

广州市城市建设开发有限公司有限公司
截至2023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 2023 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
合并现金流量表	5 - 6
公司资产负债表	7 - 8
公司利润表	9
公司所有者权益变动表	10
公司现金流量表	11 - 12
财务报表附注	13 - 42

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表
2023年6月30日



人民币元

资产	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	37,832,309,777	27,571,560,165
应收票据		51,735,899	85,432,020
应收账款		408,211,261	292,904,484
预付款项		7,010,881,102	7,414,162,159
其他应收款	六(2)	47,754,594,936	40,435,010,179
存货	六(3)	201,927,222,501	194,541,818,434
其他流动资产		13,559,070,687	10,618,954,102
流动资产合计		308,544,026,163	280,959,841,543
非流动资产			
存货	六(3)	8,693,904,841	8,677,922,567
其他权益工具投资		1,000,724,972	1,045,626,071
长期股权投资		16,629,406,375	16,343,091,327
投资性房地产	六(4)	7,706,800,000	5,469,090,000
固定资产		1,445,507,019	1,481,861,583
在建工程		3,253,040,319	3,195,568,920
使用权资产		714,513,348	809,157,192
无形资产		3,258,963,124	3,298,016,168
递延所得税资产		1,966,387,230	1,769,090,860
非流动资产合计		44,669,247,228	42,089,424,688
资产总计		353,213,273,391	323,049,266,231

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表(续)
2023年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	六(5)	263,308,059	449,561,472
应付票据		706,845,168	914,256,615
应付账款		25,879,435,495	26,372,933,255
合同负债		89,654,101,453	71,855,627,718
应付职工薪酬		878,421,688	1,428,519,757
应交税费		8,563,081,886	10,294,437,267
其他应付款	六(6)	45,168,280,424	45,218,698,145
其他流动负债		17,901,728,915	14,078,685,873
一年内到期的非流动负债		5,294,621,384	6,765,533,645
流动负债合计		194,309,824,472	177,378,253,747
非流动负债			
长期借款	六(7)	39,745,437,142	33,237,795,920
应付债券		24,520,556,651	19,118,448,969
租赁负债		639,416,171	709,129,373
递延所得税负债		2,531,050,635	2,167,940,078
递延收益		272,698,764	273,624,041
其他非流动负债		2,152,138,242	3,975,268,695
非流动负债合计		69,861,297,605	59,482,207,076
负债合计		264,171,122,077	236,860,460,823
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		19,770,907,409	19,771,736,726
其他综合收益		1,305,574,586	1,339,284,836
盈余公积		1,175,513,727	1,175,513,727
未分配利润		28,776,993,481	27,261,859,526
归属于母公司所有者权益合计		52,937,599,203	51,457,004,815
少数股东权益		36,104,552,111	34,731,800,593
所有者权益合计		89,042,151,314	86,188,805,408
负债和所有者权益总计		353,213,273,391	323,049,266,231

后附财务报表附注为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:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司
合并利润表
截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
营业收入	六(8)	30,376,760,733	29,551,599,545
减：营业成本	六(8)	24,795,796,164	22,959,554,273
税金及附加		642,242,234	1,275,757,764
销售费用		898,125,145	773,562,300
管理费用		357,042,953	393,400,223
财务费用	六(9)	(96,216,472)	(83,718,674)
其中：利息费用		-	-
利息收入		237,835,013	168,436,110
加：其他收益		7,017,436	-
投资收益	六(10)	442,914,773	523,359,395
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		362,153,723	163,443,964
公允减值变动损益		27,885,088	49,891,948
资产减值损失		(114,477,591)	(218,586,774)
资产处置收益/(损失)		573,808	(378,000)
营业利润		4,143,684,223	4,587,330,228
加：营业外收入		80,351,386	42,902,374
减：营业外支出		17,556,706	6,642,626
利润总额		4,206,478,903	4,623,589,976
减：所得税费用		1,134,344,590	1,119,180,365
净利润		3,072,134,313	3,504,409,611
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,072,134,313	3,504,409,611
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,542,550,855	2,298,365,879
少数股东损益		529,583,458	1,206,043,732
其他综合收益的税后净额			
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		(33,710,250)	-
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		3,038,424,063	3,504,409,611
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,508,840,605	2,298,365,879
归属于少数股东的综合收益总额		529,583,458	1,206,043,732

后附财务报表附注为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：

曾志利

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2023年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2023年6月30日止六个月期间

	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益		未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积				
一、本年期初余额	1,908,610,000	19,771,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,261,859,526	51,457,004,815	34,731,800,593	86,188,805,408
二、本期增减变动金额	-	-	(33,710,250)	-	2,542,550,855	2,508,840,605	529,583,458	3,038,424,063
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	278,011,778	278,011,778
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	(829,317)	(829,317)
1、所有者投入资本	-	(829,317)	-	-	-	-	(829,317)	(1,207,693,718)
2、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	1,772,850,000	1,772,850,000
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,027,416,900)	(1,027,416,900)	-	(1,027,416,900)
三、本期末余额	1,908,610,000	19,770,907,409	1,305,574,586	1,175,513,727	28,776,993,481	52,937,599,203	36,104,552,111	89,042,151,314

后附财务报表附注为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：



南志利

广州市城市建设开发有限公司
合并现金流量表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2023年6月30日止
六个月期间

