

---

**广州合景控股集团有限公司**  
**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。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

### （一）宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于公司债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在公司债券存续期内，市场利率波动可能使债券投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

### （二）流动性风险

证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，公司债券的投资者可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，并面临不能以某一价格足额出售其希望出售的公司债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在公司债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付公司债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### （四）公司债券安排所特有的风险

为了充分保障公司债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障公司债券按时还本付息。但在公司债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响公司债券持有人的利益。

### （五）资信风险

本公司目前经营情况和资信状况良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议及其他承诺。但在公司债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，使公司的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响公司债券还本付息，从而可能使公司债券的投资者受到不利影响。

### （六）担保风险

公司债券由合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”，旧称合景泰富地产控股有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。合景泰富集团（股份代码：1813.HK）是具有领导地位的综合性房地产开发企业之一，是香港联交所主板的上市公司，资信状况良好。截至2021年12月31日，合景泰富集团累计对外担保金额约为476.94亿元，占期末归属于母公司所有者权益的107.61%，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的担保，合景泰富集团累计对外担保金额约为266.77亿元，占期末归属于母公司所

有者权益的 60.19%。在公司债券的存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为公司债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。公司债券的保证担保属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

#### （七）信用评级变化的风险

公司债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息的能力与意愿的相对风险进行的客观、公正的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合信用评估股份有限公司于 2021 年 6 月 17 日跟踪评定，公司主体评级维持 AA+，评级展望“稳定”，债项评级维持 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 4 月 30 日跟踪评定，本公司主体信用等级维持为 AA+，公司债券的信用等级维持为 AAA，评级展望为“稳定”。

资信评级机构对公司债券的信用评级并不代表资信评级机构对公司债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。虽然公司目前资信状况良好，但在公司债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和公司债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或公司债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

#### （八）债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权在本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

#### （九）发行人受限资产及担保

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 455.95 亿元，占当期净资产的 73.08%。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人按揭贷款担保余额为 199.08 亿元。如果被担保人在债务到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。此外，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人对关联方的担保余额为 138.02 亿元。如果被担保人在债务到期时违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

截止本报告披露日，公司主要面临的风险因素与《广州合景控股集团有限公司公司债券半年度报告（2021年）》中“重大风险提示”一节中所提示的风险因素相比，除发行人受限资产规模上升外，无新增风险。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	17
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十一、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

## 释义

公司、本公司、广州合景	指	广州合景控股集团有限公司
控股股东、合景泰富集团	指	合景泰富集团控股有限公司
实际控制人	指	孔健岷
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
会计师事务所	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司章程》	指	《广州合景控股集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期、本报告期	指	2021年12月31日/2021年1-12月
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签

		署的正式买卖合同中所确定的建筑面积)；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
商品房销售额	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	广州合景控股集团有限公司
中文简称	广州合景
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	孔健涛
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
注册地址	广东省广州市 经济技术开发区科学城科汇二街 2 号二楼自编 13 号
办公地址	广东省广州市 珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 36-39 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	<a href="http://www.kwggroupholdings.com/">http://www.kwggroupholdings.com/</a>
电子信箱	ir@kwggroupholdings.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	蔡建成
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务副总经理
联系地址	广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 36-39 楼
电话	+862038117078
传真	+862038117078
电子信箱	caijch@kwggroupholdings.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

