

广州市城市建设开发有限公司

截至2025年6月30日止六个月期间财务报表及附注

广州市城市建设开发有限公司



目 录

内 容

页 码

截至2025年6月30日止六个月期间财务报表及附注

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

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表
2025年6月30日

人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表（续）
2025年6月30日

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

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

人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





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

人民币元

截至2025年6月30日止六个月期间

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



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

截至2024年6月30日止六个月期间

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：李松 主管会计工作的负责人：李松 会计机构负责人：李松



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

人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

三、筹资活动产生的现金流量：

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

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

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

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

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

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

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

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
资产负债表
2025年6月30日



人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
资产负债表（续）
2025年6月30日

人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司
利润表
截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：

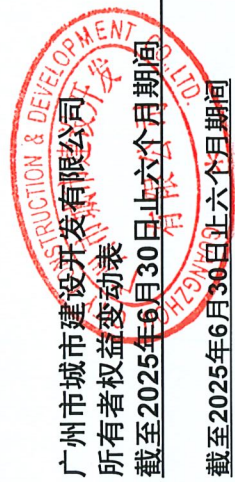


主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





广州市城市建设开发有限公司

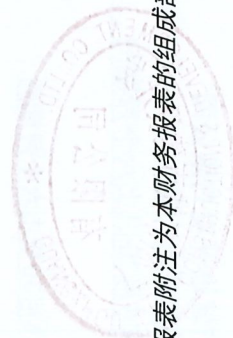
所有者权益变动表

截至2025年6月30日止六个月期间

截至2025年6月30日止六个月期间

人民币元

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



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



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、净利润	-	-	-	-	1,045,544,160	1,045,544,160
2、其他综合收益	-	-	1,935,750	-	-	1,935,750
(二) 利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	120,598,370	(120,598,370)	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,085,385,325)	(1,085,385,325)
三、本期末余额	6,600,000,000	25,856,226,328	652,215,277	1,726,059,708	1,126,576,878	35,961,078,191

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

李慧婷

朱辉
朱松
4401050377803



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

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

一、经营活动产生的现金流量：

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

二、投资活动产生的现金流量：

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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

人民币元

截至2025年6月30日止
六个月期间

截至2024年6月30日止
六个月期间

三、筹资活动产生的现金流量：

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



一、公司基本情况

广州市城市建设开发有限公司（以下简称“本公司”）是由广州市城市建设开发集团有限公司（以下简称“城建开发集团”）与雅康投资有限公司（以下简称“雅康投资”）于2002年8月24日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业，其分别持有本公司5%和95%的股权。本公司经批准的经营期限为30年。根据公司章程修正案和董事会决议，于2023年6月26日，本公司注册资本由人民币190,861万元变更为人民币660,000万元。

本公司的母公司为雅康投资，最终控股公司为广州越秀集团股份有限公司（以下简称“越秀集团”）。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于截至2025年6月30日止六个月期间，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于2025年8月29日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

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

同时，由于在签署一揽子协议前后本公司与受控主体的最终控制人相同，因此该财务报表按照同一控制下的企业合并编制，在报告期内，该等受控主体的财务状况和经营业绩已经在本财务报表中合并列示。

二、财务报表的编制基础（续）

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

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

于2020年10月1日，本公司分别与远大国际有限公司（“远大公司”），年卓有限公司（“年卓公司”），丰逸有限公司（“丰逸公司”）以及可福有限公司（“可福公司”）签署了《终止协议》，分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司（“越秀物业公司”），广州越秀怡城商业运营管理有限公司（“怡城公司”），广州城建开发伟城实业有限公司（“伟城公司”）以及广州白马商业经营管理有限公司（“白马公司”）的原一揽子协议。根据原一揽子协议，上述原受控主体的股权权益归本公司所有。于同日，本集团分别与广州隽景一号房地产开发有限公司（“广州隽景”）、青岛云耀实业有限公司（“青岛云耀”）、青岛康景实业有限公司（“青岛康景”）（以下合称“上述主体”）及上述主体的股东签署了一揽子协议，以2017年、2019年及2020年终止原一揽子协议时的转让所得款项作为受让上述主体的交易对价。通过该等安排，本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该等安排属于同一控制下企业合并。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司自2025年1月1日至6月30日止期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年6月30日的合并及公司财务状况以及自2025年1月1日至6月30日止期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、会计政策

