

广州市城市建设开发有限公司

已审财务报表

2023 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
合并所有者权益变动表	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
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 - 102



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（2024）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2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023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2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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（2024）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（2024）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

（本页无正文）



钟 晔

中国注册会计师：钟 晔



何 葛 怡

中国注册会计师：何葛怡

中国 北京

2024 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
2023年12月31日

人民币元

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日 (经重述)
流动资产			
货币资金	1	39,150,253,174	28,043,892,163
应收票据	2	23,256,006	85,432,020
应收账款	3	573,597,359	289,871,712
预付款项	4	5,930,866,461	7,414,962,159
其他应收款	5	57,059,239,924	40,333,915,459
存货	6	221,799,476,124	195,839,669,708
其他流动资产	7	14,189,912,410	10,640,191,467
流动资产合计		338,726,601,458	282,647,934,688
非流动资产			
存货	6	8,739,490,307	8,677,922,567
其他权益工具投资	8	1,039,290,409	1,045,626,071
长期股权投资	9	17,892,712,758	16,343,091,327
投资性房地产	10	11,288,304,088	5,469,090,000
固定资产	11	1,873,854,935	1,482,469,849
在建工程	12	853,277,614	3,195,568,920
使用权资产	13	668,103,602	811,350,514
无形资产	14	235,648,214	3,298,016,168
递延所得税资产	27	2,905,841,404	1,769,090,860
非流动资产合计		45,496,523,331	42,092,226,276
资产总计		384,223,124,789	324,740,160,964

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）
2023年12月31日



人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日 (经重述)
流动负债			
短期借款	15	40,000,000	449,561,472
应付票据	16	341,592,084	914,256,615
应付账款	17	29,334,273,877	26,447,572,906
合同负债	18	86,628,239,007	72,606,171,228
应付职工薪酬	19	1,278,009,858	1,429,364,491
应交税费	20	7,833,354,958	10,335,639,101
其他应付款	21	59,530,114,019	44,765,477,857
其他流动负债	22	18,318,575,300	14,078,685,873
一年内到期的非流动负债	23	16,700,745,989	6,876,783,645
流动负债合计		220,004,905,092	177,903,513,188
非流动负债			
长期借款	24	42,207,264,081	34,016,545,920
应付债券	25	18,225,078,208	19,118,448,969
租赁负债	26	574,533,277	710,911,911
递延所得税负债	27	2,580,396,517	2,167,940,078
递延收益	28	102,200,392	273,624,041
其他非流动负债	29	1,633,570,086	3,975,268,695
非流动负债合计		65,323,042,561	60,262,739,614
负债合计		285,327,947,653	238,166,252,802
所有者权益			
实收资本	30	6,600,000,000	1,908,610,000
资本公积	31	19,608,705,809	20,171,736,726
其他综合收益		1,319,121,836	1,339,284,836
盈余公积	32	1,605,461,338	1,175,513,727
未分配利润	33	27,398,259,572	27,246,962,280
归属于母公司所有者权益合计		56,531,548,555	51,842,107,569
少数股东权益		42,363,628,581	34,731,800,593
所有者权益合计		98,895,177,136	86,573,908,162
负债和所有者权益总计		384,223,124,789	324,740,160,964

本财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李慧娟

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
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年 (经重述)
营业收入	34	76,238,200,945	68,996,393,920
减：营业成本	34	62,141,717,818	52,828,582,250
税金及附加	35	1,398,728,365	3,115,599,784
销售费用		2,667,983,774	2,043,507,000
管理费用		1,324,279,474	1,343,869,810
财务费用	36	(105,522,448)	51,747,904
其中：利息费用		164,661,565	49,592,721
利息收入		515,249,790	221,087,236
加：其他收益	38	17,931,325	12,601,958
投资收益	39	1,074,831,305	528,610,509
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		743,882,127	48,922,033
公允价值变动（损失）/收益	40	(1,130,446,615)	282,710,000
资产减值损失	41	(1,773,855,946)	(1,378,732,733)
资产处置收益	42	555,155	221,216
营业利润		7,000,029,186	9,058,498,122
加：营业外收入	43	124,810,647	88,833,699
减：营业外支出	43	27,921,605	15,477,360
利润总额		7,096,918,228	9,131,854,461
减：所得税费用	44	1,939,376,719	2,360,206,682
净利润		5,157,541,509	6,771,647,779
其中：同一控制下企业合并中被合并方 合并前净亏损		(34,817,465)	(14,897,246)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		5,157,541,509	6,771,647,779
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		4,385,490,528	4,604,453,286
少数股东损益		772,050,981	2,167,194,493
其他综合收益的税后净额		(20,163,000)	(7,214,250)
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	45	(20,163,000)	(7,214,250)
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		5,137,378,509	6,764,433,529
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,365,327,528	4,597,239,036
归属于少数股东的综合收益总额		772,050,981	2,167,194,493

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
2023年度



人民币元

2023年度

	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计			
	附注六	实收资本	资本公积	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 (经重述)		1,908,610,000	20,171,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,246,962,280	51,842,107,569	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	4,385,490,528	772,050,981	5,157,541,509
2. 其他综合收益	45	-	-	(20,163,000)	-	-	(20,163,000)	-	(20,163,000)
所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本		4,691,390,000	-	-	-	-	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)	-	-	-	(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)	-	(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	32	-	-	-	429,947,611	(429,947,611)	-	-	-
2. 对所有者的分配	33	-	-	-	-	(3,804,245,625)	(3,804,245,625)	(153,826,287)	(3,958,071,912)
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	56,531,548,555	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
合并所有者权益表 (续)
2023 年度

人民币元

2022年度 (经重述)

附注六	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积			未分配利润	小计
一、上年年末及本年初余额	1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,116,398,403	28,455,150,094	52,598,394,309	25,407,801,691	78,006,196,000
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
1. 净利润	-	-	-	-	4,604,453,286	4,604,453,286	2,167,194,493	6,771,647,779
2. 其他综合收益	-	-	(7,214,250)	-	-	(7,214,250)	-	(7,214,250)
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 所有者减少资本	-	-	-	-	-	-	4,881,632,094	4,881,632,094
(三) 收购子公司							(48,510,000)	(48,510,000)
1. 同一控制下企业合并	-	400,000,000	-	-	-	400,000,000	-	400,000,000
2. 非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	2,462,029,742	2,462,029,742
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(5,753,525,776)	(5,753,525,776)	(138,347,427)	(5,891,873,203)
三、本年年末余额	1,908,610,000	20,171,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,246,962,280	51,842,107,569	34,731,800,593	86,573,908,162

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
2023年度



人民币元

附注六

2023年

2022年

(经重述)

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		75,681,316,550	69,340,335,499
收到的税费返还		750,497,169	1,949,854,290
收到其他与经营活动有关的现金		640,781,113	798,226,932
经营活动现金流入小计		77,072,594,832	72,088,416,721
购买商品、接受劳务支付的现金		50,738,265,739	56,848,497,902
支付给职工以及为职工支付的现金		2,942,676,330	2,687,342,452
支付的各项税费		8,315,668,487	8,743,917,064
支付其他与经营活动有关的现金		5,124,643,362	3,899,559,386
经营活动现金流出小计		67,121,253,918	72,179,316,804
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	46	9,951,340,914	(90,900,083)

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金		330,949,178	75,565,956
分得股利或利润所取得的现金		102,968,961	-
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额		24,935,468	38,006,805
收到的其他与投资活动有关的现金		11,770,682,866	9,674,887,500
投资活动现金流入小计		12,229,536,473	9,788,460,261
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		348,260,085	1,103,937,206
投资支付的现金		1,395,323,085	5,817,185,319
支付其他与投资活动有关的现金		1,608,426,060	5,916,541,739
投资活动现金流出小计		3,352,009,230	12,837,664,264
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		8,877,527,243	(3,049,204,003)

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)
2023年度



人民币元

	附注六	2023年	2022年 (经重述)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		10,707,589,885	4,009,432,094
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金		6,016,199,885	4,009,432,094
取得借款收到的现金		30,444,471,364	36,947,655,663
发行债券收到的现金		6,893,100,000	10,413,160,000
收到其他与筹资活动有关的现金		3,933,005,449	6,791,913,893
筹资活动现金流入小计		51,978,166,698	58,162,161,650
偿还债务支付的现金		28,069,805,774	35,424,409,585
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,416,112,873	2,822,293,134
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		146,658,192	-
支付其他与筹资活动有关的现金		31,759,274,585	28,452,476,268
筹资活动现金流出小计		63,245,193,232	66,699,178,987
筹资活动使用的现金流量净额		(11,267,026,534)	(8,537,017,337)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		408	13,325,261
五、现金及现金等价物净变动额	46	7,561,842,031	(11,663,796,162)
加：年初现金及现金等价物余额		15,085,428,298	26,749,224,460
六、年末现金及现金等价物余额	46	22,647,270,329	15,085,428,298

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
2023年12月31日



人民币元

资产	附注十三	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	6	2,295,718,895	1,064,215,426
应收账款	1	6,566,400	6,947,755
预付款项		40,438,496	24,336,717
其他应收款	2	142,550,587,380	129,186,306,302
存货		673,982,176	854,709,164
其他流动资产		-	649,669
流动资产合计		145,567,293,347	131,137,165,033
非流动资产			
其他权益工具投资		993,915,000	1,020,799,200
长期股权投资	3	25,947,243,546	26,702,902,858
投资性房地产		643,199,000	627,710,000
固定资产		15,938,287	12,936,178
使用权资产		18,833,444	34,933,175
无形资产		2,716,228	3,001,994
非流动资产合计		27,621,845,505	28,402,283,405
资产总计		173,189,138,852	159,539,448,438

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）
 2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益 *	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款		460,163,426	1,010,115,264
合同负债		339,167,104	417,870,521
应付职工薪酬		448,960,713	753,905,032
应交税费		651,722,614	394,059,978
其他应付款		107,962,121,675	101,926,491,458
一年内到期的非流动负债		7,909,351,794	1,550,244,940
流动负债合计		117,771,487,326	106,052,687,193
非流动负债			
长期借款		811,597,520	416,160,000
应付债券	25	18,225,078,208	19,118,448,969
租赁负债		11,275,665	37,304,552
递延所得税负债		322,211,882	336,513,499
递延收益		47,549,135	49,343,442
其他非流动负债		955,510	955,510
非流动负债合计		19,418,667,920	19,958,725,972
负债合计		137,190,155,246	126,011,413,165
所有者权益			
实收资本		6,600,000,000	1,908,610,000
资本公积		25,856,226,328	25,856,226,328
其他综合收益		650,279,527	670,442,527
盈余公积	32	1,605,461,338	1,175,513,727
未分配利润		1,287,016,413	3,917,242,691
所有者权益合计		35,998,983,606	33,528,035,273
负债和所有者权益总计		173,189,138,852	159,539,448,438

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
 2023 年度



人民币元

	附注十三	2023年	2022年
营业收入	4	991,033,801	304,848,080
减：营业成本	4	(277,095,203)	(122,117,665)
税金及附加		(9,649,858)	(148,272,027)
销售费用		136,873,736	132,619,358
管理费用		324,788,179	364,445,239
财务费用		1,119,406,158	1,425,955,569
其中：利息费用		991,232,438	1,322,632,823
利息收入		83,215,472	51,334,879
加：其他收益		2,873,992	1,183,153
投资收益	5	2,076,260,134	4,480,319,187
其中：对联营企业和合营企业的			
投资损失		(35,247,601)	(61,981,848)
公允价值变动收益		15,489,000	15,680,000
资产处置损失		(44,199)	(718,048)
营业利润		1,791,289,716	3,148,681,898
加：营业外收入		5,045,698	1,457,596
减：营业外支出		1,269,651	136,441
利润总额		1,795,065,763	3,150,003,053
减：所得税费用		191,098,805	(199,832,893)
净利润		1,603,966,958	3,349,835,946
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,603,966,958	3,349,835,946
其他综合收益的税后净额		(20,163,000)	(7,214,250)
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		(20,163,000)	(7,214,250)
综合收益总额		1,583,803,958	3,342,621,696

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
2023 年度



人民币元

2023 年度

附注六

	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	1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691	33,528,035,273
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
1. 净利润	-	-	-	-	1,603,966,958	1,603,966,958
2. 其他综合收益	-	-	(20,163,000)	-	-	(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	-	-	-	-	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)	(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

2022 年度

附注六

	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	1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
1. 净利润	-	-	-	-	3,349,835,946	3,349,835,946
2. 其他综合收益	-	-	(7,214,250)	-	-	(7,214,250)
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(5,753,525,776)	(5,753,525,776)
三、本年年末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691	33,528,035,273

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
2023年度



人民币元

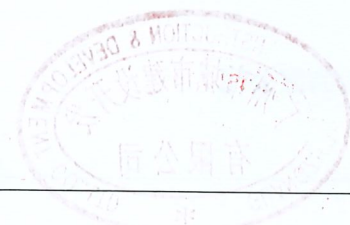
	附注十三	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		903,920,476	298,159,458
收到其他与经营活动有关的现金		127,795,944	266,543,401
经营活动现金流入小计		1,031,716,420	564,702,859
购买商品、接受劳务支付的现金		108,231,426	91,676,496
支付给职工以及为职工支付的现金		271,685,509	144,967,456
支付的各项税费		198,749,609	335,234,584
支付其他与经营活动有关的现金		312,720,678	673,980,567
经营活动现金流出小计		891,387,222	1,245,859,103
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	6	140,329,198	(681,156,244)
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益所收到的现金		323,937,952	937,418,291
分得股利或利润所收到的现金		674,730,407	1,921,704,846
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		-	730,011
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		33,562,323	14,599,800
收到的其他与投资活动有关的现金		35,268,545,168	47,581,317,594
投资活动现金流入小计		36,300,775,850	50,455,770,542
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,351,076	9,605,636
投资支付的现金		1,390,042,916	834,051,300
支付其他与投资活动有关的现金		45,509,833,258	51,547,667,504
投资活动现金流出小计		46,906,227,250	52,391,324,440
投资活动使用的现金流量净额		(10,605,451,400)	(1,935,553,898)

