

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年四月三十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生

广州市城市建设开发有限公司
公司债券年度报告
（2025 年）

二〇二六年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事（如有）已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事（如有）、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

截至 2025 年 12 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	29
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	31
四、 公司债券募集资金使用情况.....	31
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	33
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	33
七、 中介机构情况.....	33
第三节 报告期内重要事项.....	35
一、 财务报告审计情况.....	35
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	35
三、 合并报表范围调整.....	35
四、 资产情况.....	35
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	36
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	39
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	39
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	40
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	40
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	40
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	40
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	40
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	40
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	40
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	40
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、本期	指	2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日
报告期末	指	2025 年 12 月 31 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司		
中文简称	广州城建		
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.		
外文缩写（如有）	-		
法定代表人	林昭远		
注册资本（万元）			660,000.00
实缴资本（万元）			660,000.00
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101		
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼		
办公地址的邮政编码	510623		
公司网址（如有）	https://www.yuexiuproperty.com/		
电子信箱	wujunwei@yuexiuproperty.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	朱辉松		
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	副董事长、总经理		
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼		
电话	020-88831188 转 16128		
传真	/		
电子信箱	zhuhuisong@yuexiuproperty.com		

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：雅康投资有限公司

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

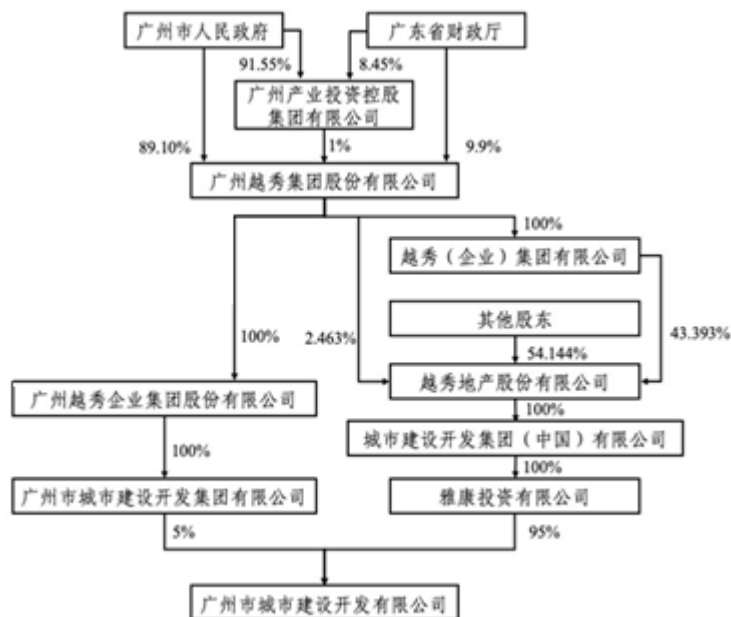
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95% 股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至报告期末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。截至报告期末，发行人实际控制人持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	李尔	总经理助理	上任	2025 年 3 月	-
监事	李慧婷	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	杨辉	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	李红	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
董事	张向国	党委副书记、董事	上任	2025 年 11 月	2025 年 12 月
董事	陈志飞	董事	离任	2025 年 11 月	2025 年 12 月
高级管理人员	杜凤君	副总经理	离任	2025 年 10 月	-
高级管理人员	赖雅	副总经理	离任	2025 年 10 月	-
高级管理人员	梁睿	副总经理	离任	2025 年 10 月	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 36.84%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林昭远

发行人的董事长或执行董事：林昭远

发行人的其他董事：朱辉松、江国雄、张向国、刘艳、陈静、张建国、曾志钊

发行人的监事：发行人不设监事会及监事，已成立审计及风险委员会替代监事职能，审计及风险委员会成员包括陈静、刘艳、曾志钊

发行人的总经理：朱辉松

发行人的财务负责人：朱辉松

发行人的其他非董事高级管理人员：王文敏、周波、王荣涛、洪国兵、李尔

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；室内装饰、装修；专业停车场服务。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。2022 年以来，我国房地产市场亦持续降温，行业面临挑战变大，陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和地方政府将有较多空间因城施策，适时调整优化房地产政策，提振市场信心，以合理释放市场的刚性和改善性需求，通过调整达致市场供求平衡，促进房地产行业的健康发展。

（2）行业发展阶段

2025 年，全球通胀持续放缓，主要经济体步入降息周期，为全球经济复苏提供了一定货币政策空间。然而，地缘政治冲突与全球贸易格局演变仍带来不确定性，世界经济在波动中实现温和增长。在多重压力下，中国经济砥砺前行，并通过创新驱动持续优化发展质效，全年国内生产总值首次突破人民币 140 万亿元，同比增长 5.0%，这一增速在全球主要经济体中继续领先，主要宏观指标运行在合理区间。经济结构优化升级态势延续，新质生产力得到加快发展，为实现“十四五”规划目标画上了圆满句号。

2025 年，中国房地产市场在深度调整中呈现筑底探稳态势，正从规模扩张转向高品质发展。根据国家统计局资料，2025 年全国新建商品房销售面积和销售额分别同比下降 8.7% 和 12.6%，降幅较 2024 年显著收窄。房地产开发投资额同比下降 17.2%，降幅虽仍较大，但住宅新开工面积同比降幅已有所改善。政策层面，重心从“托底纾困”转向“优化提振”，着力“控增量、去库存、优供给”，促进供求关系平衡。通过因城施策调整限制性措施、加大“保交楼”金融支持、推进城中村改造及保障性住房建设等举措，力促房地产市场止跌回稳。土地市场延续“分化加剧、聚焦核心”的格局。凭借坚实的基本面、人口流入及优质地块供应，核心一、二线城市市场热度维持高位，优质地块竞争激烈。房企投资策略极度审慎，“聚焦核心”成为普遍共识，资金与资源持续向高能级城市的核心区域集中。

（3）行业地位与竞争优势

2025 年，发行人以一盘一策，精准赋能营销策略为基础，构建动态化营销矩阵，对全新项目以价值前置理念强化产品定位与客户需求触达，对库存项目实施分阶启动策略，通过大数据分析实现精准定价、精准推广及精准服务。根据克而瑞统计，越秀地产全年合同销售金额稳居全国行业前十，位列第九位，彰显了发行人稳固的市场地位与强大的发展韧

性。

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有品牌优势和领先的综合运营能力、地域优势、股东优势、土地储备优势、“住宅+商业”双轮驱动优势、多元化融资优势和商业模式优势共7大竞争优势。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2020年至今，国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化。2023年，中央政治局会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2024年以来，新一轮房地产、金融政策组合拳陆续出台，包括取消全国层面首套及二套住房贷款利率下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、通过设立保障性住房再贷款加快推动存量商品房去库存等，行业调控政策方向已从“供给侧”向“需求侧”转变，由限制性政策的放松转为产业支持政策。

2025年全国两会及中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号。政策提出“因城施策”优化调控措施，赋予地方更多自主权，支持各地结合市场情况灵活调整限购、限贷等政策，缓解市场下行压力。在需求端，鼓励提升居民消费能力，通过降低购房门槛、优化住房公积金政策、推动以旧换新等举措，释放刚性和改善性住房需求；在供给端，持续推进城中村改造、旧城改造、收购存量商品房，加大优质住房供给，推动“好房子”建设，促进绿色智慧住宅发展。在金融与财税方面，落实房地产融资“白名单”机制，支持优质房企合理融资需求，推动行业形成良性循环。同时，财政与金融政策协同发力，打出政策“组合拳”，强调防范化解风险，稳定市场预期。整体来看，相关政策有助于稳定信心，改善供需结构，推动房地产行业逐步企稳回升。2025年，中国房地产市场在调整中呈现筑底探稳态势，正从规模扩张转向高品质发展。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	686.17	613.70	10.56	94.19	796.74	687.43	13.72	96.53
租金	2.20	1.03	53.17	0.30	4.10	1.99	51.53	0.50
其他	40.11	36.77	8.35	5.51	24.51	19.74	19.44	2.97
合计	728.49	651.50	10.57	100.00	825.35	709.16	14.08	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2025 年度，公司房屋销售营业收入较去年同期减少 13.88%，房屋销售营业成本较去年同期减少 10.73%；公司租金营业收入较去年同期减少 46.29%，租金业务营业成本较去年同期减少 48.11%，主要是由于 2024 年下半年处置了天河环贸中心导致；公司其他业务营业收入较去年同期增加 63.69%，其他业务营业成本较去年同期增加 86.23%，主要是由于对联合营单位的建筑材料销售业务量增加。报告期内，公司上述业务板块变动均系市场变动、公司经营情况变动所致，具有合理性。整体而言，公司报告期内未出现对经营情况有重大不利影响的事项发生。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款、发行债券和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

②行业集中度逐步提高，市场区域分化加剧

房地产市场将在政策加大力度的支持下逐步回暖，但市场区域分化将会加剧。房地产市场的竞争格局也将发生较大的改变，行业的竞争将进入了质量竞争的时代，高负债、高杠杆的房企将被逐步淘汰出局，市场的集中度将持续上升。稳健优质的房企将在资金和其它资源获取方面获得竞争优势，在未来的市场竞争中处于有利的地位。

（2）经营方针及发展战略

2026 年是“十五五”开局之年，是发行人转型发展的关键一年，也是行业从“规模速度”迈向“高质精效”的关键期。发行人积极回应中央“稳定房地产市场”核心战略，以客户为中心，坚持“四好企业”引领，打造“一主两翼”的业务组合，实现开发、经营、服务三位一体，全方位多维度满足居民对美好生活的多元需求。

①精耕开发主业，深化城市更新，筑牢布局优势

发行人将坚定以广州大本营为中心，推进大湾区业务发展，并持续深化六大核心城市的布局，全力打造更多标杆项目，让越秀好房子获得更广泛的市场认可，提高市场溢价能力。保持行业头部地位，销售力争千亿规模，不断强化营销力，聚焦加快销售和去库存。确保财务稳健资金安全，保持经营性现金流净流入，通过优化财务结构和年期，保持降低融资成本，维持标普和惠誉的投资级信用评级。

②做强物服板块，拓展增值业务，实现高质增长

发行人将坚持以物业服务支撑美好生活，以专业运营服务城市发展。一方面，持续深耕住宅服务，注重服务细节，依托智能化手段提升响应效率与居住安全感，营造温暖、和谐的社区环境。另一方面，积极拓展多元业态服务，在商写园、大交通、大公建等领域，秉承精细化管理、专业化运作、人性化服务的理念，提升公共空间品质与服务体验，使物业服务成为连接人、生活与城市的可靠纽带。

③做优商业赛道，升级资管模式，提升运营效能

发行人将聚焦写字楼、商场与商旅三大核心业务，系统构建覆盖全周期的运营管理能力。一是扎实做好写字楼业务，针对多元办公需求优化租户结构与服务配套，提升资产价值；二是稳步推动商场运营，顺应消费趋势调整品牌组合、优化空间体验，切实提升客流与销售表现；三是持续巩固商旅业务标杆，把握市场回暖机遇，通过精细化运营提升服务品质与客户满意度。将依托数字化赋能管理，强化资产协同效能，持续提升专业运营效率，助力资产保值增值。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的主要风险

①地缘政治不稳定性的风险

当前，美国关税政策调整等因素导致地缘政治缺乏稳定性。建材、设备等价格易受国际市场波动影响，频繁变动的关税措施可能导致成本预估失准、供应节奏被打乱，因此地缘政治不稳定性可能给公司带来一定不确定性风险。

②经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，受经济周期影响较大。2023年7月，中共中央政治局提出：“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”后，房地产政策进入深度调整期。2025年，中央政府明确提出“止跌回稳”的总体目标，并将稳住楼市纳入经济社会发展总体要求和政策取向，凸显房地产作为经济稳定器的定位。2025年全国两会及4月25日中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号，政策提出“因城施策”优化调控措施，赋予地方更多自主权，支持各地结合市场情况灵活调整限购、限贷等政策，缓解市场下行压力。在需求端，鼓励提升居民消费能力，通过降低购房门槛、优化住房公积金政策、推动以旧换新等举措，释放刚性和改善性住房需求；在供给端，持续推进城中村改造、旧城改造、收购存量商品房，加大优质住房供给，推动“好房子”建设，促进绿色智慧住宅发展。在金融与财税方面，落实房地产融资“白名单”机制，支持优质房企合理融资需求，推动行业形成良性循环。同时，财政与金融政策协同发力，打出政策“组合拳”，强调防范化解风险，稳定市场预期。2025年下半年，随着前期政策累积效应的深度释放，市场进入信心修复的巩固期。2025年12月中央经济工作会议指出，要持续巩固房地产市场止跌回稳态势，加快构建房地产发展新模式。整体来看，相关政策有助于稳定信心，改善供需结构，推动房地产行业逐步企稳回升。如果发行人无法适应宏观经济形势和我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，发行人经营业绩将遭受不利影响。

2025年房地产市场呈现“前低后稳、分化筑底”的特征。随着存量政策与增量政策协同发力，市场预期在四季度明显改善。根据国家统计局及行业监测数据，2025年全年全国商品房销售面积及销售额同比减幅较2024年大幅收窄，其中核心一、二线城市销售率先实现止跌回升，展现出较强的韧性。尽管房地产开发投资额全年仍同比下降，但减幅已逐步趋稳。同时，行业供给侧结构持续优化，房地产开发模式加快向“保障性住房、城中村改造、‘平急两用’公共基础设施”三大工程及“好房子”建设转型。但总体而言，我国房地产市场仍面临商品房销售面积下降、房地产开发投资额同比下降等风险。

③市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产市场呈现出头部房企主导、市场集中度持续提升、市场份额向核心城市和优质产品集中，区域分化加剧。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业

模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。预计未来一段时间内，市场和房企分化也会继续加剧，市场的集中度将持续上升，预计土地市场仍将呈强分化状态，一线城市和主要二线城市的土地市场仍将竞争激烈，可能导致发行人经营成本上升，对发行人的经营产生不利影响。

④房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求发行人具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从发行人历史业绩来看，发行人项目综合管理能力较强。但倘若上述某个环节出现问题，都有可能对发行人项目延期、资金无法收回，进而影响发行人的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

⑤房地产销售风险

发行人核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是发行人主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若发行人未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

⑥土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，受国内产业升级、人口结构变化及国际经济环境等因素影响，中国的劳动力成本普遍上升，土地使用权价格整体也呈现上涨趋势。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

⑦土地储备风险

发行人发展战略布局聚焦大湾区、华东地区、中西部地区和北方地区，深耕一线城市和重点二线城市，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，发行人由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，发行人储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

⑧按揭担保风险

房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房的，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。担保期内，若消费者无力偿债，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，发行人将根据担保责任承担相应的经济损失。

⑨投资物业价值变动的风险

随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况，进一步加大投入力度，适当持有地理位置较好的商业物业，为发行人未来盈利水平的持续增长奠定基础。但若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性物业价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

⑩安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对发行人日常经营及声誉造成一定的负面影响。近年来，国家陆续颁布了各项安全生产相关法律法规，不断强调安全生产的重要性，深化安全生产专项整治，加大生产经营单位对伤亡事故的经济赔偿。尽管发行人十分重视安全生产管理，但不排除发行人未来出现生产事故的可能性，从而影响发行人项

目收益。

⑪人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于发行人长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若发行人内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则发行人未来业务发展将遭受一定的不利影响。

⑫信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。另一方面，陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件，在宏观经济增速放缓的大背景下，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，相关信贷政策的收紧将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致银行按揭贷款相关政策的调整，引起购房者的购买能力和住房消费积极性下降，发行人销售收入也将受到影响。

⑬土地政策风险

土地是房地产企业经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对发行人经营造成重大影响。

⑭税收政策风险

目前，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面，相关税收政策的变化将直接影响购房者住房需求，从而影响房地产企业的销售经营。未来，若国家进一步提高相关税收标准，或对个人在房产的持有环节进行征税，将对发行人销售收入产生不利影响。

⑮利率风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于公司债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

⑯不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（2）风险应对措施

展望 2026 年，中国经济将坚持稳中求进、以进促稳。中央明确提出着力稳定房地产市场，政策方向聚焦因城施策控增量、去库存、优供给，并鼓励收购存量商品房用于保障性住房等。同时，深化住房公积金制度改革与有序推动好房子建设被列为重要政策抓手，行业正加快构建以人为本、高质量发展的新模式。

发行人将积极回应中央稳定房地产市场核心战略，以客户为中心，坚持四好企业引领，打造一主两翼的业务组合，实现开发、经营、服务三位一体，全方位多维度满足居民对美好生活的多元需求。精耕开发主业，深化城市更新，筑牢布局优势。做强物服板块，拓展增值业务，实现高质增长。做优商业赛道，升级资管模式，提升运营效能。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事和高级管理人员均按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

（1）公司或辖下公司拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

（3）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

（4）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或辖下公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、关联协议签订

公司或辖下公司进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收

费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务收入	0.50
接受劳务支出	6.34
销售商品收入	18.50
购买商品支出	0.11
关联方租赁—作为出租方	0.76
关联方租赁—作为承租方（新增的使用权资产）	1.22
关联方租赁—作为承租方（利息支出）	0.08
关联方租赁—作为承租方（费用支出）	0.17

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	4.05
利息支出	1.92
关联方担保—提供担保	74.70
关联方担保—接受担保	255.19

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为190.74亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 05
3、债券代码	115478.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 15 日
7、到期日	2028 年 6 月 13 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日

7、到期日	2028 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 9 月 14 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 07
3、债券代码	240203.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 22 日
7、到期日	2028 年 12 月 22 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.03
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次

	，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 01
3、债券代码	185771.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 03
3、债券代码	185772.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04
3、债券代码	185773.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 24 日
7、到期日	2029 年 5 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 06
3、债券代码	185917.SH
4、发行日	2022 年 6 月 24 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 24 日
7、到期日	2029 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 08
3、债券代码	155866.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 5 日
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 01
3、债券代码	240622.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 03
3、债券代码	241516.SH
4、发行日	2024 年 9 月 13 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 18 日
7、到期日	2030 年 9 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
---	--