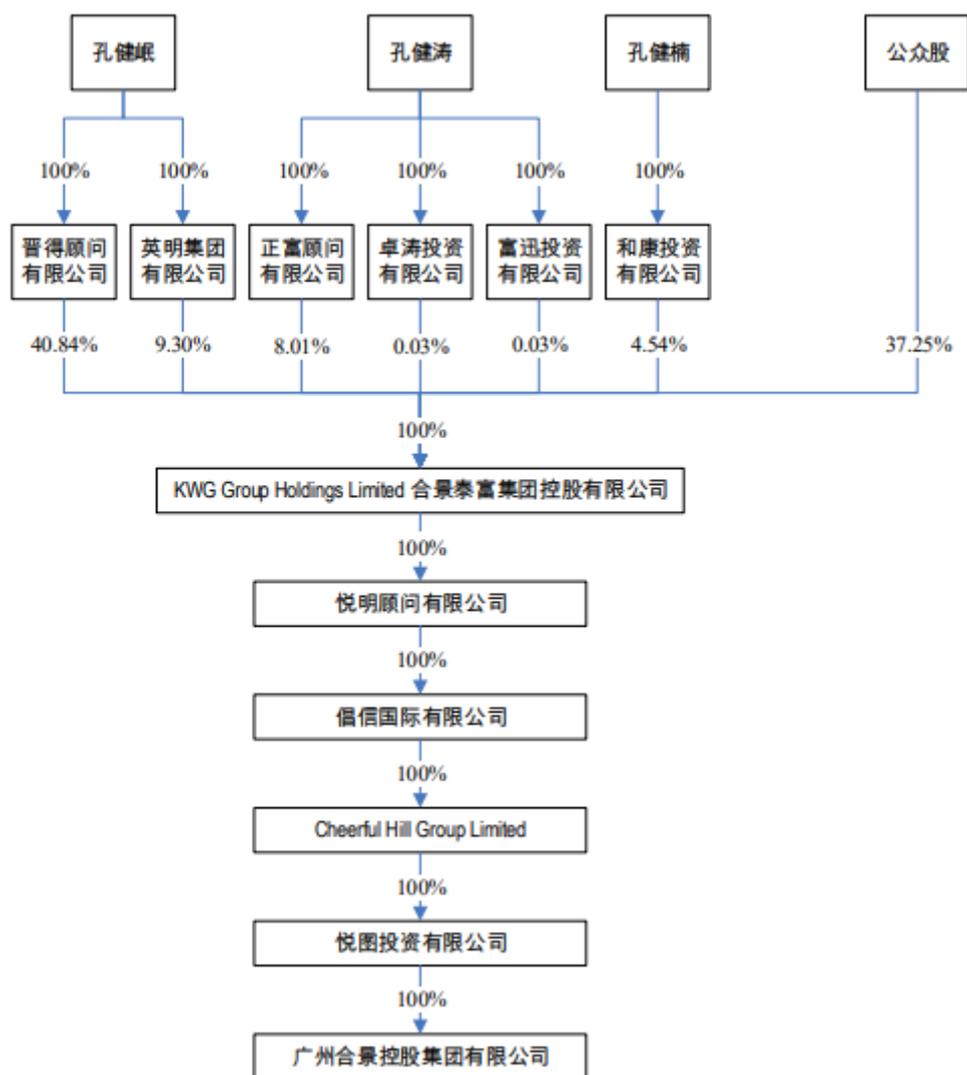
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：合景泰富集团控股有限公司

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：孔健岷

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

控股股东、实际控制人的资信情况

公司控股股东为合景泰富集团，合景泰富集团整体资信状况良好，不存在债务违约记录。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

根据控股股东公开披露的审计报告，截止 2021 年末，其合并口径受限资产金额为 584.59 亿，主要为物业、厂房及设备、投资物业、在建物业、持作销售用途的竣工物业以及定期存款；其中发行人合并口径受限资产金额为 455.95 亿元。

#### 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

## （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：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

## （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：-

发行人的其他董事：孔健岷、孔健涛、孔健楠

发行人的监事：王少媚

发行人的总经理：孔健涛

发行人的财务负责人：-

发行人的其他高级管理人员：蔡风佳、黎宁、陈广川、金艳龙、黄妍萍、罗庆、姚志敏、蔡建成

## 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

公司秉持「以心筑家，创建未来」的理念，坚持以「根植广州，辐射全国」为发展战略，多年来聚焦一二线城市发展，深耕粤港澳大湾区及长三角区域，并覆盖环渤海及中西部等重要城市经济圈。

公司从事的主要业务：公司主要从事房地产开发、经营性物业、工程建设等业务；

公司的产品包含多种类别，如中高端住宅、别墅、服务式公寓、商业、写字楼、酒店等，产品组合逐步平衡。公司的业务也由单一的传统物业开发及销售，扩展至资产投资、酒店经营等，经营体系逐步扩充及成熟。

经营模式：公司经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（开发+销售）；

本集团的收入主要包括(1)物业销售的所得款项总额、(2)投资物业已收及应收经常性收入总额及(3)来自酒店房租、食物及饮品销售及其他配套服务（当服务已确认提供）的收入总额。收入主要来自三个业务分部：物业开发、物业投资及酒店营运。

