

广州市城市建设开发有限公司
2022 年度财务报表及审计报告

广州市城市建设开发有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 4
2022 年度财务报表	
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 - 11
财务报表附注	12 - 114

审计报告

普华永道中天审字(2023)第 13043 号
(第一页, 共四页)

广州市城市建设开发有限公司董事会:

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了广州市城市建设开发有限公司(以下简称“城建有限”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了城建有限 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城建有限,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、其他信息

城建有限管理层对其他信息负责。其他信息包括城建有限 2022 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

城建有限管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估城建有限的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算城建有限、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建有限的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对城建有限持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致城建有限不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就城建有限中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

普华永道中天审字(2023)第 13043 号
(第四页, 共四页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2023年4月26日



注册会计师


中國註冊會計師
陳建翔
310000072351
陈建翔

注册会计师


中國註冊會計師
譚瑤瑤
310000070712
譚瑤瑤

广州市城市建设开发有限公司



2022年12月31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12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	七(1)	27,571,560,165	34,318,478,400
应收票据	七(2)	85,432,020	-
应收账款	七(3)	292,904,484	31,126,098
预付款项	七(4)	7,414,162,159	10,626,853,406
其他应收款	七(5)	40,435,010,179	39,732,235,520
存货	七(6)	194,541,818,434	166,453,703,619
其他流动资产	七(7)	10,618,954,102	10,138,142,479
流动资产合计		280,959,841,543	261,300,539,522
非流动资产			
存货	七(6)	8,677,922,567	5,178,140,143
其他权益工具投资	七(8)	1,045,626,071	1,055,245,071
长期股权投资	七(9)	16,343,091,327	10,567,715,975
投资性房地产	七(10)	5,469,090,000	5,186,380,000
固定资产	七(11)	1,481,861,583	1,578,981,729
在建工程	七(12)	3,195,568,920	2,262,410,887
使用权资产	七(13)	809,157,192	792,936,322
无形资产	七(14)	3,298,016,168	3,259,681,430
递延所得税资产	七(28)	1,769,090,860	1,118,204,620
非流动资产合计		42,089,424,688	30,999,696,177
资产总计		323,049,266,231	292,300,235,699

广州市城市建设开发有限公司



2022年12月31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12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	七(16)	449,561,472	131,343,162
应付票据	七(17)	914,256,615	1,166,677,361
应付账款	七(18)	26,372,933,255	21,634,512,227
合同负债	七(19)	71,855,627,718	71,936,534,040
应付职工薪酬	七(20)	1,428,519,757	1,517,000,483
应交税费	七(21)	10,294,437,267	9,709,915,051
其他应付款	七(22)	45,218,698,145	41,084,139,883
其他流动负债	七(23)	14,078,685,873	10,308,388,195
一年内到期的非流动负债	七(24)	6,765,533,645	20,954,613,128
流动负债合计		177,378,253,747	178,443,123,530
非流动负债			
长期借款	七(25)	33,237,795,920	20,489,164,598
应付债券	七(26)	19,118,448,969	7,490,274,725
租赁负债	七(27)	709,129,373	673,461,359
递延所得税负债	七(28)	2,167,940,078	2,173,150,693
递延收益	七(29)	273,624,041	50,240,595
其他非流动负债	七(30)	3,975,268,695	4,974,624,199
非流动负债合计		59,482,207,076	35,850,916,169
负债合计		236,860,460,823	214,294,039,699
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	七(31)	19,771,736,726	19,771,736,726
其他综合收益		1,339,284,836	1,346,499,086
盈余公积	七(32)	1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润	七(33)	27,261,859,526	28,455,150,094
归属于母公司所有者权益合计		51,457,004,815	52,598,394,309
少数股东权益		34,731,800,593	25,407,801,691
所有者权益合计		86,188,805,408	78,006,196,000
负债及所有者权益总计		323,049,266,231	292,300,235,699

