

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



**越秀地產股份有限公司**

**YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED**

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.10B條而作出。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二〇年九月二日

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： 歐陽長城

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半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读半年度报告全文。

### 二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
16 穗建 02	136601	上海证券交易所
16 穗建 03	136678	上海证券交易所
16 穗建 04	136679	上海证券交易所
16 穗建 05	136732	上海证券交易所
16 穗建 06	136733	上海证券交易所
18 穗建 01	143854	上海证券交易所
18 穗建 02	143855	上海证券交易所
19 穗专 01	155411	上海证券交易所
19 穗建 01	155436	上海证券交易所
19 穗建 02	155437	上海证券交易所
19 穗建 04	155760	上海证券交易所
20 穗建 01	163304	上海证券交易所

### 三、公司主要财务数据

单位：100000000 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产	2,175.6	2,160.87	0.68
归属于母公司股东的净资产	477.21	460.45	3.64
资产负债率（%）	71.28	72.46	-1.63
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	210.46	214.17	-1.73
归属于母公司股东的净利润	30.28	22.97	31.82
经营活动产生的现金流量净额	3.08	16.54	-81.36

### 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

(以下无正文)

(本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券半年度报告摘要》之盖章页)



广州市城市建设开发有限公司  
有限公司

2020年8月31日

**广州市城市建设开发有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**(2020年)**

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至 2020 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”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 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	错误!未定义书签。
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	15
三、 跟踪资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	错误!未定义书签。
五、 偿债计划.....	错误!未定义书签。
六、 专项偿债账户设置情况.....	错误!未定义书签。
七、 持有人会议召开情况.....	错误!未定义书签。
八、 受托管理人履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 公司治理、内部控制情况.....	错误!未定义书签。
三、 公司独立性情况.....	错误!未定义书签。
四、 业务经营情况分析.....	错误!未定义书签。
五、 投资状况.....	错误!未定义书签。
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	16
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	17
第四节 财务情况.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 主要会计数据和财务指标.....	17
四、 资产情况.....	错误!未定义书签。
五、 负债情况.....	20
六、 利润及其他损益来源情况.....	错误!未定义书签。
七、 对外担保情况.....	错误!未定义书签。
第五节 重大事项.....	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	错误!未定义书签。
二、 关于破产相关事项.....	错误!未定义书签。
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	错误!未定义书签。
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	错误!未定义书签。
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	21
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第八节 备查文件目录.....	22
附件 财务报表.....	24
担保人财务报表.....	37



## 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	2020年1-6月
最近一期末	指	2020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 公司及相关中介机构简介

### 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
注册地址	广东省广州市 天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
办公地址	广东省广州市 天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
办公地址的邮政编码	510623
公司网址	
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
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 楼自编号 01
电话	020-88831129
传真	020-88831886
电子信箱	linfeng@yuexiuproperty.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
半年度报告备置地	公司财务部

#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：雅康投资有限公司

实际控制人姓名/名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更，且控股股东、实际控制人的具体信息未发生变化。

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH, 143854.SH, 143855.SH, 155436.SH, 155437.SH, 155760.SH, 163304.SH
债券简称	16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05, 16 穗建 06, 18 穗建 01, 18 穗建 02, 19 穗建 01, 19 穗建 02, 19 穗建 04, 20 穗建 01
名称	九州证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼
联系人	丁月虹
联系电话	010-57672000

债券代码	155411.SH
债券简称	19 穗专 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号
联系人	李谦
联系电话	010-85130369

##### （三）资信评级机构

债券代码	136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH, 143854.SH, 143855.SH, 155436.SH, 155437.SH, 155760.SH, 155411.SH, 163304.SH
债券简称	16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05, 16 穗建 06, 18 穗建 01, 18 穗建 02, 19 穗建 01, 19 穗建 02, 19 穗建 04, 19 穗专 01, 20 穗建 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

## 七、中介机构变更情况

报告期内，因中诚信国际信用评级有限责任公司全资收购中诚信证券评估有限公司，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可【2020】267号），中诚信证券评估有限公司证券市场资信评级业务由中诚信国际信用评级有限责任公司继承，公司发行的公司债券跟踪评级机构由中诚信国际信用评级有限责任公司变更为中诚信国际信用评级有限责任公司。

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136601.SH
2、债券简称	16穗建02
3、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（第一期）（品种二）
4、发行日	2016年7月29日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年7月31日
7、到期日	2021年7月31日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.75
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于2019年7月2日发布公告，上调本期债券票面利率75BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为34,250.00万元，转售金额为34,250.00万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136678.SH
2、债券简称	16穗建03
3、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）
4、发行日	2016年8月26日
5、是否设置回售条款	是
6、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
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于2019年7月29日发布公告，上调本期债券票面利率83BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为55,000.00万元，转售金额为55,000.00万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136679.SH
2、债券简称	16穗建04
3、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）（品种二）
4、发行日	2016年8月26日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2021年8月29日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136732.SH
2、债券简称	16穗建05

3、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（第三期）（品种一）
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 9 月 26 日
7、到期日	2021 年 9 月 26 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2019 年 8 月 23 日发布公告，上调本期债券票面利率 65BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为 6,000.00 万元，转售金额为 6,000.00 万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136733.SH
2、债券简称	16 穗建 06
3、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（第三期）（品种二）
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 9 月 26 日
7、到期日	2023 年 9 月 26 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-----------------------	-----

1、债券代码	143854.SH
2、债券简称	18穗建01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2018年10月17日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2021年10月22日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.24
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143855.SH
2、债券简称	18穗建02
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2018年10月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年10月22日
7、到期日	2023年10月22日
8、债券余额	7
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选	未触发

择权的触发及执行情况	
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155411.SH
2、债券简称	19穗专01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)品种一
4、发行日	2019年5月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年5月20日
7、到期日	2024年5月20日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.83
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155436.SH
2、债券简称	19穗建01
3、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(第一期)品种一
4、发行日	2019年5月23日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2022年5月30日
8、债券余额	19.50
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本



11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155437.SH
2、债券简称	19 穗建 02
3、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(第一期)品种二
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 30 日
7、到期日	2024 年 5 月 28 日
8、债券余额	5.50
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.93
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155760.SH
2、债券简称	19 穗建 04
3、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
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、是否设置回售条款	是

6、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
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163304.SH
2、债券简称	20穗建01
3、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
4、发行日	2020年3月17日
5、是否设置回售条款	是
6、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
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.13
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

截至报告期末，公司各期债券募集资金均按照约定用途使用，各募集资金专户运行正常，不存在违规使用募集资金情形。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：是 否

## 三、资信评级情况

报告期内，根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级报告，公司主体评级为AAA，显示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望为稳定，各期债券债项评级为AAA，显示债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

## 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内各期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，担保人情况与上期未发生重大变化。

## 五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有会议。

## 六、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人已根据相关法律法规及受托管理协议约定履行了受托管理职责，包括对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况，督导定期报告情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定的义务。

受托管理人九州证券于2020年6月29日发布2020年度受托管理事务报告；

受托管理人中信建投于2020年6月30日发布2020年度受托管理事务报告。

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）公司业务情况

##### 1、公司经营范围

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

##### 2、公司主营业务模式

公司的主要业务范围包括房地产开发和销售、物业管理、物业租赁等。其中房地产开发和销售是发行人核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业管理业务由广州越秀物业发展有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务有限责任公司等物业管理子公司运营；物业租赁收入则来源于广源文化中心、越秀金融大厦等投资性物业的租金收入。

