

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，二〇二四年八月三十日

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、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

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

(2024 年)

二〇二四年八月

## 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 2024 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、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
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.....	27
四、 公司债券募集资金情况.....	27
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	36
四、 资产情况.....	36
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	37
六、 负债情况.....	38
七、 利润及其他损益来源情况.....	39
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.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	40
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十二、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

## 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	《中外合资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	指	2024年1月1日-2024年6月30日
最近一期末	指	2024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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/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）	<a href="https://www.yuexiuproperty.com/">https://www.yuexiuproperty.com/</a>		
电子信箱	zhangbin@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	董事、联席总经理		
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		

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：雅康投资有限公司

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

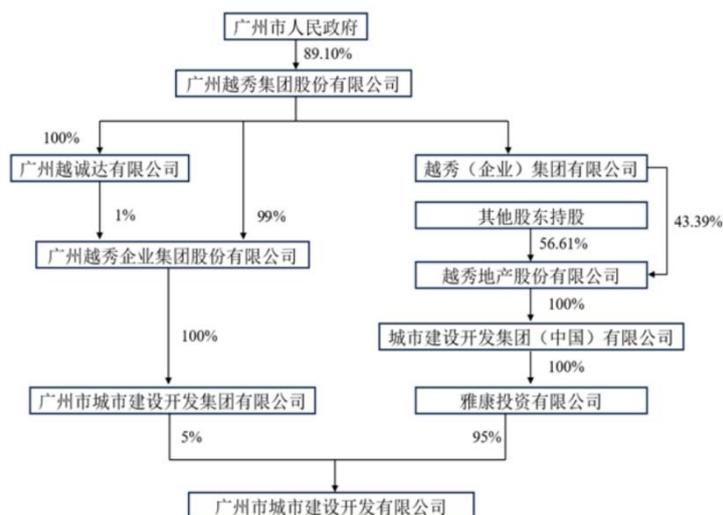
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95% 股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至报告期末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。截至报告期末，发行人实际控制人持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用  不适用

实际控制人为自然人

适用  不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用  不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

是 否

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	林峰	董事、副董事长、总经理、财务负责人	辞任	2024年4月	尚未完成工商登记
高级管理人员	姜永进	总经理助理	上任	2024年5月	不适用

**（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1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5.26%。

**（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、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、曾志钊、江国雄

发行人的监事：李慧婷、杨辉、李红

发行人的联席总经理：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

**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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

### （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，近期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

2024年上半年，房地产调控政策坚持“因城施策”持续宽松，出台了一系列支持房地产市场筑底企稳的政策和措施。2024年5月17日，中国人民银行和国家金融监督管理总局发出通知，允许首套住房商业性个人贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套最低不低于25%；同一日，中国人民银行发出关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限和自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，政府进一步加大对房地产市场稳定恢复的支持力度。在政策利好的催化下，6月份房地产市场出现了较大的反弹和上升。但总体而言，上半年房地产市场仍出现了深度调整，一、二手房市场量价齐跌，市场以价换量，整体房地产市场仍处于筑底企稳的阶段。根据国家统计局公布的数据，上半年全国商品房销售面积和金额同比分别下降19.0%和25.0%，其中住宅销售面积和金额分别下降21.9%和26.9%。房地产开发投资额同比下降10.1%，其中住宅投资下降10.4%。住宅的新开工面积下降23.6%。根据研究机构克而瑞的统计，上半年全国按合约销售排名前100名房企的合约销售金额同比下降了39.5%。同时，房地产市场的分化更加明显，一线和重点二线等核心城市、核心区域的销售表现相对较优，改善型、高端产品的市场需求较强，刚性需求则表现较弱。房地产市场的信心和预期仍有待恢复。

### （3）行业地位与竞争优势

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。

今年以来，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。

二十届三中全会提出“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”等，体现了当前中央对行业的重视程度，为行业平稳发展打开政策空间，也为防范化解行业风险、稳定消费者预期、促进市场良性循环和健康发展打下基础。

## （二） 新增业务板块

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

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	323.75	269.34	16.81	96.65	290.79	239.00	17.81	95.73
租金	2.02	0.67	67.03	0.60	1.54	0.88	42.49	0.51
其他	9.20	7.53	18.15	2.75	11.45	8.08	29.44	3.76
合计	334.98	277.54	17.15	100.00	303.77	247.96	18.37	100.00

### 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。

2024年1-6月，公司租金业务营业收入同比去年同期增加 31.17%，主要是由于广州环贸中心租金收入增加。

## （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

公司将持续巩固和优化“6+1”多元化增储平台，多元化增加优质土地储备，奠定持续稳健发展的基础。公司将持续增加优质 TOD 项目，强化城市更新业务，力争城市更新业务在多城市实现突破，聚焦发展好现有的城市更新项目，做到尽快供地和销售。持续加强产业勾地等土地资源获取能力，加强同深耕城市政府、国企的战略合作，同时，也密切关注市场优质项目的收并购机会。

公司将继续坚持“商住并举”发展战略，稳步增加商业物业对财务业绩的支持和贡献。继续提升商业项目的招商和运营能力，打造公司业绩增长的新增长极。重点提升各业态的出租率和优化租户的结构和质量。公司将继续稳健发展物业管理与服务业务，精准深耕拓规模，聚焦优势业态和战略适配业态，不断提高业主的满意度，重点做好社区的增值服务业务，实现经营业务的新突破。

公司将全面推进“好产品、好服务、好品牌和好团队”的“四好”企业的建设，加快构建以“产品力、服务力”为目标的系统开发能力和服务运营能力，支撑公司好品牌的市场地位。

## 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。加上近期陆续发生部分房企出现信用/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。

#### ②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化分化状态，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。

#### ③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，对本期债券的偿付产生不利影响。

#### ④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。

#### ⑤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，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。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。

#### ⑥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。

#### ⑦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的，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的银行住房按揭贷款提供担保。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，若消费者无力偿债，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。

#### ⑧投资性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。

#### ⑨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。

#### ⑩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。

#### ⑪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，近期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。

#### ⑫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**

在销售策略方面，继续因应市场的变化，实施“一盘一策”的精准营销策略和精准的定价策略，加大客研体系的建设和应用，读懂城市和客户，加快销售和回款，力争全年销售目标和现金回款目标的达成。

财务政策方面，公司将密切关注市场变化带来的流动性风险，持续加强销售回款、做好负债管理和经营性现金流的管理。保持有效的境内外融资渠道，加强境内外资金的统筹，提高资金的运用效率，持续降低融资成本。同时，持续优化负债结构、合理控制有息负债的规模，积极管控汇率波动风险。持续完善经营、财务风险监控体系，做好动态的风险预警和防范。

**六、公司治理情况**

**（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在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、监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

**七、环境信息披露义务情况**

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

**第二节 债券事项**

**一、公司信用类债券情况**

公司债券信息基本信息列表（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 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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 13 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(%)	3.17
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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19 穗建 04
3、债券代码	155760.SH
4、发行日	2019 年 9 月 26 日
5、起息日	2019 年 9 月 27 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 27 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.53
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	广州证券股份有限公司
13、受托管理人	华源证券股份有限公司
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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 28 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(%)	3.29
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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 5 月 17 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(%)	2.90
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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 5 月 24 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(%)	2.84
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)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 05
3、债券代码	185916.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 6 月 24 日
7、到期日	2027 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
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)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 07
3、债券代码	185965.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2027 年 7 月 5 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
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、2024 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、2024 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、2024 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、2024 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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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、2024 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 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、2024 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

施	
---	--

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、2024 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、2024 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、2024 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、2024 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、2024 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 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、2024 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、2024 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、2024 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 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、2024 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、2024 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、2024 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

## 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	188730.SH、155760.SH、188802.SH、185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188438.SH、188439.SH、188731.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH
债券简称	21 穗建 03、19 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 04、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内，21 穗建 01（188438.SH）行使发行人赎回选择权。于 2024 年 6 月 7 日披露行使发行人赎回选择权公告，提前摘牌日为 2024 年 7 月 22 日，截至行权期末，21 穗建 01 已全额赎回，债券余额为 0

--	--

### 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	185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、240203.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH
债券简称	22 穗建 05、22 穗建 07、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、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02
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。
债券约定的投资者权益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
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