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12月31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12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	十五(6)	1,064,215,426	3,007,678,018
应收账款	十五(1)	6,947,755	7,070,881
预付款项		24,336,717	17,863,876
其他应收款	十五(2)	129,186,306,302	118,002,602,501
存货		854,709,164	1,039,754,072
其他流动资产		649,669	5,698,994
流动资产合计		131,137,165,033	122,080,668,342
非流动资产			
其他权益工具投资		1,020,799,200	1,033,583,126
长期股权投资	十五(3)	26,702,902,858	25,937,581,634
投资性房地产		627,710,000	612,030,000
固定资产		12,936,178	7,858,738
无形资产		3,001,994	11,759,654
使用权资产		34,933,175	19,135,987
非流动资产合计		28,402,283,405	27,621,949,139
资产总计		159,539,448,438	149,702,617,481

广州市城市建设开发有限公司



2022年12月31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12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付票据		-	18,129,834
应付账款		1,010,115,264	1,108,820,563
合同负债		417,870,521	449,741,475
应付职工薪酬		753,905,032	667,466,281
应交税费		394,059,978	886,195,787
其他应付款		101,926,491,458	92,144,921,919
其他流动负债		-	4,830,594
一年内到期的非流动负债		1,550,244,940	10,382,842,210
流动负债合计		106,052,687,193	105,662,948,663
非流动负债			
长期借款		416,160,000	-
应付债券	七(26)	19,118,448,969	7,490,274,725
租赁负债		37,304,552	20,507,493
递延所得税负债		336,513,499	538,751,142
递延收益		49,343,442	50,240,595
其他非流动负债		955,510	955,510
非流动负债合计		19,958,725,972	8,100,729,465
负债合计		126,011,413,165	113,763,678,128
所有者权益			
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		670,442,527	677,656,777
盈余公积	七(32)	1,175,513,727	1,116,398,403
未分配利润		3,917,242,691	6,380,047,845
所有者权益合计		33,528,035,273	35,938,939,353
负债及所有者权益总计		159,539,448,438	149,702,617,481

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年度合并利润表
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	七(34)	68,996,393,920	54,283,308,685
减: 营业成本	七(34)及七(37)	(52,828,582,250)	(41,075,054,500)
税金及附加	七(35)	(3,111,892,305)	(2,894,708,189)
销售费用	七(37)	(2,033,642,630)	(1,627,316,496)
管理费用	七(37)	(1,337,213,385)	(1,202,149,394)
财务(费用)/收入	七(36)	(52,012,781)	59,619,619
其中: 利息费用		49,592,721	64,313,836
利息收入		220,788,679	156,375,480
加: 其他收益	七(38)	12,601,958	82,921,178
投资收益	七(41)	528,610,509	1,557,530,558
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		48,922,033	(89,531,812)
公允价值变动收益	七(39)	282,710,000	1,585,517,566
资产减值损失	七(40)	(1,378,732,733)	(969,907,755)
资产处置收益/(损失)	七(42)	221,216	(33,058)
二、营业利润		9,078,461,519	9,799,728,214
加: 营业外收入	七(43)	88,733,297	88,698,526
减: 营业外支出	七(43)	(15,477,360)	(138,374,917)
三、利润总额		9,151,717,456	9,750,051,823
减: 所得税费用	七(44)	(2,365,172,431)	(2,662,341,359)
四、净利润		6,786,545,025	7,087,710,464
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		-	(110,909,115)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,786,545,025	7,087,710,464
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		2,167,194,493	1,095,127,756
归属于母公司股东的净利润		4,619,350,532	5,992,582,708
五、其他综合亏损的税后净额	七(45)	(7,214,250)	(160,740,143)
归属于母公司所有者的其他综合亏损的税后净额		(7,214,250)	(160,740,143)
不能重分类进损益的其他综合亏损			
其他权益工具投资公允价值变动		(7,214,250)	(160,740,143)
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		6,779,330,775	6,926,970,321
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,612,136,282	5,831,842,565
归属于少数股东的综合收益总额		2,167,194,493	1,095,127,756

