广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

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、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。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)会计师事务所为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

近几年因多种市场因素叠加，房地产行业普遍面临严峻考验，目前市场尚未回暖。2023 年度公司营业收入为 191.52 亿元，归属于母公司股东的净利润为-44.29 亿元，主要原因系房地产行业经营环境不利的影响持续，削弱买家信心以致物业销售放缓，交付规模下降，导致整体物业销售面积和平均售价下降等原因。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

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、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....10
七、 环境信息披露义务情况.....13
第二节 债券事项.....13
一、 公司信用类债券情况.....13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....13
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.....14
四、 公司债券募集资金使用情况.....15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....20
七、 中介机构情况.....20
第三节 报告期内重要事项.....21
一、 财务报告审计情况.....21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....22
三、 合并报表范围调整.....22
四、 资产情况.....22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....24
六、 负债情况.....24
七、 利润及其他损益来源情况.....26
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.....26
九、 对外担保情况.....27
十、 重大诉讼情况.....27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....27
十二、 向普通投资者披露的信息.....27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....27
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.....27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....28
五、 发行人为扶贫债券发行人.....28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....28
八、 科技创新债或者双创债.....28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....28
十、 纾困公司债券.....28
十一、 中小微企业支持债券.....28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....28
第六节 备查文件目录.....30
附件一： 发行人财务报表.....32

释义

发行人、公司	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
担保人、母公司、雅居乐控股	指	雅居乐集团控股有限公司 Agile Group Holdings Limited
雅居乐集团	指	雅居乐集团控股有限公司及其附属公司
中盈盛达	指	广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
23 番雅 01	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）
23 番雅 02	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）
21 番雅 01	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
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
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
受托管理协议	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司发行公司债券签订的受托管理协议
申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	北京市竞天公诚律师事务所
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会
元	指	人民币元，特别注明的除外
报告期/本期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
报告期末/本期末/本报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
中文简称	番禺雅居乐
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王建中
注册资本（万元）	50,000
实缴资本（万元）	50,000
注册地址	广东省广州市 番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所
办公地址	广东省广州市 天河区华夏路 26 号雅居乐中心
办公地址的邮政编码	510000
公司网址（如有）	www.agile.com.cn
电子信箱	ir@agile.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	张海明
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	总经理
联系地址	广州市天河区珠江新城华夏路 26 号雅居乐中心 33 楼
电话	020-88839888
传真	-
电子信箱	ir@agile.com.cn

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：勇富集团有限公司

报告期末实际控制人名称：陈氏家族

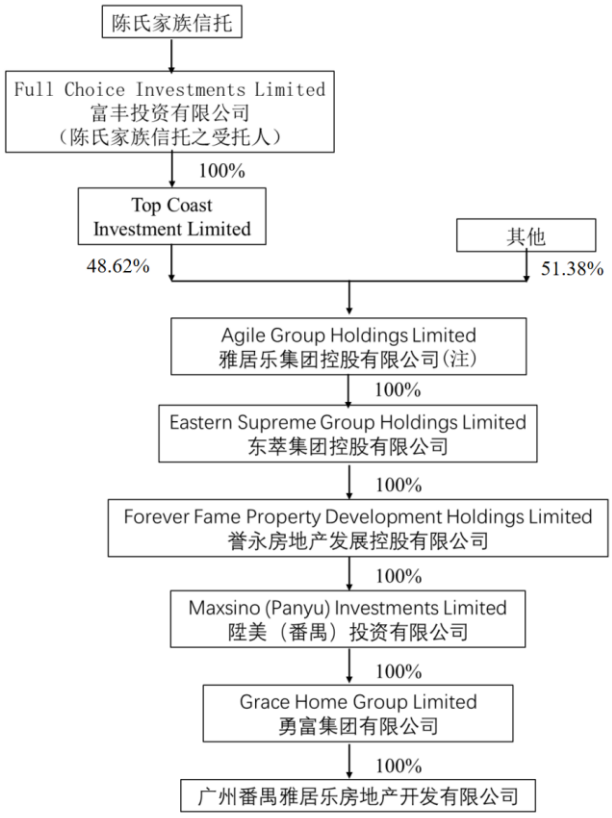
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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：100%，未受限

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：48.62%，未受限

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主体或者控股股东为自然人

√适用 □不适用

[1]均包含股份，下同。

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况
无
实际控制人为自然人
√适用 □不适用
实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况
无