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 10
3、债券代码	137827.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 23 日
7、到期日	2029 年 9 月 23 日
8、债券余额	10.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 02
3、债券代码	138936.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 2 月 21 日
7、到期日	2030 年 2 月 21 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 04
3、债券代码	115026.SH
4、发行日	2023 年 3 月 23 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 3 月 24 日
7、到期日	2030 年 3 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 广城 01
3、债券代码	243521.SH
4、发行日	2025 年 8 月 18 日
5、起息日	2025 年 8 月 19 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 8 月 19 日
7、到期日	2030 年 8 月 19 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 08
3、债券代码	240401.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 12 月 22 日
7、到期日	2030 年 12 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	25 广城 04
3、债券代码	243750.SH
4、发行日	2025 年 9 月 11 日
5、起息日	2025 年 9 月 12 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2030 年 9 月 12 日
7、到期日	2032 年 9 月 12 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.16
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2026 年面向专业投资者
--------	-----------------------------

	公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	26 广城 02
3、债券代码	244629.SH
4、发行日	2026年2月9日
5、起息日	2026年2月10日
6、2026年4月30日后的最近回售日	2031年2月10日
7、到期日	2033年2月10日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 06
3、债券代码	115479.SH
4、发行日	2023年6月12日
5、起息日	2023年6月13日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2033年6月13日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
--------	---

2、债券简称	24 穗建 02
3、债券代码	240623.SH
4、发行日	2024年7月11日
5、起息日	2024年7月12日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2034年7月12日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 04
3、债券代码	241517.SH
4、发行日	2024年9月13日
5、起息日	2024年9月18日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2034年9月18日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	25 广城 02
3、债券代码	243522.SH

4、发行日	2025年8月18日
5、起息日	2025年8月19日
6、2026年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2035年8月19日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115478.SH、188439.SH、188731.SH、240203.SH、185771.SH、185774.SH、185773.SH、185772.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、243521.SH、240401.SH、243750.SH
债券简称	23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、23 穗建 07、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 03、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、25 广城 01、23 穗建 08、25 广城 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、报告期内，22 穗建 01 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2025 年 4 月 16 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 14 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 3.70 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 17 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付；

	<p>（3）根据发行人于 2025 年 6 月 18 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于“22 穗建 01”公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 3.70 亿元。</p> <p>2、报告期内，22 穗建 03 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2025 年 4 月 23 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于“22 穗建 03”公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 21 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于“22 穗建 03”公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 9.55 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付；</p> <p>（3）根据发行人于 2025 年 6 月 25 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于“22 穗建 03”公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 9.55 亿元。</p>
--	---

债券代码	185916.SH、185965.SH、137826.SH
债券简称	22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>1、报告期内，22 穗建 05 行使发行人赎回选择权。根据发行人于 2025 年 5 月 26 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于行使“22 穗建 05”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“22 穗建 05”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，发行人决定行使本期债券的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22 穗建 05”进行全额赎回，本期债券赎回完成后，“22 穗建 05”于 2025 年 6 月 24 日在上海证券交易所提前摘牌。</p> <p>2、报告期内，22 穗建 07 行使发行人赎回选择权。根据发行人于 2025 年 6 月 9 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于行使“22 穗建 07”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“22 穗建 07”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，发行人决定行使本期债券的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22 穗建 07”进行全额赎回，本期债券赎回完成后，“22 穗建 07”于 2025 年 7 月 7 日在上海证券交易所提前摘牌。</p> <p>3、报告期内，22 穗建 09 行使发行人赎回选择权。根据发行人于 2025 年 8 月 26 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于行使“22 穗建 09”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“22 穗建 09”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，发行人决定行使本期债券</p>

	的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22穗建09”进行全额赎回，本期债券赎回完成后，“22穗建09”于2025年9月23日在上海证券交易所提前摘牌。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	115478.SH、240203.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、243521.SH、240401.SH、243750.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH、243522.SH
债券简称	23穗建05、23穗建07、22穗建06、22穗建08、24穗建01、24穗建03、22穗建10、23穗建02、23穗建04、25广城01、23穗建08、25广城04、23穗建06、24穗建02、24穗建04、25广城02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
243521.SH	25广城01	否	不适用	9.00	0.00	0.00
243522.SH	25广城02	否	不适用	5.00	0.00	0.00
243750.SH	25广城04	否	不适用	15.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

适用 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	用于固定资产投资项目的金	用于股权投资、债权投资或资产收

		金额				额	购的金额
243521.SH	25 广城 01	9.00	0.00	9.00	0.00	0.00	0.00
243522.SH	25 广城 02	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00
243750.SH	25 广城 04	15.00	0.00	15.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
243521.SH、 243522.SH	25 广城 01、25 广城 02	用于偿还 22 穗建 05 及 22 穗建 07	不适用
243750.SH	25 广城 04	用于偿还 22 穗建 09	不适用

3. 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

4. 募集资金用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

适用 不适用

5. 募集资金用于其他用途

适用 不适用

6. 募集资金用于临时补流

适用 不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
243521.SH、 243522.SH	25 广城 01、 25 广城 02	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或行权公司债券	用于偿还到期或行权公司债券	是	不适用	是	是
243750.SH	25 广城 04	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券	用于偿还到期公司债券	是	不适用	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理涉及违规或者整改情况

不涉及违规或者整改情形 涉及违规或者整改情形

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185771.SH、185774.SH、185772.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、243521.SH、240401.SH、243750.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH、243522.SH

债券简称	23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、25 广城 01、23 穗建 08、25 广城 04、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04、25 广城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名	郝欣欣、徐佳

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185771.SH、
------	--

	185774.SH、185773.SH、185772.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、243521.SH、240401.SH、243750.SH、244629.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH、243522.SH
债券简称	23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 03、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、25 广城 01、23 穗建 08、25 广城 04、26 广城 02、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04、25 广城 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路中信证券大厦
联系人	王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科、王旭东
联系电话	0755-23835481

（三） 资信评级机构

适用 不适用

债券代码	115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185771.SH、185774.SH、185773.SH、185772.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、243521.SH、240401.SH、243750.SH、244629.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH、243522.SH
债券简称	23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 03、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、25 广城 01、23 穗建 08、25 广城 04、26 广城 02、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04、25 广城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号院 5 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	主要为销售商品、提供劳务收到的商业承兑汇票	0.28	-49.66	主要是由于减少了票据结算的方式
预付款项	主要为预付土地款	55.03	160.72	主要为年末拍得的尚未取得国土证的地价款。去年末余额已随开发进度转入开发中物业
其他应收款	主要为应收关联方往来款及保证金和押金	646.32	-9.30	不适用
存货（流动资产）	主要为开发中房地产项目的投资成本	1,549.37	-21.12	不适用
递延所得税资产	针对存货减值和暂时性亏损的项目确认的递延所得税资产	42.21	37.26	主要为存货减值和暂时性亏损的项目产生的暂时性差异增加

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	291.18	104.62	-	35.93
存货	1,624.80	298.25	-	18.36
合计	1,915.98	402.87	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：5.57 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.02 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：5.55 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.55 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.60%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为266.90亿元和264.66亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.84%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	70.40	188.24	258.64	97.73%
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	5.61	0.41	6.02	2.27%
合计	-	76.01	188.65	264.66	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额237.24亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额17.95亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为742.71亿元和681.01亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.31%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	70.40	188.24	258.64	37.98%
银行贷款	-	45.06	348.57	393.63	57.80%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	24.50	4.24	28.74	4.22%
合计	-	139.96	541.05	681.01	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额237.24亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额17.95亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	0.40	0.91	-56.15	主要由于短期借款到期偿还

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	1.19	2.54	-53.14	主要是由于减少了票据结算方式
应付账款	302.49	416.42	-27.36	不适用
合同负债	494.06	724.27	-31.78	主要由于本期合同销售额回款少于收入结转，预收房款余额减少
其他应付款	595.63	633.92	-6.04	不适用
一年内到期的非流动负债	112.66	169.60	-33.57	主要是由于公司债和银行借款到期偿还
长期借款	348.57	309.72	12.54	不适用
其他非流动负债	2.15	8.38	-74.35	主要是由于偿还应付关联方往来款

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：31.32 亿元

报告期非经常性损益总额：0.15 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州市品臻房地产开发有限公司	否	44.35%	房地产开发经营	69.69	35.79	150.22	22.92
上海桑秀房地产开发有限公司	否	45.25%	房地产开发经营	20.69	17.86	84.18	20.99
上海锦钰置业有限公司	是	50%	房地产开发经营	37.01	30.4	72.35	19.18
北京越华房地产开发有限公司	是	46.25%	房地产开发经营	74.97	47.29	74.10	10.98
北京隼秀房	是	0%	房地产开	47.82	41.51	41.85	10.82

地产开发有限公司			发经营				
杭州滨泓房地产开发有限公司	是	25.76%	房地产开发经营	23.33	8.59	83.46	10.91

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：52.24 亿元

报告期末对外担保的余额：54.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.24 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：54.48 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文,为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告(2025年)》
盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	29,117,521,992	37,826,929,842
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	28,497,155	56,613,825
应收账款	657,666,257	669,715,447
应收款项融资		
预付款项	5,503,016,208	2,110,710,744
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	64,631,706,252	71,255,911,042
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	154,937,049,557	196,418,055,683
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,614,041,870	14,590,036,553
流动资产合计	270,489,499,291	322,927,973,136
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
非流动存货	7,543,278,873	7,512,890,822
长期股权投资	20,728,749,467	18,798,193,856

其他权益工具投资	1,006,852,382	1,006,852,382
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,747,600,000	6,874,360,000
固定资产	1,463,834,377	1,630,639,183
在建工程	21,651,630	20,526,783
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	473,161,059	553,998,050
无形资产	1,128,003,537	898,456,332
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,221,434,966	3,075,535,520
其他非流动资产	526,720,595	117,874,656
非流动资产合计	43,861,286,886	40,489,327,584
资产总计	314,350,786,177	363,417,300,720
流动负债：		
短期借款	40,000,000	91,229,562
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	119,082,673	254,131,190
应付账款	30,249,058,192	41,641,783,416
预收款项		
合同负债	49,406,460,310	72,426,770,970
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	587,723,347	618,709,676
应交税费	5,368,949,948	6,349,923,873
其他应付款	59,562,843,115	63,392,339,857
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,265,897,061	16,960,030,283
其他流动负债	10,694,814,441	14,956,909,016

流动负债合计	167,294,829,087	216,691,827,843
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	34,856,892,676	30,971,721,879
应付债券	18,824,182,213	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	423,713,002	488,361,826
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	56,062,864	54,583,675
递延所得税负债	517,108,189	455,324,274
其他非流动负债	214,975,863	837,974,580
非流动负债合计	54,892,934,807	53,925,711,015
负债合计	222,187,763,894	270,617,538,858
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,049,329,618	19,052,671,284
减：库存股		
其他综合收益	1,226,239,361	1,226,239,361
专项储备		
盈余公积	1,773,495,372	1,523,495,372
一般风险准备		
未分配利润	20,050,301,132	21,529,431,211
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	48,699,365,483	49,931,837,228
少数股东权益	43,463,656,800	42,867,924,634
所有者权益（或股东权益）合计	92,163,022,283	92,799,761,862
负债和所有者权益（或股东权益）总计	314,350,786,177	363,417,300,720

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		

货币资金	5,770,633,646	4,682,784,921
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	883,427	6,697,410
应收款项融资		
预付款项	43,343,288	41,220,844
其他应收款	136,094,462,385	138,372,725,098
其中：应收利息		
应收股利		
存货	512,738,266	514,525,190
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,695,191	28,651,167
流动资产合计	142,428,756,203	143,646,604,630
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,365,383,732	6,184,571,257
其他权益工具投资	962,668,000	962,668,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	641,160,000	650,010,000
固定资产	28,824,270	32,053,608
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	56,030,613	2,733,712
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	15,476,563	
非流动资产合计	10,069,543,178	7,832,036,577
资产总计	152,498,299,381	151,478,641,207
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	219,786,633	235,111,743
预收款项		
合同负债	227,042,153	236,272,848
应付职工薪酬	123,038,357	117,298,383
应交税费	9,742,894	60,125,284
其他应付款	116,812,358,034	113,139,424,029
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,710,878,975	5,158,566,664
其他流动负债	9,264,941	17,689,782
流动负债合计	124,112,111,987	118,964,488,733
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	18,824,182,213	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	41,233,862	2,151,775
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	88,272,504	153,255,536
其他非流动负债		
非流动负债合计	18,953,688,579	21,273,152,092
负债合计	143,065,800,566	140,237,640,825
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	591,578,633	591,578,633
专项储备		
盈余公积	1,773,495,372	1,523,495,372

未分配利润	467,424,810	2,525,926,377
所有者权益（或股东权益）合计	9,432,498,815	11,241,000,382
负债和所有者权益（或股东权益）总计	152,498,299,381	151,478,641,207

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	72,848,509,149	82,535,018,160
其中：营业收入	72,848,509,149	82,535,018,160
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	69,137,335,205	76,761,318,154
其中：营业成本	65,149,638,509	70,915,878,718
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	754,860,415	1,758,322,858
销售费用	2,674,517,911	3,065,750,900
管理费用	896,421,942	901,753,493
研发费用		
财务费用	-338,103,572	119,612,185
其中：利息费用	31,502,855	477,467,620
利息收入	570,731,207	508,594,318
加：其他收益	11,472,266	55,307,942
投资收益（损失以“-”号填列）	994,457,233	1,710,460,244
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	891,692,212	1,010,710,947
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	33,478,537	-37,982,177

信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,510,515,310	-3,175,365,973
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20,545,248	2,658,433
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,260,611,918	4,328,778,475
加：营业外收入	48,621,454	124,522,021
减：营业外支出	177,675,355	113,756,565
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,131,558,017	4,339,543,931
减：所得税费用	727,792,072	1,163,263,503
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,403,765,945	3,176,280,428
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,403,765,945	3,176,280,428
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,020,869,921	2,913,114,399
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,382,896,024	263,166,029
六、其他综合收益的税后净额	-	-92,882,475
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-92,882,475
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-92,882,475
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-92,882,475
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,403,765,945	3,083,397,953
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,020,869,921	2,820,231,924
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,382,896,024	263,166,029
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	209,071,946	310,121,180
减：营业成本	136,515,378	-88,635,438
税金及附加	27,619,778	-266,654,780
销售费用	68,089,244	68,032,482
管理费用	244,926,666	133,535,192
研发费用		
财务费用	608,215,431	857,271,054
其中：利息费用	782,909,921	1,023,299,852
利息收入	322,511,855	288,077,099
加：其他收益	1,239,351	49,001,490
投资收益（损失以“-”号填列）	1,174,356,134	4,844,551,711
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,756,842	-4,069,518
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	41,050,000	6,811,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	139,309	-42,960
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	340,490,243	4,506,893,911
加：营业外收入	91,328,398	3,412,435
减：营业外支出	113,742	763,096
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	431,704,899	4,509,543,250
减：所得税费用	-9,793,534	17,837,478
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	441,498,433	4,491,705,772
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	441,498,433	4,491,705,772
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-58,700,894
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-58,700,894
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-58,700,894
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	441,498,433	4,433,004,878
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	55,319,059,647	69,558,065,887
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	460,529,206	590,528,090
收到其他与经营活动有关的现金	1,300,630,400	3,871,303,561
经营活动现金流入小计	57,080,219,253	74,019,897,538
购买商品、接受劳务支付的现金	31,387,626,598	24,506,309,158
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,401,454,777	2,143,811,997
支付的各项税费	6,712,153,810	7,857,426,883
支付其他与经营活动有关的现金	1,497,348,627	25,273,610,403
经营活动现金流出小计	40,998,583,812	59,781,158,441
经营活动产生的现金流量净额	16,081,635,441	14,238,739,097
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

分得股利或利润所收到的现金	12,515,591	92,000,000
取得投资收益收到的现金	401,641,406	412,400,957
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,750,347	9,901,152
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,300,626,106	6,049,576,462
投资活动现金流入小计	9,716,533,450	6,563,878,571
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	300,696,818	336,034,057
投资支付的现金	3,221,672,050	883,803,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,636,965,677	6,507,863,496
投资活动现金流出小计	10,159,334,545	7,727,700,553
投资活动产生的现金流量净额	-442,801,095	-1,163,821,982
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,434,505,800	1,343,277,226
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,434,505,800	1,343,277,226
发行债券所收到的现金	4,225,000,000	7,296,060,000
取得借款收到的现金	16,506,119,690	18,462,243,404
收到其他与筹资活动有关的现金	3,368,054,381	13,008,134,391
筹资活动现金流入小计	29,533,679,871	40,109,715,021
偿还债务支付的现金	28,680,886,581	32,061,770,067
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,287,192,057	3,010,847,762
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	60,680,824	29,200,000
支付其他与筹资活动有关的现金	18,846,589,507	17,461,931,663
筹资活动现金流出小计	49,814,668,145	52,534,549,492
筹资活动产生的现金流量净额	-20,280,988,274	-12,424,834,471
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-27,942	35,518
五、现金及现金等价物净增加额	-4,642,181,870	650,118,162
加：期初现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329
六、期末现金及现金等价物余额	18,655,206,621	23,297,388,491

