

广州市城市建设开发有限公司

已审财务报表

2024年度

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 | - 109 |



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（2025）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2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024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2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024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（2025）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（2025）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）



钟 晔

中国注册会计师：钟 晔



叶静怡

中国注册会计师：叶静怡

中国 北京

2025 年 4 月 28 日

广州市城市建设开发有限公司  
合并资产负债表  
2024年12月31日

人民币元

| 资产       | 附注六 | 2024年12月31日     | 2023年12月31日     |
|----------|-----|-----------------|-----------------|
| 流动资产     |     |                 |                 |
| 货币资金     | 1   | 37,826,929,842  | 39,150,253,174  |
| 应收票据     | 2   | 56,613,825      | 23,256,006      |
| 应收账款     | 3   | 669,715,447     | 573,597,359     |
| 预付款项     | 4   | 2,110,710,744   | 5,930,866,461   |
| 其他应收款    | 5   | 71,255,911,042  | 57,059,239,924  |
| 存货       | 6   | 196,418,055,683 | 221,799,476,124 |
| 其他流动资产   | 7   | 14,590,036,553  | 14,189,912,410  |
| 流动资产合计   |     | 322,927,973,136 | 338,726,601,458 |
| 非流动资产    |     |                 |                 |
| 存货       | 6   | 7,512,890,822   | 8,739,490,307   |
| 其他权益工具投资 | 8   | 1,006,852,382   | 1,039,290,409   |
| 长期股权投资   | 9   | 18,798,193,856  | 17,892,712,758  |
| 投资性房地产   | 10  | 6,874,360,000   | 11,288,304,088  |
| 固定资产     | 11  | 1,630,639,183   | 1,873,854,935   |
| 在建工程     | 12  | 20,526,783      | 853,277,614     |
| 使用权资产    | 13  | 553,998,050     | 668,103,602     |
| 无形资产     | 14  | 898,456,332     | 235,648,214     |
| 递延所得税资产  | 27  | 3,075,535,520   | 2,905,841,404   |
| 其他非流动资产  | 4   | 117,874,656     | -               |
| 非流动资产合计  |     | 40,489,327,584  | 45,496,523,331  |
| 资产总计     |     | 363,417,300,720 | 384,223,124,789 |

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)  
2024年12月31日

人民币元

| 负债和所有者权益      | 附注六 | 2024年12月31日     | 2023年12月31日     |
|---------------|-----|-----------------|-----------------|
| 流动负债          |     |                 |                 |
| 短期借款          | 15  | 91,229,562      | 40,000,000      |
| 应付票据          | 16  | 254,131,190     | 341,592,084     |
| 应付账款          | 17  | 41,641,783,416  | 29,334,273,877  |
| 合同负债          | 18  | 72,426,770,970  | 86,628,239,007  |
| 应付职工薪酬        | 19  | 618,709,676     | 1,278,009,858   |
| 应交税费          | 20  | 6,349,923,873   | 7,833,354,958   |
| 其他应付款         | 21  | 63,392,339,857  | 59,530,114,019  |
| 其他流动负债        | 22  | 14,956,909,016  | 18,318,575,300  |
| 一年内到期的非流动负债   | 23  | 16,960,030,283  | 16,700,745,989  |
| 流动负债合计        |     | 216,691,827,843 | 220,004,905,092 |
| 非流动负债         |     |                 |                 |
| 长期借款          | 24  | 30,971,721,879  | 42,207,264,081  |
| 应付债券          | 25  | 21,117,744,781  | 18,225,078,208  |
| 租赁负债          | 26  | 488,361,826     | 574,533,277     |
| 递延所得税负债       | 27  | 455,324,274     | 2,580,396,517   |
| 递延收益          | 28  | 54,583,675      | 102,200,392     |
| 其他非流动负债       | 29  | 837,974,580     | 1,633,570,086   |
| 非流动负债合计       |     | 53,925,711,015  | 65,323,042,561  |
| 负债合计          |     | 270,617,538,858 | 285,327,947,653 |
| 所有者权益         |     |                 |                 |
| 实收资本          | 30  | 6,600,000,000   | 6,600,000,000   |
| 资本公积          | 31  | 19,052,671,284  | 19,608,705,809  |
| 其他综合收益        |     | 1,226,239,361   | 1,319,121,836   |
| 盈余公积          | 32  | 1,523,495,372   | 1,605,461,338   |
| 未分配利润         | 33  | 21,529,431,211  | 27,398,259,572  |
| 归属于母公司所有者权益合计 |     | 49,931,837,228  | 56,531,548,555  |
| 少数股东权益        |     | 42,867,924,634  | 42,363,628,581  |
| 所有者权益合计       |     | 92,799,761,862  | 98,895,177,136  |
| 负债和所有者权益总计    |     | 363,417,300,720 | 384,223,124,789 |

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:

Handwritten signature of the accounting officer.

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  
2024年度

人民币元

|                             | 附注六 | 2024年           | 2023年           |
|-----------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| 营业收入                        | 34  | 82,535,018,160  | 76,238,200,945  |
| 减：营业成本                      | 34  | 70,915,878,718  | 62,141,717,818  |
| 税金及附加                       | 35  | 1,758,322,858   | 1,398,728,365   |
| 销售费用                        |     | 3,065,750,900   | 2,667,983,774   |
| 管理费用                        |     | 901,753,493     | 1,324,279,474   |
| 财务费用                        | 36  | 119,612,185     | (105,522,448)   |
| 其中：利息费用                     |     | 477,467,620     | 164,661,565     |
| 利息收入                        |     | 508,594,318     | 515,249,790     |
| 加：其他收益                      | 38  | 55,307,942      | 17,931,325      |
| 投资收益                        | 39  | 1,710,460,244   | 1,074,831,305   |
| 其中：对联营企业和合营企业的<br>投资收益      |     | 1,010,710,947   | 743,882,127     |
| 公允价值变动损失                    | 40  | (37,982,177)    | (1,130,446,615) |
| 资产减值损失                      | 41  | (3,175,365,973) | (1,773,855,946) |
| 资产处置收益                      | 42  | 2,658,433       | 555,155         |
| 营业利润                        |     | 4,328,778,475   | 7,000,029,186   |
| 加：营业外收入                     | 43  | 124,522,021     | 124,810,647     |
| 减：营业外支出                     | 43  | 113,756,565     | 27,921,605      |
| 利润总额                        |     | 4,339,543,931   | 7,096,918,228   |
| 减：所得税费用                     | 44  | 1,163,263,503   | 1,939,376,719   |
| 净利润                         |     | 3,176,280,428   | 5,157,541,509   |
| 其中：同一控制下企业合并中被合并方<br>合并前净亏损 |     | -               | (34,817,465)    |
| 按经营持续性分类                    |     |                 |                 |
| 持续经营净利润                     |     | 3,176,280,428   | 5,157,541,509   |
| 按所有权归属分类                    |     |                 |                 |
| 归属于母公司所有者的净利润               |     | 2,913,114,399   | 4,385,490,528   |
| 少数股东损益                      |     | 263,166,029     | 772,050,981     |
| 其他综合收益的税后净额                 |     | (92,882,475)    | (20,163,000)    |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后<br>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)    | (20,163,000)    |
| 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                      |     | 3,083,397,953   | 5,137,378,509   |
| 其中：                         |     |                 |                 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |     | 2,820,231,924   | 4,365,327,528   |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |     | 263,166,029     | 772,050,981     |

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  
2024 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    | -             | -              | (92,882,475)  | -             | -               | (92,882,475)    | -              | (92,882,475)    |         |
| 所有者投入和减少资本   |               |                |               |               |                 |                 |                |                 |         |
| （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   | -             | -              | -             | -             | (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

合并所有者权益表(续)

2024年度

人民币元

2023年度

| 附注六           | 实收资本          | 资本公积           | 归属于母公司所有者权益   |               |                 | 少数股东权益          | 所有者权益合计         |
|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|               |               |                | 其他综合收益        | 盈余公积          | 未分配利润           |                 |                 |
| 小计            |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 一、上年年末及本年初余额  | 1,908,610,000 | 20,171,736,726 | 1,339,284,836 | 1,175,513,727 | 27,246,962,280  | 34,731,800,593  | 86,573,908,162  |
| 二、本年增减变动金额    |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| (一) 综合收益总额    |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 1. 净利润        | -             | -              | -             | -             | 4,385,490,528   | 772,050,981     | 5,157,541,509   |
| 2. 其他综合收益     | -             | -              | (20,163,000)  | -             | -               | -               | (20,163,000)    |
| 45 所有者投入和减少资本 |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| (二) 资本        |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 1. 所有者投入资本    | 4,691,390,000 | -              | -             | -             | -               | 6,016,199,885   | 10,707,589,885  |
| 2. 所有者减少资本    | -             | -              | -             | -             | -               | (2,662,173)     | (2,662,173)     |
| 3. 收购少数股东权益   | -             | (829,317)      | -             | -             | -               | (1,207,693,718) | (1,208,523,035) |
| (三) 收购子公司     |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 1. 同一控制下企业合并  | -             | (562,201,600)  | -             | -             | -               | -               | (562,201,600)   |
| 2. 非同一控制下企业合并 | -             | -              | -             | -             | -               | 2,207,759,300   | 2,207,759,300   |
| (四) 利润分配      |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 1. 提取盈余公积     | -             | -              | -             | 429,947,611   | (429,947,611)   | -               | -               |
| 2. 对所有者的分配    | -             | -              | -             | -             | (3,804,245,625) | (153,826,287)   | (3,958,071,912) |
| 33            |               |                |               |               |                 |                 |                 |
| 三、本年年末余额      | 6,600,000,000 | 19,608,705,809 | 1,319,121,836 | 1,605,461,338 | 27,398,259,572  | 42,363,628,581  | 98,895,177,136  |

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  
2024 年度

人民币元

|                               | 附注六 | 2024年           | 2023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                |     | 69,558,065,887  | 75,681,316,550 |
| 收到的税费返还                       |     | 590,528,090     | 750,497,169    |
| 收到其他与经营活动有关的现金                |     | 3,871,303,561   | 640,781,113    |
| 经营活动现金流入小计                    |     | 74,019,897,538  | 77,072,594,832 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                |     | 24,506,309,158  | 50,738,265,739 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               |     | 2,143,811,997   | 2,942,676,330  |
| 支付的各项税费                       |     | 7,857,426,883   | 8,315,668,487  |
| 支付其他与经营活动有关的现金                |     | 25,273,610,403  | 5,124,643,362  |
| 经营活动现金流出小计                    |     | 59,781,158,441  | 67,121,253,918 |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | 46  | 14,238,739,097  | 9,951,340,914  |
| 二、投资活动产生的现金流量：                |     |                 |                |
| 取得投资收益收到的现金                   |     | 412,400,957     | 330,949,178    |
| 分得股利或利润所取得的现金                 |     | 92,000,000      | 102,968,961    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的<br>现金净额 |     | 9,901,152       | 24,935,468     |
| 收到其他与投资活动有关的现金                |     | 6,049,576,462   | 11,770,682,866 |
| 投资活动现金流入小计                    |     | 6,563,878,571   | 12,229,536,473 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的<br>现金   |     | 336,034,057     | 348,260,085    |
| 投资支付的现金                       |     | 883,803,000     | 1,395,323,085  |
| 支付其他与投资活动有关的现金                |     | 6,507,863,496   | 1,608,426,060  |
| 投资活动现金流出小计                    |     | 7,727,700,553   | 3,352,009,230  |
| 投资活动（使用）/产生的现金流量净额            |     | (1,163,821,982) | 8,877,527,243  |

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)  
2024年度

人民币元

|                     | 附注六 | 2024年            | 2023年            |
|---------------------|-----|------------------|------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |     |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金           |     | 1,343,277,226    | 10,707,589,885   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 |     | 1,343,277,226    | 6,016,199,885    |
| 取得借款收到的现金           |     | 18,462,243,404   | 30,444,471,364   |
| 发行债券收到的现金           |     | 7,296,060,000    | 6,893,100,000    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      |     | 13,008,134,391   | 3,933,005,449    |
| 筹资活动现金流入小计          |     | 40,109,715,021   | 51,978,166,698   |
| 偿还债务支付的现金           |     | 32,061,770,067   | 28,069,805,774   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   |     | 3,010,847,762    | 3,416,112,873    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 |     | 29,200,000       | 146,658,192      |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      |     | 17,461,931,663   | 31,759,274,585   |
| 筹资活动现金流出小计          |     | 52,534,549,492   | 63,245,193,232   |
| 筹资活动使用的现金流量净额       |     | (12,424,834,471) | (11,267,026,534) |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  |     | 35,518           | 408              |
| 五、现金及现金等价物净变动额      | 46  | 650,118,162      | 7,561,842,031    |
| 加：年初现金及现金等价物余额      |     | 22,647,270,329   | 15,085,428,298   |
| 六、年末现金及现金等价物余额      | 46  | 23,297,388,491   | 22,647,270,329   |

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  
2024年12月31日

人民币元

| 资产       | 附注十三 | 2024年12月31日     | 2023年12月31日     |
|----------|------|-----------------|-----------------|
| 流动资产     |      |                 |                 |
| 货币资金     |      | 4,682,784,921   | 2,295,718,895   |
| 应收账款     | 1    | 6,697,410       | 6,566,400       |
| 预付款项     |      | 41,220,844      | 40,438,496      |
| 其他应收款    | 2    | 138,372,725,098 | 142,550,587,380 |
| 存货       |      | 514,525,190     | 673,982,176     |
| 其他流动资产   |      | 28,651,167      | -               |
| 流动资产合计   |      | 143,646,604,630 | 145,567,293,347 |
| 非流动资产    |      |                 |                 |
| 其他权益工具投资 |      | 962,668,000     | 993,915,000     |
| 长期股权投资   | 3    | 6,184,571,257   | 25,947,243,546  |
| 投资性房地产   |      | 650,010,000     | 643,199,000     |
| 固定资产     |      | 32,053,608      | 15,938,287      |
| 使用权资产    |      | 2,733,712       | 18,833,444      |
| 无形资产     |      | -               | 2,716,228       |
| 非流动资产合计  |      | 7,832,036,577   | 27,621,845,505  |
| 资产总计     |      | 151,478,641,207 | 173,189,138,852 |

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）  
2024年12月31日

人民币元

| 负债和所有者权益    | 附注六 | 2024年12月31日     | 2023年12月31日     |
|-------------|-----|-----------------|-----------------|
| 流动负债        |     |                 |                 |
| 应付账款        |     | 235,111,743     | 460,163,426     |
| 合同负债        |     | 236,272,848     | 339,167,104     |
| 应付职工薪酬      |     | 117,298,383     | 448,960,713     |
| 应交税费        |     | 60,125,284      | 651,722,614     |
| 其他应付款       |     | 113,139,424,029 | 107,962,121,675 |
| 其他流动负债      |     | 17,689,782      | -               |
| 一年内到期的非流动负债 |     | 5,158,566,664   | 7,909,351,794   |
| 流动负债合计      |     | 118,964,488,733 | 117,771,487,326 |
| 非流动负债       |     |                 |                 |
| 长期借款        |     | -               | 811,597,520     |
| 应付债券        | 25  | 21,117,744,781  | 18,225,078,208  |
| 租赁负债        |     | 2,151,775       | 11,275,665      |
| 递延所得税负债     |     | 153,255,536     | 322,211,882     |
| 递延收益        |     | -               | 47,549,135      |
| 其他非流动负债     |     | -               | 955,510         |
| 非流动负债合计     |     | 21,273,152,092  | 19,418,667,920  |
| 负债合计        |     | 140,237,640,825 | 137,190,155,246 |
| 所有者权益       |     |                 |                 |
| 实收资本        |     | 6,600,000,000   | 6,600,000,000   |
| 资本公积        |     | -               | 25,856,226,328  |
| 其他综合收益      |     | 591,578,633     | 650,279,527     |
| 盈余公积        | 32  | 1,523,495,372   | 1,605,461,338   |
| 未分配利润       |     | 2,525,926,377   | 1,287,016,413   |
| 所有者权益合计     |     | 11,241,000,382  | 35,998,983,606  |
| 负债和所有者权益总计  |     | 151,478,641,207 | 173,189,138,852 |

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  
2024 年度

人民币元

|                 | 附注十三 | 2024年         | 2023年         |
|-----------------|------|---------------|---------------|
| 营业收入            | 4    | 310,121,180   | 991,033,801   |
| 减：营业成本          | 4    | (88,635,438)  | (277,095,203) |
| 税金及附加           |      | (266,654,780) | (9,649,858)   |
| 销售费用            |      | 68,032,482    | 136,873,736   |
| 管理费用            |      | 133,535,192   | 324,788,179   |
| 财务费用            |      | 857,271,054   | 1,119,406,158 |
| 其中：利息费用         |      | 1,023,299,852 | 991,232,438   |
| 利息收入            |      | 288,077,099   | 83,215,472    |
| 加：其他收益          |      | 49,001,490    | 2,873,992     |
| 投资收益            | 5    | 4,844,551,711 | 2,076,260,134 |
| 其中：对联营企业和合营企业的  |      |               |               |
| 投资损失            |      | (4,069,518)   | (35,247,601)  |
| 公允价值变动收益        |      | 6,811,000     | 15,489,000    |
| 资产减值损失          |      | (42,960)      | (44,199)      |
| 营业利润            |      | 4,506,893,911 | 1,791,289,716 |
| 加：营业外收入         |      | 3,412,435     | 5,045,698     |
| 减：营业外支出         |      | 763,096       | 1,269,651     |
| 利润总额            |      | 4,509,543,250 | 1,795,065,763 |
| 减：所得税费用         |      | 17,837,478    | 191,098,805   |
| 净利润             |      | 4,491,705,772 | 1,603,966,958 |
| 按经营持续性分类        |      |               |               |
| 持续经营净利润         |      | 4,491,705,772 | 1,603,966,958 |
| 其他综合收益的税后净额     |      | (58,700,894)  | (20,163,000)  |
| 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)  | (20,163,000)  |
| 综合收益总额          |      | 4,433,004,878 | 1,583,803,958 |

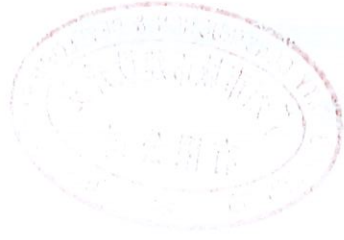
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司  
所有者权益变动表  
2024 年度

人民币元

| 2024年度       | 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  
所有者权益变动表(续)  
2024 年度

人民币元

| 2023年度         | 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           |
| 一、上年年末及本年初余额   | 1,908,610,000 | 25,856,226,328 | 670,442,527  | 1,175,513,727 | 3,917,242,691   |
| 二、本年增减变动金额     |               |                |              |               |                 |
| (一) 综合收益总额     | -             | -              | -            | -             | 1,603,966,958   |
| 1 净利润          | -             | -              | -            | -             | (20,163,000)    |
| 2 其他综合收益       | -             | -              | (20,163,000) | -             | -               |
| (二) 所有者投入和减少资本 |               |                |              |               |                 |
| 1. 所有者投入资本     | 4,691,390,000 | -              | -            | -             | -               |
| (三) 利润分配       |               |                |              |               |                 |
| 1. 提取盈余公积      | -             | -              | -            | 429,947,611   | (429,947,611)   |
| 2. 对所有者的分配     | -             | -              | -            | -             | (3,804,245,625) |
| 三、本年年末余额       | 6,600,000,000 | 25,856,226,328 | 650,279,527  | 1,605,461,338 | 1,287,016,413   |
|                |               |                |              |               | 35,998,983,606  |



