



广州市城市建设开发有限公司

(住所：广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101)



广州市城市建设开发有限公司

2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券
(第二期) 募集说明书摘要

注册金额	96.00 亿元
本期发行金额	不超过 15.00 亿元 (含 15.00 亿元)
增信情况	本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

签署日期： 2025 年 9 月 3 日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2025 年 3 月末，公司有息债务总额 717.30 亿元，其中：短期有息债务 218.16 亿元，占比 30.41%。近年来，发行人为满足经营发展需要，有息债务规模有所增加，但发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 73.32%、74.26%、74.46%和 73.74%，长期保持在行业较低水平。若未来发行人有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的资金压力。

（二）最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 20,321,974.10 万元、23,053,896.64 万元、20,393,094.65 万元和 19,937,591.12 万元，占各期末总资产的比例分别为 62.91%、60.00%、56.11%和 55.92%。发行人存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。发行人的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对发行人的经营和未来发展造成影响。

（三）截至 2025 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值为 509.96 亿元，占总资产的比例为 14.30%，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的存货、无形资产以及监管账户中的货币资金。按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。尽管发行人的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未有银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成发行人不能按时、足额偿付银行借款或其他债务时，受限资产可能会被冻结或处置，从而对发行人的正常经营带来不利影响。

（四）截至 2024 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 7,125,591.10 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 4,008,034.33 万元，占当年末其他应收款账面价值的 56.25%。发行人的关联方往来款划拨严格按照公司相关制度审批流程和操作流程执行，坏账风险较低。但若未来房地产政策、宏观经济

形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

（五）截至 2025 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值为 682,566.00 万元，占期末总资产的比例为 1.91%，主要系已完工的投资物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动损益分别为 28,271.00 万元、-113,044.66 万元和-3,798.22 万元，占当年利润总额的比例分别为 3.09%、-15.93%和-0.88%。若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产公允价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

（六）截至 2025 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制子公司共 302 家，分布于珠三角地区、中部地区、长三角地区和环渤海地区等，分布较为广泛。虽然发行人建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具有完整的业务体系和市场化的经营能力，并根据已有的管理经营实际建立了一系列有效的子公司管理机制，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

（七）发行人通过协议控制的方式对部分关联公司及其下属子公司形成控制，并将其纳入发行人的合并报表范围。本期债券的债权债务关系主体为发行人与本期债券持有人，受控实体并不因受发行人实际控制而成为本期债券的权利主张对象。如果本期债券发生违约，债权人主张权利的对象为发行人及本期债券担保人，不包含协议控制的受控实体。

（八）报告期内，发行人与部分关联公司（以下简称“受控实体”）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》（以下简称“一揽子协议”），一揽子协议旨在使发行人可以控制受控实体及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，包括行使对受控实体的控制权，对受控实体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控实体的资产；有权优先收购受控实体的全部股权；受控实体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》不会享有投票权等股东权利，也不会从受控实体的股权中取得或收取任何经济利益。由于发行人拥有对受控实

体全部的股东权力，且可通过参与受控实体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控实体的权力影响其回报金额，通过该等安排，发行人管理层认为，发行人对受控实体能够实施控制。截至 2025 年 3 月末，发行人通过协议控制方式而合并的子公司合计 42 家，发行人与其中的 19 家公司签署了一揽子协议，剩余 23 家公司均为签署控制协议公司的合并范围内子公司，因此发行人亦将上述 23 家公司纳入合并报表。截至 2025 年 3 月 31 日，广州宏胜房地产开发有限公司 51% 的股东权益、武汉越秀地产开发有限公司 100% 的股东权益、广州市越汇房地产开发有限公司 77.79% 的股东权益、佛山市南海区越秀地产有限公司 100% 股东权益、广州越秀物业发展有限公司 95% 股东权益、广州城建开发伟城实业有限公司 80% 股东权益、广州越秀怡城商业运营管理有限公司 85.68% 股东权益及广州白马商业运营管理有限公司 100% 股东权益已按照一揽子协议规定对外转让，该股权处置事宜符合中国相关法律法规和一揽子协议的规定，不会损害发行人相关债券的债券持有人的合法权益。2024 年度，发行人根据业务发展需要，调整受控实体范围，共计 31 家因一揽子协议而控制的受控实体不再纳入发行人合并报表范围。发行人未来可能根据业务发展需要，安排其他因一揽子协议而控制的受控实体不再纳入发行人合并报表范围。截至募集说明书签署日，发行人通过协议控制的子公司，经营正常，管理规范，该协议控制事项和前述部分受控实体不再纳入发行人合并财务报表范围并未给发行人目前的经营管理及偿债能力带来重大不利影响，但如果未来因政策变化或其他不可预见的原因导致该控制关系发生重大变化或导致解除协议控制关系的，将可能给发行人造成一定的不利影响。

（九）发行人与受控实体及其股东签署一揽子协议，受控实体原债权人可能会认为该一揽子协议在一定程度上影响了受控实体原有债权人的债权实现能力。虽然发行人律师认为，仍在履行中的一揽子协议不存在违反中国法律、行政法规的效力性的强制性规定，对各签署方具有法律约束力。且根据发行人确认，其在客观上不会损害受控实体及其股东的利益，也不会对受控实体原有债权人的债权实现能力产生重大不利影响，但如果受控实体原有债权人以诉讼等方式使得一揽子协议被确认为无效，则发行人可能受到不利影响。

（十）发行人截至 2025 年 6 月末/2025 年 1-6 月未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月/末
营业收入	4,249,548.36
营业利润	383,790.64
利润总额	385,446.52
净利润	300,901.83
归属于母公司所有者的净利润	156,922.79
总资产	33,005,204.80
总负债	23,207,082.72
所有者权益	9,798,122.09
归属母公司所有者权益	5,150,106.52
经营活动产生的现金流量净额	1,028,698.91

截至 2025 年 6 月末，发行人生产经营情况正常，仍然符合公开发行公司债券的条件。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人 2022 年度、2023 年度及 2024 年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 461,935.05 万元、438,549.05 万元及 291,311.44 万元；发行人最近一期末的净资产为 9,361,485.78 万元（截至 2025 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 397,265.18 万元（2022 年度、2023 年度及 2024 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍；截至 2025 年 3 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 73.74%，母公司资产负债率为 92.54%。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

（二）本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，担保人广州越秀集团股份有限公司系发行人的间接控股股东。

（三）本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（四）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（五）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。评级报告中揭示的主要关注事项如下：

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战；
- 2、其他应收应付款项规模较大，对公司资金管理提出较高要求。

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。

（六）根据本期债券投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（七）根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（八）由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批

准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

（九）发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。

（十）违约事项及纠纷解决机制

1、以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

2、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向位于广州的中国广州仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。具体内容详见募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”相关内容。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录	9
释 义	11
第一节 发行条款	14
一、本期债券的基本发行条款.....	14
二、本期债券的特殊发行条款.....	16
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	18
第二节 募集资金运用	20
一、本期债券的募集资金规模.....	20
二、本期债券募集资金使用计划.....	20
三、募集资金的现金管理.....	21
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	21
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	21
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	22
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	22
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	22
第三节 发行人基本情况	23
一、发行人基本情况.....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	23
三、发行人的股权结构.....	25
四、发行人的重要权益投资情况.....	26
五、发行人的治理结构等情况.....	27
六、发行人的董事、高级管理人员情况.....	34
七、发行人主要业务情况.....	37
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	69

第四节 发行人主要财务情况	83
一、发行人财务报告总体情况.....	83
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	90
三、发行人财务状况分析.....	99
第五节 发行人信用状况	161
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	161
二、发行人其他信用情况.....	161
第六节 增信情况	164
一、本期债券保证人基本情况.....	164
二、担保函的主要内容.....	167
三、发行人承诺.....	169
第七节 备查文件	171
一、募集说明书及摘要的备查文件.....	171
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件.....	171

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
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
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会注册，面向专业投资者公开发行不超过 96.00 亿元（含 96.00 亿元）的广州市城市建设开发有限公司公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
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
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
评级机构、资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
担保人、保证人、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司（原名广州越秀集团有限公司）
受控实体	指	发行人通过协议控制方式所控制的子公司
《债券受托管理协议》	指	《广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《中外合资经营企业法》	指	《中华人民共和国中外合资经营企业法》
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 修正）
国发〔2010〕10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）
国办发〔2013〕17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
《分类监管函》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
《闲置土地处置工作的意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178 号）
《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）
国办发〔2011〕1 号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）
建房〔2010〕53 号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）
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
公司董事会、董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-3 月
最近三年	指	2022 年度、2023 年度和 2024 年度
最近三年末	指	2022 年末、2023 年末和 2024 年末
最近一年	指	2024 年
最近一年末	指	2024 年末
最近一期末	指	2025 年 3 月末
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）
元	指	如无特别说明，指人民币元
二、单位简称		
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司

雅康投资	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）
越秀房托基金	指	越秀房地产投资信托基金
广州云湖	指	广州云湖房地产开发有限公司
广州地铁	指	广州地铁集团有限公司
广州品秀	指	广州市品秀房地产开发有限公司
佛山南海越秀	指	佛山市南海区越秀地产有限公司
广州越汇	指	广州市越汇房地产有限公司
城建开发集团	指	广州市城市建设开发集团有限公司
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银保监会、中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会（现纳入“国家金融监督管理总局”）
央行、人民银行	指	中国人民银行
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
三、其他名词简称		
珠三角	指	一般指珠江三角洲地区，包括广州、深圳、佛山、东莞、中山、珠海、惠州、江门、肇庆共 9 个城市
长三角	指	一般指长江三角洲地区，包括上海市、江苏省和浙江省
环渤海	指	环绕渤海全部的沿岸地区所组成的广大经济区域，包括北京、天津、河北省、辽宁省、山东省
中部地区	指	一般包含河南、湖北、湖南、安徽和江西等省
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地
一揽子协议	指	为控制部分子公司而签订的一系列协议，主要包括独家购买权协议、独家管理咨询服务协议、业务经营协议等

本募集说明书摘要中，部分合计数与各分项数值直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：广州市城市建设开发有限公司。

（二）债券全称：广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 7 月 21 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广州市城市建设开发有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1504 号），注册规模为不超过 96.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。本期债券分为 2 个品种，本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第__3__年末及在本期债券品种二存续期间的第__5__年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（投资者回售选择权）”。

【赎回选择权】本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第__3__年末及本期债券品种二存续期间的第__5__年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（赎回选择权）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第___3___年末及本期债券品种二存续期间的第___5___年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（票面利率调整选择权）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 9 月 12 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 12 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 12 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2032 年每年的 9 月 12 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 12 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收

市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2030 年 9 月 12 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2028 年 9 月 12 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2028 年 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的兑付日为 2032 年 9 月 12 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2030 年 9 月 12 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2030 年 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由广州越秀集团股份有限公司提供连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十二）募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期间的第__3__年末及本期债券品种二存续期间的第__5__年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本

期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第__3__年末及本期债券品种二存续期间的第__5__年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于__3__个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报

或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前___3___个交易日，或者新增回售登记期起始日前___3___个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期间的第___3___年末及本期债券品种二存续期间的第___5___年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前___20___个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 9 月 9 日。
- 2、发行首日：2025 年 9 月 11 日。
- 3、发行期限：2025 年 9 月 11 日至 2025 年 9 月 12 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：依据审核进度确定。

- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人有权机构审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1504 号），本次债券注册总额不超过 96 亿元（含 96 亿元），采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券，具体明细如下：

单位：%、亿元

发行人	债券简称	起息日	赎回/回售日	到期日	票面利率	余额	拟使用募集资金金额上限
广州市城市建设开发有限公司	22 穗建 09	2022-09-23	2025-09-23 (注 1)	2027-09-23	2.78	15.00	15.00
合计						15.00	15.00

注 1：2025 年 8 月 26 日，广州市城市建设开发有限公司披露《广州市城市建设开发有限公司关于行使“22 穗建 09”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“22 穗建 09”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，决定放弃行使发行人调整票面利率选择权，并行使“22 穗建 09”的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22 穗建 09”进行全额赎回。发行人行使赎回选择权，则“22 穗建 09”的提前摘牌日为 2025 年 9 月 23 日。

若本期债券实际发行日期晚于上述拟偿还公司债券的到期日/行权日，则由发行人先以自有资金偿还对应公司债券，再由本期债券募集资金置换发行人偿还对应公司债券的自有资金。发行人承诺不存在重复融资的情形。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人及下属子公司未来可能调整用于偿还公开发行公司债券的明细。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的

原则，未来可能调整偿还公开发行公司债券的明细。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将开立募集资金专项账户，用于管理募集资金，由监管银行和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储和划转，不得用作其他用途。

发行人已安排中信证券作为本次债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

发行人、受托管理人将与监管银行签署募集资金专项账户监管协议，协议主要约定包括募集资金专项账户的开立、募集资金的存储与支取、募集资金专项账户监督方式等内容。募集资金专项账户用于发行人本次债券募集资金的接收、存

储、划转，不得用作其他用途。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

通过本期债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2025 年 3 月 31 日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人流动比率及速动比率将有所提升。本期债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺募集资金不用于调整为偿还到期或回售的公开发行公司债券本金之外的其他用途，回售的公司债券不能转售。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

债项名称	期限 (年)	发行规模 (亿元)	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
25 广城 01	3+2	9.00	用于偿还到期或行权公司债券	否，已按约定用途使用
25 广城 02	10	5.00	用于偿还到期或行权公司债券	否，已按约定用途使用

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	广州市城市建设开发有限公司
法定代表人	林昭远
注册资本	人民币 660,000.00 万元
实缴资本	人民币 660,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2002 年 8 月 24 日
统一社会信用代码	91440101710937076Y
住所（注册地）	广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
邮政编码	510623
所属行业	房地产业
经营范围	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
电话及传真号码	联系电话：020-88831129 传真：020-88831886
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：朱辉松 职位：副董事长、总经理 联系电话：020-88831188

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立的基本情况

发行人系根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司于 2001 年 12 月 8 日签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》设立，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部《关于同意广州市城市建设开发有限公司变更为外商投资企业的批复》（外经贸资一函（2002）245 号）批准，并由中华人民共和国对外贸易经济合作部核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸资审字（2002）0033 号）的中外合资企业，其股东雅康投资有限公司为注册于英属维尔京群岛的外资企业。2002 年 8 月 24 日，广东省广州市工商行政管理局向发行人核发企业法人营业执照。

根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》，发行人设立时投资总额为 381,720.06 万元人民币，注册资本为 163,101.27 万元人民币，其中广州市城市建设开发集团有

限公司出资 8,155.06 万元，占注册资本的 5%；雅康投资有限公司出资 154,946.21 万元，占注册资本的 95%。上述出资事项业经广州中联会计师事务所有限公司于 2002 年 12 月 25 日出具的“中会业[2003]003 号”《验资报告》审验。

本次出资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	8,155.06	5.00%
雅康投资有限公司	154,946.21	95.00%
合计	163,101.27	100.00%

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2009-10-12	增资	发行人按原股东持股比例同比例增加注册资本，公司注册资本增加至 190,861.00 万元
2	2023-06-26	增资	发行人按原股东持股比例同比例增加注册资本，公司注册资本增加至 660,000.00 万元

1、2009 年注册资本增加

2009 年 10 月 12 日，公司董事会决定按原股东持股比例同比例增加注册资本 27,759.73 万元，公司注册资本增加至 190,861.00 万元。该次增资经全体股东同意，并经原广州市对外贸易经济合作局（现广州市商务委员会）《关于合资企业广州市城市建设开发有限公司增资的批复》（穗外经贸资批〔2009〕774 号）批准。

广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司以货币出资的方式分别增资 1,387.99 万元和 26,371.74 万元。该次增资事项业经广州宏海会计师事务所有限公司于 2010 年 3 月 5 日出具的“宏海（2010）验字第 003 号”《验资报告》审验。

该次增资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	9,543.05	5.00%
雅康投资有限公司	181,317.95	95.00%
合计	190,861.00	100.00%

2、2023 年注册资本增加

2023 年 6 月 26 日，公司董事会决定按原股东持股比例同比例增加注册资本 469,139.00 万元，公司注册资本增加至 660,000.00 万元。其中，广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司以货币出资的方式分别增资 23,456.95 万元和 445,682.05 万元。截至募集说明书签署日，发行人该次增资已实缴。

该次增资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	33,000.00	5.00%
雅康投资有限公司	627,000.00	95.00%
合计	660,000.00	100.00%

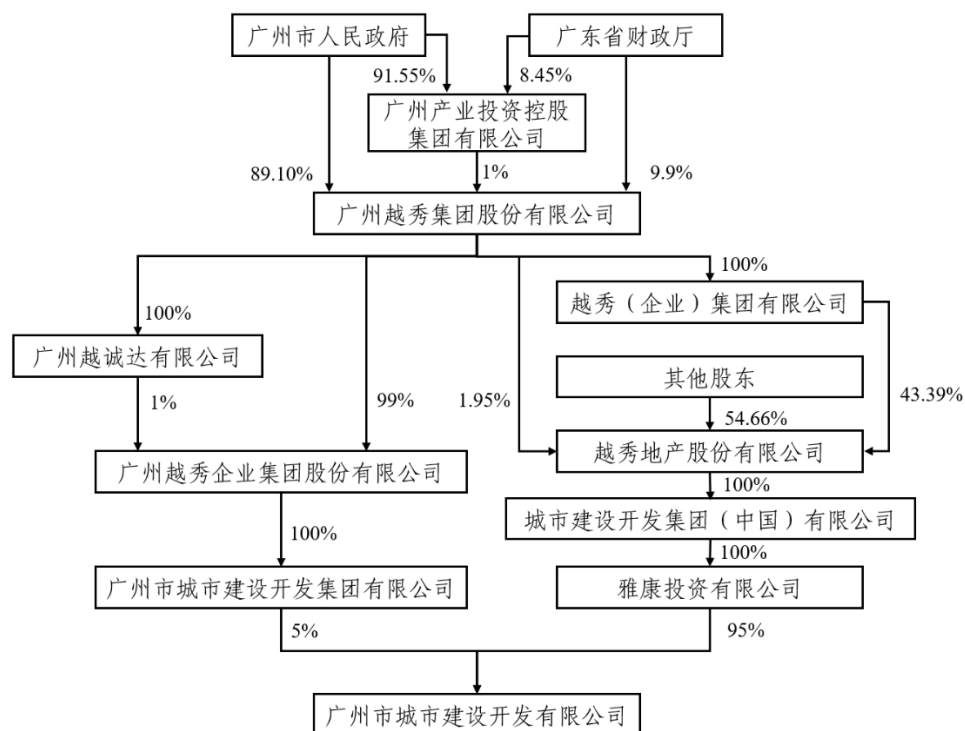
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：



（二）公司控股股东、实际控制人基本情况

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。截至募集说明书签署日，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。

发行人控股股东为雅康投资有限公司，其为越秀地产股份有限公司的全资子公司。越秀地产股份有限公司于 1992 年 6 月成立于香港，同年在香港联合交易所上市，股票代码 0123.HK，是广州越秀集团股份有限公司房地产板块的核心企业。越秀地产的主要业务为发展、出售及管理物业，及持有投资物业，目前业务已拓展至珠三角、中部地区、长三角和环渤海等。越秀地产与越秀房托基金形成良好互动，确立了其房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。

发行人间接控股股东为广州越秀集团股份有限公司。广州越秀集团股份有限公司由广州市人民政府于 2009 年 12 月 25 日投资设立，并授权广州市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。截至募集说明书签署日，越秀集团注册资本为 1,126,851.85 万元，旗下业务涉及金融、地产、交通基建和食品等产业。

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。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制子公司共 302 家。

截至 2024 年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	1.81%	865,489.50	121,349.14	744,140.36	2,534.61	-3,938.22	是

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
2	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发	90.50%	3,826,535.50	2,747,114.35	1,079,421.14	912,203.97	126,651.23	是
3	广州越秀城开房地产开发有限公司	房地产开发	90.50%	1,035,873.97	345,025.43	690,848.54	1,046,802.47	299,482.09	是

注：

1、数据来源：发行人提供

2、截至 2024 年末，部分公司持股比例未超过 50%，但表决权超过 51%，主要系发行人通过“一揽子协议”对公司实现控股并纳入合并报表范围。

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

序号	企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
1	广州宏胜房地产开发有限公司	营业收入、净利润	2024 年度，该公司营业收入较 2023 年度减少 96.61%，净利润较 2023 年度减少 111.59%，主要原因是该公司项目进入尾盘阶段，只有零星结转，因此营业收入和净利润较上年大幅减少。
2	广州越秀华城房地产开发有限公司	净利润	2024 年度，该公司净利润较 2023 年度增加 126.91%，主要原因是该公司 2024 年度结转高毛利项目，因此净利润较 2023 年度大幅增长。
3	广州越秀城开房地产开发有限公司	总资产、总负债、营业收入、净利润	2024 年末，该公司总资产较 2023 年末减少 48.26%，总负债较 2023 年末减少 78.29%，主要原因是 2024 年统一交付物业结转收入，存货及合同负债同步减少。 2024 年度，该公司营业收入较 2023 年度增加 113.97%，主要原因是结转项目收入增加。 2024 年度，该公司净利润较 2023 年度增加 694.36%，主要原因是结转项目收入增加。

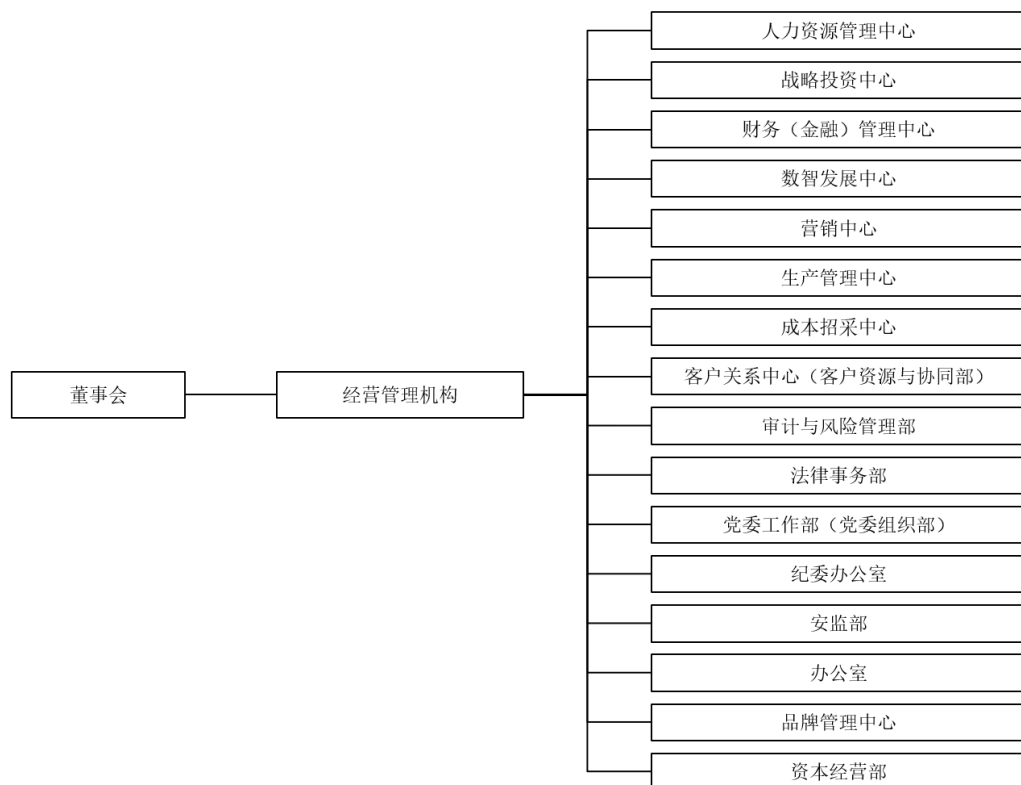
（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



公司共设立人力资源管理中心、战略投资中心、财务（金融）管理中心等 16 个部门。

1、人力资源管理中心

负责制定、实施和优化公司人力资源规划和薪酬福利制度，开展培训需求分析，制订并实施公司年度培训计划，搭建人力资源信息化管控平台，整合与共享人力资源信息、组织考核激励、权责管理等工作。

2、战略投资中心

负责公司战略管理、投资策划、投资分析、项目拓展、用地管理、公共关系管理、存量资产管理等工作。

3、财务（金融）管理中心

负责资本运作管理、财务管控、财务共享管理、财务报表管理、会计核算管理、预算分析管理、税务管理、事业计划与经营分析、产权管理、公司治理、精益管理等工作。

4、数智发展中心

负责 IT 治理、流程管理、IT 系统应用管理、IT 基础服务管理等工作。

5、营销中心

负责营销标准建设、市场研究、定位策划标准研究、营销企划管理、营销销售过程监控、业务对接管理、营销供方管理等工作。

6、生产管理中心

负责聚焦客户需求的产品研究、战略适配的产品策划、做实产品标准化体系、健全体系化管控界面、品质与质量管理、施工工艺管理、项目运营管理等工作。

7、成本招采中心

负责招采体系建设、目标成本管理、动态成本管理、责任成本管理、成本后评估、招采业务实施等工作。

8、客户关系中心（客户资源与协同部）

负责客户服务管理、客户满意度、客户战略管理、资源协同管理、客户数据管理、会员运营管理工作。

9、审计与风险管理部

负责内部审计制度和 workflows 的制定、实施及完善，公司年度审计工作计划的制定、执行和总结，统筹公司全面风险管理体系的建设、实施及完善，制定风险管理制度和 workflows 等工作。

10、法律事务部

负责规范化管理、防范法律风险、合同管理、法律纠纷管理等工作。

11、党委工作部（党委组织部）

负责党团工作管理、企业文化建设、宣传管理、纪检监察、工会管理等工作。

12、纪委办公室

以党风廉政建设责任制、效能监察和日常教育为抓手，着力建设廉洁从业风险防控、执行和监督体系，实现企业廉洁风险防控“纵向到底，横向到边”，实现全覆盖监管，确保企业健康持续发展，成为公司全面风险防控的重要组成部分。

13、安监部

负责安全体系建设、安全督查、应急管理、培训宣传、安全投入、事故调查、安全考核、安全信息管理工作。

14、办公室

负责综合文秘、知识管理、档案管理、行政后勤管理等工作。

15、品牌管理中心

负责品牌管理等工作。

16、资本经营部

负责维护和拓展投资者、分析师关系网络，与资本市场保持顺畅的沟通，接受投资者的查询，协助资本运作项目做好相关的投资者关系工作，负责收集资本市场对公司的意见，做好对内的信息传递工作，让公司内部更好地了解资本市场对公司的看法。

（二）内部管理制度

发行人按照《中华人民共和国公司法》和有关法律、行政法规以及规范性文件的规定，制定了《公司章程》并建立了规范的公司治理结构。发行人各层级权责分明，确保公司经营及管理有条不紊。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构。股东会的职权：

- （1）选举和更换董事、审计委员会成员，决定有关董事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会的报告；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （5）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （6）对股东向股东以外的人转让出资(股权)作出决议；
- （7）修改公司章程；
- （8）章程规定的以及各方股东另有约定的其他职权。

上述事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名或者盖章。

2、董事会

公司设董事会，董事成员 8 人，由股东会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或者董事任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会行使下列职权：

- （1）召集股东会，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；

- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定公司资产抵押事宜；
- (10) 决定公司债券发行方案；
- (11) 决定聘任或者解聘公司总经理、联席总经理、董事会秘书及其报酬事项；根据总经理和联席总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、总经理助理、首席官、咨询委员会成员等高级管理人员及其报酬事项；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 决定公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (14) 其它应由董事会决定的重大事宜，具体以公司《董事会议事规则》规定为准。

3、审计委员会

公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。审计委员会成员为 3 名以上，由股东会决定委员人选。审计委员会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东会会议提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

审计委员会可以对董事会决定事项提出质询或者建议。审计委员会作出决议，应当经审计委员会成员的过半数通过。

4、高级管理人员

公司设总经理，联席总经理，副总经理，董事会秘书、总经理助理、首席官、咨询委员会成员等高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

总经理和联席总经理对董事会负责，执行董事会的各项决定，负责合营公司的日常经营管理工作。副总经理协助总经理和联席总经理工作，当总经理、联席总经理不能履行职务时，由总经理指定副总经理代理行使总经理的职责。总经理和联席总经理按董事会授予范围行使职权，具体职权以公司《董事会向经理层授权管理办法》规定为准。

5、主要内部控制制度

发行人内部建立了完善的内部控制制度框架体系，主要包括信息披露、投资者关系管理、关联交易、财务管理、招标采购和人事管理等制度。具体如下：

（1）关联交易制度

为规范公司关联交易行为，加强公司关联交易管理，提高公司治理水平，公司结合《公司法》等相关规定并结合自身实际情况，制定了相关关联交易制度。公司关联交易制度明确了关联人及关联交易的认定、关联人及关联交易管理架构和职能、关联交易的报告和披露等，为规范公司关联交易行为提供了明确操作指引和行为准则。

（2）财务管理制度

为规范公司及辖下公司的财务运作，强化财务管理，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等法律法规，结合自身相关制度，制定了相应的财务管理制度，对公司资金管理、现金及银行存款管理、固定资产管理、费用管理及重大财务事项报告等制度进行了规定。公司财务管理制度有利于构建公司财务管理平台并维护其运营，发挥财务监督和服务职能，提高企业的经济效益，为决策者提供决策依据。

（3）招标采购制度

为适应公司发展需要，保护公司及合作供应商的权益，规范操作，提高效率，根据《广州市城市建设开发有限公司工程招标采购管理办法（修订版）》及公司其它相关规定，发行人制定了关于招标采购的相应管理细则。招标采购制度规定公司招标采购的主办机构为公司采招管理机构，该类招标采购主要包括公司战略

采购、跨项目公司集中采购、各项目计划投资额超过一千万以上的总承包工程、机电工程、二次装修工程等的招标采购。项目招标采购的主办机构为项目公司招标采购主办部门，该类招标采购包含公司招标采购类别之外的招标采购。

（4）职业经理人竞争上岗管理制度

为建立公司透明高效、公平竞争、良性发展的人才选拔机制，优化公司人力资源配置，促进公司战略目标顺利实现，发行人制定了《中高级管理人员选拔任用管理细则》，规定由人力资源部梳理空缺职业经理人岗位、明确空缺岗位职责和任职资格、拟定竞争上岗方案并发布竞争上岗通知。评审小组审核竞争上岗方案、对应聘者进行资格终审并提出聘用建议。

（5）职业经理人述职管理制度

为建立和健全职业经理人制度，全面了解及正确评价公司职业经理人的岗位履职情况、绩效表现及领导力，强化公司职业经理人的责任和目标意识，加强职业经理人的监督管理及队伍建设，促使职业经理人不断改进提升经营管理能力，保证公司战略规划及年度事业计划的有效实施，发行人制定了《人才评价与应用管理细则》。对人才标准与评价体系进行规范管理，激发职业经理人的工作积极性，激励引导人才职业发展，打造一支富有激情、充满战斗力的高素质人才队伍，有效支撑公司战略落地。

（6）公司辖下企业管理制度

为明确与辖下企业资产权益和经营管理权责，确保各辖下企业按照现代企业制度规范、高效、有序地经营运作，公司根据中国外商投资及其它有关法律、法规及公司章程，制定了《广州市城市建设开发有限公司辖下企业管理办法》。该管理办法规定公司通过向辖下企业委派董事、监事，对辖下企业的经营管理行为实施监控；同时也对辖下企业的经营管理、财务与资产管理、投资管理、人力资源管理及考核等多方面进行了规范。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，公司董事、高级管理人员任职情况如下表所示：

1、董事任职情况

姓名	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
林昭远	董事长	任期自 2015 年 11	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司