### 四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用  不适用

#### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用  不适用

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
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

债券代码：155760.SH

债券简称	19 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

债券代码：188802.SH

债券简称	21 穗建 05
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

债券代码：185771.SH

债券简称	22 穗建 01
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

债券代码：185772.SH

债券简称	22 穗建 03
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

债券代码：185916.SH

债券简称	22 穗建 05
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

债券代码：185965.SH

债券简称	22 穗建 07
------	----------

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

债券代码：137826.SH

债券简称	22 穗建 09
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

债券代码：138935.SH

债券简称	23 穗建 01
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

债券代码：115478.SH

债券简称	23 穗建 05
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

债券代码：188439.SH

债券简称	21 穗建 02
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

债券代码：188731.SH

债券简称	21 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	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：240203.SH

债券简称	23 穗建 07
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

债券代码：185774.SH

债券简称	22 穗建 02
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

债券代码：185773.SH

债券简称	22 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	无变化

对债券持有人利益的影响（如有）	
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

债券代码：185917.SH

债券简称	22 穗建 06
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

债券代码：155866.SH

债券简称	22 穗建 08
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

债券代码：240622.SH

债券简称	24 穗建 01
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

债券代码：137827.SH

债券简称	22 穗建 10
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

债券代码：138936.SH

债券简称	23 穗建 02
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

债券代码：115026.SH

债券简称	23 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

债券代码：240401.SH

债券简称	23 穗建 08
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

债券代码：115479.SH

债券简称	23 穗建 06
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

债券代码：240623.SH

债券简称	24穗建02
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任一占合并报表10%以上

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为应收关联方往来款及保证金和押金
存货（流动资产）	主要为开发中房地产项目的投资成本

##### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	628.05	570.59	10.07	不适用
存货（流动资产）	2,196.26	2,217.99	-0.98	不适用
预付款项	88.52	59.31	49.25	主要是本期末预付土地款较上年末增加

## （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	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分价值）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	356.43	178.07	-	49.96%
存货	2,283.72	514.31	-	22.52%
投资性房地产	103.63	42.86	-	41.36%
固定资产	13.59	4.92	-	36.20%
合计	2,757.37	740.16	—	—

### 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：49.654亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.001亿元，收回：0.00亿元；

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：49.655亿元，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：49.655亿元。

### （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：4.94%，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 270.96 亿元和 270.23 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券	-	77.98	182.26	260.24	96.30%
银行贷款	-	0.91	8.11	9.02	3.34%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	0.97	0.97	0.36%
合计	-	78.89	191.34	270.23	—

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 242.24 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 18.00 亿元，且共有 44.98 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 827.45 亿元和 796.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.76%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月以上		
公司信用类债券	-	77.98	182.26	260.24	32.68%
银行贷款	-	26.15	464.66	490.81	61.64%
非银行金融机构贷款	-	5.00	4.00	9.00	1.13%
其他有息债务	-	-	36.25	36.25	4.55%
合计	-	109.13	687.17	796.30	—

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 242.24 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 18.00 亿元，且共有 44.98 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1,000 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） 主要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	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.84	0.40	110.16	主要是本期鹏辉公司新增短期借款
应付职工薪酬	7.87	12.78	-38.39	去年末余额包含区域绩效奖及其他专项奖金，本期末余额不包含
应付账款	300.96	293.34	2.60	不适用
合同负债	838.70	866.28	-3.18	不适用
其他应付款	673.20	595.30	13.09	不适用

**（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：28.20 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.56 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**

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

适用 不适用

**八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

适用 不适用

**九、 对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：68.84 亿元

报告期末对外担保的余额：58.81 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-10.03 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：58.81 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发行人合并口径报告期末净资产 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

适用 不适用

#### 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 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、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://bond.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(2024年)》  
盖章页)

广州市城市建设开发有限公司  
有限公司  
2024年\*8月30日

A red circular stamp is positioned over the company name. The outer ring of the stamp contains the text "GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD." in English. The inner part of the stamp contains the Chinese characters "广州市城市建设开发有限公司" and "有限公司" in the center.

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024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	2024年06月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	35,642,592,029	39,150,253,174
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	23,415,717	23,256,006
应收账款	647,827,017	573,597,359
应收款项融资		
预付款项	8,852,005,692	5,930,866,461
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	62,805,490,744	57,059,239,924
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	219,625,924,542	221,799,476,124
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	16,533,645,700	14,189,912,410
流动资产合计	344,130,901,441	338,726,601,458
<b>非流动资产：</b>		
非流动存货	8,745,936,622	8,739,490,307
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		

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
长期股权投资	18,937,307,060	17,892,712,758
其他权益工具投资	1,041,871,409	1,039,290,409
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,362,965,189	11,288,304,088
固定资产	1,359,312,738	1,873,854,935
在建工程	849,314,817	853,277,614
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	621,279,945	668,103,602
无形资产	237,407,975	235,648,214
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	2,816,277,682	2,905,841,404
其他非流动资产		
非流动资产合计	44,971,673,437	45,496,523,331
资产总计	389,102,574,878	384,223,124,789
<b>流动负债：</b>		
短期借款	84,062,558	40,000,000
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	350,420,588	341,592,084
应付账款	30,096,149,252	29,334,273,877
预收款项		
合同负债	83,869,729,555	86,628,239,007
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	787,367,959	1,278,009,858
应交税费	8,466,321,556	7,833,354,958
其他应付款	67,320,275,703	59,530,114,019
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		

项目	2024年06月30日	2023年12月31日
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	20,145,246,368	16,700,745,989
其他流动负债	16,824,866,189	18,318,575,300
流动负债合计	227,944,439,728	220,004,905,092
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	40,220,222,041	42,207,264,081
应付债券	15,728,417,328	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	531,811,715	574,533,277
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	101,272,515	102,200,392
递延所得税负债	2,351,016,152	2,580,396,517
其他非流动负债	1,756,600,582	1,633,570,086
非流动负债合计	60,689,340,333	65,323,042,561
负债合计	288,633,780,061	285,327,947,653
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	19,608,705,809	19,608,705,809
减：库存股		
其他综合收益	1,321,057,586	1,319,121,836
专项储备		
盈余公积	1,726,059,708	1,605,461,338
一般风险准备		
未分配利润	28,054,701,256	27,398,259,572
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	57,310,524,359	56,531,548,555
少数股东权益	43,158,270,458	42,363,628,581
所有者权益（或股东权益）合计	100,468,794,817	98,895,177,136
负债和所有者权益（或股东权益）总计	389,102,574,878	384,223,124,789

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

2024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	2024年06月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,575,998,455	2,295,718,895
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	7,116,145	6,566,400
应收款项融资		
预付款项	43,220,947	40,438,496
其他应收款	150,561,815,227	142,550,587,380
其中：应收利息		
应收股利		
存货	607,658,804	673,982,176
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	13,083,790	0
流动资产合计	155,808,893,368	145,567,293,347
<b>非流动资产：</b>		
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	26,012,569,473	25,947,243,546
其他权益工具投资	996,496,000	993,915,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	656,960,000	643,199,000
固定资产	14,850,852	15,938,287
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,783,578	18,833,444
无形资产	2,508,618	2,716,228
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	27,694,168,521	27,621,845,505
资产总计	183,503,061,889	173,189,138,852
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	310,400,391	460,163,426
预收款项		
合同负债	346,393,658	339,167,104
应付职工薪酬	355,527,077	448,960,713
应交税费	613,204,030	651,722,614
其他应付款	118,636,274,304	107,962,121,675
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	10,397,760,062	7,909,351,794
其他流动负债		
流动负债合计	130,659,559,522	117,771,487,326
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	801,452,551	811,597,520
应付债券	15,728,417,328	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,571,672	11,275,665
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	46,651,981	47,549,135
递延所得税负债	293,375,134	322,211,882
其他非流动负债	955,510	955,510
非流动负债合计	16,882,424,176	19,418,667,920
负债合计	147,541,983,698	137,190,155,246
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		