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	212,933,429	266,833,829
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,113,513,181	1,278,002,402
经营活动现金流入小计	1,326,446,610	1,544,836,231
购买商品、接受劳务支付的现金	117,692,182	111,589,277
支付给职工及为职工支付的现金	180,648,712	294,644,270
支付的各项税费	133,191,666	177,184,566
支付其他与经营活动有关的现金	223,870,943	271,156,917
经营活动现金流出小计	655,403,503	854,575,030
经营活动产生的现金流量净额	671,043,107	690,261,201
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
分得股利取得的现金	12,515,591	0
取得投资收益收到的现金	264,541,457	238,331,895
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	427,849,200	
收到其他与投资活动有关的现金	24,126,898,828	23,933,834,561
投资活动现金流入小计	24,831,805,076	24,172,166,456
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	472,628	9,946,562
投资支付的现金	2,133,706,750	987,711,568
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	22,156,586,541	28,681,692,597
投资活动现金流出小计	24,290,765,919	29,679,350,727
投资活动产生的现金流量净额	541,039,157	-5,507,184,271
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
发行债券所收到的现金	4,225,000,000	7,296,060,000
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	20,221,469,048	34,009,107,137
筹资活动现金流入小计	24,446,469,048	41,305,167,137
偿还债务支付的现金	4,985,872,675	7,952,174,535
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,399,447,698	1,263,528,377
支付其他与筹资活动有关的现金	18,178,103,463	24,825,737,583

筹资活动现金流出小计	24,563,423,836	34,041,440,495
筹资活动产生的现金流量净额	-116,954,788	7,263,726,642
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-556	369
五、现金及现金等价物净增加额	1,095,126,920	2,446,803,941
加：期初现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312
六、期末现金及现金等价物余额	5,767,830,173	4,672,703,253

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：张向国 会计机构负责人：李慧婷

广州市城市建设开发有限公司

已审财务报表

2025年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京26FGJLRLNT



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	4	- 5
合并利润表		6
合并所有者权益表	7	- 8
合并现金流量表	9	- 10
公司资产负债表	11	- 12
公司利润表		13
公司所有者权益变动表	14	- 15
公司现金流量表	16	- 17
财务报表附注	18	- 92





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2026）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

广州市城市建设开发有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了广州市城市建设开发有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的广州市城市建设开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州市城市建设开发有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州市城市建设开发有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

广州市城市建设开发有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广州市城市建设开发有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州市城市建设开发有限公司的财务报告过程。

四、其他信息

广州市城市建设开发有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

四、其他信息（续）

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广州市城市建设开发有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州市城市建设开发有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就广州市城市建设开发有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。





审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



郝欣欣

中国注册会计师：郝欣欣



徐佳

中国注册会计师：徐 佳

中国 北京

2026年4月27日



广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日

人民币元

资产	附注六	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	29,117,521,992	37,826,929,842
应收票据	2	28,497,155	56,613,825
应收账款	3	657,666,257	669,715,447
预付款项	4	5,503,016,208	2,110,710,744
其他应收款	5	64,631,706,252	71,255,911,042
存货	6	154,937,049,557	196,418,055,683
其他流动资产	7	15,614,041,870	14,590,036,553
流动资产合计		270,489,499,291	322,927,973,136
非流动资产			
存货	6	7,543,278,873	7,512,890,822
其他权益工具投资	8	1,006,852,382	1,006,852,382
长期股权投资	9	20,728,749,467	18,798,193,856
投资性房地产	10	6,747,600,000	6,874,360,000
固定资产	11	1,463,834,377	1,630,639,183
在建工程	12	21,651,630	20,526,783
使用权资产	13	473,161,059	553,998,050
无形资产	14	1,128,003,537	898,456,332
递延所得税资产	27	4,221,434,966	3,075,535,520
其他非流动资产	4	526,720,595	117,874,656
非流动资产合计		43,861,286,886	40,489,327,584
资产总计		314,350,786,177	363,417,300,720

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表(续)
2025年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	15	40,000,000	91,229,562
应付票据	16	119,082,673	254,131,190
应付账款	17	30,249,058,192	41,641,783,416
合同负债	18	49,406,460,310	72,426,770,970
应付职工薪酬	19	587,723,347	618,709,676
应交税费	20	5,368,949,948	6,349,923,873
其他应付款	21	59,562,843,115	63,392,339,857
其他流动负债	22	10,694,814,441	14,956,909,016
一年内到期的非流动负债	23	11,265,897,061	16,960,030,283
流动负债合计		167,294,829,087	216,691,827,843
非流动负债			
长期借款	24	34,856,892,676	30,971,721,879
应付债券	25	18,824,182,213	21,117,744,781
租赁负债	26	423,713,002	488,361,826
递延所得税负债	27	517,108,189	455,324,274
递延收益	28	56,062,864	54,583,675
其他非流动负债	29	214,975,863	837,974,580
非流动负债合计		54,892,934,807	53,925,711,015
负债合计		222,187,763,894	270,617,538,858
所有者权益			
实收资本	30	6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积	31	19,049,329,618	19,052,671,284
其他综合收益		1,226,239,361	1,226,239,361
盈余公积	32	1,773,495,372	1,523,495,372
未分配利润	33	20,050,301,132	21,529,431,211
归属于母公司所有者权益合计		48,699,365,483	49,931,837,228
少数股东权益		43,463,656,800	42,867,924,634
所有者权益合计		92,163,022,283	92,799,761,862
负债和所有者权益总计		314,350,786,177	363,417,300,720

本财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并利润表
2025年度

人民币元

	附注六	2025年	2024年
营业收入	34	72,848,509,149	82,535,018,160
减：营业成本	34	65,149,638,509	70,915,878,718
税金及附加	35	754,860,415	1,758,322,858
销售费用		2,674,517,911	3,065,750,900
管理费用		896,421,942	901,753,493
财务费用	36	(338,103,572)	119,612,185
其中：利息费用		31,502,855	477,467,620
利息收入		570,731,207	508,594,318
加：其他收益	38	11,472,266	55,307,942
投资收益	39	994,457,233	1,710,460,244
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		891,692,212	1,010,710,947
公允价值变动收益	40	33,478,537	(37,982,177)
资产减值损失	41	(1,510,515,310)	(3,175,365,973)
资产处置收益	42	20,545,248	2,658,433
营业利润		3,260,611,918	4,328,778,475
加：营业外收入	43	48,621,454	124,522,021
减：营业外支出	43	177,675,355	113,756,565
利润总额		3,131,558,017	4,339,543,931
减：所得税费用	44	727,792,072	1,163,263,503
净利润		2,403,765,945	3,176,280,428
按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,403,765,945	3,176,280,428
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,020,869,921	2,913,114,399
少数股东损益		1,382,896,024	263,166,029
其他综合收益的税后净额		-	(92,882,475)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后 净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	45	-	(92,882,475)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		2,403,765,945	3,083,397,953
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,020,869,921	2,820,231,924
归属于少数股东的综合收益总额		1,382,896,024	263,166,029

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发
合并所有者权益表
2025年度

人民币元

2025年度

	附注六	归属于母公司所有者权益				小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积				未分配利润
一、上年年末及本年年 初余额		6,600,000,000	19,052,671,284	1,226,239,361	1,523,495,372	21,529,431,211	49,931,837,228	42,867,924,634	92,799,761,862
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
1. 净利润		-	-	-	-	1,020,869,921	1,020,869,921	1,382,896,024	2,403,765,945
(二) 所有者投入和减少 资本									
1. 所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	5,434,505,800	5,434,505,800
2. 所有者减少资本		-	-	-	-	-	-	(5,042,284,776)	(5,042,284,776)
3. 收购子公司		-	-	-	-	-	-	1,458,157,275	1,458,157,275
4. 处置子公司		-	-	-	-	-	-	(1,256,988,504)	(1,256,988,504)
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积		-	-	-	250,000,000	(250,000,000)	-	-	-
2. 对所有者的分配	33	-	-	-	-	(2,250,000,000)	(2,250,000,000)	(1,380,553,653)	(3,630,553,653)
(四) 其他									
1. 其他		-	(3,341,666)	-	-	-	(3,341,666)	-	(3,341,666)
三、本年年末余额		6,600,000,000	19,049,329,618	1,226,239,361	1,773,495,372	20,050,301,132	48,699,365,483	43,463,656,800	92,163,022,283

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并所有者权益表(续)
2025年度



人民币元

2024年度

	附注六	归属于母公司所有者权益				未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积				
一、上年年末及本年年初余额		6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338	27,398,259,572	56,531,548,555	42,363,628,581	98,895,177,136
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
1. 净利润		-	-	-	-	2,913,114,399	2,913,114,399	263,166,029	3,176,280,428
2. 其他综合收益	45	-	-	(92,882,475)	-	-	(92,882,475)	-	(92,882,475)
所有者投入和减少									
(二) 资本									
1. 所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	1,343,277,226	1,343,277,226
2. 所有者减少资本		-	-	-	-	-	-	(838,800,000)	(838,800,000)
(三) 利润分配									
1. 对所有者的分配	33	-	-	-	-	(3,371,779,835)	(3,371,779,835)	(262,735,200)	(3,634,515,035)
(四) 其他									
1. 其他		-	(556,034,525)	-	(81,965,966)	(5,410,162,925)	(6,048,163,416)	(612,002)	(6,048,775,418)
三、本年年末余额		6,600,000,000	19,052,671,284	1,226,239,361	1,523,495,372	21,529,431,211	49,931,837,228	42,867,924,634	92,799,761,862

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并现金流量表
2025年度

人民币元

	附注六	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		55,319,059,647	69,558,065,887
收到的税费返还		460,529,206	590,528,090
收到其他与经营活动有关的现金		1,300,630,400	3,871,303,561
经营活动现金流入小计		57,080,219,253	74,019,897,538
购买商品、接受劳务支付的现金		31,387,626,598	24,506,309,158
支付给职工以及为职工支付的现金		1,401,454,777	2,143,811,997
支付的各项税费		6,712,153,810	7,857,426,883
支付其他与经营活动有关的现金		1,497,348,627	25,273,610,403
经营活动现金流出小计		40,998,583,812	59,781,158,441
经营活动产生的现金流量净额	46	16,081,635,441	14,238,739,097
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		401,641,406	412,400,957
分得股利或利润所取得的现金		12,515,591	92,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		1,750,347	9,901,152
收到其他与投资活动有关的现金		9,300,626,106	6,049,576,462
投资活动现金流入小计		9,716,533,450	6,563,878,571
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		300,696,818	336,034,057
投资支付的现金		3,221,672,050	883,803,000
支付其他与投资活动有关的现金		6,636,965,677	6,507,863,496
投资活动现金流出小计		10,159,334,545	7,727,700,553
投资活动使用的现金流量净额		(442,801,095)	(1,163,821,982)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并现金流量表(续)
2025年度

人民币元

	附注六	2025年	2024年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,434,505,800	1,343,277,226
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,434,505,800	1,343,277,226
取得借款收到的现金		16,506,119,690	18,462,243,404
发行债券收到的现金		4,225,000,000	7,296,060,000
收到其他与筹资活动有关的现金		3,368,054,381	13,008,134,391
筹资活动现金流入小计		29,533,679,871	40,109,715,021
偿还债务支付的现金		28,680,886,581	32,061,770,067
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,287,192,057	3,010,847,762
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		60,680,824	29,200,000
支付其他与筹资活动有关的现金		18,846,589,507	17,461,931,663
筹资活动现金流出小计		49,814,668,145	52,534,549,492
筹资活动使用的现金流量净额		(20,280,988,274)	(12,424,834,471)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(27,942)	35,518
五、现金及现金等价物净变动额	46	(4,642,181,870)	650,118,162
加：年初现金及现金等价物余额		23,297,388,491	22,647,270,329
六、年末现金及现金等价物余额	46	18,655,206,621	23,297,388,491

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
 资产负债表
 2025年12月31日

人民币元

资产	附注十三	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		5,770,633,646	4,682,784,921
应收账款	1	883,427	6,697,410
预付款项		43,343,288	41,220,844
其他应收款	2	136,094,462,385	138,372,725,098
存货		512,738,266	514,525,190
其他流动资产		6,695,191	28,651,167
流动资产合计		142,428,756,203	143,646,604,630
非流动资产			
其他权益工具投资		962,668,000	962,668,000
长期股权投资	3	8,365,383,732	6,184,571,257
投资性房地产		641,160,000	650,010,000
固定资产		28,824,270	32,053,608
使用权资产		56,030,613	2,733,712
其他非流动资产		15,476,563	-
非流动资产合计		10,069,543,178	7,832,036,577
资产总计		152,498,299,381	151,478,641,207

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
应付账款		219,786,633	235,111,743
合同负债		227,042,153	236,272,848
应付职工薪酬		123,038,357	117,298,383
应交税费		9,742,894	60,125,284
其他应付款		116,812,358,034	113,139,424,029
其他流动负债		9,264,941	17,689,782
一年内到期的非流动负债		6,710,878,975	5,158,566,664
流动负债合计		124,112,111,987	118,964,488,733
非流动负债			
应付债券	25	18,824,182,213	21,117,744,781
租赁负债		41,233,862	2,151,775
递延所得税负债		88,272,504	153,255,536
非流动负债合计		18,953,688,579	21,273,152,092
负债合计		143,065,800,566	140,237,640,825
所有者权益			
实收资本		6,600,000,000	6,600,000,000
其他综合收益		591,578,633	591,578,633
盈余公积	32	1,773,495,372	1,523,495,372
未分配利润		467,424,810	2,525,926,377
所有者权益合计		9,432,498,815	11,241,000,382
负债和所有者权益总计		152,498,299,381	151,478,641,207

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
 利润表
 2025年度

人民币元

	附注十三	2025年	2024年
营业收入	4	209,071,946	310,121,180
减：营业成本	4	136,515,378	(88,635,438)
税金及附加		27,619,778	(266,654,780)
销售费用		68,089,244	68,032,482
管理费用		244,926,666	133,535,192
财务费用		608,215,431	857,271,054
其中：利息费用		782,909,921	1,023,299,852
利息收入		322,511,855	288,077,099
加：其他收益		1,239,351	49,001,490
投资收益	5	1,174,356,134	4,844,551,711
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		1,756,842	(4,069,518)
公允价值变动收益		41,050,000	6,811,000
资产减值损失		139,309	(42,960)
营业利润		340,490,243	4,506,893,911
加：营业外收入		91,328,398	3,412,435
减：营业外支出		113,742	763,096
利润总额		431,704,899	4,509,543,250
减：所得税费用		(9,793,534)	17,837,478
净利润		441,498,433	4,491,705,772
按经营持续性分类			
持续经营净利润		441,498,433	4,491,705,772
其他综合收益的税后净额		-	(58,700,894)
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		-	(58,700,894)
综合收益总额		441,498,433	4,433,004,878

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





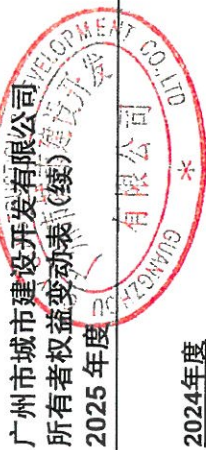
广州市城市建设开发有限公司
所有者权益变动表
2025年度

人民币元

	附注十三	实收资本	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2025年度						
一、上年年末及本年初余额		6,600,000,000	591,578,633	1,523,495,372	2,525,926,377	11,241,000,382
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额		-	-	-	441,498,433	441,498,433
1. 净利润		-	-	-	441,498,433	441,498,433
(二) 利润分配					(250,000,000)	-
1. 提取盈余公积		-	-	250,000,000	(250,000,000)	-
2. 对所有者的分配		-	-	-	(2,250,000,000)	(2,250,000,000)
三、本年年末余额		6,600,000,000	591,578,633	1,773,495,372	467,424,810	9,432,498,815

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





广州市城市建设开发有限公司
所有者权益变动表(续) (续)
2025年度
人民币元

	附注十三	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额		6,600,000,000	25,856,226,328	650,279,527	1,605,461,338	1,287,016,413	35,998,983,606
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1. 净利润		-	-	-	-	4,491,705,772	4,491,705,772
2. 其他综合亏损		-	-	(58,700,894)	-	-	(58,700,894)
(二) 利润分配							
1. 对所有者的分配		-	-	-	-	(3,371,779,835)	(3,371,779,835)
(三) 其他							
1. 其他		-	(25,856,226,328)	-	(81,965,966)	118,984,027	(25,819,208,267)
三、本年年末余额		6,600,000,000	-	591,578,633	1,523,495,372	2,525,926,377	11,241,000,382

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
现金流量表
2025年度

人民币元

	附注十三	2025年	2024年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		212,933,429	266,833,829
收到其他与经营活动有关的现金		1,113,513,181	1,278,002,402
经营活动现金流入小计		1,326,446,610	1,544,836,231
购买商品、接受劳务支付的现金		117,692,182	111,589,277
支付给职工以及为职工支付的现金		180,648,712	294,644,270
支付的各项税费		133,191,666	177,184,566
支付其他与经营活动有关的现金		223,870,943	271,156,917
经营活动现金流出小计		655,403,503	854,575,030
经营活动产生的现金流量净额	5	671,043,107	690,261,201
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		264,541,457	238,331,895
分得股利或利润所收到的现金		12,515,591	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		427,849,200	-
收到其他与投资活动有关的现金		24,126,898,828	23,933,834,561
投资活动现金流入小计		24,831,805,076	24,172,166,456
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		472,628	9,946,562
投资支付的现金		2,133,706,750	987,711,568
支付其他与投资活动有关的现金		22,156,586,541	28,681,692,597
投资活动现金流出小计		24,290,765,919	29,679,350,727
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		541,039,157	(5,507,184,271)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
 现金流量表（续）
 2025年度



人民币元

	附注十三	2025年	2024年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
发行债券收到的现金		4,225,000,000	7,296,060,000
收到其他与筹资活动有关的现金		20,221,469,048	34,009,107,137
筹资活动现金流入小计		24,446,469,048	41,305,167,137
偿还债务支付的现金		4,985,872,675	7,952,174,535
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,399,447,698	1,263,528,377
支付其他与筹资活动有关的现金		18,178,103,463	24,825,737,583
筹资活动现金流出小计		24,563,423,836	34,041,440,495
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(116,954,788)	7,263,726,642
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		(556)	369
五、 现金及现金等价物净变动额	5	1,095,126,920	2,446,803,941
加：年初现金及现金等价物余额		4,672,703,253	2,225,899,312
六、 年末现金及现金等价物余额	5	5,767,830,173	4,672,703,253