姓名	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
		月开始	总经理助理、副总经理；广州造纸集团有限公司董事长（法定代表人）、广州造纸股份有限公司董事长；越秀金融控股有限公司董事长兼非执行董事；越秀房托资产管理有限公司主席及非执行董事；现兼任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司、广州越秀企业集团股份有限公司副董事长、总经理；创兴银行有限公司非执行董事；越秀地产股份有限公司董事长、执行董事
朱辉松	副董事长、总经理	任期自 2023 年 4 月起	曾任公司联席总经理；广州越秀城建国际金融中心有限公司综合管理部之部门副主管及部门主管；公司办公室高级管理人员；越秀地产山东区域公司总经理、北方及华东区域公司总经理、董事长；越秀服务集团有限公司董事会主席及非执行董事；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副董事长、总经理；广州越秀兴业地产代理有限公司董事长
江国雄	董事、联席总经理	任期自 2022 年 3 月开始	曾任广州造纸集团有限公司财务部会计员、副部长、部长、财务总监；广州市城市建设开发有限公司财务部（地产金融部）总经理、流程信息部总经理、运营管理中心总经理、IT 共享中心总经理、数智发展中心总经理；广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司总经理助理、副总经理；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司董事、联席总经理；越秀地产商业板块董事长；越秀服务集团有限公司非执行董事、董事会主席；越秀房托资产管理有限公司非执行董事、董事局主席
陈志飞	董事、工会主席	任期自 2020 年 12 月开始	曾任广州越秀集团有限公司信息中心总经理、办公室总经理、品牌管理中心总经理；越秀企业（集团）有限公司办公室总经理；越秀（中国）交通基建投资有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。现任广州市城市建设开发有限公司董事、工会主席、教育事业部总经理
刘艳	董事	任期 2018 年 4 月开始	曾任广州市城市建设开发集团有限公司人力资源（监察部）主办、主管，越投城建房地产开发经营中心综合管理部副总经理（高级主管），广州越秀集团股份有限公司人力资管部高级主管、副总经理、人力资源总监，越秀企业（集团）有限公司人力资源部总经理，广州造纸集团有限公司董事，广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司首席人力资源官；现任广州越秀集团股份有限公司及越秀企业（集团）有限公司首席运营官、越秀地产股份有限公司执行董事，亦出任越秀交通基建有限公司董事长及执行董事
陈静	董事	任期自 2017 年 8 月开始	曾任湖北大学商学院教师；海信科龙电器股份有限公司会计；广州越秀集团股份有限公司审计部总经理、广州越秀集团股份有限公司及越秀企业（集团）有限公司财务部总经理；广州越秀融资租赁有限公司及广州越秀发展集团有限公司监事会主席；越秀地产财务总监；现任广州越秀集团股份有限公司及越

姓名	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
			秀企业（集团）有限公司首席财务官、越秀地产股份有限公司执行董事，亦出任越秀交通基建有限公司执行董事、创兴银行及越秀金融控股有限公司非执行董事、广州越秀农牧食品科技有限公司董事
张建国	董事、副总经理	任期自 2016 年 7 月开始	曾任广州造纸集团有限公司人力资源部部长；广州越秀集团股份有限公司纪委副书记；广州市城市建设开发有限公司纪委书记、工会主席；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理；越秀服务集团有限公司非执行董事、广州市城市建设开发有限公司董事；广州越秀康养产业投资控股有限公司董事长
曾志钊	董事	任期自 2022 年 2 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司资本经营部总经理；越秀证券控股有限公司董事；广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理；现任越秀地产财务总监；越秀房托资产管理有限公司非执行董事；广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司及广州越秀企业集团股份有限公司之财务部总经理；广州造纸集团有限公司及广州造纸股份有限公司董事；广州越秀共享服务有限公司董事、董事长

注 1：表中任职期限为董事职务的起始时期

2、非董事高级管理人员任职情况

姓名	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
杜凤君	副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司人事部总经理；广州市城市建设开发有限公司管理部总经理、总经理助理；广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司总经理助理；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理
赖雅	副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州城建开发南沙房地产有限公司副总经理；广州市城市建设开发有限公司办公室、投资部总经理；广州市城市建设开发有限公司董事会秘书；广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司总经理助理；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理
梁睿	副总经理	副总经理任期自 2018 年 8 月开始	曾任广州万科房地产发展有限公司助理总经理；雅居乐房地产控股有限公司副总裁；广州市城市建设开发有限公司首席营销官；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理
王文敏	纪委书记	任职自 2022 年 1 月起	曾任广州市城市建设开发集团有限公司团委书记、人力资源部副经理、党委组织部副部长；广州城建开发宏城连锁超级市场有限公司党支部书记；广州市政府办公厅市长电话专线办公室副主任（挂职）；广州城建开发装饰有限公司党支部书记；广州市城市建设开发有限公司人力资源部副经理、财务部副总经

姓名	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
			理、纪检监察审计部总经理、审计与风险管理部总经理、成本招采部总经理；现任广州市城市建设开发有限公司纪委书记
周波	公司副总经理	任职自 2019 年 1 月起	曾任广州市建设委员会城建处、工程督办处副总工程师；广州南沙开发区建设指挥部建设局城市建设处处长；广州南沙区市政管理局、交通局、建设和管理局副局长；广州南沙开发区土地开发中心主任；广州南沙城市建设投资有限公司董事长、总经理；广州南沙开发区企业建设局局长；广州南沙开发区（自贸区南沙片区）管委会总规划师、党工委委员、副主任；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理、越秀地产城市更新集团董事长
王荣涛	公司副总经理	任职自 2021 年 7 月起	曾任中国建筑第八工程局青岛公司副总工程师、施工管理部经理，广州分公司副经理、华南建设有限公司董事；越秀地产商业板块副总裁；广州市城市建设开发有限公司工程管理部总经理、成本管理部总经理、公司总经理助理；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司副总经理
洪国兵	公司副总经理、首席产品官	任职自 2021 年 6 月起	曾任越秀地产广州区域公司副总经理；越秀地产商业板块设计管理部总经理、总建筑规划师；广州城建开发设计院有限公司院长；现任广州市城市建设开发有限公司副总经理、首席产品官、产品与客研中心总经理、TOD 研究院院长、广州中心、马场项目筹备工作组组长；越秀地产股份有限公司副总经理
姜永进	总经理助理	任职自 2024 年 5 月起	曾任中国海外集团金融投资有限公司副总经理、对外关系部总经理；恒盛地产控股有限公司副总裁、首席财务官；光谷联合控股有限公司首席财务官；越秀地产投资者关系部总监；越秀企业（集团）有限公司投资者关系部总监；现任广州市城市建设开发有限公司、越秀地产股份有限公司总经理助理
李尔	总经理助理	任职自 2025 年 3 月起	曾任广州市城市建设开发有限公司战略投资中心总经理助理；广州区域公司总经理助理；大湾区中部区域公司副总经理；广州市城市建设开发有限公司战略投资中心、办公室总经理；现任广州市城市建设开发有限公司总经理助理、董事会秘书、越秀地产股份有限公司总经理助理、广州市城市建设开发有限公司战略投资中心、办公室总经理

注 1：表中任职期限为高管职务的起始时期

公司董事及高级管理人员设置符合《公司法》、《中外合资经营企业法》及《公司章程》要求。

公司董事及高级管理人员不存在重大违纪违法情况。

七、发行人主要业务情况

（一）公司经营范围

发行人的经营范围为：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。

（二）公司主营业务模式

公司的主要业务范围包括发展、出售及管理物业，及持有投资物业。其中房地产开发和销售是广州城建核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由广州城建自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业租赁收入则来源于广州环贸中心、广源文化中心等投资性物业的租金收入。

总体来看，广州城建主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。广州城建最近三年及一期的营业收入、营业毛利润和毛利率的构成如下表所示：

广州城建最近三年及一期营业收入情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售收入	1,315,765.28	94.57%	7,967,413.60	96.53%	7,344,393.92	96.33%	6,712,779.90	97.29%
租金收入	5,359.10	0.39%	41,027.50	0.50%	35,857.29	0.47%	25,922.45	0.38%
其他收入	70,124.43	5.04%	245,060.72	2.97%	243,568.88	3.19%	160,937.04	2.33%
合计	1,391,248.81	100.00%	8,253,501.82	100.00%	7,623,820.09	100.00%	6,899,639.39	100.00%

广州城建最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售毛利润	125,462.29	95.85%	1,093,131.63	94.08%	1,345,321.52	95.44%	1,574,975.74	97.41%
租金毛利润	1,234.34	0.94%	21,141.93	1.82%	13,772.77	0.98%	6,412.82	0.40%
其他毛利润	4,202.75	3.21%	47,640.39	4.10%	50,554.02	3.59%	35,392.61	2.19%
合计	130,899.37	100.00%	1,161,913.94	100.00%	1,409,648.31	100.00%	1,616,781.17	100.00%

广州城建最近三年及一期营业毛利率情况

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房屋销售毛利率	9.54%	13.72%	18.32%	23.46%
租金毛利率	23.03%	51.53%	38.41%	24.74%
其他毛利率	5.99%	19.44%	20.76%	21.99%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计	9.41%	14.08%	18.49%	23.43%

1、房屋销售收入

发行人的房地产开发业务主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营。发行人房地产业务起源并扎根于广州，专注“住宅地产+商业地产”双轮驱动、“产业经营与资本运作并行”的发展思路。

发行人坚持住宅地产和商业地产并举，其中住宅地产占主要部分。最近三年及一期，公司住宅地产和商业地产的销售情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产
销售面积	43.79	1.09	214.74	26.22	245.10	26.50	170.38	43.79
销售金额	151.91	2.67	652.26	44.93	833.00	62.40	612.19	72.69
销售面积占比	97.57%	2.43%	89.12%	10.88%	90.24%	9.76%	79.55%	20.45%
销售金额占比	98.27%	1.73%	93.56%	6.44%	93.03%	6.97%	89.39%	10.61%

数据来源：发行人提供

广州城建充分发挥控股股东的母公司越秀地产作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房地产信托基金的优势，确立了公司房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式，与越秀房托基金形成“常态化互动”，即由越秀地产和广州城建开发优质商业项目，并作为投资物业自身初始运营，越秀房托基金收购已完成的投资物业，收购资金回流入越秀地产和广州城建，在加强越秀地产和广州城建项目开发能力的同时也使得越秀房托基金不断补充优质投资物业。

最近三年及一期，广州城建房屋销售收入分别为 6,712,779.90 万元、7,344,393.92 万元、7,967,413.60 万元和 1,315,765.28 万元，最近三年总体呈现增长趋势。

（1）业务构成

最近三年及一期，广州城建分别实现房地产销售面积 214.17 万平方米、271.60 万平方米、240.96 万平方米和 44.88 万平方米，分别实现销售金额 684.88 亿元、895.40 亿元、697.19 亿元和 154.58 亿元。

从地域分布来看，公司目前的房地产开发和销售业务主要聚焦广州、北京、上海、深圳以及杭州、西安、合肥、成都等核心城市，确立了大湾区、华东、北

方、中西部等重点战略区域，打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，公司采取住宅和商业项目并重的模式，现已建成多个较为成熟的住宅产品线和中小型综合体。近年来公司一方面积极加大地方开发力度，坚持提升产品的标准化水平；另一方面采取契合市场景气变化的定价和推盘节奏，积极促进销售，整体房地产销售规模不断提升。2022 年度，广州城建房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米、亿元

类型	2022 年度	
	销售面积	销售金额
广州区域（含湾中区域和轨交）	109.71	375.21
湾西区域	16.75	21.16
中西区域（含华中区域和成都）	18.56	23.04
华东区域	62.97	260.34
北方区域	6.17	5.12
合计	214.17	684.88

注：湾中区域包括广州，湾东区域包括广州南沙区，轨交包括广州地铁合作项目，湾西区域包括中山、江门、佛山、南海，华中区域包括武汉、长沙、郑州、襄阳，华东区域包括杭州，苏州，嘉兴，北方区域包括青岛、烟台、沈阳、济南等。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人业务区域分布重新划分，房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米、亿元

类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
广州区域	10.14	39.16	77.60	288.12	70.54	299.16
湾区区域	10.80	18.45	43.14	77.55	45.64	120.41
中西区域	10.62	20.58	55.67	91.46	55.41	96.26
华东区域	10.61	57.47	54.10	184.14	76.35	284.68
北方区域	2.71	18.92	10.45	55.92	23.66	94.89
合计	44.88	154.58	240.96	697.19	271.60	895.40

（2）经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，房地产业务竣工面积的增长带来了良好的经济效益。最近三年及一期，发行人房地产项目开发情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积	12.57	166.88	299.15	406.10
竣工面积	12.42	567.38	509.41	282.22

数据来源：合作项目未按股权比例计算，数据由发行人提供

1) 项目综述

截至 2025 年 3 月末，广州城建在建项目区域分布较为广泛，广州、北京、深圳、上海、佛山、成都、武汉、西安、长沙、合肥、杭州、苏州、烟台、青岛等多个城市均有项目在建，共有广州宁越府、星畔园、德颂华庭、北京越秀城建香山樾、上海静樾雅苑等在建项目。截至 2025 年 3 月末，广州城建具体在建房地产开发项目明细如下表所示：

序号	项目名称	总投资额（万元）
1	沈阳越秀明湖郡	355,295
2	广州·大千围	557,374
3	苏州·向东岛	1,431,735
4	广州·官湖	1,981,960
5	广州·永泰	468,233
6	从化区江埔街九里步果场地块	203,513
7	长沙望城区[2019]015 号地块	574,918
8	广州·里仁洞旧改	5,348,400
9	广州·水西	613,286
10	广州·白云亭岗站项目	964,916
11	火炬建发阳光里项目	171,810
12	南京·桥林 G100	128,010
13	江门·星汇观澜	176,929
14	广州·金沙洲	562,902
15	广州·庙头	474,353
16	广州·钟落潭	1,468,001
17	广州·钟落潭自持	59,163
18	广州·兴达	347,041
19	广州·国科大	416,104
20	郑州·经开 155	550,250
21	东莞沙田项目	286,472
22	中山小榄项目	155,049
23	广州·暨大北一	748,079
24	佛山·博爱湖	217,722
25	合肥瑶海区 YH202201 号	221,547
26	天目医药港 ZX11-C-17 地块	65,747
27	天目医药港 ZX11-D-13 地块	73,052

序号	项目名称	总投资额（万元）
28	杭州·青山湖	177,131
29	杭州·勾庄 TOD	540,992
30	广州·南沙 21 期梅糖	558,829
31	重庆·蔡家 288	302,682
32	广州·新港东项目	345,582
33	海珠区昌岗西地块	287,861
34	广州·燕塘	1,040,003
35	长沙·荷塘坡	178,618
36	上海·杨浦	593,678
37	上海·杨浦长海	106,680
38	广州·滨江樾	125,633
39	北京昌平信息园项目	466,900
40	北京·石景山	337,548
41	杭州·勾运路	427,385
42	上海·上海市静安区中兴社区 C070202 单元 306-04 地块	93,674
43	杭州·西湖龙坞	375,639
44	郑州·金水二期	477,734
45	杭州·余杭金昌路	398,434
46	北京·海淀双新村	1,030,568
47	杭州·江干科技园	392,464
48	南京·雨花小行 G28 项目	127,019
49	西安·高新 69 亩	237,350
50	上海·普陀北新泾地块	598,683
51	合肥·滨湖 07	125,952
52	广州·世界大观一期	894,906
53	上海·静安育群西	202,019
54	广州·世界大观三期	193,343
55	广州·凤凰湖	259,897
56	江门·滨江 20 号地	255,197
57	杭州·星汇城	931,629
58	长沙·038	122,886
59	广州·萝岗	1,265,046
60	广州·南沙七期	740,510
61	荔湾河柳街	91,484
62	海珠东晓路	264,544
63	武侯 34 亩	152,460
64	白云怡新路	140,970
65	成都·槐树店 29 亩	143,046
66	佛山·海八路北	62,804
67	上海·长宁仙霞	278,612
68	广州·大干围 CD	285,368

资料来源：发行人提供

竣工项目方面，截至 2025 年 3 月末，广州城建已完工项目主要位于广州，包括广州星汇御府、广州星汇文华、深圳和樾府等知名楼盘及广州越秀金融大厦等地标建筑。截至 2025 年 3 月末，公司在建项目和土地储备主要集中在广州、杭州、成都、上海等多个城市。

广州市方面，目前公司已有广州越秀金融大厦、广州星汇御府、广州星汇文华、广州星汇文瀚、广州星汇文字、南沙滨海御城和南沙滨海悦城和广州可逸阳光等多个竣工项目；有广州滨江西、白云永泰、燕塘等项目在建。

公司在中西部地区房地产项目开展主要围绕武汉、成都、西安、合肥展开，越秀中交·星汇园、武汉星汇君泊 J 和武汉中北路项目陆续完工，成都武侯 34 亩、西安高新 69 亩、合肥滨湖 07 等已陆续开工。

公司在长三角地区房地产项目开展主要围绕杭州展开，同时扩展到苏州、上海等地。在杭州方面，杭州维多利中心、杭州星汇悦城和杭州星汇尚城已陆续完工，在建项目有杭州勾庄 TOD、勾运路项目。在上海方面，上海梅陇项目已竣工，在建项目有上海杨浦长海、普陀、静安育群。

除广州、杭州、成都、上海地区，公司的房地产项目亦分布于北京、佛山、中山、江门、南京、烟台、青岛等多个城市。

2) 土地储备

发行人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，顺应市场发展趋势、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。公司在广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等多地拥有大量土地储备。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司分别新增土地储备 328.12 万平方米、307.13 万平方米、92.83 万平方米和 19.04 万平方米，土地储备总面积分别为 1,642.61 万平方米、1,881.32 万平方米、1,312.80 万平方米和 1,359.05 万平方米。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，广州城建合并范围内土地储备情况如下表所示：

类别	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新拓展项目（个）	3	13	20	19

类别	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新增土地储备（万平方米）	19.04	92.83	307.13	328.12
土地储备总面积（万平方米）	1,359.05	1,312.80	1,881.32	1,642.61

数据来源：发行人提供

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人合并范围内土地储备区域分布情况如下表所

示：

区域	数量	宗地面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）
广州区域（含湾中区域和轨交）	26	155.62	319.19
湾区区域	13	73.52	208.31
中西区域（含华中区域和成都）	13	119.19	331.11
华东区域	23	117.70	333.89
北方区域	8	56.32	156.50
其他公司	1	3.59	10.05
合计	84	525.94	1,359.05

报告期内，发行人主要土地获取情况如下表所示：

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	截至 2025 年 3 月末已交出让金（亿元）	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
合肥市瑶海区长江东路 YH202201 号地块	合肥	11.16	18.72	2022 年 3 月	11.16	已付清	商住
佛山市南海区狮山镇博爱湖南湖临湖地块	佛山	12.87	17.64	2022 年 2 月	12.87	已付清	住宅
广州南沙区横沥岛 2021NJY14 地块	南沙	9.04	8.79	2022 年 3 月	9.04	已付清	住宅
临安经济开发区中部地区 B5-06-01 地块	杭州	12.06	13.77	2022 年 4 月	12.06	已付清	住宅
白云区广龙路 AB0805104 地块	广州	2.01	9.06	2022 年 5 月	2.01	已付清	公寓
广州南沙区梅山糖厂西 2022NJY3 地块	南沙	27.36	49.41	2022 年 5 月	27.36	已付清	住宅
杭州余杭勾庄 TOD 项目	杭州	29.82	37.07	2022 年 5 月	29.82	已付清	商住
杭州牛田 12 地块杭州市上城区牛田单元 R21-12 地块	杭州	42.53	21.32	2022 年 5 月	42.53	已付清	住宅
成都市武侯区红牌楼地块	成都	7.31	6.45	2022 年 7 月	7.31	已付清	住宅
成都市双流区怡心湖地块	成都	17.12	19.66	2022 年 7 月	17.12	已付清	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	截至 2025 年 3 月末已交出让金（亿元）	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
南京市建邺区河西大街以北、创意路以东地块	南京	27	8.79	2022 年 7 月	27	已付清	住宅
2022 长沙市 053 号地块	长沙	9.67	19.63	2022 年 7 月	9.67	已付清	住宅
海珠区琶洲西区新港东路 AH040329、AH040157 地块	广州	14.86	12.88	2022 年 7 月	14.86	已付清	住宅
海珠区鹤洞大桥南广州锌片厂南片区、沙渡路鹤洞大桥北侧橡胶一厂地块	广州	11.1	21.87	2022 年 7 月	11.1	已付清	住宅
北碚区蔡家 288 亩地块	重庆	16.23	32.96	2022 年 7 月	16.23	已付清	住宅
嘉定区（马陆镇）南社区 JDC1-2301 单元 23-01、29-01 地块	上海	47.43	26.83	2022 年 7 月	47.43	已付清	住宅
杭州市上城区四堡七堡单元 JG1405-41、JG1405-42 地块	杭州	61.93	21.95	2022 年 7 月	61.93	已付清	住宅
宝安西乡 A104-0147 地块	深圳	21.96	9.75	2022 年 8 月	21.96	已付清	住宅
宝安中心区 A003-0434 地块	深圳	19.14	8.32	2022 年 8 月	19.14	已付清	住宅
杭州市四堡七堡单元 JG1405-45 地块	杭州	18.21	7.38	2022 年 8 月	18.21	已付清	住宅
合肥市肥西经开区 FX202234 地块	合肥	15.13	21.54	2022 年 8 月	15.13	已付清	住宅
合肥市肥西经开区 FX202235 地块	合肥	11.62	16.42	2022 年 8 月	11.62	已付清	住宅
南海区桂城夏东三洲地块	南海	8.88	9.6	2022 年 8 月	8.88	已付清	住宅
萧山区奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地块	杭州	15.57	7.53	2022 年 9 月	15.57	已付清	住宅
海珠区南华地块	广州	8.19	2.84	2022 年 12 月	8.19	已付清	住宅
杭州地铁 3 号线星桥车辆段项目	杭州	40.73	47.85	2023 年 1 月	40.73	已付清	住宅
昌平区信息园二期地块	北京	33.12	17.53	2023 年 2 月	33.12	已付清	商住
杭州市余杭区良运路南十二号支路东侧地块	杭州	30.31	21.34	2023 年 3 月	30.31	已付清	住宅
杭州西湖区龙坞单元 10 地块	杭州	26.33	13.78	2023 年 4 月	26.33	已付清	住宅
南沙东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道 2023NJY-2	南沙	22.46	47.82	2023 年 5 月	21.0	2025 年 5 月前付清，资金来源为自有资金	住宅+产业园

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	截至 2025 年 3 月末已出让金（亿元）	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
武汉硚口区汉江湾 A2 地块	武汉	6.84	11.89	2023 年 5 月	6.84	已付清	住宅
北京市海淀区四季青地块	北京	79.35	16.47	2023 年 6 月	79.35	已付清	住宅
杭州余杭良渚新城金昌路地块	杭州	27.77	20.03	2023 年 6 月	27.77	已付清	住宅
杭州江干科技园地块	杭州	24.82	18.21	2023 年 7 月	24.82	已付清	商住
南京万科朗拾南地块	南京	9	3.17	2023 年 7 月	9	已付清	住宅
西安高新丝路科学城 69 亩地块	西安	14.16	13.02	2023 年 9 月	14.16	已付清	住宅
合肥包河东二环地块	合肥	9.73	7.02	2023 年 11 月	9.73	已付清	住宅
杭州市拱墅区湖墅单元地块	杭州	24.43	5.5	2023 年 12 月	24.43	已付清	住宅
合肥滨科城葛洲坝东地块	合肥	8.35	3.62	2023 年 12 月	8.35	已付清	住宅
西安瞳北 111 亩	西安	30.31	20.69	2023 年 12 月	30.31	已付清	住宅
广州琶洲西区 331 地块	广州	22.7	3	2023 年 12 月	22.7	已付清	住宅
合肥上玺东地块	合肥	14.14	7.87	2024 年 2 月	14.14	已付清	住宅
杨浦区长海社区 002-05 地块	上海	7.54	2.75	2024 年 3 月	7.54	已付清	住宅
里仁洞首期融资地块 F1-2	广州	4.78	8.85	2024 年 3 月	4.78	已付清	住宅
静安区中兴社区 C070201 单元地块	上海	15.97	3.23	2024 年 4 月	15.97	已付清	住宅
天河区世界大观三期	广州	14.55	5.07	2024 年 4 月	14.55	已付清	住宅
武侯区中心区 34 亩项目	成都	9.23	7.79	2024 年 6 月	9.23	已付清	住宅
杨浦区长白社区 H2-17 地块	上海	22.30	5.01	2024 年 7 月	22.30	已付清	住宅
白云区怡新路以南 AB3101046 地块	广州	9.80	6.49	2024 年 9 月	9.80	已付清	住宅
越秀区广州大道中地块	广州	5.96	2.99	2024 年 12 月	1.19	预计 2025 年内付清，资金来源为自有资金	住宅
中山火炬开发区建发名汇苑二期项目	中山	8.52	19.75	2020 年 12 月	8.52	已付清	住宅
荔湾区河柳街 AL0111032 地块	广州	6.11	4.32	2024 年 10 月	6.11	已付清	住宅
海珠区大干围 CD 地块	广州	20.23	9.30	2024 年 12 月	10.12	预计 2025 年内付清，资金来源为自有资金	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	截至 2025 年 3 月末已交出让金（亿元）	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
海珠区东晓路东侧地块	广州	19.01	9.41	2024 年 12 月	19.01	已付清	住宅
成都市成华区槐树店 29 亩地块	成都	8.93	5.84	2023 年 11 月	8.93	已付清	住宅
海八路项目	佛山	1.30	9.28	2024 年 12 月	1.30	已付清	住宅
上海长宁区 W040602 单元 F1-09 地块	上海	21.83	3.92	2024 年 12 月	21.83	已付清	住宅

注：以上仅包含发行人并表项目。

2、租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州环贸中心、广源文化中心等投资性物业的租金收入，该部分收入为发行人提供了稳定的现金流。从区域分布来看，发行人持有的投资性物业主要集中于广州地区，其中，写字楼及商业用房占投资性物业持有面积的比重比较大。

2023 年度，发行人租金收入合计 3.59 亿元，较上年同期增加 0.99 亿元，增幅 38.33%；2024 年度，发行人租金收入合计 4.10 亿元，较上年同期增加 0.52 亿元，增幅 14.42%。2023 年度，发行人租金成本为 2.21 亿元，较上年同期增加 0.26 亿元，增幅 13.20%；2024 年度，发行人租金成本为 1.99 亿元，较上年同期减少 0.22 亿元，减幅 9.96%。2023 年度，发行人租金毛利润为 1.38 亿元，同比增加 0.74 亿元，增幅 114.77%；2024 年度，发行人租金毛利润为 2.11 亿元，同比增加 0.74 亿元，增幅 53.51%。

报告期内，发行人租金收入明细如下表所示：

项目名称	租金收入（万元）			
	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
广州环贸中心	-	27,329	23,128	14,965
广源文化中心	176	1,167	1,328	437
体育东路 16,18,20,22 号首层等商铺	288	984	641	527
白马大厦停车场	146	470	925	460
天晖阁停车场	22	79	115	33
城总大厦	-	-	117	309
天河南住 4 区综合服务楼	128	281	200	129

项目名称	租金收入（万元）			
	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
国际羽毛球培训中心	217	803	736	518
二沙 11 区	337	1,183	1,334	1,057
寺右新马路南二街等停车场	308	1,346	1,410	1,538
其他零星	3,737	7,385	5,923	5,949
合计	5,359	41,028	35,857	25,922

未来，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，为发行人未来物业租赁盈利水平的持续增长奠定基础。

3、房地产业务资质

广州城建的房地产业务由各项目公司具体开展，具体的业务资质也由各项目公司分别取得，截至 2025 年 3 月 31 日，广州城建及下属子公司主要业务资质情况如下表所示：

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
1	广州市城市建设开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0110081	广州市住房和城乡建设委员会	2026 年 4 月 19 日
2	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	1510601-11	广州市海珠区住房和城乡建设局	2021 年 12 月 11 日 （注 1）
3	广州东耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100126	广州市住房和城乡建设局	2025 年 6 月 20 日
4	广州中璟慧富房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100587	广州市住房和城乡建设局	2025 年 10 月 20 日
5	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100398	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2025 年 8 月 18 日
6	广州隽越房地产开发有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0110076	广州市住房和城乡建设局	2026 年 4 月 17 日
7	广州越欣房地产开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310137	广州市南沙经济技术开发区行政审批局	2022 年 2 月 23 日 （注 2）
8	广州绿楨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310140	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2022 年 3 月 4 日 （注 1）
9	广州宏耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100452	广州市花都区住房和城乡建设局	2025 年 8 月 24 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
10	广州南方智媒产业园有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100356	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025 年 8 月 15 日
11	广州市润意房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310153	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2021 年 11 月 6 日 （注 1）
12	广州市从化区越恒房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100340	广州市从化区住房和城乡建设局	2025 年 8 月 11 日
13	广州越荣房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	穗建开 HDQ15100008	广州市花都区住房和城乡建设局	2022 年 4 月 29 日 （注 1）
14	广州市晖邦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	1510686-11	广州市住房和城乡建设委员会	2017 年 11 月 30 日 （注 1）
15	广州越秀城开房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100240	广州市番禺区住房和城乡建设局	2025 年 7 月 14 日
16	广州市品秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100117	广州市住房和城乡建设局	2025 年 6 月 14 日
17	广州市品荟房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100193	广州市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 11 日
18	广州市品悦房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100191	广州市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 11 日
19	广州隽业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0110104	广州市住房和城乡建设局	2026 年 5 月 5 日
20	广州城建开发南沙房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为一级）	建开企[2018]1832 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2027 年 3 月 7 日
21	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100111	广州市住房和城乡建设局	2025 年 6 月 14 日
22	广州市品冠房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100484	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025 年 9 月 2 日
23	广州市品辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 0100532	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025 年 9 月 22 日
24	广州隽景一号房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0110082	广州市住房和城乡建设局	2026 年 4 月 19 日
25	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1310865	广东省住房和城乡建设厅	2026 年 2 月 13 日
26	江门越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1210227	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 3 日
27	江门越港房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1210421	广东省住房和城乡建设厅	2026 年 2 月 2 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
28	江门越秀城建房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1210225	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 3 日
29	鹤山市越恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1210250	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 9 日
30	中山市越秀地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1110221	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 16 日
31	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1310864	广东省住房和城乡建设厅	2026 年 2 月 13 日
32	中山越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰 1110181	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 10 日
33	武汉嘉耀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00224 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 5 月 16 日
34	武汉嘉祺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00178 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 5 月 5 日
35	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00230 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 5 月 17 日
36	武汉越武房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00301 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 6 月 13 日
37	武汉嘉萱房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00302 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 6 月 13 日
38	武汉悦盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发资质证书（资质等级为四级）	武房开[2017]40032 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2024 年 4 月 22 日 （注 2）
39	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（批准件）	武房开[2022]00300 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 6 月 13 日
40	武汉嘉盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发资质证书（资质等级为二级）	武房开[2023]00567 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2026 年 5 月 26 日
41	郑州东煌房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	410165412	郑州市住房保障和房地产管理局	2024 年 11 月 30 日 （注 2）
42	长沙嘉耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0320109 号	长沙市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 29 日
43	长沙康盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 0720068 号	长沙市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 30 日
44	长沙越和房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第 3620004 号	长沙市住房和城乡建设局	2026 年 3 月 14 日
45	苏州向东岛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF16386	江苏省住房和城乡建设厅	2028 年 4 月 3 日
46	杭州越秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	建开企[2022]2467 号	浙江省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 15 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
47	杭州盛寅房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 622 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2021 年 11 月 12 日 (注 2)
48	杭州丰胜房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项(临) 29 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2022 年 3 月 5 日 (注 2)
49	杭州东桂房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	浙开二 0101-2017-2022-0594 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2026 年 1 月 14 日
50	杭州越嘉房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	浙开二 0101-2020-2022-0444 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2025 年 6 月 21 日
51	苏州燊熠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	苏州 KF16290	江苏省住房和城乡建设厅	2028 年 5 月 12 日
52	杭州金钰房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	浙开二 0101-2020-2022-0570 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2026 年 1 月 8 日
53	杭州杭秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项(临)53 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	有效期至该房地产项目开发经营结束为止
54	杭州越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	浙开二 0101-2019-2022-0605 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2026 年 1 月 15 日
55	杭州钰杭房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	浙开二 0101-2018-2022-0598 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2026 年 1 月 15 日
56	苏州东桂房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	苏州 KF16164	江苏省住房和城乡建设厅	2028 年 5 月 8 日
57	太仓越隼房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	苏州 KF16817	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 5 月 15 日
58	苏州熠秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	苏州 KF16161	江苏省住房和城乡建设厅	2028 年 3 月 31 日
59	南京越胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为二级)	南京 KF15484	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 6 月 14 日
60	烟台越星地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书(资质等级为四级)	54884	烟台市住房和城乡建设局	2019 年 10 月 31 日 (注 1)
61	烟台中越置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	561277	烟台市住房和城乡建设局	2019 年 3 月 31 日 (注 1)
62	青岛宏秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	262409	青岛市城乡建设委员会	2018 年 1 月 25 日 (注 1)
63	青岛越港房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	262538	青岛市城乡建设委员会	2018 年 12 月 12 日 (注 1)

