
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）基于下述情形对发行人 2024 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告：

“如财务报表附注“二、2、持续经营”所述：（1）番禺雅居乐控股股东雅居乐集团于 2024 年 5 月 14 日因未能在宽限期内支付境外债优先票据利息导致境外债违约。雅居乐集团已委任财务顾问，以协助其重组境外借款，在实际可行情况下尽快与所有境外债权人达成一致的解决方案。目前雅居乐集团仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行建设性洽商，但仍未与境外债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于番禺雅居乐是雅居乐集团重要组成部分，该事项对番禺雅居乐的影响存在重大不确定性；（2）番禺雅居乐资产负债表日货币资金余额 22.67 亿元，其中受限制资金 20.34 亿元；有息负债余额 128.89 亿元，其中流动负债为 57.82 亿元，番禺雅居乐持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“十一、2、或有事项”所述；（3）番禺雅居乐 2024 年度及 2025 年 1 季度的合同销售业绩持续下滑，资产负债表日应付账款规模较大，工程款的支付存在重大不确定性；（4）番禺雅居乐的应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，番禺雅居乐正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，番禺雅居乐因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，具体详见财务报表附注“十一、2、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明番禺雅居乐持续经营能力存在重大疑虑。

番禺雅居乐已经在财务报表附注“二、2、持续经营”中披露管理层改善番禺雅居乐流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 12 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若番禺雅居乐未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将番禺雅居乐资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断番禺雅居乐采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

请投资者关注相关风险。

重大风险提示

近几年因多种市场因素叠加，房地产行业普遍面临严峻考验，目前市场尚未回暖。2024 年度公司营业收入为 230.57 亿元，归属于母公司股东的净利润为-53.02 亿元，主要原因系物业销售面积和平均售价下降、资产处置亏损、存货减值、税费开支上升等原因。

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	4
释义.....	7
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	11
五、 公司业务和经营情况.....	12
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28

一、	发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、	发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、	发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、	发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、	发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、	发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、	发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
八、	发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	29
九、	发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、	发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、	发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、	其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节	发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节	备查文件目录.....	30
	财务报表.....	32
附件一：	发行人财务报表.....	32

释义

发行人、公司	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
担保人、母公司、雅居乐控股	指	雅居乐集团控股有限公司 AgileGroupHoldingsLimited
雅居乐集团	指	雅居乐集团控股有限公司及其附属公司
中盈盛达	指	广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的 有价证券
23 番雅 01	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向 专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
23 番雅 02	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向 专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
CZ 番雅 01	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向 专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)重组类置换债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
受托管理协议	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司发行公司债 券签订的受托管理协议
申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师、律师事务所	指	北京市竞天公诚律师事务所
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有 本期公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会
元	指	人民币元，特别注明的除外
报告期/本期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
报告期末/本期末/本报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

姓名	王建中
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事兼总经理
联系地址	广州市天河区珠江新城华夏路 26 号雅居乐中心 33 楼
电话	020-88839888
传真	-
电子信箱	ir@agile.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：勇富集团有限公司

报告期末实际控制人名称：陈氏家族

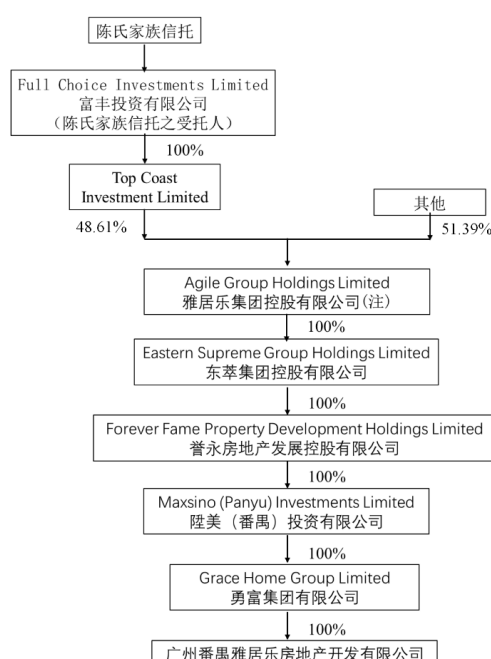
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：48.61%，未受限

