

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



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

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

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二二年四月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓

广州市城市建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证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。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2021 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	23
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	28
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	28
七、 中介机构情况.....	33
第三节 报告期内重要事项.....	35
一、 财务报告审计情况.....	35
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	35
三、 合并报表范围调整.....	39
四、 资产情况.....	39
五、 负债情况.....	41
六、 利润及其他损益来源情况.....	43
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	44
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	44
九、 对外担保情况.....	44
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	45
十一、 向普通投资者披露的信息.....	45
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	45
一、 发行人为可交换债券发行人.....	45
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.....	45
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	45
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	45
五、 其他特定品种债券事项.....	45
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	45
第六节 备查文件目录.....	46
财务报表.....	48
附件一： 发行人财务报表.....	48

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年度
最近一期末	指	2021年12月31日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO. LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
实缴资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
注册地址	广东省广州市 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）	-
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

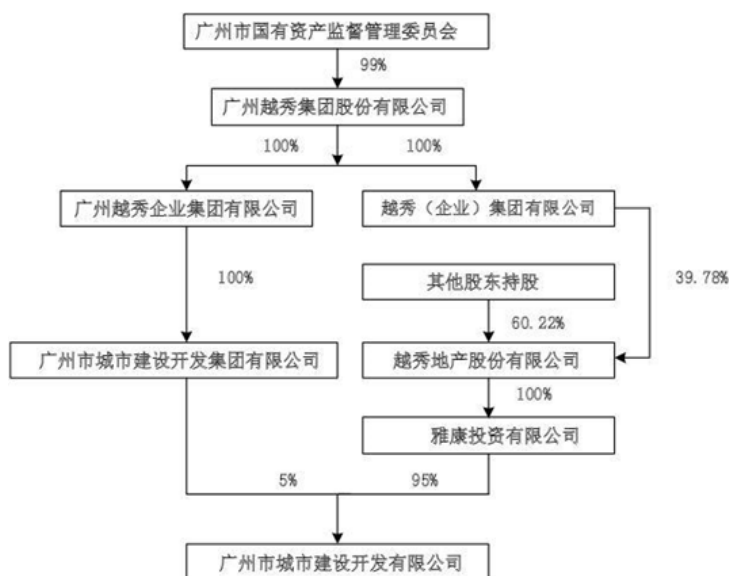
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	曾志钊	副总经理	2021年2月	不适用

董事	梁丹青	董事、副总经理	2021年12月	2021年12月
高级管理人员	张妍	总经理助理	2021年度	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数15.79%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：林昭远

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

发行人的监事：李慧婷、杨辉、李红

发行人的总经理：林峰

发行人的财务负责人：林峰

发行人的其他高级管理人员：杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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

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

（1）行业基本情况

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

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。因而，中央陆续出台了一系列调控政策，以保障我国房地产行业的健康平稳发展。

（2）行业发展阶段

国家统计局数据显示，自2005年以来，我国房地产开发投资累计值呈现持续上涨趋势。2005年至2014年，我国房地产开发投资累计增速保持在10%以上，增速较快。受金融危机影响，2008年至2009年期间我国房地产开发投资增速回落，且2009年我国房地产行业以去库存化为主，拖累投资，全年房地产投资增速跌破20%。随后，为进一步缓和过热的房地产市场、调节房地产供需矛盾，我国政府自2016年至2021年先后出台了一系列房地产调控制度，加之同期GDP增速放缓，导致近年来房地产开发投资增速持续回落。

（3）行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（4）行业地位与竞争优势

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

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

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

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房屋销售	524.48	395.84	24.53	96.62	397.51	284.08	28.54	93.91
物业管理	-	-	-	-	4.76	4.61	3.15	1.13
租金	4.83	1.35	72.05	0.89	4.63	1.22	73.65	1.09
其他	13.53	13.56	-0.23	2.49	16.37	14.40	12.03	3.87
合计	542.83	410.75	24.33	100.00	423.27	304.31	28.10	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋销售	房屋销售	524.48	395.84	24.53	31.94	39.34	3.96
合计	—	524.48	395.84	—	31.94	39.34	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2021 年度，公司房屋销售业务营业收入较去年同期增长 31.94%，房屋销售营业成本较去年同期增加 39.34%，主要原因系公司业务规模扩大，导致公司房屋销售业务收入及成本增加。报告期内，公司房屋销售业务及成本增幅基本一致，为公司业务规模扩大导致，具有较强的合理性。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

（1） 主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

②行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

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

（2）经营方针及发展战略

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

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

如上

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的市场风险

①经济周期及行业经营环境变动的风险

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

②市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争日益激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，

行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。日益激烈的市场竞争环境将导致土地需求增加、经营成本上升，对公司的经营产生不利影响。

③房地产开发风险

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

④房地产销售风险

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

⑤土地、劳动力成本上升风险

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

⑥土地储备风险

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

⑦按揭担保风险

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

（2）风险应对措施

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

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

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

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

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

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

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

2、关联协议签订

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

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务	0.24
接受劳务	4.51
关联方租赁-作为出租方	0.23
关联方租赁—作为承租方（利息支出）	0.10
关联方租赁—作为承租方（费用支出）	0.33

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	2.64
利息费用	3.75
处置子公司对价	49.39
收购子公司对价	22.93
关联方担保——提供担保	83.66
关联方担保—接受担保	176.70
关联方其他应收款	311.79
关联方其他应付款	263.04
其他非流动负债余额	5.98
银行存款	24.16
银行借款	1.54
委托贷款	25.00
租赁负债	2.03

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计为 83.66 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 179.35 亿元，其中公司信用类债券余额 172.76 亿元，占有息债务余额的 96.33%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 6.59 亿元，占有息债务余额的 3.67%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	39.91	57.94	14.96	59.59	172.76
其他有息债务	0.00	0.00	6.38	0.00	0.21	6.59

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，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 亿元，且共有 98.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 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、2022年4月30日后的最近回售日	2022年5月20日
7、到期日	2024年5月20日
8、债券余额	15.00
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	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)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、2022年4月30日后的最近回售日	2022年8月15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	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人(如有)	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	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)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	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	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 广州城建 PPN001
3、债券代码	031900619. IB
4、发行日	2019 年 8 月 13 日
5、起息日	2019 年 8 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	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	银行间

12、主承销商	中国银行股份有限公司,上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	无
14、投资者适当性安排(如适用)	面向中国银行间债券市场机构投资者发行和交易
15、适用的交易机制	询价
16、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	16穗建03
3、债券代码	136678.SH
4、发行日	2016年8月26日
5、起息日	2016年8月29日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2019年8月29日
7、到期日	2022年8月29日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司,九州证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排(如适用)	仅限专业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)及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19穗建04
3、债券代码	155760.SH

4、发行日	2019年9月25日
5、起息日	2019年9月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年9月27日
7、到期日	2024年9月27日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	20穗建01
3、债券代码	163304.SH
4、发行日	2020年3月17日
5、起息日	2020年3月19日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年3月19日
7、到期日	2025年3月19日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.13
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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）及其应对措施	否
---------------------------	---

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 01
3、债券代码	188438.SH
4、发行日	2021 年 7 月 20 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 22 日
7、到期日	2026 年 7 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 9 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 13 日
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 24 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 28 日
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021 年 7 月 20 日

5、起息日	2021年7月22日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2026年7月22日
7、到期日	2028年7月22日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业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）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21穗建04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021年9月9日
5、起息日	2021年9月13日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2026年9月13日
7、到期日	2028年9月13日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业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）及其应对措施	否
---------------------------	---

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款
 债券代码：136678.SH、155437.SH、155760.SH、163304.SH、188438.SH、188730.SH、188802.SH、188439.SH、188731.SH、155411.SH
 债券简称：16 穗建 03、19 穗建 02、19 穗建 04、20 穗建 01、21 穗建 01、21 穗建 03、21 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、19 穗专 01
 债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

上述债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：136733.SH、143855.SH

债券简称：16 穗建 06、18 穗建 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

上述债券相应选择权在报告期内均已期并行权，截至报告期末，上述债券余额均为 0。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款

本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：136678.SH、155437.SH、155760.SH、163304.SH、188438.SH、188730.SH、188802.SH、188439.SH、188731.SH、155411.SH

债券简称：16 穗建 03、19 穗建 02、19 穗建 04、20 穗建 01、21 穗建 01、21 穗建 03、21 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、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

投资者保护条款的触发和执行情况：

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188438.SH

债券简称	21 穗建 01
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	15
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，本期债券募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期的“16 穗建 02”及“16 穗建 04”
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还即将到期的“16 穗建 02”及“16 穗建 04”
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
募集资金总额	15

募集资金报告期内使用金额	15
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，本期债券募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期的“16穗建05”及“16穗建06”本金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还即将到期的“16穗建05”及“16穗建06”本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188802.SH

债券简称	21穗建05
募集资金总额	15
募集资金报告期内使用金额	15
募集资金期末余额	0

报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，本期债券募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期的“18穗建01”及“18穗建02”本金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还即将到期的“18穗建01”及“18穗建02”本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188439.SH

债券简称	21穗建02
募集资金总额	10
募集资金报告期内使用金额	10
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，本期债券募集资金专项账户运作良好

约定的募集资金使用用途 (请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期的“16穗建02”及“16穗建04”
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生调整或变更)	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况(如有)	无
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况(如有)	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还即将到期的“16穗建02”及“16穗建04”
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设,项目的进展情况及运营效益(如有)	否

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:188731.SH

债券简称	21穗建04
募集资金总额	5
募集资金报告期内使用金额	5
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内,本期债券募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途 (请全文列示)	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期的“16穗建05”及“16穗建06”本金

是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	无
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于偿还即将到期的“16穗建05”及“16穗建06”本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155411.SH

债券简称	19穗专01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利

	息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155436.SH

债券简称	19 穗建 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155437.SH

债券简称	19 穗建 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺

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

债券代码：136678.SH

债券简称	16 穗建 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155760.SH

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

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

债券代码：163304.SH

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

债券代码：188438.SH

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

债券代码：188730.SH

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

债券代码：188802.SH

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

债券代码：188439.SH

债券简称	21 穗建 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立

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

债券代码：188731.SH

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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
签字会计师姓名	王斌、谭瑶瑶

（二）受托管理人/债权代理人

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

债券代码	155436.SH、155437.SH、136678.SH、 155760.SH、163304.SH
债券简称	19穗建01、19穗建02、16穗建03、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	赵逸飞
联系电话	010-57672000

债券代码	188438.SH、188730.SH、188802.SH、 188439.SH、188731.SH
债券简称	21穗建01、21穗建03、21穗建05、21 穗建02、21穗建04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路中信证券大厦
联系人	冯源
联系电话	0755-23835481

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	136678.SH、155437.SH、155760.SH、 163304.SH、188438.SH、188730.SH、 188802.SH、188439.SH、188731.SH、 155411.SH
债券简称	16穗建03、19穗建02、19穗建04、20 穗建01、21穗建01、21穗建03、21穗 建05、21穗建02、21穗建04、19穗专 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号院5号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

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

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)以及修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)，于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，并于2021年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9号)、《关于印发<企业会计准则解释第14号>的通知》(财会[2021]1号)及《企业会计准则实施问答》，集团及公司已采用上述准则、通知和实施问答编制2021年度财务报表时，对集团及公司财务报表的影响列示如下：

①金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，集团及公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于2020年12月31日及2021年1月1日，集团和公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

A. 于2021年1月1日，集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	32,732,857,850	货币资金	摊余成本	32,732,857,850

应收账款	摊余成本	17,144,903	应收账款	摊余成本	17,144,903
其他应收款	摊余成本	32,938,346,342	其他应收款	摊余成本	32,938,346,342
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,244,667,000	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,244,667,000
	以成本计量(权益工具)	24,898,262	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	24,898,262

B. 于2021年1月1日，公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,163,846,016	货币资金	摊余成本	2,163,846,016
应收账款	摊余成本	851,065	应收账款	摊余成本	851,065
其他应收款	摊余成本	88,808,099,869	其他应收款	摊余成本	88,808,099,869
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,244,667,000	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,244,667,000
	以成本计量(权益工具)	3,236,317	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,236,317

于2021年1月1日，集团及公司根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则下的账面价值的调节表：

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

单位：元

	账面价值	
	合并	公司
应收款项及其他应收款(注) 2020年12月31日	32,955,491,245	88,808,950,934
重新计量：预期信用损失	-	-
2021年1月1日	32,955,491,245	88,808,950,934
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)	32,955,491,245	88,808,950,934

注：于2020年12月31日和2021年1月1日，应收款项余额包括应收账款和其他应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

单位：元

	账面价值
--	------

	合并	公司
其他权益工具投资		
2020年12月31日	—	—
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	1,269,565,262	1,247,903,317
重新计量：由成本计量变为公允价值计量	—	—
2021年1月1日	1,269,565,262	1,247,903,317
可供出售金融资产		
2020年12月31日	1,269,565,262	1,247,903,317
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新金融工具准则）	(1,269,565,262)	(1,247,903,317)
2021年1月1日	—	—
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产合计（新金融工具准则）	1,269,565,262	1,247,903,317

注：于2020年12月31日，集团及公司持有的以公允价值计量的非上市股权投资，账面金额合计为1,269,565,262元及1,247,903,317元。于2021年1月1日，出于战略投资的考虑，集团及公司选择将该等股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。相应地，集团及公司将公允价值调整期初其他综合收益。

C. 于2021年1月1日，集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	8,805,114	—	—	8,805,114

于2021年1月1日，公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	8,805,114	—	—	8,805,114

②收入

根据新收入准则的相关规定，集团及公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的比较财务报表未重列。

单位：元

	影响金额-增加/(减少)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	2021年1月1日	
		合并	公司
因执行新收入准则，集团及公司将与提供房地产销售相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	54,157,081,861	427,921,487
	预收款项	(54,157,081,861)	(427,921,487)
因执行新收入准则，集团及公司将摊销期限在一年以上的、为获取房地产销售而发生的销售佣金计入其他流动资产。	其他流动资产	690,281,923	5,698,995
	递延所得税负债	172,570,481	1,424,749
	未分配利润	477,978,765	4,274,246
	少数股东权益	39,732,677	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对2021年度财务报表主要项目的影响如下：

单位：元

受影响的资产负债表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021年12月31日	
	合并	公司
合同负债	1,245,601,992	1,745,506
预收款项	(71,936,534,040)	(449,741,475)
其他流动资产	71,936,534,040	449,741,475
递延所得税负债	311,400,498	436,377

单位：元

受影响的利润表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021年度	
	合并	公司
销售费用	(555,320,069)	3,953,489
所得税费用	138,830,017	(988,372)

③租赁

集团及公司于2021年1月1日首次执行新租赁准则，根据相关规定，集团及公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。集团及公司对于该准则的累积影响数调整2021年年初财务报表相关项目金额，2020年度的比较财务报表未重列。

A.

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额-增加/(减少)	
		2021年1月1日	
		集团	公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，集团及公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法： 剩余租赁期超过12个月的，集团及公司根据2021年1月1日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，以与租赁负债相等的金额确定使用权资产的账面价值，并根据预付租金等进行必要调整。集团及公司采用简化方法评估首次执行日使用	使用权资产	535,333,495	-

权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。 剩余租赁期不超过 12 个月的，集团及公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。 对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，集团及公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。 因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。	租赁负债	447,296,797	-
	一年内到期的非流动负债	88,036,698	-

B. 于 2021 年 1 月 1 日，集团及公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

单位：元

	集团	公司
于 2020 年 12 月 31 日的未来最低经营租赁付款额	783,153,161	12,583,368
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	617,463,541	12,218,491
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	(82,130,046)	(12,218,491)
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债（含一年内到期的非流动负债）（附注四（24）（c）（i））	535,333,495	-

因执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，集团相应调整 2021 年 1 月 1 日递延所得税负债 172,570,481 元；相关调整对集团合并财务报表中未分配利润 477,978,765 元；对少数股东权益的影响金额为 39,732,677 元。公司相应调整公司未分配利润 4,274,246 元。

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	0.31	0.01	0.17	81.55

预付款项	106.27	3.64	43.60	143.71
其他流动资产	101.38	3.47	36.79	175.57
可供出售金融资产	0.00	0.00	12.70	100.00
长期股权投资	105.68	3.62	78.73	34.22
其他权益工具投资	10.55	0.36		100.00
投资性房地产	51.86	1.77	114.46	54.96
在建工程	22.62	0.77	14.24	58.91
使用权资产	7.93	0.27		100.00
递延所得税资产	11.18	0.38	7.85	42.37
其他非流动资产	0.00	0.00	0.61	100.00

发生变动的原因：

资产项目	变动原因
应收账款	主要是广州环贸中心开业，租金应收账款上升所致
预付款项	主要是本期新获取的多宗土地未取得土地证导致预付土地款增加
其他流动资产	主要是预缴税金及根据新收入准则影响确认的合同成本。
可供出售金融资产	新金融工具准则影响
长期股权投资	主要是本期新增对联合营企业的投资所致
其他权益工具投资	新金融工具准则影响
投资性房地产	主要是本期广州越秀金融大厦处置导致投资性房地产余额减少
在建工程	主要是本期 TOD 项目在建工程建设投入增加所致
使用权资产	主要是本年首次执行新租赁准则新增报表项目所致
递延所得税资产	主要是并表在建项目前期税务亏损所致
其他非流动资产	主要是本期归还质押担保借款，其质押保证金减少所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
在建工程	22.62	7.13		31.50%
存货	1,716.32	203.16		11.84%
土地使用权	32.60	0.07		0.22%
银行存款	343.18	75.69		22.06%
合计	2,114.72	286.05	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