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
64	青岛康景实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	263291	青岛市行政审批服务局	2025 年 5 月 20 日
65	青岛云耀实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	263012	青岛市行政审批服务局	2021 年 10 月 25 日 (注 1)
66	沈阳越秀地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	210112000000000000	沈阳市城乡建设局	2024 年 12 月 10 日 (注 3)
67	沈阳越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	210102000000000000	沈阳市城乡建设局	2026 年 12 月 22 日
68	沈阳岭海房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	210131000000000000	沈阳市城乡建设局	2025 年 4 月 20 日
69	海南白马建设开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	房 4601000076	海口市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 21 日
70	成都越嘉房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	510113AK442414509	四川省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 29 日
71	重庆越嘉房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	10210731	重庆市住房和城乡建设委员会	2028 年 2 月 4 日
72	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0401-2019-2022-0330 号	嘉兴市南湖区行政审批局	2026 年 1 月 25 日
73	苏州桑秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF16941	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 6 月 1 日
74	广州越合通房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100590	广州市住房和城乡建设局	2025 年 10 月 20 日
75	广州樾海房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0110129	广州市住房和城乡建设局	2026 年 6 月 1 日
76	广州天盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0110209	广州市住房和城乡建设局	2026 年 11 月 9 日
77	广州天越房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100655	广州市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 4 日
78	广州观湖房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0110315	广州市住房和城乡建设局	2027 年 8 月 19 日
79	广州岭秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100490	广州市住房和城乡建设局	2025 年 9 月 7 日
80	广州樾富房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100541	广州市住房和城乡建设局	2025 年 9 月 28 日
81	广州宏睿房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0110310	广州市住房和城乡建设局	2027 年 8 月 8 日
82	广州新秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100736	广州市住房和城乡建设局	2025 年 12 月 30 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
83	广州市佰城投资发展有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100321	广州市住房和城乡建设局	2025 年 8 月 8 日
84	广州新越房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0100154	广州市住房和城乡建设局	2025 年 6 月 28 日
85	广州越冠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为二级）	粤房开证字贰 0110249	广州市住房和城乡建设局	2027 年 3 月 5 日
86	烟台越秀地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	56664	烟台市住房和城乡建设局	2018 年 12 月 30 日 （注 2）
87	济南越秀地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	10220047	济南市行政审批服务局	2025 年 5 月 6 日
88	北京越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	SJ-A-11037	北京市住房和城乡建设委员会	2026 年 3 月 12 日
89	北京隽秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	CP-A-11034	北京市住房和城乡建设委员会	2026 年 3 月 1 日
90	北京越华房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	HD-A-11137	北京市住房和城乡建设委员会	2026 年 7 月 11 日
91	青岛卓城置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	20220061	青岛市行政审批服务局	2025 年 5 月 10 日
92	青岛越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	20220654	青岛市行政审批服务局	2026 年 2 月 10 日
93	南京樾弘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为二级）	南京 KF14971	江苏省住房和城乡建设厅	2028 年 3 月 31 日
94	杭州臻乐实业投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0878 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 3 月 14 日
95	杭州樾弘房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0891 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 3 月 19 日
96	杭州樾企房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-1014 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 6 月 30 日
97	杭州棠业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-1011 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 6 月 30 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
98	杭州越珑房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0514 号	杭州市城乡建设委员会	2025 年 7 月 1 日
99	杭州越棠房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0519 号	杭州市城乡建设委员会	2025 年 7 月 1 日
100	杭州北汇置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（余）007 号（2022）	杭州市余杭区住房和城乡建设局	有效期至该房地产项目开发经营结束为止
101	杭州越文房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0083 号	杭州市城乡建设委员会	2025 年 4 月 14 日
102	宁波悦秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0212 号	宁波市住房和城乡建设局	2025 年 5 月 24 日
103	南京越嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	南京 KF15641	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 9 月 8 日
104	南京越昕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	南京 KF15777	江苏省住房和城乡建设厅	2026 年 9 月 10 日
105	上海闵澜房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管（闵行）第 0000787 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2026 年 1 月 13 日
106	上海锦钰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管开第 02370 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025 年 8 月 26 日
107	上海樾秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管开第 03228 号	上海市房屋管理局	2026 年 6 月 26 日
108	杭州滨泓房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0855 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 3 月 6 日
109	杭州滨杨房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0830 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 2 月 26 日
110	杭州滨程房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0830 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 10 月 19 日
111	杭州龙坞盛和置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1162 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 12 月 15 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
112	杭州滨良房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1194 号	杭州市城乡建设委员会	2027 年 1 月 12 日
113	杭州滨跃实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1204 号	杭州市城乡建设委员会	2027 年 1 月 21 日
114	上海樾富房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管开第 03639 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2027 年 3 月 4 日
115	上海樾弘房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管开第 03668 号	上海市住房保障和房屋管理局	2027 年 4 月 24 日
116	上海樾兴房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	沪房管开第 03686 号	上海市住房保障和房屋管理局	2027 年 5 月 14 日
117	广州南沙横越置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100485	广州市住房和城乡建设局	2025 年 9 月 2 日
118	广州隼升房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100235	广州市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 14 日
119	广州东创房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100236	广州市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 14 日
120	广州南沙科城投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100248	广州市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 19 日
121	江门越盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1200056	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 9 月 9 日
122	中山越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字第 0111451 号	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 16 日
123	中山市金满房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1110216	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 16 日
124	中山建秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1110175	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 10 日
125	中山铭秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1110372	中山市住房和城乡建设局	2026 年 9 月 27 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
126	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1310525	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 10 月 20 日
127	佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1310713	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 18 日
128	佛山南海区越博房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1310708	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 18 日
129	佛山市南海区越金房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 1310899	广东省住房和城乡建设厅	2026 年 3 月 10 日
130	广州市越达房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100616	广州市住房和城乡建设局	2025 年 10 月 24 日
131	深圳越泰房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0201054	深圳市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 9 日
132	深圳越胜房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0200996	深圳市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 7 日
133	深圳鹏跃房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰 0200691	深圳市住房和城乡建设局	2025 年 9 月 30 日

注 1：项目已经竣备不更新资质。

注 2：项目开发完成不更新资质。

注 3：部分公司资质正在更新过程中。

4、房地产业务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展。房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实

际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

（三）发行人所处行业状况

发行人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。因而，中央陆续出台了一系列调控政策，以保障我国房地产行业的健康平稳发展。

1、我国房地产业发展概况

（1）房地产开发投资增速较快，2010 年后增速回落

根据国家统计局数据显示，自 2005 年以来，我国房地产开发投资累计值呈现持续上涨趋势。2005 年至 2014 年，我国房地产开发投资累计增速保持在 10% 以上，增速较快。受金融危机影响，2008 年至 2009 年期间我国房地产开发投资增速回落，且 2009 年我国房地产行业以去库存化为主，拖累投资，全年房地产投资增速跌破 20%。随后，为进一步缓和过热的房地产市场、调节房地产供需矛盾，我国政府先后出台了一系列房地产调控制度，加之同期 GDP 增速放缓，导致近年来房地产开发投资增速持续回落。

2010-2014 年，我国房地产开发投资完成额分别为 48,259 亿元、61,797 亿元、71,804 亿元、86,013 亿元和 95,036 亿元，累计增速分别达 33.2%、27.9%、16.2%、

19.8%和 10.5%。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,979 亿元，同比增长仅 1.0%，断崖式的下跌超出市场预期。在多轮降息降准营造的货币宽松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，2017 年-2019 年我国房地产开发投资有所企稳，全年房地产开发投资完成额分别为 100,386 亿元、120,264 亿元和 132,194 亿元，分别同比增长 7.5%、19.80%和 9.92%。2020 年，全年房地产开发投资完成额为 141,442.95 亿元，同比上升 7.00%。2021 年度，房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，同比上升 4.4%，2022 年度，房地产开发投资完成额为 132,895 亿元，同比下降 9.96%。2023 年度，房地产开发投资完成额为 110,913 亿元，同比下降 16.54%。2024 年度，房地产开发投资完成额为 100,280 亿元，同比下降 10.6%。

（2）房屋施工面积持续上扬，房屋新开工面积自 2011 年后波动下降

房地产供给方面，根据国家统计局数据显示，2008 年至 2011 年我国房地产市场供给增长较快，房屋施工面积持续上扬，2011 年后房屋新开工面积开始出现较大波动。一方面，房地产企业新增项目决策与当年宏观经济环境及房地产调控政策紧密相关；另一方面，当年房地产市场销售情况亦会影响房地产企业的投资决策。金融危机后，我国房地产行业宏观调控政策增多，房屋新开工面积开始呈现波动下降趋势。2019 年度，全国房屋施工面积为 893,821 万平方米，房屋新开工面积为 227,154 万平方米，房屋竣工面积 95,942 万平方米，同比增速分别为 8.7%、8.5%和 2.5%。2020 年度，全国房屋施工面积为 926,759 万平方米，房屋新开工面积为 224,433 万平方米，房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比增速分别为 3.7%、-1.2%和-4.9%。2021 年度，全国房屋施工面积为 975,387 万平方米，房屋新开工面积为 198,895 万平方米，房屋竣工面积 73,016 万平方米，同比增速分别为 5.2%、-11.4%和-20.0%。2022 年度，全国房屋施工面积为 904,999 万平方米，房屋新开工面积为 120,587 万平方米，房屋竣工面积 86,222 万平方米，同比增速分别为-7.2%、-39.4%和 18.09%。2023 年度，全国房屋施工面积为 838,364 万平方米，房屋新开工面积为 95,376 万平方米，房屋竣工面积 99,831 万平方米，同比增速分别为-7.2%、-20.91%和 15.78%。2024 年度，全国房屋施工面积为 733,247 万平方米，房屋新开工面积为 73,893 万平方米，房屋竣工面积 73,743 万平方米，同比增速分别为-12.7%、-23.0%和-27.7%。

2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，房地产行业实施了全面的融资政策调控。自 2020 年 3 月陆续复工以来，全国房地产市场景气度逐步回升。

房地产业是中国国民经济的重要支柱产业之一，2019 年以来，各地调控政策在“房住不炒”的硬约束下根据市场情况对房地产行业进行了微调。从调控的总体思路来看，中央对房地产泡沫化所带来的金融风险以及由此导致的居民杠杆率快速增长问题表现出极大重视。2019 年 6 月以来，促进国民经济战略转型诉求纳入监管层的视野，压缩房地产金融资源以促进国民经济转型亦成为政策调控的重要考虑因素。2020 年初，房地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产生较大影响。同时，对在建项目开复工产生一定影响，大部分房企自三月底陆续部分恢复建设，整体施工进度受到一定影响。政策层面为缓解房地产企业的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业的经营压力，促进需求端复苏。多个城市密集出台稳楼市政策扶持房地产企业“渡难关”，但倾向于支持供给端，缓解了房企资金面压力，此后向户籍、土地等长期改革层面转变，有助于项目错峰入市，维护市场平稳。随着压力的逐步释放，房地产销售和投资显著回暖下，也同时带动土地市场热度提升。但 2020 年 4 月，政治局会议重提“房住不炒”，同时 2020 年 5 月政府工作报告在“房住不炒”的基础上增加“因城施策”。2021 年 3 月，政府工作报告再次重申“稳地价、稳房价、稳预期”以及“房住不炒”的政策导向。2023 年 7 月，中共中央政治局会议指出要切实防范化解重点领域风险，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。预计后续在“房住不炒”的政策底线和调控宽松政策力度加大的支持下，销售市场有望回暖，土地市场也有望逐步回暖，但市场将进一步分化，一线和重点二线城市由于有经济、产业和人口的支撑，预计房地产销售表现较优、呈现出较强的抗风险能力。2025 年中央政府工作报告强调持续用力推动房地产市场止跌回稳，同时首次提出稳住楼市，并将其纳入经济社会发展总体要求和政策取向，凸显房地产作为经济稳定器的定位，表明房地产市场的稳定直接关系到宏观经济。2025 年全国两会及 4 月 25 日中央

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

房地产投资开发方面，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。

施工方面，2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

从销售情况来看，2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

从资金来源上看，2024 年，房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

2、我国房地产业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定

向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

2023 年 7 月，中共中央政治局会议指出要切实防范化解重点领域风险，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。预计后续在“房住不炒”的政策底线和调控宽松政策力度加大的支持下，销售市场有望回暖，土地市场也有望逐步回暖，但市场将进一步分化，一线和重点二线城市由于有经济、产业和人口的支撑，预计房地产销售表现较优、呈现出较强的抗风险能力。

2024 年，房地产市场政策持续宽松，政府“止跌回稳”的政策力度进一步加大，支持房地产市场平稳健康发展的政策措施持续优化。例如，放宽限购限贷政策、降低首付比例、降低贷款利率、优化住房公积金政策等，为市场注入了一定活力。

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

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

土地市场分化格局进一步深化。一线及核心二线城市凭借坚实的经济基本面、持续的人口流入及优质地块供应增加，土地市场热度相对较高，成交金额同比增

长；而三、四线城市土地市场需求持续低迷，成交金额同比下降。房企投资策略保持谨慎，资金与资源进一步集中于高能级城市的优质板块，“以销定投”成为普遍选择。

3、我国房地产行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。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、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。2025 年中央政府工作报告强调持续用力推动房地产市场止跌回稳，同时首次提出稳住楼市，并将其纳入经济社会发展总体要求和政策取向，凸显房地产作为经济稳定器的定位，表明房地产市场的稳定直接关系到宏观经济。2025 年全国两会及 4 月 25 日中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号。政策提出“因城施策”优化调控措施，赋予地方更多自主权，支持各地结合市场情况灵活调整限购、限贷等政策，缓解市场下行压力。在需求端，鼓励提升居民消费能力，通过降低购房门槛、优化住房公积金政策、推动以旧换新等举措，释放刚性和改善性住房需求；在供给端，持续推进城中村改造、旧城改造、收购存量商品房，加大优质住房供给，推动“好房子”建设，促进绿色智慧住宅发展。在金融与财税方面，落实房地产融资“白名单”机制，支持优质房企合理融资需求，推动行业形成良性循环。同时，财政与金融政策协同发力，打出政策“组合拳”，强调防范化解风险，稳定市场预期。整体来看，相关政策有助于稳定信心，改善供需结构，推动房地产行业逐步企稳回升。2020 年以来最新的房地产行业相关政策如下表所示：

出台时间	发布部门	主要内容
2020 年 2 月	央行	2020 年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行
2020 年 5 月	央行	央行发布《2020 年第一季度中国货币政策执行报告》，稳健的货币政策要更灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化 LPR 改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020 年 5 月	政府工作报告	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群的带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展

出台时间	发布部门	主要内容
2020 年 7 月	房 地 产 座 谈 会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康的发展
2021 年 3 月	政 府 工 作 报 告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难
2021 年 7 月	国务院	扎实推进住房保障工作，有效改善城镇户籍困难群众住房条件，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系
2021 年 7 月	国务院	公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》(以下简称《条例》)，自 2021 年 9 月 1 日起施行，《条例》在《土地管理法》制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任
2021 年 7 月	中 共 中 央 政 治 局	坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收支持政策。稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展
2021 年 9 月	发 改 革 委 等 十 部 委	加强对特色小镇发展的指导引导、规范管理和激励约束，结合各地区各有关部门实践探索，围绕特色小镇发展定位、空间布局、质量效益、管理方式和底线约束等方面，提出普适性操作性的基本指引
2021 年 11 月	财政部	提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算，专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点
2021 年 12 月	2021-2022 中 国 经 济 年 会	房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求
2022 年 7 月	国务院	因城施策促进房地产市场平稳健康发展，保障住房刚性需求，合理支持改善性需求
2022 年 11 月	人民银行、原 银 保 监 会	从房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等方面对房地产企业提供金融支持
2022 年 12 月	2022 年 12 月 中 央 经 济 工 作 会 议	要确保房地产市场平稳发展，有效防范化解优质头部房企风险
2022 年 12 月	国 常 会	落实支持刚性和改善性住房需求、保交楼和房企融资等 16 条金融政策
2022 年 12 月	中央财办	住房消费潜力要予以释放，改善房企资产负债状况

出台时间	发布部门	主要内容
2022 年 12 月	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
2023 年 1 月	央行、银保监会	《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》
2023 年 1 月	住建部等 11 部门	《关于印发农房质量交全提升工程专项推进方案的通知》
2023 年 1 月	住建部	全国住房和城乡建设工作会议在京召开，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展
2023 年 1 月	国家乡村振兴局等 18 部门	《关于推动大型易地扶贫搬迁安置区融入新型城镇化实现高质量发展的指导意见》
2023 年 2 月	央行、银保监会	防范化解房地产市场风险，推动房地产市场平稳健康发展
2023 年 2 月	国资委党委召开扩大会议	做好企业债务、房地产、金融等重点领域风险防控，牢牢守住不发生重大风险的底线
2023 年 3 月	李 克 强 作 2023 年政府工作报告	房地产市场风险隐患较多。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展
2023 年 4 月	中共中央政治局会议	坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求
2023 年 5 月	住建部、市场监管总局	《关于规范房地产经纪服务的意见》
2023 年 5 月	住建部	《2023 年信用体系建设工作要点》
2023 年 6 月	自然资源部	《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》
2023 年 6 月	央行	发布全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日为贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。
2023 年 12 月	住建部	在住房和房地产方面，要稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策
2024 年 3 月	国务院常务会议	要求持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度
2024 年 5 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局等	2024 年 5 月 17 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台一系列支持房地产的举措，包括明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等多方面内容
2024 年 9 月	中国人民银行	发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》，明确各商业银行原则上应于 2024 年 10 月 31 日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整

出台时间	发布部门	主要内容
2024 年 11 月	财政部、税务总局、住房和城乡建设部	联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，涉及个人住房交易契税以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面的调整
2025 年 3 月	政府工作报告	持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加大实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。持续推进城市更新和城镇老旧小区改造，统筹城市低效用地再开发。
2025 年 4 月	中央政治局会议	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。

（四）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

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、经营方针及战略

2025 年下半年，发行人将继续围绕“稳业绩、谋突破、精管理、提能力”为

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

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

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

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

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

（五）发行人的竞争优势

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

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

1、品牌优势和领先的综合运营能力

发行人系越秀地产在境内的房地产开发经营平台。越秀地产作为越秀集团地产板块的经营平台，实力较强，竞争优势明显，经过多年运营，已树立了优质和坚实的品牌基础。截至目前，越秀地产拥有多年的房地产综合开发运营管理经验，集规划设计、开发建设、监理咨询、中介服务、物业管理等产业链环节于一体，已开发项目逾百个，销售面积超过千万平方米，是住宅开发与商业地产运营并重的综合性房地产开发商。

2、地域优势

目前，发行人的业务主要集中在广州、武汉、杭州和珠三角等区域，尤其在广州区域内处于领先地位。广州市是广东省省会城市，广东省政治、经济和文化中心，改革开放的先驱和前沿；地理位置优越，是华南地区重要的经济中心、交通枢纽和物流中心，经济总量位于全国前列。随着泛珠三角经济合作的加强，广州市的区域优势将更加突出，其发展的空间将进一步拓展。

3、股东优势

发行人间接控股股东广州越秀集团股份有限公司是直属广州市国资委的重点国企集团；发行人控股股东的母公司越秀地产是越秀集团三项核心产业之一的地产产业平台，并于 1992 年在香港联交所上市，是香港联交所上市的首批红筹房地产公司之一，拥有完善的企业管治和透明的信息披露机制。

4、土地储备优势

发行人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，准确把握市场动向，牢牢抓住市场机遇，积极吸纳优质的土地储备。发行人在广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等多地拥有大量土地储备。发行人土地储备丰富，资质优良，主要分布在一二线城市；同时，发行人依托强大的国企背景，在拿地方面具有一定的优势。

5、“住宅+商业”双轮驱动优势

发行人坚持“商住并举”，住宅物业开发的资金迅速回笼，从商业物业开发获得稳定的经常性收益。同时，发行人具有平衡的土地储备，注重保持商业土地和住宅土地储备的均衡发展。

6、多元化融资优势

发行人资产规模庞大，资信优良，在金融机构间的认可度较高，与国内众多商业银行保持着良好的合作关系，融资效率显著。截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行授信共计 1,385.63 亿元，其中已使用授信额度为 928.35 亿元，剩余可使用授信额度为 457.28 亿元。此外，发行人亦通过债券融资等方式获得项目运营所需资金。发行人雄厚的资金实力以及广州市大型国有企业的资深背景，为发行人营造了良好的声誉和品牌知名度，有利于发行人多元化融资。

7、商业模式优势

发行人控股股东的母公司越秀地产作为持有全球首只投资于中国内地物业的房地产信托基金“越秀房地产投资信托基金”的房地产企业，是我国唯一一家于香港上市拥有房地产基金平台的内地发展商。通过与越秀房托基金的常态互动，越秀地产和发行人实现了“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型。越秀地产和发行人与越秀房托基金的结合实现了优质商用物业的良好互动。

（六）公司关于房地产业务的自查情况

根据国务院发布的国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文等相关文件的规定，并参照中国证监会《监管政策》和上交所《分类监管函》的要求，本公司对报告期内公司及合并报表范围内子公司（下称“公司及子公司”）在房地产开发过程中的主要拟建、在建、完工项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查。自查情况如下：

1、对是否存在土地闲置的自查说明

公司根据《闲置土地处置工作的意见》、《闲置土地处置办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国发〔2010〕10号文、《监管政策》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在土地闲置行为进行了专项自查。截至报告期末，公司及子公司列入自查范围的房地产开发项目不存在被主管自然

资源部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

2、对是否存在炒地情形的自查说明

公司根据《房地产管理法》、国发〔2010〕10号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在炒地行为进行了专项自查。截至报告期末，公司及其子公司列入自查范围的房地产开发项目报告期内不存在被主管自然资源部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10号文、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》的有关规定。

3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查说明

公司根据国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文、建房〔2010〕53号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了专项自查。截至报告期末，公司及其子公司列入自查范围的房地产开发项目报告期内不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文及其他相关规范性文件的规定。

4、股东的承诺

公司股东及公司的董事和高级管理人员承诺，公司及子房地产公司如在报告期内因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，或存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

5、总体结论

综上，报告期内，发行人及子公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因被主管部门认定为土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”等违法违规行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）2015 年一揽子协议控制履行情况

2015 年 12 月 1 日，发行人与越秀地产在中国境内地产板块的 34 家子公司

（以下单独或合并称为“受控实体”）及其各受控实体的股东（以下单独或合并称为“受控实体股东”）分别签署了《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》（以下合并称为“一揽子协议”），从而获得了对受控实体的控制权并将其纳入合并范围；同时，发行人亦将该 34 家受控实体的 24 家并表子公司纳入合并范围，发行人通过一揽子协议的签署，完善了对上述 58 家子公司控制的法律手续。上述行为构成重大资产重组。

1、发行人未直接持股受控实体的原因

发行人是中外合资企业，在国内房地产市场交易活跃、外商投资增长较快的背景下，《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171 号，以下简称“171 号文”）以及《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》（商资函〔2007〕50 号，以下简称“50 号文”）对外商投资境内房地产行业进行了规范和限制，原则上要求外商投资企业从事房地产开发、经营，应遵循项目公司原则，并严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。另外，根据《国家外汇管理局综合司关于完善外商投资企业外汇资本金支付结汇管理有关业务操作问题的通知》（汇综发〔2008〕142 号文，以下简称“142 号文”），外商投资企业资本金结汇所得人民币资金，应当在政府审批部门批准的经营范围范围内使用，除另有规定外，结汇所得人民币资金不得用于境内股权投资。2015 年 6 月 1 日，我国正式实施《国家外汇管理局关于改革外商投资企业外汇资本金结汇管理方式的通知》（汇发〔2015〕19 号，以下简称“19 号文”），142 号文中的相关条款相应废止。但 19 号文仍然规定当时外商投资企业资本金结汇所得人民币资金不得用于境内股权收购。

基于上述“项目公司原则”以及 19 号文的限制，发行人当时无法直接以其外汇资本金意愿结汇的人民币对已经实施协议控制的项目公司进行股权收购。同时，发行人作为地产项目公司，自有资金规模有限，无法进行大规模项目公司收购。

另外，根据商务部于 2012 年 9 月 21 日颁布、于 2015 年 10 月 28 日修正的《关于涉及外商投资企业股权出资的暂行规定》（商务部令 2012 年第 8 号，以下简称“8 号文”）的有关规定，房地产企业的股权不得用于出资。因此，发行人股东当时亦无法以项目公司股权作为对价向发行人增资。

综上，由于“房地产行业项目公司原则”、19 号文和 8 号文的相关规定，发行人当时不能直接持股受控实体。

2、“一揽子协议”主要条款

一揽子协议旨在使发行人可以控制及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，使得发行人通过协议的安排获得对受控实体的控制权。其主要条款包括：

（1）《业务经营协议》

《业务经营协议》由发行人、受控实体及受控实体股东共同签订，主要条款包括：

1) 除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期限为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求无条件延长本协议的期限，并依发行人要求无条件另行签署业务经营协议或继续履行本协议。

2) 受控实体股东确认、同意并保证，除非获得发行人或发行人指定的其他方的事先书面同意，受控实体股东促使受控实体将不会进行任何有可能实质影响其资产、业务、人员、义务、权利或公司经营的交易或行为。

3) 如果发行人和受控实体之间的任一协议终止或期满，发行人将有权决定是否终止发行人和受控实体之间的所有协议，包括但不限于《独家管理咨询服务协议》。

4) 受控实体及其股东同意接受发行人负责对公司一切经营事务的管理。

（2）《独家购买权协议》

《独家购买权协议》由发行人、受控实体股东及受控实体共同签订，主要条款包括：

1) 除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期自生效之日起至受控实体的股权或资产全部转让到发行人和/或其指定的第三方名下止。

2) 在受控实体股东拟向任何第三方出售其持有的受控实体股权或者在符合法律、法规要求且履行完毕必要的法律程序后发行人单方面自行决定向受控实体股东提出购买受控实体全部或部分股权时，受控实体股东不可撤销地授予发行人优先于任何第三方购买受控实体股权的权利。

3) 受控实体股东承诺：未经发行人的事先书面同意，不出售、转让、抵押或以其他方式处置其拥有的受控实体的股权，或允许在其上设置任何其他担保权益。

(3) 《独家管理咨询服务协议》

《独家管理咨询服务协议》由发行人与受控实体签订，主要条款包括：

1) 除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求延长本协议的期限，并依发行人要求另行签订独家咨询及服务协议或继续履行本协议。延期的期限和内容由发行人决定，受控实体必须无条件地同意该延期和相关条款。

2) 在《独家管理咨询服务协议》期间，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。

3) 受控实体同意在本协议有效期内接受发行人提供的咨询和服务。

4) 以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。

(4) 《授权委托书》

《授权委托书》约定受控实体股东同意将与其所持有的受控实体全部股权相应的股东权利授权给发行人行使，特此不可撤销地授权发行人在本授权委托书的有效期限内行使如下权利：

1) 授权发行人作为受控实体股东唯一的独家的代理人就受控实体股东之股权事宜全权代表受控实体股东，以受控实体股东的名义作为受控实体股东全部股权的持股股东按照法律和公司章程规定行使受控实体股东所享有的全部股东权利。

2) 受控实体股东确认并承认发行人就受控实体股东所持有受控实体股权的一切行为均视为受控实体股东的行为，签署的一切文件均视为受控实体股东签署，且无需受控实体股东的进一步确认即对受控实体股东和相关各方产生约束力和法律效力。

3) 在受控实体股东为受控实体的股东期间，本授权委托书不可撤销并持续有效，自授权委托书签署之日起算，且不受受控实体股东减损、破产清算、注销

的影响。

3、一揽子协议对于发行人控制权力的保障

《业务经营协议》第 1 条约定，为保证受控实体履行与发行人签订的一揽子协议及对发行人承担的各项义务，受控实体股东确认、同意并保证，除非获得发行人或发行人指定的其他方的事先书面同意，受控实体股东促使受控实体将不会进行任何有可能实质影响其资产、业务、人员、义务、权利或公司经营的交易或行为。

《业务经营协议》第 2 条约定了发行人享有受控实体的经营管理与人事安排：（1）受控实体及其股东同意接受发行人负责对受控实体一切经营事务的管理；（2）受控实体及其股东特此同意接受发行人不时向其提供的有关员工聘任和解聘、日常经营管理以及财务管理制度等方面的建议，并予以严格执行；（3）受控实体及其股东同意，其股东将按照法律法规和公司章程规定的程序选举发行人指定的人选担任受控实体的董事，并促使该等当选的董事按照发行人推荐的人选选举董事长，并将委任由发行人指定的人员作为总经理、财务总监及其他高级管理人员；（4）受控实体及其股东特此同意接受发行人自主处分公司的一切资产，包括但不限于资产的转让、消费、出售、封存处理等处分为行。

根据受控实体股东向发行人出具的《授权委托书》，受控实体股东将其所持有受控实体的全部股权所对应的股东权利不可撤销地授权给发行人行使。发行人作为受控实体股东所持有的股权的唯一的独家的代理人，以受控实体股东的名义作为受控实体相应股权的持股股东按照法律和公司章程规定行使受控实体股东所享有的全部股东权利，包括但不限于：（1）提议召开股东会的权利；（2）接收任何关于股东会召开和议事程序的通知；（3）参加公司股东会并行使该股权的全部表决权（包括在公司股东会上作为受控实体股东的授权代表指定和任命公司的董事、总经理、财务总监及其他高级管理人员，决定分红，资产处置等事项）；（4）出售、转让、质押或处置受控实体股东所持受控实体的全部股权等。

《独家管理咨询服务协议》约定，在协议的有效期间内，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。作为提供独家管理咨询服务的对价，以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行

人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。

综上，通过一揽子协议的约定，发行人可以控制及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所享有的权益，因而发行人通过一揽子协议的安排获得对受控实体的控制权，具体如下：

首先，发行人拥有受控实体的 100% 股东权利。在一揽子协议的有效期间，发行人有权行使受控实体的 100% 股权，并全面负责受控实体的生产、经营和管理，包括决定受控实体的经营计划、投资方案以及人事任免，并实际可以行使或控制受控实体股东会 100% 表决权。该等约定保证发行人控制各受控实体的股东会、董事会的多数表决权，从而拥有对受控实体的权利。

其次，发行人通过《独家管理咨询服务协议》的约定享有可变回报且有能力运用对受控实体的权力影响其回报金额。根据《独家管理咨询服务协议》约定，在协议的有效期间内，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。作为提供独家管理咨询服务的对价，以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。该条款表明发行人通过参与各受控实体的相关经营活动以服务费的形式享有可变回报，且发行人有自主的决定权，以确定回报的支付期限、计收比例及/或具体金额。

据此，发行人对受控实体的控制符合《合并财务报表准则》规定的控制基础，发行人通过一揽子协议能够控制各受控实体的 100% 股权，对协议控制公司的资产、股权具有完全处分权，签署的一揽子协议约定足以保障发行人从利润、资产、股权、人员、内部制度、表决权、业务经营等方面对受控实体实施控制。

4、协议控制对发行人偿债能力的影响

根据发行人与受控实体及其受控实体股东签署的 2015 年一揽子协议，发行人可以通过一揽子协议的安排获得对受控实体的控制权。因此，发行人对纳入合并范围的协议控制子公司能够实施实际控制，对发行人对于本期债券偿债能力无重大不利影响。

