

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二五年八月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事：張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事：余立發、李家麟、劉漢銓及張建生

广州市城市建设开发有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2025 年 6 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化

。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	28
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	29
四、 公司债券募集资金使用情况.....	29
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	29
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期、本期	指	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日
报告期末	指	2025 年 6 月 30 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	660,000.00
实缴资本（万元）	660,000.00
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	https://www.yuexiuproperty.com/
电子信箱	wujunwei@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	朱辉松
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副董事长、总经理
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
电话	020-88831188 转 16128
传真	/
电子信箱	zhuhuisong@yuexiuproperty.com

（二） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	李尔	总经理助理	上任	2025 年 3 月	-
监事	李慧婷	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	杨辉	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	李红	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 15.79%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林昭远

发行人的董事长或执行董事：林昭远

发行人的其他董事：朱辉松、江国雄、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、曾志钊

发行人的监事：发行人不设监事会及监事，已成立审计及风险委员会替代监事职能，审计及风险委员会成员包括陈静、刘艳、曾志钊

发行人的总经理：朱辉松

发行人的财务负责人：朱辉松

发行人的其他非董事高级管理人员：杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛、洪国兵、姜永进、李尔

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；

室内装饰、装修；专业停车场服务。

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

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。2022 年以来，我国房地产市场亦持续降温，行业面临挑战变大，陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和地方政府将有较多空间因城施策，适时调整优化房地产政策，提振市场信心，以合理释放市场的刚性和改善性需求，通过调整达致市场供求平衡，促进房地产行业的健康发展。

（2）行业发展阶段

2025 年上半年，全球经济在贸易摩擦及地缘政治紧张局势尚未根本缓和的背景下，复苏动能依然脆弱。中国经济在有效政策支撑和内生动能逐步修复的共同作用下，展现出较强的发展韧性。上半年国内生产总值同比增长约 5.3%，增速在全球主要经济体中继续保持领先，经济结构优化升级持续推进。

房地产市场整体呈现“结构性修复、边际改善”的特征。随着前期政策累积效应逐步释放，市场活跃度有所提升，销售端出现改善迹象，特别是一、二线核心城市表现相对稳健。根据国家统计局数据，上半年全国商品房销售面积和销售额同比分别下降 3.5%和 5.5%，降幅较 2024 年同期明显收窄。房地产开发投资额同比下降 11.2%，住宅新开工面积同比降幅有所改善，显示市场正处于企稳修复的关键阶段，但信心和预期的实质性恢复仍需时间。

土地市场分化格局进一步深化。一线及核心二线城市凭借坚实的经济基本面、持续的人口流入及优质地块供应增加，土地市场热度相对较高，成交金额同比增长；而三、四线城市土地市场需求持续低迷，成交金额同比下降。房企投资策略保持谨慎，资金与资源进一步集中于高能级城市的优质板块，“以销定投”成为普遍选择。

（3）行业地位与竞争优势

2025 年上半年，发行人抓住市场“筑底企稳”的机会，灵活精准施策，深化实施“一盘一策”营销策略，保持市场领先的地位，根据克而瑞统计，越秀地产上半年销售金额排名保持全国前 8，其中广州排名第 2，北京首次排名第 1 及上海排名第 6。

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有品牌优势和领先的综合运营能力、地域优势、股东优势、土地储备优势、“住宅+商业”双轮驱动优势、多元化融资优势和商业模式优势共 7 大竞争优势。

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

2020 年至今，国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应

结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化。2023 年，中央政治局会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2024 年以来，新一轮房地产、金融政策组合拳陆续出台，包括取消全国层面首套及二套住房贷款利率下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、通过设立保障性住房再贷款加快推动存量商品房去库存等，行业调控政策方向已从“供给侧”向“需求侧”转变，由限制性政策的放松转为产业支持政策。

2025 年全国两会及 4 月 25 日中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号。政策提出“因城施策”优化调控措施，赋予地方更多自主权，支持各地结合市场情况灵活调整限购、限贷等政策，缓解市场下行压力。在需求端，鼓励提升居民消费能力，通过降低购房门槛、优化住房公积金政策、推动以旧换新等举措，释放刚性和改善性住房需求；在供给端，持续推进城中村改造、旧城改造、收购存量商品房，加大优质住房供给，推动“好房子”建设，促进绿色智慧住宅发展。在金融与财税方面，落实房地产融资“白名单”机制，支持优质房企合理融资需求，推动行业形成良性循环。同时，财政与金融政策协同发力，打出政策“组合拳”，强调防范化解风险，稳定市场预期。整体来看，相关政策有助于稳定信心，改善供需结构，推动房地产行业逐步企稳回升。

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房屋销售	403.30	355.16	11.94	94.90	323.75	269.34	16.81	96.65
租金	1.12	0.82	27.19	0.26	2.02	0.67	67.03	0.60
其他	20.53	19.71	4.00	4.83	9.20	7.53	18.15	2.75
合计	424.95	375.69	11.59	100.00	334.98	277.54	17.15	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

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

2025 年半年度，公司房屋销售营业收入较去年同期增加 24.57%，房屋销售营业成本较去年同期增加 31.86%，公司房屋销售营业收入和营业成本大幅增加主要是由于本期集中交付规模较去年同期有所增长所致；公司租金营业收入较去年同期减少 44.55%，租金业务营业成本较去年同期增加 22.39%，公司租金营业收入大幅减少主要是去年末处置广州环贸中心写字楼及停车场导致本期可出租的物业减少所致；公司其他业务营业收入较去年同期增加 123.15%，其他业务营业成本较去年同期增加 161.75%，公司其他业务大幅变动主要是由于本期广州鹏辉贸易有限公司向联营企业及合营企业材料销售业务增加。报告期内，公司上述业务板块变动均系市场变动、公司经营情况变动所致，具有合理性。整体而言，

公司报告期内未出现对经营情况有重大不利影响的事项发生。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款、发行债券和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

②行业集中度逐步提高，市场区域分化加剧

房地产市场将在政策加大力度的支持下逐步回暖，但市场区域分化将会加剧。房地产市场的竞争格局也将发生较大的改变，行业的竞争将进入了质量竞争的时代，高负债、高杠杆的房企将被逐步淘汰出局，市场的集中度将持续上升。稳健优质的房企将在资金和其它资源获取方面获得竞争优势，在未来的市场竞争中处于有利的地位。

（2）经营方针及发展战略

2025 年下半年，发行人将继续围绕“稳业绩、谋突破、精管理、提能力”为工作主题，聚焦加快销售和去库存、提升商业运营能力、深化组织变革与精益管理，全力完成年度销售目标及各项经营任务。发行人将因应市场变化，实施“一盘一策”的精准营销与定价策略，加强市场研判，灵活调整营销手段，确保全年销售与现金回款目标的实现。同时，以客户为中心强化产品创新和客户研究，扩大设计施工一体化范围，全面落实“4x4 好产品”体系，持续提升产品竞争力。

在投资方面，发行人坚持精准投资策略，强化投研体系，聚焦核心城市核心地段，增加优质地块储备，优化资源配置，重点投向一线及核心二线城市，并积极与优秀企业合作，不断提升整体投资能力。

在商业运营方面，发行人将继续坚持“商住并举”发展战略，持续提升商业项目的招商和运营能力，着力提高写字楼、购物中心、酒店及服务式公寓等业态的出租率和租金水平，优化租户结构，实现商业经营稳健增长。同时稳健发展物业管理与城市服务业务，深化“四保一服”，提高业主及客户满意度，重点拓展社区增值服务，推动康养业务提升入住率与品牌影响力，探索新的增长机遇。

在财务方面，发行人将持续保持“三道红线”绿档达标，发行人母公司越秀地产继续保持惠誉 BBB-投资级信用评级，展望调升至稳定，并于 8 月获得标普 BBB-投资级信用评级，展望稳定。通过完善风险监控体系和动态预警机制，强化流动性管控，优化销售回款流程，确保经营性现金流持续净流入。同时保持有息负债稳定并降低融资成本，保持境内外多元化融资渠道畅通，优化债务结构，保障资金安全。

在管理方面，发行人将深化“好产品、好服务、好品牌和好团队”的“四好”企业建设，加快构建以“产品力、服务力”为核心的系统开发与运营能力。贯彻“好房子”政策，推进产品标准化与设计施工一体化建设，提升开发效率和产品质量。通过“精总部、轻区域、强城市”的组织变革路径，提升人员效能，优化业绩评价与激励机制，推动人才培养与价值创造。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的主要风险

①地缘政治不稳定的风险

当前，美国关税政策调整等因素导致地缘政治缺乏稳定性。建材、设备等价格易受国际市场波动影响，频繁变动的关税措施可能导致成本预估失准、供应节奏被打乱，因此地缘政治不稳定可能给公司带来一定不确定性风险。

②经济周期及行业经营环境变动的风险

公司的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。加上陆续发生部分房地产企业出现信用/流动性相关负面舆情，房地产行业或将面临一定挑战。但考虑到对经济和房地产市场支持政策力度的持续加大，预计我国经济将持续恢复，房地产市场也将筑底企稳。如果公司无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，公司经营业绩可能遭受不利影响。

③市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争较为激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。预计未来一段时间内，市场和房企分化也会继续加剧，市场的集中度将持续上升，预计土地市场仍将呈强分化状态，一线城市和主要二线城市的土地市场仍将竞争激烈，可能导致公司经营成本上升，对发行人的经营产生不利影响。

④房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求公司具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从公司历史业绩来看，公司项目综合管理能力较强，但倘若上述某个环节出现问题，都有可能对公司项目延期、资金无法收回，进而影响公司的正常经营，对公司债券的偿付产生不利影响。

⑤房地产销售风险

公司核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是公司主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若公司未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

⑥土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，受国内产业升级、人口结构变化及国际经济环境等因素影响，中国的劳动力成本普遍上升，土地使用权价格整体也呈现上涨趋势。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

⑦土地储备风险

公司发展战略布局聚焦大湾区、华东地区、中西部地区和北方地区，深耕一线城市和重点二线城市，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，公司由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，公司储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

⑧按揭担保风险

房屋销售收入是公司主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照

行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者办理房屋按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。担保期内，若消费者无力偿贷，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

⑨投资物业价值变动的风险

随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况,进一步加大投入力度,适当持有地理位置较好的商业物业,为发行人未来盈利水平的持续增长奠定基础。但若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性物业价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

⑩安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对公司日常经营及声誉造成一定的负面影响。近年来，国家陆续颁布了各项安全生产相关法律法规，不断强调安全生产的重要性，深化安全生产专项整治，加大生产经营单位对伤亡事故的经济赔偿。尽管公司十分重视安全生产管理，但不排除公司未来出现生产事故的可能性，从而影响公司项目收益。

⑪人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于公司长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若公司内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则公司未来业务发展将遭受一定的不利影响。