截至2022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	36,119,102,863	25,066,146,589
收到其他与经营活动有关的现金	324,278,558	506,200,800
经营活动现金流入小计	36,443,381,421	25,572,347,389
购建商品、接受劳务支付的现金	21,815,572,825	26,178,513,606
支付给职工以及为职工支付的现金	698,065,747	831,411,201
支付的各项税费	4,453,177,085	4,893,165,310
支付其他与经营活动有关的现金	2,391,615,135	1,136,427,185
经营活动现金流出小计	29,358,430,792	33,039,517,302
经营活动产生的现金流量净额	7,084,950,629	(7,467,169,913)

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金	80,761,050	359,915,431
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	6,477,481	30,479,962
收到的与其他活动相关的现金	2,421,915,585	-
投资活动现金流入小计	2,509,154,116	390,395,393
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	135,710,283	582,863,295
投资支付的现金	794,476,071	4,475,219,192
支付其他与投资活动有关的现金	1,083,198,547	3,266,753,699
投资活动现金流出小计	2,013,384,901	8,324,836,186
投资活动产生的现金流量净额	495,769,215	(7,934,440,793)

广州市城市建设开发有限公司
 合并现金流量表（续）
 截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022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	255,600,211	784,507,000
取得借款收到的现金	15,841,430,559	20,394,085,520
发行债券收到的现金	5,394,600,000	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	897,479,216
筹资活动现金流入小计	21,491,630,770	28,219,921,736
偿还债务支付的现金	10,981,120,663	18,211,733,537
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,464,390,177	1,054,089,248
支付其他与筹资活动有关的现金	11,777,379,122	109,385,295
筹资活动现金流出小计	24,222,889,962	19,375,208,080
筹资活动产生的现金流量净额	(2,731,259,192)	8,844,713,656
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	(6,374)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	4,849,460,652	(6,556,903,424)
加：期初现金及现金等价物余额	15,034,374,519	26,749,224,460
六、期末现金及现金等价物余额	19,883,835,171	20,192,321,036

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



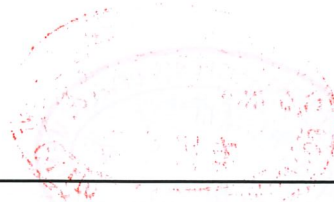
主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

曾志利

广州市城市建设开发有限公司
资产负债表
2023年6月30日



人民币元

资产	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		3,355,081,004	1,064,215,426
应收账款		6,619,630	6,947,755
预付款项		26,732,744	24,336,717
其他应收款	九(1)	124,116,879,142	129,186,306,302
存货		774,929,302	854,709,164
其他流动资产		8,865,197	649,669
流动资产合计		128,289,107,019	131,137,165,033
非流动资产			
其他权益工具投资		975,852,000	1,020,799,200
长期股权投资		26,284,915,690	26,702,902,858
投资性房地产		636,290,000	627,710,000
固定资产		15,499,355	12,936,178
无形资产		2,726,055	3,001,994
使用权资产		26,883,309	34,933,175
非流动资产合计		27,942,166,409	28,402,283,405
资产总计		156,231,273,428	159,539,448,438

广州市城市建设开发有限公司
资产负债表(续)
2023年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债		
应付账款	479,175,313	1,010,115,264
合同负债	404,557,079	417,870,521
应付职工薪酬	445,251,977	753,905,032
应交税费	700,515,891	394,059,978
其他应付款	94,747,827,356	101,926,491,458
一年内到期的非流动负债	10,879,185	1,550,244,940
流动负债合计	96,788,206,801	106,052,687,193
非流动负债		
长期借款	1,004,351,931	416,160,000
应付债券	24,520,556,651	19,118,448,969
租赁负债	20,426,876	37,304,552
递延所得税负债	228,168,856	336,513,499
递延收益	48,446,288	49,343,442
其他非流动负债	62,482,747	955,510
非流动负债合计	25,884,433,349	19,958,725,972
负债合计	122,672,640,150	126,011,413,165
所有者权益		
实收资本	1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	25,856,226,328	25,856,226,328
其他综合收益	636,732,277	670,442,527
盈余公积	1,175,513,727	1,175,513,727
未分配利润	3,981,550,946	3,917,242,691
所有者权益合计	33,558,633,278	33,528,035,273
负债和所有者权益总计	156,231,273,428	159,539,448,438

后附财务报表附注为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:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司

利润表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
营业收入	280,725,553	235,377,209
减：营业成本	(410,029,718)	(207,858,202)
税金及附加	(13,497,031)	(147,852,787)
销售费用	76,413,791	67,927,466
管理费用	60,088,757	21,995,220
财务费用	454,136,027	393,982,690
其中：利息费用	409,583,907	352,102,210
利息收入	44,671,623	30,571,698
加：其他收益	1,986,109	-
投资收益	1,184,735,701	309,814,382
其中：对联营企业和合营企业的		
投资损失	(8,860,268)	(29,947,704)
公允价值变动损益	8,580,000	1,260,000
资产处置损失	(33,658)	(297,693)
营业利润	1,308,881,879	417,959,511
加：营业外收入	4,329,691	2,213,067
减：营业外支出	124	3,238,072
利润总额	1,313,211,446	416,934,506
减：所得税费用	221,486,291	98,458,225
净利润	1,091,725,155	318,476,281
按经营持续性分类		
持续经营净利润	1,091,725,155	318,476,281
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	(33,710,250)	-
综合收益总额	1,058,014,905	318,476,281

后附财务报表附注为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：

曾志利

广州市城市建设开发有限公司
所有者权益变动表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元



截至2023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	1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691	33,528,035,273
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	(33,710,250)	-	1,091,725,155	1,058,014,905
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	(1,027,416,900)	(1,027,416,900)
1、对所有者的分配					(1,027,416,900)	(1,027,416,900)
三、本期期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	636,732,277	1,175,513,727	3,981,550,946	33,558,633,278

