
广州市天建房地产开发有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了无法表示意见的审计报告，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（股票代码：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。截至2022年12月31日，合景泰富集团累计对外担保金额约为317.92亿元，占期末归属于母公司所有者权益的100.93%，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162.92亿元，占期末归属于母公司所有者权益的51.72%。

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、独立、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。

经中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年6月29日跟踪评定，本公司的主体信用等级为AA，公司债券的信用等级为AAA。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）发行人受限资产及担保

截至2022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161.52亿元，占当期净资产的111.06%。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2022年12月31日，发行人按揭贷款担保余额81.31亿元。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2022年12月31日，发行人对关联方的担保余额为75.67亿元。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。

（九）无法表示意见的审计报告

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年财务报告出具了无法表示意见的审计报告，所涉及的事项为：发行人2022年净利润-11.75亿元，且截至2022年末的短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及应付债券合计为141.34亿元，而其现金及现金等价物为25.73亿元。2023年4月发行人的最终控股股东合景泰富集团控股有限公司的2.12亿元债务发生逾期，公司出现资金流动性困难，财务状况持续严重恶化。

审计机构认为，以上情况表明发行人持续经营能力存在重大不确定性。虽然发行人已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但因前述多重不确定性的影响导致审计机构无法获取充分、适当的证据以判断发行人以持续经营能力假设为基础编制的2022年度财务报表是否恰当。

（十）房地产行业下行及销售风险

行业迎来剧烈的调整期，销售端市场需求急剧转冷，受多重因素的影响，发行人及控股股东合景泰富2022年销售同比下滑。近期地产行业风险持续发酵，市场需求转弱，金融机构融资收缩，目前政府出台若干地产刺激政策，但尚无法于短时间内显著扭转行业销售下行趋势。项目销售下滑将对发行人现金流产生较大影响，进而提高发行人流动性风险和偿债风险。

（十一）发行人及担保人收入下滑及净利润为负的风险

2022年度，发行人全年营业收入为62.31亿元，较2021年度下降3.66%；2022年度净

利润为-11.75 亿元。发行人控股股东及公司债券担保人合景泰富集团 2022 年度营业收入为 134.53 亿元，较 2021 年度下降 43.58%；2022 年度净利润为-98.42 亿元。

发行人及担保人 2022 年度收入下滑，净利润为负，主要由于受多重因素影响，发行人及担保人部分项目建设进度出现延迟，销售规模及交付面积下降。发行人及担保人已采取行动以改善销售情况，包括项目推行减价促销。此外，包括车位及公共租赁房等一些低毛利或负毛利物业亦于年内交付。若未来市场需求未能有效修复，发行人及担保人或将面临营业收入和净利润水平进一步下降甚至大幅亏损的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
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、 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.....	10
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
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.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	17
四、 资产情况.....	17
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	20
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.....	21
九、 对外担保情况.....	21
十、 重大诉讼情况.....	21
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	21
十二、 向普通投资者披露的信息.....	21
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	21
一、 发行人为可交换债券发行人.....	21
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.....	21
三、 发行人为绿色债券发行人.....	21
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	22
五、 其他特定品种债券事项.....	22
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	22
第六节 备查文件目录.....	23
财务报表.....	25
附件一： 发行人财务报表.....	25

释义

公司、本公司、广州天建	指	广州市天建房地产开发有限公司
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
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
中诚信国际、资信评级机构、 评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司章程》	指	《广州市天建房地产开发有限公司章程》
《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》
报告期末、本报告期	指	2022年12月31日、2022年1-12月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市天建房地产开发有限公司
中文简称	广州天建
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）	330,000.00
实缴资本（万元）	330,000.00
注册地址	广东省广州市 珠江新城华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 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 37-39 楼
办公地址的邮政编码	516023
公司网址（如有）	http://www.kwggroupholdings.com/
电子信箱	ir@kwgproperty.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 37-39 楼
电话	+862038117078
传真	+862038117078
电子信箱	caijch@kwggroupholdings.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：合景泰富集团控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孔健岷