⑫信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。另一方面，陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，如提高准入门槛、抬升贷款利率、调高房地产项目开发贷资本金比例等，这些政策的实施将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致限购、首付比例提升、按揭贷款利率上调，购房者的购买能力和住房消费积极性将大打折扣，发行人销售收入也将受到影响。

⑬土地政策风险

土地是房地产企业经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对发行人经营造成重大影响。

⑭税收政策风险

目前，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面，相关税收政策的变化将直接影响购房者住房需求，从而影响房地产企业的销售经营。未来，若国家进一步提高相关税收标准，或对个人在房产的持有环节进行征税，将对发行人销售收入产生不利影响。

⑮利率风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于公司债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

⑯不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（2）风险应对措施

展望 2025 年下半年，全球通胀放缓推动主要经济体进入降息周期，流动性环境趋于改善；尽管地缘政治与贸易关税仍存不确定性，全球经济将呈波动性复苏。中国经济在宏观政策强化支持下将稳中求进，财政货币协同发力激发内需活力，主要经济指标稳步改善。房地产政策聚焦“稳定市场、激活需求、优化供给、化解风险”，进一步支持行业止跌回稳。考虑到上半年虽现边际改善但购房者观望仍较高，发行人将以持续宽松政策窗口为契机，在波动中推动市场进一步筑底企稳。

为此，发行人将围绕“稳业绩、谋突破、精管理、提能力”为工作主线，聚焦加快销售和去库存、提升商业运营能力、深化组织变革与精益管理，全力完成 2025 年年度销售与经营目标。因应市场变化，实施“一盘一策”的精准营销与定价策略，加强市场研判，把握政策与市场机会，灵活调整营销策略，确保全年销售目标与现金回款目标达成；持续盘点营销人才组织，完善营销考核机制；以客户为中心强化客研体系与产品创新，扩大设计施工一体化范围，全面落实“4x4 好产品”，持续提升产品竞争力，并通过强化投资能力、经营能力、产品能力与服务能力，全面提升运营效率、实现降本增效，深化精益管理。

在投资端，发行人坚持精准投资策略，强化投研体系以支撑精准决策，聚焦核心城市、核心地段持续深耕，着力增加优质地块、不断提高资源质量；优化资源配置，重点投向一线城市和重点二线城市的核心区域，同时持续加强与优秀企业合作，整体提升投资能力，有效应对市场竞争，把握结构性机会。

六、公司治理情况

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

□是 √否

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

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事和高级管理人员均按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

（1）公司或辖下公司拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

（3）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

（4）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或辖下公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、关联协议签订

公司或辖下公司进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 09
3、债券代码	137826.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 9 月 23 日
7、到期日	2027 年 9 月 23 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 01
3、债券代码	138935.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 2 月 21 日
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 05
3、债券代码	115478.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 6 月 13 日
7、到期日	2028 年 6 月 13 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日
7、到期日	2028 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
---	--

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 07
3、债券代码	240203.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 12 月 22 日
7、到期日	2028 年 12 月 22 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.03
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 01
3、债券代码	185771.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2027 年 5 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
--------	---

2、债券简称	22 穗建 03
3、债券代码	185772.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2027 年 5 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04
3、债券代码	185773.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 24 日
7、到期日	2029 年 5 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 06
3、债券代码	185917.SH

4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 6 月 24 日
7、到期日	2029 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 08
3、债券代码	155866.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 5 日
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 01
3、债券代码	240622.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日

6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 03
3、债券代码	241516.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 9 月 18 日
7、到期日	2030 年 9 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 10
3、债券代码	137827.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 9 月 23 日

7、到期日	2029 年 9 月 23 日
8、债券余额	10.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 02
3、债券代码	138936.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 2 月 21 日
7、到期日	2030 年 2 月 21 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 04
3、债券代码	115026.SH
4、发行日	2023 年 3 月 23 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 3 月 24 日
7、到期日	2030 年 3 月 24 日
8、债券余额	15.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 广城 01
3、债券代码	243521.SH
4、发行日	2025 年 8 月 18 日
5、起息日	2025 年 8 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 8 月 19 日
7、到期日	2030 年 8 月 19 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 08
3、债券代码	240401.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 12 月 22 日
7、到期日	2030 年 12 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次

	，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 06
3、债券代码	115479.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2033 年 6 月 13 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 02
3、债券代码	240623.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2034 年 7 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 04
3、债券代码	241517.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 9 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	25 广城 02
3、债券代码	243522.SH
4、发行日	2025 年 8 月 18 日
5、起息日	2025 年 8 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2035 年 8 月 19 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188731.SH、240203.SH、185774.SH、185771.SH、185773.SH、185772.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH
债券简称	22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 01、22 穗建 04、22 穗建 03、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、报告期内，22 穗建 01 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2025 年 4 月 16 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 14 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 3.70 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 17 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付；（3）根据发行人于 2025 年 6 月 18 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 3.70 亿元。 2、报告期内，22 穗建 03 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2025 年 4 月 23 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 03"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 21 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 03"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 9.55 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项

	不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付； （3）根据发行人于 2025 年 6 月 25 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 03"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 9.55 亿元。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码	137826.SH、138935.SH、115478.SH、240203.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH
债券简称	22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185771.SH、185774.SH、185772.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH

债券简称	22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 01
------	--

	、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	应收关联方往来款，应收少数股东及其关联方往来款	682.79	-4.18	不适用
存货（流动资产）	开发中物业，已完工开发产品	1,657.68	-15.60	不适用
应收票据	应收商业汇票	0.12	-78.87	主要是由于逐步减少使用票据的结算方式
应收账款	应收销售材料款	8.80	31.39	主要是由于本期对联营企业及合营企业销售材料业务增长
预付款项	预付土地款及其他预付款项	8.07	-61.75	主要是由于上年末的预付土地款已随着开发进度转入开发物业
长期股权投资	对联营企业的投资及对合营企业的投资	246.50	31.13	主要是由于本期新增联营企业及合营企业投资以及琶洲南等项目因结转收入而确认的损益调整

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账 面价值）	资产受限部 分的账面价 值	受限资产评 估价值（如 有）	资产受限金额占 该类别资产账面 价值的比例 （%）
货币资金	322.23	104.05	—	32.29
存货	1,733.06	343.40	—	19.81
合计	2,055.29	447.45	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：5.57 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.02 亿元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：5.55 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.55 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.57%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 266.90 亿元和 257.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	38.62	210.22	248.84	96.80
银行贷款	-	7.62	-	7.62	2.96
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.34	0.28	0.62	0.24
合计	-	46.58	210.50	257.08	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 227.21 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.99 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 742.71 亿元和 672.39 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	38.62	210.22	248.84	37.01
银行贷款	-	64.62	343.74	408.36	60.73
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	10.06	5.13	15.19	2.26
合计	-	113.30	559.09	672.39	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 227.21 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.99 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	335.58	-19.41	不适用
合同负债	553.18	-23.62	不适用
其他应付款	579.43	-8.60	不适用

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期借款	343.74	10.99	不适用
短期借款	0.43	-52.40	主要是偿还到期借款所致
一年内到期的非流动负债	100.18	-40.93	主要是偿还到期借款所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：38.54 亿元

报告期非经常性损益总额：0.67 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州市品臻房地产开发有限公司	否	49%	房地产开发经营	169.14	116.94	126.97	24.79
上海桑秀房地产开发有限公司	否	50%	房地产开发经营	37.89	29.37	83.45	19.67

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：52.24 亿元

报告期末对外担保的余额：57.80 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.56 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：57.80 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券中期报告（2025 年）》
盖章页)

广州市城市建设开发有限公司
有限公司
2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	32,223,308,493	37,826,929,842
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	11,962,038	56,613,825
应收账款	879,933,154	669,715,447
应收款项融资		
预付款项	807,285,778	2,110,710,744
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	68,278,885,109	71,255,911,042
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	165,767,666,781	196,418,055,683
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,615,338,797	14,590,036,553
流动资产合计	283,584,380,150	322,927,973,136
非流动资产：		
非流动存货	7,538,700,951	7,512,890,822
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	24,649,980,816	18,798,193,856
其他权益工具投资	1,006,852,382	1,006,852,382
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,816,020,000	6,874,360,000
固定资产	1,526,773,867	1,630,639,183
在建工程	21,658,503	20,526,783
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	550,453,200	553,998,050
无形资产	1,084,534,840	898,456,332
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,140,345,695	3,075,535,520
其他非流动资产	132,347,623	117,874,656
非流动资产合计	46,467,667,877	40,489,327,584
资产总计	330,052,048,027	363,417,300,720
流动负债：		
短期借款	43,428,551	91,229,562
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	220,766,935	254,131,190
应付账款	33,558,336,645	41,641,783,416
预收款项		
合同负债	55,317,794,185	72,426,770,970
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	461,956,046	618,709,676
应交税费	5,100,822,688	6,349,923,873
其他应付款	57,942,739,975	63,392,339,857
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,018,040,245	16,960,030,283
其他流动负债	12,264,279,989	14,956,909,016
流动负债合计	174,928,165,259	216,691,827,843
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	34,374,080,313	30,971,721,879
应付债券	21,021,819,638	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	512,598,568	488,361,826
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	54,651,257	54,583,675
递延所得税负债	561,194,998	455,324,274
其他非流动负债	618,317,133	837,974,580
非流动负债合计	57,142,661,907	53,925,711,015
负债合计	232,070,827,166	270,617,538,858
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,052,671,284	19,052,671,284
减：库存股		
其他综合收益	1,226,239,361	1,226,239,361
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,523,495,372
一般风险准备		
未分配利润	23,098,659,148	21,529,431,211
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	51,501,065,165	49,931,837,228
少数股东权益	46,480,155,696	42,867,924,634
所有者权益（或股东权益）合计	97,981,220,861	92,799,761,862
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,052,048,027	363,417,300,720

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,130,925,177	4,682,784,921
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,177,552	6,697,410
应收款项融资		
预付款项	49,541,972	41,220,844
其他应收款	132,169,230,184	138,372,725,098
其中：应收利息		
应收股利		
存货	514,525,189	514,525,190
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,505,273	28,651,167
流动资产合计	140,976,905,347	143,646,604,630
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,403,365,257	6,184,571,257
其他权益工具投资	962,668,000	962,668,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	607,240,000	650,010,000
固定资产	30,226,694	32,053,608
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,867,030	2,733,712
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,031,366,981	7,832,036,577
资产总计	151,008,272,328	151,478,641,207
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	7,200,349	-
应付账款	227,029,089	235,111,743
预收款项		
合同负债	226,889,416	236,272,848
应付职工薪酬	55,909,863	117,298,383
应交税费	41,512,966	60,125,284
其他应付款	113,729,281,518	113,139,424,029
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,259,078,736	5,158,566,664
其他流动负债	16,605,320	17,689,782
流动负债合计	118,563,507,257	118,964,488,733
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	21,021,819,638	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	28,393,499	2,151,775
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	129,316,355	153,255,536
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,179,529,492	21,273,152,092
负债合计	139,743,036,749	140,237,640,825
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	591,578,633	591,578,633
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利润	2,550,161,574	2,525,926,377
所有者权益（或股东权益）合计	11,265,235,579	11,241,000,382
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,008,272,328	151,478,641,207