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



注：截至 2024 年 12 月 31 日，雅居乐控股具体股权结构如下：

序号	股东名称	股份数（股）	占比
控股股东			
1	富丰投资有限公司 ¹	2,453,096,250	48.61%
2	Top Coast Investment Limited ¹	2,453,096,250	48.61%
3	Renowned Idea Investments Limited明思投资有限公司 ²	15,687,500	0.31%
4	Brilliant Hero Capital Limited	6,187,500	0.12%

¹均包含股份，下同。

	晖雄资本有限公司 ³		
5	Famous Tone Investments Limited 名通投资有限公司 ³	8,088,750	0.16%
6	Dragon Treasure Global Limited 龙宝环球有限公司 ⁴	9,978,000	0.20%
7	Star Noble Global Limited 星御环球有限公司 ⁴	11,828,000	0.23%
8	Supreme Elite Holdings Limited 优杰控股有限公司 ⁴	20,492,000	0.41%
董事			
9	陈卓林	88,274,000	1.75%
10	陈卓喜 ⁵	7,875,000	0.16%
11	陈卓南 ⁶	6,781,500	0.13%
12	黄奉潮	1,400,000	0.03%
13	岳元	42,000	0.00%
其他			
14	陈思焯 ⁷	307,432,500	6.09%
公众投资者			
15	公众投资者	2,108,884,500	41.79%

注：

1、富丰投资有限公司、Todd, Richard Frazer先生、Richardson, Clive Stuart先生及Deakin, Gary Colin先生（作为陈氏家族信托的共同受托人），透过全资及共同拥有的Top Coast Investment Limited持有股份，有关信托的受益人为陈卓林先生、陈卓雄先生、陈卓喜先生、陈卓南先生、陈卓贤先生及陆倩芳女士。

2、Renowned Idea Investments Limited明思投资有限公司由陈卓贤全资拥有。

3、Brilliant Hero Capital Limited晖雄资本有限公司及Famous Tone Investments Limited名通投资有限公司由陈卓林及陆倩芳共同持有。

4、Dragon Treasure Global Limited龙宝环球有限公司、Star Noble Global Limited星御环球有限公司及Supreme Elite Holdings Limited优杰控股有限公司由陈卓林全资拥有。

5、由陈卓喜及其配偶陆燕平联名持有。

6、由陈卓南及其配偶陈小娜联名持有。

7、由陈卓林及陆倩芳之儿子陈思焯直接及透过其全资拥有的若干公司持有。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

√适用 □不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

实际控制人为自然人

√适用 □不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	陆倩芳	董事	离任	2024 年 2 月	2024 年 2 月
董事	潘国飞	董事	任职	2024 年 2 月	2024 年 2 月
监事	陈卓南	监事	离任	2024 年 2 月	2024 年 2 月
监事	马永青	监事	任职	2024 年 2 月	2024 年 2 月
高级管理人员	张海明	总经理	离任	2024 年 5 月	不适用
高级管理人员	杨林森	总经理	任职	2024 年 5 月	不适用
董事	陈卓林	董事	离任	2024 年 9 月	2024 年 9 月
董事	潘国飞	董事	离任	2024 年 9 月	2024 年 9 月
监事	马永青	监事	离任	2024 年 9 月	2024 年 9 月
高级管理人员	杨林森	总经理	离任	2024 年 9 月	不适用
高级管理人员	王建中	总经理	任职	2024 年 9 月	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 80%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王建中