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	25,856,226,328	25,856,226,328
减：库存股		
其他综合收益	652,215,277	650,279,527
专项储备		
盈余公积	1,726,059,708	1,605,461,338
未分配利润	1,126,576,878	1,287,016,413
所有者权益（或股东权益）合计	35,961,078,191	35,998,983,606
负债和所有者权益（或股东权益）总计	183,503,061,889	173,189,138,852

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**  
2024年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入	33,497,649,213	30,376,760,733
其中：营业收入	33,497,649,213	30,376,760,733
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	30,027,591,264	26,596,990,024
其中：营业成本	27,753,774,862	24,795,796,164
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	648,936,085	642,242,234
销售费用	1,154,764,219	898,125,145
管理费用	368,630,139	357,042,953
研发费用		
财务费用	101,485,959	-96,216,472
其中：利息费用	206,644,581	0
利息收入	184,866,931	237,835,013
加：其他收益	5,003,425	7,017,436
投资收益（损失以“-”号填	434,251,140	442,914,773

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	461,258,660	362,153,723
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-84,285,431	27,885,088
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,073,428,767	-114,477,591
资产处置收益（损失以“-”号填列）	559,442	573,808
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,752,157,758	4,143,684,223
加：营业外收入	83,135,454	80,351,386
减：营业外支出	14,818,651	17,556,706
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,820,474,561	4,206,478,903
减：所得税费用	507,691,873	1,134,344,590
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,312,782,688	3,072,134,313
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,312,782,688	3,072,134,313
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）	1,862,425,379	2,542,550,855
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	450,357,309	529,583,458
六、其他综合收益的税后净额	1,935,750	-33,710,250
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,935,750	-33,710,250
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,935,750	-33,710,250
（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	-33,710,250
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,314,718,438	3,038,424,063
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,864,361,129	2,508,840,605
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	450,357,309	529,583,458
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

2024 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	213,115,642	280,725,553
减：营业成本	-68,075,208	-410,029,718
税金及附加	6,912,827	-13,497,031
销售费用	43,623,321	76,413,791
管理费用	80,302,685	60,088,757

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
研发费用		
财务费用	558,823,638	454,136,027
其中：利息费用	523,471,432	409,583,907
利息收入	23,345,705	44,671,623
加：其他收益	2,349,509	1,986,109
投资收益（损失以“－”号填列）	1,407,871,697	1,184,735,701
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,701,942	-8,860,268
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）	13,761,000	8,580,000
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	-33,658
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,015,505,923	1,308,881,879
加：营业外收入	1,201,489	4,329,691
减：营业外支出	0	124
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,016,707,412	1,313,211,446
减：所得税费用	-28,836,748	221,486,291
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,045,544,160	1,091,725,155
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,045,544,160	1,091,725,155
（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	-33,710,250
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,935,750	-33,710,250
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	-33,710,250
4.企业自身信用风险公允价值变动		

项目	2024年半年度	2023年半年度
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,047,479,910	1,058,014,905
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

2024年1-6月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	28,823,253,461	36,119,102,863
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		

项目	2024年半年度	2023年半年度
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	272,077,933	324,278,558
经营活动现金流入小计	29,095,331,394	36,443,381,421
购买商品、接受劳务支付的现金	16,104,176,997	21,815,572,825
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	671,722,953	698,065,747
支付的各项税费	3,746,826,847	4,453,177,085
支付其他与经营活动有关的现金	2,984,184,445	2,391,615,135
经营活动现金流出小计	23,506,911,242	29,358,430,792
经营活动产生的现金流量净额	5,588,420,152	7,084,950,629
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	113,978,329	80,761,050
分得股利或利润所取得的现金	80,000,000	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	706,603	6,477,481
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	3,549,581,496	2,421,915,585
投资活动现金流入小计	3,744,266,428	2,509,154,116
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,141,844	135,710,283
投资支付的现金	226,760,183	794,476,071
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		

项目	2024年半年度	2023年半年度
支付其他与投资活动有关的现金	2,057,540,535	1,083,198,547
投资活动现金流出小计	2,392,442,562	2,013,384,901
投资活动产生的现金流量净额	1,351,823,866	495,769,215
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	404,797,921	255,600,211
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	2,526,716,241	15,841,430,559
发行债券收到的现金	0	5,394,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金	15,483,173,242	0
筹资活动现金流入小计	18,414,687,404	21,491,630,770
偿还债务支付的现金	12,051,045,001	10,981,120,663
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,247,619,976	1,464,390,177
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	16,892,581,859	11,777,379,122
筹资活动现金流出小计	30,191,246,836	24,222,889,962
筹资活动产生的现金流量净额	-11,776,559,432	-2,731,259,192
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	17,925	0
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-4,836,297,489	4,849,460,652
加：期初现金及现金等价物余额	22,647,270,329	15,034,374,519
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	17,810,972,840	19,883,835,171

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

2024年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	32,339,518	267,949,693
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	808,832,505	987,412,923

项目	2024年半年度	2023年半年度
经营活动现金流入小计	841,172,023	1,255,362,616
购买商品、接受劳务支付的现金	18,146,906	43,526,398
支付给职工及为职工支付的现金	93,433,636	127,276,079
支付的各项税费	46,076,661	6,856,569
支付其他与经营活动有关的现金	102,647,716	106,775,547
经营活动现金流出小计	260,304,919	284,434,593
经营活动产生的现金流量净额	580,867,104	970,928,023
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	431,466,984	4,757,737
取得投资收益收到的现金	636,326,696	163,462,294
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	28,419,549,886	25,852,757,460
投资活动现金流入小计	29,487,343,566	26,020,977,491
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,627	3,968,236
投资支付的现金	483,811,569	810,873,100
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	35,399,952,161	18,857,503,248
投资活动现金流出小计	35,883,824,357	19,672,344,584
投资活动产生的现金流量净额	-6,396,480,791	6,348,632,907
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	0	5,946,696,900
收到其他与筹资活动有关的现金	31,073,202,970	14,651,011,399
筹资活动现金流入小计	31,073,202,970	20,597,708,299
偿还债务支付的现金	10,144,969	1,510,144,969
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	520,196,272	1,362,716,786
支付其他与筹资活动有关的现金	22,634,421,568	22,753,332,439

项目	2024年半年度	2023年半年度
筹资活动现金流出小计	23,164,762,809	25,626,194,194
筹资活动产生的现金流量净额	7,908,440,161	-5,028,485,895
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	153	0
五、现金及现金等价物净增加额	2,092,826,627	2,291,075,035
加：期初现金及现金等价物余额	2,225,899,312	1,003,187,106
六、期末现金及现金等价物余额	4,318,725,939	3,294,262,141

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2024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 2024 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 - 45

广州市城市建设开发有限公司  
合并资产负债表  
2024年6月30日



人民币元

资产	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	六(1)	35,642,592,029	39,150,253,174
应收票据		23,415,717	23,256,006
应收账款		647,827,017	573,597,359
预付款项		8,852,005,692	5,930,866,461
其他应收款	六(2)	62,805,490,744	57,059,239,924
存货	六(3)	219,625,924,542	221,799,476,124
其他流动资产		16,533,645,700	14,189,912,410
<b>流动资产合计</b>		<b>344,130,901,441</b>	<b>338,726,601,458</b>
<b>非流动资产</b>			
存货	六(3)	8,745,936,622	8,739,490,307
其他权益工具投资		1,041,871,409	1,039,290,409
长期股权投资		18,937,307,060	17,892,712,758
投资性房地产	六(4)	10,362,965,189	11,288,304,088
固定资产		1,359,312,738	1,873,854,935
在建工程		849,314,817	853,277,614
使用权资产		621,279,945	668,103,602
无形资产		237,407,975	235,648,214
递延所得税资产		2,816,277,682	2,905,841,404
<b>非流动资产合计</b>		<b>44,971,673,437</b>	<b>45,496,523,331</b>
<b>资产总计</b>		<b>389,102,574,878</b>	<b>384,223,124,789</b>

后附财务报表附注为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)

