
广州市城市建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

重大风险提示

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

目录

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

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期	指	2021年度
最近一期末	指	2021年12月31日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO. LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
实缴资本（万元）	人民币 190,861.00 万元
注册地址	广东省广州市 天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
办公地址	广东省广州市 天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	-
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林峰
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副董事长、总经理、财务负责人
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
电话	020-88831129
传真	020-88831886
电子信箱	linfeng@yuexiuproperty.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

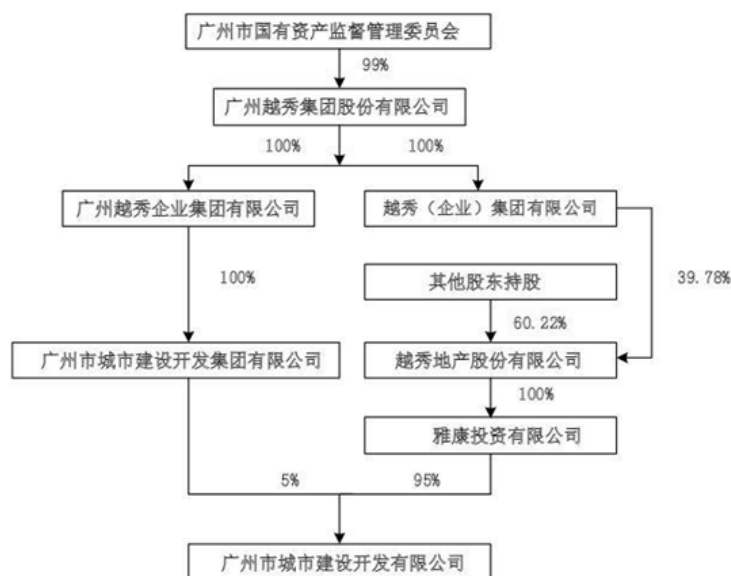
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：雅康投资有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

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



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

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

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

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：林昭远

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

发行人的监事：李慧婷、杨辉、李红

发行人的总经理：林峰

发行人的财务负责人：林峰

发行人的其他高级管理人员：杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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

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

（1） 行业基本情况

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

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

（2）行业发展阶段

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

（3）行业发展趋势

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

（4）行业地位与竞争优势

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

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

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

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

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

单位：亿元 币种：人民币

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

2. 收入和成本分析

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

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

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

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

②行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

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

（2）经营方针及发展战略

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

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

如上

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的市场风险

①经济周期及行业经营环境变动的风险

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

②市场竞争风险

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

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

③房地产开发风险

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

④房地产销售风险

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

⑤土地、劳动力成本上升风险

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

⑥土地储备风险

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

⑦按揭担保风险

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

（2）风险应对措施

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

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

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

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

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

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

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

2、关联协议签订

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

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计为 83.66 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

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

单位：亿元 币种：人民币

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

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 155.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 18 亿元，且共有 98.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	19 穗专 01
3、债券代码	155411.SH
4、发行日	2019 年 5 月 16 日
5、起息日	2019 年 5 月 20 日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年5月20日
7、到期日	2024年5月20日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.83
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	19穗建01
3、债券代码	155436.SH
4、发行日	2019年5月23日
5、起息日	2019年5月28日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年8月15日
7、到期日	2022年5月28日
8、债券余额	19.50
9、截止报告期末的利率（%）	3.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二
2、债券简称	19 穗建 02
3、债券代码	155437.SH
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、起息日	2019 年 5 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 30 日
7、到期日	2024 年 5 月 28 日
8、债券余额	5.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.93
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券华南股份有限公司
13、受托管理人（如有）	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	19 广州城建 PPN001
3、债券代码	031900619. IB
4、发行日	2019 年 8 月 13 日
5、起息日	2019 年 8 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 15 日
7、到期日	2024 年 8 月 15 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.03
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	银行间

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

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

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

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

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

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

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

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

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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

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

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

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

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

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

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

选择权条款的触发和执行情况：

上述债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券代码：136733.SH、143855.SH

债券简称：16 穗建 06、18 穗建 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

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

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款

本公司的债券有投资者保护条款

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

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

债券约定的投资者保护条款：

违约责任及解决措施、特定情形下召开债券持有人会议、债券受托管理机制

投资者保护条款的触发和执行情况：

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

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188438.SH

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
募集资金总额	15

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188802.SH

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

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188439.SH

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

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

单位:亿元 币种:人民币

债券代码:188731.SH

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

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

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155411.SH

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

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

债券代码：155436.SH

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

债券代码：155437.SH

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

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

债券代码：136678.SH

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

债券代码：155760.SH

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

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

债券代码：163304.SH

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

债券代码：188438.SH

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

债券代码：188730.SH

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

债券代码：188802.SH

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

债券代码：188439.SH

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

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

债券代码：188731.SH

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

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155411.SH
------	-----------

