

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年八月三十一日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓

广州市城市建设开发有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2022 年 6 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	24
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	29
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	34
一、 财务报告审计情况.....	34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	34
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	35
六、 利润及其他损益来源情况.....	36
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	36
九、 对外担保情况.....	37
十、 关于重大未决诉讼情况.....	37
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、 向普通投资者披露的信息.....	37
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	38
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	38
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第六节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41
附件一： 发行人财务报表.....	41

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期	指	2022 半年度
最近一期末	指	2022 年 6 月 30 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO. LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
实缴资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	-
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林峰
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副董事长、总经理、财务负责人
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
电话	020-88831129
传真	020-88831886
电子信箱	linfeng@yuexiuproperty.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

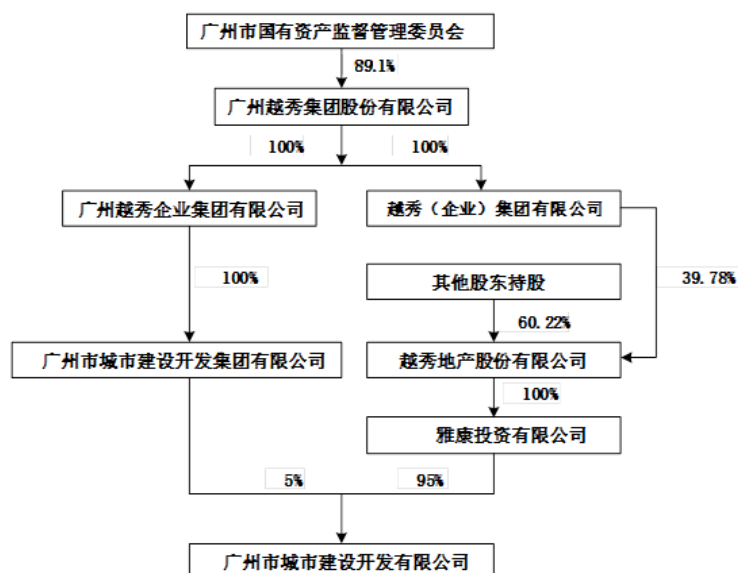
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：雅康投资有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

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



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

实际控制人为自然人的

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：林昭远

发行人的其他董事：林峰、李锋、黄维纲、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、曾志钊、江国雄

发行人的监事：李慧婷、杨辉、李红

发行人的总经理：林峰

发行人的财务负责人：林峰

发行人的其他高级管理人员：黄维纲、杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；室内装饰、装修；专业停车场服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；室内装饰、装修；专业停车场服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。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。

（2）行业发展阶段

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，我国政府自2016年至2021年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。

（3）行业发展趋势

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。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。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。

（4）行业地位与竞争优势

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

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。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。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。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，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入20世纪90年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。但目前我国开发商市场集中度相较海外成熟房地产市场较低，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大

的成长空间。

（2）经营方针及发展战略

公司依托于越秀地产，明确“住宅与商业并举”、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，坚持“住宅地产+商业地产”双轮驱动战略，在强调推进住宅物业发展的基础上，重视提升商业经营能力，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展。

公司基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。同时，发行人充分发挥越秀地产香港上市内房企中唯一拥有房地产信托基金的优势，实现由“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，致力将公司打造成为“具有较高影响力和知名度的大型全国性综合房地产企业”。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（三）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。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。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。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，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入20世纪90年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。但目前我国开发商市场集中度相较海外成熟房地产市场较低，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大的成长空间。

（2）经营方针及发展战略

公司依托于越秀地产，明确“住宅与商业并举”、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，坚持“住宅地产+商业地产”双轮驱动战略，在强调推进住宅物业发展的基础上，重视提升商业经营能力，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展。

公司基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。同时，发行人充分发挥越秀地产香港上市内房企中唯一拥有房地产信托基金的优势，实现由“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，致力将公司打造成为“具有较高影响力和知名度的大型全国性综合房地产企业”。

如上

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的市场风险

①经济周期及行业经营环境变动的风险

公司的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。如果公司无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，公司经营业绩将遭受不利影响。

②市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争日益激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。日益激烈的市场竞争环境将导致土地需求增加、经营成本上升，对公司的经营产生不利影响。

③房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求公司具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从公司历史业绩来看，公司项目综合管理能力较强，但倘若上述某个环节出现问题，都有可能导致公司项目延期、资金无法收回，进而影响公司的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

④房地产销售风险

公司核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是公司主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若公司未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

⑤土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

⑥土地储备风险

公司按照“回归一二线城市”的拓展战略，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，公司由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，公司储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

⑦按揭担保风险

房屋销售收入是公司主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房的，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。担保期内，若消费者无力偿债，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

（2）风险应对措施

公司依托于越秀地产，明确“住宅与商业并举”、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，坚持“住宅地产+商业地产”双轮驱动战略，在强调推进住宅物业发展的基础上，重视提升商业经营能力，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展。

公司基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。同时，发行人充分发挥越秀地产香港上市房企中唯一拥有房地产信托基金的优势，实现由“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，致力将公司打造成为“具有较高影响力和知名度的大型全国性综合房地产企业”。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

（1）公司或辖下公司拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

（3）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

（4）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或辖下公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、关联协议签订

公司或辖下公司进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一）结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 201.31 亿元，其中公司信用类债券余额 194.32 亿元，占有息债务余额的 96.53%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 6.99 亿元，占有息债务余额的 3.47%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)；	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
公司信用类 债券	-	57.96	14.97	121.39	194.32
银行贷款	-	-	-	-	-
非银行金融 机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债 务	-	-	0.46	6.53	6.99
合计	-	57.96	15.43	127.92	201.31

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 176.33 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.99 亿元，且共有 57.96 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二）债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 08
3、债券代码	155866.SH
4、发行日	2022 年 7 月 1 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 7 月 5 日
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 06
3、债券代码	185917.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 6 月 24 日
7、到期日	2029 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04
3、债券代码	185773.SH
4、发行日	2022 年 5 月 20 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 24 日
7、到期日	2029 年 5 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险	否

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774.SH
4、发行日	2022 年 5 月 13 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021 年 9 月 9 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者
--------	-----------------------------

	公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021年7月20日
5、起息日	2021年7月22日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2026年7月22日
7、到期日	2028年7月22日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 07
3、债券代码	185965.SH
4、发行日	2022年7月1日
5、起息日	2022年7月5日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年7月5日
7、到期日	2027年7月5日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 05
3、债券代码	185916.SH
4、发行日	2022年6月23日

5、起息日	2022年6月24日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年6月24日
7、到期日	2027年6月24日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22穗建03
3、债券代码	185772.SH
4、发行日	2022年5月20日
5、起息日	2022年5月24日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年5月24日
7、到期日	2027年5月24日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.84
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22穗建01
3、债券代码	185771.SH
4、发行日	2022年5月13日
5、起息日	2022年5月17日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2025年5月17日
7、到期日	2027年5月17日

8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 24 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 28 日
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 9 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 13 日
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 01
3、债券代码	188438.SH
4、发行日	2021 年 7 月 20 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 22 日
7、到期日	2026 年 7 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	20 穗建 01
3、债券代码	163304.SH
4、发行日	2020 年 3 月 17 日
5、起息日	2020 年 3 月 19 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 3 月 19 日
7、到期日	2025 年 3 月 19 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.13
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	仅限专业机构投资者认购和交易

适用)	
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19 穗建 04
3、债券代码	155760. SH
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、起息日	2019 年 9 月 27 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2022 年 9 月 27 日
7、到期日	2024 年 9 月 27 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	广州证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	16 穗建 03
3、债券代码	136678. SH
4、发行日	2016 年 8 月 26 日
5、起息日	2016 年 8 月 29 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2019 年 8 月 29 日
7、到期日	2022 年 8 月 29 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	广州证券股份有限公司,九州证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业机构投资者认购和交易
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 广州城建 PPN001
3、债券代码	031900619. IB
4、发行日	2019 年 8 月 13 日
5、起息日	2019 年 8 月 15 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 15 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向中国银行间债券市场机构投资者发行和交易
15、适用的交易机制	询价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155866.SH

债券简称：22 穗建 08

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185917.SH

债券简称：22 穗建 06

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185773.SH

债券简称：22 穗建 04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185774.SH

债券简称：22 穗建 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：188731.SH

债券简称：21 穗建 04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：188439.SH

债券简称：21 穗建 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185965.SH

债券简称：22 穗建 07

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185916.SH

债券简称：22 穗建 05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185772.SH

债券简称：22 穗建 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：185771.SH

债券简称：22 穗建 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：188802.SH

债券简称：21穗建05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：188730.SH

债券简称：21穗建03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：188438.SH

债券简称：21穗建01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：163304.SH

债券简称：20穗建01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：155760.SH

债券简称：19穗建04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：136678.SH

债券简称：16穗建03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155866.SH

债券简称：22 穗建 08

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：185917.SH

债券简称：22 穗建 06

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：185965.SH

债券简称：22 穗建 07

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：185916.SH

债券简称：22 穗建 05

债券约定的投资者保护条款：

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185917.SH

债券简称	22 穗建 06
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还发行人及下属子公司有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还发行人及下属子公司有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185773.SH