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)

2023年度



人民币元

附注十三

2023年

2022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	462,400,000
发行债券收到的现金		6,893,100,000	10,413,160,000
收到其他与筹资活动有关的现金		30,607,487,264	4,247,961,103
筹资活动现金流入小计		42,744,074,164	15,123,521,103
偿还债务支付的现金		1,601,449,690	7,083,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,065,356,633	1,138,062,608
支付的其他与筹资活动有关的现金		28,389,433,433	6,228,209,819
筹资活动现金流出小计		31,056,239,756	14,449,272,427
筹资活动产生的现金流量净额		11,687,834,408	674,248,676
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	13,108,030
五、现金及现金等价物净变动额	6	1,222,712,206	(1,929,353,436)
加：年初现金及现金等价物余额		1,003,187,106	2,932,540,542
六、年末现金及现金等价物余额	6	2,225,899,312	1,003,187,106

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

广州市城市建设开发有限公司（以下简称“本公司”）是由广州市城市建设开发集团有限公司（以下简称“城建开发集团”）与雅康投资有限公司（以下简称“雅康投资”）于2002年8月24日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业，其分别持有本公司5%及95%的股权。本公司经批准的经营期限为30年。根据公司章程修正案和董事会决议，于2023年6月26日，本公司注册资本由人民币190,861万元变更为人民币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2023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、应用指南、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编制。

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

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

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

二、 财务报表的编制基础（续）

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

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”）以及广州白马商业经营管理有限公司（“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。

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2023年12月31日的财务状况以及2023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2023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。

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2023年度及2022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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融资产（续）

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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融资产（续）

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。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

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进行合并。

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。

(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计入当期损益。

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）

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。

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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

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）。

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帐的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的应付土地增值税。

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）

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。

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. 重要会计政策变更

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。

本集团及本公司已选择自2022年1月1日起提前采用解释16号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，该解释对本集团及本公司的财务报表无重大影响。

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

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

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

(1) 2023 年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/ 主要经营地	业务性质	注册资本 (元)	直接 持股 比例	间接 持股 比例	表决权 比例
青岛越隼实业有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
北京隼秀房地产开发有限公司 (c)	中国	房地产开发	3,312,000,000	0%	0%	100%
北京越星房地产开发有限公司 (c)	中国	房地产开发	2,599,000,000	0%	0%	100%
杭州豪誉企业管理有限公司 (e)	中国	商业服务	2,430,000,000	0%	51%	51%
杭州滨程房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	3,000,000,000	0%	41%	81%
北京越华房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	3,967,500,000	0%	52%	52%
上海隼秀房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
杭州珑秀企业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	871,000,000	0%	51%	51%
广州荟驰房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	46%	100%
广州驰荟房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	46%	100%
广州隼驰房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	1,930,467,000	0%	46%	100%
广州驰隼房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	46%	100%
江门越鼎房地产开发有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%
佛山市南海区越佳房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	1,100,000,000	0%	100%	100%
江门越天房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%
江门越盛房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	880,000,000	0%	100%	100%
青岛中耀房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%
济南越秀地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
北京越隼实业有限公司 (c)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	0%	100%
深圳越秀兴业地产代理有限 公司 (c)	中国	房地产经纪	2,000,000	0%	48%	100%
广州逸达科技有限公司 (c)	中国	装饰服务	1,000,000	0%	0%	100%
杭州小营盛和企业管理有限 公司 (a)	中国	商业服务	1,040,000,000	0%	42%	84%
杭州龙坞盛和置业有限公司 (a)	中国	房地产开发	2,633,000,000	0%	34%	80%
杭州缤璇企业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	1,112,000,000	0%	63%	63%
杭州滨良房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	1,390,000,000	0%	51%	51%
杭州秀润企业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	625,000,000	0%	51%	51%
杭州缤毅企业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	1,000,000,000	0%	32%	63%
杭州滨跃实业有限公司 (a)	中国	房地产开发	1,250,000,000	0%	26%	80%
南京越昕房地产开发有限公司 (c)	中国	房地产开发	400,000,000	0%	0%	100%
长沙楚景房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%
长沙兴秀房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
广州东创房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
深圳越泰房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	957,000,000	0%	91%	100%
广州隼升房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
深圳越胜房地产开发有限公司 (e)	中国	房地产开发	1,098,000,000	0%	91%	100%
佛山市弘锦房地产开发有限 公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%
佛山市南海区越金房地产开发 有限公司 (e)	中国	房地产开发	887,570,000	0%	51%	51%
佛山市弘睿房地产开发有限 公司 (e)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	100%	100%

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(1) 2023 年度新纳入合并范围的子公司（续）

	注册地/ 主要 经营地	业务性质	注册资本 (元)	直接 持股 比例	间接 持股 比例	表决权 比例
佛山南海区越博房地产开发有限 公司 (e)	中国	房地产开发	750,000,000	0%	100%	100%
上海樾富房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
广州市环贸商业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	720,644,900	0%	100%	100%
广州市星环商业管理有限公司 (a)	中国	商业服务	505,450,000	0%	100%	100%
武汉越隼房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	708,000,000	0%	51%	51%
西安越隼恒铁房地产开发有限 公司 (a)	中国	房地产开发	708,000,000	0%	51%	51%
武汉兴秀房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	750,000,000	0%	100%	100%
深圳锦泓房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	170,000,000	0%	100%	100%
佛山锦浩房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	950,000,000	0%	100%	100%
佛山锦辉房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	2,500,000,000	0%	100%	100%
广州南沙景秀商业管理有限 公司 (c)	中国	商业服务	1,000,000	0%	0%	100%
广州南沙明越商业管理有限 公司 (c)	中国	商业服务	1,000,000	0%	0%	100%
广州南沙灵越商业管理有限 公司 (c)	中国	商业服务	1,000,000	0%	0%	100%
北京城秀房地产开发有限公司 (a)	中国	房地产开发	3,967,500,000	0%	51%	51%
合肥越合房地产开发有限公司 (d)	中国	房地产开发	400,000,000	100%	0%	100%

(a) 该等公司为本年新成立的子公司。

(b) 该等公司为本公司通过非同一控制下企业合并的方式纳入合并范围。

(c) 该等公司为本年新成立的公司，本公司通过一揽子协议安排（参见附注二）控制其直接母公司，从而对其实施控制。

(d) 该公司为本年通过同一控制下企业合并的方式纳入合并范围。

(e) 该等公司为本集团于2023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1,565,966,400元，确认少数股东权益2,207,759,300元。

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司

广州越兴房地产开发有限公司、杭州松炬实业投资有限公司、杭州越东房地产开发有限公司、青岛越辉房地产开发有限公司、青岛云都房地产开发有限公司、广州市荟景绿化有限公司、广州东晓实业发展有限公司和郑州星汇城城市建设开发有限公司已于本年注销。

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产变动的子公司如下：

	注册资本		实收资本	
	2023年 12月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元	2023年 12月31日 人民币元	2022年 12月31日 人民币元
广州市耀维实业发展有限公司	77,000,000	10,000,000	77,000,000	10,000,000
广州东秀房地产开发有限公司	3,000,000	820,000,000	3,000,000	820,000,000
广州宏景房地产开发有限公司	50,000,000	850,000,000	50,000,000	850,000,000
广州市宏锦房地产开发有限公司	3,000,000	650,000,000	3,000,000	650,000,000
武汉嘉萱房地产开发有限公司	1,100,000,000	100,000,000	1,100,000,000	100,000,000
武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	3,000,000	200,000,000	3,000,000	200,000,000
武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	3,000,000	500,000,000	3,000,000	500,000,000
江门越秀城建房地产开发有限公司	3,000,000	570,000,000	3,000,000	570,000,000
广州越仁房地产开发有限公司	1,614,000,000	610,000,000	1,614,000,000	610,000,000
广州越泓实业发展有限公司	68,129,816	1,000,000	68,129,816	1,000,000
广州越冠房地产开发有限公司	1,671,879,816	600,100,000	1,671,879,816	600,100,000
广州越秀华城房地产开发有限公司	9,160,000,000	8,140,000,000	9,160,000,000	8,140,000,000
成都隼辰房地产开发有限公司	764,060,000	10,000,000	764,060,000	10,000,000
成都隼燊房地产开发有限公司	741,500,000	10,000,000	741,500,000	10,000,000
广州越实房地产开发有限公司	900,000,000	499,500,000	900,000,000	499,500,000
广州越鑫房地产开发有限公司	1,000,000,000	555,000,000	1,000,000,000	555,000,000
广州宏城发展有限公司	3,000,000	308,314,583	3,000,000	308,314,583
广州盈胜投资有限公司	90,000,000	300,000,000	90,000,000	300,000,000
杭州东桂房地产开发有限公司	3,000,000	100,000,000	3,000,000	100,000,000
杭州丰胜房地产开发有限公司	3,000,000	100,000,000	3,000,000	100,000,000
苏州燊熠房地产开发有限公司	50,000,000	100,000,000	50,000,000	100,000,000
武汉东伟置业有限公司	3,000,000	10,000,000	3,000,000	10,000,000
青岛越港房地产开发有限公司	310,000,000	50,000,000	310,000,000	50,000,000
佛山市越嘉房地产开发有限公司	102,560,000	5,000,000	102,560,000	5,000,000
广州越秀海颐苑健康养老服务有限公司	125,000,000	25,000,000	125,000,000	25,000,000
广州越秀海樾荟健康养老服务有限公司	120,000,000	20,000,000	120,000,000	20,000,000
广州越秀星寓公寓管理有限公司	656,313,100	10,000,000	656,313,100	10,000,000
杭州临安杭越酒店管理有限公司	803,000,000	3,000,000	803,000,000	3,000,000
广州宏睿房地产开发有限公司	88,000,000	50,000,000	88,000,000	50,000,000
杭州燊熠实业投资有限公司	3,000,000	10,000,000	3,000,000	10,000,000
杭州金钰房地产开发有限公司	3,000,000	350,000,000	3,000,000	350,000,000
武汉嘉耀房地产开发有限公司	3,000,000	90,000,000	3,000,000	90,000,000
郑州东煌房地产开发有限公司	830,000,000	150,000,000	830,000,000	150,000,000
郑州越武房地产开发有限公司	1,428,000,000	395,000,000	1,428,000,000	395,000,000
广州天越房地产开发有限公司	2,360,000,000	2,360,000,000	2,360,000,000	-

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

除企业合并、注销的子公司和新设立的子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

2. 重要少数股东的权益

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 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司（“广州宏胜”）	49%	30,934,411	-	3,888,200,811
广州东耀房地产开发有限公司（“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（“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（“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（“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（“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（“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：

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

2022 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	10,050,587,372	38,129,833	10,088,717,205	2,223,766,480	-	2,223,766,480
广州东耀	9,159,951,884	188,223,604	9,348,175,488	4,963,207,848	-	4,963,207,848
广州品秀	13,252,523,679	1,892,833,514	15,145,357,193	6,586,136,524	1,920,124,183	8,506,260,707
广州品悦	7,920,202,974	2,475,418,952	10,395,621,926	7,563,549,571	208,804,736	7,772,354,307
广州品荟	7,204,781,387	2,266,166,648	9,470,948,035	3,140,754,171	1,464,380,469	4,605,134,640
广州品辉	10,319,041,744	9,611,455	10,328,653,199	6,510,579,489	146,383,883	6,656,963,372
广州品冠	5,386,818,247	369,295	5,387,187,542	2,611,395,317	353,926,887	2,965,322,204

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东的权益（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）

2023 年

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损) 总额	经营活动现金 净流入/(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	1,675,062,417	204,126,265	204,126,265	1,567,049,215

2022 年

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损) 总额	经营活动现金 净流入/(净流出)
广州宏胜	2,970,695,507	465,243,395	465,243,395	100,779,549
广州东耀	1,341,507,875	221,944,636	221,944,636	1,777,428,172
广州品秀	2,263,261,267	(372,670,335)	(372,670,335)	1,206,793,008
广州品悦	4,285,461,160	730,443,375	730,443,375	3,455,625,273
广州品荟	5,253,347,325	1,107,862,175	1,107,862,175	1,749,948,496
广州品辉	2,808,817,380	283,031,956	283,031,956	2,808,244,252
广州品冠	1,195,451,445	163,659,777	163,659,777	1,185,502,510

五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 企业合并

(1) 同一控制下企业合并

2023年12月，本公司以现金562,201,600元取得了合肥越合房地产开发有限公司（“合肥越合”）100%股权，合肥越合系本公司的最终控股公司广州越秀集团股份有限公司（“越秀集团”）的子公司，由于合并前后合并双方均受越秀集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下企业合并，合并日确定为2023年12月27日。

合肥越合在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2023 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	510,754,021	472,331,998
存货	1,591,374,348	1,297,851,274
其他应收款	557,442,094	591,186,189
预付款项	360,000	800,000
其他流动资产	151,309,218	21,237,365
固定资产	552,478	608,266
使用权资产	1,480,458	2,193,322
应付账款	(168,779,364)	(74,639,651)
合同负债	(2,107,567,522)	(750,543,510)
应付职工薪酬	(9,152,563)	(844,734)
应交税费	(110,284,198)	(41,201,834)
其他应付款	(25,858,006)	(242,093,393)
一年内到期的非流动负债	-	(111,250,000)
租赁负债	(1,218,131)	(1,782,538)
递延所得税负债	(40,127,544)	-
长期借款	-	(778,750,000)
净资产	<u>350,285,289</u>	<u>385,102,754</u>
少数股东权益	-	-
取得的净资产	<u>350,285,289</u>	<u>385,102,754</u>
合并差额（计入权益）	<u>211,916,311</u>	
合并对价	<u>562,201,600</u>	

