

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，二〇二三年八月三十一日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、朱輝松、賀玉平、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、劉漢銓及張建生

---

广州市城市建设开发有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至 2023 年 6 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券募集资金情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	31
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	31
第三节 报告期内重要事项.....	38
一、 财务报告审计情况.....	38
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	38
三、 合并报表范围调整.....	38
四、 资产情况.....	38
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
六、 负债情况.....	40
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	42
九、 对外担保情况.....	42
十、 重大诉讼情况.....	42
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	42
十二、 向普通投资者披露的信息.....	42
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换债券发行人.....	42
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.....	43
三、 发行人为绿色债券发行人.....	43
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	43
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	43
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	43
八、 科技创新债或者双创债.....	43
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	43
十、 纾困公司债券.....	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46

## 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
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	2023年1-6月
最近一期末	指	2023年6月30日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司	
中文简称	广州城建	
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.	
外文缩写（如有）	-	
法定代表人	林昭远	
注册资本（万元）		660,000.00
实缴资本（万元）		660,000.00
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101	
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼	
办公地址的邮政编码	510623	
公司网址（如有）	<a href="https://www.yuexiuproperty.com/">https://www.yuexiuproperty.com/</a>	
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com	

### 二、信息披露事务负责人

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

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）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

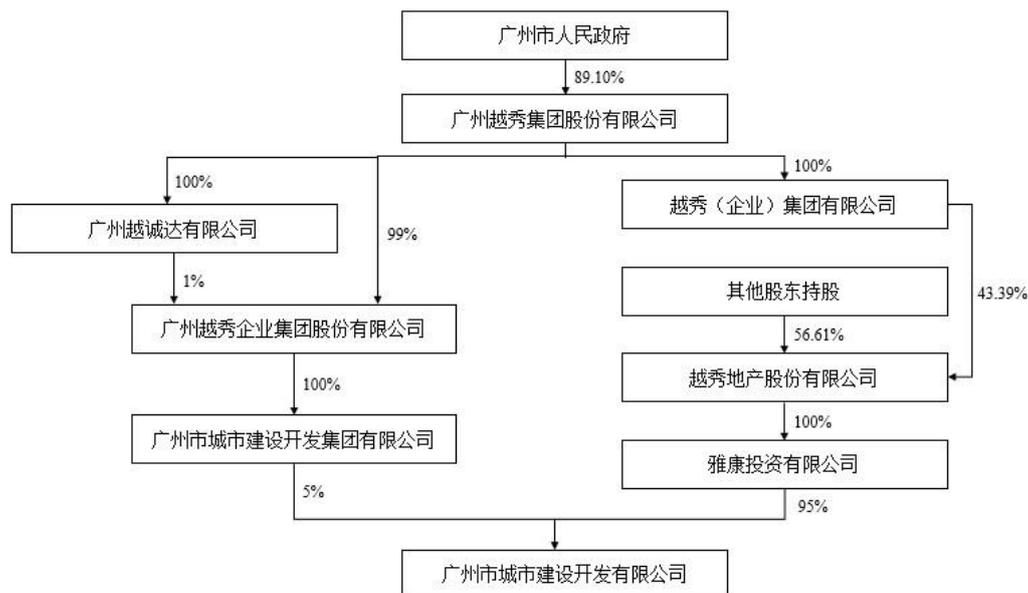
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95% 股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至报告期末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。截至报告期末，发行人实际控制人持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

发行人与控股股东、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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用  不适用

实际控制人为自然人

适用  不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（二） 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

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	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	李锋	董事	辞任	2023年4月	2023年6月
董事	朱辉松	董事、联席总经理	上任	2023年4月	2023年6月

**（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：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 5.26%。

**（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：

发行人的法定代表人：林昭远

发行人的董事长或执行董事：林昭远

发行人的其他董事：林峰、朱辉松、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

发行人的联席总经理：朱辉松

发行人的财务负责人：林峰

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况**

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，自2016年起先后出台了一系列房地产调控制度。

近年来，房地产调控政策继续坚持“房住不炒”、“因城施策”和“稳地价、稳房价和稳预期”的主基调不变。近期，地方政府从完善房地产因城施策，支持居民合理的自住和改善型需求，保持房地产市场良性循环和健康发展出发，出台了一系列房地产市场的松绑和支持政策，宽松政策对房地产市场的支持效果逐步显现。

## （3）行业发展趋势

2023年7月，中共中央政治局会议指出要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。预计后续在“房住不炒”的政策底线和调控宽松政策力度加大的支持下，销售市场有望回暖，土地市场也有望逐步回暖，但市场将进一步分化，一线和重点二线城市由于有经济、产业和人口的支撑，预计房地产销售表现较优、呈现出较强的抗风险能力。

## （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

2020年至今，国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化。近期，监管部门指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。展望下半年，预计全球通胀会缓慢下行、美元/港币利率仍将保持高位，加上近期陆续发生部分房企出现信用/流动性相关负面舆情，下半年房地产行业或将面临一定挑战。但考虑到对经济和房地产市场支持政策力度的持续加大，预计我国经济将持续恢复，房地产市场也将筑底企稳。发行人作为行业内优质企业，相关政策优化预计将有利于发行人进一步改善经营情况及融资能力。

## （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务

板块

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

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	290.79	239.00	17.81	95.73	289.18	223.65	22.66	97.86
租金	1.54	0.88	42.49	0.51	1.45	1.15	21.19	0.49
其他	11.45	8.08	29.44	3.76	4.88	4.80	1.69	1.65
合计	303.77	247.96	18.37	100.00	295.52	229.60	22.31	100.00

##### （2）各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用理由：按业务板块统计。

#### 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。

2023年1-6月，发行人租金业务毛利率同比上升21.30个百分点，主要是由于ICC项目本期开始出租率趋于稳定，租赁代理等成本支出减少；2023年1-6月，发行人其他业务营业收入同比上升134.63%，其他业务营业成本同比上升68.33%，毛利率同比上升27.75个百分点，主要是由于本期商品销售、中介服务业务、装修服务，工程管理等毛利较高的配套业务收入增长。

### （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、发行债券和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。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，市场区域分化加剧

房地产市场将在政策加大力度的支持下逐步回暖，但市场区域分化将会加剧。房地产市场的竞争格局也将发生较大的改变，行业的竞争将进入了质量竞争的时代，高负债、高杠杆的房企将被逐步淘汰出局，市场的集中度将持续上升。稳健优质的房企将在资金和其它资源获取方面获得竞争优势，在未来的市场竞争中处于有利的地位。

## （2）经营方针及发展战略

公司将认真研究市场环境和政策变化，把握市场机遇，克服经济、市场等带来的挑战，全力以赴完成年度销售及各项经营目标。同时，公司将充分利用政策等优势，维持大湾区市场领先及广州市场第一的市场地位，继续深耕、聚焦粤港澳大湾区和华东地区以及优质一线和强二线城市的发展。销售方面，保供货、保销售和保回款，提高去化率水平，融合在线和线下销售渠道，确保全年销售目标和现金回款目标的达成；经营方面，加强对项目开发全周期的管理，优化产品、招采、成本和工程一体化管理，加快项目的周转和提高开发效率，保证充足销售货源，确保竣工项目按计划、高品质交付结转。公司将持续提升产品力，产品设计更契合刚需及改善型自住需求，优化产品的标准化和绿色住宅产品体系，并持续完善特色化的 TOD 产品线和服务体系。

后续经营过程中，公司将继续坚持“商住并举”发展战略，稳步增加商业物业对业绩的支持和贡献，打造全周期的资产管理平台，做大做强商业资产规模和提升商业的专业化运营能力。同时，公司将立足资产管理人的定位，主动管理，提升商业物业经营的能力，打造特色化商业产品线；持续优化商业物业的组织和管控能力，重点提升商业物业的运营能力和经营效益，提升运营标准，实现规模增长。区域布局上，公司将重点投向大湾区和华东地区，以及优质的省会城市，持续巩固和优化“6+1”多元化、特色化增储平台，增加优质土地储备，奠定持续稳健发展的基础。

## 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。展望下半年，预计全球通胀会缓慢下行、美元/港币利率仍将保持高位，加上近期陆续发生部分房企出现信用/流动性相关负面舆情，下半年房地产行业或将面临一定挑战。但考虑到对经济和房地产市场支持政策力度的持续加大，预计我国经济将持续恢复，房地产市场也将筑底企稳。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，公司经营业绩可能遭受不利影响。

#### 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，都有可能致公司项目延期、资金无法收回，进而影响公司的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

#### ④房地产销售风险

公司核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是公司主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧

密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若公司未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

#### ⑤土地、劳动力成本上升风险

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

#### ⑥土地储备风险

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

#### ⑦按揭担保风险

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

#### ⑧投资性物业价值变动的风险

随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况，进一步加大投入力度，适当持有地理位置较好的商业物业，为发行人未来盈利水平的持续增长奠定基础。但若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性物业价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

#### （2）风险应对措施

公司将继续坚持“精准投资”和“量入为出”的稳健投资策略，坚持“一城一策”的投资原则进行稳健投资。在区域的投资布局上聚焦优势区域持续深耕，优中选优，把握最佳投资机会，投资资源优先投向已经进入并且具有经济、产业和人口净流入优势的区域和城市。

财务政策方面，公司将密切关注市场变化带来的流动性风险，持续加强销售回款、做好负债管理和经营性现金流的管理。保持有效的境内外融资渠道，加强境内外资金的统筹，提高资金的运用效率，持续降低融资成本。同时，持续优化负债结构、合理控制有息负债的规模，积极管控汇率波动风险。持续完善经营、财务风险监控体系，做好动态的风险预警和防范。

## 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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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

市场独立经营的能力：

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

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

**（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**

1、关联交易审批

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

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

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

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

2、关联协议签订

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

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价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。

**（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、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

## 第二节 债券事项

## 一、公司债券情况（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 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
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 22 日
7、到期日	2026 年 7 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.2
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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 13 日
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.17
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
4、发行日	2019 年 9 月 26 日
5、起息日	2019 年 9 月 27 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	
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(%)	2.53
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	广州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 28 日
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 01
3、债券代码	185771
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 5 月 17 日
7、到期日	2027 年 5 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 03
3、债券代码	185772
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 5 月 24 日
7、到期日	2027 年 5 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.84
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 05
3、债券代码	185916
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 6 月 24 日
7、到期日	2027 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 07
3、债券代码	185965
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2027 年 7 月 5 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 09
3、债券代码	137826
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 9 月 23 日
7、到期日	2027 年 9 月 23 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 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	23 穗建 01
3、债券代码	138935
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 2 月 21 日
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 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	23 穗建 05
3、债券代码	115478
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 6 月 13 日
7、到期日	2028 年 6 月 13 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日
7、到期日	2028 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04

3、债券代码	185773
4、发行日	2022年5月23日
5、起息日	2022年5月24日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2027年5月24日
7、到期日	2029年5月24日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22穗建06
3、债券代码	185917
4、发行日	2022年6月23日
5、起息日	2022年6月24日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2027年6月24日
7、到期日	2029年6月24日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22穗建08
3、债券代码	155866
4、发行日	2022年7月4日
5、起息日	2022年7月5日
6、2023年8月31日后的最	2027年7月5日

近回售日	
7、到期日	2029年7月5日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22穗建10
3、债券代码	137827
4、发行日	2022年9月22日
5、起息日	2022年9月23日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2027年9月23日
7、到期日	2029年9月23日
8、债券余额	10.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2023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	23穗建02
3、债券代码	138936
4、发行日	2023年2月20日
5、起息日	2023年2月21日
6、2023年8月31日后的最近回售日	2028年2月21日
7、到期日	2030年2月21日
8、债券余额	12.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 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	23 穗建 04
3、债券代码	115026
4、发行日	2023 年 3 月 23 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 3 月 24 日
7、到期日	2030 年 3 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 06
3、债券代码	115479
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	
7、到期日	2033 年 6 月 13 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155760、188438、188730、188802、185771、185772、185916、185965、137826、138935、115478、188439、188731、185774、185773、185917、155866、137827、138936、115026
债券简称	19 穗建 04、21 穗建 01、21 穗建 03、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

## 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  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185916、185965、137826、138935、115478、185917、155866、137827、138936、115026、115479
债券简称	22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 08、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 06
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否

投资者保护条款的触发和执行情况	不适用
-----------------	-----

#### 四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138935

债券简称	23穗建01
债券全称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	7.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	7.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	7.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00

报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：115478

债券简称	23穗建05
债券全称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	9.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	9.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	9.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用

4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138936

债券简称	23 穗建 02
债券全称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	12.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	12.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	12.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
2.1 补充流动资金（不含临时	0.00

补充流动资金) 金额	
2.2 补充流动资金 (不含临时补充流动资金) 情况	不适用
3.1 项目建设或投资 (包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途) 金额	0.00
3.2 项目建设或投资 (包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途) 情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况, 包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况 (如有)	不适用
募集资金违规被处罚处分情况 (如有)	不适用
募集资金违规的, 是否已完成整改及整改情况 (如有)	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况 (如有)	不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

债券代码: 115026

债券简称	23 穗建 04
债券全称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
约定的募集资金使用用途 (请全文列示)	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还即将到期的"20 穗建 01"本金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序, 该程序是否符合募集说明书的约定 (如发生变更)	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况 (如发生变更)	不适用

变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	15.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	15.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还即将到期的"20穗建01"本金
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：115479

债券简称	23穗建06
债券全称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用

募集资金总额	11.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	10.968
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	10.968
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还发行人及下属子公司有息负债
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.032
报告期末募集资金专项账户余额	0.032
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**

适用 不适用

**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

适用 不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

适用 不适用

债券代码：188438

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

债券代码：188730

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

债券代码：155760

债券简称	19 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起

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

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

债券代码：185771

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

债券代码：185772

债券简称	22 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息

	一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185916

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

债券代码：185965

债券简称	22 穗建 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137826

债券简称	22 穗建 09
增信机制、偿债计划及其他	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件