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈卓贤	董事长	离任	2023 年 9 月	2023 年 9 月
董事	王建中	董事长	任职	2023 年 9 月	2023 年 9 月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 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 20%。

（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：王建中
发行人的董事长或执行董事：王建中
发行人的其他董事：陈卓林、潘国飞
发行人的监事：马永青
发行人的总经理：张海明
发行人的财务负责人：不适用
发行人的其他非董事高级管理人员：不适用

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

公司营业执照中载明的经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

2023 年度，房地产销售收入为公司的主要收入来源。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2023 年内，美国联邦储备委员会（“美联储”）收窄了加息幅度，并在下半年停止了加息。俄罗斯与乌克兰（“俄乌”）冲突等地缘政治冲突持续令国际形势依然严峻复杂。中国国内方面，中国人民银行继续采取宽松的货币政策以刺激经济，2023 年全年国内生产总值同比增长 5.2%。年内，中央政府继续坚持“房住不炒”的长远目标，不断完善房地产调控政策，于更多城市和高能级城市分别放松了限购政策及降低房贷利率等，以刺激购买力。

经过多年扎根广州的开发与经营，公司依托于雅居乐集团的强大背景优势，逐步确定了公司在房地产行业尤其是华南区域的品牌影响力和市场定位；公司的主要产品为房地产开发，尤其是商品住宅的开发与销售。

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

随着市场及部分房企信用风险事件发酵，行业整体承压，公司保持稳健经营策略，偿债能力未受重大不利影响。

（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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)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（%）
房地产	180.70	176.56	2.29	94.35	228.65	222.16	2.84	98.11
其他	10.82	7.30	32.52	5.65	4.41	4.22	4.47	1.89
合计	191.52	183.86	4.00	100.00	233.06	226.37	4.48	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)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

本公司主营业务系物业开发，不适用细分产品（或服务）。

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。

无

（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

预计 2024 年，市场将继续关注美联储减息、俄乌局势、美国大选、通货膨胀等因素对全球经济的影响。随着中国出台一系列刺激经济的政策，预计经济将进一步得到复苏。中央政府将继续贯彻“房住不炒”的精神，稳定房地产市场。坚持因城施策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求；同时建立了城市房地产企业白名单协调机制，将优化房地产政策，促进房地产业销售复苏及健康发展。

雅居乐集团深信坚守“以地产为主，多元业务协同发展”的营运模式，通过全体员工的努力，整体业务将能稳步发展，进一步拓展雅居乐于全国的品牌知名度，并在竞争激烈的市场中稳占席位。公司亦承诺会继续致力发展公益慈善事业，承担企业公民的责任，以回馈社会。

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

近几年因多种市场因素叠加，房地产行业普遍面临严峻考验，目前市场尚未回暖。2023 年度公司营业收入为 191.52 亿元，归属于母公司股东的净利润为-44.29 亿元，主要原因系房地产行业经营环境不利的影响持续，削弱买家信心以致物业销售放缓，交付规模下降，导致整体物业销售面积和平均售价下降等原因。

应对措施：（1）加快物业预售，加速收取销售所得款项；

（2）密切关注物业发展项目的建造进程，确保建造及相关款项得以达成，且根据预售安排出售的相关物业按期完工并交付予客户，从而使公司能够按计划解除受限制的预售所得款项；

（3）继续以公司可接受的成本，寻求现有借款以及新债务和银行借款再融资，以资助解决其现有财务责任和日后的营运和资本开支；

（4）如有需要，出售若干非核心物业和非核心业务，以产生更多现金流；

（5）在获得所需的资金之前，不会承诺进行重大的资本支出及土地收购。

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：

番禺雅居乐在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力。

1、资产独立

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地

、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

2、人员独立

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行；不存在股东超越公司董事会做出人事任免决定的情况。

3、机构独立

公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、财务管理部、成本管理部、采购部、行政人事部、营运管理部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。发行人开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

5、业务独立

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。

（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、关联交易的决策权限

在关联交易的决策方面，制度规定重大关联交易必须经由董事会讨论并在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，在重大关联交易中占有重大利益的股东无表决权。

2、关联交易的决策程序

根据公司《关联交易制度》，公司与关联人发生的每笔交易金额在 30000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），以及公司为关联人提供担保，应当提交董事会讨论，并由董事会审议通过后将该交易提交公司股东审议通过，方可实施。在讨论该交易时，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的进行审计或者评估，并出具审计或评估报告。但与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行上述审计或者评估。