合肥越合自年初至合并日的经营成果和现金流量列示如下：

	2023年1月1日 至12月27日期间
营业收入	-
净亏损	34,817,465
现金流量净额	<u>38,422,023</u>

五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 企业合并（续）

(2) 非同一控制下企业合并

本年内，本公司以现金 56,988,300 元取得了江门越鼎房地产开发有限公司（“江门越鼎”）90%股权，购买日确定为 2023 年 6 月 25 日。此次交易完成后，本公司持有江门越鼎 100%股权，间接持有其子公司佛山市南海区越佳房地产开发有限公司（“佛山越佳”）100%股权。

江门越鼎合并可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2023 年 6 月 25 日 公允价值	2023 年 6 月 25 日 账面价值
货币资金	175,548,756	175,548,756
存货	3,175,779,088	3,175,707,010
合同成本	14,469,951	14,469,951
其他应收款	1,416,940,399	1,416,940,399
长期股权投资	1,208,521,642	782,199,393
递延所得税资产	139,025,817	139,025,817
其他资产	48,117,101	48,117,101
应付账款	(44,634,423)	(44,634,423)
合同负债	(1,972,940,093)	(1,972,940,093)
其他应付款	(1,395,938,791)	(1,395,938,791)
应交税费	(1,638,245)	(1,638,245)
长期借款	(2,700,000,000)	(2,700,000,000)
其他负债	(1,262,902)	(1,262,902)
净资产	<u>61,988,300</u>	<u>(364,406,027)</u>
少数股东权益	-	-
取得的净资产	<u>61,988,300</u>	<u>(364,406,027)</u>
购买产生的商誉	-	-
合并成本	<u>61,988,300</u>	(注)

注： 该金额包括本公司在企业合并中支付的现金 56,988,300 元以及根据评估确定的购买日之前持有的江门越鼎 10%股权的公允价值。

江门越鼎自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2023年6月25日 至12月31日期间
营业收入	1,714,291,068
净利润	8,181,392
现金流量净额	<u>(104,005,338)</u>

六、 合并财务报表项目附注

1. 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
库存现金	89,236	93,950
银行存款	39,146,315,106	28,025,311,516
其他货币资金	3,848,832	18,486,697
合计	<u>39,150,253,174</u>	<u>28,043,892,163</u>

于2023年12月31日，受到限制的存款及其他货币资金分别为16,499,573,322元和3,409,523元（2022年12月31日：12,940,416,477元和18,047,388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2023年12月31日及2022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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	85,432,020
商业承兑汇票	23,256,006	-
	<u>23,256,006</u>	<u>85,432,020</u>
减：应收票据坏账准备	-	-
合计	<u>23,256,006</u>	<u>85,432,020</u>

2023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2023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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
一年以内	430,505,340	289,871,712
一至两年	143,092,019	-
五年以上	8,805,114	8,805,114
	<u>582,402,473</u>	<u>298,676,826</u>
减：坏账准备	8,805,114	8,805,114
合计	<u>573,597,359</u>	<u>289,871,712</u>

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
2023年	8,805,114	-	-	-	-	8,805,114

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2023年12月31日及2022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：

	2023 年			2022 年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额 (经重述)	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
一年以内	430,505,340	-	-	289,871,712	-	-
一至两年	143,092,019	-	-	-	-	-
五年以上	8,805,114	100%	8,805,114	8,805,114	100%	8,805,114
合计	582,402,473		8,805,114	298,676,826		8,805,114

于2023年12月31日，本集团无用于质押的应收账款（2022年12月31日：无）。

4. 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额 (经重述)	占总额比例 (经重述)
一年以内	2,417,357,171	41%	4,885,135,740	66%
一到二年	993,456,375	17%	2,527,990,075	34%
二到三年	2,520,052,915	42%	1,101,145	-
三年以上	-	-	735,199	-
合计	5,930,866,461	100%	7,414,962,159	100%

预付款项主要为预付土地款。

六、 合并财务报表项目附注（续）

5. 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
应收关联方款项 (附注八、4(a))	37,481,225,660	29,177,603,847
应收少数股东及其关联方款项 (i)	16,752,326,256	8,431,389,517
保证金和押金	1,612,560,402	1,542,865,164
物业专项维修资金	321,431,225	319,693,315
代垫费用	147,761,080	152,304,099
应收其他款项	743,935,301	710,059,517
	<u>57,059,239,924</u>	<u>40,333,915,459</u>
减：坏账准备	-	-
合计	<u>57,059,239,924</u>	<u>40,333,915,459</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 599,058,767 元（2022 年 12 月 31 日：682,780,658 元）计息且年利率为 4.35%（2022 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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
一年以内	41,241,383,309	28,560,821,434
一到二年	5,774,626,510	4,823,326,538
二到三年	3,691,448,421	3,027,034,777
三年以上	6,351,781,684	3,922,732,710
合计	<u>57,059,239,924</u>	<u>40,333,915,459</u>

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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，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

	2023年12月31日	2022年12月31日 (经重述)
成本		
已完工开发产品	36,272,717,548	30,411,311,988
在建开发产品	<u>197,447,303,371</u>	<u>176,609,304,372</u>
	233,720,020,919	207,020,616,360
减：存货跌价准备		
已完工开发产品	2,235,439,676	1,493,858,501
在建开发产品	<u>945,614,812</u>	<u>1,009,165,584</u>
	3,181,054,488	2,503,024,085
减：计入非流动资产的在建开发产品	<u>8,739,490,307</u>	<u>8,677,922,567</u>
合计	<u>221,799,476,124</u>	<u>195,839,669,708</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年竣工	本年计提	本年减少		年末余额
				转回	转销	
已完工开发产品	1,493,858,501	453,407,000	1,183,999,718	-	(895,825,543)	2,235,439,676
在建开发产品	<u>1,009,165,584</u>	<u>(453,407,000)</u>	<u>389,856,228</u>	-	-	<u>945,614,812</u>
合计	<u>2,503,024,085</u>	<u>-</u>	<u>1,573,855,946</u>	-	<u>(895,825,543)</u>	<u>3,181,054,488</u>

2023 年度，本集团计入在建开发产品的借款利息资本化金额为 3,119,047,213 元（2022 年：2,702,857,305 元）；用于计算确定借款利息资本化金额的平均资本化率为 4.03%（2022 年：4.48%）。

于 2023 年 12 月 31 日账面价值为 43,055,692,873 元（2022 年 12 月 31 日：35,081,116,478 元）的存货作为长期借款的抵押物（附注六、24(a)）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

7. 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
预缴土地增值税	4,256,564,588	2,756,422,062
预缴企业所得税	2,512,214,576	2,681,602,554
预缴增值税	1,952,721,663	939,797,562
待抵扣及待认证进项税额	3,898,793,543	3,022,688,785
预缴其他税项	134,374,662	32,209,372
合同取得成本	1,435,243,378	1,207,471,132
合计	<u>14,189,912,410</u>	<u>10,640,191,467</u>

2023 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 1,269,907,916 元。

8. 其他权益工具投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 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	994,245,000	1,021,129,000
- 其他公司	45,045,409	24,497,071
合计	<u>1,039,290,409</u>	<u>1,045,626,071</u>
	2023 年 12 月 31 日	2022 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	157,030,000	157,030,000
- 累计公允价值变动	837,215,000	864,099,000
	<u>994,245,000</u>	<u>1,021,129,000</u>
其他公司		
- 成本	55,411,899	34,863,561
- 累计公允价值变动	(10,366,490)	(10,366,490)
	<u>45,045,409</u>	<u>24,497,071</u>
合计	<u>1,039,290,409</u>	<u>1,045,626,071</u>

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

2023 年度，本集团确认其他权益工具投资的股利收入 5,950,000 元。

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2023 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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业 (a)	3,624,404,737	3,344,953,363
联营企业 (b)	<u>14,268,308,021</u>	<u>12,998,137,964</u>
合计	<u>17,892,712,758</u>	<u>16,343,091,327</u>

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	年初余额	本年增加	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	年末余额
广州中耀实业投资有限公司	1,068,786,458	-	-	(774,780)	1,068,011,678
广州越禾房地产开发有限公司	390,339,025	-	-	(4,459,737)	385,879,288
青岛昌明置业有限公司	253,231,264	-	-	(6,490,663)	246,740,601
广州万宏房地产开发有限公司	246,182,938	-	-	28,455,400	274,638,338
南京骏玖房地产有限公司	-	215,463,526	-	7,438,232	222,901,758
北京恒秀立怀置业有限公司	209,550,164	-	-	(6,207,625)	203,342,539
广州广宏房地产开发有限公司	175,663,922	-	-	3,332,145	178,996,067
成都居越房地产开发有限公司	171,233,726	-	-	26,029,649	197,263,375
江门市滨江房地产开发投资有限公司	132,212,683	-	-	(16,382,491)	115,830,192
湖北宏秀房地产开发有限公司	111,213,533	-	-	(6,236,796)	104,976,737
广州智联置业投资发展有限公司	76,795,325	-	-	37,077,909	113,873,234
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	68,011,262	-	-	272,158	68,283,420
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,470,399	-	-	(127,231)	65,343,168
济南鹏远置业有限公司	62,778,730	-	-	11,748	62,790,478
江门市越通房地产开发有限公司	57,583,043	-	-	(2,911,477)	54,671,566
广州云嘉经济信息咨询有限公司	55,967,865	-	-	(2,426,684)	53,541,181
重庆越辉房地产开发有限公司	38,680,307	-	-	(1,761,995)	36,918,312
杭州樾盛房地产开发有限公司	36,585,316	-	-	(1,585,881)	34,999,435
广州云秀健康投资有限公司	34,904,818	-	-	(5,397,642)	29,507,176
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	22,324,726	-	-	(1,387,528)	20,937,198
广州智能装备科技园有限公司	20,418,768	-	-	(59,257)	20,359,511
苏州工业园区大正置业有限公司	14,496,528	-	-	15,037,313	29,533,841
深圳市银幸现代养老服务有限公司	13,473,072	-	-	(4,238,659)	9,234,413
广州悦港房地产开发有限公司	8,020,576	-	-	21,603	8,042,179
长沙悦梦置业有限公司	-	-	-	7,190,416	7,190,416
广州维友国际艺术文化发展有限公司	6,785,600	-	-	(114,052)	6,671,548
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	4,243,315	-	-	(329,727)	3,913,588
南京骏悦装饰有限公司	-	13,500	-	-	13,500
合计	<u>3,344,953,363</u>	<u>215,477,026</u>	<u>-</u>	<u>63,974,348</u>	<u>3,624,404,737</u>

本集团没有单独重要的合营企业。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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(h)。

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	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（“广州品臻”）(ii)	4,034,676,976	-	-	(17,864,714)	-	4,016,812,262
广州耀恒房地产开发有限公司（“广州耀恒”）(ii)	1,723,853,748	-	-	334,740,973	-	2,058,594,721
广州穗昭置业有限公司	1,396,859,539	-	-	203,181,264	-	1,600,040,803
上海漕越经济发展有限公司	-	906,500,000	-	(221,726)	-	906,278,274
武汉康景实业投资有限公司（“武汉康景”）(i)	435,960,975	400,000,000	-	23,802,671	-	859,763,646
上海燊秀房地产开发有限公司（“上海燊秀”）(ii)	744,485,143	-	-	(11,646,271)	-	732,838,872
肥西县和粤置业发展有限公司	-	524,864,600	-	-	-	524,864,600
广州明睿一号实业投资合伙企业（“明睿一号”）(i)	657,444,496	-	(102,968,961)	(87,211,865)	-	467,263,670
广州市越汇房地产有限公司	507,477,502	-	-	52,001,918	(559,479,420)	-
南通骏秀房地产开发有限公司（“南通骏秀”）(ii)	402,300,856	-	-	(8,181,789)	-	394,119,067
杭州中海海森房地产有限公司	398,599,468	-	-	169,933,993	(412,000,000)	156,533,461
武汉锦秀嘉合置业有限公司（“锦秀嘉合”）(ii)	329,021,896	-	-	7,898,144	-	336,920,040
广州隼峰房地产开发有限公司	326,623,654	-	-	(16,992,651)	-	309,631,003
杭州疆悦置业有限公司（“杭州疆悦”）(ii)	252,300,789	-	-	4,631,335	-	256,932,124
杭州添智投资有限公司	250,858,122	-	-	2,606,582	-	253,464,704
广州南秀房地产开发有限公司	217,831,572	-	-	(21,858,722)	-	195,972,850
成都人居兴彭置业有限公司	177,687,950	-	-	3,084,447	-	180,772,397
广州越秀康养投资合伙企业（有限合伙）	151,382,649	-	-	(6,078,745)	-	145,303,904
南京骏玖房地产有限公司	138,664,647	-	-	-	(138,664,647)	-
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	133,344,348	-	-	(1,095,766)	-	132,248,582
南京金璨房地产开发有限公司	106,607,350	-	-	8,237,921	-	114,845,271
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）(i)	101,893,187	-	-	360,272	-	102,253,459
青岛城秀投资开发有限公司（“青岛城秀”）(ii)	91,409,562	-	-	11,803,729	-	103,213,291
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	86,702,133	-	-	15,961	-	86,718,094