总体来看，发行人主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。发

行人最近两年的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房屋销售	1,989,253	1,357,223	32%	-3%	-4%	1%
租金收入	22,532	7,862	65%	-8%	232%	-25%
物业管理收入	45,159	38,693	14%	19%	0%	17%
其他收入	47,699	40,233	16%	61%	26%	23%
合计	2,104,643	1,444,011	31%	-2%	-3%	1%

## （二） 公司未来展望

公司制定未来五年的发展规划，目标明确，战略清晰。公司的发展将聚焦大广州、中部和长三角三大核心区域，致力于做强做优住宅和商业开发经营业务，追求核心业务的持续稳定增长，努力成为竞争力强、绩效良好、综合实力领先的房地产企业。

### 二、公司本半年度新增重大投资状况

适用 不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

#### 1、业务独立

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

#### 2、资产完整

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

#### 3、人员独立

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

#### 4、财务独立

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

#### 5、机构独立

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

#### （二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

#### （三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

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

### 五、非经营性往来占款或资金拆借

#### 1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

发行人是越秀地产在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，发行人与越秀地产各控股子公司之间较多的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末非经营性往来款项余额较大。发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来时，按照公司相关制度履行决策程序。根据《广州市城市建设开发有限公司财务管理制度》，公司对非经营性往来款项，经公司分管领导、公司总经理等审核后实施。

#### 2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

不适用。

## 第四节 财务情况

### 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、主要会计数据和财务指标

#### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	2,175.60	2,160.87	0.68%	
2	总负债	1,550.67	1,565.76	-0.96%	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
3	净资产	624.93	595.11	5.01%	
4	归属母公司股东的净资产	477.21	460.45	3.64%	
5	资产负债率（%）	71.28%	72.46%	-1.63%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	72.43%	73.65%	-1.66%	
7	流动比率	1.70	1.62	5.56%	
8	速动比率	0.63	0.57	10.93%	
9	期末现金及现金等价物余额	264.27	261.63	1.01%	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	210.46	214.17	-1.73%	
2	营业成本	144.40	148.34	-2.66%	
3	利润总额	40.47	40.41	0.16%	
4	净利润	29.49	29.42	0.24%	
5	扣除非经常性损益后净利润	29.33	24.12	21.61%	
6	归属母公司股东的净利润	30.28	22.97	31.82%	当期收入中合作项目的比例少，故归属母公司的净利润增加
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	41.68	44.86	-7.08%	
8	经营活动产生的现金流净额	3.08	16.54	-81.36%	主要是由于本期受疫情影响，销售集中在第二季度，导致销售商品收到的现金减少
9	投资活动产生的现金流净额	-14.38	-195.4	-92.64%	主要系上年同期并表官湖项目导致大额投资活动现金流出，本期无该项支出
10	筹资活动产生的现金流净额	-8.74	202.08	-104.32%	主要是由于本年发行公司债规模与去年同期相比较小，导致现金流入减少所致
11	应收账款周转率	507.98	782.94	-35.12%	主要系当期应收账款增幅较大
12	存货周转率	0.24	0.38	-35.74%	主要系当期存货增幅较大所致

13	EBITDA 全部债务比	0.16	0.20	-20.78%	
14	利息保障倍数	2.91	3.00	-3.01%	
15	现金利息保障倍数	2.86	13.66	-79.09%	主要是上半年受疫情影响，销售商品收到的现金较去年同期减少，同时本期偿付利息支出增多所致
16	EBITDA 利息倍数	2.98	3.02	-1.21%	
17	贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	0.00%	
18	利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	0.00%	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

序号	科目	本期末	上年末	变动比例	变动原因
1	货币资金	264.27	261.63	1.01%	
2	其他应收款	328.88	319.13	3.06%	
3	存货	1,167.39	1,193.16	-2.16%	
4	其他流动资产	34.27	27.40	25.09%	
5	投资性房地产	78.98	79.01	-0.05%	

### （二）资产受限情况

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	由于其他原因受限的情况（如有）
投资性房地产	668,990.00	银行借款抵押
在建工程	70,184.54	银行借款抵押
存货	2,244,655.37	银行借款抵押
土地使用权	728.77	银行借款抵押
银行存款	790,291.25	监控户存款
合计	3,774,849.93	-

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

序号	科目	本期末	上年末	变动比例	变动原因
1	应付账款	148.20	135.72	9.20%	
2	预收款项	364.45	385.34	-5.42%	
3	其他应付款	420.16	451.91	-7.03%	
4	一年内到期的非流动负债	36.86	43.06	-14.38%	
5	长期借款	230.08	199.95	15.07%	
6	应付债券	172.65	166.00	4.00%	

### （二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

### （三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

### （四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

### （五）所获银行授信情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 402.61 亿元，其中已使用授信额度为 206.61 亿元，剩余可使用授信额度为 196.00 亿元。

## 六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

□适用 √不适用

## 七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：9.73 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

### 二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

### 三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

### 四、其他重大事项的信息披露

无



## 第六节 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、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

不适用

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为广州市城市建设开发有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)

广州市城市建设开发有限公司



2020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

2020年06月30日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	26,427,050,833	26,162,934,425
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	97,942,549	67,783,705
应收款项融资		
预付款项	5,279,173,841	3,542,277,510
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,888,199,715	31,912,910,258
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	116,738,535,538	119,316,216,758
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	3,427,164,794	2,739,694,720
流动资产合计	184,858,067,270	183,741,817,376
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产	1,248,928,301	1,314,926,262
长期应收款		
长期股权投资	5,180,592,933	5,043,824,994
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,897,740,000	7,901,450,000

存货	11,614,297,775	11,532,543,594
固定资产	1,114,852,245	1,146,674,537
在建工程	1,466,074,968	1,321,333,466
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,463,563,289	3,498,662,015
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	665,243,241	535,447,239
其他非流动资产	50,303,700	50,303,700
非流动资产合计	32,701,596,452	32,345,165,807
资产总计	217,559,663,722	216,086,983,183
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,000,000	49,376,263
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,233,130,038	1,911,615,651
应付账款	14,819,566,516	13,571,596,551
预收款项	36,444,621,339	38,534,422,332
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	950,326,261	1,113,516,759
应交税费	9,276,629,992	9,084,774,084
其他应付款	42,015,758,118	45,190,711,585
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,686,407,000	4,305,657,000
其他流动负债		
流动负债合计	108,427,439,264	113,761,670,225
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	23,008,471,357	19,994,629,753

应付债券	17,264,546,415	16,599,880,748
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	52,932,056	53,829,209
递延所得税负债	3,194,813,658	3,348,276,692
其他非流动负债	3,118,569,519	2,817,875,988
非流动负债合计	46,639,333,005	42,814,492,390
负债合计	155,066,772,269	156,576,162,615
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	21,592,710,400	21,592,710,400
减：库存股		
其他综合收益	822,919,198	872,417,670
专项储备		
盈余公积	751,417,666	577,597,924
一般风险准备		
未分配利润	22,645,148,511	21,094,163,723
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	47,720,805,775	46,045,499,717
少数股东权益	14,772,085,678	13,465,320,851
所有者权益（或股东权益）合计	62,492,891,453	59,510,820,568
负债和所有者权益（或股东权益）总计	217,559,663,722	216,086,983,183