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）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,716.32		203.16	借款抵押	预计不会产生较大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	1.31	0.06	0.90	45.33
预收账款	0.00	0.00	541.57	-100.00
合同负债	719.37	33.57	0.00	100.00
应付职工薪酬	15.17	0.71	11.56	31.21
一年内到期的非流动负债	209.55	9.78	64.50	224.87
其他流动负债	103.08	4.81	0.00	100.00

应付债券	74.90	3.50	124.74	-39.96
租赁负债	6.73	0.31		100.00
递延所得税负债	21.73	1.01	32.46	-33.05
其他非流动负债	49.75	2.32	97.33	-48.89

发生变动的原因：

负债项目	变动原因
短期借款	主要是本期短期信用借款增加所致
预收账款	新收入准则影响
合同负债	新收入准则影响
应付职工薪酬	本期计提的职工工资及奖金增加所致
一年内到期的非流动负债	主要是一年内到期的长期借款及一年内到期应付债券增加所致
其他流动负债	主要是本期新增待转销项税款及应付供应商结算款项
应付债券	本期一年内到期债券余额增加，重分类至一年内到期的非流动负债科目
租赁负债	主要是本年首次执行新租赁准则新增报表项目所致
递延所得税负债	本期广州越秀金融大厦处置，减少了递延所得税负债所致
其他非流动负债	本期长期应付关联方款项减少所致

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：516.94 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 572.32 亿元，有息债务同比变动 10.71%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：252.42 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 172.76 亿元，占有息债务余额的 30.19%；银行贷款余额 260.11 亿元，占有息债务余额的 45.45%；非银行金融机构贷款 50.43 亿元，占有息债务余额的 8.81%；其他有息债务余额 89.02 亿元，占有息债务余额的 15.55%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	

公司信用类债券	0.00	39.91	57.94	14.96	59.59	172.76
银行贷款	0.00	51.44	23.78	64.96	119.93	260.11
非银行金融机构贷款	0.00	3.77	26.66	15.00	5.00	50.43
其他有息债务	0.00	0.00	48.92	5.77	34.33	89.02

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：97.50 亿元

报告期非经常性损益总额：23.86 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州城建开发南沙房地产有限公司	是	100%	房地产开发	170.71	27.93	23.70	12.50
广州宏胜房地产开发有限公司	是	51%	房地产开发	103.64	72.59	83.01	10.28

广州市品悦房地产开发有限公司	是	51%	房地产开发	114.66	18.93	41.24	7.23
----------------	---	-----	-------	--------	-------	-------	------

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：57.34 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.17 亿元，收回：0 亿元；

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：57.34 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：57.34 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.35%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：23.30 亿元

报告期末对外担保的余额：39.53 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：16.23 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：23.30 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、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为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年度报告、年度财务信息。

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告(2021年)》盖章页)

广州市城市建设开发有限公司
CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT
CO., LTD.
2022年*4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	34,318,478,400	32,732,857,850
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	31,126,098	17,144,903
应收款项融资		
预付款项	10,626,853,406	4,360,426,386
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	39,732,235,520	32,938,346,342
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	166,453,703,619	139,553,798,762
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,138,142,479	3,679,037,623
流动资产合计	261,300,539,522	213,281,611,866
非流动资产：		
非流动资产存货	5,178,140,143	6,330,243,657
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	10,567,715,975	7,873,177,539
其他权益工具投资	1,055,245,071	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,186,380,000	11,445,940,000
固定资产	1,578,981,729	1,701,766,605
在建工程	2,262,410,887	1,423,737,592
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	792,936,322	
无形资产	3,259,681,430	3,290,596,029
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,118,204,620	785,407,496
其他非流动资产		61,069,760
非流动资产合计	30,999,696,177	34,181,503,940
资产总计	292,300,235,699	247,463,115,806
流动负债：		
短期借款	131,343,162	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	1,166,677,361	1,555,008,893
应付账款	21,634,512,227	19,003,413,568
预收款项		54,157,081,861
合同负债	71,936,534,040	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,517,000,483	1,156,199,309
应交税费	9,709,915,051	10,822,952,212
其他应付款	41,084,139,883	34,210,884,321
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	20,954,613,128	6,450,172,269
其他流动负债	10,308,388,195	
流动负债合计	178,443,123,530	127,446,090,153
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	20,489,164,598	23,052,320,708
应付债券	7,490,274,725	12,474,436,190
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	673,461,359	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	50,240,595	52,034,902
递延所得税负债	2,173,150,693	3,245,799,681
其他非流动负债	4,974,624,199	9,732,885,021
非流动负债合计	35,850,916,169	48,557,476,502
负债合计	214,294,039,699	176,003,566,655
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,771,736,726	21,645,332,502
减：库存股		
其他综合收益	1,346,499,086	1,507,239,229
专项储备		
盈余公积	1,116,398,403	750,009,634
一般风险准备		
未分配利润	28,455,150,094	26,437,889,385
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	52,598,394,309	52,249,080,750
少数股东权益	25,407,801,691	19,210,468,401
所有者权益（或股东权益）合计	78,006,196,000	71,459,549,151
负债和所有者权益（或股东权益）总计	292,300,235,699	247,463,115,806

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12月31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12月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,007,678,018	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	7,070,881	851,065
应收款项融资		
预付款项	17,863,876	7,798,576
其他应收款	118,002,602,501	88,808,099,869
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	1,039,754,072	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	5,698,994	
流动资产合计	122,080,668,342	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	25,937,581,634	31,914,193,518
其他权益工具投资	1,033,583,126	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	612,030,000	613,300,000
固定资产	7,858,738	8,713,472
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	19,135,987	
无形资产	11,759,654	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	27,621,949,139	33,803,170,864
资产总计	149,702,617,481	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	18,129,834	
应付账款	1,108,820,563	1,329,864,982
预收款项		427,921,487
合同负债	449,741,475	
应付职工薪酬	667,466,281	499,249,392
应交税费	886,195,787	1,235,637,863
其他应付款	92,144,921,919	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	10,382,842,210	4,796,938,795
其他流动负债	4,830,594	
流动负债合计	105,662,948,663	79,486,256,537
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	7,490,274,725	12,474,436,190
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,507,493	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	50,240,595	52,034,902
递延所得税负债	538,751,142	301,038,032
其他非流动负债	955,510	612,795,383
非流动负债合计	8,100,729,465	13,440,304,507
负债合计	113,763,678,128	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	677,656,777	838,396,920
专项储备		
盈余公积	1,116,398,403	750,009,634
未分配利润	6,380,047,845	3,667,069,889
所有者权益（或股东权益）合计	35,938,939,353	33,020,312,771
负债和所有者权益（或股东权益）总计	149,702,617,481	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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	54,283,308,685	42,326,549,582
其中：营业收入	54,283,308,685	42,326,549,582
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	46,739,608,960	35,977,996,355
其中：营业成本	41,075,054,500	30,430,654,574
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	2,894,708,189	3,259,937,139
销售费用	1,627,316,496	1,396,962,233
管理费用	1,202,149,394	1,103,984,467
研发费用		
财务费用	-59,619,619	-213,542,058
其中：利息费用	64,313,836	52,756,406

利息收入	156,375,480	162,387,532
加：其他收益	82,921,178	46,800,720
投资收益（损失以“-”号填列）	1,557,530,558	1,236,132,929
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-89,531,812	605,409,221
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）	1,585,517,566	554,696,041
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-969,907,755	-468,619,534
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-33,058	563,590
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,799,728,214	7,718,126,973
加：营业外收入	88,698,526	72,744,482
减：营业外支出	138,374,917	88,876,091
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,750,051,823	7,701,995,364
减：所得税费用	2,662,341,359	1,878,034,303
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,087,710,464	5,823,961,061
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,087,710,464	5,823,961,061
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）	5,992,582,708	5,710,055,965
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,095,127,756	113,905,096
六、其他综合收益的税后净额	-160,740,143	634,821,559
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-160,740,143	634,821,559

1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-160,740,143	
(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	-160,740,143	
(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		634,821,559
(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		-34,020,750
(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		668,842,309
(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	6,926,970,321	6,458,782,620
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	5,831,842,565	6,344,877,524
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,095,127,756	113,905,096
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：

110,909,115 元，上期被合并方实现的净利润为：3,105,795 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—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	313,555,677	403,337,723
减：营业成本	193,141,152	273,236,384
税金及附加	-288,640,582	56,149,239
销售费用	123,405,185	61,935,848
管理费用	582,825,471	541,680,800
研发费用		
财务费用	1,814,399,179	635,722,467
其中：利息费用	1,878,201,881	775,329,202
利息收入	50,993,453	78,613,668
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	8,999,001,596	2,077,053,046
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	152,364,090	1,967,091
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）	970,000	1,204,747
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）		443,112,198
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,888,396,868	1,355,982,976
加：营业外收入	4,256,729	2,680,700
减：营业外支出	4,328,837	25,324,025
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,888,324,760	1,333,339,651
减：所得税费用	515,733,362	113,469,792
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,372,591,398	1,219,869,859
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,372,591,398	1,219,869,859
（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	-160,740,143	-34,020,750

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-160,740,143	
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	-160,740,143	
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		-34,020,750
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		-34,020,750
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	6,211,851,255	1,185,849,109
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	71,955,086,902	56,724,024,099

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	2,501,851,404	617,378,958
经营活动现金流入小计	74,456,938,306	57,341,403,057
购买商品、接受劳务支付的现金	58,017,539,652	29,357,700,069
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	2,380,410,338	2,131,816,279
支付的各项税费	7,490,872,856	6,257,837,293
支付其他与经营活动有关的现金	4,140,176,902	2,273,128,502
经营活动现金流出小计	72,028,999,748	40,020,482,143
经营活动产生的现金流量净额	2,427,938,558	17,320,920,914
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		147,000,000
取得投资收益收到的现金	278,890,080	368,351,297

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,511,258	61,389,781
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,113,514,998	
收到其他与投资活动有关的现金		1,554,781,996
投资活动现金流入小计	4,406,916,336	2,131,523,074
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,017,476,046	1,223,719,533
投资支付的现金	3,631,072,200	2,475,041,400
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		5,547,576,443
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		764,364,630
支付其他与投资活动有关的现金	6,750,977,270	
投资活动现金流出小计	11,399,525,516	10,010,702,006
投资活动产生的现金流量净额	-6,992,609,180	-7,879,178,932
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,649,516,500	4,294,686,308
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,649,516,500	4,294,686,308
取得借款收到的现金	22,436,386,362	12,672,242,528
发行债券收到的现金	5,993,999,999	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	61,069,760	
筹资活动现金流入小计	34,140,972,621	18,461,228,836
偿还债务支付的现金	19,265,152,616	13,104,963,017
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,546,271,343	3,044,601,530
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	3,797,203,205	9,052,435,561
筹资活动现金流出小计	26,608,627,164	25,202,000,108
筹资活动产生的现金流量净额	7,532,345,457	-6,740,771,272
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-60,832	-246,458

五、现金及现金等价物净增加额	2,967,614,003	2,700,724,252
加：期初现金及现金等价物余额	23,781,610,457	21,080,886,205
六、期末现金及现金等价物余额	26,749,224,460	23,781,610,457

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	476,558,005	149,286,640
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	468,768,564	79,500,062
经营活动现金流入小计	945,326,569	228,786,702
购买商品、接受劳务支付的现金	291,580,692	302,081,109
支付给职工及为职工支付的现金	230,801,853	134,210,398
支付的各项税费	276,937,975	528,095,035
支付其他与经营活动有关的现金	292,258,520	450,856,275
经营活动现金流出小计	1,091,579,040	1,415,242,817
经营活动产生的现金流量净额	-146,252,471	-1,186,456,115
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	39,000,000
取得投资收益收到的现金	824,201,863	115,296,296
分得股利或利润所收到的现金	423,232,449	17,264,202
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,240,000	23,207,426
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,935,759,700	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0

投资活动现金流入小计	6,185,434,012	194,767,924
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,767,333	15,232,445
投资支付的现金	1,018,302,203	398,567,575
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	23,205,259,899	11,108,783,623
投资活动现金流出小计	24,227,329,435	11,522,583,643
投资活动产生的现金流量净额	-18,041,895,423	-11,327,815,719
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
发行债券收到的现金	5,993,999,999	1,494,300,000
取得借款收到的现金	0	0
收到其他与筹资活动有关的现金	20,986,254,050	11,163,879,479
筹资活动现金流入小计	26,980,254,049	12,658,179,479
偿还债务支付的现金	6,005,029,046	3,037,500,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,793,769,792	1,055,136,751
支付其他与筹资活动有关的现金	4,095,919	
筹资活动现金流出小计	7,802,894,757	4,092,636,751
筹资活动产生的现金流量净额	19,177,359,292	8,565,542,728
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-535	-1,671
五、现金及现金等价物净增加额	989,210,863	-3,948,730,777
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	2,932,540,542	1,943,329,679

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

2021 年度财务报表及审计报告



广州市城市建设开发有限公司

2021 年度财务报表及审计报告



内容	页码
审计报告	1 - 4
2021 年度财务报表	
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 - 11
财务报表附注	12 - 122



审计报告

普华永道中天审字(2022)第 13001 号
(第一页, 共四页)

广州市城市建设开发有限公司董事会:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了广州市城市建设开发有限公司(以下简称“城建有限”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了城建有限 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城建有限,并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天审字(2022)第 13001 号
(第二页, 共四页)

三、其他信息

城建有限管理层对其他信息负责。其他信息包括城建有限 2021 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

城建有限管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估城建有限的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算城建有限、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建有限的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对城建有限持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致城建有限不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就城建有限中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。



普华永道中天审字(2022)第 13001 号
(第四页, 共四页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 上海市
2022 年 4 月 20 日



注册会计师

中國註冊會計師
王斌
110000072239
王斌

注册会计师

中國註冊會計師
譚瑤瑤
110000070712
譚瑤瑤

广州市城市建设开发有限公司



2021年12月31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12月31日 合并	2020年12月31日 合并 (经重列)
流动资产			
货币资金	七(1)	34,318,478,400	32,732,857,850
应收账款	七(2)	31,126,098	17,144,903
预付款项	七(4)	10,626,853,406	4,360,426,386
其他应收款	七(3)	39,732,235,520	32,938,346,342
存货	七(5)	166,453,703,619	139,553,798,762
其他流动资产	七(6)	10,138,142,479	3,679,037,623
流动资产合计		261,300,539,522	213,281,611,866
非流动资产			
存货	七(5)	5,178,140,143	6,330,243,657
可供出售金融资产	七(7)	—	1,269,565,262
其他权益工具投资	七(8)	1,055,245,071	—
长期股权投资	七(9)	10,567,715,975	7,873,177,539
投资性房地产	七(10)	5,186,380,000	11,445,940,000
固定资产	七(11)	1,578,981,729	1,701,766,605
在建工程	七(12)	2,262,410,887	1,423,737,592
使用权资产	七(13)	792,936,322	—
无形资产	七(14)	3,259,681,430	3,290,596,029
递延所得税资产	七(28)	1,118,204,620	785,407,496
其他非流动资产		-	61,069,760
非流动资产合计		30,999,696,177	34,181,503,940
资产总计		292,300,235,699	247,463,115,806

广州市城市建设开发有限公司



2021年12月31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12月31日 合并	2020年12月31日 合并 (经重列)
流动负债			
短期借款	七(16)	131,343,162	90,377,720
应付票据	七(17)	1,166,677,361	1,555,008,893
应付账款	七(18)	21,634,512,227	19,003,413,568
预收款项		-	54,157,081,861
合同负债	七(19)	71,936,534,040	-
应付职工薪酬	七(20)	1,517,000,483	1,156,199,309
应交税费	七(21)	9,709,915,051	10,822,952,212
其他应付款	七(22)	41,084,139,883	34,210,884,321
其他流动负债	七(23)	10,308,388,195	-
一年内到期的非流动负债	七(24)	20,954,613,128	6,450,172,269
流动负债合计		178,443,123,530	127,446,090,153
非流动负债			
长期借款	七(25)	20,489,164,598	23,052,320,708
应付债券	七(26)	7,490,274,725	12,474,436,190
租赁负债	七(27)	673,461,359	-
递延所得税负债	七(28)	2,173,150,693	3,245,799,681
递延收益	七(29)	50,240,595	52,034,902
其他非流动负债	七(30)	4,974,624,199	9,732,885,021
非流动负债合计		35,850,916,169	48,557,476,502
负债合计		214,294,039,699	176,003,566,655
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	七(31)	19,771,736,726	21,645,332,502
其他综合收益		1,346,499,086	1,507,239,229
盈余公积	七(32)	1,116,398,403	750,009,634
未分配利润	七(33)	28,455,150,094	26,437,889,385
归属于母公司所有者权益合计		52,598,394,309	52,249,080,750
少数股东权益		25,407,801,691	19,210,468,401
所有者权益合计		78,006,196,000	71,459,549,151
负债及所有者权益总计		292,300,235,699	247,463,115,806

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12月31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12月31日 公司	2020年12月31日 公司
流动资产			
货币资金	十六(6)	3,007,678,018	2,163,846,016
应收账款	十六(1)	7,070,881	851,065
预付款项		17,863,876	7,798,576
其他应收款	十六(2)	118,002,602,501	88,808,099,869
存货		1,039,754,072	1,163,107,425
其他流动资产		5,698,994	-
流动资产合计		122,080,668,342	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		1,033,583,126	—
长期股权投资	十六(3)	25,937,581,634	31,914,193,518
投资性房地产		612,030,000	613,300,000
固定资产		7,858,738	8,713,472
无形资产		11,759,654	19,060,557
使用权资产		19,135,987	—
非流动资产合计		27,621,949,139	33,803,170,864
资产总计		149,702,617,481	125,946,873,815

