
广州市方圆房地产发展有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券时，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。

受国家近年对房地产持续严控、市场持续低迷、房地产销售回款大幅减少，加上各监管机构加强对房地产企业预售资金的监控、融资渠道一再收紧等因素的影响，公司与其他房企一样，流动性日趋紧张。

2023 年度，本公司净利润为-16.74 亿元，现金及现金等价物净增加额为-10.87 亿元，提醒投资者关注。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
七、 环境信息披露义务情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
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.....	13
四、 公司债券募集资金使用情况.....	13
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.....	13
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	13
七、 中介机构情况.....	13
第三节 报告期内重要事项.....	14
一、 财务报告审计情况.....	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	14
三、 合并报表范围调整.....	15
四、 资产情况.....	15
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
六、 负债情况.....	18
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
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.....	22
九、 对外担保情况.....	22
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	25
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	25
八、 科技创新债或者双创债.....	25
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
十一、 中小微企业支持债券.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

发行人、公司、本公司、方圆地产	指	广州市方圆房地产发展有限公司
本次债券、本次公司债券、本期债券	指	方圆地产 2020 年 12 月 3 日面向专业投资者公开发行的 9.18 亿元公司债券
董事会	指	广州市方圆房地产发展有限公司董事会
主承销商、债券受托管理人/受托管理人、太平洋证券	指	太平洋证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所、大信	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次公司债券的投资者
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
募集说明书	指	发行人为发行本次公司债券而制作的《广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州市方圆房地产发展有限公司章程》
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《广州市方圆房地产发展有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》
报告期、报告期内、本期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
报告期期末	指	2023 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市方圆房地产发展有限公司		
中文简称	方圆地产		
外文名称（如有）	Guangzhou Fineland Real Estate Development Co., Ltd.		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	徐珺		
注册资本（万元）			75,000.00
实缴资本（万元）			75,000.00
注册地址	广东省广州市 越秀区寺右新马路 168 号 7 楼		
办公地址	广东省广州市 广州市天河区体育东路 28 号		
办公地址的邮政编码	510620		
公司网址（如有）	www.fineland.com.cn		
电子信箱	zengyj@fineland.com.cn		

二、信息披露事务负责人

姓名	陈曦
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	广州市天河区体育东路 28 号方圆大厦
电话	020-22815316
传真	020-22815352
电子信箱	zengyj@fineland.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：方圆国际投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：方明

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：100%，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）

¹均包含股份，下同。



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

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

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产未受限。

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

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产未受限。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 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 0.00%。

（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：徐珺

发行人的董事长或执行董事：方明

发行人的其他董事：韩曙光

发行人的监事：胡江成

发行人的总经理：徐珺

发行人的财务负责人：陈曦

发行人的其他非董事高级管理人员：无

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

公司所属行业为房地产行业，主要从事房地产的开发及销售，公司经营范围为“房地产开发经营；自有房地产经营活动；酒店管理；建材、装饰材料批发”。

公司在业界素有“文化方圆”之称，坚持打造和传播“东方人居智慧”的品牌理念和“现代东方生活服务商”的品牌定位，一直专注于房地产开发经营，具有丰富的房地产开发经验，公司已先后开发了白云高尔夫花园、荷塘月色、云山诗意系列、花语水岸等 70 多个知名项目，已经发展成为中国具有东方特色的地产品牌之一。

在坚持住宅地产开发业务的基础上，公司也注重选择一些位置优越、发展潜力大的商业项目进行开发并长期持有，比如方圆大厦，位于广州成熟的天河核心商圈，是集商业、办公、超五星级酒店式服务公寓为一体的高端综合型商业物业。方圆信息港 E 时光，是目前广州天河软件园最高端的写字楼、高科技孵化基地。这些核心品牌的商业地产产品始终保持活跃的经营状态，在公司带来稳定的现金流的同时，也进一步巩固和加强了公司的品牌影响力。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2023 年，中央继续坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理。随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率下降。

公司成立于 1997 年，总部设在广州，20 多年以来，一直专注于房地产投资、开发、经营，并以中高端住宅及高端商业物业开发为主营业务。公司已连续 17 年跻身“中国房地产百强企业”，并荣获“中国民营企业 500 强”、“广东省百强民营企业”“中国责任地产 10 强”。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合发布的 2022 房地产开发企业综合实力 100 强榜单，显示广州市方圆房地产发展有限公司排名第 84 位。方圆以诚信的经营理念、优秀的资信实力和成熟的资产运作能力，连续 10 年荣列由四大国有银行联合评级的“广东地产资信 20 强”，并荣获“AAA 级信用企业”称号。