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

### 母公司资产负债表

2020年06月30日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,685,904,411	5,907,257,779
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	1,868,638	1,130,466
应收款项融资		
预付款项	6,579,952	5,071,976
其他应收款	80,397,171,183	78,688,622,523
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,244,964,235	1,287,981,483
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		
流动资产合计	86,336,488,419	85,890,064,227
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产	1,227,266,361	1,293,264,317
长期应收款		
长期股权投资	24,267,750,556	23,999,224,460
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,340,270,000	7,341,620,000
固定资产	87,017,915	88,365,021
在建工程	320,525,211	262,759,952
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	154,084,421	178,472,436
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	33,396,914,464	33,163,706,186
资产总计	119,733,402,883	119,053,770,413
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	5,705,493	18,616,467
应付账款	1,851,207,288	1,912,115,989
预收款项	444,547,867	475,778,023

合同负债		
应付职工薪酬	343,154,629	229,180,055
应交税费	1,295,484,705	1,630,450,485
其他应付款	61,592,239,587	61,088,052,225
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	100,000,000	100,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	65,632,339,569	65,454,193,244
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,821,521,656	2,937,500,000
应付债券	17,264,546,415	15,763,880,748
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	52,932,056	53,829,209
递延所得税负债	1,384,132,226	1,350,200,748
其他非流动负债	664,800,225	674,724,262
非流动负债合计	22,187,932,578	20,780,134,967
负债合计	87,820,272,147	86,234,328,211
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	822,919,198	872,417,670
专项储备		
盈余公积	750,009,634	576,189,891
未分配利润	2,575,365,576	3,605,998,313
所有者权益（或股东权益）合计	31,913,130,736	32,819,442,202
负债和所有者权益（或股东权益）总计	119,733,402,883	119,053,770,413

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄



**合并利润表**  
2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	21,046,433,800	21,417,347,271
其中：营业收入	21,046,433,800	21,417,347,271
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,122,609,368	18,191,850,896
其中：营业成本	14,440,111,176	14,834,481,693
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	1,793,821,246	2,190,053,974
销售费用	448,198,323	488,343,710
管理费用	496,856,262	485,123,782
研发费用		
财务费用	-56,377,639	193,847,737
其中：利息费用	18,037,376	411,063,664
利息收入	108,275,577	239,936,556
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	273,815,824	758,796,184
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	57,526,941	-4,986,506
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	2,903,214	-1,749,052
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-161,143,606	-20,523,451
资产处置收益（损失以“-”号填列）	557,841	260,307

号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	4,039,957,705	3,962,280,363
加:营业外收入	29,833,593	92,368,794
减:营业外支出	22,493,907	13,896,397
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,047,297,391	4,040,752,760
减:所得税费用	1,098,358,891	1,099,028,095
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,948,938,500	2,941,724,665
(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)	3,027,809,981	2,297,324,343
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-78,871,481	644,400,322
六、其他综合收益的税后净额	-49,498,472	68,613,750
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-49,498,472	68,613,750
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-49,498,472	68,613,750
(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	-49,498,472	68,613,750
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		

(6) 外币财务报表折算差额		
(7) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,899,440,028	3,010,338,415
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,978,311,509	2,365,938,093
归属于少数股东的综合收益总额	-78,871,481	644,400,322
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。

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

### 母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	261,465,332	308,685,862
减：营业成本	67,581,785	168,850,429
税金及附加	-14,791,256	8,126,403
销售费用	1,633,826	25,827,326
管理费用	224,301,895	78,970,968
研发费用		
财务费用	383,802,820	-58,624,045
其中：利息费用	405,487,450	280,290,817
利息收入	41,510,081	340,994,824
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	575,264,371	-6,794,624
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,526,138	-8,509,819
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	1,735,714	26,619,507
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	175,936,347	105,359,664
加:营业外收入	3,368,982	25,050,911
减:营业外支出	9,663,278	60,898
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	169,642,051	130,349,677
减:所得税费用	41,476,503	30,013,884
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	128,165,548	100,335,793
(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	-49,498,472	68,613,750
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-49,498,472	68,613,750
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	-49,498,472	68,613,750
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	78,667,076	168,949,543
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人:林昭远 主管会计工作负责人:林峰 会计机构负责人:江国雄

合并现金流量表  
2020年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,701,838,723	19,987,397,513
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	285,137,614	319,253,430
经营活动现金流入小计	17,986,976,337	20,306,650,943
购买商品、接受劳务支付的现金	11,953,016,370	11,440,336,246
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	919,352,451	645,372,753
支付的各项税费	3,944,982,764	3,928,740,634
支付其他与经营活动有关的现金	861,261,095	2,638,271,898
经营活动现金流出小计	17,678,612,680	18,652,721,531
经营活动产生的现金流量净额	308,363,657	1,653,929,412
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	262,379,428	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,270,157	36,979,998
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	275,649,585	36,979,998
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	221,677,849	82,496,923
投资支付的现金	20,300,000	172,998,000
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	-	10,269,030,035
支付其他与投资活动有关的现金	1,471,493,805	9,052,013,466
投资活动现金流出小计	1,713,471,654	19,576,538,424
投资活动产生的现金流量净额	-1,437,822,069	-19,539,558,426
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	423,800,000	1,025,614,892
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	7,501,768,073	4,923,071,784
发行债券收到的现金	1,494,300,000	3,984,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金	297,942,977	14,225,240,779
筹资活动现金流入小计	9,717,811,050	24,158,727,455
偿还债务支付的现金	6,041,631,263	3,695,121,476
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,003,073,701	255,534,202
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	3,546,856,485	-
筹资活动现金流出小计	10,591,561,449	3,950,655,678
筹资活动产生的现金流量净额	-873,750,399	20,208,071,777
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	314,891	726,822
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,002,893,920	2,323,169,585
加：期初现金及现金等价物余额	20,478,302,827	18,390,623,816
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	18,475,408,907	20,713,793,401

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

#### 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	164,474,144	391,837,557
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	605,450,182	2,640,613,458
经营活动现金流入小计	769,924,326	3,032,451,015
购买商品、接受劳务支付的现金	99,892,188	75,911,752
支付给职工及为职工支付的现金	50,485,870	4,203,398
支付的各项税费	311,457,646	174,232,850
支付其他与经营活动有关的现金	47,552,781	1,460,149,111
经营活动现金流出小计	509,388,485	1,714,497,111
经营活动产生的现金流量净额	260,535,841	1,317,953,904
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	573,738,232	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	821,255	10,191,784
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	2,186,778	-
投资活动现金流入小计	576,746,265	10,191,784
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,364,934	33,966,356
投资支付的现金	-	2,635,104
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	266,999,958	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,275,454,338	28,686,132,251
投资活动现金流出小计	2,595,819,230	28,722,733,711
投资活动产生的现金流量净额	-2,019,072,965	-28,712,541,927
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	1,494,300,000	3,984,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	23,973,755,866
筹资活动现金流入小计	1,494,300,000	27,958,555,866
偿还债务支付的现金	-	115,625,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	395,499,743	110,692,062
支付其他与筹资活动有关的现金	626,640,996	-
筹资活动现金流出小计	1,022,140,739	226,317,062
筹资活动产生的现金流量净额	472,159,261	27,732,238,804
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	1,648	719,792
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,286,376,215	338,370,573
加：期初现金及现金等价物余额	5,892,060,456	5,939,001,201

六、期末现金及现金等价物余额	4,605,684,241	6,277,371,774
----------------	---------------	---------------