债券简称	22 穗建 04
募集资金总额	11.50
募集资金报告期内使用金额	11.50
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本息。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用

募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本息。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185774.SH

债券简称	22 穗建 02
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还回售的公司债券本息。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还回售的公司债券本息。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185916.SH

债券简称	22 穗建 05
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还发行人及下属子公司有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还发行人及下属子公司有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185772.SH

债券简称	22 穗建 03
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本息。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还到期或回售的公司债券本息。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185771.SH

债券简称	22 穗建 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金将用于偿还回售的公司债券本息。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券的募集资金将用于偿还回售的公司债券本息。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：185917.SH

债券简称	22 穗建 06
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185773.SH

债券简称	22 穗建 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185774.SH

债券简称	22 穗建 02
------	----------

担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188731.SH

债券简称	21 穗建 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188439.SH

债券简称	21 穗建 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185916.SH

债券简称	22 穗建 05
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185772.SH

债券简称	22 穗建 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185771.SH

债券简称	22 穗建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化

报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行
---------------------------	------------------------

债券代码：188802.SH

债券简称	21 穗建 05
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188438.SH

债券简称	21 穗建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债	无变化

保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：163304.SH

债券简称	20 穗建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155760.SH

债券简称	19 穗建 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：136678.SH

债券简称	16 穗建 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债

	券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应收账款	0.90	0.03	0.31	190.38
长期股权投资	152.76	5.08	105.68	44.56

发生变动的的原因：

2022年6月末，应收账款余额上升 190.38%，主要是因为应收租金及鹏辉对联合营单位供货材料款增加；

2022年6月末，长期股权投资余额上升 44.56%，主要为新增的对联合营公司的投资。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	1,681.55	177.83	-	10.58%
货币资金	328.28	126.36	-	38.49%
合计	2,009.83	304.19	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	2.90	0.13	1.31	120.51
应付职工薪酬	8.62	0.39	15.17	-43.19
长期借款	295.10	13.32	204.89	44.03
应付债券	121.39	5.48	74.90	62.06

发生变动的的原因：

2022年6月末，短期借款余额上升120.51%，主要为鹏烨公司本期新增的银行借款；
2022年6月末，应付职工薪酬余额下降43.19%，主要系1.45亿元一年以上股权激励款重分类至非流动负债及去年末余额包含区域绩效奖金及其他专项奖金，而本期末余额不包含；
2022年6月末，长期借款余额上升44.03%，主要为各项目公司新增的银行借款；
2022年6月末，应付债券余额上升62.06%，主要为报告期内新发行的公司债。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：572.32 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 687.10 亿元，有息债务同比变动 20.06%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 194.32 亿元，占有息债务余额的 28.28%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 57.96 亿元；银行贷

款余额 307.92 亿元，占有息债务余额的 44.81%；非银行金融机构贷款 64.66 亿元，占有息债务余额的 9.41%；其他有息债务余额 120.20 亿元，占有息债务余额的 17.49%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年以 上（不含）	
公司信用类 债券	-	57.96	14.97	121.39	194.32
银行贷款	-	17.73	13.09	277.10	307.92
非银行金融 机构贷款	-	31.66	15.00	18.00	64.66
其他有息债 务	-	-	67.85	52.35	120.20
合计	-	107.35	110.91	468.84	687.10

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：46.24 亿元

报告期非经常性损益总额：0.64 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金

拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：57.34 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.84 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：56.50 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：56.50 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.13%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：39.53 亿元

报告期末对外担保的余额：92.91 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：53.38 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：92.91 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://bond.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为广州市城市建设开发有限公司公司债券中期报告（2022年）盖章页)



广州市城市建设开发有限公司
2022年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2022年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	32,828,338,835	34,318,478,400
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	90,383,759	31,126,098
应收款项融资		
预付款项	10,404,909,680	10,626,853,406
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	42,337,575,977	39,732,235,520
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	168,154,934,785	166,453,703,619
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,777,148,850	10,138,142,479
流动资产合计	264,593,291,886	261,300,539,522
非流动资产：		
非流动资产存货	5,317,538,620	5,178,140,143
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,276,342,953	10,567,715,975

其他权益工具投资	1,055,245,071	1,055,245,071
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,217,390,000	5,186,380,000
固定资产	1,516,794,192	1,578,981,729
在建工程	2,587,721,484	2,262,410,887
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	849,329,866	792,936,322
无形资产	3,260,409,753	3,259,681,430
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,106,464,076	1,118,204,620
其他非流动资产		
非流动资产合计	36,187,236,015	30,999,696,177
资产总计	300,780,527,901	292,300,235,699
流动负债：		
短期借款	289,629,287	131,343,162
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	874,931,770	1,166,677,361
应付账款	18,289,869,728	21,634,512,227
预收款项		
合同负债	70,410,742,926	71,936,534,040
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	861,827,209	1,517,000,483
应交税费	9,440,300,008	9,709,915,051
其他应付款	43,967,041,890	41,084,139,883
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,939,134,980	20,954,613,128
其他流动负债	11,897,606,352	10,308,388,195

流动负债合计	170,971,084,150	178,443,123,530
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	29,509,869,249	20,489,164,598
应付债券	12,138,834,060	7,490,274,725
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	712,627,025	673,461,359
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	49,343,442	50,240,595
递延所得税负债	1,873,183,811	2,173,150,693
其他非流动负债	6,306,348,229	4,974,624,199
非流动负债合计	50,590,205,816	35,850,916,169
负债合计	221,561,289,966	214,294,039,699
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,771,736,726	19,771,736,726
减：库存股		
其他综合收益	1,346,499,086	1,346,499,086
专项储备		
盈余公积	1,175,513,727	1,116,398,403
一般风险准备		
未分配利润	27,753,515,973	28,455,150,094
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	51,955,875,512	52,598,394,309
少数股东权益	27,263,362,423	25,407,801,691
所有者权益（或股东权益）合计	79,219,237,935	78,006,196,000
负债和所有者权益（或股东权益）总计	300,780,527,901	292,300,235,699

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司资产负债表

2022年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年06月30日	2021年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	5,979,464,369	3,007,678,018
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,795,929	7,070,881
应收款项融资		
预付款项	23,707,103	17,863,876
其他应收款	117,135,257,160	118,002,602,501
其中：应收利息		
应收股利		
存货	952,095,177	1,039,754,072
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,698,994	5,698,994
流动资产合计	124,103,018,732	122,080,668,342
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,108,354,130	25,937,581,634
其他权益工具投资	1,033,583,126	1,033,583,126
其他非流动金融资产		
投资性房地产	613,290,000	612,030,000
固定资产	11,966,138	7,858,738
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	32,242,142	19,135,987
无形资产	3,047,267	11,759,654
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,802,482,803	27,621,949,139
资产总计	151,905,501,535	149,702,617,481

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,810,454	18,129,834
应付账款	998,235,189	1,108,820,563
预收款项		
合同负债	389,311,891	449,741,475
应付职工薪酬	522,877,198	667,466,281
应交税费	605,152,673	886,195,787
其他应付款	95,256,112,122	92,144,921,919
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,298,879,357	10,382,842,210
其他流动负债		4,830,594
流动负债合计	105,089,378,884	105,662,948,663
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	12,138,834,060	7,490,274,725
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	24,136,908	20,507,493
长期应付款	145,846,663	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	49,343,442	50,240,595
递延所得税负债	511,147,132	538,751,142
其他非流动负债	630,283,488	955,510
非流动负债合计	13,499,591,693	8,100,729,465
负债合计	118,588,970,577	113,763,678,128
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,856,226,328	25,856,226,328
减：库存股		
其他综合收益	677,656,777	677,656,777
专项储备		

盈余公积	1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润	3,698,524,126	6,380,047,845
所有者权益（或股东权益）合计	33,316,530,958	35,938,939,353
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,905,501,535	149,702,617,481

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

合并利润表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	29,551,599,545	23,146,537,244
其中：营业收入	29,551,599,545	23,146,537,244
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,318,555,886	19,081,307,194
其中：营业成本	22,959,554,273	16,660,991,215
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,275,757,764	1,596,035,781
销售费用	773,562,300	668,121,503
管理费用	393,400,223	393,004,586
研发费用		
财务费用	-83,718,674	-237,399,818
其中：利息费用		553,927
利息收入	168,436,110	177,590,842
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	523,359,395	126,326,826
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	163,443,964	-33,642,987
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	49,891,948	141,592,979
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-218,586,774	-99,197,084
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-378,000	-17,211
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,587,330,228	4,234,489,487
加：营业外收入	42,902,374	34,228,557
减：营业外支出	6,642,626	20,012,975
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,623,589,976	4,248,705,069
减：所得税费用	1,119,180,365	1,199,432,717
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,504,409,611	3,049,272,352
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,298,365,879	2,887,538,614
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,206,043,732	161,733,738
六、其他综合收益的税后净额		-28,029,751
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-28,029,751
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		-28,029,751