2024年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	六(5)	84,062,558	40,000,000
应付票据		350,420,588	341,592,084
应付账款		30,096,149,252	29,334,273,877
合同负债		83,869,729,555	86,628,239,007
应付职工薪酬		787,367,959	1,278,009,858
应交税费		8,466,321,556	7,833,354,958
其他应付款	六(6)	67,320,275,703	59,530,114,019
其他流动负债		16,824,866,189	18,318,575,300
一年内到期的非流动负债		20,145,246,368	16,700,745,989
<b>流动负债合计</b>		<b>227,944,439,728</b>	<b>220,004,905,092</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	六(7)	40,220,222,041	42,207,264,081
应付债券		15,728,417,328	18,225,078,208
租赁负债		531,811,715	574,533,277
递延所得税负债		2,351,016,152	2,580,396,517
递延收益		101,272,515	102,200,392
其他非流动负债		1,756,600,582	1,633,570,086
<b>非流动负债合计</b>		<b>60,689,340,333</b>	<b>65,323,042,561</b>
<b>负债合计</b>		<b>288,633,780,061</b>	<b>285,327,947,653</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积		19,608,705,809	19,608,705,809
其他综合收益		1,321,057,586	1,319,121,836
盈余公积		1,726,059,708	1,605,461,338
未分配利润		28,054,701,256	27,398,259,572
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>57,310,524,359</b>	<b>56,531,548,555</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>43,158,270,458</b>	<b>42,363,628,581</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>100,468,794,817</b>	<b>98,895,177,136</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>389,102,574,878</b>	<b>384,223,124,789</b>

本财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

李慧婷

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

广州市城市建设开发有限公司  
合并利润表  
截至2024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	截至2023年6月30日止 六个月期间
	* 附注		
营业收入	六(8)	33,497,649,213	30,376,760,733
减：营业成本	六(8)	27,753,774,862	24,795,796,164
税金及附加		648,936,085	642,242,234
销售费用		1,154,764,219	898,125,145
管理费用		368,630,139	357,042,953
财务费用	六(9)	101,485,959	(96,216,472)
其中：利息费用		206,644,581	-
利息收入		184,866,931	237,835,013
加：其他收益		5,003,425	7,017,436
投资收益	六(10)	434,251,140	442,914,773
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		461,258,660	362,153,723
公允价值变动（损失）/收益		(84,285,431)	27,885,088
资产减值损失		(1,073,428,767)	(114,477,591)
资产处置收益		559,442	573,808
营业利润		2,752,157,758	4,143,684,223
加：营业外收入		83,135,454	80,351,386
减：营业外支出		14,818,651	17,556,706
利润总额		2,820,474,561	4,206,478,903
减：所得税费用		507,691,873	1,134,344,590
净利润		2,312,782,688	3,072,134,313
按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,312,782,688	3,072,134,313
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,862,425,379	2,542,550,855
少数股东损益		450,357,309	529,583,458
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		1,935,750	(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		2,314,718,438	3,038,424,063
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,864,361,129	2,508,840,605
归属于少数股东的综合收益总额		450,357,309	529,583,458

后附财务报表附注为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  
截至2024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	归属于母公司所有者权益			少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、本期末初余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338	27,398,259,572	42,363,628,581	98,895,177,136
二、本期增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1、净利润	-	-	-	-	1,862,425,379	450,357,309	2,312,782,688
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	-	-	-	-	-	404,797,921	404,797,921
(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)	(60,513,353)	(1,145,898,678)
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	43,158,270,458	100,468,794,817

后附财务报表附注为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  
截至2024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

截至2023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	28,823,253,461	36,119,102,863
收到其他与经营活动有关的现金	272,077,933	324,278,558
经营活动现金流入小计	29,095,331,394	36,443,381,421
购建商品、接受劳务支付的现金	16,104,176,997	21,815,572,825
支付给职工以及为职工支付的现金	671,722,953	698,065,747
支付的各项税费	3,746,826,847	4,453,177,085
支付其他与经营活动有关的现金	2,984,184,445	2,391,615,135
经营活动现金流出小计	23,506,911,242	29,358,430,792
经营活动产生的现金流量净额	5,588,420,152	7,084,950,629

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金	113,978,329	80,761,050
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	706,603	6,477,481
收到的与其他活动相关的现金	3,549,581,496	2,421,915,585
投资活动现金流入小计	3,744,266,428	2,509,154,116
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	108,141,844	135,710,283
投资支付的现金	226,760,183	794,476,071
支付其他与投资活动有关的现金	2,057,540,535	1,083,198,547
投资活动现金流出小计	2,392,442,562	2,013,384,901
投资活动产生的现金流量净额	1,351,823,866	495,769,215

后附财务报表附注为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2024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	截至2023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	404,797,921	255,600,211
取得借款收到的现金	2,526,716,241	15,841,430,559
发行债券收到的现金	-	5,394,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金	15,483,173,242	-
筹资活动现金流入小计	18,414,687,404	21,491,630,770
偿还债务支付的现金	12,051,045,001	10,981,120,663
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,247,619,976	1,464,390,177
支付其他与筹资活动有关的现金	16,892,581,859	11,777,379,122
筹资活动现金流出小计	30,191,246,836	24,222,889,962
筹资活动产生的现金流量净额	(11,776,559,432)	(2,731,259,192)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	17,925	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	(4,836,297,489)	4,849,460,652
加：期初现金及现金等价物余额	22,647,270,329	15,034,374,519
六、期末现金及现金等价物余额	17,810,972,840	19,883,835,171

后附财务报表附注为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  
2024年6月30日



人民币元

资产	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		4,575,998,455	2,295,718,895
应收账款		7,116,145	6,566,400
预付款项		43,220,947	40,438,496
其他应收款	九(1)	150,561,815,227	142,550,587,380
存货		607,658,804	673,982,176
其他流动资产		13,083,790	-
流动资产合计		155,808,893,368	145,567,293,347
非流动资产			
其他权益工具投资		996,496,000	993,915,000
长期股权投资		26,012,569,473	25,947,243,546
投资性房地产		656,960,000	643,199,000
固定资产		14,850,852	15,938,287
无形资产		2,508,618	2,716,228
使用权资产		10,783,578	18,833,444
非流动资产合计		27,694,168,521	27,621,845,505
资产总计		183,503,061,889	173,189,138,852

后附财务报表附注为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）  
2024年6月30日



人民币元

负债和所有者权益	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债		
应付账款	310,400,391	460,163,426
合同负债	346,393,658	339,167,104
应付职工薪酬	355,527,077	448,960,713
应交税费	613,204,030	651,722,614
其他应付款	118,636,274,304	107,962,121,675
一年内到期的非流动负债	10,397,760,062	7,909,351,794
流动负债合计	130,659,559,522	117,771,487,326
非流动负债		
长期借款	801,452,551	811,597,520
应付债券	15,728,417,328	18,225,078,208
租赁负债	11,571,672	11,275,665
递延所得税负债	293,375,134	322,211,882
递延收益	46,651,981	47,549,135
其他非流动负债	955,510	955,510
非流动负债合计	16,882,424,176	19,418,667,920
负债合计	147,541,983,698	137,190,155,246
所有者权益		
实收资本	6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积	25,856,226,328	25,856,226,328
其他综合收益	652,215,277	650,279,527
盈余公积	1,726,059,708	1,605,461,338
未分配利润	1,126,576,878	1,287,016,413
所有者权益合计	35,961,078,191	35,998,983,606
负债和所有者权益总计	183,503,061,889	173,189,138,852

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

广州市城市建设开发有限公司

利润表

截至2024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	截至2023年6月30日止 六个月期间
	* 附注		
营业收入	九(2)	213,115,642	280,725,553
减：营业成本	九(2)	(68,075,208)	(410,029,718)
税金及附加		6,912,827	(13,497,031)
销售费用		43,623,321	76,413,791
管理费用		80,302,685	60,088,757
财务费用		558,823,638	454,136,027
其中：利息费用		523,471,432	409,583,907
利息收入		23,345,705	44,671,623
加：其他收益		2,349,509	1,986,109
投资收益		1,407,871,697	1,184,735,701
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益/（损失）		2,701,942	(8,860,268)
公允价值变动损益		13,761,000	8,580,000
资产处置损失		(4,662)	(33,658)
营业利润		1,015,505,923	1,308,881,879
加：营业外收入		1,201,489	4,329,691
减：营业外支出		-	124
利润总额		1,016,707,412	1,313,211,446
减：所得税费用		(28,836,748)	221,486,291
净利润		1,045,544,160	1,091,725,155
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,045,544,160	1,091,725,155
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		1,935,750	(33,710,250)
综合收益总额		1,047,479,910	1,058,014,905