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄



## 担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在上海证券交易所网站披露，敬请查阅。



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注

内容	页码
截至 2020 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 - 49

广州市城市建设开发有限公司

2020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	2020年6月30日 合并	2019年12月31日 合并
<b>流动资产</b>			
货币资金	六(1)	26,427,050,833	26,162,934,425
应收账款		97,942,549	67,783,705
预付款项		5,279,173,841	3,542,277,510
其他应收款	六(2)	32,888,199,715	31,912,910,258
存货	六(3)	116,738,535,538	119,316,216,758
其他流动资产		3,427,164,794	2,739,694,720
<b>流动资产合计</b>		<b>184,858,067,270</b>	<b>183,741,817,376</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		1,248,928,301	1,314,926,262
长期股权投资		5,180,592,933	5,043,824,994
投资性房地产	六(4)	7,897,740,000	7,901,450,000
存货	六(3)	11,614,297,775	11,532,543,594
固定资产		1,114,852,245	1,146,674,537
在建工程		1,466,074,968	1,321,333,466
无形资产		3,463,563,289	3,498,662,015
递延所得税资产		665,243,241	535,447,239
其他非流动资产		50,303,700	50,303,700
<b>非流动资产合计</b>		<b>32,701,596,452</b>	<b>32,345,165,807</b>
<b>资产总计</b>		<b>217,559,663,722</b>	<b>216,086,983,183</b>

广州市城市建设开发有限公司

2020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	2020年6月30日 合并	2019年12月31日 合并
<b>流动负债</b>			
短期借款	六(5)	1,000,000	49,376,263
应付票据		1,233,130,038	1,911,615,651
应付账款		14,819,566,516	13,571,596,551
预收款项		36,444,621,339	38,534,422,332
应付职工薪酬		950,326,261	1,113,516,759
应交税费		9,276,629,992	9,084,774,084
其他应付款	六(6)	42,015,758,118	45,190,711,585
一年内到期的非流动负债		3,686,407,000	4,305,657,000
<b>流动负债合计</b>		<b>108,427,439,264</b>	<b>113,761,670,225</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	六(7)	23,008,471,357	19,994,629,753
应付债券		17,264,546,415	16,599,880,748
递延收益		52,932,056	53,829,209
递延所得税负债		3,194,813,658	3,348,276,692
其他非流动负债		3,118,569,519	2,817,875,988
<b>非流动负债合计</b>		<b>46,639,333,005</b>	<b>42,814,492,390</b>
<b>负债合计</b>		<b>155,066,772,269</b>	<b>156,576,162,615</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		21,592,710,400	21,592,710,400
其他综合收益		822,919,198	872,417,670
盈余公积		751,417,666	577,597,924
未分配利润		22,645,148,511	21,094,163,723
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>47,720,805,775</b>	<b>46,045,499,717</b>
少数股东权益		14,772,085,678	13,465,320,851
<b>所有者权益合计</b>		<b>62,492,891,453</b>	<b>59,510,820,568</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>217,559,663,722</b>	<b>216,086,983,183</b>

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:



广州市城市建设开发有限公司

2020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	2020年6月30日 公司	2019年12月31日 公司
<b>流动资产</b>			
货币资金		4,685,904,411	5,907,257,779
应收账款		1,868,638	1,130,466
预付款项		6,579,952	5,071,976
其他应收款	十(1)	80,397,171,183	78,688,622,523
存货		1,244,964,235	1,287,981,483
<b>流动资产合计</b>		<b>86,336,488,419</b>	<b>85,890,064,227</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		1,227,266,361	1,293,264,317
长期股权投资		24,267,750,556	23,999,224,460
投资性房地产		7,340,270,000	7,341,620,000
固定资产		87,017,915	88,365,021
在建工程		320,525,211	262,759,952
无形资产		154,084,421	178,472,436
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,396,914,464</b>	<b>33,163,706,186</b>
<b>资产总计</b>		<b>119,733,402,883</b>	<b>119,053,770,413</b>

广州市城市建设开发有限公司

2020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	2020年6月30日 公司	2019年12月31日 公司
<b>流动负债</b>			
应付票据		5,705,493	18,616,467
应付账款		1,851,207,288	1,912,115,989
预收款项		444,547,867	475,778,023
应付职工薪酬		343,154,629	229,180,055
应交税费		1,295,484,705	1,630,450,485
其他应付款		61,592,239,587	61,088,052,225
一年内到期的非流动负债		100,000,000	100,000,000
<b>流动负债合计</b>		<b>65,632,339,569</b>	<b>65,454,193,244</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		2,821,521,656	2,937,500,000
应付债券		17,264,546,415	15,763,880,748
递延收益		52,932,056	53,829,209
递延所得税负债		1,384,132,226	1,350,200,748
其他非流动负债		664,800,225	674,724,262
<b>非流动负债合计</b>		<b>22,187,932,578</b>	<b>20,780,134,967</b>
<b>负债合计</b>		<b>87,820,272,147</b>	<b>86,234,328,211</b>
<b>所有者权益</b>			
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		822,919,198	872,417,670
盈余公积		750,009,634	576,189,891
未分配利润		2,575,365,576	3,605,998,313
<b>所有者权益合计</b>		<b>31,913,130,736</b>	<b>32,819,442,202</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>119,733,402,883</b>	<b>119,053,770,413</b>

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：





广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
一、营业收入	六(8)	21,046,433,800	21,417,347,271
减: 营业成本	六(8)	(14,440,111,176)	(14,834,481,693)
税金及附加		(1,793,821,246)	(2,190,053,974)
销售费用		(448,198,323)	(488,343,710)
管理费用		(496,856,262)	(485,123,782)
财务费用	六(9)	56,377,639	(193,847,737)
其中: 利息费用		(18,037,376)	(411,063,664)
利息收入		108,275,577	239,936,556
资产减值损失		(161,143,606)	(20,523,451)
加: 投资收益	六(10)	273,815,824	758,796,184
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		57,526,941	(4,986,506)
公允价值变动损益		2,903,214	(1,749,052)
资产处置损益		557,841	260,307
二、营业利润		4,039,957,705	3,962,280,363
加: 营业外收入		29,833,593	92,368,794
其中: 非流动资产处置利得		732,500	12,154,766
减: 营业外支出		(22,493,907)	(13,896,397)
三、利润总额		4,047,297,391	4,040,752,760
减: 所得税费用		(1,098,358,891)	(1,099,028,095)
四、净利润		2,948,938,500	2,941,724,665
少数股东损益		(78,871,481)	644,400,322
归属于母公司股东的净利润		3,027,809,981	2,297,324,343
五、其他综合收益的税后净额		(49,498,472)	68,613,750
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(49,498,472)	68,613,750
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		(49,498,472)	68,613,750
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		2,899,440,028	3,010,338,415
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,978,311,509	2,365,938,093
归属于少数股东的综合收益总额		(78,871,481)	644,400,322

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:



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间 公司 未经审计	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间 公司 未经审计
一、营业收入	十(2)	261,465,332	308,685,862
减：营业成本	十(2)	(67,581,785)	(168,850,429)
税金及附加		14,791,256	(8,126,403)
销售费用		(1,633,826)	(25,827,326)
管理费用		(224,301,895)	(78,970,968)
财务费用		(383,802,820)	58,624,045
其中：利息费用		(405,487,450)	(280,290,817)
利息收入		41,510,081	340,994,824
加：投资收益		575,264,371	(6,794,624)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,526,138	(8,509,819)
公允价值变动收益		1,735,714	26,619,507
二、营业利润		175,936,347	105,359,664
加：营业外收入		3,368,982	25,050,911
其中：非流动资产处置利得		100,000	1,596,684
减：营业外支出		(9,663,278)	(60,898)
三、利润总额		169,642,051	130,349,677
减：所得税费用		(41,476,503)	(30,013,884)
四、净利润		128,165,548	100,335,793
五、其他综合收益的税后净额		(49,498,472)	68,613,750
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		(49,498,472)	68,613,750
六、综合收益总额		78,667,076	168,949,543

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：



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止	截至 2019 年 6 月 30 日止
		六个月期间 合并 未经审计	六个月期间 合并 未经审计
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,701,838,723	19,987,397,513
收到其他与经营活动有关的现金		285,137,614	319,253,430
经营活动现金流入小计		17,986,976,337	20,306,650,943
购建商品、接受劳务支付的现金		(11,953,016,370)	(11,440,336,246)
支付给职工以及为职工支付的现金		(919,352,451)	(645,372,753)
支付的各项税费		(3,944,982,764)	(3,928,740,634)
支付其他与经营活动有关的现金		(861,261,095)	(2,638,271,898)
经营活动现金流出小计		(17,678,612,680)	(18,652,721,531)
经营活动产生的现金流量净额		308,363,657	1,653,929,412
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益收到的现金		262,379,428	-
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		13,270,157	36,979,998
投资活动现金流入小计		275,649,585	36,979,998
购建固定资产、投资性房地产、无形资 产所支付的现金		(221,677,849)	(82,496,923)
投资支付的现金		(20,300,000)	(172,998,000)
取得子公司及其他营业单位支付的现金 净额		-	(10,269,030,035)
支付其他与投资活动有关的现金		(1,471,493,805)	(9,052,013,466)
投资活动现金流出小计		(1,713,471,654)	(19,576,538,424)
投资活动产生的现金流量净额		(1,437,822,069)	(19,539,558,426)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		423,800,000	1,025,614,892
取得借款收到的现金		7,501,768,073	4,923,071,784
发行债券收到的现金		1,494,300,000	3,984,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		297,942,977	14,225,240,779
筹资活动现金流入小计		9,717,811,050	24,158,727,455
偿还债务支付的现金		(6,041,631,263)	(3,695,121,476)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,003,073,701)	(255,534,202)
支付其他与筹资活动有关的现金		(3,546,856,485)	-
筹资活动现金流出小计		(10,591,561,449)	(3,950,655,678)
筹资活动产生的现金流量净额		(873,750,399)	20,208,071,777
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		314,891	726,822
<b>五、现金净变动额</b>			
加: 期初现金余额		(2,002,893,920)	2,323,169,585
		20,478,302,827	18,390,623,816
<b>六、期末现金余额</b>			
		18,475,408,907	20,713,793,401

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:



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间 公司 未经审计	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间 公司 未经审计
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		164,474,144	391,837,557
收到其他与经营活动有关的现金		605,450,182	2,640,613,458
经营活动现金流入小计		769,924,326	3,032,451,015
购建商品、接受劳务支付的现金		(99,892,188)	(75,911,752)
支付给职工以及为职工支付的现金		(50,485,870)	(4,203,398)
支付的各项税费		(311,457,646)	(174,232,850)
支付其他与经营活动有关的现金		(47,552,781)	(1,460,149,111)
经营活动现金流出小计		(509,388,485)	(1,714,497,111)
经营活动产生的现金流量净额		260,535,841	1,317,953,904
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益所收到的现金		573,738,232	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		821,255	10,191,784
收到的其他与投资活动有关的现金		2,186,778	-
投资活动现金流入小计		576,746,265	10,191,784
购建固定资产、投资性房地产、无形资产支 付的现金		(53,364,934)	(33,966,356)
投资支付的现金		-	(2,635,104)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(266,999,958)	-
支付其他与投资活动有关的现金		(2,275,454,338)	(28,686,132,251)
投资活动现金流出小计		(2,595,819,230)	(28,722,733,711)
投资活动产生的现金流量净额		(2,019,072,965)	(28,712,541,927)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
发行债券收到的现金		1,494,300,000	3,984,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	23,973,755,866
筹资活动现金流入小计		1,494,300,000	27,958,555,866
偿还债务支付的现金		-	(115,625,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(395,499,743)	(110,692,062)
支付其他与筹资活动有关的现金		(626,640,996)	-
筹资活动现金流出小计		(1,022,140,739)	(226,317,062)
筹资活动产生的现金流量净额		472,159,261	27,732,238,804
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		1,648	719,792
<b>五、现金净变动额</b>			
加: 期初现金余额		(1,286,376,215)	338,370,573
		5,892,060,456	5,939,001,201
<b>六、期末现金余额</b>			
		4,605,684,241	6,277,371,774

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:



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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		
2020 年 1 月 1 日期初余额		1,908,610,000	21,592,710,400	872,417,670	577,597,924	21,094,163,723	13,465,320,851	59,510,820,568
截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额		-	-	-	-	3,027,809,981	(78,871,481)	2,948,938,500
综合收益总额		-	-	(49,498,472)	-	-	-	(49,498,472)
净利润		-	-	(49,498,472)	-	-	-	(49,498,472)
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	(49,498,472)	-	-	-	(49,498,472)
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	3,027,809,981	(78,871,481)	2,899,440,028
所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	173,819,742	(173,819,742)	-	-
对所有者的分配		-	-	-	-	(1,303,005,451)	-	(1,303,005,451)
2020 年 6 月 30 日期末余额		1,908,610,000	21,592,710,400	822,919,198	751,417,666	22,645,148,511	14,772,085,678	62,492,891,453

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:



广州市城市建设开发有限公司

截至 2020 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
2020 年 1 月 1 日期初余额	1,908,610,000	25,856,226,328	872,417,670	576,189,891	3,605,998,313	32,819,442,202
截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	128,165,548	128,165,548
净利润	-	-	(49,498,472)	-	-	(49,498,472)
其他综合收益	-	-	(49,498,472)	-	-	(49,498,472)
综合收益总额合计	-	-	(49,498,472)	-	128,165,548	78,667,076
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	173,819,743	(173,819,743)	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(984,978,542)	(984,978,542)
2020 年 6 月 30 日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	822,919,198	750,009,634	2,575,365,576	31,913,130,736

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

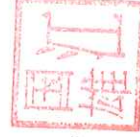
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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 2020 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 2020 年 8 月 31 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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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。

## 三 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2020 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。



## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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)

##### (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。

##### (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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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)

##### (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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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 2020 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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

(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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

(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成本费用或损失的，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。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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)

##### (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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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 2020 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
印花稅	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 2020 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

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	162,589	200,445
银行存款	26,378,158,826	26,107,075,473
其他货币资金	48,729,418	55,658,507
	<u>26,427,050,833</u>	<u>26,162,934,425</u>

(2) 其他应收款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(4)(a))	27,266,216,258	27,224,734,722
应收少数股东及其关联方款项	3,184,977,412	2,457,896,851
保证金和押金	1,118,168,956	795,592,022
应收第三方拍地款项	357,687,563	363,475,425
物业专项维修资金	325,301,744	316,080,371
代垫费用	112,482,750	78,689,450
其他	523,365,032	676,441,417
	<u>32,888,199,715</u>	<u>31,912,910,258</u>
减: 坏账准备	-	-
	<u>32,888,199,715</u>	<u>31,912,910,258</u>

