

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。



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，二〇二一年九月一日

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：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

(2021 年)

二〇二一年八月

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、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险提示章节没有重大变化。

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、 公司经营和业务情况.....	8
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	19
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
二、 合并报表范围调整.....	27
三、 财务报告审计情况.....	27
四、 主要会计数据和财务指标.....	27
五、 资产受限情况.....	27
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	28
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	28
八、 负债情况.....	28
九、 利润及其他损益来源情况.....	29
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	29
十一、 对外担保情况.....	29
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	29
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

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	2021年1-6月
最近一期末	指	2021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

单位：亿元 币种：人民币

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）	无
法定代表人	林昭远
注册资本	19.0861
实缴资本	19.0861
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（如有）	https://www.yuexiuproperty.com/
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楼自编号01
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

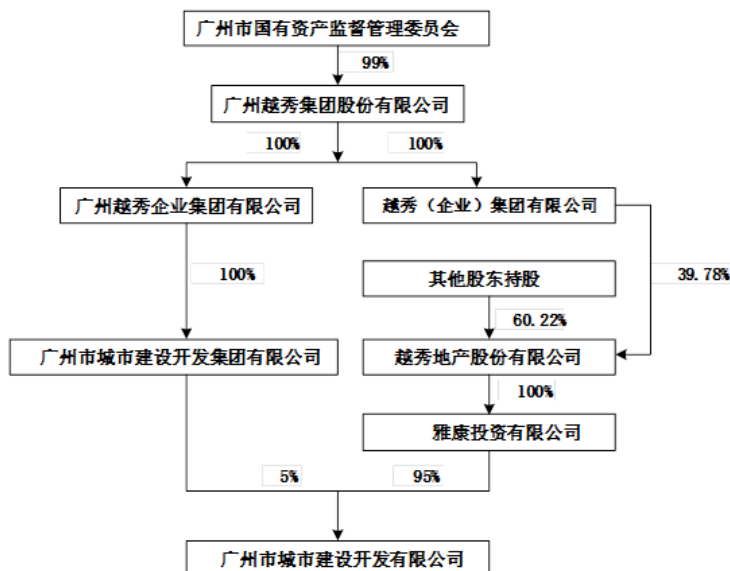
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占其持股的百分比（%）：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）



四、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

变更具体情况：

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

曾志钊任公司副总经理，梁丹青不再担任公司董事、副总经理，张妍不再担任公司总经理助理。

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：林昭远

发行人的其他董事：林峰、李锋、黄维纲、朱晨、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、吴炜

发行人的监事：江国雄、杨辉、李红

发行人的总经理：林峰

发行人的其他非董事高级管理人员：黄维纲、朱晨、吴炜、杜凤君、赖雅、梁睿、曾志钊

五、公司经营和业务情况

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	2,197,553.62	1,574,872.10	28.34%	10.47%	16.04%	-3.44%
租金收 入	26,411.95	6,743.66	74.47%	17.22%	-14.22%	9.36%
其他收 入	90,688.15	84,483.36	6.84%	90.12%	109.99%	-8.81%
合计	2,314,653.72	1,666,099.12	28.02%	9.98%	15.38%	-3.37%

(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。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内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

(二) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、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。

（三） 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。

（四） 发行人报告期内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

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

是 否

（六） 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，发行人有息负债余额 566.87 亿元，其中公司信用类债券余额 173.00 亿元，占有息负债余额的 30.52%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 155.00 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 18.00 亿元，且共有 67.50 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	16 穗建 02
3、债券代码	136601.SH

4、发行日	2016年7月29日
5、起息日	2016年7月31日
6、最近回售日（如有）	2019年7月31日
7、到期日	2021年7月31日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.75
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	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)(品种二)
2、债券简称	16穗建04
3、债券代码	136679.SH
4、发行日	2016年8月26日
5、起息日	2016年8月29日
6、最近回售日（如有）	2021年8月29日
7、到期日	2021年8月29日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.19
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	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(第三期)(品种一)
2、债券简称	16穗建05
3、债券代码	136732.SH
4、发行日	2016年9月23日
5、起息日	2016年9月26日
6、最近回售日（如有）	2019年9月26日
7、到期日	2021年9月26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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	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(第三期)(品种二)
2、债券简称	16 穗建 06
3、债券代码	136733.SH
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、起息日	2016 年 9 月 26 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 9 月 26 日
7、到期日	2023 年 9 月 26 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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
2、债券简称	18 穗建 01
3、债券代码	143854.SH
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、起息日	2018 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2021 年 10 月 22 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.24
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、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
2、债券简称	18 穗建 02
3、债券代码	143855.SH
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、起息日	2018 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2023 年 10 月 22 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.25
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、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
2、债券简称	19 穗专 01
3、债券代码	155411.SH
4、发行日	2019 年 5 月 16 日
5、起息日	2019 年 5 月 20 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 20 日
7、到期日	2024 年 5 月 20 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.83
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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(第一期)品种一
2、债券简称	19 穗建 01
3、债券代码	155436.SH
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、起息日	2019 年 5 月 28 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 28 日
7、到期日	2022 年 5 月 28 日
8、债券余额	19.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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(第一期)品种二
2、债券简称	19 穗建 02
3、债券代码	155437.SH
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、起息日	2019 年 5 月 28 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 28 日
7、到期日	2024 年 5 月 28 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.93
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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、最近回售日（如有）	2022年8月15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（%）	4.03
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	全国银行间债券市场
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	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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	仅限专业投资者投资认购和交易

适用)	
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

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 20 日
6、最近回售日（如有）	2026 年 7 月 20 日
7、到期日	2028 年 7 月 20 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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

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)

债券简称：16 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

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)

债券简称：16 穗建 05

债券包括的条款条款类型：

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)

债券简称：16 穗建 06

债券包括的条款条款类型：

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

债券简称：18 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

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

债券简称：19 穗专 01

债券包括的条款条款类型：

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

债券简称：19 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

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)

债券简称：16 穗建 03

债券包括的条款条款类型：

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)

债券简称：19 穗建 04

债券包括的条款条款类型：

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

债券简称：20 穗建 01

债券包括的条款条款类型：

√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)

债券简称：21 穗建 01

债券包括的条款条款类型：

√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)

债券简称：21 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

√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执行情况

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)

债券简称：16 穗建 02

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)

债券简称：16 穗建 04

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)

债券简称：16 穗建 05

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)

