

广州市城市建设开发有限公司

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注



广州市城市建设开发有限公司  
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注

内容	页码
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表及附注	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5 - 6
合并及公司现金流量表	7 - 8
合并及公司所有者权益变动表	9 - 10
财务报表附注	11 - 56

广州市城市建设开发有限公司

2022年6月30日合并资产负债表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

资 产	附注	2022年6月30日 合并	2021年12月31日 合并
流动资产			
货币资金	六(1)	32,828,338,835	34,318,478,400
应收账款		90,383,759	31,126,098
预付款项		10,404,909,680	10,626,853,406
其他应收款	六(2)	42,337,575,977	39,732,235,520
存货	六(3)	168,154,934,785	166,453,703,619
其他流动资产		10,777,148,850	10,138,142,479
流动资产合计		<u>264,593,291,886</u>	<u>261,300,539,522</u>
非流动资产			
其他权益工具投资		1,055,245,071	1,055,245,071
长期股权投资		15,276,342,953	10,567,715,975
投资性房地产	六(4)	5,217,390,000	5,186,380,000
存货	六(3)	5,317,538,620	5,178,140,143
固定资产		1,516,794,192	1,578,981,729
在建工程		2,587,721,484	2,262,410,887
无形资产		3,260,409,753	3,259,681,430
使用权资产		849,329,867	792,936,322
递延所得税资产		1,106,464,075	1,118,204,620
非流动资产合计		<u>36,187,236,015</u>	<u>30,999,696,177</u>
资产总计		<u>300,780,527,901</u>	<u>292,300,235,699</u>

广州市城市建设开发有限公司

2022年6月30日合并资产负债表(续)  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2022年6月30日 合并	2021年12月31日 合并
<b>流动负债</b>			
短期借款	六(5)	289,629,287	131,343,162
应付票据		874,931,770	1,166,677,361
应付账款		18,289,869,728	21,634,512,227
合同负债		70,410,742,926	71,936,534,040
应付职工薪酬		861,827,209	1,517,000,483
应交税费		9,440,300,008	9,709,915,051
其他应付款	六(6)	43,967,041,890	41,084,139,883
其他流动负债		11,897,606,352	10,308,388,195
一年内到期的非流动负债		14,939,134,980	20,954,613,128
<b>流动负债合计</b>		<b>170,971,084,150</b>	<b>178,443,123,530</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	六(7)	29,509,869,249	20,489,164,598
应付债券		12,138,834,060	7,490,274,725
递延收益		49,343,442	50,240,595
租赁负债		712,627,025	673,461,359
递延所得税负债		1,873,183,811	2,173,150,693
其他非流动负债		6,306,348,229	4,974,624,199
<b>非流动负债合计</b>		<b>50,590,205,816</b>	<b>35,850,916,169</b>
<b>负债合计</b>		<b>221,561,289,966</b>	<b>214,294,039,699</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		19,771,736,726	19,771,736,726
其他综合收益		1,346,499,086	1,346,499,086
盈余公积		1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润		27,753,515,973	28,455,150,094
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>51,955,875,512</b>	<b>52,598,394,309</b>
少数股东权益		27,263,362,423	25,407,801,691
<b>所有者权益合计</b>		<b>79,219,237,935</b>	<b>78,006,196,000</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>300,780,527,901</b>	<b>292,300,235,699</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利



广州市城市建设开发有限公司



2022年6月30日公司资产负债表  
(除特别注明外，货币单位为人民币元)

资 产	附注	2022年6月30日 公司	2021年12月31日 公司
流动资产			
货币资金		5,979,464,369	3,007,678,018
应收账款		6,795,929	7,070,881
预付款项		23,707,103	17,863,876
其他应收款	九(1)	117,135,257,160	118,002,602,501
存货		952,095,177	1,039,754,072
其他流动资产		5,698,994	5,698,994
流动资产合计		<u>124,103,018,732</u>	<u>122,080,668,342</u>
非流动资产			
其他权益工具投资		1,033,583,126	1,033,583,126
长期股权投资		26,108,354,130	25,937,581,634
投资性房地产		613,290,000	612,030,000
固定资产		11,966,138	7,858,738
无形资产		3,047,267	11,759,654
使用权资产		32,242,142	19,135,987
非流动资产合计		<u>27,802,482,803</u>	<u>27,621,949,139</u>
资产总计		<u>151,905,501,535</u>	<u>149,702,617,481</u>

广州市城市建设开发有限公司



2022年6月30日公司资产负债表(续)  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)\*

负债及所有者权益	附注	2022年6月30日 公司	2021年12月31日 公司
<b>流动负债</b>			
应付票据		18,810,454	18,129,834
应付账款		998,235,189	1,108,820,563
合同负债		389,311,891	449,741,475
应付职工薪酬		522,877,198	667,466,281
应交税费		605,152,673	886,195,787
其他应付款		95,256,112,122	92,144,921,919
其他流动负债		-	4,830,594
一年内到期的非流动负债		7,298,879,357	10,382,842,210
<b>流动负债合计</b>		<b>105,089,378,884</b>	<b>105,662,948,663</b>
<b>非流动负债</b>			
应付债券		12,138,834,060	7,490,274,725
租赁负债		24,136,908	20,507,493
递延收益		49,343,442	50,240,595
递延所得税负债		511,147,132	538,751,142
其他非流动负债		776,130,151	955,510
<b>非流动负债合计</b>		<b>13,499,591,693</b>	<b>8,100,729,465</b>
<b>负债合计</b>		<b>118,588,970,577</b>	<b>113,763,678,128</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		25,856,226,328	25,856,226,328
其他综合收益		677,656,777	677,656,777
盈余公积		1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润		3,698,524,126	6,380,047,845
<b>所有者权益合计</b>		<b>33,316,530,958</b>	<b>35,938,939,353</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>151,905,501,535</b>	<b>149,702,617,481</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并利润表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
一、营业收入	六(8)	29,551,599,545	23,146,537,244
减: 营业成本	六(8)	(22,959,554,273)	(16,660,991,215)
税金及附加		(1,275,757,764)	(1,596,035,781)
销售费用		(773,562,300)	(668,121,503)
管理费用		(393,400,223)	(393,004,586)
财务费用	六(9)	83,718,674	237,399,818
其中: 利息费用		-	(553,927)
利息收入		168,436,110	177,590,842
资产减值损失		(218,586,774)	(99,197,084)
加: 投资收益	六(10)	523,359,395	126,326,826
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		163,443,964	(33,642,987)
公允价值变动损益		49,891,948	141,592,979
资产处置损益		(378,000)	(17,211)
二、营业利润		4,587,330,228	4,234,489,487
加: 营业外收入		42,902,374	34,228,557
其中: 非流动资产处置利得		-	738,680
减: 营业外支出		(6,642,626)	(20,012,975)
三、利润总额		4,623,589,976	4,248,705,069
减: 所得税费用		(1,119,180,365)	(1,199,432,717)
四、净利润		3,504,409,611	3,049,272,352
少数股东损益		1,206,043,732	161,733,738
归属于母公司股东的净利润		2,298,365,879	2,887,538,614
五、其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
将重分类进损益的其他综合收益		-	-
可供出售金融资产公允价值变动收益		-	(28,029,751)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,504,409,611	3,021,242,601
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,298,365,879	2,859,508,863
归属于少数股东的综合收益总额		1,206,043,732	161,733,738