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

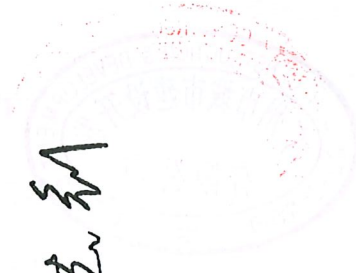


主管会计工作的负责人



会计机构负责人：

南志利



广州市城市建设开发有限公司

现金流量表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元



截至2023年6月30日止
六个月期间

截至2022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	267,949,693	250,360,053
收到其他与经营活动有关的现金	987,412,923	915,726,699
经营活动现金流入小计	1,255,362,616	1,166,086,752
购买商品、接受劳务支付的现金	43,526,398	263,596,482
支付给职工以及为职工支付的现金	127,276,079	128,953,199
支付的各项税费	6,856,569	259,252,562
支付其他与经营活动有关的现金	106,775,547	121,267,778
经营活动现金流出小计	284,434,593	773,070,021
经营活动产生的现金流量净额	970,928,023	393,016,731

二、投资活动产生的现金流量：

收回投资收到的现金	4,757,737	-
取得投资收益收到的现金	163,462,294	24,539,217
收到的其他与投资活动有关的现金	25,852,757,460	17,356,256,927
投资活动现金流入小计	26,020,977,491	17,380,796,144
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	3,968,236	3,299,114
投资支付的现金	810,873,100	200,720,200
支付其他与投资活动有关的现金	18,857,503,248	16,605,033,107
投资活动现金流出小计	19,672,344,584	16,809,052,421
投资活动产生的现金流量净额	6,348,632,907	571,743,723

广州市城市建设开发有限公司
 现金流量表（续）
 截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022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	5,946,696,900	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	14,651,011,399	13,119,814,030
筹资活动现金流入小计	20,597,708,299	19,263,664,030
偿还债务支付的现金	1,510,144,969	4,000,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,362,716,786	217,290,672
支付其他与筹资活动有关的现金	22,753,332,439	12,964,213,165
筹资活动现金流出小计	25,626,194,194	17,181,503,837
筹资活动产生的现金流量净额	(5,028,485,895)	2,082,160,193
四、汇率变动对现金的影响额	-	3,180
五、现金及现金等价物净增加额	2,291,075,035	3,046,923,827
加：期初现金及现金等价物余额	1,003,187,106	2,932,540,542
六、期末现金及现金等价物余额	3,294,262,141	5,979,464,369

后附财务报表附注为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：

曾志利



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。

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2023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2023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，本集团与顶卓有限公司（“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的原一揽子协议。

于2019年11月8日，本集团与顶卓公司签署了《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。

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。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，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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司自2023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2023年6月30日的合并及公司财务状况以及自2023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2022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
增值税(a)	3%-13%	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)
土地增值税(b)	按超率累进税率 30%-60%	按转让房地产所取得的增值额
土地使用税	3元/每平方米/每年	自有及未出售物业占地
印花稅	0.5‰或0.3‰	房屋销售合同及建筑安装合同金额
房产税	原值减除30%后的余值的1.2%或租金的12%	房产原值减除30%后的余值或租金收入
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

	2023年6月30日	2022年12月31日
库存现金	152,308	93,950
银行存款	37,816,293,064	27,552,979,518
其他货币资金	15,864,405	18,486,697
	<u>37,832,309,777</u>	<u>27,571,560,165</u>

六、合并财务报表主要项目注释(续)

(2) 其他应收款

	2023年6月30日	2022年12月31日
应收关联方款项 (附注七(4)(a))	32,510,760,898	29,279,284,757
应收少数股东及其关联方款项 (注)	12,902,658,523	8,431,389,517
保证金和押金	931,503,429	1,542,865,164
物业专项维修资金	324,383,430	319,693,315
代垫费用	184,427,318	152,304,099
应收其他款项	900,861,338	709,473,327
	<u>47,754,594,936</u>	<u>40,435,010,179</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>47,754,594,936</u>	<u>40,435,010,179</u>

注：于2023年6月30日，本集团应收少数股东及其关联方款项646,139,750元（2022年12月31日：682,780,658元）计息且年利率为4.35%（2022年度：4.35%），无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还该款项。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。

(3) 存货

	2022年12月31日 余额	本年在建开发 产品完工	本年计提	本期转销	2023年6月30日 余额
成本					
已完工开发产品	30,411,311,988				26,648,925,406
在建开发产品	<u>175,311,453,098</u>				<u>185,858,768,792</u>
	205,722,765,086				212,507,694,198
减：存货跌价准备					
已完工开发产品	1,493,858,501	218,067,054	53,956,302	(722,683,050)	1,043,198,807
在建开发产品	<u>1,009,165,584</u>	<u>(218,067,054)</u>	<u>60,521,289</u>	<u>(8,251,770)</u>	<u>843,368,049</u>
	2,503,024,085	-	114,477,591	(730,934,820)	1,886,566,856
减：计入非流动资产的 在建开发产品	<u>8,677,922,567</u>				<u>8,693,904,841</u>
	<u>194,541,818,434</u>				<u>201,927,222,501</u>

于2023年6月30日净值为33,599,609,118元（2022年12月31日：33,783,265,204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
2022年12月31日	5,469,090,000
公允价值变动	27,885,088
本期增加	2,214,134,912
本期处置	<u>(4,310,000)</u>
2023年6月30日	<u>7,706,800,000</u>