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	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
广州宏轩房地产开发 有限公司（“广州宏轩”）(i)	64,186,228	-	-	(317,122)	-	63,869,106
广州碧森房地产开发有限 公司（“广州碧森”）(i)	63,023,894	-	-	(5,869,446)	-	57,154,448
广州市昊品房地产有限 公司（“广州昊品”）(ii)	62,401,525	-	-	3,689,965	-	66,091,490
广州璟晔房地产开发有限 公司（“广州璟晔”）(i)	58,525,481	-	-	(80,725)	-	58,444,756
杭州龙禧房地产开发有限 公司	23,151,892	-	-	(1,122,817)	-	22,029,075
湖北宏秀文苑城市开发 有限公司	19,954,229	-	-	67,389	-	20,021,618
长沙长越房地产开发有限 公司（“长沙长越”）(ii)	8,020,385	-	-	30,327,133	-	38,347,518
江门越鼎房地产开发有限 公司	5,153,324	-	-	(153,324)	(5,000,000)	-
佛山市弘锦房地产开发 有限公司（“佛山弘锦”）	4,962,618	-	-	37,382	(5,000,000)	-
中山市华越宏轩置业发展 有限公司（“华越宏轩”）(ii)	4,931,151	-	-	(34)	-	4,931,117
杭州北煦置业有限公司	-	2,010,706	-	(20,935)	-	1,989,771
长沙楚景房地产开发有限 公司（“长沙楚景”）	4,875,470	-	-	124,530	(5,000,000)	-
广州长盈房地产开发有限 公司（“广州长盈”）(i)	3,900,345	-	-	(3,900,345)	-	-
佛山市弘睿房地产开发 有限公司（“佛山弘睿”）	3,462,846	-	-	1,537,154	(5,000,000)	-
江门越天房地产开发有限 公司（“江门越天”）	3,293,412	-	-	1,706,588	(5,000,000)	-
青岛中耀房地产开发有限 公司（“青岛中耀”）	2,264,427	-	-	2,735,573	(5,000,000)	-
广州樾然房地产开发有限 公司	44,175	-	-	(148)	-	44,027
合计	12,998,137,964	1,833,375,306	(102,968,961)	679,907,779	(1,140,144,067)	14,268,308,021

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) 本集团对明睿一号、武汉康景、广州宏嘉、广州宏轩、广州璟畔、广州长盈、广州碧森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) 本集团对广州昊品、华越宏轩、广州耀恒、南通骏秀、青岛城秀、锦秀嘉合、长沙长越、杭州疆悦、广州品臻、上海燊秀的表决权比例为 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) 本集团没有单独重要的联营企业。
- (iv) 济南元贺置业有限公司和广州汇企房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对上述公司不负有承担额外损失义务，因此在确认应由本集团承担的净亏损份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 25,161,118 元（2022 年：29,950,591 元），于 2023 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 67,438,587 元（2022 年 12 月 31 日：42,277,469 元）。
- (v) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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(h)。
- (c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2023 年	2022 年
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>3,624,404,737</u>	<u>3,344,953,363</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	63,974,348	171,111,965
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>63,974,348</u>	<u>171,111,965</u>
	2023 年	2022 年
联营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>14,268,308,021</u>	<u>12,998,137,964</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/（亏损）	679,907,779	(122,189,932)
其他综合收益	-	-
综合收益/（亏损）总额	<u>679,907,779</u>	<u>(122,189,932)</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

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	5,469,090,000
本年转入	6,953,970,703
公允价值变动(附注六、40)	(1,130,446,615)
本年处置	<u>(4,310,000)</u>
年末余额	<u>11,288,304,088</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本集团账面价值 4,291,700,000 元的投资性房地产作为长期借款的抵押物（2022 年 12 月 31 日：4,274,000,000 元）（附注六、24(a)）。

2023 年度，本集团处置了账面价值 4,310,000 元的投资性房地产。

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（经重述）	1,950,208,799	21,825,768	121,909,751	2,093,944,318
购置	70,459,935	2,663,751	24,196,639	97,320,325
本年转入	415,653,353	-	-	415,653,353
处置及报废	<u>(2,520,403)</u>	<u>(381,616)</u>	<u>(19,601,563)</u>	<u>(22,503,582)</u>
年末余额	<u>2,433,801,684</u>	<u>24,107,903</u>	<u>126,504,827</u>	<u>2,584,414,414</u>
累计折旧				
年初余额（经重述）	529,605,834	16,394,885	65,473,750	611,474,469
计提	94,087,325	1,635,023	16,415,238	112,137,586
处置及报废	<u>(2,387,689)</u>	<u>(363,595)</u>	<u>(10,301,292)</u>	<u>(13,052,576)</u>
年末余额	<u>621,305,470</u>	<u>17,666,313</u>	<u>71,587,696</u>	<u>710,559,479</u>
账面价值				
年末	<u>1,812,496,214</u>	<u>6,441,590</u>	<u>54,917,131</u>	<u>1,873,854,935</u>
年初（经重述）	<u>1,420,602,965</u>	<u>5,430,883</u>	<u>56,436,001</u>	<u>1,482,469,849</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 530,332,825 元（原价为 592,699,808 元）的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物（2022 年 12 月 31 日：账面价值 556,139,852 元，原价 592,699,808 元）（附注六、24(a)）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

11. 固定资产（续）

2023 年度及 2022 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用如下：

	2023 年	2022 年 (经重述)
营业成本	54,741,278	65,619,200
销售费用	83,103	86,695
管理费用	<u>57,313,205</u>	<u>49,698,335</u>
合计	<u>112,137,586</u>	<u>115,404,230</u>

12. 在建工程

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工程名称				
酒店工程	570,125,599	79,880,558	(181,241,426)	468,764,731
自营公寓	2,084,687,111	70,159,965	(2,154,847,076)	-
其他	<u>540,756,210</u>	<u>41,584,091</u>	<u>(197,827,418)</u>	<u>384,512,883</u>
合计	<u>3,195,568,920</u>	<u>191,624,614</u>	<u>(2,533,915,920)</u>	<u>853,277,614</u>

在建工程减值准备：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
自营公寓	<u>-</u>	<u>200,000,000</u>	<u>(200,000,000)</u>	<u>-</u>

2023 年度，本集团计入在建工程的借款利息资本化金额为零。2022 年度，本集团计入在建工程的借款利息资本化金额为 162,619,929 元，用于计算确定借款利息资本化金额的平均资本化率为 4.34%。

于 2023 年 12 月 31 日，无在建工程作为长期借款的抵押物（2022 年 12 月 31 日：无）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

13. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额（经重述）	1,085,957,239
新增租赁合同	111,396,962
租赁变更	(44,917,261)
其他	(22,932,926)
年末余额	<u>1,129,504,014</u>
累计折旧	
年初余额（经重述）	274,606,725
计提	220,873,988
租赁变更	(11,147,375)
其他	(22,932,926)
年末余额	<u>461,400,412</u>
账面价值	
年末	<u>668,103,602</u>
年初（经重述）	<u>811,350,514</u>

14. 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
年初余额	402,550,321	3,248,044,542	3,650,594,863
购置	59,315,146	-	59,315,146
转至投资性房地产	-	(3,172,044,696)	(3,172,044,696)
年末余额	<u>461,865,467</u>	<u>75,999,846</u>	<u>537,865,313</u>
累计摊销			
年初余额	225,571,905	127,006,790	352,578,695
计提	55,105,216	47,720,973	102,826,189
转至投资性房地产	-	(153,187,785)	(153,187,785)
年末余额	<u>280,677,121</u>	<u>21,539,978</u>	<u>302,217,099</u>
账面价值			
年末	<u>181,188,346</u>	<u>54,459,868</u>	<u>235,648,214</u>
年初	<u>176,978,416</u>	<u>3,121,037,752</u>	<u>3,298,016,168</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

14. 无形资产（续）

于 2023 年 12 月 31 日，无无形资产作为长期借款的抵押物（2022 年 12 月 31 日：无）。

2023 年度无形资产摊销金额为 102,826,189 元，其中计入营业成本、销售费用和管理费用合计为 56,408,239 元，计入在建工程为 46,417,950 元。

15. 短期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	40,000,000	449,561,472

16. 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	254,840,342	715,533,526
银行承兑汇票	86,751,742	198,723,089
合计	341,592,084	914,256,615

17. 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
应付工程款	28,744,096,790	26,067,029,258
应付材料款	539,238,324	314,834,643
应付其他款项	50,938,763	65,709,005
合计	29,334,273,877	26,447,572,906

18. 合同负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
预收商品房款	85,966,031,596	72,049,707,354
预收其他款项	662,207,411	556,463,874
合计	86,628,239,007	72,606,171,228

包括在 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 55,791,914,857 元合同负债已于 2023 年度转入营业收入。

六、 合并财务报表项目附注（续）

19. 应付职工薪酬

	年初余额 (经重述)	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,319,784,853	1,914,470,773	2,138,237,799	1,096,017,827
职工福利费	65,711,731	221,512,187	242,715,299	44,508,619
社会保险费	811,887	87,644,950	88,246,324	210,513
其中：医疗保险费	26,472	83,309,456	83,326,399	9,529
工伤保险费	27,901	3,010,691	3,008,583	30,009
生育保险费	757,514	1,324,803	1,911,342	170,975
住房公积金	998,656	152,154,162	152,541,578	611,240
工会经费和职工教育经费	12,652,806	43,229,545	38,950,190	16,932,161
其他短期薪酬	29,404,558	372,310,080	281,985,140	119,729,498
	<u>1,429,364,491</u>	<u>2,791,321,697</u>	<u>2,942,676,330</u>	<u>1,278,009,858</u>
设定提存计划				
其中：基本养老保险	-	164,959,735	164,959,735	-
失业保险费	-	8,093,141	8,093,141	-
	<u>-</u>	<u>173,052,876</u>	<u>173,052,876</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,429,364,491</u>	<u>2,964,374,573</u>	<u>3,115,729,206</u>	<u>1,278,009,858</u>

2023 年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利。

20. 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
应交土地增值税	5,696,718,504	7,900,129,959
未交增值税	1,025,806,308	812,373,478
应交企业所得税	915,032,236	1,414,837,895
其他	<u>195,797,910</u>	<u>208,297,769</u>
合计	<u>7,833,354,958</u>	<u>10,335,639,101</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

21. 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
应付关联方 (附注八、4(b))	30,711,440,429	24,061,514,941
应付少数股东及其关联方款项 (i)	9,247,874,066	5,428,613,437
应付股利	17,025,630,478	13,355,046,952
应付销售中介费	1,046,160,789	755,567,900
应付利息	432,725,163	385,534,285
应付保证金	348,905,801	330,744,551
代收业主款项	209,963,538	145,914,678
展销诚意金	208,640,370	73,810,459
其他	298,773,385	228,730,654
合计	<u>59,530,114,019</u>	<u>44,765,477,857</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中 1,716,505,240 元计息，加权平均年利率为 6.18%，且将于 2024 年还款，1,539,939,819 元计息，加权平均年利率为 6.51%，且无固定偿还日期。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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税款	7,542,971,561	4,666,267,834
应付供应商融资款项 (i)	<u>10,775,603,739</u>	<u>9,412,418,039</u>
合计	<u>18,318,575,300</u>	<u>14,078,685,873</u>

(i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。根据上述融资计划，于供应商将应收本集团款项的权利转让予第三方时，本集团终止确认对该供应商的应付款项，并将原应付供应商款项重新确认为应付供应商融资款项。

23. 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
一年内到期的长期借款 (附注六、24)	8,744,160,362	5,219,605,738
一年内到期的应付债券 (附注六、25)	7,796,761,968	1,504,004,940
一年内到期的租赁负债 (附注六、26)	<u>159,823,659</u>	<u>153,172,967</u>
合计	<u>16,700,745,989</u>	<u>6,876,783,645</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

24. 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
担保借款:		
抵押(a)	27,620,740,319	22,699,079,142
保证(b)	8,994,269,058	5,156,235,494
质押(c)	807,500,000	982,500,000
信用借款	13,528,915,066	10,398,337,022
	<u>50,951,424,443</u>	<u>39,236,151,658</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	4,817,216,404	1,190,587,645
保证	715,434,000	2,831,056,000
质押	425,000,000	125,000,000
信用借款	2,786,509,958	1,072,962,093
	<u>8,744,160,362</u>	<u>5,219,605,738</u>
合计	<u>42,207,264,081</u>	<u>34,016,545,920</u>

- (a) 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（于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 22,699,079,142 元是由账面价值为 4,274,000,000 元的投资性房地产、556,139,852 元的固定资产及 35,081,116,478 元的存货作为抵押物）。
- (b) 于 2023 年 12 月 31 日，银行保证借款 64,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：540,000,000 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；银行保证借款 1,470,825,494 元（2022 年 12 月 31 日：1,485,825,494 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 413,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：440,000,000 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；银行保证借款 184,434,000 元（2022 年 12 月 31 日：293,260,000 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；银行保证借款 6,561,009,564 元（2022 年 12 月 31 日：无）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 301,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：无）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 2022 年 12 月 31 日，银行保证借款 1,500,000,000 元由越秀地产提供保证，该借款已于 2023 年偿还；于 2022 年 12 月 31 日，银行保证借款 25,150,000 元由广州造纸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 2023 年偿还；于 2022 年 12 月 31 日，银行保证借款 872,000,000 元由成都兴城人居地产投资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 2023 年新增抵押物，于 2023 年 12 月 31 日为抵押借款。
- (c) 于 2023 年 12 月 31 日，807,500,000 元银行质押借款（2022 年 12 月 31 日：982,500,000 元）是由本集团子公司股权（2022 年 12 月 31 日：本集团子公司股权）作为质押。
- (d) 于 2023 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 3.48%（2022 年 12 月 31 日：4.58%）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公开发行公司债券 (a)	24,221,843,563	18,823,386,692
非公开定向债务融资工具 (b)	1,799,996,613	1,799,067,217
	<u>26,021,840,176</u>	<u>20,622,453,909</u>
减：一年内到期的应付债券	7,796,761,968	1,504,004,940
合计	<u>18,225,078,208</u>	<u>19,118,448,969</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转售，转售金额为 5.83 亿元。截至 2023 年 12 月 31 日，转售后该公司债券发行金额为 15 亿元。