报告期末控股股东资信情况：公司控股股东为合景泰富集团。截至报告期末，合景泰富集团部分境外美元债券已交换要约；截至本报告出具日，合景泰富集团存在债务逾期的情形。

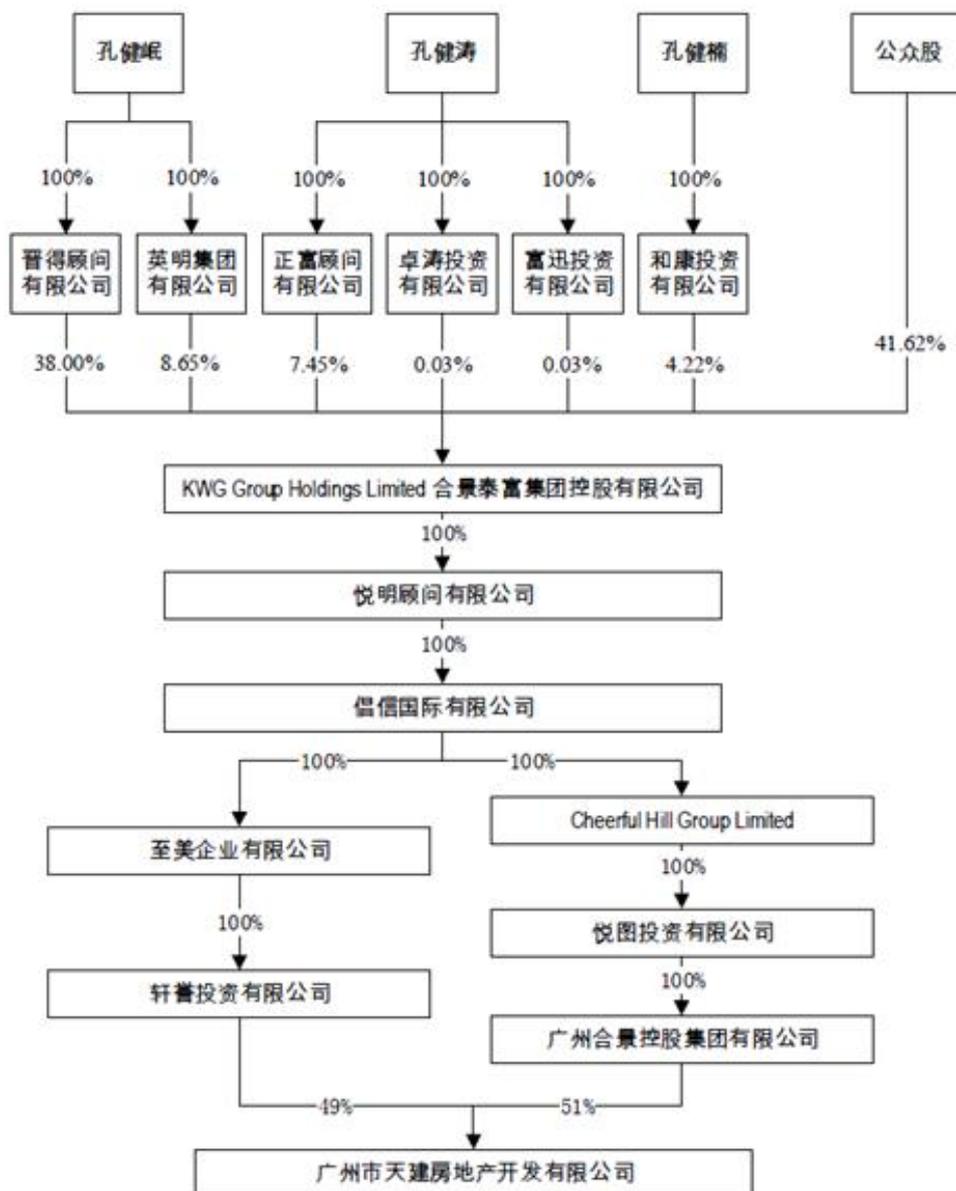
报告期末实际控制人资信情况：公司实际控制人为孔健岷先生，资信状况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