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	42,495,483,590	33,497,649,213
其中：营业收入	42,495,483,590	33,497,649,213
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	39,580,788,794	30,027,591,264
其中：营业成本	37,569,075,326	27,753,774,862
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	361,601,453	648,936,085
销售费用	1,313,323,931	1,154,764,219
管理费用	315,280,853	368,630,139
研发费用		
财务费用	21,507,231	101,485,959
其中：利息费用	103,703,240	206,644,581
利息收入	190,032,925	184,866,931
加：其他收益	22,139,897	5,003,425
投资收益（损失以“－”号填列）	1,424,833,964	434,251,140
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,381,977,939	461,258,660
以摊余成本计量的金融资		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-9,640,000	-84,285,431
信用减值损失（损失以“—”号填列）		
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-532,109,690	-1,073,428,767
资产处置收益（损失以“—”号填列）	17,987,437	559,442
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	3,837,906,404	2,752,157,758
加：营业外收入	22,942,203	83,135,454
减：营业外支出	6,383,388	14,818,651
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	3,854,465,219	2,820,474,561
减：所得税费用	845,446,953	507,691,873
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,009,018,266	2,312,782,688
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,009,018,266	2,312,782,688
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	1,569,227,937	1,862,425,379
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	1,439,790,329	450,357,309
六、其他综合收益的税后净额	-	1,935,750
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,935,750
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		1,935,750
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,935,750
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,009,018,266	2,314,718,438
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,569,227,937	1,864,361,129
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,439,790,329	450,357,309
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	96,624,175	213,115,642
减：营业成本	73,750,037	-68,075,208
税金及附加	18,154,970	6,912,827
销售费用	7,914,168	43,623,321
管理费用	73,045,624	80,302,685
研发费用		
财务费用	303,786,399	558,823,638
其中：利息费用	395,184,805	523,471,432
利息收入	171,003,186	23,345,705

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
加：其他收益	1,239,351	2,349,509
投资收益（损失以“－”号填列）	402,706,948	1,407,871,697
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,701,942
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	5,930,000	13,761,000
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-4,662
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,849,276	1,015,505,923
加：营业外收入	560,482	1,201,489
减：营业外支出	113,742	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	30,296,016	1,016,707,412
减：所得税费用	6,060,819	-28,836,748
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	24,235,197	1,045,544,160
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	24,235,197	1,045,544,160
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	1,935,750
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,935,750
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		1,935,750
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	24,235,197	1,047,479,910
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	31,529,906,361	28,823,253,461
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	139,258,902	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,948,281,274	272,077,933
经营活动现金流入小计	36,617,446,537	29,095,331,394
购买商品、接受劳务支付的现金	18,399,561,629	16,104,176,997
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		

项目	2025年半年度	2024年半年度
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	442,856,842	671,722,953
支付的各项税费	5,165,208,380	3,746,826,847
支付其他与经营活动有关的现金	2,322,830,604	2,984,184,445
经营活动现金流出小计	26,330,457,455	23,506,911,242
经营活动产生的现金流量净额	10,286,989,082	5,588,420,152
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
分得股利或利润所取得的现金	-	80,000,000
取得投资收益收到的现金	155,813,395	113,978,329
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,308,861	706,603
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,068,931,460	3,549,581,496
投资活动现金流入小计	2,227,053,716	3,744,266,428
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	243,685,758	108,141,844
投资支付的现金	1,815,672,050	226,760,183
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,330,199,195	2,057,540,535
投资活动现金流出小计	4,389,557,003	2,392,442,562
投资活动产生的现金流量净额	-2,162,503,287	1,351,823,866
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,580,725,800	404,797,921
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,364,987,673	2,526,716,241
发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,449,315,365	15,483,173,242
筹资活动现金流入小计	18,895,028,838	18,414,687,404
偿还债务支付的现金	16,544,983,604	12,051,045,001
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,506,272,452	1,247,619,976
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	10,458,512,588	16,892,581,859

项目	2025年半年度	2024年半年度
筹资活动现金流出小计	28,509,768,644	30,191,246,836
筹资活动产生的现金流量净额	-9,614,739,806	-11,776,559,432
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,312	17,925
五、现金及现金等价物净增加额	-1,490,262,323	-4,836,297,489
加：期初现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329
六、期末现金及现金等价物余额	21,807,126,168	17,810,972,840

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	80,048,824	32,339,518
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	440,651,284	808,832,505
经营活动现金流入小计	520,700,108	841,172,023
购买商品、接受劳务支付的现金	9,203,432	18,146,906
支付给职工及为职工支付的现金	61,388,520	93,433,636
支付的各项税费	66,767,288	46,076,661
支付其他与经营活动有关的现金	254,050,247	102,647,716
经营活动现金流出小计	391,409,487	260,304,919
经营活动产生的现金流量净额	129,290,621	580,867,104
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,224,481	431,466,984
取得投资收益收到的现金	427,849,200	636,326,696
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	15,047,725,514	28,419,549,886
投资活动现金流入小计	15,521,799,195	29,487,343,566
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,508	60,627
投资支付的现金	2,244,294,000	483,811,569
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,049,152,545	35,399,952,161
投资活动现金流出小计	11,293,464,053	35,883,824,357
投资活动产生的现金流量净	4,228,335,142	-6,396,480,791

项目	2025年半年度	2024年半年度
额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,550,823,052	31,073,202,970
筹资活动现金流入小计	9,050,823,052	31,073,202,970
偿还债务支付的现金	2,500,000,000	10,144,969
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	542,265,809	520,196,272
支付其他与筹资活动有关的现金	6,923,754,420	22,634,421,568
筹资活动现金流出小计	9,966,020,229	23,164,762,809
筹资活动产生的现金流量净额	-915,197,177	7,908,440,161
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-107	153
五、现金及现金等价物净增加额	3,442,428,479	2,092,826,627
加：期初现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312
六、期末现金及现金等价物余额	8,115,131,732	4,318,725,939

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

广州市城市建设开发有限公司

截至2025年6月30日止六个月期间财务报表及附注

广州市城市建设开发有限公司



目 录

内 容

页 码

截至2025年6月30日止六个月期间财务报表及附注

合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并所有者权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6 - 7
公司资产负债表	8 - 9
公司利润表	10
公司所有者权益变动表	11 - 12
公司现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 50

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表
2025年6月30日

人民币元

资产	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	32,223,308,493	37,826,929,842
应收票据		11,962,038	56,613,825
应收账款		879,933,154	669,715,447
预付款项		807,285,778	2,110,710,744
其他应收款	六(2)	68,278,885,109	71,255,911,042
存货	六(3)	165,767,666,781	196,418,055,683
其他流动资产		15,615,338,797	14,590,036,553
流动资产合计		283,584,380,150	322,927,973,136
非流动资产			
存货	六(3)	7,538,700,951	7,512,890,822
其他权益工具投资		1,006,852,382	1,006,852,382
长期股权投资		24,649,980,816	18,798,193,856
投资性房地产	六(4)	6,816,020,000	6,874,360,000
固定资产		1,526,773,867	1,630,639,183
在建工程		21,658,503	20,526,783
使用权资产		550,453,200	553,998,050
无形资产		1,084,534,840	898,456,332
递延所得税资产		3,140,345,695	3,075,535,520
其他非流动资产		132,347,623	117,874,656
非流动资产合计		46,467,667,877	40,489,327,584
资产总计		330,052,048,027	363,417,300,720

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）
2025年6月30日

负债和所有者权益	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	六(5)	43,428,551	91,229,562
应付票据		220,766,935	254,131,190
应付账款		33,558,336,645	41,641,783,416
合同负债		55,317,794,185	72,426,770,970
应付职工薪酬		461,956,046	618,709,676
应交税费		5,100,822,688	6,349,923,873
其他应付款	六(6)	57,942,739,975	63,392,339,857
其他流动负债		12,264,279,989	14,956,909,016
一年内到期的非流动负债		10,018,040,245	16,960,030,283
流动负债合计		174,928,165,259	216,691,827,843
非流动负债			
长期借款	六(7)	34,374,080,313	30,971,721,879
应付债券		21,021,819,638	21,117,744,781
租赁负债		512,598,568	488,361,826
递延所得税负债		561,194,998	455,324,274
递延收益		54,651,257	54,583,675
其他非流动负债		618,317,133	837,974,580
非流动负债合计		57,142,661,907	53,925,711,015
负债合计		232,070,827,166	270,617,538,858
所有者权益			
实收资本		6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积		19,052,671,284	19,052,671,284
其他综合收益		1,226,239,361	1,226,239,361
盈余公积		1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利润		23,098,659,148	21,529,431,211
归属于母公司所有者权益合计		51,501,065,165	49,931,837,228
少数股东权益		46,480,155,696	42,867,924,634
所有者权益合计		97,981,220,861	92,799,761,862
负债和所有者权益总计		330,052,048,027	363,417,300,720

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：主管会计工作的负责人：会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
合并利润表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
营业收入	六(8)	42,495,483,590	33,497,649,213
减：营业成本		37,569,075,326	27,753,774,862
税金及附加		361,601,453	648,936,085
销售费用		1,313,323,931	1,154,764,219
管理费用		315,280,853	368,630,139
财务费用	六(9)	21,507,231	101,485,959
其中：利息费用		103,703,240	206,644,581
利息收入		190,032,925	184,866,931
加：其他收益		22,139,897	5,003,425
投资收益	六(10)	1,424,833,964	434,251,140
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		1,381,977,939	461,258,660
公允价值变动损失		(9,640,000)	(84,285,431)
资产减值损失		(532,109,690)	(1,073,428,767)
资产处置收益		17,987,437	559,442
营业利润		3,837,906,404	2,752,157,758
加：营业外收入		22,942,203	83,135,454
减：营业外支出		6,383,388	14,818,651
利润总额		3,854,465,219	2,820,474,561
减：所得税费用		845,446,953	507,691,873
净利润		3,009,018,266	2,312,782,688
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,009,018,266	2,312,782,688
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,569,227,937	1,862,425,379
少数股东损益		1,439,790,329	450,357,309
其他综合收益的税后净额		-	1,935,750
归属于母公司所有者的其他综合 收益的税后净额			
其他权益工具投资公允价值变动		-	1,935,750
归属于少数股东的其他综合收益 的税后净额		-	-
综合收益总额		3,009,018,266	2,314,718,438
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益 总额		1,569,227,937	1,864,361,129
归属于少数股东的综合收益总额		1,439,790,329	450,357,309