(5) 短期借款

	币种	2023年6月30日	2022年12月31日
信用借款	人民币	<u>263,308,059</u>	<u>449,561,472</u>

(6) 其他应付款

	2023年6月30日	2022年12月31日
应付关联方 (附注九(4)(b))	23,800,548,002	24,543,392,725
应付少数股东及其关联方款项 (注)	5,402,637,390	5,428,613,437
应付股利	14,362,529,097	13,355,046,952
应付销售中介费	158,712,151	732,302,577
应付利息	468,033,860	369,532,911
应付保证金	344,024,340	330,744,551
代收业主款项	67,533,579	145,914,678
展销诚意金	85,028,849	73,810,459
其他	<u>479,233,156</u>	<u>239,339,855</u>
	<u>45,168,280,424</u>	<u>45,218,698,145</u>

注：于2023年6月30日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中1,285,223,053元计息，加权平均年利率为6.02%，且将于2024年还款，970,785,319元不计息且将于2024年还款，1,006,364,821元计息，加权平均年利率为6.40%，且无固定偿还日期（2022年12月31日：其中726,410,913元计息，加权平均年利率为6.64%，且将于2023年还款，136,844,830元不计息且将于2023年还款，1,287,002,704元计息，加权平均年利率为5.59%，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

	2023年6月30日	2022年12月31日
担保借款		
抵押 (a)	16,600,515,901	21,809,079,142
保证 (b)	5,348,392,088	5,156,235,494
质押 (c)	932,500,000	982,500,000
信用借款	<u>22,011,306,978</u>	<u>10,398,337,022</u>
	44,892,714,967	38,346,151,658
减：一年内到期的长期借款		
抵押	1,337,031,924	1,079,337,645
保证	1,386,762,000	2,831,056,000
质押	425,000,000	125,000,000
信用借款	<u>1,998,483,901</u>	<u>1,072,962,093</u>
	<u>5,147,277,825</u>	<u>5,108,355,738</u>
	<u>39,745,437,142</u>	<u>33,237,795,920</u>

(a) 于2023年6月30日，银行抵押借款16,600,515,901元是由账面价值为4,289,100,000元的投资性房地产、543,236,338元的固定资产及33,599,609,118元的存货作为抵押物（于2022年12月31日，银行抵押借款21,809,079,142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33,783,265,204元的存货作为抵押物）。

(b) 于2023年6月30日，无银行保证借款（2022年12月31日：1,500,000,000元）由越秀地产股份有限公司（“越秀地产”）提供保证；银行保证借款23,950,000元（2022年12月31日：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；银行保证借款872,000,000元（2022年12月31日：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；银行保证借款289,000,000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1,480,825,494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446,000,000元（2022年12月31日：440,000,000元）由佛山市美的房地产发展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259,260,000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627,943,000元（2022年12月31日：无）由中交地产股份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899,413,594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450,000,000元（2022年12月31日：无）由金帝联合控股集团有限公司按其股东持有子公司股权比例提供保证。

(c) 于2023年6月30日，932,500,000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 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	29,078,539,165	23,899,843,366	28,918,036,004	22,365,036,048
租金收入	153,622,185	88,353,188	145,437,613	114,617,872
其他收入	1,144,599,383	807,599,610	488,125,928	479,900,353
	<u>30,376,760,733</u>	<u>24,795,796,164</u>	<u>29,551,599,545</u>	<u>22,959,554,273</u>

(9) 财务费用

	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,354,719,913	1,394,256,184
减：资本化利息	(1,354,719,913)	(1,394,256,184)
利息支出净额	-	-
减：利息收入	(237,835,013)	(168,436,110)
汇兑损益	70,282,779	53,109,962
担保费	60,308,822	21,258,899
手续费	11,026,940	10,348,575
	<u>(96,216,472)</u>	<u>(83,718,674)</u>

(10) 投资收益

	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2022 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	362,153,723	163,443,964
往来款利息收入	82,816,904	359,411,275
其他	(2,055,854)	504,156
	<u>442,914,773</u>	<u>523,359,395</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

本公司的最终控制方为越秀集团。

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

关联方名称	与本集团的关系
广州越秀集团股份有限公司	最终控制方
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（中国）有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	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
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
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
广州市越秀物业管理有限公司	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
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（山东）物业管理有限公司	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
广州悦美居实业有限公司	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
广州越秀发展集团有限公司	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
越秀地产股份有限公司	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
美莱投资有限公司	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
长沙秀茂置业有限公司	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
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
雅康投资有限公司	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
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合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
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
青岛青铁隼秀置业有限公司	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

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
广州樾乐房地产开发有限公司	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
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
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
广州市祺东城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燊乐实业发展有限公司	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
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
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
广州越展置业有限公司	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
广州市胜基城市房产有限公司	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
广州市广运城市房产有限公司	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
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
高展投资有限公司	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
广州市致胜城市房产有限公司	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
广州市聚贤城市房产有限公司	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
广州市美华城市房产有限公司	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
广州东熹实业发展有限公司	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
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

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
深圳前海越秀商业保理有限公司	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
广州悦兴房产咨询有限公司	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
杭州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
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉越服房地产经纪有限公司	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
广州越秀实业投资有限公司	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
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州市东风化工实业有限公司	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
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
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
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
广州佳耀置业有限公司	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
广州市祥广房地产开发有限公司	本集团最终控制方的合营公司