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  
2024 年度

人民币元

|                         | 附注十三 | 2024年           | 2023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          |      | 266,833,829     | 903,920,476      |
| 收到其他与经营活动有关的现金          |      | 1,278,002,402   | 127,795,944      |
| 经营活动现金流入小计              |      | 1,544,836,231   | 1,031,716,420    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金          |      | 111,589,277     | 108,231,426      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金         |      | 294,644,270     | 271,685,509      |
| 支付的各项税费                 |      | 177,184,566     | 198,749,609      |
| 支付其他与经营活动有关的现金          |      | 271,156,917     | 312,720,678      |
| 经营活动现金流出小计              |      | 854,575,030     | 891,387,222      |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 6    | 690,261,201     | 140,329,198      |
| 二、投资活动产生的现金流量：          |      |                 |                  |
| 取得投资收益收到的现金             |      | 238,331,895     | 323,937,952      |
| 分得股利或利润所收到的现金           |      | -               | 674,730,407      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额     |      | -               | 33,562,323       |
| 收到其他与投资活动有关的现金          |      | 23,933,834,561  | 35,268,545,168   |
| 投资活动现金流入小计              |      | 24,172,166,456  | 36,300,775,850   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 |      | 9,946,562       | 6,351,076        |
| 投资支付的现金                 |      | 987,711,568     | 1,390,042,916    |
| 支付其他与投资活动有关的现金          |      | 28,681,692,597  | 45,509,833,258   |
| 投资活动现金流出小计              |      | 29,679,350,727  | 46,906,227,250   |
| 投资活动使用的现金流量净额           |      | (5,507,184,271) | (10,605,451,400) |

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）  
2024 年度

人民币元

|                     | 附注十三           | 2024年          | 2023年         |
|---------------------|----------------|----------------|---------------|
| 三、 筹资活动产生的现金流量：     |                |                |               |
| 吸收投资收到的现金           | -              | 4,691,390,000  |               |
| 取得借款收到的现金           | -              | 552,096,900    |               |
| 发行债券收到的现金           | 7,296,060,000  | 6,893,100,000  |               |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | 34,009,107,137 | 30,607,487,264 |               |
| 筹资活动现金流入小计          | 41,305,167,137 | 42,744,074,164 |               |
| 偿还债务支付的现金           | 7,952,174,535  | 1,601,449,690  |               |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 1,263,528,377  | 1,065,356,633  |               |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 24,825,737,583 | 28,389,433,433 |               |
| 筹资活动现金流出小计          | 34,041,440,495 | 31,056,239,756 |               |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 7,263,726,642  | 11,687,834,408 |               |
| 四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 369            | -              |               |
| 五、 现金及现金等价物净变动额     | 6              | 2,446,803,941  | 1,222,712,206 |
| 加：年初现金及现金等价物余额      |                | 2,225,899,312  | 1,003,187,106 |
| 六、 年末现金及现金等价物余额     | 6              | 4,672,703,253  | 2,225,899,312 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部

## 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2024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（该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%的股权受让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%的股权受让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，据此产生的合并范围变动请见附注五、1。

### 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2024年12月31日的财务状况以及2024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2024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2024年度及2023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 and 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。

#### 25. 会计政策和会计估计变更

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。本集团自2024年1月1日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

### 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<br>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) 2024年度新纳入合并范围的子公司

|                          | 注册地/<br>主要经营地 | 业务<br>性质 | 注册资本（元）       | 直接<br>持股比例 | 间接<br>持股比例 | 表决权<br>比例 |
|--------------------------|---------------|----------|---------------|------------|------------|-----------|
| 成都秀茂房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 462,000,000   | 0%         | 51%        | 51%       |
| 广州观湖房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 582,072,000   | 0%         | 50%        | 55%       |
| 广州广汇房地产开发<br>有限公司 (b)    | 中国            | 房地产开发    | 50,000,000    | 0%         | 91%        | 100%      |
| 广州广泰房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 582,072,000   | 0%         | 50%        | 55%       |
| 广州广盈房地产开发<br>有限公司 (b)    | 中国            | 房地产开发    | 50,000,000    | 0%         | 91%        | 100%      |
| 广州华秀房地产开发<br>有限公司 (b)    | 中国            | 房地产开发    | 270,000,000   | 0%         | 91%        | 100%      |
| 广州泉秀房地产开发<br>有限公司 (b)    | 中国            | 房地产开发    | 10,000,000    | 0%         | 91%        | 100%      |
| 广州天盈房地产开发<br>有限公司 (b)    | 中国            | 房地产开发    | 1,930,000,000 | 0%         | 91%        | 100%      |
| 广州悦美乐婴幼儿托<br>育服务有限公司 (a) | 中国            | 教育       | 100,000       | 0%         | 100%       | 100%      |
| 合肥越锦房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 300,000,000   | 0%         | 91%        | 100%      |
| 上海樾弘房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 100,000,000   | 0%         | 100%       | 100%      |
| 上海樾兴房地产开发<br>有限公司 (a)    | 中国            | 房地产开发    | 100,000,000   | 0%         | 100%       | 100%      |
| 深圳弘越商业管理有<br>限公司 (a)     | 中国            | 商业服务     | 1,000,000     | 0%         | 91%        | 100%      |

- (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2024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14,972,000元，无少数股东权益。

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司

广州宏城发展有限公司、广州市星环商业管理有限公司、广州越秀产业发展有限公司、佛山市创越商业管理有限公司、武汉越秀商业管理有限公司和广州市环贸商业管理有限公司已于本年处置。



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（续）

于本年，本公司通过与广州宏城发展有限公司、广州越建工程管理有限公司、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共计7家公司的原股东签订《终止协议》，该7家公司及其下24家子公司，包括：广州华振科技服务有限公司、广州裕永投资管理有限公司、武汉东焕置业发展有限公司、广州通利建筑装饰工程有限公司、广州城建开发装饰有限公司、广州高业投资管理有限公司、广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）、杭州樾棠投资管理合伙企业（有限合伙）、武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）、武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）、广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）、青岛合胜投资合伙企业（有限合伙）、青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）、江门市群辉实业投资中心（有限合伙）、江门市群威实业投资中心（有限合伙）、江门市江越实业投资中心（有限合伙）、佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）、广州市星投实业投资合伙企业（有限合伙）、广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）、成都越港企业管理合伙企业（有限合伙）、广州城建开发工程造价咨询有限公司、广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司、广州静远实业投资合伙企业（有限合伙）和广州逸达科技有限公司，不再纳入合并范围。

处置子公司

本集团于2024年1月1日处置对广州越秀产业发展有限公司、佛山市创越商业管理有限公司、武汉越秀商业管理有限公司的投资，丧失了对上述公司的控制权。处置股权取得的对价分别为110,279,400元、0元、0元，处置上述公司的收益分别为21,162,140元、8,847,270元、25,165,204元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2024年3月31日处置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投资，丧失了对上述公司的控制权。处置股权取得的对价分别为504,450,000元、719,644,900元，处置上述公司的损失分别为28,876,901元、133,328,042元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2024年12月20日处置对广州宏城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1,092,083,400元，该项交易的收益为867,815,565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：

|       | 广州越秀产业<br>发展有限公司 | 佛山市创越商业<br>管理有限公司 | 武汉越秀商业<br>管理有限公司 | 广州市星环商业<br>管理有限公司 | 广州市环贸商业<br>管理有限公司 | 广州宏城发展有<br>限公司 |
|-------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 流动资产  | 558,549,170      | 4,818,732         | 3,224,740        | 136,758           | 109,851           | 283,834,576    |
| 非流动资产 | 53,257           | 7,091,520         | 6,828,777        | 533,516,256       | 904,000,000       | 3,387,700,000  |
| 流动负债  | 222,329,753      | 20,757,522        | 32,462,714       | 326,113           | 379,911           | 732,466,323    |
| 非流动负债 | 247,155,414      | -                 | 2,756,007        | -                 | 50,756,998        | 2,714,800,418  |

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（续）

处置子公司（续）

处置上述公司收到的现金净额列示如下：

|                          | 广州越秀产业<br>发展有限公司    | 佛山市创越<br>商业管理<br>有限公司 | 武汉越秀商业<br>管理有限公司   | 广州市星环商业<br>管理有限公司  | 广州市环贸商业<br>管理有限公司  | 广州宏城发展有<br>限公司       |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 处置子公司收到<br>的现金和现金<br>等价物 | 110,279,400         | -                     | -                  | 504,450,000        | 719,644,900        | 1,092,083,400        |
| 减：子公司持有<br>的现金和现金<br>等价物 | <u>(14,426,774)</u> | <u>(4,027,964)</u>    | <u>(3,163,981)</u> | <u>(136,758)</u>   | <u>(109,851)</u>   | <u>(102,075,987)</u> |
| 处置子公司收到<br>的现金净额         | <u>95,852,626</u>   | <u>(4,027,964)</u>    | <u>(3,163,981)</u> | <u>504,313,242</u> | <u>719,535,049</u> | <u>990,007,413</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                |                     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                       | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 |
| 中山越佳房地产开发有限<br>公司     | 1,260,000,000       | 1,010,000,000       | 1,010,000,000       | 1,010,000,000       |
| 中山铭秀房地产开发有限<br>公司     | 600,000,000         | 29,400,000          | 600,000,000         | -                   |
| 太仓越隼房地产开发有限<br>公司     | 890,000,000         | 120,000,000         | 120,000,000         | 120,000,000         |
| 广州为民康复医院有限公<br>司      | 90,000,000          | 10,000,000          | 90,000,000          | 10,000,000          |
| 广州天盈房地产开发有限<br>公司     | 1,930,000,000       | 50,000,000          | 1,930,000,000       | -                   |
| 广州宏睿房地产开发有限<br>公司     | 250,000,000         | 88,000,000          | 250,000,000         | 88,000,000          |
| 广州广泰房地产开发有限<br>公司     | 582,070,000         | 50,000,000          | 582,072,000         | -                   |
| 广州观湖房地产开发有限<br>公司     | 582,070,000         | 50,000,000          | 582,072,000         | -                   |
| 广州越仁房地产开发有限<br>公司     | 2,380,100,000       | 2,014,000,000       | 2,380,061,538       | 1,614,000,000       |
| 广州越冠房地产开发有限<br>公司     | 2,500,000,000       | 2,098,820,000       | 2,500,000,000       | 1,671,879,816       |
| 广州越泓实业发展有限公<br>司      | 120,250,000         | 95,070,000          | 120,250,000         | 68,129,816          |
| 广州越秀华城房地产开发<br>有限公司   | 9,490,000,000       | 9,160,000,000       | 9,490,000,000       | 9,160,000,000       |
| 广州越秀康养产业投资控<br>股有限公司  | 180,000,000         | 100,000,000         | 180,000,000         | 100,000,000         |
| 广州越秀海樾荟健康养老<br>服务有限公司 | 250,000,000         | 120,000,000         | 250,000,000         | 120,000,000         |
| 成都秀茂房地产开发有限<br>公司     | 462,000,000         | 10,000,000          | -                   | -                   |
| 成都越秀房地产开发有限<br>公司     | 1,000,000,000       | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          |
| 杭州盛寅房地产开发有限<br>公司     | 3,000,000           | 2,100,000,000       | 3,000,000           | 2,100,000,000       |
| 武汉越秀嘉润房地产开发<br>有限公司   | 1,000,000,000       | 3,000,000           | 3,000,000           | 3,000,000           |

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产变动的子公司如下：（续）

|                      | 注册资本                |                     | 实收资本                |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                      | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 |
| 武汉越秀嘉益房地产开发<br>有限公司  | 1,000,000,000       | 3,000,000           | 3,000,000           | 3,000,000           |
| 毕节越嘉房地产开发有限<br>公司    | 1,000,000,000       | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          |
| 苏州熠秀房地产开发有限<br>公司    | 600,000,000         | 150,000,000         | 150,000,000         | 150,000,000         |
| 苏州燊熠房地产开发有限<br>公司    | 550,000,000         | 50,000,000          | 50,000,000          | 50,000,000          |
| 长沙康盛房地产开发有限<br>公司    | 1,000,000,000       | 200,000,000         | 200,000,000         | 200,000,000         |
| 鹤山市越恒房地产开发有<br>限公司   | 1,210,000,000       | 610,000,000         | 610,000,000         | 10,000,000          |
| 广州樾海房地产开发有限<br>公司    | 600,000,000         | 600,000,000         | 600,000,000         | -                   |
| 北京城秀房地产开发有限<br>公司    | 3,967,500,000       | 3,967,500,000       | 3,927,881,678       | -                   |
| 上海樾富房地产开发有限<br>公司    | 100,000,000         | 100,000,000         | 100,000,000         | -                   |
| 合肥越锦房地产开发有限<br>公司    | 300,000,000         | 300,000,000         | 300,000,000         | -                   |
| 广州华秀房地产开发有限<br>公司    | 270,000,000         | 270,000,000         | 270,000,000         | -                   |
| 广州悦美乐婴幼儿托育服<br>务有限公司 | 100,000             | 100,000             | 100,000             | -                   |
| 广州樾驰住房租赁发展投<br>资有限公司 | 1,930,467,000       | 1,930,467,000       | 1,930,467,000       | 1,920,467,000       |
| 广州荟驰房地产开发有限<br>公司    | 10,000,000          | 10,000,000          | 10,000,000          | -                   |
| 上海樾弘房地产开发有限<br>公司    | 100,000,000         | 100,000,000         | 100,000,000         | -                   |
| 上海樾兴房地产开发有限<br>公司    | 100,000,000         | 100,000,000         | 100,000,000         | -                   |
| 武汉兴秀房地产开发有限<br>公司    | 750,000,000         | 750,000,000         | 750,000,000         | -                   |
| 佛山锦辉房地产开发有限<br>公司    | 2,500,000,000       | 2,500,000,000       | 2,500,000,000       | -                   |

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产变动的子公司如下：（续）

|                   | 注册资本                |                     | 实收资本                |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                   | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 | 2024年12月31日<br>人民币元 | 2023年12月31日<br>人民币元 |
| 佛山锦浩房地产开发有限<br>公司 | 950,000,000         | 950,000,000         | 950,000,000         | -                   |
| 深圳锦泓房地产开发有限<br>公司 | 170,000,000         | 170,000,000         | 170,000,000         | -                   |

除企业合并、新设立的子公司、注销的子公司和因终止一揽子交易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。



五、 合并财务报表的合并范围（续）

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<br>持股比例 | 归属于少数<br>股东的损益 | 向少数股东<br>支付股利 | 年末累计<br>少数股东权益 |
|----------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 广州宏胜房地产开发有限公司<br>（“广州宏胜”）  | 49%          | 30,934,411     | -             | 3,888,200,811  |
| 广州东耀房地产开发有限公司<br>（“广州东耀”）  | 49%          | 71,447,117     | -             | 2,220,081,260  |
| 广州市品秀房地产开发有限公司<br>（“广州品秀”） | 14%          | (16,647,716)   | -             | 1,009,878,074  |
| 广州市品悦房地产开发有限公司<br>（“广州品悦”） | 49%          | 469,616,083    | -             | 1,876,599,307  |
| 广州市品荟房地产开发有限公司<br>（“广州品荟”） | 49%          | (189,913,264)  | -             | 2,265,144,842  |
| 广州市品辉房地产开发有限公司<br>（“广州品辉”） | 49%          | 320,405,901    | 153,826,287   | 2,029,738,841  |
| 广州市品冠房地产开发有限公司<br>（“广州品冠”） | 49%          | 100,021,870    | -             | 1,277,543,702  |

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：

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 | 5,407,064,593 | 188,023,103   | 5,595,087,696  | 1,146,018,652 | -             | 1,146,018,652 |
| 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 |
| 广州品冠 | 3,839,958,798 | 63,550,206    | 3,903,509,004  | 1,061,484,817 | -             | 1,061,484,817 |

2023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 | 9,354,422,062 | 44,080,843    | 9,398,502,905  | 1,470,420,728 | -             | 1,470,420,728 |
| 广州东耀 | 5,266,040,009 | 188,040,410   | 5,454,080,419  | 923,302,336   | -             | 923,302,336   |
| 广州品秀 | 9,913,787,535 | 1,892,581,206 | 11,806,368,741 | 3,320,287,833 | 1,802,596,428 | 5,122,884,261 |
| 广州品悦 | 4,549,237,765 | 2,032,607,854 | 6,581,845,619  | 2,953,457,766 | -             | 2,953,457,766 |
| 广州品荟 | 6,840,704,411 | 1,567,442,721 | 8,408,147,132  | 3,436,953,244 | 436,296,766   | 3,873,250,010 |
| 广州品辉 | 7,307,224,882 | 362,635       | 7,307,587,517  | 2,958,792,035 | 210,743,178   | 3,169,535,213 |
| 广州品冠 | 6,258,573,848 | 266,986       | 6,258,840,834  | 3,536,281,321 | 96,567,911    | 3,632,849,232 |

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）

2024年

|      | 营业收入                 | 净利润/(亏损)           | 综合收益/<br>(亏损)总额    | 经营活动现金<br>净流入/(净流出) |
|------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 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>  |

2023年

|      | 营业收入                 | 净利润/(亏损)           | 综合收益/<br>(亏损)总额    | 经营活动现金<br>净流入/(净流出)  |
|------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 广州宏胜 | 433,195,431          | 63,131,451         | 63,131,451         | (728,213,362)        |
| 广州东耀 | 4,808,765,055        | 145,810,442        | 145,810,442        | 175,933,249          |
| 广州品秀 | 3,392,787,580        | (118,912,257)      | (118,912,257)      | (325,802,712)        |
| 广州品悦 | 5,473,630,722        | 958,400,170        | 958,400,170        | (261,868,955)        |
| 广州品荟 | 1,411,300,700        | (387,578,089)      | (387,578,089)      | 605,905,132          |
| 广州品辉 | 5,681,837,140        | 653,889,593        | 653,889,593        | 619,898,703          |
| 广州品冠 | <u>1,675,062,417</u> | <u>204,126,265</u> | <u>204,126,265</u> | <u>1,567,049,215</u> |

六、 合并财务报表项目附注

1. 货币资金

|        | 2024年12月31日    | 2023年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 现金     | 69,000         | 89,236         |
| 银行存款   | 37,807,384,468 | 39,146,315,106 |
| 其他货币资金 | 19,476,374     | 3,848,832      |
| 合计     | 37,826,929,842 | 39,150,253,174 |

于2024年12月31日，受到限制的存款及其他货币资金分别为14,510,081,111元和19,460,240元（2023年12月31日：16,499,573,322元和3,409,523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。

于2024年12月31日及2023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

|            | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|------------|-------------|-------------|
| 商业承兑汇票     | 56,613,825  | 23,256,006  |
| 减：应收票据坏账准备 | -           | -           |
| 合计         | 56,613,825  | 23,256,006  |

2024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2024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：

|        | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|--------|-------------|-------------|
| 一年以内   | 453,058,356 | 430,505,340 |
| 一至两年   | 155,203,355 | 143,092,019 |
| 两至五年   | 61,453,736  | -           |
| 五年以上   | -           | 8,805,114   |
|        | 669,715,447 | 582,402,473 |
| 减：坏账准备 | -           | 8,805,114   |
| 合计     | 669,715,447 | 573,597,359 |

六、 合并财务报表项目附注（续）

3. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

|       | 年初余额      | 本年计提 | 本年转回    | 本年转销 | 本年核销        | 年末余额 |
|-------|-----------|------|---------|------|-------------|------|
| 2024年 | 8,805,114 | -    | (1,825) | -    | (8,803,289) | -    |

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2024年12月31日及2023年12月31日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

本集团应收账款分账龄的组合计提的预期信用损失情况如下：

|      | 2024年           |                    |                 | 2023年           |                    |                 |
|------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|      | 估计发生违约<br>的账面余额 | 预期信用<br>损失率<br>(%) | 整个存续期预<br>期信用损失 | 估计发生违约<br>的账面余额 | 预期信用<br>损失率<br>(%) | 整个存续期预<br>期信用损失 |
| 一年以内 | 453,058,356     | -                  | -               | 430,505,340     | -                  | -               |
| 一至两年 | 155,203,355     | -                  | -               | 143,092,019     | -                  | -               |
| 两至五年 | 61,453,736      | -                  | -               | -               | -                  | -               |
| 五年以上 | -               | 100                | -               | 8,805,114       | 100                | 8,805,114       |
| 合计   | 669,715,447     |                    | -               | 582,402,473     |                    | 8,805,114       |

于2024年12月31日，本集团无用于质押的应收账款（2023年12月31日：无）。

4. 预付款项、其他非流动资产

|              | 2024年12月31日   | 2023年12月31日   |
|--------------|---------------|---------------|
| 预付款项 – 流动部分  | 2,110,710,744 | 5,930,866,461 |
| 预付款项 – 非流动部分 | 117,874,656   | -             |