#### 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

2021年，新冠疫情已经在世界各地「常态化」，得益于各国宽松的货币政策和财政政策，全球经济以复苏为主旋律。面对复杂严峻的国际环境和各地疫情散发等多重考验，中国坚持稳中求进的工作总基调，科学统筹疫情防控和经济社会发展，通过加强宏观政策跨周期调节，加大实体经济支持力度，国民经济持续恢复发展，实现「十四五」良好开局。全年实现国内生产总值同比增长8.1%，两年平均增长5.1%。2021年，房地产调控政策坚持「房住不炒」、「因城施策」和稳地价、稳房价、稳预期的主基调，但总体调控政策趋紧。房地产市场上半年先暖后冷，表现迥异。上半年，房地产市场整体表现良好，市场热度持续，首轮集中土拍异常火爆。房企融资「三道红线」、房贷管理「两道红线」持续发力，热点城市调控政策持续加码，金融机构贷款「集中度」管理继续加强，各项政策持续收紧。但从下半年开始，由于房地产调控政策全面从严，部分房地产企业出现了流动性危机，土拍市场冷静，市场观望情绪浓厚，市场销售压力与房企信用风险迭加。根据国家统计局发布的2021年1-12月份全国房地产开发投资和销售情况：2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%。

房地产开发企业到位资金 201,132 亿元，比上年增长 4.2%。从整体数据看，房地产业继续发挥经济稳定器作用。2022 年政府工作报告重申：「坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位」。「支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求」、「稳地价、稳房价、稳预期」、「因城施策促进房地产业良性循环和健康发展」等相关表述延续了去年年末政治局会议和中央经济工作会议的提法，反映了监管层对房地产政策态度的稳定性和连续性。政策端着意引导购房人预期和合理住房需求回归，以实现「三稳」目标。

房地产行业正在面临前所未有的挑战和洗牌，在新的形势下，有着稳定的现金流、高效的运营能力、多元赛道齐布局的房企将更有韧性。

公司的行业地位：公司所处行业为房地产行业，是广州领先的房地产开发公司，是业内知名的中高端房地产开发企业。

### 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

公司业务、经营情况无重大变化。

整体来看，回顾 2021 年，行业各项政策全面趋紧。随着政策的不断加码，部分房企陆续出现了流动性问题。房地产行业的优胜劣汰正在加快进行。

公司始终追求财务的审慎稳健。报告期内，公司如期兑付债务，顺利完成当年境内债券的兑付，展现了公司稳健的财务和现金流管理能力。

为更好地应对政策的调控及行业流动性风险，公司将持续完善经营、财务风险体系，做好风险预警和防范。

#### （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 (%)
房产销售	203.19	162.36	20.09	88.95	257.60	184.07	28.54	94.30
酒店运营	4.45	1.90	57.30	1.95	3.21	1.22	61.99	1.17
其他	20.78	3.78	81.81	9.10	12.37	2.11	82.94	4.53
合计	228.42	168.04	26.43	100.00	273.18	187.40	31.40	100.00

##### (2)各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

##### 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。

酒店运营板块以及其他板块收入和成本增加主要是新冠疫情经济恢复的影响，收入增大。

#### （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

在中央「房住不炒」政策主基调和「稳地价、稳房价、稳预期」的大趋势下，2022年房地产企业的市场格局也将继续重塑。公司将继续秉承「以心筑家，创建未来」的核心理念，顺应大势，追求财务的稳健和运营的稳定高效。公司将继续以匠心打造产品，以服务回报客户，并将继续夯实多元赛道发展，坚定推进数字化管理，全面提升综合能力，提高公司治理水平，走可持续发展道路。

为更好地应对政策的调控及行业流动性风险，公司将持续完善经营、财务风险体系，做好风险预警和防范。针对目前房企面临的融资环境，公司已准备好各项方案应对今年到期的债务。

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

展望2022年，在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基调下，房地产行业发展仍将以「稳」字当头。2022年市场格局也将继续重塑，有着稳健的财务、卓越的产品力、高效的运营能力及多元化的商业的房企有望在长期竞争中胜出，短期亦具备更强的抗压能力。

在当前形势下，公司将实施严谨务实的土地储备策略。未来，将继续深耕大湾区、长三角两大经济区，聚焦核心一二线城市。通过审慎稳健的土地投拓、优质的土地储备，合力支撑公司未来稳健的发展。

公司未来经营计划如下：（1）整合公司内部资源，调整优化运营架构，改进各项业务管理制度，努力提高公司的运营能力。（2）时刻关注政策和市场变化，根据项目的去化情况及时补充合适的土地资源，确保后续扩展。（3）增强与客户的双向沟通，及时根据客户的需求，改善产品和服务，把品牌效应做大。

## 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

公司与关联方之间业务的定价，由双方参照市场价格，遵照公平、公正的市场原则协商确定。发行人在审议关联交易事项时，遵守以下原则：符合国家的法律、法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。股东最终决定公司与关联方之间的任何重要交易，或该等重要交易的任何修订或改变。