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

债券代码：138935

债券简称	23 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115478

债券简称	23 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188439

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

## 债券代码：188731

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

## 债券代码：185774

债券简称	22 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185773

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

债券代码：185917

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

债券代码：155866

债券简称	22 穗建 08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137827

债券简称	22 穗建 10
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：138936

债券简称	23 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115026

债券简称	23 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

行情况	
债券代码：115479	
债券简称	23穗建06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

#### 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款及库存现金等
其他应收款	主要为应收关联方往来款及保证金和押金
存货	主要为开发中房地产项目的投资成本

##### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	378.32	275.72	37.21	主要是由于销售回款增加

**（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（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	378.32	179.48	-	47.44
存货	2,106.21	336.00	-	15.95
投资性房地产	77.07	42.89	-	55.65
固定资产	14.46	5.43	-	37.55
合计	2,576.06	563.80	—	—

## 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10%

□适用 √不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

**五、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：49.65亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：49.65亿元，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：49.65亿元。

**（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：5.58%，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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为218.14亿元和262.74亿元，报告期内有息债务余额同比变动20.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	245.21	245.21	93.33%
银行贷款	-	-	-	10.04	10.04	3.82%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	7.29	0.20	7.49	2.85%
合计	-	-	7.29	255.45	262.74	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额227.22亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额17.99亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2023年9至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为647.40亿元和741.24亿元，报告期内有息债务余额同比变动14.49%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	245.21	245.21	33.08%
银行贷款	-	20.30	19.81	388.45	428.56	57.51%
非银行金融机构贷款	-	-	14.00	9.00	23.00	3.09%
其他有息债务	-	-	38.08	6.39	44.47	6.00%
合计	-	20.29	71.89	649.05	741.24	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额227.22亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额17.99亿元，且共有0亿元公司信用类债

券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	2.63	4.50	-41.43%	主要是由于偿还了部分短期借款
应付职工薪酬	8.78	14.29	-38.51%	去年末余额包含区域绩效奖及其他专项奖金，本期末余额不包含
其他非流动负债	21.52	39.75	-45.86%	主要是应付少数股东款项根据合同约定还款日期归还或调整为流动

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：42.06 亿元

报告期非经常性损益总额：0.88 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 20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州越秀房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	111.64	47.87	22.11	6.37

**（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

适用 不适用

**八、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

**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：40.48 亿元

报告期末对外担保的余额：79.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：38.77 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：79.25 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、重大诉讼情况**

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

(以下无正文)

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券中期报告（2023 年）》  
盖章页）



广州市城市建设开发有限公司  
有限公司

2023 年 8 月 31 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	37,832,309,777	27,571,560,165
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	51,735,899	85,432,020
应收账款	408,211,261	292,904,484
应收款项融资	-	-
预付款项	7,010,881,102	7,414,162,159
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	47,754,594,936	40,435,010,179
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	-	-
存货	201,927,222,501	194,541,818,434
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	13,559,070,687	10,618,954,102
流动资产合计	308,544,026,163	280,959,841,543
<b>非流动资产：</b>		
存货-非流动	8,693,904,841	8,677,922,567
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	16,629,406,375	16,343,091,327

其他权益工具投资	1,000,724,972	1,045,626,071
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	7,706,800,000	5,469,090,000
固定资产	1,445,507,019	1,481,861,583
在建工程	3,253,040,319	3,195,568,920
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	714,513,348	809,157,192
无形资产	3,258,963,124	3,298,016,168
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	1,966,387,230	1,769,090,860
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	44,669,247,228	42,089,424,688
资产总计	353,213,273,391	323,049,266,231
<b>流动负债：</b>		
短期借款	263,308,059	449,561,472
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	706,845,168	914,256,615
应付账款	25,879,435,495	26,372,933,255
预收款项		
合同负债	89,654,101,453	71,855,627,718
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	878,421,688	1,428,519,757
应交税费	8,563,081,886	10,294,437,267
其他应付款	45,168,280,424	45,218,698,145
其中：应付利息	468,033,860	369,532,911
应付股利	14,362,529,097	13,355,046,952
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	5,294,621,384	6,765,533,645
其他流动负债	17,901,728,915	14,078,685,873

流动负债合计	194,309,824,472	177,378,253,747
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	39,745,437,142	33,237,795,920
应付债券	24,520,556,651	19,118,448,969
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	639,416,171	709,129,373
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	272,698,764	273,624,041
递延所得税负债	2,531,050,635	2,167,940,078
其他非流动负债	2,152,138,242	3,975,268,695
非流动负债合计	69,861,297,605	59,482,207,076
负债合计	264,171,122,077	236,860,460,823
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	19,770,907,409	19,771,736,726
减：库存股	-	-
其他综合收益	1,305,574,586	1,339,284,836
专项储备	-	-
盈余公积	1,175,513,727	1,175,513,727
一般风险准备	-	-
未分配利润	28,776,993,481	27,261,859,526
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	52,937,599,203	51,457,004,815
少数股东权益	36,104,552,111	34,731,800,593
所有者权益（或股东权益）合计	89,042,151,314	86,188,805,408
负债和所有者权益（或股东权益）总计	353,213,273,391	323,049,266,231

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

2023年06月30日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	3,355,081,004	1,064,215,426
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	6,619,630	6,947,755
应收款项融资	-	-
预付款项	26,732,744	24,336,717
其他应收款	124,116,879,142	129,186,306,302
其中：应收利息		
应收股利		
存货	774,929,302	854,709,164
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	8,865,197	649,669
流动资产合计	128,289,107,019	131,137,165,033
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	26,284,915,690	26,702,902,858
其他权益工具投资	975,852,000	1,020,799,200
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	636,290,000	627,710,000
固定资产	15,499,355	12,936,178
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	26,883,309	34,933,175
无形资产	2,726,055	3,001,994
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	27,942,166,409	28,402,283,405
资产总计	156,231,273,428	159,539,448,438
<b>流动负债：</b>		

短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	479,175,313	1,010,115,264
预收款项		
合同负债	404,557,079	417,870,521
应付职工薪酬	445,251,977	753,905,032
应交税费	700,515,891	394,059,978
其他应付款	94,747,827,356	101,926,491,458
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	10,879,185	1,550,244,940
其他流动负债	-	-
流动负债合计	96,788,206,801	106,052,687,193
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,004,351,931	416,160,000
应付债券	24,520,556,651	19,118,448,969
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,426,876	37,304,552
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	48,446,288	49,343,442
递延所得税负债	228,168,856	336,513,499
其他非流动负债	62,482,747	955,510
非流动负债合计	25,884,433,349	19,958,725,972
负债合计	122,672,640,150	126,011,413,165
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	25,856,226,328	25,856,226,328
减：库存股	-	-
其他综合收益	636,732,277	670,442,527
专项储备	-	-
盈余公积	1,175,513,727	1,175,513,727

未分配利润	3,981,550,946	3,917,242,691
所有者权益（或股东权益）合计	33,558,633,278	33,528,035,273
负债和所有者权益（或股东权益）总计	156,231,273,428	159,539,448,438

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**  
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	30,376,760,733	29,551,599,545
其中：营业收入	30,376,760,733	29,551,599,545
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	26,596,990,024	25,318,555,886
其中：营业成本	24,795,796,164	22,959,554,273
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	642,242,234	1,275,757,764
销售费用	898,125,145	773,562,300
管理费用	357,042,953	393,400,223
研发费用	-	-
财务费用	-96,216,472	-83,718,674
其中：利息费用	-	-
利息收入	237,835,013	168,436,110
加：其他收益	7,017,436	-
投资收益（损失以“-”号填列）	442,914,773	523,359,395
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	362,153,723	163,443,964
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）	27,885,088	49,891,948
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-114,477,591	-218,586,774
资产处置收益（损失以“—”号填列）	573,808	-378,000
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	4,143,684,223	4,587,330,228
加：营业外收入	80,351,386	42,902,374
减：营业外支出	17,556,706	6,642,626
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	4,206,478,903	4,623,589,976
减：所得税费用	1,134,344,590	1,119,180,365
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,072,134,313	3,504,409,611
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,072,134,313	3,504,409,611
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,542,550,855	2,298,365,879
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	529,583,458	1,206,043,732
六、其他综合收益的税后净额	-33,710,250	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-33,710,250	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-33,710,250	-
（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	-33,710,250	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	3,038,424,063	3,504,409,611
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,508,840,605	2,298,365,879
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	529,583,458	1,206,043,732
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	280,725,553	235,377,209
减：营业成本	-410,029,718	-207,858,202
税金及附加	-13,497,031	-147,852,787
销售费用	76,413,791	67,927,466
管理费用	60,088,757	21,995,220
研发费用	-	-
财务费用	454,136,027	393,982,690
其中：利息费用	409,583,907	352,102,210
利息收入	44,671,623	30,571,698
加：其他收益	1,986,109	-
投资收益（损失以“－”号填列）	1,184,735,701	309,814,382
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,860,268	-29,947,704

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）	8,580,000	1,260,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-33,658	-297,693
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,308,881,879	417,959,511
加：营业外收入	4,329,691	2,213,067
减：营业外支出	124	3,238,072
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,313,211,446	416,934,506
减：所得税费用	221,486,291	98,458,225
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,091,725,155	318,476,281
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,091,725,155	318,476,281
（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	-33,710,250	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-33,710,250	-
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	-33,710,250	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
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	1,058,014,905	318,476,281
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

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,119,102,863	25,066,146,589
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	324,278,558	506,200,800
经营活动现金流入小计	36,443,381,421	25,572,347,389
购买商品、接受劳务支付的现金	21,815,572,825	26,178,513,606
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	698,065,747	831,411,201
支付的各项税费	4,453,177,085	4,893,165,310
支付其他与经营活动有关的现金	2,391,615,135	1,136,427,185
经营活动现金流出小计	29,358,430,792	33,039,517,302
经营活动产生的现金流量净额	7,084,950,629	-7,467,169,913
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	80,761,050	359,915,431
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,477,481	30,479,962
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,421,915,585	-
投资活动现金流入小计	2,509,154,116	390,395,393
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	135,710,283	582,863,295
投资支付的现金	794,476,071	4,475,219,192
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	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,083,198,547	3,266,753,699
投资活动现金流出小计	2,013,384,901	8,324,836,186
投资活动产生的现金流量净额	495,769,215	-7,934,440,793
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	255,600,211	784,507,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,841,430,559	20,394,085,520
发行债券收到的现金	5,394,600,000	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	897,479,216
筹资活动现金流入小计	21,491,630,770	28,219,921,736

偿还债务支付的现金	10,981,120,663	18,211,733,537
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,464,390,177	1,054,089,248
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	11,777,379,122	109,385,295
筹资活动现金流出小计	24,222,889,962	19,375,208,080
筹资活动产生的现金流量净额	-2,731,259,192	8,844,713,656
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-6,374
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,849,460,652	-6,556,903,424
加：期初现金及现金等价物余额	15,034,374,519	26,749,224,460
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	19,883,835,171	20,192,321,036

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

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	267,949,693	250,360,053
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	987,412,923	915,726,699
经营活动现金流入小计	1,255,362,616	1,166,086,752
购买商品、接受劳务支付的现金	43,526,398	263,596,482
支付给职工及为职工支付的现金	127,276,079	128,953,199
支付的各项税费	6,856,569	259,252,562
支付其他与经营活动有关的现金	106,775,547	121,267,778
经营活动现金流出小计	284,434,593	773,070,021
经营活动产生的现金流量净额	970,928,023	393,016,731
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,757,737	-
取得投资收益收到的现金	163,462,294	24,539,217
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	25,852,757,460	17,356,256,927
投资活动现金流入小计	26,020,977,491	17,380,796,144
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,968,236	3,299,114
投资支付的现金	810,873,100	200,720,200
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	18,857,503,248	16,605,033,107
投资活动现金流出小计	19,672,344,584	16,809,052,421
投资活动产生的现金流量净额	6,348,632,907	571,743,723
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	5,946,696,900	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	14,651,011,399	13,119,814,030
筹资活动现金流入小计	20,597,708,299	19,263,664,030
偿还债务支付的现金	1,510,144,969	4,000,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,362,716,786	217,290,672
支付其他与筹资活动有关的现金	22,753,332,439	12,964,213,165
筹资活动现金流出小计	25,626,194,194	17,181,503,837
筹资活动产生的现金流量净额	-5,028,485,895	2,082,160,193
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	3,180
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,291,075,035	3,046,923,827
加：期初现金及现金等价物余额	1,003,187,106	2,932,540,542
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,294,262,141	5,979,464,369

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊



广州市城市建设开发有限公司有限公司  
截至2023年6月30日止六个月期间财务报表及附注



广州市城市建设开发有限公司



## 目 录

内 容

页 码

截至 2023 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注

合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并所有者权益变动表	4
合并现金流量表	5 - 6
公司资产负债表	7 - 8
公司利润表	9
公司所有者权益变动表	10
公司现金流量表	11 - 12
财务报表附注	13 - 42

广州市城市建设开发有限公司  
合并资产负债表  
2023年6月30日



人民币元

资产	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	37,832,309,777	27,571,560,165
应收票据		51,735,899	85,432,020
应收账款		408,211,261	292,904,484
预付款项		7,010,881,102	7,414,162,159
其他应收款	六(2)	47,754,594,936	40,435,010,179
存货	六(3)	201,927,222,501	194,541,818,434
其他流动资产		13,559,070,687	10,618,954,102
流动资产合计		308,544,026,163	280,959,841,543
非流动资产			
存货	六(3)	8,693,904,841	8,677,922,567
其他权益工具投资		1,000,724,972	1,045,626,071
长期股权投资		16,629,406,375	16,343,091,327
投资性房地产	六(4)	7,706,800,000	5,469,090,000
固定资产		1,445,507,019	1,481,861,583
在建工程		3,253,040,319	3,195,568,920
使用权资产		714,513,348	809,157,192
无形资产		3,258,963,124	3,298,016,168
递延所得税资产		1,966,387,230	1,769,090,860
非流动资产合计		44,669,247,228	42,089,424,688
资产总计		353,213,273,391	323,049,266,231