发行人的董事长或执行董事：王建中

发行人的其他董事：不适用

发行人的监事：不适用

发行人的总经理：王建中
发行人的财务负责人：不适用
发行人的其他非董事高级管理人员：不适用

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

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

报告期内，房地产销售收入为公司的主要收入来源。

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

2024 年是中国房地产市场深度调整与政策密集发力的一年，政策基调也从稳预期到止跌回稳。虽然中央政府采取了多项房地产支持政策，但市场还需时间消化及提振购房者的信心。2024 年房地产行业仍处于下行趋势，大部分地区的销售仍未回暖。年内，雅居乐集团连同其合营公司及联营公司以及由雅居乐集团管理并以「雅居乐」品牌销售的房地产项目之预售金额合计为人民币 155.1 亿元，同比下降 65.8%，对应累计预售建筑面积为 116.1 万平方米，同比下降 61.8%，预售均价为每平方米人民币 13,359 元，同比下降 10.4%。除市场销售对本集团物业发展业务带来的影响，另一方面，整体融资环境仍具较大挑战性，对本集团流动性造成进一步压力。

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

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

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产	228.06	191.70	15.94	98.91	180.70	176.56	2.29	94.35
其他	2.51	4.20	-67.48	1.09	10.82	7.30	32.52	5.65
合计	230.57	195.90	15.04	100.00	191.52	183.86	4.00	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

本公司主营业务系物业开发，不适用细分产品（或服务）。

2. 收入和成本分析

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

本公司本期毛利率同比上升，主要是因为子公司海南雅居乐、海南雅恒本期销售毛利率增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

在经历了十多年的迅猛发展后，中国房地产市场已经进入了一个全新的阶段。各种政策调控、市场变化以及购房者心态的转变，让这个曾经炙手可热的行业面临前所未有的挑战与机遇。公司将继续努力不懈，以保交付、保经营为首要目标，最大限度减低市场环境对业务营运的影响，以实际行动兑现企业承诺。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

近几年因多种市场因素叠加，房地产行业普遍面临严峻考验，目前市场尚未回暖。2024 年度公司营业收入为 230.57 亿元，归属于母公司股东的净利润为-53.02 亿元，主要原因系物业销售面积和平均售价下降、资产处置亏损、存货减值、税费开支上升等原因。

应对措施：（1）加快物业预售，加速收取销售所得款项；

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

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

（4）如有需要，出售若干物业和业务，以产生更多现金流；

（5）在获得所需的资金之前，不会承诺进行重大的资本支出及土地收购。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

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

1、资产独立

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独

立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

2、人员独立

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

3、机构独立

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

4、财务独立

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

5、业务独立

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策权限

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

2、关联交易的决策程序

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

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

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

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

除前述以外的关联交易，由总经理批准，方可实施。

3、关联交易定价机制

本公司与关联方业务交易的价格由双方参照市场价格协商确定。

4、信息披露安排

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，雅居乐集团根据中国相关法律法规及香港联合交易所相关的规定，制定《信息披露管理制度》。该制度规定了定期报告的披露和主要临时报告的披露。定期报告包括年度报告和中期报告，规定公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向发行公司债的证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。对于主要临时报告的披露，主要参照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公

司债券持续信息披露》规定的重大事件的披露要求，公司在债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

债券存续期间内，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。若发行人存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等行为，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：千元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	2,144,768
出售商品/提供劳务	6,517

2. 其他关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 283.45 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☒ 是 ☐ 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响：

本公司于 2024 年 8 月 30 日披露《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2024 年公司债券中期报告》，公告中披露的期末逾期债务总额为 0.48 亿元，其中 0.39 亿元逾期债务属于应当披露但未披露临时报告的逾期债务。

上述事项对债券持有人权益无重大影响。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 番雅 02
3、债券代码	115101.SH
4、发行日	2023 年 3 月 27 日
5、起息日	2023 年 3 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 28 日
8、债券余额	1.80
9、截止报告期末的利率(%)	5.00
10、还本付息方式	本公司将尽力于 90 个自然日的宽限期内即不晚于 2025 年 6 月 26 日（含）足额偿付本期债券应付利息及本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司，国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)重组类置换债券
2、债券简称	CZ 番雅 01
3、债券代码	242678.SH
4、发行日	2025 年 3 月 28 日
5、起息日	2025 年 3 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 3 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	2025 年 6 月 28 日偿还债券总额的 10%及其对应利息；