预付款项 – 流动部分按账龄分析如下：

| 账龄   | 2024年12月31日   |           | 2023年12月31日   |           |
|------|---------------|-----------|---------------|-----------|
|      | 金额            | 占总额<br>比例 | 金额            | 占总额<br>比例 |
| 一年以内 | 1,697,636,669 | 81%       | 2,417,357,171 | 41%       |
| 一到二年 | 260,755,101   | 12%       | 993,456,375   | 17%       |
| 二到三年 | 86,203,175    | 4%        | 2,520,052,915 | 42%       |
| 三年以上 | 66,115,799    | 3%        | -             | -         |
| 合计   | 2,110,710,744 | 100%      | 5,930,866,461 | 100%      |

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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

5. 其他应收款

|                    | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应收关联方款项 (附注八、4(a)) | 40,080,343,336        | 37,481,225,660        |
| 应收少数股东及其关联方款项 (i)  | 16,075,887,520        | 16,752,326,256        |
| 土地收储               | 10,232,106,900        | -                     |
| 保证金和押金             | 3,713,732,831         | 1,612,560,402         |
| 物业专项维修资金           | 305,568,605           | 321,431,225           |
| 代垫费用               | 146,357,612           | 147,761,080           |
| 应收其他款项             | 701,914,238           | 743,935,301           |
|                    | <u>71,255,911,042</u> | <u>57,059,239,924</u> |
| 减：坏账准备             | -                     | -                     |
| 合计                 | <u>71,255,911,042</u> | <u>57,059,239,924</u> |

- (i) 于2024年12月31日，本集团应收少数股东及其关联方款项415,216,075元（2023年12月31日：599,058,767元）计息且年利率为4.35%（2023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：

|      | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|------|-----------------------|-----------------------|
| 一年以内 | 27,887,389,082        | 41,241,383,309        |
| 一到二年 | 29,610,616,903        | 5,774,626,510         |
| 二到三年 | 4,825,014,922         | 3,691,448,421         |
| 三年以上 | 8,932,890,135         | 6,351,781,684         |
| 合计   | <u>71,255,911,042</u> | <u>57,059,239,924</u> |

于2024年12月31日及2023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

|                  | 2024年12月31日            | 2023年12月31日            |
|------------------|------------------------|------------------------|
| 成本               |                        |                        |
| 已完工开发产品          | 45,003,640,301         | 36,272,717,548         |
| 在建开发产品           | <u>163,077,763,262</u> | <u>197,447,303,371</u> |
|                  | 208,081,403,563        | 233,720,020,919        |
| 减：存货跌价准备         |                        |                        |
| 已完工开发产品          | 3,077,530,976          | 2,235,439,676          |
| 在建开发产品           | <u>1,072,926,082</u>   | <u>945,614,812</u>     |
|                  | 4,150,457,058          | 3,181,054,488          |
| 减：计入非流动资产的在建开发产品 | <u>7,512,890,822</u>   | <u>8,739,490,307</u>   |
| 合计               | <u>196,418,055,683</u> | <u>221,799,476,124</u> |

存货跌价准备变动如下：

|         | 年初余额                 | 本年计提                 | 本年减少                          | 年末余额                 |
|---------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|         |                      |                      | 转回      转销                    |                      |
| 已完工开发产品 | 2,235,439,676        | 208,441,834          | -    (1,000,882,695)          | 3,077,530,976        |
| 在建开发产品  | <u>945,614,812</u>   | <u>(208,441,834)</u> | <u>-                    -</u> | <u>1,072,926,082</u> |
| 合计      | <u>3,181,054,488</u> | <u>-</u>             | <u>-    (1,000,882,695)</u>   | <u>4,150,457,058</u> |

2024 年度，本集团计入在建开发产品的借款利息资本化金额为 2,588,358,997 元（2023 年：3,141,407,991 元）；用于计算确定借款利息资本化金额的平均资本化率为 3.49%（2023 年：4.03%）。

于 2024 年 12 月 31 日账面价值为 40,032,584,867 元（2023 年 12 月 31 日：43,055,692,873 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

|             | 2024 年                | 2023 年                |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 预缴土地增值税     | 4,808,948,715         | 4,256,564,588         |
| 预缴企业所得税     | 1,839,664,620         | 2,512,214,576         |
| 预缴增值税       | 1,795,407,789         | 1,952,721,663         |
| 待抵扣及待认证进项税额 | 4,618,288,526         | 3,898,793,543         |
| 预缴其他税项      | 119,595,683           | 134,374,662           |
| 合同取得成本      | <u>1,408,131,220</u>  | <u>1,435,243,378</u>  |
| 合计          | <u>14,590,036,553</u> | <u>14,189,912,410</u> |

2024 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 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

|                    | 2024年12月31日   | 2023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   | 994,245,000   |
| -其他公司              | 44,621,382    | 45,045,409    |
| 合计                 | 1,006,852,382 | 1,039,290,409 |
|                    | 2024年12月31日   | 2023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   | 157,030,000   |
| -累计公允价值变动          | 805,531,000   | 837,215,000   |
|                    | 962,231,000   | 994,245,000   |
| 其他公司               |               |               |
| -成本                | 54,550,872    | 55,411,899    |
| -累计公允价值变动          | (9,929,490)   | (10,366,490)  |
|                    | 44,621,382    | 45,045,409    |
| 合计                 | 1,006,852,382 | 1,039,290,409 |

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。

2024年度，本集团确认其他权益工具投资的股利收入74,690,753元。

9. 长期股权投资

|          | 2024年12月31日    | 2023年12月31日    |
|----------|----------------|----------------|
| 合营企业 (a) | 2,135,098,880  | 3,624,404,737  |
| 联营企业 (b) | 16,663,094,976 | 14,268,308,021 |
| 合计       | 18,798,193,856 | 17,892,712,758 |

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   | 其他 | 年末余额        |
|--------------------|---------------|------------|---------------|---------|--------------|----|-------------|
| 广州万宏房地产开发有限公司      | 274,638,338   | -          | -             | -       | 1,686        | -  | 274,640,024 |
| 南京骏玖房地产有限公司        | 222,901,758   | -          | -             | -       | (29,916,500) | -  | 192,985,258 |
| 广州广宏房地产开发有限公司      | 178,996,067   | -          | -             | -       | 203,070      | -  | 179,199,137 |
| 北京恒秀立怀置业有限公司       | 203,342,539   | -          | -             | -       | (25,303,971) | -  | 178,038,568 |
| 成都居越房地产开发有限公司      | 197,263,375   | -          | -             | -       | (19,898,034) | -  | 177,365,341 |
| 杭州樾滨企业管理有限公司       | -             | -          | -             | -       | 147,007,812  | -  | 147,007,812 |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司      | 104,976,737   | -          | -             | -       | 31,352,321   | -  | 136,329,058 |
| 青岛昌明置业有限公司         | 246,740,601   | -          | (179,498,240) | -       | 56,402,864   | -  | 123,645,225 |
| 江门市滨江房地产开发投资有限公司   | 115,830,192   | -          | -             | -       | (8,539,864)  | -  | 107,290,328 |
| 广州智联置业投资发展有限公司     | 113,873,234   | -          | -             | -       | (13,882,413) | -  | 99,990,821  |
| 广州中耀实业投资有限公司       | 1,068,011,678 | -          | (985,000,000) | -       | 4,726,313    | -  | 87,737,991  |
| 江门市滨江置业房地产开发经营有限公司 | 68,283,420    | -          | -             | -       | 912,187      | -  | 69,195,607  |
| 苏州屿秀房地产开发有限公司      | 65,343,168    | -          | -             | -       | (384,236)    | -  | 64,958,932  |
| 济南鹏远置业有限公司         | 62,790,478    | -          | -             | -       | (59,047)     | -  | 62,731,431  |
| 广州智能装备科技园有限公司      | 20,359,511    | 41,000,000 | -             | -       | (816,237)    | -  | 60,543,274  |
| 江门市越通房地产开发有限公司     | 54,671,566    | -          | -             | -       | (1,735,997)  | -  | 52,935,569  |
| 广州越禾房地产开发有限公司      | 385,879,288   | -          | (332,502,539) | -       | (1,272,286)  | -  | 52,104,463  |

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 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）

(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   | 其他            | 年末余额          |
|---------------------------|---------------|------------|-----------------|---------|--------------|---------------|---------------|
| 长沙悦梦置业有限公司                | 7,190,416     | -          | -               | -       | 17,172,000   | -             | 24,362,416    |
| 西咸新区紫塬泊汉置业有限公司            | 20,937,198    | -          | -               | -       | (1,040,231)  | -             | 19,896,967    |
| 广州云秀健康投资有限公司              | 29,507,176    | -          | -               | -       | (22,266,809) | -             | 7,240,367     |
| 苏州工业园区大正置业有限公司            | 29,533,841    | -          | -               | -       | (23,154,507) | -             | 6,379,334     |
| 深圳市银幸现代养老服务有限公司           | 9,234,413     | -          | -               | -       | (3,807,112)  | -             | 5,427,301     |
| 广州维友国际艺术文化发展有限公司          | 6,671,548     | -          | -               | -       | (2,075,467)  | -             | 4,596,081     |
| 南京骏悦装饰有限公司                | 13,500        | -          | -               | -       | 484,075      | -             | 497,575       |
| 广州云嘉经济信息咨询有限公司（“广州云嘉”）(i) | 53,541,181    | -          | -               | -       | (11,255,647) | (42,285,534)  | -             |
| 重庆越辉房地产开发有限公司（“重庆越辉”）(i)  | 36,918,312    | -          | -               | -       | (7,642,388)  | (29,275,924)  | -             |
| 杭州樾盛房地产开发有限公司（“杭州樾盛”）(i)  | 34,999,435    | -          | -               | -       | (7,356,632)  | (27,642,803)  | -             |
| 广州悦港房地产开发有限公司             | 8,042,179     | -          | -               | -       | -            | (8,042,179)   | -             |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司           | 3,913,588     | 43,554,380 | -               | -       | (47,467,968) | -             | -             |
| 合计                        | 3,624,404,737 | 84,554,380 | (1,497,000,779) | -       | 30,386,982   | (107,246,440) | 2,135,098,880 |

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）

本集团没有单独重要的合营企业。

- (i) 本集团联营公司武汉康景实业投资有限公司本年收购本集团原合营企业广州云嘉、重庆越辉和杭州樾盛，收购后上述公司的公司章程对行使表决权的規定由全体股东一致决定变更为按照股东认缴出资比例，因此本集团对上述公司由实现共同控制转为施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 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(i)。

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 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

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    | 其他          | 年末余额          |
|--------------------------------|---------------|---------------|------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 广州市品臻房地产开发有限公司<br>（“广州品臻”）(ii) | 4,016,812,262 | -             | -    | -             | 892,784,835   | -           | 4,909,597,097 |
| 广州耀恒房地产开发有限公司（“广州耀恒”）(ii)      | 2,058,594,721 | -             | -    | (263,620,000) | 466,621,860   | -           | 2,261,596,581 |
| 广州穗昭置业有限公司（“广州穗昭”）(ii)         | 1,600,040,803 | -             | -    | -             | (6,505,150)   | -           | 1,593,535,653 |
| 广州市品鑫房地产开发有限公司                 | -             | 1,057,379,062 | -    | -             | (2,764,410)   | -           | 1,054,614,652 |
| 武汉康景实业投资有限公司（“武汉康景”）(i) (iii)  | 859,763,646   | 151,553,000   | -    | -             | (101,453,611) | 99,204,261  | 1,009,067,296 |
| 上海漕越经济发展有限公司（“上海漕越”）(ii)       | 906,278,274   | -             | -    | -             | (4,403,225)   | -           | 901,875,049   |
| 上海燊秀房地产开发有限公司（“上海燊秀”）(ii)      | 732,838,872   | -             | -    | -             | (1,999,279)   | -           | 730,839,593   |
| 肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）(iv)         | -             | -             | -    | -             | 19,739,086    | 524,864,600 | 544,603,686   |
| 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   | -    | -             | -             | -           | 423,900,000   |
| 杭州疆悦置业有限公司（“杭州疆悦”）(ii)         | 256,932,124   | -             | -    | -             | 88,499,394    | -           | 345,431,518   |

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 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   | 其他 | 年末余额        |
|----------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------|--------------|----|-------------|
| 南通骏秀房地产开发有限公司（“南通骏秀”）(ii)        | 394,119,067 | -           | -             | -       | (60,889,861) | -  | 333,229,206 |
| 武汉锦秀嘉合置业有限公司（“锦秀嘉合”）(ii)         | 336,920,040 | -           | -             | -       | (47,302,707) | -  | 289,617,333 |
| 广州隼峰房地产开发有限公司                    | 309,631,003 | -           | -             | -       | (56,328,578) | -  | 253,302,425 |
| 杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）(i)            | 253,464,704 | -           | -             | -       | (4,621,220)  | -  | 248,843,484 |
| 成都人居兴彭置业有限公司                     | 180,772,397 | -           | -             | -       | 919,385      | -  | 181,691,782 |
| 杭州缤煦企业管理有限公司                     | -           | 163,350,000 | -             | -       | (259)        | -  | 163,349,741 |
| 广州南秀房地产开发有限公司                    | 195,972,850 | -           | -             | -       | (45,622,040) | -  | 150,350,810 |
| 广州明睿一号实业投资合伙企业（“明睿一号”）(i)        | 467,263,670 | -           | (322,762,033) | -       | (3,258,508)  | -  | 141,243,129 |
| 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）(i)     | 132,248,582 | -           | -             | -       | 3,484,233    | -  | 135,732,815 |
| 广州越秀康养投资合伙企业(有限合伙)（“广州越秀康养”）(ii) | 145,303,904 | -           | -             | -       | (10,369,834) | -  | 134,934,070 |
| 南京金璨房地产开发有限公司                    | 114,845,271 | -           | -             | -       | (7,962,950)  | -  | 106,882,321 |
| 广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）(i)         | 102,253,459 | -           | -             | -       | (5,713,217)  | -  | 96,540,242  |



广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 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   | 其他 | 年末余额       |
|----------------------------------|-------------|------------|------|--------------|--------------|----|------------|
| 青岛城秀建设管理有限公司(“青岛城秀”) (ii)        | 103,213,291 | -          | -    | -            | (9,814,368)  | -  | 93,398,923 |
| 江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司(“江门碧桂园”) (ii) | 86,718,094  | -          | -    | -            | 5,388,119    | -  | 92,106,213 |
| 杭州中海海森房地产有限公司                    | 156,533,461 | -          | -    | (80,000,000) | 55,829       | -  | 76,589,290 |
| 广州市昊品房地产有限公司(“广州昊品”) (ii)        | 66,091,490  | -          | -    | -            | 5,593,466    | -  | 71,684,956 |
| 广州宏轩房地产开发有限公司(“广州宏轩”) (i)        | 63,869,106  | -          | -    | -            | (1,070,539)  | -  | 62,798,567 |
| 广州璟晔房地产开发有限公司(“广州璟晔”) (i)        | 58,444,756  | -          | -    | -            | (2,200,482)  | -  | 56,244,274 |
| 广州粤恒房地产开发有限公司(“广州粤恒”) (ii)       | -           | 50,000,000 | -    | -            | -            | -  | 50,000,000 |
| 广州碧森房地产开发有限公司(“广州碧森”) (i)        | 57,154,448  | -          | -    | -            | (15,984,580) | -  | 41,169,868 |
| 上海城樾置业有限公司(“上海城樾”) (ii)          | -           | 49,000,000 | -    | -            | (9,540,762)  | -  | 39,459,238 |
| 长沙长越房地产开发有限公司(“长沙长越”) (ii)       | 38,347,518  | -          | -    | -            | (14,923,755) | -  | 23,423,763 |

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 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         | 其他                 | 年末余额                  |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司                  | 20,021,618            | -                    | -                    | -                    | (855,779)          | -                  | 19,165,839            |
| 杭州龙禧房地产开发有限公司                   | 22,029,075            | -                    | -                    | (12,000,000)         | 10,586             | -                  | 10,039,661            |
| 广州悦港房地产开发有限公司                   | -                     | -                    | -                    | -                    | 5,227              | 8,042,179          | 8,047,406             |
| 中山市华越宏轩置业发展有限公司<br>（“华越宏轩”）(ii) | 4,931,117             | -                    | -                    | -                    | (3,408)            | -                  | 4,927,709             |
| 杭州北煦置业有限公司                      | 1,989,771             | -                    | -                    | -                    | (781)              | -                  | 1,988,990             |
| 广州毓秀房地产开发有限公司（“广州毓秀”）(i)        | -                     | 5,000,000            | -                    | -                    | (3,772,231)        | -                  | 1,227,769             |
| 广州樾然房地产开发有限公司（“广州樾然”）(i)        | 44,027                | -                    | -                    | -                    | -                  | -                  | 44,027                |
| 肥西县和粤置业发展有限公司（“肥西和粤”）(iv)       | 524,864,600           | -                    | -                    | -                    | -                  | (524,864,600)      | -                     |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司（“佛山龙光骏惠”）(ii) | -                     | 70,441,749           | -                    | -                    | (70,441,749)       | -                  | -                     |
| 济南元贺置业有限公司                      | -                     | 14,974,772           | -                    | -                    | (14,974,772)       | -                  | -                     |
| 合计                              | <u>14,268,308,021</u> | <u>1,985,598,583</u> | <u>(322,762,033)</u> | <u>(355,620,000)</u> | <u>980,323,965</u> | <u>107,246,440</u> | <u>16,663,094,976</u> |

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）

- (i) 本集团对武汉康景、杭州添智、明睿一号、广州合锦嘉苑、广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔、广州碧森、广州毓秀、广州樾然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) 本集团对广州品臻、广州耀恒、广州穗昭、上海漕越、上海燊秀、杭州疆悦、南通骏秀、锦秀嘉合、广州越秀康养、青岛城秀、江门碧桂园、广州昊品、广州粤恒、上海城樾、长沙长越、华越宏轩、佛山龙光骏惠的表决权比例不低于49%，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) 本集团联营公司武汉康景本年收购本集团原合营企业广州云嘉、重庆越辉和杭州樾盛，收购后上述公司的公司章程对行使表决权的規定由全体股东一致决定变更为按照股东认缴出资比例，因此本集团对上述公司由实现共同控制转为施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (iv) 本年肥西和粤由其全资子公司肥西和顺反向吸收合并后注销，本集团对肥西和顺能够施加重大影响，故其将其作为联营企业核算。
- (v) 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司、佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司和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，于2024年12月31日，累计未确认的投资损失额为66,342,576元。
- (vi) 本集团没有单独重要的联营企业。
- (vii) 于2024年12月31日及2023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(i)。

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

|                 | 2024年                 | 2023年                 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 合营企业：           |                       |                       |
| 12月31日投资账面价值合计  | <u>2,135,098,880</u>  | <u>3,624,404,737</u>  |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                       |                       |
| 净利润             | 30,386,982            | 63,974,348            |
| 其他综合收益          | -                     | -                     |
| 综合收益总额          | <u>30,386,982</u>     | <u>63,974,348</u>     |
|                 | 2024年                 | 2023年                 |
| 联营企业：           |                       |                       |
| 12月31日投资账面价值合计  | <u>16,663,094,976</u> | <u>14,268,308,021</u> |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                       |                       |
| 净利润             | 980,323,965           | 679,907,779           |
| 其他综合收益          | -                     | -                     |
| 综合收益总额          | <u>980,323,965</u>    | <u>679,907,779</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            | 11,288,304,088         |
| 本年转入            | 60,912,609             |
| 公允价值变动 (附注六、40) | (37,982,177)           |
| 本年处置            | <u>(4,436,874,520)</u> |
| 年末余额            | <u>6,874,360,000</u>   |

于2024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（2023年12月31日：4,291,700,000元）（附注六、24(a)）。