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





广州市城市建设开发有限公司
合并所有者权益变动表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止六个月期间

	归属于母公司所有者权益				小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积			
一、本年期初余额	6,600,000,000	19,052,671,284	1,226,239,361	1,523,495,372	49,931,837,228	42,867,924,634	92,799,761,862
二、本期增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1、净利润	-	-	-	-	1,569,227,937	1,439,790,329	3,009,018,266
2、其他综合亏损	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	3,569,601,907	3,569,601,907
2、购买公司	-	-	-	-	-	226,664,897	226,664,897
3、处置公司	-	-	-	-	-	(1,245,122,396)	(1,245,122,396)
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配							
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	(378,703,675)	(378,703,675)
三、本期期末余额	6,600,000,000	19,052,671,284	1,226,239,361	1,523,495,372	51,501,065,165	46,480,155,696	97,981,220,861

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
合并所有者权益变动表（续）
截至2025年6月30日止六个月期间
人民币元

截至2024年6月30日止六个月期间

	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、本年期初余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338	27,398,259,572	56,531,548,555
二、本期增减变动金额						
（一）综合收益总额						
1、净利润	-	-	-	-	1,862,425,379	1,862,425,379
2、其他综合亏损	-	-	1,935,750	-	-	1,935,750
（二）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	120,598,370	(120,598,370)	-
（四）利润分配						
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,085,385,325)	(1,085,385,325)
三、本期末余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,321,057,586	1,726,059,708	28,054,701,256	57,310,524,359

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
合并现金流量表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
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	31,529,906,361	28,823,253,461
收到的税费返还	139,258,902	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,948,281,274	272,077,933
经营活动现金流入小计	36,617,446,537	29,095,331,394
购建商品、接受劳务支付的现金	18,399,561,629	16,104,176,997
支付给职工以及为职工支付的现金	442,856,842	671,722,953
支付的各项税费	5,165,208,380	3,746,826,847
支付其他与经营活动有关的现金	2,322,830,604	2,984,184,445
经营活动现金流出小计	26,330,457,455	23,506,911,242
经营活动产生的现金流量净额	10,286,989,082	5,588,420,152
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	155,813,395	113,978,329
分得股利或利润所取得的现金	-	80,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	2,308,861	706,603
收到的与其他活动相关的现金	2,068,931,460	3,549,581,496
投资活动现金流入小计	2,227,053,716	3,744,266,428
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	243,685,758	108,141,844
投资支付的现金	1,815,672,050	226,760,183
支付其他与投资活动有关的现金	2,330,199,195	2,057,540,535
投资活动现金流出小计	4,389,557,003	2,392,442,562
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	(2,162,503,287)	1,351,823,866

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）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

三、筹资活动产生的现金流量：

吸收投资所收到的现金	3,580,725,800	404,797,921
取得借款收到的现金	10,364,987,673	2,526,716,241
发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,449,315,365	15,483,173,242

筹资活动现金流入小计	18,895,028,838	18,414,687,404
------------	----------------	----------------

偿还债务支付的现金	16,544,983,604	12,051,045,001
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,506,272,452	1,247,619,976
支付其他与筹资活动有关的现金	10,458,512,588	16,892,581,859

筹资活动现金流出小计	28,509,768,644	30,191,246,836
------------	----------------	----------------

筹资活动使用的现金流量净额	(9,614,739,806)	(11,776,559,432)
---------------	-----------------	------------------

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(8,312)	17,925
--------------------	---------	--------

五、现金及现金等价物净减少额	(1,490,262,323)	(4,836,297,489)
加：期初现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329

六、期末现金及现金等价物余额	21,807,126,168	17,810,972,840
----------------	----------------	----------------

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
资产负债表
2025年6月30日



人民币元

资产	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金		8,130,925,177	4,682,784,921
应收账款		8,177,552	6,697,410
预付款项		49,541,972	41,220,844
其他应收款	九(1)	132,169,230,184	138,372,725,098
存货		514,525,189	514,525,190
其他流动资产		104,505,273	28,651,167
流动资产合计		140,976,905,347	143,646,604,630
非流动资产			
其他权益工具投资		962,668,000	962,668,000
长期股权投资		8,403,365,257	6,184,571,257
投资性房地产		607,240,000	650,010,000
固定资产		30,226,694	32,053,608
使用权资产		27,867,030	2,733,712
非流动资产合计		10,031,366,981	7,832,036,577
资产总计		151,008,272,328	151,478,641,207

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）
2025年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债		
应付账款	227,029,089	235,111,743
应付票据	7,200,349	-
合同负债	226,889,416	236,272,848
应付职工薪酬	55,909,863	117,298,383
应交税费	41,512,966	60,125,284
其他应付款	113,729,281,518	113,139,424,029
其他流动负债	16,605,320	17,689,782
一年内到期的非流动负债	4,259,078,736	5,158,566,664
流动负债合计	118,563,507,257	118,964,488,733
非流动负债		
应付债券	21,021,819,638	21,117,744,781
租赁负债	28,393,499	2,151,775
递延所得税负债	129,316,355	153,255,536
非流动负债合计	21,179,529,492	21,273,152,092
负债合计	139,743,036,749	140,237,640,825
所有者权益		
实收资本	6,600,000,000	6,600,000,000
其他综合收益	591,578,633	591,578,633
盈余公积	1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利润	2,550,161,574	2,525,926,377
所有者权益合计	11,265,235,579	11,241,000,382
负债和所有者权益总计	151,008,272,328	151,478,641,207

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
利润表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日 止六个月期间
营业收入	九(2)	96,624,175	213,115,642
减：营业成本	九(2)	73,750,037	(68,075,208)
税金及附加		18,154,970	6,912,827
销售费用		7,914,168	43,623,321
管理费用		73,045,624	80,302,685
财务费用		303,786,399	558,823,638
其中：利息费用		395,184,805	523,471,432
利息收入		171,003,186	23,345,705
加：其他收益		1,239,351	2,349,509
投资收益		402,706,948	1,407,871,697
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		-	2,701,942
公允价值变动收益		5,930,000	13,761,000
资产处置损失		-	(4,662)
营业利润		29,849,276	1,015,505,923
加：营业外收入		560,482	1,201,489
减：营业外支出		113,742	-
利润总额		30,296,016	1,016,707,412
减：所得税费用		6,060,819	(28,836,748)
净利润		24,235,197	1,045,544,160
按经营持续性分类			
持续经营净利润		24,235,197	1,045,544,160
其他综合收益的税后净额		-	1,935,750
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		-	1,935,750
综合收益总额		24,235,197	1,047,479,910

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：

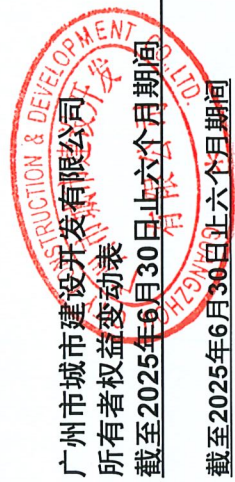


主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





广州市城市建设开发有限公司

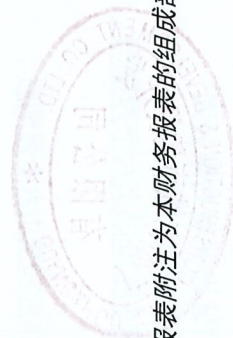
所有者权益变动表

截至2025年6月30日止六个月期间

截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

	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、本期期初余额	6,600,000,000	-	591,578,633	1,523,495,372	2,525,926,377	35,961,078,191
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
1、净利润	-	-	-	-	24,235,197	24,235,197
2、其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	6,600,000,000	-	591,578,633	1,523,495,372	2,550,161,574	11,265,235,578



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

所有权益变动表(续)

截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2024年6月30日止六个月期间

	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、本期初余额	6,600,000,000	25,856,226,328	650,279,527	1,605,461,338	1,287,016,413	35,998,983,606
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
1、净利润	-	-	-	-	1,045,544,160	1,045,544,160
2、其他综合收益	-	-	1,935,750	-	-	1,935,750
(二) 利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	120,598,370	(120,598,370)	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,085,385,325)	(1,085,385,325)
三、本期期末余额	6,600,000,000	25,856,226,328	652,215,277	1,726,059,708	1,126,576,878	35,961,078,191

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计师事务所负责人:

朱松

朱松

李慧婷



广州市城市建设开发有限公司
现金流量表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

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	80,048,824	32,339,518
收到其他与经营活动有关的现金	440,651,284	808,832,505
经营活动现金流入小计	520,700,108	841,172,023
购买商品、接受劳务支付的现金	9,203,432	18,146,906
支付给职工以及为职工支付的现金	61,388,520	93,433,636
支付的各项税费	66,767,288	46,076,661
支付其他与经营活动有关的现金	254,050,247	102,647,716
经营活动现金流出小计	391,409,487	260,304,919
经营活动产生的现金流量净额	129,290,621	580,867,104

二、投资活动产生的现金流量：

收回投资收到的现金	46,224,481	431,466,984
取得投资收益收到的现金	427,849,200	636,326,696
收到的其他与投资活动有关的现金	15,047,725,514	28,419,549,886
投资活动现金流入小计	15,521,799,195	29,487,343,566
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,508	60,627
投资支付的现金	2,244,294,000	483,811,569
支付其他与投资活动有关的现金	9,049,152,545	35,399,952,161
投资活动现金流出小计	11,293,464,053	35,883,824,357
投资活动产生的现金流量净额	4,228,335,142	(6,396,480,791)

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）
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

三、筹资活动产生的现金流量：

发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,550,823,052	31,073,202,970
筹资活动现金流入小计	9,050,823,052	31,073,202,970
偿还债务支付的现金	2,500,000,000	10,144,969
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	542,265,809	520,196,272
支付其他与筹资活动有关的现金	6,923,754,420	22,634,421,568
筹资活动现金流出小计	9,966,020,229	23,164,762,809
筹资活动产生的现金流量净额	(915,197,177)	7,908,440,161
四、汇率变动对现金的影响额	(107)	153
五、现金及现金等价物净增加额	3,442,428,479	2,092,826,627
加：期初现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312
六、期末现金及现金等价物余额	8,115,131,732	4,318,725,939

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



一、公司基本情况

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%和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股份有限公司（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、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于截至2025年6月30日止六个月期间，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于2025年8月29日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“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，本集团与34家关联公司（“受控主体”）及其股东签署了《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，因此该财务报表按照同一控制下的企业合并编制，在报告期内，该等受控主体的财务状况和经营业绩已经在本财务报表中合并列示。