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

债券代码	155436.SH、155437.SH、136678.SH、 155760.SH、163304.SH
债券简称	19穗建01、19穗建02、16穗建03、19 穗建04、20穗建01
名称	九州证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一 门2号楼
联系人	赵逸飞
联系电话	010-57672000

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

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	136678.SH、155437.SH、155760.SH、 163304.SH、188438.SH、188730.SH、 188802.SH、188439.SH、188731.SH、 155411.SH
债券简称	16穗建03、19穗建02、19穗建04、20 穗建01、21穗建01、21穗建03、21穗 建05、21穗建02、21穗建04、19穗专 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号院5号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

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

①金融工具

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

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

单位：元

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

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

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

单位：元

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

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

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

单位：元

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

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

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

单位：元

	账面价值
--	------

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

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

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

单位：元

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

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

单位：元

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

②收入

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

单位：元

影响金额-增加/(减少)	

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

与原收入准则相比，执行新收入准则对2021年度财务报表主要项目的影响如下：

单位：元

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

单位：元

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

③租赁

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

A.

单位：元

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

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

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

单位：元

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

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

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

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

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

发生变动的原因：

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

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

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

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,716.32		203.16	借款抵押	预计不会产生较大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

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

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

发生变动的的原因：

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

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

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

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

单位：亿元币种：人民币

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

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

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

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：97.50 亿元

报告期非经常性损益总额：23.86 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

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

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：57.34 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：57.34 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：23.30 亿元

报告期末对外担保的余额：39.53 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：16.23 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：23.30 亿元

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

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

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

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

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	34,318,478,400	32,732,857,850
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	31,126,098	17,144,903
应收款项融资		
预付款项	10,626,853,406	4,360,426,386
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	39,732,235,520	32,938,346,342
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	166,453,703,619	139,553,798,762
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,138,142,479	3,679,037,623
流动资产合计	261,300,539,522	213,281,611,866
非流动资产：		
非流动资产存货	5,178,140,143	6,330,243,657
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,269,565,262
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	10,567,715,975	7,873,177,539
其他权益工具投资	1,055,245,071	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,186,380,000	11,445,940,000
固定资产	1,578,981,729	1,701,766,605
在建工程	2,262,410,887	1,423,737,592
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	792,936,322	
无形资产	3,259,681,430	3,290,596,029
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,118,204,620	785,407,496
其他非流动资产		61,069,760
非流动资产合计	30,999,696,177	34,181,503,940
资产总计	292,300,235,699	247,463,115,806
流动负债：		
短期借款	131,343,162	90,377,720
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,166,677,361	1,555,008,893
应付账款	21,634,512,227	19,003,413,568
预收款项		54,157,081,861
合同负债	71,936,534,040	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,517,000,483	1,156,199,309
应交税费	9,709,915,051	10,822,952,212
其他应付款	41,084,139,883	34,210,884,321
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	20,954,613,128	6,450,172,269
其他流动负债	10,308,388,195	
流动负债合计	178,443,123,530	127,446,090,153
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	20,489,164,598	23,052,320,708
应付债券	7,490,274,725	12,474,436,190
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	673,461,359	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	50,240,595	52,034,902
递延所得税负债	2,173,150,693	3,245,799,681
其他非流动负债	4,974,624,199	9,732,885,021
非流动负债合计	35,850,916,169	48,557,476,502
负债合计	214,294,039,699	176,003,566,655
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,771,736,726	21,645,332,502
减：库存股		
其他综合收益	1,346,499,086	1,507,239,229
专项储备		
盈余公积	1,116,398,403	750,009,634
一般风险准备		
未分配利润	28,455,150,094	26,437,889,385
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	52,598,394,309	52,249,080,750
少数股东权益	25,407,801,691	19,210,468,401
所有者权益（或股东权益）合计	78,006,196,000	71,459,549,151
负债和所有者权益（或股东权益）总计	292,300,235,699	247,463,115,806