债券简称：16 穗建 06

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

债券简称：18 穗建 01

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

债券简称：18 穗建 02

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

债券简称：19 穗专 01

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

债券简称：19 穗建 01

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

债券简称：19 穗建 02

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的执行情况：

未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)
债券简称：16 穗建 03
债券约定的投资者保护条款：
违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制
投资者保护条款的执行情况：
未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)
债券简称：19 穗建 04
债券约定的投资者保护条款：
违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制
投资者保护条款的执行情况：
未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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
债券简称：20 穗建 01
债券约定的投资者保护条款：
违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制
投资者保护条款的执行情况：
未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)
债券简称：21 穗建 01
债券约定的投资者保护条款：
违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制
投资者保护条款的执行情况：
未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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)
债券简称：21 穗建 02
债券约定的投资者保护条款：
违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制
投资者保护条款的执行情况：
未触发违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议条款，债券受托管理机制正常履行。

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

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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136601.SH

债券简称	16 穗建 02
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：136679.SH

债券简称	16 穗建 04
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：136732.SH

债券简称	16 穗建 05
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：136733.SH

债券简称	16 穗建 06
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：143854.SH

债券简称	18 穗建 01
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：143855.SH

债券简称	18 穗建 02
------	----------

增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：155411.SH

债券简称	19穗专01
增信机制、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及严格的信息披露
增信机制、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
报告期内增信机制、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：155436.SH

债券简称	19穗建01
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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：155437.SH

债券简称	19 穗建 02
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

行情况	
-----	--

债券代码：163304.SH

债券简称	20 穗建 01
增信机制、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
增信机制、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
报告期内增信机制、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、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1、新金融工具准则

2017年3月31日，财政部分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

按照上述通知的要求，公司自2021年1月1日起执行新金融工具准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

2、新收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），新收入准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

按照上述通知的要求，公司自2021年1月1日起执行新收入准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

3、新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

按照上述通知的要求，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

三、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

四、主要会计数据和财务指标

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

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：411.07亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
投资性房地产	67.52	58.20	-
在建工程	7.06	38.58	-
存货	226.60	14.49	-
使用权资产	0.07	0.19	-
货币资金	109.83	32.09	-
合计	411.07	19.78	-

注：上表中账面价值为受限部分账面价值。

（二）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

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限原因	受限金额
存货		-	借款抵押	226.60
监控户存款		-	受限制存款	109.83
合计		-	-	-

注：截至报告期末，公司合并口径存货账面价值合计 1,564.05 亿元，受限金额 226.60 亿元；公司合并口径货币资金账面价值 342.30 亿元，受限金额 109.83 亿元。

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的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

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

除上述受限资产外，公司截至报告期末不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司根据往来占款或资金拆借的背景对其进行经营性与非经营性划分，其中与业务开展相关的往来占款或资金拆借划分为经营性，与公司自身业务开展无关的往来占款或资金拆借划分为非经营性。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：56.96 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：56.96 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：7.83%，是否超过合并口径净资产的 10%： 是 否

（四） 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

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 566.87 亿元，较上年末总比变动 9.66%，其中短期有息负债 186.85 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

适用 不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

适用 不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：42.49 亿元

报告期非经常性损益总额：1.16 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：适用 不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：15.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.66 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：15.43 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

十二、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

截至报告期末，公司无需要披露的重大未决诉讼或仲裁事项。

十三、 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

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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

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半年度报告、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，www.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 2021 年公司债券半年报盖章页)



广州市城市建设开发有限公司
2021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

2021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	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	34,230,306,509	31,940,089,396
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	29,683,185	17,144,903
应收款项融资		
预付款项	15,678,419,028	4,344,861,797
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,570,956,258	32,781,987,897
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	151,232,121,997	138,513,178,965
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	6,251,245,404	3,670,267,003
流动资产合计	242,992,732,381	211,267,529,961
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,269,565,262
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,205,877,851	7,873,177,539
其他权益工具投资	1,232,192,261	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,600,900,000	11,445,940,000
计入非流动资产的存货	5,173,170,907	6,330,243,657
固定资产	1,649,110,117	1,701,706,611
在建工程	1,829,719,091	1,423,737,592
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,778,470,526	
无形资产	56,642,661	3,290,596,029
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	944,959,542	785,407,496
其他非流动资产		61,069,760
非流动资产合计	35,471,042,956	34,181,443,946
资产总计	278,463,775,337	245,448,973,907
流动负债：		
短期借款	178,661,527	90,377,720
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	1,077,990,888	1,555,008,893
应付账款	21,220,716,743	19,003,407,056
预收款项		53,157,081,861
合同负债	68,230,039,482	
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	841,202,457	1,136,278,086
应交税费	11,766,299,081	10,687,975,373
计入流动负债的租赁负债	108,969,545	
其他应付款	42,983,189,983	34,201,213,352
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	16,537,002,515	6,450,172,269

其他流动负债		
流动负债合计	162,944,072,221	126,281,514,610
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	24,647,680,107	23,052,320,708
应付债券	7,288,040,155	12,474,436,190
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	468,684,133	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	51,137,749	52,034,902
递延所得税负债	3,310,382,608	3,245,799,681
其他非流动负债	7,017,244,888	9,732,885,021
非流动负债合计	42,783,169,640	48,557,476,502
负债合计	205,727,241,861	174,838,991,112
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	21,607,404,609	21,607,404,609
减: 库存股		
其他综合收益	1,479,209,478	1,507,239,229
专项储备		
盈余公积	750,009,634	750,009,634
一般风险准备		
未分配利润	25,696,252,126	25,643,242,249
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	51,441,485,847	51,416,505,721
少数股东权益	21,295,047,629	19,193,477,074
所有者权益(或股东权益)合计	72,736,533,476	70,609,982,795
负债和所有者权益(或股东权益)总计	278,463,775,337	245,448,973,907

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

2021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	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,943,520,703	2,163,846,016
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	1,348,223	851,065
应收款项融资		
预付款项	8,950,146	7,798,576
其他应收款	100,719,386,551	88,808,099,869
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,121,491,945	1,163,107,425
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	103,794,697,568	92,143,702,951
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,247,903,317
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	31,977,007,895	31,914,193,518
其他权益工具投资	1,210,530,316	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	611,070,000	613,300,000
固定资产	6,553,252	8,713,472
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	21,869,699	
无形资产	16,112,898	19,060,557
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	33,843,144,060	33,803,170,864

资产总计	137,637,841,628	125,946,873,815
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		
应付账款	1,253,085,596	1,329,864,982
预收款项		427,921,487
合同负债	463,795,163	
应付职工薪酬	461,022,868	499,249,392
应交税费	1,222,043,070	1,235,637,863
计入流动负债的租赁负债	24,586,633	
其他应付款	77,999,726,588	71,196,644,018
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	10,595,903,036	4,796,938,795
其他流动负债		
流动负债合计	92,020,162,954	79,486,256,537
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	7,288,040,155	12,474,436,190
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	51,137,749	52,034,902
递延所得税负债	333,447,774	301,038,032
其他非流动负债	955,510	612,795,383
非流动负债合计	7,673,581,188	13,440,304,507
负债合计	99,693,744,142	92,926,561,044
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	810,367,169	838,396,920
专项储备		
盈余公积	750,009,634	750,009,634
未分配利润	8,618,884,355	3,667,069,889
所有者权益（或股东权益）合计	37,944,097,486	33,020,312,771
负债和所有者权益（或股东权益）总计	137,637,841,628	125,946,873,815