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:

郭志利

广州市城市建设开发有限公司

2022 年度公司利润表

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十五(4)	304,848,080	313,555,677
减：营业成本	十五(4)	122,117,665	(193,141,152)
税金及附加		148,272,027	288,640,582
销售费用		(132,619,358)	(123,405,185)
管理费用		(364,445,239)	(582,825,471)
财务费用		(1,425,955,569)	(1,814,399,179)
其中：利息费用		1,322,632,823	1,878,201,881
利息收入		51,334,879	50,993,453
加：其他收益		1,183,153	-
投资收益	十五(5)	4,480,319,187	8,999,001,596
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(61,981,848)	(152,364,090)
公允价值变动收益		15,680,000	970,000
资产处置损失		(718,048)	-
二、营业利润		3,148,681,898	6,888,396,868
加：营业外收入		1,457,596	4,256,729
减：营业外支出		(136,441)	(4,328,837)
三、利润总额		3,150,003,053	6,888,324,760
减：所得税贷项/(费用)		199,832,893	(515,733,362)
四、净利润		3,349,835,946	6,372,591,398
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,349,835,946	6,372,591,398
终止经营净利润		-	-
五、其他综合亏损的税后净额	七(45)	(7,214,250)	(160,740,143)
不能重分类进损益的其他综合亏损的税后净额			
其他权益工具投资公允价值变动		(7,214,250)	(160,740,143)
六、综合收益总额		3,342,621,696	6,211,851,255

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年度合并现金流量表 *
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	2022年度	2021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		68,589,791,989	71,955,086,902
收到的税费返还		1,949,854,290	-
收到其他与经营活动有关的现金		798,226,932	2,501,851,404
经营活动现金流入小计		71,337,873,211	74,456,938,306
购买商品、接受劳务支付的现金		(55,631,925,488)	(58,017,539,652)
支付给职工以及为职工支付的现金		(2,687,342,452)	(2,380,410,338)
支付的各项税费		(8,722,679,699)	(7,490,872,856)
支付其他与经营活动有关的现金		(3,547,879,434)	(4,140,176,902)
经营活动现金流出小计		(70,589,827,073)	(72,028,999,748)
经营活动产生的现金流量净额	七(46)	748,046,138	2,427,938,558
二、投资活动使用的现金流量			
取得投资收益收到的现金		75,565,956	278,890,080
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额		38,006,805	14,511,258
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	4,113,514,998
收到的其他与投资活动有关的现金		9,674,887,500	-
投资活动现金流入小计		9,788,460,261	4,406,916,336
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,103,937,206)	(1,017,476,046)
投资支付的现金		(5,817,185,319)	(3,631,072,200)
支付其他与投资活动有关的现金		(5,916,541,739)	(6,750,977,270)
投资活动现金流出小计		(12,837,664,264)	(11,399,525,516)
投资活动使用的现金流量净额		(3,049,204,003)	(6,992,609,180)
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		4,009,432,094	5,649,516,500
其中: 子公司吸收的少数股东投资收到的现金		4,009,432,094	5,649,516,500
取得借款收到的现金		36,057,655,663	22,436,386,362
发行债券收到的现金		10,413,160,000	5,993,999,999
收到其他与筹资活动有关的现金		6,791,913,893	61,069,760
筹资活动现金流入小计		57,272,161,650	34,140,972,621
偿还债务支付的现金		(35,424,409,585)	(19,265,152,616)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,822,293,134)	(3,546,271,343)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	(545,199,934)
支付其他与筹资活动有关的现金		(28,452,476,268)	(3,797,203,205)
筹资活动现金流出小计		(66,699,178,987)	(26,608,627,164)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(9,427,017,337)	7,532,345,457
四、汇率变动对现金的影响			
		13,325,261	(60,832)
五、现金及现金等价物净变动额			
加: 年初现金余额	七(46)	(11,714,849,941)	2,967,614,003
		26,749,224,460	23,781,610,457
六、年末现金及现金等价物余额			
	七(46)	15,034,374,519	26,749,224,460