广州市城市建设开发有限公司  
合并资产负债表(续)  
2023年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	六(5)	263,308,059	449,561,472
应付票据		706,845,168	914,256,615
应付账款		25,879,435,495	26,372,933,255
合同负债		89,654,101,453	71,855,627,718
应付职工薪酬		878,421,688	1,428,519,757
应交税费		8,563,081,886	10,294,437,267
其他应付款	六(6)	45,168,280,424	45,218,698,145
其他流动负债		17,901,728,915	14,078,685,873
一年内到期的非流动负债		5,294,621,384	6,765,533,645
流动负债合计		194,309,824,472	177,378,253,747
非流动负债			
长期借款	六(7)	39,745,437,142	33,237,795,920
应付债券		24,520,556,651	19,118,448,969
租赁负债		639,416,171	709,129,373
递延所得税负债		2,531,050,635	2,167,940,078
递延收益		272,698,764	273,624,041
其他非流动负债		2,152,138,242	3,975,268,695
非流动负债合计		69,861,297,605	59,482,207,076
负债合计		264,171,122,077	236,860,460,823
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		19,770,907,409	19,771,736,726
其他综合收益		1,305,574,586	1,339,284,836
盈余公积		1,175,513,727	1,175,513,727
未分配利润		28,776,993,481	27,261,859,526
归属于母公司所有者权益合计		52,937,599,203	51,457,004,815
少数股东权益		36,104,552,111	34,731,800,593
所有者权益合计		89,042,151,314	86,188,805,408
负债和所有者权益总计		353,213,273,391	323,049,266,231

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  
合并利润表  
截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	附注	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
营业收入	六(8)	30,376,760,733	29,551,599,545
减：营业成本	六(8)	24,795,796,164	22,959,554,273
税金及附加		642,242,234	1,275,757,764
销售费用		898,125,145	773,562,300
管理费用		357,042,953	393,400,223
财务费用	六(9)	(96,216,472)	(83,718,674)
其中：利息费用		-	-
利息收入		237,835,013	168,436,110
加：其他收益		7,017,436	-
投资收益	六(10)	442,914,773	523,359,395
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		362,153,723	163,443,964
公允减值变动损益		27,885,088	49,891,948
资产减值损失		(114,477,591)	(218,586,774)
资产处置收益/(损失)		573,808	(378,000)
营业利润		4,143,684,223	4,587,330,228
加：营业外收入		80,351,386	42,902,374
减：营业外支出		17,556,706	6,642,626
利润总额		4,206,478,903	4,623,589,976
减：所得税费用		1,134,344,590	1,119,180,365
净利润		3,072,134,313	3,504,409,611
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,072,134,313	3,504,409,611
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,542,550,855	2,298,365,879
少数股东损益		529,583,458	1,206,043,732
其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
其他权益工具投资公允价值变动		(33,710,250)	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		3,038,424,063	3,504,409,611
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,508,840,605	2,298,365,879
归属于少数股东的综合收益总额		529,583,458	1,206,043,732

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  
合并所有者权益变动表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2023年6月30日止六个月期间

	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益		未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积				
一、本年期初余额	1,908,610,000	19,771,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,261,859,526	51,457,004,815	34,731,800,593	86,188,805,408
二、本期增减变动金额	-	-	(33,710,250)	-	2,542,550,855	2,508,840,605	529,583,458	3,038,424,063
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	278,011,778	278,011,778
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	(829,317)	(829,317)
1、所有者投入资本	-	(829,317)	-	-	-	-	(829,317)	(1,207,693,718)
2、其他	-	-	-	-	-	-	-	1,772,850,000
(三) 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	1,772,850,000
(四) 利润分配	-	-	-	-	(1,027,416,900)	(1,027,416,900)	-	(1,027,416,900)
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(1,027,416,900)	(1,027,416,900)	-	(1,027,416,900)
三、本期末余额	1,908,610,000	19,770,907,409	1,305,574,586	1,175,513,727	28,776,993,481	52,937,599,203	36,104,552,111	89,042,151,314

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  
合并现金流量表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

截至2023年6月30日止  
六个月期间

截至2022年6月30日止  
六个月期间

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	36,119,102,863	25,066,146,589
收到其他与经营活动有关的现金	324,278,558	506,200,800
经营活动现金流入小计	36,443,381,421	25,572,347,389
购建商品、接受劳务支付的现金	21,815,572,825	26,178,513,606
支付给职工以及为职工支付的现金	698,065,747	831,411,201
支付的各项税费	4,453,177,085	4,893,165,310
支付其他与经营活动有关的现金	2,391,615,135	1,136,427,185
经营活动现金流出小计	29,358,430,792	33,039,517,302
经营活动产生的现金流量净额	7,084,950,629	(7,467,169,913)

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金	80,761,050	359,915,431
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收回的现金净额	6,477,481	30,479,962
收到的与其他活动相关的现金	2,421,915,585	-
投资活动现金流入小计	2,509,154,116	390,395,393
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	135,710,283	582,863,295
投资支付的现金	794,476,071	4,475,219,192
支付其他与投资活动有关的现金	1,083,198,547	3,266,753,699
投资活动现金流出小计	2,013,384,901	8,324,836,186
投资活动产生的现金流量净额	495,769,215	(7,934,440,793)

广州市城市建设开发有限公司  
 合并现金流量表（续）  
 截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	255,600,211	784,507,000
取得借款收到的现金	15,841,430,559	20,394,085,520
发行债券收到的现金	5,394,600,000	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	897,479,216
筹资活动现金流入小计	21,491,630,770	28,219,921,736
偿还债务支付的现金	10,981,120,663	18,211,733,537
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,464,390,177	1,054,089,248
支付其他与筹资活动有关的现金	11,777,379,122	109,385,295
筹资活动现金流出小计	24,222,889,962	19,375,208,080
筹资活动产生的现金流量净额	(2,731,259,192)	8,844,713,656
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	(6,374)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	4,849,460,652	(6,556,903,424)
加：期初现金及现金等价物余额	15,034,374,519	26,749,224,460
六、期末现金及现金等价物余额	19,883,835,171	20,192,321,036

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



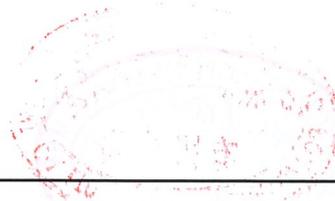
主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

曾志利

广州市城市建设开发有限公司  
 资产负债表  
 2023年6月30日



人民币元

资产	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		3,355,081,004	1,064,215,426
应收账款		6,619,630	6,947,755
预付款项		26,732,744	24,336,717
其他应收款	九(1)	124,116,879,142	129,186,306,302
存货		774,929,302	854,709,164
其他流动资产		8,865,197	649,669
流动资产合计		128,289,107,019	131,137,165,033
非流动资产			
其他权益工具投资		975,852,000	1,020,799,200
长期股权投资		26,284,915,690	26,702,902,858
投资性房地产		636,290,000	627,710,000
固定资产		15,499,355	12,936,178
无形资产		2,726,055	3,001,994
使用权资产		26,883,309	34,933,175
非流动资产合计		27,942,166,409	28,402,283,405
资产总计		156,231,273,428	159,539,448,438

广州市城市建设开发有限公司  
资产负债表(续)  
2023年6月30日

人民币元

负债和所有者权益	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债		
应付账款	479,175,313	1,010,115,264
合同负债	404,557,079	417,870,521
应付职工薪酬	445,251,977	753,905,032
应交税费	700,515,891	394,059,978
其他应付款	94,747,827,356	101,926,491,458
一年内到期的非流动负债	10,879,185	1,550,244,940
流动负债合计	96,788,206,801	106,052,687,193
非流动负债		
长期借款	1,004,351,931	416,160,000
应付债券	24,520,556,651	19,118,448,969
租赁负债	20,426,876	37,304,552
递延所得税负债	228,168,856	336,513,499
递延收益	48,446,288	49,343,442
其他非流动负债	62,482,747	955,510
非流动负债合计	25,884,433,349	19,958,725,972
负债合计	122,672,640,150	126,011,413,165
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	636,732,277	670,442,527
盈余公积	1,175,513,727	1,175,513,727
未分配利润	3,981,550,946	3,917,242,691
所有者权益合计	33,558,633,278	33,528,035,273
负债和所有者权益总计	156,231,273,428	159,539,448,438

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

利润表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
营业收入	280,725,553	235,377,209
减：营业成本	(410,029,718)	(207,858,202)
税金及附加	(13,497,031)	(147,852,787)
销售费用	76,413,791	67,927,466
管理费用	60,088,757	21,995,220
财务费用	454,136,027	393,982,690
其中：利息费用	409,583,907	352,102,210
利息收入	44,671,623	30,571,698
加：其他收益	1,986,109	-
投资收益	1,184,735,701	309,814,382
其中：对联营企业和合营企业的		
投资损失	(8,860,268)	(29,947,704)
公允价值变动损益	8,580,000	1,260,000
资产处置损失	(33,658)	(297,693)
营业利润	1,308,881,879	417,959,511
加：营业外收入	4,329,691	2,213,067
减：营业外支出	124	3,238,072
利润总额	1,313,211,446	416,934,506
减：所得税费用	221,486,291	98,458,225
净利润	1,091,725,155	318,476,281
按经营持续性分类		
持续经营净利润	1,091,725,155	318,476,281
其他综合收益的税后净额		
不能重分类进损益的其他综合收益		
其他权益工具投资公允价值变动	(33,710,250)	-
综合收益总额	1,058,014,905	318,476,281

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

所有者权益变动表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元



	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
一、本期初余额	1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691	33,528,035,273
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	(33,710,250)	-	1,091,725,155	1,058,014,905
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	(1,027,416,900)	(1,027,416,900)
1、对所有者的分配					(1,027,416,900)	(1,027,416,900)
三、本期期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	636,732,277	1,175,513,727	3,981,550,946	33,558,633,278

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

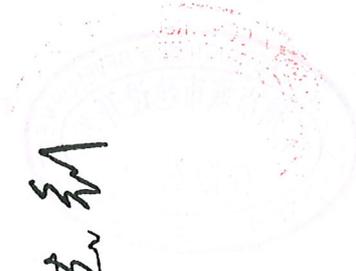


主管会计工作的负责人



会计机构负责人：

南志利



广州市城市建设开发有限公司

现金流量表

截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元



截至2023年6月30日止  
六个月期间

截至2022年6月30日止  
六个月期间

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	267,949,693	250,360,053
收到其他与经营活动有关的现金	987,412,923	915,726,699
经营活动现金流入小计	1,255,362,616	1,166,086,752
购买商品、接受劳务支付的现金	43,526,398	263,596,482
支付给职工以及为职工支付的现金	127,276,079	128,953,199
支付的各项税费	6,856,569	259,252,562
支付其他与经营活动有关的现金	106,775,547	121,267,778
经营活动现金流出小计	284,434,593	773,070,021
经营活动产生的现金流量净额	970,928,023	393,016,731

二、投资活动产生的现金流量：

收回投资收到的现金	4,757,737	-
取得投资收益收到的现金	163,462,294	24,539,217
收到的其他与投资活动有关的现金	25,852,757,460	17,356,256,927
投资活动现金流入小计	26,020,977,491	17,380,796,144
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	3,968,236	3,299,114
投资支付的现金	810,873,100	200,720,200
支付其他与投资活动有关的现金	18,857,503,248	16,605,033,107
投资活动现金流出小计	19,672,344,584	16,809,052,421
投资活动产生的现金流量净额	6,348,632,907	571,743,723

广州市城市建设开发有限公司  
 现金流量表（续）  
 截至2023年6月30日止六个月期间

人民币元

	截至2023年6月30日止 六个月期间	截至2022年6月30日止 六个月期间
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行债券收到的现金	5,946,696,900	6,143,850,000
收到其他与筹资活动有关的现金	14,651,011,399	13,119,814,030
筹资活动现金流入小计	20,597,708,299	19,263,664,030
偿还债务支付的现金	1,510,144,969	4,000,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,362,716,786	217,290,672
支付其他与筹资活动有关的现金	22,753,332,439	12,964,213,165
筹资活动现金流出小计	25,626,194,194	17,181,503,837
筹资活动产生的现金流量净额	(5,028,485,895)	2,082,160,193
四、汇率变动对现金的影响额	-	3,180
五、现金及现金等价物净增加额	2,291,075,035	3,046,923,827
加：期初现金及现金等价物余额	1,003,187,106	2,932,540,542
六、期末现金及现金等价物余额	3,294,262,141	5,979,464,369

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



## 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。

根据公司章程修正案和董事会决议，于2023年6月26日，本公司注册资本由人民币190,861万元变更为人民币660,000万元。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于截至2023年6月30日止六个月期间，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于2023年8月29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。由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力，且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排，本公司管理层认为，本公司对受控主体能够实施控制。

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

## 二、财务报表的编制基础（续）

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

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

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

本公司自2023年1月1日至6月30日止期间财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年6月30日的合并及公司财务状况以及自2023年1月1日至6月30日止期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、会计政策

本财务报表所采用的会计政策与2022年度财务报表相一致。

## 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%-13%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
土地增值税(b)	按超率累进税率 30%-60%	按转让房地产所取得的增值额
土地使用税	3元/每平方米/每年	自有及未出售物业占地
印花稅	0.5‰或 0.3‰	房屋销售合同及建筑安装合同金额
房产税	原值减除 30%后的余值的 1.2%或租金的 12%	房产原值减除 30%后的余值或租金收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加及地方教育费附加	3%和 2%	缴纳的增值税税额

(a) 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、材料销售收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率分别为 9%、6%、13%、6%及 6%。

(b) 房地产销售结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的 1.5%-6%计征。

## 六、合并财务报表主要项目注释

### (1) 货币资金

	2023年6月30日	2022年12月31日
库存现金	152,308	93,950
银行存款	37,816,293,064	27,552,979,518
其他货币资金	15,864,405	18,486,697
	<u>37,832,309,777</u>	<u>27,571,560,165</u>