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
2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	23,146,537,244	21,046,433,800
其中：营业收入	23,146,537,244	21,046,433,800
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,080,753,267	17,122,609,368
其中：营业成本	16,660,991,215	14,440,111,176
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	1,596,035,781	1,793,821,246
销售费用	668,121,503	448,198,323
管理费用	393,004,586	496,856,262
研发费用		
财务费用	-237,399,818	-56,377,639
其中：利息费用	553,927	18,037,376
利息收入	177,590,842	108,275,577
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	126,326,826	273,815,824
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-33,642,987	57,526,941
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）	141,592,979	2,903,214
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-99,197,084	-161,143,606
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-17,211	557,841
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,234,489,487	4,039,957,705
加：营业外收入	34,228,557	29,833,593
减：营业外支出	20,012,975	22,493,907
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,248,705,069	4,047,297,391
减：所得税费用	1,199,432,717	1,098,358,891
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,049,272,352	2,948,938,500
（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）	2,887,538,614	3,027,809,981
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	161,733,738	-78,871,481
六、其他综合收益的税后净额	-28,029,751	-49,498,472
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-28,029,751	-49,498,472
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	-49,498,472
(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	-49,498,472
(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	3,021,242,601	2,899,440,028
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,859,508,863	2,978,311,509
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	161,733,738	-78,871,481
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

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	175,423,574	261,465,332
减：营业成本	91,903,782	67,581,785
税金及附加	8,571,516	-14,791,256
销售费用	31,072,919	1,633,826
管理费用	109,643,776	224,301,895
研发费用		
财务费用	198,671,727	383,802,820
其中：利息费用	312,190,794	405,487,450

利息收入	29,805,903	41,510,081
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	8,599,714,293	575,264,371
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-19,185,624	1,526,138
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）	-270,000	1,735,714
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）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	8,335,004,147	175,936,347
加：营业外收入	1,491,253	3,368,982
减：营业外支出	1,365,420	9,663,278
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,335,129,980	169,642,051
减：所得税费用	84,354,524	41,476,503
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	8,250,775,456	128,165,548
（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	-49,498,472
（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	-28,029,751	-49,498,472

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	-49,498,472
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	8,222,745,705	78,667,076
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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020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	34,044,658,387	17,701,838,723
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	470,862,755	285,137,614
经营活动现金流入小计	34,515,521,142	17,986,976,337
购买商品、接受劳务支付的现金	28,218,648,720	11,953,016,370
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	943,314,447	919,352,451
支付的各项税费	3,889,882,975	3,944,982,764
支付其他与经营活动有关的现金	712,771,114	861,261,095
经营活动现金流出小计	33,764,617,256	17,678,612,680
经营活动产生的现金流量净额	750,903,886	308,363,657
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	112,667,050	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	4,404,717	13,270,157
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	117,071,767	275,649,585
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503,741,541	221,677,849
投资支付的现金	1,238,343,298	20,300,000
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	2,208,049,072	
支付其他与投资活动有关的现金	3,852,634,301	1,471,493,805
投资活动现金流出小计	7,802,768,212	1,713,471,654
投资活动产生的现金流量净额	-7,685,696,445	-1,437,822,069

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,939,836,817	423,800,000
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	9,548,469,814	7,501,768,073
发行债券收到的现金		1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,087,010,140	297,942,977
筹资活动现金流入小计	12,575,316,771	9,717,811,050
偿还债务支付的现金	3,561,440,978	6,041,631,263
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,725,980,106	1,003,073,701
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	94,340,186	3,546,856,485
筹资活动现金流出小计	5,381,761,270	10,591,561,449
筹资活动产生的现金流量净额	7,193,555,501	-873,750,399
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-31,001	314,891
五、现金及现金等价物净增加额	258,731,941	-2,002,893,920
加：期初现金及现金等价物余额	22,988,842,003	20,478,302,827
六、期末现金及现金等价物余额	23,247,573,944	18,475,408,907

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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020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	349,999,503	164,474,144
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	330,400,004	605,450,182
经营活动现金流入小计	680,399,507	769,924,326
购买商品、接受劳务支付的现金	133,312,447	99,892,188
支付给职工及为职工支付的现金	88,033,220	50,485,870

支付的各项税费	60,916,870	311,457,646
支付其他与经营活动有关的现金	281,219,959	47,552,781
经营活动现金流出小计	563,482,496	509,388,485
经营活动产生的现金流量净额	116,917,011	260,535,841
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	268,659,429	573,738,232
分得股利或利润所取得的的现金	428,360,105	
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
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	697,019,534	576,746,265
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,369,994	53,364,934
投资支付的现金	82,000,001	
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	7,617,623,855	2,275,454,338
投资活动现金流出小计	7,702,993,850	2,595,819,230
投资活动产生的现金流量净额	-7,005,974,316	-2,019,072,965
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,012,331,634	
筹资活动现金流入小计	7,012,331,634	1,494,300,000
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	205,637,158	395,499,743
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	205,637,158	1,022,140,739
筹资活动产生的现金流量净额	6,806,694,476	472,159,261
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,290	1,648

五、现金及现金等价物净增加额	-82,368,119	-1,286,376,215
加：期初现金及现金等价物余额	1,943,329,679	5,892,060,456
六、期末现金及现金等价物余额	1,860,961,560	4,605,684,241

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

有限公司

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注

内容	页码
截至 2021 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 - 53

广州市城市建设开发有限公司

2021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	2021年6月30日 合并	2020年12月31日 合并
流动资产			
货币资金	六(1)	34,230,306,509	31,940,089,396
应收账款		29,683,185	17,144,903
预付款项		15,678,419,028	4,344,861,797
其他应收款	六(2)	35,570,956,258	32,781,987,897
存货	六(3)	151,232,121,997	138,513,178,965
其他流动资产		6,251,245,404	3,670,267,003
流动资产合计		242,992,732,381	211,267,529,961
非流动资产			
可供出售金融资产		-	1,269,565,262
其他权益工具投资		1,232,192,261	-
长期股权投资		9,205,877,851	7,873,177,539
投资性房地产	六(4)	11,600,900,000	11,445,940,000
存货	六(3)	5,173,170,907	6,330,243,657
固定资产		1,649,110,117	1,701,706,611
在建工程		1,829,719,091	1,423,737,592
无形资产		56,642,661	3,290,596,029
使用权资产		3,778,470,526	-
递延所得税资产		944,959,542	785,407,496
其他非流动资产		-	61,069,760
非流动资产合计		35,471,042,956	34,181,443,946
资产总计		278,463,775,337	245,448,973,907