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位:广州市城市建设开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,007,678,018	2,163,846,016
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,070,881	851,065
应收款项融资		
预付款项	17,863,876	7,798,576
其他应收款	118,002,602,501	88,808,099,869
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	1,039,754,072	1,163,107,425
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,698,994	
流动资产合计	122,080,668,342	92,143,702,951
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		1,247,903,317
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,937,581,634	31,914,193,518
其他权益工具投资	1,033,583,126	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	612,030,000	613,300,000
固定资产	7,858,738	8,713,472
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	19,135,987	
无形资产	11,759,654	19,060,557

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,621,949,139	33,803,170,864
资产总计	149,702,617,481	125,946,873,815
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,129,834	
应付账款	1,108,820,563	1,329,864,982
预收款项		427,921,487
合同负债	449,741,475	
应付职工薪酬	667,466,281	499,249,392
应交税费	886,195,787	1,235,637,863
其他应付款	92,144,921,919	71,196,644,018
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,382,842,210	4,796,938,795
其他流动负债	4,830,594	
流动负债合计	105,662,948,663	79,486,256,537
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	7,490,274,725	12,474,436,190
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	20,507,493	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	50,240,595	52,034,902
递延所得税负债	538,751,142	301,038,032
其他非流动负债	955,510	612,795,383
非流动负债合计	8,100,729,465	13,440,304,507
负债合计	113,763,678,128	92,926,561,044

所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,856,226,328	25,856,226,328
减：库存股		
其他综合收益	677,656,777	838,396,920
专项储备		
盈余公积	1,116,398,403	750,009,634
未分配利润	6,380,047,845	3,667,069,889
所有者权益（或股东权益）合计	35,938,939,353	33,020,312,771
负债和所有者权益（或股东权益）总计	149,702,617,481	125,946,873,815

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

合并利润表
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	54,283,308,685	42,326,549,582
其中：营业收入	54,283,308,685	42,326,549,582
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	46,739,608,960	35,977,996,355
其中：营业成本	41,075,054,500	30,430,654,574
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,894,708,189	3,259,937,139
销售费用	1,627,316,496	1,396,962,233
管理费用	1,202,149,394	1,103,984,467
研发费用		
财务费用	-59,619,619	-213,542,058
其中：利息费用	64,313,836	52,756,406

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

1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-160,740,143	
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-160,740,143	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		634,821,559
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-34,020,750
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		668,842,309
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	6,926,970,321	6,458,782,620
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	5,831,842,565	6,344,877,524
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,095,127,756	113,905,096
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司利润表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

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

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-160,740,143	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-160,740,143	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-34,020,750
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-34,020,750
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	6,211,851,255	1,185,849,109
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	71,955,086,902	56,724,024,099

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,501,851,404	617,378,958
经营活动现金流入小计	74,456,938,306	57,341,403,057
购买商品、接受劳务支付的现金	58,017,539,652	29,357,700,069
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,380,410,338	2,131,816,279
支付的各项税费	7,490,872,856	6,257,837,293
支付其他与经营活动有关的现金	4,140,176,902	2,273,128,502
经营活动现金流出小计	72,028,999,748	40,020,482,143
经营活动产生的现金流量净额	2,427,938,558	17,320,920,914
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		147,000,000
取得投资收益收到的现金	278,890,080	368,351,297

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

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

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

投资活动现金流入小计	6,185,434,012	194,767,924
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,767,333	15,232,445
投资支付的现金	1,018,302,203	398,567,575
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	23,205,259,899	11,108,783,623
投资活动现金流出小计	24,227,329,435	11,522,583,643
投资活动产生的现金流量净额	-18,041,895,423	-11,327,815,719
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
发行债券收到的现金	5,993,999,999	1,494,300,000
取得借款收到的现金	0	0
收到其他与筹资活动有关的现金	20,986,254,050	11,163,879,479
筹资活动现金流入小计	26,980,254,049	12,658,179,479
偿还债务支付的现金	6,005,029,046	3,037,500,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,793,769,792	1,055,136,751
支付其他与筹资活动有关的现金	4,095,919	
筹资活动现金流出小计	7,802,894,757	4,092,636,751
筹资活动产生的现金流量净额	19,177,359,292	8,565,542,728
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-535	-1,671
五、现金及现金等价物净增加额	989,210,863	-3,948,730,777
加：期初现金及现金等价物余额	1,943,329,679	5,892,060,456
六、期末现金及现金等价物余额	2,932,540,542	1,943,329,679

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