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-28,029,751
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,504,409,611	3,021,242,601
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,298,365,879	2,859,508,863
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,206,043,732	161,733,738
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	235,377,209	175,423,574
减：营业成本	-207,858,202	91,903,782
税金及附加	-147,852,787	8,571,516
销售费用	67,927,466	31,072,919
管理费用	21,995,220	109,643,776
研发费用		
财务费用	393,982,690	198,671,727
其中：利息费用	352,102,210	312,190,794
利息收入	30,571,698	29,805,903
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）	309,814,382	8,599,714,293
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,947,704	-19,185,624
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,260,000	-270,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-297,693	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	417,959,511	8,335,004,147
加：营业外收入	2,213,067	1,491,253
减：营业外支出	3,238,072	1,365,420
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	416,934,506	8,335,129,980
减：所得税费用	98,458,225	84,354,524
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	318,476,281	8,250,775,456
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-28,029,751
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-28,029,751
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	318,476,281	8,222,745,705
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

合并现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	25,066,146,589	34,044,658,387
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	506,200,800	470,862,755

经营活动现金流入小计	25,572,347,389	34,515,521,142
购买商品、接受劳务支付的现金	26,178,513,606	28,218,648,720
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	831,411,201	943,314,447
支付的各项税费	4,893,165,310	3,889,882,975
支付其他与经营活动有关的现金	1,136,427,185	712,771,114
经营活动现金流出小计	33,039,517,302	33,764,617,256
经营活动产生的现金流量净额	-7,467,169,913	750,903,886
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	359,915,431	112,667,050
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,479,962	4,404,717
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	390,395,393	117,071,767
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	582,863,295	503,741,541
投资支付的现金	4,475,219,192	1,238,343,298
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,208,049,072
支付其他与投资活动有关的现金	3,266,753,699	3,852,634,301
投资活动现金流出小计	8,324,836,186	7,802,768,212
投资活动产生的现金流量净额	-7,934,440,793	-7,685,696,445
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	784,507,000	1,939,836,817

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,394,085,520	9,548,469,814
发行债券收到的现金	6,143,850,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	897,479,216	1,087,010,140
筹资活动现金流入小计	28,219,921,736	12,575,316,771
偿还债务支付的现金	18,211,733,537	3,561,440,978
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,054,089,248	1,725,980,106
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	109,385,295	94,340,186
筹资活动现金流出小计	19,375,208,080	5,381,761,270
筹资活动产生的现金流量净额	8,844,713,656	7,193,555,501
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,374	-31,001
五、现金及现金等价物净增加额	-6,556,903,424	258,731,941
加：期初现金及现金等价物余额	26,749,224,460	22,988,842,003
六、期末现金及现金等价物余额	20,192,321,036	23,247,573,944

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司现金流量表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	250,360,053	349,999,503
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	915,726,699	330,400,004
经营活动现金流入小计	1,166,086,752	680,399,507
购买商品、接受劳务支付的现金	263,596,482	133,312,447
支付给职工及为职工支付的现金	128,953,199	88,033,220
支付的各项税费	259,252,562	60,916,870
支付其他与经营活动有关的现金	121,267,778	281,219,959

经营活动现金流出小计	773,070,021	563,482,496
经营活动产生的现金流量净额	393,016,731	116,917,011
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	24,539,217	268,659,429
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
分得股利或利润所取得的现金		428,360,105
收到其他与投资活动有关的现金	17,356,256,927	
投资活动现金流入小计	17,380,796,144	697,019,534
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,299,114	3,369,994
投资支付的现金	200,720,200	82,000,001
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	16,605,033,107	7,617,623,855
投资活动现金流出小计	16,809,052,421	7,702,993,850
投资活动产生的现金流量净额	571,743,723	-7,005,974,316
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	6,143,850,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	13,119,814,030	7,012,331,634
筹资活动现金流入小计	19,263,664,030	7,012,331,634
偿还债务支付的现金	4,000,000,000	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,290,672	205,637,158
支付其他与筹资活动有关的现金	12,964,213,165	
筹资活动现金流出小计	17,181,503,837	205,637,158
筹资活动产生的现金流量净额	2,082,160,193	6,806,694,476
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,180	-5,290
五、现金及现金等价物净增加额	3,046,923,827	-82,368,119
加：期初现金及现金等价物余额	2,932,540,542	1,943,329,679

六、期末现金及现金等价物余额	5,979,464,369	1,860,961,560
----------------	---------------	---------------

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

广州市城市建设开发有限公司

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注



广州市城市建设开发有限公司
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注

内容	页码
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5 - 6
合并及公司现金流量表	7 - 8
合并及公司所有者权益变动表	9 - 10
财务报表附注	11 - 56

广州市城市建设开发有限公司

2022年6月30日合并资产负债表
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

资 产	附注	2022年6月30日 合并	2021年12月31日 合并
流动资产			
货币资金	六(1)	32,828,338,835	34,318,478,400
应收账款		90,383,759	31,126,098
预付款项		10,404,909,680	10,626,853,406
其他应收款	六(2)	42,337,575,977	39,732,235,520
存货	六(3)	168,154,934,785	166,453,703,619
其他流动资产		10,777,148,850	10,138,142,479
流动资产合计		264,593,291,886	261,300,539,522
非流动资产			
其他权益工具投资		1,055,245,071	1,055,245,071
长期股权投资		15,276,342,953	10,567,715,975
投资性房地产	六(4)	5,217,390,000	5,186,380,000
存货	六(3)	5,317,538,620	5,178,140,143
固定资产		1,516,794,192	1,578,981,729
在建工程		2,587,721,484	2,262,410,887
无形资产		3,260,409,753	3,259,681,430
使用权资产		849,329,867	792,936,322
递延所得税资产		1,106,464,075	1,118,204,620
非流动资产合计		36,187,236,015	30,999,696,177
资产总计		300,780,527,901	292,300,235,699

广州市城市建设开发有限公司

2022年6月30日合并资产负债表(续)
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2022年6月30日 合并	2021年12月31日 合并
流动负债			
短期借款	六(5)	289,629,287	131,343,162
应付票据		874,931,770	1,166,677,361
应付账款		18,289,869,728	21,634,512,227
合同负债		70,410,742,926	71,936,534,040
应付职工薪酬		861,827,209	1,517,000,483
应交税费		9,440,300,008	9,709,915,051
其他应付款	六(6)	43,967,041,890	41,084,139,883
其他流动负债		11,897,606,352	10,308,388,195
一年内到期的非流动负债		14,939,134,980	20,954,613,128
流动负债合计		170,971,084,150	178,443,123,530
非流动负债			
长期借款	六(7)	29,509,869,249	20,489,164,598
应付债券		12,138,834,060	7,490,274,725
递延收益		49,343,442	50,240,595
租赁负债		712,627,025	673,461,359
递延所得税负债		1,873,183,811	2,173,150,693
其他非流动负债		6,306,348,229	4,974,624,199
非流动负债合计		50,590,205,816	35,850,916,169
负债合计		221,561,289,966	214,294,039,699
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		19,771,736,726	19,771,736,726
其他综合收益		1,346,499,086	1,346,499,086
盈余公积		1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润		27,753,515,973	28,455,150,094
归属于母公司所有者权益合计		51,955,875,512	52,598,394,309
少数股东权益		27,263,362,423	25,407,801,691
所有者权益合计		79,219,237,935	78,006,196,000
负债及所有者权益总计		300,780,527,901	292,300,235,699

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



2022年6月30日公司资产负债表
(除特别注明外，货币单位为人民币元)

资 产	附注	2022年6月30日 公司	2021年12月31日 公司
流动资产			
货币资金		5,979,464,369	3,007,678,018
应收账款		6,795,929	7,070,881
预付款项		23,707,103	17,863,876
其他应收款	九(1)	117,135,257,160	118,002,602,501
存货		952,095,177	1,039,754,072
其他流动资产		5,698,994	5,698,994
流动资产合计		<u>124,103,018,732</u>	<u>122,080,668,342</u>
非流动资产			
其他权益工具投资		1,033,583,126	1,033,583,126
长期股权投资		26,108,354,130	25,937,581,634
投资性房地产		613,290,000	612,030,000
固定资产		11,966,138	7,858,738
无形资产		3,047,267	11,759,654
使用权资产		32,242,142	19,135,987
非流动资产合计		<u>27,802,482,803</u>	<u>27,621,949,139</u>
资产总计		<u>151,905,501,535</u>	<u>149,702,617,481</u>