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利

广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间公司利润表  
(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止	截至 2021 年 6 月 30 日止
		六个月期间 公司 未经审计	六个月期间 公司 未经审计
一、营业收入	九(2)	235,377,209	175,423,574
减：营业成本	九(2)	207,858,202	(91,903,782)
税金及附加		147,852,787	(8,571,516)
销售费用		(67,927,466)	(31,072,919)
管理费用		(21,995,220)	(109,643,776)
财务费用		(393,982,690)	(198,671,727)
其中：利息费用		(352,102,210)	(312,190,794)
利息收入		30,571,698	29,805,903
加：投资收益		309,814,382	8,599,714,293
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(29,947,704)	(19,185,624)
公允价值变动损益		1,260,000	(270,000)
资产处置损失		(297,693)	-
二、营业利润		417,959,511	8,335,004,147
加：营业外收入		2,213,067	1,491,253
其中：非流动资产处置利得		-	460,672
减：营业外支出		(3,238,072)	(1,365,420)
三、利润总额		416,934,506	8,335,129,980
减：所得税费用		(98,458,225)	(84,354,524)
四、净利润		318,476,281	8,250,775,456
五、其他综合收益的税后净额		-	(28,029,751)
将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动收益		-	(28,029,751)
六、综合收益总额		318,476,281	8,222,745,705

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

曾志利



广州市城市建设开发有限公司



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并现金流量表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间 合并 未经审计
<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		25,066,146,589	34,044,658,387
收到其他与经营活动有关的现金		506,200,800	470,862,755
经营活动现金流入小计		25,572,347,389	34,515,521,142
购建商品、接受劳务支付的现金		(26,178,513,606)	(28,218,648,720)
支付给职工以及为职工支付的现金		(831,411,201)	(943,314,447)
支付的各项税费		(4,893,165,310)	(3,889,882,975)
支付其他与经营活动有关的现金		(1,136,427,185)	(712,771,114)
经营活动现金流出小计		(33,039,517,302)	(33,764,617,256)
经营活动产生的现金流量净额		(7,467,169,913)	750,903,886
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益收到的现金		359,915,431	112,667,050
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收回的现金净额		30,479,962	4,404,717
投资活动现金流入小计		390,395,393	117,071,767
购建固定资产、投资性房地产、无形资 产所支付的现金		(582,863,295)	(503,741,541)
投资支付的现金		(4,475,219,192)	(1,238,343,298)
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		(3,266,753,699)	(3,852,634,301)
投资活动现金流出小计		(8,324,836,186)	(7,802,768,212)
投资活动产生的现金流量净额		(7,934,440,793)	(7,685,696,445)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		784,507,000	1,939,836,817
取得借款收到的现金		20,394,085,520	9,548,469,814
发行债券收到的现金		6,143,850,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		897,479,216	1,087,010,140
筹资活动现金流入小计		28,219,921,736	12,575,316,771
偿还债务支付的现金		(18,211,733,537)	(3,561,440,978)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,054,089,248)	(1,725,980,106)
支付其他与筹资活动有关的现金		(109,385,295)	(94,340,186)
筹资活动现金流出小计		(19,375,208,080)	(5,381,761,270)
筹资活动产生的现金流量净额		8,844,713,656	7,193,555,501
四、汇率变动对现金的影响		(6,374)	(31,001)
五、现金净变动额		(6,556,903,424)	258,731,941
加: 期初现金余额		26,749,224,460	22,988,842,003
六、期末现金余额		20,192,321,036	23,247,573,944

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利



截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间公司现金流量表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2022 年 6 月 30 日止	截至 2021 年 6 月 30 日止
		六个月期间 公司 未经审计	六个月期间 公司 未经审计
<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		250,360,053	349,999,503
收到其他与经营活动有关的现金		915,726,699	330,400,004
经营活动现金流入小计		1,166,086,752	680,399,507
购建商品、接受劳务支付的现金		(263,596,482)	(133,312,447)
支付给职工以及为职工支付的现金		(128,953,199)	(88,033,220)
支付的各项税费		(259,252,562)	(60,916,870)
支付其他与经营活动有关的现金		(121,267,778)	(281,219,959)
经营活动现金流出小计		(773,070,021)	(563,482,496)
经营活动产生的现金流量净额		393,016,731	116,917,011
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益所收到的现金		24,539,217	268,659,429
分得股利或利润所取得的现金		-	428,360,105
收到的其他与投资活动有关的现金		17,356,256,927	-
投资活动现金流入小计		17,380,796,144	697,019,534
购建固定资产、投资性房地产、无形资产支付的现金		(3,299,114)	(3,369,994)
投资支付的现金		(200,720,200)	(82,000,001)
支付其他与投资活动有关的现金		(16,605,033,107)	(7,617,623,855)
投资活动现金流出小计		(16,809,052,421)	(7,702,993,850)
投资活动产生的现金流量净额		571,743,723	(7,005,974,316)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
发行债券收到的现金		6,143,850,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金		13,119,814,030	7,012,331,634
筹资活动现金流入小计		19,263,664,030	7,012,331,634
偿还债务所支付的现金		(4,000,000,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(217,290,672)	(205,637,158)
支付其他与筹资活动有关的现金		(12,964,213,165)	-
筹资活动现金流出小计		(17,181,503,837)	(205,637,158)
筹资活动产生的现金流量净额		2,082,160,193	6,806,694,476
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		3,180	(5,290)
<b>五、现金净变动额</b>			
加: 期初现金余额		3,046,923,827	(82,368,119)
		2,932,540,542	1,943,329,679
<b>六、期末现金余额</b>			
		5,979,464,369	1,860,961,560