公司内部对关联交易的主要审批决策程序如下：公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。各区域将新年度各项关联交易执行的基准价格报董事会审核和备案，同时对关联交易的产品市场价格及成本变动情况进行跟踪。未经报备的不可避免的临时关联交易及较为重大的关联交易的定价原则和价格在确定之前，需将有关定价依据报董事会审核通过后方可实施。具体如下：公司与关联方的往来款，必须由关联方及公司的财务会计、财务经理及公司集团公司会计经理逐层审批后方可划拨。合联营企业与公司的资金往来，需由合联营企业根据自身的资金需求，同时按照合作协议及其他相关协议文件的相关规定，发起资金申请，经公司的授权代表签字确认，经公司审批后，方可实施划转。

**（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
关联方向本公司提供建筑安装服务	20.36
关联方向本公司提供物业管理服务	6.43
关联方向本公司提供建筑设计服务	0.34
关联方向本公司提供广告服务	0.18
本公司作为出租方提供租赁服务	0.67
本公司作为承租方接受租赁服务	0.67

2. 其他关联交易

适用 不适用

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（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 138.02 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 101.71 亿元，其中公司信用类债券余额 72.74 亿元，占有息债务余额的 71.52%；银行贷款余额 11.17 亿元，占有息债务余额的 10.98%；非银行金融机构贷款 17.8 亿元，占有息债务余额的 17.50%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

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)	
信用类债券	-	-	7.99	27.93	36.82	72.74
银行贷款	-	0.15	0.17	1.53	9.32	11.17
非银行金融机构	-	0.10	0.12	0.28	17.30	17.80

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72.74亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有52.84亿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	广州合景控股集团有限公司2020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	20合景04
3、债券代码	175068.SH
4、发行日	2020年8月25日
5、起息日	2020年8月25日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年8月25日
7、到期日	2023年8月25日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.60
10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
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）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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	广州合景控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	20合景06
3、债券代码	175201.SH
4、发行日	2020年10月12日
5、起息日	2020年10月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年10月12日
7、到期日	2025年10月12日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
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）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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	广州合景控股集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	20合景08
3、债券代码	175393.SH
4、发行日	2020年11月12日
5、起息日	2020年11月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年11月12日
7、到期日	2025年11月12日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.19
10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
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）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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	广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券（品种二）
2、债券简称	15合景02
3、债券代码	136102.SH
4、发行日	2015年12月17日
5、起息日	2015年12月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2022年12月17日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.15

10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司
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）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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	广州合景控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	20合景01
3、债券代码	166296.SH
4、发行日	2020年3月18日
5、起息日	2020年3月18日
6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2023年3月18日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.75
10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司
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）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
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	广州合景控股集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21合景01
3、债券代码	188499.SH
4、发行日	2021年8月2日
5、起息日	2021年8月2日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年8月2日
7、到期日	2024年8月2日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	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	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
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）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
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：136102.SH、166296.SH、175068.SH、175201.SH、175393.SH、188499.SH

债券简称：15合景02、20合景01、20合景04、20合景06、20合景08、21合景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：

报告期内不涉及行权。

## 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：136102.SH、166296.SH、175068.SH、175201.SH、175393.SH、188499.SH

债券简称：15合景02、20合景01、20合景04、20合景06、20合景08、21合景01

债券约定的投资者保护条款：

在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

上述条款在报告期内均得到有效执行。

## 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：18499.SH

债券简称	21合景01
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。募集资金严格按照募集说明书披露的资金用途使用，确保专款专用。
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，用于偿还发行人到期或回售的公司债券，或监管机构批准的其他用途。本期债券募集资金拟用于置换16穗建03回售及提前兑付时发行人垫付的自有资金。
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）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
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 type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" 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）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	用于置换 16 穗建 03 回售及提前兑付时发行人垫付的自有资金
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）	不适用

#### 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：136102.SH、166296.SH、175068.SH、175201.SH、175393.SH、188499.SH

债券简称	15 合景 02、20 合景 01、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08、21 合景 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券由公司控股股东合景泰富集团控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。
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）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司严格按照有关条款，15 合景 02、20 合景 01、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 已于报告期内正常付息。报告期内，15 合景 01 已正常付息兑付。

#### 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	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B1 座 8 层
签字会计师姓名	刘玉枚、刘志民

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	136102.SH、166296.SH、175068.SH、175201.SH、175393.SH、188499.SH
债券简称	15合景02、20合景01、20合景04、20合景06、20合景08、21合景01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
联系人	袁圣文、吴沛智、汪国庆
联系电话	010-6560 8397