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

报告期内，公司与其他所有房地产企业一样，正在经历行业的重大变化，受宏观经济环境、

行业环境、信用环境等影响，公司流动性持续出现紧张。

（二） 新增业务板块

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

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 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 (%)
房产销售	718,762.80	629,000.75	12.49	97.46	501,261.69	407,256.21	18.75	93.64
酒店服务	534.27	48.45	90.93	0.07	1,815.51	189.33	89.57	0.34
建筑设计	-	-	-	-	198.68	713.54	-259.14	0.04
租赁业务	12,234.40	2,180.48	82.18	1.66	12,798.86	1,478.94	88.44	2.39
其他	5,939.55	754.15	87.30	0.81	19,253.67	17,784.84	7.63	3.60
合计	737,471.02	631,983.83	14.30	100.00	535,328.41	427,422.86	20.16	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

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

公司主要从事房地产开发销售，房地产销售收入占比 90%以上，本期房产销售收入、销售成本较上年同期增加，主要是本期集中交付的项目和规模较去年同期增长所致。公司房产销售毛利率下降，主要是受国家宏观调控，销售价格下降及结转的业态类型不一致影响。酒店服务、建筑设计等收入下降，主要是公司陆续处置了部分酒店以及设计公司所致。

（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

行业情况详见“第一节、五、（一）、2”。

在未来，公司将继续坚持以“立足广东、深耕粤港澳大湾区”为发展战略，深度践行“现代东方生活服务商”的企业定位，做粤港澳大湾区地产服务的领先者。

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

公司所处行业与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，商品房市场仍处于调整阶段。公司将继续加大销售回款力度，做强产品服务，降本增效，同时保持与各金融机构的良好合作关系，确保公司融资和生产经营不受重大影响。

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：

公司自设立以来，按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面具备独立性。

1、资产独立公司拥有与经营有关的经营资质和配套设施，以及与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司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、人员独立公司建立了较为完备的人事管理和员工薪酬福利制度。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、财务独立公司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。公司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。

4、机构独立公司建立健全了法人治理结构，董事会、监事和管理层均独立运行，且设有财务运营管理中心、营销中心、投融资管理中心、工程项目管理中心、人力资源行政管理中心和风险控制管理中心等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作。

5、业务独立公司的主要业务为房地产的开发与经营，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限和决策程序

为保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和出资人的合法权益，公司根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了相关制度与审批流程，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整。

2、定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。对于非经营性其他应收款中存在的关联方往来款，作为一家非上市公司，公司存在根据关联方资金的需要由实际控制人控制的其他企业之间调拨资金的情况，其定价由各方协商确定；对于非经营性其他应收款中非关联方的资金拆借，公司按照内部制定的制度进行款项审批以及划拨，确保不实际损害公司的合法利益。

3、信息披露

为规范公司的信息披露工作，强化信息披露事务管理工作力度，进一步完善公司的法人治理

结构，提升公司透明度，切实保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司严格遵守证监会及交易所相关披露指引及公司内部信息披露制度的要求，通过临时报告和定期报告的形式，对债券价格产生较大影响、而投资者未得知的重大事件信息，根据监管机构的要求，在相应的网站披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：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	0.32
出售商品/提供劳务	0.03
关联租赁	0.60

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 59.96 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

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

适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	广州市方圆房地产发展有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
2、债券简称	20方圆01
3、债券代码	175505
4、发行日	2020年12月3日
5、起息日	2024年12月3日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年12月3日
8、债券余额	9.18
9、截止报告期末的利率(%)	10
10、还本付息方式	按年付息，不计复利、到期一次还本。即利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	太平洋证券股份有限公司
13、受托管理人	太平洋证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175505
债券简称	20方圆01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为4年期，债券存续期第2年末及第3年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。公司2023年12月进入第二个回售期，投资者选择回售金额为4.18亿元，目前仍在与投资者沟通回售本金及利息兑付方案。

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

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调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：175505

债券简称	20 方圆 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为维护债券持有人的合法利益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本金及利息的合法权益，措施包括：募集资金专款专用、聘请受托管理人、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、以及作出发行人承诺。根据发行人董事会决议，发行人董事会在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时，将至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。
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	报告期末触发需要执行其他偿债保障措施的情况。