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

曾志利





广州市城市建设开发有限公司

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	未经审计						
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
2021 年 12 月 31 日期末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,116,398,403	28,455,150,094	25,407,801,691	78,006,196,000
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额		-	-	-	-	2,298,365,879	1,206,043,732	3,504,409,611
综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	2,298,365,879	1,206,043,732	3,504,409,611
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-
股东撤消资本		-	-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	(2,940,884,676)	(86,480,000)	(3,027,364,676)
对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-
2022 年 6 月 30 日期末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,346,499,086	1,175,513,727	27,753,515,973	27,263,362,423	79,219,237,935

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人:



主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

南志利



广州市城市建设开发有限公司

截至2022年6月30日止六个月期间所有者权益变动表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	未经审计					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2021年12月31日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353
截至2022年6月30日止六个月期间增减变动额	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
综合收益总额	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
净利润	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
综合收益总额合计	-	-	-	-	318,476,281	318,476,281
利润分配	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	(2,940,884,676)	(2,940,884,676)
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
2022年6月30日期末余额	1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,175,513,727	3,698,524,126	33,316,530,958

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人:



主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

南志利

广州市城市建设开发有限公司  
财务报表附注  
截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)



## 一 公司基本情况

广州市城市建设开发有限公司(以下简称“本公司”)是由广州市城市建设开发集团有限公司(以下简称“城建开发集团”)与雅康投资有限公司(以下简称“雅康投资”)于 2002 年 8 月 24 日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业。本公司经批准的经营期限为 30 年, 注册资本为人民币 163,101.27 万元。

根据公司章程修正案和董事会决议, 2009 年 12 月 11 日广州市对外贸易经济合作局穗外经贸资批[2009]774 号《关于合资企业广州市城市建设开发有限公司增资的批复》同意广州市城市建设开发有限公司注册资本增加人民币 27,759.73 万元, 注册资本变更为人民币 190,861 万元。变更后的股东及其股权比例没有变化。上述变更经广州市工商行政管理局核准, 于 2010 年 3 月 20 日颁发注册号 440101400029113 的企业法人营业执照, 注册资本和实收资本为人民币 190,861 万元。于 2016 年 3 月 29 日, 广州市工商行政管理局颁布统一社会信用代码 91440101710937076Y 的营业执照。

本公司的母公司为雅康投资, 最终控股公司为广州越秀集团有限公司(以下简称“越秀集团”)。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间, 本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于 2022 年 8 月 30 日批准报出。

## 二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

二 财务报表的编制基础(续)

于 2015 年 12 月 1 日, 本集团与 34 家关联公司(“受控主体”)及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》(以下合称“一揽子协议”), 一揽子协议的目的旨在使本公司可以控制及享有各受控主体股东持有受控主体的股权所对应的权益, 包括行使对受控主体的控制权, 对受控主体进行直接经营管理, 并享有其全部的经济利益; 有权处理受控主体的资产; 有权优先收购受控主体的全部股权; 受控主体的股东虽然直接或间接持有其股权, 但根据《授权委托书》也不会享有拥有投票权等股东权利, 也不会从受控主体的股权中取得或收取任何经济利益。由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力, 且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排, 本公司管理层认为, 本公司对受控主体能够实施控制。

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

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

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

于 2020 年 10 月 1 日, 本公司分别与远大国际有限公司(“远大公司”), 年卓有限公司(“年卓公司”), 丰逸有限公司(“丰逸公司”)以及可福有限公司(“可福公司”)签署了《终止协议》, 分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司(“越秀物业公司”), 广州越秀怡城商业运营管理有限公司(“怡城公司”), 广州城建开发伟城实业有限公司(“伟城公司”)以及广州白马商业运营管理有限公司(“白马公司”)的原一揽子协议。于同日, 本集团分别与广州隼景一号房地产开发有限公司(“广州隼景”), 青岛云耀实业有限公司(“青岛云耀”), 青岛康景实业有限公司(“青岛康景”)(以下合称“上述主体”)及上述主体的股东签署了一揽子协议, 通过该等安排, 本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的, 故该等安排属于同一控制下企业合并。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

#### 三 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2022 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四 重要会计政策和会计估计

##### (1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

##### (3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

##### (4) 现金

现金是指库存现金、可随时用于支付的存款。

#### 四 重要会计政策和会计估计（续）

##### (5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。于报告期内，本集团的金融资产仅包括应收款项和可供出售金融资产。

##### (a) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据及应收账款和其他应收款等(附注六(2))。

##### (b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

##### (c) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。应收款项和可供出售金融资产取得时发生的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(c) 确认和计量(续)

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(d) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当有客观证据表明以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(6) 应收款项

应收款项包括应收票据及应收账款和其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (7) 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

##### (8) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

###### (a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

###### (b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业和联营企业(续)

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(9) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25 至 40 年	5%	2.4%至 3.8%
运输工具	5 年	5%	19%
办公设备	5 年	5%	19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(11) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(12) 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件使用权, 以成本计量, 并按其预计可使用年限平均摊销。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 无形资产(续)

(b) 软件使用权

本集团购买的软件使用权按照实际成本计量，并在预计可使用年限 5 年内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(13) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之存货及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(15) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债, 包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等, 以公允价值进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

(17) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿, 包括短期薪酬、离职后福利。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后, 不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内, 本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险, 均属于设定提存计划。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

##### (19) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

###### (a) 房地产销售

房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定有关应收款项可收回时确认。

本集团将已收取但尚未达到收入确认条件的款项计入预收款项，待符合收入确认条件后确认收入。

###### (b) 提供劳务

本集团提供物业管理、房屋销售中介及装饰工程等劳务/服务，于风险及报酬转移时确认收入。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(21) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。在报告期间，本集团的租赁均为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (22) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期, 确认为负债。

##### (23) 企业合并

###### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量, 如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(资本溢价); 资本公积(资本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

###### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉; 合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

##### (24) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起, 本集团开始将其纳入合并范围; 从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司, 自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围, 并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时, 子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(24) 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(25) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

##### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (i) 递延所得税资产的确认

在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异时，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，并以预期收回该资产期间的适用所得税税率为基础计算并确认相关递延所得税资产。本集团需要运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，并根据现行的税收政策及其他相关政策对未来的适用所得税税率进行合理的估计和判断，以决定应确认的递延所得税资产的金额。如果未来期间实际产生的利润的时间和金额或者实际适用所得税税率与管理层的估计存在差异，该差异将对递延所得税资产的金额产生影响。

##### (ii) 土地增值税

本集团在中国从事房地产开发业务的公司均须缴纳土地增值税，该税项的实施情况因不同国内城市而异，且本集团尚未能就若干项目与不同税务局最终确定其土地增值税的纳税申报。因此，在确定土地增值金额及其相关应付税项时须作出重大判断。本集团按照管理层的最佳估计确认该等应付税金。如果最终由税务局确定的税额与最初入帐的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的应付土地增值税。

##### (iii) 投资性房地产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。



财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 存货跌价准备

存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

(v) 可供出售金融资产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其可供出售金融资产的公允价值。评估可供出售金融资产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。

(b) 采用会计政策的关键判断

对一揽子协议下受控主体控制权的判断

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。本公司通过签署一揽子协议拥有对受控主体相关活动的权力，通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。管理层据此评估认为本公司对一揽子协议下的相关主体能够实施控制(附注二)。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

## 五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	税率	计税依据
增值税(a)	3%-16%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
土地增值税(b)	按超率累进税率 30%-60%	按转让房地产所取得的增值额
土地使用税	3 元/每平方米/每年	自有及未出售物业占地
印花税	0.5%或 0.3%	房屋销售合同及建筑安装合同 金额
房产税	原值减除 30%后的余值的 1.2%或租金的 12%	房产原值减除 30%后的余值或租金 收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税税额
教育费附加及地 方教育费附加	3%和 2%	缴纳的增值税税额

- (a) 根据财政部、国家税务总局分布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32 号), 自 2018 年 5 月 1 日起, 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、管理费收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率为 5%-16%, 2018 年 5 月 1 日前, 该业务适用的增值税税率为 5%-17%。
- (b) 结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的 1.5%-6%计征。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	103,574	100,254
银行存款	32,827,126,861	34,294,519,074
其他货币资金	1,108,400	23,859,072
	<u>32,828,338,835</u>	<u>34,318,478,400</u>

(2) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(4)(a))	33,944,897,792	31,179,270,535
应收少数股东及其关联方款项(i)	4,720,884,103	4,219,757,661
应收第三方拍地款项(ii)	751,315,324	2,735,691,949
保证金和押金	1,898,256,407	723,372,729
物业专项维修资金	334,315,080	353,546,215
代垫费用	78,569,853	40,603,231
应收其他款项	609,337,418	479,993,200
	<u>42,337,575,977</u>	<u>39,732,235,520</u>
减：坏账准备		-
	<u>42,337,575,977</u>	<u>39,732,235,520</u>

(i) 于 2022 年 6 月 30 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 647,386,000 元 (2021 年 12 月 31 日：613,000,000 元)计息且年利率为 4.35%，无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还该款项。

(ii) 该款项无利息且无固定到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 存货

	2021 年 12 月 31 日	本年计提	本年转销	2022 年 6 月 30 日
成本-				
已完工开发产品	24,914,511,063			24,525,648,704
在建开发产品	<u>148,333,930,590</u>			<u>150,643,853,348</u>
	173,248,441,653			175,169,502,052
减: 存货跌价准备				
已完工开发产品	(815,929,535)	(19,661,179)	138,156,017	(697,434,697)
在建开发产品	<u>(800,668,356)</u>	<u>(198,925,594)</u>	-	<u>(999,593,950)</u>
	171,631,843,762	.		173,472,473,405
减: 计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(5,178,140,143)</u>			<u>(5,317,538,620)</u>
	<u>166,453,703,619</u>			<u>168,154,934,785</u>

于 2022 年 6 月 30 日净值为 17,783,812,705 元(2021 年 12 月 31 日: 20,315,728,395 元)的存货作为长期借款的抵押物(附注六(7)(a))。

(4) 投资性房地产

	已完工投资物业
2021 年 12 月 31 日	5,186,380,000
公允价值变动	49,891,948
其他	<u>(18,881,948)</u>
2022 年 6 月 30 日	<u>5,217,390,000</u>

(5) 短期借款

	币种	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>289,629,287</u>	<u>131,343,162</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应付款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付关联方 (附注七(4)(b))	26,335,612,694	26,304,284,545
应付少数股东及其关联方款项(i)	4,664,839,018	4,444,984,573
应付股利	10,562,624,512	7,561,645,519
应付保证金	553,481,774	734,652,999
展销诚意金	255,277,998	121,829,447
应付销售中介费	91,415,826	692,447,615
代收业主款项	95,155,897	110,696,600
应付利息	372,911,369	276,632,185
其他	1,035,722,802	836,966,400
	<u>43,967,041,890</u>	<u>41,084,139,883</u>

(i) 于 2022 年 6 月 30 日, 本集团应付少数股东及其关联方的款项 2,015,543,198 元计息且无固定偿还日期(于 2021 年 12 月 31 日, 本集团应付少数股东及其关联方的款项 1,835,015,694 元计息且将于 2022 年还款)。除此之外, 其他应付子公司少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的资金往来。

(7) 长期借款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	14,070,892,154	10,778,550,646
保证(b)	3,707,995,513	5,065,316,526
质押	400,000,000	-
信用借款	<u>18,789,343,376</u>	<u>15,078,930,959</u>
	36,968,231,043	30,922,798,131
减: 一年内到期的长期借款-		
抵押	(1,403,363,000)	(4,589,307,251)
保证	(1,271,228,983)	(1,438,000,000)
质押	(30,000,000)	-
信用借款	<u>(4,753,769,811)</u>	<u>(4,406,326,282)</u>
	<u>29,509,869,249</u>	<u>20,489,164,598</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期借款(续)