**（三）资信评级机构**

适用 不适用

债券代码	166296.SH、175068.SH、175201.SH、175393.SH、188499.SH
债券简称	20合景01、20合景04、20合景06、20合景08、21合景01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹竿胡同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

会计师事务所名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	于2021年12月31日，本公司货币资金为16,032,204,369.47元，受限货币资金为10,875,795,162.15元；负债总额为124,154,335,367.82元，其中一年内到期的非流动负债为6,000,553,197.12元。审计师认为表明存在重大不确定性，可能对本公司持续经营的能力产生重大的不确定性。但该事项不影响审计师已发表的审计意见。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	关于评估本公司是否具备足够财务资源以持续经营时，本公司已审慎考虑本公司未来流动资金及业绩以及其可用融资来源。为缓解流动资金压力及改善本集团财务状况，本公司将制定以下计划及措施： (1)本公司正积极与数家现有合作的金融机构就续约若干借款进行磋商。于2021年12月31日后，公司已与多家银行及金融机构进行磋商获取新资金来源。 (2)本公司将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收回未偿还的销售款项及其他应收款项。 (3)本公司将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本支出。

	考虑到上述计划及措施，本公司将有足够的运营资金为其经营提供资金并履行其于 2021 年 12 月 31 日起十二个月内到期的财务责任。因此，所涉事项对公司生产经营和偿债能力并无重大影响。
--	---

## 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。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》，对会计政策相关内容进行了调整，并根据会计准则规定对已收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，调整报告期期初财务报表相关金额，对可比期间信息不予调整；对为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本列示，调整报告期期初财务报表相关金额，对可比期间信息不予调整。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》，对会计政策相关内容进行了调整，并根据会计准则规定公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号-套期保值》（财会[2017]9 号）以及《企业会计准则第 37 号金融工具列报》（财会[2017]14 号），对会计政策相关内容进行调整；采用新金融工具准则对公司金融负债的会计政策并无重大影响。

## 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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
宁波骏欣房地产开发有限公司	房地产开发	净利润 2.71 亿元	新增	新收购

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

新收购房地产开发子公司，提高了本公司房地产开发经营能力以及本公司整体偿债能力。

## 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 （%）
货币资金	160.32	8.59	325.16	-50.70
应收账款	6.43	0.34	16.12	-60.11
预付款项	0.97	0.05	6.45	-84.96
其他应收款	320.45	17.18	170.79	87.63
其他流动资产	19.82	1.06	11.90	66.55
可供出售金融资产	-	-	0.33	-100.00
其他权益工具投资	0.43	0.02	-	100.00
长期股权投资	248.34	13.31	157.70	57.48
使用权资产	3.94	0.21	-	100.00
无形资产	8.37	0.45	4.16	101.20
递延所得税资产	27.61	1.48	12.66	118.09

发生变动的原因：

- 1、货币资金减少主要是由于筹资活动产生的现金流出增加。
- 2、应收账款减少主要是由于售楼款回款增加。
- 3、预付款项减少主要是为期末资金控制，减少预付金支付。
- 4、其他应收款增加主要为本年对合联营公司及关联公司营运资金支持增加 110.67 亿，应收合作项目往来款增加 31.32 亿所致。
- 5、其他流动资产增加主要是预缴税费增加所致。
- 6、可供出售金融资产减少与其他权益工具投资增加主要是因为新金融工具准则应用。
- 7、长期股权投资主要由于新增对合联营公司的投资。
- 8、使用权资产的增加主要是因为本年采用了新租赁准则。
- 9、无形资产增加主要是因为新增自持项目的土地使用权。
- 10、递延所得税资产增加主要是可抵扣亏损、开发项目收入成本税金口径差异及预计利润的可抵扣暂时性差异增加所致。

## （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（%）
货币资金	108.76	108.76	不适用	67.84
存货	225.75	225.75	不适用	30.26
固定资产	35.59	35.59	不适用	85.95
在建工程	15.36	15.36	不适用	72.89
无形资产	0.17	0.17	不适用	2.02
投资性房地产	70.32	70.32	不适用	27.20
合计	455.95	455.95	—	—

### 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

### 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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
龙门东峻华赋教育实业有限公司	15.81	0.66	1.39	100	100	质押
合计	15.81	0.66	1.39	—	—	—

## 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 (%)
预收款项	-	-	176.19	-100.00
合同负债	278.79	22.46	-	100.00
应付职工薪酬	0.51	0.04	0.37	37.84
应付债券	80.69	6.50	126.41	-36.17
长期应付款	-	-	1.84	-100.00