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
广州市品臻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
广州裕秀房地产开发有限公司	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
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	本集团的联营公司
长沙兴秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山南海区越博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
佛山市南海区越秀地产有限公司	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
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
长沙长越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
武汉锦秀嘉合置业有限公司	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
广州宏嘉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
青岛鸿城置业有限公司	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
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州北煦置业有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越泰房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越胜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
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
杭州樾盛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
杭州中海海森房地产有限公司	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
上海燊秀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
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
武汉康景实业投资有限公司	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
青岛城秀投资开发有限公司	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
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
长沙楚景房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州东创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘锦房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘睿房地产开发有限公司	本集团的联营公司
肥西和顺地产有限公司	本集团的联营公司
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
广州万宏房地产开发有限公司	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
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
北京恒秀立怀置业有限公司	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
长沙悦梦置业有限公司	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
苏州工业园区大正置业有限公司	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
烟台领秀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
武汉崇鸿裕业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
武汉安和盛泰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
广州中耀实业投资有限公司	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
青岛昌明置业有限公司	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
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
杭州北星置业有限公司	本集团的合营公司
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	附注 1
江门越盛房地产开发有限公司	附注 1
江门越天房地产开发有限公司	附注 1
青岛中耀房地产开发有限公司	附注 1
江门越鼎房地产开发有限公司	附注 1

附注 1：截止至 2023 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附属公司。

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2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
提供劳务：		
武汉康景实业投资有限公司	8,764,242	-
郴州秀城房地产开发有限公司	5,712,916	-
广州市品臻房地产开发有限公司	3,019,824	-
广州越创房地产开发有限公司	2,360,288	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	1,935,593	-
广州裕秀房地产开发有限公司	1,559,735	-
广州隼浩房地产开发有限公司	1,156,681	-
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	1,150,512	-
长沙兴秀房地产开发有限公司	1,146,607	-
佛山南海区越博房地产开发有限公司	1,096,372	-
广州穗昭置业有限公司	1,070,705	-
广州市东风化工实业有限公司	1,061,989	-
广州云秀健康投资有限公司	1,052,180	-
越秀地产(中国)有限公司	-	11,320,755
其他	8,491,088	-
	<u>39,578,732</u>	<u>11,320,755</u>

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2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
接受劳务：		
广州越秀物业发展有限公司	89,508,714	75,152,313
广州市悦冠智能科技有限公司	74,847,111	10,756,662
广州天河区越服房地产经纪有限公司	50,346,989	-
广州悦美居实业有限公司	32,532,431	4,941,908
广州悦秀会信息科技有限公司	30,120,438	73,007,205
广州越秀服务有限公司	25,471,580	-
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	23,078,266	24,919,934
杭州越服房地产经纪有限公司	22,772,856	-
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	21,397,910	-
广州地铁物业管理有限责任公司	19,997,707	-
广州越秀商业经营管理有限公司	15,456,912	33,589,607
广州悦兴房产咨询有限公司	7,586,726	8,997,658
浙江越秀物业管理有限公司	5,589,243	4,277,409
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	5,120,354	3,523,469
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	4,576,869	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	4,008,409	2,327,770
广州城滨物业管理有限公司	3,096,180	3,878,999
佛山越服房地产经纪有限公司	3,029,652	-
广州市越秀物业管理有限公司	2,931,077	
沈阳越服房地产经纪有限公司	2,873,704	
越秀（武汉）物业服务服务有限公司	2,837,398	4,840,872
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	2,486,430	4,825,428
广州越服房地产经纪有限公司	-	34,558,855
其他	7,651,651	4,559,343
	<u>457,318,607</u>	<u>294,157,432</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁

		截至 2023年6月30日止 六个月期间	截至 2022年6月30日止 六个月期间
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		
福达地产投资有限公司	房屋建筑物	6,240,131	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋建筑物	838,435	15,730,114
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋建筑物	718,131	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	87,982	42,638,294
武汉越秀地产开发有限公司	房屋建筑物	-	18,569,176
广州誉耀置业有限公司	房屋建筑物	-	16,029,960
广州晋耀置业有限公司	房屋建筑物	-	14,371,922
广州景耀置业有限公司	房屋建筑物	-	13,347,638
广州佳耀置业有限公司	房屋建筑物	-	10,775,278
		<u>7,884,679</u>	<u>131,462,382</u>

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		
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋建筑物	7,270,350	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋建筑物	4,864,509	-
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋建筑物	3,774,871	-
广州越秀物业发展有限公司	房屋建筑物	1,579,872	-
其他	房屋建筑物	531,801	-
		<u>18,021,403</u>	<u>-</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

		截至 2023年6月30日止 六个月期间	截至 2022年6月30日止 六个月期间
本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出			
出租方名称	租赁资产种类		
广州誉耀置业有限公司	房屋建筑物	4,463,868	2,365,854
广州国金中心酒店管理有限公司	房屋建筑物	1,569,624	588,618
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	1,164,492	917,184
其他	房屋建筑物	1,177,208	1,031,745
		<u>8,375,192</u>	<u>4,903,401</u>

(d) 利息收入

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州万宏房地产开发有限公司	30,375,287	-
创兴银行有限公司	29,766,814	12,464,172
广州东鑫房地产开发有限公司	14,747,463	-
广州智联置业投资发展有限公司	12,300,948	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	10,027,509	31,132,095
长沙长越房地产开发有限公司	8,417,992	10,641,996
广州穗昭置业有限公司	2,707,200	3,459,666
长沙悦梦置业有限公司	960,696	12,476,553
广州敏秀房地产开发有限公司	10,923	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	-	27,034,171
北京恒秀立怀置业有限公司	-	9,511,581
广州智能装备科技园有限公司	-	5,086,733
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	3,370,627
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	-	3,184,151
成都人居兴天府置业有限公司	-	1,763,868
	<u>109,314,832</u>	<u>120,125,613</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(e) 利息费用