本财务报表所采用的会计政策与2024年度财务报表相一致。

五、税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

- (a) 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、材料销售收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率分别为9%、6%、13%、6%及6%。
- (b) 房地产销售结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的1.5%-6%计征。

六、合并财务报表主要项目注释

(1) 货币资金

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

(2) 其他应收款

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

(3) 存货

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

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

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(4) 投资性房地产

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

(5) 短期借款

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

(6) 其他应付款

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

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

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(7) 长期借款

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

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

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

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

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(8) 营业收入

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

(9) 财务费用

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

(10) 投资收益

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

七、关联方关系及其交易

(1) 母公司

母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司表 决权比例	注册资本
雅康投资	英属处女群岛	投资控股	95%	95%	1美元

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州正兴物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州大厦酒店服务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀绿色生态产业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州天河区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州地铁物业管理有限责任公司	受同一最终控股公司控制
成都越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀（武汉）物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀海樾物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
江门越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
苏州悦趣商业物业经营有限公司	受同一最终控股公司控制

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	受同一最终控股公司控制
广州广云国际酒店管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东川新街市有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛青铁隽秀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳崇经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州汇隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高亚经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越庐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（香港）有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀兴业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀建设科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燦乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳盈经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州逸泉国际大酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
广州南沙悦敏信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	受同一最终控股公司控制
广州华振科技服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州通利建筑装饰工程有限公司	受同一最终控股公司控制
上海华润樾能置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州高业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越逸环境艺术有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
越秀投资财务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州领秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州鸣泉居酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北宏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州云秀健康投资有限公司	本集团的合营公司
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴天府置业有限公司	本集团的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
青岛昌明置业有限公司	本集团的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	本集团的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	本集团的合营公司
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
杭州滨兆房地产开发有限公司	本集团的合营公司
南京骏玖房地产有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
济南鹏远置业有限公司	本集团的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州南沙科城投资发展有限公司	本集团的合营公司
佛山市越泓房地产开发有限公司	本集团的合营公司

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
杭州秀恒企业管理有限公司	本集团的合营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州庆越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭置业有限公司	本集团的联营公司
广州隽浩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区越秀地产有限公司	本集团的联营公司
长沙长越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	本集团的联营公司
广州东鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的联营公司
南通骏秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
肥西和顺地产有限公司	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
杭州北煦置业有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
东莞隽瑞房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海燊秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州北星置业有限公司	本集团的联营公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	本集团的联营公司
北京越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州和越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州疆悦置业有限公司	本集团的联营公司
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
青岛城秀建设管理有限公司(原名“青岛城秀投资开发有限公司”)	本集团的联营公司
合肥和冉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛东辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
杭州星日房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越观房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州粤恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海城樾置业有限公司	本集团的联营公司
成都隼扬房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都越合房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州缤煦企业管理有限公司	本集团的联营公司
广州越合通房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏城发展有限公司	本集团的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	本集团最终控制方的联营公司
武汉越秀地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
杭州越辉房地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
福达地产投资有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州国金中心酒店管理有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州晋耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州佳耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州景耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州国金商业经营管理有限公司	本集团最终控制方的联营公司
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州地铁集团有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳联盈投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州市品珑房地产开发有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
江门市高汇实业投资中心（有限合伙）	对本集团有重大影响的少数股东
广州越秀仁达八号实业投资合伙企业（有限合伙）	对本集团有重大影响的少数股东
成都隼怡房地产开发有限公司	附注1
成都越鼎房地产开发有限公司	附注1