六、合并财务报表主要项目注释(续)

(2) 其他应收款

	2023年6月30日	2022年12月31日
应收关联方款项 (附注七(4)(a))	32,510,760,898	29,279,284,757
应收少数股东及其关联方款项 (注)	12,902,658,523	8,431,389,517
保证金和押金	931,503,429	1,542,865,164
物业专项维修资金	324,383,430	319,693,315
代垫费用	184,427,318	152,304,099
应收其他款项	900,861,338	709,473,327
	<u>47,754,594,936</u>	<u>40,435,010,179</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>47,754,594,936</u>	<u>40,435,010,179</u>

注：于2023年6月30日，本集团应收少数股东及其关联方款项646,139,750元（2022年12月31日：682,780,658元）计息且年利率为4.35%（2022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。除此之外，其他应收子公司少数股东及其关联方的款项均为不计息且无固定偿还日期的往来资金。

(3) 存货

	2022年12月31日 余额	本年在建开发 产品完工	本年计提	本期转销	2023年6月30日 余额
成本					
已完工开发产品	30,411,311,988				26,648,925,406
在建开发产品	<u>175,311,453,098</u>				<u>185,858,768,792</u>
	205,722,765,086				212,507,694,198
减：存货跌价准备					
已完工开发产品	1,493,858,501	218,067,054	53,956,302	(722,683,050)	1,043,198,807
在建开发产品	<u>1,009,165,584</u>	<u>(218,067,054)</u>	<u>60,521,289</u>	<u>(8,251,770)</u>	<u>843,368,049</u>
	2,503,024,085	-	114,477,591	(730,934,820)	1,886,566,856
减：计入非流动资产的 在建开发产品	<u>8,677,922,567</u>				<u>8,693,904,841</u>
	<u>194,541,818,434</u>				<u>201,927,222,501</u>

于2023年6月30日净值为33,599,609,118元（2022年12月31日：33,783,265,204元）的存货作为长期借款的抵押物（附注六(7)(a)）。

六、合并财务报表主要项目注释(续)

(4) 投资性房地产

	已完工投资物业
2022年12月31日	5,469,090,000
公允价值变动	27,885,088
本期增加	2,214,134,912
本期处置	<u>(4,310,000)</u>
2023年6月30日	<u>7,706,800,000</u>

(5) 短期借款

	币种	2023年6月30日	2022年12月31日
信用借款	人民币	<u>263,308,059</u>	<u>449,561,472</u>

(6) 其他应付款

	2023年6月30日	2022年12月31日
应付关联方 (附注九(4)(b))	23,800,548,002	24,543,392,725
应付少数股东及其关联方款项 (注)	5,402,637,390	5,428,613,437
应付股利	14,362,529,097	13,355,046,952
应付销售中介费	158,712,151	732,302,577
应付利息	468,033,860	369,532,911
应付保证金	344,024,340	330,744,551
代收业主款项	67,533,579	145,914,678
展销诚意金	85,028,849	73,810,459
其他	<u>479,233,156</u>	<u>239,339,855</u>
	<u>45,168,280,424</u>	<u>45,218,698,145</u>

注：于2023年6月30日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中1,285,223,053元计息，加权平均年利率为6.02%，且将于2024年还款，970,785,319元不计息且将于2024年还款，1,006,364,821元计息，加权平均年利率为6.40%，且无固定偿还日期（2022年12月31日：其中726,410,913元计息，加权平均年利率为6.64%，且将于2023年还款，136,844,830元不计息且将于2023年还款，1,287,002,704元计息，加权平均年利率为5.59%，且无固定偿还日期）。除此之外，其他应付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往来资金。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(7) 长期借款

	2023年6月30日	2022年12月31日
担保借款		
抵押 (a)	16,600,515,901	21,809,079,142
保证 (b)	5,348,392,088	5,156,235,494
质押 (c)	932,500,000	982,500,000
信用借款	<u>22,011,306,978</u>	<u>10,398,337,022</u>
	44,892,714,967	38,346,151,658
减：一年内到期的长期借款		
抵押	1,337,031,924	1,079,337,645
保证	1,386,762,000	2,831,056,000
质押	425,000,000	125,000,000
信用借款	<u>1,998,483,901</u>	<u>1,072,962,093</u>
	<u>5,147,277,825</u>	<u>5,108,355,738</u>
	<u>39,745,437,142</u>	<u>33,237,795,920</u>

(a) 于2023年6月30日，银行抵押借款16,600,515,901元是由账面价值为4,289,100,000元的投资性房地产、543,236,338元的固定资产及33,599,609,118元的存货作为抵押物（于2022年12月31日，银行抵押借款21,809,079,142元是由账面价值为4,274,000,000元的投资性房地产、556,139,852元的固定资产及33,783,265,204元的存货作为抵押物）。

(b) 于2023年6月30日，无银行保证借款（2022年12月31日：1,500,000,000元）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23,950,000元（2022年12月31日：25,150,000元）由广州造纸集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款872,000,000元（2022年12月31日：872,000,000元）由成都兴城人居地产投资集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款289,000,000元（2022年12月31日：540,000,000元）由深圳市龙光控股有限公司按其间接持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款1,480,825,494元（2022年12月31日：1,485,825,494元）由广东南方报业传媒集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款446,000,000元（2022年12月31日：440,000,000元）由佛山市美的房地产发展有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款259,260,000元（2022年12月31日：293,260,000元）由浙江省交投控股集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款627,943,000元（2022年12月31日：无）由中交地产股份有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款899,413,594元（2022年12月31日：无）由广州仁辉投资有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款450,000,000元（2022年12月31日：无）由金帝联合控股集团有限公司按其股东持有子公司股权比例提供保证。

(c) 于2023年6月30日，932,500,000元银行质押借款（2022年12月31日：982,500,000元）是由本集团子公司股权作为质押。

六、合并财务报表主要项目注释（续）

(8) 营业收入

	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	29,078,539,165	23,899,843,366	28,918,036,004	22,365,036,048
租金收入	153,622,185	88,353,188	145,437,613	114,617,872
其他收入	1,144,599,383	807,599,610	488,125,928	479,900,353
	<u>30,376,760,733</u>	<u>24,795,796,164</u>	<u>29,551,599,545</u>	<u>22,959,554,273</u>

(9) 财务费用

	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,354,719,913	1,394,256,184
减：资本化利息	(1,354,719,913)	(1,394,256,184)
利息支出净额	-	-
减：利息收入	(237,835,013)	(168,436,110)
汇兑损益	70,282,779	53,109,962
担保费	60,308,822	21,258,899
手续费	11,026,940	10,348,575
	<u>(96,216,472)</u>	<u>(83,718,674)</u>

(10) 投资收益

	截至 2023 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投资单位 净损益的份额	362,153,723	163,443,964
往来款利息收入	82,816,904	359,411,275
其他	(2,055,854)	504,156
	<u>442,914,773</u>	<u>523,359,395</u>

## 七、关联方关系及其交易

### (1) 母公司

#### 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例	注册资本
雅康投资	英属处女群岛	投资控股	95%	95%	1美元

本公司的最终控制方为越秀集团。

## 七、关联方关系及其交易（续）

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
广州越秀集团股份有限公司	最终控制方
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（中国）有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀服务有限公司	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
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	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
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（山东）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀发展集团有限公司	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
越秀地产股份有限公司	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
美莱投资有限公司	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
长沙秀茂置业有限公司	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
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
雅康投资有限公司	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
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城市建设开发集团有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛青铁隼秀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（香港）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

## 七、关联方关系及其交易（续）

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
广州樾乐房地产开发有限公司	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
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祺东城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燊乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州逸泉国际大酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	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
广州越展置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州珠江牛奶有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣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
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	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
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市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
广州市湾华城市房产有限公司	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
广州翔耀置业有限公司	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
广州市美华城市房产有限公司	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
广州东熹实业发展有限公司	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
派力有限公司	受同一最终控股公司控制
登尼有限公司	受同一最终控股公司控制

## 七、关联方关系及其交易（续）

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
广州市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
深圳前海越秀商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州广云国际酒店管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州广云国际酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
广州天河区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓有限公司	受同一最终控股公司控制
广州地铁物业管理有限责任公司	受同一最终控股公司控制
广州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
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州地铁集团有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳联盈投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州市东风化工实业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
福达地产投资有限公司	本集团最终控制方的联营公司
杭州越辉房地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	本集团最终控制方的联营公司
武汉越秀地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州晋耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州景耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州佳耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州国金中心酒店管理有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	本集团最终控制方的合营公司

七、关联方关系及其交易（续）

(2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
广州市品臻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
广州裕秀房地产开发有限公司	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
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	本集团的联营公司
长沙兴秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山南海区越博房地产开发有限公司	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
佛山市南海区越秀地产有限公司	本集团的联营公司
广州东鑫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
长沙长越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的联营公司
南通骏秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛鸿城置业有限公司	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州北煦置业有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越泰房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越胜房地产开发有限公司	本集团的联营公司
东莞隽瑞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
杭州樾盛房地产开发有限公司	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
杭州中海海森房地产有限公司	本集团的联营公司
广州南秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
上海燊秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州疆悦置业有限公司	本集团的联营公司
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司
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
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司

## 七、关联方关系及其交易（续）

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
青岛城秀投资开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
长沙楚景房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州东创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘锦房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘睿房地产开发有限公司	本集团的联营公司
肥西和顺地产有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	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
广州万宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州智联置业投资发展有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
北京恒秀立怀置业有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	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
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本集团的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
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
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
南京骏玖房地产有限公司	本集团的合营公司
武汉安和盛泰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
广州中耀实业投资有限公司	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
青岛昌明置业有限公司	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
济南鹏远置业有限公司	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
杭州北星置业有限公司	本集团的合营公司
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	附注 1
江门越盛房地产开发有限公司	附注 1
江门越天房地产开发有限公司	附注 1
青岛中耀房地产开发有限公司	附注 1
江门越鼎房地产开发有限公司	附注 1

附注 1：截止至 2023 年 6 月 30 日，该公司已由本集团的联营公司变更为本集团的附属公司。

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供和接受劳务

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
提供劳务：		
武汉康景实业投资有限公司	8,764,242	-
郴州秀城房地产开发有限公司	5,712,916	-
广州市品臻房地产开发有限公司	3,019,824	-
广州越创房地产开发有限公司	2,360,288	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	1,935,593	-
广州裕秀房地产开发有限公司	1,559,735	-
广州隽浩房地产开发有限公司	1,156,681	-
佛山市南海区越金房地产开发有限公司	1,150,512	-
长沙兴秀房地产开发有限公司	1,146,607	-
佛山南海区越博房地产开发有限公司	1,096,372	-
广州穗昭置业有限公司	1,070,705	-
广州市东风化工实业有限公司	1,061,989	-
广州云秀健康投资有限公司	1,052,180	-
越秀地产(中国)有限公司	-	11,320,755
其他	8,491,088	-
	<u>39,578,732</u>	<u>11,320,755</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(b) 提供和接受劳务（续）

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
接受劳务：		
广州越秀物业发展有限公司	89,508,714	75,152,313
广州市悦冠智能科技有限公司	74,847,111	10,756,662
广州天河区越服房地产经纪有限公司	50,346,989	-
广州悦美居实业有限公司	32,532,431	4,941,908
广州悦秀会信息科技有限公司	30,120,438	73,007,205
广州越秀服务有限公司	25,471,580	-
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	23,078,266	24,919,934
杭州越服房地产经纪有限公司	22,772,856	-
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	21,397,910	-
广州地铁物业管理有限责任公司	19,997,707	-
广州越秀商业经营管理有限公司	15,456,912	33,589,607
广州悦兴房产咨询有限公司	7,586,726	8,997,658
浙江越秀物业管理有限公司	5,589,243	4,277,409
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	5,120,354	3,523,469
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	4,576,869	-
中山市越秀地产物业管理有限公司	4,008,409	2,327,770
广州城滨物业管理有限公司	3,096,180	3,878,999
佛山越服房地产经纪有限公司	3,029,652	-
广州市越秀物业管理有限公司	2,931,077	
沈阳越服房地产经纪有限公司	2,873,704	
越秀（武汉）物业服务服务有限公司	2,837,398	4,840,872
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	2,486,430	4,825,428
广州越服房地产经纪有限公司	-	34,558,855
其他	7,651,651	4,559,343
	<u>457,318,607</u>	<u>294,157,432</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(c) 租赁

		截至 2023年6月30日止 六个月期间	截至 2022年6月30日止 六个月期间
本集团作为承租方当年新增的使用权资产：			
出租方名称	租赁资产种类		
福达地产投资有限公司	房屋建筑物	6,240,131	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋建筑物	838,435	15,730,114
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋建筑物	718,131	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	87,982	42,638,294
武汉越秀地产开发有限公司	房屋建筑物	-	18,569,176
广州誉耀置业有限公司	房屋建筑物	-	16,029,960
广州晋耀置业有限公司	房屋建筑物	-	14,371,922
广州景耀置业有限公司	房屋建筑物	-	13,347,638
广州佳耀置业有限公司	房屋建筑物	-	10,775,278
		<u>7,884,679</u>	<u>131,462,382</u>

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		
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋建筑物	7,270,350	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋建筑物	4,864,509	-
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋建筑物	3,774,871	-
广州越秀物业发展有限公司	房屋建筑物	1,579,872	-
其他	房屋建筑物	531,801	-
		<u>18,021,403</u>	<u>-</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

		截至 2023年6月30日止 六个月期间	截至 2022年6月30日止 六个月期间
本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出			
出租方名称	租赁资产种类		
广州誉耀置业有限公司	房屋建筑物	4,463,868	2,365,854
广州国金中心酒店管理有限公司	房屋建筑物	1,569,624	588,618
广州越秀城建国际金融中心有限公司	房屋建筑物	1,164,492	917,184
其他	房屋建筑物	1,177,208	1,031,745
		<u>8,375,192</u>	<u>4,903,401</u>