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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
签字会计师姓名	岑溯鹏、武栋梁

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175505
债券简称	20 方圆 01
名称	太平洋证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 17 层
联系人	张子豪
联系电话	021-613722575

（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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	截至 2023 年 12 月 31 日，公司货币资金账面余额 10.28 亿元，其中受限资金 2.47 亿元；有息负债账面余额 116.59 亿元，其中短期借款 0.15 亿元，一年内到期非流动负债（含应付债券）63.46 亿元，长期借款 52.98 亿元。一年内到期的有息负债余额远大于货币资金余额。截至 2023 年 12 月 31 日，公司未偿还到期债券余额 24.08 亿元、应付利息 6.63 亿元。公司 2023 年、2022 年、2021 年的经营活动产生的现金流量净额分别为-0.86 亿元、-8.15 亿元和-19.43 亿元。上述事项表明，公司流动性风险可能存在对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	该事项对公司生产经营和偿债能力无重大影响

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。

（一）主要会计政策变更说明

1. 会计政策变更及依据

财政部于 2022 年发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（“解释 16 号”）。本公司于 2023 年 1 月 1 日起执行解释 16 号中与单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理相关规定，对会计政策相关内容进行追溯调整。

根据规定，对于租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易而产生的等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司相应确认为递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本公司在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

2. 会计政策变更的影响

本公司执行解释 16 号文中与单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税适用初始确认豁免的会计处理相关规定，对 2022 年 1 月 1 日、2022 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表项目不产生累积影响。

执行该规定对本公司 2023 年财务状况和经营成果产生的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
执行《企业会计准则解释 16 号》对本公司的影响。	递延所得税资产	221,682,207.70
	递延所得税负债	213,714,669.01
	所得税费用	-7,967,538.69

（二）主要会计估计变更说明

无。

（三）前期会计差错更正

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	102,765.46	201,955.10	-49.11	本期销售规模下降，销售回款减少以及本期新增融资减少所致
应收账款	19,515.89	17,379.33	12.29	
预付款项	112,336.86	88,435.19	27.03	
其他应收款	399,743.33	575,272.46	-30.51	本期收回部分往来款以及计提坏账准备金额增加所致
存货	1,192,964.54	1,628,606.51	-26.75	
其他流动资产	38,260.44	76,272.73	-49.84	本期预售规模减少，预缴税金减少
长期股权投资	387,198.63	357,639.31	8.27	
其他权益工具投资	2,206.41	2,206.41	0.00	
投资性房地产	630,846.20	653,755.35	-3.50	
固定资产	19,626.70	12,205.63	60.80	主要是本期竣备结转的自营物业增加所致
使用权资产	85,485.87	16,405.09	421.09	本期因长期租赁确认的使用权资产增加
无形资产	1,423.97	1,577.33	-9.72	
商誉	12,601.70	17,195.94	-26.72	
长期待摊费用	1,584.38	1,845.23	-14.14	
递延所得税资产	50,959.36	26,999.17	88.74	按《企业会计准则解释第16号》确认租赁负债产生的递延所得税资产增加所致
其他非流动资产	231,385.72	216,536.00	6.86	

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	102,765.46	24,724.14	-	24.06
存货	1,192,964.54	441,604.29	-	37.02
长期股权投资	387,198.63	88,260.08	-	22.79
投资性房地产	630,846.20	579,165.67	579,165.67	91.81
固定资产	19,626.70	9,408.58	-	47.94
合计	2,333,401.53	1,143,162.76	—	—

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

单位：万元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产-方圆大厦	300,876.97	300,876.97	300,876.97	为银行借款提供抵押担保，借款余额 324,803.00 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
投资性房地产-方圆 E 时光	166,828.00	166,828.00	166,828.00	同上	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
存货-南沙十里方圆	296,321.78	-	216,898.53	为银行借款提供抵押担保，借款余额 109,450.00 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响
存货-桂圃花园	95,757.41	-	95,757.41	为银行借款提供抵押担保，借款余额 70,868.09 万元	为银行借款提供抵押担保，对公司生产经营无重大影响

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

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
广州方圆辉宏房地产有限公司	66.08	23.85	44.79	43.37	100	股权质押
合计	66.08	23.85	44.79	—	—	—