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

广州市城市建设开发有限公司（以下简称“本公司”）是由广州市城市建设开发集团有限公司（以下简称“城建开发集团”）与雅康投资有限公司（以下简称“雅康投资”）于2002年8月24日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业，其分别持有本公司5%及95%的股权。本公司经批准的经营期限为30年。本公司注册资本为人民币660,000万元。

本公司的母公司为雅康投资，最终控股公司为广州越秀集团股份有限公司（以下简称“越秀集团”）。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、室内装饰、装修专业停车场服务。于2025年度，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

于2015年12月1日，本公司与34家关联公司（“受控主体”）及其股东（这些股东与本集团同受越秀集团控制）签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下合称“一揽子协议”），一揽子协议的目的旨在使本公司可以控制及享有各受控主体股东持有受控主体的股权所对应的权益，包括行使对受控主体的控制权，对受控主体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控主体的资产；有权优先收购受控主体的全部股权；受控主体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有拥有投票权等股东权利，也不会从受控主体的股权中取得或收取任何经济利益。

由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力，且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排，本公司管理层认为，本公司对受控主体能够实施控制。

同时，由于在签署一揽子协议前后本公司与受控主体的最终控制人相同，因此该交易构成同一控制下的企业合并。

于2017年11月14日，本公司与顶卓有限公司（“顶卓公司”）签署了《终止协议》，终止了关于武汉越秀地产开发有限公司（“武汉越秀”）的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让武汉越秀67%股权所得归本公司所有，并受让武汉越秀剩余33%的股权。于同年，顶卓公司将武汉越秀67%的股权转授予本集团最终控制方的联营公司。

于2019年11月8日，本公司与顶卓公司签署了《终止协议》，终止了关于佛山市南海区越秀地产有限公司（“南海越秀”）的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让南海越秀100%股权的转让所得归本公司所有。于同年，顶卓公司将南海越秀100%的股权转授予本集团的联营公司。



二、 财务报表的编制基础（续）

于2020年10月1日，本公司分别与远大国际有限公司（“远大公司”），年卓有限公司（“年卓公司”），丰逸有限公司（“丰逸公司”）以及可福有限公司（“可福公司”）签署了《终止协议》，分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司（“越秀物业公司”），广州越秀怡城商业运营管理有限公司（“怡城公司”），广州城建开发伟城实业有限公司（“伟城公司”）以及广州白马商业运营管理有限公司（“白马公司”）的原一揽子协议。根据原一揽子协议，上述原受控主体的股权权益归本公司所有。于同日，本公司分别与广州隽景一号房地产开发有限公司（“广州隽景”）、青岛云耀实业有限公司（“青岛云耀”）、青岛康景实业有限公司（“青岛康景”）（以下合称“上述主体”）及上述主体的股东签署了一揽子协议，以2017年、2019年及2020年终止原一揽子协议时的转让所得款项作为受让上述主体的交易对价。通过该等安排，本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该等安排属于同一控制下企业合并。

于2024年12月，本公司分别与金旺投资有限公司、万兴投资（集团）有限公司、鹏达（中国）有限公司、永佳投资（集团）有限公司、嘉辉（中国）有限公司、金荣（中国）有限公司和群都有限公司签署了《终止协议》，分别终止了关于广州宏城发展有限公司、广州市斯域国际经济信息咨询有限公司、广州市万客门国际经济信息咨询有限公司、广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司、广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司、广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司和广州越建工程管理有限公司的原一揽子协议。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2025年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用初始确认时所采用的汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 现金

现金是指库存现金、可随时用于支付的存款。

5. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产

分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产和 (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，于2025年度及2024年度本集团仅持有以摊余成本计量的债务工具。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

权益工具

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产和应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融资产（续）

除上述应收票据、应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收票据组合	商业承兑汇票
应收账款组合	应收租赁及服务款项
其他应收款组合1	应收关联方款项
其他应收款组合2	应收少数股东及其关联方款项
其他应收款组合3	保证金和押金
其他应收款组合4	代垫费用
其他应收款组合5	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融负债（续）

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

7. 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 长期股权投资（续）

(b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

8. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	3至40年	5%	2.4%至31.7%
运输工具	5年	5%	19.0%
办公设备	3年至5年	5%	19.0%至31.7%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

11. 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件，以成本计量，并按其预计可使用年限平均摊销。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限40至70年平均摊销。

(b) 软件

本集团购买的软件按照实际成本计量，并在预计可使用年限2至5年内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

12. 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。在资产支出及借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

14. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

16. 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(a) 房地产销售

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得客户付款证明并交付或视同交付给客户时确认。

(b) 材料销售

材料销售收入在工程项目材料按照合同规定运送至约定交货地点，在客户验收后确认收入。

(c) 提供劳务

对于装修工程服务，本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

对于房屋销售中介服务，本集团根据合同约定，在完成房屋销售中介服务，且无其他履约义务时确认收入。

合同成本为合同取得成本。于资产负债表日，本集团对于合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。



三、重要会计政策和会计估计（续）

16. 收入确认（续）

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

17. 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

18. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产为租入的房屋及建筑物。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

本集团作为承租人（续）

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

19. 财务担保合同

对于财务担保合同，会作为金融负债进行核算，初始计量以其公允价值加取得或发出财务担保合同之直接交易成本确认入账。初始确认后，本集团会以下列两者之较高者进行后续计量：估计偿付现时义务所需开支之现值，以及初始确认金额减累计摊销后的余额。

财务担保负债只会于合约列明的责任已履行或注销或届满时，方会于资产负债表终止确认。

20. 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

21. 企业合并

同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

22. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

23. 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

24. 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

采用会计政策的关键判断

对一揽子协议下受控主体控制权的判断

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。本公司通过签署一揽子协议拥有对受控主体相关活动的权利，通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。管理层据此评估认为本公司对一揽子协议下的相关主体能够实施控制（附注二）。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

24. 重要会计估计和判断（续）

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

所得税和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

土地增值税

本集团在中国从事房地产开发业务的公司均须缴纳土地增值税，该税项的实施情况因不同国内城市而异，且本集团尚未能就若干项目与不同税务局最终确定其土地增值税的纳税申报。因此，在确定土地增值金额及其相关应付税项时须作出重大判断。本集团按照管理层的最佳估计确认该等应付税金。如果最终由税务局确定的税额与最初入账的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的应付土地增值税。

投资性房地产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十二、1。

存货跌价准备

存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。



三、重要会计政策和会计估计（续）

24. 重要会计估计和判断（续）

重要会计估计及其关键假设（续）

其他权益工具投资的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其他权益工具投资的公允价值。评估其他权益工具投资的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十二、1。

四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|-------------------|--|
| 增值税 (a) | — 应纳税销售额按6%-13%的税率计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 土地增值税 (b) | — 按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率30%-60%计缴。 |
| 土地使用税 | — 自有及未出售物业占地按3元/每平方米/每年计缴。 |
| 印花税 | — 主要按房屋销售合同及建筑安装合同金额的0.05%或0.03%计缴。 |
| 房产税 | — 按房产原值减除30%后的余值的1.2%或租金的12%。 |
| 企业所得税 | — 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 城市维护建设税 | — 按缴纳的增值税税额的7%计缴。 |
| 教育费附加及
地方教育费附加 | — 按缴纳的增值税税额的3%和2%计缴。 |
| (a) | 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、材料销售收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率分别为9%、6%、13%、6%及6%。 |
| (b) | 房地产销售结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的1.5%-6%计征。 |



五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

(1) 2025年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/ 主要经营地	业务 性质	注册资本（元）	直接 持股比例	间接 持股比例	直接 表决权 比例
成都隽怡房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	91%	100%
成都越鼎房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
成都隽扬房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	91%	100%
成都越枫房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
广州颐秀房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
广州新实房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	440,000,000	0%	50%	55%
广州江樾房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	440,000,000	0%	50%	100%
广东龙悦湾投资管理 有限公司 (b)	中国	房地产开发	368,643,206	0%	53%	53%
上海越招置业有限公 司 (a)	中国	房地产开发	1,092,000,000	0%	70%	70%
成都越秀健康养老服 务有限公司 (a)	中国	康养产业	5,000,000	0%	100%	100%
杭州悦全贸易有限责 任公司 (a)	中国	房地产开发	640,000,000	0%	51%	51%
杭州越冠房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	800,000,000	0%	41%	80%
上海樾润置业有限公 司 (a)	中国	房地产开发	5,268,420,000	0%	51%	51%
杭州樾祥房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	53%	100%
广州和秀房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	731,500,000	0%	91%	100%
成都隽瑞房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	91%	100%
郑州轨道石桥房地产 开发有限公司 (b)	中国	房地产开发	560,000,000	0%	51%	51%
北京越昌贝城置业有 限公司 (a)	中国	房地产开发	1,250,000,000	0%	27%	57%
广州盈秀房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	585,000,000	0%	91%	100%
成都樾晋房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	100%	100%



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(1) 2025 年度新纳入合并范围的子公司（续）

	注册地/ 主要经营地	业务 性质	注册资本（元）	直接 持股比例	间接 持股比例	直接 表决权 比例
成都樾穗房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	100%	100%
深圳市绿秀地产开发 有限责任公司 (b)	中国	房地产开发	729,000,000	0%	45.251%	50.001%
广州天智房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	1,750,000,000	0%	91%	100%
杭州越运房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	700,000,000	0%	100%	100%
杭州馨秀企业管理有 限公司 (a)	中国	房地产开发	1,520,000,000	0%	51%	51%
杭州运宏企业管理有 限公司 (a)	中国	房地产开发	364,000,000	0%	51%	51%
杭州滨馨房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	2,000,000,000	0%	38%	76%

(a) 该等公司为本年新成立的子公司。

(b) 该等公司为本集团于2025年通过资产收购交易的方式纳入合并范围，于收购日，上述资产公司的资产主要为存货或长期股权投资，并无其他业务和资产，收购亦不涉及员工，在收购日无产出，为不构成业务的资产收购。上述交易总对价为2,382,646,138元，确认少数股东权益1,458,157,275元。



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司

广州南沙科城投资发展有限公司、佛山市越泓房地产开发有限公司及其全资子公司广州市越达房地产开发有限公司（“佛山越泓集团”）和广州越合通房地产开发有限公司已于本年处置。

处置子公司

本集团于2025年4月15日处置对广州南沙科城投资发展有限公司的投资，丧失了对该公司的控制权。处置股权取得的对价为零元，该项交易的收益为13,405,973元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2025年5月9日处置佛山越泓集团，丧失了对上述公司的控制权。处置股权取得的对价为零元，该项交易的收益为2,059,594元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2025年5月26日处置对广州越合通房地产开发有限公司的投资，丧失了对该公司的控制权。处置股权取得的对价为23,550,800元，该项交易的收益为77,099,373元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

上述公司于处置日的相关财务信息列示如下：

	广州南沙科城投资发 展有限公司	佛山越泓集团	广州越合通房地 产开发有限公司
流动资产	3,361,194,483	4,269,837,103	5,461,975,308
非流动资产	13,681,792	103,497,296	56,822,348
流动负债	2,711,248,062	3,224,263,756	4,498,008,219
非流动负债	<u>111,562,500</u>	<u>135,134,338</u>	<u>-</u>

处置上述公司收到的现金净额列示如下：

	广州南沙科城投资 发展有限公司	佛山越泓集团	广州越合通房地 产开发有限公司
处置子公司收到的现金和现金 等价物	-	-	23,550,800
减：子公司持有的现金和现金 等价物	<u>(457,822,937)</u>	<u>(265,210,597)</u>	<u>(761,121,527)</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>(457,822,937)</u>	<u>(265,210,597)</u>	<u>(737,570,727)</u>



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(3) 子公司注册资本/实收资本变动情况

本年度，存在注册资本或实收资本变动的子公司如下：

	注册资本		实收资本	
	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元
广州安翠实业发展有限公司	3,000,000	10,000,000	3,000,000	10,000,000
广州越登实业发展有限公司	3,000,000	10,000,000	3,000,000	10,000,000
广州祥锦房地产开发有限公司	23,000,000	250,000,000	23,000,000	250,000,000
广州市润意房地产开发有限公司	1,000,000	600,000,000	1,000,000	600,000,000
广州域协养老服务有限公司	151,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
广州越秀城开房地产开发有限公司	3,000,000	3,700,000,000	3,000,000	3,700,000,000
西安越秀房地产开发有限公司	1,000,000,000	10,000,000	196,294,000	-
合肥越合房地产开发有限公司	5,000,000	400,000,000	5,000,000	400,000,000
成都隼辰房地产开发有限公司	3,000,000	764,060,000	3,000,000	764,060,000
广州东越实业发展有限公司	330,029,144	909,800,000	330,029,144	330,000,000
广州纬信实业发展有限公司	10,000,211	1,859,450,000	10,000,211	10,000,000
杭州燧乐实业投资有限公司	10,067,250	1,748,000,000	10,067,250	10,000,000
武汉东伟置业有限公司	200,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
广州越欣房地产开发有限责任公司	3,000,000	400,000,000	3,000,000	400,000,000
青岛越星房地产开发有限公司	10,000,000	320,000,000	10,000,000	10,000,000
广州越秀海樾荟健康养老服务服务有限公司	750,000,000	250,000,000	250,000,000	250,000,000
广州为民康复医院有限公司	290,000,000	90,000,000	90,000,000	90,000,000
广州越荣房地产开发有限公司	500,000,000	3,490,000,000	500,000,000	500,000,000



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(3) 子公司注册资本/实收资本变动情况（续）

本年度，存在注册资本或实收资本变动的子公司如下：（续）

	注册资本		实收资本	
	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元
广州云都房地产开发有限公司	3,000,000	50,000,000	3,000,000	50,000,000
广州市品辉房地产开发有限公司	10,000,000	3,100,000,000	10,000,000	3,100,000,000
广州泉龙实业发展有限公司	10,030,110	10,000,000	10,030,110	10,000,000
广州市品冠房地产开发有限公司	10,000,000	1,958,700,000	10,000,000	1,958,700,000
广州泉西实业发展有限公司	10,002,891	1,127,650,000	10,002,891	10,000,000
杭州樾宏企业管理有限公司	51,000,000	1,275,000,000	51,000,000	1,275,000,000
杭州滨泓房地产开发有限公司	100,000,000	2,500,000,000	100,000,000	2,500,000,000
杭州缤仕企业管理有限公司	80,000,000	720,000,000	80,000,000	720,000,000
杭州滨杨房地产开发有限公司	100,000,000	900,000,000	100,000,000	900,000,000
广州荟驰房地产开发有限公司	1,742,495,000	1,732,495,000	1,742,495,000	1,732,495,000
深圳弘越商业管理有限公司	325,274,500	1,000,000	325,274,500	-
江门弘越房地产开发有限公司	39,450,300	1,000,000	39,450,300	-
广州越浩房地产开发有限公司	224,809,400	50,000,000	224,809,400	-
成都越耀房地产开发有限公司	462,000,000	50,000,000	462,000,000	-
广州江樾房地产开发有限公司	440,000,000	50,000,000	440,000,000	-
广东龙悦湾投资管理有限公司	368,643,206	173,260,000	368,647,559	-
杭州悦全贸易有限责任公司	640,000,000	5,000,000	640,000,000	-
杭州越冠房地产开发有限公司	800,000,000	640,000,000	800,000,000	-



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(3) 子公司注册资本/实收资本变动情况（续）

本年度，存在注册资本或实收资本变动的子公司如下：（续）

	注册资本		实收资本	
	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元
郑州轨道石桥房地产开发有限公司	560,000,000	749,877,551	560,000,000	-
深圳市绿秀地产开发有限责任公司	729,000,000	5,000,000	729,000,000	-
广州新越房地产开发有限公司	2,480,000,000	1,780,000,000	2,480,000,000	1,780,000,000
广州新实房地产开发有限公司	440,000,000	-	440,000,000	-
广州和秀房地产开发有限公司	731,500,000	-	731,500,000	-
北京越昌贝城置业有限公司	1,250,000,000	-	1,250,000,000	-
太仓越隼房地产开发有限公司	890,000,000	890,000,000	890,000,000	120,000,000
上海越招置业有限公司	1,092,000,000	-	1,092,000,000	-
杭州樾祥房地产开发有限公司	100,000,000	-	100,000,000	-
上海樾润置业有限公司	5,268,420,000	-	5,268,420,000	-
杭州越运房地产开发有限公司	700,000,000	-	700,000,000	-
杭州滨馨房地产开发有限公司	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
杭州馨秀企业管理有限公司	1,520,000,000	-	1,520,000,000	-
鹤山市越恒房地产开发有限公司	1,210,000,000	1,210,000,000	770,000,000	610,000,000
杭州临安杭越酒店管理有限责任公司	907,932,200	803,000,000	907,932,200	803,000,000
成都越秀房地产开发有限公司	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	10,000,000
成都秀茂房地产开发有限公司	462,000,000	462,000,000	462,000,000	-
广州驰樾房地产开发有限公司	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(3) 子公司注册资本/实收资本变动情况（续）

本年度，存在注册资本或实收资本变动的子公司如下：（续）

	注册资本		实收资本	
	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2025年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元
广州驰荟住房租赁发展投资有限公司	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-
合肥越盛商业运营管理有限公司	55,326,751	100,000	55,226,751	-

除企业合并、新设立的子公司、注销的子公司和处置的子公司导致的子公司范围变动外，合并财务报表范围与上年度一致。

2. 重要少数股东权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

子公司名称	少数股东 直接持股 比例 (%)	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司 （“广州宏胜”）	49.00	(53,537,335)	-	3,902,129,643
上海锦钰置业有限公司 （“上海锦钰”）(a)	50.00	719,428,787	375,000,000	1,520,208,380
杭州滨泓房地产开发有限公司 （“杭州滨泓”）	49.00	607,516,238	-	612,595,071
上海樾润置业有限公司 （“上海樾润”）	49.00	(7,776,611)	-	2,573,748,699
广州市品荟房地产开发有限公司 （“广州品荟”）	49.00	(25,990,488)	-	2,235,079,620