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：58.38%，无受限

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，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

¹均包含股份，下同。



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主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

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

控股股东、实际控制人持有合景泰富集团控股有限公司（HK.1813）已发行股份之 58.38%及合景悠活集团控股有限公司（HK.3913）已发行股份之 42.23%，该持有资产不存在受限情况。

（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

（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、高级管理人员总人数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：

发行人的法定代表人：孔健涛

发行人的董事长或执行董事：孔健岷

发行人的其他董事：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：黄妍萍

发行人的其他非董事高级管理人员：蔡凤佳、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、主营业务开展情况

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；

公司已拥有完整的物业开发体系和均衡的产品组合，产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别。公司旗下业务以地产开发及商业经营为主，教育、大健康等多元业务板块亦与地产板块协同发展。

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）及投资性物业的运营；

本公司的收入主要包括(i)物业销售的所得款项总额、(ii)投资物业已收及应收经常性收入总额及(iii)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

行业情况：回顾2022年，行业面临前所未有的挑战与困难。房地产市场下行压力持续加重，行业融资渠道受限，房企流动性压力陡增。这一轮行业周期下，房地产行业的优胜劣汰正在加快进行。2022年下半年起，各项行业利好政策暖风频吹：央行降准降息、各地高频次的限购放松、再到信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”、房企纾困、保交楼保民生等，都旨在积极推动市场复苏，助力行业健康平稳发展。

当前房地产行业仍处于调整期，市场仍以观望情绪为主，但已经出现逐渐复苏的迹象。新形势下，行业发展逻辑需要转变。这一轮行业周期下，房企需要通过稳健经营，实现长期价值。政府工作报告、中共二十大报告、中央经济工作会议多次提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，为更好地满足刚性和改善性住房需求，各地“因城施策”。我们相信房地产行业在告别过去高周转、高杠杆路线后，将有望逐步走出寒冬，实现健康平

稳的长远发展。

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。产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别。

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。

当前，行业依然在调整期。房地产行业的优胜劣汰正在加快进行。

公司始终坚持稳健经营、多元发展的战略方向。2022年是行业异常艰辛的一年，在行业波动、资本市场再融资极为困难的前提下，报告期内，公司如期完成当年债券的兑付。

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。公司将通过项目销售提速、推进写字楼的出售、新增融资以及存量贷款加速放款等积极措施，做好现金流管理，增强流动性。

（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 (%)
房产销售	58.50	48.78	16.62	93.90	56.34	41.61	26.14	87.11
酒店服务	1.70	0.69	59.04	2.72	2.02	0.84	58.42	3.12
租金及其他	2.11	0.54	74.14	3.38	6.32	0.01	99.84	9.77
合计	62.31	50.02	19.72	100.00	64.68	42.46	34.35	100.00

(2)各产品（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 (%)
房产销售	房产销售	58.50	48.78	16.62	3.84	17.23	-9.52
合计	—	58.50	48.78	—	3.84	17.23	—

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。

租金及其他板块收入减少主要是因为 2022 年租赁面积下降及出租率下降；成本增加主要是 2022 年发生的租金及其他板块的经营相关的成本支出增加。

（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

整体来看，春节后，重点城市新房及二手房销售市场有所回暖。但当前房地产市场依然面临重大挑战，市场信心仍需要一定时间才能逐步修复。在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基调下，各地将继续「因城施策」，不同区域及类别的城市的市场表现会继续分化。2022 年 11 月起，信贷、债券、股权三个融资渠道的“三支箭”的政策组合拳陆续出台，全面覆盖了房企的主要融资渠道。公司相信未来融资渠道的逐步放开，将有利于房地产行业平安度过行业寒冬，企暖回升，并推动行业向新发展模式平稳过渡。