	2026 年 3 月 28 日偿还债券总额的 18%及其对应利息； 2027 年 3 月 28 日偿还债券总额的 27%及其对应利息； 2028 年 3 月 28 日偿还债券总额的 45%及其对应利息。 偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位）。债券利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	不适用
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	115101.SH
债券简称	23 番雅 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2024 年 2 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年票面利率不调整公告》，选择不调整票面利率，即本期债券票面利率为 5.0%，并在存续期的后 1 年（2024 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日）固定不变。2024 年 3 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额为 20,000,000.00 元。发行人决定对本次回售债券进行转售，并于 2024 年 3 月 28 日至 2024 年 4 月 26 日按照相关规定办理回售债券的转售，拟转售债券金额不超过 20,000,000.00 元。2024 年 4 月，发行人发布《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售债券金额 0 元，注销未转售债券金额 20,000,000.00 元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

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

四、公司债券募集资金使用情况

- √ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- √ 适用 □ 不适用

债券代码（如有）	115100.SH,115101.SH
债券简称（如有）	23 番雅 01,23 番雅 02
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	-
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 28 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024 年 6 月 14 日
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	-
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	
评级结果变化的原因	出于商业原因，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自 2024 年 6 月 14 日起，中诚信国际终止对番禺雅居乐主体信用评级及“23 番雅 01”、“23 番雅 02”的债项信用评级，终止对其担保方雅居乐集团的主体信

	用评级，并将不再更新其信用评级结果。
--	--------------------

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：115101.SH

债券简称	23 番雅 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：雅居乐集团控股有限公司及广东中盈盛达融资担保投资股份有限公司为本公司债券提供不可撤销连带责任担保。偿债计划：按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。其他偿债保障措施：制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本公司债券按时付息兑付，偿债计划执行良好

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115101.SH,242678.SH
债券简称	23 番雅 02,CZ 番雅 01
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层
联系人	申万宏源证券番禺雅居乐项目组
联系电话	021-33389437

（三）资信评级机构

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☒其他审计意见

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）基于下述情形对发行人 2024 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告： “如财务报表附注“二、2、持续经营”所述：（1）番禺雅居乐控股股东雅居乐集团于 2024 年 5 月 14 日因未能在宽限期内支付境外债优先票据利息导致境外债违约。雅居乐集团已委任财务顾问，以协助其重组境外借款，在实际可行情况下尽快与所有境外债权人达成一致的解决方案。目前雅居乐集团仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行建设性洽商，但仍未与境外债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于番禺雅居乐是雅居乐集团重要组成部分，该事项对番禺雅居乐的影响存在重大不确定性；（2）番禺雅居乐资产负债表日货币资金余额 22.67 亿元，其中受限制资金 20.34 亿元；有息负债余额 128.89 亿元，其中流动负债为 57.82 亿元，番禺雅居乐持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“十一、2、或有事项”所述；（3）番禺雅居乐 2024 年度及 2025 年 1 季度的合同销售业绩持续下滑，资产负债表日应付账款规模较大，工程款的支付存在重大不确定性；（4）番禺雅居乐的应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，番禺雅居乐正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，番禺雅居乐因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，具体详见财务报表附注“十一、2、或有事项”所述。 上述各项重大不确定性表明番禺雅居乐持续经营能力存在重大疑虑。番禺雅居乐已经在财务报表附注“二、2、持续经营”中披露管理层改善番禺雅居乐流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 12 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若番禺雅居乐未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将番禺雅居乐资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。 由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断番禺雅居乐采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”
所涉事项对公司生产经营和	对公司生产经营和偿债能力可能产生重大不利影响

偿债能力的影 响	
-------------	--

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

报告期内，公司发生会计政策变更：

（1）财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。

该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（2）本公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日之后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该项会计政策变更对本公司财务报表无影响。

