

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

人民币元

资产		2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产			
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
流动资产合计		344,130,901,441	338,726,601,458
非流动资产			
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
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

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
流动负债			
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
流动负债合计		227,944,439,728	220,004,905,092
非流动负债			
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
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
所有者权益			
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
归属于母公司所有者权益合计		57,310,524,359	56,531,548,555
少数股东权益		43,158,270,458	42,363,628,581
所有者权益合计		100,468,794,817	98,895,177,136
负债和所有者权益总计		389,102,574,878	384,223,124,789

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：



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
截至2024年6月30日止六个月期间*

人民币元

	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计
一、本年期初余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338	27,398,259,572	56,531,548,555
二、本期增减变动金额						
（一）综合收益总额						
1、净利润	-	-	-	-	1,862,425,379	1,862,425,379
2、其他综合亏损	-	-	1,935,750	-	-	1,935,750
（二）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	120,598,370	(120,598,370)	-
（四）利润分配						
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,085,385,325)	(1,085,385,325)
					(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	57,310,524,359
					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
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

截至2024年6月30日止六个月期间

*

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年期初余额	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	(911,599,899)
2024年6月30日	10,362,965,189

(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	84,062,558	40,000,000

(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	231,970,347	298,773,385
	67,320,275,703	59,530,114,019

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	20,497,641,197	13,528,915,066
	<u>49,896,754,378</u>	<u>50,951,424,443</u>
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	5,801,960,839	2,786,509,958
	<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	<u>(1,196,984,116)</u>	<u>(1,354,719,913)</u>
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	<u>2,645,252</u>	<u>11,026,940</u>
	<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	<u>(175,576,654)</u>	<u>(2,055,854)</u>
	<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
武汉樾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
武汉燊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
杭州中海海樾房地产有限公司	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	-
武汉樾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
广州智能装备科技创意园有限公司	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
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	205,800,000
湖北宏秀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
武汉燊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	1,497,796,171	1,088,930,215
	150,561,815,227	142,550,587,380

(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	104,181,563	-	154,733,842	642,907
	213,115,642	(68,075,208)	280,725,553	(410,029,718)

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。