(d) 利息收入

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州万宏房地产开发有限公司	30,375,287	-
创兴银行有限公司	29,766,814	12,464,172
广州东鑫房地产开发有限公司	14,747,463	-
广州智联置业投资发展有限公司	12,300,948	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	10,027,509	31,132,095
长沙长越房地产开发有限公司	8,417,992	10,641,996
广州穗昭置业有限公司	2,707,200	3,459,666
长沙悦梦置业有限公司	960,696	12,476,553
广州敏秀房地产开发有限公司	10,923	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	-	27,034,171
北京恒秀立怀置业有限公司	-	9,511,581
广州智能装备科技园有限公司	-	5,086,733
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	3,370,627
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	-	3,184,151
成都人居兴天府置业有限公司	-	1,763,868
	<u>109,314,832</u>	<u>120,125,613</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(e) 利息费用

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州越秀集团股份有限公司	99,490,959	33,342,691
创兴银行有限公司	24,192,329	6,201,416
武汉锦秀嘉合置业有限公司	22,279,232	-
越秀地产股份有限公司	18,945,196	3,342,542
广州越投商业保理有限公司	5,134,000	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,680,228	4,680,228
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,814,810	1,814,810
广州地铁集团有限公司	-	69,385,810
广州宏轩房地产开发有限公司	-	2,461,008
广州宏嘉房地产开发有限公司	-	1,292,396
广州璟晔房地产开发有限公司	-	636,978
	<u>176,536,754</u>	<u>123,157,879</u>

(f) 收购子公司股权对价

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
美莱投资有限公司	<u>-</u>	<u>30,400,000</u>

(g) 提供和接受资金

2023年度及2022年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注七(4)。

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(h) 担保

	2023年6月30日	2022年12月31日
提供担保-		
武汉康景实业投资有限公司	4,499,000,000	-
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	1,176,000,000	1,176,000,000
成都人居兴彭置业有限公司	1,071,820,000	1,071,820,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	850,000,000
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	705,600,000	705,600,000
武汉锦秀嘉合置业有限公司	686,000,000	686,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	500,000,000	500,000,000
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	330,000,000
南京骏玖房地产有限公司	276,250,000	276,250,000
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	220,000,000	360,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	205,800,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	192,000,000	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	185,000,000	480,000,000
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
青岛鸿城置业有限公司	98,000,000	98,000,000
	<u>15,169,450,000</u>	<u>10,913,450,000</u>

截至2023年6月30日，本集团向关联方提供的最高担保额度为15,169,450,000元，(2022年12月31日：10,913,450,000元)，其中已使用额度为7,925,179,740元(2022年12月31日：4,048,244,350元)，剩余额度为7,244,270,260元(2022年12月31日：6,865,205,650元)。

	2023年6月30日	2022年12月31日
接受担保-		
广州越秀集团股份有限公司	22,721,027,156	18,821,737,472
广州造纸集团有限公司	7,185,000	25,150,000
越秀地产股份有限公司	-	1,500,000,000
	<u>22,728,212,156</u>	<u>20,346,887,472</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(3) 关联交易（续）

(i) 销售货物

	截至2023年6月30日 止六个月期间	截至2022年6月30日 止六个月期间
广州越宏房地产开发有限公司	35,941,120	1,670,018
湖北宏秀房地产开发有限公司	27,404,515	79,218,430
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	24,057,883	20,238,118
武汉康景实业投资有限公司	19,215,966	5,656,894
烟台领秀房地产开发有限公司	11,110,820	-
长沙秀茂置业有限公司	10,154,875	1,575,911
广州云秀健康投资有限公司	9,873,323	-
广州穗昭置业有限公司	9,798,764	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	7,718,088	-
济南元贺置业有限公司	5,964,350	10,180,897
广州敏秀房地产开发有限公司	3,310,050	32,380,708
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	2,665,758	607,388
重庆越辉房地产开发有限公司	1,262,806	-
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	5,586,104
青岛云佳房地产开发有限公司	-	3,539,645
广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	1,782,686
其他	2,136,691	8,547,326
	<u>170,615,009</u>	<u>170,984,125</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州力超经济信息咨询有限公司	8,370,526,000	6,070,525,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	4,621,789,567	4,621,718,528
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资有限公司	2,472,182,977	2,472,182,977
广州地铁集团有限公司	1,879,800,000	1,647,800,000
深圳安创投资管理有限公司	1,543,500,000	1,323,000,000
深圳联盈投资管理有限公司	1,364,895,000	1,070,895,000
顶卓有限公司	1,027,416,900	-
郴州秀城房地产开发有限公司	890,291,134	817,510,291
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,167	829,815,167
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	794,328,853	779,155,968
武汉东雄置业发展有限公司	737,263,578	896,513,578
南通骏秀房地产开发有限公司	399,444,798	383,245,545
杭州北煦置业有限公司	396,463,206	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	388,853,426	376,135,975
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
青岛云佳房地产开发有限公司	355,248,870	464,831,702
合肥越合房地产开发有限公司	298,259,595	102,280,910
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,601,559	107,601,559
济南元贺置业有限公司	285,707,400	315,407,400
长沙长越房地产开发有限公司(iii)	274,042,284	230,819,212
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	211,118,450
广州智能装备科技园有限公司(iv)	176,963,898	176,982,903
东莞隼瑞房地产开发有限公司	129,554,798	-
深圳越胜房地产开发有限公司	109,050,000	2,050,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(v)	101,166,633	101,166,633
广州市越汇房地产有限公司	100,525,469	100,525,469
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	79,600,703
长沙悦梦置业有限公司(vi)	78,696,536	77,506,476
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	73,563,000	73,563,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	73,295,014	84,342,115
深圳越泰房地产开发有限公司	67,050,000	2,050,000
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,456,375
青岛青铁隼秀置业有限公司	66,300,000	-

七、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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
越秀地产（香港）有限公司	63,499,632	62,064,132
武汉康景实业投资有限公司	54,033,787	1,455,005,559
广州穗昭置业有限公司(vii)	50,642,051	146,712,401
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,027,000	50,013,000
长沙秀茂置业有限公司	49,658,356	52,969,676
广州悦秀会信息科技有限公司	45,814,265	42,643,013
广州越秀物业发展有限公司	42,529,661	42,455,248
广州东鑫房地产开发有限公司	30,280,996	342,000
广州樾乐房地产开发有限公司	29,805,000	9,805,000
南京骏玖房地产有限公司	28,989,636	-
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	-
南京金璨房地产开发有限公司	19,159,800	19,159,800
武汉越秀地产开发有限公司	17,753,650	25,085,931
佛山南海区越博房地产开发有限公司	14,315,192	-
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,927,570	-
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	9,227,888	9,791,364
成都人居兴天府置业有限公司	8,845,729	23,488,314
广州越宏房地产开发有限公司	8,072,942	6,774,639
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	-
广州市祺东城市房产有限公司	5,946,000	5,946,000
杭州北星置业有限公司	5,700,000	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	5,436,484	5,435,403
武汉燊乐实业发展有限公司	4,000,000	-
广州誉耀置业有限公司	3,918,887	3,918,887
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,661,840	-
广州越创房地产开发有限公司	3,508,140	664,967
广州晋耀置业有限公司	3,130,183	3,814,599
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	3,096,005	3,100,000
广州市品臻房地产开发有限公司	3,000,807	-
广州云秀健康投资有限公司	2,902,418	2,078,546
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	2,804,454	72,196
青岛东耀房地产开发有限公司	2,773,008	3,204,460
广州敏秀房地产开发有限公司	2,497,973	2,682,092
广州越秀发展集团有限公司	2,344,327	-
杭州中海海森房地产有限公司	1,226,776	80,000,000
广州南秀房地产开发有限公司	-	231,554,798
广州万宏房地产开发有限公司	-	170,283,039

七、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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
江门越盛房地产开发有限公司	-	4,156,693
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	2,136,863
其他	31,939,207	20,227,416
	<u>32,510,760,898</u>	<u>29,279,284,757</u>

- (i) 于2023年6月30日，该款项中39,209,800元（2022年12月31日：737,937,277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2023年6月30日，该款项中330,883,040元（2022年12月31日：330,883,040元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。
- (iii) 于2023年6月30日，该款项中221,844,320元（2022年12月31日：221,844,320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。
- (iv) 于2023年6月30日，该款项中164,287,000元（2022年12月31日：164,287,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.65%且无抵押担保。
- (v) 于2023年6月30日，该款项中60,479,399元（2022年12月31日：73,700,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为11.50%且无抵押担保。
- (vi) 于2023年6月30日，该款项中24,601,235元（2022年12月31日：24,601,235元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保。
- (vii) 于2023年6月30日，该款项中32,505,099元（2022年12月31日：132,505,099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。

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。

七、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

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州市品臻房地产开发有限公司	4,633,636,000	1,564,570,000
武汉康景实业投资有限公司	2,573,660,314	122,790,239
越秀地产股份有限公司(i)	2,556,642,757	3,003,300,120
广州越宏房地产开发有限公司	2,372,628,862	951,656,730
广州穗昭置业有限公司	1,350,000,000	1,350,000,000
广州越创房地产开发有限公司	951,642,889	7,293,594,542
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	845,563,477
上海燊秀房地产开发有限公司	744,485,130	-
杭州越荣房地产开发有限公司	631,435,598	627,610,466
广州市祥港房地产开发有限公司	540,236,166	677,112,705
广州越投商业保理有限公司	351,115,098	346,161,097
广州越禾房地产开发有限公司	332,502,542	332,502,542
广州市祥发房地产有限公司	331,979,582	331,982,494
安达投资有限公司	328,216,101	371,749,680
青岛东耀房地产开发有限公司	300,900,000	301,701,515
杭州疆悦置业有限公司(ii)	257,740,000	-
武汉锦秀嘉合置业有限公司(iii)	243,114,849	411,600,000
桐乡市安豪投资管理有限公司(iv)	237,637,695	232,957,466
广州祥荷房地产开发有限公司	209,756,806	208,806,806
广州市胜基城市房产有限公司	208,237,991	208,237,991
杭州添智投资有限公司	197,433,000	197,433,000
广州市祥广房地产开发有限公司	177,315,476	177,315,476
广州市广运城市房产有限公司	174,615,136	174,615,136
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市万升城市房产有限公司	170,501,884	170,501,884
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	168,070,000	168,070,000
烟台领秀房地产开发有限公司	166,490,000	156,690,000
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,007,635
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
青岛昌明置业有限公司	132,668,585	106,271,785
广州市高展城市房产有限公司	124,043,845	124,043,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,939,482	121,939,482
广州宏轩房地产开发有限公司	118,773,718	118,773,719
广州市中基城市房产有限公司	116,934,079	115,934,079
广州市湾华城市房产有限公司	97,813,622	97,813,622
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	95,366,490	75,245,219

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方额（续）

(b) 其他应付款（续）

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州市安威城市房产有限公司	90,918,961	90,291,601
广州市广秀城市房产有限公司	88,494,376	88,494,376
广州市联威城市房产有限公司	75,207,511	75,207,510
广州市聚贤城市房产有限公司	73,240,509	73,844,909
青岛城秀投资开发有限公司	72,283,918	82,083,918
成都人居兴彭置业有限公司	68,703,239	69,021,291
苏州屿秀房地产开发有限公司	68,640,000	62,700,000
广州宏嘉房地产开发有限公司	67,059,267	67,059,267
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	57,000,000
广州市广基城市房产有限公司	55,439,149	55,439,151
广州市美华城市房产有限公司	54,821,085	54,821,084
广州市东威城市房产有限公司	52,658,862	55,870,192
广州东熹实业发展有限公司	48,976,820	48,976,820
广州越秀集团股份有限公司	45,185,479	-
广州市昊品房地产有限公司	44,132,667	24,532,667
广州越秀企业集团股份有限公司	42,156,599	42,156,599
广州越秀物业发展有限公司	41,632,328	125,460,437
广州越秀城建国际金融中心有限公司(v)	40,106,298	41,951,188
济南鹏远置业有限公司	40,000,000	40,000,000
广州市东盛城市房产有限公司	35,734,786	35,734,786
广州璟晔房地产开发有限公司	34,111,263	34,111,264
湖北宏秀房地产开发有限公司	30,000,000	30,000,000
派力有限公司	28,615,612	28,615,612
登尼有限公司	28,596,390	28,596,390
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州绿嶸房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
深圳前海越秀商业保理有限公司	19,187,815	-
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
广州悦美居实业有限公司	11,756,641	5,374,753
广州裕秀房地产开发有限公司	10,898,802	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,424,893
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	7,504,224	7,987,381
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	-
长沙楚景房地产开发有限公司	5,000,000	5,000,000
广州东创房地产开发有限公司	4,995,000	-
佛山市弘锦房地产开发有限公司	4,980,000	4,980,000

七、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）

	2023年6月30日	2022年12月31日
佛山市弘睿房地产开发有限公司	4,980,000	4,980,000
广州广云国际酒店有限公司	4,664,388	5,422,999
佛山市南海区越秀地产有限公司	3,982,312	3,989,955
广州悦秀会信息科技有限公司	2,808,999	27,003,390
越秀（武汉）物业服务有限公司	2,050,922	7,356,164
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	700,559	14,393,481
广州越服房地产经纪有限公司	22,200	6,305,984
广州越秀商业经营管理有限公司	8,025	6,463,897
中山市越秀地产物业管理有限公司	841	3,867,421
合肥越合房地产开发有限公司	-	590,000,000
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	516,076,712
广州市城市建设开发集团有限公司	-	126,247,719
杭州中海海森房地产有限公司	-	80,000,000
江门越天房地产开发有限公司	-	50,000,000
青岛中耀房地产开发有限公司	-	50,000,000
江门越鼎房地产开发有限公司	-	49,990,000
广州造纸集团有限公司	-	30,000,000
广州天河区越服房地产经纪有限公司	-	25,960,821
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	-	11,079,029
广州悦兴房产咨询有限公司	-	10,611,534
杭州越服房地产经纪有限公司	-	6,849,000
佛山越服房地产经纪有限公司	-	6,123,073
浙江越秀物业管理有限公司	-	5,772,943
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	-	5,166,299
沈阳越服房地产经纪有限公司	-	4,609,465
广州市越秀物业管理有限公司	-	2,849,077
武汉越服房地产经纪有限公司	-	2,371,663
越秀地产（山东）物业管理有限公司	-	2,150,346
其他	14,317,538	16,958,219
	<u>23,800,548,002</u>	<u>24,543,392,725</u>