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

广州市城市建设开发有限公司  
 所有者权益变动表  
 截至2024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	-	-	-	-	1,045,544,160	1,045,544,160
1、净利润	-	-	1,935,750	-	-	1,935,750
2、其他综合收益	-	-	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	120,598,370	(120,598,370)	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	(1,085,385,325)	(1,085,385,325)
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
三、本期末余额	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  
截至2024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

截至2023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	32,339,518	267,949,693
收到其他与经营活动有关的现金	808,832,505	987,412,923
经营活动现金流入小计	841,172,023	1,255,362,616
购买商品、接受劳务支付的现金	18,146,906	43,526,398
支付给职工以及为职工支付的现金	93,433,636	127,276,079
支付的各项税费	46,076,661	6,856,569
支付其他与经营活动有关的现金	102,647,716	106,775,547
经营活动现金流出小计	260,304,919	284,434,593
经营活动产生的现金流量净额	580,867,104	970,928,023

二、投资活动产生的现金流量：

收回投资收到的现金	431,466,984	4,757,737
取得投资收益收到的现金	636,326,696	163,462,294
收到的其他与投资活动有关的现金	28,419,549,886	25,852,757,460
投资活动现金流入小计	29,487,343,566	26,020,977,491
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	60,627	3,968,236
投资支付的现金	483,811,569	810,873,100
支付其他与投资活动有关的现金	35,399,952,161	18,857,503,248
投资活动现金流出小计	35,883,824,357	19,672,344,584
投资活动产生的现金流量净额	(6,396,480,791)	6,348,632,907

后附财务报表附注为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2024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

截至2023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
收到其他与筹资活动有关的现金	31,073,202,970	14,651,011,399
筹资活动现金流入小计	31,073,202,970	20,597,708,299
偿还债务支付的现金	10,144,969	1,510,144,969
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	520,196,272	1,362,716,786
支付其他与筹资活动有关的现金	22,634,421,568	22,753,332,439
筹资活动现金流出小计	23,164,762,809	25,626,194,194
筹资活动产生的现金流量净额	7,908,440,161	(5,028,485,895)
四、汇率变动对现金的影响额	153	-
五、现金及现金等价物净增加额	2,092,826,627	2,291,075,035
加：期初现金及现金等价物余额	2,225,899,312	1,003,187,106
六、期末现金及现金等价物余额	4,318,725,939	3,294,262,141

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



## 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2024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2024年8月30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。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司自 2024 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 2024 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及自 2024 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 2023 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)	6%-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
印花税	0.5‰或 0.3‰	房屋销售合同及建筑安装合同金额
房产税	房产原值减除 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

	2024年6月30日	2023年12月31日
库存现金	104,048	89,236
银行存款	35,617,834,211	39,146,315,106
其他货币资金	24,653,770	3,848,832
	<u>35,642,592,029</u>	<u>39,150,253,174</u>

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(2) 其他应收款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应收关联方款项 (附注七(4)(a))	42,921,272,425	37,481,225,660
应收少数股东及其关联方款项 (注)	16,335,229,919	16,752,326,256
保证金和押金	2,350,245,428	1,612,560,402
物业专项维修资金	289,759,957	321,431,225
代垫费用	166,624,812	147,761,080
应收其他款项	742,358,203	743,935,301
	<u>62,805,490,744</u>	<u>57,059,239,924</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>62,805,490,744</u>	<u>57,059,239,924</u>

注：于2024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2023年12月31日，本集团应收少数股东及其关联方款项599,058,767元计息且年利率为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

	2023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	2024年6月30日 余额
成本					
已完工开发产品	36,272,717,548				42,913,398,139
在建开发产品	<u>197,447,303,371</u>				<u>189,123,107,327</u>
	233,720,020,919				232,036,505,466
减：存货跌价准备					
已完工开发产品	2,235,439,676	109,677,862	1,053,432,913	(587,716,811)	2,810,833,640
在建开发产品	<u>945,614,812</u>	<u>(109,677,862)</u>	<u>19,995,854</u>	<u>(2,122,142)</u>	<u>853,810,662</u>
	3,181,054,488	-	1,073,428,767	(589,838,953)	3,664,644,302
减：计入非流动资产的 在建开发产品	<u>8,739,490,307</u>				<u>8,745,936,622</u>
	<u>221,799,476,124</u>				<u>219,625,924,542</u>

于2024年6月30日净值为51,430,570,978元（2023年12月31日：43,055,692,873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
2023年12月31日	11,288,304,088
公允价值变动	(84,285,431)
本期增加	70,546,431
本期处置子公司	<u>(911,599,899)</u>
2024年6月30日	<u>10,362,965,189</u>

(5) 短期借款

	币种	2024年6月30日	2023年12月31日
信用借款	人民币	<u>84,062,558</u>	<u>40,000,000</u>

(6) 其他应付款

	2024年6月30日	2023年12月31日
应付关联方 (附注七(4)(b))	39,175,229,602	30,711,440,429
应付少数股东及其关联方款项 (注)	8,550,913,915	9,247,874,066
应付股利	17,705,095,803	17,025,630,478
应付销售中介费	453,230,668	1,046,160,789
应付利息	537,717,182	432,725,163
应付保证金	347,630,890	348,905,801
代收业主款项	233,681,971	209,963,538
展销诚意金	84,805,325	208,640,370
其他	<u>231,970,347</u>	<u>298,773,385</u>
	<u>67,320,275,703</u>	<u>59,530,114,019</u>

注：于2024年6月30日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中1,379,555,703元计息，加权平均年利率为5.95%，且将于2025年还款，4,322,111,907元不计息且将于2024年还款（于2023年12月31日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中1,716,505,240元计息，加权平均年利率为6.18%，且将于2024年还款，1,539,939,819元计息，加权平均年利率为6.51%，且无固定偿还日期。）。除此之外，其他应付少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的往来资金。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(7) 长期借款

	2024年6月30日	2023年12月31日
担保借款		
抵押 (a)	20,347,778,123	27,620,740,319
保证 (b)	8,543,835,058	8,994,269,058
质押 (c)	507,500,000	807,500,000
信用借款	<u>20,497,641,197</u>	<u>13,528,915,066</u>
	49,896,754,378	50,951,424,443
减：一年内到期的长期借款		
抵押	3,127,071,498	4,817,216,404
保证	360,000,000	715,434,000
质押	387,500,000	425,000,000
信用借款	<u>5,801,960,839</u>	<u>2,786,509,958</u>
	<u>9,676,532,337</u>	<u>8,744,160,362</u>
	<u>40,220,222,041</u>	<u>42,207,264,081</u>

(a) 于2024年6月30日，银行抵押借款20,347,778,123元是由账面价值为4,285,600,000元的投资性房地产、492,486,568元的固定资产及51,430,570,978元的存货作为抵押物（于2023年12月31日，银行抵押借款27,620,740,319元是由账面价值为4,291,700,000元的投资性房地产、530,332,825元的固定资产及43,055,692,873元的存货作为抵押物）。

(b) 于2024年6月30日，银行保证借款1,455,825,494元（2023年12月31日：1,470,825,494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6,798,009,564元（2023年12月31日：6,561,009,564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；银行保证借款290,000,000元（2023年12月31日：301,000,000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。于2023年12月31日，银行保证借款64,000,000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，该借款已于本期偿还；于2023年12月31日，银行保证借款184,434,000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，该借款已于本期偿还；于2023年12月31日，银行保证借款413,000,000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，该借款于本期新增抵押物，转为抵押借款。

(c) 于2024年6月30日，507,500,000元银行质押借款（2023年12月31日：807,500,000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 2024 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	32,374,964,642	26,933,697,955	29,078,539,165	23,899,843,366
租金收入	202,293,098	66,704,498	153,622,185	88,353,188
其他收入	920,391,473	753,372,409	1,144,599,383	807,599,610
	<u>33,497,649,213</u>	<u>27,753,774,862</u>	<u>30,376,760,733</u>	<u>24,795,796,164</u>