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上期末 的变动比 例（%）	变动比例超过 30%的，说 明原因
货币资金	-	22.67	-57.00	主要系本期筹资活动现金流 流出规模较大
交易性金融资产	-	3.23	-0.50	
应收账款	-	4.77	-26.90	
预付款项	-	8.16	-2.54	
其他应收款	应收关联方 款项、应收 第三方往来 款、应收少 数股东款项 、应收托管	564.86	-7.89	

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上期末 的变动比 例（%）	变动比例超过 30%的，说 明原因
	楼款、应收 保证金、应 收物业维修 基金等			
存货	开发成本、 开发产品	470.35	-20.30	
其他流动资产	-	44.11	-13.58	
长期股权投资	-	80.12	-5.84	
其他非流动金融资产	-	3.45	-	
投资性房地产	-	8.36	-8.06	
固定资产	-	3.70	-26.99	
在建工程	-	1.91	-66.05	主要系海南雅恒本期处置 项目资产所致
使用权资产	-	0.04	-66.32	主要系本期计提折旧所致
无形资产	-	0.03	-99.27	主要系本期处置部分土地 使用权所致
长期待摊费用	-	0.01	-1.92	
递延所得税资产	-	19.13	-4.32	
其他非流动资产	拟开发土地	141.36	-12.78	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面 价值（包括非受限 部分的账面价值）	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例（%）
货币资金	226,677	203,443	-	89.75
存货	4,703,509	1,756,990	-	37.35
应收账款	47,656	7,629	-	16.01
长期股权投资	801,193	126,495	-	15.79
合计	5,779,035	2,094,558	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 35.78 亿元和 21.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-40.47%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		6.74	11.88	18.62	87.42%
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		2.68	-	2.68	12.58%
合计		9.42	11.88	21.30	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 6.74 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.88 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 144.38 亿元和

128.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.73%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		6.74	11.88	18.62	14.44%
银行贷款	28.06	20.35	59.19	107.60	83.48%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务	-	2.68	-	2.68	2.08%
合计	28.06	29.77	71.07	128.89	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 6.74 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.88 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行借款	济南雅和房地产开发有限公司	银行	0.39	本息均逾期	到期未付	0.39	与债权人协商解决方案
银行借款	荆州雅乐源房地产开发有限公司	银行	2.61	本息均逾期	到期未付	2.61	与债权人协商解决方案
银行借款	启东市雅宏房地产开发有限公司	银行	4.16	本息均逾期	到期未付	4.16	与债权人协商解决方案
银行借款	中山市雅景房地产开发有限公司	银行	17.69	本息均逾期	到期未付	17.69	与债权人协商解决方案
银行借款	贵阳雅正房地产开发有限公司	银行	0.10	本息均逾期	到期未付	0.10	与债权人协商解决方案
银行借款	海南雅居乐房地产开发有限公司	银行	0.25	本息均逾期	到期未付	0.25	与债权人协商解决方案
银行借款	茂名市雅居乐房地产开发有限公司	银行	2.86	本息均逾期	到期未付	2.86	与债权人协商解决方案

注：1、上表所列逾期金额为债务本金金额。

2、截至本报告批准报出日止，本公司新增逾期债务明细如下：

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	处置进展及未来处置计划
银行借款	河源市雅生房地产开发有限公司	银行	0.42	本息均逾期	与债权人协商解决方案
银行借款	常州雅创房地产开发有限公司	银行	4.78	本金均逾期	与债权人协商解决方案

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	2.68	-	-	
应付账款	262.10	281.56	-6.91	
合同负债	198.82	304.51	-34.71	主要系本期结转预售房款规模较大
应付职工薪酬	0.26	0.33	-19.90	
应交税费	245.70	194.07	26.60	
其他应付款	301.65	358.19	-15.79	
应付股利	28.20	28.20	-	
一年内到期的非流动负债	55.18	96.88	-43.05	主要系债务到期时间变更所致
其他流动负债	17.49	26.79	-34.71	主要系待转销项税项规模下降
长期借款	59.19	35.74	65.62	主要系债务到期时间变更所致
应付债券	11.88	11.77	0.87	
租赁负债	0.0011	0.05	-97.73	主要是本年支付租赁款项所致
长期应付款	0.0014	0.0014	-	
递延所得税负债	12.10	15.08	-19.76	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-76.73 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.66 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