- (a) 于 2022 年 6 月 30 日，银行抵押借款 14,070,892,154 元系由净值为 17,783,812,705 元的存货作为抵押物(于 2021 年 12 月 31 日，银行抵押借款 10,778,550,646 元系由净值为 712,723,322 元的在建工程、净值为 20,315,728,395 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物)。
- (b) 于 2022 年 6 月 30 日，银行保证借款 635,863,500 元(2021 年 12 月 31 日：2,135,863,500 元)是由越秀地产股份有限公司(“越秀地产”)提供保证；银行保证借款 30,136,500 元(2021 年 12 月 31 日：30,136,500 元)是由城建开发集团提供保证；银行保证借款 26,350,000 元(2021 年 12 月 31 日：27,550,000 元)是由广州造纸集团有限公司提供保证；银行保证借款 872,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：872,000,000 元)由成都兴城人居地产投资集团有限公司提供保证；银行保证借款 680,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：700,000,000 元)由深圳市龙光控股有限公司提供保证；银行保证借款 1,299,766,526 元(2021 年 12 月 31 日：1,299,766,526 元)由广东南方报业传媒集团有限公司提供保证；银行保证借款 113,878,987 元(2021 年 12 月 31 日：无)由苏州和恒置地有限公司及苏州市联胜置业有限公司提供保证；银行保证借款 50,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)由金帝联合控股集团有限公司提供保证。
- (c) 于 2022 年 6 月 30 日，银行质押借款 400,000,000 元 (2021 年 12 月 31 日：无)是以股权作为质押

(8) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间		截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	28,918,036,004	22,365,036,048	21,975,536,240	15,748,720,987
租金收入	145,437,613	114,617,872	264,119,547	67,436,604
其他收入	488,125,927	479,900,352	906,881,457	844,833,624
	<u>29,551,599,545</u>	<u>22,959,554,273</u>	<u>23,146,537,244</u>	<u>16,660,991,215</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(9) 财务费用

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间
利息支出	1,394,256,184	1,301,041,630
减：资本化利息	(1,394,256,184)	(1,301,595,557)
利息支出净额	-	(553,927)
减：利息收入	(168,436,110)	(177,590,842)
汇兑损益	53,109,962	(94,715,864)
手续费	31,607,474	35,460,815
	<u>(83,718,674)</u>	<u>(237,399,818)</u>

(10) 投资收益

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间
按权益法享有或分担的被投 资单位净损益的份额	163,443,964	(33,642,987)
往来款利息收入	359,411,275	157,926,338
其他	504,156	2,043,475
	<u>523,359,395</u>	<u>126,326,826</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
雅康投资	英属处女群岛	投资控股

本公司的最终控制方为越秀集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
雅康投资	1 美元	1 美元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日 持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀融资租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州联秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高亚经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州体育大厦有限公司	受同一最终控股公司控制



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波越秀物业服务服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(山东)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(江门)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州白马商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀(武汉)物业服务服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州造纸集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东阳置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
登尼有限公司	受同一最终控股公司控制
派力有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
恒胜发展有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燚乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越展置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市美华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越合房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
美莱投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
济南鹏远置业有限公司	本集团的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	本集团的合营公司
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	本集团的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴天府置业有限公司	本集团的合营公司
杭州滨翎企业管理有限公司	本集团的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的合营公司
杭州樾盛房地产开发有限公司	本集团的合营公司
杭州樾滨企业管理有限公司	本集团的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	本集团的合营公司
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
北京恒秀立怀置业有限公司	本集团的合营公司
杭州北汇置业有限公司	本集团的合营公司
青岛昌明置业有限公司	本集团的合营公司



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技创意园有限公司	本集团的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州万宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门越天房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛城秀投资开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门越盛房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
武汉锦秀嘉合置业有限公司	本集团的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
南京骏玖房地产有限公司	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
江门越鼎房地产开发有限公司	本集团的联营公司
济南越秀地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州云秀健康投资有限公司	本集团的联营公司
长沙长越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛中耀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司



## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

## 七 关联方关系及其交易(续)

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
南通骏秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州隼浩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	本集团的联营公司
广州长盈房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭置业有限公司	本集团的联营公司
广州南秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州中海海彝房地产有限公司	本集团的联营公司
安徽保利房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区越秀地产有限公司	本集团的联营公司
青岛鸿城置业有限公司	本集团的联营公司
佛山市弘睿房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州地铁集团有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
深圳联新投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
武汉越秀地产开发有限公司	附注 1
杭州越辉房地产开发有限公司	附注 1
广州越秀城建国际金融中心有限公司	附注 1
福达地产投资有限公司	附注 1
广州晋耀置业有限公司	附注 1
广州景耀置业有限公司	附注 1
广州佳耀置业有限公司	附注 1
广州誉耀置业有限公司	附注 1
广州国金中心酒店管理有限公司	附注 1

附注 1：截止至 2022 年 6 月 30 日，该公司由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供和接受劳务

提供劳务-

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
提供劳务-		
越秀地产(中国)有限公司	11,320,755	12,542,672

接受劳务-

广州越秀物业发展有限公司	75,152,313	67,384,754
广州悦秀会信息科技有限公司	73,007,205	72,865,781
广州越服房地产经纪有限公司	34,558,855	-
广州越秀商业经营管理有限公司	33,589,607	46,094,522
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	24,919,934	5,681,331
广州市悦冠智能科技有限公司	10,756,662	24,806,044
广州悦兴房地产咨询有限公司	8,997,658	11,221,918
广州悦美居实业有限公司	4,941,908	1,888,589
越秀(武汉)物业服务服务有限公司	4,840,872	7,818,522
越秀地产(沈阳)物业管理有 限公司	4,825,428	3,260,019
浙江越秀物业管理有限公司	4,277,409	4,983,711
广州城滨物业管理有限公司	3,878,999	1,289,799
广州越秀怡城商业运营管理有 限公司	3,523,469	4,726,900
中山市越秀地产物业管理有限 公司	2,327,770	2,900,323
广州白马商业经营管理有限公司	1,826,939	806,329
越秀地产(山东)物业管理有 限公司	1,599,097	1,251,915
宁波越秀物业服务服务有限公司	1,133,307	-
越秀地产(江门)物业管理有 限公司	-	53,845
	<u>294,157,432</u>	<u>257,034,302</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁费用/收入

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
本集团作为承租方当年新增的 使用权资产-		
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	42,638,294	-
武汉越秀地产开发有限公司	18,569,176	1,599,674
广州誉耀置业有限公司	16,029,960	-
杭州越辉房地产开发有限公司	15,730,114	-
广州晋耀置业有限公司	14,371,922	-
广州景耀置业有限公司	13,347,638	-
广州佳耀置业有限公司	10,775,278	-
福达地产投资有限公司	-	6,991,251
	<u>131,462,382</u>	<u>8,590,925</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	-	6,333,219
广州越秀融资租赁有限公司	-	4,733,119
广州越秀城建仲量联行物业服 务有限公司	-	3,296,304
	<u>-</u>	<u>14,362,642</u>
提供租赁方-费用		
广州誉耀置业有限公司	2,365,854	-
广州景耀置业有限公司	1,031,745	-
广州越秀城建国际金融中心有 限公司	917,184	1,346,647
广州国金中心酒店管理有限公 司	588,618	-
武汉越秀地产开发有限公司	-	15,245,741
杭州越辉房地产开发有限公司	-	681,408
福达地产投资有限公司	-	33,667
	<u>4,903,401</u>	<u>17,307,463</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 利息收入