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：12.39 亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.52 亿元，收回：2.62 亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.29 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：3.44 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：13.73%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司用于日常经营运作发生的往来款属于经营性往来款，其他用于非日常经营活动产生的往来款属于非经营性往来款。公司经营性往来主要为工程代垫款、保证金、押金、物业维修基金等，非经营性往来主要为公司对关联方及外部单位的资金拆借款等，未收回的非经营性往来款主要为未到回款期。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	0.50	4.86%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	9.79	95.14%
合计	10.29	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
第一名	-	3.39	良好	临时资金往来	根据资金情况安排回款	
第二名	-	0.52	良好	临时资金往来	根据资金情况安排回款	
第三名	-	0.50	一般	临时资金往来	根据资金情况安排回款	
第四名	-	0.48	良好	临时资金往来	根据资金情况安排回款	
第五名	-	0.33	良好	临时资金往来	根据资金情况安排回款	

（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

未完全执行的原因

公司已根据回款安排对非经营性往来占款逐步进行清理，报告期内加强对回款的催收力度，后续将继续跟进回款。

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 35.37 亿元和 35.70 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.93%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	7.18	1.98	-	9.16	25.66%
银行贷款	-	-	1.10	-	1.10	3.08%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	24.08	-	1.36	-	25.44	71.26%
合计	24.08	7.18	4.44	-	35.70	-

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 9.16 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 9.16 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

本公司发行的 3.4 亿美元境外债于 2023 年 7 月 27 日到期，公司根据自身经营及流动性状况、与境外债券持有人的沟通情况，制定了境外债券重组方案，并已于 2023 年 8 月 2 日宣布交换要约，公开接受投资人投票，投票截止日期为 2023 年 8 月 18 日。然而，随着今年以来特别是近几个月国内销售市场持续遇冷降到冰点，以及国内龙头房企的陆续爆雷，国内监管对“保交楼”的要求越来越严，公司乃至国内民营房企的经营愈发艰难，支付压力之大前所未有的，因此，公司调整资金支付策略，集中一切力量和资金“保交楼”，履行社会责任，其他资金支付暂缓。2023 年 8 月 21 日，公司终止此次境外债券的交换要约，待市场稳定及经营和资金压力略有缓解后，参考龙头房企债务处理方式，再统一安排相关债务的重组。

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 120.37 亿元和 116.59 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.14%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	7.18	1.98	-	9.16	7.86%
银行贷款	-	0.42	25.55	52.98	78.95	67.72%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	24.08	-	4.40	-	28.48	24.43%
合计	24.08	7.60	31.93	52.98	116.59	-

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 9.16 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 9.16 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 24.08 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 24.08 亿元人民币。

本公司发行的 3.4 亿美元境外债于 2023 年 7 月 27 日到期，公司根据自身经营及流动性状况、与境外债券持有人的沟通情况，制定了境外债券重组方案，并已于 2023 年 8 月 2 日宣布交换要约，公开接受投资人投票，投票截止日期为 2023 年 8 月 18 日。然而，随着今年以来特别是近几个月国内销售市场持续遇冷降到冰点，以及国内龙头房企的陆续爆雷，国内监管对“保交楼”的要求越来越严，公司乃至国内民营房企的经营愈发艰难，支付压力之大前所未有的，因此，公司调整资金支付策略，集中一切力量和资金“保交楼”，履行社会责任，其他资金支付暂缓。2023 年 8 月 21 日，公司终止此次境外债券的交换要约，待市场稳定及经营和资金压力略有缓解后，参考龙头房企债务处理方式，再统一安排相关债务的重组。

（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：万元币种：美元

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
XS2280435673 高级无抵押定息美元债	广州市方圆房地发展有限公司	境外债券投资者	43,248	本息均逾期	受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响，公司流动性持续紧张	43,248	*1