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%的股权受让予本集团最终控制方的联营公司

于2019年11月8日，本公司与顶卓公司签署了《终止协议》，终止了关于佛山市南海区越秀地产有限公司（“南海越秀”）的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让南海越秀100%股权的转让所得归本公司所有。于同年，顶卓公司将南海越秀100%的股权受让予本集团的联营公司。

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，本集团分别与广州隽景一号房地产开发有限公司（“广州隽景”）、青岛云耀实业有限公司（“青岛云耀”）、青岛康景实业有限公司（“青岛康景”）（以下合称“上述主体”）及上述主体的股东签署了一揽子协议，以2017年、2019年及2020年终止原一揽子协议时的转让所得款项作为受让上述主体的交易对价。通过该等安排，本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该等安排属于同一控制下企业合并。

于2024年12月，本公司分别与金旺投资有限公司、万兴投资（集团）有限公司、鹏达（中国）有限公司、永佳投资（集团）有限公司、嘉辉（中国）有限公司、金荣（中国）有限公司和群都有限公司签署了《终止协议》，分别终止了关于广州宏城发展有限公司、广州市斯域国际经济信息咨询有限公司、广州市万客门国际经济信息咨询有限公司、广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司、广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司、广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司和广州越建工程管理有限公司的原一揽子协议。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司自2025年1月1日至6月30日止期间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2025年6月30日的合并及公司财务状况以及自2025年1月1日至6月30日止期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、会计政策

本财务报表所采用的会计政策与2024年度财务报表相一致。

五、税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
		应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
增值税(a)	6%-13%	按转让房地产所取得的增值额
土地增值税(b)	按超率累进税率30%-60%	自有及未出售物业占地
土地使用税	3元/每平方米/每年	房屋销售合同及建筑安装合同金额
印花税	0.5‰或0.3‰	房产原值减除30%后的余值
房产税	房产原值减除30%后的余值的1.2%或租金的12%	或租金收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加及地方教育费附加	3%和2%	缴纳的增值税税额

- (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。

六、合并财务报表主要项目注释

(1) 货币资金

	2025年6月30日	2024年12月31日
库存现金	69,500	69,000
银行存款	32,212,114,546	37,807,384,468
其他货币资金	11,124,447	19,476,374
合计	32,223,308,493	37,826,929,842

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(2) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应收关联方款项 (附注七(4)(a))	42,225,372,714	40,080,343,336
应收少数股东及其关联方款项 (注)	16,087,778,055	16,075,887,520
土地收储	6,475,150,716	10,232,106,900
保证金和押金	2,475,477,937	3,713,732,831
物业专项维修资金	197,678,836	305,568,605
代垫费用	159,264,781	146,357,612
应收其他款项	658,162,070	701,914,238
	<u> </u>	<u> </u>
减：坏账准备	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
合计	<u>68,278,885,109</u>	<u>71,255,911,042</u>

注：于2025年6月30日，本集团应收少数股东及其关联方款项均为不计息且无固定偿还日期的往来资金。（于2024年12月31日，本集团应收少数股东及其关联方款项415,216,075元计息且年利率为4.35%，无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还该款项）。

(3) 存货

	2024年12月31日余额	本期在建开发 产品完工	本期计提	本期转销	本期处置子公司转出	2025年6月30日余额
成本						
已完工开发产品	45,003,640,301					49,868,759,655
在建开发产品	163,077,763,262					127,170,182,224
	<u>208,081,403,563</u>					<u>177,038,941,879</u>
减：存货跌价准备						
已完工开发产品	3,077,530,976	92,595,139	240,358,305	(738,126,581)	(135,704,287)	2,536,653,552
在建开发产品	<u>1,072,926,082</u>	<u>(92,595,139)</u>	<u>291,751,385</u>	<u>-</u>	<u>(76,161,733)</u>	<u>1,195,920,595</u>
	4,150,457,058	-	532,109,690	(738,126,581)	(211,866,020)	3,732,574,147
减：计入非流动资产 的在建开发产品	<u>7,512,890,822</u>					<u>7,538,700,951</u>
合计	<u>196,418,055,683</u>					<u>165,767,666,781</u>

于2025年6月30日净值为34,340,062,539元（2024年12月31日：40,032,584,867元）的存货作为长期借款的抵押物（附注六(7)(a)）。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(4) 投资性房地产

	已完工投资物业
2024年12月31日	6,874,360,000
公允价值变动	(9,640,000)
本期转出	(48,700,000)
2025年6月30日	6,816,020,000

(5) 短期借款

	币种	2025年6月30日	2024年12月31日
信用借款	人民币	43,428,551	91,229,562

(6) 其他应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付关联方 (附注七(4)(b))	34,605,652,979	36,973,707,549
应付少数股东及其关联方款项 (注)	4,240,798,015	6,942,034,768
应付股利	16,575,930,359	16,575,930,359
应付销售中介费	708,806,146	1,058,206,488
应付利息	403,356,690	419,660,338
应付保证金	195,415,864	213,365,476
代收业主款项	188,194,608	191,202,267
展销诚意金	92,827,099	400,137,506
其他	931,758,215	618,095,106
合计	57,942,739,975	63,392,339,857

注： 于2025年6月30日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中252,161,812元计息，加权平均年利率为6.22%，且将于2026年还款；8,436,588元计息，加权平均年利率为7.29%且将于2025年还款；206,633,750元计息，加权平均年利率7.86%，且无固定偿还日期（于2024年12月31日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中302,581,583元计息，加权平均年利率为5.93%，且将于2025年还款，2,698,161,600元计息，加权平均年利率为6.20%，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。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(7) 长期借款

	2025年6月30日	2024年12月31日
担保借款		
抵押 (a)	16,366,979,879	23,958,797,217
保证 (b)	8,155,180,230	7,619,971,487
质押 (c)	120,000,000	502,500,000
信用借款	16,110,693,567	11,295,344,099
	<u>40,752,853,676</u>	<u>43,376,612,803</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押	4,088,296,804	9,086,473,675
保证	-	90,000,000
质押	120,000,000	502,500,000
信用借款	2,170,476,559	2,725,917,249
	<u>6,378,773,363</u>	<u>12,404,890,924</u>
合计	<u>34,374,080,313</u>	<u>30,971,721,879</u>

(a) 于2025年6月30日，银行抵押借款16,366,979,879元是由账面价值为34,340,062,539元的存货作为抵押物（于2024年12月31日，银行抵押借款23,958,797,217元是由账面价值为40,032,584,867元的存货及602,390,031元的土地使用权作为抵押物）。

(b) 于2025年6月30日，银行保证借款570,825,494元（2024年12月31日：570,825,494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7,584,354,736元（2024年12月31日：6,959,145,993元）由广州仁辉投资有限公司按其持有子公司股权比例提供保证。于2024年12月31日，银行保证借款90,000,000元由金帝联合控股集团有限公司按其股东持有子公司股权比例提供保证，该借款已于本期偿还。

(c) 于2025年6月30日，120,000,000元银行质押借款（2024年12月31日：502,500,000元）是由本集团子公司股权作为质押。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(8) 营业收入

	截至2025年6月30日止六个月期间		截至2024年6月30日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	40,329,729,126	35,516,050,200	32,374,964,642	26,933,697,955
租金收入	112,261,569	81,741,751	202,293,098	66,704,498
其他收入	2,053,492,895	1,971,283,375	920,391,473	753,372,409
合计	<u>42,495,483,590</u>	<u>37,569,075,326</u>	<u>33,497,649,213</u>	<u>27,753,774,862</u>

(9) 财务费用

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
利息支出	1,010,132,760	1,403,628,697
减：资本化利息	(906,429,520)	(1,196,984,116)
利息支出净额	103,703,240	206,644,581
减：利息收入	(190,032,925)	(184,866,931)
汇兑损益	14,178,288	1,537,141
担保费	91,809,612	75,525,916
手续费	1,849,016	2,645,252
合计	<u>21,507,231</u>	<u>101,485,959</u>

(10) 投资收益

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投资单位		
净损益的份额	1,381,977,939	461,258,660
往来款利息收入	-	82,979,355
股息收入	-	65,589,779
其他	42,856,026	(175,576,654)
合计	<u>1,424,833,965</u>	<u>434,251,140</u>

七、关联方关系及其交易

(1) 母公司

母公司基本情况

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
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州正兴物业管理有限公司	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
广州大厦酒店服务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀绿色生态产业投资有限公司	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
广州悦秀会信息科技有限公司	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
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
广州越秀服务有限公司	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
广州悦美居实业有限公司	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
广州悦兴房产咨询有限公司	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
佛山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州地铁物业管理有限责任公司	受同一最终控股公司控制
成都越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀（武汉）物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀海樾物业服务有限公司	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
江门越服房地产经纪有限公司	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
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
苏州悦趣商业物业经营有限公司	受同一最终控股公司控制

七、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
浙江越秀物业管理有限公司	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
广州东川新街市有限公司	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
广州越秀投资发展有限公司	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
青岛青铁隽秀置业有限公司	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
越秀地产股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳崇经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州汇隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超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
顶卓有限公司	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
青岛云佳房地产开发有限公司	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
广州樾乐房地产开发有限公司	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
合肥越庐房地产开发有限公司	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
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
越秀兴业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀建设科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燦乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳盈经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州逸泉国际大酒店有限公司	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
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
杭州越荣房地产开发有限公司	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
广州祥荷房地产开发有限公司	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

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	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
高展投资有限公司	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
广州市致胜城市房产有限公司	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
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	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
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城市建设开发集团有限公司	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
广州东熹实业发展有限公司	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
长路有限公司	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
戴富有限公司	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
登尼有限公司	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
慧怡集团有限公司	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
广州市忠胜城市房产有限公司	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
广州造纸集团有限公司	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
广州珠江牛奶有限公司	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
广州市越秀宾馆有限公司	受同一最终控股公司控制
广州大厦有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉康景实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼鼎房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼信房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉锦坤房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制

七、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
成都越创房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀金融城发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀文旅发展有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州悦宸信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛越服房地产经纪有限公司	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
武汉东焕置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
西安越鼎铁鑫房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越骏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京金越园装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
祥港发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市创越商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隼景一号房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司（广州）	受同一最终控股公司控制
武汉越秀商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州轨道石桥房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州越建工程管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越泓房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州鉅熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市环贸商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州樾樾投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
上海漕越经济发展有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
北京越昌房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制

七、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
广州南沙悦敏信息科技有限公司	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
广州华振科技服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州通利建筑装饰工程有限公司	受同一最终控股公司控制
上海华润樾能置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州高业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越逸环境艺术有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
越秀投资财务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州领秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州鸣泉居酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北宏秀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
武汉安和盛泰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
广州智能装备科技园有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴天府置业有限公司	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
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	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
青岛昌明置业有限公司	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
江门市滨江房地产开发投资有限公司	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
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
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
杭州滨兆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
广州中耀实业投资有限公司	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
济南鹏远置业有限公司	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
广州南沙科城投资发展有限公司	本集团的合营公司
佛山市越泓房地产开发有限公司	本集团的合营公司