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  | 2,433,801,684        | 24,107,903        | 126,504,827        | 2,584,414,414        |
| 购置    | 174,231,000          | 1,992,653         | 14,575,405         | 190,799,058          |
| 本年转入  | 463,172,394          | -                 | -                  | 463,172,394          |
| 处置及报废 | (727,770,658)        | (8,065,968)       | (26,597,501)       | (762,434,127)        |
| 年末余额  | <u>2,343,434,420</u> | <u>18,034,588</u> | <u>114,482,731</u> | <u>2,475,951,739</u> |
| 累计折旧  |                      |                   |                    |                      |
| 年初余额  | 621,305,470          | 17,666,313        | 71,587,696         | 710,559,479          |
| 计提    | 87,521,546           | 1,771,792         | 10,290,251         | 99,583,589           |
| 处置及报废 | (63,679,048)         | (6,383,200)       | (8,619,882)        | (78,682,130)         |
| 年末余额  | <u>645,147,968</u>   | <u>13,054,905</u> | <u>73,258,065</u>  | <u>731,460,938</u>   |
| 减值准备  |                      |                   |                    |                      |
| 年初余额  | -                    | -                 | -                  | -                    |
| 计提    | <u>113,851,618</u>   | -                 | -                  | <u>113,851,618</u>   |
| 年末余额  | <u>113,851,618</u>   | -                 | -                  | <u>113,851,618</u>   |
| 账面价值  |                      |                   |                    |                      |
| 年末    | <u>1,584,434,834</u> | <u>4,979,683</u>  | <u>41,224,666</u>  | <u>1,630,639,183</u> |
| 年初    | <u>1,812,496,214</u> | <u>6,441,590</u>  | <u>54,917,131</u>  | <u>1,873,854,935</u> |

于2024年12月31日，无房屋及建筑物作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：账面价值530,332,825元，原价592,699,808元）（附注六、24(a)）。

2024年度及2023年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用如下：

|      | 2024年             | 2023年              |
|------|-------------------|--------------------|
| 营业成本 | 15,918,718        | 54,741,278         |
| 销售费用 | 54,921            | 83,103             |
| 管理费用 | <u>83,609,950</u> | <u>57,313,205</u>  |
| 合计   | <u>99,583,589</u> | <u>112,137,586</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 |                    |                   |                      |                      |                   |
| 酒店工程 | 468,764,731        | -                 | -                    | (468,764,731)        | -                 |
| 其他   | <u>384,512,883</u> | <u>41,020,667</u> | <u>(167,935,475)</u> | <u>(237,071,292)</u> | <u>20,526,783</u> |
|      | <u>853,277,614</u> | <u>41,020,667</u> | <u>(167,935,475)</u> | <u>(705,836,023)</u> | <u>20,526,783</u> |

2024年度及2023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2024年12月31日，无在建工程作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：无）。

13. 使用权资产

|        | 房屋及建筑物               |
|--------|----------------------|
| 成本     |                      |
| 年初余额   | 1,129,504,014        |
| 新增租赁合同 | 113,198,068          |
| 租赁变更   | (35,645,685)         |
| 其他     | <u>(35,698,475)</u>  |
| 年末余额   | <u>1,171,357,922</u> |
| 累计折旧   |                      |
| 年初余额   | 461,400,412          |
| 计提     | 201,239,373          |
| 租赁变更   | (9,581,438)          |
| 其他     | <u>(35,698,475)</u>  |
| 年末余额   | <u>617,359,872</u>   |
| 账面价值   |                      |
| 年末     | <u>553,998,050</u>   |
| 年初     | <u>668,103,602</u>   |

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 | 461,865,467 | 75,999,846    | 537,865,313   |
| 购置   | 104,213,199 | -             | 104,213,199   |
| 本年转入 | -           | 980,497,184   | 980,497,184   |
| 处置   | (4,678,429) | -             | (4,678,429)   |
| 年末余额 | 561,400,237 | 1,056,497,030 | 1,617,897,267 |
| 累计摊销 |             |               |               |
| 年初余额 | 280,677,121 | 21,539,978    | 302,217,099   |
| 计提   | 31,461,432  | 3,811,641     | 35,273,073    |
| 处置   | (3,444,129) | -             | (3,444,129)   |
| 年末余额 | 308,694,424 | 25,351,619    | 334,046,043   |
| 减值准备 |             |               |               |
| 年初余额 | -           | -             | -             |
| 计提   | -           | 385,394,892   | 385,394,892   |
| 年末余额 | -           | 385,394,892   | 385,394,892   |
| 账面价值 |             |               |               |
| 年末   | 252,705,813 | 645,750,519   | 898,456,332   |
| 年初   | 181,188,346 | 54,459,868    | 235,648,214   |

于2024年12月31日，账面价值为602,390,031元的无形资产作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：无）。（附注六、24(a)）

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

15. 短期借款

|      | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|------|-------------|-------------|
| 信用借款 | 91,229,562  | 40,000,000  |



六、 合并财务报表项目附注（续）

16. 应付票据

|        | 2024年12月31日        | 2023年12月31日        |
|--------|--------------------|--------------------|
| 商业承兑汇票 | 201,915,200        | 254,840,342        |
| 银行承兑汇票 | <u>52,215,990</u>  | <u>86,751,742</u>  |
| 合计     | <u>254,131,190</u> | <u>341,592,084</u> |

17. 应付账款

|        | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 应付工程款  | 40,996,059,251        | 28,744,096,790        |
| 应付材料款  | 548,322,573           | 539,238,324           |
| 应付其他款项 | <u>97,401,592</u>     | <u>50,938,763</u>     |
| 合计     | <u>41,641,783,416</u> | <u>29,334,273,877</u> |

18. 合同负债

|        | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 预收商品房款 | 71,447,035,248        | 85,966,031,596        |
| 预收其他款项 | <u>979,735,722</u>    | <u>662,207,411</u>    |
| 合计     | <u>72,426,770,970</u> | <u>86,628,239,007</u> |

包括在2023年12月31日账面价值中的52,601,094,389元合同负债已于2024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 | 1,096,017,827        | 1,234,963,233        | 1,854,777,627        | 476,203,433        |
| 职工福利费       | 44,508,619           | (31,950,568)         | 4,965,366            | 7,592,685          |
| 社会保险费       | 210,513              | 54,582,271           | 54,744,134           | 48,650             |
| 其中：医疗保险费    | 9,529                | 50,793,602           | 50,794,803           | 8,328              |
| 工伤保险费       | 30,009               | 3,361,550            | 3,390,484            | 1,075              |
| 生育保险费       | 170,975              | 427,119              | 558,847              | 39,247             |
| 住房公积金       | 611,240              | 128,358,466          | 128,957,473          | 12,233             |
| 工会经费和职工教育经费 | 16,932,161           | 25,864,684           | 29,579,926           | 13,216,919         |
| 其他短期薪酬      | <u>119,729,498</u>   | <u>72,693,729</u>    | <u>70,787,471</u>    | <u>121,635,756</u> |
|             | <u>1,278,009,858</u> | <u>1,484,511,815</u> | <u>2,143,811,997</u> | <u>618,709,676</u> |
| 设定提存计划      |                      |                      |                      |                    |
| 其中：基本养老保险费  | -                    | 117,079,346          | 117,079,346          | -                  |
| 失业保险费       | -                    | 6,368,965            | 6,368,965            | -                  |
|             | -                    | <u>123,448,311</u>   | <u>123,448,311</u>   | -                  |
| 合计          | <u>1,278,009,858</u> | <u>1,607,960,126</u> | <u>2,267,260,308</u> | <u>618,709,676</u> |

2024年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利。

六、 合并财务报表项目附注（续）

20. 应交税费

|         | 2024年12月31日          | 2023年12月31日          |
|---------|----------------------|----------------------|
| 应交土地增值税 | 4,555,052,657        | 5,696,718,504        |
| 未交增值税   | 1,233,964,303        | 1,025,806,308        |
| 应交企业所得税 | 458,032,413          | 915,032,236          |
| 其他      | 102,874,500          | 195,797,910          |
| 合计      | <u>6,349,923,873</u> | <u>7,833,354,958</u> |

21. 其他应付款

|                   | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付关联方 (附注八、4(b))  | 36,973,707,549        | 30,711,440,429        |
| 应付少数股东及其关联方款项 (i) | 6,942,034,768         | 9,247,874,066         |
| 应付股利              | 16,575,930,359        | 17,025,630,478        |
| 预提费用              | 1,058,206,488         | 1,046,160,789         |
| 应付利息              | 419,660,338           | 432,725,163           |
| 应付保证金             | 213,365,476           | 348,905,801           |
| 代收业主款项            | 191,202,267           | 209,963,538           |
| 展销诚意金             | 400,137,506           | 208,640,370           |
| 其他                | 618,095,106           | 298,773,385           |
|                   | <u>63,392,339,857</u> | <u>59,530,114,019</u> |

- (i) 于2024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302,581,583元将于2025年还款，加权平均年利率为5.93%，截至2024年12月31日的应付利息为18,316,209元；合计2,698,161,600元无固定偿还日期，加权平均年利率为6.20%，截至2024年12月31日的应付利息为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

|               | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 待转销项税款        | 6,850,215,965         | 7,542,971,561         |
| 供应商结算应付款项 (i) | <u>8,106,693,051</u>  | <u>10,775,603,739</u> |
| 合计            | <u>14,956,909,016</u> | <u>18,318,575,300</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所有人付款以完成结算。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

|                     | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一年内到期的长期借款 (附注六、24) | 12,404,890,924        | 8,744,160,362         |
| 一年内到期的应付债券 (附注六、25) | 4,397,693,990         | 7,796,761,968         |
| 一年内到期的租赁负债 (附注六、26) | 157,445,369           | 159,823,659           |
|                     | <u>16,960,030,283</u> | <u>16,700,745,989</u> |

24. 长期借款

|              | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 担保借款：        |                       |                       |
| 抵押 (a)       | 23,958,797,217        | 27,620,740,319        |
| 保证 (b)       | 7,619,971,487         | 8,994,269,058         |
| 质押 (c)       | 502,500,000           | 807,500,000           |
| 信用借款         | 11,295,344,099        | 13,528,915,066        |
|              | <u>43,376,612,803</u> | <u>50,951,424,443</u> |
| 减：一年内到期的长期借款 |                       |                       |
| 抵押           | 9,086,473,675         | 4,817,216,404         |
| 保证           | 90,000,000            | 715,434,000           |
| 质押           | 502,500,000           | 425,000,000           |
| 信用借款         | 2,725,917,249         | 2,786,509,958         |
|              | <u>12,404,890,924</u> | <u>8,744,160,362</u>  |
| 合计           | <u>30,971,721,879</u> | <u>42,207,264,081</u> |

(a) 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。于2023年12月31日，银行抵押借款27,620,740,319元是由账面价值为4,291,700,000元的投资性房地产、530,332,825元的固定资产及43,055,692,873元的存货作为抵押物。

(b) 于2024年12月31日，银行保证借款570,825,494元（2023年12月31日：1,470,825,494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6,959,145,993元（2023年12月31日：6,561,009,564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；银行保证借款90,000,000元（2023年12月31日：301,000,000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。

于2023年12月31日，银行保证借款64,000,000元由深圳市龙光控股有限公司按其间接持有子公司股权比例提供保证，该借款已于2024年偿还；于2023年12月31日，银行保证借款413,000,000元由美的置业集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证，该借款于2024年新增抵押物，于2024年12月31日为抵押借款；于2023年12月31日，银行保证借款184,434,000元由浙江省交投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2024年偿还。

(c) 于2024年12月31日，502,500,000元银行质押借款（2023年12月31日：807,500,000元）是由本集团子公司股权（2023年12月31日：本集团子公司股权）作为质押。

(d) 于2024年12月31日，长期借款的加权平均年利率为2.93%（2023年12月31日：3.48%）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券

|                 | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 公开发行公司债券 (a)    | 23,716,790,942        | 24,221,843,563        |
| 非公开定向债务融资工具 (b) | <u>1,798,647,829</u>  | <u>1,799,996,613</u>  |
|                 | 25,515,438,771        | 26,021,840,176        |
| 减：一年内到期的应付债券    | <u>4,397,693,990</u>  | <u>7,796,761,968</u>  |
| 合计              | <u>21,117,744,781</u> | <u>18,225,078,208</u> |

(a) 于2019年9月27日，本公司发行15亿元公司债券，期限为5年，票面利率为3.6%。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2022年，本公司将票面利率调整为2.53%，并在存续期的第4年至第5年固定不变。于2022年11月2日，本公司完成该公司债券的回售及转售，回售及转售金额为5.83亿元。2023年12月31日，转售后该公司债券发行金额为15亿元。于2024年9月，该公司债券已到期偿还本息。

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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券（续）

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。

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。

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。

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。

上述公司债券由越秀集团提供担保（附注八、3(i)）。

- (b) 于2019年8月15日，本公司发行18亿元非公开定向债务融资工具，期限为5年，票面利率为4.03%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。于2022年，本公司将票面利率调整为3.20%，并在存续期的第4年至第5年固定不变。该非公开定向债务融资工具于2024年8月到期赎回。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(i)）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

26. 租赁负债

|              | 2024年12月31日        | 2023年12月31日        |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 租赁负债         | 645,807,195        | 734,356,936        |
| 减：一年内到期的租赁负债 | <u>157,445,369</u> | <u>159,823,659</u> |
| 合计           | <u>488,361,826</u> | <u>574,533,277</u> |

于2024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（2023年12月31日：无）。

2024年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为224,638,851元（2023年：253,064,296元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的208,623,645元（2023年：236,319,776元）以外，其余偿付短期租赁费用的现金流出16,015,206元（2023年：16,744,520元）均计入经营活动。

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

|                   | 2024年12月31日          |                       | 2023年12月31日          |                       |
|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                   | 递延<br>所得税资产          | 可抵扣<br>暂时性差异          | 递延<br>所得税资产          | 可抵扣<br>暂时性差异          |
| 坏账准备              | 11,393,425           | 45,573,700            | 2,201,279            | 8,805,114             |
| 存货跌价准备            | 775,088,425          | 3,100,353,700         | 468,344,813          | 1,873,379,252         |
| 投资性房地产的公允价<br>值变动 | 295,913,034          | 1,183,652,136         | 343,335,392          | 1,373,341,568         |
| 递延土地增值税对应所<br>得税  | 55,200,477           | 220,801,908           | 213,635,031          | 854,540,124           |
| 可抵扣亏损             | 1,982,818,570        | 7,931,274,280         | 1,535,395,598        | 6,141,582,392         |
| 预提土地增值税及其他        | 1,138,129,144        | 4,552,516,576         | 360,118,216          | 1,440,472,866         |
| 租赁负债              | <u>163,498,331</u>   | <u>653,993,324</u>    | <u>182,821,700</u>   | <u>731,286,800</u>    |
| 合计                | <u>4,422,041,406</u> | <u>17,688,165,624</u> | <u>3,105,852,029</u> | <u>12,423,408,116</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：

|          | 2024年12月31日          | 2023年12月31日          |
|----------|----------------------|----------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 1,050,103,356        | 1,307,675,248        |
| 可抵扣亏损    | <u>3,445,131,826</u> | <u>2,556,983,506</u> |
| 合计       | <u>4,495,235,182</u> | <u>3,864,658,754</u> |

于2024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2029年。

六、 合并财务报表项目附注（续）

27. 递延所得税资产和负债（续）

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：（续）

(b) 递延所得税负债

|                        | 2024年12月31日          |                      | 2023年12月31日          |                       |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                        | 递延<br>所得税负债          | 应纳税<br>暂时性差异         | 递延<br>所得税负债          | 应纳税<br>暂时性差异          |
| 投资性房地产公允价值变<br>动       | 190,499,614          | 761,998,456          | 718,534,247          | 2,874,136,988         |
| 使用权资产                  | 139,736,681          | 558,946,724          | 166,379,205          | 665,516,820           |
| 非同一控制下企业合并取<br>得的存货及其他 | <u>1,471,593,865</u> | <u>5,886,375,460</u> | <u>1,895,493,690</u> | <u>7,581,974,760</u>  |
| 合计                     | <u>1,801,830,160</u> | <u>7,207,320,640</u> | <u>2,780,407,142</u> | <u>11,121,628,568</u> |

(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：

|         | 2024年12月31日     |               | 2023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 | (1,346,505,886) | 3,075,535,520 | (200,010,625) | 2,905,841,404 |
| 递延所得税负债 | (1,346,505,886) | 455,324,274   | (200,010,625) | 2,580,396,517 |

28. 递延收益

|                 | 2024年12月31日       | 2023年12月31日        |
|-----------------|-------------------|--------------------|
| 与资产相关的政府补助：     |                   |                    |
| 二沙岛羽毛球场政府拨款 (a) | -                 | 47,549,135         |
| 建设租赁住房政府补贴 (b)  | <u>54,583,675</u> | <u>54,651,257</u>  |
| 合计              | <u>54,583,675</u> | <u>102,200,392</u> |

(a) 于2009年，本公司收到广州市地方财政的政府补助，该部分款项用于二沙岛羽毛球场的建造工程，为与资产相关的政府补助。

(b) 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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

29. 其他非流动负债

|                  | 2024年12月31日 | 2023年12月31日   |
|------------------|-------------|---------------|
| 递延土地增值税          | 220,801,908 | 854,540,125   |
| 应付关联方 (附注八、4(c)) | 397,515,225 | 397,515,225   |
| 应付少数股东款项 (i)     | 219,657,447 | 381,514,736   |
| 合计               | 837,974,580 | 1,633,570,086 |

(i) 于2024年12月31日，本集团应付少数股东款项111,562,500元计息且于2027年到期；其余应付少数股东款项不计息且于2026年到期。

30. 实收资本

注册资本及实收资本

|        | 2024年         |      | 2023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% |

31. 资本公积

|      | 资本溢价           |
|------|----------------|
| 年初余额 | 19,608,705,809 |
| 其他   | (556,034,525)  |
| 合计   | 19,052,671,284 |

32. 盈余公积

|           | 年初余额          | 本年变动         | 年末余额          |
|-----------|---------------|--------------|---------------|
| 储备基金      | 1,381,825,551 | -            | 1,381,825,551 |
| 职工奖励及福利基金 | 223,635,787   | -            | 223,635,787   |
| 其他        | -             | (81,965,966) | (81,965,966)  |
| 合计        | 1,605,461,338 | (81,965,966) | 1,523,495,372 |

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。



六、 合并财务报表项目附注（续）

33. 未分配利润

|               | 2024年                 | 2023年                 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 上年年末未分配利润     | 27,398,259,572        | 27,246,962,280        |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 2,913,114,399         | 4,385,490,528         |
| 减：提取法定盈余公积    | -                     | 429,947,611           |
| 应付现金股利        | 3,371,779,835         | 3,804,245,625         |
| 其他            | 5,410,162,925         | -                     |
| 年末未分配利润       | <u>21,529,431,211</u> | <u>27,398,259,572</u> |

34. 营业收入和营业成本

|               | 2024年                 |                       | 2023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          | 79,674,135,998        | 68,742,819,729        | 73,443,939,239        | 59,990,724,022        |
| 其他收入          | <u>2,450,607,151</u>  | <u>1,974,203,238</u>  | <u>2,435,688,834</u>  | <u>1,930,148,619</u>  |
|               | 82,124,743,149        | 70,717,022,967        | 75,879,628,073        | 61,920,872,641        |
| 租金收入          | <u>410,275,011</u>    | <u>198,855,751</u>    | <u>358,572,872</u>    | <u>220,845,177</u>    |
| 合计            | <u>82,535,018,160</u> | <u>70,915,878,718</u> | <u>76,238,200,945</u> | <u>62,141,717,818</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：

|               | 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          | -                     | -                    | <u>410,275,011</u> | <u>410,275,011</u>    |
| 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> |
|               | 2023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       | 73,443,939,239        | 1,860,717,582        | -                  | 75,304,656,821        |
| 在某一时段内确认      | -                     | 574,971,252          | -                  | 574,971,252           |
| 租金收入          | -                     | -                    | <u>358,572,872</u> | <u>358,572,872</u>    |
| 合计            | <u>73,443,939,239</u> | <u>2,435,688,834</u> | <u>358,572,872</u> | <u>76,238,200,945</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2024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820.75亿元（2023年12月31日：人民币996.33亿元），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

|         | 2024年         | 2023年         |
|---------|---------------|---------------|
| 土地增值税   | 1,410,403,496 | 936,210,988   |
| 城市维护建设税 | 93,700,313    | 169,779,016   |
| 教育费附加   | 70,073,193    | 127,545,082   |
| 房产税     | 90,342,888    | 61,415,862    |
| 其他      | 93,802,968    | 103,777,417   |
| 合计      | 1,758,322,858 | 1,398,728,365 |