于 2020 年 3 月 19 日，本公司发行 15 亿元公司债券，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，票面利率为 3.13%，于 2023 年 3 月 19 日提前赎回。

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。

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 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 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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券（续）

(a) （续）

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。

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。

上述公司债券由越秀集团提供担保（附注八、3(h)）。

(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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

26. 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
租赁负债	734,356,936	864,084,878
减：一年内到期的租赁负债	<u>159,823,659</u>	<u>153,172,967</u>
合计	<u>574,533,277</u>	<u>710,911,911</u>

于 2023 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（2022 年 12 月 31 日：19,558,268 元）。

2023 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 253,064,296 元（2022 年：206,831,397 元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的 236,319,776 元（2022 年：180,837,705 元）以外，其余偿付短期租赁费用的现金流出 16,744,520 元（2022 年：25,993,692 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

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
坏账准备	2,201,279	8,805,114	2,201,279	8,805,114
存货跌价准备	468,344,813	1,873,379,252	344,180,677	1,376,722,707
投资性房地产的公允价值变动	343,335,392	1,373,341,568	-	-
递延土地增值税对应所得税	213,635,031	854,540,124	212,178,520	848,714,080
可抵扣亏损	1,535,395,598	6,141,582,392	665,780,868	2,663,123,472
租赁负债	182,821,700	731,286,800	215,575,585	862,302,340
预提土地增值税及其他	<u>360,118,216</u>	<u>1,440,472,866</u>	<u>666,433,607</u>	<u>2,665,734,429</u>
合计	<u>3,105,852,029</u>	<u>12,423,408,116</u>	<u>2,106,350,536</u>	<u>8,425,402,142</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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,307,675,248	1,126,301,378
可抵扣亏损	<u>2,556,983,506</u>	<u>1,398,872,503</u>
合计	<u>3,864,658,754</u>	<u>2,525,173,881</u>

于 2023 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 2028 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）

(b) 递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	718,534,247	2,874,136,988	580,132,259	2,320,529,037
使用权资产	166,379,205	665,516,820	202,289,298	809,157,192
非同一控制下企业合并取得 的存货及其他	1,895,493,690	7,581,974,760	1,722,778,197	6,891,112,787
合计	<u>2,780,407,142</u>	<u>11,121,628,568</u>	<u>2,505,199,754</u>	<u>10,020,799,016</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：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后金额	互抵金额	抵销后金额
递延所得税资产	(200,010,625)	2,905,841,404	(337,259,676)	1,769,090,860
递延所得税负债	<u>(200,010,625)</u>	<u>2,580,396,517</u>	<u>(337,259,676)</u>	<u>2,167,940,078</u>

28. 递延收益

	2023 年 12 月 31 日	2022 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	49,343,442
建设租赁住房政府补贴 (b)	<u>54,651,257</u>	<u>224,280,599</u>
合计	<u>102,200,392</u>	<u>273,624,041</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。

29. 其他非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
递延土地增值税	854,540,125	848,714,080
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)	<u>381,514,736</u>	<u>2,729,039,390</u>
合计	<u>1,633,570,086</u>	<u>3,975,268,695</u>

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东款项不计息且于 2025 年至 2026 年到期。

六、 合并财务报表项目附注（续）

30. 实收资本

注册资本及实收资本

	2023 年		2022 年	
	人民币	比例	人民币	比例
雅康投资	6,269,999,965	95%	1,813,179,465	95%
城建开发集团	330,000,035	5%	95,430,535	5%
合计	<u>6,600,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,908,610,000</u>	<u>100%</u>

2023 年度，本公司母公司雅康投资及投资者城建开发集团分别对本公司追加投资 4,456,820,500 元及 234,569,500 元。截至 2023 年 12 月 31 日，上述追加投资均已现金实缴。

31. 资本公积

	资本溢价
年初余额（经重述）	20,171,736,726
收购少数股东权益	(829,317)
同一控制下企业合并的溢价	<u>(562,201,600)</u>
年末余额	<u>19,608,705,809</u>

32. 盈余公积

	年初余额	本年提取	年末余额
储备基金	951,877,940	429,947,611	1,381,825,551
职工奖励及福利基金	<u>223,635,787</u>	<u>-</u>	<u>223,635,787</u>
合计	<u>1,175,513,727</u>	<u>429,947,611</u>	<u>1,605,461,338</u>

根据《中华人民共和国外商投资法》、本公司章程及董事会决议，本公司按税后利润的 10%提取储备基金。当提取金额累计达到本公司注册资本 50%时，可不再提取。2023 年提取储备基金 429,947,611 元。

33. 未分配利润

根据本公司 2023 年董事会决议，本公司向全体股东分配利润 3,804,245,625 元（2022 年：5,753,525,776 元）。根据本公司之子公司广州市品辉房地产开发有限公司（“广州品辉”）2023 年股东会决议，广州品辉向全体股东分配利润 187,527,116 元（2022 年：无），其中，向少数股东分配利润 91,888,287 元（2022 年：无）；根据本公司之子公司武汉悦盛房地产开发有限公司（“武汉悦盛”）2023 年股东会决议，武汉悦盛向全体股东分配利润 16,200,000 元（2022 年：无），其中，向少数股东分配利润 7,938,000 元（2022 年：无）；根据本公司之子公司杭州昭廉投资有限公司（“杭州昭廉”）2023 年股东会决议，杭州昭廉向全体股东分配利润 180,000,000 元（2022 年：无），其中，向少数股东分配利润 54,000,000 元（2022 年：无）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

34. 营业收入和营业成本

	2023 年		2022 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	73,443,939,239	59,990,724,022	67,127,798,951	51,378,041,580
其他收入	2,435,688,834	1,930,148,619	1,609,370,432	1,255,444,369
	<u>75,879,628,073</u>	<u>61,920,872,641</u>	<u>68,737,169,383</u>	<u>52,633,485,949</u>
租金收入	<u>358,572,872</u>	<u>220,845,177</u>	<u>259,224,537</u>	<u>195,096,301</u>
合计	<u>76,238,200,945</u>	<u>62,141,717,818</u>	<u>68,996,393,920</u>	<u>52,828,582,250</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：

	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	-	-	358,572,872	358,572,872
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>
	2022 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				
在某一时点确认	67,127,798,951	1,206,040,214	-	68,333,839,165
在某一时段内确认	-	403,330,218	-	403,330,218
租金收入	-	-	259,224,537	259,224,537
合计	<u>67,127,798,951</u>	<u>1,609,370,432</u>	<u>259,224,537</u>	<u>68,996,393,920</u>

(b) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2023 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 99,633,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：85,872,000,000 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。

六、 合并财务报表项目附注（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

(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

	2023 年	2022 年 (经重述)
土地增值税	936,210,988	2,640,240,166
城市维护建设税	169,779,016	180,630,115
教育费附加	127,545,082	137,101,112
房产税	61,415,862	50,980,162
其他	103,777,417	106,648,229
合计	<u>1,398,728,365</u>	<u>3,115,599,784</u>

36. 财务费用

	2023 年	2022 年 (经重述)
借款利息支出	3,280,586,322	2,880,313,670
加：租赁负债利息支出	25,483,234	34,756,285
减：资本化利息	3,141,407,991	2,865,477,234
利息费用	<u>164,661,565</u>	<u>49,592,721</u>
减：利息收入	515,249,790	221,087,236
汇兑损益	67,248,266	151,031,128
手续费	177,817,511	72,211,291
合计	<u>(105,522,448)</u>	<u>51,747,904</u>

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：

	2023 年	2022 年 (经重述)
土地及建筑成本	59,881,997,888	51,171,456,559
职工薪酬费用	1,470,866,684	1,327,195,778
销售中介费	1,269,907,916	1,230,929,874
装饰工程及销售材料成本	928,102,486	746,024,205
广告及业务宣传费	791,708,214	420,151,087
专业咨询服务费	282,535,022	265,827,033
办公费	363,753,064	253,630,570
使用权资产折旧费	220,873,988	180,153,362
折旧和摊销费	168,545,825	165,826,469
酒店其他运营成本	135,167,859	78,942,203
提供租赁服务的成本	44,225,264	36,536,529
租赁费 (i)	16,744,520	25,993,692
监理服务成本	97,599,031	25,945,921
业务招待费	19,304,356	17,707,694
差旅费	22,229,511	11,303,026
运输费	3,877,241	2,988,630
修理及维护费	1,844,377	1,743,674
其他	414,697,820	253,602,754
合计	<u>66,133,981,066</u>	<u>56,215,959,060</u>

(i) 如附注三、18 所述，本集团将短期租赁的租金支出 16,744,520 元（2022 年：25,993,692 元）直接计入当期损益。

38. 其他收益

	2023 年	2022 年
与资产相关的政府补助		
二沙岛羽毛球场政府拨款	1,794,307	897,153
与收益相关的政府补助		
其他	16,137,018	11,704,805
合计	<u>17,931,325</u>	<u>12,601,958</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

39. 投资收益

	2023 年	2022 年
往来款利息收入	302,180,999	481,576,758
权益法核算的长期股权投资收益	743,882,127	48,922,033
股息收入	5,950,000	5,950,000
其他收益/（损失）	22,818,179	(7,838,282)
合计	<u>1,074,831,305</u>	<u>528,610,509</u>

40. 公允价值变动（损失）/收益

	2023 年	2022 年
投资性房地产公允价值变动（损失）/收益 （附注六、10）	<u>(1,130,446,615)</u>	<u>282,710,000</u>

41. 资产减值损失

	2023 年	2022 年
存货跌价损失（附注六、6）	(1,573,855,946)	(1,378,732,733)
在建工程减值损失（附注六、12）	<u>(200,000,000)</u>	<u>-</u>
合计	<u>(1,773,855,946)</u>	<u>(1,378,732,733)</u>

42. 资产处置收益

	2023 年	2022 年
固定资产处置（损失）/收益	(162,786)	159,985
其他非流动资产处置收益	<u>717,941</u>	<u>61,231</u>
合计	<u>555,155</u>	<u>221,216</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

43. 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2023 年	2022 年 (经重述)
违约金收入	83,521,793	69,298,495
收购一间联营公司股份的收益	23,389,172	-
其他	17,899,682	19,535,204
合计	<u>124,810,647</u>	<u>88,833,699</u>

(b) 营业外支出

	2023 年	2022 年
赔偿款支出	3,566,712	1,116,921
捐赠支出	2,000,000	3,469,995
罚款支出	17,170,477	8,934,222
其他	5,184,416	1,956,222
合计	<u>27,921,605</u>	<u>15,477,360</u>

44. 所得税费用

	2023 年	2022 年 (经重述)
当期所得税	2,517,924,007	3,013,898,787
递延所得税	(578,547,288)	(653,692,105)
合计	<u>1,939,376,719</u>	<u>2,360,206,682</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023 年	2022 年 (经重述)
利润总额	<u>7,096,918,228</u>	<u>9,131,854,461</u>
按适用税率计算的所得税费用	1,774,229,557	2,282,963,615
非应税收入	(1,487,500)	(1,827,666)
不可扣除的成本、费用和损失	65,154,208	70,994,845
使用前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异	(79,377,314)	(25,321,498)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损及可抵扣暂时性差异	<u>180,857,768</u>	<u>33,397,386</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>1,939,376,719</u>	<u>2,360,206,682</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：

	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)
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>(26,884,000)</u>	<u>6,721,000</u>	<u>(20,163,000)</u>
	2022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	(9,619,000)	2,404,750	(7,214,250)
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>(9,619,000)</u>	<u>2,404,750</u>	<u>(7,214,250)</u>

46. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2023 年	2022 年 (经重述)
净利润	5,157,541,509	6,771,647,779
加：资产减值准备	1,773,855,946	1,378,732,733
使用权资产折旧	220,873,988	180,153,362
固定资产折旧	112,137,586	115,404,230
无形资产摊销	56,408,239	50,422,239
投资收益	(1,074,831,305)	(528,610,509)
公允价值变动损失/（收益）	1,130,446,615	(282,710,000)
资产处置收益	(555,155)	(221,216)
处置投资性房地产收益	(10,619,307)	-
财务费用	295,387,456	200,623,850
递延所得税资产及负债净变动	(585,268,288)	(653,692,105)
存货的增加	(5,561,297,527)	(17,657,159,058)
经营性应收项目增加	(7,820,568,063)	(2,773,658,597)
经营性应付项目增加	16,257,829,220	13,108,167,209
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>9,951,340,914</u>	<u>(90,900,083)</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

46. 现金流量表附注（续）

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2023 年	2022 年 (经重述)
以保理业务支付的存货采购款 (i)	11,362,223,251	9,389,663,792
少数股东借款转增子公司资本	-	872,200,000
以其他应收款项抵减其他应付款项	3,300,310,000	879,497,486
当期新增的使用权资产	<u>111,396,962</u>	<u>217,754,940</u>
合计	<u>14,773,930,213</u>	<u>11,359,116,218</u>

(i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。于 2023 年度，供应商向第三方转让应收本集团款项合计人民币 11,362,223,251 元（2022 年：9,389,663,792 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 2023 年度，本集团偿还上述应收账款融资计划合计人民币 9,999,037,551 元（2022 年：4,084,539,267 元）计入筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2023 年	2022 年 (经重述)
现金及现金等价物的年末余额	22,647,270,329	15,085,428,298
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>15,085,428,298</u>	<u>26,749,224,460</u>
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>7,561,842,031</u>	<u>(11,663,796,162)</u>