5、一揽子协议对受控实体未来经济利益流入的相关约定

《独家管理咨询服务协议》第 2.1 条约定，发行人有权自主且不受限制决定

调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。暂无相关条款约定受控实体经济利益流入发行人的方式和具体金额或比例。主要是因为：

一方面，发行人通过一揽子协议对受控实体实施了全面、有效的控制，代替受控实体的股东行使股东权利，并有权以管理费方式从受控实体取得其股东享有的全部经济利益；但另一方面，发行人也需要兼顾受控实体既有债权人的利益，公平地对待发行人的债权人以及受控实体的债权人。由于发行人和受控实体的债务均处于变动状态，为灵活平衡对各方债权人的保障，一揽子协议授予发行人单方面的权利，由发行人综合考虑将来自身债务本息偿付需求、自身的可用资金以及情况各异的受控实体届时实际债务本息偿付需求及其盈利状况等多项因素，来具体决定各个受控实体未来服务费流入发行人的方式和具体金额或比例，避免影响各个受控实体本身的偿债和经营情况。

因此，一揽子协议虽未明确约定受控实体经济利益流入发行人的方式和具体金额或比例，但该等约定有利于发行人更加灵活地配置合并范围内的偿债资源，兼顾受控实体债权人及本期债券持有人的利益。

在经济利益没有实际转移或转移比例小于控股比例的情况下，发行人可采取以下措施保障债权人的权益：

（1）发行人自身盈利能力能够保障本期债券利息支付

发行人盈利能力较强，有稳定的收益来源和经营现金流入，能够较好地保障本期债券本息偿付。

发行人最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为461,935.05万元、438,549.05万元和291,311.44万元，年均归属于母公司所有者的净利润为397,265.18万元，最近三年平均归属于母公司所有者的净利润预计能够覆盖本期债券一年利息。

（2）受控实体经营收益补充保障本期债券兑付

根据发行人与受控实体签署的《独家管理咨询服务协议》，发行人有权自主决定向受控实体收取管理咨询服务费，且管理咨询服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额由发行人自主决定。因此发行人可以根据本期债券到期应付本金和利息资金的需求规模和公司自有资金情况决定向受控实体获取经济利益的金

额，确保不会因怠于行使一揽子协议所享有的权利而导致本期债券违约。

6、一揽子协议的实际履行情况

广州宏胜房地产开发有限公司（以下简称广州宏胜）51%的股东权益（以下简称广州宏胜股权处置事宜）、武汉越秀地产开发有限公司（以下简称“武汉越秀”）100%的股东权益（以下简称武汉越秀股权处置事宜）、广州市越汇房地产开发有限公司（以下简称广州越汇）77.79%的股东权益（以下简称广州越汇股权处置事宜）、佛山市南海区越秀地产有限公司（以下简称南海越秀）100%股东权益（以下简称南海越秀股权处置事宜）、广州越秀物业发展有限公司（以下简称越秀物业发展）95%股东权益（以下简称越秀物业发展股权处置事宜）、广州城建开发伟城实业有限公司（以下简称伟城实业）80%股东权益（以下简称伟城实业股权处置事宜）、广州越秀怡城商业运营管理有限公司（以下简称越秀怡城）85.68%股东权益（以下简称越秀怡城股权处置事宜）及广州白马商业经营管理有限公司（以下简称白马商业）100%股东权益（以下简称白马商业股权处置事宜）已按照一揽子协议规定对外转让。在处置受控实体股权的过程中，发行人严格履行一揽子协议的相关规定，切实维护股东和债权人的合法权益，具体情况如下：

（1）广州宏胜股权处置事宜

1）2016 年 4 月 13 日，发行人向栢盈国际集团有限公司（以下简称栢盈公司）出具《同意函》，同意栢盈公司分别对外转让其所持有的广州宏胜 49%股权和 2%股权。

2）2016 年 4 月 13 日，栢盈公司分别向发行人出具《承诺函》，承诺转让股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给发行人或发行人指定的任何人士。

3）2016 年 4 月 13 日，为了广州宏胜股权处置 51%股权之目的，发行人与栢盈公司和广州宏胜签署了《终止协议》，终止了三方签署的 2015 年一揽子协议，同日，由发行人与栢盈公司签署新的《独家购买权协议》及《授权委托书》，以确保发行人继续享有广州宏胜 49%的股东权益。2016 年 4 月 13 日，栢盈公司与广州联衡置业有限公司签署股权转让协议以转让广州宏胜 49%的股权；2016 年 5 月 28 日，栢盈公司与广州云秀房地产有限公司签署股权转让协议以转让广州宏胜 2%的股权。

（2）武汉越秀股权处置事宜

1) 2017 年 10 月 28 日，发行人通过董事会决议，同意顶卓有限公司（以下简称顶卓公司）将其所持有的武汉越秀 67%股权转让给百胜国际集团有限公司（以下简称百胜公司），并授权顶卓公司收取股权转让价款；同意顶卓公司有偿收回武汉越秀 33%的股东权益。

2) 2017 年 11 月 14 日，顶卓公司向发行人出具《承诺函》，承诺转让武汉越秀 67%股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给发行人或发行人指定的任何人士。

3) 2017 年 11 月 14 日，为了武汉越秀股权处置之目的，发行人与顶卓公司和武汉越秀签署了《终止协议》，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，顶卓公司与百胜公司签署股权转让协议以转让武汉越秀 67%的股权；发行人与顶卓公司签署股东权益之转让协议以转让武汉越秀剩余 33%的股东权益。

（3）广州越汇股权处置事宜

1) 2018 年 7 月，发行人通过董事会决议，同意越秀地产股份有限公司全资控股公司庆和投资有限公司，以 2018 年 7 月 31 日为评估基准日，以经核准或备案的资产评估价格为底价，挂牌转让其持有的广州越汇 77.79%股权，并授权庆和投资有限公司代发行人收取股权转让价款，相关工作按协议转让程序办理。

2) 2018 年 7 月，庆和投资有限公司向发行人出具《承诺函》，承诺转让广州越汇 77.79%股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给发行人或发行人指定的任何人士。

3) 2018 年 7 月，为了广州越汇股权处置之目的，发行人与庆和投资有限公司和广州越汇签署了《终止协议》，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，庆和投资有限公司与广州嘉创经济信息咨询有限公司以及广州越汇签署股权购买协议以转让广州越汇 77.79%的股权。

（4）南海越秀股权处置事宜

1) 2019 年 10 月，发行人通过董事会决议，同意越秀地产股份有限公司全资控股公司顶卓有限公司以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，以经核准或备案的资产评估价格为底价，挂牌转让其持有的南海越秀 100%股权，并授权顶卓公司

代发行人收取股权转让价款，相关工作按协议转让程序办理。

2) 2019 年 11 月 8 日，顶卓有限公司向发行人出具《承诺函》，承诺转让南海越秀 100%股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给发行人或发行人指定的任何人士。

3) 2019 年 11 月 8 日，为了南海越秀股权处置之目的，发行人与顶卓有限公司和南海越秀签署了《终止协议》，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，顶卓有限公司与广州悦锦咨询有限公司以及广州越汇签署股权购买协议以转让南海越秀 100%的股权。

(5) 越秀物业发展股权处置事宜

2020 年 7 月 1 日，为了越秀物业发展股权处置之目的，发行人与远大国际有限公司、越秀物业发展、城市建设开发集团（中国）有限公司及百得有限公司签署了《终止协议》，主要约定：

1) 终止各方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议；

2) 各方同意自《终止协议》生效之日起，发行人依照一揽子协议所享有或/及有权行使的越秀物业发展 95%股权所对应的股东权利、权益（包括但不限于分红权、提名/提案权、表决权、处置权等）转给远大国际有限公司，发行人不再享有亦不得主张与上述股权所对应的任何股东权利、权益，一揽子协议项下发行人享有的原对远大国际有限公司所持越秀物业发展的股权所作出的限制亦同时全部解除；

3) 远大国际有限公司同意以广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司出具的业评资字[2020]第 1173 号《资产评估报告》为基础，向发行人支付人民币 53,233.30 万元，或自行或促使百得有限公司委托城市建设开发集团（中国）有限公司或其他关联方向发行人注入等额资产以完成发行人的资产充实。城市建设开发集团（中国）有限公司进一步同意将由其或其指定的第三方与发行人签署增补的一揽子协议完成替代资产充实。

(6) 越秀怡城股权处置事宜

2020 年 7 月 1 日，为了越秀怡城股权处置之目的，发行人与年卓有限公司、越秀怡城、城市建设开发集团（中国）有限公司及金域地产发展有限公司签署了《终止协议》，主要约定：

1) 终止各方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议；

2) 各方同意自《终止协议》生效之日起，发行人依照一揽子协议所享有或/及有权行使的越秀怡城 85.68%股权所对应的股东权利、权益（包括但不限于分红权、提名/提案权、表决权、处置权等）转给年卓有限公司，发行人不再享有亦不得主张与上述股权所对应的任何股东权利、权益，一揽子协议项下发行人享有的原对年卓有限公司所持越秀怡城的股权所作出的限制亦同时全部解除；

3) 年卓有限公司同意以广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司出具的业评资字[2020]第 1176 号《资产评估报告》为基础，向发行人支付人民币 4,024.20 万元，或自行或促使金域地产发展有限公司委托城市建设开发集团（中国）有限公司或其他关联方向发行人注入等额资产以完成发行人的资产充实。城市建设开发集团（中国）有限公司进一步同意将由其或其指定的第三方与发行人签署增补的一揽子协议完成替代资产充实。

（7）伟城实业股权处置事宜

2020 年 7 月 1 日，为了伟城实业股权处置之目的，发行人与丰逸有限公司、伟城实业、城市建设开发集团（中国）有限公司及福地有限公司签署了《终止协议》，主要约定：

1) 终止各方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议；

2) 各方同意自《终止协议》生效之日起，发行人依照一揽子协议所享有或/及有权行使的伟城实业 80%股权所对应的股东权利、权益（包括但不限于分红权、提名/提案权、表决权、处置权等）转给丰逸有限公司，发行人不再享有亦不得主张与上述股权所对应的任何股东权利、权益，一揽子协议项下发行人享有的原对丰逸有限公司所持伟城实业的股权所作出的限制亦同时全部解除；

3) 丰逸有限公司同意以广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司出具的业评资字[2020]第 1177 号《资产评估报告》为基础，向发行人支付人民币 715.30 万元，或自行或促使福地有限公司委托城市建设开发集团（中国）有限公司或其他关联方向发行人注入等额资产以完成发行人的资产充实。城市建设开发集团（中国）有限公司进一步同意将由其或其指定的第三方与发行人签署增补的一揽子协议完成替代资产充实。

（8）白马商业股权处置事宜

2020 年 7 月 1 日，为了白马商业股权处置之目的，发行人与广州市兴城实业发展有限公司、可福有限公司、白马商业、城市建设开发集团（中国）有限公司、舜捷有限公司、升鹏有限公司及博能有限公司签署了《终止协议》，主要约定：

1）终止各方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议；

2）各方同意自《终止协议》生效之日起，发行人依照一揽子协议所享有或/及有权行使的白马商业 100%股权所对应的股东权利、权益（包括但不限于分红权、提名/提案权、表决权、处置权等）转给广州市兴城实业发展有限公司及可福有限公司，发行人不再享有亦不得主张与上述股权所对应的任何股东权利、权益，一揽子协议项下发行人享有的原对广州市兴城实业发展有限公司及可福有限公司所持白马商业的股权所作出的限制亦同时全部解除；

3）广州市兴城实业发展有限公司、可福有限公司同意以广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司出具的业评资字[2020]第 1175 号《资产评估报告》为基础，广州市兴城实业发展有限公司向发行人支付人民币 6,430.80 万元，或自行或促使舜捷有限公司委托博能有限公司、并由博能有限公司委托城市建设开发集团（中国）有限公司或其他关联方向发行人注入等额资产以完成发行人的资产充实；可福有限公司向发行人支付人民币 3,462.80 万元，或自行或促使升鹏有限公司委托城市建设开发集团（中国）有限公司或其他关联方向发行人注入等额资产以完成发行人的资产充实。城市建设开发集团（中国）有限公司进一步同意将由其或其指定的第三方与发行人签署增补的一揽子协议完成替代资产充实。

前述股权转让事宜符合相关中国法律法规和2015年一揽子协议的规定，不会损害发行人前次公开发行公司债券的债券持有人和本期债券的债券持有人的合法权益。

（二）2020年新增一揽子协议公司

就前述越秀物业发展股权处置事宜、越秀怡城股权处置事宜、伟城实业股权处置事宜以及白马商业股权处置事宜，为保障发行人的偿债能力不受影响，2020 年 7 月 1 日，发行人新增与广州隽景一号房地产开发有限公司（以下简称广州隽景一号）、青岛云耀实业有限公司（以下简称青岛云耀）、青岛康景实业有限公司（以下简称青岛康景）及其各自股东分别签署了《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》（以下简称 2020 年一揽子协议），该等 2020 年一揽子协议的目的旨在使发行人可以控制及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，使得发行人透过协议的安排获得对受控实体的控制权。

（三）2024 年一揽子协议优化情况

2024 年 12 月 18 日，发行人作出董事会决议，审议通过了发行人一揽子协议架构优化方案，同意发行人对 29 家直接协议控制实体进行架构调整，具体如下：发行人终止与 7 家协议受控实体¹（以下简称 7 家协议受控实体）及其股东签署的一揽子协议，包括《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》（以下简称 7 家一揽子协议）；调整剩余 22 家协议受控实体²（以下简称 22 家协议受控实体）架构，终止发行人与该 22 家协议受控实体及其股东签署的《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》（以下简称 22 家一揽子协议），由发行人全资子公司广州越拓智城技术发展有限公司（以下简称广州越拓）与前述 22 家协议受控实体及其股东签署新的《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》（统称为一揽子协议优化）。

1、解除 7 家一揽子协议

2024 年 12 月，发行人与该 7 家协议受控实体及其股东分别签署了《终止协议》，约定终止 7 家一揽子协议，发行人律师认为上述终止 7 家一揽子协议事宜不存在违反中国法律、行政法规的效力性的强制性规定。根据发行人确认，上述终止 7 家一揽子协议事宜不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

2、转让 22 家一揽子协议项下权利义务

2024 年 12 月 23 日，发行人分别向 22 家协议受控实体发出《权利义务转让通知函》，决定将其在 22 家一揽子协议项下的权利义务全部转让给发行人的全

¹ 即：广州越建工程管理有限公司、广州宏城发展有限公司、广州市雅兴达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、广州市万客门国际经济信息咨询有限公司、广州市斯域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。

² 即：沈阳岭海房地产有限公司、中山越星房地产开发有限公司、沈阳越秀地产有限公司、中山市金满房地产开发有限公司、广州越秀兴业地产代理有限公司、广州汇城实业发展有限公司、广州市兴城实业发展有限公司、广州城建开发景城房地产有限公司、广州城建开发投资顾问有限公司、杭州越秀房地产开发有限公司、烟台越秀地产开发有限公司、广州市景丰国际经济信息咨询有限公司、杭州越秀房地产开发有限公司、青岛越秀地产开发有限公司、广州宏胜房地产开发有限公司、烟台越星地产开发有限公司、沈阳越星房地产开发有限公司、广州市宏锦房地产开发有限公司、广州白马服装市场有限公司、广州隼景一号房地产开发有限公司、青岛云耀实业有限公司、青岛康景实业有限公司。

资子公司广州越拓（以下简称权利义务转让）。

2024 年 12 月 23 日，广州越拓与前述 22 家协议受控实体及其股东就上述权利义务转让分别签署了新的《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》（以下简称 2024 年一揽子协议）。

根据上述 2024 年一揽子协议约定及广州越拓的书面确认，广州越拓对《业务经营协议》和《独家管理咨询服务协议》均有延长协议期限的自由选择权，因此，广州越拓对纳入合并范围的协议控制子公司在本期债券的存续期内能够实施实际控制，不存在因为控制协议持续性的问题影响广州越拓对于本期债券偿债能力的情况。

（四）关于一揽子协议的说明

若本期债券存续期内，发行人根据现实的经营发展需要，确需调整受控实体范围，转让受控实体股权、拆除协议控制、变更协议控制重要条款的计划或安排，发行人将通过包括但不限于替代资产充实、增补受控实体等方式确保发行人偿债能力不受影响，保障本期债券持有人利益不受损害，同时，如上述变更涉及《债券持有人会议规则》中约定需召开债券持有人会议的事项，发行人将按照规定召开持有人会议。另外，受控实体与发行人均属于同一控制下的关联企业，且本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销连带责任担保，可以进一步保障本期债券持有人的利益。同时，发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》等法律法规的要求及时披露协议控制事项的变更情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年 1-3 月/末未经审计的财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及现金流量。

本公司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编制。本公司财务报表以持续经营为基础编制。

如无特别说明，本节引用的 2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务数据摘自经普华永道审计的 2022 年度财务报表及经安永华明审计的 2023 年度及 2024 年度财务报表。普华永道及安永华明分别出具了无保留意见的审计报告，报告号分别为“普华永道中天审字(2023)第 13043 号”、“安永华明（2024）审字第 70038440_G01 号”及“安永华明（2025）审字第 70038440_G01 号”。其中 2022 年度、2023 年度及 2024 年度财务数据均引用当年经审计财务报告数据。

报告期内，本公司对若干关联企业通过一揽子协议形成协议控制，因此将其纳入合并范围。截至 2025 年 3 月末，发行人通过协议控制方式而合并的子公司合计 42 家，发行人与其中的 19 家公司签署了一揽子协议，剩余 23 家公司均为签署控制协议公司的合并范围内子公司，因此发行人亦将上述 23 家公司纳入合并报表。

（二）主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策变更

（1）2022 年度

财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》（以下简称“解释 15 号”），并于 2022 年及 2023 年颁布了《关于印发<企业会计

准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)及《企业会计准则实施问答》等文件,公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表,上述修订对公司财务报表无重大影响。

在编制 2022 年度财务报表时,公司已选择自 2022 年 1 月 1 日起提前采用解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定,该解释对公司的财务报表无重大影响。

(2) 2023 年度

2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)规定,对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不适用豁免初始确认递延所得税的规定。

发行人已选择自 2022 年 1 月 1 日起提前采用解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定,该解释对发行人的财务报表无重大影响。

(3) 2024 年度

2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定,为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响,要求对供应商融资安排进行补充披露。发行人自 2024 年 1 月 1 日起施行,按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

(4) 2025 年 1-3 月

2025 年 1-3 月发行人会计政策未变更。

2、主要会计估计变更

最近三年及一期,公司主要会计估计未变更。

3、会计差错更正

最近三年及一期,公司无会计差错更正事项。

(三) 带强调事项段无保留意见/保留意见审计报告情况

不适用。

（四）报告期内发行人合并范围变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

1、截至最近一年末发行人合并范围中主要子公司情况

序号	公司名称	业务性质	注册资本/万元	表决权比例
1	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	359,800	51%
2	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发	949,000	100%
3	广州越秀城开房地产开发有限公司	房地产开发	370,000	100%

数据来源：发行人提供

2、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

（1）2025 年 1-3 月发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	成都越鼎房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
2	成都隼怡房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
3	广东龙悦湾投资管理有限公司	58%	58%	非同一控制下企业合并
4	上海越招置业有限公司	70%	70%	新设成立
5	成都越秀健康养老服务有限公司	100%	100%	新设成立

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2025 年 3 月末的比例。

（2）2024 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	广州广汇房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
2	广州华秀房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
3	合肥越锦房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
4	广州越秀产业发展有限公司	0%	0%	处置
5	广州悦美乐婴幼儿托育服务有限公司	95%	100%	新设成立
6	广州广盈房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
7	广州天盈房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
8	上海樾弘房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
9	上海樾兴房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
10	广州广泰房地产开发有限公司	50%	55%	新设成立
11	广州观湖房地产开发有限公司	50%	55%	新设成立
12	广州泉秀房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
13	合肥越盛商业运营管理有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司 新设成立
14	中山铭秀房地产开发有限公司	51%	51%	非同一控制下企业合并
15	中山市和嘉房地产开发有限公司	51%	51%	新设成立

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
16	深圳弘越商业管理有限公司	91%	100%	新设成立
17	江门弘越房地产开发有限公司	89%	98%	新设成立
18	广州越浩房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
19	成都秀茂房地产开发有限公司	51%	51%	非同一控制下企业合并
20	成都越耀房地产开发有限公司	51%	51%	非同一控制下企业合并
21	广州宏城发展有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除并处置
22	广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
23	广州城建开发装饰有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
24	广州通利建筑装饰工程有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
25	广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
26	广州逸达科技有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
27	广州裕永投资管理有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
28	广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
29	广州高业投资管理有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
30	广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
31	江门市江越实业投资中心（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
32	佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
33	广州市星投实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
34	广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
35	成都越港企业管理合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
36	广州静远实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
37	杭州樾桑投资管理合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
38	武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
39	武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
40	广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
41	青岛合胜投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
42	青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
43	江门市群辉实业投资中心（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
44	江门市群威实业投资中心（有限合伙）	0%	0%	一揽子协议到期拆除
45	广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
46	广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
47	武汉东焕置业发展有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
48	广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
49	广州华振科技服务有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
50	广州越建工程管理有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
51	广州城建开发工程造价咨询有限公司	0%	0%	一揽子协议到期拆除
52	东莞市秀安房地产开发有限公司	0%	0%	注销
53	广州泉力实业发展有限公司	0%	0%	注销

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2024 年末的比例。

（3）2023 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	青岛越隼实业有限公司	100%	100%	新设立
2	北京隼秀房地产开发有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
3	北京越星房地产开发有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
4	杭州豪誉企业管理有限公司	51%	51%	收购
5	杭州滨程房地产开发有限公司	41%	81%	收购
6	北京越华房地产开发有限公司	52%	52%	新设立
7	上海樾秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
8	杭州珑秀企业管理有限公司	51%	51%	新设立
9	广州荟驰房地产开发有限公司	46%	100%	新设立
10	广州驰荟房地产开发有限公司	46%	100%	新设立
11	广州樾驰房地产开发有限公司	46%	100%	新设立
12	广州驰樾房地产开发有限公司	46%	100%	新设立
13	江门越鼎房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
14	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
15	江门越天房地产开发有限公司	100%	100%	收购
16	江门越盛房地产开发有限公司	100%	100%	收购
17	青岛中耀房地产开发有限公司	100%	100%	收购
18	济南越秀地产开发有限公司	100%	100%	收购

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
19	北京越隼实业有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
20	深圳越秀兴业地产代理有限公司	48%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
21	广州逸达科技有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
22	杭州小营盛和企业管理有限公司	42%	84%	新设立
23	杭州龙坞盛和置业有限公司	34%	80%	新设立
24	杭州缤璇企业管理有限公司	63%	63%	新设立
25	杭州滨良房地产开发有限公司	51%	51%	新设立
26	杭州秀润企业管理有限公司	51%	51%	新设立
27	杭州缤毅企业管理有限公司	32%	63%	新设立
28	杭州滨跃实业有限公司	26%	80%	新设立
29	南京越昕房地产开发有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
30	长沙楚景房地产开发有限公司	100%	100%	收购
31	长沙兴秀房地产开发有限公司	100%	100%	收购
32	广州东创房地产开发有限公司	91%	100%	收购
33	深圳越泰房地产开发有限公司	91%	100%	收购
34	广州隼升房地产开发有限公司	91%	100%	收购
35	深圳越胜房地产开发有限公司	91%	100%	收购
36	佛山市弘锦房地产开发有限公司	100%	100%	收购
37	佛山市南海区越金房地产开发有限公司	51%	51%	收购
38	佛山市弘睿房地产开发有限公司	100%	100%	收购
39	佛山南海区越博房地产开发有限公司	100%	100%	收购
40	上海樾富房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
41	广州市环贸商业管理有限公司	100%	100%	新设立
42	广州市星环商业管理有限公司	100%	100%	新设立
43	武汉越隼房地产开发有限公司	51%	51%	新设立
44	西安越隼恒铁房地产开发有限公司	51%	51%	新设立
45	武汉兴秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
46	深圳锦泓房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
47	佛山锦浩房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
48	佛山锦辉房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
49	广州南沙景秀商业管理有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
50	广州南沙明越商业管理有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
51	广州南沙灵越商业管理有限公司	0%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2023 年度新成立
52	北京城秀房地产开发有限公司	51%	51%	新设立
53	合肥越合房地产开发有限公司	100%	100%	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
54	广州越兴房地产开发有限公司	0%	0%	注销
55	杭州松炬实业投资有限公司	0%	0%	注销
56	杭州越东房地产开发有限公司	0%	0%	注销
57	青岛越辉房地产开发有限公司	0%	0%	注销
58	青岛云都房地产开发有限公司	0%	0%	注销
59	广州市荟景绿化有限公司	0%	0%	注销
60	广州东晓实业发展有限公司	0%	0%	注销
61	郑州星汇城城市建设开发有限公司	0%	0%	注销

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2023 年末的比例。

（4）2022 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	上海锦钰置业有限公司	50%	51%	新设成立
2	中山建秀房地产开发有限公司	51%	51%	收购
3	南京越嘉房地产开发有限公司	40%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2022 年度新成立
4	南京越景装饰有限公司	40%	100%	一揽子协议安排而控制的公司于 2022 年度新成立
5	广州南沙横越置业有限公司	91%	100%	新设成立
6	广州天越房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
7	广州樾海房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
8	广州泉力实业发展有限公司	91%	100%	收购
9	广州美而乐管理咨询有限公司	100%	100%	新设成立
10	广州越实房地产开发有限公司	55%	61%	新设成立
11	广州越秀城市更新有限公司	91%	100%	新设成立
12	广州越鑫房地产开发有限公司	50%	90%	新设成立
13	广州越秀产业发展有限公司	100%	100%	新设成立
14	佛山市越通项目投资有限公司	51%	51%	新设成立
15	成都隼榮房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
16	成都隼辰房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
17	杭州北汇置业有限公司	0%	51%	收购
18	杭州品秀企业管理有限公司	45%	73%	新设成立
19	杭州樾宏企业管理有限公司	51%	51%	新设成立
20	杭州樾弘房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
21	杭州滨杨房地产开发有限公司	51%	80%	收购
22	杭州滨泓房地产开发有限公司	26%	51%	收购
23	杭州熠秀房地产开发有限公司	51%	51%	新设成立
24	杭州缤仕企业管理有限公司	63%	63%	新设成立

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
25	杭州越文房地产开发有限公司	45%	100%	新设成立
26	杭州越棠房地产开发有限公司	53%	100%	新设成立
27	杭州越玺企业管理有限公司	62%	62%	新设成立
28	杭州越珑房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
29	杭州鑫秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
30	郑州茂秀置业有限公司	51%	51%	收购
31	重庆骏励房地产开发有限公司	46%	51%	收购

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2022 年末的比例。

（五）会计师事务所变更

2023 年，发行人审计机构变更：因普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计业务服务期限届满，发行人需要更换会计师事务所，决定聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为其新的审计机构，对发行人 2023 年度财务报表进行审计。

上述会计师事务所变更事项属于公司正常经营活动范围，符合法律规定及公司章程规定，发行人审计机构变更前后，不存在重大会计政策和会计估计变化情况，主承销商和申报会计师已对前述事项进行核查，认为发行人报告期内审计机构变更不会对本期债券发行产生重大不利影响。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	3,369,404.70	3,782,692.98	3,915,025.32	2,757,156.02
应收账款	58,617.62	66,971.54	57,359.74	29,290.45
应收票据	704.47	5,661.38	2,325.60	8,543.20
预付款项	84,325.08	211,071.07	593,086.65	741,416.22
其他应收款	7,295,649.85	7,125,591.10	5,705,923.99	4,043,501.02
存货	19,183,808.02	19,641,805.57	22,179,947.61	19,454,181.84
其他流动资产	1,519,101.34	1,459,003.66	1,418,991.24	1,061,895.41
流动资产合计	31,511,611.07	32,292,797.31	33,872,660.15	28,095,984.15

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动资产：				
长期股权投资	1,966,648.90	1,879,819.39	1,789,271.28	1,634,309.13
其他权益工具投资	100,685.24	100,685.24	103,929.04	104,562.61
投资性房地产	682,566.00	687,436.00	1,128,830.41	546,909.00
非流动存货	753,783.10	751,289.08	873,949.03	867,792.26
固定资产	160,202.75	163,063.92	187,385.49	148,186.16
在建工程	2,159.91	2,052.68	85,327.76	319,556.89
使用权资产	59,660.42	55,399.81	66,810.36	80,915.72
无形资产	88,959.76	89,845.63	23,564.82	329,801.62
递延所得税资产	315,925.77	307,553.55	290,584.14	176,909.09
其他非流动资产	11,787.47	11,787.47	-	-
非流动资产合计	4,142,379.32	4,048,932.76	4,549,652.33	4,208,942.47
资产总计	35,653,990.39	36,341,730.07	38,422,312.48	32,304,926.62
流动负债：				
短期借款	5,028.57	9,122.96	4,000.00	44,956.15
应付票据	25,149.54	25,413.12	34,159.21	91,425.66
应付账款	3,876,638.15	4,164,178.34	2,933,427.39	2,637,293.33
合同负债	7,242,127.76	7,242,677.10	8,662,823.90	7,185,562.77
应付职工薪酬	38,596.11	61,870.97	127,800.99	142,851.98
应交税费	488,628.04	634,992.39	783,335.50	1,029,443.73
其他应付款	6,278,508.38	6,339,233.99	5,953,011.40	4,521,869.81
其他流动负债	1,494,241.39	1,495,690.90	1,831,857.53	1,407,868.59
一年内到期的非流动负债	1,652,779.86	1,696,003.03	1,670,074.60	676,553.36
流动负债合计	21,101,697.79	21,669,182.78	22,000,490.51	17,737,825.37
非流动负债：				
长期借款	2,926,272.76	3,097,172.19	4,220,726.41	3,323,779.59
应付债券	2,111,872.72	2,111,774.48	1,822,507.82	1,911,844.90
递延所得税负债	17,830.41	45,532.43	258,039.65	216,794.01
递延收益	5,457.99	5,458.37	10,220.04	27,362.40
租赁负债	54,865.28	48,836.18	57,453.33	70,912.94
其他非流动负债	74,507.65	83,797.46	163,357.01	397,526.87
非流动负债合计	5,190,806.81	5,392,571.10	6,532,304.26	5,948,220.71
负债合计	26,292,504.61	27,061,753.89	28,532,794.77	23,686,046.08
所有者权益：				
实收资本	660,000.00	660,000.00	660,000.00	190,861.00
资本公积	1,905,267.13	1,905,267.13	1,960,870.58	1,977,173.67
其他综合收益	122,623.94	122,623.94	131,912.18	133,928.48
盈余公积	152,349.54	152,349.54	160,546.13	117,551.37
未分配利润	2,198,685.23	2,152,943.12	2,739,825.96	2,726,185.95
归属于母公司所有者权益合计	5,038,925.83	4,993,183.72	5,653,154.86	5,145,700.48
少数股东权益	4,322,559.95	4,286,792.46	4,236,362.86	3,473,180.06

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益合计	9,361,485.78	9,279,976.19	9,889,517.71	8,618,880.54
负债和所有者权益总计	35,653,990.39	36,341,730.07	38,422,312.48	32,304,926.62