- (i) 于2023年6月30日，该款项中677,563,266元(2022年12月31日：653,070,542元)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.59%(2022年度：2.30%)且无抵押担保。
- (ii) 于2023年6月30日，该款项中257,740,000元(2022年12月31日：零)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为4.35%且无抵押担保。

七、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）

(iii) 于2023年6月30日，该款项中230,300,000元(2022年12月31日：411,600,000元)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.00%且无抵押担保。

(iv) 于2023年6月30日，该款项中163,311,256元(2022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。

(v) 于2023年6月30日，该款项中40,106,298元(2022年12月31日：40,106,298元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为9.00%且无抵押担保

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。

(c) 其他非流动负债

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州地铁集团有限公司(i)	<u>397,515,225</u>	<u>397,515,225</u>

(i) 于2023年6月30日，该款项为关联方借款，将于2026年到期，不计息且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2023年6月30日	2022年12月31日
创兴银行有限公司	<u>3,324,197,176</u>	<u>2,395,865,622</u>

(e) 银行借款

	2023年6月30日	2022年12月31日
创兴银行有限公司	<u>977,280,000</u>	<u>997,640,000</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 重大关联方余额（续）

(f) 租赁负债

	2023年6月30日	2022年12月31日
广州越展置业有限公司	91,624,190	99,781,972
广州造纸集团有限公司	41,132,891	41,872,169
广州越秀城建国际金融中心有限公司	39,337,573	49,459,594
广州水泥股份有限公司	35,920,954	38,855,520
广州晋耀置业有限公司	21,464,180	40,369,939
广州誉耀置业有限公司	16,186,852	25,209,285
广州佳耀置业有限公司	15,253,399	18,296,759
武汉越秀地产开发有限公司	11,396,816	16,652,729
福达地产投资有限公司	8,559,952	2,843,155
杭州越辉房地产开发有限公司	7,580,914	11,075,844
广州景耀置业有限公司	6,945,935	10,536,522
广州珠江牛奶有限公司	3,509,258	3,466,518
广州越秀发展集团有限公司	-	43,064,498
武汉康景实业投资有限公司	-	7,434,895
其他	2,633,794	2,851,920
	<u>301,546,708</u>	<u>411,771,319</u>

七、关联方关系及其交易（续）

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额（续）

(g) 应收账款

	2023年6月30日	2022年12月31日
湖北宏秀房地产开发有限公司	126,296,996	116,096,888
武汉康景实业投资有限公司	37,690,550	49,458,409
广州越宏房地产开发有限公司	31,759,818	2,364,340
杭州越荣房地产开发有限公司	18,776,111	18,750,467
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	10,143,158	851,336
合肥越合房地产开发有限公司	8,733,088	3,032,772
广州市品臻房地产开发有限公司	7,694,806	-
长沙秀茂置业有限公司	7,314,431	1,253,157
肥西和顺地产有限公司	4,989,220	-
郴州秀城房地产开发有限公司	4,260,300	2,517,100
广州穗昭置业有限公司	3,906,873	1,007,394
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	3,792,871	3,204,816
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	2,607,206	6,970,793
广州祥荷房地产开发有限公司	2,547,148	-
广州智能装备科技创意园有限公司	2,132,912	2,132,912
广州越秀实业投资有限公司	971,304	2,564,205
佛山南海区越博房地产开发有限公司	326,888	2,872,950
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	17,603,659
江门越盛房地产开发有限公司	-	6,497,924
佛山市南海区越秀地产有限公司	-	2,093,851
其他	18,204,027	23,591,157
	<u>292,147,707</u>	<u>262,864,130</u>

(h) 应收票据

	2023年6月30日	2022年12月31日
武汉康景实业投资有限公司	19,769,924	19,769,924
广州裕秀房地产开发有限公司	3,181,609	5,584,354
青岛云佳房地产开发有限公司	1,891,392	4,676,337
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	32,889,513
江门越盛房地产开发有限公司	-	10,899,196
	<u>24,842,925</u>	<u>73,819,324</u>

## 八、或有事项

于2023年6月30日及2022年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2023年6月30日	2022年12月31日
关若干买家按揭贷款的担保	<u>36,145,932,272</u>	<u>26,940,402,806</u>

本集团客户采用银行按揭（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，由本集团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。

## 九、公司财务报表主要项目注释

### (1) 其他应收款

	2023年6月30日	2022年12月31日
子公司	102,498,258,996	108,109,802,721
其他关联方	20,993,606,454	19,936,094,726
第三方	<u>625,013,692</u>	<u>1,140,408,855</u>
	<u>124,116,879,142</u>	<u>129,186,306,302</u>

### (2) 营业收入和营业成本

	截至2023年6月30日止 六个月期间		截至2022年6月30日止 六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(注)	91,434,720	(442,056,211)	129,874,697	(224,225,118)
租金收入	34,556,991	31,383,586	31,547,974	15,551,690
其他收入	<u>154,733,842</u>	<u>642,907</u>	<u>73,954,538</u>	<u>815,226</u>
	<u>280,725,553</u>	<u>(410,029,718)</u>	<u>235,377,209</u>	<u>(207,858,202)</u>

注：于截至2023年6月30日止六个月期间，本公司经评估，将部分与本公司多年前已完工交付房屋相关的，已确认无需支付的预付应付工程款项转回，导致该期间营业成本冲减521,690,801元。

### 资产负债表

编制期间：2023年6月30日

编制单位：广越秀集团股份有限公司（合并）

金额单位：元

项 目	行次	2023年6月30日	2022年12月31日	项 目	行次	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>	1	—	—	<b>流动负债：</b>	73	—	—
货币资金	2	104,942,121,802.69	85,673,629,423.39	短期借款	74	32,131,269,322.77	38,412,081,622.35
△结算备付金	3	2,655,450.24	77,036,990.85	△向中央银行借款	75	—	—
△拆出资金	4	30,246,573,558.05	26,170,922,001.70	△拆入资金	76	—	—
☆交易性金融资产	5	56,565,753,656.86	55,817,180,567.88	☆交易性金融负债	77	475,846,227.92	485,482,128.30
衍生金融资产	6	2,925,249,577.30	1,918,064,107.78	衍生金融负债	78	2,041,251,552.97	1,591,450,161.87
应收票据	7	159,192,121.93	200,733,090.68	应付票据	79	2,200,004,018.58	2,206,245,480.52
应收账款	8	1,973,590,883.33	1,973,006,914.69	应付账款	80	40,838,994,184.89	39,636,152,370.39
☆应收款项融资	9	—	—	预收款项	81	4,026,430,753.06	4,334,573,025.88
预付款项	10	9,071,651,022.47	8,631,390,132.06	☆合同负债	82	93,788,893,805.95	75,190,644,396.38
△应收保费	11	—	—	△卖出回购金融资产款	83	2,998,387,080.72	4,036,821,250.89
△应收分保账款	12	—	—	△吸收存款及同业存放	84	210,028,550,934.63	201,034,019,468.73
△应收分保合同准备金	13	—	—	△代理买卖证券款	85	5,557,541,241.99	5,463,976,087.25
其他应收款	14	50,096,338,601.70	45,100,512,565.02	△代理承销证券款	86	—	—
△买入返售金融资产	15	3,657,103.66	4,003,038.07	应付职工薪酬	87	2,710,139,518.93	3,468,731,587.65
存货	16	223,637,659,601.43	212,028,544,169.84	其中：应付工资	88	2,480,517,059.17	3,174,835,766.47
其中：原材料	17	751,281,588.26	1,341,917,386.39	应付福利费	89	42,115,936.77	53,904,560.70
库存商品（产成品）	18	29,152,843,227.42	32,280,176,374.61	#其中：职工奖励及福利基金	90	—	—
☆合同资产	19	10,943,396.17	76,704,768.75	应交税费	91	14,040,082,332.89	14,418,350,168.14
持有待售资产	20	—	—	其中：应交税金	92	14,007,791,615.77	14,385,189,474.67
一年内到期的非流动资产	21	124,245,389,202.49	122,507,515,531.60	其他应付款	93	29,263,359,744.50	26,803,502,692.07
其他流动资产	22	17,370,454,048.66	14,430,213,831.00	△应付手续费及佣金	94	—	—
<b>流动资产合计</b>	23	621,251,230,026.98	574,609,457,133.31	△应付分保账款	95	—	—
<b>非流动资产：</b>	24	—	—	持有待售负债	96	—	—
△发放贷款和垫款	25	95,324,616,851.60	86,491,347,971.98	一年内到期的非流动负债	97	69,858,468,361.00	79,862,434,800.60
☆债权投资	26	7,662,217,505.05	8,271,642,901.21	其他流动负债	98	25,899,185,204.17	18,843,570,377.66
☆其他债权投资	27	25,235,418,952.89	22,197,824,932.60	<b>流动负债合计</b>	99	535,858,404,285.27	515,788,035,618.68
长期应收款	28	38,465,859,106.68	44,345,855,829.68	<b>非流动负债：</b>	100	—	—
长期股权投资	29	63,723,739,822.81	57,942,590,123.75	△保险合同准备金	101	174,683,457.03	162,731,428.54
☆其他权益工具投资	30	1,975,267,949.02	1,923,580,986.36	长期借款	102	147,010,185,250.16	127,191,096,143.79
☆其他非流动金融资产	31	1,623,466,607.60	1,921,203,869.20	应付债券	103	92,345,757,486.59	79,763,753,039.96
投资性房地产	32	19,989,917,978.49	17,898,492,884.97	其中：优先股	104	—	—
固定资产	33	17,874,979,167.06	15,449,548,288.49	永续债	105	—	—
在建工程	34	6,623,447,929.09	6,554,840,530.59	☆租赁负债	106	1,638,841,273.78	1,243,103,612.60
生产性生物资产	35	2,367,118,169.21	2,199,103,950.52	长期应付款	107	2,775,155,719.81	4,935,164,910.48
油气资产	36	—	—	长期应付职工薪酬	108	—	—
☆使用权资产	37	2,620,755,572.13	2,645,736,765.79	预计负债	109	371,986,020.85	370,624,254.79
无形资产	38	45,209,147,093.59	43,495,654,975.13	递延收益	110	641,069,096.69	637,948,587.02
开发支出	39	—	—	递延所得税负债	111	10,862,814,027.24	10,670,200,995.61
商誉	40	3,571,785,016.66	3,490,003,407.48	其他非流动负债	112	5,141,831,533.86	5,080,284,771.27
长期待摊费用	41	364,192,851.13	368,286,489.86	其中：特准储备基金	113	—	—
递延所得税资产	42	3,470,651,978.57	3,540,300,033.44	<b>非流动负债合计</b>	114	260,962,323,866.01	230,054,907,744.06
其他非流动资产	43	10,287,782,715.73	10,131,513,950.23	<b>负 债 合 计</b>	115	796,820,728,151.28	745,842,943,362.74
其中：特准储备物资	44	—	—	<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	116	—	—
<b>非流动资产合计</b>	45	346,390,365,267.31	328,867,527,894.28	实收资本（或股本）	117	11,268,518,450.00	11,268,518,450.00
	46			国家资本	118	11,155,833,266.00	11,155,833,266.00
	47			国有法人资本	119	112,685,184.00	112,685,184.00
	48			集体资本	120	—	—
	49			民营资本	121	—	—
	50			外商资本	122	—	—
	51			#减：已归还投资	123	—	—
	52			实收资本（或股本）净额	124	11,268,518,450.00	11,268,518,450.00
	53			其他权益工具	125	14,400,000,000.00	14,400,000,000.00
	54			其中：优先股	126	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
	55			永续债	127	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
	56			资本公积	128	10,079,309,386.40	5,086,887,372.25
	57			减：库存股	129	—	—
	58			其他综合收益	130	25,042,742.83	-374,493,656.45
	59			其中：外币报表折算差额	131	123,348,834.81	-191,788,378.00
	60			专项储备	132	—	—
	61			盈余公积	133	683,035,735.24	683,035,735.24
	62			其中：法定公积金	134	683,035,735.24	683,035,735.24
	63			任意公积金	135	—	—
	64			#储备基金	136	—	—
	65			#企业发展基金	137	—	—
	66			#利润归还投资	138	—	—
	67			△一般风险准备	139	460,445,190.92	455,789,453.94
	68			未分配利润	140	26,158,427,694.89	24,614,952,753.52
	69			归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	141	63,074,779,200.28	56,134,690,108.50
	70			*少数股东权益	142	107,746,087,942.73	101,499,351,556.35
	71			<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	143	170,820,867,143.01	157,634,041,664.85
<b>资 产 总 计</b>	72	967,641,595,294.29	903,476,985,027.59	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	144	967,641,595,294.29	903,476,985,027.59