(d) 现金及现金等价物

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
货币资金 (附注六、1)	39,150,253,174	28,043,892,163
减：受到限制的存款 (附注六、1)	16,499,573,322	12,940,416,477
受到限制的其他货币资金 (附注六、1)	<u>3,409,523</u>	<u>18,047,388</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>22,647,270,329</u>	<u>15,085,428,298</u>

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）
2023 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。

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2023 年度

人民币元

七、 分部信息（续）

2022 年（经重述）

	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	67,127,798,951	259,224,537	1,609,370,432	-	68,996,393,920
分部间交易收入	-	18,917,216	3,312,226,644	(3,331,143,860)	-
营业成本	(51,686,311,599)	(199,825,605)	(4,167,752,617)	3,225,307,571	(52,828,582,250)
税金及附加	(3,068,643,116)	(36,372,567)	(10,584,101)	-	(3,115,599,784)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注六、40)	-	282,710,000	-	-	282,710,000
资产减值损失(附注六、41)	(1,378,732,733)	-	-	-	(1,378,732,733)
分部业绩	10,994,111,503	324,653,581	743,260,358	(105,836,289)	11,956,189,153
未分配收入					430,093,004
未分配费用					(3,474,844,244)
经营利润					8,911,437,913
利息收入(附注六、36)					221,087,236
利息费用(附注六、36)					(49,592,721)
对联营企业和合营企业投资收益(附注六、39)					48,922,033
利润总额					9,131,854,461
所得税费用(附注六、44)					(2,360,206,682)
净利润					6,771,647,779
折旧费和摊销费	(211,300,153)	-	(134,679,678)	-	(345,979,831)
分部资产	310,972,104,529	5,469,090,000	12,917,099,168	(15,819,943,929)	313,538,349,768
其中：					
对联营公司的投资	11,681,833,317	507,477,502	808,827,145	-	12,998,137,964
对合营公司的投资	3,269,371,105	-	75,582,258	-	3,344,953,363
未分配资产					11,201,811,196
总资产					324,740,160,964
非流动资产增加额(i)	1,042,552,875	-	300,212,964	-	1,342,765,839
分部负债	239,617,502,614	120,738,294	12,080,015,745	(15,819,943,929)	235,998,312,724
未分配负债					2,167,940,078
总负债					238,166,252,802

(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。

2023 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%（2022 年：无）。于 2023 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产（2022 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 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本
雅康投资	英属处女群岛	投资控股	95%	95%	1美元

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
广州发展温泉投资管理有限公司	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
广州广云国际酒店有限公司	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
广州力超经济信息咨询有限公司	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
广州市广基城市房产有限公司	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
广州市聚贤城市房产有限公司	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
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
广州越服房地产经纪有限公司	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
广州越秀发展集团有限公司	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
广州越秀物业发展有限公司	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

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
金旺投资有限公司	受同一最终控股公司控制
美莱投资有限公司	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
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
武汉燄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
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
杭州樾盛房地产开发有限公司	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
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

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
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
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的合营公司
成都隼城房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都隼鼎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
肥西县和粤置业发展有限公司	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
广州汇企房地产开发有限公司	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
广州南秀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
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭置业有限公司	本集团的联营公司
广州天盈房地产开发有限公司	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
杭州北煦置业有限公司	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
杭州中海海彝房地产有限公司	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
锦秀嘉合	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
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
南通骏秀	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
武汉康景	本集团的联营公司
长沙长越	本集团的联营公司
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
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
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	附注(a)
江门越鼎	附注(a)
江门越盛房地产开发有限公司	附注(a)
江门越天	附注(a)
济南越秀地产开发有限公司	附注(b)
青岛中耀	附注(b)
佛山弘锦	附注(c)
佛山弘睿	附注(c)
佛山南海区越博房地产开发有限公司	附注(c)
深圳越胜房地产开发有限公司	附注(d)
深圳越泰房地产开发有限公司	附注(d)
长沙楚景	附注(e)
合肥越合房地产开发有限公司	附注(f)

- (a) 该公司原本为本集团的联营公司，自 2023 年 6 月 25 日起成为本集团之子公司。
 (b) 该公司原本为本集团的联营公司，自 2023 年 6 月 28 日起成为本集团之子公司。
 (c) 该公司原本为本集团的联营公司，自 2023 年 9 月 13 日起成为本集团之子公司。
 (d) 该公司原本为本集团的联营公司，自 2023 年 9 月 14 日起成为本集团之子公司。
 (e) 该公司原本为本集团的联营公司，自 2023 年 9 月 20 日起成为本集团之子公司。
 (f) 该公司原本为受同一最终控股公司控制，自 2023 年 12 月 27 日起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	2023 年	2022 年
广州翔耀置业有限公司	24,679,703	37,811
广州越创房地产开发有限公司	13,047,624	6,303,744
武汉康景	12,449,702	12,240,721
广州品臻	11,152,765	3,190,673
广州市越秀宾馆有限公司	9,049,638	10,032,359
郴州秀城房地产开发有限公司	8,539,291	-
广州正兴物业管理有限公司	6,528,302	2,483,360
湖北宏秀房地产开发有限公司	5,380,482	2,279,468
广州裕秀房地产开发有限公司	5,371,649	4,912,800
锦秀嘉合	3,082,249	4,737,394
广州穗昭置业有限公司	2,697,791	3,072,155
广州隽浩房地产开发有限公司	2,635,504	3,510,793
长沙秀茂置业有限公司	2,263,897	4,061,350
重庆越辉房地产开发有限公司	1,530,335	2,091,663
广州发展温泉投资管理有限公司	-	2,861,204
济南越秀地产开发有限公司	-	5,991,269
江门越盛房地产开发有限公司	-	5,033,114
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	4,099,602
广州越秀金融城发展有限公司	-	4,007,396
广州智联置业投资发展有限公司	-	3,246,123
佛山南海区越博房地产开发有限公司	-	2,033,488
其他	18,540,357	15,324,278
合计	126,949,289	101,550,765

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	2023 年	2022 年
广州市悦冠智能科技有限公司	201,728,878	126,399,488
广州越秀物业发展有限公司	100,383,234	99,726,588
广州悦美居实业有限公司	99,360,917	10,731,830
广州天河区越服房地产经纪有限公司	93,482,678	53,382,716
广州越秀服务有限公司	46,702,931	-
广州悦秀会信息科技有限公司	43,838,175	61,761,734
广州悦兴房产咨询有限公司	37,516,473	37,110,107
杭州越服房地产经纪有限公司	35,457,221	25,043,790
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	34,215,743	36,106,678
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	28,724,411	17,528,786
广州越秀商业经营管理有限公司	26,654,940	47,630,830
广州地铁物业管理有限责任公司	19,997,707	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	18,600,760	14,770,329
浙江越秀物业管理有限公司	15,481,898	7,567,394
佛山越服房地产经纪有限公司	9,840,426	2,884,347
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	8,635,591	2,736,306
沈阳越服房地产经纪有限公司	4,921,743	5,078,365
中山市越秀地产物业管理有限公司	3,971,742	8,314,918
越秀地产（山东）物业管理有限公司	3,933,127	2,561,897
中山越服房地产经纪有限公司	3,810,419	1,424,009
广州城滨物业管理有限公司	3,770,442	6,143,436
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	3,727,328	4,165,598
广州市越秀物业管理有限公司	3,269,954	228,938
宁波越秀物业服务有限公司	2,733,804	214,584
越秀地产（江门）物业管理有限公司	2,244,743	99,666
越秀（武汉）物业服务有限公司	2,144,117	14,225,921
广州越服房地产经纪有限公司	-	40,589,731
其他	3,782,411	2,390,405
合计	<u>858,931,813</u>	<u>628,818,391</u>

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	2023 年	2022 年
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋及建筑物	14,540,700	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋及建筑物	13,557,340	11,594,261
广州越秀企业集团股份有限公司	房屋及建筑物	6,981,159	5,857,924
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋及建筑物	5,894,309	5,228,490
广州东川新街市有限公司	房屋及建筑物	3,814,042	-
广州越秀物业发展有限公司	房屋及建筑物	3,524,709	3,020,779
广州城建开发设计院有限公司	房屋及建筑物	2,549,009	2,099,602
其他	房屋及建筑物	1,550,181	1,818,989
合计		52,411,449	29,620,045

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	2023 年	2022 年
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	-
广州誉耀置业有限公司	房屋及建筑物	7,191,951	16,029,960
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋及建筑物	2,704,794	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋及建筑物	838,435	8,804,137
广州越秀城建国际金融中心有限 公司	房屋及建筑物	87,982	71,010,366
广州晋耀置业有限公司	房屋及建筑物	-	28,273,699
武汉越秀地产开发有限公司	房屋及建筑物	-	18,569,176
广州景耀置业有限公司	房屋及建筑物	-	13,347,638
广州佳耀置业有限公司	房屋及建筑物	-	10,775,278
武汉康景	房屋及建筑物	-	8,751,689
广州珠江牛奶有限公司	房屋及建筑物	-	6,365,259
其他	房屋及建筑物	-	1,032,484
合计		37,041,111	182,959,686

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：

	2023 年	2022 年
广州越展置业有限公司	4,401,525	4,788,909
广州越秀发展集团有限公司	1,936,849	1,549,559
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,784,991	2,219,012
广州水泥股份有限公司	1,583,982	2,155,862
广州造纸集团有限公司	157,232	2,102,315
其他	3,867,416	3,871,186
合计	<u>13,731,995</u>	<u>16,686,843</u>

本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出：

	2023 年	2022 年
广州誉耀置业有限公司	8,927,736	4,731,708
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,328,984	1,834,368
武汉越秀地产开发有限公司	-	3,770,611
其他	5,421,436	3,411,429
合计	<u>16,678,156</u>	<u>13,748,116</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(d) 利息收入

	2023 年	2022 年
创兴银行股份有限公司	72,413,174	34,164,928
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	42,746,849	27,167,900
青岛昌明置业有限公司	38,776,604	-
上海蔡秀	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	44,661,535
长沙长越	18,995,398	19,199,513
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	-
广州智能装备科技园有限公司	7,709,074	11,937,868
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	7,474,133	6,748,428
湖北宏秀房地产开发有限公司	6,351,975	8,404,904
长沙悦梦置业有限公司	1,937,314	16,555,709
越秀地产	-	154,702,683
长沙秀茂置业有限公司	-	34,611,656
广州穗昭置业有限公司	-	14,207,302
合肥和冉房地产开发有限公司	-	10,499,292
杭州中海海森房地产有限公司	-	2,352,602
其他	1,401,977	2,484,668
合计	331,014,051	387,698,988

(e) 利息费用

	2023 年	2022 年
越秀地产	356,753,930	14,992,714
武汉康景	133,455,556	-
越秀集团	90,253,838	87,057,144
创兴银行股份有限公司	45,634,372	24,041,552
锦秀嘉合	31,743,616	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,438,030	9,438,030
广州越投商业保理有限公司	5,134,000	6,256,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,659,700	3,659,700
青岛东耀房地产开发有限公司	894,235	2,240,373
广州地铁集团有限公司	-	66,487,926
其他	1,082,426	-
合计	678,049,703	214,173,439

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(f) 收购子公司及联营公司的对价

	2023 年	2022 年
武汉康景	1,087,066,200	-
越秀集团	-	4,045,952,747
美莱投资有限公司	-	30,400,000
合计	<u>1,087,066,200</u>	<u>4,076,352,747</u>

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。（2022 年：于 2022 年度，本集团自越秀集团子公司收购广州泉力实业发展有限公司（“广州泉力”）100%的股权，而广州泉力持有一联营公司广州品臻的投资。总对价为人民币 4,076,352,747 元，其中包括股权转让对价人民币 30,400,000 元及债权转让对价人民币 4,045,952,747 元。）

(g) 提供和接受资金

2023 年度及 2022 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，支付其他与投资活动有关的现金及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。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(h) 担保

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
提供担保：		
武汉康景	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
成都人居兴彭置业有限公司	1,071,820,000	1,071,820,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	850,000,000
长沙长越	735,000,000	735,000,000
锦秀嘉合	686,000,000	686,000,000
南通骏秀	588,000,000	588,000,000
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	352,800,000	705,600,000
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	330,000,000
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
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	205,800,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	192,000,000	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	180,000,000	500,000,000
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
青岛鸿城置业有限公司	98,000,000	98,000,000
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	-	480,000,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	360,000,000
南京骏玖房地产有限公司	-	276,250,000
合计	<u>13,815,400,000</u>	<u>10,913,450,000</u>

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团向关联方提供的最高担保额度为 13,815,400,000 元（2022 年 12 月 31 日：10,913,450,000 元），其中已使用额度为 6,883,602,768 元（2022 年 12 月 31 日：4,048,244,350 元），剩余额度为 6,931,797,232 元（2022 年 12 月 31 日：6,865,205,650 元）。

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
接受担保：		
越秀集团	24,221,843,563	18,821,737,472
越秀地产	-	1,500,000,000
广州造纸集团有限公司	-	25,150,000
合计	<u>24,221,843,563</u>	<u>20,346,887,472</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(i) 销售货物