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

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2024 年度，本公司合并范围净亏损人民币-82.74 亿元。本年度亏损主要原因系物业销售面积和平均售价下降、资产处置亏损、存货减值、税费开支上升等原因。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：206.98 亿元

报告期末对外担保的余额：595.91 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：388.93 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：277.15 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
雅居乐集团控股有限公司	间接控股股东	-	-	-	-	70.45	2024 年 12 月 1 日	暂无重大不利影响
雅恒数字（上海）商业管理有限公司	其他关联方	-	-	-	-	37.19	2036 年 1 月 1 日	暂无重大不利影响
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	其他关联方	-	-	-	-	27.69	2025 年 6 月 1 日	暂无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	135.33	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额(万元)	目前所处的 诉讼程序
广州资产管理有限公司	广州雅悦房地产开发有限公司等公司	借款合同纠纷	2024 年 12 月	广州市中级人民法院	28,432	一审 2025 年 2 月开庭, 待判决
雅卓房地产顾问有限公司	海南雅居乐房地产开发有限公司	服务合同纠纷	2024 年 11 月	海南省第一中级人民法院	24,354	25 年初已开庭, 尚未判决
中建三局集团有限公司	南京雅鸿房地产开发有限公司等公司	建设工程合同纠纷	2024 年 8 月	扬州市中级人民法院	19,120	等待再次开庭
雅卓房地产顾问有限公司	海南雅居乐房地产开发有限公司	服务合同纠纷	2024 年 11 月	海南省第一中级人民法院	18,141	已开庭, 尚未判决
雅卓房地产顾问有限公司	海南雅居乐房地产开发有限公司	服务合同纠纷	2024 年 11 月	海南省第一中级人民法院	14,185	已开庭, 尚未判决
雅卓房地产顾问有限公司	海南雅居乐房地产开发有限公司	服务合同纠纷	2024 年 11 月	海南省第一中级人民法院	9,460	已开庭, 尚未判决
四川高诚建筑工程有限公司集团有限公司	成都雅裕房地产开发有限公司等公司	建设工程合同纠纷	2024 年 7 月	四川省崇州市人民法院	7,909	一审已开庭, 待判决
上海建工五建集团有限公司	石家庄雅燕房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	2024 年 10 月	石家庄正定县法院	7,036	一审阶段, 未开庭
龙信建设集团有限公司	启东市雅宏房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	2024 年 12 月	启东市人民法院	5,878	一审未开庭
重庆渝发建设有限公司	大理美诏房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	2023 年 5 月	大理市人民法院	5,477	已开庭, 尚未判决

截至本报告批准报出日止, 本公司新增重大未决诉讼明细如下:

原告	被告	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额(万元)	目前所处的 诉讼程序
中国建设银行股份有限公司常州新北支行	常州雅创房地产开发有限公司等公司	借款合同纠纷	2025 年 3 月	常州市中级人民法院	47,928	待再次开庭

中国中信金融资产管理股份有限公司上海市分公司	宁乡雅居乐旅游发展有限公司等公司	借款合同纠纷	2025 年 1 月	上海金融法院	12,859	尚未开庭
南通市达欣工程股份有限公司	上海雅居睿房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	2025 年 2 月	上海市松江区人民法院	12,500	未开庭
华夏银行股份有限公司肇庆分行	广州雅新房地产开发有限公司等公司	借款合同纠纷	2025 年 2 月	广州仲裁委员会	7,796	已开庭，尚未判决

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

（以下无正文，为广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2024 年公司
债券年度报告盖章页）