广州市城市建设开发有限公司



2022年6月30日公司资产负债表(续)
(除特别注明外,货币单位为人民币元)*

负债及所有者权益	附注	2022年6月30日 公司	2021年12月31日 公司
流动负债			
应付票据		18,810,454	18,129,834
应付账款		998,235,189	1,108,820,563
合同负债		389,311,891	449,741,475
应付职工薪酬		522,877,198	667,466,281
应交税费		605,152,673	886,195,787
其他应付款		95,256,112,122	92,144,921,919
其他流动负债		-	4,830,594
一年内到期的非流动负债		7,298,879,357	10,382,842,210
流动负债合计		105,089,378,884	105,662,948,663
非流动负债			
应付债券		12,138,834,060	7,490,274,725
租赁负债		24,136,908	20,507,493
递延收益		49,343,442	50,240,595
递延所得税负债		511,147,132	538,751,142
其他非流动负债		776,130,151	955,510
非流动负债合计		13,499,591,693	8,100,729,465
负债合计		118,588,970,577	113,763,678,128
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		25,856,226,328	25,856,226,328
其他综合收益		677,656,777	677,656,777
盈余公积		1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润		3,698,524,126	6,380,047,845
所有者权益合计		33,316,530,958	35,938,939,353
负债及所有者权益总计		151,905,501,535	149,702,617,481

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并利润表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
一、营业收入	六(8)	29,551,599,545	23,146,537,244
减: 营业成本	六(8)	(22,959,554,273)	(16,660,991,215)
税金及附加		(1,275,757,764)	(1,596,035,781)
销售费用		(773,562,300)	(668,121,503)
管理费用		(393,400,223)	(393,004,586)
财务费用	六(9)	83,718,674	237,399,818
其中: 利息费用		-	(553,927)
利息收入		168,436,110	177,590,842
资产减值损失		(218,586,774)	(99,197,084)
加: 投资收益	六(10)	523,359,395	126,326,826
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		163,443,964	(33,642,987)
公允价值变动损益		49,891,948	141,592,979
资产处置损益		(378,000)	(17,211)
二、营业利润		4,587,330,228	4,234,489,487
加: 营业外收入		42,902,374	34,228,557
其中: 非流动资产处置利得		-	738,680
减: 营业外支出		(6,642,626)	(20,012,975)
三、利润总额		4,623,589,976	4,248,705,069
减: 所得税费用		(1,119,180,365)	(1,199,432,717)
四、净利润		3,504,409,611	3,049,272,352
少数股东损益		1,206,043,732	161,733,738
归属于母公司股东的净利润		2,298,365,879	2,887,538,614
五、其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
将重分类进损益的其他综合收益		-	-
可供出售金融资产公允价值变动收益		-	(28,029,751)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,504,409,611	3,021,242,601
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,298,365,879	2,859,508,863
归属于少数股东的综合收益总额		1,206,043,732	161,733,738

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间公司利润表
(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止	截至 2021 年 6 月 30 日止
		六个月期间 公司 未经审计	六个月期间 公司 未经审计
一、营业收入	九(2)	235,377,209	175,423,574
减：营业成本	九(2)	207,858,202	(91,903,782)
税金及附加		147,852,787	(8,571,516)
销售费用		(67,927,466)	(31,072,919)
管理费用		(21,995,220)	(109,643,776)
财务费用		(393,982,690)	(198,671,727)
其中：利息费用		(352,102,210)	(312,190,794)
利息收入		30,571,698	29,805,903
加：投资收益		309,814,382	8,599,714,293
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(29,947,704)	(19,185,624)
公允价值变动损益		1,260,000	(270,000)
资产处置损失		(297,693)	-
二、营业利润		417,959,511	8,335,004,147
加：营业外收入		2,213,067	1,491,253
其中：非流动资产处置利得		-	460,672
减：营业外支出		(3,238,072)	(1,365,420)
三、利润总额		416,934,506	8,335,129,980
减：所得税费用		(98,458,225)	(84,354,524)
四、净利润		318,476,281	8,250,775,456
五、其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动收益		-	(28,029,751)
六、综合收益总额		318,476,281	8,222,745,705

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并现金流量表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,066,146,589	34,044,658,387
收到其他与经营活动有关的现金		506,200,800	470,862,755
经营活动现金流入小计		25,572,347,389	34,515,521,142
购建商品、接受劳务支付的现金		(26,178,513,606)	(28,218,648,720)
支付给职工以及为职工支付的现金		(831,411,201)	(943,314,447)
支付的各项税费		(4,893,165,310)	(3,889,882,975)
支付其他与经营活动有关的现金		(1,136,427,185)	(712,771,114)
经营活动现金流出小计		(33,039,517,302)	(33,764,617,256)
经营活动产生的现金流量净额		(7,467,169,913)	750,903,886
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		359,915,431	112,667,050
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收回的现金净额		30,479,962	4,404,717
投资活动现金流入小计		390,395,393	117,071,767
购建固定资产、投资性房地产、无形资 产所支付的现金		(582,863,295)	(503,741,541)
投资支付的现金		(4,475,219,192)	(1,238,343,298)
取得子公司及其他营业单位支付的现金 净额		-	(2,208,049,072)
支付其他与投资活动有关的现金		(3,266,753,699)	(3,852,634,301)
投资活动现金流出小计		(8,324,836,186)	(7,802,768,212)
投资活动产生的现金流量净额		(7,934,440,793)	(7,685,696,445)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		784,507,000	1,939,836,817
取得借款收到的现金		20,394,085,520	9,548,469,814
发行债券收到的现金		6,143,850,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		897,479,216	1,087,010,140
筹资活动现金流入小计		28,219,921,736	12,575,316,771
偿还债务支付的现金		(18,211,733,537)	(3,561,440,978)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,054,089,248)	(1,725,980,106)
支付其他与筹资活动有关的现金		(109,385,295)	(94,340,186)
筹资活动现金流出小计		(19,375,208,080)	(5,381,761,270)
筹资活动产生的现金流量净额		8,844,713,656	7,193,555,501
四、汇率变动对现金的影响		(6,374)	(31,001)
五、现金净变动额		(6,556,903,424)	258,731,941
加: 期初现金余额		26,749,224,460	22,988,842,003
六、期末现金余额		20,192,321,036	23,247,573,944

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间公司现金流量表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止	截至 2021 年 6 月 30 日止
		六个月期间 公司 未经审计	六个月期间 公司 未经审计
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		250,360,053	349,999,503
收到其他与经营活动有关的现金		915,726,699	330,400,004
经营活动现金流入小计		1,166,086,752	680,399,507
购建商品、接受劳务支付的现金		(263,596,482)	(133,312,447)
支付给职工以及为职工支付的现金		(128,953,199)	(88,033,220)
支付的各项税费		(259,252,562)	(60,916,870)
支付其他与经营活动有关的现金		(121,267,778)	(281,219,959)
经营活动现金流出小计		(773,070,021)	(563,482,496)
经营活动产生的现金流量净额		393,016,731	116,917,011
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		24,539,217	268,659,429
分得股利或利润所取得的现金		-	428,360,105
收到的其他与投资活动有关的现金		17,356,256,927	-
投资活动现金流入小计		17,380,796,144	697,019,534
购建固定资产、投资性房地产、无形资产支付的现金		(3,299,114)	(3,369,994)
投资支付的现金		(200,720,200)	(82,000,001)
支付其他与投资活动有关的现金		(16,605,033,107)	(7,617,623,855)
投资活动现金流出小计		(16,809,052,421)	(7,702,993,850)
投资活动产生的现金流量净额		571,743,723	(7,005,974,316)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		6,143,850,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		13,119,814,030	7,012,331,634
筹资活动现金流入小计		19,263,664,030	7,012,331,634
偿还债务所支付的现金		(4,000,000,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(217,290,672)	(205,637,158)
支付其他与筹资活动有关的现金		(12,964,213,165)	-
筹资活动现金流出小计		(17,181,503,837)	(205,637,158)
筹资活动产生的现金流量净额		2,082,160,193	6,806,694,476
四、汇率变动对现金的影响			
		3,180	(5,290)
五、现金净变动额			
加: 期初现金余额		3,046,923,827	(82,368,119)
		2,932,540,542	1,943,329,679
六、期末现金余额			
		5,979,464,369	1,860,961,560

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利



广州市城市建设开发有限公司

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

未经审计

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2021 年 12 月 31 日期末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,116,398,403	28,455,150,094	25,407,801,691	78,006,196,000
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额		-	-	-	-	2,298,365,879	1,206,043,732	3,504,409,611
综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	2,298,365,879	1,206,043,732	3,504,409,611
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-
股东撤消资本		-	-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	(2,940,884,676)	(86,480,000)	(3,027,364,676)
对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-
2022 年 6 月 30 日期末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,175,513,727	27,753,515,973	27,263,362,423	79,219,237,935

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人:



主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

南志利



广州市城市建设开发有限公司

截至2022年6月30日止六个月期间公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	未经审计					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2021年12月31日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353
截至2022年6月30日止六个月期间增减变动额	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
综合收益总额	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
净利润	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
综合收益总额合计	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
利润分配	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	(2,940,884,676)	(2,940,884,676)
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
2022年6月30日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,175,513,727	3,698,524,126	33,316,530,958

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人:



主管会计工作的负责人:

南志利

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

一 公司基本情况

广州市城市建设开发有限公司(以下简称“本公司”)是由广州市城市建设开发集团有限公司(以下简称“城建开发集团”)与雅康投资有限公司(以下简称“雅康投资”)于 2002 年 8 月 24 日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业。本公司经批准的经营期限为 30 年, 注册资本为人民币 163,101.27 万元。

根据公司章程修正案和董事会决议, 2009 年 12 月 11 日广州市对外贸易经济合作局穗外经贸资批[2009]774 号《关于合资企业广州市城市建设开发有限公司增资的批复》同意广州市城市建设开发有限公司注册资本增加人民币 27,759.73 万元, 注册资本变更为人民币 190,861 万元。变更后的股东及其股权比例没有变化。上述变更经广州市工商行政管理局核准, 于 2010 年 3 月 20 日颁发注册号 440101400029113 的企业法人营业执照, 注册资本和实收资本为人民币 190,861 万元。于 2016 年 3 月 29 日, 广州市工商行政管理局颁布统一社会信用代码 91440101710937076Y 的营业执照。

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于 2022 年 8 月 30 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

二 财务报表的编制基础(续)

于 2015 年 12 月 1 日, 本集团与 34 家关联公司(“受控主体”)及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》(以下合称“一揽子协议”), 一揽子协议的目的旨在使本公司可以控制及享有各受控主体股东持有受控主体的股权所对应的权益, 包括行使对受控主体的控制权, 对受控主体进行直接经营管理, 并享有其全部的经济利益; 有权处理受控主体的资产; 有权优先收购受控主体的全部股权; 受控主体的股东虽然直接或间接持有其股权, 但根据《授权委托书》也不会享有拥有投票权等股东权利, 也不会从受控主体的股权中取得或收取任何经济利益。由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力, 且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排, 本公司管理层认为, 本公司对受控主体能够实施控制。

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

于 2017 年 11 月 14 日, 本集团与顶卓有限公司(“顶卓公司”)签署了《终止协议》, 终止了关于武汉越秀地产开发有限公司的原一揽子协议。

于 2019 年 11 月 8 日, 本集团与顶卓公司签署了《终止协议》, 终止了关于佛山市南海区越秀地产有限公司(“南海越秀”)的原一揽子协议。

于 2020 年 10 月 1 日, 本公司分别与远大国际有限公司(“远大公司”), 年卓有限公司(“年卓公司”), 丰逸有限公司(“丰逸公司”)以及可福有限公司(“可福公司”)签署了《终止协议》, 分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司(“越秀物业公司”), 广州越秀怡城商业运营管理有限公司(“怡城公司”), 广州城建开发伟城实业有限公司(“伟城公司”)以及广州白马商业运营管理有限公司(“白马公司”)的原一揽子协议。于同日, 本集团分别与广州隼景一号房地产开发有限公司(“广州隼景”), 青岛云耀实业有限公司(“青岛云耀”), 青岛康景实业有限公司(“青岛康景”)(以下合称“上述主体”)及上述主体的股东签署了一揽子协议, 通过该等安排, 本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的, 故该等安排属于同一控制下企业合并。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

三 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2022 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(4) 现金

现金是指库存现金、可随时用于支付的存款。

四 重要会计政策和会计估计（续）

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。于报告期内，本集团的金融资产仅包括应收款项和可供出售金融资产。

(a) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据及应收账款和其他应收款等(附注六(2))。

(b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(c) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。应收款项和可供出售金融资产取得时发生的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(c) 确认和计量(续)

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(d) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当有客观证据表明以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(6) 应收款项

应收款项包括应收票据及应收账款和其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(8) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业和联营企业(续)

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(9) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25 至 40 年	5%	2.4%至 3.8%
运输工具	5 年	5%	19%
办公设备	5 年	5%	19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(11) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(12) 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件使用权, 以成本计量, 并按其预计可使用年限平均摊销。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 无形资产(续)

(b) 软件使用权

本集团购买的软件使用权按照实际成本计量，并在预计可使用年限 5 年内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(13) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之存货及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(15) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(17) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(19) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 房地产销售

房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定有关应收款项可收回时确认。

本集团将已收取但尚未达到收入确认条件的款项计入预收款项，待符合收入确认条件后确认收入。

(b) 提供劳务

本集团提供物业管理、房屋销售中介及装饰工程等劳务/服务，于风险及报酬转移时确认收入。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(21) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。在报告期间，本集团的租赁均为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(23) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(资本溢价)；资本公积(资本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(24) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(24) 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(25) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 递延所得税资产的确认

在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异时，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，并以预期收回该资产期间的适用所得税税率为基础计算并确认相关递延所得税资产。本集团需要运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，并根据现行的税收政策及其他相关政策对未来的适用所得税税率进行合理的估计和判断，以决定应确认的递延所得税资产的金额。如果未来期间实际产生的利润的时间和金额或者实际适用所得税税率与管理层的估计存在差异，该差异将对递延所得税资产的金额产生影响。

(ii) 土地增值税

本集团在中国从事房地产开发业务的公司均须缴纳土地增值税，该税项的实施情况因不同国内城市而异，且本集团尚未能就若干项目与不同税务局最终确定其土地增值税的纳税申报。因此，在确定土地增值金额及其相关应付税项时须作出重大判断。本集团按照管理层的最佳估计确认该等应付税金。如果最终由税务局确定的税额与最初入帐的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的应付土地增值税。

(iii) 投资性房地产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 存货跌价准备

存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

(v) 可供出售金融资产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其可供出售金融资产的公允价值。评估可供出售金融资产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。

(b) 采用会计政策的关键判断

对一揽子协议下受控主体控制权的判断

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。本公司通过签署一揽子协议拥有对受控主体相关活动的权力，通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。管理层据此评估认为本公司对一揽子协议下的相关主体能够实施控制(附注二)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	税率	计税依据
增值税(a)	3%-16%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
土地增值税(b)	按超率累进税率 30%-60%	按转让房地产所取得的增值额
土地使用税	3 元/每平方米/每年	自有及未出售物业占地
印花税	0.5%或 0.3%	房屋销售合同及建筑安装合同 金额
房产税	原值减除 30%后的余值的 1.2%或租金的 12%	房产原值减除 30%后的余值或租金 收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加及地 方教育费附加	3%和 2%	缴纳的增值税税额

- (a) 根据财政部、国家税务总局分布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32号), 自 2018 年 5 月 1 日起, 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、管理费收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率为 5%-16%, 2018 年 5 月 1 日前, 该业务适用的增值税税率为 5%-17%。
- (b) 结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的 1.5%-6%计征。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	103,574	100,254
银行存款	32,827,126,861	34,294,519,074
其他货币资金	1,108,400	23,859,072
	<u>32,828,338,835</u>	<u>34,318,478,400</u>

(2) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(4)(a))	33,944,897,792	31,179,270,535
应收少数股东及其关联方款项(i)	4,720,884,103	4,219,757,661
应收第三方拍地款项(ii)	751,315,324	2,735,691,949
保证金和押金	1,898,256,407	723,372,729
物业专项维修资金	334,315,080	353,546,215
代垫费用	78,569,853	40,603,231
应收其他款项	609,337,418	479,993,200
	<u>42,337,575,977</u>	<u>39,732,235,520</u>
减：坏账准备		-
	<u>42,337,575,977</u>	<u>39,732,235,520</u>

(i) 于 2022 年 6 月 30 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 647,386,000 元 (2021 年 12 月 31 日：613,000,000 元)计息且年利率为 4.35%，无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还该款项。

(ii) 该款项无利息且无固定到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 存货

	2021 年 12 月 31 日	本年计提	本年转销	2022 年 6 月 30 日
成本-				
已完工开发产品	24,914,511,063			24,525,648,704
在建开发产品	<u>148,333,930,590</u>			<u>150,643,853,348</u>
	173,248,441,653			175,169,502,052
减: 存货跌价准备				
已完工开发产品	(815,929,535)	(19,661,179)	138,156,017	(697,434,697)
在建开发产品	<u>(800,668,356)</u>	<u>(198,925,594)</u>	-	<u>(999,593,950)</u>
	171,631,843,762	.		173,472,473,405
减: 计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(5,178,140,143)</u>			<u>(5,317,538,620)</u>
	<u>166,453,703,619</u>			<u>168,154,934,785</u>

于 2022 年 6 月 30 日净值为 17,783,812,705 元(2021 年 12 月 31 日: 20,315,728,395 元)的存货作为长期借款的抵押物(附注六(7)(a))。