*1: 公司根据自身经营及流动性状况、与境外债券持有人的沟通情况，制定了境外债券重组方案，并已于 2023 年 8 月 2 日宣布交换要约，公开接受投资人投票，投票截止日期为 2023 年 8 月 18 日。然而，随着今年以来特别是近几个月国内销售市场持续遇冷降到冰点，以及国内龙头房企的陆续爆雷，国内监管对“保交楼”的要求越来越严，公司乃至国内民营房企的经营愈发艰难，支付压力之大前所未有的，因此，公司调整资金支付策略，集中一切力量和资金“保交楼”，履行社会责任，其他资金支付暂缓。2023 年 8 月 21 日，公司终止此次境外债券的交换要约，待市场稳定及经营和资金压力略有缓解后，参考龙头房企债务处理方式，再统一安排相关债务的重组。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	1,500.00	1,500.00	0.00	
衍生金融负债	66,756.54	68,888.54	-3.09	
应付票据	0.00	439.41	-100.00	主要是商业票据已完成承兑
应付账款	285,468.98	267,230.61	6.82	
合同负债	251,437.76	758,769.20	-66.86	主要是本期销售结转规模增加以及本期销售回款减少所致
应付职工薪酬	5,798.27	4,097.67	41.50	主要是本期未付人员费用增加
应交税费	143,501.79	169,503.88	-15.34	
其他应付款	458,090.20	383,324.50	19.50	
其中：应付利息	81,781.13	32,927.32	148.37	主要是应付债券和银行借款利息增加

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的， 说明原因
一年内到期的非流动负债	640,687.30	295,194.50	117.04	主要是1年内到期的债券、银行借款增加
长期借款	529,829.64	817,036.26	-35.15	主要是1年内到期的银行借款重分类至一年内到期的非流动负债所致
应付债券	0.00	91,340.07	-100.00	境内公募债重分类至一年内到期的非流动负债所致
租赁负债	82,594.26	16,230.73	408.88	本期因长期租赁确认的租赁负债增加
递延所得税负债	142,331.71	126,687.53	12.35	

（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：-17.26 亿元

报告期非经常性损益总额：-2.21 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州市方圆乐达实业投资有限公司	是	100.00%	从事房地产开发，目前经营情况正常	0.19	-4.87	0.00	-4.97
广州方圆辉宏房地产有限公司	是	43.37%	从事房地产开发，目前经营情况正常	66.08	23.85	44.79	4.57

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

报告期公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在一定差异，主要是房地产结转毛利率下降、计提坏账准备、存货跌价损失以及投资性房地产公允价值下降等所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

√是 □否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

公司本期亏损 16.74 亿元，主要是：受国家宏观调控、房地产市场下行的影响，房地产销售价格下降，毛利率降低；投资性房地产公允价值较上年末下跌；本期计提的往来款坏账准备增加；公司根据市场售价情况对子公司雷州市明誉房地产有限公司、珠海市方圆明臻房地产有限公司等计提存货减值。本期亏损对公司生产经营和偿债能力存在一定的影响，但影响整体可控。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：63.37 亿元

报告期末对外担保的余额：67.28 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.91 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：59.96 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：√是 □否

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
广州方圆乐成房地产有限公司	合营公司	1.0	房地产开发	良好	质押担保	20.04	2029年9月21日	应银行要求对合作公司三旧改造贷款提供保证担保，对公司偿债能力无重大影响
鹤山市富都物业发展有限公司	联营公司	5.56	房地产开发	良好	抵押担保	8.00	2025年12月29日	应银行要求对联营公司开发贷贷款提供保证担保，对公司偿债能力无重大影响
广东建方房屋租赁管理有限公司	实际控制人参股企业	0.4	房屋租赁等	良好	保证担保	8.08	2038年12月28日	应银行等要求对关联公司支付租金等流动性贷款提供保证担保，对公司偿债能力无重大影响

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
广州升龙方圆置业有限公司	联营公司	2.0	房地产开发	良好	质押担保	7.08	2026年1月17日	应银行要求对合作公司三旧改造贷款提供保证担保，对公司偿债能力无重大影响
广州琪亮房地产有限公司	合营公司	1.0	房地产开发	良好	质押担保	7.12	2028年7月7日	应银行要求对合作公司三旧改造贷款提供保证担保，对公司偿债能力无重大影响
合计	—	—	—	—	—	50.32	—	—

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（如有）	目前所处的诉讼程序
惠州辉盛房地产开发有限公司原告（被反诉人）	中建四局第六建设有限公司被告（反诉人）	建设工程施工合同纠纷，公司先是原告，对方后提起反诉	2022/1/12	广东省惠州市中级人民法院	24,540.15万元	一审判决惠州辉盛胜诉
中建四局第六建设有限公司	惠州辉盛房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2022/11/26	广东省惠州市中级人民法院	17,064.86万元	案件受理中，尚未一审判决
上海龙象建设集团有限公司	文昌白马方圆高尔夫小镇投资有限公司、广州市明辉建设工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023/1/11	文昌市人民法院	5,900.44万元	裁定中止诉讼
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/6/28	上海仲裁委员会	12,893.47万元	受理中，尚未裁决
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/6/28	上海仲裁委员会	14,156.79万元	受理中，尚未裁决