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州越秀集团股份有限公司	99,490,959	33,342,691
创兴银行有限公司	24,192,329	6,201,416
武汉锦秀嘉合置业有限公司	22,279,232	-
越秀地产股份有限公司	18,945,196	3,342,542
广州越投商业保理有限公司	5,134,000	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,680,228	4,680,228
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,814,810	1,814,810
广州地铁集团有限公司	-	69,385,810
广州宏轩房地产开发有限公司	-	2,461,008
广州宏嘉房地产开发有限公司	-	1,292,396
广州璟晔房地产开发有限公司	-	636,978
	<u>176,536,754</u>	<u>123,157,879</u>

(f) 收购子公司股权对价

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
美莱投资有限公司	<u>-</u>	<u>30,400,000</u>

(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七(4)。

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(h) 担保

	2023年6月30日	2022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	-
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
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	705,600,000	705,600,000
武汉锦秀嘉合置业有限公司	686,000,000	686,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	500,000,000	500,000,000
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	330,000,000
南京骏玖房地产有限公司	276,250,000	276,250,000
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	220,000,000	360,000,000
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	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	185,000,000	480,000,000
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
	<u>15,169,450,000</u>	<u>10,913,450,000</u>

截至2023年6月30日，本集团向关联方提供的最高担保额度为15,169,450,000元，(2022年12月31日：10,913,450,000元)，其中已使用额度为7,925,179,740元(2022年12月31日：4,048,244,350元)，剩余额度为7,244,270,260元(2022年12月31日：6,865,205,650元)。

	2023年6月30日	2022年12月31日
接受担保-		
广州越秀集团股份有限公司	22,721,027,156	18,821,737,472
广州造纸集团有限公司	7,185,000	25,150,000
越秀地产股份有限公司	-	1,500,000,000
	<u>22,728,212,156</u>	<u>20,346,887,472</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(i) 销售货物

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州越宏房地产开发有限公司	35,941,120	1,670,018
湖北宏秀房地产开发有限公司	27,404,515	79,218,430
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	24,057,883	20,238,118
武汉康景实业投资有限公司	19,215,966	5,656,894
烟台领秀房地产开发有限公司	11,110,820	-
长沙秀茂置业有限公司	10,154,875	1,575,911
广州云秀健康投资有限公司	9,873,323	-
广州穗昭置业有限公司	9,798,764	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	7,718,088	-
济南元贺置业有限公司	5,964,350	10,180,897
广州敏秀房地产开发有限公司	3,310,050	32,380,708
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	2,665,758	607,388
重庆越辉房地产开发有限公司	1,262,806	-
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	5,586,104
青岛云佳房地产开发有限公司	-	3,539,645
广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	1,782,686
其他	2,136,691	8,547,326
	<u>170,615,009</u>	<u>170,984,125</u>

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

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州力超经济信息咨询有限公司	8,370,526,000	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
雅康投资有限公司	2,472,182,977	2,472,182,977
广州地铁集团有限公司	1,879,800,000	1,647,800,000
深圳安创投资管理有限公司	1,543,500,000	1,323,000,000
深圳联盈投资管理有限公司	1,364,895,000	1,070,895,000
顶卓有限公司	1,027,416,900	-
郴州秀城房地产开发有限公司	890,291,134	817,510,291
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,167	829,815,167
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	794,328,853	779,155,968
武汉东雄置业发展有限公司	737,263,578	896,513,578
南通骏秀房地产开发有限公司	399,444,798	383,245,545
杭州北煦置业有限公司	396,463,206	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	388,853,426	376,135,975
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
青岛云佳房地产开发有限公司	355,248,870	464,831,702
合肥越合房地产开发有限公司	298,259,595	102,280,910
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,601,559	107,601,559
济南元贺置业有限公司	285,707,400	315,407,400
长沙长越房地产开发有限公司(iii)	274,042,284	230,819,212
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)	176,963,898	176,982,903
东莞隼瑞房地产开发有限公司	129,554,798	-
深圳越胜房地产开发有限公司	109,050,000	2,050,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(v)	101,166,633	101,166,633
广州市越汇房地产有限公司	100,525,469	100,525,469
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	79,600,703
长沙悦梦置业有限公司(vi)	78,696,536	77,506,476
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	73,563,000	73,563,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	73,295,014	84,342,115
深圳越泰房地产开发有限公司	67,050,000	2,050,000
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,456,375
青岛青铁隼秀置业有限公司	66,300,000	-