公司多年来开发和运营形成的优质资产，在行业下行阶段，具备较强的造血能力一出色的变现能力和新增融资空间，可为公司构筑了厚实的资产保护垫，有效抵御行业风险。在防控风险的前提下，公司将继续深耕大湾区、长三角两大经济区，聚焦核心一二线城市，持续推进城市更新项目。2023 年，公司将继续加推重点项目。由于今年可售货值主要集中于大湾区及长三角区域的一线及强二线城市，当房地产市场回暖，买家信心重塑后，一二线城市市场需求较大，反弹速度快，去化能力更强。今年，公司的目标是“强销售、降负债”，以不断改善资产负债情况，全面增强现金流流动性。同时，公司会积极响应政策号召，保交楼，保交付，这也是今年的工作重点。

公司将持续完善经营、财务风险体系，做好风险预警和防范。公司将通过项目销售提速、推进写字楼的出售、新增融资以及存量贷款加速放款等积极措施，增强流动性，积极进行债务和现金流管理。

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

当前，行业依然在调整期。由于宏观经济下行压力加大、居民收入预期走弱以及市场预期不稳，再加上房地产行业仍处在震荡期等因素，整体来看，市场观望情绪依然浓厚，购房者信心仍需要逐步恢复。房地产行业的优胜劣汰正在加快进行。

公司将积极应对机遇和挑战，继续秉承“以心筑家，创建未来”的核心理念，聚势协同，稳健经营。公司将继续以匠心打造产品，以服务回报客户，提高治理水平，走可持续发展道路。公司将积极改善债务结构，不断降低有息负债，积极推进销售及大单写字楼销售，通过“强销售、降负债”，全面增强现金流流动性，推动可持续发展，坚持长期主义。

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：

公司具有独立的企业法人资格，其独立性表现在以下五个方面：

1、业务独立性情况

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性对股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立性情况

公司资产完整，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，公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不受控股股东影响。

3、机构独立性情况

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立性情况

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、人员独立性情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，并根据人事管理制度履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（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

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。

（四） 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	34.50
关联方向本公司提供物业管理服务	1.52
关联方向本公司提供广告服务	0.06
本公司作为出租方提供租赁服务	1.24
本公司作为承租方接受租赁服务	0.23

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为 75.67 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金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 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

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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	广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	16 天建 02
3、债券代码	136346.SH
4、发行日	2016 年 3 月 28 日
5、起息日	2016 年 3 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 28 日
7、到期日	2026 年 3 月 28 日
8、债券余额	16
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
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
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
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：136346.SH

债券简称：16天建02

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

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：136346.SH

债券简称：16天建02

债券约定的投资者保护条款名称：

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：

是 否

上述条款在报告期内均得到有效执行。

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

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：136345.SH、136346.SH

债券简称	16天建01、16天建02
增信机制、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。
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）	不适用
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	报告期内，公司严格按照有关条款，16天建02已于报告期内正常付息；16天建01已于报告期内正常兑付。

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	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	广州市天河区天河北路179号1601房
签字会计师姓名	谢园保、莫小之

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136346.SH
债券简称	16天建02
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	136346.SH
债券简称	16天建02
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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
136346.SH	会计师事务所	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年2月14日	因业务发展需要，聘请广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2022年度审计机构	已经公司有权决策机构的审议	无重大不利影响

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	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	广州天建集团2022年净利润-1,175,486,822.27元，且于2022年12月31日，短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及应付债券合计为14,134,244,804.01元，而其现金及现金等价物为2,573,077,359.47元。2023年4月广州天建集团的最终控股股东合景