发生变动的的原因：

- 1、预收款项的减少和合同负债的产生是因为新收入准则的采用。两个科目合并来看变动主要是因为广州礼和置业发展有限公司增加 13.69 亿，佛山泓升置业发展有限公司增加了 18.52 亿以及苏州富景房地产开发有限公司增加 11.75 亿；
- 2、应付职工薪酬增加主要是年末应付销售人员佣金有所增加所致。
- 3、应付债券的减少因为广州合景控股集团有限公司及广州市天建房地产开发有限公司应付债券的减少。
- 4、长期应付款本期已经兑付，本期末余额为零。

### （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：406.91 亿元，报告期末合并报表范

围内公司有息债务总额 424.33 亿元，有息债务同比变动 4.28%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：59.33 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 94.68 亿元，占有息债务余额的 22.31%；银行贷款余额 268.92 亿元，占有息债务余额的 63.38%；非银行金融机构贷款 60.73 亿元，占有息债务余额的 14.31%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

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）	
信用类债券	-	6.00	7.99	27.93	52.76	94.68
银行贷款	-	14.34	24.98	93.39	136.21	268.92
非银行金融机构	-	5.45	0.57	16.26	38.45	60.73

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：12.86 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.81 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
临海兆景房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	11.64	1.94	15.22	3.17
北京瑜景房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	15.29	2.66	11.59	5.52
重庆凯竣房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	44.68	2.48	11.17	3.81

#### （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：3.64 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.77 亿元，收回：0.16 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：4.25 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：4.25 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：0.68%，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：336.26 亿元

报告期末对外担保的余额：337.10 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.84 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：138.02 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

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://www.sse.com.cn/>。

(以下无正文)

(以下无正文，为《广州合景控股集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》之盖章页)



广州合景控股集团有限公司

2022年4月30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：广州合景控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	16,032,204,369.47	32,515,594,756.43
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	642,512,987.76	1,612,102,029.95
应收款项融资	-	-
预付款项	96,901,094.39	644,525,910.71
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	32,044,648,682.03	17,079,462,918.31
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	74,610,188,847.42	76,302,915,903.55
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	1,982,411,888.79	1,190,375,503.41
流动资产合计	125,408,867,869.87	129,344,977,022.36
<b>非流动资产：</b>	-	-
发放贷款和垫款		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	32,560,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	24,834,045,280.35	15,770,096,749.98
其他权益工具投资	42,560,000.00	-

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	25,851,700,000.00	26,445,200,000.00
固定资产	4,141,330,788.96	3,659,690,755.83
在建工程	2,107,177,514.47	1,658,273,558.90
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	393,607,603.34	-
无形资产	836,982,490.80	415,704,713.83
开发支出	-	-
商誉	120,042,046.20	120,042,046.20
长期待摊费用	45,316,407.02	51,622,138.23
递延所得税资产	2,760,702,296.77	1,266,010,856.07
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	61,133,464,427.91	49,419,200,819.04
资产总计	186,542,332,297.78	178,764,177,841.40
<b>流动负债：</b>		
短期借款	15,000,000.00	12,000,000.00
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	753,576,048.67	689,964,758.18
应付账款	13,630,084,816.93	13,648,560,171.02
预收款项	-	17,618,714,558.05
合同负债	27,879,285,121.18	-
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	51,000,400.23	36,970,578.29
应交税费	3,717,228,704.68	3,229,115,252.46
其他应付款	29,641,446,085.55	40,099,852,984.72
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	6,000,553,197.12	6,036,581,201.60
其他流动负债	63,964,654.97	73,765,648.00
流动负债合计	81,752,139,029.33	81,445,525,152.32

<b>非流动负债：</b>	-	-
保险合同准备金		
长期借款	28,431,435,224.80	22,000,976,379.12
应付债券	8,069,192,937.47	12,641,472,042.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	45,103,215.65	-
长期应付款	-	184,138,102.53
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,856,464,960.57	5,105,486,708.90
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	42,402,196,338.49	39,932,073,233.41
负债合计	124,154,335,367.82	121,377,598,385.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	5,199,483,654.53	5,349,860,928.00
专项储备	-	-
盈余公积	6,650,971.31	-
一般风险准备		
未分配利润	23,260,547,820.71	22,476,184,598.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,466,682,446.55	29,826,045,526.89
少数股东权益	31,921,314,483.41	27,560,533,928.78
所有者权益（或股东权益）合计	62,387,996,929.96	57,386,579,455.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	186,542,332,297.78	178,764,177,841.40

公司负责人：孔健涛主管会计工作负责人：黄妍萍会计机构负责人：蔡建成

### 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：广州合景控股集团有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,560,493,486.25	3,090,646,736.63