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司



2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位:千元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,266,774	5,271,025
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	323,058	324,690
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	476,559	651,940
应收款项融资		
预付款项	815,790	837,071
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	56,485,997	61,321,871
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	47,035,092	59,011,647
合同资产		
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,411,119	5,104,363
流动资产合计	111,814,389	132,522,607
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,011,934	8,508,591
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	345,051	345,051
投资性房地产	836,106	909,357
固定资产	370,229	507,091
在建工程	190,847	562,067
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,264	12,662
无形资产	2,751	376,456
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,379	1,406
递延所得税资产	1,913,421	1,999,898
其他非流动资产	14,136,468	16,207,081
非流动资产合计	25,812,450	29,429,660
资产总计	137,626,839	161,952,267
流动负债：		
短期借款	267,832	-
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	7,033
应付账款	26,209,666	28,155,870
预收款项	-	-
合同负债	19,882,445	30,450,647
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,490	33,070
应交税费	24,569,668	19,407,152
其他应付款	30,164,920	35,819,106
其中：应付利息		
应付股利	2,819,508	2,819,508
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,517,577	9,688,213
其他流动负债	1,749,098	2,679,147
流动负债合计	108,387,696	126,240,238

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,919,422	3,574,168
应付债券	1,187,510	1,177,303
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	107	4,708
长期应付款	142	142
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,209,812	1,507,659
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,316,993	6,263,980
负债合计	116,704,689	132,504,218
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000	500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	862,275	895,571
减：库存股		
其他综合收益	254,420	254,420
专项储备		
盈余公积	428,906	428,906
一般风险准备		
未分配利润	3,576,160	8,878,514
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,621,761	10,957,411
少数股东权益	15,300,389	18,490,638
所有者权益（或股东权益）合计	20,922,150	29,448,049
负债和所有者权益（或股东权益）总计	137,626,839	161,952,267

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：千元币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	8,519	11,467
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	126	418
应收款项融资		
预付款项	20,378	20,397
其他应收款	3,969,787	5,319,741
其中：应收利息		
应收股利	73,584	73,584
存货	121,021	86,533
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	464,969	-
流动资产合计	4,584,800	5,438,556
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	28,281,575	28,393,665
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	345,051	345,051
投资性房地产	178,100	390,500
固定资产	15,931	19,673
在建工程	123	123
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	-	34,270
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	104,114
非流动资产合计	28,820,780	29,287,396
资产总计	33,405,580	34,725,952
流动负债：		

短期借款	267,832	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	-
应付账款	88,536	113,847
预收款项		
合同负债	66,663	68,628
应付职工薪酬	6,341	6,531
应交税费	1,749,218	1,739,584
其他应付款	12,964,963	12,221,622
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	674,228	2,142,233
其他流动负债		
流动负债合计	15,817,781	16,292,445
非流动负债：		
长期借款	-	258,250
应付债券	1,187,510	1,177,303
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	29,030	82,130
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,216,540	1,517,683
负债合计	17,034,321	17,810,128
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000	500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,538,943	11,538,943
减：库存股		
其他综合收益	235,210	235,210
专项储备		
盈余公积	428,906	428,906

未分配利润	3,668,200	4,212,765
所有者权益（或股东权益）合计	16,371,259	16,915,824
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,405,580	34,725,952

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:千元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	23,056,797	19,152,480
其中：营业收入	23,056,797	19,152,480
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,449,728	21,009,339
其中：营业成本	19,590,006	18,385,962
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,515,603	238,286
销售费用	1,422,213	1,135,949
管理费用	236,484	577,741
研发费用		
财务费用	685,422	671,401
其中：利息费用	673,229	653,654
利息收入	17,388	40,566
加：其他收益	43,495	
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,260,571	-1,905,301
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-357,162	-1,360,886
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-300,883	-13,909
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-959,229	-458,818
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,439,732	-2,904,096
资产处置收益（损失以“－”号填列）	4	-10,850
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-7,309,848	-7,149,834
加：营业外收入	90,604	23,832
减：营业外支出	453,920	199,521
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-7,673,165	-7,325,524
减：所得税费用	600,765	160,769
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,273,930	-7,486,293
（一）按经营持续性分类	-7,486,293	-7,486,293
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,273,930	-7,486,293
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-8,273,930	-7,486,292
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,302,354	-4,428,933
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,971,576	-3,057,359
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-8,273,930	-7,486,293
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,302,354	-4,428,933
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,971,576	-3,057,359
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：千元币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	2,472	40,227
减：营业成本	120,389	25,220
税金及附加	-283	1,724
销售费用	2,193	11,349
管理费用	28,415	129,854
研发费用		
财务费用	142,779	320,404
其中：利息费用	160,137	280,938
利息收入	12,578	4,629
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-37,902	-1,025,576
其中：对联营企业和合营企业	-83,247	-