深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/6/28	上海仲裁委员会	14,157.65万元	受理中，尚未裁决
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳安创投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/7/5	上海仲裁委员会	7,779.32万元	受理中，尚未裁决
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/7/5	上海仲裁委员会	12,893.47万元	受理中，尚未裁决
深圳市京方圆投资发展有限公司、林富坤	湛江市尚品投资有限公司	借款合同纠纷案	2023/8/25	湛江市赤坎区人民法院	3,038万元	一审判决驳回原告的全部诉讼请求
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市平嘉投资管理有限公司	鹤山市富都物业发展有限公司、广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司、鹤山市明鑫房地产投资有限公司、广州市明鑫投资发展有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/8/31	上海仲裁委员会	5,094.65万元	受理中，尚未裁决
深圳平安创科投资管理有限公司、深圳市盛钧投资管理有限公司	广州市方圆房地产发展有限公司、广东方圆城市更新投资有限公司、鹤山市富都物业发展有限公司、鹤山市明鑫房地产投资有限公司、广州市明鑫投资发展有限公司	合作协议争议仲裁案	2023/8/31	上海仲裁委员会	13,713.3万元	受理中，尚未裁决

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、 发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、 科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
http://bond.sse.com.cn/disclosure/info/index.shtml?BOND_CODE=175505。

（以下无正文）

(以下无正文，为广州市方圆房地产发展有限公司公司债券年度报告（2023年）盖章页)

广州市方圆房地产发展有限公司
有限公司
2024年4月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:广州市方圆房地产发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,027,654,585.35	2,019,550,980.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	195,158,914.26	173,793,262.37
应收款项融资		
预付款项	1,123,368,617.96	884,351,865.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,997,433,268.18	5,752,724,595.91
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,929,645,389.08	16,286,065,077.47
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	382,604,358.48	762,727,303.47
流动资产合计	18,655,865,133.31	25,879,213,085.79
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	3,871,986,258.17	3,576,393,123.43
其他权益工具投资	22,064,115.48	22,064,115.48

其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,308,462,000.00	6,537,553,500.00
固定资产	196,266,962.64	122,056,336.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	854,858,676.05	164,050,933.94
无形资产	14,239,681.46	15,773,323.26
开发支出		
商誉	126,016,956.09	171,959,435.61
长期待摊费用	15,843,756.71	18,452,319.12
递延所得税资产	509,593,550.61	269,991,690.12
其他非流动资产	2,313,857,226.61	2,165,360,037.12
非流动资产合计	14,233,189,183.82	13,063,654,815.01
资产总计	32,889,054,317.13	38,942,867,900.80
流动负债：		
短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00
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	667,565,350.80	688,885,350.80
应付票据		4,394,136.87
应付账款	2,854,689,810.24	2,672,306,139.37
预收款项		
合同负债	2,514,377,641.94	7,587,691,968.85
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	57,982,661.58	40,976,667.17
应交税费	1,435,017,904.39	1,695,038,773.77
其他应付款	4,580,901,957.87	3,833,245,008.46
其中：应付利息	817,811,250.30	329,273,212.33
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,406,873,019.56	2,951,944,968.18
其他流动负债		
流动负债合计	18,532,408,346.38	19,489,483,013.47

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,298,296,378.38	8,170,362,552.63
应付债券		913,400,733.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	825,942,636.04	162,307,290.80
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	1,423,317,087.59	1,266,875,293.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,547,556,102.01	10,512,945,870.41
负债合计	26,079,964,448.39	30,002,428,883.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	750,000,000.00	750,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,626,461.13	49,571,450.34
减：库存股		
其他综合收益	2,375,396,219.86	2,375,396,219.86
专项储备		
盈余公积	114,123,394.64	114,123,394.64
一般风险准备		
未分配利润	-1,412,705,069.49	415,351,407.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,835,441,006.14	3,704,442,472.29
少数股东权益	4,973,648,862.60	5,235,996,544.63
所有者权益（或股东权益）合计	6,809,089,868.74	8,940,439,016.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,889,054,317.13	38,942,867,900.80