	<p>泰富集团控股有限公司的债务 211,756,000.00 元发生逾期，公司出现资金流动性困难，财务状况持续严重恶化。</p> <p>审计师认为，以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。虽然广州天建集团已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但因前述多重不确定性的影响导致审计师无法获取充分、适当的证据以判断广州天建集团以持续经营能力假设为基础编制的 2022 年度财务报表是否恰当。</p>
<p>所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响</p>	<p>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公司财务状况，本公司将制定以下计划及措施：</p> <p>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 2022 年 12 月 31 日后，本公司已与多家银行及金融机构进行磋商获取新资金来源。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本公司董事已审阅管理层编制的本公司现金流量估计，涵盖自 2022 年 12 月 31 日起不少于十二个月的期间。本公司董事认为，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 2022 年 12 月 31 日起十二个月内到期的财务责任。因此，本公司董事信纳以持续经营基础编制合并财务报表实属适当。</p> <p>尽管如此，本公司能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。本公司能否持续经营将取决于下列因素：</p> <p>①于需要时成功获得额外新资金来源；</p> <p>②成功且适时落实各项计划，以加快在建物业及已竣工物业的预售及销售、加快收回未偿还销售收入及其他应收款项、控制成本及资本支出以产生充足的净现金流入。</p> <p>倘本公司无法实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整，将本公司资产的账面值撇减至其可收回金额，以拨备可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。该等调整的影响并未于该等合并财务报表中反映。</p>

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
其他应收款	合联营公司及关联公司营运资金支持、合作项目往来款

存货	已完工开发产品、在建开发产品
投资性房地产	房屋、建筑物

2. 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	4.12	0.76	2.91	41.58
预付账款	0.19	0.03	0.28	-32.14

发生变动的原因：

- 1、应收账款的增加主要是由于本期末收入回款的减少所致；
- 2、预付账款的减少主要是由于本期末的未收货预付款项减少所致。

（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（%）
货币资金	37.48	11.75	不适用	31.35
存货	250.63	80.79	不适用	32.23
固定资产	14.13	13.62	不适用	96.39
投资性房地产	55.36	55.36	不适用	100.00
合计	357.60	161.52	—	—

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

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
佛山泓升置业发展有限公司	61.63	9.66	17.27	51.00	51.00	质押
北京宏泰房地产开发有限公司	73.16	11.10	0.00	100.00	100.00	质押
合计	134.79	20.76	17.27	—	—	—

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：2.64 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.47 亿元，收回：0.03 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：3.08 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：2.99 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：2.12%，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 62.42 亿元和 57.05 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.60%。

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	-	-	-	15.96	15.96	27.98%
银行贷款	-	0.60	1.12	39.37	41.09	72.02%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 15.96 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 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 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 140.91 亿元和 141.34 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.31%。

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	-	-	-	15.96	15.96	11.29%
银行贷款	-	25.27	24.45	68.00	117.72	83.29%
非银行金融机构贷款	-	6.64	0.03	1.00	7.67	5.43%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

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 15.96 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 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 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 5 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）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 (%)
应付票据	0.76	0.19	1.60	-52.50
应付职工薪酬	0.40	0.10	0.09	344.44
一年内到期的非流动负债	56.81	14.22	29.52	92.45
其他流动负债	0.15	0.04	0.06	150.00
租赁负债	0.11	0.03	0.41	-73.17

发生变动的的原因：

- 1、应付票据减少主要由于到期已付款票据增加。
- 2、应付职工薪酬增加主要是年末应付销售人员佣金增加。
- 3、一年内到期的非流动负债增加主要是由于将于一年内到期的长期借款有所增加。
- 4、其他流动负债增加主要由于合同负债增加。
- 5、租赁负债减少主要由于本期有租赁合同到期或终止，导致本期末租赁合同减少。

（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：-13.25 亿元

报告期非经常性损益总额：-3.37 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
苏州富景房地产开发有	是	50.00%	房地产开	40.99	5.22	16.52	5.45

限公司			发经营				
-----	--	--	-----	--	--	--	--

（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

存在重大差异的原因

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人全年净利润为-11.75 亿元，经营活动产生的现金净流量为 22.02 亿元。

两者存在差异的原因主要是：主要是由于地产项目预售制的业务特性，公司地产项目预售资金产生的现金流入与当期结转营业收入产生净利润存在时间差。

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：125.81 亿元

报告期末对外担保的余额：156.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：31.17 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：75.67 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、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**1、报告期内，发行人已于交易所披露重大事项情况如下：**