企业法定代表人：

张兴招

主管会计工作负责人：

陈静

会计机构负责人：

陈静

## 利润表

编制期间：2023年1-6月  
编制单位：广州越秀集团股份有限公司（合并）

金额单位：元

项目	行次	本年累计数	上年同期数
		a	b
一、营业总收入	1	51,846,135,905.36	47,109,229,586.57
其中：营业收入	2	43,705,067,637.47	42,459,795,242.21
△利息收入	3	7,554,959,533.37	4,122,619,375.34
△已赚保费	4	411,858.50	787,050.02
△手续费及佣金收入	5	585,696,876.02	526,027,919.00
二、营业总成本	6	45,923,073,934.75	40,962,656,578.42
其中：营业成本	7	34,625,542,441.73	33,002,696,322.87
△利息支出	8	5,146,638,228.10	2,050,918,560.78
△手续费及佣金支出	9	83,106,387.43	2,591,659.99
△退保金	10	-	-
△赔付支出净额	11	-	-
△提取保险责任准备金净额	12	-1,647,059.06	428,223.75
△保单红利支出	13	-	-
△分保费用	14	-	-
税金及附加	15	966,165,973.13	1,336,597,034.50
销售费用	16	1,228,350,495.92	1,186,643,414.71
管理费用	17	3,156,336,176.61	2,892,364,239.56
研发费用	18	98,517,320.00	65,672,248.09
财务费用	19	620,063,971.09	424,744,874.17
其中：利息费用	20	2,562,294,606.56	2,212,999,015.49
利息收入	21	1,533,185,385.59	1,648,366,828.61
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-478,097,089.42	-178,145,244.55
其他	23	-	-
加：其他收益	24	113,290,433.28	54,252,264.16
投资收益（损失以“-”号填列）	25	2,522,973,923.62	1,481,471,475.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,469,262,673.72	968,329,611.77
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	-	-
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-290,108,612.16	308,668,000.40
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-422,899,765.40	-457,177,877.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-115,617,670.23	-220,112,846.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	-34,828,669.14	312,214,980.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	7,695,871,610.58	7,625,889,003.91
加：营业外收入	35	617,792,771.83	784,635,523.29
其中：政府补助	36	6,853,779.37	1,470,298.55
减：营业外支出	37	200,443,540.59	109,358,014.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	8,113,220,841.82	8,301,166,512.92
减：所得税费用	39	2,270,078,959.74	2,298,031,015.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	5,843,141,882.08	6,003,135,497.55
（一）按所有权归属分类：	41	——	——
归属于母公司所有者的净利润	42	2,368,619,305.35	2,563,351,315.79
*少数股东损益	43	3,474,522,576.73	3,439,784,181.76
（二）按经营持续性分类：	44	——	——
持续经营净利润	45	5,843,141,882.08	6,003,135,497.55
终止经营净利润	46	-	-
六、其他综合收益的税后净额	47	424,483,347.57	-259,420,797.42
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	399,536,399.28	-249,594,636.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	-66,295,177.23	65,801.02
1.重新计量设定受益计划变动额	50	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	-55,957,796.76	65,801.02
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-10,337,380.47	-
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-
5.其他	54	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	465,831,576.51	-249,660,437.68
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	39,445,416.62	-143,741,834.88
☆2.其他债权投资公允价值变动	57	83,768,247.80	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-	-
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-
☆6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62	25,026,395.84	-
8.外币财务报表折算差额	63	315,137,212.81	-105,918,602.80
9.其他	64	2,454,303.44	-
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	24,946,948.29	-9,826,160.76
七、综合收益总额	66	6,267,625,229.65	5,743,714,700.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	2,768,155,704.63	2,313,756,679.13
*归属于少数股东的综合收益总额	68	3,499,469,525.02	3,429,958,021.00
八、每股收益：	69	——	——
基本每股收益	70	——	——
稀释每股收益	71	——	——

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 现金流量表

编制期间：2023年1-6月

编制单位：广州越秀集团股份有限公司（合并）

金额单位：元

项 目	行次	本年累积数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	88,152,818,500.65	69,367,416,124.51
收到的税费返还	3	822,076,263.21	1,995,210,219.33
收到其他与经营活动有关的现金	4	15,427,835,879.57	13,187,691,657.79
经营活动现金流入小计	5	104,402,730,643.43	84,550,318,001.63
购买商品、接受劳务支付的现金	6	73,401,618,302.91	63,089,373,697.06
支付给职工以及为职工支付的现金	7	3,762,118,258.06	3,448,837,770.96
支付的各项税费	8	9,090,921,228.90	7,693,132,069.93
支付其他与经营活动有关的现金	9	3,598,218,237.17	5,331,138,896.60
经营活动现金流出小计	10	89,852,876,027.04	79,562,482,434.55
经营活动产生的现金流量净额	11	14,549,854,616.39	4,987,835,567.08
二、投资活动产生的现金流量：	12	—	—
收回投资收到的现金	13	9,303,901,548.22	24,441,130,008.34
取得投资收益收到的现金	14	2,002,401,889.21	1,154,750,188.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	352,843,486.12	299,889,992.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	112,031,556.13	2,838,704,734.92
收到其他与投资活动有关的现金	17	628,111,145.26	1,502,060,827.75
投资活动现金流入小计	18	12,399,289,624.94	30,236,535,751.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	6,608,350,699.13	1,481,863,999.91
投资支付的现金	20	8,862,387,248.51	11,409,280,659.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	128,359,184.76	5,792.20
支付其他与投资活动有关的现金	22	-	23,601,307,125.71
投资活动现金流出小计	23	15,599,097,132.40	36,492,457,576.95
投资活动产生的现金流量净额	24	-3,199,807,507.46	-6,255,921,825.46
三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—
吸收投资收到的现金	26	4,164,168,671.08	254,911,309.00
取得借款收到的现金	27	123,796,846,946.22	117,650,357,048.10
收到其他与筹资活动有关的现金	28	164,281,421.21	1,360,965,655.60
筹资活动现金流入小计	29	128,125,297,038.51	119,266,234,012.70
偿还债务所支付的现金	30	113,315,624,085.10	93,060,977,862.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	8,157,108,596.67	7,457,231,814.96
支付其他与筹资活动有关的现金	32	82,549,979.34	2,318,310,657.81
筹资活动现金流出小计	33	121,555,282,661.11	102,836,520,335.33
筹资活动产生的现金流量净额	34	6,570,014,377.40	16,429,713,677.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	1,286,072,504.10	1,648,688,331.69
五、现金及现金等价物净增加额	36	19,206,133,990.43	16,810,315,750.68
加：期初现金及现金等价物余额	37	96,052,627,470.17	99,641,326,752.90
六、期末现金及现金等价物余额	38	115,258,761,460.60	116,451,642,503.58

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

编制期间：2023年6月30日

编制单位：广州越秀集团股份有限公司（母公司）

金额单位：元

项 目	行次	2023年6月30日	2022年12月31日	项 目	行次	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：	1	—	—	流动负债：	71	—	—
货币资金	2	21,695,279,629.24	14,192,143,182.77	短期借款	72	8,088,222,266.63	7,834,495,110.45
△结算备付金	3	—	—	△向中央银行借款	73	—	—
△拆出资金	4	—	—	△拆入资金	74	—	—
☆交易性金融资产	5	800,000,000.00	566,677,017.60	☆交易性金融负债	75	—	—
衍生金融资产	6	—	—	衍生金融负债	76	—	—
应收票据	7	—	—	应付票据	77	—	—
应收账款	8	—	—	应付账款	78	62,500.00	—
☆应收款项融资	9	—	—	预收款项	79	—	—
预付款项	10	6,000.00	—	☆合同负债	80	—	—
△应收保费	11	—	—	△卖出回购金融资产款	81	—	—
△应收分保账款	12	—	—	△吸收存款及同业存放	82	—	—
△应收分保合同准备金	13	—	—	△代理买卖证券款	83	—	—
其他应收款	14	32,917,357,539.69	38,026,294,733.50	△代理承销证券款	84	—	—
△买入返售金融资产	15	—	—	应付职工薪酬	85	6,949.56	1,086.65
存货	16	—	—	其中：应付工资	86	—	—
其中：原材料	17	—	—	应付福利费	87	—	—
库存商品（产成品）	18	—	—	#其中：职工奖励及福利基金	88	—	—
☆合同资产	19	—	—	应交税费	89	10,950.05	2,506,300.53
持有待售资产	20	—	—	其中：应交税金	90	10,950.05	2,506,300.53
一年内到期的非流动资产	21	—	—	其他应付款	91	5,472,460,321.40	10,441,876,300.88
其他流动资产	22	396,326,953.16	396,282,188.70	△应付手续费及佣金	92	—	—
流动资产合计	23	55,808,970,122.09	53,181,397,122.57	△应付分保账款	93	—	—
非流动资产：	24	—	—	持有待售负债	94	—	—
△发放贷款和垫款	25	—	—	一年内到期的非流动负债	95	7,697,410,891.23	15,239,399,782.46
☆债权投资	26	—	—	其他流动负债	96	14,636,026,278.10	8,538,077,322.62
☆其他债权投资	27	—	—	流动负债合计	97	35,894,200,156.97	42,056,355,903.59
长期应收款	28	4,172,264,543.28	9,347,431,942.32	非流动负债：	98	—	—
长期股权投资	29	40,986,831,302.72	36,193,038,829.01	△保险合同准备金	99	—	—
☆其他权益工具投资	30	15,588,991,987.64	6,588,991,987.64	长期借款	100	19,775,000,000.00	11,790,000,000.00
☆其他非流动金融资产	31	1,084,954,447.24	1,494,023,183.23	应付债券	101	29,578,586,923.39	24,984,224,690.18
投资性房地产	32	—	—	其中：优先股	102	—	—
固定资产	33	520,423.30	564,446.13	永续债	103	—	—
在建工程	34	—	—	☆租赁负债	104	88,959,856.12	62,963,585.43
生产性生物资产	35	—	—	长期应付款	105	—	—
油气资产	36	—	—	长期应付职工薪酬	106	—	—
☆使用权资产	37	81,041,707.65	101,914,925.49	预计负债	107	—	—
无形资产	38	—	—	递延收益	108	—	—
开发支出	39	—	—	递延所得税负债	109	49,693,080.93	66,362,335.33
商誉	40	—	—	其他非流动负债	110	—	—
长期待摊费用	41	—	—	其中：特准储备基金	111	—	—
递延所得税资产	42	—	—	非流动负债合计	112	49,492,239,860.44	36,903,550,610.94
其他非流动资产	43	—	—	负债合计	113	85,386,440,017.41	78,959,906,514.53
其中：特准储备物资	44	—	—	所有者权益（或股东权益）：	114	—	—
非流动资产合计	45	61,914,604,411.83	53,725,965,313.82	实收资本（或股本）	115	11,268,518,450.00	11,268,518,450.00
	46			国家资本	116	11,155,833,266.00	11,155,833,266.00
	47			国有法人资本	117	112,685,184.00	112,685,184.00
	48			集体资本	118	—	—
	49			民营资本	119	—	—
	50			外商资本	120	—	—
	51			#减：已归还投资	121	—	—
	52			实收资本（或股本）净额	122	11,268,518,450.00	11,268,518,450.00
	53			其他权益工具	123	14,400,000,000.00	14,400,000,000.00
	54			其中：优先股	124	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
	55			永续债	125	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
	56			资本公积	126	5,017,887,604.60	838,095,130.89
	57			减：库存股	127	—	—
	58			其他综合收益	128	31,209,868.73	31,209,868.73
	59			其中：外币报表折算差额	129	—	—
	60			专项储备	130	—	—
	61			盈余公积	131	683,035,735.24	683,035,735.24
	62			其中：法定公积金	132	683,035,735.24	683,035,735.24
	63			任意公积金	133	—	—
	64			#储备基金	134	—	—
	65			#企业发展基金	135	—	—
	66			#利润归还投资	136	—	—
	67			△一般风险准备	137	—	—
	68			未分配利润	138	936,482,857.94	726,596,737.00
	69			所有者权益（或股东权益）合计	139	32,337,134,516.51	27,947,455,921.86
资产总计	70	117,723,574,533.92	106,907,362,436.39	负债和所有者权益（或股东权益）总计	140	117,723,574,533.92	106,907,362,436.39

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 利润表

编制期间：2023年1-6月

编制单位：广州越秀集团股份有限公司（母公司）

金额单位：元

	行次	本年累计数	上年同期数
一、营业总收入	1	60,475,572.03	25,604,066.11
其中：营业收入	2	60,475,572.03	25,604,066.11
△利息收入	3	-	-
△已赚保费	4	-	-
△手续费及佣金收入	5	-	-
二、营业总成本	6	396,056,800.90	673,162,720.70
其中：营业成本	7	-	-
△利息支出	8	-	-
△手续费及佣金支出	9	-	-
△退保金	10	-	-
△赔付支出净额	11	-	-
△提取保险责任准备金净额	12	-	-
△保单红利支出	13	-	-
△分保费用	14	-	-
税金及附加	15	4,828,118.49	10,514,848.98
销售费用	16	-	-
管理费用	17	32,724,267.56	22,996,193.70
研发费用	18	-	-
财务费用	19	358,504,414.85	639,651,678.02
其中：利息费用	20	1,182,120,690.45	1,217,668,502.39
利息收入	21	750,126,805.39	586,301,917.42
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-96,816,542.47	-8,007,446.36
其他	23	-	-
加：其他收益	24	19.81	154,490.96
投资收益（损失以“-”号填列）	25	1,511,434,410.79	530,070,103.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-	-
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	-	-
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-63,388,365.95	-
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	1,112,464,835.78	-117,334,060.52
加：营业外收入	35	-	18,882.24
其中：政府补助	36	-	-
减：营业外支出	37	98,684,057.86	22,034,365.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	1,013,780,777.92	-139,349,543.46
减：所得税费用	39	-16,669,254.40	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	1,030,450,032.32	-139,349,543.46
（一）按所有权归属分类：	41	-	-
归属于母公司所有者的净利润	42	1,030,450,032.32	-139,349,543.46
*少数股东损益	43	-	-
（二）按经营持续性分类：	44	-	-
持续经营净利润	45	1,030,450,032.32	-139,349,543.46
终止经营净利润	46	-	-
六、其他综合收益的税后净额	47	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	50	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	-	-
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-	-
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-
5.其他	54	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	-	-
☆2.其他债权投资公允价值变动	57	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-	-
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-
☆6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62	-	-
8.外币财务报表折算差额	63	-	-
9.其他	64	-	-
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-	-
七、综合收益总额	66	1,030,450,032.32	-139,349,543.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	1,030,450,032.32	-139,349,543.46
*归属于少数股东的综合收益总额	68	-	-
八、每股收益：	69	-	-
基本每股收益	70	-	-
稀释每股收益	71	-	-