广州市城市建设开发有限公司



2021年12月31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12月31日 公司	2020年12月31日 公司
流动负债			
应付票据		18,129,834	-
应付账款		1,108,820,563	1,329,864,982
预收款项		-	427,921,487
合同负债		449,741,475	-
应付职工薪酬		667,466,281	499,249,392
应交税费		886,195,787	1,235,637,863
其他应付款		92,144,921,919	71,196,644,018
其他流动负债		4,830,594	-
一年内到期的非流动负债		10,382,842,210	4,796,938,795
流动负债合计		105,662,948,663	79,486,256,537
非流动负债			
应付债券	七(26)	7,490,274,725	12,474,436,190
租赁负债		20,507,493	-
递延所得税负债		538,751,142	301,038,032
递延收益	七(29)	50,240,595	52,034,902
其他非流动负债		955,510	612,795,383
非流动负债合计		8,100,729,465	13,440,304,507
负债合计		113,763,678,128	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		677,656,777	838,396,920
盈余公积	七(32)	1,116,398,403	750,009,634
未分配利润		6,380,047,845	3,667,069,889
所有者权益合计		35,938,939,353	33,020,312,771
负债及所有者权益总计		149,702,617,481	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:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



2021 年度合并利润表

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	2021 年度合并	2020 年度合并 (经重列)
一、营业收入	七(34)	54,283,308,685	42,326,549,582
减：营业成本	七(34)及七(37)	(41,075,054,500)	(30,430,654,574)
税金及附加	七(35)	(2,894,708,189)	(3,259,937,139)
销售费用	七(37)	(1,627,316,496)	(1,396,962,233)
管理费用	七(37)	(1,202,149,394)	(1,103,984,467)
财务收入	七(36)	59,619,619	213,542,058
其中：利息费用		64,313,836	52,756,406
利息收入		156,375,480	162,387,532
加：其他收益	七(38)	82,921,178	46,800,720
投资收益	七(41)	1,557,530,558	1,236,132,929
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益		(89,531,812)	605,409,221
公允价值变动收益	七(39)	1,585,517,566	554,696,041
资产减值损失	七(40)	(969,907,755)	(468,619,534)
资产处置(损失)/收益	七(42)	(33,058)	563,590
二、营业利润		9,799,728,214	7,718,126,973
加：营业外收入	七(43)	88,698,526	72,744,482
减：营业外支出	七(43)	(138,374,917)	(88,876,091)
三、利润总额		9,750,051,823	7,701,995,364
减：所得税费用	七(44)	(2,662,341,359)	(1,878,034,303)
四、净利润		7,087,710,464	5,823,961,061
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		(110,909,115)	(11,169,135)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		7,087,710,464	5,823,961,061
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		1,095,127,756	113,905,096
归属于母公司股东的净利润		5,992,582,708	5,710,055,965
五、其他综合(亏损)/收益的税后净额	七(45)	(160,740,143)	634,821,559
归属于母公司所有者的其他综合(亏损)/收益的税后净额		(160,740,143)	634,821,559
不能重分类进损益的其他综合亏损			
其他权益工具投资公允价值变动		(160,740,143)	-
将重分类进损益的其他综合(亏损)/收益			
可供出售金融资产公允价值变动损益		-	(34,020,750)
投资性房地产转换日公允价值高于账面价值的金额		-	668,842,309
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		6,926,970,321	6,458,782,620
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,831,842,565	6,344,877,524
归属于少数股东的综合收益总额		1,095,127,756	113,905,096

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 年度公司利润表

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	2021 年度 公司	2020 年度 公司
一、营业收入	十六(4)	313,555,677	403,337,723
减：营业成本	十六(4)	(193,141,152)	(273,236,384)
税金及附加		288,640,582	(56,149,239)
销售费用		(123,405,185)	(61,935,848)
管理费用		(582,825,471)	(541,680,800)
财务费用		(1,814,399,179)	(635,722,467)
其中：利息费用		1,878,201,881	775,329,202
利息收入		50,993,453	78,613,668
加：投资收益	十六(5)	8,999,001,596	2,077,053,046
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(152,364,090)	(1,967,091)
公允价值变动收益		970,000	1,204,747
资产处置收益		-	443,112,198
二、营业利润		6,888,396,868	1,355,982,976
加：营业外收入		4,256,729	2,680,700
减：营业外支出		(4,328,837)	(25,324,025)
三、利润总额		6,888,324,760	1,333,339,651
减：所得税费用		(515,733,362)	(113,469,792)
四、净利润		6,372,591,398	1,219,869,859
按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,372,591,398	1,219,869,859
终止经营净利润		-	-
五、其他综合亏损的税后净额	七(45)	(160,740,143)	(34,020,750)
不能重分类进损益的其他综合亏损的税后净额			
其他权益工具投资公允价值变动		(160,740,143)	-
将重分类进损益的其他综合亏损			
可供出售金融资产公允价值变动损益		-	(34,020,750)
六、综合收益总额		6,211,851,255	1,185,849,109

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年度合并现金流量表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	2021年度 合并	2020年度 合并 (经重列)
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		71,955,086,902	56,724,024,099
收到其他与经营活动有关的现金		2,501,851,404	617,378,958
经营活动现金流入小计		74,456,938,306	57,341,403,057
购买商品、接受劳务支付的现金		(58,017,539,652)	(29,357,700,069)
支付给职工以及为职工支付的现金		(2,380,410,338)	(2,131,816,279)
支付的各项税费		(7,490,872,856)	(6,257,837,293)
支付其他与经营活动有关的现金		(4,140,176,902)	(2,273,128,502)
经营活动现金流出小计		(72,028,999,748)	(40,020,482,143)
经营活动产生的现金流量净额	七(46)	2,427,938,558	17,320,920,914
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	147,000,000
取得投资收益收到的现金		278,890,080	368,351,297
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额		14,511,258	61,389,781
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七(46)	4,113,514,998	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	1,554,781,996
投资活动现金流入小计		4,406,916,336	2,131,523,074
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,017,476,046)	(1,223,719,533)
投资支付的现金		(3,631,072,200)	(2,475,041,400)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(5,547,576,443)
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(764,364,630)
支付其他与投资活动有关的现金		(6,750,977,270)	-
投资活动现金流出小计		(11,399,525,516)	(10,010,702,006)
投资活动使用的现金流量净额		(6,992,609,180)	(7,879,178,932)
三、筹资活动产生/(使用)的现金流量			
吸收投资所收到的现金		5,649,516,500	4,294,686,308
其中: 子公司吸收的少数股东投资收到的现金		5,649,516,500	4,294,686,308
取得借款收到的现金		22,436,386,362	12,672,242,528
发行债券收到的现金		5,993,999,999	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		61,069,760	-
筹资活动现金流入小计		34,140,972,621	18,461,228,836
偿还债务支付的现金		(19,265,152,616)	(13,104,963,017)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(3,546,271,343)	(3,044,601,530)
支付其他与筹资活动有关的现金		(3,797,203,205)	(9,052,435,561)
筹资活动现金流出小计		(26,608,627,164)	(25,202,000,108)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		7,532,345,457	(6,740,771,272)
四、汇率变动对现金的影响			
		(60,832)	(246,458)
五、现金净变动额			
加: 年初现金余额	七(46)	2,967,614,003	2,700,724,252
		23,781,610,457	21,080,886,205
六、年末现金余额			
	七(46)	26,749,224,460	23,781,610,457

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年度公司现金流量表
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

项 目	附注	2021年度 公司	2020年度 公司
一、经营活动使用的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		476,558,005	149,286,640
收到其他与经营活动有关的现金		468,768,564	79,500,062
经营活动现金流入小计		945,326,569	228,786,702
购买商品、接受劳务支付的现金		(291,580,692)	(302,081,109)
支付给职工以及为职工支付的现金		(230,801,853)	(134,210,398)
支付的各项税费		(276,937,975)	(528,095,035)
支付其他与经营活动有关的现金		(292,258,520)	(450,856,275)
经营活动现金流出小计		(1,091,579,040)	(1,415,242,817)
经营活动使用的现金流量净额	十六(6)	(146,252,471)	(1,186,456,115)
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	39,000,000
取得投资收益所收到的现金		824,201,863	115,296,296
分得股利或利润所收到的现金		423,232,449	17,264,202
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		2,240,000	23,207,426
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,935,759,700	-
投资活动现金流入小计		6,185,434,012	194,767,924
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(3,767,333)	(15,232,445)
投资支付的现金		(1,018,302,203)	(398,567,575)
支付其他与投资活动有关的现金		(23,205,259,899)	(11,108,783,623)
投资活动现金流出小计		(24,227,329,435)	(11,522,583,643)
投资活动使用的现金流量净额		(18,041,895,423)	(11,327,815,719)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		5,993,999,999	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		20,986,254,050	11,163,879,479
筹资活动现金流入小计		26,980,254,049	12,658,179,479
偿还债务支付的现金		(6,005,029,046)	(3,037,500,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,793,769,792)	(1,055,136,751)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(4,095,919)	-
筹资活动现金流出小计		(7,802,894,757)	(4,092,636,751)
筹资活动产生的现金流量净额		19,177,359,292	8,565,542,728
四、汇率变动对现金的影响			
		(535)	(1,671)
五、现金净变动额			
	十六(6)	989,210,863	(3,948,730,777)
加:年初现金余额		1,943,329,679	5,892,060,456
六、年末现金余额			
	十六(6)	2,932,540,542	1,943,329,679

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年度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	归属于母公司所有者权益					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	
2019年12月31日年末余额		1,908,610,000	24,102,565,416	872,417,670	577,597,924	21,087,532,855	62,014,044,716
同一控制下企业合并		-	37,927,893	-	-	797,690,815	852,672,151
2020年1月1日年初余额		1,908,610,000	24,140,493,309	872,417,670	577,597,924	21,885,223,670	62,866,716,867
2020年度增减变动额		-	-	-	-	5,710,055,965	5,823,961,061
综合收益总额		-	-	-	-	5,710,055,965	5,823,961,061
净利润		-	-	-	-	-	-
其他综合收益	七(45)	-	-	634,821,559	-	-	634,821,559
综合收益总额合计		-	-	634,821,559	-	5,710,055,965	6,458,782,620
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	4,294,686,308
所有者投入资本		-	-	-	-	-	1,319,502,703
非同一控制下企业合并		-	(2,495,160,807)	-	-	-	(2,495,160,807)
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	172,411,710	(172,411,710)	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	-	(984,978,540)	(984,978,540)
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	-	-
2020年12月31日年末余额		1,908,610,000	21,645,332,502	1,507,239,229	750,009,634	26,437,889,385	71,459,549,151

广州市城市建设开发有限公司



2021 年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					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 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	21,645,332,502	1,507,239,229	750,009,634	26,437,889,385	71,459,549,151
会计政策变更	四(24)	-	-	-	-	477,978,765	517,711,442
2021 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	21,645,332,502	1,507,239,229	750,009,634	26,915,868,150	71,977,260,593
2021 年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	5,992,582,708	7,087,710,464
净利润		-	-	-	-	5,992,582,708	(160,740,143)
其他综合亏损	七(45)	-	-	(160,740,143)	-	-	6,926,970,321
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(160,740,143)	-	5,992,582,708	
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	5,649,516,500
所有者投入资本		-	-	-	-	-	(1,873,595,776)
同一控制下企业合并	九(2)	-	(1,873,595,776)	-	-	-	(41,843,708)
处置子公司		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	(366,388,769)	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	366,388,769	(366,388,769)	-
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	(4,086,911,995)	(545,199,935)
2021 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,116,398,403	28,455,150,094	78,006,196,000

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

南志利

广州市城市建设开发有限公司



2021年度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	附注	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日年初余额		1,908,610,000	25,856,226,328	872,417,670	576,189,891	3,605,998,313	32,819,442,202
2020年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	1,219,869,859	1,219,869,859
净利润		-	-	-	-	-	(34,020,750)
其他综合亏损		-	-	(34,020,750)	-	-	-
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(34,020,750)	-	-	-
利润分配		-	-	-	173,819,743	(173,819,743)	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	-	(984,978,540)	(984,978,540)
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	-	-
2020年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,856,226,328	838,396,920	750,009,634	3,667,069,889	33,020,312,771
2020年12月31日年末余额		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		-	-	-	-	4,274,246	4,274,246
2021年1月1日年初余额		1,908,610,000	25,856,226,328	838,396,920	750,009,634	3,671,344,135	33,024,587,017
2021年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	6,372,591,398	6,372,591,398
净利润		-	-	-	-	-	(160,740,143)
其他综合亏损		-	-	(160,740,143)	-	-	-
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(160,740,143)	-	-	-
利润分配		-	-	-	366,388,769	(366,388,769)	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	-	(3,297,498,919)	(3,297,498,919)
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	-	-
2021年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

南志利

广州市城市建设开发有限公司



财务报表附注

2021 年度

(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、室内装饰、装修专业停车场服务。于 2021 年度，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于 2022 年 4 月 20 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

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。

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

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

于 2020 年 10 月 1 日，本公司分别与远大国际有限公司(“远大公司”)，年卓有限公司(“年卓公司”)，丰逸有限公司(“丰逸公司”)以及可福有限公司(“可福公司”)签署了《终止协议》，分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司(“越秀物业公司”)，广州越秀怡城商业运营管理有限公司(“怡城公司”)，广州城建开发伟城实业有限公司(“伟城公司”)以及广州白马商业经营管理有限公司(“白马公司”)的原一揽子协议。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。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2021 年度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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(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。

(5) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁及服务款项
其他应收款组合 1	应收关联方款项
其他应收款组合 2	应收少数股东及其关联方款项
其他应收款组合 3	保证金和押金
其他应收款组合 4	代垫费用
其他应收款组合 5	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，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

2021 年度

(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) 金融工具(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本集团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。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(6) 存货(续)

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。

(7) 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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 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。

(8) 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。自用房地产或存货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、无形资产或存货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、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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

2021 年度

(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)

(9) 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	18 至 40 年	5%	2.4%至 5.3%
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。

(10) 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。

(11) 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 至 70 年平均摊销。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(11) 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 3 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。

(12) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、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资产减值损失。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。

(13) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(14) 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。

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(15) 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。

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(a) 房地产销售

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得客户付款证明并交付或视同交付给客户时确认。

(b) 提供劳务

本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

合同成本为合同取得成本。于资产负债表日，本集团对于合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

(17) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 政府补助(续)

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。

(18) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(a) 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 租赁(续)

(a) 本集团作为承租人(续)

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(b) 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

(c) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(19) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(20) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

本集团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。

(21) 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。

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归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 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。

(23) 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) 采用会计政策的关键判断

(i) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(ii) 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利，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。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

2021 年度

(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)

(23) 重要会计估计和判断(续)

(b) 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) 所得税和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(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账的金额不同，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，详情列示于附注十四(1)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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)

(23) 重要会计估计和判断(续)

(b) 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) 其他权益工具投资的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其他权益工具投资的公允价值。评估其他权益工具投资的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十四(1)。

(24) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)以及修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)，于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，并于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)、

《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团及本公司已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表时，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日，本集团和本公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(i) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

列报项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别
货币资金	摊余成本	32,732,857,850	货币资金	摊余成本
应收账款	摊余成本	17,144,903	应收账款	摊余成本
其他应收款	摊余成本	32,938,346,342	其他应收款	摊余成本
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,244,667,000	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	24,898,262	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
				账面价值
				32,732,857,850
				17,144,903
				32,938,346,342
				1,244,667,000
				24,898,262

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日, 本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表:

列报项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别
货币资金	摊余成本	2,163,846,016	货币资金	摊余成本
应收账款	摊余成本	851,065	应收账款	摊余成本
其他应收款	摊余成本	88,808,099,869	其他应收款	摊余成本
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,244,667,000	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
	以成本计量(权益工具)	3,236,317	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益
				账面价值
				2,163,846,016
				851,065
				88,808,099,869
				1,244,667,000
				3,236,317

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(iii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则下的账面价值的调节表：

新金融工具准则下的计量类别	注释
以摊余成本计量的金融资产	表 1
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	表 2

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
应收款项及其他应收款(注释 1)			
2020 年 12 月 31 日		32,955,491,245	88,808,950,934
重新计量：预期信用损失		-	-
2021 年 1 月 1 日		32,955,491,245	88,808,950,934
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)		32,955,491,245	88,808,950,934

注释 1：于 2020 年 12 月 31 日和 2021 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收账款和其他应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
其他权益工具投资			
2020 年 12 月 31 日		-	-
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	i)	1,269,565,262	1,247,903,317
重新计量：由成本计量变为公允价值计量		-	-
2021 年 1 月 1 日		1,269,565,262	1,247,903,317
可供出售金融资产			
2020 年 12 月 31 日		1,269,565,262	1,247,903,317
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(新金融工具准则)	i)	(1,269,565,262)	(1,247,903,317)
2021 年 1 月 1 日		-	-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产合计(新金融工具准则)		1,269,565,262	1,247,903,317

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

i) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团及本公司持有的以公允价值计量的非上市股权投资，账面金额合计为 1,269,565,262 元及 1,247,903,317 元。于 2021 年 1 月 1 日，出于战略投资的考虑，本集团及本公司选择将该等股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。相应地，本集团及本公司将公允价值调整期初其他综合收益。

(iv) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产— 应收账款减值准备	8,805,114	-	-	8,805,114

于 2021 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产— 应收账款减值准备	8,805,114	-	-	8,805,114