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年度公司现金流量表 *
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
一、经营活动使用的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		298,159,458	476,558,005
收到其他与经营活动有关的现金		266,543,401	468,768,564
经营活动现金流入小计		564,702,859	945,326,569
购买商品、接受劳务支付的现金		(91,676,496)	(291,580,692)
支付给职工以及为职工支付的现金		(144,967,456)	(230,801,853)
支付的各项税费		(335,234,584)	(276,937,975)
支付其他与经营活动有关的现金		(673,980,567)	(292,258,520)
经营活动现金流出小计		(1,245,859,103)	(1,091,579,040)
经营活动使用的现金流量净额	十五(6)	(681,156,244)	(146,252,471)
二、投资活动使用的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		937,418,291	824,201,863
分得股利或利润所收到的现金		1,921,704,846	423,232,449
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		730,011	2,240,000
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,599,800	4,935,759,700
收到的其他与投资活动有关的现金		47,581,317,594	-
投资活动现金流入小计		50,455,770,542	6,185,434,012
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(9,605,636)	(3,767,333)
投资支付的现金		(834,051,300)	(1,018,302,203)
支付其他与投资活动有关的现金		(51,547,667,504)	(23,205,259,899)
投资活动现金流出小计		(52,391,324,440)	(24,227,329,435)
投资活动使用的现金流量净额		(1,935,553,898)	(18,041,895,423)
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		462,400,000	-
发行债券收到的现金		10,413,160,000	5,993,999,999
收到其他与筹资活动有关的现金		4,247,961,103	20,986,254,050
筹资活动现金流入小计		15,123,521,103	26,980,254,049
偿还债务支付的现金		(7,083,000,000)	(6,005,029,046)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,138,062,608)	(1,793,769,792)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(6,228,209,819)	(4,095,919)
筹资活动现金流出小计		(14,449,272,427)	(7,802,894,757)
筹资活动产生的现金流量净额		674,248,676	19,177,359,292
四、汇率变动对现金的影响			
		13,108,030	(535)
五、现金及现金等价物净变动额			
加: 年初现金余额	十五(6)	(1,929,353,436)	989,210,863
		2,932,540,542	1,943,329,679
六、年末现金及现金等价物余额			
	十五(6)	1,003,187,106	2,932,540,542

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年度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	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2021年1月1日年初余额		1,908,610,000	21,645,332,502	1,507,239,229	750,009,634	26,915,868,150	19,250,201,078	71,977,260,593
2021年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	5,992,582,708	1,095,127,756	7,087,710,464
其他综合亏损	七(45)	-	-	(160,740,143)	-	-	-	(160,740,143)
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(160,740,143)	-	5,992,582,708	1,095,127,756	6,926,970,321
所有者投入和减少资本								
所有者投入资本		-	-	-	-	-	5,649,516,500	5,649,516,500
同一控制下企业合并		-	(1,873,595,776)	-	-	-	-	(1,873,595,776)
处置子公司		-	-	-	-	-	(41,843,708)	(41,843,708)
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	366,388,769	(366,388,769)	-	-
对所有者的分配		-	-	-	-	(4,086,911,995)	(545,199,935)	(4,632,111,930)
2021年12月31日年末余额		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





广州市城市建设开发有限公司
2022年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2022年1月1日年初余额		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
2022年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润								
其他综合收益	七(45)	-	-	(7,214,250)	-	4,619,350,532	2,167,194,493	6,786,545,025
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(7,214,250)	-	-	-	(7,214,250)
所有者投入和减少资本								
所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	4,881,632,094
所有者减少资本		-	-	-	-	-	-	(48,510,000)
收购子公司	六	-	-	-	-	-	-	2,462,029,742
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-	-
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	(5,753,525,776)	(138,347,427)	(5,891,873,203)
2022年12月31日年末余额		1,908,610,000	19,771,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,261,859,526	34,731,800,593	86,188,805,408