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制期间：2023年1-6月

编制单位：广州越秀集团股份有限公司（母公司）

金额单位：元

项 目	行次	本年累积数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	420,622.43	270,027.40
收到的税费返还	3	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4	30,384,446,769.89	30,305,057,696.32
经营活动现金流入小计	5	30,384,867,392.32	30,305,327,723.72
购买商品、接受劳务支付的现金	6	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7	797,271.14	712,951.86
支付的各项税费	8	40,241,434.17	90,867,965.26
支付其他与经营活动有关的现金	9	15,529,959,510.84	23,029,911,435.66
经营活动现金流出小计	10	15,570,998,216.15	23,121,492,352.78
经营活动产生的现金流量净额	11	14,813,869,176.17	7,183,835,370.94
二、投资活动产生的现金流量：	12	—	—
收回投资收到的现金	13	2,525,312,076.23	1,014,627,779.67
取得投资收益收到的现金	14	509,447,407.11	538,147,808.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	3,480,680,554.38
收到其他与投资活动有关的现金	17	25,704,186,045.24	22,957,675,790.19
投资活动现金流入小计	18	28,738,945,528.58	27,991,131,932.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	-	-
投资支付的现金	20	3,668,439,852.27	9,400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	41,888,264,526.54	16,848,590,234.72
投资活动现金流出小计	23	45,556,704,378.81	26,248,590,234.72
投资活动产生的现金流量净额	24	-16,817,758,850.23	1,742,541,698.18
三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—
吸收投资收到的现金	26	-	-
取得借款收到的现金	27	46,100,000,000.00	25,846,754,047.95
收到其他与筹资活动有关的现金	28	1,200,000,000.00	1,667,480,000.00
筹资活动现金流入小计	29	47,300,000,000.00	27,514,234,047.95
偿还债务所支付的现金	30	34,264,432,500.00	19,626,068,800.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	2,266,495,215.67	2,437,573,989.54
支付其他与筹资活动有关的现金	32	1,266,985,278.76	5,388,755,652.76
筹资活动现金流出小计	33	37,797,912,994.43	27,452,398,442.30
筹资活动产生的现金流量净额	34	9,502,087,005.57	61,835,605.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	156.08	-5,517,743.73
五、现金及现金等价物净增加额	36	7,498,197,487.59	8,982,694,931.04
加：期初现金及现金等价物余额	37	14,192,143,182.77	7,273,935,855.04
六、期末现金及现金等价物余额	38	21,690,340,670.36	16,256,630,786.08

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 广州越秀集团股份有限公司

## 2023 年半年度财务报表重要项目附注

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2022 年 12 月 31 日，“期末”系指 2023 年 6 月 30 日，“本期”系指 2023 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2022 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，除另有注明外，以下数据为广州越秀集团股份有限公司合并口径数据，货币单位为人民币元。

### 一、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	353,258,779.54	565,345,361.27
银行存款	102,872,553,325.04	81,509,007,499.03
其他货币资金	1,716,309,698.11	3,599,276,563.09
合计	<b>104,942,121,802.69</b>	<b>85,673,629,423.39</b>
其中：存放在境外的款项总额	7,869,419,022.54	6,659,373,526.99

二、存货

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	791,673,288.45	40,391,700.19	751,281,588.26	1,382,021,374.30	40,103,987.91	1,341,917,386.39
自制半成品及在产品	194,001,730,638.51	843,368,049.09	193,158,362,589.42	179,219,024,525.73	1,009,165,582.44	178,209,858,943.29
在建房地产开发产品 (由房地产开发企业填列)	193,959,150,412.81	843,368,049.09	193,115,782,363.72	179,110,693,988.39	1,009,165,582.44	178,101,528,405.95
库存商品 (产成品)	30,448,757,599.37	1,295,914,371.95	29,152,843,227.42	34,080,041,948.87	1,799,865,574.26	32,280,176,374.61
其中：已完工房地产开发产品 (由房地产开发企业填列)	27,682,821,166.37	1,259,152,861.40	26,423,668,304.97	32,593,743,741.15	1,763,104,063.71	30,830,639,677.44
周转材料 (包装物、低值易耗品等)	115,997,914.55	640.71	115,997,273.84	68,523,255.06	-	68,523,255.06
合同资产中原计入存货的部分 (新准则适用)	-	-	-	-	-	-
消耗性生物资产	356,787,898.63	-	356,787,898.63	100,678,362.91	-	100,678,362.91
其他	103,729,307.11	1,342,283.25	102,387,023.86	28,732,130.83	1,342,283.25	27,389,847.58
其中：尚未开发的土地储备 (由房地产开发企业填列)	-	-	-	-	-	-
合计	225,818,676,646.62	2,181,017,045.19	223,637,659,601.43	214,879,021,597.70	2,850,477,427.86	212,028,544,169.84

### 三、发放贷款及垫款

#### 1. 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	期末余额	年初余额
<b>个人贷款和垫款</b>	<b>14,507,011,564.31</b>	<b>14,349,953,319.90</b>
信用卡	52,753,416.30	52,196,561.89
住房抵押	7,332,358,391.55	6,971,195,586.17
其他	7,121,899,756.46	7,326,561,171.84
<b>企业贷款和垫款</b>	<b>141,552,064,006.94</b>	<b>132,737,734,455.98</b>
贷款	136,190,722,719.37	129,828,985,627.87
贴现	2,389,636,628.94	2,389,576,350.81
其他	2,971,704,658.63	519,172,477.30
应收利息	545,109,586.79	368,017,793.83
<b>贷款和垫款总额</b>	<b>156,604,185,158.04</b>	<b>147,455,705,569.71</b>
减：贷款损失准备	2,647,325,492.07	2,490,730,114.82
其中：单项计提数	2,121,213,247.14	1,847,350,248.52
组合计提数	526,112,244.93	643,379,866.30
减：一年内到期	58,632,242,814.37	58,473,627,482.98
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>95,324,616,851.60</b>	<b>86,491,347,971.91</b>

#### 2. 贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	期末余额	年初余额
农牧业、渔业	-	-
采掘业	-	-
房地产业	12,693,351,609.86	13,072,920,098.00
建筑业	4,250,837,046.07	4,700,700,301.41
金融保险业	15,024,295,104.11	13,252,082,705.37
其他行业	124,090,591,811.21	116,061,984,671.09
应收利息	545,109,586.79	368,017,793.83
<b>贷款和垫款总额</b>	<b>156,604,185,158.04</b>	<b>147,455,705,569.71</b>
减：贷款损失准备	2,647,325,492.07	2,490,730,114.82
其中：单项计提数	2,121,213,247.14	1,847,350,248.52
组合计提数	526,112,244.93	643,379,866.30
减：一年内到期	58,632,242,814.37	58,473,627,482.98
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>95,324,616,851.60</b>	<b>86,491,347,971.91</b>

#### 3. 贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	期末余额	年初余额
华南地区	96,740,064,992.70	89,164,556,329.74
华北地区	-	-
其他地区	59,319,010,578.55	57,923,131,446.14
应收利息	545,109,586.79	368,017,793.83
<b>贷款和垫款总额</b>	<b>156,604,185,158.04</b>	<b>147,455,705,569.71</b>
减：贷款损失准备	2,647,325,492.07	2,490,730,114.82
其中：单项计提数	2,121,213,247.14	1,847,350,248.52
组合计提数	526,112,244.93	643,379,866.30
减：一年内到期	58,632,242,814.37	58,473,627,482.98
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>95,324,616,851.60</b>	<b>86,491,347,971.91</b>

#### 4. 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	期末余额	年初余额
信用贷款	52,753,416.31	52,196,561.89
保证贷款	3,214,311,923.70	3,217,582,033.50
附担保物贷款	152,792,010,231.24	143,817,909,180.49
其中：抵押贷款	152,792,010,231.24	143,817,909,180.49
质押贷款	-	-
应收利息	545,109,586.79	368,017,793.83
<b>贷款和垫款总额</b>	<b>156,604,185,158.04</b>	<b>147,455,705,569.71</b>
减：贷款损失准备	2,647,325,492.07	2,490,730,114.82
其中：单项计提数	2,121,213,247.14	1,847,350,248.52
组合计提数	526,112,244.93	643,379,866.30
减：一年内到期	58,632,242,814.37	58,473,627,482.98
<b>贷款和垫款账面价值</b>	<b>95,324,616,851.60</b>	<b>86,491,347,971.91</b>

#### 四、吸收存款及同业存放

项目	期末余额	年初余额
活期存款	1,538,823,088.29	6,695,767,087.02
同业存款	156,765,911,262.74	8,191,693,120.19
定期存款（含通知存款）	6,298,809,755.72	140,670,986,130.53
其他存款（含汇出汇款、应解汇款等）	45,425,006,827.88	45,475,573,130.99
<b>合计</b>	<b>210,028,550,934.63</b>	<b>201,034,019,468.73</b>

#### 五、长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	23,185,132,425.97	17,816,269,553.57
抵押借款	14,445,769,000.00	21,614,491,000.00
保证借款	46,295,892,286.50	32,080,071,667.42
信用借款	63,083,391,537.69	55,680,263,922.80
合计	<b>147,010,185,250.16</b>	<b>127,191,096,143.79</b>

#### 六、应付债券

项目	期末余额	年初余额
公司债券	61,527,963,635.58	51,861,127,552.61
中期票据	25,948,188,328.80	22,311,877,484.44
资产支持证券	2,980,578,444.64	3,791,680,785.66
私募债	1,889,027,077.57	1,799,067,217.25
合计	<b>92,345,757,486.59</b>	<b>79,763,753,039.96</b>

#### 七、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广州市人民政府	10,040,249,939.00	89.10	0.00	0.00	10,040,249,939.00	89.10
广东省财政厅	1,115,583,327.00	9.90	0.00	0.00	1,115,583,327.00	9.90
广州产业投资控股集团有限公司	112,685,184.00	1.00	0.00	0.00	112,685,184.00	1.00
合计	<b>11,268,518,450.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>11,268,518,450.00</b>	<b>100.00</b>

#### 八、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
<b>1. 主营业务小计</b>	<b>43,407,295,924.46</b>	<b>34,535,616,271.78</b>	<b>41,721,545,915.39</b>	<b>32,352,946,169.26</b>
出售物业	29,775,687,101.55	24,183,822,442.39	29,838,378,789.66	22,747,095,796.32
商品销售	7,691,590,502.61	7,302,693,549.78	8,240,703,142.52	7,824,215,886.99
车辆通行	2,368,456,359.03	957,074,725.40	1,735,606,374.08	744,703,670.47
物业管理	993,701,742.03	733,056,710.28	756,763,112.93	610,943,301.23
物业出租	380,706,596.13	110,738,457.17	308,593,216.60	138,371,961.30
提供服务	687,733,628.80	538,466,998.91	303,360,887.14	128,241,015.76
不良资产处置	439,348,331.65	-	159,061,991.42	-
投资及其他收益	267,081,820.81	-	205,245,596.29	-
服务特许权建设	41,063,997.14	41,063,997.14	90,660,144.37	90,660,144.37
其他	761,925,844.71	668,699,390.71	83,172,660.38	68,714,392.83

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
<b>2. 其他业务小计</b>	<b>297,771,713.01</b>	<b>89,926,169.95</b>	<b>738,249,326.82</b>	<b>649,750,153.61</b>
提供劳务	40,064,031.61	10,348,720.38	88,718,104.27	49,627,415.04
投资性物业销售	14,929,307.16	4,310,000.00	-	-
材料物资销售	6,718,783.61	5,671,942.00	69,279,213.40	77,395,478.93
其他	236,059,590.63	69,595,507.57	580,252,009.14	522,727,259.64
合计	<b>43,705,067,637.47</b>	<b>34,625,542,441.73</b>	<b>42,459,795,242.21</b>	<b>33,002,696,322.87</b>

### 九、利息净收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	7,554,959,533.37	4,122,619,375.34
—存放同业	631,039,421.03	45,568,572.85
—存放中央银行	11,395,837.66	-
—拆出资金	-	-
—发放贷款及垫款	3,468,870,209.19	1,113,311,901.98
—买入返售金融资产	-	-9,184,893.77
—债券投资	-	-35,301,697.70
—其他	3,443,654,065.49	3,008,225,491.98
其中：已减值金融资产利息收入	-	-
利息支出	5,146,638,228.10	2,050,918,560.78
—同业存放	143,410,151.78	-
—向中央银行借款	-	-
—拆入资金	-	-
—吸收存款	2,758,346,009.71	-
—卖出回购金融资产	36,636,289.17	-
—发行债券	864,029,573.11	791,793,870.52
—其他	1,344,216,204.33	1,259,124,690.26
利息净收入	<b>2,408,321,305.27</b>	<b>2,071,700,814.56</b>

### 十、手续费及佣金净收入

项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	585,696,876.02	526,027,919.00
—结算与清算手续费	-	-
—代理业务手续费	174,766,308.13	145,550,044.19
—信用承诺手续费及佣金	274,989,577.19	285,852,512.53
—银行卡手续费	44,903,044.31	31,395,006.35

项目	本期发生额	上期发生额
—顾问和咨询费	8,333,135.14	4,322,401.44
—托管及其他受托业务佣金	72,552,408.85	72,681,768.19
—其他	10,152,402.40	-13,773,813.70
手续费及佣金支出	83,106,387.43	2,591,659.99
—代理业务手续费	39,143,312.75	2,305,106.71
—顾问和咨询费	-	-
—托管及其他受托业务佣金	-	286,553.28
—其他	43,963,074.68	-
手续费及佣金净收入	<b>502,590,488.59</b>	<b>523,436,259.01</b>

#### 十一、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	317,136.77	261,761.21
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		67,020,810.13
接受捐赠		168,346.00
与企业日常活动无关的政府补助	6,853,779.37	1,470,298.55
罚款及赔偿收入	50,472,254.86	33,234,348.49
盘盈利得	4,925,366.84	898.28
其他	555,224,233.99	682,479,060.63
合计	<b>617,792,771.83</b>	<b>784,635,523.29</b>