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	31,132,095	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	27,034,171	-
长沙悦梦置业有限公司	12,476,553	-
创兴银行有限公司	12,464,172	23,208,075
长沙长越房地产开发有限公司	10,641,996	-
北京恒秀立怀置业有限公司	9,511,581	-
广州智能装备科技园有限公司	5,086,733	-
广州穗昭置业有限公司	3,459,666	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	3,370,627	45,119,042
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	3,184,151	-
成都人居兴天府置业有限公司	1,763,868	1,827,099
广州越宏房地产开发有限公司	-	44,625,248
武汉锦秀嘉合置业有限公司	-	35,811,489
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	3,605,870
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	-	1,862,025
	<u>120,125,613</u>	<u>156,058,848</u>

(e) 利息支出

	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间
广州地铁集团有限公司	69,385,810	192,509,488
越秀集团	33,342,691	-
创兴银行有限公司	6,201,416	2,421,365
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,680,228	4,680,228
广州宏轩房地产开发有限公司	2,461,008	887,511
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,814,810	1,842,602
广州宏嘉房地产开发有限公司	1,292,396	3,320,627
广州璟晔房地产开发有限公司	636,978	3,531,249
越秀地产	3,342,542	2,097,929
	<u>123,157,879</u>	<u>211,290,999</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(f) 收购子公司股权对价

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
美莱投资有限公司	30,400,000	-

(g) 销售材料收入

	截至 2022 年 6 月 30 日 止六个月期间	截至 2021 年 6 月 30 日 止六个月期间
湖北宏秀房地产开发有限公司	79,218,430	-
广州敏秀房地产开发有限公司	32,380,708	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	20,238,118	2,105,735
济南元贺置业有限公司	10,180,897	-
青岛东耀房地产开发有限公司	7,937,634	-
武汉康景实业投资有限公司	5,656,894	3,222,749
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	5,586,104	-
青岛云佳房地产开发有限公司	3,539,645	7,555,057
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,782,686	786,584
广州越宏房地产开发有限公司	1,670,018	-
长沙秀茂置业有限公司	1,575,911	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	607,388	-
佛山市宏梁房地产有限公司	410,078	331,110
广州市祥港房地产开发有限公司	199,614	-
杭州越荣房地产开发有限公司	-	26,855,384
	<u>170,984,125</u>	<u>40,856,619</u>

(h) 提供和接受资金

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间及 2021 年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注七(4)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
提供担保-		
武汉康景实业投资有限公司	4,500,000,000	-
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
成都人居兴彭置业有限公司	1,071,820,000	1,071,820,000
广州穗昭置业有限公司	850,000,000	-
长沙长越房地产开发有限公司	735,000,000	735,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	705,600,000	705,600,000
武汉锦秀嘉合置业有限公司	686,000,000	686,000,000
南通骏秀房地产开发有限公司	588,000,000	588,000,000
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	480,000,000	480,000,000
广州市增城区越华房地产开发有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州国越置业有限公司	360,000,000	360,000,000
苏州工业园区大正置业有限公司	330,000,000	330,000,000
南京骏玖房地产有限公司	276,250,000	-
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
烟台领秀房地产开发有限公司	205,800,000	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150,000,000	150,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
青岛鸿城置业有限公司	98,000,000	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	360,000,000
广州绿嵘房地产开发有限公司	-	198,254,000
	<u>13,737,450,000</u>	<u>8,365,654,000</u>

截至 2022 年 6 月 30 日，本集团向联营公司及合营公司的借款提供担保，本集团提供的最高担保额度为人民币 13,737,450,000 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 8,365,654,000 元)，其中已经使用的额度为人民币 9,291,261,623 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 3,952,883,315 元)，剩余额度为人民币 4,446,188,377 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 4,412,770,685 元)。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	17,633,266,935	15,476,747,757
越秀地产	2,135,863,500	2,135,863,500
城建开发集团	30,136,500	30,136,500
广州造纸集团有限公司	26,350,000	27,550,000
	<u>19,825,616,935</u>	<u>17,670,297,757</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额

(a) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州力超经济信息咨询有限公司	6,070,525,000	6,070,547,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	5,145,082,094	5,173,335,640
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资	2,472,134,142	2,472,134,142
杭州北汇置业有限公司	1,629,944,728	-
深圳安创投资管理有限公司	1,616,020,000	881,020,000
武汉康景实业投资有限公司	1,217,447,787	134,631,063
武汉东雄置业发展有限公司	976,138,578	1,135,388,578
江门越天房地产开发有限公司	920,799,764	920,799,764
杭州中海海森房地产有限公司	900,300,000	-
广州越禾房地产开发有限公司	879,497,458	879,497,458
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,814,167	829,814,167
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	729,879,523	724,459,808
青岛云佳房地产开发有限公司	688,220,594	849,365,720
安徽保利房地产开发有限公司	614,691,733	-
郴州秀城房地产开发有限公司	493,246,579	757,312,880
深圳联新投资管理有限公司	483,875,000	931,980,000
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
济南元贺置业有限公司	363,807,400	364,174,869
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	362,632,309	496,052,040
南通骏秀房地产开发有限公司	357,310,856	570,460,856
广州长盈房地产开发有限公司	350,310,000	351,100,000
江门越鼎房地产开发有限公司	344,330,000	344,330,000
广州地铁集团有限公司	290,000,000	-
安达投资有限公司	105,587,879	162,802,836
佛山市弘睿房地产开发有限公司	257,360,000	-
长沙悦梦置业有限公司(iii)	237,298,809	-
长沙长越房地产开发有限公司(iv)	234,027,934	355,047,418
广州南秀房地产开发有限公司	231,554,798	-
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	212,688,552
广州万宏房地产开发有限公司	170,283,039	565,283,039
湖北宏秀房地产开发有限公司(v)	169,724,555	53,823,733
长沙秀茂置业有限公司	165,266,889	95,054,667
广州智能装备科技园有限公司(vi)	159,428,937	154,037,000
重庆越辉房地产开发有限公司	120,346,136	120,346,136