公司负责人：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,572,559.99	3,078,013.32
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	16,694,767.85	17,513,130.18
应收款项融资		
预付款项	39,369,406.78	27,526,939.73
其他应收款	8,576,658,828.11	9,750,236,999.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,620,454.16	8,547,528.54
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	713,664.47	736,175.96
流动资产合计	8,642,629,681.36	9,807,638,787.60
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	4,281,146,531.10	4,041,960,043.25
其他权益工具投资	2,500,000.00	2,500,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	80,913,300.00	84,487,800.00
固定资产	18,658,301.31	19,435,256.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	14,926.28	793,212.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	228,904,064.27	186,222,198.01
其他非流动资产	1,646,370,082.78	1,426,816,151.27
非流动资产合计	6,258,507,205.74	5,762,214,661.68
资产总计	14,901,136,887.10	15,569,853,449.28
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	61,467,980.07	23,357,082.49
预收款项		
合同负债	4,752,869.25	2,164,341.15
应付职工薪酬	397,371.83	1,045,425.69
应交税费	20,410,041.01	5,009,080.79
其他应付款	10,040,425,555.08	10,357,021,938.35
其中：应付利息	754,720,746.37	329,183,104.00
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,570,400,148.24	2,487,577,165.34
其他流动负债		
流动负债合计	13,697,853,965.48	12,876,175,033.81
非流动负债：		
长期借款		136,000,000.00
应付债券		913,400,733.40
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	16,845,607.26	17,739,232.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,845,607.26	1,067,139,965.66
负债合计	13,714,699,572.74	13,943,314,999.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	750,000,000.00	750,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	99,310.09	99,310.09
减：库存股		
其他综合收益	39,241,376.70	39,241,376.70
专项储备		
盈余公积	197,531,922.17	197,531,922.17

未分配利润	199,564,705.40	639,665,840.85
所有者权益（或股东权益）合计	1,186,437,314.36	1,626,538,449.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,901,136,887.10	15,569,853,449.28

公司负责人：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

合并利润表
2023年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	7,374,710,207.33	5,353,284,014.28
其中：营业收入	7,374,710,207.33	5,353,284,014.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,795,511,594.44	6,006,794,350.94
其中：营业成本	6,319,838,334.77	4,274,228,665.32
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	372,797,121.02	406,554,747.18
销售费用	338,650,441.29	481,424,274.51
管理费用	177,139,735.81	269,551,772.54
研发费用		
财务费用	587,085,961.55	575,034,891.39
其中：利息费用	539,474,637.84	384,215,416.47
利息收入	6,395,814.08	20,246,699.76
加：其他收益	4,469,986.47	4,374,250.77
投资收益（损失以“-”号填列）	-36,586,748.96	1,928,233.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-49,299,621.70	-29,256,452.43
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)	-229,091,500.00	14,420,291.18
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-803,848,810.47	-27,278,533.36
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-231,374,178.50	-1,387,316,314.80
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-8,088,116.97	421,185.50
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-1,725,320,755.54	-2,046,961,223.70
加: 营业外收入	10,504,187.69	5,775,045.47
减: 营业外支出	11,419,943.53	47,068,155.90
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-1,726,236,511.38	-2,088,254,334.13
减: 所得税费用	-52,128,814.62	18,023,614.31
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-1,674,107,696.76	-2,106,277,948.44
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-1,674,107,696.76	-2,106,277,948.44
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-1,828,056,476.94	-2,054,865,533.04
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	153,948,780.18	-51,412,415.40
六、其他综合收益的税后净额		-396,941.67
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-396,941.67
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		-396,941.67
(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		-396,941.67
(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	-1,674,107,696.76	-2,106,674,890.11
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,828,056,476.94	-2,055,262,474.71
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	153,948,780.18	-51,412,415.40
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	74,962,371.55	109,971,166.20
减：营业成本	43,253,942.56	73,912,297.35
税金及附加	14,395,037.20	2,044,492.47
销售费用	1,370,515.95	713,116.45
管理费用	17,989,397.63	39,155,514.48
研发费用		
财务费用	473,832,302.79	325,157,594.25
其中：利息费用	424,519,544.43	115,930,887.45
利息收入	94,272.24	626,665.35
加：其他收益	39,074.09	239,392.36
投资收益（损失以“－”号填	126,238,432.49	406,583,709.15