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,391,248.81	8,253,501.82	7,623,820.09	6,899,639.39
营业成本	1,260,349.44	7,091,587.87	6,214,171.78	5,282,858.23
税金及附加	19,479.69	175,832.29	139,872.84	311,189.23
销售费用	51,358.69	306,575.09	266,798.38	203,364.26
管理费用	14,817.37	90,175.35	132,427.95	133,721.34
财务费用	-1,608.14	11,961.22	-10,552.24	5,201.28
资产减值损失	-	317,536.60	177,385.59	137,873.27
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-3,798.22	-113,044.66	28,271.00
投资收益（损失以“-”号 填列）	32,269.92	171,046.02	107,483.13	52,861.05
其他收益	639.10	5,530.79	1,793.13	1,260.20
资产处置收益	120.00	265.84	55.52	22.12
营业利润（亏损以“-”号 填列）	79,880.76	432,877.85	700,002.92	907,846.15
加：营业外收入	1,714.98	12,452.20	12,481.06	8,873.33
减：营业外支出	664.52	11,375.66	2,792.16	1,547.74
利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	80,931.23	433,954.39	709,691.82	915,171.75
减：所得税费用	17,029.39	116,326.35	193,937.67	236,517.24
净利润（净亏损以“-”号 填列）	63,901.84	317,628.04	515,754.15	678,654.50
其中：同一控制下企业 合并中被合并方在合并 前实现的净利润/（亏 损）	-	-	-3,481.75	-
归属于母公司所有者的 净利润	42,502.57	291,311.44	438,549.05	461,935.05
少数股东损益	21,399.27	26,316.60	77,205.10	216,719.45
其他综合收益的税后净 额	-	-9,288.25	-2,016.30	-721.43
综合收益总额	63,901.84	308,339.80	513,737.85	677,933.08

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,386,010.31	6,955,806.59	7,568,131.66	6,858,979.20
收到的税费返还	-	59,052.81	75,049.72	194,985.43
收到其他与经营活动有关的现金	28,232.70	387,130.36	64,078.11	79,822.69
经营活动现金流入小计	1,414,243.01	7,401,989.75	7,707,259.48	7,133,787.32
购建商品、接收劳务支付的现金	911,541.80	2,450,630.92	5,073,826.57	5,563,192.55
支付给职工以及为职工支付的现金	31,331.93	214,381.20	294,267.63	268,734.25
支付的各项税费	332,259.30	785,742.69	831,566.85	872,267.97
支付其他与经营活动有关的现金	69,448.87	2,527,361.04	512,464.34	354,787.94
经营活动现金流出小计	1,344,581.90	5,978,115.84	6,712,125.39	7,058,982.71
经营活动产生的现金流量净额	69,661.11	1,423,873.91	995,134.09	74,804.61
投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	41,240.10	33,094.92	7,556.60
分配股利或利润所取得的现金	-	9,200.00	10,296.90	-
收到的其他与投资活动有关的现金	144,971.40	604,957.65	1,177,068.29	967,488.75
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额	120.00	990.12	2,493.55	3,800.68
投资活动现金流入小计	145,091.40	656,387.86	1,222,953.65	978,846.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,033.78	33,603.41	34,826.01	110,393.72
投资支付的现金	54,559.60	88,380.30	139,532.31	581,718.53
支付的其他与投资活动有关的现金	232,116.05	650,786.35	160,842.61	591,654.17
投资活动现金流出小计	295,709.44	772,770.06	335,200.92	1,283,766.43
投资活动产生的现金流量净额	-150,618.04	-116,382.20	887,752.72	-304,920.40
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	14,368.21	134,327.72	1,070,758.99	400,943.21
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金	-	134,327.72	601,619.99	400,943.21
发行债券收到的现金	-	729,606.00	689,310.00	1,041,316.00
取得借款所收到的现金	359,588.77	1,846,224.34	3,044,447.14	3,605,765.57
收到其他与筹资活动有关的现金	1,167,608.12	1,300,813.44	393,300.54	679,191.39

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流入小计	1,541,565.10	4,010,971.50	5,197,816.67	5,727,216.17
偿还债务支付的现金	621,316.57	3,206,177.01	2,806,980.58	3,542,440.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	188,659.05	301,084.78	341,611.29	282,229.31
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,063,920.84	1,746,193.17	3,175,927.46	2,845,247.63
筹资活动现金流出小计	1,873,896.47	5,253,454.95	6,324,519.32	6,669,917.90
筹资活动产生的现金流量净额	-332,331.36	-1,242,483.45	-1,126,702.65	-942,701.73
汇率变动对现金的影响	-	3.55	0.04	1,332.53
现金净变动额	-413,288.29	65,011.82	756,184.20	-1,171,484.99
加：期初现金余额	2,329,738.85	2,264,727.03	1,508,542.83	2,674,922.45
期末现金余额	1,916,450.56	2,329,738.85	2,264,727.03	1,503,437.45

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期母公司³资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	476,850.46	468,278.49	229,571.89	106,421.54
应收账款	712.24	669.74	656.64	694.78
预付款项	4,196.34	4,122.08	4,043.85	2,433.67
其他应收款	13,719,798.61	13,837,272.51	14,255,058.74	12,918,630.63
存货	56,328.56	51,452.52	67,398.22	85,470.92
其他流动资产	2,377.01	2,865.12	-	64.97
流动资产合计	14,260,263.22	14,364,660.46	14,556,729.33	13,113,716.50
非流动资产：				
长期股权投资	820,707.13	618,457.13	2,594,724.35	2,670,290.29
其他权益工具投资	96,266.80	96,266.80	99,391.50	102,079.92
投资性房地产	60,131.00	65,001.00	64,319.90	62,771.00
固定资产	3,104.94	3,205.36	1,593.83	1,293.62
使用权资产	3,236.34	273.37	1,883.34	3,493.32
无形资产	-	-	271.62	300.2
非流动资产合计	983,446.20	783,203.66	2,762,184.55	2,840,228.34
资产总计	15,243,709.42	15,147,864.12	17,318,913.89	15,953,944.84
流动负债：				
应付票据	720.03	-	-	-
应付账款	24,497.59	23,511.17	46,016.34	101,011.53

³ 指发行人个别财务报表

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合同负债	26,584.86	23,627.28	33,916.71	41,787.05
应付职工薪酬	5,648.14	11,729.84	44,896.07	75,390.50
应交税费	6,953.24	6,012.53	65,172.26	39,406.00
其他应付款	11,395,746.95	11,313,942.40	10,796,212.17	10,192,649.15
其他流动负债	-	1,768.98	-	-
一年内到期的非流动负债	515,856.67	515,856.67	790,935.18	155,024.49
流动负债合计	11,976,007.48	11,896,448.87	11,777,148.73	10,605,268.72
非流动负债：				
长期借款	-	-	81,159.75	41,616.00
应付债券	2,111,872.72	2,111,774.48	1,822,507.82	1,911,844.90
递延所得税负债	15,325.55	15,325.55	32,221.19	33,651.35
租赁负债	3,342.85	215.18	1,127.57	3,730.46
递延收益	-	-	4,754.91	4,934.34
其他非流动负债	-	-	95.55	95.55
非流动负债合计	2,130,541.12	2,127,315.21	1,941,866.79	1,995,872.60
负债合计	14,106,548.61	14,023,764.08	13,719,015.52	12,601,141.32
所有者权益：				
实收资本	660,000.00	660,000.00	660,000.00	190,861.00
资本公积	-	-	2,585,622.63	2,585,622.63
其他综合收益	59,157.86	59,157.86	65,027.95	67,044.25
盈余公积	152,349.54	152,349.54	160,546.13	117,551.37
未分配利润	265,653.42	252,592.64	128,701.64	391,724.27
所有者权益合计	1,137,160.82	1,124,100.04	3,599,898.36	3,352,803.53
负债和所有者权益总计	15,243,709.42	15,147,864.12	17,318,913.89	15,953,944.84

2、发行人最近三年及一期母公司⁴利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	2,476.39	31,012.12	99,103.38	30,484.81
营业成本	781.55	-8,863.54	-27,709.52	-12,211.77
税金及附加	149.36	-26,665.48	-964.99	-14,827.20
销售费用	950.23	6,803.25	13,687.37	13,261.94
管理费用	1,425.72	13,353.52	32,478.82	36,444.52
财务费用	22,118.29	85,727.11	111,940.62	142,595.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	681.10	1,548.90	1,568.00
投资收益（损失以“-”号填列）	40,234.92	484,455.17	207,626.01	448,031.92
其他收益	123.94	4,900.15	287.40	118.32

⁴ 指发行人个别财务报表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
资产处置收益	-	-4.30	-4.42	-71.8
营业利润（亏损以“-”号填列）	17,410.11	450,689.39	179,128.97	314,868.19
加：营业外收入	10.64	341.24	504.57	145.76
减：营业外支出	6.37	76.31	126.97	13.64
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,414.37	450,954.33	179,506.58	315,000.31
减：所得税费用	4,353.59	1,783.75	19,109.88	-19,983.29
净利润（净亏损以“-”号填列）	13,060.78	449,170.58	160,396.70	334,983.59
其他综合收益的税后净额	-	-5,870.09	-2,016.30	-721.43
综合收益总额	13,060.78	443,300.49	158,380.40	334,262.17

3、发行人最近三年及一期母公司⁵现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,391.46	26,683.38	90,392.05	29,815.95
收到其他与经营活动有关的现金	21,187.72	127,800.24	12,779.59	26,654.34
经营活动现金流入小计	26,579.19	154,483.62	103,171.64	56,470.29
购建商品、接收劳务支付的现金	4,025.40	11,158.93	10,823.14	9,167.65
支付给职工以及为职工支付的现金	6,081.70	29,464.43	27,168.55	14,496.75
支付的各项税费	3,562.24	17,718.46	19,874.96	33,523.46
支付其他与经营活动有关的现金	6,554.28	27,115.69	31,272.07	67,398.06
经营活动现金流出小计	20,223.61	85,457.50	89,138.72	124,585.91
经营活动产生的现金流量净额	6,355.57	69,026.12	14,032.92	-68,115.62
投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	40,234.92	23,833.19	32,393.80	93,741.83
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	73
分得股利或利润所收到的现金	-	-	67,473.04	192,170.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	3,356.23	1,459.98

⁵ 指发行人个别财务报表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与投资活动有关的现金	592,575.38	2,393,383.46	3,526,854.52	4,758,131.76
投资活动现金流入小计	632,810.30	2,417,216.65	3,630,077.59	5,045,577.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	874.59	994.66	635.11	960.56
投资支付的现金	202,250.00	98,771.16	139,004.29	83,405.13
支付的其他与投资活动有关的现金	718,909.58	2,868,169.26	4,550,983.33	5,154,766.75
投资活动现金流出小计	922,034.17	2,967,935.07	4,690,622.73	5,239,132.44
投资活动产生的现金流量净额	-289,223.87	-550,718.43	-1,060,545.14	-193,555.39
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	469,139.00	-
取得借款所收到的现金	-	-	55,209.69	46,240.00
发行债券收到的现金	-	729,606.00	689,310.00	1,041,316.00
收到其他与筹资活动有关的现金	850,251.57	3,400,910.71	3,060,748.73	424,796.11
筹资活动现金流入小计	850,251.57	4,130,516.71	4,274,407.42	1,512,352.11
偿还债务支付的现金	-	795,217.45	160,144.97	708,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,593.55	126,352.84	106,535.66	113,806.26
支付的其他与筹资活动有关的现金	540,217.75	2,482,573.76	2,838,943.34	622,820.98
筹资活动现金流出小计	558,811.30	3,404,144.05	3,105,623.98	1,444,927.24
筹资活动产生的现金流量净额	291,440.27	726,372.66	1,168,783.44	67,424.87
汇率变动对现金的影响	-	0.04	-	1,310.80
现金净变动额	8,571.97	244,680.39	122,271.22	-192,935.34
加：期初现金余额	467,270.33	222,589.93	100,318.71	293,254.05
期末现金余额	475,842.30	467,270.33	222,589.93	100,318.71

（二）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2025 年 1-3 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（亿元）	3,565.40	3,634.17	3,842.23	3,230.49
总负债（亿元）	2,629.25	2,706.18	2,853.28	2,368.60
全部债务（亿元）	717.30	732.03	827.45	647.40
所有者权益（亿元）	936.15	928.00	988.95	861.89
营业总收入（亿元）	139.12	825.35	762.38	689.96
利润总额（亿元）	8.09	43.40	70.97	91.52
净利润（亿元）	6.39	31.76	51.58	67.87

项目	2025 年 1-3 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	6.30	27.98	59.32	65.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.25	29.13	43.85	46.19
经营活动产生现金流量净额（亿元）	6.97	142.39	99.51	7.48
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.06	-11.64	88.78	-30.49
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-33.23	-124.25	-112.67	-94.27
流动比率	1.49	1.49	1.54	1.58
速动比率	0.58	0.58	0.53	0.49
资产负债率（%）	73.74	74.46	74.26	73.32
债务资本比率（%）	43.38	44.10	45.55	42.89
营业毛利率（%）	9.41	14.08	18.49	23.43
平均总资产回报率（%）	0.23	1.29	2.05	2.99
加权平均净资产收益率（%）	0.69	3.31	5.57	8.27
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.68	2.92	6.41	7.94
EBITDA（亿元）	9.07	51.53	76.51	99.65
EBITDA 全部债务比	0.01	0.07	0.09	0.15
EBITDA 利息倍数	1.84	1.68	2.31	3.22
应收账款周转率	22.16	132.77	175.97	425.86
存货周转率	0.06	0.33	0.29	0.28

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款＋一年内到期的非流动负债＋长期借款＋应付债券＋其他应付款（有息部分）＋租赁负债
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务＋所有者权益总额）×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款净额＋期末应收账款净额）/2）
- 7、存货周转率=营业成本/（（期初存货净额＋期末存货净额）/2）
- 8、利息保障倍数=（利润总额＋计入财务费用的利息支出）/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
- 9、EBITDA=利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋无形资产摊销
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
- 12、平均总资产回报率=（利润总额＋计入财务费用的利息支出）/（（期初资产总额＋期末资产总额）/2）×100%
- 13、加权平均净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益总额＋期末所有者权益总额）/2）×100%
- 14、2025 年 1-3 月/末数据未经年化处理

（三）非经常性损益明细表

发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元

财务指标	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	120.00	265.84	55.52	22.12
同一控制下企业合并产生的子公司期初合并日的当期净损益	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收账款减值转回	-	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-3,798.22	-113,044.66	28,271.00
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	52,832.59	-	-
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,050.46	1,076.55	9,688.90	7,325.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
小计	1,170.46	50,376.76	-103,300.24	35,618.71
减：企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	292.62	12,594.19	-25,825.06	8,904.68
少数股东损益影响额(税后)	-	-	-52,509.86	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	877.84	37,782.57	-24,965.32	26,714.03
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润	41,624.73	253,528.87	463,514.37	435,221.02

数据来源：发行人提供

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

最近三年及一期末，公司合并口径的财务报表资产总体构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	31,511,611.07	88.38%	32,292,797.31	88.86%	33,872,660.15	88.16%	28,095,984.15	86.97%
非流动资产	4,142,379.32	11.62%	4,048,932.76	11.14%	4,549,652.33	11.84%	4,208,942.47	13.03%
资产总计	35,653,990.39	100.00%	36,341,730.07	100.00%	38,422,312.48	100.00%	32,304,926.62	100.00%

最近三年及一期末，公司资产总计分别为 32,304,926.62 万元、38,422,312.48 万元、36,341,730.07 万元和 35,653,990.39 万元，其中流动资产分别为 28,095,984.15 万元、33,872,660.15 万元、32,292,797.31 万元和 31,511,611.07 万元，占各期末资产总额的比例分别为 86.97%、88.16%、88.86%和 88.38%，流动资产占总资产的比例较高。随着公司业务的发展，公司总资产规模整体呈现波动上升，流动资产和非流动资产的占比保持在较为平稳的状态。公司资产以流动资产为主，资产的流动性较高，可变现性较强。

1、流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,369,404.70	10.69%	3,782,692.98	11.71%	3,915,025.32	11.56%	2,757,156.02	9.81%
应收账款	58,617.62	0.19%	66,971.54	0.21%	57,359.74	0.17%	29,290.45	0.10%
应收票据	704.47	0.00%	5,661.38	0.02%	2,325.60	0.01%	8,543.20	0.03%
预付款项	84,325.08	0.27%	211,071.07	0.65%	593,086.65	1.75%	741,416.22	2.64%
其他应收款	7,295,649.85	23.15%	7,125,591.10	22.07%	5,705,923.99	16.85%	4,043,501.02	14.39%
存货	19,183,808.02	60.88%	19,641,805.57	60.82%	22,179,947.61	65.48%	19,454,181.84	69.24%
其他流动资产	1,519,101.34	4.82%	1,459,003.66	4.52%	1,418,991.24	4.19%	1,061,895.41	3.78%
流动资产合计	31,511,611.07	100.00%	32,292,797.31	100.00%	33,872,660.15	100.00%	28,095,984.15	100.00%

从流动资产的构成来看，公司的流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，上述四项的金额合计分别占各期末流动资产总额的 96.09%、95.63%、95.26%和 94.99%，是流动资产的主要构成部分。

（1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为 2,757,156.02 万元、3,915,025.32 万元、3,782,692.98 万元和 3,369,404.70 万元，占各期末流动资产的比例分别为 9.81%、11.56%、11.71%和 10.69%。报告期内，发行人货币资金余额呈波动增长的态势。

截至 2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 1,157,869.30 万元，增幅 42.00%，主要是由于发行人的销售回款增加；截至 2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 132,332.34 万元，减幅 3.38%；截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金较 2024 年末减少 413,288.28 万元，减幅 10.93%。

按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。截至 2024 年末，受到限制的存款及其他货币资金为 1,452,954.14 万元，主要是发行人预售物业收到的受监控的物业预收资金。

（2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 29,290.45 万元、57,359.74 万元、66,971.54 万元和 58,617.62 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.10%、0.17%、0.21%和 0.19%。最近三年及一期末，公司应收账款呈现波动上升的趋势，主要为应收物业管理费和租赁款项。截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 28,069.29 万元，增幅 95.83%，主要原因系主要是由于对集团外单位销售货物提供服务等业务增加。截至 2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 9,611.80 万元，增幅 16.76%。截至 2025 年 3 月末，发行人应收账款较 2024 年末减少 8,353.92 万元，减幅 12.47%。

截至 2024 年末公司应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	45,305.84	67.65%	-
一到两年	15,520.34	23.17%	-
两到五年	6,145.37	9.18%	-
五年以上	-	-	-
合计	66,971.54	100.00%	-

从账龄结构来看，截至 2024 年末，公司一年以内的应收账款余额为 45,305.84 万元，占应收账款余额的 67.65%，产生坏账的可能性较低。总体而言，广州城建应收账款规模小，账龄较短，回收风险较小。

（3）预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 741,416.22 万元、593,086.65 万元、211,071.07 万元和 84,325.08 万元，占各期末流动资产的比例分别为 2.64%、1.75%、0.65%和 0.27%。预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。

截至 2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末减少 148,329.57 万元，减幅 20.01%。截至 2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末减少 382,015.58 万元，减幅 64.41%，主要是由于余额已随着取得土地证而转入开发中物业。截至 2025 年 3 月末，发行人预付款项较 2024 年末减少 126,745.99 万元，减幅 60.05%，主要是由于预付土地款转入存货所致。

截至 2024 年末，公司预付款项及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	169,763.67	80.43%	-
一到二年	26,075.51	12.35%	-
二到三年	8,620.32	4.08%	-
三年以上	6,611.58	3.13%	-
合计	211,071.07	100.00%	-

从账龄结构来看，截至 2024 年末，公司预付账款主要为一年以内的预付款项，其余额为 169,763.67 万元，占预付款项余额的 80.43%，产生坏账的可能性较低。

（4）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 4,043,501.02 万元、5,705,923.99 万元、7,125,591.10 万元和 7,295,649.85 万元，占各期末流动资产的比例分别为 14.39%、16.85%、22.07%和 23.15%，主要是应收关联方往来款、应收少数股东及其关联方款项、物业专项维修资金、保证金、押金及其他代垫费用等。

截至 2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 1,662,422.97 万元，增幅 41.11%，原因主要是应收关联方和少数股东的余额增加。截至 2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 1,419,667.11 万元，增幅 24.88%。截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 170,058.75 万元，增幅 2.39%。

截至 2024 年末，应收关联方款项前 5 名单位情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	与发行人关系	金额	款项性质	占其他应收款账面价值的比例
广州力超房地产开发有限公司	关联方	1,016,481.50	往来款	14.27%
广州地铁集团有限公司	关联方	292,374.01	往来款	4.10%
广州联衡置业有限公司	关联方	270,530.21	往来款	3.80%
雅康投资	关联方	245,891.27	往来款	3.45%
深圳联盈投资管理有限公司	关联方	172,308.50	往来款	2.42%
合计		1,997,585.49		28.03%

广州城建是越秀地产在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，广州城建与越秀地产各控股子公司之间有较强的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末其他应收款余额较大。

截至 2024 年末，公司其他应收款及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	2,788,738.91	39.14%	-
一到二年	2,961,061.69	41.56%	-
二到三年	482,501.49	6.77%	-
三年以上	893,289.01	12.54%	-
合计	7,125,591.10	100.00%	-

从账龄结构来看，截至 2024 年末，公司一年以内的其他应收账款余额为 2,788,738.91 万元，占其他应收账款余额的 39.14%，一到两年的其他应收款中余额为 2,961,061.69 万元，占其他应收款余额的 41.56%，两到三年的其他应收款中余额为 482,501.49 万元，占其他应收款余额的 6.77%，三年以上的其他应收款中余额为 893,289.01 万元，占其他应收款余额的 12.54%。公司其他应收款均无已逾期但未减值的情况。公司对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明该等其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

按经营性、非经营性分类，截至 2024 年末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计 5.57 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计 5.57 亿元。

发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来时，按照公司相关制度履行决策程序。根据《广州市城市建设开发有限公司财务管理制度》，公司对非经营性往来款项，经公司分管领导、公司总经理等审核后实施。

发行人是上市公司越秀地产（0123.HK）在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，发行人与城市建设开发集团(中国)有限公司等越秀地产各控股子公司之间有较强的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末其他应收款余额较大。目前，发行人与城市建设开发集团(中国)有限公司等主要其他应收款对手方正在协商具体还款方式和还款计划。发行人非经营往来款项对手方均为越秀地产下属公司，资质较好，还款能力较强，预计不能回收的风险较低。

截至 2024 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计 5.57 亿元，占最近一年经审计总资产的 0.15%。发行人承诺：将严格按照本期债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

（5）存货

最近三年及一期末，公司计入流动资产中存货的账面价值分别为 19,454,181.84 万元、22,179,947.61 万元、19,641,805.57 万元和 19,183,808.02 万元，占各期末流动资产的比例分别为 69.24%、65.48%、60.82%和 60.88%。存货占广州城建资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的比例通常较高。公司存货包括已完工开发产品、在建开发产品。

最近三年末，发行人计入流动资产存货项目的构成明细如下表所示：

单位：万元

存货项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
已完工开发产品	4,192,610.93	21.35%	3,403,727.79	15.35%	2,891,745.35	14.86%
在建开发产品	15,449,194.64	78.65%	18,776,219.83	84.65%	16,562,436.49	85.14%
合计	19,641,805.57	100.00%	22,179,947.61	100.00%	19,454,181.84	100.00%

公司存货构成主要为已完工和在建房地产项目。截至 2023 年末，发行人存货账面价值较 2022 年末增加 2,725,765.77 万元，增幅 14.01%。截至 2024 年末，

发行人存货账面价值较 2023 年末减少 2,538,142.04 万元，减幅 11.44%。截至 2025 年 3 月末，发行人存货账面价值较 2024 年末减少 457,997.55 万元，减幅 2.33%。

公司定位于开发中高端房地产项目，且已完工和在建房地产项目主要集中于广州、武汉和杭州等珠三角、中部地区、长三角等核心城市。得益于公司定位开发中高端房地产项目，品质良好，在项目集中区域品牌知名度较高，且公司房地产项目所在区域房地产市场景气度持续较高，报告期内公司存货去化速度较快。2022-2024 年度及 2025 年一季度，公司存货周转率分别为 0.28 次/年、0.29 次/年、0.33 次/年及 0.06 次/年，存货周转情况良好，不存在项目去化较慢、去化率较低，进而影响发行人存货周转的情况。

公司管理层根据会计准则的要求，以项目预计售价是否低于其结转成本为基础，评估项目是否需要计提跌价准备。如项目毛利率为负值，显示该项目存在减值迹象。公司将根据该项目所在的城市、区域的最近售楼状况和其售楼价格进行比较，计提存货减值准备。除此之外，未计提存货跌价准备的存货于资产负债表日的可变现净值均高于存货成本，无需计提跌价准备。由于公司的楼盘大部分位于一二线城市，售楼状况和售楼价格数据充分，所以公司管理层按照会计准则的要求对跌价准备进行了科学化的评估，认为存货跌价准备计提是充足的。

截至 2024 年末，发行人主要已完工项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	总投资金额	截至 2024 年末销售进度	截至 2024 年末回款金额	权益占比
1	江门越佳房地产开发有限公司	江门天悦星院	江门	住宅	17.09	9.41	100.00%	16.21	99.90%
2	江门越港房地产开发有限公司	江门西江悦府	江门	住宅	22.88	3.56	100.00%	15.20	51.00%
3	江门越秀城建房地产开发有限公司	江门星汇名庭	江门	住宅	58.97	25.80	99.98%	37.84	98.00%
4	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	武汉星汇君泊 J	武汉	住宅	59.57	40.92	98.43%	57.34	100.00%
5	杭州东桂房地产开发有限公司	杭州牛田项目	杭州	住宅	7.80	12.45	100.00%	18.54	100.00%
6	武汉越武房地产开发有限公司	武汉中北路项目	武汉	住宅	5.76	7.83	99.64%	12.37	53.97%
7	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	武汉星汇君泊 I	武汉	住宅	59.57	40.92	98.43%	57.34	100.00%
8	青岛宏秀房地产开发有限公司	青岛圣元路项目	青岛	住宅	13.81	6.10	100.00%	11.35	97.00%
9	沈阳越星房地产开发有限公司	沈阳星汇蓝海	沈阳	住宅	18.24	9.67	98.47%	12.14	100.00%
10	青岛越港房地产开发有限公司	青岛臻悦府	青岛	住宅	8.14	4.68	99.70%	6.30	100.00%
11	杭州钰杭房地产开发有限公司	杭州-江干区牛田单元 R21-05 地块	杭州	住宅	12.27	33.97	100.00%	37.34	100.00%
12	烟台中越置业有限责任公司	烟台臻悦府（烟台黄河路项目）	烟台	住宅	7.85	4.28	99.98%	7.25	100.00%
13	中山市越秀地产开发有限公司	中山星汇品峰	中山	住宅	46.47	17.79	100.00%	34.30	100.00%
14	广州市晖邦置业有限公司	广州海玥	广州	住宅	23.43	28.32	93.64%	58.12	50.00%
15	苏州桑熠房地产开发有限公司	苏州高新区浒关镇苏地 2017-WG-83 号地块	苏州	住宅	21.04	28.03	81.76%	29.37	100.00%
16	烟台越星地产开发有限公司	烟台星汇金沙	烟台	住宅	59.80	22.92	98.69%	32.09	100.00%

序号	开发主体	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	总投资金额	截至 2024 年末销售进度	截至 2024 年末回款金额	权益占比
17	杭州丰胜房地产开发有限公司	临安市滨湖新区 QLC-06 地块	杭州	住宅	23.40	24.36	99.99%	30.09	100.00%
18	鹤山市越恒房地产开发有限公司	鹤山星汇名庭	鹤山	住宅	41.97	22.87	94.55%	22.98	100.00%
19	武汉嘉壹房地产开发有限公司	武汉市经开区 068 号地块	武汉	住宅	21.46	18.86	92.53%	17.79	100.00%
20	武汉悦盛房地产开发有限公司	武汉奥园东路项目	武汉	住宅	4.43	3.30	100.00%	4.69	51.00%
21	武汉嘉祺房地产开发有限公司	武汉蔡甸区项目 094	武汉	住宅	17.17	9.71	91.84%	11.32	100.00%
22	广州隽业房地产开发有限公司	南沙十一期	广州	住宅	25.37	28.88	89.39%	35.37	99.90%
23	武汉嘉盛房地产开发有限公司	武汉国博新城项目	武汉	住宅	9.06	7.91	93.42%	7.44	100.00%
24	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	佛山岭南隽庭	佛山	住宅	31.70	29.01	98.00%	29.70	100.00%
25	武汉嘉耀房地产开发有限公司	武汉蔡甸区项目 043	武汉	住宅	7.80	3.83	92.16%	5.24	100.00%
26	杭州金钰房地产开发有限公司	杭州江干区牛田单元 C2/R21-01 地块	杭州	住宅	4.65	9.29	94.80%	12.25	100.00%
27	广州绿楨房地产开发有限公司	南沙十五期	广州	住宅	14.05	17.47	100.00%	25.15	40.04%
28	杭州越星房地产开发有限公司	杭州市临安区高新技术单元 04-R2-01-01、04-R2-01-02 地块	杭州	住宅	7.52	8.14	100.00%	10.36	100.00%
29	杭州杭秀房地产开发有限公司	杭州市临安区天目医药港（锦南新城区块）ZX11-C-05 地块	杭州	住宅	31.77	29.43	99.82%	40.44	51.00%
30	成都越嘉房地产开发经营有限公司	成都市青白江区 QBJP2019-1（252）号地块	成都	住宅	6.62	4.35	88.54%	4.25	100.00%
31	苏州东桂房地产开发有限公司	苏州相城长旺路项目	苏州	住宅	14.19	14.33	91.09%	14.70	55.00%

序号	开发主体	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	总投资金额	截至 2024 年末销售进度	截至 2024 年末回款金额	权益占比
32	青岛云耀实业有限公司	青岛黄岛区临港路项目	青岛	住宅	5.08	4.04	94.37%	4.26	100.00%
33	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	嘉兴南湖区余新镇 028 地块	嘉兴	住宅	21.80	14.61	99.79%	21.62	55.00%
34	杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州艮北西项目	杭州	住宅	36.07	86.00	93.78%	98.85	51.00%
35	广州宏胜房地产开发有限公司	星汇云城花园	广州	住宅	68.81	125.99	91.15%	196.45	51.00%
36	广州越欣房地产开发有限责任公司	南沙十四期	广州	住宅	13.02	17.45	100.00%	21.44	51.00%
37	广州市润意房地产开发有限公司	南沙十六期	广州	住宅	15.61	22.41	89.41%	32.06	50.00%
38	苏州熠秀房地产开发有限公司	苏州市吴中区苏地 2020-WG-29 号	苏州	住宅	3.19	4.39	95.68%	4.49	100.00%
39	太仓越隼房地产开发有限公司	太仓市沙溪镇 38 亩地块	太仓	住宅	6.06	5.64	91.62%	5.92	100.00%
40	广州中璟慧富房地产开发有限公司	南沙十期	广州	住宅	95.26	66.88	95.74%	126.98	100.00%
41	广州东秀房地产开发有限公司	广州南洲路项目	广州	住宅	15.49	35.68	98.97%	59.19	100.00%
42	中山越佳房地产开发有限公司	中山市西区彩虹片区迪卡侬地块	中山	住宅	23.01	28.22	83.89%	25.22	100.00%
43	广州越荣房地产开发有限公司	花都凤凰路（臻裕府）	广州	住宅	29.61	45.44	92.06%	46.87	100.00%
44	广州南方智媒产业园有限公司	黄埔区南方智媒大厦项目（LG-YZ-01 地块）	广州	住宅	15.98	26.17	60.10%	12.87	51.00%
45	杭州越嘉房地产开发有限公司	杭州临安区双林高校单元 B-10-04 地块	杭州	住宅	16.30	18.93	97.87%	21.40	100.00%
46	广州越璟房地产开发有限公司 /深圳鹏跃房地产开发有限公司	深圳市宝安区尖岗山地块	深圳	住宅	16.93	70.67	98.65%	83.08	100.00%
47	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	孝德湖项目	佛山	住宅	23.42	31.04	75.45%	27.85	100.00%