公司与关联法人发生的每笔关联交易金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司与关联自然人发生的每笔关联交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司发生前三款所述重大关联交易的，公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

除前述以外的关联交易，由总经理批准，方可实施。

3、关联交易定价机制

本公司与关联方业务交易的价格由双方参照市场价格协商确定。

4、信息披露安排

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，雅居乐集团根据中国相关法律法规及香港联合交易所相关的规定，制定《信息披露管理制度》。该制度规定了定期报告的披露和主要临时报告的披露。定期报告包括年度报告和中期报告，规定公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向发行公司债的证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。对于主

要临时报告的披露，主要参照《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》（2018 年修订）规定的重大事件的披露要求，公司在债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。
债券存续期间内，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。若发行人存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等行为，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	363,321
出售商品/提供劳务	3,400

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
偿还资金	420,700
借出资金	1,057,460
收回资金	658,643
接受资金	71,368

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 77.40 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、公司信用类债券情况

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	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 番雅 01
3、债券代码	115100.SH
4、发行日	2023 年 3 月 27 日
5、起息日	2023 年 3 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 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 番雅 02
3、债券代码	115101.SH
4、发行日	2023 年 3 月 27 日
5、起息日	2023 年 3 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 28 日
8、债券余额	1.80

9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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

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	175934.SH
债券简称	21 番雅 01
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）	2023 年 2 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2023 年票面利率不调整公告》，选择不调整票面利率，即本期债券票面利率为 6.5%，并在存续期的第 3 年（2023 年 4 月 9 日至 2024 年 4 月 8 日）固定不变。2023 年 4 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2023 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额为 10,124,000.00 元。发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2023 年 4 月 10 日至 2023 年 5 月 10 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 10,124,000.00 元。2023 年 5 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）2023 年债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售债券金额 10,124,000.00 元。

债券代码	115100.SH,115101.SH
债券简称	23 番雅 01,23 番雅 02
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	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

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	115100.SH,115101.SH
债券简称	23 番雅 01,23 番雅 02
债券约定的投资者保护条款名称	经营维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。发行人在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。报告期内，发行人未违反资信维持承诺。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

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

债券代码：115100.SH

债券简称：23 番雅 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期的公司债券，因“20 番雅 02”到期时间早于本期债券的发行时间，公司已经自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将以募集资金置换已使用自筹资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换已使用自筹资金。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	公司在恒丰银行广州分行及渤海银行广州分行开立了本期公司债券的募集资金专项账户，截至目前专项账户运作正常。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	5.00
3.2.2 偿还公司债券情况	募集资金用于偿还“20 番雅 02”，因“20 番雅 02”到期时间早于本期债券的发行时间，募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换已使用自筹资金。
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用

4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115101.SH

债券简称：23 番雅 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	2.00

报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期的公司债券，因“20 番雅 02”到期时间早于本期债券的发行时间，公司已经自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将以募集资金置换已使用自筹资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换已使用自筹资金。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	公司在恒丰银行广州分行及渤海银行广州分行开立了本期公司债券的募集资金专项账户，截至目前专项账户运作正常。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	2.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	2.00
3.2.2 偿还公司债券情况	募集资金用于偿还“20 番雅 02”，因“20 番雅 02”到期时间早于本期债券的发行时间，募集资金扣除发行费用后，已全部用于置换已使用自筹资金。
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况	不适用

（如有）	

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□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：175934.SH，115100.SH

债券简称	21 番雅 01，23 番雅 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：雅居乐集团控股有限公司为本公司债券提供不可撤销连带责任担保。偿债计划：按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。其他偿债保障措施：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。
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）	不适用
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	报告期内，本公司债券按时付息兑付，偿债计划执行良好

债券代码：115101.SH

债券简称	23 番雅 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：雅居乐集团控股有限公司及广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司为本公司债券提供不可撤销连带责任担保。偿债计划：按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。其他偿债保障措施：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。
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）	不适用
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	报告期内，本公司债券按时付息兑付，偿债计划执行良好

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	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	上海市嘉定区古猗园路 1399 弄 2 号楼
签字会计师姓名	孙国伟、孙玉锋

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	115100.SH,115101.SH,175934.SH
债券简称	23 番雅 01,23 番雅 02,21 番雅 01
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层
联系人	曾深焕
联系电话	021-33389437

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	115100.SH,115101.SH,175934.SH
债券简称	23 番雅 01,23 番雅 02,21 番雅 01
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 1 幢 60101