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供和接受劳务

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(b) 提供和接受劳务（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁

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

本集团作为房屋建筑物出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

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

(d) 利息收入

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(e) 利息费用

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

(c) 收购子公司股权对价

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

(d) 处置子公司股权对价

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(h) 提供和接受资金

2025年度及2024年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注七(4)。

(i) 担保

	2025年6月30日	2024年12月31日
提供担保-		
武汉康景实业投资有限公司	4,499,000,000	4,499,000,000
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	1,176,000,000	1,176,000,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	850,000,000
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	800,000,000	-
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
广州智能装备科技创意园有限公司	492,000,000	492,000,000
广州隼浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	-	192,000,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	180,000,000
合计	<u>11,480,980,000</u>	<u>11,052,980,000</u>

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

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(j) 销售货物

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

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(j) 销售货物（续）

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

(k) 销售商品房

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州力超房地产开发有限公司	10,164,815,000	10,164,815,000
广州地铁集团有限公司	3,217,740,136	2,923,740,136
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资有限公司	2,458,912,689	2,458,912,689
深圳联盈投资管理有限公司	1,723,085,000	1,723,085,000
广州越合通房地产开发有限公司(i)	1,395,118,341	-
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司(ii)	1,354,971,831	1,012,690,623
武汉康景实业投资有限公司	1,336,990,280	1,472,711,288
郴州秀城房地产开发有限公司	1,332,716,865	1,273,827,812
青岛东辉房地产开发有限公司	1,172,977,500	-
顶卓有限公司	1,027,416,900	1,027,416,900
深圳安创投资管理有限公司	963,830,000	1,238,230,000
广州南沙科城投资发展有限公司	837,256,588	-
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,267	829,815,267
上海城樾置业有限公司(iii)	786,272,928	1,092,812,700
佛山市越泓房地产开发有限公司	777,233,072	-
广州汇隆商业发展有限公司	719,650,000	719,710,500
青岛祥锦房地产开发有限公司	675,405,000	675,405,000
南通骏秀房地产开发有限公司	667,956,665	667,964,051
广州樾乐房地产开发有限公司	538,972,420	470,372,420
杭州北煦置业有限公司	519,791,724	519,791,724
广州越隆商业发展有限公司	504,505,000	504,505,000
武汉东雄置业发展有限公司	480,019,244	480,019,244
长沙长越房地产开发有限公司(iv)	416,597,452	407,674,381
广州粤恒房地产开发有限公司(v)	394,588,697	569,868,907
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,568,649	289,568,649
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	288,726,253	331,941,117
重庆越辉房地产开发有限公司	279,592,968	240,278,475
济南元贺置业有限公司	245,643,238	253,627,628
城市建设开发集团(中国)有限公司	230,052,520	230,222,246
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	211,118,450
广州越秀产业发展有限公司	207,356,392	156,295,682
广州智能装备科技园有限公司(vi)	197,795,115	193,307,931
成都隼城房地产开发有限公司	193,178,162	427,192,902
合肥越庐房地产开发有限公司	191,340,573	142,308,734

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(5) 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

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

- (i) 于2025年6月30日，该款项中1,172,132,701元（2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为3.10%且无抵押担保。
- (ii) 于2025年6月30日，该款项中712,447,477元（于2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为6.00%且无抵押担保。。
- (iii) 于2025年6月30日，该款项中16,272,928元（2024年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.00%且无抵押担保。
- (iv) 于2025年6月30日，该款项中363,944,320元（2024年12月31日：363,944,320元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。
- (v) 于2025年6月30日，该款项中319,957,750元（2024年12月31日：531,639,800元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。
- (vi) 于2025年6月30日，该款项中165,137,243元（2024年12月31日：164,287,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.63%且无抵押担保。
- (vii) 于2025年6月30日，该款项中无关联方贷款（于2024年12月31日，该款项中151,797,624元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为10.00%且无抵押担保）