	2023 年	2022 年
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	115,889,507	53,920,545
武汉康景	85,724,280	23,152,402
广州越宏房地产开发有限公司	84,591,360	3,862,727
湖北宏秀房地产开发有限公司	67,879,970	82,521,649
广州穗昭置业有限公司	53,936,315	5,014,269
长沙秀茂置业有限公司	34,567,504	8,376,955
广州裕秀房地产开发有限公司	30,029,510	4,941,906
广州越创房地产开发有限公司	17,505,214	-
广州云秀健康投资有限公司	15,136,500	2,533,801
烟台领秀房地产开发有限公司	11,110,820	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	10,965,698	3,834,886
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	7,126,229	1,651,799
济南元贺置业有限公司	6,335,960	20,496,159
广州敏秀房地产开发有限公司	5,142,902	41,738,704
南通骏秀	4,800,627	-
苏州国越置业有限公司	3,993,633	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	3,902,042	-
郴州秀城房地产开发有限公司	3,709,219	544,294
东莞隼瑞房地产开发有限公司	3,128,514	2,387,013
青岛昌明置业有限公司	2,659,589	-
青岛青铁隼秀置业有限公司	2,507,359	-
锦秀嘉合	2,118,600	-
青岛东耀房地产开发有限公司	376,584	11,753,505
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	49,786,207
江门越盛房地产开发有限公司	-	13,602,938
济南越秀地产开发有限公司	-	4,822,999
其他	2,739,330	4,844,923
合计	<u>575,877,266</u>	<u>339,787,681</u>

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
广州力超经济信息咨询有限公司	10,164,526,000	6,070,525,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	4,621,789,567	4,621,718,528
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资	2,471,953,527	2,472,182,977
广州地铁集团有限公司	2,115,417,136	1,647,800,000
深圳联盈投资管理有限公司	1,462,895,000	1,070,895,000
深圳安创投资管理有限公司	1,445,500,000	1,323,000,000
青岛云佳房地产开发有限公司	1,379,205,014	464,831,702
郴州秀城房地产开发有限公司	1,079,227,071	817,510,291
顶卓有限公司	1,027,416,900	-
越秀地产	1,014,849,029	-
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司 (i)	860,655,122	779,155,968
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,167	829,815,167
武汉康景	557,053,923	1,455,005,559
南通骏秀	549,064,770	383,245,545
杭州北煦置业有限公司	519,791,724	-
武汉东雄置业发展有限公司	510,644,244	896,513,578
金旺投资有限公司	436,023,800	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司 (ii)	402,382,866	376,135,975
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
广州樾乐房地产开发有限公司	337,374,100	9,805,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,568,649	107,601,559
长沙长越 (iii)	280,796,373	230,819,212
济南元贺置业有限公司	268,602,400	315,407,400
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
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)	184,650,214	176,982,903
湖北宏秀文苑城市开发有限公司 (v)	108,710,767	101,166,633
南京骏玖房地产有限公司	99,689,636	-
长沙悦梦置业有限公司 (vi)	86,137,615	77,506,476
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	67,563,000	73,563,000
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,456,375
越秀地产(香港)有限公司	62,711,632	62,064,132
东莞隼瑞房地产开发有限公司	61,554,798	-
广州悦秀会信息科技有限公司	54,615,465	43,243,013
长沙秀茂置业有限公司	52,969,676	52,969,676
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,027,000	50,013,000
广州越秀物业发展有限公司	42,905,515	42,455,248
青岛昌明置业有限公司	41,103,200	-
上海燊秀	38,437,515	81,593
湖北宏秀房地产开发有限公司 (vii)	24,473,813	84,342,115
广州穗昭置业有限公司 (ix)	22,273,663	146,712,401
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	-

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2023 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）

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
南京金瓏房地产开发有限公司	19,159,800	19,159,800
越秀兴业有限公司	18,737,383	-
武汉越秀地产开发有限公司	17,929,584	25,085,931
成都隼城房地产开发有限公司	16,028,964	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	13,447,962	5,435,403
成都人居兴天府置业有限公司 (viii)	10,475,214	23,488,314
成都隼鼎房地产开发有限公司	10,397,658	-
广州越宏房地产开发有限公司	10,119,253	6,774,639
重庆越辉房地产开发有限公司	10,062,698	-
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,927,570	-
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	9,159,472	9,791,364
武汉燧乐实业发展有限公司	7,840,000	-
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	-
佛山市宏梁房地产有限公司	6,000,000	-
广州市祺东城市房产有限公司	5,946,000	5,946,000
广州品臻	5,606,092	-
杭州龙禧房地产开发有限公司	5,592,000	-
广州云秀健康投资有限公司	4,212,365	2,078,546
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,662,122	-
广州誉耀置业有限公司	3,518,188	3,918,887
广州东鑫房地产开发有限公司	3,400,107	342,000
广州市东威城市房产有限公司	3,211,330	-
青岛东耀房地产开发有限公司	2,575,933	3,204,460
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	2,506,200	1,083,131
广州越秀发展集团有限公司	2,344,327	-
广州敏秀房地产开发有限公司	2,342,357	2,682,092
广州越创房地产开发有限公司	2,297,579	664,967
杭州北星置业有限公司	2,231,880	-
广州国金商业经营管理有限公司	2,000,000	-
广州晋耀置业有限公司	1,428,937	3,814,599
广州市祥港房地产开发有限公司	1,381,952	1,437,486
杭州中海海森房地产有限公司	1,281,975	80,000,000
广州南秀房地产开发有限公司	-	231,554,798
广州万宏房地产开发有限公司	-	170,283,039
广州市越汇房地产有限公司	-	100,525,469

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）

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
杭州樾盛房地产开发有限公司	-	79,600,703
江门越盛房地产开发有限公司	-	4,156,693
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	-	3,100,000
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	2,136,863
深圳越泰房地产开发有限公司	-	2,050,000
深圳越胜房地产开发有限公司	-	2,050,000
其他	28,929,998	17,697,402
合计	<u>37,481,225,660</u>	<u>29,177,603,847</u>

- (i) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 712,447,477 元（2022 年 12 月 31 日：737,937,277 元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 6.00%（2022 年：8.00%）且无抵押担保。
- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 330,883,040 元（2022 年 12 月 31 日：330,883,040 元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%（2022 年：8.00%）且无抵押担保。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 256,144,320 元（2022 年 12 月 31 日：221,844,320 元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%（2022 年：8.00%）且无抵押担保。
- (iv) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 164,287,000 元（2022 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%（2022 年：4.65%）且无抵押担保。
- (v) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 92,400,000 元（2022 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%（2022 年：无）且无抵押担保。
- (vi) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 24,601,235 元（2022 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%（2022 年：8.00%）且无抵押担保。
- (vii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 18,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：73,700,000 元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 15.00%（2022 年：11.50%）且无抵押担保。
- (viii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 10,440,000 元（2022 年 12 月 31 日：6,527,651 元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.50%（2022 年：8.50%）且无抵押担保。
- (ix) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中无关联方贷款（于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 132,505,099 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）。

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
广州品臻	5,963,345,990	1,564,570,000
广州天盈房地产开发有限公司	5,646,117,310	-
武汉康景(i)	4,585,950,967	179,590,366
广州越宏房地产开发有限公司	2,951,066,905	951,656,730
广州穗昭置业有限公司	1,317,494,901	1,350,000,000
上海燊秀	1,204,485,130	-
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	845,563,477
杭州越荣房地产开发有限公司	632,841,124	627,610,466
广州市祥港房地产开发有限公司	541,152,770	677,112,705
广州越投商业保理有限公司	351,115,098	346,161,097
广州越禾房地产开发有限公司	332,502,542	332,502,542
锦秀嘉合(ii)	330,979,232	411,600,000
青岛昌明置业有限公司	312,668,585	106,271,785
杭州疆悦(iii)	258,831,941	-
安达投资有限公司	257,898,576	371,749,680
广州市祥发房地产有限公司	253,616,855	331,982,494
桐乡市安豪投资管理有限公司(iv)	242,395,496	232,957,466
广州祥荷房地产开发有限公司	209,256,806	208,806,806
青岛东耀房地产开发有限公司	199,794,235	301,701,515
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	174,615,136
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市万升城市房产有限公司	170,502,084	170,501,884
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	168,070,000	168,070,000
烟台领秀房地产开发有限公司	166,463,258	156,690,000
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	208,237,991
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
安芝有限公司	125,912,392	-
广州市致胜城市房产有限公司	121,939,482	121,939,482
广州宏轩	118,773,718	118,773,719
广州市中基城市房产有限公司	116,934,079	115,934,079
广州市高展城市房产有限公司	116,477,249	124,043,845
济南鹏远置业有限公司	99,200,000	40,000,000
越秀集团	98,927,397	-

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2023 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）

(b) 其他应付款（续）

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
广州市湾华城市房产有限公司	97,813,622	97,813,622
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	96,903,745	75,245,219
广州市安威城市房产有限公司	90,776,701	90,291,601
广州市广秀城市房产有限公司	85,422,900	88,494,376
广州市越汇房地产有限公司	81,045,111	-
城建开发集团	78,069,160	126,247,719
广州市联威城市房产有限公司	75,207,510	75,207,510
青岛城秀	72,283,918	82,083,918
成都人居兴彭置业有限公司	68,703,239	69,021,291
苏州屿秀房地产开发有限公司(viii)	68,640,000	62,700,000
广州宏嘉	67,059,267	67,059,267
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000	-
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	57,000,000
广州市美华城市房产有限公司	54,821,085	54,821,084
广州昊品	51,482,667	24,532,667
郴州秀城房地产开发有限公司	50,000,000	-
广州东熹实业发展有限公司	48,977,020	48,976,820
戴发有限公司	43,161,595	-
广州越秀企业集团股份有限公司	42,156,599	42,156,599
广州越秀物业发展有限公司	41,651,122	125,460,437
广州越秀城建国际金融中心有限公司(v)	40,106,298	41,951,188
长路有限公司	37,622,469	-
广州市东盛城市房产有限公司	35,712,969	35,734,786
戴富有限公司	34,865,991	-
广州璟畔	34,111,263	34,111,264
湖北宏秀房地产开发有限公司	30,000,000	30,000,000
广州越创房地产开发有限公司	28,629,240	7,293,594,542
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
青岛青铁隽秀置业有限公司(vi)	20,511,350	-
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	-
广州绿嶧房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
广州市忠胜城市房产有限公司	10,425,193	10,424,893
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	7,314,391	7,987,381
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	-
广州庆越房地产开发有限公司	6,757,797	-

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2023 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）

(b) 其他应付款（续）

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
佛山市南海区越秀地产有限公司	3,982,312	3,989,955
浙江越秀物业管理有限公司	3,035,769	5,772,943
广州悦秀会信息科技有限公司	1,843,669	27,139,560
中山越服房地产经纪有限公司	1,485,447	2,503,357
杭州越服房地产经纪有限公司	1,080,200	6,849,000
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	700,559	14,393,481
广州悦美居实业有限公司	69,138	5,374,753
广州越服房地产经纪有限公司	22,200	6,305,984
广州天河区越服房地产经纪有限公司	8,308	25,960,821
广州越秀商业经营管理有限公司	8,025	6,463,897
越秀地产 (vii)	-	3,003,300,120
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	516,076,712
杭州中海海森房地产有限公司	-	80,000,000
广州市聚贤城市房产有限公司	-	73,844,909
广州市东威城市房产有限公司	-	55,870,192
广州市广基城市房产有限公司	-	55,439,151
武汉燊乐实业发展有限公司	-	50,136,986
江门越天	-	50,000,000
青岛中耀	-	50,000,000
江门越鼎	-	49,990,000
广州造纸集团有限公司	-	30,000,000
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	-	11,079,029
广州悦兴房产咨询有限公司	-	10,611,534
越秀（武汉）物业服务有限公司	-	8,405,097
佛山越服房地产经纪有限公司	-	6,123,073
广州广云国际酒店有限公司	-	5,422,999
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	-	5,166,299
长沙楚景	-	5,000,000
佛山弘锦	-	4,980,000
佛山弘睿	-	4,980,000
沈阳越服房地产经纪有限公司	-	4,609,465
中山市越秀地产物业管理有限公司	-	3,867,421
广州市越秀物业管理有限公司	-	2,849,077
武汉越服房地产经纪有限公司	-	2,371,663
越秀地产（山东）物业管理有限公司	-	2,150,346
其他	15,571,117	14,454,862
合计	<u>30,711,440,429</u>	<u>24,061,514,941</u>

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 2023 年 12 月 31 日，该款项中 950,000,000 元（2022 年 12 月 31 日：无）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 8.00%（2022 年：无）且无抵押担保。
- (ii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 308,700,000 元（2022 年 12 月 31 日：411,600,000 元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 5.00%（2022 年：5.00%）且无抵押担保。
- (iii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 257,921,138 元（2022 年 12 月 31 日：无）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 4.35%（2022 年：无）且无抵押担保。
- (iv) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 163,311,256 元（2022 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%（2022 年：5.70%）且无抵押担保。
- (v) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 40,106,298 元（2022 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%（2022 年：9.00%）且无抵押担保。
- (vi) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 20,400,000 元（2022 年 12 月 31 日：无）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 1.50%（2022 年：无）且无抵押担保。
- (vii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中无关联方借款（于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 653,070,542 元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 2.30%且无抵押担保）。
- (viii) 于 2023 年 12 月 31 日，该款项中无关联方借款（于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 62,700,000 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）。

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>2,785,253,083</u>	<u>2,395,865,622</u>

(e) 银行借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>956,920,000</u>	<u>997,640,000</u>