(a) 本集团直接持有上海锦钰50%股权。根据上海锦钰的公司章程，董事会决议须经五分之三以上（含本数）的董事同意方可通过，本集团在上海锦钰所占董事席位比例为五分之三，表决权比例实质为60%，本集团能控制上海锦钰，因此将其纳入合并范围。



五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东权益

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2025年12月31日

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	7,937,223,240	197,988,580	8,135,211,820	171,681,937	-	171,681,937
上海锦钰	3,443,159,343	258,417,968	3,701,577,311	661,160,551	-	661,160,551
杭州滨泓	2,062,077,046	270,831,537	2,332,908,583	1,473,806,864	-	1,473,806,864
上海樾润	9,269,171,940	9,155,584	9,278,327,524	3,945,228,370	80,550,789	4,025,779,159
广州品荟	3,869,675,615	1,797,010,985	5,666,686,600	1,105,299,621	-	1,105,299,621

2024年12月31日

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	9,059,083,559	132,150,276	9,191,233,835	1,118,443,085	-	1,118,443,085
广州东耀房地产开发有限公司（“广州东耀”）	5,407,064,593	188,023,103	5,595,087,696	1,146,018,652	-	1,146,018,652
广州市品秀房地产开发有限公司（“广州品秀”）	8,989,172,304	2,318,624,838	11,307,797,142	3,543,247,748	1,748,306,993	5,291,554,741
广州市品悦房地产开发有限公司（“广州品悦”）	2,959,770,598	2,141,907,203	5,101,677,801	1,378,102,232	3,943,668	1,382,045,900
广州品荟	4,753,607,493	1,741,128,771	6,494,736,264	1,823,210,396	57,099,078	1,880,309,474
广州市品辉房地产开发有限公司（“广州品辉”）	5,859,067,426	238,476	5,859,305,902	1,236,836,678	134,427,147	1,371,263,825
广州市品冠房地产开发有限公司（“广州品冠”）	3,839,958,798	63,550,206	3,903,509,004	1,061,484,817	-	1,061,484,817



五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2025年

	营业收入	净（亏损）/利润	综合（亏损）/ 收益总额	经营活动现金 （净流出）/净流入
广州宏胜	45,558,093	(109,259,868)	(109,259,868)	(627,681,119)
上海锦钰	7,234,854,786	1,438,857,573	1,438,857,573	(331,577,019)
杭州滨泓	8,346,340,587	818,258,789	818,258,789	(159,107,090)
上海樾润	-	(15,870,634)	(15,870,634)	3,198,277,143
广州品荟	<u>975,172,741</u>	<u>(53,041,811)</u>	<u>(53,041,811)</u>	<u>(153,646,386)</u>

2024年

	营业收入	净利润/（亏损）	综合收益/ （亏损）总额	经营活动现金 （净流出）/净流入
广州宏胜	28,851,999	144,708,574	144,708,574	(444,556,692)
广州东耀	814,413,818	(96,847,538)	(96,847,538)	307,067,697
广州品秀	499,410,653	(462,346,880)	(462,346,880)	(99,165,691)
广州品悦	970,354,717	137,964,113	89,648,751	(1,169,406,993)
广州品荟	3,617,581,829	136,191,486	67,788,985	714,845,760
广州品辉	1,809,085,190	349,989,774	349,989,774	(822,833,982)
广州品冠	<u>3,623,258,415</u>	<u>216,032,586</u>	<u>216,032,586</u>	<u>217,092,390</u>



六、 合并财务报表项目附注

1. 货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
现金	75,500	69,000
银行存款	29,093,640,985	37,807,384,468
其他货币资金	23,805,507	19,476,374
合计	<u>29,117,521,992</u>	<u>37,826,929,842</u>

于2025年12月31日，受到限制的存款及其他货币资金分别为10,451,077,589元和11,237,782元（2024年12月31日：14,510,081,111元和19,460,240元）（附注六、46(d)）。受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金。

于2025年12月31日及2024年12月31日，无定期存款质押给银行作为长期借款的担保。

2. 应收票据

	2025年12月31日	2024年12月31日
商业承兑汇票	28,497,155	56,613,825
减：应收票据坏账准备	-	-
合计	<u>28,497,155</u>	<u>56,613,825</u>

2025年度，本集团无进行背书或贴现而终止确认的应收票据。

本集团的应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于2025年12月31日，本集团认为所持商业承兑汇票不存在重大信用风险，因此本集团未计提信用减值损失。

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	536,009,384	453,058,356
一至两年	54,153,326	155,203,355
两至五年	67,503,547	61,453,736
	<u>657,666,257</u>	<u>669,715,447</u>
减：坏账准备	-	-
合计	<u>657,666,257</u>	<u>669,715,447</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

3. 应收账款（续）

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团管理层对应收账款的可收回性作出评估后，认为不存在重大信用风险，因此未计提坏账准备。

于2025年12月31日，本集团无用于质押的应收账款（2024年12月31日：无）。

4. 预付款项、其他非流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
预付款项 – 流动部分	5,503,016,208	2,110,710,744
预付款项 – 非流动部分	<u>526,720,595</u>	<u>117,874,656</u>

预付款项 – 流动部分按账龄分析如下：

账龄	2025年12月31日		2024年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	5,302,013,673	96%	1,697,636,669	81%
一到二年	105,273,715	2%	260,755,101	12%
二到三年	11,385,631	0%	86,203,175	4%
三年以上	<u>84,343,189</u>	<u>2%</u>	<u>66,115,799</u>	<u>3%</u>
合计	<u>5,503,016,208</u>	<u>100%</u>	<u>2,110,710,744</u>	<u>100%</u>

预付款项 – 流动部分主要为预付土地款。预付款项 – 非流动部分主要为预付长期资产款及预付股权收购款。



六、 合并财务报表项目附注（续）

5. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收关联方款项 (附注八、4(a))	34,066,652,964	34,413,726,214
应收少数股东及其关联方款项 (i)	21,769,841,085	21,742,504,642
土地收储	6,442,363,209	10,232,106,900
保证金和押金	1,271,313,991	3,713,732,831
物业专项维修资金	332,335,651	305,568,605
代垫费用	125,280,557	146,357,612
应收其他款项	623,918,795	701,914,238
	<u>64,631,706,252</u>	<u>71,255,911,042</u>
减：坏账准备	-	-
合计	<u>64,631,706,252</u>	<u>71,255,911,042</u>

(i) 于2025年12月31日，本集团应收少数股东及其关联方款项130,995,175元（2024年12月31日：415,216,075元）计息且年利率为2.55%（2024年：4.35%），无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还。除此之外，其他应收子公司少数股东及其关联方的款项均为不计息且无固定偿还日期的往来资金。

其他应收款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	29,435,932,255	27,887,389,082
一到二年	8,424,349,273	29,610,616,903
二到三年	21,389,695,491	4,825,014,922
三年以上	5,381,729,233	8,932,890,135
合计	<u>64,631,706,252</u>	<u>71,255,911,042</u>

于2025年12月31日及2024年12月31日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项和应收少数股东及其关联方款项，该类款项没有固定的到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，认为不存在重大信用风险，因此未计提坏账准备。



六、 合并财务报表项目附注（续）

6. 存货

	2025年12月31日	2024年12月31日
成本		
已完工开发产品	53,306,055,740	45,003,640,301
在建开发产品	113,482,505,004	163,077,763,262
	<u>166,788,560,744</u>	<u>208,081,403,563</u>
减：存货跌价准备		
已完工开发产品	2,755,352,816	3,077,530,976
在建开发产品	1,552,879,498	1,072,926,082
	<u>4,308,232,314</u>	<u>4,150,457,058</u>
减：计入非流动资产的在建开发产品	<u>7,543,278,873</u>	<u>7,512,890,822</u>
合计	<u>154,937,049,557</u>	<u>196,418,055,683</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少	本年处置子公司转出	年末余额	
			转回	转销		
已完工开发产品	3,077,530,976	426,924,336	527,475,825	(1,140,874,034)	(135,704,287)	2,755,352,816
在建开发产品	<u>1,072,926,082</u>	<u>(426,924,336)</u>	<u>983,039,485</u>	-	<u>(76,161,733)</u>	<u>1,552,879,498</u>
合计	<u>4,150,457,058</u>	<u>-</u>	<u>1,510,515,310</u>	<u>(1,140,874,034)</u>	<u>(211,866,020)</u>	<u>4,308,232,314</u>

2025年度，本集团计入在建开发产品的借款利息资本化金额为1,958,601,298元（2024年：2,588,358,997元）；用于计算确定借款利息资本化金额的平均资本化利率为2.86%（2024年：3.49%）。

于2025年12月31日账面价值为29,825,389,694元（2024年12月31日：40,032,584,867元）的存货作为长期借款的抵押物（附注六、24(a)）。

7. 其他流动资产

	2025年	2024年
预缴土地增值税	5,516,630,187	4,808,948,715
预缴企业所得税	2,888,801,072	1,839,664,620
预缴增值税	1,705,049,818	1,795,407,789
待抵扣及待认证进项税额	4,399,536,512	4,618,288,526
预缴其他税项	257,551,147	119,595,683
合同取得成本	<u>846,473,134</u>	<u>1,408,131,220</u>
合计	<u>15,614,041,870</u>	<u>14,590,036,553</u>

2025年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为1,346,919,965元（2024年：1,537,136,544元）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

8. 其他权益工具投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
以公允价值计量的其他权益工具		
-广东粤海天河城（集团）股份有限公司	962,231,000	962,231,000
-其他公司	44,621,382	44,621,382
合计	<u>1,006,852,382</u>	<u>1,006,852,382</u>
	2025年12月31日	2024年12月31日
以公允价值计量的其他权益工具		
广东粤海天河城（集团）股份有限公司		
-成本	156,700,000	156,700,000
-累计公允价值变动	805,531,000	805,531,000
	<u>962,231,000</u>	<u>962,231,000</u>
其他公司		
-成本	54,550,872	54,550,872
-累计公允价值变动	(9,929,490)	(9,929,490)
	<u>44,621,382</u>	<u>44,621,382</u>
合计	<u>1,006,852,382</u>	<u>1,006,852,382</u>

本集团出于战略目的而计划长期持有广东粤海天河城（集团）股份有限公司等公司的股权，且属于非交易性权益工具投资，因此将该等投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

2025年度，本集团确认其他权益工具投资的股利收入11,962,653元（2024年：74,690,753元）。

9. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业 (a)	2,748,725,924	2,135,098,880
联营企业 (b)	17,980,023,543	16,663,094,976
合计	<u>20,728,749,467</u>	<u>18,798,193,856</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
佛山市越泓房地产开发有限公司	-	568,957,703	-	-	(150,530,813)	418,426,890
广州南沙科城投资发展有限公司	-	479,462,259	-	-	(174,603,591)	304,858,668
广州万宏房地产开发有限公司	274,640,024	-	-	-	3,120,127	277,760,151
湖北宏秀房地产开发有限公司	136,329,058	-	-	-	39,889,141	176,218,199
南京骏玖房地产有限公司	192,985,258	-	-	-	(21,846,875)	171,138,383
成都居越房地产开发有限公司	177,365,341	-	-	-	(14,286,358)	163,078,983
广州广宏房地产开发有限公司	179,199,137	-	-	-	(16,170,193)	163,028,944
杭州樾滨企业管理有限公司	147,007,812	-	-	-	2,983,029	149,990,841
北京恒秀立怀置业有限公司	178,038,568	-	-	-	(32,867,642)	145,170,926
江门市滨江房地产开发投资有限公司	107,290,328	-	-	-	33,912,131	141,202,459
青岛昌明置业有限公司	123,645,225	-	-	-	5,133,479	128,778,704
广州中耀实业投资有限公司	87,737,991	-	-	-	(57,653)	87,680,338
广州智联置业投资发展有限公司	99,990,821	-	-	-	(24,315,794)	75,675,027
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	69,195,607	-	-	-	695,717	69,891,324
济南鹏远置业有限公司	62,731,431	-	-	-	626,117	63,357,548
广州智能装备科技园有限公司	60,543,274	-	-	-	723,633	61,266,907
广州越禾房地产开发有限公司	52,104,463	-	-	-	943,645	53,048,108



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(a) 合营企业（续）

对合营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
江门市越通房地产开发有限公司	52,935,569	-	-	-	(4,536,322)	48,399,247
西咸新区紫坭泊汉置业有限公司	19,896,967	-	-	-	(768,707)	19,128,260
长沙悦梦置业有限公司	24,362,416	-	-	-	(10,545,305)	13,817,111
深圳市银幸现代养老服务有限公司	5,427,301	-	-	-	483,287	5,910,588
苏州工业园区大正置业有限公司	6,379,334	-	-	-	(524,452)	5,854,882
广州维友国际艺术文化发展有限公司	4,596,081	-	-	-	(46,055)	4,550,026
南京骏悦装饰有限公司	497,575	-	-	-	(4,165)	493,410
苏州屿秀房地产开发有限公司	64,958,932	-	(71,940,000)	-	6,981,068	-
广州云秀健康投资有限公司	7,240,367	-	-	-	(7,240,367)	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	530,026	-	-	(530,026)	-
合计	2,135,098,880	1,048,949,988	(71,940,000)	-	(363,382,944)	2,748,725,924

本集团没有单独重要的合营企业。

(i) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团为合营企业提供的财务担保见附注八、3(m)。



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
广州耀恒房地产开发有限公司	2,261,596,581	-	-	(97,020,000)	71,512,644	2,236,089,225
广州市品臻房地产开发有限公司	4,909,597,097	-	(2,815,736,000)	(1,061,952,500)	649,109,928	1,681,018,525
广州穗昭置业有限公司（“广州穗昭”） (ii)	1,593,535,653	-	-	-	(22,103,008)	1,571,432,645
北京兴昶房地产开发有限公司	-	1,417,232,200	-	-	-	1,417,232,200
上海华润樾能置业有限公司	-	1,374,060,600	-	-	(20,716,742)	1,353,343,858
广州市品鑫房地产开发有限公司	1,054,614,652	-	-	-	193,894,949	1,248,509,601
武汉康景实业投资有限公司（“武汉康景”）(i)	1,009,067,296	-	-	-	9,384,379	1,018,451,675
上海桑秀房地产开发有限公司（“上海桑秀”）(ii)	730,839,593	-	-	(625,000,000)	786,972,882	892,812,475
上海漕越经济发展有限公司	901,875,049	-	-	-	(10,714,656)	891,160,393
北京茂越置业有限公司（“北京茂越”）(i)	-	724,767,800	-	-	-	724,767,800
肥西和顺地产有限公司	544,603,686	-	-	-	55,587,271	600,190,957



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
广州粤恒房地产开发有限公司	50,000,000	506,172,050	-	-	-	556,172,050
中信证券-越秀商业持有型不动产资产支持专项计划	423,900,000	-	-	(12,515,591)	12,519,497	423,903,906
广州越合通房地产开发有限公司	-	575,397,129	-	-	(206,696,286)	368,700,843
北京城昌贝越置业有限公司	-	343,500,000	-	-	-	343,500,000
杭州疆悦置业有限公司	345,431,518	-	(78,400,000)	-	3,845,723	270,877,241
武汉锦绣嘉合置业有限公司	289,617,333	-	-	-	(30,568,589)	259,048,744
杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）(i)	248,843,484	-	-	-	31,190	248,874,674
南通骏秀房地产开发有限公司	333,229,206	-	-	-	(141,383,299)	191,845,907
成都人居兴彭置业有限公司	181,691,782	-	-	-	(4,800,038)	176,891,744
广州隼峰房地产开发有限公司	253,302,425	-	-	-	(89,084,279)	164,218,146
杭州缤煦企业管理有限公司	163,349,741	-	-	-	(20,600)	163,329,141
广州越秀康养投资合伙企业（有限合伙）（“广州越秀康养”）(ii)	134,934,070	-	-	-	4,005,182	138,939,252



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）(i)	135,732,815	-	-	-	72,039	135,804,854
广州南秀房地产开发有限公司	150,350,810	-	-	-	(15,239,324)	135,111,486
广州明睿一号实业投资合伙企业（“明睿一号”）(i)	141,243,129	-	-	-	(12,977,080)	128,266,049
南京金聚房地产开发有限公司	106,882,321	-	-	-	(3,398,080)	103,484,241
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）(i)	96,540,242	-	-	-	3,797,850	100,338,092
青岛城秀建设管理有限公司	93,398,923	-	-	-	(2,230,278)	91,168,645
杭州中海海森房地产有限公司	76,589,290	-	-	-	790,185	77,379,475
广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）(i)	62,798,567	-	-	-	(1,728,232)	61,070,335
广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）(i)	56,244,274	-	-	-	(488,160)	55,756,114
合肥和冉房地产开发有限公司	-	-	-	(82,500,000)	126,241,100	43,741,100
上海城樾置业有限公司	39,459,238	-	-	-	(8,065,783)	31,393,455
广州碧森房地产开发有限公司（“广州碧森”）(i)	41,169,868	-	-	-	(19,561,557)	21,608,311



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	92,106,213	-	-	(78,400,000)	440,210	14,146,423
杭州龙禧房地产开发有限公司	10,039,661	-	-	-	14,732	10,054,393
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	19,165,839	-	-	-	(9,527,933)	9,637,906
广州悦港房地产开发有限公司	8,047,406	-	-	-	(6,475)	8,040,931
中山市华越宏轩置业发展有限公司	4,927,709	-	-	-	2,847	4,930,556
广州莞秀房地产开发有限公司（“广州莞秀”）(i)	-	5,000,000	-	-	(302,766)	4,697,234
杭州北煦置业有限公司	1,988,990	-	-	-	(76)	1,988,914
广州樾然房地产开发有限公司（“广州樾然”）(i)	44,027	50,000	-	-	-	94,027
广州市昊品房地产有限公司	71,684,956	-	(73,500,000)	-	1,815,044	-
长沙长越房地产开发有限公司（“长沙长越”）	23,423,763	-	-	-	(23,423,763)	-
广州毓秀房地产开发有限公司（“广州毓秀”）(i)	1,227,769	-	-	-	(1,227,769)	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司（“佛山龙光骏惠”）	-	18,288,104	-	-	(18,288,104)	-