七、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
杭州秀恒企业管理有限公司	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
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品臻房地产开发有限公司	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
广州裕秀房地产开发有限公司	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
广州隽浩房地产开发有限公司	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
长沙长越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
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
广州东鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	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
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的联营公司
南通骏秀房地产开发有限公司	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
广州碧臻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
肥西和顺地产有限公司	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
杭州北煦置业有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
东莞隽瑞房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海燊秀房地产开发有限公司	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
杭州北星置业有限公司	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
北京越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州和越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州疆悦置业有限公司	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
广州宏轩房地产开发有限公司	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
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
青岛城秀建设管理有限公司(原名“青岛城秀投资开发有限公司”)	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
青岛东辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司

七、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
杭州星日房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉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
广州越观房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州粤恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海城樾置业有限公司	本集团的联营公司
成都隼扬房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都越合房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州缤煦企业管理有限公司	本集团的联营公司
广州越合通房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏城发展有限公司	本集团的联营公司
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
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
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
福达地产投资有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	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
广州晋耀置业有限公司	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
广州景耀置业有限公司	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
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州地铁集团有限公司	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
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
广州市品珑房地产开发有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
江门市高汇实业投资中心（有限合伙）	对本集团有重大影响的少数股东
广州越秀仁达八号实业投资合伙企业（有限合伙）	对本集团有重大影响的少数股东
成都隼怡房地产开发有限公司	附注1
成都越鼎房地产开发有限公司	附注1

附注1：截止至2025年6月30日，该公司已由本集团的联营公司变更为本集团的子公司。

七、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) 提供和接受劳务

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
提供劳务：		
广州翔耀置业有限公司	11,320,755	11,463,396
广州越秀金融城发展有限公司	3,256,866	-
广州国金商业经营管理有限公司	1,698,113	-
广州越创房地产开发有限公司	-	6,723,222
广州越秀产业发展有限公司	-	4,153,282
广州市品臻房地产开发有限公司	-	3,962,122
广州庆越房地产开发有限公司	-	3,660,348
广州裕秀房地产开发有限公司	-	2,712,064
武汉康景实业投资有限公司	-	2,414,870
广州正兴物业管理有限公司	-	2,359,847
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	2,151,261
郴州秀城房地产开发有限公司	-	2,138,447
重庆越辉房地产开发有限公司	-	1,848,270
广州穗昭置业有限公司	-	1,778,789
广州大厦酒店服务有限责任公司	-	1,636,226
长沙秀茂置业有限公司	-	1,184,356
广州越秀绿色生态产业投资有限公司	-	1,046,698
广州隽浩房地产开发有限公司	-	338,774
其他	-	8,900,195
合计	16,275,734	58,472,167

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(b) 提供和接受劳务（续）

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
接受劳务：		
广州市悦冠智能科技有限公司	76,285,181	108,334,398
广州越秀物业发展有限公司	38,645,888	36,224,711
广州越秀服务有限公司	33,176,176	23,779,577
广州悦秀会信息科技有限公司	32,730,278	100,198,566
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	25,099,916	31,456,303
广州悦兴房产咨询有限公司	22,388,559	14,864,624
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	18,712,835	14,606,018
杭州越服房地产经纪有限公司	15,140,660	48,012,571
佛山越服房地产经纪有限公司	9,826,320	11,561,421
广州悦美居实业有限公司	8,944,680	20,741,181
越秀（武汉）物业服务有限公司	8,260,225	3,275,954
成都越服房地产经纪有限公司	6,890,734	6,684,690
广州越秀海樾物业服务有限公司	6,127,095	2,973,972
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	5,481,121	22,074,296
广州天河区越服房地产经纪有限公司	3,872,544	37,727,168
苏州悦趣商业物业经营有限公司	2,945,712	1,542,453
浙江越秀物业管理有限公司	2,918,578	1,181,226
中山市越秀地产物业管理有限公司	2,863,028	2,589,362
广州市越秀物业管理有限公司	2,719,485	2,233,350
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	2,180,934	783,151
广州城滨物业管理有限公司	2,050,775	1,777,219
广州越秀文旅发展有限公司	1,695,814	-
杭州悦宸信息科技有限公司	1,279,780	-
青岛越服房地产经纪有限公司	1,096,395	-
越秀地产（山东）物业管理有限公司	1,181,226	-
广州越秀商业经营管理有限公司	-	15,614,520
广州地铁物业管理有限责任公司	-	9,998,854
武汉樾服房地产经纪有限公司	-	4,599,159
沈阳越服房地产经纪有限公司	-	3,156,316
江门越服房地产经纪有限公司	-	2,467,188
其他	4,811,862	6,404,893
合计	337,325,801	534,863,141

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
本集团作为房屋建筑物承租方当年新增的使用权资产：		
出租方名称		
广州越秀城建国际金融中心 有限公司	84,208,449	8,613,622
广州宏城发展有限公司	5,459,125	-
武汉越秀地产开发有限公司	-	8,055,247
杭州越辉房地产开发有限公司	-	6,384,363
佛山市南海区越秀地产有限公司	-	885,593
	89,667,574	23,938,825

本集团作为房屋建筑物出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称

广州广云国际酒店管理有限公司	10,430,510	5,215,255
广州粤恒房地产开发有限公司	7,926,606	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	3,163,027	8,162,248
广州东川新街市有限公司	2,362,777	2,305,131
广州越秀怡城商业运营管理 有限公司	1,574,671	5,370,547
广州城建开发设计院有限公司	895,016	1,360,341
广州越秀物业发展有限公司	414,952	1,378,099
广州越秀企业集团股份有限公司	-	3,578,076
其他	279,192	516,655
	27,046,751	27,886,352

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
本集团作为房屋建筑物承租方当年发生的租赁费用支出：		
出租方名称		
广州誉耀置业有限公司	8,927,736	4,463,868
广州越秀南方智媒商业运营有 限公司	5,434,151	-
杭州越辉房地产开发有限公司	3,160,530	-
广州晋耀置业有限公司	2,137,957	-
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	1,017,558	1,155,134
广州越秀投资发展有限公司	-	6,500,000
其他	415,325	657,491
	<u>21,093,257</u>	<u>12,776,493</u>

(d) 利息收入

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
广州南沙科城投资发展有限公司	20,511,256	-
广州粤恒房地产开发有限公司	19,337,491	-
创兴银行股份有限公司	18,644,688	19,702,003
广州越合通房地产开发有限公司	17,911,156	-
上海城樾置业有限公司	11,283,234	-
长沙长越房地产开发有限公司	8,371,484	9,111,614
广州智能装备科技园有限公司	3,606,468	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	2,476,071	-
长沙悦梦置业有限公司	960,696	-
广州越秀产业发展有限公司	587,515	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	563,714	36,438,112
广州穗昭置业有限公司	-	13,403,115
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	-	12,250,000
南京金璨房地产开发有限公司	-	3,823,563
其他	838,294	754,702
	<u>105,092,067</u>	<u>95,483,109</u>
合计		

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(e) 利息费用

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
广州越秀集团股份有限公司	73,816,749	68,233,576
创兴银行有限公司	14,990,361	17,425,191
江门市高汇实业投资中心（有限合伙）	7,106,218	-
杭州疆悦置业有限公司	5,636,989	-
武汉东焕置业发展有限公司	3,217,778	-
青岛青铁隽秀置业有限公司	2,383,825	340,637
武汉康景实业投资有限公司	-	21,322,222
武汉锦秀嘉合置业有限公司	-	5,681,309
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	4,680,228
广州越秀城建国际金融中心有限公司	-	1,824,837
其他	694,289	-
合计	107,846,209	119,508,000

(c) 收购子公司股权对价

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
慧怡集团有限公司	-	14,972,000

(d) 处置子公司股权对价

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
广州越合通房地产开发有限公司	23,550,800	-
广州佳崇经济信息咨询有限公司	-	110,279,400
广州越隆商业发展有限公司	-	504,450,000
广州汇隆商业发展有限公司	-	719,644,900
合计	23,550,800	1,334,374,300

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(h) 提供和接受资金

2025年度及2024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七(4)。

(i) 担保

	2025年6月30日	2024年12月31日
提供担保-		
武汉康景实业投资有限公司	4,499,000,000	4,499,000,000
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	1,176,000,000	1,176,000,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	850,000,000
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	800,000,000	-
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
广州智能装备科技创意园有限公司	492,000,000	492,000,000
广州隼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
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
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
合计	<u>11,480,980,000</u>	<u>11,052,980,000</u>

截至2025年6月30日，本集团向关联方提供的最高担保额度为11,480,980,000 元（2024年12月31日：11,052,980,000元），其中已使用额度为5,780,361,600元（2024年12月31日：5,224,067,143元），剩余额度为5,700,618,400元（2024年12月31日：5,828,912,857元）。

	2025年6月30日	2024年12月31日
接受担保-		
越秀集团	<u>24,520,025,699</u>	<u>25,515,438,771</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(j) 销售货物

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
广州越宏房地产开发有限公司	133,786,532	17,358,080
广州越创房地产开发有限公司	124,721,755	4,086,258
成都隼城房地产开发有限公司	98,031,327	-
青岛青铁隼秀置业有限公司	95,920,953	-
广州城建开发装饰有限公司	58,113,820	-
广州庆越房地产开发有限公司	52,698,828	-
广州越合通房地产开发有限公司	51,570,124	-
肥西和顺地产有限公司	46,360,309	3,822,411
武汉康景实业投资有限公司	44,371,885	11,863,370
青岛昌明置业有限公司	34,184,932	2,427,775
成都隼鼎房地产开发有限公司	33,323,481	-
成都隼信房地产开发有限公司	33,312,494	-
合肥越庐房地产开发有限公司	32,559,761	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	31,831,984	26,793,613
广州隼浩房地产开发有限公司	22,775,417	-
郴州秀城房地产开发有限公司	19,995,580	1,499,589
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	19,120,445	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	18,701,720	20,831,962
广州南沙科城投资发展有限公司	18,589,636	-
上海隼秀房地产开发有限公司	16,048,625	-
重庆越辉房地产开发有限公司	12,520,995	-
合肥和冉房地产开发有限公司	12,502,491	-
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	10,825,136	-
广州裕秀房地产开发有限公司	10,001,136	47,720,205
广州穗昭置业有限公司	9,673,965	32,275,350
南通骏秀房地产开发有限公司	8,790,108	1,774,724
广州粤恒房地产开发有限公司	8,776,243	-
长沙秀茂置业有限公司	6,622,208	12,618,158
广州越秀产业发展有限公司	4,768,491	12,521,583
西安越鼎铁鑫房地产开发有限公司	4,633,985	-
南京金璨房地产开发有限公司	3,942,368	-
合肥越骏房地产开发有限公司	3,555,624	-
广州越观房地产开发有限公司	3,064,970	-