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	94,725,186.47	171,044,414.41
应收款项融资	-	-
预付款项	-	89,014,115.05
其他应收款	21,707,732,691.58	21,586,346,860.01
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	53,722,854.43	152,422,957.56
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	-	411,740.40
流动资产合计	24,416,674,218.73	25,089,886,824.06
<b>非流动资产：</b>	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	32,560,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	27,105,670,438.68	25,226,855,309.28
其他权益工具投资	32,560,000.00	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	199,600,000.00	205,300,000.00
固定资产	211,025,979.30	131,069,514.22
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	83,263,087.68	78,890,926.12
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	50,360,730.48	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	27,682,480,236.14	25,674,675,749.62
资产总计	52,099,154,454.87	50,764,562,573.68
<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	21,627,961.83	5,142,505.86
应付账款	65,189,804.64	62,690,263.00
预收款项	-	33,517.38
合同负债	45,657.38	-
应付职工薪酬	116,371.10	543,898.90
应交税费	9,220,088.69	11,376,697.82
其他应付款	39,590,380,165.55	39,553,388,744.34
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	852,465,297.04	1,616,116,438.54
其他流动负债		
流动负债合计	40,539,045,346.23	41,249,292,065.84
<b>非流动负债：</b>	-	-
长期借款	2,844,300,000.00	2,417,200,000.00
应付债券	6,474,538,126.97	4,959,539,732.46
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	40,942,470.76	42,367,470.76
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	9,359,780,597.73	7,419,107,203.22
负债合计	49,898,825,943.96	48,668,399,269.06
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	133,818,797.83	133,818,797.83
专项储备	-	-
盈余公积	6,650,971.31	-
未分配利润	59,858,741.77	-37,655,493.21

所有者权益（或股东权益）合计	2,200,328,510.91	2,096,163,304.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,099,154,454.87	50,764,562,573.68

公司负责人：孔健涛主管会计工作负责人：黄妍萍会计机构负责人：蔡建成

**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	22,841,930,304.03	27,318,222,592.89
其中：营业收入	22,841,930,304.03	27,318,222,592.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	22,659,065,995.73	23,516,813,788.34
其中：营业成本	16,804,055,849.47	18,739,990,939.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,648,478,723.71	1,041,245,340.95
销售费用	1,577,185,427.76	1,434,663,345.18
管理费用	1,488,486,224.37	1,319,240,881.98
研发费用		
财务费用	1,140,859,770.42	981,673,280.51
其中：利息费用	1,065,030,943.66	1,154,460,626.98
利息收入	127,859,824.13	215,167,368.00
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,284,801,662.43	1,794,417,507.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,019,687,453.71	870,758,657.02
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	-314,092,175.93	527,333,242.26

“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-18,533,644.35	-4,704,532.96
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-472,084,972.55	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-7,764.68	-
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	662,947,413.22	6,118,455,021.64
加: 营业外收入	737,086,082.52	223,330,336.18
减: 营业外支出	113,750,508.87	70,197,880.33
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	1,286,282,986.87	6,271,587,477.49
减: 所得税费用	219,359,217.83	1,130,061,030.04
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,066,923,769.04	5,141,526,447.45
(一) 按经营持续性分类	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,066,923,769.04	5,141,526,447.45
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)	988,903,632.30	4,487,474,989.25
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	78,020,136.74	654,051,458.20
六、其他综合收益的税后净额	-363,246,070.80	264,848,540.90
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-150,377,273.47	230,684,753.47
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-150,377,273.47	230,684,753.47
(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	225,418.04	662,742.50
(9) 其他	-150,602,691.51	230,022,010.97
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-212,868,797.33	34,163,787.43
七、综合收益总额	703,677,698.24	5,406,374,988.35
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	838,526,358.83	4,718,159,742.72
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-134,848,660.59	688,215,245.63
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：-元，上期被合并方实现的净利润为：-元。

公司负责人：孔健涛主管会计工作负责人：黄妍萍会计机构负责人：蔡建成

**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	343,514,762.34	205,456,711.97
减：营业成本	724,589.74	-172,874.26
税金及附加	2,415,700.51	3,202,140.68
销售费用	763,562.52	72,880.59
管理费用	72,150,340.47	64,991,253.34
研发费用	-	-
财务费用	392,849,680.76	367,025,696.17
其中：利息费用	321,117,860.99	384,238,142.63
利息收入	41,212,277.25	45,684,057.88
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	184,520,251.73	2,684,102,656.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	61,586,576.55	-12,699,667.48
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）	-5,700,000.00	-4,600,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,764,709.03	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,666,431.04	2,449,840,271.71
加：营业外收入	1,293,191.34	34,550,918.91
减：营业外支出	580,146.57	2,072,487.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,379,475.81	2,482,318,703.53
减：所得税费用	-51,785,730.48	-1,150,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	104,165,206.29	2,483,468,703.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	104,165,206.29	2,483,468,703.53
（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	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
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	104,165,206.29	2,483,468,703.53
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：孔健涛主管会计工作负责人：黄妍萍会计机构负责人：蔡建成