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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
越秀地产（香港）有限公司	63,499,632	62,064,132
武汉康景实业投资有限公司	54,033,787	1,455,005,559
广州穗昭置业有限公司(vii)	50,642,051	146,712,401
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,027,000	50,013,000
长沙秀茂置业有限公司	49,658,356	52,969,676
广州悦秀会信息科技有限公司	45,814,265	42,643,013
广州越秀物业发展有限公司	42,529,661	42,455,248
广州东鑫房地产开发有限公司	30,280,996	342,000
广州樾乐房地产开发有限公司	29,805,000	9,805,000
南京骏玖房地产有限公司	28,989,636	-
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	-
南京金璨房地产开发有限公司	19,159,800	19,159,800
武汉越秀地产开发有限公司	17,753,650	25,085,931
佛山南海区越博房地产开发有限公司	14,315,192	-
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有限公司	9,227,888	9,791,364
成都人居兴天府置业有限公司	8,845,729	23,488,314
广州越宏房地产开发有限公司	8,072,942	6,774,639
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	-
广州市祺东城市房产有限公司	5,946,000	5,946,000
杭州北星置业有限公司	5,700,000	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	5,436,484	5,435,403
武汉燊乐实业发展有限公司	4,000,000	-
广州誉耀置业有限公司	3,918,887	3,918,887
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,661,840	-
广州越创房地产开发有限公司	3,508,140	664,967
广州晋耀置业有限公司	3,130,183	3,814,599
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	3,096,005	3,100,000
广州市品臻房地产开发有限公司	3,000,807	-
广州云秀健康投资有限公司	2,902,418	2,078,546
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	2,804,454	72,196
青岛东耀房地产开发有限公司	2,773,008	3,204,460
广州敏秀房地产开发有限公司	2,497,973	2,682,092
广州越秀发展集团有限公司	2,344,327	-
杭州中海海森房地产有限公司	1,226,776	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

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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
江门越盛房地产开发有限公司	-	4,156,693
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	2,136,863
其他	31,939,207	20,227,416
	<u>32,510,760,898</u>	<u>29,279,284,757</u>

- (i) 于2023年6月30日，该款项中39,209,800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8.00%且无抵押担保。
- (ii) 于2023年6月30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%且无抵押担保。
- (iii) 于2023年6月30日，该款项中221,844,320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%且无抵押担保。
- (iv) 于2023年6月30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%且无抵押担保。
- (v) 于2023年6月30日，该款项中60,479,399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11.50%且无抵押担保。
- (vi) 于2023年6月30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%且无抵押担保。
- (vii) 于2023年6月30日，该款项中32,505,099元（2022年12月31日：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。

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

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州市品臻房地产开发有限公司	4,633,636,000	1,564,570,000
武汉康景实业投资有限公司	2,573,660,314	122,790,239
越秀地产股份有限公司(i)	2,556,642,757	3,003,300,120
广州越宏房地产开发有限公司	2,372,628,862	951,656,730
广州穗昭置业有限公司	1,350,000,000	1,350,000,000
广州越创房地产开发有限公司	951,642,889	7,293,594,542
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	845,563,477
上海燊秀房地产开发有限公司	744,485,130	-
杭州越荣房地产开发有限公司	631,435,598	627,610,466
广州市祥港房地产开发有限公司	540,236,166	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
广州市祥发房地产有限公司	331,979,582	331,982,494
安达投资有限公司	328,216,101	371,749,680
青岛东耀房地产开发有限公司	300,900,000	301,701,515
杭州疆悦置业有限公司(ii)	257,740,000	-
武汉锦秀嘉合置业有限公司(iii)	243,114,849	411,600,000
桐乡市安豪投资管理有限公司(iv)	237,637,695	232,957,466
广州祥荷房地产开发有限公司	209,756,806	208,806,806
广州市胜基城市房产有限公司	208,237,991	208,237,991
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	174,615,136	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	170,501,884	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	166,490,000	156,690,000
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,007,635
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
青岛昌明置业有限公司	132,668,585	106,271,785
广州市高展城市房产有限公司	124,043,845	124,043,845
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	118,773,719
广州市中基城市房产有限公司	116,934,079	115,934,079
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	95,366,490	75,245,219

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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州市安威城市房产有限公司	90,918,961	90,291,601
广州市广秀城市房产有限公司	88,494,376	88,494,376
广州市联威城市房产有限公司	75,207,511	75,207,510
广州市聚贤城市房产有限公司	73,240,509	73,844,909
青岛城秀投资开发有限公司	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	68,640,000	62,700,000
广州宏嘉房地产开发有限公司	67,059,267	67,059,267
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	57,000,000
广州市广基城市房产有限公司	55,439,149	55,439,151
广州市美华城市房产有限公司	54,821,085	54,821,084
广州市东威城市房产有限公司	52,658,862	55,870,192
广州东熹实业发展有限公司	48,976,820	48,976,820
广州越秀集团股份有限公司	45,185,479	-
广州市昊品房地产有限公司	44,132,667	24,532,667
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	41,632,328	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
济南鹏远置业有限公司	40,000,000	40,000,000
广州市东盛城市房产有限公司	35,734,786	35,734,786
广州璟晔房地产开发有限公司	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
派力有限公司	28,615,612	28,615,612
登尼有限公司	28,596,390	28,596,390
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州绿嶸房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
深圳前海越秀商业保理有限公司	19,187,815	-
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
广州悦美居实业有限公司	11,756,641	5,374,753
广州裕秀房地产开发有限公司	10,898,802	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,424,893
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	7,504,224	7,987,381
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	-
长沙楚景房地产开发有限公司	5,000,000	5,000,000
广州东创房地产开发有限公司	4,995,000	-
佛山市弘锦房地产开发有限公司	4,980,000	4,980,000