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(j) 销售货物（续）

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
青岛云佳房地产开发有限公司	2,943,798	-
青岛东耀房地产开发有限公司	2,892,152	-
南京金越园装饰有限公司	2,557,983	-
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2,285,207	-
南京骏玖房地产有限公司	1,507,025	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	1,244,490	3,812,795
烟台领秀房地产开发有限公司	-	2,730,754
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	-	1,770,597
广州云秀健康投资有限公司	-	1,617,119
广州敏秀房地产开发有限公司	-	375,091
其他	937,297	3,427,024
合计	1,100,065,280	209,326,458

(k) 销售商品房

	截至2025年6月30日止 六个月期间	截至2024年6月30日止 六个月期间
广州越秀住房租赁发展公司	-	3,164,750

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州力超房地产开发有限公司	10,164,815,000	10,164,815,000
广州地铁集团有限公司	3,217,740,136	2,923,740,136
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资有限公司	2,458,912,689	2,458,912,689
深圳联盈投资管理有限公司	1,723,085,000	1,723,085,000
广州越合通房地产开发有限公司(i)	1,395,118,341	-
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司(ii)	1,354,971,831	1,012,690,623
武汉康景实业投资有限公司	1,336,990,280	1,472,711,288
郴州秀城房地产开发有限公司	1,332,716,865	1,273,827,812
青岛东辉房地产开发有限公司	1,172,977,500	-
顶卓有限公司	1,027,416,900	1,027,416,900
深圳安创投资管理有限公司	963,830,000	1,238,230,000
广州南沙科城投资发展有限公司	837,256,588	-
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,267	829,815,267
上海城樾置业有限公司(iii)	786,272,928	1,092,812,700
佛山市越泓房地产开发有限公司	777,233,072	-
广州汇隆商业发展有限公司	719,650,000	719,710,500
青岛祥锦房地产开发有限公司	675,405,000	675,405,000
南通骏秀房地产开发有限公司	667,956,665	667,964,051
广州樾乐房地产开发有限公司	538,972,420	470,372,420
杭州北煦置业有限公司	519,791,724	519,791,724
广州越隆商业发展有限公司	504,505,000	504,505,000
武汉东雄置业发展有限公司	480,019,244	480,019,244
长沙长越房地产开发有限公司(iv)	416,597,452	407,674,381
广州粤恒房地产开发有限公司(v)	394,588,697	569,868,907
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,568,649	289,568,649
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	288,726,253	331,941,117
重庆越辉房地产开发有限公司	279,592,968	240,278,475
济南元贺置业有限公司	245,643,238	253,627,628
城市建设开发集团(中国)有限公司	230,052,520	230,222,246
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
广州越秀产业发展有限公司	207,356,392	156,295,682
广州智能装备科技园有限公司(vi)	197,795,115	193,307,931
成都隼城房地产开发有限公司	193,178,162	427,192,902
合肥越庐房地产开发有限公司	191,340,573	142,308,734

七、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）

	2025年6月30日	2024年12月31日
长沙秀茂置业有限公司	181,380,787	181,114,121
武汉锦秀嘉合置业有限公司(vii)	160,032,125	160,032,125
广州中耀实业投资有限公司	151,013,681	139,436,523
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(viii)	124,384,086	113,881,145
广州佳崇经济信息咨询有限公司	110,289,000	110,289,000
成都越创房地产开发有限公司	93,001,500	93,001,501
长沙悦梦置业有限公司(ix)	89,128,032	88,138,516
广州城建开发装饰有限公司	87,886,296	87,736,361
广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	82,867,673	82,867,673
广州悦秀会信息科技有限公司	69,212,393	60,933,736
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,456,375
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	59,933,713	101,483,112
佛山市创越商业管理有限公司	57,000,000	52,000,000
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,098,000	50,066,000
广州隼景一号房地产开发有限公司	50,055,482	-
越秀地产（香港）有限公司	45,597,500	-
青岛昌明置业有限公司	41,103,200	41,103,200
广州越秀物业发展有限公司（广州）	40,632,155	-
杭州滨兆房地产开发有限公司	40,095,000	-
成都隼鼎房地产开发有限公司	38,987,480	223,700,355
上海隼秀房地产开发有限公司	38,437,515	38,437,515
武汉越秀商业管理有限公司	32,100,000	32,100,000
广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	30,542,973	30,542,973
广州市城市建设开发集团有限公司	30,083,235	-
广州市联威城市房产有限公司	28,162,490	28,162,490
广州庆越房地产开发有限公司	25,278,483	300,014,724
武汉东焕置业发展有限公司	24,883,878	28,344,300
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	23,478,593	24,008,619
广州穗昭置业有限公司	23,321,413	23,321,413
南京金璨房地产开发有限公司	23,212,776	23,212,776
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	21,482,259
郑州轨道石桥房地产开发有限公司	20,343,943	-
越秀兴业有限公司	18,855,859	19,147,189
广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	18,650,512	5,840,512
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	17,384,163	17,384,163
广州越秀城建国际金融中心有限公司	16,412,761	16,420,216
合肥越骏房地产开发有限公司	15,535,846	457,872,730

七、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）

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州越创房地产开发有限公司	14,212,857	12,596,026
湖北宏秀房地产开发有限公司(x)	14,041,144	55,645,990
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	12,644,622	11,749,725
广州越建工程管理有限公司	11,569,148	11,569,148
广州越泓房地产开发有限公司	11,244,350	-
广州越秀建设科技有限公司	10,064,097	10,061,350
广州鉅熹经济信息咨询有限公司	9,927,570	-
广州市昊品房地产有限公司	9,767,333	-
成都人居兴彭置业有限公司	8,707,687	8,707,687
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	8,228,274	8,228,274
武汉燊乐实业发展有限公司	7,840,000	7,955,310
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	7,140,000
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	5,550,000	5,550,000
杭州北星置业有限公司	5,504,055	4,632,629
广州越秀物业发展有限公司	5,046,202	45,629,055
广州佳盈经济信息咨询有限公司	5,005,000	5,005,000
越秀（武汉）物业服务有限公司	4,996,968	3,030,569
广州晋耀置业有限公司	4,935,534	3,886,131
广州市环贸商业管理有限公司	4,239,319	4,239,319
广州越宏房地产开发有限公司	4,110,279	3,946,173
广州誉耀置业有限公司	4,023,618	4,023,618
广州东鑫房地产开发有限公司	3,770,107	3,370,107
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,658,132	3,658,132
杭州樾燊投资管理合伙企业（有限合伙）	3,161,562	3,135,562
广州宏城发展有限公司	2,704,019	-
杭州龙禧房地产开发有限公司	2,592,000	5,592,000
广州越秀投资发展有限公司	2,344,327	2,344,327
广州市品臻房地产开发有限公司	2,234,155	-
上海漕越经济发展有限公司	2,000,000	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	1,872,899	-
杭州越辉房地产开发有限公司	1,856,153	2,775,623
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	1,779,550	-
广州越秀服务有限公司	1,772,429	-
北京越昌房地产开发有限公司	1,609,765	-
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	1,578,468	-
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	1,432,918	-

七、关联方关系及其交易（续）

(5) 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州南沙悦敏信息科技有限公司	1,420,053	-
广州市品鑫房地产开发有限公司(xi)	-	334,996,046
成都隼扬房地产开发有限公司	-	287,422,283
成都隼信房地产开发有限公司	-	228,631,140
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	61,554,798
成都越合房地产开发有限公司	-	58,802,000
越秀地产(香港)有限公司	-	46,302,000
成都人居兴天府置业有限公司	-	11,899,196
广州钜熹经济信息咨询有限公司	-	9,927,570
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	-	9,600,000
广州国金商业经营管理有限公司	-	2,109,154
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	-	1,656,941
广州国金中心酒店管理有限公司	-	1,386,094
广州市祥港房地产开发有限公司	-	1,161,452
武汉越秀地产开发有限公司	-	1,110,614
其他	33,558,239	52,652,430
合计	42,225,372,714	40,080,343,336

- (i) 于2025年6月30日，该款项中1,172,132,701元（2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为3.10%且无抵押担保。
- (ii) 于2025年6月30日，该款项中712,447,477元（于2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为6.00%且无抵押担保。。
- (iii) 于2025年6月30日，该款项中16,272,928元（2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.00%且无抵押担保。
- (iv) 于2025年6月30日，该款项中363,944,320元（2024年12月31日：363,944,320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。
- (v) 于2025年6月30日，该款项中319,957,750元（2024年12月31日：531,639,800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。
- (vi) 于2025年6月30日，该款项中165,137,243元（2024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4.63%且无抵押担保。
- (vii) 于2025年6月30日，该款项中无关联方贷款（于2024年12月31日，该款项中151,797,624元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为10.00%且无抵押担保）

七、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）

(viii) 于2025年6月30日，该款项中92,400,000元（2024年12月31日：92,400,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。

(ix) 于2025年6月30日，该款项中24,601,235元（2024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%且无抵押担保。

(x) 于2025年6月30日，该款项中8,000,000元（2024年12月31日：8,000,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为15.00%且无抵押担保。

(xi) 于2025年6月30日，该款项中无关联方贷款（于2024年12月31日，该款项中325,272,425元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.50%且无抵押担保）

本集团与其他关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

七、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

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州市品臻房地产开发有限公司	6,692,934,159	7,133,258,985
广州越创房地产开发有限公司	5,691,112,344	5,874,479,396
广州越观房地产开发有限公司	3,016,441,509	4,910,647,119
广州越宏房地产开发有限公司	2,461,871,168	2,569,602,666
北京越创房地产开发有限公司	1,699,690,000	1,699,682,000
上海榮秀房地产开发有限公司	1,424,485,130	1,424,485,130
广州穗昭置业有限公司	1,317,525,656	1,317,494,901
成都隼城房地产开发有限公司	916,034,810	673,316,911
杭州秀恒企业管理有限公司	689,428,741	689,428,741
广州和越房地产开发有限公司	666,966,358	642,709,151
杭州越荣房地产开发有限公司	632,329,438	632,329,438
广州市祥港房地产开发有限公司	593,170,769	592,917,977
广州华振科技服务有限公司	465,822,558	309,045,785
青岛青铁隼秀置业有限公司	396,380,715	133,896,890
广州越投商业保理有限公司	349,815,098	349,815,098
广州市祥发房地产有限公司	346,169,737	362,146,938
武汉康景实业投资有限公司	305,137,939	305,160,180
合肥越庐房地产开发有限公司	300,744,665	300,015,000
杭州疆悦置业有限公司(i)	268,176,890	260,322,757
青岛昌明置业有限公司	256,920,346	200,670,346
广州城建开发装饰有限公司	254,316,435	341,295,143
桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)	242,395,496	242,395,496
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	220,895,432	220,895,432
广州祥荷房地产开发有限公司	210,256,806	210,256,806
杭州添智投资有限公司	197,433,000	197,433,000
广州市祥广房地产开发有限公司	177,315,476	177,315,476
广州市广运城市房产有限公司	174,615,336	174,615,336
广州市万升城市房产有限公司	170,502,084	170,502,084
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	168,070,000	168,070,000
青岛云佳房地产开发有限公司	166,901,157	168,641,284
烟台领秀房地产开发有限公司	166,490,000	166,490,000
广州敏秀房地产开发有限公司	161,602,470	101,036,202
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	154,199,900	154,200,000
成都隼扬房地产开发有限公司	152,232,574	-
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
广州通利建筑装饰工程有限公司	137,579,808	146,053,747
广州市中基城市房产有限公司	132,838,967	132,838,967