披露时间	披露事项
2022-04-01	控股股东延迟刊发 2021 年经审核全年业绩
2022-04-06	公司债券近期价格发生异常波动
2022-04-19	控股股东刊发 2021 年度业绩
2022-04-27	公司债券担保人境外评级调整
2022-05-09	公司债券担保人撤销境外穆迪评级
2022-07-28	控股股东出售合营企业百分之五十股权及股东贷款
2022-08-03	公司债券担保人境外惠誉评级变更及撤销境外标普评级
2022-08-26	公司债券担保人盈利警告
2022-09-02	对外提供重大担保
2022-09-02	控股股东及担保人美元票据交换要约事项
2022-09-02	重大资产抵质押
2022-09-14	控股股东及担保人美元票据交换要约事项进展
2022-09-16	控股股东及担保人完成美元票据交换要约
2022-10-10	控股股东及担保人完成美元票据交换要约
2022-11-19	控股股东出售合营企业百分之五十股权

2、无法发表意见的审计报告

发行人 2022 年度财务报告被广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）出具无法表示意见的审计报告。所涉及的事项为：

“广州天建集团 2022 年净利润-1,175,486,822.27 元，且于 2022 年 12 月 31 日，短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及应付债券合计为 14,134,244,804.01 元，而其现金及现金等价物为 2,573,077,359.47 元。2023 年 4 月广州天建集团的最终控股股东合景泰富集团控股有限公司的债务 211,756,000.00 元发生逾期，公司出现资金流动性困难，财务状况持续严重恶化。

以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。虽然广州天建集团已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但因前述多重不确定性的影响导致我们无法获取充分、适当的证据以判断广州天建集团以持续经营能力假设为基础编制的 2022 年度财务报表是否恰当。”

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《广州市天建房地产开发有限公司公司债券年度报告（2022年）》
之盖章页）



2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,747,930,307.37	3,340,485,497.62
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	412,093,489.71	291,140,851.46
应收款项融资		
预付款项	18,897,109.11	27,899,418.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,833,724,560.90	15,393,072,524.01
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,062,700,661.08	27,273,433,756.38
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	685,943,997.76	706,174,824.84
流动资产合计	41,761,290,125.93	47,032,206,873.10
非流动资产：		
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	4,431,731,062.54	4,723,424,319.32
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,535,950,000.00	5,917,800,000.00
固定资产	1,412,599,021.72	1,565,109,085.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	365,902,120.41	385,806,279.35
无形资产	90,678,448.60	97,996,779.75
开发支出		
商誉	11,592,360.35	11,592,360.35
长期待摊费用	17,787,780.74	19,880,880.43
递延所得税资产	872,900,004.01	1,123,028,640.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,739,140,798.37	13,844,638,345.21
资产总计	54,500,430,924.31	60,876,845,218.31
流动负债：		
短期借款	13,465,883.43	-
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	75,751,062.15	159,616,444.23
应付账款	3,709,058,903.98	3,544,471,954.76
预收款项		
合同负债	8,888,220,693.98	10,717,637,311.21
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	39,708,092.23	9,487,528.85
应交税费	1,257,921,360.78	1,426,874,969.70
其他应付款	10,324,682,167.17	12,968,378,819.41
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	5,681,470,789.10	2,951,555,381.90
其他流动负债	15,156,567.49	6,358,964.97
流动负债合计	30,005,435,520.31	31,784,381,375.03
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,899,662,184.33	9,622,417,727.27
应付债券	1,595,797,040.97	1,594,654,810.50
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,595,115.89	41,214,506.37
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	1,445,519,982.89	1,795,836,607.43

其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	9,951,574,324.08	13,054,123,651.57
负债合计	39,957,009,844.39	44,838,505,026.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
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	1,060,512,151.66	1,118,379,815.31
专项储备		
盈余公积	340,873,792.77	291,532,640.88
一般风险准备		
未分配利润	7,882,177,443.91	9,532,940,212.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,583,563,388.34	14,242,852,668.69
少数股东权益	1,959,857,691.58	1,795,487,523.02
所有者权益（或股东权益）合计	14,543,421,079.92	16,038,340,191.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,500,430,924.31	60,876,845,218.31

