
广州市城市建设开发有限公司

公司债券半年度报告

(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险提示章节没有重大变化。

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、 公司经营和业务情况.....	8
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	19
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
二、 合并报表范围调整.....	27
三、 财务报告审计情况.....	27
四、 主要会计数据和财务指标.....	27
五、 资产受限情况.....	27
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	28
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	28
八、 负债情况.....	28
九、 利润及其他损益来源情况.....	29
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	29
十一、 对外担保情况.....	29
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	29
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	29
四、发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

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 1-6 月
最近一期末	指	2021 年 6 月 30 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

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）	无
法定代表人	林昭远
注册资本	19.0861
实缴资本	19.0861
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）	https://www.yuexiuproperty.com/
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

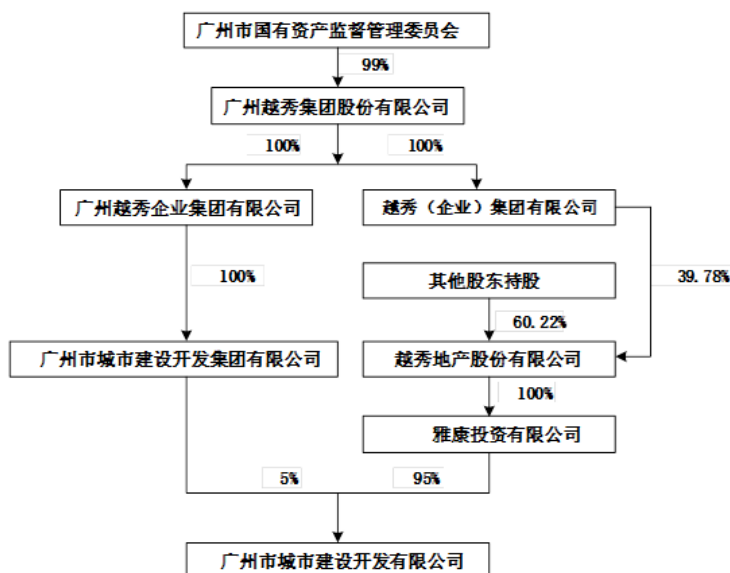
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占其持股的百分比（%）：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）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

变更具体情况：

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

曾志钊任公司副总经理，梁丹青不再担任公司董事、副总经理，张妍不再担任公司总经理助理。

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人名单如下：

发行人董事长：林昭远

发行人的其他董事：林峰、李锋、黄维纲、朱晨、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、吴炜

发行人的监事：江国雄、杨辉、李红

发行人的总经理：林峰

发行人的其他非董事高级管理人员：黄维纲、朱晨、吴炜、杜凤君、赖雅、梁睿、曾志钊

五、公司经营和业务情况

1、公司经营范围

发行人的经营范围为：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、公司主营业务模式

公司的主要业务范围包括房地产开发和销售、物业租赁等。其中房地产开发和销售是发行人核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业租赁收入则来源于广源文化中心、越秀金融大厦等投资性物业的租金收入。

总体来看，发行人主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。发行人最近两年的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

分产品 或分服 务	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 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房屋销 售	2,197,553.62	1,574,872.10	28.34%	10.47%	16.04%	-3.44%
租金收 入	26,411.95	6,743.66	74.47%	17.22%	-14.22%	9.36%
其他收 入	90,688.15	84,483.36	6.84%	90.12%	109.99%	-8.81%
合计	2,314,653.72	1,666,099.12	28.02%	9.98%	15.38%	-3.37%

（二）公司未来展望

公司制定未来五年的发展规划，目标明确，战略清晰。公司的发展将聚焦大广州、中部和长三角三大核心区域，致力于做强做优住宅和商业开发经营业务，追求核心业务的持续稳定增长，努力成为竞争力强、绩效良好、综合实力领先的房地产企业。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

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

向市场独立经营的能力：

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

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

4、财务独立

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

5、机构独立

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

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

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

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

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

2、关联协议签订

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

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐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

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，发行人有息负债余额 566.87 亿元，其中公司信用类债券余额 173.00 亿元，占有息负债余额的 30.52%。

截止报告期末，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 18.00 亿元，且共有 67.50 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

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 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	16 穗建 02
3、债券代码	136601.SH