广州市城市建设开发有限公司

2021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	2021年6月30日 合并	2020年12月31日 合并
流动负债			
短期借款	六(5)	178,661,527	90,377,720
应付票据		1,077,990,888	1,555,008,893
应付账款		21,220,716,743	19,003,407,056
预收款项		-	53,157,081,861
合同负债		68,230,039,482	-
应付职工薪酬		841,202,457	1,136,278,086
应交税费		11,766,299,081	10,687,975,373
租赁负债		108,969,545	-
其他应付款	六(6)	42,983,189,983	34,201,213,352
一年内到期的非流动负债		16,537,002,515	6,450,172,269
流动负债合计		162,944,072,221	126,281,514,610
非流动负债			
长期借款	六(7)	24,647,680,107	23,052,320,708
应付债券		7,288,040,155	12,474,436,190
递延收益		51,137,749	52,034,902
租赁负债		468,684,133	-
递延所得税负债		3,310,382,608	3,245,799,681
其他非流动负债		7,017,244,888	9,732,885,021
非流动负债合计		42,783,169,640	48,557,476,502
负债合计		205,727,241,861	174,838,991,112
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		21,607,404,609	21,607,404,609
其他综合收益		1,479,209,478	1,507,239,229
盈余公积		750,009,634	750,009,634
未分配利润		25,696,252,126	25,643,242,249
归属于母公司所有者权益合计		51,441,485,847	51,416,505,721
少数股东权益		21,295,047,629	19,193,477,074
所有者权益合计		72,736,533,476	70,609,982,795
负债及所有者权益总计		278,463,775,337	245,448,973,907

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

2021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	2021年6月30日 公司	2020年12月31日 公司
流动资产			
货币资金		1,943,520,703	2,163,846,016
应收账款		1,348,223	851,065
预付款项		8,950,146	7,798,576
其他应收款	九(1)	100,719,386,551	88,808,099,869
存货		1,121,491,945	1,163,107,425
流动资产合计		103,794,697,568	92,143,702,951
非流动资产			
可供出售金融资产		-	1,247,903,317
其他权益工具投资		1,210,530,316	-
长期股权投资		31,977,007,895	31,914,193,518
投资性房地产		611,070,000	613,300,000
固定资产		6,553,252	8,713,472
无形资产		16,112,898	19,060,557
使用权资产		21,869,699	-
非流动资产合计		33,843,144,060	33,803,170,864
资产总计		137,637,841,628	125,946,873,815

广州市城市建设开发有限公司

2021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	2021年6月30日 公司	2020年12月31日 公司
流动负债			
应付账款		1,253,085,596	1,329,864,982
预收款项		-	427,921,487
合同负债		463,795,163	-
应付职工薪酬		461,022,868	499,249,392
应交税费		1,222,043,070	1,235,637,863
租赁负债		24,586,633	
其他应付款		77,999,726,588	71,196,644,018
一年内到期的非流动负债		10,595,903,036	4,796,938,795
流动负债合计		92,020,162,954	79,486,256,537
非流动负债			
应付债券		7,288,040,155	12,474,436,190
递延收益		51,137,749	52,034,902
递延所得税负债		333,447,774	301,038,032
其他非流动负债		955,510	612,795,383
非流动负债合计		7,673,581,188	13,440,304,507
负债合计		99,693,744,142	92,926,561,044
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		810,367,169	838,396,920
盈余公积		750,009,634	750,009,634
未分配利润		8,618,884,355	3,667,069,889
所有者权益合计		37,944,097,486	33,020,312,771
负债及所有者权益总计		137,637,841,628	125,946,873,815

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:

曾志新

广州市城市建设开发有限公司

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
一、营业收入	六(8)	23,146,537,244	21,046,433,800
减：营业成本	六(8)	(16,660,991,215)	(14,440,111,176)
税金及附加		(1,596,035,781)	(1,793,821,246)
销售费用		(668,121,503)	(448,198,323)
管理费用		(393,004,586)	(496,856,262)
财务费用	六(9)	237,399,818	56,377,639
其中：利息费用		(553,927)	(18,037,376)
利息收入		177,590,842	108,275,577
资产减值损失		(99,197,084)	(161,143,606)
加：投资收益	六(10)	126,326,826	273,815,824
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(33,642,987)	57,526,941
公允价值变动损益		141,592,979	2,903,214
资产处置损益		(17,211)	557,841
二、营业利润		4,234,489,487	4,039,957,705
加：营业外收入		34,228,557	29,833,593
其中：非流动资产处置利得		738,680	732,500
减：营业外支出		(20,012,975)	(22,493,907)
三、利润总额		4,248,705,069	4,047,297,391
减：所得税费用		(1,199,432,717)	(1,098,358,891)
四、净利润		3,049,272,352	2,948,938,500
少数股东损益		161,733,738	(78,871,481)
归属于母公司股东的净利润		2,887,538,614	3,027,809,981
五、其他综合收益的税后净额		(28,029,751)	(49,498,472)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(28,029,751)	(49,498,472)
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)	(49,498,472)
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		3,021,242,601	2,899,440,028
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,859,508,863	2,978,311,509
归属于少数股东的综合收益总额		161,733,738	(78,871,481)

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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止	截至 2020 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)	175,423,574	261,465,332
减: 营业成本	九 (2)	(91,903,782)	(67,581,785)
税金及附加		(8,571,516)	14,791,256
销售费用		(31,072,919)	(1,633,826)
管理费用		(109,643,776)	(224,301,895)
财务费用		(198,671,727)	(383,802,820)
其中: 利息费用		(312,190,794)	(405,487,450)
利息收入		29,805,903	41,510,081
加: 投资收益		8,599,714,293	575,264,371
其中: 对联营企业和合营企业的 投资(损失)/收益		(19,185,624)	1,526,138
公允价值变动(损失)/收益		(270,000)	1,735,714
二、营业利润		8,335,004,147	175,936,347
加: 营业外收入		1,491,253	3,368,982
其中: 非流动资产处置利得		460,672	100,000
减: 营业外支出		(1,365,420)	(9,663,278)
三、利润总额		8,335,129,980	169,642,051
减: 所得税费用		(84,354,524)	(41,476,503)
四、净利润		8,250,775,456	128,165,548
五、其他综合收益的税后净额		(28,029,751)	(49,498,472)
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)	(49,498,472)
六、综合收益总额		8,222,745,705	78,667,076