序号	开发主体	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	总投资金额	截至 2024 年末销售进度	截至 2024 年末回款金额	权益占比
48	重庆越乐房地产开发有限公司	渝北区两路组团 Ga 分区 Ga9-1-3 地块	重庆	住宅	3.91	3.32	86.40%	3.63	100.00%
49	苏州桑秀房地产开发有限公司 /苏州越嘉企业管理有限公司	胥口 2021-WG-4 地块	苏州	住宅	16.38	21.91	84.57%	19.04	46.88%
50	武汉嘉秀房地产开发有限公司	武汉市江岸区交易街(2021)005 号地块	武汉	住宅	7.61	17.60	70.13%	9.81	51.00%
51	青岛康景实业有限公司	青岛市城阳区上马街道无人机项目	青岛	住宅	48.09	22.25	82.52%	17.64	100.00%
52	广州越秀城开房地产开发有限公司	长隆地块（华工项目补偿地块）	广州	住宅	44.24	109.94	92.01%	175.87	100.00%
53	广州宏耀房地产开发有限公司	花都臻悦府	广州	住宅	22.27	28.79	54.39%	21.44	65.00%
54	沈阳越秀地产有限公司	沈阳星汇云锦	沈阳	住宅	52.91	42.05	98.89%	78.80	100.00%
55	长沙嘉耀房地产开发有限公司	[2019]长沙市 055 号梅溪湖二期地块	长沙	住宅	13.24	11.50	89.12%	12.46	55.90%
56	宁波悦秀房地产开发有限公司 /杭州越琛房地产开发有限公司	鄞州区姜山镇地块	宁波	住宅	11.91	16.98	62.28%	12.50	59.50%
57	广州越秀城开房地产开发有限公司	华工东北角地块	广州	住宅	34.20	110.90	91.67%	48.39	100.00%
58	广州隽景一号房地产开发有限公司	南沙-灵山岛尖 2017NJY-2 号地（十二期）	广州	住宅	22.08	28.40	87.46%	16.98	100.00%
59	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	佛山星汇瀚府	佛山	住宅	56.73	88.49	89.54%	89.11	100.00%
60	广州越秀华城房地产开发有限公司	谢村地块	广州	住宅	22.88	306.89	89.87%	54.08	100.00%
61	广州东耀房地产开发有限公司	广州星汇海珠湾	广州	住宅	77.68	140.64	90.63%	218.63	51.00%

序号	开发主体	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	总投资金额	截至 2024 年末销售进度	截至 2024 年末回款金额	权益占比
62	郑州东煌房地产开发有限公司	郑州市新郑南龙湖 6 号地块	郑州	住宅	13.79	10.69	88.61%	7.44	100.00%
63	重庆越嘉房地产开发有限公司	重庆渝北区中央公园 142 亩地块—S 分区 S34-5 地块	重庆	住宅	19.92	24.14	85.16%	22.59	100.00%
64	南京樾弘房地产开发有限公司	南京雨花区人居森林五期 G40 地块	南京	住宅	23.53	56.07	51.54%	25.17	55.90%
65	上海闵澜房地产开发有限公司	上海闵行梅陇 01-25-02 地块	上海	住宅	16.84	57.67	91.07%	76.19	55.00%
66	成都隼辰房地产开发有限公司	成都武侯区红牌楼 27 亩地块	成都	住宅	6.47	10.86	92.43%	13.55	100.00%
67	济南越秀地产开发有限公司	济南机床四厂项目	济南	住宅	24.31	34.70	93.35%	42.51	100.00%
68	深圳越泰房地产开发有限公司	深圳宝安中心 A003-0434 地块	深圳	住宅	7.98	24.38	96.24%	29.94	100.00%
69	深圳越胜房地产开发有限公司	宝安区西乡 A104-0147 地块	深圳	住宅	9.62	27.77	93.82%	30.42	100.00%
70	郑州越武房地产开发有限公司	郑州市郑政出[2022]6 号地块	郑州	住宅	10.80	10.24	83.83%	12.37	80.00%
71	广州隼越房地产开发有限责任公司	南沙十三期	广州	住宅	41.01	59.00	69.83%	57.24	100.00%
72	广州市品荟房地产开发有限公司	陈头岗（星荟）	广州	住宅	89.05	131.69	77.70%	129.38	51.00%
73	广州南沙横越置业有限公司	广州南沙区横沥岛 2021NJY14 地块	广州	住宅	8.79	14.61	49.87%	8.76	100.00%
74	成都隼粦房地产开发有限公司	成都市双流区怡心湖地块	成都	住宅	19.77	25.92	83.71%	25.52	100.00%
75	杭州滨杨房地产开发有限公司	杭州市四堡七堡单元 JG1405-45 地块（合作）	杭州	住宅	7.38	23.19	98.93%	27.27	50.50%

截至 2024 年末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
1	沈阳岭海房地产有限公司	沈阳越秀湖郡	住宅	沈阳	2035	35.41	34.63	14.47	41.78%	13.85
2	广州市佰城投资发展有限公司	大干围	住宅	广州	2025	53.50	56.78	24.46	43.08%	43.40
3	苏州向东岛房地产开发有限公司	苏州太仓向东岛项目	住宅	苏州	2030	98.83	143.90	41.66	28.95%	56.29
4	广州市品秀房地产开发有限公司	品秀星图	住宅	广州	2028	135.53	198.20	175.13	88.36%	108.73
5	广州越合通房地产开发有限公司	永泰客运站项目	住宅	广州	2026	19.12	47.30	42.89	90.67%	14.21
6	广州市从化区越恒房地产开发有限公司	从化江浦街九里步地块	住宅	广州	2025	21.36	20.35	19.65	96.55%	4.65
7	长沙康盛房地产开发有限公司	长沙月亮岛地块 015	住宅	长沙	2028	71.89	56.64	44.67	78.87%	48.04
8	广州越冠房地产开发有限公司	里仁洞旧改项目	住宅	广州	2031	13.65	534.84	87.08	16.28%	9.68
9	广州市品辉房地产开发有限公司	镇龙项目	住宅	广州	2025	71.18	95.28	85.06	89.28%	112.75
10	广州市品冠房地产开发有限公司	水西项目	住宅	广州	2025	35.23	59.57	55.03	92.38%	71.15
11	广州越秀华城房地产开发有限公司	白云区广龙路 AB0805104 地块	住宅	广州	2026	44.65	96.49	84.22	87.28%	61.00
12	中山建秀房地产开发有限公司	中山火炬开发区建发阳光里项目	住宅	中山	2026	19.78	16.83	14.61	86.85%	13.75
13	南京越胜房地产开发有限公司	南京浦口区桥林 G100 地块	住宅	南京	2026	10.49	12.58	10.72	85.19%	5.15
14	中山铭秀房地产开发有限公司	中山火炬名汇苑	住宅	中山	2026	20.93	17.47	11.96	68.46%	2.08
15	广州越秀华城房地产开发有限公司	广州白云区金沙洲 AB3705032 地块	住宅	广州	2025	33.52	56.29	50.16	89.11%	36.95

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
16	广州槌富房地产开发有限公司	黄埔区黄埔化工改造居住地块	住宅	广州	2025	21.08	45.52	44.36	97.45%	36.47
17	广州越秀华城房地产开发有限公司	广州白云区广龙路一期	住宅	广州	2027	32.01	146.80	61.80	42.10%	30.58
18	广州越秀华城房地产开发有限公司	白云区广龙路 AB0805104 地块	住宅	广州	2030	9.06	2.12	2.85	134.63%	-
19	广州市越达房地产开发有限公司/ 佛山市越泓房地产开发有限公司	荔湾区海龙路兴达地块	住宅	广州	2026	16.88	34.46	31.03	90.04%	7.14
20	广州南沙科城投资发展有限公司	南沙区横沥岛 DH0506013 地块（国科大）	住宅	广州	2026	21.48	40.22	22.16	55.09%	10.03
21	郑州茂秀置业有限公司	郑州经开区实验小学 [2021]009 号地块（合作）	住宅	郑州	2026	41.05	51.93	38.26	73.67%	23.54
22	东莞秀美房地产开发有限公司	东莞沙田镇杨公洲村 2021WR024 地块	住宅	东莞	2026	19.93	27.84	24.21	86.95%	12.78
23	中山市泰佳房地产有限公司	中山小榄地块	住宅	中山	2025	15.87	14.67	12.54	85.51%	8.90
24	广州新越房地产开发有限公司	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧地块一	住宅	广州	2026	32.37	73.76	62.89	85.26%	38.51
25	杭州越文房地产开发有限公司	铁路北站单元 GS1104-R21-05 地块(合作)	住宅	杭州	2025	14.08	29.38	27.04	92.04%	34.90
26	佛山南海区越博房地产开发有限公司	佛山市南海区狮山镇兴业路东侧地段博爱湖	住宅	佛山	2025	17.43	21.50	18.13	84.34%	22.15
27	合肥越合房地产开发有限公司	合肥瑶海区 YH202201 号	住宅	合肥	2025	19.41	21.00	19.63	93.45%	24.19

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
28	杭州越珑房地产开发有限公司	临安区天目医药港 ZX11-C-17 地块ZX11-D-13 地块	住宅	杭州	2026	14.61	13.86	12.01	86.65%	4.66
29	杭州越桑房地产开发有限公司	临安经济开发区中部地区 B5-06-01 地块	住宅	杭州	2025	14.28	17.55	16.06	91.52%	6.20
30	杭州北汇置业有限公司	杭州余杭勾庄 TOD 项目	住宅	杭州	2025	38.30	53.46	41.40	77.43%	32.57
31	广州城建开发南沙房地产有限公司	广州南沙区梅山糖厂西 2022NJY3 地块	住宅	广州	2027	49.11	55.69	36.00	64.64%	10.23
32	重庆骏励房地产开发有限公司	北碚区蔡家 288 亩地块	住宅	重庆	2026	32.96	30.27	19.55	64.59%	1.65
33	广州越秀华城房地产开发有限公司	海珠区琶洲西区新港东路 AH040329、AH040157 地块	住宅	广州	2025	12.88	34.30	19.30	56.27%	46.60
34	南京越嘉房地产开发有限公司	南京市建邺区河西大街以北、创意路以东地块	住宅	南京	2025	8.91	35.00	30.29	86.53%	40.61
35	广州越鑫房地产开发有限公司	海珠区鹤洞大桥南广州锌片厂南片区、沙渡路鹤洞大桥北侧橡胶一厂地块	住宅	广州	2025	21.87	25.14	16.27	64.71%	26.54
36	杭州滨泓房地产开发有限公司	杭州市上城区四堡七堡单元 JG1405-41、JG1405-42 地块（合作）	住宅	杭州	2025	21.95	77.71	73.83	95.01%	90.98
37	广州天越房地产开发有限公司	天河区燕塘地块三（AT020883 地块）	住宅	广州	2025	26.99	103.15	89.88	87.14%	71.64

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
38	长沙兴秀房地产开发有限公司	[2022]长沙市 053 号-荷塘坡地块	住宅	长沙	2026	19.63	17.70	12.73	71.92%	11.65
39	上海锦钰置业有限公司	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	住宅	上海	2025	12.52	59.13	55.38	93.65%	78.27
40	上海樾弘房地产开发有限公司	杨浦区长海社区 002-05 地块	住宅	上海	2026	2.58	10.67	7.91	74.15%	1.50
41	佛山市南海区越金房地产开发有限公司	南海区桂城夏东三洲地块	住宅	佛山	2025	9.60	13.59	12.33	90.70%	6.75
42	广州华秀房地产开发有限公司	广州海珠区滨江西地块	住宅	广州	2025	2.84	12.27	9.18	74.81%	14.22
43	北京隼秀房地产开发有限公司	北京市昌平区信息科学园	住宅	北京	2025	17.53	45.34	39.03	86.07%	28.35
44	北京越星房地产开发有限公司	越秀·天玥（石景山项目）	住宅	北京	2025	8.74	32.71	28.47	87.04%	27.04
45	杭州滨程房地产开发有限公司	杭州市余杭区良运路南十二号支路东侧地块（小勾庄）	住宅	杭州	2025	21.34	42.45	34.45	81.17%	46.96
46	上海樾秀房地产开发有限公司	上海市静安区中兴社区 C070202 单元 306-04 地块	住宅	上海	2025	1.78	9.37	7.96	84.98%	9.98
47	杭州龙坞盛和置业有限公司	杭州市西湖区龙坞单元 XH1603-R21-10 地块	住宅	杭州	2025	13.78	37.56	30.57	81.39%	19.53
48	郑州越武房地产开发有限公司	金水二期 B03 地块 B08 地块	住宅	郑州	2027	54.49	47.65	14.15	29.70%	12.87
49	杭州滨良房地产开发有限公司	杭州市余杭区良渚新城金昌路南祥园东路西地块	住宅	杭州	2025	20.03	39.46	33.30	84.39%	42.49
50	北京越华房地产开发有限公司	海淀区四季青 003-1 地块	住宅	北京	2025	16.47	102.25	86.64	84.74%	57.35

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
51	杭州滨跃实业有限公司	杭州市上城区江干科技园地块	住宅	杭州	2025	26.68	39.24	30.19	76.94%	39.95
52	南京越昕房地产开发有限公司	南京市雨花台区 2023G28 小行万科朗拾南地块	住宅	南京	2025	4.56	12.67	9.82	77.50%	11.67
53	西安越隼恒铁房地产开发有限公司	西安市高新区 69 亩地块	住宅	西安	2026	18.68	23.73	17.95	75.63%	5.13
54	上海樾富房地产开发有限公司	上海普陀区北新泾产业园区	住宅	上海	2026	10.11	60.02	50.18	83.61%	32.22
55	合肥越锦房地产开发有限公司	合肥滨科城 BK202307 号	住宅	合肥	2025	5.50	13.49	9.01	66.76%	2.46
56	广州天盈房地产开发有限公司	世界大观一期	住宅	广州	2026	22.06	89.39	72.64	81.26%	30.74
57	上海樾兴房地产开发有限公司	静安区中兴社区 C070201 单元 151b-19 地块	住宅	上海	2026	3.29	20.20	16.63	82.32%	-
58	广州观湖房地产开发有限公司	世界大观三期	住宅	广州	2055	5.15	19.33	15.49	80.12%	1.95
59	广州岭秀房地产开发有限公司	黄埔区中新广州知识城 ZSCN-E3 地块	住宅	广州	2026	12.72	25.99	20.93	80.53%	0.45
60	江门越盛房地产开发有限公司	江门蓬江区丰乐大道和陈垣路交叉口东北侧地块（星汇观澜）	住宅	江门	2026	37.44	25.52	17.60	68.97%	13.49
61	杭州越秀房地产开发有限公司	杭州星汇城	住宅	杭州	2025	192.21	93.16	76.07	81.65%	167.39
62	长沙越和房地产开发有限公司	[2019]长沙市 038 号岳麓区桐梓坡片 C02-B32 地块	住宅	长沙	2025	13.06	12.29	11.48	93.38%	12.94
63	广州市品悦房地产开发有限公司	萝岗车辆段项目（星樾）	住宅	广州	2025	91.19	126.50	122.44	96.79%	171.13
64	广州城建开发南沙房地产有限公司	南沙七期	住宅	广州	2032	106.72	74.05	38.26	51.67%	84.62

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期（年份）	总建筑面积	预计总投资金额	截至 2024 年末累计完成投资金额	项目进度	截至 2024 年末回款金额
65	广州宏睿房地产开发有限公司	荔湾区河柳街 AL0111032 地块	住宅	广州	2026	4.32	9.15	6.45	70.50%	2.66
66	成都秀茂房地产开发有限公司	武侯区中心区 34 亩项目	住宅	成都	2025	7.79	15.25	10.32	67.70%	3.19
67	广州越秀华城房地产开发有限公司	白云区怡新路以南 AB3101046 地块	住宅	广州	2025	6.30	14.10	10.32	73.21%	6.45
68	广州樾海房地产开发有限公司	海珠区东晓路东侧	住宅	广州	2027	9.41	26.45	9.53	36.02%	0.57

2、非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	1,966,648.90	47.48%	1,879,819.39	46.43%	1,789,271.28	39.33%	1,634,309.13	38.83%
其他权益工具投资	100,685.24	2.43%	100,685.24	2.49%	103,929.04	2.28%	104,562.61	2.48%
投资性房地产	682,566.00	16.48%	687,436.00	16.98%	1,128,830.41	24.81%	546,909.00	12.99%
非流动存货	753,783.10	18.20%	751,289.08	18.56%	873,949.03	19.21%	867,792.26	20.62%
固定资产	160,202.75	3.87%	163,063.92	4.03%	187,385.49	4.12%	148,186.16	3.52%
在建工程	2,159.91	0.05%	2,052.68	0.05%	85,327.76	1.88%	319,556.89	7.59%
使用权资产	59,660.42	1.44%	55,399.81	1.37%	66,810.36	1.47%	80,915.72	1.92%
无形资产	88,959.76	2.15%	89,845.63	2.22%	23,564.82	0.52%	329,801.62	7.84%
递延所得税资产	315,925.77	7.63%	307,553.55	7.60%	290,584.14	6.39%	176,909.09	4.20%
其他非流动资产	11,787.47	0.28%	11,787.47	0.29%	-	-	-	-
非流动资产合计	4,142,379.32	100.00%	4,048,932.76	100.00%	4,549,652.33	100.00%	4,208,942.47	100.00%

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、计入非流动资产中的存货和在建工程构成。最近三年及一期末，上述四项资产合计占各期末非流动资产的比例分别为 80.03%、85.22%、82.01%和 82.20%。

（1）长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资的账面价值分别为 1,634,309.13 万元、1,789,271.28 万元、1,879,819.39 万元和 1,966,648.90 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 38.83%、39.33%、46.43%和 47.48%，主要包括广州城建对合营企业的投资和对联营企业的投资。截至 2023 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2022 年末增加 154,962.15 万元，增幅 9.48%。截至 2024 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2023 年末增加 90,548.11 万元，增幅 5.06%。截至 2025 年 3 月末，发行人长期股权投资账面价值较 2024 年末增加 86,829.51 万元，增幅 4.62%。

截至 2024 年末，公司长期股权投资中对合营企业投资明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	2023 年 12 月 31 日 余额	本年增加	本年减少	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2024 年 12 月 31 日 余额
广州万宏房地产开发有 限公司	27,463.83	-	-	-	0.17	-	27,464.00

企业名称	2023 年 12 月 31 日 余额	本年增加	本年减少	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2024 年 12 月 31 日 余额
南京骏玖房地产有限公司	22,290.18	-	-	-	-2,991.65	-	19,298.53
广州广宏房地产开发有限公司	17,899.61	-	-	-	20.31	-	17,919.91
北京恒秀立怀置业有限公司	20,334.25	-	-	-	-2,530.40	-	17,803.86
成都居越房地产开发有限公司	19,726.34	-	-	-	-1,989.80	-	17,736.53
杭州樾滨企业管理有限公司	-	-	-	-	14,700.78	-	14,700.78
湖北宏秀房地产开发有限公司	10,497.67	-	-	-	3,135.23	-	13,632.91
青岛昌明置业有限公司	24,674.06	-	-17,949.82	-	5,640.29	-	12,364.52
江门市滨江房地产开发投资有限公司	11,583.02	-	-	-	-853.99	-	10,729.03
广州智联置业投资发展有限公司	11,387.32	-	-	-	-1,388.24	-	9,999.08
广州中耀实业投资有限公司	106,801.17	-	-98,500.00	-	472.63	-	8,773.80
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	6,828.34	-	-	-	91.22	-	6,919.56
苏州屿秀房地产开发有限公司	6,534.32	-	-	-	-38.42	-	6,495.89
济南鹏远置业有限公司	6,279.05	-	-	-	-5.90	-	6,273.14
广州智能装备科技园有限公司	2,035.95	4,100.00	-	-	-81.62	-	6,054.33
江门市越通房地产开发有限公司	5,467.16	-	-	-	-173.60	-	5,293.56
广州越禾房地产开发有限公司	38,587.93	-	-33,250.25	-	-127.23	-	5,210.45
长沙悦梦置业有限公司	719.04	-	-	-	1,717.20	-	2,436.24
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	2,093.72	-	-	-	-104.02	-	1,989.70
广州云秀健康投资有限公司	2,950.72	-	-	-	-2,226.68	-	724.04

企业名称	2023 年 12 月 31 日 余额	本年增加	本年减少	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2024 年 12 月 31 日 余额
苏州工业园区大正置业有限公司	2,953.38	-	-	-	-2,315.45	-	637.93
深圳市银幸现代养老服务有限公司	923.44	-	-	-	-380.71	-	542.73
广州维友国际艺术文化发展有限公司	667.15	-	-	-	-207.55	-	459.61
南京骏悦装饰有限公司	1.35	-	-	-	48.41	-	49.76
广州云嘉经济信息咨询有限公司	5,354.12	-	-	-	-1,125.56	-4,228.55	-
重庆越辉房地产开发有限公司	3,691.83	-	-	-	-764.24	-2,927.59	-
杭州樾盛房地产开发有限公司	3,499.94	-	-	-	-735.66	-2,764.28	-
广州悦港房地产开发有限公司	804.22	-	-	-	-	-804.22	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	391.36	4,355.44	-	-	-4,746.80	-	-
合计	362,440.47	8,455.44	-149,700.08	-	3,038.70	-10,724.64	213,509.89

截至 2024 年末，公司长期股权投资中对联营企业投资明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	2023 年 12 月 31 日 余额	本年增加	本年减少	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2024 年 12 月 31 日 余额
广州市品臻房地产开发有限公司	401,681.23	-	-	-	89,278.48	-	490,959.71
广州耀恒房地产开发有限公司	205,859.47	-	-	-26,362.00	46,662.19	-	226,159.66
广州穗昭置业有限公司	160,004.08	-	-	-	-650.52	-	159,353.57
广州市品鑫房地产开发有限公司	-	105,737.91	-	-	-276.44	-	105,461.47
武汉康景实业投资有限公司	85,976.36	15,155.30	-	-	-10,145.36	9,920.43	100,906.73
上海漕越经济发展有限公司	90,627.83	-	-	-	-440.32	-	90,187.50
上海桑秀房地产开发有限公司	73,283.89	-	-	-	-199.93	-	73,083.96
肥西和顺地产有限公司	-	-	-	-	1,973.91	52,486.46	54,460.37
中信证券-越秀商业持有型不动产资产支持专项计划	-	42,390.00	-	-	-	-	42,390.00
杭州疆悦置业有限公司	25,693.21	-	-	-	8,849.94	-	34,543.15
南通骏秀房地产开发有限公司	39,411.91	-	-	-	-6,088.99	-	33,322.92
武汉锦秀嘉合置业有限公司	33,692.00	-	-	-	-4,730.27	-	28,961.73
广州隼峰房地产开发有限公司	30,963.10	-	-	-	-5,632.86	-	25,330.24

企业名称	2023 年 12 月 31 日 余额	本年增加	本年减少	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2024 年 12 月 31 日 余额
杭州添智投资有限公司	25,346.47	-	-	-	-462.12	-	24,884.35
成都人居兴彭置业有限公司	18,077.24	-	-	-	91.94	-	18,169.18
杭州缤煦企业管理有限公司	-	16,335.00	-	-	-0.03	-	16,334.97
广州南秀房地产开发有限公司	19,597.29	-	-	-	-4,562.20	-	15,035.08
广州明睿一号实业投资合伙企业	46,726.37	-	-32,276.20	-	-325.85	-	14,124.31
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	13,224.86	-	-	-	348.42	-	13,573.28
广州越秀康养投资合伙企业(有限合伙)	14,530.39	-	-	-	-1,036.98	-	13,493.41
南京金臻房地产开发有限公司	11,484.53	-	-	-	-796.30	-	10,688.23
广州宏嘉房地产开发有限公司	10,225.35	-	-	-	-571.32	-	9,654.02
青岛城秀建设管理有限公司	10,321.33	-	-	-	-981.44	-	9,339.89
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	8,671.81	-	-	-	538.81	-	9,210.62
杭州中海海樾房地产有限公司	15,653.35	-	-	-8,000.00	5.58	-	7,658.93
广州市昊品房地产有限公司	6,609.15	-	-	-	559.35	-	7,168.50
广州宏轩房地产开发有限公司	6,386.91	-	-	-	-107.05	-	6,279.86
广州璟晔房地产开发有限公司	5,844.48	-	-	-	-220.05	-	5,624.43
广州粤恒房地产开发有限公司	-	5,000.00	-	-	-	-	5,000.00
广州碧森房地产开发有限公司	5,715.44	-	-	-	-1,598.46	-	4,116.99
上海城樾置业有限公司	-	4,900.00	-	-	-954.08	-	3,945.92
长沙长越房地产开发有限公司	3,834.75	-	-	-	-1,492.38	-	2,342.38
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	2,002.16	-	-	-	-85.58	-	1,916.58
杭州龙禧房地产开发有限公司	2,202.91	-	-	-1,200.00	1.06	-	1,003.97
广州悦港房地产开发有限公司	-	-	-	-	0.52	804.22	804.74
中山市华越宏轩置业发展有限公司	493.11	-	-	-	-0.34	-	492.77
杭州北煦置业有限公司	198.98	-	-	-	-0.08	-	198.90
广州毓秀房地产开发有限公司	-	500.00	-	-	-377.22	-	122.78
广州樾然房地产开发有限公司	4.40	-	-	-	-	-	4.40
肥西县和粤置业发展有限公司	52,486.46	-	-	-	-	-52,486.46	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	-	7,044.17	-	-	-7,044.17	-	-
济南元贺置业有限公司	-	1,497.48	-	-	-1,497.48	-	-
合计	1,426,830.80	198,559.86	-32,276.20	-35,562.00	98,032.40	10,724.64	1,666,309.50

（2）投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 546,909.00 万元、1,128,830.41 万元、687,436.00 万元和 682,566.00 万元，占各期末非流动资产的

比例分别为 12.99%、24.81%、16.98%和 16.48%。公司的投资性房地产均为已完工投资物业，主要由广州城建持有，并采用公允价值计量。截至 2023 年末，公司投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 581,921.41 万元，增幅 106.40%，主要是因为本年新增了南沙 IFC、萝岗及陈头岗自持住宅等投资性房地产。截至 2024 年末，公司投资性房地产账面价值较 2023 年末减少 441,394.41 万元，降幅 39.10%，主要是因为 2024 年度处置了天河环贸中心。截至 2025 年 3 月末，公司投资性房地产账面价值较 2024 年末减少 4,870.00 万元，降幅 0.71%。

2024 年度，公司投资性房地产变化情况如下：

单位：万元

项目	已完工投资物业
2023 年 12 月 31 日	1,128,830.41
本年增加	6,091.26
公允价值变动	-3,798.22
本年处置	-443,687.45
2024 年 12 月 31 日	687,436.00

公司按公允价值计量投资性房地产，由评估公司在 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日分别进行估值。

已竣工的投资性房地产公允价值，一般采用比较法、收益资本化法、贴现现金流量法计量。在这三种方法中，主要涉及的不可观察输入值包括市场租金、资本化比率、贴现率。评估所依据的现行的市场租金是参照目标物业自身的实际租赁价格以及所在的城市、区域的附近可比较物业内的近期租金得出；评估所采用的资本化比率和贴现率，是由评估师根据所评估物业的风险状况进行的估计。评估师所使用的市场售价、市场租金均参照市场同类型可比物业的实际销售价格、实际租金，并结合广州城建自身的投资性房地产的具体情况得出；而评估师所采用的资本化比率、贴现率则是在市场行业分析得出的合理区间内。

在建的投资性房地产公允价值，采用重置成本法。该评估方法主要涉及的不可观察输入值包括市价、开发商利润、风险保证金。重置成本法是通过扣减开发成本及开发商的盈利以及建议开发（假设已于评估日期完工）估计资本价值的风险而计算的开发潜力，是在建投资性房地产进行评估的必要方法。评估师所使用的市场价格参照物业所在城市、区域的附近可比较已建成物业的最新实际成交价格，并结合广州城建自身的投资性房地产的具体情况得出；开发商利润是根据广

州城建管理层经验以及对该投资性房地产市场现有状况分析后得出的，风险保证金则是在市场行业分析得出的合理区间内。

（3）在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 319,556.89 万元、85,327.76 万元、2,052.68 万元和 2,159.91 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 7.59%、1.88%、0.05%和 0.05%。截至 2023 年末，公司在建工程账面价值较 2022 年末减少 234,229.13 万元，降幅 73.30%，主要是由于萝岗及陈头岗自持住宅的建安成本本年转至投资性房地产。截至 2024 年末，公司在建工程账面价值较 2023 年末减少 83,275.08 万元，降幅 97.59%，主要是由于 2024 年度在建工程完工转固定资产以及计提减值。截至 2025 年 3 月末，公司在建工程账面价值较 2024 年末增加 107.23 万元，增幅 5.22%。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	21,101,697.79	80.26%	21,669,182.78	80.07%	22,000,490.51	77.11%	17,737,825.37	74.89%
非流动负债合计	5,190,806.81	19.74%	5,392,571.10	19.93%	6,532,304.26	22.89%	5,948,220.71	25.11%
负债合计	26,292,504.61	100.00%	27,061,753.89	100.00%	28,532,794.77	100.00%	23,686,046.08	100.00%

最近三年及一期末，公司的负债总额分别为 23,686,046.08 万元、28,532,794.77 万元、27,061,753.89 万元和 26,292,504.61 万元，随着公司业务规模的扩大，负债亦总体呈波动增长态势。从负债的构成来看，公司负债以流动负债为主，最近三年及一期末，流动负债占负债总额的比例分别为 74.89%、77.11%、80.07%和 80.26%。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,028.57	0.02%	9,122.96	0.04%	4,000.00	0.02%	44,956.15	0.25%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	25,149.54	0.12%	25,413.12	0.12%	34,159.21	0.16%	91,425.66	0.52%
应付账款	3,876,638.15	18.37%	4,164,178.34	19.22%	2,933,427.39	13.33%	2,637,293.33	14.87%
合同负债	7,242,127.76	34.32%	7,242,677.10	33.42%	8,662,823.90	39.38%	7,185,562.77	40.51%
应付职工薪酬	38,596.11	0.18%	61,870.97	0.29%	127,800.99	0.58%	142,851.98	0.81%
应交税费	488,628.04	2.32%	634,992.39	2.93%	783,335.50	3.56%	1,029,443.73	5.80%
其他应付款	6,278,508.38	29.75%	6,339,233.99	29.25%	5,953,011.40	27.06%	4,521,869.81	25.49%
其他流动负债	1,494,241.39	7.08%	1,495,690.90	6.90%	1,831,857.53	8.33%	1,407,868.59	7.94%
一年内到期的非流动负债	1,652,779.86	7.83%	1,696,003.03	7.83%	1,670,074.60	7.59%	676,553.36	3.81%
流动负债合计	21,101,697.79	100.00%	21,669,182.78	100.00%	22,000,490.51	100.00%	17,737,825.37	100.00%

公司的流动负债主要由应付票据、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年及一期末，上述六项金额合计占各期末流动负债总额的比例分别为 91.00%、91.07%、92.77%和 92.71%。

（1）短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 44,956.15 万元、4,000.00 万元、9,122.96 万元和 5,028.57 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.25%、0.02%、0.04%和 0.02%。

截至 2023 年末，公司短期借款较 2022 年末减少 91.10%，主要是偿还了部分短期借款所致。截至 2024 年末，公司短期借款较 2023 年末增加 128.07%，主要是新增借款所致。截至 2025 年 3 月末，公司短期借款较 2024 年末减少 44.88%，主要是偿还了部分短期借款所致。

最近三年末，公司合并范围内短期借款构成如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	9,122.96	4,000.00	44,956.15
合计	9,122.96	4,000.00	44,956.15

（2）应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 91,425.66 万元、34,159.21 万元、25,413.12 万元和 25,149.54 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.52%、0.16%、0.12%和 0.12%，整体占比较低。报告期内，公司应付票据波动的主要原因系公

司因业务开展而签发的商业承兑汇票变动所致。截至 2023 年末，公司应付票据较 2022 年末减少 57,266.45 万元，减幅 62.64%，主要系本期调整支付方式，减少使用票据进行支付所致。截至 2024 年末，公司应付票据较 2023 年末减少 8,746.09 万元，降幅 25.60%。截至 2025 年 3 月末，公司应付票据较 2024 年末减少 263.58 万元，降幅 1.04%。

最近三年末，公司应付票据构成如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	20,191.52	25,484.03	71,553.35
银行承兑汇票	5,221.60	8,675.17	19,872.31
合计	25,413.12	34,159.21	91,425.66