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,186,487.85	-10,454,850.82
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）	-3,574,500.00	-5,144,007.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-133,675,248.97	-18,913,747.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,430,642.92	361,371.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-485,420,424.05	52,114,869.44
加：营业外收入	1,756,125.18	93,435.27
减：营业外支出	12,327.84	258.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-483,676,626.71	52,208,045.94
减：所得税费用	-43,575,491.26	-88,447,689.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-440,101,135.45	140,655,735.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-440,101,135.45	140,655,735.52
（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	-440,101,135.45	140,655,735.52
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：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,776,199,375.97	3,821,216,290.61
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	2,490.52	130,386,565.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,296,073,791.65	2,663,416,156.24
经营活动现金流入小计	4,072,275,658.14	6,615,019,012.18

购买商品、接受劳务支付的现金	2,857,441,703.37	3,778,950,413.63
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	146,913,196.12	245,899,889.43
支付的各项税费	253,776,339.33	378,175,793.73
支付其他与经营活动有关的现金	899,697,781.50	3,027,257,845.68
经营活动现金流出小计	4,157,829,020.32	7,430,283,942.47
经营活动产生的现金流量净额	-85,553,362.18	-815,264,930.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1.00	84,800,000.00
取得投资收益收到的现金	2.00	2,147,648.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,919,179.35	148,767.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,807.00	314,893,718.88
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,923,989.35	401,990,135.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,003,078.68	13,986,805.37
投资支付的现金		137,598,782.55
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	8,203,120.64	3,905,651.37
投资活动现金流出小计	10,206,199.32	155,491,239.29
投资活动产生的现金流量净额	-8,282,209.97	246,498,896.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,800,800.00	15,055,137.04
其中：子公司吸收少数股东投	1,800,800.00	15,055,137.04

资收到的现金		
取得借款收到的现金	618,840,153.76	1,168,161,769.85
收到其他与筹资活动有关的现金		200,348,864.87
筹资活动现金流入小计	620,640,953.76	1,383,565,771.76
偿还债务支付的现金	1,066,122,151.46	2,690,193,003.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	536,619,237.43	798,258,048.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	164,978,004.16	10,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,420,000.00	151,444,103.25
筹资活动现金流出小计	1,614,161,388.89	3,639,895,155.22
筹资活动产生的现金流量净额	-993,520,435.13	-2,256,329,383.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	80,982.07	1,307,902.62
五、现金及现金等价物净增加额	-1,087,275,025.21	-2,823,787,515.10
加：期初现金及现金等价物余额	1,867,688,207.18	4,691,475,722.28
六、期末现金及现金等价物余额	780,413,181.97	1,867,688,207.18

公司负责人：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,974,346.45	228,128,508.52
收到的税费返还		1,197.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,389,119,434.88	3,079,318,850.66
经营活动现金流入小计	1,439,093,781.33	3,307,448,556.18
购买商品、接受劳务支付的现金	46,036.45	6,888,432.28
支付给职工及为职工支付的现金	6,041,839.75	21,292,578.40
支付的各项税费	2,560,571.96	18,763,217.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,413,006,581.78	3,646,166,065.15
经营活动现金流出小计	1,421,655,029.94	3,693,110,293.03

经营活动产生的现金流量净额	17,438,751.39	-385,661,736.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,807.00	447,033,381.48
取得投资收益收到的现金		27,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,360,405.96	16,000.00
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		
投资活动现金流入小计	1,365,212.96	474,649,381.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,076.24
投资支付的现金		143,882,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		143,901,776.24
投资活动产生的现金流量净额	1,365,212.96	330,747,605.24
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		136,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		182,484,000.00
筹资活动现金流入小计		318,484,000.00
偿还债务支付的现金	14,950,000.00	52,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,395,039.71	244,155,980.55
支付其他与筹资活动有关的现金		120,332.76
筹资活动现金流出小计	20,345,039.71	296,726,313.31
筹资活动产生的现金流量净额	-20,345,039.71	21,757,686.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	81,039.76	1,185,234.86
五、现金及现金等价物净增加额	-1,460,035.60	-31,971,210.06
加：期初现金及现金等价物余额	2,957,680.56	34,928,890.62
六、期末现金及现金等价物余额	1,497,644.96	2,957,680.56

公司负责人：徐珺主管会计工作负责人：陈曦会计机构负责人：陈曦