（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

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，番禺雅居乐 2023 年度发生净亏损 74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元，这些事项或情况表明存在可能导致对番禺雅居乐持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。番禺雅居乐已在附注中披露了改善措施，该事项不影响已发表的审计意见。

所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	受房地产市场调整和行业下行影响，公司 2023 年度发生净亏损-74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元。上述情况存在可能导致对公司持续经营能力产生重大不确定性。 鉴于上述情况，公司在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑公司未来流动资金、经营状况、融资资源、管理层过往表现以及政策趋势等。公司已制订下列计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况： （1）加快物业预售，加速收取销售所得款项； （2）密切关注物业发展项目的建造进程，确保建造及相关款项得以达成，且根据预售安排出售的相关物业按期完工并交付予客户，从而使公司能够按计划解除受限制的预售所得款项； （3）继续以公司可接受的成本，寻求现有借款以及新债务和银行借款再融资，以资助解决其现有财务责任和日后的营运和资本开支； （4）如有需要，出售若干非核心物业和非核心业务，以产生更多现金流； （5）在获得所需的资金之前，不会承诺进行重大的资本支出及土地收购。 如公司未能完成以上措施或计划，无法保持持续经营，则须将公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 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	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	52.71	76.13	-30.76	主要是本期支付工程款所致
交易性金融资产	3.25	3.37	-3.54	
应收账款	6.52	11.32	-42.42	主要是本期收回大部分售楼款所致
预付款项	8.37	9.46	-11.52	
其他应收款	613.22	709.68	-13.59	
存货	590.12	605.41	-2.53	
持有待售资产	-	3.81	-100.00	主要是处置部分物业所致
其他流动资产	51.04	48.36	5.55	
长期股权投资	85.09	112.49	-24.36	
其他非流动金融资产	3.45	3.45	-	
投资性房地产	9.09	9.11	-0.22	
固定资产	5.07	9.51	-46.69	主要是处置部分物业所致
在建工程	5.62	5.94	-5.39	
使用权资产	0.13	0.30	-58.25	主要是本期计提折旧所致
无形资产	3.76	3.90	-3.48	
长期待摊费用	0.01	0.02	-6.58	
递延所得税资产	20.00	14.72	35.89	主要是本期计提存货跌价损失所致
其他非流动资产	162.07	161.79	0.17	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	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	527,103	437,333	-	82.97
应收账款	65,194	6,446	-	9.89
存货	5,901,165	421,853	-	7.15
长期股权投资	850,859	528,915	-	62.16
其他非流动资产	1,620,708	1,424,646		87.90
合计	8,965,029	2,819,194	—	—

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：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 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：0 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%，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

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 27.08 亿元和 35.78 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.13%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		21.42		11.77	33.20	92.79%
银行贷款			2.58		2.58	7.21%
非银行金融机构贷						

款						
其他有息债务						
合计		21.42	2.58	11.77	35.78	—

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 21.42 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.77 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 164.13 亿元和 144.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.03%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		21.42		11.77	33.20	22.99%
银行贷款		39.14	37.26	26.03	102.43	70.94%
非银行金融机构贷款		3.75		5.00	8.75	6.06%
其他有息债务						
合计		64.31	37.26	42.80	144.38	—

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 21.42 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.77 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 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	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付票据	0.07	3.00	-97.66	主要是部分款项重分类至应付账款所致
应付账款	281.56	249.78	12.72	
合同负债	304.51	315.12	-3.37	

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付职工薪酬	0.33	0.41	-19.51	
应交税费	194.07	192.55	0.79	
其他应付款	358.19	453.68	-21.05	
一年内到期的非流动负债	96.88	100.96	-4.04	
其他流动负债	26.79	27.42	-2.28	
长期借款	35.74	60.09	-40.52	
应付债券	11.77	-	100.00	主要是本年发行中期票据所致
租赁负债	0.05	0.07	-36.58	主要是本年支付租赁款项所致
递延所得税负债	15.08	14.72	2.41	

（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：-73.26 亿元

报告期非经常性损益总额：-54.69 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

如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

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

2023 年年度，公司净利润为负但经营活动现金净流量为正，主要由于报告期内净利润包含已落成物业及发展中物业的减值亏损，营运资金的变动影响经营活动现金增加所致。

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

√是 □否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2023 年度，本公司合并范围净亏损人民币-74.86 亿元。本年度亏损主要原因系房地产