截至募集说明书签署之日，公司不存在逾期不能支付应付票据的情形。

（3）应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 2,637,293.33 万元、2,933,427.39 万元、4,164,178.34 万元和 3,876,638.15 万元，占各期末流动负债的比例分别为 14.87%、13.33%、19.22%和 18.37%，广州城建应付账款主要为应付工程款。最近三年末，随着项目的增多，公司应付账款余额有所增长。截至 2023 年末，公司应付账款较 2022 年末增加 296,134.06 万元，增幅 11.23%。截至 2024 年末，公司应付账款较 2023 年末增加 1,230,750.95 万元，增幅 41.96%，主要是由于项目规模增长，应付工程款余额增加。截至 2025 年 3 月末，公司应付账款较 2024 年末减少 287,540.19 万元，减幅 6.91%。

截至 2024 年末，公司应付账款明细如下：

单位：万元

项目名称	2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比
应付工程款	4,099,605.93	98.45%
应付材料款	54,832.26	1.32%
应付其他款项	9,740.16	0.23%
合计	4,164,178.34	100.00%

（4）合同负债

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，公司合同负债账面价值分别为

7,185,562.77 万元、8,662,823.90 万元、7,242,677.10 万元和 7,242,127.76 万元，占各期末流动负债的比例分别为 40.51%、39.38%、33.42%和 34.32%，主要为预收商品房款。截至 2023 年末，公司合同负债较 2022 年末增加 1,477,261.13 万元，增幅 20.56%。截至 2024 年末，公司合同负债较 2023 年末减少 1,420,146.80 万元，减幅 16.39%。截至 2025 年 3 月末，公司合同负债较 2024 年末减少 549.34 万元，减幅 0.01%。

截至 2024 年末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比
预收商品房款	7,144,703.52	98.65%
预收其他款项	97,973.57	1.35%
合计	7,242,677.10	100.00%

（5）应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费分别为 1,029,443.73 万元、783,335.50 万元、634,992.39 万元和 488,628.04 万元，占各期末流动负债的比例分别为 5.80%、3.56%、2.93%和 2.32%，主要包括应交土地增值税、应交企业所得税、未交增值税和其他。截至 2023 年末，公司应交税费较 2022 年末减少 246,108.23 万元，减幅 23.91%。截至 2024 年末，公司应交税费较 2023 年末减少 148,343.11 万元，减幅 18.94%。截至 2025 年 3 月末，公司应交税费较 2024 年末减少 146,364.35 万元，减幅 23.05%。

最近三年末，公司应交税费明细如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应交土地增值税	455,505.27	569,671.85	790,013.00
未交增值税	123,396.43	102,580.63	77,183.65
应交企业所得税	45,803.24	91,503.22	141,483.79
其他	10,287.45	19,579.79	20,763.29
合计	634,992.39	783,335.50	1,029,443.73

（6）其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 4,521,869.81 万元、5,953,011.40 万元、6,339,233.99 万元和 6,278,508.38 万元，占各期末流动负债的

比例分别为 25.49%、27.06%、29.25%和 29.75%。公司其他应付款主要系应付关联方往来款、委托借款、应付少数股东及其关联方往来款等。截至 2023 年末，公司其他应付款较 2022 年末增加 1,431,141.59 万元，增幅 31.65%，主要为新增的项目的合作方投入的股东借款所致。截至 2024 年末，公司其他应付款较 2023 年末增加 386,222.59 万元，增幅 6.49%。截至 2025 年 3 月末，公司其他应付款较 2024 年末减少 60,725.61 万元，减幅 0.96%。

最近三年末，公司其他应付款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方	3,697,370.75	3,071,144.04	2,454,339.27
应付少数股东及其关联方款项	694,203.48	924,787.41	542,861.34
应付保证金	21,336.55	34,890.58	33,074.46
应付股利	1,657,593.04	1,702,563.05	1,335,504.70
展销诚意金	40,013.75	20,864.04	7,381.05
预提费用	105,820.65	104,616.08	73,230.26
代收业主款项	19,120.23	20,996.35	14,591.47
应付利息	41,966.03	43,272.52	36,953.29
其他	61,809.51	29,877.34	23,933.99
合计	6,339,233.99	5,953,011.40	4,521,869.81

截至 2024 年末，公司其他应付款中应付关联方前 5 名情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	金额	占其他应付款余额的比例
广州市品臻房地产开发有限公司	713,325.90	11.25%
广州越创房地产开发有限公司	587,447.94	9.27%
广州越观房地产开发有限公司	491,064.71	7.75%
广州越宏房地产开发有限公司	256,960.27	4.05%
北京越创房地产开发有限公司	169,968.20	2.68%
合计	2,218,767.02	35.00%

（7）其他流动负债

截至 2023 年末，公司其他流动负债 1,831,857.53 万元，占流动负债总额的 8.33%，较去年同期增长 30.12%，主要为待转销项税款增加。截至 2024 年末，公司其他流动负债 1,495,690.90 万元，占流动负债总额的 6.90%，较去年年末减少 18.35%。截至 2025 年 3 月末，公司其他流动负债 1,494,241.39 万元，占流动

负债总额的 7.08%，较去年年末减少 0.10%。

截至 2024 年末，公司其他流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比
待转销项税款	685,021.60	45.80%
供应商结算应付款项	810,669.31	54.20%
合计	1,495,690.90	100.00%

（8）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 676,553.36 万元、1,670,074.60 万元、1,696,003.03 万元和 1,652,779.86 万元，占各期末流动负债的比例分别为 3.81%、7.59%、7.83%和 7.83%。截至 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 993,521.24 万元，增幅 146.85%，主要是因为部分债券将于一年内到期。截至 2024 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 25,928.43 万元，增幅为 1.55%。截至 2025 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 43,223.17 万元，减幅为 2.55%。

截至 2024 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

明细	2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,240,489.09	73.14%
一年内到期的应付债券	439,769.40	25.93%
一年内到期的租赁负债	15,744.54	0.93%
合计	1,696,003.03	100.00%

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,926,272.76	56.37%	3,097,172.19	57.43%	4,220,726.41	64.61%	3,323,779.59	55.88%
应付债券	2,111,872.72	40.68%	2,111,774.48	39.16%	1,822,507.82	27.90%	1,911,844.90	32.14%
递延所得税负债	17,830.41	0.34%	45,532.43	0.84%	258,039.65	3.95%	216,794.01	3.64%
递延收益	5,457.99	0.11%	5,458.37	0.10%	10,220.04	0.16%	27,362.40	0.46%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁负债	54,865.28	1.06%	48,836.18	0.91%	57,453.33	0.88%	70,912.94	1.19%
其他非流动负债	74,507.65	1.44%	83,797.46	1.55%	163,357.01	2.50%	397,526.87	6.68%
非流动负债合计	5,190,806.81	100.00%	5,392,571.10	100.00%	6,532,304.26	100.00%	5,948,220.71	100.00%

（1）长期借款

最近三年及一期末，公司的长期借款余额分别为 3,323,779.59 万元、4,220,726.41 万元、3,097,172.19 万元和 2,926,272.76 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 55.88%、64.61%、57.43%和 56.37%。截至 2023 年末，公司长期借款较 2022 年末增加 896,946.82 万元，增幅 26.99%。截至 2024 年末，公司长期借款较 2023 年末减少 1,123,554.22 万元，降幅 26.62%。截至 2025 年 3 月末，公司长期借款较 2024 年末减少 170,899.43 万元，降幅 5.52%。

最近三年末，公司长期借款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押借款	1,487,232.35	2,280,352.39	2,072,974.15
保证借款	752,997.15	827,883.51	232,517.95
质押借款	-	38,250.00	85,750.00
信用借款	856,942.69	1,074,240.51	932,537.49
合计	3,097,172.19	4,220,726.41	3,323,779.59

（2）应付债券

最近三年及一期末，公司的应付债券余额分别为 1,911,844.90 万元、1,822,507.82 万元、2,111,774.48 万元和 2,111,872.72 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 32.14%、27.90%、39.16%和 40.68%。截至 2023 年末，公司应付债券余额较 2022 年末减少 89,337.08 万元，减幅 4.67%。截至 2024 年末，公司应付债券余额较 2023 年末增加 289,266.66 万元，增幅 15.87%。截至 2025 年 3 月末，公司应付债券余额较 2024 年末增加 98.24 万元，变动相对较小。

截至 2024 年末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

明细	2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比
公开发行公司债券	2,371,679.09	112.31%
非公开定向债务融资工具	179,864.78	8.52%
减：一年内到期的应付债券	439,769.40	20.82%
合计	2,111,774.48	100.00%

（3）递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债余额分别为 216,794.01 万元、258,039.65 万元、45,532.43 万元和 17,830.41 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 3.64%、3.95%、0.84%和 0.34%。公司的递延所得税负债主要系由投资性房地产及存货、可供出售金融资产公允价值变动形成的应纳税暂时性差异造成的。

（4）租赁负债

截至 2023 年末，公司非流动负债租赁负债金额 57,453.33 万元，较 2022 年末减少 18.98%，占 2023 年末非流动负债总额的 0.88%。截至 2024 年末，公司非流动负债租赁负债金额 48,836.18 万元，较 2023 年末减少 15.00%，占 2024 年末非流动负债总额的 0.91%。截至 2025 年 3 月末，公司非流动负债租赁负债金额 54,865.28 万元，较 2024 年末增加 12.35%，占 2025 年 3 月末非流动负债总额的 1.06%。

（5）其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债余额分别为 397,526.87 万元、163,357.01 万元、83,797.46 万元和 74,507.65 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 6.68%、2.50%、1.55%和 1.44%，主要是递延土地增值税。截至 2023 年末，公司其他非流动负债较 2022 年末减少 234,169.86 万元，减幅 58.91%，主要是因为股东借款按合同约定还款时间在一年之内而被调整至流动负债。截至 2024 年末，公司其他非流动负债较 2023 年末减少 79,559.55 万元，降幅 48.70%，主要是由于偿还合作方股东借款以及递延土地增值税减少所致。截至 2025 年 3 月末，公司其他非流动负债较 2024 年末减少 9,289.81 万元，降幅 11.09%。

3、公司有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 647.40 亿元、827.45 亿元、732.03 亿元及 717.30 亿元，占同期末总负债的比例分别为 27.33%、29.00%、27.05%及 27.28%。最近一期末，发行人银行借款余额为 412.87 亿元，占有息负

债余额的比例为 57.56%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 430.85 亿元，占有息负债余额的比例为 60.07%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年 3 月末 一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	125.47	57.51	412.87	57.56	434.68	59.38	486.91	58.85	349.96	54.06
其中:担保贷款	111.89	51.29	377.99	52.70	320.81	43.83	374.23	45.23	279.48	43.17
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	78.59	36.02	276.21	38.51	296.47	40.50	314.59	38.02	189.50	29.27
股份制银行	45.37	20.80	111.24	15.51	114.43	15.63	140.77	17.01	130.11	20.10
地方城商行	0.65	0.30	7.59	1.06	5.15	0.70	11.32	1.37	14.35	2.22
地方农商行	0.45	0.20	8.57	1.19	9.37	1.28	10.66	1.29	6.02	0.93
其他银行	0.42	0.19	9.26	1.29	9.26	1.27	9.57	1.16	9.98	1.54
债券融资	50.97	23.37	255.16	35.57	255.15	34.86	260.22	31.45	206.22	31.85
其中：公司债券	50.97	23.37	237.18	33.07	237.17	32.40	242.22	29.27	188.23	29.07
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	17.99	2.51	17.99	2.46	18.00	2.18	17.99	2.78
非标融资	-	-	-	-	-	-	23.00	2.78	38.00	5.87
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	23.00	2.78	38.00	5.87
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	41.71	19.12	49.27	6.87	42.19	5.76	57.32	6.93	53.22	8.22
其中：租赁负债	1.57	0.72	7.05	0.98	6.46	0.88	7.34	0.89	8.62	1.33
带息其他应付 ⁶	40.15	18.40	42.22	5.89	35.73	4.88	49.97	6.04	44.60	6.89
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	218.16	100.00	717.30	100.00	732.03	100.00	827.45	100.00	647.40	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

⁶ 带息其他应付中主要为股东借款，不涉及商票。

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	1,414,243.01	7,401,989.75	7,707,259.48	7,133,787.32
经营活动现金流出小计	1,344,581.90	5,978,115.84	6,712,125.39	7,058,982.71
经营活动产生的现金流量净额	69,661.11	1,423,873.91	995,134.09	74,804.61
投资活动现金流入小计	145,091.40	656,387.86	1,222,953.65	978,846.03
投资活动现金流出小计	295,709.44	772,770.06	335,200.92	1,283,766.43
投资活动使用/产生的现金流量净额	-150,618.04	-116,382.20	887,752.72	-304,920.40
筹资活动现金流入小计	1,541,565.10	4,010,971.50	5,197,816.67	5,727,216.17
筹资活动现金流出小计	1,873,896.47	5,253,454.95	6,324,519.32	6,669,917.90
筹资活动使用/产生的现金流量净额	-332,331.36	-1,242,483.45	-1,126,702.65	-942,701.73
汇率变动对现金的影响	-	3.55	0.04	1,332.53
现金净变动额	-413,288.29	65,011.82	756,184.20	-1,171,484.99

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 7,133,787.32 万元、7,707,259.48 万元、7,401,989.75 万元和 1,414,243.01 万元，最近三年总体呈波动增长趋势，主要是销售商品、提供劳务收到的现金。公司销售商品、提供劳务收到现金的增长主要系随着房地产业务规模的扩张，预收房屋销售款增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金流出金额分别为 7,058,982.71 万元、6,712,125.39 万元、5,978,115.84 万元和 1,344,581.90 万元，主要是购建商品、接受劳务支付的现金以及支付的各项税费有关的现金。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 74,804.61 万元、995,134.09 万元、1,423,873.91 万元和 69,661.11 万元。最近三年，受项目建设与销售进度影响，发行人公司经营活动产生的现金流量净额呈上升态势。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 978,846.03 万元、1,222,953.65 万元、656,387.86 万元和 145,091.40 万元。2023 年度，公司投资活动现金流入较 2022 年度增加 244,107.62 万元，增幅为 24.94%；2024 年度，公司投资活动现金流入较 2023 年度减少 566,565.79 万元，减幅为 46.33%，主要是由于收到其他与投资活动有关的现金减少所致。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出金额分别为 1,283,766.43 万元、

335,200.92 万元、772,770.06 万元和 295,709.44 万元。2023 年度，公司投资活动现金流出较 2022 年度减少 948,565.51 万元，减幅为 73.89%，主要是由于投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金减少所致；2024 年度，公司投资活动现金流出较 2023 年度增加 437,569.14 万元，增幅为 130.54%，主要是由于支付其他与投资活动有关的现金增加所致。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-304,920.40 万元、887,752.72 万元、-116,382.20 万元和-150,618.04 万元。

2022 年度投资活动产生的现金流量净额主要表现为净流出，主要原因：一是公司加大了投资力度，购建商业地产等投资支出逐年大幅增加；二是公司收购了参股公司的剩余股权、对合营企业追加投资等股权投资支付现金大幅增加；三是公司支付的其他与投资活动有关现金总体呈增加趋势。2024 年度投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，主要是由于公司支付的其他与投资活动有关现金大幅增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量流入分别为 5,727,216.17 万元、5,197,816.67 万元、4,010,971.50 万元和 1,541,565.10 万元，主要是吸收投资所收到的现金、发行债券收到的现金和取得借款收到的现金。最近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 6,669,917.90 万元、6,324,519.32 万元、5,253,454.95 万元和 1,873,896.47 万元，主要是偿还债务、分配股利、利润或偿付利息等支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-942,701.73 万元、-1,126,702.65 万元、-1,242,483.45 万元和-332,331.36 万元。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 19.52%；2024 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 10.28%。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.49	1.49	1.54	1.58
速动比率	0.58	0.58	0.53	0.49
资产负债率	73.74%	74.46%	74.26%	73.32%

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
利息保障倍数	1.67	1.57	2.20	3.16

1、流动比率及速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.58、1.54、1.49 和 1.49，速动比率分别为 0.49、0.53、0.58 和 0.58。最近三年及一期末，公司流动比率相对较高，主要是公司资产结构以流动资产为主。

2、资产负债率

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 73.32%、74.26%、74.46%及 73.74%，总体处于行业正常水平。公司建设项目的增加，需融资匹配相应的资金，导致公司负债水平总体有所提高，但与同行业公司相比，其债务负担处于合理范围，符合房地产行业的特征。

3、利息保障倍数

最近三年及一期，广州城建的利息保障倍数分别为 3.16、2.20、1.57 和 1.67，维持在合理水平，可为公司利息支付提供有效保障。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，公司的经营业绩情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,391,248.81	8,253,501.82	7,623,820.09	6,899,639.39
营业成本	1,260,349.44	7,091,587.87	6,214,171.78	5,282,858.23
公允价值变动损益	-	-3,798.22	-113,044.66	28,271.00
投资收益	32,269.92	171,046.02	107,483.13	52,861.05
营业利润	79,880.76	432,877.85	700,002.92	907,846.15
营业外收入	1,714.98	12,452.20	12,481.06	8,873.33
利润总额	80,931.23	433,954.39	709,691.82	915,171.75
净利润	63,901.84	317,628.04	515,754.15	678,654.50
归属于母公司所有者的净利润	42,502.57	291,311.44	438,549.05	461,935.05

1、营业收入及营业成本分析

（1）营业收入及构成分析

公司的主营业务为房地产开发。

最近三年及一期，公司营业收入分别为 6,899,639.39 万元、7,623,820.09 万元、8,253,501.82 万元和 1,391,248.81 万元，最近三年及一期公司房屋销售收入

分别为 6,712,779.90 万元、7,344,393.92 万元、7,967,413.60 万元和 1,315,765.28 万元，占营业收入的比例分别 97.29%、96.33%、96.53%和 94.57%。公司主业突出，主要业务板块产生的收入保持平稳。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本分别为 5,282,858.23 万元、6,214,171.78 万元、7,091,587.87 万元和 1,260,349.44 万元。公司营业成本主要为房屋销售成本，最近三年及一期，公司房屋销售成本分别为 5,137,804.16 万元、5,999,072.40 万元、6,874,281.97 万元和 1,190,302.99 万元，占公司营业成本的比例分别 97.25%、96.54%、96.94%和 94.44%。2023 年度，公司房地产业务规模增加，公司营业成本较去年同期增长 17.63%；2024 年度，公司房地产业务规模增加，公司营业成本较去年同期增长 14.12%。

（3）毛利润分析

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房屋销售	125,462.29	9.54%	1,093,131.63	13.72%	1,345,321.52	18.32%	1,574,975.74	23.46%
租金	1,234.34	23.03%	21,141.93	51.53%	13,772.77	38.41%	6,412.82	24.74%
其他	4,202.75	5.99%	47,640.39	19.44%	50,554.02	20.76%	35,392.61	21.99%
合计	130,899.37	9.41%	1,161,913.94	14.08%	1,409,648.31	18.49%	1,616,781.17	23.43%

最近三年及一期，公司毛利润分别为 1,616,781.17 万元、1,409,648.31 万元、1,161,913.94 万元和 130,899.37 万元，毛利率分别为 23.43%、18.49%、14.08%和 9.41%。最近三年及一期，核心业务房屋销售毛利在公司毛利结构中占比高，房屋销售的毛利水平对公司盈利规模影响大。报告期内，房屋销售毛利率有下降趋势，主要系在多重外部不利因素冲击下，行业销售规模收缩、行业竞争格局发生改变导致发行人房屋销售板块经营在报告期内受到较大冲击所致，但整体毛利润仍保持在较好水平。

2、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,391,248.81	8,253,501.82	7,623,820.09	6,899,639.39
期间费用	64,567.92	408,711.66	388,674.09	342,286.88
其中：销售费用	51,358.69	306,575.09	266,798.38	203,364.26
管理费用	14,817.37	90,175.35	132,427.95	133,721.34
财务费用	-1,608.14	11,961.22	-10,552.24	5,201.28
期间费用率	4.64%	4.95%	5.10%	4.96%
其中：销售费用率	3.69%	3.71%	3.50%	2.95%
管理费用率	1.07%	1.09%	1.74%	1.94%
财务费用率	-0.12%	0.14%	-0.14%	0.08%

最近三年，公司期间费用总体呈上升趋势。最近三年及一期，公司的销售费用分别为 203,364.26 万元、266,798.38 万元、306,575.09 万元和 51,358.69 万元。最近三年及一期，公司管理费用分别为 133,721.34 万元、132,427.95 万元、90,175.35 万元和 14,817.37 万元，随着公司业务规模的扩张，公司收入大幅增加，但管理费用总体呈下降趋势，这得益于公司对管理费用较强的控制能力。最近三年及一期，公司财务费用分别为 5,201.28 万元、-10,552.24 万元、11,961.22 万元和 -1,608.14 万元。

3、公允价值变动损益

最近三年及一期，公司公允价值变动损益分别为 28,271.00 万元、-113,044.66 万元、-3,798.22 万元和 0.00 万元。报告期内，公司公允价值变动损益主要受到公司持有的以公允价值计价的投资性房地产变动影响。

4、投资收益分析

最近三年及一期，公司投资收益分别为 52,861.05 万元、107,483.13 万元、171,046.02 万元和 32,269.92 万元，占营业利润比重分别为 5.82%、15.35%、39.51% 和 40.40%，主要构成为出售子公司取得的收益、往来款利息收入，以及按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额等。最近三年，公司投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元

投资收益明细项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
往来款利息收入	194.01	30,218.10	48,157.68
出售子公司取得的收益	49,661.94	-	-

投资收益明细项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	101,071.09	74,388.21	4,892.20
股息收入	7,469.08	595.00	595.00
其他	12,649.90	2,281.82	-783.83
合计	171,046.02	107,483.13	52,861.05

5、净利润分析

最近三年及一期，公司实现的净利润分别为 678,654.50 万元、515,754.15 万元、317,628.04 万元和 63,901.84 万元。2023 年度，公司净利润同比下降 24.00%；2024 年度，公司净利润同比下降 38.41%，报告期内，公司净利润有下降趋势，主要系在多重外部不利因素冲击下，行业销售规模收缩、行业竞争格局发生改变导致发行人房屋销售板块经营在报告期内受到较大冲击所致。

6、盈利能力的可持续性

（1）较高的品牌知名度

公司自从事房地产开发以来，以广州为大本营，根植于广州同时依托珠三角市场的区域优势，稳步进军国内市场。发行人目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、武汉、杭州、苏州和青岛等十多个城市，确立了广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。目前，公司已成为集房地产设计、开发、工程监理、销售等业务为一体的房地产开发企业，综合实力持续加强。

（2）“开发+运营+金融”的高端商业发展模式

发行人控股股东的母公司越秀地产作为持有全球首只投资于中国内地物业的房地产信托基金“越秀房地产投资信托基金”的房地产企业，是我国唯一一家于香港上市拥有房托基金平台的内地发展商。通过与越秀房托基金的常态互动，越秀地产和发行人实现了“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型。与越秀房托基金的结合实现了优质商用物业的良好互动。发行人将会继续保持并完善这种互动模式，为股东和社会带来更优厚的回报。

综上所述，发行人主营业务所处行业发展前景良好，未来盈利可持续性将得到充分保障。

（六）关联交易情况

1、发行人关联方

（1）发行人股东和控股股东

发行人股东为雅康投资有限公司和广州市城市建设开发集团有限公司，控股股东为雅康投资有限公司，间接控股股东为广州越秀集团股份有限公司。

（2）发行人子公司

关于发行人子公司情况详见募集说明书“第四节发行人基本情况/四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）不存在控制关系的关联方

关联方名称	与发行人的关系
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
越秀地产	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
安芝有限公司	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
郴州秀城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
创兴银行有限公司	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
戴富有限公司	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
顶卓有限公司	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
高展投资有限公司	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
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州地铁物业管理有限责任公司	受同一最终控股公司控制
广州东川新街市有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高亚经济信息咨询有限公司	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
广州金秀实业发展有限公司	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
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制

关联方名称	与发行人的关系
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	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
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市美华城市房产有限公司	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
广州市胜基城市房产有限公司	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
广州市万升城市房产有限公司	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
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	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
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	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
广州水泥股份有限公司	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
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅城房地产开发有限公司	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
广州悦美居实业有限公司	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
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	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
广州越秀投资发展有限公司	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
广州越秀金融城发展有限公司	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
广州越秀企业集团股份有限公司	受同一最终控股公司控制

关联方名称	与发行人的关系
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
广州越秀实业投资有限公司	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
广州越展置业有限公司	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
广州造纸集团有限公司	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
广州珠江牛奶有限公司	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
杭州越荣房地产开发有限公司	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
宁波越秀物业服务有限公司	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
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛青铁隼秀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛祥锦房地产开发有限公司	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
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉臻乐实业发展有限公司	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
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
越秀（武汉）物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（江门）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（山东）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（香港）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
长路有限公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发装饰有限公司	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
成都隼城房地产开发有限公司	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

关联方名称	与发行人的关系
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
慧怡集团有限公司	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
祥港发展有限公司	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
广州佳盈经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
成都越创房地产开发有限公司	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
越秀投资财务有限公司	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
广州越秀产业发展有限公司	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
武汉市嘉隽房地产开发有限公司	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
合肥越骏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隽信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	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
成都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
江门越服房地产经纪有限公司	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
杭州悦宸信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀云樾物业服务有限公司	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
杭州樾棠投资管理合伙企业（有限合伙）	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
广州隽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
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
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
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
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
佛山市创越商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制

关联方名称	与发行人的关系
广州高业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州华振科技服务有限公司	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
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
广州市万客门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
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
武汉东焕置业发展有限公司	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
广州越建工程管理有限公司	受同一最终控股公司控制
成都人居兴天府置业有限公司	发行人的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州万宏房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州越禾房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州云秀健康投资有限公司	发行人的合营公司
广州智联置业投资发展有限公司	发行人的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	发行人的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	发行人的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
济南鹏远置业有限公司	发行人的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	发行人的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	发行人的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	发行人的合营公司
南京骏玖房地产有限公司	发行人的合营公司
青岛昌明置业有限公司	发行人的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	发行人的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	发行人的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	发行人的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	发行人的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
长沙悦梦置业有限公司	发行人的合营公司
西安天越航空发展有限公司	发行人的合营公司

关联方名称	与发行人的关系
杭州秀恒企业管理有限公司	发行人的合营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	发行人的联营公司
成都人居兴彭置业有限公司	发行人的联营公司
东莞隽瑞房地产开发有限公司	发行人的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	发行人的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	发行人的联营公司
佛山市南海区越秀地产有限公司	发行人的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州东鑫房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州北煦置业有限公司	发行人的联营公司
南通骏秀房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	发行人的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州隽浩房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市品臻房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州庆越房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州穗昭置业有限公司	发行人的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州北星置业有限公司	发行人的联营公司
杭州疆悦置业有限公司	发行人的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州添智投资有限公司	发行人的联营公司
杭州中海海樾房地产有限公司	发行人的联营公司
合肥和冉房地产开发有限公司	发行人的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	发行人的联营公司
济南元贺置业有限公司	发行人的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	发行人的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	发行人的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	发行人的联营公司
青岛城秀建设管理有限公司	发行人的联营公司

关联方名称	与发行人的关系
青岛鸿城置业有限公司	发行人的联营公司
上海桑秀房地产开发有限公司	发行人的联营公司
苏州国越置业有限公司	发行人的联营公司
长沙长越房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越观房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州粤恒房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市品鑫房地产开发有限公司	发行人的联营公司
肥西和顺地产有限公司	发行人的联营公司
成都隼扬房地产开发有限公司	发行人的联营公司
成都越合房地产开发有限公司	发行人的联营公司
北京越创房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州和越房地产开发有限公司	发行人的联营公司
成都隼怡房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州星日房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州缤煦企业管理有限公司	发行人的联营公司
上海城樾置业有限公司	发行人的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	发行人的联营公司
福达地产投资有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州国金商业经营管理有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州国金中心酒店管理有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州佳耀置业有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州晋耀置业有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州景耀置业有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	发行人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	发行人最终控制方的联营公司
杭州越辉房地产开发有限公司	发行人最终控制方的联营公司
武汉越秀地产开发有限公司	发行人最终控制方的联营公司
广州地铁集团有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
深圳联盈投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
广州天盈房地产开发有限公司	附注 (a)
广州华秀房地产开发有限公司	附注 (a)
广州广汇房地产开发有限公司	附注 (a)

关联方名称	与发行人的关系
广州广盈房地产开发有限公司	附注(a)

注：(a) 该公司原为发行人的联营公司，于 2024 年内成为发行人之子公司。

2、发行人关联方交易

发行人与合并范围内子公司之间关联交易已抵消。2024 年度，发行人与其他关联方的关联交易具体如下：

（1）提供劳务

2024 年度，发行人向关联方提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
广州翔耀置业有限公司	2,264.15
广州越秀金融城发展有限公司	863.69
广州市越秀宾馆有限公司	860.25
广州大厦酒店服务有限责任公司	545.70
广州正兴物业管理有限公司	352.54
其他	531.66
合计	5,417.99

（2）接受劳务

2024 年度，发行人接受关联方劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
广州市悦冠智能科技有限公司	23,368.00
杭州越服房地产经纪有限公司	8,229.48
广州越秀物业发展有限公司	7,722.40
广州悦秀会信息科技有限公司	7,370.88
广州天河区越服房地产经纪有限公司	6,167.89
广州越秀服务有限公司	5,575.31
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	4,440.07
广州悦美居实业有限公司	3,806.32
广州悦兴房产咨询有限公司	3,709.42
佛山越服房地产经纪有限公司	2,410.37
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	2,235.75
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	2,008.27
广州地铁物业管理有限责任公司	1,999.77
成都越服房地产经纪有限公司	1,254.53
武汉越服房地产经纪有限公司	738.23

关联方名称	2024 年度
沈阳越服房地产经纪有限公司	670.12
越秀（武汉）物业服务有限公司	664.02
广州越秀海樾物业服务有限公司	633.25
中山市越秀地产物业管理有限公司	504.23
浙江越秀物业管理有限公司	459.24
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	447.30
广州市越秀物业管理有限公司	404.01
广州城滨物业管理有限公司	391.30
越秀地产（山东）物业管理有限公司	343.05
江门越服房地产经纪有限公司	303.34
苏州悦趣商业物业经营有限公司	230.73
中山越服房地产经纪有限公司	208.27
杭州悦宸信息科技有限公司	174.42
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	150.57
越秀地产（江门）物业管理有限公司	129.94
广州越秀云樾物业服务有限公司	128.34
宁波越秀物业服务有限公司	106.63
广州越秀商业经营管理有限公司	0.58
其他	433.05
合计	87,419.07

（3）关联方租赁

2024 年度，发行人作为出租方当年确认的租赁收入情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	租赁资产种类	2024 年度
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋及建筑物	1,043.05
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	房屋及建筑物	773.13
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	房屋及建筑物	712.09
广州东川新街市有限公司	房屋及建筑物	465.88
广州越秀物业发展有限公司	房屋及建筑物	314.71
广州城建开发设计院有限公司	房屋及建筑物	248.70
广州城建开发工程造价咨询有限公司	房屋及建筑物	22.35
其他	房屋及建筑物	391.70
合计		3,971.61

2024 年度，发行人作为承租方当年新增的使用权资产情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	租赁资产种类	2024 年度
广州晋耀置业有限公司	房屋及建筑物	1,552.49
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋及建筑物	861.36
武汉越秀地产开发有限公司	房屋及建筑物	805.52
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋及建筑物	638.44
广州誉耀置业有限公司	房屋及建筑物	295.43
广州景耀置业有限公司	房屋及建筑物	144.62
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋及建筑物	88.56
合计		4,386.42

2024 年度，发行人作为承租方当年承担的租赁负债利息支出如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
广州越展置业有限公司	397.60
广州越秀投资发展有限公司	170.69
广州造纸集团有限公司	121.69
广州越秀城建国际金融中心有限公司	87.10
其他	230.29
合计	1,007.35

2024 年度，发行人作为承租方当年发生的租赁费用支出如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
广州誉耀置业有限公司	892.77
杭州越辉房地产开发有限公司	316.05
广州越秀城建国际金融中心有限公司	226.18
其他	97.59
合计	1,532.60

（4）利息收入

2024 年度，关联方向发行人支付利息收入情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
创兴银行有限公司	3,627.46
湖北宏秀房地产开发有限公司	3,898.59
广州粤恒房地产开发有限公司	3,559.87
长沙长越房地产开发有限公司	1,766.91
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	1,238.34