(b) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(b) 收入(续)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额-增加/(减少)	
		2021 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新收入准则，本集团及本公司将与提供房地产销售及装修服务等相关的预收款项重分类至合同负债。	预收款项	(54,157,081,861)	(427,921,487)
	合同负债	54,157,081,861	427,921,487
因执行新收入准则，本集团及本公司将摊销期限在一年以上的、为获取房地产销售而发生的销售佣金计入其他流动资产。	其他流动资产	690,281,923	5,698,995
	递延所得税负债	172,570,481	1,424,749
	未分配利润	477,978,765	4,274,246
	少数股东权益	39,732,677	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2021 年度财务报表主要项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021 年 12 月 31 日	
	合并	公司
其他流动资产	1,245,601,992	1,745,506
预收款项	(71,936,534,040)	(449,741,475)
合同负债	71,936,534,040	449,741,475
递延所得税负债	311,400,498	436,377

受影响的利润表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021 年度	
	合并	公司
销售费用	(555,320,069)	3,953,489
所得税费用	138,830,017	(988,372)

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(c) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额-增加/(减少)	
		2021 年 1 月 1 日 本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产	535,333,495	-
	一年内到期的非流动负债	88,036,698	-
	租赁负债	447,296,797	-
<p>剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，以与租赁负债相等的金额确定使用权资产的账面价值，并根据预付租金等进行必要调整。本集团及本公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。</p> <p>剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p> <p>对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p> <p>因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。</p>			
于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.86%。			

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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) 重要会计政策变更(续)

(c) 租赁(续)

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日的未来最低经营租赁付款额	783,153,161	12,583,368
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	617,463,541	12,218,491
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	(82,130,046)	(12,218,491)
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)(附注四(24)(c)(i))	<u>535,333,495</u>	<u>-</u>

因执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，本集团相应调整 2021 年 1 月 1 日递延所得税负债 172,570,481 元；相关调整对本集团合并财务报表中未分配利润 477,978,765 元；对少数股东权益的影响金额为 39,732,677 元。本公司相应调整本公司未分配利润 4,274,246 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(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、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39 号)的相关规定，自 2019 年 4 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%-13%，2019 年 4 月 1 日前，该业务适用的增值税税率为 5%-16%。
- (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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司

(1) 2021 年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/主要经营地	业务性质	持股比例	表决权比例
海南越秀实业有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%
广州越富房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	62%	65%
广州越滨房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	62%	65%
毕节越嘉房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
南京越胜房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	34%	52%
武汉嘉秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	51%	51%
广州越纸城实业发展有限公司(a)	中国	商业服务	51%	51%
广州越兴房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	60%	60%
广州越拓智城技术发展有限公司(a)	中国	技术服务	100%	100%
广州南沙科城投资发展有限公司(a)	中国	商业服务	43%	65%
广州岭秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	62%	65%
广州越胜房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	62%	65%
广州市越达房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	56%	56%
佛山市越泓房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	56%	56%
宁波悦秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	96%	96%
佛山市越江房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
苏州桑秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	47%	51%
东莞秀美房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	49%	51%
东莞市盈胜房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	95%	100%
中山市泰佳房地产有限公司(a)	中国	房地产开发	57%	60%
广州明耀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	95%	100%
上海闵澜房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	55%	55%
广州新越房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	95%	100%
广州新秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	95%	100%
西安越秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
重庆越乐房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	95%	100%
广州为民康复医院有限公司(a)	中国	医疗服务	100%	100%
广州颐璟健康养老服务有限公司(a)	中国	养老服务	100%	100%
南京越弘房地产开发有限公司(b)	中国	房地产开发	0%	51%
广州越璟房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	95%	100%
深圳鹏跃房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	95%	100%
广州市佰城投资发展有限公司(d)	中国	房地产开发	94%	98%

- (a) 该等公司为本集团本年度新成立的子公司。
- (b) 该等公司为本公司通过一揽子协议安排而控制的公司于本年度新成立的子公司。
- (c) 该等公司于 2021 年通过非同一控制下企业合并的方式纳入合并范围。
- (d) 该等公司于 2021 年通过同一控制下企业合并的方式纳入合并范围。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息

子公司名称	少数股东持股比例	2021 年度归属于少数股东的损益	2021 年度向少数股东支付的股利	2021 年 12 月 31 日少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司(“广州宏胜”)	49%	488,621,310	-	3,557,035,685
广州东耀房地产开发有限公司(“广州东耀”)	49%	(6,977,624)	-	2,035,604,007
海南白马建设开发有限公司(“海南白马”)	50%	(84,315,980)	-	212,341,379
广州市品秀房地产开发有限公司(“广州品秀”)	14%	(54,554,060)	-	981,647,355
广州市品悦房地产开发有限公司(“广州品悦”)	49%	354,351,366	-	927,430,601
广州市品荟房地产开发有限公司(“广州品荟”)	49%	100,659,807	-	1,841,396,000
广州市品辉房地产开发有限公司(“广州品辉”)	49%	(12,957,245)	-	1,660,442,357
广州市品冠房地产开发有限公司(“广州品冠”)	49%	(4,012,339)	-	1,106,520,724

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动资产	非流动资产	资产合计
广州宏胜	10,340,747,240	23,450,091	10,364,197,331	2,787,321,449	317,619,363	3,104,940,832
广州东耀	9,990,949,820	188,464,374	10,179,414,194	5,926,391,190	98,729,113	6,025,120,303
海南白马	12,015,864	4,064,105,302	4,076,121,166	3,034,438,747	616,999,661	3,651,438,408
				10,552,694,346	22,063,566	10,574,757,912
				8,400,210,797	188,821,894	8,589,032,691
				12,856,679	4,044,112,459	4,056,971,138
				(12,957,245)	(4,012,339)	(16,969,584)
				(4,012,339)	(4,012,339)	(8,024,678)
				1,660,442,357	1,660,442,357	3,320,884,714
				1,106,520,724	1,106,520,724	2,213,041,448
				3,810,588,107	533,274,557	4,343,862,664
				2,603,387,875	1,912,137,615	4,515,525,490
				2,360,446,106	1,103,210,314	3,463,656,420

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
库存现金	100,254	57,389
银行存款	34,294,519,074	32,702,872,572
其他货币资金	23,859,072	29,927,889
	<u>34,318,478,400</u>	<u>32,732,857,850</u>

于 2021 年 12 月 31 日，受到限制的存款及其他货币资金为 7,569,253,940 元 (2020 年 12 月 31 日：8,951,247,393 元)(附注七(46)(d))。

于 2021 年 12 月 31 日，无(2020 年 12 月 31 日：61,069,760 元)定期存款质押给银行作为长期借款(2020 年 12 月 31 日：249,000,000 元)的担保(附注七(25)(c))。

(2) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	39,931,212	25,950,017
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	<u>(8,805,114)</u>
	<u>31,126,098</u>	<u>17,144,903</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	31,126,098	16,855,896
一到二年	-	137,633
二到三年	-	19,472
三到四年	-	131,902
四到五年	-	-
五年以上	8,805,114	8,805,114
	<u>39,931,212</u>	<u>25,950,017</u>

(b) 2021 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2020 年度：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于 2021 年 12 月 31 日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

(i) 2021 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 应收租赁及服务款项：

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	31,126,098	-	-
一到二年	-	-	-
二到三年	-	-	-
三到四年	-	-	-
四到五年	-	-	-
五年以上	8,805,114	100%	(8,805,114)
	<u>39,931,212</u>		<u>(8,805,114)</u>

(ii) 2021 年度，本集团无计提坏账准备，无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(d) 2021 年度，本集团无实际核销的应收账款。

(e) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
应收关联方款项(附注十(4)(a))	31,179,270,535	23,858,565,413
应收少数股东及其关联方款项(i)	4,219,757,661	3,614,735,223
应收第三方拍地款项(ii)	2,735,691,949	2,564,878,829
保证金和押金	723,372,729	1,163,843,803
物业专项维修资金	353,546,215	350,974,372
代垫费用	40,603,231	54,608,188
应收政府款项	-	890,235,273
应收其他款项	479,993,200	440,505,241
	<u>39,732,235,520</u>	<u>32,938,346,342</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>39,732,235,520</u>	<u>32,938,346,342</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 613,000,000 元 (2020 年 12 月 31 日：239,000,000 元) 计息且年利率为 4.35%(2020 年度：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。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
一年以内	23,961,009,313	18,356,961,358
一到二年	3,147,417,228	5,153,472,232
二到三年	4,650,142,073	2,684,738,499
三年以上	7,973,666,906	6,743,174,253
	<u>39,732,235,520</u>	<u>32,938,346,342</u>

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

预付账款按账龄分析如下：

账龄	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日(经重列)		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	10,612,422,481	100%	-	4,317,712,481	99%	-
一到二年	6,658,884	-	-	25,834,954	1%	-
二到三年	4,424,108	-	-	655,523	-	-
三年以上	3,347,933	-	-	16,223,428	-	-
	<u>10,626,853,406</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>4,360,426,386</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。

(5) 存货

	2020 年 12 月 31 日 (经重列)		2021 年 12 月 31 日	
成本-				
已完工开发产品	23,327,040,182			24,914,511,063
在建开发产品	<u>123,427,725,803</u>			<u>148,333,930,590</u>
	146,754,765,985			173,248,441,653
		本年在建开发产品 完工	本年计提及转回	本年转销
减：存货跌价准备				
已完工开发产品	(465,215,085)	(298,789,470)	(275,958,410)	224,033,430
在建开发产品	<u>(405,508,481)</u>	<u>298,789,470</u>	<u>(693,949,345)</u>	-
	145,884,042,419			(815,929,535)
				<u>(800,668,356)</u>
				171,631,843,762
减：计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(6,330,243,657)</u>			<u>(5,178,140,143)</u>
	<u>139,553,798,762</u>			<u>166,453,703,619</u>

于 2021 年 12 月 31 日，资本化计入在建开发产品的借款利息余额为 4,000,182,312 元 (2020 年 12 月 31 日：3,858,684,453 元)；

2021 年度，本集团资本化计入在建开发产品的借款利息金额为 2,474,675,587 元(2020 年度：2,584,006,586 元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率为 5.17% (2020 年度：4.95%)。

于 2021 年 12 月 31 日净值为 20,315,728,395 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(附注七(25)(a))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
预缴土地增值税	2,240,126,954	1,257,055,281
预缴企业所得税	2,410,527,958	1,744,661,576
预缴增值税	367,937,501	155,563,035
待抵扣进项税额	2,794,058,597	421,284,402
待认证进项税额	997,952,151	6,230,856
预缴其他税项	81,937,326	94,242,473
合同取得成本(i)	1,245,601,992	—
	<u>10,138,142,479</u>	<u>3,679,037,623</u>

(i) 2021 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 957,165,186 元，其中计入销售费用的金额为 957,165,186 元(附注七(37))。

(7) 可供出售金融资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
——可供出售权益工具	—	1,244,667,000
以成本计量		
——可供出售权益工具(a)	—	24,898,262
	<u>—</u>	<u>1,269,565,262</u>

(a) 以成本计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的非上市股权投资，这些投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他权益工具投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量的其他权益工具(附注四(24)(a))		
—广东粤海天河城(集团)股份有限公司	1,030,748,000	—
—其他公司	24,497,071	—
	<u>1,055,245,071</u>	<u>—</u>
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量的其他权益工具		
广东粤海天河城(集团)股份有限公司		
—成本	157,030,000	—
—累计公允价值变动	873,718,000	—
	<u>1,030,748,000</u>	<u>—</u>
其他		
—成本	34,863,561	—
—累计公允价值变动	(10,366,490)	—
	<u>24,497,071</u>	<u>—</u>
合计	<u>1,055,245,071</u>	<u>—</u>

(9) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业(a)	3,096,340,242	3,257,236,523
联营企业(b)	7,471,375,733	4,615,941,016
	<u>10,567,715,975</u>	<u>7,873,177,539</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派 的利润	按权益法 调整的净损益	其他	2021 年 12 月 31 日
广州中耀实业投资有限公司	1,580,470,837	-	(560,000,000)	13,734,105	-	1,034,204,942
广州越禾房地产开发有限公司	721,723,880	-	(334,497,458)	(1,797,067)	-	385,429,355
北京恒秀立怀置业有限公司	-	223,930,000	-	(3,878,560)	-	220,051,440
广州万宏房地产开发有限公司	-	-	-	4,659,883	195,000,000	199,659,883
广州广宏房地产开发有限公司	184,430,368	-	-	(3,721,885)	-	180,708,483
成都人居兴彭置业有限公司	145,438,286	-	-	32,571,536	-	178,009,822
江门市滨江房地产开发投资有限公司	150,978,158	-	-	8,693,577	-	159,671,735
济南鹏远置业有限公司	86,497,918	-	-	13,049,354	-	99,547,272
湖北宏秀房地产开发有限公司	52,226,785	-	-	45,696,136	-	97,922,921
成都居越房地产开发有限公司	87,870,975	-	-	128,846	-	87,999,821
苏州屿秀房地产开发有限公司	81,920,191	-	-	(10,732,611)	-	71,187,580
江门市越通房地产开发有限公司	42,245,302	-	-	15,205,108	-	57,450,410
广州云嘉经济信息咨询有限公司	-	57,834,000	-	(1,152,287)	-	56,681,713
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	34,887,714	-	-	20,761,936	-	55,649,650
重庆越辉房地产开发有限公司	-	42,000,000	-	(788,319)	-	41,211,681
杭州樾盛房地产开发有限公司	-	37,800,000	-	(752,856)	-	37,047,144
深圳市银幸现代养老服务有限公司	28,192,449	-	-	(6,577,303)	-	21,615,146
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	-	24,021,400	-	-	-	24,021,400
苏州工业园区大正置业有限公司	-	24,000,000	-	(3,351,974)	-	20,648,026
广州智能装备科技园有限公司	-	20,500,000	-	(197,797)	-	20,302,203
广州云秀健康投资有限公司	15,300,000	-	-	(99,120)	-	15,200,880
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	12,281,462	-	-	668,594	-	12,950,056
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	10,513,459	-	-	655,220	-	11,168,679
广州悦港房地产开发有限公司	-	8,000,000	-	-	-	8,000,000
广州隼峰房地产开发有限公司	22,258,739	-	-	-	(22,258,739)	-
	<u>3,257,236,523</u>	<u>438,085,400</u>	<u>(894,497,458)</u>	<u>122,774,516</u>	<u>172,741,261</u>	<u>3,096,340,242</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

本集团没有单独重要的合营企业。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团为合营企业提供的财务担保见附注十(3)(i)。

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2021 年 12 月 31 日
广州耀恒房地产开发有限公司(ii)	1,837,500,000	-	-	(37,187,857)	-	1,800,312,143
广州穗昭置业有限公司	284,625,000	1,138,495,000	-	(5,739,666)	-	1,417,380,334
广州明睿一号实业投资合伙企业(i)	691,700,917	-	-	(13,077,301)	-	678,623,616
广州市越汇房地产有限公司	687,506,363	-	-	(139,088,992)	-	548,417,371
武汉康景实业投资有限公司(i)	31,187,087	521,664,000	-	(109,786,407)	-	443,064,680
南通骏秀房地产开发有限公司(ii)	-	411,600,000	-	-	-	411,600,000
武汉锦秀嘉合置业有限公司(ii)	-	339,159,814	-	(6,748,172)	-	332,411,642
广州隼峰房地产开发有限公司	-	337,500,000	-	(32,161,241)	22,258,739	327,597,498
杭州添智投资有限公司	50,487,087	-	-	197,149,539	-	247,636,626
广州市吴品房地产有限公司(ii)	232,055,150	-	-	(3,618,246)	-	228,436,904
南京骏玖房地产有限公司	-	159,900,000	-	(788,961)	-	159,111,039
广州越秀康养投资合伙企业(有限合伙)	156,750,000	-	-	(3,539,787)	-	153,210,213
南京金瓏房地产开发有限公司	-	132,000,000	-	(8,623,752)	-	123,376,248
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	135,892,152	-	-	(29,071,425)	-	106,820,727
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	99,254,408	-	-	5,800,080	-	105,054,488
广州宏嘉房地产开发有限公司(i)	185,556,407	-	(91,081,813)	2,934,510	-	97,409,104
青岛城秀投资开发有限公司(ii)	-	98,000,000	-	(1,853,006)	-	96,146,994
广州宏轩房地产开发有限公司(i)	106,670,107	-	(45,783,221)	1,323,757	-	62,210,643
广州璟畔房地产开发有限公司(i)	67,098,367	-	(10,639,460)	920,688	-	57,379,595
杭州龙禧房地产开发有限公司	21,822,125	-	-	1,329,767	-	23,151,892
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	-	20,000,000	-	(20,316)	-	19,979,684
长沙长越房地产开发有限公司(ii)	-	24,617,986	-	(5,542,726)	-	19,075,260
中山市华越宏轩置业发展有限公司(ii)	4,910,106	-	-	10,819	-	4,920,925
广州长盈房地产开发有限公司(i)	-	5,000,000	-	(850,220)	-	4,149,780
青岛中耀房地产开发有限公司(i)	-	5,000,000	-	(1,484,595)	-	3,515,405
广州悦停网络科技有限公司	316,918	-	-	16,004	-	332,922
广州越然房地产开发有限公司	-	50,000	-	-	-	50,000
广州碧森房地产开发有限公司(i)(iii)	17,098,525	-	-	(17,098,525)	-	-
济南元贺置业有限公司(iii)	5,510,297	-	-	(5,510,297)	-	-
广州汇企房地产开发有限公司(iii)	-	-	-	-	-	-
	<u>4,615,941,016</u>	<u>3,192,986,800</u>	<u>(147,504,494)</u>	<u>(212,306,328)</u>	<u>22,258,739</u>	<u>7,471,375,733</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 本集团对广州明睿一号实业投资合伙企业(“明睿一号”)、武汉康景实业投资有限公司(“武汉康景”)、广州宏嘉房地产开发有限公司(“广州宏嘉”)、广州宏轩房地产开发有限公司(“广州宏轩”)、广州璟晔房地产开发有限公司(“广州璟晔”)、广州长盈房地产开发有限公司(“广州长盈”)、青岛中耀房地产开发有限公司(“青岛中耀”)、广州碧森房地产开发有限公司(“广州碧森”)的表决权比例虽然低于 20%，但是明睿一号的董事会 5 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经五分之三以上的董事同意通过；武汉康景董事会 5 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过；广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔的董事会设置均为 6 名董事，其中，本集团任命 1 名，董事会决议需经三分之二或以上董事同意通过；广州长盈、青岛中耀的董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过；广州碧森的董事会 7 名董事中的 2 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过。本集团董事认为本集团能够对上述公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对广州耀恒房地产开发有限公司(“广州耀恒”)、南通骏秀房地产开发有限公司(“南通骏秀”)、武汉锦秀嘉合置业有限公司(“锦秀嘉合”)、广州市昊品房地产有限公司(“广州昊品”)、青岛城秀投资开发有限公司(“青岛城秀”)、长沙长越房地产开发有限公司(“长沙长越”)、中山市华越宏轩置业发展有限公司(“华越宏轩”)的表决权比例为 49%，但广州耀恒另一股东持股比例为 51%，股东会决议经过半数表决权的股东同意通过；广州昊品董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经过半数董事同意通过；南通骏秀、锦秀嘉合、青岛城秀、长沙长越、和华越宏轩董事会 5 名董事中的 2 名由本集团任命，董事决议经过半数董事同意通过。本集团董事认为本集团能够对上述公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