(i) 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团应收关联方款项 1,076,873,250 元(2019 年 12 月 31 日: 730,575,907 元)计息且无固定偿还日期。除此之外, 其他应收关联方款项均为无利息且无固定到期日的资金往来, 本集团可随时要求其偿还该款项。

(ii) 应收少数股东及其关联方款项均为无利息且无固定到期日的资金往来, 本集团可随时要求其偿还该款项。

(iii) 该款项系本集团与第三方合作拍地支付的款项, 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 2020 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

	2019 年 12 月 31 日	本年计提	本年转销	2020 年 6 月 30 日
成本-				
已完工开发产品	12,318,482,558			12,619,390,177
在建开发产品	119,038,411,217			116,342,876,504
	<u>131,356,893,775</u>			<u>128,962,266,681</u>
减: 存货跌价准备				
已完工开发产品	(508,133,423)	(161,143,606)	59,843,661	(609,433,368)
	<u>130,848,760,352</u>			<u>128,352,833,313</u>
减: 计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(11,532,543,594)</u>			<u>(11,614,297,775)</u>
	<u>119,316,216,758</u>			<u>116,738,535,538</u>

于 2020 年 6 月 30 日净值为 22,446,553,673 元(2019 年 12 月 31 日: 26,856,214,223 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
2019 年 12 月 31 日	7,901,450,000
公允价值变动	2,903,214
本期处置	<u>(6,613,214)</u>
2020 年 6 月 30 日	<u>7,897,740,000</u>

于 2020 年 6 月 30 日, 净值约为 6,689,900,000 元(2019 年 12 月 31 日: 6,689,900,000 元)的投资性房地产作为长期借款的抵押物(附注六(7)(a))。

(5) 短期借款

	币种	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>1,000,000</u>	<u>49,376,263</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应付关联方(a)(附注七(4)(b))	31,716,705,890	34,576,148,587
应付少数股东及其关联方款项(b)	3,049,684,860	4,425,042,352
应付股利	4,625,092,377	3,303,233,772
应付保证金	675,621,007	820,656,884
展销诚意金	273,277,395	305,633,595
应付销售中介费	462,706,784	478,147,404
代收业主款项	247,117,127	203,111,510
应付利息	352,569,149	217,368,853
其他	612,983,529	861,368,628
	<u>42,015,758,118</u>	<u>45,190,711,585</u>

(a) 本集团应付关联方的款项中 448,966,000 元计息且预计将于 2020 年到期; 6,643,824,478 元,计息且无固定偿还日期。除此之外, 其他应付关联方的款项均为无利息且无固定还款日期的资金往来。

(b) 本集团应付其少数股东关联方的款项 1,564,534,970 元,计息且无固定偿还日期。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还款日期的资金往来。

(7) 长期借款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	9,980,199,729	11,390,560,000
保证(b)	4,351,700,000	3,998,000,000
质押	-	692,666,200
信用借款	<u>12,362,978,628</u>	<u>8,113,060,553</u>
	26,694,878,357	24,194,286,753
减: 一年内到期的长期借款-		
抵押	(1,242,000,000)	(2,546,840,000)
保证	(660,000,000)	(660,000,000)
质押	-	(443,666,200)
信用借款	<u>(1,784,407,000)</u>	<u>(549,150,800)</u>
	<u>23,008,471,357</u>	<u>19,994,629,753</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日，银行抵押借款 9,980,199,729 元系由净值为 6,689,900,000 元的投资性房地产、701,845,381 元的在建工程、净值为 22,446,553,673 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物(于 2019 年 12 月 31 日，银行抵押借款 11,390,560,000 元系由净值为 6,689,900,000 元的投资性房地产、686,424,547 元的在建工程、净值为 26,856,214,223 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 2020 年 6 月 30 日，银行保证借款 329,700,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：无)系由成都兴城人居地产投资集团有限公司提供保证；于 2020 年 6 月 30 日，银行保证借款 3,907,590,500.00 元(2019 年 12 月 31 日 3,898,100,000 元)系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 90,409,500.00 元(2019 年 12 月 31 日：99,900,000 元)系由城建开发集团提供保证；于 2020 年 6 月 30 日，银行保证借款 24,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：无)系由广州绿地房地产开发有限公司提供保证；。

(8) 营业收入和营业成本

	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间		截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	19,892,534,303	13,572,233,750	20,496,462,513	14,103,964,547
租金收入	225,317,017	78,618,653	245,095,069	23,652,324
物业管理收入	451,588,601	386,932,200	378,788,616	388,056,428
其他收入	476,993,879	402,326,573	297,001,073	318,808,394
	<u>21,046,433,800</u>	<u>14,440,111,176</u>	<u>21,417,347,271</u>	<u>14,834,481,693</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,397,153,308	1,484,174,725
减: 资本化利息	(1,379,115,932)	(1,073,111,061)
利息支出净额	18,037,376	411,063,664
减: 利息收入	(108,275,577)	(239,936,556)
汇兑损益	22,632,298	4,882,066
手续费	11,228,264	17,838,563
	<u>(56,377,639)</u>	<u>193,847,737</u>

(10) 投资收益

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间
视为处置合营/联营企业的 收益	-	765,623,406
按权益法享有或分担的被投 资单位净损益的份额	65,251,426	(4,986,506)
往来款利息收入	206,037,037	-
其他	2,527,361	(1,840,716)
	<u>273,815,824</u>	<u>758,796,184</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
雅康投资	_____	1 美元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 6 月 30 日及 2019 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
栢盈国际集团有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云耀实业有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓公司	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 2020 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
庆和投资有限公司	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
广州隼景一号房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隼景经济信息咨询有限公司	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
广州康赛经济信息咨询有限公司	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
广州市永力城市房产有限公司	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
建荣国际发展有限公司	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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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
广州市佰城投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州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
青岛康景实业有限公司	受同一最终控股公司控制
祥港发展有限公司	受同一最终控股公司控制
远大国际有限公司	受同一最终控股公司控制
千翔国际有限公司	受同一最终控股公司控制
大丰投资有限公司	受同一最终控股公司控制
长兴国际企业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祺晋建设有限公司	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
广州城建开发工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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
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
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
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
广州广宏房地产开发有限公司	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
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的合营公司
江门越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司
广州越璟房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳鹏跃房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企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
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
武汉康景实业投资有限公司	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
广州市越汇房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州碧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及 其关联方
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及 其关联方
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及 其关联方
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及 其关联方
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



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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
上海宏嘉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
柏达投资有限公司	附注 1
京澳有限公司	附注 1
金峰有限公司	附注 1
福达地产投资有限公司	附注 1
杭州星日房地产开发有限公司	附注 1
广州宏耀房地产开发有限公司	附注 2
广州万宏房地产开发有限公司	附注 2
佛山市南海区越秀地产有限公司	附注 3
中信证券华南股份有限公司	附注 4

附注 1：截止至 2020 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。

附注 2：该公司原为本集团之联营公司，自 2018 年成为本集团之子公司。

附注 3：该公司原为本集团之子公司，自 2019 年 12 月 9 日起成为本集团之联营公司。

附注 4：该公司自 2020 年 1 月 13 日起，不再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 2020 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) 提供劳务