(9) 财务费用

	截至 2024 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,403,628,697	1,354,719,913
减：资本化利息	(1,196,984,116)	(1,354,719,913)
利息支出净额	206,644,581	-
减：利息收入	(184,866,931)	(237,835,013)
汇兑损益	1,537,141	70,282,779
担保费	75,525,916	60,308,822
手续费	2,645,252	11,026,940
	<u>101,485,959</u>	<u>(96,216,472)</u>

(10) 投资收益

	截至 2024 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2023 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	461,258,660	362,153,723
往来款利息收入	82,979,355	82,816,904
股息收入	65,589,779	-
其他	(175,576,654)	(2,055,854)
	<u>434,251,140</u>	<u>442,914,773</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

## 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
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
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
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
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（原名“广州越秀发展集团有限公司”）	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
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（原名“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
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
金旺投资有限公司	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
杭州秀弘企业管理有限公司	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
竣昌有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祺东城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州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
广州市东威城市房产有限公司	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
青岛祥锦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
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
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
城建开发集团	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	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
广州隼浩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
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
青岛鸿城置业有限公司	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
杭州滨跃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
成都隼鼎房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都隼信房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	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
武汉锦坤房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都越耀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都隼城房地产开发有限公司	本集团的联营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海燊秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
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
杭州中海海犇房地产有限公司	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

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
合肥和冉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
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
成都隽怡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
广州市越汇房地产有限公司	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
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
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
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
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	本集团的合营公司
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
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

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
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
广州市东风化工实业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	本集团最终控制方的联营公司
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
佛山南海区越博房地产开发有限公司	附注 1
长沙兴秀房地产开发有限公司	附注 1
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	附注 1
广州天盈房地产开发有限公司	附注 1

附注 1：截止至 2024 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2024年6月30日 止六个月期间	截至2023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	11,463,396	-
广州越创房地产开发有限公司	6,723,222	2,360,288
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	3,019,824
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	1,559,735
武汉康景实业投资有限公司	2,414,870	8,764,242
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	1,935,593
郴州秀城房地产开发有限公司	2,138,447	5,712,916
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	1,070,705
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	1,156,681
广州云秀健康投资有限公司	-	1,052,180
广州市东风化工实业有限公司	-	1,061,989
佛山南海区越博房地产开发有限公司	-	1,096,372
长沙兴秀房地产开发有限公司	-	1,146,607
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	-	1,150,512
其他	8,900,195	8,491,088
	<u>58,472,167</u>	<u>39,578,732</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2024年6月30日 止六个月期间	截至2023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	108,334,398	74,847,111
广州悦秀会信息科技有限公司	100,198,566	30,120,438
杭州越服房地产经纪有限公司	48,012,571	22,772,856
广州天河区越服房地产经纪有限公司	37,727,168	50,346,989
广州越秀物业发展有限公司	36,224,711	89,508,714
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	31,456,303	5,120,354
广州越秀服务有限公司	23,779,577	25,471,580
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	22,074,296	23,078,266
广州悦美居实业有限公司	20,741,181	32,532,431
广州越秀商业经营管理有限公司	15,614,520	15,456,912
广州悦兴房产咨询有限公司	14,864,624	7,586,726
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	14,606,018	21,397,910
佛山越服房地产经纪有限公司	11,561,421	3,029,652
广州地铁物业管理有限责任公司	9,998,854	19,997,707
成都越服房地产经纪有限公司	6,684,690	-
武汉越服房地产经纪有限公司	4,599,159	-
越秀（武汉）物业服务有限公司	3,275,954	2,837,398
沈阳越服房地产经纪有限公司	3,156,316	2,873,704
广州越秀海樾物业服务有限公司	2,973,972	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	2,589,362	4,008,409
江门越服房地产经纪有限公司	2,467,188	-
广州市越秀物业管理有限公司	2,233,350	2,931,077
广州城滨物业管理有限公司	1,777,219	3,096,180
苏州悦趣商业物业经营有限公司	1,542,453	-
浙江越秀物业管理有限公司	1,181,226	5,589,243
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	783,151	4,576,869
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	768,396	2,486,430
其他	5,636,497	7,651,651
	<u>534,863,141</u>	<u>457,318,607</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁

		截至 2024年6月30日止 六个月期间	截至 2023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		
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	8,613,622	87,982
武汉越秀地产开发有限公司	房屋建筑物	8,055,247	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋建筑物	6,384,363	838,435
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋建筑物	885,593	718,131
福达地产投资有限公司	房屋建筑物	-	6,240,131
		<u>23,938,825</u>	<u>7,884,679</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		
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋建筑物	8,162,248	4,864,509
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋建筑物	5,370,547	3,774,871
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋建筑物	5,215,255	7,270,350
广州越秀企业集团股份有限公司	房屋建筑物	3,578,076	-
广州东川新街市有限公司	房屋建筑物	2,305,131	-
广州越秀物业发展有限公司	房屋建筑物	1,378,099	1,579,872
广州城建开发设计院有限公司	房屋建筑物	1,360,341	-
其他	房屋建筑物	516,655	531,801
		<u>27,886,352</u>	<u>18,021,403</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

		截至 2024年6月30日止 六个月期间	截至 2023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		
广州越秀投资发展有限公司	房屋建筑物	6,500,000	-
广州誉耀置业有限公司	房屋建筑物	4,463,868	4,463,868
广州国金中心酒店管理有限公司	房屋建筑物	-	1,569,624
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	1,155,134	1,164,492
其他	房屋建筑物	657,491	1,177,208
		<u>12,776,493</u>	<u>8,375,192</u>

(d) 利息收入

	截至2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
湖北宏秀房地产开发有限公司	36,438,112	-
创兴银行有限公司	19,702,003	29,766,814
广州穗昭置业有限公司	13,403,115	2,707,200
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	12,250,000	-
长沙长越房地产开发有限公司	9,111,614	8,417,992
南京金璨房地产开发有限公司	3,823,563	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	-	10,027,509
广州东鑫房地产开发有限公司	-	14,747,463
广州万宏房地产开发有限公司	-	30,375,287
广州智联置业投资发展有限公司	-	12,300,948
其他	754,702	971,619
	<u>95,483,109</u>	<u>109,314,832</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2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
越秀集团	68,233,576	99,490,959
武汉康景实业投资有限公司	21,322,222	-
创兴银行有限公司	17,425,191	24,192,329
武汉锦秀嘉合置业有限公司	5,681,309	22,279,232
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	1,824,837	1,814,810
青岛青铁隽秀置业有限公司	340,637	-
广州越投商业保理有限公司	-	5,134,000
越秀地产股份有限公司	-	18,945,196
	<u>119,508,000</u>	<u>176,536,754</u>

(f) 收购子公司股权对价

	截至2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
慧怡集团有限公司	<u>14,972,000</u>	<u>-</u>

(g) 处置子公司股权对价

	截至2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
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	<u>719,644,900</u>	<u>-</u>
	<u>1,334,374,300</u>	<u>-</u>

(h) 提供和接受资金

2024年度及2023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）

(i) 担保

	2024年6月30日	2023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
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	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
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
广州智能装备科技园有限公司	492,000,000	-
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	352,800,000	352,800,000
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
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	205,800,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	180,000,000	180,000,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	192,000,000	192,000,000
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
苏州工业园区大正置业有限公司	-	330,000,000
	<u>13,879,400,000</u>	<u>13,815,400,000</u>

截至2024年6月30日，本集团向关联方提供的最高担保额度为13,879,400,000元（2023年12月31日：13,815,400,000元），其中已使用额度为5,880,645,120元（2023年12月31日：6,883,602,768元），剩余额度为7,998,754,880元（2023年12月31日：6,931,797,232元）。