行业经营环境不利的影响持续，削弱买家信心以致物业销售放缓，交付规模下降，导致整体物业销售面积和平均售价下降等原因。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：422.55 亿元

报告期末对外担保的余额：206.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-215.57 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：77.40 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净资产 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

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、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

十一、 中小微企业支持债券

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司主要涉诉金额为 2.98 亿元，主要为土地出让合同纠纷 2.98 亿元。

截至本财务报告批准报出日止，本公司主要涉诉金额合计 45.66 亿元，主要为股权纠纷

32.65 亿元、融资担保纠纷 11.09 亿元、工程款担保纠纷 1.91 亿元。

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，为广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年公司债券年报盖章页）

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

2024 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位: 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,271,025	7,612,986
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	324,690	336,609
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	651,940	1,132,330
应收款项融资		
预付款项	837,071	946,025
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	61,321,871	70,968,424
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	59,011,647	60,541,057
合同资产		
持有待售资产	-	380,734
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,104,363	4,835,998
流动资产合计	132,522,607	146,754,163
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		
长期股权投资	8,508,591	11,249,480
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	345,051	345,051
投资性房地产	909,357	911,347
固定资产	507,091	951,226
在建工程	562,067	594,115
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,662	30,328
无形资产	376,456	390,049
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,406	1,505
递延所得税资产	1,999,898	1,471,697
其他非流动资产	16,207,081	16,179,062
非流动资产合计	29,429,660	32,123,860
资产总计	161,952,267	178,878,023
流动负债：		
短期借款	-	-
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	7,033	300,262
应付账款	28,155,870	24,977,948
预收款项	-	-
合同负债	30,450,647	31,511,985
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	33,070	41,086
应交税费	19,407,152	19,255,106
其他应付款	35,819,106	45,367,914
其中：应付利息		
应付股利	2,819,508	4,909,953
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	9,688,213	10,096,182
其他流动负债	2,679,147	2,741,649
流动负债合计	126,240,238	134,292,132

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,574,168	6,008,620
应付债券	1,177,303	-
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,708	7,423
长期应付款	142	145
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,507,659	1,472,169
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,263,980	7,488,357
负债合计	132,504,218	141,780,489
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000	500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	895,571	911,164
减：库存股		
其他综合收益	254,420	254,420
专项储备		
盈余公积	428,906	428,906
一般风险准备		
未分配利润	8,878,514	13,307,447
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,957,411	15,401,937
少数股东权益	18,490,638	21,695,597
所有者权益（或股东权益）合计	29,448,049	37,097,534
负债和所有者权益（或股东权益）总计	161,952,267	178,878,023

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	11,467	19,422
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	418	3,148
应收款项融资		
预付款项	20,397	20,429
其他应收款	5,319,741	27,517,704
其中：应收利息		
应收股利	73,584	3,527,488
存货	86,533	129,317
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	-	4,499
流动资产合计	5,438,556	27,694,519
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	28,393,665	29,369,384
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	345,051	345,051
投资性房地产	390,500	390,500
固定资产	19,673	1,065
在建工程	123	123
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	34,270	34,302
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	104,114	710,302
非流动资产合计	29,287,396	30,850,727
资产总计	34,725,952	58,545,246
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	-	710
应付账款	113,847	117,303
预收款项		
合同负债	68,628	76,629
应付职工薪酬	6,531	6,784
应交税费	1,739,584	1,915,265
其他应付款	12,221,622	35,191,997
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	2,142,233	2,447,621
其他流动负债		
流动负债合计	16,292,445	39,756,309
非流动负债：		
长期借款	258,250	258,000
应付债券	1,177,303	-
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	82,130	81,260
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,517,683	339,260
负债合计	17,810,128	40,095,569
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000	500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,538,943	11,538,943
减：库存股		
其他综合收益	235,210	235,210
专项储备		
盈余公积	428,906	428,906

未分配利润	4,212,765	5,746,618
所有者权益（或股东权益）合计	16,915,824	18,449,677
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,725,952	58,545,246