4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、起息日	2016 年 7 月 31 日
6、最近回售日（如有）	2019 年 7 月 31 日
7、到期日	2021 年 7 月 31 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	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)(品种二)
2、债券简称	16 穗建 04
3、债券代码	136679.SH
4、发行日	2016 年 8 月 26 日
5、起息日	2016 年 8 月 29 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 8 月 29 日
7、到期日	2021 年 8 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	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(第三期)(品种一)
2、债券简称	16 穗建 05
3、债券代码	136732.SH
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、起息日	2016 年 9 月 26 日
6、最近回售日（如有）	2019 年 9 月 26 日
7、到期日	2021 年 9 月 26 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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	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(第三期)(品种二)
2、债券简称	16 穗建 06
3、债券代码	136733.SH
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、起息日	2016 年 9 月 26 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 9 月 26 日
7、到期日	2023 年 9 月 26 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2018 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	18 穗建 01
3、债券代码	143854.SH
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、起息日	2018 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2021 年 10 月 22 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.24
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（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
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2018 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	18 穗建 02
3、债券代码	143855.SH
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、起息日	2018 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2023 年 10 月 22 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.25
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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、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（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 28 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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 28 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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	全国银行间债券市场
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	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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	九州证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

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、最近回售日（如有）	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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易

适用)	
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）	不适用

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 20 日
6、最近回售日（如有）	2026 年 7 月 20 日
7、到期日	2028 年 7 月 20 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	上海证券交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（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）	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

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(第一期)(品种二)

债券简称：16 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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(第三期)(品种一)

债券简称：16 穗建 05

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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(第三期)(品种二)

债券简称：16 穗建 06

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二

债券简称：18 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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

债券简称：19 穗专 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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

债券简称：19 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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)

债券简称：16 穗建 03

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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)

债券简称：19 穗建 04

债券包括的条款条款类型：

☒ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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

债券简称：20 穗建 01

债券包括的条款条款类型：

√ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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)

债券简称：21 穗建 01

债券包括的条款条款类型：

√ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

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)

债券简称：21 穗建 02

债券包括的条款条款类型：

√ 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

选择权条款的执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

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(第一期)(品种二)

债券简称：16 穗建 02

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。

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)(品种二)

债券简称：16 穗建 04

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。

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(第三期)(品种一)

债券简称：16 穗建 05

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。

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(第三期)(品种二)

债券简称：16 穗建 06

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。

债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一

债券简称：18 穗建 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。

债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二

债券简称：18 穗建 02

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。

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

债券简称：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。

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

债券简称：19 穗建 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。

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

债券简称：19 穗建 02

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。

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)

债券简称：16 穗建 03

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。

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)

债券简称：19 穗建 04

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。

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

债券简称：20 穗建 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。

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)

债券简称：21 穗建 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。

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)

债券简称：21 穗建 02

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

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）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：136601.SH

债券简称	16 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：136679.SH

债券简称	16 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：136732.SH

债券简称	16 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起

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

债券代码：136733.SH

债券简称	16 穗建 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：143854.SH

债券简称	18 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：143855.SH

债券简称	18 穗建 02
------	----------

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

债券代码：155411.SH

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

债券代码：155436.SH

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

债券代码：155437.SH

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

债券代码：136678.SH

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

债券代码：155760.SH

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

行情况	
-----	--

债券代码：163304.SH

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

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1、新金融工具准则

2017 年 3 月 31 日，财政部分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。新金融工具准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

按照上述通知的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

2、新收入准则

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），新收入准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

按照上述通知的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

3、新租赁准则

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

按照上述通知的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对原采用的相关会计政策进行相应变更。本次会计政策变更已经公司有权机构审批通过，不涉及追溯调整或重述。

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

三、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

四、主要会计数据和财务指标

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

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：411.07 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
投资性房地产	67.52	58.20	—
在建工程	7.06	38.58	—
存货	226.60	14.49	—
使用权资产	0.07	0.19	—
货币资金	109.83	32.09	—
合计	411.07	19.78	—

注：上表中账面价值为受限部分账面价值。

（二）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)	受限原因	受限金额
存货		-	借款抵押	226.60
监控户存款		-	受限制存款	109.83
合计		-	-	-

注：截至报告期末，公司合并口径存货账面价值合计 1,564.05 亿元，受限金额 226.60 亿元；公司合并口径货币资金账面价值 342.30 亿元，受限金额 109.83 亿元。

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的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

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

除上述受限资产外，公司截至报告期末不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司根据往来占款或资金拆借的背景对其进行经营性与非经营性划分，其中与业务开展相关的往来占款或资金拆借划分为经营性，与公司自身业务开展无关的往来占款或资金拆借划分为非经营性。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：56.96 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：56.96 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：7.83%，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 ☒否

（四） 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

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 566.87 亿元，较上年末总变动 9.66%，其中短期有息负债 186.85 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：42.49 亿元

报告期非经常性损益总额：1.16 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：15.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.66 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：15.43 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

十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期末，公司无需要披露的重大未决诉讼或仲裁事项。

十三、 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

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半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为广州市城市建设开发有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页)

GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT
广州市城市建设开发
有限公司
广州市城市建设开发有限公司
2021 年 8 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	34,230,306,509	31,940,089,396
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	29,683,185	17,144,903
应收款项融资		
预付款项	15,678,419,028	4,344,861,797
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,570,956,258	32,781,987,897
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	151,232,121,997	138,513,178,965
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	6,251,245,404	3,670,267,003
流动资产合计	242,992,732,381	211,267,529,961
非流动资产：		
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	9,205,877,851	7,873,177,539
其他权益工具投资	1,232,192,261	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,600,900,000	11,445,940,000
计入非流动资产的存货	5,173,170,907	6,330,243,657
固定资产	1,649,110,117	1,701,706,611
在建工程	1,829,719,091	1,423,737,592
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,778,470,526	
无形资产	56,642,661	3,290,596,029
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	944,959,542	785,407,496
其他非流动资产		61,069,760
非流动资产合计	35,471,042,956	34,181,443,946
资产总计	278,463,775,337	245,448,973,907
流动负债：		
短期借款	178,661,527	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	1,077,990,888	1,555,008,893
应付账款	21,220,716,743	19,003,407,056
预收款项		53,157,081,861
合同负债	68,230,039,482	
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	841,202,457	1,136,278,086
应交税费	11,766,299,081	10,687,975,373
计入流动负债的租赁负债	108,969,545	
其他应付款	42,983,189,983	34,201,213,352
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	16,537,002,515	6,450,172,269

其他流动负债		
流动负债合计	162,944,072,221	126,281,514,610
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	24,647,680,107	23,052,320,708
应付债券	7,288,040,155	12,474,436,190
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	468,684,133	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	51,137,749	52,034,902
递延所得税负债	3,310,382,608	3,245,799,681
其他非流动负债	7,017,244,888	9,732,885,021
非流动负债合计	42,783,169,640	48,557,476,502
负债合计	205,727,241,861	174,838,991,112
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	21,607,404,609	21,607,404,609
减：库存股		
其他综合收益	1,479,209,478	1,507,239,229
专项储备		
盈余公积	750,009,634	750,009,634
一般风险准备		
未分配利润	25,696,252,126	25,643,242,249
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	51,441,485,847	51,416,505,721
少数股东权益	21,295,047,629	19,193,477,074
所有者权益（或股东权益）合计	72,736,533,476	70,609,982,795
负债和所有者权益（或股东权益）总计	278,463,775,337	245,448,973,907

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 06 月 30 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,943,520,703	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	1,348,223	851,065
应收款项融资		
预付款项	8,950,146	7,798,576
其他应收款	100,719,386,551	88,808,099,869
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,121,491,945	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		
流动资产合计	103,794,697,568	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	31,977,007,895	31,914,193,518
其他权益工具投资	1,210,530,316	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	611,070,000	613,300,000
固定资产	6,553,252	8,713,472
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	21,869,699	
无形资产	16,112,898	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	33,843,144,060	33,803,170,864

资产总计	137,637,841,628	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		
应付账款	1,253,085,596	1,329,864,982
预收款项		427,921,487
合同负债	463,795,163	
应付职工薪酬	461,022,868	499,249,392
应交税费	1,222,043,070	1,235,637,863
计入流动负债的租赁负债	24,586,633	
其他应付款	77,999,726,588	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	10,595,903,036	4,796,938,795
其他流动负债		
流动负债合计	92,020,162,954	79,486,256,537
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	7,288,040,155	12,474,436,190
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	51,137,749	52,034,902
递延所得税负债	333,447,774	301,038,032
其他非流动负债	955,510	612,795,383
非流动负债合计	7,673,581,188	13,440,304,507
负债合计	99,693,744,142	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	810,367,169	838,396,920
专项储备		
盈余公积	750,009,634	750,009,634
未分配利润	8,618,884,355	3,667,069,889
所有者权益（或股东权益）合计	37,944,097,486	33,020,312,771
负债和所有者权益（或股东权益）总计	137,637,841,628	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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	23,146,537,244	21,046,433,800
其中：营业收入	23,146,537,244	21,046,433,800
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,080,753,267	17,122,609,368
其中：营业成本	16,660,991,215	14,440,111,176
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	1,596,035,781	1,793,821,246
销售费用	668,121,503	448,198,323
管理费用	393,004,586	496,856,262
研发费用		
财务费用	-237,399,818	-56,377,639
其中：利息费用	553,927	18,037,376
利息收入	177,590,842	108,275,577
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	126,326,826	273,815,824
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-33,642,987	57,526,941
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）	141,592,979	2,903,214
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-99,197,084	-161,143,606
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-17,211	557,841
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,234,489,487	4,039,957,705
加：营业外收入	34,228,557	29,833,593
减：营业外支出	20,012,975	22,493,907
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,248,705,069	4,047,297,391
减：所得税费用	1,199,432,717	1,098,358,891
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,049,272,352	2,948,938,500
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	2,887,538,614	3,027,809,981
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	161,733,738	-78,871,481
六、其他综合收益的税后净额	-28,029,751	-49,498,472
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-28,029,751	-49,498,472
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	-28,029,751	-49,498,472
(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	-28,029,751	-49,498,472
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,021,242,601	2,899,440,028
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,859,508,863	2,978,311,509
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	161,733,738	-78,871,481
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：曾志钊