36. 财务费用

|            | 2024年         | 2023年         |
|------------|---------------|---------------|
| 借款利息支出     | 3,041,593,213 | 3,280,586,322 |
| 加：租赁负债利息支出 | 24,233,404    | 25,483,234    |
| 减：资本化利息    | 2,588,358,997 | 3,141,407,991 |
| 利息费用       | 477,467,620   | 164,661,565   |
| 减：利息收入     | 508,594,318   | 515,249,790   |
| 汇兑损益       | 917,016       | 67,248,266    |
| 手续费        | 149,821,867   | 177,817,511   |
| 合计         | 119,612,185   | (105,522,448) |

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：

|             | 2024年          | 2023年          |
|-------------|----------------|----------------|
| 土地及建筑成本     | 68,559,892,919 | 59,881,997,888 |
| 职工薪酬费用      | 917,987,878    | 1,470,866,684  |
| 销售中介费       | 1,552,069,595  | 1,269,907,916  |
| 装饰工程及销售材料成本 | 1,290,261,573  | 928,102,486    |
| 广告及业务宣传费    | 409,953,649    | 791,708,214    |
| 专业咨询服务费     | 189,955,251    | 282,535,022    |
| 办公费         | 332,639,172    | 363,753,064    |
| 使用权资产折旧费    | 201,239,373    | 220,873,988    |
| 折旧和摊销费      | 134,856,662    | 168,545,825    |
| 酒店其他运营成本    | 187,970,938    | 135,167,859    |
| 提供租赁服务的成本   | 57,001,768     | 44,225,264     |
| 租赁费 (i)     | 16,015,206     | 16,744,520     |
| 监理服务成本      | 55,165,029     | 97,599,031     |
| 业务招待费       | 17,097,586     | 19,304,356     |
| 差旅费         | 16,994,432     | 22,229,511     |
| 运输费         | 3,857,193      | 3,877,241      |
| 修理及维护费      | 1,117,764      | 1,844,377      |
| 其他          | 939,307,123    | 414,697,820    |
| 合计          | 74,883,383,111 | 66,133,981,066 |

(i) 如附注三、26所述，本集团将短期租赁的租金支出16,015,206元（2023年：16,744,520元）直接计入当期损益。

38. 其他收益

|             | 2024年      | 2023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 | 1,794,307  |
| 与收益相关的政府补助  |            |            |
| 其他          | 7,953,190  | 16,137,018 |
| 合计          | 55,307,942 | 17,931,325 |

六、 合并财务报表项目附注（续）

39. 投资收益

|                | 2024年         | 2023年         |
|----------------|---------------|---------------|
| 往来款利息收入        | 1,940,114     | 302,180,999   |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 1,010,710,947 | 743,882,127   |
| 股息收入           | 74,690,753    | 5,950,000     |
| 处置子公司收益        | 496,619,405   | -             |
| 其他收益           | 126,499,025   | 22,818,179    |
| 合计             | 1,710,460,244 | 1,074,831,305 |

40. 公允价值变动损失

|                        | 2024年        | 2023年           |
|------------------------|--------------|-----------------|
| 投资性房地产公允价值变动损失(附注六、10) | (37,982,177) | (1,130,446,615) |

41. 资产减值损失

|                    | 2024年           | 2023年           |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 应收账款坏账损失转回 (附注六、3) | 1,825           | -               |
| 存货跌价损失 (附注六、6)     | (1,970,285,265) | (1,573,855,946) |
| 固定资产减值损失 (附注六、11)  | (113,851,618)   | -               |
| 在建工程减值损失 (附注六、12)  | (705,836,023)   | (200,000,000)   |
| 无形资产减值损失 (附注六、14)  | (385,394,892)   | -               |
| 合计                 | (3,175,365,973) | (1,773,855,946) |

42. 资产处置收益

|               | 2024年     | 2023年     |
|---------------|-----------|-----------|
| 固定资产处置收益/（损失） | 484,728   | (162,786) |
| 其他非流动资产处置收益   | 2,173,705 | 717,941   |
| 合计            | 2,658,433 | 555,155   |

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

|               | 2024年              | 2023年              |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 违约金收入         | 63,314,459         | 83,521,793         |
| 收购一间联营公司股份的收益 | -                  | 23,389,172         |
| 其他            | 61,207,562         | 17,899,682         |
| 合计            | <u>124,522,021</u> | <u>124,810,647</u> |

(b) 营业外支出

|       | 2024年              | 2023年             |
|-------|--------------------|-------------------|
| 赔偿款支出 | 5,709,417          | 3,566,712         |
| 捐赠支出  | 52,000,000         | 2,000,000         |
| 罚款支出  | 26,828,495         | 17,170,477        |
| 其他    | 29,218,653         | 5,184,416         |
| 合计    | <u>113,756,565</u> | <u>27,921,605</u> |

44. 所得税费用

|         | 2024年                | 2023年                |
|---------|----------------------|----------------------|
| 当期所得税费用 | 2,850,129,443        | 2,517,924,007        |
| 递延所得税费用 | (1,686,865,940)      | (578,547,288)        |
| 合计      | <u>1,163,263,503</u> | <u>1,939,376,719</u> |

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

|                                   | 2024年                | 2023年                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 利润总额                              | <u>4,339,543,931</u> | <u>7,096,918,228</u> |
| 按适用税率计算的所得税费用                     | 1,084,885,983        | 1,774,229,557        |
| 非应税收入                             | (1,993,822)          | (1,487,500)          |
| 不可扣除的成本、费用和损失                     | 31,024,847           | 65,154,208           |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣<br>亏损及可抵扣暂时性差异 | (57,260,216)         | (79,377,314)         |
| 当期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损<br>及可抵扣暂时性差异   | <u>106,606,711</u>   | <u>180,857,768</u>   |
| 按本集团实际税率计算的所得税费用                  | <u>1,163,263,503</u> | <u>1,939,376,719</u> |

六、 合并财务报表项目附注（续）

45. 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况：

|                 | 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        | (123,843,300) | 30,960,825 | (92,882,475) |

|                 | 2023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  | (26,884,000) | 6,721,000 | (20,163,000) |

46. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

|                | 2024年            | 2023年           |
|----------------|------------------|-----------------|
| 净利润            | 3,176,280,428    | 5,157,541,509   |
| 加：资产减值准备       | 3,175,365,973    | 1,773,855,946   |
| 使用权资产折旧        | 201,239,373      | 220,873,988     |
| 固定资产折旧         | 99,583,589       | 112,137,586     |
| 无形资产摊销         | 35,273,073       | 56,408,239      |
| 投资收益           | (1,710,460,244)  | (1,074,831,305) |
| 公允价值变动损失       | 37,982,177       | 1,130,446,615   |
| 资产处置收益         | (2,658,433)      | (555,155)       |
| 处置投资性房地产收益     | -                | (10,619,307)    |
| 财务费用           | 478,384,636      | 295,387,456     |
| 递延所得税资产及负债净变动  | (1,628,138,707)  | (585,268,288)   |
| 存货的减少/（增加）     | 33,853,860,979   | (5,561,297,527) |
| 经营性应收项目增加      | (8,521,120,609)  | (7,820,568,063) |
| 经营性应付项目（减少）/增加 | (14,956,853,138) | 16,257,829,220  |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 14,238,739,097   | 9,951,340,914   |

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

|                   | 2024年         | 2023年          |
|-------------------|---------------|----------------|
| 以保理业务支付的存货采购款 (i) | 4,451,956,058 | 11,362,223,251 |
| 以其他应收款项抵减其他应付款项   | 230,300,000   | 3,300,310,000  |
| 当期新增的使用权资产        | 113,198,069   | 111,396,962    |
| 当期新增的非现金支付分红      | 3,371,779,835 | 1,027,416,900  |

(i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。于2024年度，供应商向第三方转让应收本集团款项合计人民币4,451,956,058元（2023年：11,362,223,251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2024年度，本集团偿还上述应收账款融资计划合计人民币7,120,866,746元（2023年：9,999,037,551元）计入筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

|                 | 2024年          | 2023年          |
|-----------------|----------------|----------------|
| 现金及现金等价物的年末余额   | 23,297,388,491 | 22,647,270,329 |
| 减：现金及现金等价物的年初余额 | 22,647,270,329 | 15,085,428,298 |
| 现金及现金等价物净增加额    | 650,118,162    | 7,561,842,031  |

(d) 现金及现金等价物

|                     | 2024年          | 2023年          |
|---------------------|----------------|----------------|
| 货币资金 (附注六、1)        | 37,826,929,842 | 39,150,253,174 |
| 减：受到限制的存款 (附注六、1)   | 14,510,081,111 | 16,499,573,322 |
| 受到限制的其他货币资金 (附注六、1) | 19,460,240     | 3,409,523      |
| 现金及现金等价物年末余额        | 23,297,388,491 | 22,647,270,329 |

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、建筑监理、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。



广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 年度

人民币元

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<br>价值变动损失<br>(附注六、40) | -                | (37,982,177)  | -               | -                | (37,982,177)     |
| 资产减值损失 (附注<br>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、<br>36)               |                  |               |                 |                  | 508,594,318      |
| 利息费用 (附注六、<br>36)               |                  |               |                 |                  | (477,467,620)    |
| 对联营企业和合营<br>企业投资收益 (附<br>注六、39) |                  |               |                 |                  | 1,010,710,947    |
| 利润总额                            |                  |               |                 |                  | 4,339,543,931    |
| 所得税费用 (附注<br>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<br>资                    | 15,869,618,854   | -             | 793,476,122     |                  | 16,663,094,976   |
| 对合营公司的投<br>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<br>(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、递延所得税资产和预付款项。

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 年度

人民币元

七、 分部信息（续）

2023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                   | 73,443,939,239   | 358,572,872     | 2,435,688,834   | -                | 76,238,200,945   |
| 分部间交易收入                  | -                | 26,802,115      | 3,758,979,476   | (3,785,781,591)  | -                |
| 营业成本                     | (60,159,197,801) | (243,127,361)   | (4,842,236,385) | 3,102,843,729    | (62,141,717,818) |
| 税金及附加                    | (1,337,346,222)  | (40,728,489)    | (20,653,654)    | -                | (1,398,728,365)  |
| 投资性房地产之公允价值变动损失 (附注六、40) | -                | (1,130,446,615) | -               | -                | (1,130,446,615)  |
| 资产减值损失 (附注六、41)          | (1,573,855,946)  | (200,000,000)   | -               | -                | (1,773,855,946)  |
| 分部业绩                     | 10,373,539,270   | (1,228,927,478) | 1,331,778,271   | (682,937,862)    | 9,793,452,201    |
| 未分配收入                    |                  |                 |                 |                  | 406,568,173      |
| 未分配费用                    |                  |                 |                 |                  | (4,197,572,498)  |
| 经营利润                     |                  |                 |                 |                  | 6,002,447,876    |
| 利息收入 (附注六、36)            |                  |                 |                 |                  | 515,249,790      |
| 利息费用 (附注六、36)            |                  |                 |                 |                  | (164,661,565)    |
| 对联营企业和合营企业投资收益 (附注六、39)  |                  |                 |                 |                  | 743,882,127      |
| 利润总额                     |                  |                 |                 |                  | 7,096,918,228    |
| 所得税费用 (附注六、44)           |                  |                 |                 |                  | (1,939,376,719)  |
| 净利润                      |                  |                 |                 |                  | 5,157,541,509    |
| 折旧费和摊销费                  | (220,837,327)    | -               | (168,582,486)   | -                | (389,419,813)    |
| 分部资产                     | 356,240,661,626  | 11,288,304,088  | 16,187,116,522  | (15,153,467,884) | 368,562,614,352  |
| 其中：                      |                  |                 |                 |                  |                  |
| 对联营公司的投资                 | 13,655,740,447   | -               | 612,567,574     | -                | 14,268,308,021   |
| 对合营公司的投资                 | 3,558,618,589    | -               | 65,786,148      | -                | 3,624,404,737    |
| 未分配资产                    |                  |                 |                 |                  | 15,660,510,437   |
| 总资产                      |                  |                 |                 |                  | 384,223,124,789  |
| 非流动资产增加额 (i)             | 252,996,038      | -               | 206,661,009     | -                | 459,657,047      |
| 分部负债                     | 287,971,115,450  | 146,501,758     | 9,783,401,809   | (15,153,467,884) | 282,747,551,133  |
| 未分配负债                    |                  |                 |                 |                  | 2,580,396,520    |
| 总负债                      |                  |                 |                 |                  | 285,327,947,653  |

(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。

2024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%（2023年：无）。于2024年12月31日，本集团无位于其他国家的非流动资产（2023年12月31日：无）。

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

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

2. 不存在控制关系的关联方的性质

| 关联方名称            | 与本集团的关系     |
|------------------|-------------|
| 越秀集团             | 最终控制方       |
| 城建开发集团           | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀地产             | 受同一最终控股公司控制 |
| 安达投资有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 安芝有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 超群有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 郴州秀城房地产开发有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 城市建设开发集团(中国)有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 创兴银行有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 戴发有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 戴富有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 登尼有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 顶卓有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 佛山越服房地产经纪有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 高展投资有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州城滨物业管理有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州城建开发设计院有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州地铁物业管理有限责任公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州东川新街市有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州东熹实业发展有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州高亚经济信息咨询有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州广云国际酒店管理有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州金秀实业发展有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州锦发实业发展有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州钜熹经济信息咨询有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州力超房地产开发有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州南沙区越服房地产经纪有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州荣秀经济信息咨询有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市安威城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市东盛城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市东威城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市高展城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市广秀城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市广运城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市联威城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市美华城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市祺东城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市胜基城市房产有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |

## 八、 关联方关系及其交易（续）

### 2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

| 关联方名称              | 与本集团的关系     |
|--------------------|-------------|
| 广州市湾华城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市万升城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市祥发房地产有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市祥港房地产开发有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市永力城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市悦冠智能科技有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市越秀宾馆有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市越秀物业管理有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市致胜城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市中基城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市忠胜城市房产有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州水泥股份有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州天河区越服房地产经纪有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州祥荷房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州翔耀置业有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州雅城房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州逸泉国际大酒店有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州悦美居实业有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州悦兴房产咨询有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州悦秀会信息科技有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越投商业保理有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀产业投资基金管理股份有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀投资发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀服务有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀金融城发展有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀南方智媒商业运营有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀企业集团股份有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀商业经营管理有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀实业投资有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀怡城商业运营管理有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越展置业有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州樾乐房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州造纸集团有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州正兴物业管理有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州珠江牛奶有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 杭州越服房地产经纪有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 杭州越荣房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 金旺投资有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 宁波越秀物业服务服务有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 派力有限公司             | 受同一最终控股公司控制 |
| 青岛东耀房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 青岛青铁隽秀置业有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |

## 八、 关联方关系及其交易（续）

### 2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

| 关联方名称              | 与本集团的关系     |
|--------------------|-------------|
| 青岛祥锦房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 青岛云佳房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 沈阳越服房地产经纪有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉东雄置业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉燚乐实业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉樾服房地产经纪有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 烟台越辉企业管理咨询有限责任公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀（武汉）物业服务有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀地产（江门）物业管理有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀地产（山东）物业管理有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀地产（沈阳）物业管理有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀地产（香港）有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀兴业有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 长路有限公司             | 受同一最终控股公司控制 |
| 长沙秀茂置业有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 浙江越秀物业管理有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 中山市越秀地产物业管理有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 中山越服房地产经纪有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州城建开发装饰有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都隼城房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都隼鼎房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州佳崇经济信息咨询有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越隆商业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州汇隆商业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 慧怡集团有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀住房租赁发展投资有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 祥港发展有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀建设科技有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州佳盈经济信息咨询有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都越创房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越逸环境艺术有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 越秀投资财务有限公司         | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州大厦有限公司           | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀产业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州大厦酒店服务有限责任公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉市嘉隼房地产开发有限公司     | 受同一最终控股公司控制 |
| 合肥越庐房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 合肥越骏房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都隼信房地产开发有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀物业发展有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都越服房地产经纪有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀海樾物业服务服务有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

| 关联方名称               | 与本集团的关系     |
|---------------------|-------------|
| 江门越服房地产经纪有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 苏州悦趣商业物业经营有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 杭州悦宸信息科技有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越秀云樾物业服务有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉康景                | 受同一最终控股公司控制 |
| 杭州樾樾投资管理合伙企业（有限合伙）  | 受同一最终控股公司控制 |
| 佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）  | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股公司控制 |
| 江门市群威实业投资中心（有限合伙）   | 受同一最终控股公司控制 |
| 青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）    | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股公司控制 |
| 佛山市创越商业管理有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州高业投资管理有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州华振科技服务有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市环贸商业管理有限公司       | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市斯域国际经济信息咨询有限公司   | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市万客门国际经济信息咨询有限公司  | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司  | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司  | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州通利建筑装饰工程有限公司      | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉东焕置业发展有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉越秀商业管理有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州城建开发工程造价咨询有限公司    | 受同一最终控股公司控制 |
| 广州越建工程管理有限公司        | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都人居兴天府置业有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 广州敏秀房地产开发有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 广州市祥广房地产开发有限公司      | 本集团的合营公司    |
| 广州市增城区越华房地产开发有限公司   | 本集团的合营公司    |
| 广州万宏房地产开发有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 广州越禾房地产开发有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 广州云秀健康投资有限公司        | 本集团的合营公司    |
| 广州智联置业投资发展有限公司      | 本集团的合营公司    |
| 广州智能装备科技园有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 广州中耀实业投资有限公司        | 本集团的合营公司    |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司       | 本集团的合营公司    |
| 济南鹏远置业有限公司          | 本集团的合营公司    |
| 江门市滨江房地产开发投资有限公司    | 本集团的合营公司    |
| 江门市滨江置业房地产开发经营有限公司  | 本集团的合营公司    |
| 江门市越通房地产开发有限公司      | 本集团的合营公司    |

## 八、 关联方关系及其交易（续）

### 2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

| 关联方名称              | 与本集团的关系  |
|--------------------|----------|
| 南京骏玖房地产有限公司        | 本集团的合营公司 |
| 青岛昌明置业有限公司         | 本集团的合营公司 |
| 苏州工业园区大正置业有限公司     | 本集团的合营公司 |
| 苏州屿秀房地产开发有限公司      | 本集团的合营公司 |
| 武汉安和盛泰房地产开发有限公司    | 本集团的合营公司 |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司    | 本集团的合营公司 |
| 西咸新区紫源泊汉置业有限公司     | 本集团的合营公司 |
| 烟台领秀房地产开发有限公司      | 本集团的合营公司 |
| 长沙悦梦置业有限公司         | 本集团的合营公司 |
| 西安天越航空发展有限公司       | 本集团的合营公司 |
| 杭州秀恒企业管理有限公司       | 本集团的合营公司 |
| 重庆越辉房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 成都人居兴彭置业有限公司       | 本集团的联营公司 |
| 东莞隼瑞房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 佛山市宏梁房地产有限公司       | 本集团的联营公司 |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司  | 本集团的联营公司 |
| 佛山市南海区越秀地产有限公司     | 本集团的联营公司 |
| 广州碧臻房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州东鑫房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州汇企房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 杭州北煦置业有限公司         | 本集团的联营公司 |
| 南通骏秀               | 本集团的联营公司 |
| 广州昊品               | 本集团的联营公司 |
| 广州宏嘉               | 本集团的联营公司 |
| 广州宏轩               | 本集团的联营公司 |
| 广州璟晔               | 本集团的联营公司 |
| 广州隼浩房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州绿嵘房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州品臻               | 本集团的联营公司 |
| 广州庆越房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州市南沙区美泰房地产开发有限公司  | 本集团的联营公司 |
| 广州穗昭               | 本集团的联营公司 |
| 广州裕秀房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州越创房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 广州越宏房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 杭州北星置业有限公司         | 本集团的联营公司 |
| 杭州疆悦               | 本集团的联营公司 |
| 杭州龙禧房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 杭州添智投资有限公司         | 本集团的联营公司 |
| 杭州中海海森房地产有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 合肥和冉房地产开发有限公司      | 本集团的联营公司 |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司     | 本集团的联营公司 |
| 济南元贺置业有限公司         | 本集团的联营公司 |
| 江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司 | 本集团的联营公司 |