(iii) 广州碧森、济南元贺置业有限公司和广州汇企房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对上述公司不负有承担额外损失义务，因此在确认应由本集团承担的净亏损份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 9,290,781 元(2020 年度：5,123 元)，于 2021 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 12,326,878 元(2020 年 12 月 31 日：3,036,097 元)。

(iv) 本集团没有单独重要的联营企业。

(v) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团为联营企业提供的财务担保见附注十(3)(i)。

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2021 年度	2020 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	3,096,340,242	3,257,236,523
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	122,774,516	430,299,243
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>122,774,516</u>	<u>430,299,243</u>
	2021 年度	2020 年度
联营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	7,471,375,733	4,615,941,016
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(212,306,328)	175,109,978
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	<u>(212,306,328)</u>	<u>175,109,978</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	已完工投资物业
2020 年 12 月 31 日	11,445,940,000
本年增加	55,623,955
公允价值变动	1,585,517,566
本年处置	(7,500,000)
本年处置子公司	<u>(7,893,201,521)</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>5,186,380,000</u>

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无投资性房地产作为长期借款的抵押物(2020 年 12 月 31 日：6,690,600,000 元)(附注七(25)(a))。

2021 年度，本集团处置了账面价值 7,500,000 元的投资性房地产，其累计公允价值变动损益为 3,271,220 元，处置当日确认营业外收入 5,936,071 元(附注七(43)(a))(2020 年度：50,963,139 元、37,773,114 元及 3,680,006 元)。

(11) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2020 年 12 月 31 日(经重列)	2,128,918,045	34,703,447	76,660,964	2,240,282,456
本年购置	-	1,492,691	19,666,546	21,159,237
非同一控制下企业合并(附注九(1))	-	-	608,238	608,238
本年处置及报废	-	(6,717,194)	(4,002,849)	(10,720,043)
本年处置子公司	<u>(80,571,811)</u>	-	<u>(87,513)</u>	<u>(80,659,324)</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>2,048,346,234</u>	<u>29,478,944</u>	<u>92,845,386</u>	2,170,670,564
累计折旧				
2020 年 12 月 31 日(经重列)	(382,005,769)	(29,409,980)	(61,796,875)	(473,212,624)
本年计提	(60,319,971)	(1,192,842)	(9,232,403)	(70,745,216)
本年处置及报废	-	5,932,916	3,678,881	9,611,797
本年处置子公司	<u>7,952,542</u>	-	<u>7,893</u>	<u>7,960,435</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>(434,373,198)</u>	<u>(24,669,906)</u>	<u>(67,342,504)</u>	<u>(526,385,608)</u>
减值准备				
2020 年 12 月 31 日	<u>(65,303,227)</u>	-	-	(65,303,227)
2021 年 12 月 31 日	<u>(65,303,227)</u>	-	-	(65,303,227)
净值				
2021 年 12 月 31 日	<u>1,548,669,809</u>	<u>4,809,038</u>	<u>25,502,882</u>	<u>1,578,981,729</u>
2020 年 12 月 31 日(经重列)	<u>1,681,609,049</u>	<u>5,293,467</u>	<u>14,864,089</u>	<u>1,701,766,605</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

2021年度及2020年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
营业成本	44,376,814	50,972,179
销售费用	279,587	180,515
管理费用	26,088,815	25,813,525
	<u>70,745,216</u>	<u>76,966,219</u>

(12) 在建工程

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	2021 年 12 月 31 日
工程名称-			
酒店工程	468,764,732	6,887,298	475,652,030
自营公寓	623,103,597	755,299,219	1,378,402,816
其他	331,869,263	76,486,778	408,356,041
	<u>1,423,737,592</u>	<u>838,673,295</u>	<u>2,262,410,887</u>

2021年度，本集团资本化计入在建工程的借款利息金额为202,914,720元(2020年度：151,020,364元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率5.17% (2020年度：4.95%)。

于2021年12月31日，净值为712,723,322元(2020年12月31日：705,836,023元)的房屋建筑物作为长期借款的抵押物(附注七(25)(a))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(13) 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
2020 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	535,333,495
2021 年 1 月 1 日	535,333,495
新增租赁合同	361,626,386
非同一控制下企业合并(附注九(1))	4,787,600
2021 年 12 月 31 日	<u>901,747,481</u>
累计折旧	
2020 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	-
2021 年 1 月 1 日	-
本年计提	(108,811,159)
2021 年 12 月 31 日	<u>(108,811,159)</u>
账面价值	
2021 年 12 月 31 日	<u>792,936,322</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>—</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

	软件使用权	土地使用权	合计
原价			
2020 年 12 月 31 日	215,256,272	3,248,044,542	3,463,300,814
本年购置	52,119,122	-	52,119,122
2021 年 12 月 31 日	<u>267,375,394</u>	<u>3,248,044,542</u>	<u>3,515,419,936</u>
累计摊销			
2020 年 12 月 31 日	(149,170,692)	(23,534,093)	(172,704,785)
本年摊销	(35,261,805)	(47,771,916)	(83,033,721)
2021 年 12 月 31 日	<u>(184,432,497)</u>	<u>(71,306,009)</u>	<u>(255,738,506)</u>
净值			
2021 年 12 月 31 日	<u>82,942,897</u>	<u>3,176,738,533</u>	<u>3,259,681,430</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>66,085,580</u>	<u>3,224,510,449</u>	<u>3,290,596,029</u>

于 2021 年 12 月 31 日，净值约为 7,287,740 元(2020 年 12 月 31 日：7,287,140 元)的土地使用权作为长期借款的抵押物(附注七(25)(a))。

(15) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	会计政 策变更	2021 年 1 月 1 日	本年 增加	本年减少		2021 年 12 月 31 日
					转回	转销	
应收账 款坏 账准 备	8,805,114	-	8,805,114	-	-	-	8,805,114
存货跌价 准备	<u>870,723,566</u>	-	<u>870,723,566</u>	<u>1,087,542,273</u>	<u>(117,634,518)</u>	<u>(224,033,430)</u>	<u>1,616,597,891</u>
合计	<u>879,528,680</u>	-	<u>879,528,680</u>	<u>1,087,542,273</u>	<u>(117,634,518)</u>	<u>(224,033,430)</u>	<u>1,625,403,005</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 短期借款

	币种	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>131,343,162</u>	<u>90,377,720</u>

于 2021 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 3.90%(2020 年 12 月 31 日：4.18%)。

(17) 应付票据

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,042,325,181	1,458,185,073
银行承兑汇票	124,352,180	96,823,820
	<u>1,166,677,361</u>	<u>1,555,008,893</u>

(18) 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
应付工程款	21,412,140,294	18,493,075,369
应付材料款	156,127,726	456,399,678
应付其他款项	66,244,207	53,938,521
	<u>21,634,512,227</u>	<u>19,003,413,568</u>

(19) 合同负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收商品房款	71,532,840,088	—
预收其他款项	403,693,952	—
	<u>71,936,534,040</u>	<u>—</u>

包括在 2021 年 1 月 1 日账面价值中的 25,811,018,457 元合同负债已于 2021 年度转入营业收入。

如附注九(1)所述，本年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 6,208,694,559 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
应付短期薪酬(a)	1,517,000,483	1,156,199,309
应付设定提存计划(b)	-	-
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>1,517,000,483</u>	<u>1,156,199,309</u>

(a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日 (经重列)	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,083,976,479	2,034,536,349	(1,676,888,784)	1,441,624,044
职工福利费	66,399,887	80,177,880	(77,114,654)	69,463,113
社会保险费	-	61,198,822	(61,198,822)	-
其中：医疗保险费	-	55,131,643	(55,131,643)	-
工伤保险费	-	1,354,352	(1,354,352)	-
生育保险费	-	4,712,827	(4,712,827)	-
住房公积金	-	100,874,647	(100,874,647)	-
工会经费和职工教育经费	-	48,809,516	(48,809,516)	-
其他短期薪酬	5,822,943	311,444,139	(311,353,756)	5,913,326
	<u>1,156,199,309</u>	<u>2,637,041,353</u>	<u>(2,276,240,179)</u>	<u>1,517,000,483</u>

(b) 设定提存计划

	2021 年度		2020 年度(经重列)	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	103,560,030	-	24,580,941	-
失业保险费	3,166,729	-	621,745	-
	<u>106,726,759</u>	<u>-</u>	<u>25,202,686</u>	<u>-</u>

(c) 应付辞退福利

2021 年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利(2020 年：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
应交土地增值税	7,905,746,766	6,844,881,505
未交增值税	334,635,956	2,904,080,702
应交企业所得税	1,297,815,489	826,516,715
其他	171,716,840	247,473,290
	<u>9,709,915,051</u>	<u>10,822,952,212</u>

(22) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
应付关联方(附注十(4)(b))	26,304,284,545	25,930,949,910
应付少数股东及其关联方款项(i)	4,444,984,573	1,853,395,644
应付股利	7,561,645,519	4,247,471,431
应付保证金	734,652,999	293,805,282
应付销售中介费	692,447,615	570,894,070
应付利息	276,632,185	207,121,706
展销诚意金	121,829,447	345,329,242
代收业主款项	110,696,600	193,882,910
其他	836,966,400	568,034,126
	<u>41,084,139,883</u>	<u>34,210,884,321</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项 1,835,015,694 元计息且将于 2022 年还款(2020 年 12 月 31 日：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。

(23) 其他流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税款	6,201,094,681	-
应付供应商融资款项	4,107,293,514	-
	<u>10,308,388,195</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(24) 一年内到期的非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注七(25))	10,433,633,533	1,653,233,474
一年内到期的应付债券(附注七(26))	9,784,992,821	4,796,938,795
一年内到期的租赁负债(附注七(27))	138,137,385	—
一年内到期的其他非流动负债(附注十(4)(c))	597,849,389	-
	<u>20,954,613,128</u>	<u>6,450,172,269</u>

(25) 长期借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	10,778,550,646	13,030,459,072
保证(b)	5,065,316,526	3,332,000,000
质押(c)	-	249,000,000
信用借款	15,078,930,959	8,094,095,110
	<u>30,922,798,131</u>	<u>24,705,554,182</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(4,589,307,251)	(959,128,474)
保证	(1,438,000,000)	-
质押	-	(249,000,000)
信用借款	(4,406,326,282)	(445,105,000)
	<u>20,489,164,598</u>	<u>23,052,320,708</u>

- (a) 于 2021 年 12 月 31 日，银行抵押借款 10,778,550,646 元是由净值为 712,723,322 元的在建工程、净值为 20,315,728,395 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物(于 2020 年 12 月 31 日，银行抵押借款 13,030,459,072 元是由净值为 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 7,287,140 元的土地使用权作为抵押物)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款(续)

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，银行保证借款 2,135,863,500 元(2020 年 12 月 31 日：3,271,727,000 元)是由越秀地产股份有限公司(“越秀地产”)提供保证；银行保证借款 30,136,500 元(2020 年 12 月 31 日：60,273,000 元)是由城建开发集团提供保证；银行保证借款 27,550,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)是由广州造纸集团有限公司提供保证；银行保证借款 872,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)由成都兴城人居地产投资集团有限公司提供保证；银行保证借款 700,000,000 元(2020 年 12 月 31 日：无)由深圳市龙光控股有限公司提供保证；银行保证借款 1,299,766,526 元(2020 年 12 月 31 日：无)由广东南方报业传媒集团有限公司提供保证。

(c) 于 2021 年 12 月 31 日，无银行质押借款 (2020 年 12 月 31 日：249,000,000 元)是由定期存款(2020 年 12 月 31 日：61,069,760 元)作为质押。

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 4.92% (2020 年 12 月 31 日：5.18%)。

(26) 应付债券

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	<u>17,275,267,546</u>	<u>17,271,374,985</u>
减：一年内到期的公开发行公司债券	<u>(9,784,992,821)</u>	<u>(4,796,938,795)</u>
	<u>7,490,274,725</u>	<u>12,474,436,190</u>

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1701 号文核准，本公司于 2016 年 7 月 31 日发行第一期 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 10 亿元，票面利率为 2.95%，3 年期固定利率，并于 2019 年 7 月 31 日到期归还；品种二发行规模为 20 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.00%，于 2019 年票面利率变更为 3.75%，并于 2021 年 7 月 31 日到期归还。

于 2016 年 8 月 29 日，本公司发行第二期 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 25 亿元，期限为 6 年，票面利率为 2.97%，于 2019 年，票面利率变更为 3.8%；品种二发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.19%，5 年期固定利率，并于 2021 年 8 月 29 日到期归还。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

于 2016 年 9 月 26 日，本公司发行第三期 20 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 15 亿元，期限为 5 年，票面利率为 2.95%，于 2019 年，票面利率变更为 3.6%，并于 2021 年 9 月 22 日到期归还；品种二发行规模为 5 亿元，期限为 7 年，票面利率为 3.15%。

于 2018 年 10 月 22 日，本公司发行 15 亿元公司债券，其中品种一发行规模 8 亿元，票面利率 4.24%，3 年期固定利率，并于 2021 年 10 月 22 日到期归还；品种二发行规模为 7 亿元，期限为 5 年，票面利率为 4.25%。

于 2019 年 5 月 20 日，本公司发行 15 亿元住房租赁专项公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.83%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2019 年 5 月 28 日，本公司发行 25 亿元公司债券，其中品种一发行规模 19.5 亿元，票面利率为 3.85%，3 年期固定利率；品种二发行规模为 5.5 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.93%，于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2019 年 9 月 27 日，本公司发行 15 亿元公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.6%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2020 年 3 月 19 日，本公司发行了 15 亿元公司债券，5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权，票面利率为 3.13%；

于 2021 年 7 月 22 日，本公司发行了 25 亿公司债券，品种一发行规模为 15 亿，最终票面利率为 3.20%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权，品种二发行规模为 10 亿，最终票面利率为 3.50%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

于 2021 年 9 月 13 日，本公司发行了 20 亿公司债券，品种一发行规模为 15 亿，最终票面利率为 3.17%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资回售选择权，品种二发行规模为 5 亿，最终票面利率为 3.55%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资回售选择权。

于 2021 年 9 月 28 日，本公司发行了 15 亿公司债券，最终票面利率为 3.29%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资回售选择权。

上述公司债券由越秀集团担保(附注十(3)(i))。

于 2019 年 8 月 15 日，本公司发行 18 亿元非公开定向债务融资工具，期限为 5 年，票面利率为 4.03%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

(27) 租赁负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	811,598,744	—
减：一年内到期的租赁负债 (附注七(24))	<u>(138,137,385)</u>	<u>—</u>
	<u>673,461,359</u>	<u>—</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额为 69,143,973 元。

(b) 2021 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 199,161,162 元，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的 115,825,375 元以外，其余现金流出 83,335,787 元均计入经营活动。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
坏账准备	2,201,279	8,805,114	2,201,279	8,805,114
存货跌价准备	103,371,992	413,487,968	30,897,136	123,588,544
固定资产减值准备	16,325,807	65,303,227	16,325,807	65,303,227
递延土地增值税对应所得税	237,647,689	950,590,756	240,953,175	963,812,701
可抵扣亏损	398,990,223	1,595,960,893	515,935,866	2,063,743,462
成本确认的暂时性差异	807,012,759	3,228,051,037	735,282,528	2,941,130,111
租赁负债	202,899,686	811,598,744	—	—
	<u>1,768,449,435</u>	<u>7,073,797,739</u>	<u>1,541,595,791</u>	<u>6,166,383,159</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	667,864,134	467,802,651
预计于 1 年后转回的金额	<u>1,100,585,301</u>	<u>1,073,793,140</u>
	<u>1,768,449,435</u>	<u>1,541,595,791</u>