(f) 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
广州越展置业有限公司	85,303,997	99,781,972
广州造纸集团有限公司	39,492,397	41,872,169
广州水泥股份有限公司	33,766,051	38,855,520
广州越秀发展集团有限公司	33,074,741	43,064,498
广州越秀城建国际金融中心有限公司	26,605,766	49,459,594
广州誉耀置业有限公司	18,711,162	25,209,285
广州晋耀置业有限公司	16,993,465	40,369,939
福达地产投资有限公司	13,046,290	2,843,155
广州佳耀置业有限公司	11,985,956	18,296,759
广州国金中心酒店管理有限公司	9,096,507	-
武汉越秀地产开发有限公司	5,490,000	16,652,729
广州景耀置业有限公司	5,262,167	10,536,522
杭州越辉房地产开发有限公司	3,336,533	11,075,844
武汉康景	3,043,724	7,434,895
佛山市南海区越秀地产有限公司	1,738,446	2,013,824
广州珠江牛奶有限公司	1,458,608	3,466,518
其他	<u>615,640</u>	<u>838,096</u>
合计	<u>309,021,450</u>	<u>411,771,319</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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
湖北宏秀房地产开发有限公司	170,168,339	116,096,888
武汉康景	111,936,846	49,458,409
广州裕秀房地产开发有限公司	31,163,580	-
长沙秀茂置业有限公司	30,365,753	1,253,157
广州穗昭置业有限公司	24,818,386	1,007,394
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	20,967,798	851,336
杭州越荣房地产开发有限公司	18,747,166	18,750,467
广州正兴物业管理有限公司	6,920,000	-
广州市越秀宾馆有限公司	6,203,160	-
广州越宏房地产开发有限公司	5,714,287	2,364,340
南通骏秀	5,154,826	-
广州越秀实业投资有限公司	4,498,735	2,564,205
郴州秀城房地产开发有限公司	4,260,300	2,517,100
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	3,833,773	709,089
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	2,895,411	-
东莞隽瑞房地产开发有限公司	2,866,876	1,979,091
青岛青铁隽秀置业有限公司	2,833,315	-
合肥和冉房地产开发有限公司	2,637,852	-
广州祥荷房地产开发有限公司	2,472,889	-
南京骏玖房地产有限公司	2,388,588	388,621
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	2,043,851	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	1,403,741	3,204,816
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	799,803	6,970,793
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	17,603,659
江门越盛房地产开发有限公司	-	6,497,924
重庆越辉房地产开发有限公司	-	3,040,766
佛山南海区越博房地产开发有限公司	-	2,872,950
广州智能装备科技园有限公司	-	2,132,912
佛山市南海区越秀地产有限公司	-	2,093,851
其他	16,256,539	17,473,590
合计	<u>481,351,814</u>	<u>259,831,358</u>

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	32,889,513
武汉康景	-	19,769,924
江门越盛房地产开发有限公司	-	10,899,196
广州裕秀房地产开发有限公司	-	5,584,354
青岛云佳房地产开发有限公司	-	4,676,337
合计	-	73,819,324

九、 或有事项

(i) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
有关若干买家按揭贷款的担保	41,926,966,209	27,502,037,806

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(h)。

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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	426,932,004	332,412,273
一到二年	487,952,641	319,015,097
二到三年	281,397,751	290,801,635
三到四年	183,160,896	210,642,614
四到五年	105,720,712	117,779,576
五年以上	214,821,210	171,628,731
合计	1,699,985,214	1,442,279,926

十一、 金融工具及相关风险

1. 金融工具分类

于 2023 年 12 月 31 日，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计 1,039,290,409 元（2022 年 12 月 31 日：1,045,626,071 元），主要列示于其他权益工具投资；以摊余成本计量的金融资产合计 96,806,346,463 元（2022 年 12 月 31 日经重述：68,753,111,354 元），主要列示于货币资金、应收账款、应收票据和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计 166,219,244,599 元（2022 年 12 月 31 日经重述：132,435,474,417 元），主要列示于短期借款、应付账款、应付票据、其他应付款、应付债券（含一年内到期部分）、长期借款（含一年内到期部分）以及包含于其他流动负债和非流动负债中的金融负债；本集团无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债。

2. 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。

(1) 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 2023 年度及 2022 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	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	227,189,163	363,109,509	603,992	590,902,664
	<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	90,859	1,995,258	-	2,086,117

十一、 金融工具及相关风险（续）

2. 金融工具风险（续）

(1) 市场风险（续）

(a) 外汇风险（续）

	2022 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	904,565	1,685,815	-	2,590,380
其他应收款	431	64,573,020	543,511	65,116,962
	<u>904,996</u>	<u>66,258,835</u>	<u>543,511</u>	<u>67,707,342</u>
外币金融负债：				
其他应付款	<u>730,618,493</u>	<u>543,696,524</u>	<u>-</u>	<u>1,274,315,017</u>

于 2023 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，则本集团将增加或减少净利润约 44,358,559 元（2022 年 12 月 31 日：减少或增加净利润约 90,495,576 元）。

(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 2023 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 57,935,720,778 元（2022 年 12 月 31 日：33,304,338,531 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 2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

于 2023 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 217,258,953 元（2022 年 12 月 31 日：减少或增加约 124,891,269 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 2023 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 77,946,781 元（2022 年 12 月 31 日：增加或减少其他综合收益约 78,421,955 元）。

十一、 金融工具及相关风险（续）

2. 金融工具风险（续）

(2) 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 55,127,300,209 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 2023 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（2022 年 12 月 31 日：无）。

(3) 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。

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：

2023 年

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	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	<u>135,750,811,905</u>	<u>22,616,314,618</u>	<u>34,299,320,526</u>	<u>11,173,303,187</u>	<u>203,839,750,236</u>

十一、金融工具及相关风险（续）

2. 金融工具风险（续）

(3) 流动性风险（续）

2022 年（经重述）

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	456,656,813	-	-	-	456,656,813
应付票据	914,256,615	-	-	-	914,256,615
应付账款	26,447,572,906	-	-	-	26,447,572,906
其他应付款及 其他非流动负债 (含一年内到期 部分)	54,893,317,154	2,225,009,321	928,331,599	645,938,017	58,692,596,091
应付债券(含一年 内到期部分)	2,111,746,783	8,312,756,324	12,103,073,265	-	22,527,576,372
长期借款(含一年 内到期部分)	6,794,984,652	12,775,824,883	21,566,371,954	2,489,554,866	43,626,736,355
租赁负债	194,559,962	172,996,391	284,568,321	377,297,505	1,029,422,179
合计	91,813,094,885	23,486,586,919	34,882,345,139	3,512,790,388	153,694,817,331

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：

	2023 年 12 月 31 日 一年以内	2022 年 12 月 31 日 一年以内 (经重述)
担保	48,810,568,977	31,550,282,156

3. 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。

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 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (经重述)
资产负债比率	74%	73%

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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 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>1,039,290,409</u>	<u>1,045,626,071</u>
非金融资产-		
投资性房地产 (附注六、10)	<u>11,288,304,088</u>	<u>5,469,090,000</u>
合计	<u>12,327,594,497</u>	<u>6,514,716,071</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。2023 年度无各层次间的转换（2022 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。

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：

2023 年

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 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
	45,045,409	总和法	流动性折扣 各资产、负 债的价值	40% 不适用	反向 正向
投资性房地产 已完工商业 建筑物	11,047,124,088	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币 40 元至每月 每平方米人民币 566 元	正向
已完工车位	19,010,000 222,170,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	2.8% 至 7.5%	反向

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：（续）

2022 年

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 投资	1,021,129,000	市场比较法	市盈率	11.39	正向
		贴现现金流量法	贴现率	9.00%	反向
	24,497,071	总和法	流动性折扣 各资产、负 债的价值	40% 不适用	反向 正向
投资性房地产 已完工商业 建筑物	5,180,810,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币 43 元至每月 每平方米人民币 600 元	正向
已完工车位	66,110,000 222,170,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	3.8% 至 7.5%	反向

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、 公司财务报表主要项目附注

1. 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	15,371,514	15,752,869
减：坏账准备	8,805,114	8,805,114
合计	<u>6,566,400</u>	<u>6,947,755</u>

应收账款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	644,405	6,947,755
一至两年	5,921,995	-
五年以上	8,805,114	8,805,114
合计	<u>15,371,514</u>	<u>15,752,869</u>

2. 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司	116,622,896,325	108,109,802,721
其他关联方	24,838,760,840	19,936,094,726
第三方	1,088,930,215	1,140,408,855
合计	<u>142,550,587,380</u>	<u>129,186,306,302</u>

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	86,679,587,644	71,450,315,179
一到二年	25,765,467,399	29,280,434,586
二到三年	15,822,971,551	19,918,658,689
三年以上	14,282,560,786	8,536,897,848
合计	<u>142,550,587,380</u>	<u>129,186,306,302</u>

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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，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。

十三、 公司财务报表主要项目附注（续）

3. 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司 (a)	25,451,578,186	25,601,743,635
联营公司	467,263,670	1,072,719,879
合营公司	28,401,690	28,439,344
合计	25,947,243,546	26,702,902,858

(a) 本公司本年度新增和注销子公司情况参见附注五。

于 2023 年度，本公司子公司宣告分派股利合计 1,549,547,561 元（2022 年：4,031,533,021 元）。

4. 营业收入和营业成本

	2023 年		2022 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售 (i)	191,069,681	(341,071,503)	184,140,102	(157,694,201)
租金收入	71,102,688	62,967,391	45,734,570	34,750,825
其他收入	728,861,432	1,008,909	74,973,408	825,711
合计	991,033,801	(277,095,203)	304,848,080	(122,117,665)

(i) 于 2023 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 521,690,801 元（2022 年：298,247,850 元）。

本公司营业收入分解如下：

	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				
在某一时刻确认	191,069,681	728,861,432	-	919,931,113
租金收入	-	-	71,102,688	71,102,688
合计	191,069,681	728,861,432	71,102,688	991,033,801

十三、 公司财务报表主要项目附注（续）

4. 营业收入和营业成本（续）

本公司营业收入分解如下：（续）

	2022 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	184,140,102	74,973,408	-	259,113,510
租金收入	-	-	45,734,570	45,734,570
合计	<u>184,140,102</u>	<u>74,973,408</u>	<u>45,734,570</u>	<u>304,848,080</u>

5. 投资收益

	2023 年	2022 年
股息收入	1,555,497,561	4,037,483,021
往来款利息收入	321,052,534	500,103,517
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	(35,247,601)	(61,981,848)
其他	234,957,640	4,714,497
合计	<u>2,076,260,134</u>	<u>4,480,319,187</u>

6. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2023 年	2022 年
净利润	1,603,966,958	3,349,835,946
加：计提的固定资产折旧	3,304,769	2,556,375
无形资产摊销	285,766	9,281,422
使用权资产折旧	16,099,731	16,099,731
投资收益	(2,076,260,134)	(4,480,319,187)
公允价值变动损失	(15,489,000)	(15,680,000)
资产处置损失	44,199	718,048
财务费用	1,110,078,619	1,419,647,213
递延所得税负债减少	(14,301,617)	(199,832,893)
存货的减少	180,726,988	185,044,908
经营性应收项目减少/（增加）	69,760,874	(116,049,293)
经营性应付项目减少	(737,887,955)	(852,458,514)
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>140,329,198</u>	<u>(681,156,244)</u>

十三、 公司财务报表主要项目附注（续）

6. 现金流量表附注（续）

(b) 不涉及现金收支的重大投资活动

	2023 年	2022 年
当期新增的使用权资产	-	31,896,919

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2023 年	2022 年
现金及现金等价物的年末余额	2,225,899,312	1,003,187,106
减：现金及现金等价物的年初余额	1,003,187,106	2,932,540,542
现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,222,712,206	(1,929,353,436)

(d) 现金及现金等价物

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金	2,295,718,895	1,064,215,426
减：受到限制的存款 (i)	69,819,583	61,028,320
现金及现金等价物年末余额	2,225,899,312	1,003,187,106

(i) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，受到限制的存款主要是预售物业收到的受监控的物业预收资金。

十四、 比较数据

如附注五、3 所述，由于同一控制下企业合并事项，财务报表中若干项目的金额和列报已经过重述。若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

十五、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司负责人于 2024 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

91110000051121390A



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)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机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

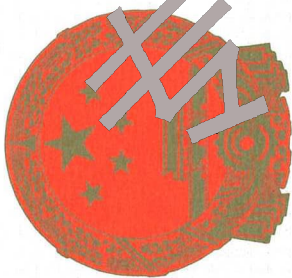


2024年04月12日

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



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

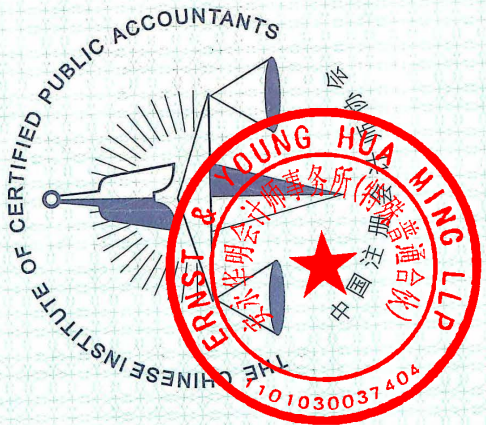
组织形式: 特殊的普通合伙企业

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
性别	女
出生日期	1978-09-24
工作单位	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 广州分所
身份证号	330106780924402



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.



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

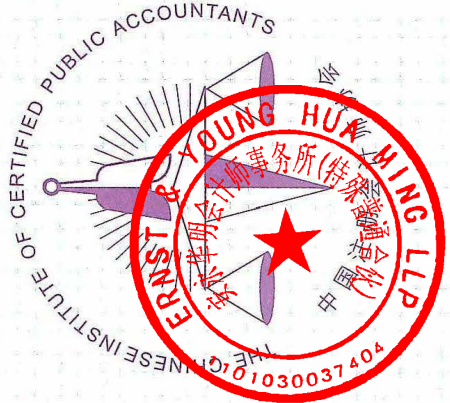
/y /m /d

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 年 31 月 4 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年5月换发



姓名	何霁怡
性别	女
出生日期	1983-11-24
工作单位	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
身份证号	44010319831124302X



专业业务报告模板

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002430256
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: 2014 年 03 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d 年 月 日

2022年8月换发