## 八、 关联方关系及其交易（续）

### 2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

| 关联方名称            | 与本集团的关系        |
|------------------|----------------|
| 锦秀嘉合             | 本集团的联营公司       |
| 南京金璨房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 青岛城秀             | 本集团的联营公司       |
| 青岛鸿城置业有限公司       | 本集团的联营公司       |
| 上海燊秀             | 本集团的联营公司       |
| 苏州国越置业有限公司       | 本集团的联营公司       |
| 长沙长越             | 本集团的联营公司       |
| 广州越观房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 广州粤恒房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司  | 本集团的联营公司       |
| 广州市品鑫房地产开发有限公司   | 本集团的联营公司       |
| 肥西和顺地产有限公司       | 本集团的联营公司       |
| 成都隼扬房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 成都越合房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 北京越创房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 广州和越房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 成都隼怡房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 杭州星日房地产开发有限公司    | 本集团的联营公司       |
| 杭州缤煦企业管理有限公司     | 本集团的联营公司       |
| 上海城樾置业有限公司       | 本集团的联营公司       |
| 广州耀恒             | 本集团的联营公司       |
| 广州市越汇房地产有限公司     | 本集团的联营公司       |
| 福达地产投资有限公司       | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州国金商业经营管理有限公司   | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州国金中心酒店管理有限公司   | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州佳耀置业有限公司       | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州晋耀置业有限公司       | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州景耀置业有限公司       | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州誉耀置业有限公司       | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司 | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 杭州越辉房地产开发有限公司    | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 武汉越秀地产开发有限公司     | 本集团最终控制方的联营公司  |
| 广州地铁集团有限公司       | 对本集团有重大影响的少数股东 |
| 广州联衡置业有限公司       | 对本集团有重大影响的少数股东 |
| 深圳安创投资管理有限公司     | 对本集团有重大影响的少数股东 |
| 深圳联盈投资管理有限公司     | 对本集团有重大影响的少数股东 |
| 桐乡市安豪投资管理有限公司    | 对本集团有重大影响的少数股东 |
| 广州天盈房地产开发有限公司    | 附注(a)          |
| 广州华秀房地产开发有限公司    | 附注(a)          |
| 广州广汇房地产开发有限公司    | 附注(a)          |
| 广州广盈房地产开发有限公司    | 附注(a)          |

(a) 该公司原为本集团的联营公司，于本年内成为本集团之子公司。



八、 关联方关系及其交易（续）

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。

(b) 提供劳务和接受劳务

| 提供劳务           | 2024年      | 2023年       |
|----------------|------------|-------------|
| 广州翔耀置业有限公司     | 22,641,509 | 24,679,703  |
| 广州越秀金融城发展有限公司  | 8,636,948  | -           |
| 广州市越秀宾馆有限公司    | 8,602,538  | 9,049,638   |
| 广州大厦酒店服务有限责任公司 | 5,456,981  | -           |
| 广州正兴物业管理有限公司   | 3,525,383  | 6,528,302   |
| 广州越创房地产开发有限公司  | -          | 13,047,624  |
| 广州品臻           | -          | 11,152,765  |
| 武汉康景           | -          | 12,449,702  |
| 广州裕秀房地产开发有限公司  | -          | 5,371,649   |
| 重庆越辉房地产开发有限公司  | -          | 1,530,335   |
| 广州穗昭           | -          | 2,697,791   |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司  | -          | 5,380,482   |
| 郴州秀城房地产开发有限公司  | -          | 8,539,291   |
| 长沙秀茂置业有限公司     | -          | 2,263,897   |
| 成都隼城房地产开发有限公司  | -          | 973,937     |
| 武汉市嘉隼房地产开发有限公司 | -          | 234,420     |
| 广州隼浩房地产开发有限公司  | -          | 2,635,504   |
| 锦秀嘉合           | -          | 3,082,249   |
| 其他             | 5,316,572  | 17,332,000  |
| 合计             | 54,179,931 | 126,949,289 |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(b) 提供劳务和接受劳务（续）

| 接受劳务               | 2024年       | 2023年       |
|--------------------|-------------|-------------|
| 广州市悦冠智能科技有限公司      | 233,679,954 | 201,728,878 |
| 杭州越服房地产经纪有限公司      | 82,294,779  | 35,457,221  |
| 广州越秀物业发展有限公司       | 77,224,000  | 100,383,234 |
| 广州悦秀会信息科技有限公司      | 73,708,823  | 43,838,175  |
| 广州天河区越服房地产经纪有限公司   | 61,678,861  | 93,482,678  |
| 广州越秀服务有限公司         | 55,753,086  | 46,702,931  |
| 广州越秀怡城商业运营管理有限公司   | 44,400,722  | 18,600,760  |
| 广州悦美居实业有限公司        | 38,063,215  | 99,360,917  |
| 广州悦兴房产咨询有限公司       | 37,094,161  | 37,516,473  |
| 佛山越服房地产经纪有限公司      | 24,103,729  | 9,840,426   |
| 广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司 | 22,357,539  | 34,215,743  |
| 广州南沙区越服房地产经纪有限公司   | 20,082,688  | 28,724,411  |
| 广州地铁物业管理有限责任公司     | 19,997,707  | 19,997,707  |
| 成都越服房地产经纪有限公司      | 12,545,274  | -           |
| 武汉樾服房地产经纪有限公司      | 7,382,308   | 512,276     |
| 沈阳越服房地产经纪有限公司      | 6,701,156   | 4,921,743   |
| 越秀（武汉）物业服务有限公司     | 6,640,233   | 2,144,117   |
| 广州越秀海樾物业服务有限公司     | 6,332,465   | 247,038     |
| 中山市越秀地产物业管理有限公司    | 5,042,307   | 3,971,742   |
| 浙江越秀物业管理有限公司       | 4,592,432   | 15,481,898  |
| 广州越秀南方智媒商业运营有限公司   | 4,472,982   | 8,635,591   |
| 广州市越秀物业管理有限公司      | 4,040,100   | 3,269,954   |
| 广州城滨物业管理有限公司       | 3,913,017   | 3,770,442   |
| 越秀地产（山东）物业管理有限公司   | 3,430,544   | 3,933,127   |
| 江门越服房地产经纪有限公司      | 3,033,376   | 616,357     |
| 苏州悦趣商业物业经营有限公司     | 2,307,300   | -           |
| 中山越服房地产经纪有限公司      | 2,082,744   | 3,810,419   |
| 杭州悦宸信息科技有限公司       | 1,744,169   | -           |
| 越秀地产（沈阳）物业管理有限公司   | 1,505,679   | 3,727,328   |
| 越秀地产（江门）物业管理有限公司   | 1,299,392   | 2,244,743   |
| 广州越秀云樾物业服务有限公司     | 1,283,354   | -           |
| 宁波越秀物业服务有限公司       | 1,066,311   | 2,733,804   |
| 广州越秀商业运营管理有限公司     | 5,762       | 26,654,940  |
| 其他                 | 4,330,485   | 2,406,740   |
| 合计                 | 874,190,654 | 858,931,813 |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

| 承租方名称                  | 租赁资产种类 | 2024年      | 2023年      |
|------------------------|--------|------------|------------|
| 广州广云国际酒店管理有限公司         | 房屋及建筑物 | 10,430,510 | 14,540,700 |
| 广州越秀怡城商业运营管理有限<br>公司   | 房屋及建筑物 | 7,731,258  | 5,894,309  |
| 广州越秀城建仲量联行物业服务<br>有限公司 | 房屋及建筑物 | 7,120,939  | 13,557,340 |
| 广州东川新街市有限公司            | 房屋及建筑物 | 4,658,789  | 3,814,042  |
| 广州越秀物业发展有限公司           | 房屋及建筑物 | 3,147,084  | 3,524,709  |
| 广州城建开发设计院有限公司          | 房屋及建筑物 | 2,486,980  | 2,549,009  |
| 广州城建开发工程造价咨询有限<br>公司   |        | 223,543    | -          |
| 广州越秀企业集团股份有限公司         | 房屋及建筑物 | -          | 6,981,159  |
| 其他                     | 房屋及建筑物 | 3,916,987  | 1,550,181  |
| 合计                     |        | 39,716,090 | 52,411,449 |

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

| 出租方名称                | 租赁资产种类 | 2024年      | 2023年      |
|----------------------|--------|------------|------------|
| 广州晋耀置业有限公司           | 房屋及建筑物 | 15,524,867 | -          |
| 广州越秀城建国际金融中心有限<br>公司 | 房屋及建筑物 | 8,613,622  | 87,982     |
| 武汉越秀地产开发有限公司         | 房屋及建筑物 | 8,055,247  | -          |
| 杭州越辉房地产开发有限公司        | 房屋及建筑物 | 6,384,363  | 838,435    |
| 广州誉耀置业有限公司           | 房屋及建筑物 | 2,954,311  | 7,191,951  |
| 广州景耀置业有限公司           | 房屋及建筑物 | 1,446,244  | -          |
| 佛山市南海区越秀地产有限公司       | 房屋及建筑物 | 885,593    | 2,704,794  |
| 福达地产投资有限公司           | 房屋及建筑物 | -          | 15,008,999 |
| 广州国金中心酒店管理有限公司       | 房屋及建筑物 | -          | 11,208,950 |
| 合计                   |        | 43,864,247 | 37,041,111 |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

| 出租方名称            | 2024年      | 2023年      |
|------------------|------------|------------|
| 广州越展置业有限公司       | 3,975,951  | 4,401,525  |
| 广州越秀投资发展有限公司     | 1,706,868  | 1,936,849  |
| 广州造纸集团有限公司       | 1,216,863  | 157,232    |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司 | 870,950    | 1,784,991  |
| 广州水泥股份有限公司       | -          | 1,583,982  |
| 其他               | 2,302,882  | 3,867,416  |
| 合计               | 10,073,514 | 13,731,995 |

本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出：

| 出租方名称            | 2024年      | 2023年      |
|------------------|------------|------------|
| 广州誉耀置业有限公司       | 8,927,736  | 8,927,736  |
| 杭州越辉房地产开发有限公司    | 3,160,530  | -          |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司 | 2,261,821  | 2,328,984  |
| 其他               | 975,927    | 5,421,436  |
| 合计               | 15,326,014 | 16,678,156 |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(d) 利息收入

|                   | 2024年       | 2023年       |
|-------------------|-------------|-------------|
| 创兴银行有限公司          | 36,274,566  | 72,413,174  |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司     | 38,985,890  | 6,351,975   |
| 广州粤恒房地产开发有限公司     | 35,598,655  | -           |
| 长沙长越              | 17,669,131  | 18,995,398  |
| 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司   | 12,383,363  | -           |
| 成都隼城房地产开发有限公司     | 12,364,063  | -           |
| 武汉安和盛泰房地产开发有限公司   | 12,250,000  | -           |
| 广州市品鑫房地产开发有限公司    | 8,823,037   | -           |
| 锦秀嘉合              | 7,768,397   | -           |
| 广州智能装备科技园有限公司     | 7,304,187   | 7,709,074   |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司    | 5,451,699   | 7,474,133   |
| 南京金璨房地产开发有限公司     | 3,823,563   | -           |
| 长沙秀茂置业有限公司        | 3,144,444   | -           |
| 长沙悦梦置业有限公司        | 1,942,622   | 1,937,314   |
| 西咸新区紫源泊汉置业有限公司    | -           | 42,746,849  |
| 青岛昌明置业有限公司        | -           | 38,776,604  |
| 上海燊秀              | -           | 36,261,806  |
| 广州万宏房地产开发有限公司     | -           | 30,375,287  |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司 | -           | 22,791,131  |
| 广州东鑫房地产开发有限公司     | -           | 17,641,903  |
| 广州天盈房地产开发有限公司     | -           | 13,836,478  |
| 广州智联置业投资发展有限公司    | -           | 12,300,948  |
| 其他                | 305,543     | 1,401,977   |
| 合计                | 204,089,160 | 331,014,051 |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(e) 利息费用

|                  | 2024年       | 2023年       |
|------------------|-------------|-------------|
| 越秀集团             | 178,677,967 | 90,253,838  |
| 广州晋耀置业有限公司       | 38,556,467  | -           |
| 创兴银行有限公司         | 33,207,529  | 45,634,372  |
| 广州景耀置业有限公司       | 29,687,058  | -           |
| 广州佳耀置业有限公司       | 25,351,206  | -           |
| 武汉康景             | 21,322,222  | 133,455,556 |
| 杭州疆悦             | 17,440,407  | 910,803     |
| 广州誉耀置业有限公司       | 12,032,936  | -           |
| 桐乡市安豪投资管理有限公司    | 9,438,030   | 9,438,030   |
| 锦秀嘉合             | 5,681,309   | 31,743,616  |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司 | 3,669,726   | 3,659,700   |
| 武汉东焕置业发展有限公司     | 3,360,000   | -           |
| 青岛东耀房地产开发有限公司    | 549,086     | 894,235     |
| 越秀地产             | -           | 356,753,930 |
| 广州越投商业保理有限公司     | -           | 5,134,000   |
| 其他               | 3,553,135   | 171,623     |
| 合计               | 382,527,078 | 678,049,703 |

(f) 收购子公司及联营公司的对价

|          | 2024年      | 2023年         |
|----------|------------|---------------|
| 慧怡集团有限公司 | 14,972,000 | -             |
| 武汉康景     | -          | 1,087,066,200 |
| 合计       | 14,972,000 | 1,087,066,200 |

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。于2023年度，本集团自武汉康景分别收购合肥越合房地产开发有限公司100%的股权和肥西县和粤置业发展有限公司33%的股权，总对价分别为人民币562,201,600元和524,864,600元。

(g) 处置子公司的对价

|                | 2024年         | 2023年 |
|----------------|---------------|-------|
| 广州佳崇经济信息咨询有限公司 | 110,279,400   | -     |
| 广州越隆商业发展有限公司   | 504,450,000   | -     |
| 广州汇隆商业发展有限公司   | 719,644,900   | -     |
| 合计             | 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。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(h) 提供和接受资金

2024年度及2023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。

(i) 担保

|                 | 2024年                 | 2023年                 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 提供担保：           |                       |                       |
| 武汉康景            | 4,499,000,000         | 4,499,000,000         |
| 广州越宏房地产开发有限公司   | 1,715,000,000         | 1,715,000,000         |
| 西咸新区紫塬泊汉置业有限公司  | 1,176,000,000         | 1,176,000,000         |
| 广州穗昭            | 850,000,000           | 850,000,000           |
| 长沙长越            | 735,000,000           | 735,000,000           |
| 南通骏秀            | 588,000,000           | 588,000,000           |
| 广州智能装备科技园有限公司   | 492,000,000           | -                     |
| 广州隽浩房地产开发有限公司   | 270,000,000           | 270,000,000           |
| 广州碧臻房地产开发有限公司   | 214,200,000           | 214,200,000           |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司  | 192,000,000           | 192,000,000           |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司   | 180,000,000           | 180,000,000           |
| 广州云秀健康投资有限公司    | 141,780,000           | 141,780,000           |
| 成都人居兴彭置业有限公司    | -                     | 1,071,820,000         |
| 锦秀嘉合            | -                     | 686,000,000           |
| 苏州国越置业有限公司      | -                     | 360,000,000           |
| 成都人居兴天府置业有限公司   | -                     | 352,800,000           |
| 苏州工业园区大正置业有限公司  | -                     | 330,000,000           |
| 烟台领秀房地产开发有限公司   | -                     | 205,800,000           |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司 | -                     | 150,000,000           |
| 青岛鸿城置业有限公司      | -                     | 98,000,000            |
| 合计              | <u>11,052,980,000</u> | <u>13,815,400,000</u> |

截至2024年12月31日，本集团向关联方提供的最高担保额度为11,052,980,000元（2023年12月31日：13,815,400,000元），其中已使用额度为5,224,067,143元（2023年12月31日：6,883,602,768元），剩余额度为5,828,912,857元（2023年12月31日：6,931,797,232元）。

(i) 担保

|       | 2024年                 | 2023年                 |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 接受担保： |                       |                       |
| 越秀集团  | <u>25,515,438,771</u> | <u>24,221,843,563</u> |
| 合计    | <u>25,515,438,771</u> | <u>24,221,843,563</u> |

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(j) 销售货物

|                   | 2024年       | 2023年       |
|-------------------|-------------|-------------|
| 广州越宏房地产开发有限公司     | 117,137,824 | 84,591,360  |
| 广州城建开发装饰有限公司      | 77,762,391  | -           |
| 广州裕秀房地产开发有限公司     | 60,945,176  | 30,029,510  |
| 广州隼浩房地产开发有限公司     | 40,135,933  | 110,345     |
| 广州越创房地产开发有限公司     | 36,333,329  | 17,505,214  |
| 广州穗昭              | 35,116,619  | 53,936,315  |
| 武汉康景              | 32,848,186  | 85,724,280  |
| 武汉安和盛泰房地产开发有限公司   | 32,474,866  | 115,889,507 |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司     | 26,793,613  | 67,879,970  |
| 广州越秀产业发展有限公司      | 24,125,026  | -           |
| 肥西和顺地产有限公司        | 23,947,589  | -           |
| 长沙秀茂置业有限公司        | 21,626,054  | 34,567,504  |
| 合肥和冉房地产开发有限公司     | 19,573,237  | 670,223     |
| 成都隼城房地产开发有限公司     | 18,581,360  | -           |
| 郴州秀城房地产开发有限公司     | 16,228,023  | 3,709,219   |
| 苏州国越置业有限公司        | 15,995,245  | 3,993,633   |
| 青岛昌明置业有限公司        | 11,821,230  | 2,659,589   |
| 重庆越辉房地产开发有限公司     | 11,705,433  | 1,262,806   |
| 青岛青铁隼秀置业有限公司      | 9,711,672   | 2,507,359   |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司    | 7,641,109   | 3,902,042   |
| 广州庆越房地产开发有限公司     | 6,573,420   | -           |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司 | 3,595,713   | 7,126,229   |
| 烟台领秀房地产开发有限公司     | 3,335,156   | 11,110,820  |
| 青岛东耀房地产开发有限公司     | 2,225,650   | 376,584     |
| 武汉市嘉隼房地产开发有限公司    | 2,122,836   | -           |
| 广州云秀健康投资有限公司      | 1,793,159   | 15,136,500  |
| 南通骏秀              | 1,774,724   | 4,800,627   |
| 广州敏秀房地产开发有限公司     | 799,798     | 5,142,902   |
| 江门市滨江房地产开发投资有限公司  | -           | 10,965,698  |
| 济南元贺置业有限公司        | -           | 6,335,960   |
| 东莞隼瑞房地产开发有限公司     | -           | 3,128,514   |
| 锦秀嘉合              | -           | 2,118,600   |
| 其他                | 2,604,246   | 695,956     |
| 合计                | 665,328,617 | 575,877,266 |

(k) 销售商品房

|              | 2024年      | 2023年 |
|--------------|------------|-------|
| 广州越秀住房租赁发展公司 | 62,022,616 | -     |