广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2025年度

人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
济南元贺置业有限公司	-	22,409,619	-	-	(22,409,619)	-
合计	16,663,094,976	4,986,877,502	(2,967,636,000)	(1,957,388,091)	1,255,075,156	17,980,023,543

本集团没有单独重要的联营企业。

- (i) 本集团对北京兴昶、武汉康景、北京茂越、杭州添智、广州合锦嘉苑、明睿一号、广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔、广州碧森、广州莞秀、广州槭然、广州毓秀的表决权比例虽然低于20%，但本集团有对其委派董事，本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团持有广州穗昭、上海桑秀、广州越秀康养的股权比例不低于50%，本集团有对其委派董事，但不能实施控制或共同控制，因此本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (iii) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团为联营企业提供的财务担保见附注八、3(m)。

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司、广州云秀健康投资有限公司、长沙长越、广州毓秀、佛山龙光骏惠、济南元贺置业有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对上述公司不负有承担额外损失义务，因此在确认应由本集团承担的净亏损份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零，本年末确认的损失份额为101,439,666元。于2025年12月31日，累计未确认的投资损失额为167,782,242元（2024年12月31日：66,342,576元）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2025年	2024年
合营企业：		
12月31日投资账面价值合计	<u>2,748,725,924</u>	<u>2,135,098,880</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净（亏损）/利润	(363,382,944)	30,386,982
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>(363,382,944)</u>	<u>30,386,982</u>
	2025年	2024年
联营企业：		
12月31日投资账面价值合计	<u>17,980,023,543</u>	<u>16,663,094,976</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,255,075,156	980,323,965
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>1,255,075,156</u>	<u>980,323,965</u>

10. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

	已完工投资物业
年初余额	6,874,360,000
本年转出	(49,900,000)
公允价值变动(附注六、40)	33,478,537
成本调整净影响	<u>(110,338,537)</u>
年末余额	<u>6,747,600,000</u>

于2025年12月31日，本集团无投资性房地产作为长期借款的抵押物（2024年12月31日：无）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

11. 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
年初余额	2,343,434,420	18,034,588	114,482,731	2,475,951,739
购置	5,634,275	121,205	10,323,968	16,079,448
成本调整	(40,714,800)	-	-	(40,714,800)
处置及报废	(2,915,858)	(6,248,219)	(4,984,260)	(14,148,337)
年末余额	<u>2,305,438,037</u>	<u>11,907,574</u>	<u>119,822,439</u>	<u>2,437,168,050</u>
累计折旧				
年初余额	645,147,968	13,054,905	73,258,065	731,460,938
计提	124,888,283	1,333,914	14,364,299	140,586,496
处置及报废	(1,999,538)	(5,862,446)	(4,703,395)	(12,565,379)
年末余额	<u>768,036,713</u>	<u>8,526,373</u>	<u>82,918,969</u>	<u>859,482,055</u>
减值准备				
年初/年末余额	<u>113,851,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>113,851,618</u>
账面价值				
年末	<u>1,423,549,706</u>	<u>3,381,201</u>	<u>36,903,470</u>	<u>1,463,834,377</u>
年初	<u>1,584,434,834</u>	<u>4,979,683</u>	<u>41,224,666</u>	<u>1,630,639,183</u>

于2025年12月31日，无房屋及建筑物作为长期借款的抵押物（2024年12月31日：无）。

2025年度及2024年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用如下：

	2025年	2024年
营业成本	88,435,734	15,918,718
销售费用	19,217	54,921
管理费用	<u>52,131,545</u>	<u>83,609,950</u>
合计	<u>140,586,496</u>	<u>99,583,589</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

12. 在建工程

	年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	年末余额
工程名称					
公寓装修	20,526,783	1,124,847	-	-	21,651,630
	<u>20,526,783</u>	<u>1,124,847</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,651,630</u>

2025年度及2024年度，本集团计入在建工程的借款利息资本化金额均为零。

于2025年12月31日，无在建工程作为长期借款的抵押物（2024年12月31日：无）。

13. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	1,171,357,922
增加	132,217,205
租赁变更	(89,772,871)
其他	<u>(38,666,663)</u>
年末余额	<u>1,175,135,593</u>
累计折旧	
年初余额	617,359,872
计提	175,860,798
租赁变更	(52,579,473)
其他	<u>(38,666,663)</u>
年末余额	<u>701,974,534</u>
账面价值	
年末	<u>473,161,059</u>
年初	<u>553,998,050</u>

2025年度，本集团租金收入中，转租使用权资产取得的收入为30,103,595元（2024年：26,893,467元）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

14. 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
年初余额	561,400,237	1,056,497,030	1,617,897,267
购置	101,373,188	-	101,373,188
本年转入	-	182,165,733	182,165,733
处置	(2,107,159)	-	(2,107,159)
年末余额	<u>660,666,266</u>	<u>1,238,662,763</u>	<u>1,899,329,029</u>
累计摊销			
年初余额	308,694,424	25,351,619	334,046,043
计提	38,922,972	13,058,142	51,981,114
处置	(96,557)	-	(96,557)
年末余额	<u>347,520,839</u>	<u>38,409,761</u>	<u>385,930,600</u>
减值准备			
年初及年末余额	-	385,394,892	385,394,892
账面价值			
年末	<u>313,145,427</u>	<u>814,858,110</u>	<u>1,128,003,537</u>
年初	<u>252,705,813</u>	<u>645,750,519</u>	<u>898,456,332</u>

于2025年12月31日，无无形资产作为长期借款的抵押物（2024年12月31日：账面价值为602,390,031元）（附注六、24(a)）。

2025年度无形资产摊销金额为51,981,114元（2024年：35,273,073元），其中计入营业成本、销售费用和管理费用合计为51,981,114元（2024年：35,273,073元）。

15. 短期借款

	2025年12月31日	2024年12月31日
信用借款	<u>40,000,000</u>	<u>91,229,562</u>

16. 应付票据

	2025年12月31日	2024年12月31日
商业承兑汇票	86,184,501	201,915,200
银行承兑汇票	<u>32,898,172</u>	<u>52,215,990</u>
合计	<u>119,082,673</u>	<u>254,131,190</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

17. 应付账款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付工程款	28,558,577,182	40,996,059,251
应付材料款	1,593,345,906	548,322,573
应付其他款项	97,135,104	97,401,592
合计	<u>30,249,058,192</u>	<u>41,641,783,416</u>

18. 合同负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
预收商品房款	49,000,404,579	71,447,035,248
预收其他款项	406,055,731	979,735,722
合计	<u>49,406,460,310</u>	<u>72,426,770,970</u>

包括在2024年12月31日账面价值中的53,959,719,153元合同负债已于2025年度转入营业收入。

19. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	476,203,433	1,058,132,932	1,086,371,138	447,965,227
职工福利费	7,592,685	2,156,833	2,502,711	7,246,807
社会保险费	48,650	47,334,238	47,337,744	45,144
其中：医疗保险费	8,328	43,207,255	43,209,324	6,259
工伤保险费	1,075	3,706,438	3,705,782	1,731
生育保险费	39,247	420,545	422,638	37,154
住房公积金	12,233	96,663,627	96,664,331	11,529
工会经费和职工教育经费	13,216,919	19,699,511	20,085,184	12,831,246
其他短期薪酬	121,635,756	31,325,384	33,337,746	119,623,394
	<u>618,709,676</u>	<u>1,255,312,525</u>	<u>1,286,298,854</u>	<u>587,723,347</u>
设定提存计划				
其中：基本养老保险费	-	108,909,310	108,909,310	-
失业保险费	-	6,246,613	6,246,613	-
	-	<u>115,155,923</u>	<u>115,155,923</u>	-
合计	<u>618,709,676</u>	<u>1,370,468,448</u>	<u>1,401,454,777</u>	<u>587,723,347</u>

2025年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利（2024年度：无）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

20. 应交税费

	2025年12月31日	2024年12月31日
应交土地增值税	2,528,020,152	4,555,052,657
未交增值税	956,060,090	1,233,964,303
应交企业所得税	1,757,953,846	458,032,413
其他	126,915,860	102,874,500
合计	<u>5,368,949,948</u>	<u>6,349,923,873</u>

21. 其他应付款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付关联方(附注八、4(b))	33,682,486,841	36,731,312,053
应付少数股东及其关联方款项(i)	5,165,512,158	7,184,430,264
应付股利	18,210,123,946	16,575,930,359
预提费用	802,599,690	1,058,206,488
应付利息	381,912,554	419,660,338
应付保证金	202,173,960	213,365,476
代收业主款项	230,856,697	191,202,267
展销诚意金	88,509,253	400,137,506
其他	798,668,016	618,095,106
合计	<u>59,562,843,115</u>	<u>63,392,339,857</u>

(i) 于2025年12月31日，本集团应付少数股东及其关联方的款项中，合计588,395,932元将于2026年还款（2024年12月31日：合计302,581,583元将于2025年还款），加权平均年利率为3.63%（2024年：5.93%），截至2025年12月31日的应付利息为120,236,644元（2024年12月31日：18,316,209元）；合计661,812,334元（2024年12月31日：2,698,161,600元）无固定偿还日期，加权平均年利率为4.71%（2024年：6.20%），截至2025年12月31日的应付利息为117,123,751元（2024年12月31日：477,211,227元）。除此之外，其他应付少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的往来资金。

22. 其他流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税款	4,655,835,606	6,850,215,965
供应商结算应付款项(i)	6,038,978,835	8,106,693,051
合计	<u>10,694,814,441</u>	<u>14,956,909,016</u>

(i) 本集团主要供应商授予本集团的信用期通常约2个月。本集团面向中国内地的主要供应商设立供应商结算安排，在供应商结算安排下，供应商向外部保理商不附追索权地转让对本集团的债权并取得对价完成结算，转让后本集团信用期自转让时点起延长约12个月，并由本集团于该债权到期日前向债权人付款以完成结算。本集团不向保理商提供担保。



六、 合并财务报表项目附注（续）

23. 一年内到期的非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款 (附注六、24)	4,428,182,797	12,404,890,924
一年内到期的应付债券 (附注六、25)	6,694,627,500	4,397,693,990
一年内到期的租赁负债 (附注六、26)	143,086,764	157,445,369
	<u>11,265,897,061</u>	<u>16,960,030,283</u>

24. 长期借款

	2025年12月31日	2024年12月31日
担保借款：		
抵押 (a)	21,715,110,643	23,958,797,217
保证 (b)	9,354,356,792	7,619,971,487
质押 (c)	-	502,500,000
信用借款	8,215,608,038	11,295,344,099
	<u>39,285,075,473</u>	<u>43,376,612,803</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押	3,754,485,750	9,086,473,675
保证	23,467	90,000,000
质押	-	502,500,000
信用借款	673,673,580	2,725,917,249
	<u>4,428,182,797</u>	<u>12,404,890,924</u>
合计	<u>34,856,892,676</u>	<u>30,971,721,879</u>

(a) 于2025年12月31日，银行抵押借款21,715,110,643元是由账面价值为29,825,389,694元的存货作为抵押物。于2024年12月31日，银行抵押借款23,958,797,217元是由账面价值为40,032,584,867元的存货及602,390,031元的土地使用权作为抵押物。

(b) 于2025年12月31日，银行保证借款570,825,494元（2024年12月31日：570,825,494元）由广东南方报业传媒集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款8,783,531,298元（2024年12月31日：6,959,145,993元）由广州仁辉投资有限公司按其持有子公司股权比例提供保证。

于2024年12月31日，银行保证借款90,000,000元由金帝联合控股集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证，该借款已于2025年偿还。

(c) 于2024年12月31日，502,500,000元银行质押借款由本集团子公司股权作为质押，该借款已于2025年偿还。

(d) 于2025年12月31日，长期借款的加权平均年利率为2.55%（2024年12月31日：2.93%）。



六、 合并财务报表项目附注（续）

24. 长期借款（续）

(f) 若干银行借款分类为非流动负债。本集团递延结算该等负债的权利受限于资产负债表日后12个月内遵循财务契约。于2025年12月31日，附有财务契约的银行借款的账面价值为5,007,050,789元。本集团已评估其在资产负债表日后12个月内遵循相关财务契约的能力。基于当前财务预测及现有的融资安排，管理层认为本集团将能够于相关测试日期遵循所有适用契约。因此，管理层认为该等负债在资产负债表日后12个月内到期偿还的风险并不重大。

25. 应付债券

	2025年12月31日	2024年12月31日
公开发行公司债券 (a)	23,723,477,917	23,716,790,942
非公开定向债务融资工具 (b)	1,795,331,796	1,798,647,829
	<u>25,518,809,713</u>	<u>25,515,438,771</u>
减：一年内到期的应付债券	<u>6,694,627,500</u>	<u>4,397,693,990</u>
合计	<u>18,824,182,213</u>	<u>21,117,744,781</u>

(a) 于2021年7月22日，本公司发行25亿元公司债券，品种一发行规模为15亿元，票面利率为3.20%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为3.50%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。品种一于2024年7月本公司提前赎回，提前赎回本金为15亿元。

于2021年9月13日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为15亿元，票面利率为3.17%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为5亿元，票面利率为3.55%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2024年9月，本公司将品种一票面利率调整为2.10%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成品种一的回售及转售，回售及转售金额为11.6亿元。

于2021年9月28日，本公司发行15亿元公司债券，票面利率为3.29%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2024年9月，本公司将该公司债券票面利率调整为2.39%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成该公司债券的回售及转售，回售及转售金额为1.93亿元。

于2022年5月17日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为5亿元，票面利率为2.90%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为15亿元，票面利率为3.38%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2025年5月，本公司将品种一票面利率调整为1.95%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成品种一的回售及转售，回售及转售金额为3.7亿元。



六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券（续）

(a)（续）

于2022年5月24日，本公司发行21.5亿元公司债券，品种一发行规模10亿元，票面利率为2.84%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模11.5亿元，票面利率为3.35%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2025年5月，本公司将品种一票面利率调整为1.95%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成品种一的回售及转售，回售及转售金额为9.55亿元。

于2022年6月24日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为10亿元，票面利率为2.85%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为3.37%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。品种一于2025年6月本公司提前赎回，提前赎回本金为10亿元。

于2022年7月5日，本公司发行11亿元公司债券，品种一发行规模为4亿元，票面利率为2.90%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为7亿元，票面利率为3.43%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。品种一于2025年7月本公司提前赎回，提前赎回本金为4亿元。

于2022年9月23日，本公司发行25.9亿元公司债券，其中品种一发行规模15亿元，票面利率为2.78%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10.9亿，票面利率为3.09%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。品种一于2025年9月本公司提前赎回，提前赎回本金为15亿元。

于2023年2月21日，本公司发行19亿元公司债券，其中品种一发行规模7亿元，票面利率为3.15%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为12亿元，票面利率为3.50%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2023年3月24日，本公司发行15亿元公司债券，票面利率为3.40%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2023年6月13日，本公司发行20亿元公司债券，其中品种一发行规模9亿元，票面利率为2.98%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为11亿元，票面利率为3.63%，10年期固定利率。

于2023年12月22日，本公司发行15亿元公司债券，其中品种一发行规模6亿元，票面利率为3.03%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为9亿元，票面利率为3.25%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。



六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券（续）

(a)（续）

于2024年7月12日，本公司发行15亿元公司债券，其中品种一发行规模5亿元，票面利率为2.25%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为2.75%，10年期固定利率。

于2024年9月18日，本公司发行10亿元公司债券，其中品种一发行规模2亿元，票面利率为2.15%，6年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为8亿元，票面利率为2.78%，10年期固定利率。

于2025年8月19日，本公司发行14亿元公司债券，其中品种一发行规模9亿元，票面利率为1.95%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为5亿元，票面利率为2.5%，10年期固定利率。

于2025年9月12日，本公司发行15亿元公司债券，票面利率为2.16%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

上述公司债券由越秀集团提供担保（附注八、3(m)）。

- (b) 于2024年8月13日，本公司发行18亿元非公开定向债务融资工具，其中品种一期限为5年期，票面利率为2.20%，附第3个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二期限为7年期，票面利率为2.32%，附第5个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

上述2024年发行的非公开定向债务融资工具由越秀集团提供担保（附注八、3(m)）。

26. 租赁负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债	566,799,766	645,807,195
减：一年内到期的租赁负债	143,086,764	157,445,369
合计	423,713,002	488,361,826

于2025年12月31日，本集团无未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项，包括本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额（2024年12月31日：无）。

2025年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为229,299,066元（2024年：224,638,851元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的200,792,970元（2024年：208,623,645元）以外，其余偿付短期租赁费用的现金流出28,506,096元（2024年：16,015,206元）均计入经营活动。



六、 合并财务报表项目附注（续）

27. 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
存货跌价准备	684,181,973	2,736,727,892	775,088,425	3,100,353,700
投资性房地产的公允价值变动	308,572,563	1,234,290,252	295,913,034	1,183,652,136
递延土地增值税对应所得税	53,743,966	214,975,863	55,200,477	220,801,908
可抵扣亏损	3,118,713,230	12,474,852,920	1,982,818,570	7,931,274,280
预提土地增值税及其他	632,005,038	2,528,020,152	1,149,522,569	4,598,090,276
租赁负债	141,699,942	566,799,766	163,498,331	653,993,324
合计	<u>4,938,916,712</u>	<u>19,755,666,845</u>	<u>4,422,041,406</u>	<u>17,688,165,624</u>