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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止	截至 2020 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
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		34,044,658,387	17,701,838,723
收到其他与经营活动有关的现金		470,862,755	285,137,614
经营活动现金流入小计		34,515,521,142	17,986,976,337
购建商品、接受劳务支付的现金		(28,218,648,720)	(11,953,016,370)
支付给职工以及为职工支付的现金		(943,314,447)	(919,352,451)
支付的各项税费		(3,889,882,975)	(3,944,982,764)
支付其他与经营活动有关的现金		(712,771,114)	(861,261,095)
经营活动现金流出小计		(33,764,617,256)	(17,678,612,680)
经营活动产生的现金流量净额		750,903,886	308,363,657
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		112,667,050	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		4,404,717	13,270,157
投资活动现金流入小计		117,071,767	275,649,585
购建固定资产、投资性房地产、无形资 产所支付的现金		(503,741,541)	(221,677,849)
投资支付的现金		(1,238,343,298)	(20,300,000)
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		(3,852,634,301)	(1,471,493,805)
投资活动现金流出小计		(7,802,768,212)	(1,713,471,654)
投资活动产生的现金流量净额		(7,685,696,445)	(1,437,822,069)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		1,939,836,817	423,800,000
取得借款收到的现金		9,548,469,814	7,501,768,073
发行债券收到的现金		-	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,087,010,140	297,942,977
筹资活动现金流入小计		12,575,316,771	9,717,811,050
偿还债务支付的现金		(3,561,440,978)	(6,041,631,263)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,725,980,106)	(1,003,073,701)
支付其他与筹资活动有关的现金		(94,340,186)	(3,546,856,485)
筹资活动现金流出小计		(5,381,761,270)	(10,591,561,449)
筹资活动产生的现金流量净额		7,193,555,501	(873,750,399)
四、汇率变动对现金的影响		(31,001)	314,891
五、现金净变动额		258,731,941	(2,002,893,920)
加: 期初现金余额		22,988,842,003	20,478,302,827
六、期末现金余额		23,247,573,944	18,475,408,907

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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 公司 未经审计	截至 2020 年 6 月 30 日止 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		349,999,503	164,474,144
收到其他与经营活动有关的现金		330,400,004	605,450,182
经营活动现金流入小计		680,399,507	769,924,326
购建商品、接受劳务支付的现金		(133,312,447)	(99,892,188)
支付给职工以及为职工支付的现金		(88,033,220)	(50,485,870)
支付的各项税费		(60,916,870)	(311,457,646)
支付其他与经营活动有关的现金		(281,219,959)	(47,552,781)
经营活动现金流出小计		(563,482,496)	(509,388,485)
经营活动产生的现金流量净额		116,917,011	260,535,841
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		268,659,429	573,738,232
分得股利或利润所取得的现金		428,360,105	-
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
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		697,019,534	576,746,265
购建固定资产、投资性房地产、无形资产支 付的现金		(3,369,994)	(53,364,934)
投资支付的现金		(82,000,001)	-
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		(7,617,623,855)	(2,275,454,338)
投资活动现金流出小计		(7,702,993,850)	(2,595,819,230)
投资活动产生的现金流量净额		(7,005,974,316)	(2,019,072,965)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		-	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		7,012,331,634	-
筹资活动现金流入小计		7,012,331,634	1,494,300,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(205,637,158)	(395,499,743)
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		(205,637,158)	(1,022,140,739)
筹资活动产生的现金流量净额		6,806,694,476	472,159,261
四、汇率变动对现金的影响			
		(5,290)	1,648
五、现金净变动额			
加: 期初现金余额		1,943,329,679	5,892,060,456
六、期末现金余额			
		1,860,961,560	4,605,684,241

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 2021 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)

项 目	附注	未经审计						
		归属于母公司所有者权益						
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
2020 年 12 月 31 日期末余额		1,908,610,000	21,607,404,609	1,507,239,229	750,009,634	25,643,242,249	19,193,477,074	70,609,982,795
会计政策变更		-	-	-	-	462,970,185	-	462,970,185
2021 年 1 月 1 日期初余额		1,908,610,000	21,607,404,609	1,507,239,229	750,009,634	26,106,212,434	19,193,477,074	71,072,952,980
截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额								
综合收益总额		-	-	-	-	2,887,538,614	161,733,738	3,049,272,352
净利润		-	-	-	-	-	-	(28,029,751)
其他综合收益		-	-	(28,029,751)	-	-	-	(28,029,751)
综合收益总额合计		-	-	(28,029,751)	-	2,887,538,614	161,733,738	3,021,242,601
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本		-	-	-	-	-	1,939,836,817	1,939,836,817
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-
对所有者的分配		-	-	-	-	(3,297,498,922)	-	(3,297,498,922)
2021 年 6 月 30 日期末余额		1,908,610,000	21,607,404,609	1,479,209,478	750,009,634	25,696,252,126	21,295,047,629	72,736,533,476

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
截至 2021 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 12 月 31 日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	838,396,920	750,009,634	3,667,069,889	33,020,312,771
会计政策变更	-	-	-	-	(1,462,068)	(1,462,068)
2021 年 1 月 1 日期初余额	1,908,610,000	25,856,226,328	838,396,920	750,009,634	3,665,607,821	33,018,850,703
截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	8,250,775,456	8,250,775,456
净利润	-	-	-	-	8,250,775,456	8,250,775,456
其他综合收益	-	-	(28,029,751)	-	-	(28,029,751)
综合收益总额合计	-	-	(28,029,751)	-	8,250,775,456	8,222,745,705
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(3,297,498,922)	(3,297,498,922)
2021 年 6 月 30 日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	810,367,169	750,009,634	8,618,884,355	37,944,097,486

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:

(Handwritten signature)

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 2021 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 2021 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 2021 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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，本集团分别与广州隽景一号房地产开发有限公司(“广州隽景”)、青岛云耀实业有限公司(“青岛云耀”)、青岛康景实业有限公司(“青岛康景”)(以下合称“上述主体”)及上述主体的股东签署了一揽子协议，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 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2021 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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

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 2021 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 2021 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。

财务报表附注

截至 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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。

财务报表附注

截至 2021 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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)

(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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	64,427	57,389
银行存款	34,189,907,957	31,910,104,118
其他货币资金	40,334,125	29,927,889
	<u>34,230,306,509</u>	<u>31,940,089,396</u>

(2) 其他应收款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(4)(a))	27,799,783,943	23,703,942,224
应收少数股东及其关联方款项(i)	4,585,752,570	3,614,735,223
应收第三方拍地款项(ii)	1,082,065,184	2,564,878,829
保证金和押金	999,054,234	1,163,823,803
物业专项维修资金	300,653,603	350,974,372
代垫费用	162,277,878	54,375,479
应收政府款项	13,292,808	890,235,273
其他	628,076,038	439,022,694
	<u>35,570,956,258</u>	<u>32,781,987,897</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>35,570,956,258</u>	<u>32,781,987,897</u>