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额

(a) 其他应收款

|                      | 2024年12月31日    | 2023年12月31日    |
|----------------------|----------------|----------------|
| 广州力超房地产开发有限公司        | 10,164,815,000 | 10,164,526,000 |
| 广州地铁集团有限公司           | 2,923,740,136  | 2,115,417,136  |
| 广州联衡置业有限公司           | 2,705,302,122  | 2,705,302,122  |
| 雅康投资                 | 2,458,912,689  | 2,471,953,527  |
| 深圳联盈投资管理有限公司         | 1,723,085,000  | 1,462,895,000  |
| 武汉康景                 | 1,472,711,288  | 557,053,923    |
| 郴州秀城房地产开发有限公司        | 1,273,827,812  | 1,079,227,071  |
| 深圳安创投资管理有限公司         | 1,238,230,000  | 1,445,500,000  |
| 上海城樾置业有限公司           | 1,092,812,700  | -              |
| 顶卓有限公司               | 1,027,416,900  | 1,027,416,900  |
| 西咸新区紫塬泊汉置业有限公司(ix)   | 1,012,690,623  | 860,655,122    |
| 广州高亚经济信息咨询有限公司       | 829,815,267    | 829,815,167    |
| 广州汇隆商业发展有限公司         | 719,710,500    | -              |
| 青岛祥锦房地产开发有限公司        | 675,405,000    | -              |
| 南通骏秀                 | 667,964,051    | 549,064,770    |
| 广州粤恒房地产开发有限公司(i)     | 569,868,907    | -              |
| 杭州北煦置业有限公司           | 519,791,724    | 519,791,724    |
| 广州越隆商业发展有限公司         | 504,505,000    | -              |
| 武汉东雄置业发展有限公司         | 480,019,244    | 510,644,244    |
| 广州樾乐房地产开发有限公司        | 470,372,420    | 337,374,100    |
| 合肥越骏房地产开发有限公司        | 457,872,730    | -              |
| 成都隼城房地产开发有限公司        | 427,192,902    | 16,028,964     |
| 长沙长越(ii)             | 407,674,381    | 280,796,373    |
| 广州汇企房地产开发有限公司        | 374,134,064    | 374,134,064    |
| 广州市品鑫房地产开发有限公司(iii)  | 334,996,046    | -              |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(x) | 331,941,117    | 402,382,866    |
| 广州庆越房地产开发有限公司        | 300,014,724    | 970,069        |
| 广州市增城区越华房地产开发有限公司    | 289,568,649    | 289,568,649    |
| 成都隼扬房地产开发有限公司        | 287,422,283    | -              |
| 济南元贺置业有限公司           | 253,627,628    | 268,602,400    |
| 重庆越辉房地产开发有限公司        | 240,278,475    | 10,062,698     |
| 城市建设开发集团(中国)有限公司     | 230,222,246    | 4,621,789,567  |
| 超群有限公司               | 229,461,599    | 229,461,599    |
| 成都隼信房地产开发有限公司        | 228,631,140    | 890,000        |
| 成都隼鼎房地产开发有限公司        | 223,700,355    | 10,397,658     |
| 江门市滨江置业房地产开发经营有限公司   | 211,118,450    | 211,118,450    |
| 广州智能装备科技园有限公司(iv)    | 193,307,931    | 184,650,214    |
| 长沙秀茂置业有限公司           | 181,114,121    | 52,969,676     |
| 锦秀嘉合(v)              | 160,032,125    | -              |
| 广州越秀产业发展有限公司         | 156,295,682    | -              |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

|                     | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|---------------------|-------------|-------------|
| 合肥越庐房地产开发有限公司       | 142,308,734 | -           |
| 广州中耀实业投资有限公司        | 139,436,523 | -           |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vi)  | 113,881,145 | 108,710,767 |
| 广州佳崇经济信息咨询有限公司      | 110,289,000 | 9,000       |
| 武汉市嘉隼房地产开发有限公司      | 101,483,112 | 570,000     |
| 成都越创房地产开发有限公司       | 93,001,501  | 1,500       |
| 长沙悦梦置业有限公司(vii)     | 88,138,516  | 86,137,615  |
| 广州城建开发装饰有限公司        | 87,736,361  | -           |
| 广州市斯域国际经济信息咨询有限公司   | 82,867,673  | -           |
| 江门市滨江房地产投资开发有限公司    | 66,456,375  | 66,456,375  |
| 东莞隼瑞房地产开发有限公司       | 61,554,798  | 61,554,798  |
| 广州悦秀会信息科技有限公司       | 60,933,736  | 54,615,465  |
| 成都越合房地产开发有限公司       | 58,802,000  | -           |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司(viii) | 55,645,990  | 24,473,813  |
| 佛山市创越商业管理有限公司       | 52,000,000  | -           |
| 广州荣秀经济信息咨询有限公司      | 50,066,000  | 50,027,000  |
| 越秀地产(香港)有限公司        | 46,302,000  | 62,711,632  |
| 广州越秀物业发展有限公司        | 45,629,055  | 42,905,515  |
| 青岛昌明置业有限公司          | 41,103,200  | 41,103,200  |
| 上海燊秀                | 38,437,515  | 38,437,515  |
| 武汉越秀商业管理有限公司        | 32,100,000  | -           |
| 广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司  | 30,542,973  | -           |
| 武汉东焕置业发展有限公司        | 28,344,300  | -           |
| 广州市联威城市房产有限公司       | 28,162,490  | -           |
| 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司     | 24,008,619  | 67,563,000  |
| 广州穗昭                | 23,321,413  | 22,273,663  |
| 南京金璨房地产开发有限公司       | 23,212,776  | 19,159,800  |
| 苏州工业园区大正置业有限公司      | 21,482,259  | 21,482,259  |
| 广州市万客门国际经济信息咨询有限公司  | 19,370,224  | -           |
| 越秀兴业有限公司            | 19,147,189  | 18,737,383  |
| 青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）    | 17,384,163  | -           |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司    | 16,420,216  | 13,447,962  |
| 广州越创房地产开发有限公司       | 12,596,026  | 2,297,579   |
| 成都人居兴天府置业有限公司(xi)   | 11,899,196  | 10,475,214  |
| 广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司  | 11,749,725  | 9,159,472   |
| 广州越建工程管理有限公司        | 11,569,148  | -           |
| 广州越秀建设科技有限公司        | 10,061,350  | -           |
| 广州钜熹经济信息咨询有限公司      | 9,927,570   | 9,927,570   |

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注（续）  
2024 年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

|                     | 2024年12月31日    | 2023年12月31日    |
|---------------------|----------------|----------------|
| 烟台越辉企业管理咨询有限责任公司    | 9,600,000      | -              |
| 成都人居兴彭置业有限公司        | 8,707,687      | -              |
| 江门市群威实业投资中心（有限合伙）   | 8,228,274      | -              |
| 武汉燚乐实业发展有限公司        | 7,955,310      | 7,840,000      |
| 广州碧臻房地产开发有限公司       | 7,140,000      | 7,140,000      |
| 广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司     | 5,840,512      | -              |
| 杭州龙禧房地产开发有限公司       | 5,592,000      | 5,592,000      |
| 武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙） | 5,550,000      | -              |
| 广州佳盈经济信息咨询有限公司      | 5,005,000      | -              |
| 杭州北星置业有限公司          | 4,632,629      | 2,231,880      |
| 广州市环贸商业管理有限公司       | 4,239,319      | -              |
| 广州誉耀置业有限公司          | 4,023,618      | 3,518,188      |
| 广州越宏房地产开发有限公司       | 3,946,173      | 10,119,253     |
| 广州晋耀置业有限公司          | 3,886,131      | 1,428,937      |
| 广州逸泉国际大酒店有限公司       | 3,658,132      | 3,662,122      |
| 广州东鑫房地产开发有限公司       | 3,370,107      | 3,400,107      |
| 杭州樾染投资管理合伙企业（有限合伙）  | 3,135,562      | -              |
| 越秀（武汉）物业服务有限公司      | 3,030,569      | 229,539        |
| 杭州越辉房地产开发有限公司       | 2,775,623      | 1,730,437      |
| 广州越秀投资发展有限公司        | 2,344,327      | 2,344,327      |
| 广州国金商业经营管理有限公司      | 2,109,154      | 2,000,000      |
| 广州市南沙区美泰房地产开发有限公司   | 1,656,941      | 2,506,200      |
| 广州国金中心酒店管理有限公司      | 1,386,094      | 1,717,556      |
| 广州市祥港房地产开发有限公司      | 1,161,452      | 1,381,952      |
| 武汉越秀地产开发有限公司        | 1,110,614      | 17,929,584     |
| 广州云秀健康投资有限公司        | 331,913        | 4,212,365      |
| 广州敏秀房地产开发有限公司       | 221,000        | 2,342,357      |
| 杭州中海海森房地产有限公司       | 166,845        | 1,281,975      |
| 广州市祺东城市房产有限公司       | 42,500         | 5,946,000      |
| 越秀地产                | -              | 1,014,849,029  |
| 金旺投资有限公司            | -              | 436,023,800    |
| 青岛云佳房地产开发有限公司       | -              | 1,379,205,014  |
| 青岛东耀房地产开发有限公司       | -              | 2,575,933      |
| 南京骏玖房地产有限公司         | -              | 99,689,636     |
| 佛山市宏梁房地产有限公司        | -              | 6,000,000      |
| 广州品臻                | -              | 5,606,092      |
| 广州市东威城市房产有限公司       | -              | 3,211,330      |
| 其他                  | 32,519,948     | 22,811,897     |
| 合计                  | 40,080,343,336 | 37,481,225,660 |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

- (i) 于2024年12月31日，该款项中531,639,800元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：无）且无抵押担保。
- (ii) 于2024年12月31日，该款项中363,944,320元（2023年12月31日：256,144,320元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (iii) 于2024年12月31日，该款项中325,272,425元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.50%（2023年：无）且无抵押担保。
- (iv) 于2024年12月31日，该款项中164,287,000元（2023年12月31日：164,287,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.65%（2023年：4.65%）且无抵押担保。
- (v) 于2024年12月31日，该款项中151,797,624元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为10.00%（2023年：无）且无抵押担保。
- (vi) 于2024年12月31日，该款项中92,400,000元（2023年12月31日：92,400,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (vii) 于2024年12月31日，该款项中24,601,235元（2023年12月31日：24,601,235元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (viii) 于2024年12月31日，该款项中8,000,000元（2023年12月31日：18,000,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为15.00%（2023年：15.00%）且无抵押担保。
- (ix) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中712,447,477元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为6.00%且无抵押担保）。
- (x) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中330,883,040元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保）。
- (xi) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中10,440,000元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.50%且无抵押担保）。

剩余本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款

|                    | 2024年12月31日   | 2023年12月31日   |
|--------------------|---------------|---------------|
| 广州品臻               | 7,133,258,985 | 5,963,345,990 |
| 广州越创房地产开发有限公司      | 5,874,479,396 | 28,629,240    |
| 广州越观房地产开发有限公司      | 4,910,647,119 | -             |
| 广州越宏房地产开发有限公司      | 2,569,602,666 | 2,951,066,905 |
| 北京越创房地产开发有限公司      | 1,699,682,000 | -             |
| 上海燊秀               | 1,424,485,130 | 1,204,485,130 |
| 广州穗昭               | 1,317,494,901 | 1,317,494,901 |
| 杭州秀恒企业管理有限公司       | 689,428,741   | -             |
| 成都隼城房地产开发有限公司      | 673,316,911   | -             |
| 广州和越房地产开发有限公司      | 642,709,151   | -             |
| 杭州越荣房地产开发有限公司      | 632,329,438   | 632,841,124   |
| 广州市祥港房地产开发有限公司     | 592,917,977   | 541,152,770   |
| 广州市祥发房地产有限公司       | 362,146,938   | 253,616,855   |
| 广州越投商业保理有限公司       | 349,815,098   | 351,115,098   |
| 广州城建开发装饰有限公司       | 341,295,143   | -             |
| 安达投资有限公司           | 299,002,774   | 257,898,576   |
| 广州华振科技服务有限公司       | 309,045,785   | -             |
| 武汉康景(iv)           | 305,160,180   | 4,585,950,967 |
| 成都隼怡房地产开发有限公司      | 304,387,071   | -             |
| 合肥越庐房地产开发有限公司      | 300,015,000   | -             |
| 杭州疆悦(i)            | 260,322,757   | 258,831,941   |
| 桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)  | 242,395,496   | 242,395,496   |
| 广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司 | 220,895,432   | -             |
| 广州祥荷房地产开发有限公司      | 210,256,806   | 209,256,806   |
| 青岛昌明置业有限公司         | 200,670,346   | 312,668,585   |
| 杭州添智投资有限公司         | 197,433,000   | 197,433,000   |
| 广州市祥广房地产开发有限公司     | 177,315,476   | 177,315,476   |
| 广州市广运城市房产有限公司      | 174,615,336   | 174,615,336   |
| 广州市万升城市房产有限公司      | 170,502,084   | 170,502,084   |
| 青岛云佳房地产开发有限公司      | 168,641,284   | -             |
| 西咸新区紫塬泊汉置业有限公司     | 168,070,000   | 168,070,000   |
| 烟台领秀房地产开发有限公司      | 166,490,000   | 166,463,258   |
| 广州市永力城市房产有限公司      | 157,007,635   | 157,007,635   |
| 广州市胜基城市房产有限公司      | 154,200,000   | 154,200,000   |
| 高展投资有限公司           | 147,391,200   | 147,391,200   |
| 广州通利建筑装饰工程有限公司     | 146,053,747   | -             |
| 青岛青铁隼秀置业有限公司(vi)   | 133,896,890   | 20,511,350    |
| 广州市中基城市房产有限公司      | 132,838,967   | 116,934,079   |
| 安芝有限公司             | 125,912,392   | 125,912,392   |
| 广州市致胜城市房产有限公司      | 121,939,482   | 121,939,482   |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

|                       | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 越秀集团                  | 119,132,054 | 98,927,397  |
| 广州宏轩                  | 118,773,718 | 118,773,718 |
| 广州市高展城市房产有限公司         | 115,734,114 | 116,477,249 |
| 城建开发集团                | 107,525,622 | 78,069,160  |
| 广州敏秀房地产开发有限公司         | 101,036,202 | 17,069      |
| 青岛东耀房地产开发有限公司         | 97,464,086  | 199,794,235 |
| 江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司    | 96,903,745  | 96,903,745  |
| 广州市安威城市房产有限公司         | 91,152,939  | 90,776,701  |
| 广州越建工程管理有限公司          | 86,208,819  | -           |
| 广州市广秀城市房产有限公司         | 85,158,808  | 85,422,900  |
| 广州翔耀置业有限公司            | 84,036,919  | 57,000,000  |
| 武汉东焕置业发展有限公司          | 83,360,000  | -           |
| 合肥和冉房地产开发有限公司         | 82,500,000  | 59,400,000  |
| 苏州屿秀房地产开发有限公司         | 71,940,000  | 68,640,000  |
| 青岛城秀                  | 67,275,677  | 72,283,918  |
| 广州城建开发工程造价咨询有限公司      | 64,981,386  | -           |
| 广州昊品                  | 63,732,667  | 51,482,667  |
| 成都人居兴彭置业有限公司          | 59,860,325  | 68,703,239  |
| 济南鹏远置业有限公司            | 59,200,000  | 99,200,000  |
| 广州宏嘉                  | 53,411,552  | 67,059,267  |
| 郴州秀城房地产开发有限公司         | 50,000,000  | 50,000,000  |
| 杭州星日房地产开发有限公司         | 49,980,000  | -           |
| 广州东熹实业发展有限公司          | 48,977,020  | 48,977,020  |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司(iii) | 45,760,914  | 40,106,298  |
| 戴发有限公司                | 43,161,595  | 43,161,595  |
| 广州越秀物业发展有限公司          | 41,550,483  | 41,651,122  |
| 广州庆越房地产开发有限公司         | 39,692,693  | 6,757,797   |
| 广州晋耀置业有限公司            | 38,556,467  | -           |
| 越秀地产                  | 38,189,586  | -           |
| 长路有限公司                | 37,622,469  | 37,622,469  |
| 广州市东盛城市房产有限公司         | 35,622,302  | 35,712,969  |
| 戴富有限公司                | 34,865,991  | 34,865,991  |
| 广州璟畔                  | 34,111,263  | 34,111,263  |
| 杭州缤煦企业管理有限公司          | 32,670,000  | -           |
| 武汉燚乐实业发展有限公司          | 31,825,827  | -           |
| 湖北宏秀房地产开发有限公司         | 30,000,000  | 30,000,000  |
| 广州耀恒                  | 29,925,016  | 525,016     |
| 广州景耀置业有限公司            | 29,687,058  | -           |
| 派力有限公司                | 28,615,612  | 28,615,612  |
| 登尼有限公司                | 28,596,390  | 28,596,390  |
| 江门市越通房地产开发有限公司        | 26,234,552  | 26,234,552  |
| 广州佳耀置业有限公司            | 25,351,206  | -           |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

|                     | 2024年12月31日    | 2023年12月31日    |
|---------------------|----------------|----------------|
| 广州市环贸商业管理有限公司       | 22,131,095     | -              |
| 广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙） | 22,105,894     | -              |
| 广州金秀实业发展有限公司        | 20,495,500     | 20,495,500     |
| 广州绿嶠房地产开发有限公司       | 19,980,000     | 19,980,000     |
| 武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙） | 16,264,958     | -              |
| 杭州樾染投资管理合伙企业（有限合伙）  | 14,909,100     | -              |
| 广州越逸环境艺术有限公司        | 14,262,454     | -              |
| 广州锦发实业发展有限公司        | 13,303,941     | 13,303,941     |
| 青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）    | 13,240,832     | -              |
| 广州誉耀置业有限公司          | 12,032,936     | -              |
| 广州市忠胜城市房产有限公司       | 10,425,193     | 10,425,193     |
| 广州高业投资管理有限公司        | 10,013,300     | -              |
| 江门市群威实业投资中心（有限合伙）   | 8,063,497      | -              |
| 广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）  | 7,269,672      | -              |
| 广州广云国际酒店管理有限公司      | 6,940,222      | 6,940,222      |
| 广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙） | 5,856,261      | -              |
| 武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙） | 5,595,152      | -              |
| 佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙） | 5,364,221      | -              |
| 广州越秀怡城商业运营管理有限公司    | 5,277,016      | 7,314,391      |
| 佛山市创越商业管理有限公司       | 1,715,158      | -              |
| 越秀投资财务有限公司          | 1,335,916      | -              |
| 广州市美华城市房产有限公司       | 1,305,213      | 54,821,085     |
| 武汉越秀商业管理有限公司        | 1,100,054      | -              |
| 杭州越服房地产经纪有限公司       | 830,000        | 1,080,200      |
| 广州悦秀会信息科技有限公司       | 391,838        | 1,843,669      |
| 浙江越秀物业管理有限公司        | 45,000         | 3,035,769      |
| 广州市越汇房地产有限公司        | 34,262         | 81,045,111     |
| 佛山市南海区越秀地产有限公司      | 12,667         | 3,982,312      |
| 广州天盈房地产开发有限公司       | -              | 5,646,117,310  |
| 广州中耀实业投资有限公司        | -              | 845,563,477    |
| 广州越禾房地产开发有限公司       | -              | 332,502,542    |
| 锦秀嘉合(v)             | -              | 330,979,232    |
| 青岛祥锦房地产开发有限公司       | -              | 174,595,000    |
| 广州市湾华城市房产有限公司       | -              | 97,813,622     |
| 广州市联威城市房产有限公司       | -              | 75,207,510     |
| 广州越秀企业集团股份有限公司      | -              | 42,156,599     |
| 中山越服房地产经纪有限公司       | -              | 1,485,447      |
| 其他                  | 14,952,386     | 15,837,262     |
| 合计                  | 36,973,707,549 | 30,711,440,429 |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

- (i) 于2024年12月31日，该款项中257,740,000元（2023年12月31日：257,921,138元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为4.35%（2023年：4.35%）且无抵押担保。
- (ii) 于2024年12月31日，该款项中163,311,256元（2023年12月31日：163,311,256元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.70%（2023年：5.70%）且无抵押担保。
- (iii) 于2024年12月31日，该款项中40,106,298元（2023年12月31日：40,106,298元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为9.00%（2023年：9.00%）且无抵押担保。
- (iv) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中950,000,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保）。
- (v) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中308,700,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.00%且无抵押担保）。
- (vi) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中20,400,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为1.50%且无抵押担保）。

剩余本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(c) 其他非流动负债

|            | 2024年12月31日        | 2023年12月31日        |
|------------|--------------------|--------------------|
| 广州地铁集团有限公司 | <u>397,515,225</u> | <u>397,515,225</u> |