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	175,423,574	261,465,332
减：营业成本	91,903,782	67,581,785
税金及附加	8,571,516	-14,791,256
销售费用	31,072,919	1,633,826
管理费用	109,643,776	224,301,895
研发费用		
财务费用	198,671,727	383,802,820
其中：利息费用	312,190,794	405,487,450

利息收入	29,805,903	41,510,081
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	8,599,714,293	575,264,371
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-19,185,624	1,526,138
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）	-270,000	1,735,714
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）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	8,335,004,147	175,936,347
加：营业外收入	1,491,253	3,368,982
减：营业外支出	1,365,420	9,663,278
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,335,129,980	169,642,051
减：所得税费用	84,354,524	41,476,503
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	8,250,775,456	128,165,548
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（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	-28,029,751	-49,498,472
（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	-28,029,751	-49,498,472

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	-28,029,751	-49,498,472
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	8,222,745,705	78,667,076
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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	34,044,658,387	17,701,838,723
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	470,862,755	285,137,614
经营活动现金流入小计	34,515,521,142	17,986,976,337
购买商品、接受劳务支付的现金	28,218,648,720	11,953,016,370
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	943,314,447	919,352,451
支付的各项税费	3,889,882,975	3,944,982,764
支付其他与经营活动有关的现金	712,771,114	861,261,095
经营活动现金流出小计	33,764,617,256	17,678,612,680
经营活动产生的现金流量净额	750,903,886	308,363,657
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	112,667,050	262,379,428
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,404,717	13,270,157
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	117,071,767	275,649,585
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503,741,541	221,677,849
投资支付的现金	1,238,343,298	20,300,000
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	2,208,049,072	
支付其他与投资活动有关的现金	3,852,634,301	1,471,493,805
投资活动现金流出小计	7,802,768,212	1,713,471,654
投资活动产生的现金流量净额	-7,685,696,445	-1,437,822,069

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,939,836,817	423,800,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,548,469,814	7,501,768,073
发行债券收到的现金		1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,087,010,140	297,942,977
筹资活动现金流入小计	12,575,316,771	9,717,811,050
偿还债务支付的现金	3,561,440,978	6,041,631,263
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,725,980,106	1,003,073,701
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	94,340,186	3,546,856,485
筹资活动现金流出小计	5,381,761,270	10,591,561,449
筹资活动产生的现金流量净额	7,193,555,501	-873,750,399
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-31,001	314,891
五、现金及现金等价物净增加额	258,731,941	-2,002,893,920
加：期初现金及现金等价物余额	22,988,842,003	20,478,302,827
六、期末现金及现金等价物余额	23,247,573,944	18,475,408,907

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	349,999,503	164,474,144
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	330,400,004	605,450,182
经营活动现金流入小计	680,399,507	769,924,326
购买商品、接受劳务支付的现金	133,312,447	99,892,188
支付给职工及为职工支付的现金	88,033,220	50,485,870

支付的各项税费	60,916,870	311,457,646
支付其他与经营活动有关的现金	281,219,959	47,552,781
经营活动现金流出小计	563,482,496	509,388,485
经营活动产生的现金流量净额	116,917,011	260,535,841
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	268,659,429	573,738,232
分得股利或利润所取得的的现金	428,360,105	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		821,255
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		2,186,778
投资活动现金流入小计	697,019,534	576,746,265
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,369,994	53,364,934
投资支付的现金	82,000,001	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		266,999,958
支付其他与投资活动有关的现金	7,617,623,855	2,275,454,338
投资活动现金流出小计	7,702,993,850	2,595,819,230
投资活动产生的现金流量净额	-7,005,974,316	-2,019,072,965
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,012,331,634	
筹资活动现金流入小计	7,012,331,634	1,494,300,000
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	205,637,158	395,499,743
支付其他与筹资活动有关的现金		626,640,996
筹资活动现金流出小计	205,637,158	1,022,140,739
筹资活动产生的现金流量净额	6,806,694,476	472,159,261
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,290	1,648

五、现金及现金等价物净增加额	-82,368,119	-1,286,376,215
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	1,860,961,560	4,605,684,241

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