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	-212,400	-
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-55,919	-56,039
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	-597,242	-1,529,939
加：营业外收入	187	2,914
减：营业外支出	610	6,828
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	-597,665	-1,533,853
减：所得税费用	-53,100	-
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	-544,565	-1,533,853
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	-544,565	-1,533,853
（二）终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变 动		
4.企业自身信用风险公允价值变 动		
（二）将重分类进损益的其他综合 收益		
1.权益法下可转损益的其他综合 收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-544,565	-1,533,853
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：千元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,999,139	20,605,965
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,243,394	3,640,240
经营活动现金流入小计	12,242,533	24,246,205
购买商品、接受劳务支付的现金	7,460,022	14,833,951

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	159,991	314,386
支付的各项税费	1,104,221	1,659,259
支付其他与经营活动有关的现金	3,462,248	1,291,055
经营活动现金流出小计	12,186,482	18,098,651
经营活动产生的现金流量净额	56,051	6,147,554
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,333	152,250
取得投资收益收到的现金	61,728	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	121	520,698
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	61,898	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,083,289	4,173,665
投资活动现金流入小计	3,220,369	4,846,613
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	448	384,392
投资支付的现金	5,000	228,974
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,164,202	31,746,553
投资活动现金流出小计	1,169,650	32,359,919
投资活动产生的现金流量净额	2,050,719	-27,513,306
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	72,056	3,586,000

收到其他与筹资活动有关的现金	6,241,637	51,235,677
筹资活动现金流入小计	6,313,693	54,821,677
偿还债务支付的现金	1,680,643	5,229,588
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	614,632	3,753,400
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	
支付其他与筹资活动有关的现金	6,789,966	25,010,476
筹资活动现金流出小计	9,085,241	33,993,464
筹资活动产生的现金流量净额	-2,771,548	20,828,213
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-664,778	-537,539
加：期初现金及现金等价物余额	897,695	1,435,234
六、期末现金及现金等价物余额	232,917	897,695

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:千元币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	81	35,992
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	834,588	728,823
经营活动现金流入小计	834,669	764,815
购买商品、接受劳务支付的现金	25,314	29,355
支付给职工及为职工支付的现金	4,180	9,554
支付的各项税费	302	2,719
支付其他与经营活动有关的现金	712,369	757,526
经营活动现金流出小计	742,165	799,154
经营活动产生的现金流量净额	92,504	-34,339
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	-	67,200
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3	9
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,035,087	2,993,579
投资活动现金流入小计	1,035,090	3,060,788
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	548,395	-
投资活动现金流出小计	548,395	-
投资活动产生的现金流量净额	486,695	3,060,788
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	2,450,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,308,385	289,762
筹资活动现金流入小计	2,308,385	2,739,762
偿还债务支付的现金	1,458,720	1,573,921
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	113,951	319,296
支付其他与筹资活动有关的现金	1,316,795	3,880,342
筹资活动现金流出小计	2,889,466	5,773,559
筹资活动产生的现金流量净额	-581,081	-3,033,797
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,882	-7,348
加：期初现金及现金等价物余额	3,158	10,506
六、期末现金及现金等价物余额	1,276	3,158

公司负责人：王建中 主管会计工作负责人：许力 会计机构负责人：谢军