	2024年6月30日	2023年12月31日
接受担保-		
越秀集团	<u>24,224,728,547</u>	<u>24,221,843,563</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2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
广州裕秀房地产开发有限公司	47,720,205	-
广州穗昭置业有限公司	32,275,350	9,798,764
湖北宏秀房地产开发有限公司	26,793,613	27,404,515
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	20,831,962	24,057,883
广州越宏房地产开发有限公司	17,358,080	35,941,120
长沙秀茂置业有限公司	12,618,158	10,154,875
广州越秀产业发展有限公司	12,521,583	-
武汉康景实业投资有限公司	11,863,370	19,215,966
广州越创房地产开发有限公司	4,086,258	-
肥西和顺地产有限公司	3,822,411	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	3,812,795	-
烟台领秀房地产开发有限公司	2,730,754	11,110,820
青岛昌明置业有限公司	2,427,775	-
南通骏秀房地产开发有限公司	1,774,724	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	1,770,597	2,665,758
广州云秀健康投资有限公司	1,617,119	9,873,323
郴州秀城房地产开发有限公司	1,499,589	-
广州敏秀房地产开发有限公司	375,091	3,310,050
济南元贺置业有限公司	-	5,964,350
江门市滨江房地产开发投资有限公司	-	7,718,088
重庆越辉房地产开发有限公司	-	1,262,806
其他	3,427,024	2,136,691
	<u>209,326,458</u>	<u>170,615,009</u>

(k) 销售商品房

	截至2024年6月30日 止六个月期间	截至2023年6月30日 止六个月期间
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	<u>3,164,750</u>	<u>-</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

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州力超房地产开发有限公司	10,164,665,000	10,164,526,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	4,621,789,567	4,621,789,567
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
广州地铁集团有限公司	2,491,440,136	2,115,417,136
雅康投资	2,471,953,527	2,471,953,527
深圳联盈投资管理有限公司	1,473,185,000	1,462,895,000
深圳安创投资管理有限公司	1,445,500,000	1,445,500,000
郴州秀城房地产开发有限公司	1,176,498,323	1,079,227,071
顶卓有限公司	1,027,416,900	1,027,416,900
越秀地产股份有限公司	1,014,849,029	1,014,849,029
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	898,175,119	860,655,122
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,267	829,815,167
杭州滨跃房地产开发有限公司	826,834,504	-
广州汇隆商业发展有限公司	719,650,000	-
青岛云佳房地产开发有限公司	684,094,765	1,379,205,014
南通骏秀房地产开发有限公司	667,981,899	549,064,770
武汉康景实业投资有限公司	564,218,513	557,053,923
杭州北煦置业有限公司	519,791,724	519,791,724
武汉东雄置业发展有限公司	510,644,244	510,644,244
广州越隆商业发展有限公司	504,505,000	-
成都隼鼎房地产开发有限公司	472,063,680	10,397,658
金旺投资有限公司	436,023,800	436,023,800
成都隼信房地产开发有限公司	434,417,385	-
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	434,062,658	-
重庆越辉房地产开发有限公司	427,626,640	10,062,698
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	402,382,866	402,382,866
武汉锦秀嘉合置业有限公司(iii)	382,097,624	-
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
广州樾乐房地产开发有限公司	369,490,067	337,374,100
武汉锦坤房地产开发有限公司	364,655,569	-
长沙长越房地产开发有限公司(iv)	290,803,413	280,796,373
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,568,649	289,568,649
济南元贺置业有限公司	268,602,400	268,602,400
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	211,118,450
广州智能装备科技园有限公司(v)	184,715,250	184,650,214
成都越耀房地产开发有限公司	176,001,500	-
合肥越庐房地产开发有限公司	143,703,192	-

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）

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州越秀产业发展有限公司	138,974,369	-
广州佳崇经济信息咨询有限公司	110,289,000	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vi)	108,710,767	108,710,767
长沙秀茂置业有限公司	102,969,676	52,969,676
成都越创房地产开发有限公司	93,001,500	-
长沙悦梦置业有限公司(vii)	87,132,599	86,137,615
成都隼城房地产开发有限公司	80,715,453	16,028,964
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	67,563,000	67,563,000
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,456,375
湖北宏秀房地产开发有限公司(viii)	63,098,212	24,473,813
越秀地产（香港）有限公司	63,034,632	62,711,632
东莞隼瑞房地产开发有限公司	61,554,798	61,554,798
广州悦秀会信息科技有限公司	60,345,615	54,615,465
杭州秀弘企业管理有限公司	54,077,117	-
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,066,000	50,027,000
广州越秀物业发展有限公司	43,449,494	42,905,515
青岛昌明置业有限公司	41,103,200	41,103,200
杭州滨兆房地产开发有限公司	40,095,000	-
上海燊秀房地产开发有限公司	38,437,515	38,437,515
广州穗昭置业有限公司	37,355,465	22,273,663
南京骏玖房地产有限公司	28,989,636	99,689,636
南京金璨房地产开发有限公司	23,212,776	19,159,800
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	21,482,259
越秀兴业有限公司	18,870,952	18,737,383
武汉越秀地产开发有限公司	17,639,107	17,929,584
广州越秀建设科技有限公司	15,000,040	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	13,065,922	13,447,962
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	11,921,592	9,159,472
成都人居兴天府置业有限公司(ix)	11,206,698	10,475,214
广州越宏房地产开发有限公司	10,619,877	10,119,253
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,927,570	9,927,570
佛山市宏梁房地产有限公司	9,153,837	6,000,000
武汉燊乐实业发展有限公司	7,840,000	7,840,000
广州越创房地产开发有限公司	7,631,112	2,297,579
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	7,140,000
广州誉耀置业有限公司	6,262,418	3,518,188
竣昌有限公司	5,986,428	-
广州市祺东城市房产有限公司	5,946,000	5,946,000
杭州龙禧房地产开发有限公司	5,592,000	5,592,000

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）

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州佳盈经济信息咨询有限公司	5,005,000	-
广州东鑫房地产开发有限公司	3,700,107	3,400,107
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,664,643	3,662,122
杭州北星置业有限公司	3,522,896	2,231,880
广州晋耀置业有限公司	3,331,140	1,428,937
广州市东威城市房产有限公司	3,211,530	3,211,330
青岛东耀房地产开发有限公司	2,455,223	2,575,933
广州敏秀房地产开发有限公司	2,452,037	2,342,357
广州越秀投资发展有限公司	2,344,327	2,344,327
广州国金商业经营管理有限公司	2,109,154	2,000,000
杭州中海海森房地产有限公司	1,281,975	1,281,975
广州市祥港房地产开发有限公司	1,161,452	1,381,952
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	980,125	2,506,200
广州云秀健康投资有限公司	32,256	4,212,365
广州市品臻房地产开发有限公司	-	5,606,092
其他	30,863,104	28,929,998
	<u>42,921,272,425</u>	<u>37,481,225,660</u>

- (i) 于2024年6月30日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中712,447,477元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为6.00%且无抵押担保）。
- (ii) 于2024年6月30日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中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2024年6月30日，该款项中151,797,624元（2023年12月31日：无）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。
- (iv) 于2024年6月30日，该款项中256,144,320元（2023年12月31日：256,144,320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2024年6月30日，该款项中164,287,000元（2023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。
- (vi) 于2024年6月30日，该款项中92,400,000元（2023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。
- (vii) 于2024年6月30日，该款项中24,601,235元（2023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。

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2024年6月30日，该款项中18,000,000元（2023年12月31日：18,000,000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。

(ix) 于2024年6月30日，该款项中11,171,866元（2023年12月31日：10,440,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.50%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

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州越创房地产开发有限公司	7,040,525,537	28,629,240
广州市品臻房地产开发有限公司	6,846,437,288	5,963,345,990
北京越创房地产开发有限公司	5,000,000,000	-
广州和越房地产开发有限公司	2,733,535,032	-
广州越宏房地产开发有限公司	2,569,618,022	2,951,066,905
武汉康景实业投资有限公司(i)	1,773,181,263	4,585,950,967
上海燊秀房地产开发有限公司	1,454,485,130	1,204,485,130
广州穗昭置业有限公司	1,317,494,901	1,317,494,901
越秀集团(ii)	1,103,869,303	98,927,397
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	845,563,477
杭州越荣房地产开发有限公司	632,847,271	632,841,124
广州市祥港房地产开发有限公司	592,621,660	541,152,770
广州市祥发房地产有限公司	359,550,142	253,616,855
广州越投商业保理有限公司	349,815,098	351,115,098
广州越禾房地产开发有限公司	332,502,542	332,502,542
青岛昌明置业有限公司	312,668,585	312,668,585
合肥越庐房地产开发有限公司	300,000,000	-
杭州疆悦置业有限公司(iii)	257,740,000	258,831,941
桐乡市安豪投资管理有限公司(iv)	242,395,496	242,395,496
武汉锦秀嘉合置业有限公司(v)	230,300,000	330,979,232
广州祥荷房地产开发有限公司	210,256,806	209,256,806
青岛东耀房地产开发有限公司	198,900,000	199,794,235
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
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市万升城市房产有限公司	170,502,084	170,502,084
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	166,481,602	166,463,258
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,007,635
广州市胜基城市房产有限公司	154,200,000	154,200,000
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
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
安达投资有限公司	257,898,576	257,898,576
广州宏轩房地产开发有限公司	118,773,718	118,773,718
广州市中基城市房产有限公司	116,934,079	116,934,079
广州市高展城市房产有限公司	115,824,780	116,477,249
广州市湾华城市房产有限公司	97,813,622	97,813,622