(i) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 559,000,000 元 (2020 年 12 月 31 日：239,000,000 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 2021 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

	2020 年 12 月 31 日	本年计提	本年转销	2021 年 6 月 30 日
成本-				
已完工开发产品	23,327,040,182			20,406,588,701
在建开发产品	122,387,106,006			136,837,917,538
	<u>145,714,146,188</u>			<u>157,244,506,239</u>
减: 存货跌价准备				
已完工开发产品	(465,215,085)	(425,319,610)	130,707,315	(759,827,380)
在建开发产品	(405,508,481)	326,122,526	-	(79,385,955)
	<u>144,843,422,622</u>			<u>156,405,292,904</u>
减: 计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(6,330,243,657)</u>			<u>(5,173,170,907)</u>
	<u>138,513,178,965</u>			<u>151,232,121,997</u>

于 2021 年 6 月 30 日净值为 22,659,317,869 元(2020 年 12 月 31 日: 21,665,662,417 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
2020 年 12 月 31 日	11,445,940,000
本期新增	18,306,122
本期处置	(4,939,101)
公允价值变动	141,592,979
2021 年 6 月 30 日	<u>11,600,900,000</u>

于 2021 年 6 月 30 日, 净值约为 6,751,900,000 元(2020 年 12 月 31 日: 6,690,600,000 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>178,661,527</u>	<u>90,377,720</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方 (附注七(4)(b))	25,624,306,927	25,936,507,319
应付少数股东及其关联方款项(i)	7,352,172,977	1,853,395,644
应付股利	7,538,603,949	4,247,471,431
应付保证金	659,284,966	293,805,282
展销诚意金	471,564,014	345,329,242
应付销售中介费	410,232,779	570,894,070
代收业主款项	320,153,944	193,882,910
应付利息	306,870,713	207,121,706
其他	299,999,714	552,805,748
	<u>42,983,189,983</u>	<u>34,201,213,352</u>

(i) 于 2021 年 6 月 30 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项 1,411,876,207 元计息且无固定偿还日期(于 2020 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项 299,877,630 元计息且将于 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	15,145,132,535	13,030,459,072
保证(b)	3,332,000,000	3,332,000,000
质押	-	249,000,000
信用借款	<u>12,111,647,050</u>	<u>8,094,095,110</u>
	30,588,779,585	24,705,554,182
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(4,569,780,539)	(959,128,474)
质押	-	(249,000,000)
信用借款	<u>(1,371,318,939)</u>	<u>(445,105,000)</u>
	<u>24,647,680,107</u>	<u>23,052,320,708</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日，银行抵押借款 15,145,132,535 元系由净值为 6,751,900,000 元的投资性房地产、705,836,023 元的在建工程、净值为 22,659,317,869 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物(于 2020 年 12 月 31 日，银行抵押借款 13,030,459,072 元系由净值为 6,690,600,000 元的投资性房地产、705,836,023 元的在建工程、净值为 21,665,662,417 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 2021 年 6 月 30 日，银行保证借款 3,271,727,000 元(2020 年 12 月 31 日 3,271,727,000 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 60,273,000 元(2020 年 12 月 31 日：60,273,000 元)系由城建开发集团提供保证。

(8) 营业收入和营业成本

	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间		截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	21,975,536,240	15,748,720,987	19,892,534,303	13,572,233,750
租金收入	264,119,547	67,436,604	225,317,017	78,618,653
物业管理收入	-	-	451,588,601	386,932,200
其他收入	906,881,457	844,833,625	476,993,879	402,326,573
	<u>23,146,537,244</u>	<u>16,660,991,216</u>	<u>21,046,433,800</u>	<u>14,440,111,176</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,301,041,630	1,397,153,308
减：资本化利息	(1,301,595,557)	(1,379,115,932)
利息支出净额	(553,927)	18,037,376
减：利息收入	(177,590,842)	(108,275,577)
汇兑损益	(94,715,864)	22,632,298
手续费	35,460,815	11,228,264
	<u>(237,399,818)</u>	<u>(56,377,639)</u>

(10) 投资收益

	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2020 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	(33,642,987)	65,251,426
往来款利息收入	157,926,338	206,037,037
其他	2,043,475	2,527,361
	<u>126,326,826</u>	<u>273,815,824</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 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

	2021 年 6 月 30 日及 2020 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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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
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
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
广州市荣盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房产有限公司	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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房地产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛中耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
可福有限公司	受同一最终控股公司控制
广州乐熹实业发展有限公司	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
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州城建开发伟城实业有限公司	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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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
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
湖北悦秀荟房地产经纪有限公司	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
广州信康经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
群都有限公司	受同一最终控股公司控制
年卓有限公司	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
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
长沙秀茂置业有限公司	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
广州广宏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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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

东莞隽瑞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
杭州鑫秀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
杭州桑荣房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
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
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州樾然房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	本集团的联营公司
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
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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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
上海宏嘉房地产开发有限公司	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
佛山市南海区越秀地产有限公司	附注 2
广州越璟房地产开发有限公司	附注 3
深圳鹏跃房地产开发有限公司	附注 3

附注 1: 截止至 2021 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子公司, 自 2019 年 12 月 9 日起成为本集团之联营公司。

附注 3: 该公司原为本集团之联营公司, 自 2021 年 6 月 3 日成为本集团之子公司。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2020 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	12,542,672	12,396,832

接受劳务:

广州悦秀会信息科技有限公司	72,865,781	-
广州越秀物业发展有限公司	67,384,754	-
广州越秀商业经营管理有限公司	46,094,522	-
广州市悦冠智能科技有限公司	24,806,044	-
广州悦兴房地产咨询有限公司	11,221,918	-
越秀(武汉)物业服务有限公司	7,818,522	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	5,681,331	-
浙江越秀物业管理有限公司	4,983,711	-
广州越秀怡城商业运营管理有 限公司	4,726,900	-
越秀地产(沈阳)物业管理有 限公司	3,260,019	-
中山市越秀地产物业管理有限 公司	2,900,323	-
广州悦美居实业有限公司	1,888,589	-
广州城滨物业管理有限公司	1,289,799	-
越秀地产(山东)物业管理有 限公司	1,251,915	-
广州白马商业经营管理有限公司	806,329	-
越秀地产(江门)物业管理有 限公司	53,845	-
	257,034,302	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2020 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-		
福达地产投资有限公司	6,991,251	-
武汉越秀地产开发有限公司	1,599,674	-
	<u>8,590,925</u>	<u>-</u>
本集团作为承租方当年承担的 租赁负债利息支出-		
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	329,031	-
杭州越辉房地产开发有限公司	54,203	-
福达地产投资有限公司	220,422	-
武汉越秀地产开发有限公司	204,184	-
	<u>807,840</u>	<u>-</u>
提供租赁方-费用		
武汉越秀地产开发有限公司	15,245,741	25,168,143
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	1,346,647	22,005,278
福达地产投资有限公司	33,667	6,707,724
杭州越辉房地产开发有限公司	681,408	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>17,307,463</u>	<u>62,472,594</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	6,333,219	6,050,175
广州越秀融资租赁有限公司	4,733,119	4,887,894
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>	<u>10,938,069</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间
湖北宏秀房地产开发有限公司	45,119,042	-
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	-
创兴银行有限公司	23,208,075	7,159,166
东莞隽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	107,713,420
成都人居兴天府置业有限公司	1,827,099	-
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
济南鹏远置业有限公司	-	344,316
	<u>156,058,848</u>	<u>213,134,655</u>