### 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
<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	34,058,260,797.96	28,534,400,279.77
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	72,996,581.45	52,729,896.23
收到其他与经营活动有关的现金	11,490,964,728.87	27,992,879,786.14
经营活动现金流入小计	45,622,222,108.28	56,580,009,962.14
购买商品、接受劳务支付的现金	16,929,121,956.91	26,155,105,107.17
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	1,203,251,272.16	1,190,932,695.97
支付的各项税费	3,330,578,185.45	3,034,318,556.48
支付其他与经营活动有关的现金	43,108,289,043.74	20,321,049,352.31
经营活动现金流出小计	64,571,240,458.26	50,701,405,711.93
经营活动产生的现金流量净额	-18,949,018,349.98	5,878,604,250.21
<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	167,470,000.00	12,477.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,861,973.71	9,858,929.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,992,767.02	-
收到其他与投资活动有关的现金	48,193,000.00	-
投资活动现金流入小计	259,517,740.73	9,871,407.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,287,425,926.65	405,886,276.19
投资支付的现金	9,138,768,530.00	1,378,011,478.75
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	-	-
投资活动现金流出小计	10,426,194,456.65	1,783,897,754.94
投资活动产生的现金流量净额	-10,166,676,715.92	-1,774,026,347.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	7,086,000,000.00	7,633,716,950.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,086,000,000.00	7,633,716,950.00
取得借款收到的现金	23,281,224,111.25	20,683,187,692.48
收到其他与筹资活动有关的现金	-	751,269.33
筹资活动现金流入小计	30,367,224,111.25	28,317,655,911.81
偿还债务支付的现金	21,555,536,302.12	26,182,359,747.32
分配股利、利润或偿付利息支	4,016,747,514.31	2,661,785,457.02

付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	196,000,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	197,621,775.67	743,905,662.47
筹资活动现金流出小计	25,769,905,592.10	29,588,050,866.81
筹资活动产生的现金流量净额	4,597,318,519.15	-1,270,394,955.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	9,451,627.53	38,509,451.51
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-24,508,924,919.22	2,872,692,399.27
加：期初现金及现金等价物余额	29,665,334,126.54	26,792,641,727.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,156,409,207.32	29,665,334,126.54

公司负责人：孔健涛主管会计工作负责人：黄妍萍会计机构负责人：蔡建成

### 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
<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	72,162,111.63	92,330,519.11
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,432,295,766.03	2,337,542,630.57
经营活动现金流入小计	11,504,457,877.66	2,429,873,149.68
购买商品、接受劳务支付的现金	45,151,560.70	46,583,754.76
支付给职工及为职工支付的现金	6,239,514.37	1,267,171.18
支付的各项税费	21,721,667.67	7,631,145.48
支付其他与经营活动有关的现金	14,399,206,307.80	40,290,015.44
经营活动现金流出小计	14,472,319,050.54	95,772,086.86
经营活动产生的现金流量净额	-2,967,861,172.88	2,334,101,062.82
<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	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	800.00
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	-	20,746,992,000.00
投资活动现金流入小计	-	20,746,992,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,714,816.40	22,255,862.90
投资支付的现金	-	20,746,992,000.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	12,714,816.40	20,769,247,862.90
投资活动产生的现金流量净额	-12,714,816.40	-22,255,062.90
<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	3,752,397,078.30	5,120,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,752,397,078.30	5,120,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,563,440,000.00	7,233,139,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	526,835,480.87	334,436,656.78
支付其他与筹资活动有关的现金	153,985,918.72	30,094,159.10
筹资活动现金流出小计	3,244,261,399.59	7,597,669,815.88
筹资活动产生的现金流量净额	508,135,678.71	-2,477,669,815.88
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-2,017,288.14	4,910,105.24
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,474,457,598.71	-160,913,710.72
加：期初现金及现金等价物余额	3,090,646,736.63	3,251,560,447.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	616,189,137.92	3,090,646,736.63

公司负责人：孔健涛 主管会计工作负责人：黄妍萍 会计机构负责人：蔡建成