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	1,571,504,422	1,050,103,356
可抵扣亏损	<u>3,070,723,809</u>	<u>3,445,131,826</u>
合计	<u>4,642,228,231</u>	<u>4,495,235,182</u>

于2025年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损到期日为2026年至2030年。

(b) 递延所得税负债

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	238,859,227	955,436,908	190,499,614	761,998,456
使用权资产	118,290,265	473,161,059	139,736,681	558,946,724
非同一控制下企业合并取得的存货及其他	<u>877,440,443</u>	<u>3,509,761,772</u>	<u>1,471,593,865</u>	<u>5,886,375,460</u>
合计	<u>1,234,589,935</u>	<u>4,938,359,739</u>	<u>1,801,830,160</u>	<u>7,207,320,640</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

27. 递延所得税资产和负债（续）

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(717,481,746)	4,221,434,966	(1,346,505,886)	3,075,535,520
递延所得税负债	(717,481,746)	517,108,189	(1,346,505,886)	455,324,274

28. 递延收益

	2025年12月31日	2024年12月31日
与资产相关的政府补助：		
建设租赁住房政府补贴 (a)	56,062,864	54,583,675
合计	56,062,864	54,583,675

(a) 于2022年，本集团子公司根据《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》收到政府补助，该部分款项用于建设租赁住房，为与资产相关的政府补助。

29. 其他非流动负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
递延土地增值税	214,975,863	220,801,908
应付关联方 (附注八、4(c))	-	397,515,225
应付少数股东款项	-	219,657,447
合计	214,975,863	837,974,580

30. 实收资本

注册资本及实收资本

	2025年		2024年	
	人民币	比例	人民币	比例
雅康投资	6,269,999,965	95%	6,269,999,965	95%
城建开发集团	330,000,035	5%	330,000,035	5%
合计	6,600,000,000	100%	6,600,000,000	100%



六、 合并财务报表项目附注（续）

31. 资本公积

	资本溢价
年初余额	19,052,671,284
其他	<u>(3,341,666)</u>
年末余额	<u>19,049,329,618</u>

32. 盈余公积

	年初余额	本年变动	年末余额
储备基金	1,262,841,525	250,000,000	1,512,841,525
职工奖励及福利基金	<u>260,653,847</u>	<u>-</u>	<u>260,653,847</u>
合计	<u>1,523,495,372</u>	<u>250,000,000</u>	<u>1,773,495,372</u>

根据《中华人民共和国外商投资法》、本公司章程及董事会决议，本公司按税后利润的10%提取储备基金。当提取金额累计达到本公司注册资本50%时，可不再提取。

33. 未分配利润

	2025年	2024年
上年年末未分配利润	21,529,431,211	27,398,259,572
归属于母公司所有者的净利润	1,020,869,921	2,913,114,399
减：提取法定盈余公积	250,000,000	-
应付现金股利	2,250,000,000	3,371,779,835
其他	<u>-</u>	<u>5,410,162,925</u>
年末未分配利润	<u>20,050,301,132</u>	<u>21,529,431,211</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

34. 营业收入和营业成本

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
与客户之间的合同产生的收入				
房屋销售	68,616,675,877	61,369,836,759	79,674,135,998	68,742,819,729
其他收入	4,011,491,337	3,676,610,372	2,450,607,151	1,974,203,238
	<u>72,628,167,214</u>	<u>65,046,447,131</u>	<u>82,124,743,149</u>	<u>70,717,022,967</u>
租金收入	220,341,935	103,191,378	410,275,011	198,855,751
合计	<u>72,848,509,149</u>	<u>65,149,638,509</u>	<u>82,535,018,160</u>	<u>70,915,878,718</u>

本集团的营业收入均为主营业务收入，无其他业务收入。

(a) 本集团营业收入分解如下：

	2025年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时点确认	68,616,675,877	3,638,468,493	-	72,255,144,370
在某一时段内确认	-	373,022,844	-	373,022,844
租金收入	-	-	220,341,935	220,341,935
合计	<u>68,616,675,877</u>	<u>4,011,491,337</u>	<u>220,341,935</u>	<u>72,848,509,149</u>
	2024年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时点确认	79,674,135,998	1,782,379,762	-	81,456,515,760
在某一时段内确认	-	668,227,389	-	668,227,389
租金收入	-	-	410,275,011	410,275,011
合计	<u>79,674,135,998</u>	<u>2,450,607,151</u>	<u>410,275,011</u>	<u>82,535,018,160</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

(b) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2025年12月31日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币598.04亿元（2024年12月31日：人民币820.75亿元），主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(c) 本集团与履约义务相关的信息如下：

房屋销售

向客户交付房屋时履行履约义务。合同价款通常需要客户预付。

材料销售

将材料送至交货地点时履行履约义务。合同价款通常在收到月结账单并审核通过后30天内到期。

装修工程服务

在提供装修服务的时间内履行履约义务，其中，已完成装修服务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。合同价款通常需要客户预付。

房屋销售中介服务

根据合同约定，在完成房屋销售中介服务，且无其他履约义务时履行履约义务。合同价款通常在完成对账后当月支付。

35. 税金及附加

	2025年	2024年
土地增值税	465,396,250	1,410,403,496
城市维护建设税	82,314,166	93,700,313
教育费附加	62,176,832	70,073,193
房产税	60,691,587	90,342,888
其他	84,281,580	93,802,968
合计	754,860,415	1,758,322,858

36. 财务费用

	2025年	2024年
借款利息支出	1,971,949,451	3,041,593,213
加：租赁负债利息支出	18,154,702	24,233,404
减：资本化利息	1,958,601,298	2,588,358,997
利息费用	31,502,855	477,467,620
减：利息收入	570,731,207	508,594,318
汇兑损益	23,069,991	917,016
手续费	178,054,789	149,821,867
合计	(338,103,572)	119,612,185



六、 合并财务报表项目附注（续）

37. 费用按性质分类

利润表中营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2025年	2024年
土地及建筑成本	61,296,874,919	68,559,892,919
职工薪酬费用	631,094,604	917,987,878
销售中介费	1,506,516,383	1,552,069,595
装饰工程及销售材料成本	3,078,221,946	1,290,261,573
广告及业务宣传费	426,413,621	409,953,649
专业咨询服务费	167,786,348	189,955,251
办公费	293,641,698	332,639,172
使用权资产折旧费	175,860,798	201,239,373
折旧和摊销费	192,567,610	134,856,662
酒店其他运营成本	121,449,665	187,970,938
提供租赁服务的成本	33,140,451	57,001,768
租赁费 (i)	28,506,096	16,015,206
监理服务成本	-	55,165,029
业务招待费	11,755,319	17,097,586
差旅费	14,153,203	16,994,432
运输费	2,498,225	3,857,193
修理及维护费	456,526	1,117,764
其他	739,640,950	939,307,123
合计	<u>68,720,578,362</u>	<u>74,883,383,111</u>

(i) 如附注六、26所述，本集团将短期租赁的租金支出28,506,096元（2024年：16,015,206元）直接计入当期损益。

38. 其他收益

	2025年	2024年
与资产相关的政府补助		
二沙岛羽毛球场政府拨款	-	47,354,752
与收益相关的政府补助		
其他	11,472,266	7,953,190
合计	<u>11,472,266</u>	<u>55,307,942</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

39. 投资收益

	2025年	2024年
权益法核算的长期股权投资收益	891,692,212	1,010,710,947
股息收入	11,962,653	74,690,753
处置子公司收益	92,564,940	496,619,405
其他（损失）/收益	(1,762,572)	128,439,139
合计	<u>994,457,233</u>	<u>1,710,460,244</u>

40. 公允价值变动收益

	2025年	2024年
投资性房地产公允价值变动收益（附注六、10）	<u>33,478,537</u>	<u>(37,982,177)</u>

41. 资产减值损失

	2025年	2024年
应收账款坏账损失	-	1,825
存货跌价损失（附注六、6）	(1,510,515,310)	(1,970,285,265)
固定资产减值损失	-	(113,851,618)
在建工程减值损失	-	(705,836,023)
无形资产减值损失	-	(385,394,892)
合计	<u>(1,510,515,310)</u>	<u>(3,175,365,973)</u>

42. 资产处置收益

	2025年	2024年
固定资产处置收益	3,582,983	484,728
存货处置收益	16,962,265	-
其他非流动资产处置收益	-	2,173,705
合计	<u>20,545,248</u>	<u>2,658,433</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

43. 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2025年	2024年
违约金收入	32,031,207	63,314,459
其他	16,590,247	61,207,562
合计	<u>48,621,454</u>	<u>124,522,021</u>

(b) 营业外支出

	2025年	2024年
赔偿款支出	3,472,675	5,709,417
捐赠支出	139,556,271	52,000,000
罚款支出	32,313,515	26,828,495
其他	2,332,894	29,218,653
合计	<u>177,675,355</u>	<u>113,756,565</u>

44. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	1,845,348,504	2,850,129,443
递延所得税费用	(1,117,556,432)	(1,686,865,940)
合计	<u>727,792,072</u>	<u>1,163,263,503</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
利润总额	<u>3,131,558,017</u>	<u>4,339,543,931</u>
按适用税率计算的所得税费用	782,889,504	1,084,885,983
归属于合营企业和联营企业的损益	(222,923,053)	(252,677,737)
非应税收入	(2,990,663)	(1,993,822)
不可扣除的成本、费用和损失	96,160,116	283,702,584
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损及可抵扣暂时性差异	(86,421,230)	(57,260,216)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 及可抵扣暂时性差异	161,077,398	106,606,711
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>727,792,072</u>	<u>1,163,263,503</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

45. 其他综合收益

于2025年度，本集团其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益均为零，于2024年度情况如下：

	2024年		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具公允价值变动损失	(32,438,027)	8,109,507	(24,328,520)
其他	(91,405,273)	22,851,318	(68,553,955)
其他综合收益合计	<u>(123,843,300)</u>	<u>30,960,825</u>	<u>(92,882,475)</u>

46. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2025年	2024年
净利润	2,403,765,945	3,176,280,428
加：资产减值准备	1,510,515,310	3,175,365,973
使用权资产折旧	175,860,798	201,239,373
固定资产折旧	140,586,496	99,583,589
无形资产摊销	51,981,114	35,273,073
投资收益	(994,457,233)	(1,710,460,244)
公允价值变动收益	(33,478,537)	37,982,177
资产处置收益	(3,582,983)	(2,658,433)
财务费用	(340,210,145)	478,384,636
递延所得税资产及负债净变动	(1,117,556,432)	(1,628,138,707)
存货的减少	40,773,004,203	33,853,860,979
经营性应收项目减少/（增加）	1,361,033,953	(8,521,120,609)
经营性应付项目减少	(27,845,827,048)	(14,956,853,138)
经营活动产生的现金流量净额	<u>16,081,635,441</u>	<u>14,238,739,097</u>



六、 合并财务报表项目附注（续）

46. 现金流量表附注（续）

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2025年	2024年
以保理业务支付的存货采购款 (i)	4,844,992,158	4,451,956,058
以其他应收款项抵减其他应付款项	-	230,300,000
以其他应收款项抵减应付少数股东股利	1,313,579,146	233,535,200
以其他应收款项抵减少数股东减少资本	4,877,219,800	838,800,000
当期新增的使用权资产	132,217,205	113,198,069
当期新增的非现金支付分红	-	3,371,779,835

(i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。于2025年度，供应商向第三方转让应收本集团款项合计人民币4,844,992,158元（2024年：4,451,956,058元）。由于该等交易并未涉及现金的流入流出，本集团未在现金流量表中列报。于2025年度，本集团偿还上述应收账款融资计划合计人民币8,739,273,410元（2024年：7,120,866,746元）计入筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2025年	2024年
现金及现金等价物的年末余额	18,655,206,621	23,297,388,491
减：现金及现金等价物的年初余额	23,297,388,491	22,647,270,329
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(4,642,181,870)	650,118,162

(d) 现金及现金等价物

	2025年	2024年
货币资金 (附注六、1)	29,117,521,992	37,826,929,842
减：受到限制的存款 (附注六、1)	10,451,077,589	14,510,081,111
受到限制的其他货币资金 (附注六、1)	11,237,782	19,460,240
现金及现金等价物年末余额	18,655,206,621	23,297,388,491

受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金及向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。



七、 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有3个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责在国内开发建造住宅、商业等物业
- 投资物业经营分部，负责在国内提供物业出租的业务
- 其他分部，负责提供销售代理、装饰工程等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。



七、 分部信息（续）

2025年

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	68,616,675,877	220,341,935	4,011,491,337	-	72,848,509,149
分部间交易收入		128,075,646	4,564,472,191	(4,692,547,837)	-
营业成本	(61,446,343,873)	(215,406,954)	(7,881,794,240)	4,393,906,558	(65,149,638,509)
税金及附加	(714,717,146)	(35,183,518)	(4,959,751)	-	(754,860,415)
投资性房地产之公允价值变动收益（附注六、40）	-	33,478,537	-	-	33,478,537
资产减值损失（附注六、41）	(1,510,515,310)	-	-	-	(1,510,515,310)
分部业绩	4,945,099,548	131,305,646	689,209,537	(298,641,279)	5,466,973,452
未分配收入					139,788,750
未分配费用					(3,906,124,749)
经营利润					1,700,637,453
利息收入（附注六、36）					570,731,207
利息费用（附注六、36）					(31,502,855)
采用权益法核算的投资收益（附注六、39）					891,692,212
利润总额					3,131,558,017
所得税费用（附注六、44）					(727,792,072)
净利润					2,403,765,945
折旧费和摊销费	(177,718,761)	-	(190,709,647)	-	(368,428,408)
分部资产	285,295,623,642	6,747,600,000	16,084,470,889	(12,764,571,723)	295,363,122,808
其中：					
对联营公司的投资	17,197,745,691	552,169,955	230,107,897	-	17,980,023,543
对合营公司的投资	2,676,504,993	-	72,220,931	-	2,748,725,924
未分配资产					18,987,663,369
总资产					314,350,786,177
非流动资产增加额 (i)	290,288,624	(110,338,537)	142,671,797	-	322,621,884
分部负债	221,952,956,394	238,744,640	12,243,526,394	(12,764,571,723)	221,670,655,705
未分配负债					517,108,189
总负债					222,187,763,894

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产。



七、 分部信息（续）

2024年

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	79,674,135,998	410,275,011	2,450,607,151	-	82,535,018,160
分部间交易收入		88,018,187	4,158,251,137	(4,246,269,324)	-
营业成本	(68,884,700,683)	(259,593,676)	(5,844,398,454)	4,072,814,095	(70,915,878,718)
税金及附加	(1,687,270,809)	(59,818,037)	(11,234,012)	-	(1,758,322,858)
投资性房地产之公允价值变动损失 (附注六、40)	-	(37,982,177)	-	-	(37,982,177)
资产减值损失 (附注六、41)	(3,175,365,973)	-	-	-	(3,175,365,973)
分部业绩	5,926,798,533	140,899,308	753,225,822	(173,455,229)	6,647,468,434
未分配收入					878,662,244
未分配费用					(4,228,424,392)
经营利润					3,297,706,286
利息收入 (附注六、36)					508,594,318
利息费用 (附注六、36)					(477,467,620)
对联营企业和合营企业投资收益 (附注六、39)					1,010,710,947
利润总额					4,339,543,931
所得税费用 (附注六、44)					(1,163,263,503)
净利润					3,176,280,428
折旧费和摊销费	(173,570,864)	-	(162,525,171)	-	(336,096,035)
分部资产	339,220,388,170	6,874,360,000	18,557,221,830	(17,492,110,135)	347,159,859,865
其中：					
对联营公司的投资	15,869,618,854	-	793,476,122		16,663,094,976
对合营公司的投资	2,056,794,282	-	78,304,598		2,135,098,880
未分配资产					16,257,440,855
总资产					363,417,300,720
非流动资产增加额 (i)	1,179,868,829	-	245,180,921		1,425,049,750
分部负债	275,238,368,423	190,752,513	12,225,203,783	(17,492,110,135)	270,162,214,584
未分配负债					455,324,274
总负债					270,617,538,858

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2025年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及无来自单一客户取得的交易收入占本集团交易收入的比重超过10%（2024年：无）。于2025年12月31日，本集团无位于其他国家的非流动资产（2024年12月31日：无）。



八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

- (a) 本公司的母公司；
- (b) 本公司的子公司；
- (c) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (d) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (e) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (f) 本集团的合营企业及其附属公司；
- (g) 本集团的联营企业及其附属公司；
- (h) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (i) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (j) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (k) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业。

2. 关联方关系

(a) 控股股东及最终控制方

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本
雅康投资	英属处女群岛	投资控股	95%	95%	1美元

本公司最终控制方为越秀集团。

(b) 子公司

本集团的子公司有关信息详见本附注五、1子公司情况披露的相关信息。

(c) 合营企业及联营企业

本集团合营企业、联营企业有关信息详见附注六、9长期股权投资披露的相关信息。

(d) 其他关联方情况

本集团的其他关联方主要系受同一最终控制方控制的公司、本公司所属企业集团其他成员单位的合营企业和联营企业，以及对本公司所属集团施加重大影响的投资方等。

3. 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(b) 提供劳务收入

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	50,100,362	54,179,931

(c) 接受劳务支出

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	633,964,486	874,190,654

(d) 销售商品收入

关联方类型	2025年	2024年
合营企业及联营企业	1,461,227,513	477,141,303
其他关联关系方	388,384,831	188,187,314
合计	1,849,612,344	665,328,617

(e) 购买商品支出

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	10,703,528	7,703,082

(f) 销售商品房收入

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	-	62,022,616

(g) 利息收入

关联方类型	2025年	2024年
合营企业及联营企业	355,973,337	152,313,324
其他关联关系方	48,599,785	51,775,836
合计	404,573,122	204,089,160