(e) 利息支出

	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日 止六个月期间
广州地铁集团有限公司	192,509,488	232,179,786
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,680,228	4,769,817
广州宏轩房地产开发有限公司	3,531,249	-
广州宏嘉房地产开发有限公司	3,320,627	-
创兴银行有限公司	2,421,365	545,722
越秀地产	2,097,929	7,124,889
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,842,602	9,354,539
广州璟晔房地产开发有限公司	887,511	-
	<u>211,290,999</u>	<u>253,974,753</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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) 提供和接受资金

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间及 2020 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)。

(g) 担保

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
提供担保-		
广州越宏房地产开发有限公司	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	498,134,000	498,134,000
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
广州市增城区越华房地产开发有限公司	360,000,000	-
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	295,000,000	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
佛山市宏梁房地产有限公司	147,000,000	147,000,000
	<u>6,107,047,600</u>	<u>3,407,047,600</u>

截至 2021 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 6,107,047,600 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 3,407,047,600 元)，其中已经使用的额度为人民币 1,543,048,938 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 1,076,672,852 元)，剩余额度为人民币 4,563,998,662 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 2,330,374,748 元)。

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	15,479,928,959	15,473,381,245
越秀地产	3,271,727,000	3,271,727,000
城建开发集团	60,273,000	60,273,000
	<u>18,811,928,959</u>	<u>18,805,381,245</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
广州力超经济信息咨询有限公司	6,070,547,000	1,543,411,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	5,108,698,863	5,075,863,840
杭州滨翎企业管理有限公司	2,631,421,513	-
雅康投资	2,472,134,142	2,471,914,696
广州联衡置业有限公司	1,642,002,122	711,002,122
武汉东雄置业发展有限公司	1,147,638,578	1,159,888,578
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,814,167	1,500,044,000
青岛祥锦房地产开发有限公司	676,603,102	676,603,102
武汉康景实业投资有限公司	676,326,770	5,083,810,268
深圳安创投资管理有限公司	587,020,000	587,020,000
广州越禾房地产开发有限公司	545,000,000	545,000,000
深圳联新投资管理有限公司	515,480,000	147,980,000
郴州秀城房地产开发有限公司	500,020,000	-
济南元贺置业有限公司	421,832,400	458,957,400
广州裕秀房地产开发有限公司	375,773,800	-
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
武汉东阳置业发展有限公司	327,500,000	-
青岛云佳房地产开发有限公司	303,488,518	384,745,014
广州樾然房地产开发有限公司	232,005,000	-
武汉锦秀嘉合置业有限公司	231,391,144	-
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
南京金璨房地产开发有限公司	214,189,800	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	396,118,450
苏州国越置业有限公司	201,397,147	-
安达投资有限公司	162,802,836	162,802,836
成都人居兴天府置业有限公司	133,033,250	8,452,868
青岛城秀投资开发有限公司	112,605,136	94,316,082
重庆越辉房地产开发有限公司	109,829,800	-
广州市越汇房地产开发有限公司	105,932,985	82,638,885
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	153,456,375
南京骏玖房地产有限公司	66,326,094	-
杭州越荣房地产开发有限公司	63,591,344	45,079,931
越秀地产(香港)有限公司	59,004,632	59,482,632
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,520,000	50,520,000
广州越宏房地产开发有限公司	49,742,763	2,440,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
广州市联威城市房产有限公司	28,154,990	28,154,990
广州市祥港房地产开发有限公司	23,835,851	24,024,296
群都有限公司	21,106,143	21,106,143
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	17,825,938	19,872,138
广州悦秀会信息科技有限公司	16,363,918	12,028,064
广州云秀健康投资有限公司	14,343,384	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	12,461,654	9,296,083
广州市昊品房地产有限公司	10,067,333	25,447,333
广州钜熹经济信息咨询有限公司	10,001,000	10,001,000
长沙秀茂置业有限公司	10,000,000	-
广州市祥发房地产有限公司	8,432,983	8,404,147
青岛东耀房地产开发有限公司	6,233,886	6,217,886
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	3,914,002	3,914,002
年卓有限公司	3,650,124	-
广州越秀物业发展有限公司	3,435,569	8,704,853
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	3,068,286	11,994,908
广州祥荷房地产开发有限公司	2,473,728	2,472,889
广州市悦冠智能科技有限公司	2,387,443	-
佛山市南海区越秀地产有限公司	2,168,148	57,880
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	1,692,050	-
济南越秀地产开发有限公司	1,614,820	-
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,467,876	157,134
湖北宏秀房地产开发有限公司	1,462,036	1,069,564
烟台领秀房地产开发有限公司	1,310,000	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	1,184,186	5,921,779
越秀地产(江门)物业管理有限公司	1,021,293	-
江门越盛房地产开发有限公司	710,000	28,103,250
丰创有限公司	327,086	327,086
成都人居兴彭置业有限公司	305,246	158,079
广州翔耀置业有限公司	237,010	34,608
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	142,527	598,182
广州市安威城市房产有限公司	61,320	27,953
青岛中耀房地产开发有限公司	-	600,000,000
江门越天房地产开发有限公司	-	458,250,000
杭州鑫秀房地产开发有限公司	-	144,310,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
广州康赛经济信息咨询有限公司	-	50,110,000
广州白马商业经营管理有限公司	-	50,022,666
杭州繁荣房地产开发有限公司	-	50,000,000
可福有限公司	-	35,268,526
广州乐熹实业发展有限公司	-	22,172,100
中山市越秀地产物业管理有限公司	-	21,120,509
城建开发集团	-	12,229,604
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	-	10,024,000
深圳鹏跃房地产开发有限公司	-	4,620,000
越秀地产(山东)物业管理有限公司	-	4,259,797
广州城滨物业管理有限公司	-	2,539,047
广州城建开发伟城实业有限公司	-	1,347,970
广州联秀经济信息咨询有限公司	-	550,000
	<u>27,799,783,943</u>	<u>23,703,942,224</u>