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>1,657,266,272</u>	<u>1,633,116,999</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2021 年	-	360,205,872
2022 年	367,505,865	367,505,865
2023 年	145,846,275	145,846,275
2024 年	115,240,926	115,240,926
2025 年	435,150,224	644,318,061
2026 年	593,522,982	-
	<u>1,657,266,272</u>	<u>1,633,116,999</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 递延所得税负债

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	423,959,939	1,695,839,756	1,247,506,208	4,990,024,834
其他权益工具投资公允价值变动	225,885,592	903,542,369	—	—
可供出售金融资产公允价值变动	—	—	279,465,640	1,117,862,560
使用权资产 ^a	198,234,080	792,936,322	—	—
存货公允价值变动及其他	1,975,315,897	7,901,263,592	2,475,016,128	9,900,064,506
	<u>2,823,395,508</u>	<u>11,293,582,039</u>	<u>4,001,987,976</u>	<u>16,007,951,900</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	512,290,748		608,813,260	
预计于 1 年后转回的金额	<u>2,311,104,760</u>		<u>3,393,174,716</u>	
	<u>2,823,395,508</u>		<u>4,001,987,976</u>	

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后金额	互抵金额	抵销后金额
递延所得税资产净额	(650,244,815)	1,118,204,620	(756,188,295)	785,407,496
递延所得税负债净额	(650,244,815)	2,173,150,693	(756,188,295)	3,245,799,681

(29) 递延收益

2021 年 12 月 31 日 2020 年 12 月 31 日

政府补助 -

二沙岛羽毛球场政府拨款 50,240,595 52,034,902

于 2009 年，本公司收到广州市地方财政的政府补助，该部分款项用于二沙岛羽毛球场的建设工程，为与资产相关的政府补助。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
递延土地增值税	950,590,756	963,812,701
应付关联方(附注十(4)(c))	1,315,912,742	6,855,140,491
应付少数股东款项(i)	2,708,120,701	1,913,931,829
	<u>4,974,624,199</u>	<u>9,732,885,021</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东的款项 2,020,995,221 元(2020 年 12 月 31 日：1,913,931,829 元)计息且于 2023 年至 2026 年(2020 年 12 月 31 日：2022 年至 2025 年)到期。除此之外，其他应付少数股东的款项均为不计息且于 2024 年到期。

(31) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日 (经重列)	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
资本溢价(a)	<u>21,645,332,502</u>	-	<u>(1,873,595,776)</u>	<u>19,771,736,726</u>
	2020 年 1 月 1 日 (经重列)	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
资本溢价(a)	<u>24,140,493,309</u>	-	<u>(2,495,160,807)</u>	<u>21,645,332,502</u>

(a) 如附注九(2)所述，由于本年发生同一控制下企业合并，2020 年 1 月 1 日及 2020 年 12 月 31 日资本溢价的金额已经重述。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本年提取	2021 年 12 月 31 日
储备基金及企业发展基金	<u>750,009,634</u>	<u>366,388,769</u>	<u>1,116,398,403</u>

	2019 年 12 月 31 日	本年提取	2020 年 12 月 31 日
储备基金及企业发展基金	<u>577,597,924</u>	<u>172,411,710</u>	<u>750,009,634</u>

(33) 未分配利润

于 2021 年 1 月 1 日，由于首次执行新准则调整 2021 年年初未分配利润 477,978,765 元(附注四(24))。

根据本公司 2021 年董事会决议，本公司向全体股东分配利润 3,297,498,919 元(2020 年：984,978,540 元)。根据本公司之子公司广州市晖邦置业有限公司(“广州晖邦”)2021 年股东会决议，广州晖邦向全体股东分配利润 1,049,092,607 元(2020 年：无)，其中，向少数股东分配利润 524,546,304 元；根据本公司之子公司佛山市禅城区越威房地产开发有限公司(“佛山越威”)2021 年股东会决议，佛山越威向全体股东分配利润 227,157,980 元(2020 年：无)，其中，向少数股东分配利润 4,543,160 元。

于 2021 年度，本集团进行了同一控制下的企业合并，因此，在编制合并财务报表时，购买的子公司于 2021 年度向原股东分配利润 805,523,547 元，其中，向越秀集团和少数股东分别分配股利 789,413,076 元及 16,110,471 元，被视同为本公司向全体股东分配利润。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	52,447,992,983	39,583,695,616	39,750,574,789	28,407,494,323
租金收入	482,521,540	135,417,684	462,695,463	122,041,440
物业管理收入	-	-	476,462,014	461,246,230
其他收入	1,352,794,162	1,355,941,200	1,636,817,316	1,439,872,581
	<u>54,283,308,685</u>	<u>41,075,054,500</u>	<u>42,326,549,582</u>	<u>30,430,654,574</u>

(a) 本集团 2021 年度营业收入分解如下：

	2021 年度			合计
	房屋销售	其他收入	租金收入	
在某一时点确认	52,447,992,983	813,766,162	-	53,261,759,145
在某一时段内确认	-	539,028,000	-	539,028,000
租金收入	-	-	482,521,540	482,521,540
	<u>52,447,992,983</u>	<u>1,352,794,162</u>	<u>482,521,540</u>	<u>54,283,308,685</u>

(35) 税金及附加

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
土地增值税	2,459,831,859	2,941,970,258
城市维护建设税	173,363,022	161,668,287
教育费附加	131,742,150	105,447,380
房产税	35,419,862	45,322,020
其他	94,351,296	5,529,194
	<u>2,894,708,189</u>	<u>3,259,937,139</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(36) 财务收入

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
利息支出	2,716,234,750	2,787,783,356
加：租赁负债利息支出	25,669,393	—
减：资本化利息	(2,677,590,307)	(2,735,026,950)
利息费用	64,313,836	52,756,406
减：利息收入	(156,375,480)	(162,387,532)
汇兑损益	(35,773,512)	(113,057,612)
手续费	68,215,537	9,146,680
	<u>(59,619,619)</u>	<u>(213,542,058)</u>

(37) 费用按性质分类

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
土地及建筑成本	39,581,697,678	27,981,161,550
职工薪酬费用	1,198,944,943	1,498,920,299
销售中介费	957,165,186	838,930,054
装饰工程成本	675,820,097	849,953,125
业务宣传费	232,421,282	206,974,694
物业管理成本	-	461,246,230
广告费	157,698,229	109,208,782
专业咨询服务费	160,591,774	151,709,818
使用权资产折旧费	108,811,159	—
提供租赁服务的成本	135,417,684	122,041,440
办公费	185,060,404	161,349,820
折旧和摊销费	107,360,987	120,655,666
酒店成本	92,446,658	78,553,609
租赁费(i)	83,335,787	192,014,690
监理服务成本	69,215,189	28,232,634
业务招待费	18,544,636	12,889,528
差旅费	13,865,212	9,471,338
运输费	3,322,743	3,543,785
修理及维护费	2,957,958	1,393,178
其他	119,842,784	103,351,034
	<u>43,904,520,390</u>	<u>32,931,601,274</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 费用按性质分类(续)

(i) 如附注四(24)所述，本集团将短期租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年度金额为 83,335,787 元。

(38) 其他收益

	2021 年度	2020 年度	与资产相关/ 与收益相关
政府补助			
—中央财政住房租赁专项补贴	<u>82,921,178</u>	<u>46,800,720</u>	与收益相关

(39) 公允价值变动收益

	2021 年度	2020 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(10))	<u>1,585,517,566</u>	<u>554,696,041</u>

(40) 资产减值损失

	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失(附注七(5))	<u>969,907,755</u>	<u>468,619,534</u>

(41) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
出售子公司取得的收益	1,238,669,937	325,408,287
往来款利息收入	395,290,404	264,253,221
股息收入	5,950,000	17,264,202
权益法核算的长期股权投资 (损失)/收益	(89,531,812)	605,409,221
其他	<u>7,152,029</u>	<u>23,797,998</u>
	<u>1,557,530,558</u>	<u>1,236,132,929</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(42) 资产处置(损失)/收益

	2021 年度	2020 年度
固定资产处置(损失)/收益	<u>(33,058)</u>	<u>563,590</u>

(43) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
违约金收入	64,743,249	26,839,590
处置投资性房地产收益(附注七 (10))	5,936,071	3,680,006
其他	<u>18,019,206</u>	<u>42,224,886</u>
	<u>88,698,526</u>	<u>72,744,482</u>

(b) 营业外支出

	2021 年度	2020 年度
赔偿款支出	110,918,423	35,645,557
捐赠支出	10,000,000	32,000,000
计划生育奖励款支出	5,149,855	6,617,803
罚款支出	1,755,166	1,608,290
其他	<u>10,551,473</u>	<u>13,004,441</u>
	<u>138,374,917</u>	<u>88,876,091</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

	2021 年度	2020 年度
当期所得税	2,729,762,749	2,435,884,190
递延所得税	(67,421,390)	(557,849,887)
	<u>2,662,341,359</u>	<u>1,878,034,303</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
利润总额	<u>9,750,051,823</u>	<u>7,701,995,364</u>
按适用税率计算的所得税费用	2,437,512,956	1,925,498,841
非应纳税收入	(1,543,262)	(237,020,428)
不可扣除的成本、费用和损失	77,990,920	46,781,984
当期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	148,380,745	142,773,906
所得税费用	<u>2,662,341,359</u>	<u>1,878,034,303</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

	2021年度		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合亏损			
其他权益工具公允价值变动损失	(214,320,191)	53,580,048	(160,740,143)
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合亏损合计	<u>(214,320,191)</u>	<u>53,580,048</u>	<u>(160,740,143)</u>
	2020年度		
	税前金额	所得税	税后净额
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损失	(45,361,000)	11,340,250	(34,020,750)
存货转入投资性房地产的公允价值变动收益	891,789,746	(222,947,437)	668,842,309
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>846,428,746</u>	<u>(211,607,187)</u>	<u>634,821,559</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
净利润	7,087,710,464	5,823,961,061
加：资产减值损失	969,907,755	468,619,534
使用权资产折旧	108,811,159	—
固定资产折旧	70,745,216	76,966,219
无形资产摊销	36,615,771	43,689,447
投资收益	(1,557,530,558)	(1,236,132,929)
公允价值变动收益	(1,585,517,566)	(554,696,041)
资产处置损失/(收益)	33,058	(563,590)
处置投资性房地产收益	(5,936,071)	(3,680,006)
财务费用/(收入)	28,540,324	(60,301,206)
递延税款变动	(67,421,390)	(557,849,887)
存货的增加	(20,104,522,698)	(35,019,017)
经营性应收项目增加	(10,254,795,988)	(7,764,734,353)
经营性应付项目增加	27,701,299,082	21,120,661,682
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,427,938,558</u>	<u>17,320,920,914</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2021 年度	2020 年度
以银行承兑汇票支付的存货采购款	228,508,496	131,634,616
以商业承兑汇票支付的存货采购款	1,644,189,359	1,514,065,575
以保理业务支付的存货采购款	5,260,561,383	-
当期新增的使用权资产	896,959,881	-
	<u>8,030,219,119</u>	<u>1,645,700,191</u>

(c) 现金净变动情况

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
现金的年末余额	26,749,224,460	23,781,610,457
减：现金的年初余额	<u>(23,781,610,457)</u>	<u>(21,080,886,205)</u>
现金净增加额	<u>2,967,614,003</u>	<u>2,700,724,252</u>

(d) 现金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
货币资金(附注七(1))	34,318,478,400	32,732,857,850
减：受到限制的存款(i)	(7,545,394,868)	(8,921,319,504)
受到限制的其他货币资金(ii)	<u>(23,859,072)</u>	<u>(29,927,889)</u>
现金年末余额	<u>26,749,224,460</u>	<u>23,781,610,457</u>

(i) 受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金及贷款保证金。

(ii) 受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金及向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款存款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(e) 处置子公司收到的现金净额

于 2021 年 8 月 30 日，本集团将拥有的广州佳耀置业有限公司(“佳耀公司”)、广州晋耀置业有限公司(“晋耀公司”)、广州景耀置业有限公司(“景耀公司”)、广州誉耀置业有限公司(“誉耀公司”)的 100%的股权全部转让给广州领盛经济信息咨询有限公司、广州凯盛经济信息咨询有限公司、广州弘盛经济信息咨询有限公司和广州创盛经济信息咨询有限公司。

于 2021 年 11 月 24 日，由于广州万宏房地产开发有限公司(“万宏公司”)的少数股东向万宏公司增资，本集团持有万宏公司的股权比例被稀释，本集团不再对万宏公司及其子公司实施控制。因此，在合并报表层面视作处置万宏公司及其子公司。

处置日有关信息列示如下：

	金额
处置价格	4,935,759,700
处置收到的现金和现金等价物	4,935,759,700
减：被处置公司持有的现金和现金等价物	<u>(822,244,702)</u>
处置支付的现金净额	<u>4,113,514,998</u>

2021 年度处置子公司于处置日的净资产

	处置日
流动资产	2,635,506,240
非流动资产	7,776,132,020
流动负债	(2,314,547,833)
非流动负债	<u>(4,356,758,666)</u>
合计	<u>3,740,331,761</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责在国内开发建造住宅、商业等物业
- 投资物业经营分部，负责在国内提供物业出租的业务
- 物业管理分部(i)，负责在国内管理住宅及商业等物业
- 其他分部，负责提供销售代理、建筑监理、装饰工程等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

- (i) 于 2020 年 10 月 1 日，本公司与物业管理分部的受控主体之股东签署了《终止协议》，终止了原一揽子协议，故于 2021 年度，物业分部分部不再为本集团报告分部。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	52,447,992,983	482,521,540	1,352,794,162	-	54,283,308,685
分部间交易收入	-	64,152,195	2,327,336,470	(2,391,488,665)	-
对外交易成本	(39,583,695,616)	(135,417,684)	(1,355,941,200)	-	(41,075,054,500)
分部间交易成本	-	(15,010,562)	(2,005,560,527)	2,020,571,089	-
税金及附加	(2,766,255,028)	(64,280,141)	(64,173,020)	-	(2,894,708,189)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(39))	-	1,585,517,566	-	-	1,585,517,566
资产减值损失(附注七(40))	(969,907,755)	-	-	-	(969,907,755)
分部业绩	9,128,134,584	1,917,482,914	254,455,885	(370,917,576)	10,929,155,807
未分配收入					1,854,455,584
未分配费用					(3,036,089,400)
经营利润					9,747,521,991
利息收入(附注七(36))					156,375,480
利息费用(附注七(36))					(64,313,836)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(41))					(89,531,812)
利润总额					9,750,051,823
所得税费用(附注七(44))					(2,662,341,359)
净利润					7,087,710,464
折旧费和摊销费	(117,564,275)	(994,068)	(97,613,803)		(216,172,146)
分部资产	265,792,992,727	5,186,380,000	4,817,112,977		275,796,485,704
其中：					
对联营公司的投资	6,090,791,610	548,417,371	832,166,752		7,471,375,733
对合营公司的投资	3,039,222,012	-	57,118,230		3,096,340,242
未分配资产					5,247,402,896
递延所得税资产					1,118,204,620
其他流动资产					10,138,142,479
总资产					292,300,235,699
非流动资产增加额(i)	902,823,542	55,623,955	370,754,498		1,329,201,995
分部负债	209,606,940,465	101,780,843	4,012,323,041		213,721,044,349
未分配负债					572,995,350
总负债					214,294,039,699

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	物业管理	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	39,750,574,789	462,695,463	476,462,014	1,636,817,316	-	42,326,549,582
分部间交易收入	-	26,209,752	110,556,780	1,537,692,218	(1,674,458,750)	-
对外交易成本	(28,407,494,323)	(122,041,440)	(461,246,230)	(1,439,872,581)	-	(30,430,654,574)
分部间交易成本	-	-	(65,942,121)	(1,345,524,602)	1,411,466,723	-
税金及附加	(3,142,072,688)	(48,604,464)	(3,428,903)	(65,831,084)	-	(3,259,937,139)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(39))	-	554,696,041	-	-	-	554,696,041
资产减值损失(附注七(40))	(468,619,534)	-	-	-	-	(468,619,534)
分部业绩	7,732,388,244	872,955,352	56,401,540	323,281,267	(262,992,027)	8,722,034,376
未分配收入						863,890,112
未分配费用						(2,598,969,471)
经营利润						6,986,955,017
利息收入(附注七(36))						162,387,532
利息费用(附注七(36))						(52,756,406)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(41))						605,409,221
利润总额						7,701,995,364
所得税费用(附注七(44))						(1,878,034,303)
净利润						5,823,961,061
折旧费和摊销费	(114,554,696)	(1,988,136)	(608,205)	(3,504,629)		(120,655,666)
分部资产	214,729,249,325	11,445,940,000	-	4,658,860,950		230,834,050,275
其中：						
对联营公司的投资	3,029,179,731	687,506,363	-	899,254,922		4,615,941,016
对合营公司的投资	3,213,744,076	-	-	43,492,447		3,257,236,523
未分配资产						12,164,620,412
递延所得税资产						785,407,496
其他流动资产						3,679,037,623
总资产						247,463,115,806
非流动资产增加额(i)	1,331,524,909	390,586	-	89,726,744		1,421,642,239
分部负债	168,725,673,723	4,214,935,174	-	2,473,789,741		175,414,398,638
未分配负债						589,168,017
总负债						176,003,566,655

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2021 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2020 年度：无)。于 2021 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并

(1) 非同一控制下企业合并

于 2021 年 5 月 31 日，本集团与广州越璟房地产开发有限公司(“越璟公司”)之母公司广州越秀明睿三号实业投资合伙企业(有限合伙)(“明睿三号”)订立股权转让协议。据此，明睿三号向本集团出售其持有的越璟公司的 90%的股权。此外，本集团同意接受明睿三号对越璟公司及其子公司深圳鹏跃房地产开发有限公司(“深圳鹏跃”)的股东借款的转让。