(4) 投资性房地产

	已完工投资物业
2021 年 12 月 31 日	5,186,380,000
公允价值变动	49,891,948
其他	<u>(18,881,948)</u>
2022 年 6 月 30 日	<u>5,217,390,000</u>

(5) 短期借款

	币种	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>289,629,287</u>	<u>131,343,162</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应付款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付关联方 (附注七(4)(b))	26,335,612,694	26,304,284,545
应付少数股东及其关联方款项(i)	4,664,839,018	4,444,984,573
应付股利	10,562,624,512	7,561,645,519
应付保证金	553,481,774	734,652,999
展销诚意金	255,277,998	121,829,447
应付销售中介费	91,415,826	692,447,615
代收业主款项	95,155,897	110,696,600
应付利息	372,911,369	276,632,185
其他	1,035,722,802	836,966,400
	<u>43,967,041,890</u>	<u>41,084,139,883</u>

(i) 于 2022 年 6 月 30 日, 本集团应付少数股东及其关联方的款项 2,015,543,198 元计息且无固定偿还日期(于 2021 年 12 月 31 日, 本集团应付少数股东及其关联方的款项 1,835,015,694 元计息且将于 2022 年还款)。除此之外, 其他应付子公司少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的资金往来。

(7) 长期借款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	14,070,892,154	10,778,550,646
保证(b)	3,707,995,513	5,065,316,526
质押	400,000,000	-
信用借款	<u>18,789,343,376</u>	<u>15,078,930,959</u>
	36,968,231,043	30,922,798,131
减: 一年内到期的长期借款-		
抵押	(1,403,363,000)	(4,589,307,251)
保证	(1,271,228,983)	(1,438,000,000)
质押	(30,000,000)	-
信用借款	<u>(4,753,769,811)</u>	<u>(4,406,326,282)</u>
	<u>29,509,869,249</u>	<u>20,489,164,598</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期借款(续)

- (a) 于 2022 年 6 月 30 日，银行抵押借款 14,070,892,154 元系由净值为 17,783,812,705 元的存货作为抵押物(于 2021 年 12 月 31 日，银行抵押借款 10,778,550,646 元系由净值为 712,723,322 元的在建工程、净值为 20,315,728,395 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物)。
- (b) 于 2022 年 6 月 30 日，银行保证借款 635,863,500 元(2021 年 12 月 31 日：2,135,863,500 元)是由越秀地产股份有限公司(“越秀地产”)提供保证；银行保证借款 30,136,500 元(2021 年 12 月 31 日：30,136,500 元)是由城建开发集团提供保证；银行保证借款 26,350,000 元(2021 年 12 月 31 日：27,550,000 元)是由广州造纸集团有限公司提供保证；银行保证借款 872,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：872,000,000 元)由成都兴城人居地产投资集团有限公司提供保证；银行保证借款 680,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：700,000,000 元)由深圳市龙光控股有限公司提供保证；银行保证借款 1,299,766,526 元(2021 年 12 月 31 日：1,299,766,526 元)由广东南方报业传媒集团有限公司提供保证；银行保证借款 113,878,987 元(2021 年 12 月 31 日：无)由苏州和恒置地有限公司及苏州市联胜置业有限公司提供保证；银行保证借款 50,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)由金帝联合控股集团有限公司提供保证。
- (c) 于 2022 年 6 月 30 日，银行质押借款 400,000,000 元 (2021 年 12 月 31 日：无)是以股权作为质押

(8) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间		截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	28,918,036,004	22,365,036,048	21,975,536,240	15,748,720,987
租金收入	145,437,613	114,617,872	264,119,547	67,436,604
其他收入	488,125,927	479,900,352	906,881,457	844,833,624
	<u>29,551,599,545</u>	<u>22,959,554,273</u>	<u>23,146,537,244</u>	<u>16,660,991,215</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(9) 财务费用

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,394,256,184	1,301,041,630
减：资本化利息	(1,394,256,184)	(1,301,595,557)
利息支出净额	-	(553,927)
减：利息收入	(168,436,110)	(177,590,842)
汇兑损益	53,109,962	(94,715,864)
手续费	31,607,474	35,460,815
	<u>(83,718,674)</u>	<u>(237,399,818)</u>

(10) 投资收益

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投 资单位净损益的份额	163,443,964	(33,642,987)
往来款利息收入	359,411,275	157,926,338
其他	504,156	2,043,475
	<u>523,359,395</u>	<u>126,326,826</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
雅康投资	英属处女群岛	投资控股

本公司的最终控制方为越秀集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
雅康投资	1 美元	1 美元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
越秀地产(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
广州越秀融资租赁有限公司	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
武汉东雄置业发展有限公司	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
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称

与本集团的关系

广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州联秀经济信息咨询有限公司	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
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
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	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
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	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
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州体育大厦有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆经济信息咨询有限公司	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
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	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
广州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波越秀物业服务服务有限公司	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服务有限公司	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
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(山东)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	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(江门)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州白马商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	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
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
越秀(武汉)物业服务服务有限公司	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
广州造纸集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东阳置业发展有限公司	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
派力有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
恒胜发展有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉焱乐实业发展有限公司	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
广州市美华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
美莱投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团有限公司	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
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
济南鹏远置业有限公司	本集团的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	本集团的合营公司
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	本集团的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴天府置业有限公司	本集团的合营公司
杭州滨翎企业管理有限公司	本集团的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的合营公司
杭州樾盛房地产开发有限公司	本集团的合营公司
杭州樾滨企业管理有限公司	本集团的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	本集团的合营公司
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
北京恒秀立怀置业有限公司	本集团的合营公司
杭州北汇置业有限公司	本集团的合营公司
青岛昌明置业有限公司	本集团的合营公司

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技创意园有限公司	本集团的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州万宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门越天房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛城秀投资开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门越盛房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	本集团的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
南京骏玖房地产有限公司	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
江门越鼎房地产开发有限公司	本集团的联营公司
济南越秀地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州云秀健康投资有限公司	本集团的联营公司
长沙长越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛中耀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
南通骏秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州隼浩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	本集团的联营公司
广州长盈房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭置业有限公司	本集团的联营公司
广州南秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州中海海彝房地产有限公司	本集团的联营公司
安徽保利房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区越秀地产有限公司	本集团的联营公司
青岛鸿城置业有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘睿房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州地铁集团有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
深圳联新投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
武汉越秀地产开发有限公司	附注 1
杭州越辉房地产开发有限公司	附注 1
广州越秀城建国际金融中心有限公司	附注 1
福达地产投资有限公司	附注 1
广州晋耀置业有限公司	附注 1
广州景耀置业有限公司	附注 1
广州佳耀置业有限公司	附注 1
广州誉耀置业有限公司	附注 1
广州国金中心酒店管理有限公司	附注 1

附注 1: 截止至 2022 年 6 月 30 日, 该公司由越秀集团部分及间接持有, 并受其重大影响。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供和接受劳务

提供劳务-

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
提供劳务-		
越秀地产(中国)有限公司	11,320,755	12,542,672

接受劳务-

广州越秀物业发展有限公司	75,152,313	67,384,754
广州悦秀会信息科技有限公司	73,007,205	72,865,781
广州越服房地产经纪有限公司	34,558,855	-
广州越秀商业经营管理有限公司	33,589,607	46,094,522
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	24,919,934	5,681,331
广州市悦冠智能科技有限公司	10,756,662	24,806,044
广州悦兴房地产咨询有限公司	8,997,658	11,221,918
广州悦美居实业有限公司	4,941,908	1,888,589
越秀(武汉)物业服务服务有限公司	4,840,872	7,818,522
越秀地产(沈阳)物业管理有 限公司	4,825,428	3,260,019
浙江越秀物业管理有限公司	4,277,409	4,983,711
广州城滨物业管理有限公司	3,878,999	1,289,799
广州越秀怡城商业运营管理有 限公司	3,523,469	4,726,900
中山市越秀地产物业管理有限 公司	2,327,770	2,900,323
广州白马商业经营管理有限公司	1,826,939	806,329
越秀地产(山东)物业管理有 限公司	1,599,097	1,251,915
宁波越秀物业服务服务有限公司	1,133,307	-
越秀地产(江门)物业管理有 限公司	-	53,845
	<u>294,157,432</u>	<u>257,034,302</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁费用/收入