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

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

(ix) 于2025年6月30日，该款项中24,601,235元（2024年12月31日：24,601,235元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。

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

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

本集团与其他关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款

	2025年6月30日	2024年12月31日
广州市品臻房地产开发有限公司	6,692,934,159	7,133,258,985
广州越创房地产开发有限公司	5,691,112,344	5,874,479,396
广州越观房地产开发有限公司	3,016,441,509	4,910,647,119
广州越宏房地产开发有限公司	2,461,871,168	2,569,602,666
北京越创房地产开发有限公司	1,699,690,000	1,699,682,000
上海榮秀房地产开发有限公司	1,424,485,130	1,424,485,130
广州穗昭置业有限公司	1,317,525,656	1,317,494,901
成都隼城房地产开发有限公司	916,034,810	673,316,911
杭州秀恒企业管理有限公司	689,428,741	689,428,741
广州和越房地产开发有限公司	666,966,358	642,709,151
杭州越荣房地产开发有限公司	632,329,438	632,329,438
广州市祥港房地产开发有限公司	593,170,769	592,917,977
广州华振科技服务有限公司	465,822,558	309,045,785
青岛青铁隼秀置业有限公司	396,380,715	133,896,890
广州越投商业保理有限公司	349,815,098	349,815,098
广州市祥发房地产有限公司	346,169,737	362,146,938
武汉康景实业投资有限公司	305,137,939	305,160,180
合肥越庐房地产开发有限公司	300,744,665	300,015,000
杭州疆悦置业有限公司(i)	268,176,890	260,322,757
青岛昌明置业有限公司	256,920,346	200,670,346
广州城建开发装饰有限公司	254,316,435	341,295,143
桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)	242,395,496	242,395,496
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	220,895,432	220,895,432
广州祥荷房地产开发有限公司	210,256,806	210,256,806
杭州添智投资有限公司	197,433,000	197,433,000
广州市祥广房地产开发有限公司	177,315,476	177,315,476
广州市广运城市房产有限公司	174,615,336	174,615,336
广州市万升城市房产有限公司	170,502,084	170,502,084
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	168,070,000	168,070,000
青岛云佳房地产开发有限公司	166,901,157	168,641,284
烟台领秀房地产开发有限公司	166,490,000	166,490,000
广州敏秀房地产开发有限公司	161,602,470	101,036,202
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,007,635
广州市胜基城市房产有限公司	154,199,900	154,200,000
成都隼扬房地产开发有限公司	152,232,574	-
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
广州通利建筑装饰工程有限公司	137,579,808	146,053,747
广州市中基城市房产有限公司	132,838,967	132,838,967

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方额（续）

(b) 其他应付款（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

- (i) 于2025年6月30日，该款项中257,740,000元（于2024年12月31日：257,740,000元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为4.35%且无抵押担保。
- (ii) 于2025年6月30日，该款项中163,311,256元（2024年12月31日：163,311,256元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，不计息（2024年12月31日：5.70%）且无抵押担保。
- (iii) 于2025年6月30日，该款项中30,441,442元（2024年12月31日：40,106,298元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为9.00%且无抵押担保。

(c) 其他非流动负债

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

(d) 银行存款

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

(e) 银行借款

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(f) 租赁负债

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

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款

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

七、关联方关系及其交易（续）

(5) 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款（续）

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

(h) 应收票据

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

八、或有事项

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

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

本集团客户采用银行按揭（抵押贷款）的方式购买本集团的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，由本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

九、公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

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

(2) 营业收入和营业成本

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

注：于截至2024年6月30日止六个月期间，本公司经评估，将部分与本公司多年前已完工交付房屋相关的，已确认无需支付的预付应付工程款项转回，导致该期间营业成本冲减78,577,911元。