此项交易已于 2021 年 6 月 3 日完成。股权转让完成后，本集团持有广州越璟的 100%股权，即间接持有深圳鹏跃 100%的股权。此后，广州越璟及深圳鹏跃为本集团的全资子公司。

合并成本—

股权转让对价	50,637,500
债权转让对价	2,569,500,000
合并成本合计	<u>2,620,137,500</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

越璟公司于购买日及 2020 年 12 月 31 日的资产、负债与收购相关的现金流量情况列示如下：

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	487,369,747	487,369,747	321,650,379
其他应收款	502,049	502,049	1,250,072
存货	7,932,877,242	7,855,044,044	7,629,368,719
其他流动资产	443,031,863	443,031,863	118,107,793
固定资产	608,238	608,238	585,681
使用权资产	4,787,600	4,787,600	—
减：预收账款	-	-	(2,019,199,215)
合同负债	(6,208,694,559)	(6,208,694,559)	—
应付职工薪酬	(487,261)	(487,261)	(2,780,691)
应交税费	(1,245,578)	(1,245,578)	(2,194,638)
其他应付款	(2,603,316,997)	(2,603,316,997)	(6,058,943,587)
租赁负债	(4,794,844)	(4,794,844)	—
净资产/(负债)	50,637,500	(27,195,698)	(12,155,487)
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产/(负债)	50,637,500	(27,195,698)	(12,155,487)

以现金支付的对价	2,620,137,500
减：取得的被收购子公司的现金	(487,369,747)
取得子公司支付的现金净额	2,132,767,753

越璟公司自购买日至 2021 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(7,396,154)
经营活动现金流量	1,137,570,994
现金流量净额	44,513,652

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并

于 2021 年 7 月 23 日，本集团与本集团的最终控股公司越秀集团签订了股权转让协议，由越秀集团向本集团出售其持有的广州佰城投资发展有限公司(“佰城公司”)98%的股权。本次交易的合并日为 2021 年 9 月 26 日，系本集团实际取得佰城公司控制权的日期。由于佰城公司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，故该交易属于同一控制下企业合并。

上述企业合并的合并成本及取得的净资产账面价值如下：

合并成本—	
股权转让对价	1,873,595,776
债权转让对价	419,189,883
合并成本合计	<u>2,292,785,659</u>
减：取得的净资产账面价值	-
减：股东债权	<u>(419,189,883)</u>
调整资本公积的金额	<u>1,873,595,776</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并(续)

佰城公司于合并日及 2020 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下：

	账面价值	
	合并日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	68,202,379	792,768,454
其他应收款	75,164,094	156,358,445
预付账款	2,314,905	15,564,589
存货	1,281,230,111	1,040,619,797
其他流动资产	28,513,558	8,770,620
固定资产	165,950	59,994
减：应付账款	-	(6,512)
预收款项	-	(1,000,000,000)
合同负债	(1,058,179,285)	-
应付职工薪酬	(5,503,770)	(19,921,223)
应交税费	(583,427)	(134,976,839)
其他应付款	(877,380,700)	(9,670,969)
净(负债)/资产	(486,056,185)	849,566,356
减：少数股东权益	1,337,326	(16,991,327)
取得的净(负债)/资产	(484,718,859)	832,575,029

佰城公司 2020 年度和自 2021 年 1 月 1 日至合并日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	自 2021 年 1 月 1 日至合并日止	2020 年度
营业收入	-	-
净(亏损)/利润	(110,909,115)	(3,105,795)
经营活动现金流量	(275,905,991)	(228,894,797)
现金流量净额	(724,566,075)	310,197,713

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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 12 月 31 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 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀融资租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州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
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
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州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
远大公司	受同一最终控股公司控制
可福公司	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
越秀物业公司	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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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
广州市永力城市房产有限公司	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
怡城公司	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
伟城公司	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
白马公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越展资产经营管理有限公司	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
年卓公司	受同一最终控股公司控制
丰逸公司	受同一最终控股公司控制
宏维有限公司	受同一最终控股公司控制
毅展有限公司	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
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燚乐实业发展有限公司	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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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
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
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
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	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
重庆越辉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
广州云秀健康投资有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	本集团的合营公司
杭州樾盛房地产开发有限公司	本集团的合营公司
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	本集团的联营公司
杭州燊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	本集团的联营公司
广州耀恒	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	本集团的联营公司

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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
广州宏轩	本集团的联营公司
广州昊品	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	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
南海越秀	本集团的联营公司
长沙长越	本集团的联营公司
锦秀嘉合	本集团的联营公司
南通骏秀	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
广州隽浩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	本集团的联营公司
广州长盈	本集团的联营公司
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
江门越鼎房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州樾然房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛中耀	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭置业有限公司	本集团的联营公司
南京金璨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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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
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
广州凯盛经济信息咨询有限公司	附注 1
广州弘盛经济信息咨询有限公司	附注 1
广州领盛经济信息咨询有限公司	附注 1
广州创盛经济信息咨询有限公司	附注 1
广州越璟	附注 2
深圳鹏跃	附注 2
晋耀公司	附注 3
景耀公司	附注 3
佳耀公司	附注 3
誉耀公司	附注 3
广州敏秀房地产开发有限公司	附注 4
万宏公司	附注 4

附注 1：截止至 2021 年 12 月 31 日，该等公司由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响。

附注 2：该公司原本为集团之联营公司，自 2021 年 6 月 3 日起成为本集团之子公司。

附注 3：该公司原本为集团之子公司，自 2021 年 8 月 30 日起成为本集团之联营公司。

附注 4：该公司原本为集团之子公司，自 2021 年 11 月 24 日起成为本集团之合营公司。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 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) 提供劳务和接受劳务

提供劳务	2021 年度	2020 年度
越秀地产(中国)有限公司	24,099,181	15,427,216
接受劳务	2021 年度	2020 年度
广州悦秀会信息科技有限公司	179,146,239	-
越秀物业公司	78,421,608	-
广州市悦冠智能科技有限公司	52,586,262	-
广州越秀商业经营管理有限公司	38,746,556	-
广州悦美居实业有限公司	24,381,160	-
广州悦兴房产咨询有限公司	21,454,899	-
广州越秀城建仲量联行物业服务有限 公司	14,671,192	-
怡城公司	12,301,044	-
越秀(武汉)物业服务服务有限公司	7,527,178	-
浙江越秀物业管理有限公司	5,237,395	-
广州城滨物业管理有限公司	4,841,460	-
越秀地产(山东)物业管理有限公司	3,660,558	-
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	3,570,544	-
白马公司	1,598,150	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	1,500,432	-
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	1,162,529	-
	450,807,206	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
创兴银行有限公司	房屋建筑物	13,065,579	12,458,468
广州越秀融资租赁有限公司	房屋建筑物	9,653,389	9,775,788
越秀集团	房屋建筑物	288,908	-
		<u>23,007,876</u>	<u>22,234,256</u>

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
广州越展资产经营管理有限 公司	房屋建筑物	111,741,652	—
广州造纸集团有限公司	房屋建筑物	51,021,841	—
广州水泥股份有限公司	房屋建筑物	38,396,658	—
杭州越辉房地产开发有限公 司	房屋建筑物	16,434,067	—
武汉越秀地产开发有限公司	房屋建筑物	9,740,504	—
福达地产投资有限公司	房屋建筑物	4,484,119	—
		<u>231,818,841</u>	<u>—</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2021 年度	2020 年度
广州越展资产经营管理有限公司	5,144,020	—
广州造纸集团有限公司	2,357,191	—
广州水泥股份有限公司	1,106,972	—
杭州越辉房地产开发有限公司	924,757	—
武汉越秀地产开发有限公司	339,976	—
福达地产投资有限公司	166,787	—
	<u>10,039,703</u>	<u>—</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁(续)

本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出：

	2021 年度	2020 年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	30,138,815	27,873,737
杭州越辉房地产开发有限公司	1,714,543	6,820,136
武汉越秀地产开发有限公司	1,285,740	38,441,829
福达地产投资有限公司	-	8,162,228
广州造纸集团有限公司	-	1,935,000
	<u>33,139,098</u>	<u>83,232,930</u>

于 2021 年 1 月 1 日，本集团首次执行新租赁准则，对于剩余租赁期不超过 12 个月的经营租赁合同，本集团采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出计入当期损益。

(d) 利息收入

	2021 年度	2020 年度
湖北宏秀房地产开发有限公司	46,374,817	-
广州越宏房地产开发有限公司	44,625,248	-
创兴银行有限公司	42,091,776	21,005,039
锦秀嘉合	41,399,057	-
长沙长越	29,012,536	-
广州裕秀房地产开发有限公司	17,289,358	-
广州樾然房地产开发有限公司	13,801,136	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	10,042,095	-
成都人居兴天府置业有限公司	6,298,521	-
苏州工业园区大正置业有限公司	6,104,510	-
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	137,387,261
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	1,525,510	-
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	-	15,795,601
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	12,545,283
广州广宏房地产开发有限公司	-	11,745,580

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 利息收入(续)

	2021 年度	2020 年度
成都人居兴彭置业有限公司	-	9,118,816
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	-	4,911,557
济南鹏远置业有限公司	-	2,462,000
	<u>264,032,459</u>	<u>285,258,260</u>

(e) 利息费用

	2021 年度	2020 年度
广州地铁集团有限公司	337,027,629	587,784,294
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,438,030	9,527,618
广州宏轩	7,023,478	4,874,989
广州宏嘉	6,604,561	1,779,915
创兴银行有限公司	5,245,776	538,247
越秀地产	3,963,301	18,037,988
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,502,813	18,656,956
广州璟晔	1,765,216	7,081,014
广州越秀企业集团有限公司	906,250	-
广州越投商业保理有限公司	-	46,476,000
	<u>375,477,054</u>	<u>694,757,021</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(f) 处置子公司的对价

	2021 年度	2020 年度
广州凯盛经济信息咨询有限公司	1,470,182,900	-
广州弘盛经济信息咨询有限公司	1,382,861,600	-
广州领盛经济信息咨询有限公司	1,085,971,200	-
广州创盛经济信息咨询有限公司	996,744,000	-
远大公司	-	532,233,000
年卓公司	-	40,242,000
可福公司	-	34,628,000
丰逸公司	-	7,153,000
	<u>4,935,759,700</u>	<u>614,256,000</u>

(g) 收购子公司的对价

	2021 年度	2020 年度
越秀集团	2,292,785,659	-
广州高亚经济信息咨询有限公司	-	1,497,897,596
宏维有限公司	-	830,953,132
毅展有限公司	-	166,310,079
	<u>2,292,785,659</u>	<u>2,495,160,807</u>

(h) 提供和接受资金

2021 年度及 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十(4)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保

	2021 年 12 月 31 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
长沙长越	735,000,000	-
成都人居兴天府置业有限公司	705,600,000	-
锦秀嘉合	686,000,000	-
南通骏秀	588,000,000	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	480,000,000	-
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	-
苏州国越置业有限公司	360,000,000	-
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	-
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	-
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	480,093,600
广州绿嵘房地产开发有限公司	198,254,000	498,134,000
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	-
广州中耀实业投资有限公司	-	700,000,000
佛山市宏梁房地产有限公司	-	147,000,000
	<u>8,365,654,000</u>	<u>3,407,047,600</u>

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团向关联方提供的最高担保额度为 8,365,654,000 元(2020 年 12 月 31 日：3,407,047,600 元)，其中已使用额度为 3,952,883,315 元(2020 年 12 月 31 日：1,076,672,852 元)，剩余额度为 4,412,770,685 元(2020 年 12 月 31 日：2,330,374,748 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	15,476,747,757	15,473,381,245
越秀地产	2,135,863,500	3,271,727,000
城建开发集团	30,136,500	60,273,000
广州造纸集团有限公司	27,550,000	-
	<u>17,670,297,757</u>	<u>18,805,381,245</u>

(4) 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
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	5,173,335,640	5,075,863,840
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	711,002,122
雅康投资	2,472,134,142	2,471,914,696
武汉东雄置业发展有限公司	1,135,388,578	1,159,888,578
深圳联新投资管理有限公司	931,980,000	147,980,000
江门越天房地产开发有限公司	920,799,764	458,250,000
深圳安创投资管理有限公司	881,020,000	587,020,000
广州越禾房地产开发有限公司	879,497,458	545,000,000
青岛云佳房地产开发有限公司	849,365,720	384,745,014
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,814,167	1,500,044,000
郴州秀城房地产开发有限公司	757,312,880	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	724,459,808	-
南通骏秀	570,460,856	-
万宏公司	565,283,039	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	496,052,040	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
东莞隽瑞房地产开发有限公司	452,554,798	-
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
杭州滨翎企业管理有限公司	364,476,513	-
济南元贺置业有限公司	364,174,869	458,957,400
长沙长越(ii)	355,047,418	-
广州长盈	351,100,000	-
江门越鼎房地产开发有限公司	344,330,000	-
武汉东阳置业发展有限公司	327,500,000	-
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	212,688,552	396,118,450
安达投资有限公司	162,802,836	162,802,836
广州智能装备科技园有限公司	154,037,000	-
武汉康景	134,631,063	5,083,810,268
广州穗昭置业有限公司	133,639,573	-
重庆越辉房地产开发有限公司	120,346,136	-
广州市越汇房地产有限公司	103,148,339	82,638,885
长沙秀茂置业有限公司	95,054,667	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(iii)	93,950,413	-
成都人居兴天府置业有限公司(iv)	79,834,388	8,452,868
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	-
苏州国越置业有限公司	76,775,672	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,827,277	153,456,375
越秀地产(香港)有限公司	58,280,632	59,482,632
湖北宏秀房地产开发有限公司(v)	53,823,733	1,069,564
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	48,488,091	2,440,000
杭州越荣房地产开发有限公司	39,425,886	45,079,931

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
南京金瓯房地产开发有限公司	35,659,800	-
青岛东耀房地产开发有限公司	34,657,046	6,217,886
广州市联威城市房产有限公司	28,162,490	28,154,990
广州市悦冠智能科技有限公司	27,740,570	-
广州市祥港房地产开发有限公司	22,833,860	24,024,296
广州越秀城建仲量联行物业服务有 限公司	19,973,968	11,994,908
武汉焱乐实业发展有限公司	19,000,000	-
广州悦秀会信息科技有限公司	16,589,528	12,028,064
广州越秀城建国际金融中心有限公 司	10,700,334	9,296,083
广州钜熹经济信息咨询有限公司	10,001,000	10,001,000
广州越乐房地产开发有限公司	9,805,000	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	9,421,500	-
广州敏秀房地产开发有限公司	5,213,895	-
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	3,921,202	3,914,002
杭州越辉房地产开发有限公司	3,812,101	-
誉耀公司	3,000,852	-
晋耀公司	2,868,772	-
广州市增城区越华房地产开发有限 公司	2,805,598	157,134
南海越秀	2,607,651	57,880
武汉越秀地产开发有限公司	2,533,784	-
广州祥荷房地产开发有限公司	2,474,776	2,472,889
越秀物业公司	1,929,196	8,704,853
济南越秀地产开发有限公司	1,625,000	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
广州市祥发房地产有限公司	1,438,323	8,404,147
景耀公司	1,333,332	-
福达地产投资有限公司	1,034,044	-
佳耀公司	958,440	-
怡城公司	824,814	5,921,779
江门越盛房地产开发有限公司	742,432	28,103,250
佛山市南海区越佳房地产开发有限 公司	600,764	-
成都人居兴彭置业有限公司	524,056	158,079
广州云秀健康投资有限公司	365,413	-
丰创有限公司	327,086	327,086
广州市安威城市房产有限公司	132,146	27,953
广州绿嵘房地产开发有限公司	102,737	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	96,435	21,120,509
广州市城建开发集团名特网络发展 有限公司	72,138	19,872,138
杭州樾滨企业管理有限公司	50,500	-
广州市聚贤城市房产有限公司	22,500	-
广州联秀经济信息咨询有限公司	20,000	550,000
青岛祥锦房地产开发有限公司	-	676,603,102
青岛中耀	-	600,000,000
越秀集团	-	154,623,189
杭州鑫秀房地产开发有限公司	-	144,310,000
青岛城秀	-	94,316,082
广州康赛经济信息咨询有限公司	-	50,110,000
白马公司	-	50,022,666
杭州燊荣房地产开发有限公司	-	50,000,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
可福公司	-	35,268,526
广州昊品	-	25,447,333
广州乐熹实业发展有限公司	-	22,172,100
群都有限公司	-	21,106,143
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	-	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
伟城公司	-	1,347,970
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	-	598,182
广州翔耀置业有限公司	-	34,608
	<u>31,179,270,535</u>	<u>23,858,565,413</u>

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 712,447,477 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 354,144,320 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iii) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 92,400,000 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iv) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 65,083,000 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.50%且无抵押担保。
- (v) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 18,000,000 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 10.00%且无抵押担保。