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
本集团作为承租方当年新增的 使用权资产-		
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	42,638,294	-
武汉越秀地产开发有限公司	18,569,176	1,599,674
广州誉耀置业有限公司	16,029,960	-
杭州越辉房地产开发有限公司	15,730,114	-
广州晋耀置业有限公司	14,371,922	-
广州景耀置业有限公司	13,347,638	-
广州佳耀置业有限公司	10,775,278	-
福达地产投资有限公司	-	6,991,251
	<u>131,462,382</u>	<u>8,590,925</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	-	6,333,219
广州越秀融资租赁有限公司	-	4,733,119
广州越秀城建仲量联行物业服 务有限公司	-	3,296,304
	-	<u>14,362,642</u>
提供租赁方-费用		
广州誉耀置业有限公司	2,365,854	-
广州景耀置业有限公司	1,031,745	-
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	917,184	1,346,647
广州国金中心酒店管理有限公 司	588,618	-
武汉越秀地产开发有限公司	-	15,245,741
杭州越辉房地产开发有限公司	-	681,408
福达地产投资有限公司	-	33,667
	<u>4,903,401</u>	<u>17,307,463</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 利息收入

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	31,132,095	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	27,034,171	-
长沙悦梦置业有限公司	12,476,553	-
创兴银行有限公司	12,464,172	23,208,075
长沙长越房地产开发有限公司	10,641,996	-
北京恒秀立怀置业有限公司	9,511,581	-
广州智能装备科技园有限公司	5,086,733	-
广州穗昭置业有限公司	3,459,666	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	3,370,627	45,119,042
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	3,184,151	-
成都人居兴天府置业有限公司	1,763,868	1,827,099
广州越宏房地产开发有限公司	-	44,625,248
武汉锦秀嘉合置业有限公司	-	35,811,489
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	3,605,870
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	-	1,862,025
	<u>120,125,613</u>	<u>156,058,848</u>

(e) 利息支出

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间
广州地铁集团有限公司	69,385,810	192,509,488
越秀集团	33,342,691	-
创兴银行有限公司	6,201,416	2,421,365
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,680,228	4,680,228
广州宏轩房地产开发有限公司	2,461,008	887,511
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,814,810	1,842,602
广州宏嘉房地产开发有限公司	1,292,396	3,320,627
广州璟晔房地产开发有限公司	636,978	3,531,249
越秀地产	3,342,542	2,097,929
	<u>123,157,879</u>	<u>211,290,999</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(f) 收购子公司股权对价

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
美莱投资有限公司	30,400,000	-

(g) 销售材料收入

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
湖北宏秀房地产开发有限公司	79,218,430	-
广州敏秀房地产开发有限公司	32,380,708	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	20,238,118	2,105,735
济南元贺置业有限公司	10,180,897	-
青岛东耀房地产开发有限公司	7,937,634	-
武汉康景实业投资有限公司	5,656,894	3,222,749
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	5,586,104	-
青岛云佳房地产开发有限公司	3,539,645	7,555,057
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,782,686	786,584
广州越宏房地产开发有限公司	1,670,018	-
长沙秀茂置业有限公司	1,575,911	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	607,388	-
佛山市宏梁房地产有限公司	410,078	331,110
广州市祥港房地产开发有限公司	199,614	-
杭州越荣房地产开发有限公司	-	26,855,384
	<u>170,984,125</u>	<u>40,856,619</u>

(h) 提供和接受资金

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间及 2021 年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注七(4)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
提供担保-		
武汉康景实业投资有限公司	4,500,000,000	-
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
成都人居兴彭置业有限公司	1,071,820,000	1,071,820,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	-
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	705,600,000	705,600,000
武汉锦秀嘉合置业有限公司	686,000,000	686,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	480,000,000	480,000,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	330,000,000
南京骏玖房地产有限公司	276,250,000	-
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
青岛鸿城置业有限公司	98,000,000	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	360,000,000
广州绿嵘房地产开发有限公司	-	198,254,000
	13,737,450,000	8,365,654,000

截至 2022 年 6 月 30 日，本集团向联营公司及合营公司的借款提供担保，本集团提供的最高担保额度为人民币 13,737,450,000 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 8,365,654,000 元)，其中已经使用的额度为人民币 9,291,261,623 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 3,952,883,315 元)，剩余额度为人民币 4,446,188,377 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 4,412,770,685 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	17,633,266,935	15,476,747,757
越秀地产	2,135,863,500	2,135,863,500
城建开发集团	30,136,500	30,136,500
广州造纸集团有限公司	26,350,000	27,550,000
	<u>19,825,616,935</u>	<u>17,670,297,757</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额

(a) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州力超经济信息咨询有限公司	6,070,525,000	6,070,547,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	5,145,082,094	5,173,335,640
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资	2,472,134,142	2,472,134,142
杭州北汇置业有限公司	1,629,944,728	-
深圳安创投资管理有限公司	1,616,020,000	881,020,000
武汉康景实业投资有限公司	1,217,447,787	134,631,063
武汉东雄置业发展有限公司	976,138,578	1,135,388,578
江门越天房地产开发有限公司	920,799,764	920,799,764
杭州中海海森房地产有限公司	900,300,000	-
广州越禾房地产开发有限公司	879,497,458	879,497,458
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,814,167	829,814,167
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	729,879,523	724,459,808
青岛云佳房地产开发有限公司	688,220,594	849,365,720
安徽保利房地产开发有限公司	614,691,733	-
郴州秀城房地产开发有限公司	493,246,579	757,312,880
深圳联新投资管理有限公司	483,875,000	931,980,000
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
济南元贺置业有限公司	363,807,400	364,174,869
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	362,632,309	496,052,040
南通骏秀房地产开发有限公司	357,310,856	570,460,856
广州长盈房地产开发有限公司	350,310,000	351,100,000
江门越鼎房地产开发有限公司	344,330,000	344,330,000
广州地铁集团有限公司	290,000,000	-
安达投资有限公司	105,587,879	162,802,836
佛山市弘睿房地产开发有限公司	257,360,000	-
长沙悦梦置业有限公司(iii)	237,298,809	-
长沙长越房地产开发有限公司(iv)	234,027,934	355,047,418
广州南秀房地产开发有限公司	231,554,798	-
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	212,688,552
广州万宏房地产开发有限公司	170,283,039	565,283,039
湖北宏秀房地产开发有限公司(v)	169,724,555	53,823,733
长沙秀茂置业有限公司	165,266,889	95,054,667
广州智能装备科技园有限公司(vi)	159,428,937	154,037,000
重庆越辉房地产开发有限公司	120,346,136	120,346,136

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州市越汇房地产有限公司	100,560,000	103,148,339
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vii)	97,325,613	93,950,413
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	79,600,703
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,679,530	66,827,277
成都人居兴天府置业有限公司(viii)	61,688,206	79,834,388
越秀地产(香港)有限公司	60,160,132	58,280,632
广州市增城区越华房地产开发有限公司	53,461,129	2,805,598
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,013,000	50,520,000
广州悦秀会信息科技有限公司	28,418,021	16,589,528
广州市联威城市房产有限公司	28,162,490	28,162,490
广州市祥港房地产开发有限公司	22,599,743	22,833,860
南京金璨房地产开发有限公司	19,159,800	35,659,800
广州越秀物业发展有限公司	17,405,432	1,929,196
青岛昌明置业有限公司	15,831,415	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	15,813,000	9,421,500
广州敏秀房地产开发有限公司	14,512,793	5,213,895
广州市悦冠智能科技有限公司	14,229,336	27,740,570
苏州国越置业有限公司	11,075,672	76,775,672
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,929,000	10,001,000
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	9,853,993	600,764
广州樾乐房地产开发有限公司	9,805,000	9,805,000
杭州越荣房地产开发有限公司	9,710,370	39,425,886
佛山市南海区越秀地产有限公司	6,926,046	2,607,651
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	6,148,781	19,973,968
合肥越合房地产开发有限公司	5,555,000	-
广州市湾华城市房产有限公司	3,921,202	3,921,202
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,367,905	10,700,334
青岛东耀房地产开发有限公司	3,310,460	34,657,046
广州祥荷房地产开发有限公司	2,472,889	2,474,776
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	2,048,095	824,814
济南越秀地产开发有限公司	1,650,000	1,625,000
广州悦兴房产咨询有限公司	1,529,131	-
广州市祥发房地产有限公司	1,471,679	1,438,323
广州越宏房地产开发有限公司	1,107,519	48,488,091
广州悦美居实业有限公司	1,095,405	-
成都人居兴彭置业有限公司	556,449	524,056

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
丰创有限公司	327,086	327,086
广州市安威城市房产有限公司	258,143	132,146
广州绿嵘房地产开发有限公司	102,737	102,737
武汉东阳置业发展有限公司	100,000	327,500,000
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	72,196	72,138
杭州樾滨企业管理有限公司	50,500	50,500
江门越盛房地产开发有限公司	32,432	742,432
广州穗昭置业有限公司	31,820	133,639,573
杭州滨翎企业管理有限公司	-	364,476,513
广州云秀健康投资有限公司	-	365,413
广州越隆经济信息咨询有限公司	-	4,015,000
中山市越秀地产物业管理有限公司	-	96,435
广州联秀经济信息咨询有限公司	-	20,000
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	452,554,798
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,000,000
杭州越辉房地产开发有限公司	-	3,812,101
广州誉耀置业有限公司	-	3,000,852
广州晋耀置业有限公司	-	2,868,772
武汉越秀地产开发有限公司	-	2,533,784
广州景耀置业有限公司	-	1,333,332
福达地产投资有限公司	-	1,034,044
广州佳耀置业有限公司	-	958,440
广州市聚贤城市房产有限公司	-	22,500
	<u>33,944,897,792</u>	<u>31,179,270,535</u>