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州市越汇房地产有限公司	100,560,000	103,148,339
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vii)	97,325,613	93,950,413
杭州樾盛房地产开发有限公司	79,600,703	79,600,703
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,679,530	66,827,277
成都人居兴天府置业有限公司(viii)	61,688,206	79,834,388
越秀地产(香港)有限公司	60,160,132	58,280,632
广州市增城区越华房地产开发有限公司	53,461,129	2,805,598
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,013,000	50,520,000
广州悦秀会信息科技有限公司	28,418,021	16,589,528
广州市联威城市房产有限公司	28,162,490	28,162,490
广州市祥港房地产开发有限公司	22,599,743	22,833,860
南京金璨房地产开发有限公司	19,159,800	35,659,800
广州越秀物业发展有限公司	17,405,432	1,929,196
青岛昌明置业有限公司	15,831,415	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	15,813,000	9,421,500
广州敏秀房地产开发有限公司	14,512,793	5,213,895
广州市悦冠智能科技有限公司	14,229,336	27,740,570
苏州国越置业有限公司	11,075,672	76,775,672
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,929,000	10,001,000
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	9,853,993	600,764
广州樾乐房地产开发有限公司	9,805,000	9,805,000
杭州越荣房地产开发有限公司	9,710,370	39,425,886
佛山市南海区越秀地产有限公司	6,926,046	2,607,651
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	6,148,781	19,973,968
合肥越合房地产开发有限公司	5,555,000	-
广州市湾华城市房产有限公司	3,921,202	3,921,202
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,367,905	10,700,334
青岛东耀房地产开发有限公司	3,310,460	34,657,046
广州祥荷房地产开发有限公司	2,472,889	2,474,776
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	2,048,095	824,814
济南越秀地产开发有限公司	1,650,000	1,625,000
广州悦兴房产咨询有限公司	1,529,131	-
广州市祥发房地产有限公司	1,471,679	1,438,323
广州越宏房地产开发有限公司	1,107,519	48,488,091
广州悦美居实业有限公司	1,095,405	-
成都人居兴彭置业有限公司	556,449	524,056



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
丰创有限公司	327,086	327,086
广州市安威城市房产有限公司	258,143	132,146
广州绿嵘房地产开发有限公司	102,737	102,737
武汉东阳置业发展有限公司	100,000	327,500,000
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	72,196	72,138
杭州樾滨企业管理有限公司	50,500	50,500
江门越盛房地产开发有限公司	32,432	742,432
广州穗昭置业有限公司	31,820	133,639,573
杭州滨翎企业管理有限公司	-	364,476,513
广州云秀健康投资有限公司	-	365,413
广州越隆经济信息咨询有限公司	-	4,015,000
中山市越秀地产物业管理有限公司	-	96,435
广州联秀经济信息咨询有限公司	-	20,000
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	452,554,798
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,000,000
杭州越辉房地产开发有限公司	-	3,812,101
广州誉耀置业有限公司	-	3,000,852
广州晋耀置业有限公司	-	2,868,772
武汉越秀地产开发有限公司	-	2,533,784
广州景耀置业有限公司	-	1,333,332
福达地产投资有限公司	-	1,034,044
广州佳耀置业有限公司	-	958,440
广州市聚贤城市房产有限公司	-	22,500
	<u>33,944,897,792</u>	<u>31,179,270,535</u>

- (i) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 712,447,477 元(2021 年 12 月 31 日: 712,447,477 元)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (ii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 330,883,040 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 189,601,235 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (iv) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 221,844,320 元(2021 年 12 月 31 日: 354,144,320 元)为关联方贷款, 无固定还款期限, 年利率为 8.00%且无抵押担保。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

- (v) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 43,700,000 元(2021 年 12 月 31 日：18,000,000 元)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 12.43%(2021 年：10.00%)且无抵押担保。
- (vi) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 154,037,000 元(2021 年 12 月 31 日：零)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 4.65%且无抵押担保。
- (vii) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 92,400,000 元(2021 年 12 月 31 日：92,400,000 元)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (viii) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项中 40,704,300 元(2021 年 12 月 31 日：65,083,000 元)为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 8.50%且无抵押担保。

本集团与其他关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州越创房地产开发有限公司	5,379,925,333	9,795,285,333
越秀集团(i)	3,384,936,075	11,926,633
越秀地产	2,416,439,414	2,082,892,279
广州越禾房地产开发有限公司	1,212,000,000	1,211,491,840
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	979,096,264	627,116,552
广州地铁集团有限公司(ii)	933,182,720	2,134,449,738
济南越秀地产开发有限公司	915,046,804	145,432,500
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	860,563,477
江门越盛房地产开发有限公司	772,647,616	772,744,816
广州市品臻房地产开发有限公司	757,070,000	-
杭州越荣房地产开发有限公司	627,610,598	627,610,598
安达投资有限公司	435,009,143	476,799,564
广州穗昭置业有限公司	579,035,235	-
广州市祥港房地产开发有限公司	543,882,873	367,967,313
城市建设开发集团(中国)有限公司	407,989,437	407,989,437
武汉锦秀嘉合置业有限公司	401,800,000	-
广州越投商业保理有限公司	333,241,098	243,467,826
广州市祥发房地产有限公司	331,979,582	341,979,582
广州越宏房地产开发有限公司	316,301,738	-
桐乡市安豪投资管理有限公司(iii)	228,199,665	223,519,437
广州市胜基城市房产有限公司	215,289,581	213,938,991
广州祥荷房地产开发有限公司	208,806,806	209,806,806
杭州添智投资有限公司	197,433,000	-
广州市祥广房地产开发有限公司	178,193,861	178,193,861
广州市广运城市房产有限公司	174,616,136	174,616,136
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市昊品房地产有限公司	171,532,667	147,032,667
广州市万升城市房产有限公司	170,502,884	170,502,884
广州市永力城市房产有限公司	157,008,635	157,008,635
高展投资有限公司	147,391,200	147,386,200
重庆越辉房地产开发有限公司	137,634,000	137,634,000
广州市中基城市房产有限公司	131,884,867	128,884,867
广州市高展城市房产有限公司	124,043,845	124,048,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,940,482	121,940,482
广州宏轩房地产开发有限公司(iv)	118,773,718	118,773,718
青岛东耀房地产开发有限公司	107,641,655	209,336,017