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	19,152,480	23,306,238
其中：营业收入	19,152,480	23,306,238
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	21,009,339	26,749,349
其中：营业成本	18,385,962	22,637,289
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	238,286	1,396,160
销售费用	1,135,949	1,290,054
管理费用	577,741	837,208
研发费用		
财务费用	671,401	588,638
其中：利息费用	653,654	696,797
利息收入	40,566	163,764
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,905,301	751,101
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,360,886	-646,157
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）	-13,909	5,086
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-458,818	-322,845
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,904,096	-3,912,355
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-10,850	0
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-7,149,834	-6,922,125
加：营业外收入	23,832	23,822
减：营业外支出	199,521	31,916
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-7,325,524	-6,930,220
减：所得税费用	160,769	443,513
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-7,486,293	-7,373,733
（一）按经营持续性分类	-7,486,293	-7,373,733
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-7,486,293	-7,373,733
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-7,486,292	-7,373,732
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,428,933	-4,190,409
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-3,057,359	-3,183,323
六、其他综合收益的税后净额	-	-26,494
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-14,791
1．不能重分类进损益的其他综合收益		
（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		
（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	-	-14,791
（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	-	-14,791
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-11,703
七、综合收益总额	-7,486,293	-7,400,227
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,428,933	-4,205,200
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-3,057,359	-3,195,026
八、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：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	40,227	262,347
减：营业成本	25,220	428,439
税金及附加	1,724	-150,353
销售费用	11,349	12,078
管理费用	129,854	48,274
研发费用		
财务费用	320,404	210,676
其中：利息费用	280,938	280,938
利息收入	4,629	4,629
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,025,576	3,808,623
其中：对联营企业和合营企业	-	-270,170

的投资收益		
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-56,039	-32,625
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-102,755
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-1,529,939	3,386,476
加：营业外收入	2,914	-2,440
减：营业外支出	6,828	-3,473
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-1,533,853	3,387,509
减：所得税费用	-	141,219
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,533,853	3,246,290
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-1,533,853	3,246,290
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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		
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	-1,533,853	3,246,290
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：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	20,605,965	28,975,375
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		
收到其他与经营活动有关的现金	3,640,240	2,526,880
经营活动现金流入小计	24,246,205	31,502,255
购买商品、接受劳务支付的现金	14,833,951	5,041,792

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	314,386	444,392
支付的各项税费	1,659,259	2,144,075
支付其他与经营活动有关的现金	1,291,055	2,217,614
经营活动现金流出小计	18,098,651	9,847,873
经营活动产生的现金流量净额	6,147,554	21,654,382
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	152,250	2,206,185
取得投资收益收到的现金	-	652,945
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	520,698	1,519,501
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,616,028
收到其他与投资活动有关的现金	4,173,665	4,448,037
投资活动现金流入小计	4,846,613	10,442,696
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	384,392	59,799
投资支付的现金	228,974	510,404
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	31,746,553	33,870,104
投资活动现金流出小计	32,359,919	34,440,307
投资活动产生的现金流量净额	-27,513,306	-23,997,611
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	3,586,000	2,853,637

收到其他与筹资活动有关的现金	51,235,677	36,013,553
筹资活动现金流入小计	54,821,677	38,867,190
偿还债务支付的现金	5,229,588	10,511,857
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,753,400	11,521,056
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	25,010,476	24,413,174
筹资活动现金流出小计	33,993,464	46,446,087
筹资活动产生的现金流量净额	20,828,213	-7,578,897
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-537,539	-9,922,126
加：期初现金及现金等价物余额	1,435,234	11,357,360
六、期末现金及现金等价物余额	897,695	1,435,234

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位:千元　币种:人民币

项目	2023年年度	2022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	35,992	204,230
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	728,823	906,338
经营活动现金流入小计	764,815	1,110,568
购买商品、接受劳务支付的现金	29,355	335,173
支付给职工及为职工支付的现金	9,554	11,996
支付的各项税费	2,719	23,561
支付其他与经营活动有关的现金	757,526	764,898
经营活动现金流出小计	799,154	1,135,628
经营活动产生的现金流量净额	-34,339	-25,060
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	67,200	276,904
取得投资收益收到的现金	-	859,025
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9	180,016
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	2,993,579	4,384,736
投资活动现金流入小计	3,060,788	5,700,681
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
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	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	3,060,788	5,700,681
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,450,000	962,923
收到其他与筹资活动有关的现金	289,762	1,158,768
筹资活动现金流入小计	2,739,762	2,121,691
偿还债务支付的现金	1,573,921	3,651,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,296	3,438,833
支付其他与筹资活动有关的现金	3,880,342	710,629
筹资活动现金流出小计	5,773,559	7,800,462
筹资活动产生的现金流量净额	-3,033,797	-5,678,771
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,348	-3,150
加：期初现金及现金等价物余额	10,506	13,656
六、期末现金及现金等价物余额	3,158	10,506

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军