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

2022年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	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1月1日年初余额		1,908,610,000	25,856,226,328	838,396,920	750,009,634	3,671,344,135	33,024,587,017
2021年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	6,372,591,398	6,372,591,398
净利润		-	-	(160,740,143)	-	-	(160,740,143)
其他综合亏损		-	-	(160,740,143)	-	6,372,591,398	6,211,851,255
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(160,740,143)	-	6,372,591,398	6,211,851,255
利润分配							
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	366,388,769	(366,388,769)	-
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	(3,297,498,919)	(3,297,498,919)
2021年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353
2022年1月1日年初余额		1,908,610,000	25,856,226,328	677,656,777	1,116,398,403	6,380,047,845	35,938,939,353
2022年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	3,349,835,946	3,349,835,946
净利润		-	-	(7,214,250)	-	-	(7,214,250)
其他综合亏损		-	-	(7,214,250)	-	3,349,835,946	3,342,621,696
综合(亏损)/收益总额合计		-	-	(7,214,250)	-	3,349,835,946	3,342,621,696
利润分配							
提取盈余公积	七(32)	-	-	-	59,115,324	(59,115,324)	-
对所有者的分配	七(33)	-	-	-	-	(5,753,525,776)	(5,753,525,776)
2022年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691	33,528,035,273

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

2022 年度

(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，其分别持有本公司 5%及 95%的股权。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。

根据本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、室内装饰、装修专业停车场服务。于 2022 年度，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负责人于 2023 年 4 月 26 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。

于 2015 年 12 月 1 日，本公司与 34 家关联公司(“受控主体”)及其股东(该些股东与本集团同受越秀集团控制)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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

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，因此该交易构成同一控制下的企业合并。

于 2017 年 11 月 14 日，本公司与顶卓有限公司(“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(“武汉越秀”)的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让武汉越秀 67%股权所得归本公司所有，并受让武汉越秀剩余 33%的股权。于同年，顶卓公司将武汉越秀 67%的股权转让予本集团最终控制方的联营公司。

于 2019 年 11 月 8 日，本公司与顶卓公司签署了《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。协议约定，顶卓公司承诺其转让南海越秀 100%股权的转让所得归本公司所有。于同年，顶卓公司将南海越秀 100%的股权转让予本集团之联营公司。

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”)以及广州白马商业经营管理有限公司(“白马公司”)的原一揽子协议。根据原一揽子协议，上述原受控主体的股权权益归本公司所有。于同日，本公司分别与广州隽景一号房地产开发有限公司(“广州隽景”)、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，以上述主体作为 2017 年、2019 年及 2020 年终止原一揽子协议的对价。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。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 年度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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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

(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。

(5) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：**(1)** 以摊余成本计量的金融资产；**(2)** 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；**(3)** 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，于 2022 年度及 2021 年度本集团仅持有以摊余成本计量的债务工具。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收票据组合	银行承兑汇票
应收账款组合	应收租赁及服务款项
其他应收款组合 1	应收关联方款项
其他应收款组合 2	应收少数股东及其关联方款项
其他应收款组合 3	保证金和押金
其他应收款组合 4	代垫费用
其他应收款组合 5	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 金融工具(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本集团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。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(6) 存货(续)

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。

(7) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(7) 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。

(8) 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。自用房地产或存货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、无形资产或存货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、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(9) 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。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。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	18 至 40 年	5%	2.4%至 5.3%
运输工具	5 年	5%	19.0%
办公设备	3 年至 5 年	5%	19.0%至 31.7%

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。

(10) 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。

(11) 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件，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 至 70 年平均摊销。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(11) 无形资产(续)