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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
广州越创房地产开发有限公司	9,795,285,333	-
广州地铁集团有限公司(i)	2,134,449,738	724,076,534
越秀地产	2,082,892,279	4,395,141,881
广州越禾房地产开发有限公司	1,211,491,840	1,282,088,830
广州中耀实业投资有限公司	860,563,477	1,420,563,477
武汉康景	848,982,897	1,700,671,012
江门越盛房地产开发有限公司	772,744,816	-
杭州越荣房地产开发有限公司	627,610,598	627,598,274
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	627,116,552	7,432,406,646
安达投资有限公司	476,799,564	476,799,564
广州敏秀房地产开发有限公司	456,324,658	-
城市建设开发集团(中国)有限公司	407,989,437	408,883,121
广州市祥港房地产开发有限公司	367,967,313	280,070,573
广州市祥发房地产有限公司	341,979,582	346,979,582
广州越投商业保理有限公司	243,467,826	100,701,289
桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)	223,519,437	214,081,407
城建开发集团	222,252,549	175,112,168
广州绿嵘房地产开发有限公司	217,413,000	167,433,000
广州市胜基城市房产有限公司	213,938,991	208,249,491
广州祥荷房地产开发有限公司	209,806,806	208,306,806
青岛东耀房地产开发有限公司	209,336,017	209,336,017
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	192,386,490	216,886,490
广州市祥广房地产开发有限公司	178,193,861	178,200,361
广州市广运城市房产有限公司	174,616,136	174,626,936
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	-
广州市万升城市房产有限公司	170,502,884	170,513,684
广州市永力城市房产有限公司	157,008,635	157,019,435
越秀物业公司	150,673,017	87,086,286
高展投资有限公司	147,386,200	147,383,700
广州昊品	147,032,667	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
济南越秀地产开发有限公司	145,432,500	-
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	124,048,845	124,058,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,940,482	121,951,282
广州宏轩 (iii)	118,773,718	164,556,940
成都人居兴彭置业有限公司	99,354,078	103,802,383
广州市安威城市房产有限公司	90,545,632	90,188,694
广州市广秀城市房产有限公司	88,494,376	88,501,876
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	73,851,520	73,821,020
广州宏嘉 (iv)	67,059,267	158,141,080
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	56,809,391
广州市广基城市房产有限公司	56,155,774	55,828,693
广州市东威城市房产有限公司	55,871,192	55,878,692
青岛中耀	50,000,000	-
广州东熹实业发展有限公司	48,940,410	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	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司(v)	41,976,677	49,573,542
苏州屿秀房地产开发有限公司	36,300,000	11,550,000
广州市东盛城市房产有限公司	35,734,586	35,741,536
广州璟晔 (vi)	34,111,263	44,750,723
广州市峻威城市房产有限公司	30,293,940	44,545,547
广州市瑞峰城市房产有限公司	30,273,840	44,524,788
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	734,552
广州市盛兴城市房地产有限公司	25,912,450	25,912,450
广州市增城区越华房地产开发有限公司	24,314,206	74,943,686

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
广州市永华城市房地产有限公司	20,700,000	20,700,000
广州悦秀会信息科技有限公司	20,279,520	181,047,166
广州金秀实业发展有限公司	19,585,500	10,585,500
武汉燚乐实业发展有限公司	19,063,300	-
青岛云佳房地产开发有限公司	12,014,002	-
越秀集团	11,926,633	6,398,142
青岛城秀	11,523,918	-
广州锦发实业公司	11,000,000	11,000,000
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,431,573
广州体育大厦有限公司	7,857,021	43,928,218
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	7,481,312	2,121,819
越秀地产(山东)物业管理有限公司	4,806,240	2,217,169
浙江越秀物业管理有限公司	4,504,558	19,110,436
怡城公司	1,982,326	59,297,242
广州城建开发工程造价咨询有限公司	-	2,719,493
广州越秀企业集团有限公司	906,250	-
广州城建开发设计院有限公司	782,929	43,260,752
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公 司	639,366	2,683,605
越秀(武汉)物业服务有限公司	591,451	6,553,369
广州市城建开发集团名特网络发展有限 公司	571,489	121,394
广州耀恒	525,016	525,016
白马公司	437,183	71,450,759
杭州龙禧房地产开发有限公司	408,000	24,408,000
广州市悦冠智能科技有限公司	354,812	9,691,094
越秀地产(香港)有限公司	328,214	328,214
广州市越秀物业管理有限公司	64,837	6,058,753
深圳鹏跃	-	1,800,000,000
杭州鑫秀房地产开发有限公司	-	139,400,000
广州越璟	-	45,000,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	30,000,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
广州越秀商业经营管理有限公司	-	16,413,290
中山市越秀地产物业管理有限公司	-	14,303,593
南海越秀	-	13,052,664
湖北悦秀荟房地产经纪有限公司	-	7,029,491
越秀地产(江门)物业管理有限公司	-	1,149,459
福达地产投资有限公司	-	36,548
	<u>26,304,284,545</u>	<u>25,930,949,910</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 1,911,434,200 元为关联方借款，将于 2022 年到期，年利率为 6.50%且无抵押担保(2020 年 12 月 31 日：该款项不计息且无固定还款期限)。

(ii) 于 2021 年 12 月 31 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。

(iii) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 115,676,037 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 4.31%且无抵押担保。

(iv) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 60,747,180 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 4.31%且无抵押担保。

(v) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 40,106,298 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。

(vi) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项中 29,940,213 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 4.31%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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(c) 其他非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	1,315,912,742	6,243,300,618
越秀地产(ii)	-	611,839,873
	<u>1,315,912,742</u>	<u>6,855,140,491</u>
一年以内的其他非流动负债		
越秀地产(ii)	<u>597,849,389</u>	<u>-</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项为关联方借款，将于 2023 年至 2026 年到期，年利率为 6.50%且无抵押担保。

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项为关联方借款，将于 2022 年到期，平均年利率为 0.66%且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>2,416,377,047</u>	<u>939,138,092</u>

(e) 银行借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>153,600,000</u>	<u>-</u>

(f) 委托贷款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
越秀集团	<u>2,500,000,000</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(g) 租赁负债

	2021 年度	2020 年度
广州越展资产经营管理有限公司	101,341,272	—
广州造纸集团有限公司	44,457,436	—
广州水泥股份有限公司	38,840,297	—
杭州越辉房地产开发有限公司	9,414,631	—
武汉越秀地产开发有限公司	5,952,521	—
福达地产投资有限公司	2,702,907	—
	<u>202,709,064</u>	<u>—</u>

十一 或有事项

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>28,996,096,946</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

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十二 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2021 年 12 月 31 日
一年以内	314,359,039
一到二年	250,217,254
二到三年	223,331,269
三到四年	201,311,541
四到五年	143,376,201
五年以上	194,319,372
	<u>1,326,914,676</u>

十三 金融工具及相关风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元及港币)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2021 年度及 2020 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2021 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产-				
货币资金	827,664	1,542,857	-	2,370,521
其他应收款	388	98,399,582	575,788	98,975,758
	<u>828,052</u>	<u>99,942,439</u>	<u>575,788</u>	<u>101,346,279</u>
外币金融负债-				
其他应付款	<u>654,563,747</u>	<u>500,643,443</u>	-	<u>1,155,207,190</u>
	2020 年 12 月 31 日			
	美元项目	港币项目	澳元项目	合计
外币金融资产-				
货币资金	855,617	1,853,344	-	2,708,961
其他应收款	401	146,241,580	606,372	146,848,353
	<u>856,018</u>	<u>148,094,924</u>	<u>606,372</u>	<u>149,557,314</u>
外币金融负债-				
其他应付款	<u>74,284,800</u>	<u>446,962,288</u>	-	<u>521,247,088</u>

于 2021 年 12 月 31 日，对于本集团各类外币金融资产和金融负债，如果人民币对外币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 79,039,568 元(2020 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 27,876,733 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2021 年 12 月 31 日本集团长期带息债务包括人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率合同，金额为 22,015,418,810 元(2020 年 12 月 31 日：20,690,271,902 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2021 年度及 2020 年度本集团并无利率互换安排。

于 2021 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 82,557,821 元(2020 年 12 月 31 日：77,588,520 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2021 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下降 10%，其他因素不变，则本集团将增加或减少其他综合综合收益约 79,143,380 元(2020 年 12 月 31 日：约 93,350,025 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额为 37,361,750,946 元。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2020 年 12 月 31 日：无)。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2021 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	131,343,162	-	-	-	131,343,162
应付票据	1,166,677,361	-	-	-	1,166,677,361
应付账款	21,634,512,227	-	-	-	21,634,512,227
其他应付款及其他 非流动负债(含一 年内到期部分)	47,776,620,992	2,542,787,466	3,758,277,276	-	54,077,685,734
应付债券(含一年 内到期部分)	9,784,992,821	1,495,680,419	5,994,594,306	-	17,275,267,546
长期借款(含一年 内到期部分)	10,433,633,533	7,996,162,828	11,193,235,244	1,299,766,526	30,922,798,131
租赁负债	146,383,830	166,011,900	257,640,708	379,593,617	949,630,055
	<u>91,074,163,926</u>	<u>12,200,642,613</u>	<u>21,203,747,534</u>	<u>1,679,360,143</u>	<u>126,157,914,216</u>

	2020 年 12 月 31 日(经重列)				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	90,377,720	-	-	-	90,377,720
应付票据	1,555,008,893	-	-	-	1,555,008,893
应付账款	19,003,413,568	-	-	-	19,003,413,568
其他应付款及其他 非流动负债(含一 年内到期部分)	37,262,991,244	7,651,930,727	4,293,395,056	1,187,658,997	50,395,976,024
应付债券(含一年 内到期部分)	4,796,938,795	4,443,488,178	8,030,948,012	-	17,271,374,985
长期借款(含一年 内到期部分)	1,653,233,474	11,407,478,313	8,662,867,616	2,981,974,779	24,705,554,182
	<u>64,361,963,694</u>	<u>23,502,897,218</u>	<u>20,987,210,684</u>	<u>4,169,633,776</u>	<u>113,021,705,372</u>

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2021 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
担保	<u>37,361,750,946</u>	-	-	-	<u>37,361,750,946</u>

	2020 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
担保	<u>34,979,843,890</u>	-	-	-	<u>34,979,843,890</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产均属于第三层次：

	2021 年 12 月 31 日 第三层次	2020 年 12 月 31 日 第三层次
金融资产-		
其他权益工具投资		
非上市公司权益工具((附注七(8)、 (45))	1,055,245,071	—
可供出售金融资产		
可供出售权益工具((附注七(7)、(45))	—	1,244,667,000
非金融资产-		
投资性房地产((附注七(10)、(39))	5,186,380,000	11,445,940,000
资产合计	6,241,625,071	12,690,607,000

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2021 年度无各层次间的转换(2020 年度：无)。

对于其他权益工具投资和投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、贴现现金流量法、比较法和收益资本化法。所使用的输入值主要包括市盈率、贴现率、市场租金和资本化比率等。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2021 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价 值之间的 关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工 具投资	1,055,245,071	市场比较法 贴现现金流 量法	市盈率	10.06	正向
			贴现率	9.00%	反向
			流动性折扣	40%	反向
投资性房地 产					
--已完工商 业建筑物	4,897,370,000	比较法 收益资本化 法	市场租金	每月每平方米人民 币 48 元至每月每平 方米人民币 519 元	正向
--已完工 车位	289,010,000		资本化比率	3.8% to 5.3%	反向
	<u>6,241,625,071</u>				

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2020 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价 值之间的 关系
			名称	范围/加权平均值	
可供出售金 融资产	1,244,667,000	市场比较法 贴现现金流 量法	市盈率	10.34	正向
			贴现率	9.00%	反向
			流动性折扣	40%	反向
投资性房地 产					
--已完工商 业建筑物	11,152,390,000	比较法 收益资本化 法	市场租金	每月每平方米人民 币 48 元至每月每平 方米人民币 710 元	正向
--已完工 车位	293,550,000		资本化比率	3.8% to 7%	反向
	<u>12,690,607,000</u>				

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量的金融工具

本集团不以公允价值计量的资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券、其他流动负债和其他非流动负债等。

该等不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小，由于折现的影响并不重大或者该长期借款按浮动利率计息。

十五 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 (经重列)
资产负债比率	<u>73%</u>	<u>71%</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	15,875,995	9,656,179
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	<u>(8,805,114)</u>
	<u>7,070,881</u>	<u>851,065</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	7,070,881	851,065
一到二年	-	-
二到三年	-	-
三到四年	-	-
四到五年	-	-
五年以上	<u>8,805,114</u>	<u>8,805,114</u>
	<u>15,875,995</u>	<u>9,656,179</u>

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。

(c) 坏账准备

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于 2021 年 12 月 31 日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(i) 2021 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下:

组合一 应收租赁及服务款项:

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	7,070,881	-	-
一到二年	-	-	-
二到三年	-	-	-
三到四年	-	-	-
四到五年	-	-	-
五年以上	8,805,114	100%	(8,805,114)
	<u>15,875,995</u>		<u>(8,805,114)</u>

(ii) 2021 年度，本公司无计提坏账准备，无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(d) 2021 年度，本公司无实际核销的应收账款。

(e) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司无用于质押的应收账款。

(2) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方	117,557,168,766	88,037,258,243
第三方	445,433,735	770,841,626
	<u>118,002,602,501</u>	<u>88,808,099,869</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 其他应收款(续)

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	40,532,846,746	23,810,497,112
一到二年	19,940,318,469	40,141,279,776
二到三年	39,197,814,447	22,901,807,742
三年以上	18,331,622,839	1,954,515,239
	<u>118,002,602,501</u>	<u>88,808,099,869</u>

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

(3) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
子公司	24,774,440,563	30,627,188,357
联营公司	1,134,838,868	1,287,005,161
合营公司	28,302,203	-
	<u>25,937,581,634</u>	<u>31,914,193,518</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2021 年度		2020 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	251,015,062	151,115,064	342,199,379	229,878,276
租金收入	62,540,615	42,026,088	61,138,344	43,358,108
	<u>313,555,677</u>	<u>193,141,152</u>	<u>403,337,723</u>	<u>273,236,384</u>

(a) 本公司 2021 年度营业收入如下:

	2021 年度		
	房屋销售	租金收入	合计
在某一时刻确认	251,015,062	-	251,015,062
租金收入	-	62,540,615	62,540,615
	<u>251,015,062</u>	<u>62,540,615</u>	<u>313,555,677</u>

(5) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
股息收入	8,503,945,313	402,291,685
往来款利息收入	1,092,024,309	1,145,495,392
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	(152,364,090)	(1,967,091)
出售子公司取得的(亏损)/收益	(451,081,400)	530,247,809
其他	6,477,464	985,251
	<u>8,999,001,596</u>	<u>2,077,053,046</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度
净利润	6,372,591,398	1,219,869,859
加：计提的固定资产折旧	1,695,600	2,603,748
无形资产摊销	10,227,370	24,973,174
使用权资产折旧	5,467,425	—
投资收益	(8,999,001,596)	(2,077,053,046)
公允价值变动收益	(970,000)	(1,204,747)
处置投资性房地产损失	-	18,160,747
资产处置收益	-	(443,112,198)
财务费用	1,865,392,631	714,336,136
递延税款变动	291,293,158	(31,176,840)
存货的减少	123,353,353	124,874,058
经营性应收项目减少/(增加)	476,979,402	(104,372,094)
经营性应付项目减少	(293,281,212)	(634,354,912)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(146,252,471)</u>	<u>(1,186,456,115)</u>

(b) 不涉及现金收支的重大经营活动

	2021 年度	2020 年度
以商业承兑汇票支付的存货采购款	18,129,834	5,705,493
当期新增的使用权资产	24,603,412	—
	<u>42,733,246</u>	<u>5,705,493</u>

(c) 现金净变动情况

	2021 年度	2020 年度
现金的年末余额	2,932,540,542	1,943,329,679
减：现金的年初余额	<u>(1,943,329,679)</u>	<u>(5,892,060,456)</u>
现金净减少额	<u>989,210,863</u>	<u>(3,948,730,777)</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 现金流量表附注(续)

(d) 现金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	3,007,678,018	2,163,846,016
减：受到限制的存款(i)	<u>(75,137,476)</u>	<u>(220,516,337)</u>
现金年末余额	<u>2,932,540,542</u>	<u>1,943,329,679</u>

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，受到限制的存款主要是预售物业收到的受监控的物业预收资金。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000609134343

证照编号: 00000002202201180028



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

中国(上海)自由贸易试验区

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至 不约定期限

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李丹

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2022年01月18日

此复印件仅供

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司
2021年度(和)内部控制审计报告
普华永道中天电子(2022)第13001号后附

之用,其他用途无效。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

此复印件仅供

广州市城市建设开发有限公司

2022年度财务报表审计报告
首份本局注册(2022)第13001号后附之

其他用途无效。



会计师事务所 执业证书

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：李芹
 主任会计师：
 办公场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号
 星展银行大厦507单元01室
 组织形式：特殊的普通合伙企业
 会计师事务所编号：31060007
 注册资本(出资额)：人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整
 批准设立文号：财会函（2012）52号
 批准设立日期：二〇一二年十二月二十四日

证书序号：NO.000525

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部
(颁发)



姓名 王斌
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1971-09-18
 Date of birth
 工作单位 普华永道中天会计师事务所
 Working unit (特殊普通合伙) 广州分所
 身份证号码 440102197109181020
 Identity card No.



年度检验登记



王斌(310000072239), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2018)58号。



证书编号: 310000072239
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2002 年 06 月 12 日
 Date of issuance by mo day

2018年3月换发



王斌(310000072239), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查, 通过文号: 粤注协 (2019) 94号。



310000072239

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王斌(310000072239), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查, 通过文号: 粤注协 (2021) 268号。



310000072239



王斌(310000072239), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查, 通过文号: 粤注协 (2020) 132号。





姓名 谭瑶瑶
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-08-27
Date of birth
工作单位 普华永道中天会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 广州分所
身份证号码 440104198808271321
Identity card No.



谭瑶瑶(310000070712), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



310000070712

证书编号: 310000070712
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 21 日
Date of Issuance y m d

年 月 日
y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



谭瑶瑶(310000070712)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2021〕268号。



3 1 0 0 0 0 0 7 0 7 1 2
fy m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/ / /