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(h) 利息支出

关联方类型	2025年	2024年
最终控制方	133,895,063	178,677,967
其他关联关系方	47,170,283	149,967,143
合营企业及联营企业	11,367,408	44,443,938
合计	<u>192,432,754</u>	<u>373,089,048</u>

(i) 本集团作为出租方当年确认的租赁收入

承租方关联方类型	租赁资产种类	2025年	2024年
其他关联关系方	房屋及建筑物	66,670,761	37,214,087
合营企业及联营企业	房屋及建筑物	9,702,249	2,502,003
合计		<u>76,373,010</u>	<u>39,716,090</u>

(j) 本集团作为承租方

交易性质	出租方关联方类型	租赁资产种类	2025年	2024年
新增的使用权资产	其他关联关系方	房屋及建筑物	122,065,250	42,978,654
租赁负债利息支出	其他关联关系方	房屋及建筑物	8,477,747	10,069,467
租赁费用支出	其他关联关系方	房屋及建筑物	16,513,363	15,028,641

(k) 收购子公司的对价

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	-	14,972,000

于2024年度，本集团自越秀集团子公司收购广州泉秀房地产开发有限公司的全部股权，总股权代价约为14,972,000元。



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(l) 处置子公司的对价

关联方类型	2025年	2024年
其他关联关系方	-	1,334,374,300

于2024年度，本集团处置广州越秀产业发展有限公司、广州市星环商业管理有限公司、广州市环贸商业管理有限公司的全部股权，总对价分别为110,279,400元、504,450,000元、719,644,900元。

(m) 关联担保情况

交易性质	关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
接受担保	最终控制方	25,518,809,713	25,515,438,771
提供担保①	合营企业及联营企业	7,469,980,000	11,052,980,000

① 截至2025年12月31日，本集团向关联方提供的最高担保额度为7,469,980,000元（2024年12月31日：11,052,980,000元），其中已使用额度为5,448,307,164元（2024年12月31日：5,224,067,143元），剩余额度为2,021,672,836元（2024年12月31日：5,828,912,857元）。

(n) 提供和接受资金

2025年度及2024年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中收到其他与投资活动有关的现金及支付其他与投资活动有关的现金、筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注八、4。

4. 主要关联方余额

(a) 其他应收款

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
其他关联关系方	18,826,758,402	20,039,524,042
合营企业及联营企业	12,780,981,873	11,915,289,483
母公司	2,458,912,689	2,458,912,689
合计	34,066,652,964	34,413,726,214

于2025年12月31日，本集团应收关联方款项4,407,329,831元（2024年12月31日：1,661,942,404元）计息且年利率为3.00%至15.00%（2024年：4.50%至15.00%），无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还，且无抵押担保。除此之外，其他应收关联方的款项均为不计息、无固定偿还日期且无抵押担保的往来资金。



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 主要关联方余额（续）

(b) 其他应付款

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业及联营企业	26,380,298,536	29,843,535,993
其他关联关系方	7,175,275,977	6,768,644,006
最终控制方	<u>126,912,328</u>	<u>119,132,054</u>
合计	<u>33,682,486,841</u>	<u>36,731,312,053</u>

于2025年12月31日，本集团应付关联方款项787,446,298元（2024年12月31日：297,846,298元）计息且年利率为0.35%至9.00%（2024年：4.35%至9.00%），无固定还款期限且无抵押担保。除此之外，其他应付关联方的款项均为不计息、无固定偿还日期且无抵押担保的往来资金。

(c) 其他非流动负债

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
其他关联关系方	<u>-</u>	<u>397,515,225</u>

该款项为关联方往来款项，将于2026年到期，不计息且无抵押担保。2025年12月31日，该笔往来款余额被分类在其他应付款中。

(d) 银行存款

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
其他关联关系方	<u>1,854,056,852</u>	<u>2,024,070,952</u>

(e) 银行借款

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
其他关联关系方	<u>884,480,000</u>	<u>926,200,000</u>

(f) 租赁负债

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
其他关联关系方	<u>218,732,510</u>	<u>228,474,660</u>



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 主要关联方余额（续）

(g) 应收账款

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业及联营企业	235,159,335	313,025,682
其他关联关系方	132,730,852	201,561,857
合计	367,890,187	514,587,539

(h) 应收票据

关联方类型	2025年12月31日	2024年12月31日
合营企业及联营企业	24,327,130	56,613,825

九、 或有事项

于2025年12月31日日及2024年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2025年12月31日	2024年12月31日
有关若干买家按揭贷款的担保	24,556,670,425	36,958,466,984

(i) 本集团客户采用银行按揭（抵押贷款）的方式购买本集团的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，由本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

(ii) 本集团向关联方提供的担保参见附注八、3(m)。

十、 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，根据与承租人签订的租赁合同，资产负债表日后未折现金额最低租赁收款额如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	142,060,250	97,429,657
一到二年	133,333,946	84,916,440
二到三年	107,820,902	76,962,110
三到四年	96,859,867	51,245,555
四到五年	58,101,596	36,805,647
五年以上	17,355,889	28,221,108
合计	555,532,450	375,580,517



十一、金融工具及相关风险

1. 金融工具风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为外汇风险、利率风险和价格风险）、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

2. 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元及港币）存在外汇风险。本集团持续监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2025年度及2024年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2025年12月31日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产：				
货币资金	914,294	284,479	-	1,198,773
其他应收款	-	137,051,224	584,160	137,635,384
	<u>914,294</u>	<u>137,335,703</u>	<u>584,160</u>	<u>138,834,157</u>
外币金融负债：				
其他应付款	64,938	5,135,458	-	5,200,396
	<u>64,938</u>	<u>5,135,458</u>	<u>-</u>	<u>5,200,396</u>
	2024年12月31日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产：				
货币资金	934,580	291,610	-	1,226,190
其他应收款	-	84,220,092	561,462	84,781,554
	<u>934,580</u>	<u>84,511,702</u>	<u>561,462</u>	<u>86,007,744</u>
外币金融负债：				
其他应付款	127,330	5,264,730	-	5,392,060
	<u>127,330</u>	<u>5,264,730</u>	<u>-</u>	<u>5,392,060</u>

于2025年12月31日，对于本集团各类外币金融资产和金融负债，如果人民币对外币升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约10,022,532元（2024年12月31日：减少或增加净利润约6,046,176元）。



十一、金融工具及相关风险（续）

2. 市场风险（续）

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2025年12月31日本集团长期带息债务包括人民币计价挂钩LPR的浮动利率合同，金额为38,063,375,473元（2024年12月31日：42,797,460,130元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2025年度及2024年度本集团并无利率互换安排。

于2025年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约142,737,658元（2024年12月31日减少或增加：160,490,475元）。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于2025年12月31日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下降10%，其他因素不变，则本集团将增加或减少其他综合收益约75,513,929元（2024年12月31日增加或减少：约75,513,929元）。

3. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额为30,004,977,589元。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于2025年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2024年12月31日：无）。

4. 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。



十一、金融工具及相关风险（续）

4. 流动性风险（续）

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2025年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	40,768,658	-	-	-	40,768,658
应付票据	119,082,673	-	-	-	119,082,673
应付账款	30,249,058,192	-	-	-	30,249,058,192
其他应付款及其他流动 负债（含一年内到期 部分）	47,434,662,681	224,075,666	7,356,521	-	47,666,094,868
应付债券（含一年内到 期部分）	7,361,566,062	8,855,576,587	7,513,102,511	3,732,477,749	27,462,722,909
长期借款（含一年内到 期部分）	5,353,169,793	12,908,601,915	14,620,333,803	9,692,114,056	42,574,219,567
租赁负债	157,565,413	107,566,125	243,408,272	143,277,752	651,817,562
合计	<u>90,715,873,472</u>	<u>22,095,820,293</u>	<u>22,384,201,107</u>	<u>13,567,869,557</u>	<u>148,763,764,429</u>

2024年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	92,355,452	-	-	-	92,355,452
应付票据	254,131,190	-	-	-	254,131,190
应付账款	41,641,783,416	-	-	-	41,641,783,416
其他应付款及其他流动 负债（含一年内到期 部分）	55,024,332,052	227,495,658	617,851,217	-	55,869,678,927
应付债券（含一年内到 期部分）	5,099,587,103	7,250,495,255	12,159,451,581	3,264,347,758	27,773,881,697
长期借款（含一年内到 期部分）	13,477,538,262	14,035,588,286	10,344,139,655	9,452,643,408	47,309,909,611
租赁负债	186,546,525	131,341,445	292,592,934	144,734,837	755,215,741
合计	<u>115,776,274,000</u>	<u>21,644,920,644</u>	<u>23,414,035,387</u>	<u>12,861,726,003</u>	<u>173,696,956,034</u>

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2025年12月31日 一年以内	2024年12月31日 一年以内
担保	<u>30,004,977,589</u>	<u>42,182,534,127</u>



十一、 金融工具及相关风险（续）

5. 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团利用资产负债比率监控资本。

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
资产负债比率	71%	74%

6. 金融资产转移

于2025年12月31日，本集团部分子公司与银行及其他金融机构达成了应收账款保理安排（“安排”）并将某些应收账款（“保理应收账款”）转让给银行及其他金融机构，金额为404,487,175元。在该安排下，金融机构承担了应收账款债务人的信用风险，且本集团须在与应收账款债务人之间发生商业纠纷（包括但不限于产品质量、项目进度或合同履行的纠纷）时承担相应的违约风险或者回购保理应收账款（“继续涉入”）。本集团认为，本集团因商业纠纷而被追索的风险微乎其微，且本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，全额终止确认其保理应收账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。截至2025年12月31日，本集团已在转让保理应收账款当日确认保理费用9,030,872元。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。保理安排在本年度大致均衡发生。



十二、 公允价值

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 持续的以公允价值计量的资产

于2025年12月31日及2024年12月31日，持续的以公允价值计量的资产均属于第三层次：

	2025年12月31日	2024年12月31日
金融资产-		
其他权益工具投资		
非上市公司权益工具 (附注六、8)	<u>1,006,852,382</u>	<u>1,006,852,382</u>
非金融资产-		
投资性房地产 (附注六、10)	<u>6,747,600,000</u>	<u>6,874,360,000</u>
合计	<u>7,754,452,382</u>	<u>7,881,212,382</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2025年度无各层次间的转换（2024年：无）。

对于其他权益工具投资和投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、贴现现金流量法、比较法和收益资本化法。所使用的输入值主要包括市盈率、贴现率、市场租金和资本化比率等。



十二、 公允价值（续）

1. 持续的以公允价值计量的资产（续）

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

2025年

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 投资	962,231,000 44,621,382	市场比较法	市盈率	9.7	正向
		贴现现金流量法	贴现率	8.3%	反向
			流动性折扣	40%	反向
总和法	各资产、负债的价值	不适用		正向	
投资性房地产 已完工商业 建筑物	6,550,270,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人民币36元至每月每平方米人民币570元	正向
已完工车位	19,330,000 178,000,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	2.75% to 7.5%	反向

2024年

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 投资	962,231,000 44,621,382	市场比较法	市盈率	9.7	正向
		贴现现金流量法	贴现率	8.3%	反向
			流动性折扣	40%	反向
总和法	各资产、负债的价值	不适用		正向	
投资性房地产 已完工商业 建筑物	6,633,150,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人民币36元至每月每平方米人民币585元	正向
已完工车位	19,010,000 222,200,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	2.75% to 7.5%	反向



十二、 公允价值（续）

2. 不以公允价值计量的金融工具

本集团不以公允价值计量的资产和负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券、其他流动负债和其他非流动负债等。

由于折现的影响并不重大或者该长期借款按浮动利率计息，该等不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十三、 公司财务报表项目附注

1. 应收账款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收账款	883,427	6,697,410
减：坏账准备	-	-
	<u>883,427</u>	<u>6,697,410</u>

应收账款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	-	775,415
一至两年	-	-
两至五年	883,427	5,921,995
五年以上	-	-
合计	<u>883,427</u>	<u>6,697,410</u>

2. 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
子公司	113,163,687,158	114,700,971,900
其他关联方	22,757,767,253	23,171,303,035
第三方	173,007,974	500,450,163
合计	<u>136,094,462,385</u>	<u>138,372,725,098</u>



十三、 公司财务报表项目附注（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	44,036,221,426	50,653,954,232
一到二年	24,727,380,987	46,494,827,038
二到三年	34,054,722,038	16,988,347,176
三年以上	33,276,137,934	24,235,596,652
合计	<u>136,094,462,385</u>	<u>138,372,725,098</u>

于2025年12月31日及2024年12月31日，一年以上的其他应收款主要为应收子公司及其他关联方款项，该类款项没有固定的到期日。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此未计提信用减值损失。

3. 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
子公司 (a)	7,473,028,697	5,550,837,448
联营公司	831,088,128	573,190,535
合营公司	61,266,907	60,543,274
合计	<u>8,365,383,732</u>	<u>6,184,571,257</u>

(a) 本公司本年度新增子公司情况参见附注五。

于2025年度，本公司子公司宣告分派股利合计757,929,690元（2024年：3,135,188,310元）。



十三、 公司财务报表项目附注（续）

3. 营业收入和营业成本

	2025年		2024年	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(i)	48,258,822	84,658,993	112,192,958	(125,095,081)
租金收入	69,369,980	51,818,862	75,775,193	40,060,334
其他收入	91,443,144	37,523	122,153,029	(3,600,691)
合计	<u>209,071,946</u>	<u>136,515,378</u>	<u>310,121,180</u>	<u>(88,635,438)</u>

(i) 本公司经评估，将部分与本公司多年前已完工交付房屋相关的，已确定无需支付的预提应付工程款项转回，2025年无营业成本冲减（2024年：219,069,054元）。

本公司营业收入分解如下：

	2025年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	48,258,822	91,443,144	-	139,701,966
租金收入	-	-	69,369,980	69,369,980
合计	<u>48,258,822</u>	<u>91,443,144</u>	<u>69,369,980</u>	<u>209,071,946</u>
	2024年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	112,192,958	122,153,029	-	234,345,987
租金收入	-	-	75,775,193	75,775,193
合计	<u>112,192,958</u>	<u>122,153,029</u>	<u>75,775,193</u>	<u>310,121,180</u>

4. 投资收益

	2025年	2024年
股息收入	769,892,343	3,209,879,064
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	1,756,842	(4,069,518)
处置子公司收益	<u>402,706,949</u>	<u>1,638,742,165</u>
合计	<u>1,174,356,134</u>	<u>4,844,551,711</u>



十三、 公司财务报表项目附注（续）

5. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2025年	2024年
净利润	441,498,433	4,491,705,772
加：计提的固定资产折旧	3,780,886	39,000,513
无形资产摊销	-	2,716,228
使用权资产折旧	18,381,054	16,099,732
投资收益	(1,174,356,134)	(4,844,551,711)
公允价值变动收益	(41,050,000)	(6,811,000)
资产处置损失	(139,309)	42,960
财务费用	532,123,426	1,028,214,564
营业外收入	(90,297,224)	-
递延所得税负债减少	(64,983,032)	14,830,057
存货的减少	51,747,313	114,244,754
经营性应收项目减少	1,102,225,223	390,462,131
经营性应付项目减少	(107,887,529)	(555,692,799)
经营活动产生的现金流量净额	<u>671,043,107</u>	<u>690,261,201</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资活动

	2025年	2024年
当期新增的非现金支付分红	<u>-</u>	<u>3,371,779,835</u>

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2025年	2024年
现金及现金等价物的年末余额	5,767,830,173	4,672,703,253
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>4,672,703,253</u>	<u>2,225,899,312</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,095,126,920</u>	<u>2,446,803,941</u>



十三、 公司财务报表项目附注（续）

5. 现金流量表附注（续）

(d) 现金及现金等价物

	2025年12月31日	2024年12月31日
货币资金	5,770,633,646	4,682,784,921
减：受到限制的存款(i)	<u>2,803,473</u>	<u>10,081,668</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>5,767,830,173</u>	<u>4,672,703,253</u>

(i) 于2025年12月31日及2024年12月31日，受到限制的存款主要是销售物业收到的受监控的资金。

十四、 报告日后事项

于2026年2月10日，本公司发行7亿元公司债券，票面利率为2.18%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

十五、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司负责人于2026年4月27日决议批准报出。





营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005142390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东万广场安永
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软、硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2026年03月11日

企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场永安大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





姓名 郝欣欣
 Full name 郝欣欣
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1973-08-07
 Date of birth 1973-08-07
 工作单位 珠江会计师事务所(特
 Working unit 珠江会计师事务所(特
 殊普通合伙)广州分所
 身份证号 440103300012
 Identity card No. 440103300012



证书编号: 440103300012
 No. of Certificate 440103300012
 批准注册协会 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会
 发证日期: 2003 11 月 17 日
 Date of Issuance 2003 11 17

2017年4月换发

郝欣欣(440103300012), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2017)54号。
 440103300012

郝欣欣(440103300012), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2018)58号。
 440103300012

郝欣欣(440103300012), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2019)94号。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

郝欣欣(440103300012), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。
 440103300012

郝欣欣(440103300012), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。
 440103300012

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2017 年 9 月 28 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017 年 9 月 28 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日





姓名: 徐佳
 Full name: 徐佳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1988-07-10
 Date of birth: 1988-07-10
 工作单位: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所
 Working unit: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所
 身份证号码: 350428198807110062
 Identity card No.: 350428198807110062

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002430680
 No. of Certificate: 110002430680
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会
 发证日期: 2015年10月08日
 Date of issuance: 2015年10月08日

2020 4 30

2019 年 3 月 14 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

安永华明会计师事务所 事务所
 AN YONG HUA MING LLP CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016 年 12 月 8 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

安永华明会计师事务所 事务所
 AN YONG HUA MING LLP CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016 年 12 月 8 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

安永华明厦门分所 事务所
 AN YONG HUA MING XIAMEN BRANCH CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 10 月 25 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

安永华明会计师事务所 事务所
 AN YONG HUA MING LLP CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019 年 10 月 25 日