(b) 软件

本集团购买的软件按照实际成本计量，并在预计可使用年限 2 至 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。

(12) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、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资产减值损失。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。

(13) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(14) 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。

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(15) 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。

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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(a) 房地产销售

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得客户付款证明并交付或视同交付给客户时确认。

(b) 材料销售

材料销售收入在工程项目材料按照合同规定运送至约定交货地点，在客户验收后确认收入。

(c) 提供劳务

对于装修工程服务，本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

对于房屋销售中介服务，本集团根据合同约定，在完成房屋销售中介服务，且无其他履约义务时确认收入。

合同成本为合同取得成本。于资产负债表日，本集团对于合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

(17) 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 政府补助(续)

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成本费用或损失的，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。

(18) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(a) 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产为租入的房屋及建筑物。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(18) 租赁(续)

(a) 本集团作为承租人(续)

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(b) 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

(c) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(19) 财务担保合同

对于财务担保合同，会作为金融负债进行核算，初始计量以其公允价值加取得或发出财务担保合同之直接交易成本确认入账。初始确认后，本集团会以下列两者之较高者进行后续计量：估计偿付现时义务所需开支之现值，以及初始确认金额减累计摊销后的余额。

财务担保负债只会于合约列明的责任已履行或注销或届满时，方会于资产负债表终止确认。

(20) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(21) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团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

本集团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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(22) 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。

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归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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)

(23) 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。

(24) 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) 采用会计政策的关键判断

(i) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即，已发生违约)，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(ii) 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利，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。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

2022 年度

(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) 重要会计估计和判断(续)

(b) 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) 所得税和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

(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账的金额不同，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，详情列示于附注十三(1)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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) 重要会计估计和判断(续)

(b) 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利润表中予以确认。

(v) 其他权益工具投资的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其他权益工具投资的公允价值。评估其他权益工具投资的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十三(1)。

(25) 重要会计政策变更

财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》(以下简称“解释 15 号”)，并于 2022 年及 2023 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)及《企业会计准则实施问答》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

在编制 2022 年度财务报表时，本集团及本公司已选择自 2022 年 1 月 1 日起提前采用解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，该解释对本集团及本公司的财务报表无重大影响。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(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	0.05%或 0.03%	房屋销售合同及建筑安装合同金额
房产税	原值减 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) 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、材料销售收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率分别为 9%、6%、13%、6%及 6%。

(b) 房地产销售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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司

(1) 2022 年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/主要经营地	业务性质	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例
上海锦钰置业有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	50%	51%
中山建秀房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	51%	51%
南京越嘉房地产开发有限公司(b)	中国	房地产开发	0%	40%	100%
南京越景装饰有限公司(b)	中国	装饰服务	0%	40%	100%
广州南沙横越置业有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	91%	100%
广州天越房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	91%	100%
广州樾海房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	91%	100%
广州泉力实业发展有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	91%	100%
广州美而乐管理咨询有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%	100%
广州越实房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	55%	61%
广州越秀城市更新有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	91%	100%
广州越鑫房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	50%	90%
广州越秀产业发展有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%	100%
佛山市越通项目投资有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	51%	51%
成都隽棠房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	100%	100%
成都隽辰房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	100%	100%
杭州北汇置业有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	0%	51%
杭州品秀企业管理有限公司(a)	中国	商业服务	0%	45%	73%
杭州樾宏企业管理有限公司(a)	中国	商业服务	0%	51%	51%
杭州樾弘房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	100%	100%
杭州滨杨房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	51%	80%
杭州滨泓房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	26%	51%
杭州熠秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	51%	51%
杭州缤仕企业管理有限公司(a)	中国	商业服务	0%	63%	63%
杭州越文房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	45%	100%
杭州越棠房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	53%	100%
杭州越玺企业管理有限公司(a)	中国	商业服务	0%	62%	62%
杭州越珑房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	100%	100%
杭州鑫秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	0%	100%	100%
郑州茂秀置业有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	51%	51%
重庆骏励房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	46%	51%