	截至 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 止六个月期间
越秀地产(中国)有限公司	12,396,832	1,532,148

(c) 租赁费用/收入

	截至 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 止六个月期间
提供租赁方-费用		
武汉越秀地产开发有限公司	25,168,143	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	22,005,278	25,408,953
福达地产投资有限公司	6,707,724	
杭州越辉房地产开发有限公司	4,204,146	
上海宏嘉房地产开发有限公司	1,668,587	
金峰有限公司	1,170,716	
广州造纸集团有限公司	1,548,000	
	<u>62,472,594</u>	<u>25,408,953</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	6,050,175	6,050,175
广州越秀融资租赁有限公司	4,887,894	5,072,845
	<u>10,938,069</u>	<u>11,123,020</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 止六个月期间
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	107,713,420	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	70,287,123	-
杭州星日房地产开发有限公司	15,885,050	-
广州广宏房地产开发有限公司	11,745,580	-
创兴银行有限公司	7,159,166	9,469,478
济南鹏远置业有限公司	344,316	1,014,528
广州万宏房地产开发有限公司	-	34,226,945
广州宏耀房地产开发有限公司	-	131,625,152
	<u>213,134,655</u>	<u>176,336,103</u>

(e) 利息支出

	截至 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日 止六个月期间
广州地铁集团有限公司	232,179,786	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	9,354,539	-
越秀地产	7,124,889	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,769,817	-
创兴银行有限公司	545,722	2,765,252
广州越秀集团有限公司	-	152,096,860
	<u>253,974,753</u>	<u>154,862,112</u>

(f) 提供和接受资金

截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间及 2019 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 2020 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)

(g) 担保

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
提供担保-		
成都人居兴彭置业有限公司	1,071,820,000	-
广州中耀实业投资有限公司	700,000,000	700,000,000
广州绿嵘房地产开发有限公司	494,834,000	494,834,000
广州碧臻房地产开发有限公司	480,093,600	480,093,600
湖北宏秀房地产开发有限公司	360,000,000	360,000,000
	<u>3,260,047,600</u>	<u>2,034,927,600</u>

截至 2020 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 3,260,047,600 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,034,927,600 元)，其中已经使用的额度为人民币 1,980,252,200 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,006,784,300 元)，剩余额度为人民币 1,279,795,400 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,028,143,300 元)。

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	15,466,811,129	14,166,393,031
越秀地产	1,907,590,500	1,907,590,500
城建开发集团	90,409,500	90,409,500
	<u>17,464,811,129</u>	<u>16,164,393,031</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
武汉康景实业投资有限公司	5,261,301,212	4,951,719,485
雅康投资	2,472,134,142	2,471,914,696
庆和投资有限公司	2,320,680,857	2,320,680,857
顶卓公司	2,140,628,210	2,140,628,210
广州越宏房地产开发有限公司	1,860,015,500	-
栢盈国际集团有限公司	1,845,451,044	1,845,451,044
广州高亚经济信息咨询有限公司	1,500,044,000	-
武汉东雄置业发展有限公司	1,245,257,406	1,337,435,688
深圳安创投资管理有限公司	1,077,522,122	1,077,522,122
广州智联汽车小镇投资发展有限公司(i)	1,076,873,250	1,415,741,094
城市建设开发集团(中国)有限公司	755,527,125	756,948,987
青岛祥锦房地产开发有限公司	676,603,102	676,603,102
广州越禾房地产开发有限公司	545,000,000	546,488,165
济南元贺置业有限公司	491,132,400	510,932,400
桐乡市安豪投资管理有限公司	465,500,000	465,500,000
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	397,750,000	397,750,000
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
青岛云佳房地产开发有限公司	342,085,928	23,188,493
深圳鹏跃房地产开发有限公司	268,755,639	11,219,800
江门市滨江房地产开发投资有限公司	260,074,375	350,074,375
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
杭州星日房地产开发有限公司(ii)	180,763,648	863,645,495
广州越璟房地产开发有限公司	180,000,000	180,000,000
安达投资有限公司	162,802,836	166,670,528
青岛康景实业有限公司	121,409,887	210,000,000
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	98,115,000	98,115,000
广州市越汇房地产开发有限公司	82,638,885	82,673,416
广州市昊品房地产有限公司	74,447,333	74,447,333
广州力超经济信息咨询有限公司	71,411,000	71,411,000
广州隽景一号房地产开发有限公司	65,000,000	15,000,000
越秀地产(香港)有限公司	63,085,632	62,189,631
广州碧臻房地产开发有限公司	54,115,029	82,675,029
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,520,000	50,018,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
广州康赛经济信息咨询有限公司	50,110,000	50,110,000
广州联秀经济信息咨询有限公司	50,100,000	50,100,000
青岛云耀实业有限公司	50,000,000	25,000,000
深圳联新投资管理有限公司	49,980,000	49,980,000
广州市联威城市房产有限公司	28,147,490	28,140,990
湖北宏秀房地产开发有限公司	23,449,574	144,082,404
柏达投资有限公司	23,414,619	950,101
祥港发展有限公司	22,376,146	22,376,146
江门越通房地产开发有限公司	19,665,448	19,665,448
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	17,825,938	26,781,996
广州越秀城建国际金融中心有限公司	16,062,709	14,061,076
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	15,000,000	15,000,000
武汉越秀地产开发有限公司	14,408,181	-
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	10,026,000	10,022,000
广州钜熹经济信息咨询有限公司	10,001,000	20,001,000
佛山市南海区越秀地产有限公司	8,850,900	-
广州翔耀置业有限公司	8,404,147	104,051
青岛东耀房地产开发有限公司	6,620,402	6,519,261
福达地产投资有限公司	6,279,517	1,560,050
金峰有限公司	4,350,970	1,815,214
广州越隆经济信息咨询有限公司	4,015,000	4,015,000
广州市湾华城市房产有限公司	3,898,002	30,310
杭州越辉房地产开发有限公司	3,353,165	-
京澳有限公司	3,329,941	1,652,171
广州市祥发房地产有限公司	2,511,510	8,404,147
广州市祥港房地产开发有限公司	1,866,513	1,520,421
广州市增城区越华房地产开发有限公司	979,200	-
广州市胜基城市房产有限公司	407,073	407,073
广州锦发实业公司	370,000	370,000
广州市安威城市房产有限公司	233,953	229,491
广州祥荷房地产开发有限公司	55,535	2,506,553
成都人居兴彭置业有限公司(iii)	17,084	82,415,463
广州隽景经济信息咨询有限公司	-	2,620,360,000
广州广宏房地产开发有限公司	-	91,961,088
济南鹏远置业有限公司(iv)	-	28,013,190

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
杭州越荣房地产开发有限公司	-	25,848,363
广州耀恒房地产开发有限公司	-	10,300,000
丰创有限公司	-	327,086
	<u>27,266,216,258</u>	<u>27,224,734,722</u>

(i) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 1,076,873,250 元(2019 年 12 月 31 日: 无)为关联方贷款, 该贷款无固定还款期限, 年利率为 4.75%且无抵押担保。

(ii) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中零元(2019 年 12 月 31 日: 629,251,082 元)为关联方贷款, 该贷款已于 2020 年偿还, 年利率为 7.00%且无抵押担保。

(iii) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中零元(2019 年 12 月 31 日: 73,311,635 元)为关联方贷款, 该贷款已于 2020 年偿还, 年利率为 8.50%且无抵押担保。