该款项为关联方借款，将于2026年到期，不计息且无抵押担保。

(d) 银行存款

|            | 2024年12月31日          | 2023年12月31日          |
|------------|----------------------|----------------------|
| 创兴银行股份有限公司 | <u>2,024,070,952</u> | <u>2,785,253,083</u> |

(e) 银行借款

|            | 2024年12月31日        | 2023年12月31日        |
|------------|--------------------|--------------------|
| 创兴银行股份有限公司 | <u>926,200,000</u> | <u>956,920,000</u> |

(f) 租赁负债

|                    | 2024年12月31日        | 2023年12月31日        |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 广州越展置业有限公司         | 77,241,430         | 85,303,997         |
| 广州造纸集团有限公司         | 35,236,127         | 39,492,397         |
| 广州水泥股份有限公司         | 32,148,294         | 33,766,051         |
| 广州越秀城建国际金融中心有限公司   | 26,434,023         | 26,605,766         |
| 广州越秀投资发展有限公司       | 22,584,342         | 33,074,741         |
| 福达地产投资有限公司         | 13,965,956         | 13,046,290         |
| 广州晋耀置业有限公司         | 11,128,011         | 16,993,465         |
| 杭州越辉房地产开发有限公司      | 4,333,323          | 3,336,533          |
| 广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司 | 3,558,200          | 46,225             |
| 广州珠江牛奶有限公司         | 1,458,608          | 1,458,608          |
| 佛山市南海区越秀地产有限公司     | 2,339              | 1,738,446          |
| 武汉越秀地产开发有限公司       | -                  | 5,490,000          |
| 广州誉耀置业有限公司         | -                  | 18,711,162         |
| 广州佳耀置业有限公司         | -                  | 11,985,956         |
| 广州国金中心酒店管理有限公司     | -                  | 9,096,507          |
| 广州景耀置业有限公司         | -                  | 5,262,167          |
| 武汉康景               | -                  | 3,043,724          |
| 其他                 | <u>386,346</u>     | <u>569,415</u>     |
| 合计                 | <u>228,476,999</u> | <u>309,021,450</u> |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款

|                    | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 湖北宏秀房地产开发有限公司      | 144,801,483 | 170,168,339 |
| 广州城建开发装饰有限公司       | 63,102,207  | -           |
| 长沙秀茂置业有限公司         | 54,421,757  | 30,365,753  |
| 广州穗昭               | 27,751,890  | 24,818,386  |
| 广州越宏房地产开发有限公司      | 25,827,676  | 5,714,287   |
| 广州市祥发房地产有限公司       | 21,970,002  | 1,380,210   |
| 广州隽浩房地产开发有限公司      | 19,312,477  | 18,703      |
| 杭州越荣房地产开发有限公司      | 18,709,666  | 18,747,166  |
| 苏州国越置业有限公司         | 18,133,602  | 58,975      |
| 广州正兴物业管理有限公司       | 10,812,500  | 6,920,000   |
| 广州裕秀房地产开发有限公司      | 9,778,783   | 31,163,580  |
| 广州越秀实业投资有限公司       | 8,959,203   | 4,498,735   |
| 肥西和顺地产有限公司         | 8,902,024   | 1,229,576   |
| 广州市越秀宾馆有限公司        | 8,615,500   | 6,203,160   |
| 成都隽城房地产开发有限公司      | 8,475,402   | 348,606     |
| 杭州北星置业有限公司         | 5,999,105   | -           |
| 广州越秀产业投资基金管理股份有限公司 | 5,000,000   | 2,895,411   |
| 成都隽怡房地产开发有限公司      | 4,976,779   | -           |
| 广州大厦有限公司           | 4,531,997   | 1,930,349   |
| 湖北宏秀文苑城市开发有限公司     | 4,100,141   | 2,043,851   |
| 合肥越庐房地产开发有限公司      | 3,904,781   | -           |
| 重庆越辉房地产开发有限公司      | 3,507,900   | -           |
| 广州越秀怡城商业运营管理有限公司   | 3,320,366   | 1,403,741   |
| 南通骏秀               | 3,305,272   | 5,154,826   |
| 广州市品鑫房地产开发有限公司     | 2,628,695   | -           |
| 成都隽信房地产开发有限公司      | 2,568,674   | -           |
| 佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司  | 2,512,259   | 3,833,773   |
| 合肥越骏房地产开发有限公司      | 2,354,500   | -           |
| 合肥和冉房地产开发有限公司      | 2,331,841   | 2,637,852   |
| 成都隽鼎房地产开发有限公司      | 2,214,668   | -           |
| 武汉市嘉隽房地产开发有限公司     | 1,939,500   | -           |
| 武汉康景               | 1,180,237   | 111,936,846 |
| 南京骏玖房地产有限公司        | 737,569     | 2,388,588   |
| 武汉安和盛泰房地产开发有限公司    | 531,785     | 20,967,798  |
| 东莞隽瑞房地产开发有限公司      | 339,144     | 2,866,876   |
| 郴州秀城房地产开发有限公司      | -           | 4,260,300   |
| 青岛青铁隽秀置业有限公司       | -           | 2,833,315   |
| 广州祥荷房地产开发有限公司      | -           | 2,472,889   |
| 其他                 | 7,028,154   | 12,089,923  |
| 合计                 | 514,587,539 | 481,351,814 |

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(h) 应收票据

|               | 2024年12月31日       | 2023年12月31日 |
|---------------|-------------------|-------------|
| 广州裕秀房地产开发有限公司 | <u>56,613,825</u> | <u>-</u>    |

九、 或有事项

于2024年12月31日日及2023年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

|               | 2024年12月31日           | 2023年12月31日           |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 有关若干买家按揭贷款的担保 | <u>36,958,466,984</u> | <u>41,926,966,209</u> |

(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(i)。

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：

|      | 2024年12月31日        | 2023年12月31日          |
|------|--------------------|----------------------|
| 一年以内 | 177,745,000        | 426,932,004          |
| 一到二年 | 260,841,016        | 487,952,641          |
| 二到三年 | 105,637,042        | 281,397,751          |
| 三到四年 | 75,475,153         | 183,160,896          |
| 四到五年 | 22,656,713         | 105,720,712          |
| 五年以上 | <u>154,844,264</u> | <u>214,821,210</u>   |
| 合计   | <u>797,199,188</u> | <u>1,699,985,214</u> |

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2024年度及2023年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2024年12月31日及2023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：

|         | 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   | <u>127,330</u>     | <u>5,264,730</u>   | <u>-</u>       | <u>5,392,060</u>   |
|         | 2023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    | 920,370            | 1,710,536          | -              | 2,630,906          |
| 其他应收款   | <u>227,189,163</u> | <u>363,109,509</u> | <u>603,992</u> | <u>590,902,664</u> |
|         | <u>228,109,533</u> | <u>364,820,045</u> | <u>603,992</u> | <u>593,533,570</u> |
| 外币金融负债： |                    |                    |                |                    |
| 其他应付款   | <u>90,859</u>      | <u>1,995,258</u>   | <u>-</u>       | <u>2,086,117</u>   |

于2024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6,046,176元（2023年12月31日：减少或增加净利润约44,358,559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2024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42,797,460,130元（2023年12月31日：57,935,720,778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2024年度及2023年度本集团并无利率互换安排。

于2024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160,490,475元（2023年12月31日减少或增加：217,258,953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2024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（2023年12月31日增加或减少：约77,946,781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48,011,446,984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2024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（2023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：

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  |
| 其他应付款及其他非流动负债（含一年内到期部分） | 91,765,137,008  | 227,495,658    | 617,851,217    | -              | 92,610,483,883  |
| 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                      | 152,517,078,956 | 21,644,920,644 | 23,414,035,387 | 12,861,726,003 | 210,437,760,990 |

2023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                    | 40,871,397      | -              | -              | -              | 40,871,397      |
| 应付票据                    | 341,592,084     | -              | -              | -              | 341,592,084     |
| 应付账款                    | 29,334,273,877  | -              | -              | -              | 29,334,273,877  |
| 其他应付款及其他非流动负债（含一年内到期部分） | 87,058,894,953  | 855,286,737    | 779,029,961    | -              | 88,693,211,651  |
| 应付债券（含一年内到期部分）          | 8,544,246,269   | 4,925,480,547  | 13,593,725,120 | 1,276,552,201  | 28,340,004,137  |
| 长期借款（含一年内到期部分）          | 10,193,732,955  | 16,680,484,169 | 19,644,703,279 | 9,608,589,185  | 56,127,509,588  |
| 租赁负债                    | 237,200,370     | 155,063,165    | 281,862,166    | 288,161,801    | 962,287,502     |
| 合计                      | 135,750,811,905 | 22,616,314,618 | 34,299,320,526 | 11,173,303,187 | 203,839,750,236 |

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：

|    | 2024年12月31日<br>一年以内 | 2023年12月31日<br>一年以内 |
|----|---------------------|---------------------|
| 担保 | 42,182,534,127      | 48,810,568,977      |

5. 资本管理

本集团资本管理政策的目标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。

十一、 金融工具及相关风险（续）

5. 资本管理（续）

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2024年12月31日及2023年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

|        | 2024年12月31日 | 2023年12月31日 |
|--------|-------------|-------------|
| 资产负债比率 | <u>74%</u>  | <u>74%</u>  |

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2024年12月31日及2023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：

|                   | 2024年12月31日          | 2023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>1,039,290,409</u>  |
| 非金融资产-            |                      |                       |
| 投资性房地产 (附注六、10)   | <u>6,874,360,000</u> | <u>11,288,304,088</u> |
| 合计                | <u>7,881,212,382</u> | <u>12,327,594,497</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。2024年度无各层次间的转换（2023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：

| 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<br>间的关系 |
|------------------------|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------|----------------|
|                        |                           |               | 名称            | 范围/加权平均值                               |                |
| 其他权益工具<br>投资           | 962,231,000               | 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             |
|                        | 44,621,382                | 总和法           | 各资产、负债<br>的价值 | 不适用                                    | 正向             |
| 投资性房地产<br>已完工商业<br>建筑物 | 6,633,150,000             | 收益资本化法        | 市场租金          | 每月每平方米人<br>民币36元至每月<br>每平方米人民币<br>585元 | 正向             |
| 已完工车位                  | 19,010,000<br>222,200,000 | 收益资本化法<br>比较法 | 资本化比率         | 2.75% to 7.5%                          | 反向             |
| 2023年                  | 年末公允价值                    | 估值技术          | 不可观察输入值       |                                        | 与公允价值之<br>间的关系 |
|                        |                           |               | 名称            | 范围/加权平均值                               |                |
| 其他权益工具<br>投资           | 994,245,000               | 市场比较法         | 市盈率           | 10.20                                  | 正向             |
|                        |                           | 贴现现金流量法       | 贴现率           | 9.00%                                  | 反向             |
|                        |                           |               | 流动性折扣         | 40%                                    | 反向             |
|                        | 45,045,409                | 总和法           | 各资产、负债<br>的价值 | 不适用                                    | 正向             |
| 投资性房地产<br>已完工商业<br>建筑物 | 11,047,124,088            | 收益资本化法        | 市场租金          | 每月每平方米人<br>民币40元至每月<br>每平方米人民币<br>566元 | 正向             |
| 已完工车位                  | 19,010,000<br>222,170,000 | 收益资本化法<br>比较法 | 资本化比率         | 2.8% 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

|        | 2024年12月31日      | 2023年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 应收账款   | 6,697,410        | 15,371,514       |
| 减：坏账准备 | -                | 8,805,114        |
|        | <u>6,697,410</u> | <u>6,566,400</u> |

应收账款账龄分析如下：

|      | 2024年12月31日      | 2023年12月31日       |
|------|------------------|-------------------|
| 一年以内 | 775,415          | 644,405           |
| 一至两年 | -                | 5,921,995         |
| 两至五年 | 5,921,995        | -                 |
| 五年以上 | -                | 8,805,114         |
| 合计   | <u>6,697,410</u> | <u>15,371,514</u> |

2. 其他应收款

|       | 2024年12月31日            | 2023年12月31日            |
|-------|------------------------|------------------------|
| 子公司   | 114,700,971,900        | 116,622,896,325        |
| 其他关联方 | 23,171,303,035         | 24,838,760,840         |
| 第三方   | <u>500,450,163</u>     | <u>1,088,930,215</u>   |
| 合计    | <u>138,372,725,098</u> | <u>142,550,587,380</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：

|      | 2024年12月31日     | 2023年12月31日     |
|------|-----------------|-----------------|
| 一年以内 | 50,653,954,232  | 86,679,587,644  |
| 一到二年 | 46,494,827,038  | 25,765,467,399  |
| 二到三年 | 16,988,347,176  | 15,822,971,551  |
| 三年以上 | 24,235,596,652  | 14,282,560,786  |
| 合计   | 138,372,725,098 | 142,550,587,380 |

于2024年12月31日及2023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

|         | 2024年12月31日   | 2023年12月31日    |
|---------|---------------|----------------|
| 子公司 (a) | 5,550,837,448 | 25,451,578,186 |
| 联营公司    | 573,190,535   | 467,263,670    |
| 合营公司    | 60,543,274    | 28,401,690     |
| 合计      | 6,184,571,257 | 25,947,243,546 |

(a) 本公司本年度新增和注销子公司情况参见附注五。

于2024年度，本公司子公司宣告分派股利合计3,135,188,310元（2023年：1,549,547,561元）。

十三、 公司财务报表项目附注（续）

4. 营业收入和营业成本

|         | 2024年              |                     | 2023年              |                      |
|---------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
|         | 收入                 | 成本                  | 收入                 | 成本                   |
| 房屋销售(i) | 112,192,958        | (125,095,081)       | 191,069,681        | (341,071,503)        |
| 租金收入    | 75,775,193         | 40,060,334          | 71,102,688         | 62,967,391           |
| 其他收入    | 122,153,029        | (3,600,691)         | 728,861,432        | 1,008,909            |
| 合计      | <u>310,121,180</u> | <u>(88,635,438)</u> | <u>991,033,801</u> | <u>(277,095,203)</u> |

(i) 于2024年度，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，导致本年度营业成本冲减219,069,054元（2023年：521,690,801元）。

本公司营业收入分解如下：

|               | 2024年              |                    |                   | 合计                 |
|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|               | 房屋销售               | 其他收入               | 租金收入              |                    |
| 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> |
|               | 2023年              |                    |                   | 合计                 |
|               | 房屋销售               | 其他收入               | 租金收入              |                    |
| 与客户之间的合同产生的收入 |                    |                    |                   |                    |
| 在某一时刻确认       | 191,069,681        | 728,861,432        | -                 | 919,931,113        |
| 租金收入          | -                  | -                  | 71,102,688        | 71,102,688         |
| 合计            | <u>191,069,681</u> | <u>728,861,432</u> | <u>71,102,688</u> | <u>991,033,801</u> |

5. 投资收益

|                       | 2024年                | 2023年                |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 股息收入                  | 3,209,879,064        | 1,555,497,561        |
| 往来款利息收入               | -                    | 321,052,534          |
| 按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额 | (4,069,518)          | (35,247,601)         |
| 处置子公司收益               | 1,638,742,165        |                      |
| 其他                    | -                    | 234,957,640          |
| 合计                    | <u>4,844,551,711</u> | <u>2,076,260,134</u> |

十三、 公司财务报表项目附注（续）

6. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

|               | 2024年           | 2023年           |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 净利润           | 4,491,705,772   | 1,603,966,958   |
| 加：计提的固定资产折旧   | 39,000,513      | 3,304,769       |
| 无形资产摊销        | 2,716,228       | 285,766         |
| 使用权资产折旧       | 16,099,732      | 16,099,731      |
| 投资收益          | (4,844,551,711) | (2,076,260,134) |
| 公允价值变动收益      | (6,811,000)     | (15,489,000)    |
| 资产处置损失        | 42,960          | 44,199          |
| 财务费用          | 1,028,214,564   | 1,110,078,619   |
| 递延所得税负债减少     | 14,830,057      | (14,301,617)    |
| 存货的减少         | 114,244,754     | 180,726,988     |
| 经营性应收项目减少     | 390,462,131     | 69,760,874      |
| 经营性应付项目减少     | (555,692,799)   | (737,887,955)   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 690,261,201     | 140,329,198     |

(b) 不涉及现金收支的重大投资活动

|              | 2024年         | 2023年         |
|--------------|---------------|---------------|
| 当期新增的非现金支付分红 | 3,371,779,835 | 1,027,416,900 |

(c) 现金及现金等价物净变动情况

|                 | 2024年         | 2023年         |
|-----------------|---------------|---------------|
| 现金及现金等价物的年末余额   | 4,672,703,253 | 2,225,899,312 |
| 减：现金及现金等价物的年初余额 | 2,225,899,312 | 1,003,187,106 |
| 现金及现金等价物净增加额    | 2,446,803,941 | 1,222,712,206 |

十三、 公司财务报表项目附注（续）

6. 现金流量表附注（续）

(d) 现金及现金等价物

|              | 2024年12月31日          | 2023年12月31日          |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 货币资金         | 4,682,784,921        | 2,295,718,895        |
| 减：受到限制的存款(i) | <u>10,081,668</u>    | <u>69,819,583</u>    |
| 现金及现金等价物年末余额 | <u>4,672,703,253</u> | <u>2,225,899,312</u> |

(i) 于2024年12月31日及2023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、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司负责人于2025年4月28日决议批准报出。



# 营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验“一网通办”服务



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 10000 万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 08 月 01 日

执行事务合伙人 毛鞍宁

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永亨大厦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



2025 年 03 月 19 日



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，准予从事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》。



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号东方广场安永大楼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:

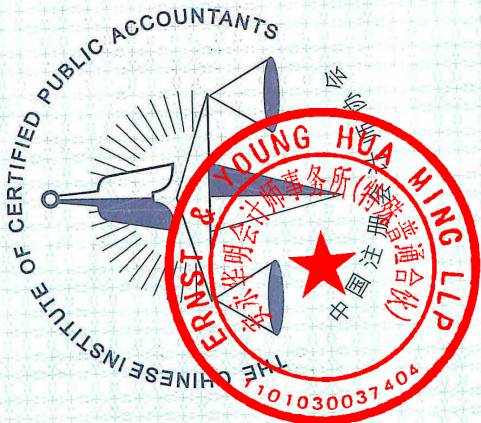
财会函 (2012) 35 号

批准执业日期:

二〇一二年七月二十七日

中华人民共和国财政部制





姓名 钟晔  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1978-09-24  
Date of birth  
工作单位 安永华明会计师事务所(普通合伙) 广州分所  
Working unit  
身份证号 330106780924402  
Identity card no.



## 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.



钟晔(110002432744)，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。



110002432744

/y /m /d

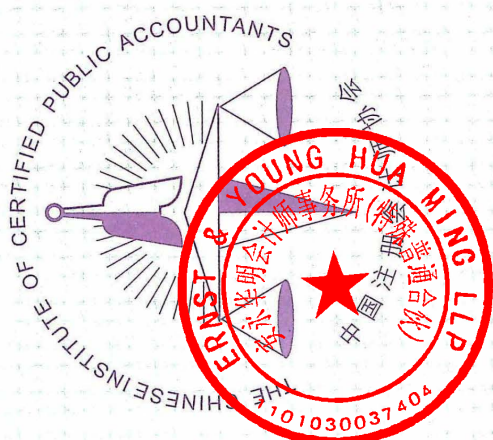
证书编号: 110002432744  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 05 31 日  
Date of Issuance /y /m /d

2017年5月换发





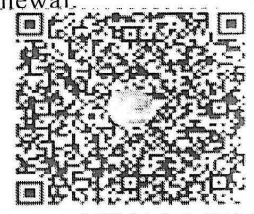
姓名 叶静怡  
Full name  
性别 女  
出生日期 1986-12-10  
Date of birth  
工作单位 安永华明会计师事务所  
Working unit  
（特殊普通合伙）广州分所  
身份证号 440102198612103227  
Identity card No.



专业业务报告

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.



叶静怡(110002432335)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协（2021）268号。



证书编号：110002432335  
No. of Certificate

批准注册协会：广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 09 月 10 日  
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日  
/y /m /d