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

2022年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	664,736,393.34	946,950,791.37
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	584,030,172.45	471,038,561.32
应收款项融资		
预付款项	45,316,065.49	
其他应收款	31,446,039,292.06	31,839,946,478.45
其中：应收利息		
应收股利		
存货	194,842,967.63	174,791,367.29
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		5,725.65
流动资产合计	32,934,964,890.97	33,432,732,924.08
非流动资产：		
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	3,820,695,535.02	4,199,518,983.37
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,220,950,000.00	2,394,700,000.00
固定资产	1,074,457,171.82	1,203,309,403.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,422.08	9,807.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	127,979,270.69	127,979,270.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,244,087,399.61	7,925,517,464.46
资产总计	40,179,052,290.58	41,358,250,388.54
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	36,456,866.05	16,576,020.96
预收款项		
合同负债	1,823,468.11	1,648,519.54
应付职工薪酬	305,232.44	139,644.52
应交税费	52,460,938.21	39,705,922.14
其他应付款	27,859,758,047.18	27,917,295,424.42
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	172,000,000.00	720,985,441.72
其他流动负债		122,216.93
流动负债合计	28,122,804,551.99	28,696,473,190.23
非流动负债：		
长期借款	3,937,000,000.00	3,926,000,000.00
应付债券	1,595,797,040.97	1,594,654,810.50
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	405,727,718.85	442,098,711.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,938,524,759.82	5,962,753,521.70
负债合计	34,061,329,311.81	34,659,226,711.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	389,559,625.42	389,559,625.42
减：库存股		
其他综合收益	88,349,026.61	94,137,642.48
专项储备		
盈余公积	340,873,792.77	291,532,640.88
未分配利润	1,998,940,533.97	2,623,793,767.83
所有者权益（或股东权益）合计	6,117,722,978.77	6,699,023,676.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,179,052,290.58	41,358,250,388.54

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

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	6,230,675,177.57	6,468,343,521.34
其中：营业收入	6,230,675,177.57	6,468,343,521.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,235,773,804.44	6,468,132,491.61
其中：营业成本	5,001,844,402.71	4,246,157,559.38
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	22,342,222.30	586,353,148.99
销售费用	524,758,480.91	532,668,058.52
管理费用	451,131,402.56	732,686,228.65
研发费用		
财务费用	235,697,295.96	370,267,496.07
其中：利息费用	468,227,265.57	345,706,182.15
利息收入	279,855,407.34	28,272,944.20
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-461,922,075.88	-66,629,353.79