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）

	2024年6月30日	2023年12月31日
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	96,903,745	96,903,745
广州市安威城市房产有限公司	90,987,217	90,776,701
广州市广秀城市房产有限公司	85,294,474	85,422,900
广州翔耀置业有限公司	82,445,703	57,000,000
广州市联威城市房产有限公司	75,207,510	75,207,510
成都人居兴彭置业有限公司	68,702,638	68,703,239
苏州屿秀房地产开发有限公司	68,640,000	68,640,000
广州市昊品房产有限公司	63,732,667	51,482,667
青岛城秀投资开发有限公司	63,355,677	72,283,918
城建开发集团	12,562,032	78,069,160
合肥和冉房地产开发有限公司	59,400,000	59,400,000
济南鹏远置业有限公司	59,200,000	99,200,000
广州市美华城市房产有限公司	54,821,085	54,821,085
郴州秀城房地产开发有限公司	50,133,871	50,000,000
广州市品鑫房地产开发有限公司	50,011,276	-
杭州星日房地产开发有限公司	49,980,000	-
广州东熹实业发展有限公司	48,977,020	48,977,020
青岛青铁隽秀置业有限公司(vi)	46,249,988	20,511,350
戴发有限公司	43,161,595	43,161,595
广州越秀企业集团股份有限公司	42,156,599	42,156,599
广州越秀物业发展有限公司	42,828,282	41,651,122
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	35,712,969	35,712,969
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
广州敏秀房地产开发有限公司	33,798,730	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司(vii)	41,931,135	40,106,298
湖北宏秀房地产开发有限公司	30,000,000	30,000,000
广州耀恒房地产开发有限公司	29,925,016	-
广州宏嘉房地产开发有限公司	28,693,647	67,059,267
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
南京骏玖房地产有限公司	25,015,925	-
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	20,495,500
广州庆越房地产开发有限公司	20,065,858	6,757,797
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
慧怡集团有限公司	13,474,800	-

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）

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
杭州龙禧房地产开发有限公司	12,000,000	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,425,193	10,425,193
武汉燊乐实业发展有限公司	9,218,735	-
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	6,940,222
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	5,484,784	7,314,391
佛山市南海区越秀地产有限公司	4,001,714	3,982,312
成都隽怡房地产开发有限公司	2,262,434	-
广州越观房地产开发有限公司	2,190,009	-
浙江越秀物业管理有限公司	45,000	3,035,769
广州市越汇房地产有限公司	34,262	81,045,111
广州天盈房地产开发有限公司	-	5,646,117,310
其他	18,416,537	20,788,663
	<u>39,175,229,602</u>	<u>30,711,440,429</u>

- (i) 于2024年6月30日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中950,000,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保）。
- (ii) 于2024年6月30日，该款项中1,034,376,136元（2023年12月31日：无）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为4.50%且无抵押担保。
- (iii) 于2024年6月30日，该款项中257,740,000元（2023年12月31日：257,921,138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。
- (iv) 于2024年6月30日，该款项中163,311,256元（2023年12月31日：163,311,256元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.70%且无抵押担保。
- (v) 于2024年6月30日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中308,700,000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）。
- (vi) 于2024年6月30日，该款项中45,900,000元（2023年12月31日：20,400,000元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为1.50%且无抵押担保。
- (vii) 于2024年6月30日，该款项中40,106,298元（2023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。

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(c) 其他非流动负债

	2024年6月30日	2023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2024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

	2024年6月30日	2023年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>2,612,007,507</u>	<u>2,785,253,083</u>

(e) 银行借款

	2024年6月30日	2023年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>936,560,000</u>	<u>956,920,000</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

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州越展置业有限公司	81,876,335	85,303,997
广州造纸集团有限公司	36,958,834	39,492,397
广州越秀投资发展有限公司	33,869,040	33,074,741
广州水泥股份有限公司	33,576,026	33,766,051
广州越秀城建国际金融中心有限公司	20,195,322	26,605,766
福达地产投资有限公司	15,379,527	13,046,290
广州誉耀置业有限公司	13,777,981	18,711,162
广州晋耀置业有限公司	9,810,332	16,993,465
广州佳耀置业有限公司	8,640,138	11,985,956
杭州越辉房地产开发有限公司	7,070,296	3,336,533
武汉越秀地产开发有限公司	6,761,619	5,490,000
广州景耀置业有限公司	3,164,380	5,262,167
佛山市南海区越秀地产有限公司	2,351,651	1,738,446
广州国金中心酒店管理有限公司	1,993,041	9,096,507
广州珠江牛奶有限公司	1,458,608	1,458,608
武汉康景实业投资有限公司	-	3,043,724
其他	464,668	615,640
	<u>277,347,798</u>	<u>309,021,450</u>

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

	2024年6月30日	2023年12月31日
湖北宏秀房地产开发有限公司	152,019,450	170,168,339
武汉康景实业投资有限公司	69,095,146	111,936,846
广州裕秀房地产开发有限公司	52,326,094	31,163,580
长沙秀茂置业有限公司	44,534,160	30,365,753
广州穗昭置业有限公司	41,497,463	24,818,386
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	30,163,776	20,967,798
杭州越荣房地产开发有限公司	18,709,666	18,747,166
广州越秀产业发展有限公司	7,350,723	-
南通骏秀房地产开发有限公司	7,190,035	5,154,826
武汉燧乐实业发展有限公司	6,996,000	-
广州越秀实业投资有限公司	6,920,529	4,498,735
广州正兴物业管理有限公司	6,920,000	6,920,000
广州越宏房地产开发有限公司	6,451,593	5,714,287
广州市越秀宾馆有限公司	6,203,160	6,203,160
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	6,343,867	1,403,741
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	4,569,604	2,043,851
广州越创房地产开发有限公司	3,500,809	-
广州大厦有限公司	2,840,345	-
广州祥荷房地产开发有限公司	2,472,889	2,472,889
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	2,386,747	799,803
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	538,188	3,833,773
东莞隼瑞房地产开发有限公司	526,087	2,866,876
合肥和冉房地产开发有限公司	104,819	2,637,852
郴州秀城房地产开发有限公司	-	4,260,300
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	-	2,895,411
南京骏玖房地产有限公司	-	2,388,588
青岛青铁隼秀置业有限公司	-	2,833,315
其他	18,340,508	16,256,539
	<u>498,001,658</u>	<u>481,351,814</u>

(h) 应收票据

	2024年6月30日	2023年12月31日
广州裕秀房地产开发有限公司	<u>23,415,717</u>	<u>-</u>

#### 八、或有事项

于 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2024年6月30日	2023年12月31日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>35,595,825,296</u>	<u>41,926,966,209</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

	2024年6月30日	2023年12月31日
子公司	120,804,167,222	116,622,896,325
其他关联方	28,259,851,834	24,838,760,840
第三方	<u>1,497,796,171</u>	<u>1,088,930,215</u>
	<u>150,561,815,227</u>	<u>142,550,587,380</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至 2024 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(注)	74,479,435	(78,348,687)	91,434,720	(442,056,211)
租金收入	34,454,644	10,273,479	34,556,991	31,383,586
其他收入	<u>104,181,563</u>	<u>-</u>	<u>154,733,842</u>	<u>642,907</u>
	<u>213,115,642</u>	<u>(68,075,208)</u>	<u>280,725,553</u>	<u>(410,029,718)</u>

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。