- (i) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 712,447,477 元(2021 年 12 月 31 日: 712,447,477 元)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (ii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 330,883,040 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 189,601,235 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iv) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 221,844,320 元(2021 年 12 月 31 日: 354,144,320 元)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

- (v) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 43,700,000 元(2021 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 12.43%(2021 年：10.00%)且无抵押担保。
- (vi) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 154,037,000 元(2021 年 12 月 31 日：零)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 4.65%且无抵押担保。
- (vii) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 92,400,000 元(2021 年 12 月 31 日：92,400,000 元)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (viii) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 40,704,300 元(2021 年 12 月 31 日：65,083,000 元)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.50%且无抵押担保。

本集团与其他关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州越创房地产开发有限公司	5,379,925,333	9,795,285,333
越秀集团(i)	3,384,936,075	11,926,633
越秀地产	2,416,439,414	2,082,892,279
广州越禾房地产开发有限公司	1,212,000,000	1,211,491,840
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	979,096,264	627,116,552
广州地铁集团有限公司(ii)	933,182,720	2,134,449,738
济南越秀地产开发有限公司	915,046,804	145,432,500
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	860,563,477
江门越盛房地产开发有限公司	772,647,616	772,744,816
广州市品臻房地产开发有限公司	757,070,000	-
杭州越荣房地产开发有限公司	627,610,598	627,610,598
安达投资有限公司	435,009,143	476,799,564
广州穗昭置业有限公司	579,035,235	-
广州市祥港房地产开发有限公司	543,882,873	367,967,313
城市建设开发集团(中国)有限公司	407,989,437	407,989,437
武汉锦秀嘉合置业有限公司	401,800,000	-
广州越投商业保理有限公司	333,241,098	243,467,826
广州市祥发房地产有限公司	331,979,582	341,979,582
广州越宏房地产开发有限公司	316,301,738	-
桐乡市安豪投资管理有限公司(iii)	228,199,665	223,519,437
广州市胜基城市房产有限公司	215,289,581	213,938,991
广州祥荷房地产开发有限公司	208,806,806	209,806,806
杭州添智投资有限公司	197,433,000	-
广州市祥广房地产开发有限公司	178,193,861	178,193,861
广州市广运城市房产有限公司	174,616,136	174,616,136
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市昊品房地产有限公司	171,532,667	147,032,667
广州市万升城市房产有限公司	170,502,884	170,502,884
广州市永力城市房产有限公司	157,008,635	157,008,635
高展投资有限公司	147,391,200	147,386,200
重庆越辉房地产开发有限公司	137,634,000	137,634,000
广州市中基城市房产有限公司	131,884,867	128,884,867
广州市高展城市房产有限公司	124,043,845	124,048,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,940,482	121,940,482
广州宏轩房地产开发有限公司(iv)	118,773,718	118,773,718
青岛东耀房地产开发有限公司	107,641,655	209,336,017

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	95,366,490	192,386,490
广州市荣盛城市房地产有限公司	93,912,185	47,080,000
城建开发集团	91,769,612	222,252,549
广州市安威城市房产有限公司	90,813,464	90,545,632
广州市广秀城市房产有限公司	88,509,376	88,494,376
恒胜发展有限公司	81,897,350	-
济南鹏远置业有限公司	80,000,000	80,000,000
青岛城秀投资开发有限公司	78,163,918	11,523,918
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	78,000,000	78,000,000
广州市聚贤城市房产有限公司	73,842,809	73,851,520
成都人居兴彭置业有限公司	70,631,163	99,354,078
广州宏嘉房地产开发有限公司(v)	67,059,267	67,059,267
广州悦秀会信息科技有限公司	60,301,521	20,279,520
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	57,000,000
广州市东威城市房产有限公司	56,885,192	55,871,192
广州市广基城市房产有限公司	56,525,193	56,155,774
苏州屿秀房地产开发有限公司	52,800,000	36,300,000
江门越天房地产开发有限公司	50,000,000	45,000,000
青岛中耀房地产开发有限公司	50,000,000	50,000,000
江门越鼎房地产开发有限公司	49,990,000	44,990,000
广州越秀物业发展有限公司	49,615,339	150,673,017
广州东熹实业发展有限公司	48,976,410	48,940,410
广州市永华城市房地产有限公司	41,166,128	20,700,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司(vi)	40,106,298	41,976,677
广州市东盛城市房产有限公司	35,749,036	35,734,586
广州市盛兴城市房地产有限公司	35,570,250	25,912,450
广州璟晔房地产开发有限公司(vii)	34,111,263	34,111,263
派力有限公司	28,615,612	-
登尼有限公司	28,596,390	-
武汉康景实业投资有限公司	26,894,380	848,982,897
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	19,585,500
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	217,413,000
广州越秀商业经营管理有限公司	19,086,926	-
广州市悦冠智能科技有限公司	18,615,847	354,812

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州锦发实业公司	13,303,941	11,000,000
青岛云佳房地产开发有限公司	12,014,002	12,014,002
浙江越秀物业管理有限公司	11,780,427	4,504,558
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,424,893
广州悦兴房产咨询有限公司	9,419,826	-
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	6,672,449	7,481,312
越秀地产(山东)物业管理有限公司	5,293,169	4,806,240
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	5,074,472	571,489
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	4,560,780	1,982,326
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	3,525,980	639,366
越秀(武汉)物业服务有限公司	3,492,088	591,451
广州越秀企业集团有限公司	3,160,678	906,250
中山市越秀地产物业管理有限公司	2,821,728	-
宁波越秀物业服务有限公司	1,894,625	-
广州越服房地产经纪有限公司	1,574,961	-
广州市越秀物业管理有限公司	1,315,347	64,837
广州市美华城市房产有限公司	1,305,213	-
广州白马商业经营管理有限公司	614,076	437,183
广州城建开发设计院有限公司	575,929	782,929
广州耀恒房地产开发有限公司	525,016	525,016
杭州龙禧房地产开发有限公司	408,000	408,000
越秀地产(香港)有限公司	328,214	328,214
广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	24,314,206
广州市信盛城市房产有限公司	-	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	-	30,293,940
广州市瑞峰城市房产有限公司	-	30,273,840
广州体育大厦有限公司	-	7,857,021
广州敏秀房地产开发有限公司	-	456,324,658
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,063,300
	26,335,612,694	26,304,284,545

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

- (i) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 3,260,946,000 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方借款, 该借款已于 2022 年 7 月归还, 年利率为 6.50% 且无抵押担保。
- (ii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 910,889,000 元(2021 年 12 月 31 日: 1,911,434,200 元)为关联方借款, 该借款将于一年内到期, 年利率为 6.50% 且无抵押担保。
- (iii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 163,311,256 元(2021 年 12 月 31 日: 163,311,256 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 5.70% 且无抵押担保。
- (iv) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 115,676,037 元(2021 年 12 月 31 日: 115,676,037 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。
- (v) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 60,747,180 元(2021 年 12 月 31 日: 60,747,180 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。
- (vi) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 40,106,298 元(2021 年 12 月 31 日: 40,106,298 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 9.00% 且无抵押担保。
- (vii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 29,940,213 元(2021 年 12 月 31 日: 29,940,213 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。

本集团与关联方的其他往来款项不计息, 且无固定还款期限。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(c) 其他非流动负债

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	91,127,000	1,315,912,742
越秀地产(ii)	629,327,978	-
	<u>720,454,978</u>	<u>1,315,912,742</u>
一年以内到期的其他非流动负 债		
越秀地产(ii)	<u>-</u>	<u>597,849,389</u>

(i) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项为关联方借款, 将于 2023 至 2025 年到期, 年利率为 6.50%且无抵押担保。

(ii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项为关联方借款, 于 2022 年进行展期, 将于 2032 年到期, 平均年利率为 1.06%且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>1,407,228,778</u>	<u>2,416,377,047</u>

(e) 银行借款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>1,106,400,000</u>	<u>153,600,000</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 或有事项

于 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>24,372,891,347</u>	<u>28,996,096,946</u>

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
关联方	115,465,620,669	117,557,168,766
第三方	1,669,636,491	445,433,735
	<u>117,135,257,160</u>	<u>118,002,602,501</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	129,874,697	(224,225,118)	55,555,980	44,631,669
租金收入	31,547,974	15,551,690	34,159,667	21,597,984
其他收入	73,954,538	815,226	85,707,926	25,674,128
	<u>235,377,209</u>	<u>(207,858,202)</u>	<u>175,423,574</u>	<u>91,903,782</u>