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	95,366,490	192,386,490
广州市荣盛城市房地产有限公司	93,912,185	47,080,000
城建开发集团	91,769,612	222,252,549
广州市安威城市房产有限公司	90,813,464	90,545,632
广州市广秀城市房产有限公司	88,509,376	88,494,376
恒胜发展有限公司	81,897,350	-
济南鹏远置业有限公司	80,000,000	80,000,000
青岛城秀投资开发有限公司	78,163,918	11,523,918
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	78,000,000	78,000,000
广州市聚贤城市房产有限公司	73,842,809	73,851,520
成都人居兴彭置业有限公司	70,631,163	99,354,078
广州宏嘉房地产开发有限公司(v)	67,059,267	67,059,267
广州悦秀会信息科技有限公司	60,301,521	20,279,520
广州翔耀置业有限公司	57,000,000	57,000,000
广州市东威城市房产有限公司	56,885,192	55,871,192
广州市广基城市房产有限公司	56,525,193	56,155,774
苏州屿秀房地产开发有限公司	52,800,000	36,300,000
江门越天房地产开发有限公司	50,000,000	45,000,000
青岛中耀房地产开发有限公司	50,000,000	50,000,000
江门越鼎房地产开发有限公司	49,990,000	44,990,000
广州越秀物业发展有限公司	49,615,339	150,673,017
广州东熹实业发展有限公司	48,976,410	48,940,410
广州市永华城市房地产有限公司	41,166,128	20,700,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司(vi)	40,106,298	41,976,677
广州市东盛城市房产有限公司	35,749,036	35,734,586
广州市盛兴城市房地产有限公司	35,570,250	25,912,450
广州璟晔房地产开发有限公司(vii)	34,111,263	34,111,263
派力有限公司	28,615,612	-
登尼有限公司	28,596,390	-
武汉康景实业投资有限公司	26,894,380	848,982,897
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	19,585,500
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	217,413,000
广州越秀商业经营管理有限公司	19,086,926	-
广州市悦冠智能科技有限公司	18,615,847	354,812

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州锦发实业公司	13,303,941	11,000,000
青岛云佳房地产开发有限公司	12,014,002	12,014,002
浙江越秀物业管理有限公司	11,780,427	4,504,558
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,424,893
广州悦兴房产咨询有限公司	9,419,826	-
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	6,672,449	7,481,312
越秀地产(山东)物业管理有限公司	5,293,169	4,806,240
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	5,074,472	571,489
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	4,560,780	1,982,326
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	3,525,980	639,366
越秀(武汉)物业服务有限公司	3,492,088	591,451
广州越秀企业集团有限公司	3,160,678	906,250
中山市越秀地产物业管理有限公司	2,821,728	-
宁波越秀物业服务有限公司	1,894,625	-
广州越服房地产经纪有限公司	1,574,961	-
广州市越秀物业管理有限公司	1,315,347	64,837
广州市美华城市房产有限公司	1,305,213	-
广州白马商业经营管理有限公司	614,076	437,183
广州城建开发设计院有限公司	575,929	782,929
广州耀恒房地产开发有限公司	525,016	525,016
杭州龙禧房地产开发有限公司	408,000	408,000
越秀地产(香港)有限公司	328,214	328,214
广州市增城区越华房地产开发有限公司	-	24,314,206
广州市信盛城市房产有限公司	-	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	-	30,293,940
广州市瑞峰城市房产有限公司	-	30,273,840
广州体育大厦有限公司	-	7,857,021
广州敏秀房地产开发有限公司	-	456,324,658
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,063,300
	<u>26,335,612,694</u>	<u>26,304,284,545</u>

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

#### 七 关联方关系及其交易(续)

##### (4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

##### (b) 其他应付款(续)

- (i) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 3,260,946,000 元(2021 年 12 月 31 日: 零)为关联方借款, 该借款已于 2022 年 7 月归还, 年利率为 6.50% 且无抵押担保。
- (ii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 910,889,000 元(2021 年 12 月 31 日: 1,911,434,200 元)为关联方借款, 该借款将于一年内到期, 年利率为 6.50% 且无抵押担保。
- (iii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 163,311,256 元(2021 年 12 月 31 日: 163,311,256 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 5.70% 且无抵押担保。
- (iv) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 115,676,037 元(2021 年 12 月 31 日: 115,676,037 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。
- (v) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 60,747,180 元(2021 年 12 月 31 日: 60,747,180 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。
- (vi) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 40,106,298 元(2021 年 12 月 31 日: 40,106,298 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 9.00% 且无抵押担保。
- (vii) 于 2022 年 06 月 30 日, 该款项中 29,940,213 元(2021 年 12 月 31 日: 29,940,213 元)为关联方借款, 无固定还款期限, 年利率为 4.26% 且无抵押担保。

本集团与关联方的其他往来款项不计息, 且无固定还款期限。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(c) 其他非流动负债

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	91,127,000	1,315,912,742
越秀地产(ii)	629,327,978	-
	<u>720,454,978</u>	<u>1,315,912,742</u>
一年以内到期的其他非流动负 债		
越秀地产(ii)	<u>-</u>	<u>597,849,389</u>

(i) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，将于 2023 至 2025 年到期，年利率为 6.50%且无抵押担保。

(ii) 于 2022 年 06 月 30 日，该款项为关联方借款，于 2022 年进行展期，将于 2032 年到期，平均年利率为 1.06%且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>1,407,228,778</u>	<u>2,416,377,047</u>

(e) 银行借款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>1,106,400,000</u>	<u>153,600,000</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 或有事项

于 2022 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>24,372,891,347</u>	<u>28,996,096,946</u>

公司客户采用银行按揭(抵押贷款)的方式购买本集团的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，经本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 6 月 30 日止六个月期间  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
关联方	115,465,620,669	117,557,168,766
第三方	1,669,636,491	445,433,735
	<u>117,135,257,160</u>	<u>118,002,602,501</u>

(2) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 6 月 30 日止 六个月期间		截至 2021 年 6 月 30 日止 六个月期间	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	129,874,697	(224,225,118)	55,555,980	44,631,669
租金收入	31,547,974	15,551,690	34,159,667	21,597,984
其他收入	73,954,538	815,226	85,707,926	25,674,128
	<u>235,377,209</u>	<u>(207,858,202)</u>	<u>175,423,574</u>	<u>91,903,782</u>