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-433,756,787.63	-15,294,001.39
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）	-458,983,358.85	6,143,616.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27,621,005.00	-5,811,420.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-384,474,049.61	-89,256,266.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-48,215.08	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,338,147,331.29	-155,342,394.24
加：营业外收入	19,154,631.29	26,668,816.55
减：营业外支出	6,219,364.02	55,307,908.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,325,212,064.02	-183,981,485.80
减：所得税费用	-149,725,241.75	4,056,777.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,175,486,822.27	-188,038,263.67
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,175,486,822.27	-188,038,263.67
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）	164,370,168.56	-9,966,729.10
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,339,856,990.83	-178,071,534.57
六、其他综合收益的税后净额	-57,867,663.65	-29,649,208.06
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-57,867,663.65	-29,649,208.06
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	-57,867,663.65	-29,649,208.06
（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	-57,867,663.65	-29,649,208.06
（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	-1,233,354,485.92	-217,687,471.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,397,724,654.48	-207,720,742.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额	164,370,168.56	-9,966,729.10
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
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	207,215,653.12	606,758,649.67
减：营业成本	28,266,030.62	1,032,741.61
税金及附加	2,288,350.78	170,379,725.99
销售费用	8,523,538.27	5,391,576.63
管理费用	77,382,144.23	43,644,561.52
研发费用		
财务费用	101,427,534.74	233,519,371.04
其中：利息费用	292,648,881.99	236,610,538.12
利息收入	212,006,811.93	9,965,150.05
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-193,623,448.35	-3,376,621.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-183,563,860.86	-6,279,301.90
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）	-145,483,969.38	-55,367,986.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-565,997.49	-251,578.94
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）	-350,345,360.74	93,794,486.22
加：营业外收入	26,970.51	582,974.95
减：营业外支出	58.22	259,384.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-350,318,448.45	94,118,076.36
减：所得税费用	-36,370,992.35	9,884,353.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-313,947,456.10	84,233,722.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-313,947,456.10	84,233,722.57
（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	-5,788,615.87	
（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	-5,788,615.87	
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	-5,788,615.87	
六、综合收益总额	-319,736,071.97	84,233,722.57
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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	4,620,959,264.45	12,447,275,239.00
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	101,631,969.53	
收到其他与经营活动有关的现金	3,602,472,360.82	3,572,161,179.31
经营活动现金流入小计	8,325,063,594.80	16,019,436,418.31
购买商品、接受劳务支付的现金	2,032,297,153.23	5,718,493,200.40
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	288,049,702.81	549,938,066.21
支付的各项税费	213,046,451.50	1,264,359,236.78
支付其他与经营活动有关的现金	3,589,381,298.71	3,698,952,748.30
经营活动现金流出小计	6,122,774,606.25	11,231,743,251.69
经营活动产生的现金流量净额	2,202,288,988.55	4,787,693,166.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	770.00	94,439.52
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	4,514,697.68	

投资活动现金流入小计	4,515,467.68	38,087,206.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,498,772.96
投资支付的现金		262,886,738.89
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	80,009,666.18	
投资活动现金流出小计	80,009,666.18	282,385,511.85
投资活动产生的现金流量净额	-75,494,198.50	-244,298,305.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		278,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		278,000,000.00
取得借款收到的现金	6,296,012,472.58	6,468,888,744.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,296,012,472.58	6,746,888,744.00
偿还债务支付的现金	6,517,693,238.90	11,584,654,061.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,010,545,352.48	1,426,030,503.04
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	25,900,280.00	11,770,759.01
筹资活动现金流出小计	7,554,138,871.38	13,022,455,323.05
筹资活动产生的现金流量净额	-1,258,126,398.80	-6,275,566,579.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-450,096.88	4,391,440.38
五、现金及现金等价物净增加额	868,218,294.37	-1,727,780,277.36
加：期初现金及现金等价物余额	1,704,859,065.10	3,432,639,342.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,573,077,359.47	1,704,859,065.10

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

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	104,665,843.72	44,633,286.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,731,012,432.68	16,517,840,632.02
经营活动现金流入小计	9,835,678,276.40	16,562,473,918.85
购买商品、接受劳务支付的现金	455,005.51	39,780,081.76
支付给职工及为职工支付的现金	838,849.13	1,102,935.79
支付的各项税费	12,193,925.96	31,447,962.15
支付其他与经营活动有关的现金	9,194,195,846.64	11,222,396,158.16
经营活动现金流出小计	9,207,683,627.24	11,294,727,137.86
经营活动产生的现金流量净额	627,994,649.16	5,267,746,780.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		1,046.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,252.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计		73,298.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,921,258.51
投资支付的现金		344,872,498.89
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		347,793,757.40
投资活动产生的现金流量净额		-347,720,459.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,016,889,235.44	2,690,484,740.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,016,889,235.44	2,690,484,740.00
偿还债务支付的现金	1,538,000,000.00	6,916,448,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	366,626,672.19	634,977,963.33
支付其他与筹资活动有关的现金	25,900,280.00	12,760,000.00
筹资活动现金流出小计	1,930,526,952.19	7,564,185,963.33
筹资活动产生的现金流量净额	-913,637,716.75	-4,873,701,223.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-285,643,067.59	46,325,098.51
加：期初现金及现金等价物余额	291,899,182.36	245,574,083.85
六、期末现金及现金等价物余额	6,256,114.77	291,899,182.36

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