(iv) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中零元(2019 年 12 月 31 日: 28,013,190 元)为关联方贷款, 该贷款已于 2020 年偿还, 年利率为 4.75%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 2020 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

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	6,871,819,396	6,723,822,034
深圳鹏跃房地产开发有限公司	5,073,568,800	5,073,568,800
越秀地产	4,518,787,272	4,490,433,104
广州越璟房地产开发有限公司	2,891,208,000	2,886,208,000
武汉康景实业投资有限公司	1,711,847,508	1,667,129,191
广州中耀实业投资有限公司	1,420,563,477	1,420,563,477
广州越禾房地产开发有限公司	1,281,818,744	1,281,756,630
杭州越荣房地产开发有限公司	607,555,681	604,084,864
青岛康景实业有限公司	580,000,000	-
安达投资有限公司	476,799,564	476,799,564
城市建设开发集团(中国)有限公司	408,883,121	407,920,966
广州市祥发房地产有限公司	355,004,664	340,004,664
广州隼景一号房地产开发有限公司	264,845,121	279,680,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司(ii)	227,957,642	228,082,284
广州宏轩房地产开发有限公司(iii)	215,832,299	215,832,299
广州祥荷房地产开发有限公司	211,306,806	212,806,806
杭州龙禧房地产开发有限公司	210,408,000	210,408,000
青岛东耀房地产开发有限公司	209,436,017	174,244,939
桐乡市安豪投资管理有限公司(v)	209,323,606	204,553,789
广州市胜基城市房产有限公司	208,259,991	208,259,991
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	197,286,490	197,286,490
广州宏嘉房地产开发有限公司(iv)	187,081,800	187,081,800
广州市祥港房地产开发有限公司	316,829,197	293,298,203
广州市祥广房地产开发有限公司	178,206,861	178,206,861
广州市广运城市房产有限公司	174,634,436	174,634,436
广州市万升城市房产有限公司	170,521,184	170,521,184
广州绿嵘房地产开发有限公司	167,433,000	-
广州市永力城市房产有限公司	157,026,935	157,026,935
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
青岛云耀实业有限公司	145,000,000	-
广州市中基城市房产有限公司	129,018,067	129,029,167
广州市高展城市房产有限公司	124,058,845	124,058,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,958,782	121,958,782
建荣国际发展有限公司	120,000,000	120,000,000
城建开发集团	116,500,973	104,936,851
广州市安威城市房产有限公司	106,935,251	106,728,958



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
成都人居兴彭置业有限公司	105,157,869	-
广州越投商业保理有限公司 (vii)	102,940,522	2,369,086,781
广州市广秀城市房产有限公司	88,509,376	88,509,376
远大国际有限公司	82,005,200	82,654,900
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	73,821,020	73,821,020
广州市增城区越华房地产开发有限公司	60,019,470	-
广州璟晔房地产开发有限公司(vi)	59,632,720	59,632,720
广州翔耀置业有限公司	56,809,391	56,809,391
广州市东威城市房产有限公司	55,886,192	55,886,192
广州市广基城市房产有限公司	55,836,193	55,836,193
千翔国际有限公司	49,449,964	49,449,964
广州东熹实业发展有限公司	48,940,000	48,940,000
广州市荣盛城市房地产有限公司	47,080,000	47,080,000
广州市信盛城市房地产有限公司	46,990,000	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	44,553,047	44,553,047
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,532,288	44,532,288
广州市东盛城市房产有限公司	35,749,036	35,749,036
广州市盛兴城市房地产有限公司	25,912,450	25,912,450
济南鹏远置业有限公司	24,000,000	-
广州市永华城市房地产有限公司	20,700,000	20,700,000
越秀集团	19,302,671	182,512,376
广州城建开发设计院有限公司	14,543,730	9,789,987
广州碧臻房地产开发有限公司	14,280,000	-
广州锦发实业公司	11,000,000	11,000,000
广州金秀实业发展有限公司	10,585,500	10,585,500
广州市忠胜城市房产有限公司	10,439,573	10,439,573
广州体育大厦有限公司	9,950,634	-
广州市佰城投资发展有限公司	9,884,529	9,884,529
大丰投资有限公司	9,198,306	9,198,306
长兴国际企业有限公司	8,808,839	8,808,839
佛山市南海区越秀地产有限公司	8,754,137	8,767,557
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	2,732,019	-
广州城建开发工程造价咨询有限公司	2,719,493	-
广州耀恒房地产开发有限公司	525,016	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2020 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)

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
越秀地产(香港)有限公司	328,214	309,390
青岛云佳房地产开发有限公司	162,964	590,404,274
广州高亚经济信息咨询有限公司	-	1,120,316,000
中信证券华南股份有限公司	-	1,619,784
广州祺晋建设有限公司	-	50,000
	<u>31,716,705,890</u>	<u>34,576,148,587</u>

- (i) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 6,261,910,120 元(2019 年 12 月 31 日: 6,261,910,120 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 6.50% 且无抵押担保。
- (ii) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 218,603,102 元(2019 年 12 月 31 日: 218,041,830 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。
- (iii) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 212,734,617 元(2019 年 12 月 31 日: 212,734,617 元)为关联方借款, 将于 2020 年到期偿还, 年利率为 4.31% 且无抵押担保。
- (iv) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 180,769,713 元(2019 年 12 月 31 日: 180,769,713 元)为关联方借款, 将于 2020 年到期偿还, 年利率为 4.31% 且无抵押担保。
- (v) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 163,311,256 元(2019 年 12 月 31 日: 145,711,256 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。
- (vi) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中 55,461,670 元(2019 年 12 月 31 日: 55,461,670 元)为关联方借款, 将于 2020 年到期偿还, 年利率为 4.31% 且无抵押担保。
- (vii) 于 2020 年 06 月 30 日, 该款项中零元(2019 年 12 月 31 日: 400,000,000 元)为关联方借款, 该借款已于 2020 年到期偿还, 年利率为 8.50% 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 2020 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) 应付账款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司	<u>1,543,853,211</u>	<u>1,542,715,596</u>

(d) 其他非流动负债

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	786,946,314	814,946,314
越秀地产(ii)	<u>663,844,715</u>	<u>654,158,274</u>
	<u>1,450,791,029</u>	<u>1,469,104,588</u>

(i) 于 2020 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，将于 2023 年到期，年利率为 6.50%且无抵押担保。

(ii) 于 2020 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，将于 2022 年到期，年利率为 2.94%且无抵押担保。

(e) 银行存款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
创兴银行有限公司	<u>1,451,932,313</u>	<u>1,574,224,408</u>

(f) 银行借款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
创兴银行有限公司	<u>-</u>	<u>40,000,000</u>

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 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 承诺事项

##### (1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
在建工程	<u>410,465,659</u>	<u>449,315,072</u>

#### 九 或有事项

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日, 有如下财务担保:

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>20,719,218,744</u>	<u>19,100,320,780</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 2020 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)

十 公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
关联方	79,855,958,874	78,160,084,025
第三方	541,212,309	528,538,498
	<u>80,397,171,183</u>	<u>78,688,622,523</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2019 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	52,821,896	47,617,599	222,146,015	146,488,569
租金收入	25,194,336	19,964,187	31,873,539	22,361,860
其他收入	183,449,102	-	54,666,308	-
	<u>261,465,334</u>	<u>67,581,786</u>	<u>308,685,862</u>	<u>168,850,429</u>