关联方名称	2024 年度
成都隽城房地产开发有限公司	1,236.41
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	1,225.00
广州市品鑫房地产开发有限公司	882.30
武汉锦秀嘉合置业有限公司	776.84
广州智能装备科技园有限公司	730.42
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	545.17
南京金臻房地产开发有限公司	382.36
长沙秀茂置业有限公司	314.44
长沙悦梦置业有限公司	194.26
其他	30.55
合计	20,408.92

（5）利息费用

2024 年度，发行人向关联方支付利息费用情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年度
越秀集团	17,867.80
广州晋耀置业有限公司	3,855.65
创兴银行有限公司	3,320.75
广州景耀置业有限公司	2,968.71
广州佳耀置业有限公司	2,535.12
武汉康景实业投资有限公司	2,132.22
杭州疆悦置业有限公司	1,744.04
广州誉耀置业有限公司	1,203.29
桐乡市安豪投资管理有限公司	943.80
武汉锦秀嘉合置业有限公司	568.13
广州越秀城建国际金融中心有限公司	366.97
武汉东焕置业发展有限公司	336.00
青岛东耀房地产开发有限公司	54.91
其他	355.31
合计	38,252.71

（6）收购子公司损益

单位：万元

关联方名称	2024 年度
慧怡集团有限公司	1,497.20
合计	1,497.20

（7）提供和接受资金

发行人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的其他与投资活动有关的现金，筹资活动中收到的其他与投资活动有关的现金及支付的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详见本节“3、重大关联方余额”。

（8）担保

截至 2024 年末，发行人为关联方提供担保情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年 12 月 31 日
武汉康景实业投资有限公司	449,900.00
广州越宏房地产开发有限公司	171,500.00
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	117,600.00
广州穗昭置业有限公司	85,000.00
长沙长越房地产开发有限公司	73,500.00
南通骏秀房地产开发有限公司	58,800.00
广州智能装备科技园有限公司	49,200.00
广州隽浩房地产开发有限公司	27,000.00
广州碧臻房地产开发有限公司	21,420.00
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	19,200.00
湖北宏秀房地产开发有限公司	18,000.00
广州云秀健康投资有限公司	14,178.00
合计	1,105,298.00

截至 2024 年末，发行人接受担保情况如下：

单位：万元

关联方名称	2024 年 12 月 31 日
越秀集团	2,551,543.88
合计	2,551,543.88

（9）销售货物

2024 年度，发行人为关联方销售货物情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2024 年
广州越宏房地产开发有限公司	11,713.78
广州城建开发装饰有限公司	7,776.24
广州裕秀房地产开发有限公司	6,094.52

关联方名称	2024 年
广州隽浩房地产开发有限公司	4,013.59
广州越创房地产开发有限公司	3,633.33
广州穗昭置业有限公司	3,511.66
武汉康景实业投资有限公司	3,284.82
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	3,247.49
湖北宏秀房地产开发有限公司	2,679.36
广州越秀产业发展有限公司	2,412.50
肥西和顺地产有限公司	2,394.76
长沙秀茂置业有限公司	2,162.61
合肥和冉房地产开发有限公司	1,957.32
成都隽城房地产开发有限公司	1,858.14
郴州秀城房地产开发有限公司	1,622.80
苏州国越置业有限公司	1,599.52
青岛昌明置业有限公司	1,182.12
重庆越辉房地产开发有限公司	1,170.54
青岛青铁隽秀置业有限公司	971.17
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	764.11
广州庆越房地产开发有限公司	657.34
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	359.57
烟台领秀房地产开发有限公司	333.52
青岛东耀房地产开发有限公司	222.57
武汉市嘉隽房地产开发有限公司	212.28
广州云秀健康投资有限公司	179.32
南通骏秀房地产开发有限公司	177.47
广州敏秀房地产开发有限公司	79.98
其他	260.42
合计	66,532.86

3、重大关联方余额

（1）关联方其他应收款

截至 2024 年末，公司关联方其他应收款余额情况如下：

单位：万元

关联方名称	2024 年末
广州力超房地产开发有限公司	1,016,481.50
广州地铁集团有限公司	292,374.01
广州联衡置业有限公司	270,530.21

关联方名称	2024 年末
雅康投资	245,891.27
深圳联盈投资管理有限公司	172,308.50
武汉康景实业投资有限公司	147,271.13
郴州秀城房地产开发有限公司	127,382.78
深圳安创投资管理有限公司	123,823.00
上海城樾置业有限公司	109,281.27
顶卓有限公司	102,741.69
西咸新区紫源泊汉置业有限公司 (ix)	101,269.06
广州高亚经济信息咨询有限公司	82,981.53
广州汇隆商业发展有限公司	71,971.05
青岛祥锦房地产开发有限公司	67,540.50
南通骏秀房地产开发有限公司	66,796.41
广州粤恒房地产开发有限公司 (i)	56,986.89
杭州北煦置业有限公司	51,979.17
广州越隆商业发展有限公司	50,450.50
武汉东雄置业发展有限公司	48,001.92
广州樾乐房地产开发有限公司	47,037.24
合肥越骏房地产开发有限公司	45,787.27
成都隼城房地产开发有限公司	42,719.29
长沙长越房地产开发有限公司 (ii)	40,767.44
广州汇企房地产开发有限公司	37,413.41
广州市品鑫房地产开发有限公司 (iii)	33,499.60
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司 (x)	33,194.11
广州庆越房地产开发有限公司	30,001.47
广州市增城区越华房地产开发有限公司	28,956.86
成都隼扬房地产开发有限公司	28,742.23
济南元贺置业有限公司	25,362.76
重庆越辉房地产开发有限公司	24,027.85
城市建设开发集团(中国)有限公司	23,022.22
超群有限公司	22,946.16
成都隼信房地产开发有限公司	22,863.11
成都隼鼎房地产开发有限公司	22,370.04
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	21,111.85
广州智能装备科技园有限公司 (iv)	19,330.79
长沙秀茂置业有限公司	18,111.41
武汉锦绣嘉合置业有限公司 (v)	16,003.21
广州越秀产业发展有限公司	15,629.57

关联方名称	2024 年末
合肥越庐房地产开发有限公司	14,230.87
广州中耀实业投资有限公司	13,943.65
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vi)	11,388.11
广州佳崇经济信息咨询有限公司	11,028.90
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	10,148.31
成都越创房地产开发有限公司	9,300.15
长沙悦梦置业有限公司(vii)	8,813.85
广州城建开发装饰有限公司	8,773.64
广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	8,286.77
江门市滨江房地产开发投资有限公司	6,645.64
东莞隼瑞房地产开发有限公司	6,155.48
广州悦秀会信息科技有限公司	6,093.37
成都越合房地产开发有限公司	5,880.20
湖北宏秀房地产开发有限公司(viii)	5,564.60
佛山市创越商业管理有限公司	5,200.00
广州荣秀经济信息咨询有限公司	5,006.60
越秀地产(香港)有限公司	4,630.20
广州越秀物业发展有限公司	4,562.91
青岛昌明置业有限公司	4,110.32
上海桑秀房地产开发有限公司	3,843.75
武汉越秀商业管理有限公司	3,210.00
广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	3,054.30
武汉东焕置业发展有限公司	2,834.43
广州市联威城市房产有限公司	2,816.25
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,400.86
广州穗昭置业有限公司	2,332.14
南京金璨房地产开发有限公司	2,321.28
苏州工业园区大正置业有限公司	2,148.23
广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	1,937.02
越秀兴业有限公司	1,914.72
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	1,738.42
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,642.02
广州越创房地产开发有限公司	1,259.60
成都人居兴天府置业有限公司(xi)	1,189.92
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	1,174.97
广州越建工程管理有限公司	1,156.91
广州越秀建设科技有限公司	1,006.14

关联方名称	2024 年末
广州钜熹经济信息咨询有限公司	992.76
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	960.00
成都人居兴彭置业有限公司	870.77
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	822.83
武汉燚乐实业发展有限公司	795.53
广州碧臻房地产开发有限公司	714.00
广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	584.05
杭州龙禧房地产开发有限公司	559.20
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	555.00
广州佳盈经济信息咨询有限公司	500.50
杭州北星置业有限公司	463.26
广州市环贸商业管理有限公司	423.93
广州誉耀置业有限公司	402.36
广州越宏房地产开发有限公司	394.62
广州晋耀置业有限公司	388.61
广州逸泉国际大酒店有限公司	365.81
广州东鑫房地产开发有限公司	337.01
杭州樾桑投资管理合伙企业（有限合伙）	313.56
越秀（武汉）物业服务有限公司	303.06
杭州越辉房地产开发有限公司	277.56
广州越秀投资发展有限公司	234.43
广州国金商业经营管理有限公司	210.92
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	165.69
广州国金中心酒店管理有限公司	138.61
广州市祥港房地产开发有限公司	116.15
武汉越秀地产开发有限公司	111.06
广州云秀健康投资有限公司	33.19
广州敏秀房地产开发有限公司	22.10
杭州中海海樾房地产有限公司	16.68
广州市祺东城市房产有限公司	4.25
其他	3,251.99
合计	4,008,034.33

注：(i) 于 2024 年 12 月 31 日，该款项中 531,639,800 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 8.00%（2023 年：无）且无抵押担保。

(ii) 于 2024 年 12 月 31 日，该款项中 363,944,320 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%（2023 年：8.00%）且无抵押担保。

(iii) 于 2024 年 12 月 31 日，该款项中 325,272,425 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 4.50%（2023 年：无）且无抵押担保。

(iv) 于 2024 年 12 月 31 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% (2023 年: 4.65%) 且无抵押担保。

(v) 于 2024 年 12 月 31 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% (2023 年: 无) 且无抵押担保。

(vi) 于 2024 年 12 月 31 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% (2023 年: 8.00%) 且无抵押担保。

(vii) 于 2024 年 12 月 31 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% (2023 年: 8.00%) 且无抵押担保。

(viii) 于 2024 年 12 月 31 日, 该款项中 8,000,000 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% (2023 年: 15.00%) 且无抵押担保。

(ix) 于 2024 年 12 月 31 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)。

(x) 于 2024 年 12 月 31 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)。

(xi) 于 2024 年 12 月 31 日, 该款项中无关联方贷款 (于 2023 年 12 月 31 日, 该款项中 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)。

(2) 关联方其他应付款

截至 2024 年末, 公司关联方其他应付款余额情况如下:

单位: 万元

关联方名称	2024 年末
广州市品臻房地产开发有限公司	713,325.90
广州越创房地产开发有限公司	587,447.94
广州越观房地产开发有限公司	491,064.71
广州越宏房地产开发有限公司	256,960.27
北京越创房地产开发有限公司	169,968.20
上海桑秀房地产开发有限公司	142,448.51
广州穗昭置业有限公司	131,749.49
杭州秀恒企业管理有限公司	68,942.87
成都隼城房地产开发有限公司	67,331.69
广州和越房地产开发有限公司	64,270.92
杭州越荣房地产开发有限公司	63,232.94
广州市祥港房地产开发有限公司	59,291.80
广州市祥发房地产有限公司	36,214.69
广州越投商业保理有限公司	34,981.51
广州城建开发装饰有限公司	34,129.51
安达投资有限公司	29,900.28
广州华振科技服务有限公司	30,904.58
武汉康景实业投资有限公司 (iv)	30,516.02
成都隼怡房地产开发有限公司	30,438.71

关联方名称	2024 年末
合肥越庐房地产开发有限公司	30,001.50
杭州疆悦置业有限公司(i)	26,032.28
桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)	24,239.55
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	22,089.54
广州祥荷房地产开发有限公司	21,025.68
青岛昌明置业有限公司	20,067.03
杭州添智投资有限公司	19,743.30
广州市祥广房地产开发有限公司	17,731.55
广州市广运城市房产有限公司	17,461.53
广州市万升城市房产有限公司	17,050.21
青岛云佳房地产开发有限公司	16,864.13
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	16,807.00
烟台领秀房地产开发有限公司	16,649.00
广州市永力城市房产有限公司	15,700.76
广州市胜基城市房产有限公司	15,420.00
高展投资有限公司	14,739.12
广州通利建筑装饰工程有限公司	14,605.37
青岛青铁隼秀置业有限公司(vi)	13,389.69
广州市中基城市房产有限公司	13,283.90
安芝有限公司	12,591.24
广州市致胜城市房产有限公司	12,193.95
越秀集团	11,913.21
广州宏轩房地产开发有限公司	11,877.37
广州市高展城市房产有限公司	11,573.41
城建开发集团	10,752.56
广州敏秀房地产开发有限公司	10,103.62
青岛东耀房地产开发有限公司	9,746.41
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	9,690.37
广州市安威城市房产有限公司	9,115.29
广州越建工程管理有限公司	8,620.88
广州市广秀城市房产有限公司	8,515.88
广州翔耀置业有限公司	8,403.69
武汉东焕置业发展有限公司	8,336.00
合肥和冉房地产开发有限公司	8,250.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	7,194.00
青岛城秀建设管理有限公司	6,727.57
广州城建开发工程造价咨询有限公司	6,498.14

关联方名称	2024 年末
广州市昊品房地产有限公司	6,373.27
成都人居兴彭置业有限公司	5,986.03
济南鹏远置业有限公司	5,920.00
广州宏嘉房地产开发有限公司	5,341.16
郴州秀城房地产开发有限公司	5,000.00
杭州星日房地产开发有限公司	4,998.00
广州东熹实业发展有限公司	4,897.70
广州越秀城建国际金融中心有限公司(iii)	4,576.09
戴发有限公司	4,316.16
广州越秀物业发展有限公司	4,155.05
广州庆越房地产开发有限公司	3,969.27
广州晋耀置业有限公司	3,855.65
越秀地产	3,818.96
长路有限公司	3,762.25
广州市东盛城市房产有限公司	3,562.23
戴富有限公司	3,486.60
广州璟晔房地产开发有限公司	3,411.13
杭州缤煦企业管理有限公司	3,267.00
武汉燚乐实业发展有限公司	3,182.58
湖北宏秀房地产开发有限公司	3,000.00
广州耀恒房地产开发有限公司	2,992.50
广州景耀置业有限公司	2,968.71
派力有限公司	2,861.56
登尼有限公司	2,859.64
江门市越通房地产开发有限公司	2,623.46
广州佳耀置业有限公司	2,535.12
广州市环贸商业管理有限公司	2,213.11
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	2,210.59
广州金秀实业发展有限公司	2,049.55
广州绿嵘房地产开发有限公司	1,998.00
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	1,626.50
杭州樾棠投资管理合伙企业（有限合伙）	1,490.91
广州越逸环境艺术有限公司	1,426.25
广州锦发实业发展有限公司	1,330.39
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	1,324.08
广州誉耀置业有限公司	1,203.29
广州市忠胜城市房产有限公司	1,042.52

关联方名称	2024 年末
广州高业投资管理有限公司	1,001.33
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	806.35
广州隽滨实业投资合伙企业（有限合伙）	726.97
广州广云国际酒店管理有限公司	694.02
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	585.63
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	559.52
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	536.42
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	527.70
佛山市创越商业管理有限公司	171.52
越秀投资财务有限公司	133.59
广州市美华城市房产有限公司	130.52
武汉越秀商业管理有限公司	110.01
杭州越服房地产经纪有限公司	83.00
广州悦秀会信息科技有限公司	39.18
浙江越秀物业管理有限公司	4.50
广州市越汇房地产有限公司	3.43
佛山市南海区越秀地产有限公司	1.27
其他	1,495.24
合计	3,697,370.75

注：(i) 于 2024 年 12 月 31 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%（2023 年：4.35%）且无抵押担保。

(ii) 于 2024 年 12 月 31 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%（2023 年：5.70%）且无抵押担保。

(iii) 于 2024 年 12 月 31 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%（2023 年：9.00%）且无抵押担保。

(iv) 于 2024 年 12 月 31 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）。

(v) 于 2024 年 12 月 31 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 12 月 31 日，该款项中无关联方借款（于 2023 年 12 月 31 日，该款项中 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）。

(3) 其他非流动负债

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末余额
广州地铁集团有限公司	39,751.52

(4) 银行存款

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末余额
创兴银行股份有限公司	202,407.10

(5) 银行借款

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末余额
创兴银行股份有限公司	92,620.00

(6) 租赁负债

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末余额
广州越展置业有限公司	7,724.14
广州造纸集团有限公司	3,523.61
广州水泥股份有限公司	3,214.83
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,643.40
广州越秀投资发展有限公司	2,258.43
福达地产投资有限公司	1,396.60
广州晋耀置业有限公司	1,112.80
杭州越辉房地产开发有限公司	433.33
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	355.82
广州珠江牛奶有限公司	145.86
佛山市南海区越秀地产有限公司	0.23
其他	38.63
合计	22,847.70

(7) 应收账款

单位：万元

关联方名称	截至 2024 年末余额
湖北宏秀房地产开发有限公司	14,480.15
广州城建开发装饰有限公司	6,310.22
长沙秀茂置业有限公司	5,442.18
广州穗昭置业有限公司	2,775.19
广州越宏房地产开发有限公司	2,582.77
广州市祥发房地产有限公司	2,197.00
广州隽浩房地产开发有限公司	1,931.25
杭州越荣房地产开发有限公司	1870.9666

关联方名称	截至 2024 年末余额
苏州国越置业有限公司	1813.3602
广州正兴物业管理有限公司	1081.25
广州裕秀房地产开发有限公司	977.8783
广州越秀实业投资有限公司	895.9203
肥西和顺地产有限公司	890.2024
广州市越秀宾馆有限公司	861.55
成都隼城房地产开发有限公司	847.5402
杭州北星置业有限公司	599.9105
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	500
成都隼怡房地产开发有限公司	497.6779
广州大厦有限公司	453.1997
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	410.0141
合肥越庐房地产开发有限公司	390.4781
重庆越辉房地产开发有限公司	350.79
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	332.0366
南通骏秀房地产开发有限公司	330.53
广州市品鑫房地产开发有限公司	262.87
成都隼信房地产开发有限公司	256.87
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	251.23
合肥越骏房地产开发有限公司	235.45
合肥和冉房地产开发有限公司	233.18
成都隼鼎房地产开发有限公司	221.47
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	193.95
武汉康景实业投资有限公司	118.02
南京骏玖房地产有限公司	73.76
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	53.18
东莞隼瑞房地产开发有限公司	33.91
其他	702.82
合计	51,458.75

4、关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东及其他关联方违规占用的情况。

5、发行人关联交易决策权限和程序

（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。

（七）对外担保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人向关联方提供的最高担保额度为 118.53 亿元，其中已使用额度为 57.28 亿元，占 2025 年 3 月末净资产的比例为 6.12%。最高担保额度情况如下：

单位：万元

序号	担保人（合并口径）	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	最高担保额度
1	广州市城市建设开发有限公司	武汉康景实业投资有限公司	是	449,900.00
2	广州市城市建设开发有限公司	广州越宏房地产开发有限公司	是	171,500.00
3	广州市城市建设开发有限公司	西咸新区紫源泊汉置业有限公司	是	117,600.00
4	广州市城市建设开发有限公司	广州穗昭置业有限公司	是	85,000.00
5	广州市城市建设开发有限公司	武汉市嘉隼房地产开发有限公司	是	80,000.00
6	广州市城市建设开发有限公司	长沙长越房地产开发有限公司	是	73,500.00
7	广州市城市建设开发有限公司	南通骏秀房地产开发有限公司	是	58,800.00

序号	担保人（合并口径）	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	最高担保额度
8	广州市城市建设开发有限公司	广州智能装备科技创意园有限公司	是	49,200.00
9	广州市城市建设开发有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	是	27,000.00
10	广州市城市建设开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	是	21,420.00
11	广州市城市建设开发有限公司	湖北宏秀文苑城市开发有限公司	是	19,200.00
12	广州市城市建设开发有限公司	湖北宏秀房地产开发有限公司	是	18,000.00
13	广州市城市建设开发有限公司	广州云秀健康投资有限公司	是	14,178.00
	合计	-	-	1,185,298.00

按照行业惯例，在日常楼盘销售中，发行人为选择银行按揭贷款的消费者提供连带责任保证担保，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。截至 2025 年 3 月 31 日，发行人提供此类担保金额为 359.55 亿元，占净资产的 38.41%。

截至募集说明书签署之日，除上述担保事项之外，公司无其他对合并报表范围外公司进行担保的情况。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人无重大未决诉讼、仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，公司合并范围内受限资产账面价值合计 509.96 亿元，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的存货、无形资产以及监管账户中的货币资金。按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。具体受限资产明细情况如下：

单位：亿元

项目	2025 年 3 月末受限部分账面价值	受限原因	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	110.27	监控户存款	32.73%
存货	393.66	抵押	19.74%
无形资产	6.02	抵押	67.71%
合计	509.96	-	-

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际评定，根据《广州市城市建设开发有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；根据《广州市城市建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人的主体信用等级为 AAA，主体评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极高，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要关注事项

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。
- 2、其他应收应付款项规模较大，对公司资金管理提出较高要求。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，公司在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级均为 AAA。报告期内，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券主体信用等级评级结果不存在差异。

（四）中诚信国际关于本期债券的跟踪评级安排

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪。

中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果并按照相关规则信息披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行授信共计 1,385.63 亿元，其中已使用授信额度为 928.35 亿元，剩余可使用授

信额度为 457.28 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外信用类债券 23 只，累计发行金额为 210.40 亿元。

2、截至 2025 年 3 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 255.40 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2024-09-12	-	2034-09-18	10	8.00	2.78	8.00
2	24 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2024-09-12	2027-09-18	2030-09-18	3+3	2.00	2.15	2.00
3	24 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2024-07-10	-	2034-07-12	10	10.00	2.75	10.00
4	24 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2024-07-10	2027-07-12	2029-07-12	3+2	5.00	2.25	5.00
5	23 穗建 07	广州市城市建设开发有限公司	2023-12-20	2026-12-22	2028-12-22	3+2	6.00	3.03	6.00
6	23 穗建 08	广州市城市建设开发有限公司	2023-12-20	2028-12-22	2030-12-22	5+2	9.00	3.25	9.00
7	23 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2023-06-09	2026-06-13	2028-06-13	3+2	9.00	2.98	9.00
8	23 穗建 06	广州市城市建设开发有限公司	2023-06-09	-	2033-06-13	10	11.00	3.63	11.00
9	23 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2023-03-22	2028-03-24	2030-03-24	5+2	15.00	3.40	15.00
10	23 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2023-02-17	2026-02-21	2028-02-21	3+2	7.00	3.15	7.00
11	23 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2023-02-17	2028-02-21	2030-02-21	5+2	12.00	3.50	12.00
12	22 穗建 09	广州市城市建设开发有限公司	2022-09-21	2025-09-23	2027-09-23	3+2	15.00	2.78	15.00
13	22 穗建 10	广州市城市建设开发有限公司	2022-09-21	2027-09-23	2029-09-23	5+2	10.90	3.09	10.90
14	22 穗建 07	广州市城市建设开发有限公司	2022-07-01	2025-07-07	2027-07-05	3+2	4.00	2.90	4.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
15	22 穗建 08	广州市城市建设开发有限公司	2022-07-01	2027-07-05	2029-07-05	5+2	7.00	3.43	7.00
16	22 穗建 06	广州市城市建设开发有限公司	2022-06-23	2027-06-24	2029-06-24	5+2	10.00	3.37	10.00
17	22 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2022-06-23	2025-06-24	2027-06-24	3+2	10.00	2.85	10.00
18	22 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-20	2027-05-24	2029-05-24	5+2	11.50	3.35	11.50
19	22 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-20	2025-05-26	2027-05-24	3+2	10.00	2.84	10.00
20	22 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-13	2027-05-17	2029-05-17	5+2	15.00	3.38	15.00
21	22 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-13	2025-05-19	2027-05-17	3+2	5.00	2.90	5.00
22	21 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-24	2024-09-30	2026-09-28	3+2	15.00	2.39	15.00
23	21 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-09	2026-09-13	2028-09-13	5+2	5.00	3.55	5.00
24	21 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-09	2024-09-13	2026-09-13	3+2	15.00	2.10	15.00
25	21 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2021-07-20	2026-07-22	2028-07-22	5+2	10.00	3.50	10.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	237.40	-	237.40
26	24 广州城建 PPN001B	广州市城市建设开发有限公司	2024-08-09	2029-08-13	2031-08-13	5+2	10.00	2.32	10.00
27	24 广州城建 PPN001A	广州市城市建设开发有限公司	2024-08-09	2027-08-13	2029-08-13	3+2	8.00	2.20	8.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	18.00	-	18.00
合计		-	-	-	-	-	255.40	-	255.40

3、截至 2025 年 3 月末，发行人不存在存续可续期债。

4、截至 2025 年 3 月末，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

不适用。

第六节 增信情况

本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

一、本期债券保证人基本情况

（一）企业基本情况及业务情况

注册名称：广州越秀集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

法定代表人：陈强

成立日期：2009 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 1,126,851.85 万元

实缴资本：人民币 1,126,851.85 万元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

统一社会信用代码：91440101698677792A

经营范围：技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业总部管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；农产品初加工服务；农业项目开发；畜牧业科学研究服务；农业技术咨询、交流服务；旅游景区规划设计、开发、管理

担保人为国有控股公司，控股股东和实际控制人为广州市人民政府，广州市人民政府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。

担保人集团于 1985 年在中国香港成立，已形成以金融、房地产、交通基建、食品为核心产业，造纸等传统产业和未来可能进入的战略性新兴产业在内的“4+X”现代产业体系，是国务院国企改革“双百企业”。

（二）企业最近一年及一期的主要财务情况

根据越秀集团 2024 年度经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表，越秀集团最近一年及一期合并

口径主要财务数据及指标如下：

1、主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产合计	105,962,497.73	107,847,419.28
其中：流动资产	72,294,588.16	72,839,293.30
非流动资产	33,667,909.57	35,008,125.98
负债合计	87,772,438.94	90,129,495.09
其中：流动负债	58,010,542.79	60,040,752.57
非流动负债	29,761,896.15	30,088,742.53
所有者权益合计	18,190,058.79	17,717,924.18
其中：归属于母公司所有者权益合计	6,270,858.65	6,205,038.77
利润表项目	2025 年 1-3 月	2024 年度
营业总收入	2,360,206.61	12,952,083.58
营业总成本	2,295,571.50	12,273,793.23
营业利润	194,261.48	515,932.27
利润总额	193,240.25	501,909.81
净利润	126,898.90	241,487.72
其中：归属于母公司所有者的净利润	27,041.88	19,639.91

2、主要财务指标

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
资产负债率 ¹	83.57%
加权平均净资产收益率 ²	0.33%
流动比率（倍） ³	1.21
速动比率（倍） ⁴	0.83

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总计/资产总计×100%；
- 2、加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
- 3、流动比率=流动资产/流动负债；
- 4、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债。

（三）担保人资信状况

越秀集团资信状况良好，报告期内，越秀集团与主要子公司不存在债务违约

记录。

报告期内，越秀集团历次主体评级均为 AAA，主体评级无变动。根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）出具的《2024 年度广州越秀集团股份有限公司信用评级报告》，越秀集团信用级别为 AAA，该级别反映了越秀集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（四）最近一年末累计对外担保余额占其净资产额的比例

截至 2024 年 12 月末，担保人为其他单位提供的担保对象都是关联企业，此外，担保人融资担保业务板块存在因业务正常开展导致的对外担保业务，除上述情况外，无其他对外担保情况。

（五）保证人与发行人的关系

截至募集说明书签署日，担保人广州越秀集团股份有限公司系发行人的间接控股股东。

（六）保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产，以及该部分资产的权利限制情形

经过多年发展和产业结构调整，越秀集团目前核心业务板块包括金融、地产、交通基建和食品业务，构成了越秀集团营业收入的主要来源。越秀集团金融板块拥有创兴银行、越秀资本、广州资产、越秀租赁、越秀产业基金、越秀产业投资、广州期货、越秀担保、越秀证券等多个境内外金融业务平台；地产业务主要是由越秀地产（00123.HK）、越秀房地产投资信托基金（00405.HK）和越秀服务（06626.HK）进行经营管理；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路、桥梁和码头，主要由越秀交通基建（01052.HK）及华夏越秀高速 REIT（180202.SZ）等运营管理。食品板块主要聚焦乳业、农牧食品和食品流通，不断完善全产链布局。

越秀集团受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、固定资产和长期应收款等。截至 2024 年 12 月 31 日，越秀集团所有权和使用权受限资产账面价值合计 12,471,819.60 万元。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：万元

受限资产	金额	受限原因
货币资金	218,909.07	保证金/住房基金户等

受限资产	金额	受限原因
应收账款	25,503.84	用于质押
长期应收款（包括一年内到期部分）	3,390,208.18	用于质押或保理
存货	5,265,736.94	用于担保、质押
固定资产	155,518.30	用于担保、抵押
无形资产	3,161,254.03	用于抵押贷款
在建工程	80,382.92	用于担保
交易性金融资产	5,473.20	处于限售期
其他	168,833.12	用于质押借款
合计	12,471,819.60	

二、担保函的主要内容

保证人已就本次债券的本息偿付出具全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保函。投资者认购本次债券即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。担保函的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册，在上海证券交易所上市交易的所有各期、各种类的本金总额不超过人民币 111 亿元（含 111 亿元）的公司债券。本次债券的发行规模和品种以最终发行结果为准。

（二）保证范围

担保人提供保证担保的范围为本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。如本次债券分期发行，则担保人提供保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件且不可撤销的连带保证责任。

（三）担保方式

担保人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续

期及各期债券到期日届满后两年止。

本次债券持有人、本次债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（五）保证责任的承担

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，或存在其他违约/违法行为损害债券持有人利益时，债券受托管理人或债券持有人有权按照债券受托管理协议及/或其他有关法律文件的约定，或中华人民共和国法律法规规范性文件的规定，向担保人发出索赔通知。

担保人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本协议的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内在不超出担保人保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国相关法律法规及适用于担保人的相关法律法规的前提下，自行或指定担保人实际控制的其他子公司将相应的兑付资金及/或赔偿金额划入本次债券登记机构指定的账户。

（六）主债权的变更

经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但债券本金总额不超过人民币 111 亿元）时，不需另行经过担保人同意，担保人应在担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响担保人在担保函项下的各项义务。

（七）债券的转让或出质

本次债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据担保函承担的担保责任，也无须征得担保人的同意。

（八）加速到期

在本次债券到期和/或担保人所担保的本次债券项下债务履行完毕之前，担保人发生减资、分立、合并、停产停业、重大财产损失、经营或财务状况出现重大不利变化等足以影响本次债券持有人利益或担保人履行担保责任的能力等重

大事项时，发行人应按要求追加提供新的担保；若发行人不能按要求追加提供新的担保，未偿付的本次债券持有人、本次债券受托管理人根据本次债券持有人会议所作决议有权要求发行人、担保人提前兑付本次债券的本息；若未偿付的本次债券持有人、本次债券受托管理人根据本次债券持有人会议所作决议要求发行人、担保人提前兑付本次债券本息，担保人代发行人向本次债券持有人兑付了本次债券本息的，有权向发行人追偿。

（九）担保函的生效和变更

担保函自本次债券发行之日起生效。在担保函第五条规定的保证期间内不得变更或撤销担保函。

（十）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，本次债券受托管理人有权代表本次债券持有人行使担保项下的权利。

（十一）其他

担保函适用中华人民共和国制定的法律法规、部门规章等。

凡与担保函有关或因履行担保函而发生的一切争议，首先应由担保人及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交债券受托管理协议约定的争议解决机构予以解决。

如担保函根据中华人民共和国法律被认定为无效，担保人同意全额赔偿债券持有人由此遭受的损失。

三、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相

关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反募集说明书“第七节增信情况”中承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节违约事项及纠纷解决机制”约定的继续履行的违约责任。

债券受托管理人持续关注担保人的经营情况、财务状况及资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；（3）调取发行人、保证人银行征信记录；（4）对发行人和保证人进行现场检查；（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件

募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的经审计财务报告及审计报告及最近一期未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年及一期的财务报告及审计报告。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。