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方额（续）

(b) 其他应付款（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
安芝有限公司	125,912,392	125,912,392
广州市致胜城市房产有限公司	121,939,482	121,939,482
广州宏轩房地产开发有限公司	118,773,718	118,773,718
广州市高展城市房产有限公司	115,734,114	115,734,114
安达投资有限公司	78,378,738	299,002,774
杭州星日房地产开发有限公司	99,960,000	49,980,000
青岛东耀房地产开发有限公司	97,634,603	97,464,086
江门市蓬江区碧桂园房地产开发 有限公司	96,903,745	96,903,745
广州市城市建设开发集团有限公司	95,968,572	107,525,622
广州市安威城市房产有限公司	91,273,907	91,152,939
广州翔耀置业有限公司	89,106,332	84,036,919
武汉东焕置业发展有限公司	86,577,778	83,360,000
广州市广秀城市房产有限公司	85,158,808	85,158,808
合肥和冉房地产开发有限公司	82,500,000	82,500,000
上海华润樾能置业有限公司	72,500,000	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000	71,940,000
青岛城秀建设管理有限公司	67,275,677	67,275,677
广州越建工程管理有限公司	63,620,368	86,208,819
广州越秀集团股份有限公司	63,229,315	119,132,054
广州庆越房地产开发有限公司	62,249,286	39,692,693
成都人居兴彭置业有限公司	59,860,325	59,860,325
济南鹏远置业有限公司	59,200,000	59,200,000
广州城建开发工程造价咨询有限公司	57,902,530	64,981,386
广州宏嘉房地产开发有限公司	53,738,638	53,411,552
越秀地产股份有限公司	52,333,884	38,189,586
郴州秀城房地产开发有限公司	50,087,345	50,000,000
广州东熹实业发展有限公司	48,977,020	48,977,020
广州越秀城建国际金融中心有限公司(iii)	43,916,024	45,760,914
戴发有限公司	43,161,595	43,161,595
广州耀恒房地产开发有限公司	40,705,016	29,925,016
广州越秀物业发展有限公司	38,875,099	41,550,483
长路有限公司	37,622,469	37,622,469
广州市东盛城市房产有限公司	35,622,302	35,622,302
戴富有限公司	34,865,991	34,865,991
广州璟晔房地产开发有限公司	34,111,263	34,111,263
杭州缤煦企业管理有限公司	32,670,000	32,670,000
广州宏城发展有限公司	30,318,760	-
派力有限公司	28,615,612	28,615,612

七、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）

	2025年6月30日	2024年12月31日
登尼有限公司	28,596,390	28,596,390
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	22,030,394	22,105,894
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	20,495,500
武汉锦坤房地产开发有限公司	20,000,000	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
广州市环贸商业管理有限公司	18,803,355	22,131,095
杭州樾染投资管理合伙企业（有限合伙）	17,277,600	14,909,100
武汉燊乐实业发展有限公司	17,104,181	31,825,827
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	16,271,257	16,264,958
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	12,850,832	13,240,832
广州中耀实业投资有限公司	11,577,158	-
成都隼信房地产开发有限公司	11,150,960	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,425,193	10,425,193
广州高业投资管理有限公司	10,013,300	10,013,300
东莞隼瑞房地产开发有限公司	9,845,202	-
广州越逸环境艺术有限公司	9,533,266	14,262,454
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	8,981,393	5,364,221
广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	7,470,528	7,269,672
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	7,137,233	8,063,497
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	6,940,222
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	5,595,152	5,595,152
武汉越秀商业管理有限公司	4,967,301	1,100,054
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	4,206,761	5,856,261
广州市美华城市房产有限公司	1,805,213	1,305,213
佛山市创越商业管理有限公司	1,161,117	1,715,158
越秀投资财务有限公司	1,315,589	1,335,916
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	195,070	5,277,016
成都隼怡房地产开发有限公司	-	304,387,071
广州市昊品房地产有限公司	-	63,732,667
广州晋耀置业有限公司	-	38,556,467
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	30,000,000
广州景耀置业有限公司	-	29,687,058
广州佳耀置业有限公司	-	25,351,206
广州誉耀置业有限公司	-	12,032,936
其他	7,961,805	16,266,153
合计	34,605,652,979	36,973,707,549

七、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2025年6月30日，该款项中257,740,000元（于2024年12月31日：257,740,000元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为4.35%且无抵押担保。
- (ii) 于2025年6月30日，该款项中163,311,256元（2024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，不计息（2024年12月31日：5.70%）且无抵押担保。
- (iii) 于2025年6月30日，该款项中30,441,442元（2024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%且无抵押担保。

(c) 其他非流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州地铁集团有限公司(i)	<u>397,515,225</u>	<u>397,515,225</u>
(i) 于2025年6月30日，该款项为关联方借款，将于2026年12月到期，不计息且无抵押担保。		

(d) 银行存款

	2025年6月30日	2024年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>3,863,388,119</u>	<u>2,024,070,952</u>

(e) 银行借款

	2025年6月30日	2024年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>890,349,639</u>	<u>926,200,000</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(f) 租赁负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州越展置业有限公司	72,359,118	77,241,430
广州越秀城建国际金融中心有限公司	50,614,395	26,434,023
广州造纸集团有限公司	33,518,353	35,236,127
广州水泥股份有限公司	30,855,118	32,148,294
广州越秀投资发展有限公司	23,389,650	22,584,342
广州宏城发展有限公司	21,574,801	-
广州晋耀置业有限公司	13,087,066	11,128,011
福达地产投资有限公司	12,493,051	13,965,956
广州誉耀置业有限公司	3,745,305	-
杭州越辉房地产开发有限公司	3,279,424	4,333,323
广州佳耀置业有限公司	1,741,176	-
广州珠江牛奶有限公司	1,458,608	1,458,608
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公 司	-	3,558,200
其他	1,016,955	388,685
合计	269,133,020	228,476,999

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款

	2025年6月30日	2024年12月31日
湖北宏秀房地产开发有限公司	181,152,066	144,801,483
长沙秀茂置业有限公司	48,835,376	54,421,757
广州穗昭置业有限公司	45,213,315	27,751,890
青岛青铁隽秀置业有限公司	25,530,332	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	22,083,686	531,785
广州越创房地产开发有限公司	21,398,181	-
杭州越荣房地产开发有限公司	18,709,666	18,709,666
苏州国越置业有限公司	18,158,954	18,133,602
肥西和顺地产有限公司	17,073,263	8,902,024
成都隽城房地产开发有限公司	13,698,657	8,475,402
广州城建开发装饰有限公司	11,898,456	63,102,207
合肥和冉房地产开发有限公司	11,635,783	2,331,841
南通骏秀房地产开发有限公司	11,127,563	3,305,272
广州越秀实业投资有限公司	11,033,684	8,959,203
广州正兴物业管理有限公司	10,812,500	10,812,500
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	10,227,648	-
广州裕秀房地产开发有限公司	10,150,753	9,778,783
广州市越秀宾馆有限公司	8,615,500	8,615,500
广州隽浩房地产开发有限公司	7,557,288	19,312,477
广州越宏房地产开发有限公司	6,224,735	25,827,676
杭州北星置业有限公司	5,999,105	5,999,105
成都隽信房地产开发有限公司	5,556,179	2,568,674
上海隽秀房地产开发有限公司	5,517,491	-
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	5,000,000	5,000,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	4,580,122	4,100,141
广州大厦有限公司	4,531,997	4,531,997
南京金璨房地产开发有限公司	4,454,876	-
广州市品鑫房地产开发有限公司	4,405,527	2,628,695
广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,204,511	-
广州南沙科城投资发展有限公司	3,644,855	-
青岛昌明置业有限公司	3,322,794	-
青岛云佳房地产开发有限公司	3,318,491	-
青岛东耀房地产开发有限公司	3,111,778	-
广州越合通房地产开发有限公司	3,071,021	-
南京金越园装饰有限公司	2,955,321	-
广州悦秀会信息科技有限公司	2,503,557	-

七、关联方关系及其交易（续）

(5) 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款（续）

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州市品珑房地产开发有限公司	2,211,852	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,193,189	-
西安越鼎铁鑫房地产开发有限公司	2,105,070	-
广州鸣泉居酒店有限公司	2,041,799	-
广州国金商业经营管理有限公司	1,962,730	-
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	1,939,500	1,939,500
南京骏玖房地产有限公司	1,674,213	737,569
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	1,430,919	3,320,366
广州市悦冠智能科技有限公司	1,376,476	-
广州市祥发房地产有限公司	1,270,002	21,970,002
武汉康景实业投资有限公司	1,180,237	1,180,237
成都隼怡房地产开发有限公司	-	4,976,779
合肥越庐房地产开发有限公司	-	3,904,781
重庆越辉房地产开发有限公司	797,216	3,507,900
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	464,002	2,512,259
合肥越骏房地产开发有限公司	-	2,354,500
成都隼鼎房地产开发有限公司	60,600	2,214,668
其他	10,043,934	7,367,298
合计	608,066,770	514,587,539

(h) 应收票据

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州裕秀房地产开发有限公司	11,962,038	56,613,825

八、或有事项

于2025年6月30日及2024年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2025年6月30日	2024年12月31日
有关若干买家按揭贷款的担保	33,408,609,935	36,958,466,984

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。

九、公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
子公司	121,424,110,175	114,700,971,900
其他关联方	10,525,090,453	23,171,303,035
第三方	220,029,556	500,450,163
合计	132,169,230,184	138,372,725,098

(2) 营业收入和营业成本

	截至2025年6月30日止六个月期间		截至2024年6月30日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(注)	45,299,770	48,760,389	74,479,435	(78,348,687)
租金收入	34,102,002	24,989,648	34,454,644	10,273,479
其他收入	17,222,403	-	104,181,563	-
合计	96,624,175	73,750,037	213,115,642	(68,075,208)

注：于截至2024年6月30日止六个月期间，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，已确认无需支付的预付应付工程款项转回，导致该期间营业成本冲减78,577,911元。