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 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	8,663,787,820	7,432,406,646
越秀地产	3,305,154,429	4,395,141,881
武汉康景实业投资有限公司	2,809,049,619	1,700,671,012
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	1,281,580,301	1,282,088,830
江门越盛房地产开发有限公司	854,346,750	-
杭州越荣房地产开发有限公司	627,643,616	627,598,274
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	408,883,121
广州市祥港房地产开发有限公司	365,187,848	280,070,573
广州市祥发房地产有限公司	346,979,582	346,979,582
广州地铁集团有限公司	274,155,806	724,076,534
桐乡市安豪投资管理有限公司(i)	218,761,635	214,081,407
青岛东耀房地产开发有限公司	209,336,017	209,336,017
广州祥荷房地产开发有限公司	208,306,806	208,306,806
广州市胜基城市房产有限公司	208,249,491	208,249,491
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	197,286,490	216,886,490
广州市祥广房地产开发有限公司	178,200,361	178,200,361
广州市广运城市房产有限公司	174,626,936	174,626,936
城建开发集团	173,326,082	172,112,168
广州市万升城市房产有限公司	170,513,684	170,513,684
广州绿嶸房地产开发有限公司	167,433,000	167,433,000
广州宏轩房地产开发有限公司(ii)	164,556,940	164,556,940
广州宏嘉房地产开发有限公司(iii)	158,141,080	158,141,080
广州市永力城市房产有限公司	157,019,435	157,019,435
高展投资有限公司	147,386,200	147,383,700
重庆越辉房地产开发有限公司	137,634,000	-
广州市中基城市房产有限公司	128,884,867	128,884,867
广州市高展城市房产有限公司	124,056,345	124,058,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,951,282	121,951,282
烟台领秀房地产开发有限公司	102,790,000	-
成都人居兴彭置业有限公司	101,855,454	103,802,383
广州市安威城市房产有限公司	90,601,029	90,188,694
广州越秀物业发展有限公司	89,277,808	87,086,286
广州市广秀城市房产有限公司	88,501,876	88,501,876
广州越投商业保理有限公司	80,254,785	100,701,289

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
济南鹏远置业有限公司	80,000,000	44,000,000
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	73,863,020	73,821,020
广州悦秀会信息科技有限公司	69,717,434	181,047,166
广州市增城区越华房地产开发有限公司	60,004,758	74,943,686
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	55,878,692	55,878,692
广州市广基城市房产有限公司	55,828,693	55,828,693
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
江门越天房地产开发有限公司	45,000,000	-
江门越鼎房地产开发有限公司	44,990,000	-
广州璟晔房地产开发有限公司(v)	44,750,723	44,750,723
广州市峻威城市房产有限公司	44,545,547	44,545,547
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,524,788	44,524,788
广州越秀城建国际金融中心有限公司(iv)	42,675,000	49,573,542
中山市越秀地产物业管理有限公司	36,119,835	14,303,593
广州市东盛城市房产有限公司	35,741,536	35,741,536
广州市盛兴城市房地产有限公司	25,912,450	25,912,450
杭州龙禧房地产开发有限公司	24,408,000	24,408,000
广州市永华城市房地产有限公司	20,700,000	20,700,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	19,948,067	30,000,000
苏州屿秀房地产开发有限公司	11,550,000	11,550,000
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	10,431,573	10,431,573
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	10,377,621	2,121,819
广州市佰城投资发展有限公司	9,256,224	8,557,409
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	6,543,345	59,297,242
越秀地产(山东)物业管理有限公司	5,899,556	2,217,169
青岛云佳房地产开发有限公司	5,020,000	-
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	3,274,959	121,394
广州城建开发设计院有限公司	3,260,752	43,260,752
广州越秀商业经营管理有限公司	2,897,120	16,413,290
越秀地产(江门)物业管理有限公司	2,055,536	1,149,459

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	1,838,296	2,683,605
广州城建开发工程造价咨询有限公司	1,763,995	2,719,493
广州市悦冠智能科技有限公司	1,352,125	9,691,094
江门市越通房地产开发有限公司	734,552	734,552
越秀(武汉)物业服务有限公司	649,485	6,553,369
广州耀恒房地产开发有限公司	525,016	525,016
广州白马商业经营管理有限公司	393,868	71,450,759
越秀地产(香港)有限公司	328,214	328,214
浙江越秀物业管理有限公司	57,720	19,110,436
越秀集团	-	6,398,142
深圳鹏跃房地产开发有限公司	-	1,800,000,000
杭州鑫秀房地产开发有限公司	-	139,400,000
广州越璟房地产开发有限公司	-	45,000,000
广州体育大厦有限公司	-	43,928,218
佛山市南海区越秀地产有限公司	-	13,052,664
广州锦发实业公司	-	11,000,000
湖北悦秀荟房地产经纪有限公司	-	7,029,491
广州市越秀物业管理有限公司	-	6,058,753
福达地产投资有限公司	-	36,548
	<u>25,624,306,927</u>	<u>25,936,507,319</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 06 月 30 日，该款项中 163,311,256 元(2020 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。

(ii) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项中 161,459,259 元(2020 年 12 月 31 日：161,459,259 元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为 4.35% 且无抵押担保。

(iii) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项中 151,828,992 元(2020 年 12 月 31 日：151,828,992 元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为 4.35% 且无抵押担保。

(iv) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项中 40,720,495 元(2020 年 12 月 31 日：40,720,495 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。

(v) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项中 40,579,674 元(2020 年 12 月 31 日：40,579,674 元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为 4.35% 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 2021 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) 一年以内到期的其他非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
越秀地产(i)	<u>605,763,577</u>	<u>-</u>

(i) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，将于 2022 年到期偿还，平均年利率为 0.70% 且无抵押担保。

(d) 其他非流动负债

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	5,307,629,942	6,243,300,618
越秀地产(ii)	-	611,839,873
	<u>5,307,629,942</u>	<u>6,855,140,491</u>

(i) 于 2021 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，将于 2022 至 2025 年到期，年利率为 6.50% 且无抵押担保。

(ii) 于 2020 年 12 月 31 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>1,049,476,612</u>	<u>939,138,092</u>

(f) 银行借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>114,840,000</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2021 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 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>34,897,316,084</u>	<u>31,572,796,290</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 2021 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

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
关联方	100,109,346,055	88,037,258,243
第三方	610,040,496	770,841,626
	<u>100,719,386,551</u>	<u>88,808,099,869</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2020 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	55,555,980	44,631,669	52,821,896	47,617,599
租金收入	34,159,667	21,597,984	25,194,336	19,964,187
其他收入	85,707,926	25,674,128	183,449,102	-
	<u>175,423,574</u>	<u>91,903,782</u>	<u>261,465,334</u>	<u>67,581,786</u>