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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
佛山市弘睿房地产开发有限公司	4,980,000	4,980,000
广州广云国际酒店有限公司	4,664,388	5,422,999
佛山市南海区越秀地产有限公司	3,982,312	3,989,955
广州悦秀会信息科技有限公司	2,808,999	27,003,390
越秀（武汉）物业服务有限公司	2,050,922	7,356,164
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	700,559	14,393,481
广州越服房地产经纪有限公司	22,200	6,305,984
广州越秀商业经营管理有限公司	8,025	6,463,897
中山市越秀地产物业管理有限公司	841	3,867,421
合肥越合房地产开发有限公司	-	590,000,000
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	516,076,712
广州市城市建设开发集团有限公司	-	126,247,719
杭州中海海森房地产有限公司	-	80,000,000
江门越天房地产开发有限公司	-	50,000,000
青岛中耀房地产开发有限公司	-	50,000,000
江门越鼎房地产开发有限公司	-	49,990,000
广州造纸集团有限公司	-	30,000,000
广州天河区越服房地产经纪有限公司	-	25,960,821
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
杭州越服房地产经纪有限公司	-	6,849,000
佛山越服房地产经纪有限公司	-	6,123,073
浙江越秀物业管理有限公司	-	5,772,943
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	-	5,166,299
沈阳越服房地产经纪有限公司	-	4,609,465
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	14,317,538	16,958,219
	<u>23,800,548,002</u>	<u>24,543,392,725</u>

- (i) 于2023年6月30日，该款项中677,563,266元(2022年12月31日：653,070,542元)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.59%(2022年度：2.30%)且无抵押担保。
- (ii) 于2023年6月30日，该款项中257,740,000元(2022年12月31日：零)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为4.35%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）

(b) 其他应付款（续）

(iii) 于2023年6月30日，该款项中230,300,000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%且无抵押担保。

(iv) 于2023年6月30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，无固定还款期限，年利率为5.70%且无抵押担保。

(v) 于2023年6月30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，无固定还款期限，年利率为9.00%且无抵押担保

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。

(c) 其他非流动负债

	2023年6月30日	2022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2023年6月30日，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6月30日	2022年12月31日
创兴银行有限公司	<u>3,324,197,176</u>	<u>2,395,865,622</u>

(e) 银行借款

	2023年6月30日	2022年12月31日
创兴银行有限公司	<u>977,280,000</u>	<u>997,640,000</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

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州越展置业有限公司	91,624,190	99,781,972
广州造纸集团有限公司	41,132,891	41,872,169
广州越秀城建国际金融中心有限公司	39,337,573	49,459,594
广州水泥股份有限公司	35,920,954	38,855,520
广州晋耀置业有限公司	21,464,180	40,369,939
广州誉耀置业有限公司	16,186,852	25,209,285
广州佳耀置业有限公司	15,253,399	18,296,759
武汉越秀地产开发有限公司	11,396,816	16,652,729
福达地产投资有限公司	8,559,952	2,843,155
杭州越辉房地产开发有限公司	7,580,914	11,075,844
广州景耀置业有限公司	6,945,935	10,536,522
广州珠江牛奶有限公司	3,509,258	3,466,518
广州越秀发展集团有限公司	-	43,064,498
武汉康景实业投资有限公司	-	7,434,895
其他	2,633,794	2,851,920
	<u>301,546,708</u>	<u>411,771,319</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额（续）

(g) 应收账款

	2023年6月30日	2022年12月31日
湖北宏秀房地产开发有限公司	126,296,996	116,096,888
武汉康景实业投资有限公司	37,690,550	49,458,409
广州越宏房地产开发有限公司	31,759,818	2,364,340
杭州越荣房地产开发有限公司	18,776,111	18,750,467
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	10,143,158	851,336
合肥越合房地产开发有限公司	8,733,088	3,032,772
广州市品臻房地产开发有限公司	7,694,806	-
长沙秀茂置业有限公司	7,314,431	1,253,157
肥西和顺地产有限公司	4,989,220	-
郴州秀城房地产开发有限公司	4,260,300	2,517,100
广州穗昭置业有限公司	3,906,873	1,007,394
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	3,792,871	3,204,816
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	2,607,206	6,970,793
广州祥荷房地产开发有限公司	2,547,148	-
广州智能装备科技创意园有限公司	2,132,912	2,132,912
广州越秀实业投资有限公司	971,304	2,564,205
佛山南海区越博房地产开发有限公司	326,888	2,872,950
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
佛山市南海区越秀地产有限公司	-	2,093,851
其他	18,204,027	23,591,157
	<u>292,147,707</u>	<u>262,864,130</u>

(h) 应收票据

	2023年6月30日	2022年12月31日
武汉康景实业投资有限公司	19,769,924	19,769,924
广州裕秀房地产开发有限公司	3,181,609	5,584,354
青岛云佳房地产开发有限公司	1,891,392	4,676,337
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	32,889,513
江门越盛房地产开发有限公司	-	10,899,196
	<u>24,842,925</u>	<u>73,819,324</u>

八、或有事项

于2023年6月30日及2022年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2023年6月30日	2022年12月31日
关若干买家按揭贷款的担保	<u>36,145,932,272</u>	<u>26,940,402,806</u>

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

	2023年6月30日	2022年12月31日
子公司	102,498,258,996	108,109,802,721
其他关联方	20,993,606,454	19,936,094,726
第三方	<u>625,013,692</u>	<u>1,140,408,855</u>
	<u>124,116,879,142</u>	<u>129,186,306,302</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至2023年6月30日止 六个月期间		截至2022年6月30日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(注)	91,434,720	(442,056,211)	129,874,697	(224,225,118)
租金收入	34,556,991	31,383,586	31,547,974	15,551,690
其他收入	<u>154,733,842</u>	<u>642,907</u>	<u>73,954,538</u>	<u>815,226</u>
	<u>280,725,553</u>	<u>(410,029,718)</u>	<u>235,377,209</u>	<u>(207,858,202)</u>

注：于截至2023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521,690,801元。