(a) 该等公司为本集团本年度新成立的子公司。

(b) 该等公司为本年度新成立的公司，本公司通过一揽子协议安排(参见附注二)控制其直接母公司，从而对其实施控制。

(c) 该等公司为本集团于 2022 年通过资产收购交易的方式纳入合并范围，于收购日，上述公司的资产主要为存货或长期股权投资，并外无其他业务和资产，收购亦不涉及员工，在收购日无产出，为不构成业务的资产收购。上述交易总对价为 5,736,840,000 元，确认少数股东权益 2,462,029,742 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息

子公司名称	少数股东 持股比例	2022 年度 归属于少数股东的损益	2022 年度 向少数股东支付的股利	2022 年 12 月 31 日 少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司(“广州宏胜”)	49%	227,969,264	-	3,853,825,855
广州东耀房地产开发有限公司(“广州东耀”)	49%	108,752,872	44,100,000	2,148,634,144
海南白马建设开发有限公司(“海南白马”)	50%	(60,454,986)	-	151,886,393
广州市品秀房地产开发有限公司(“广州品秀”)	14%	(52,173,847)	-	929,473,508
广州市品悦房地产开发有限公司(“广州品悦”)	49%	357,917,254	-	1,285,401,133
广州市品荟房地产开发有限公司(“广州品荟”)	49%	542,852,466	-	2,384,248,564
广州市品辉房地产开发有限公司(“广州品辉”)	49%	138,685,658	-	1,799,128,015
广州市品冠房地产开发有限公司(“广州品冠”)	49%	80,193,291	-	1,186,714,016

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2022 年 12 月 31 日						2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	10,050,587,372	38,129,833	10,088,717,205	2,223,766,480	-	2,223,766,480	10,340,747,240	23,450,091	10,364,197,331	2,787,321,449	177,168,552	2,964,490,001
广州东耀	9,159,951,884	188,223,604	9,348,175,488	4,963,207,848	-	4,963,207,848	9,990,949,820	188,464,374	10,179,414,194	5,926,391,190	-	5,926,391,190
海南白马	20,149,625	4,132,501,979	4,152,651,604	3,212,526,967	636,351,851	3,848,878,818	12,015,864	4,064,105,302	4,076,121,166	3,034,438,747	616,999,661	3,651,438,408

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息(续)

	2022 年 12 月 31 日						2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州品秀	13,252,523,679	1,892,833,514	15,145,357,193	6,586,136,524	1,920,124,183	8,506,260,707	17,489,868,838	2,078,216,960	19,568,085,798	10,242,910,345	2,313,408,632	12,556,318,977
广州品悦	7,920,202,974	2,475,418,952	10,395,621,926	7,563,549,571	208,804,736	7,772,354,307	9,198,293,343	2,267,531,151	11,465,824,494	9,236,198,578	336,801,672	9,573,000,250
广州品荟	7,204,781,387	2,266,166,648	9,470,948,035	3,140,754,171	1,464,380,469	4,605,134,640	9,635,303,444	2,075,677,148	11,710,980,592	7,346,856,092	606,173,280	7,953,029,372
广州品辉	10,319,041,744	9,611,455	10,328,653,199	6,510,579,489	146,383,883	6,656,963,372	9,569,261,649	23,740,217	9,593,001,866	5,541,707,193	662,636,802	6,204,343,995
广州品冠	5,386,818,247	369,295	5,387,187,542	2,611,395,317	353,926,887	2,965,322,204	5,540,960,863	12,124,127	5,553,084,990	2,709,665,024	585,214,405	3,294,879,429

	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损)总额	经营活动现金 净流入/(净流出)	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损) 总额	经营活动现金 净流入/(净流出)
广州宏胜	2,970,695,507	465,243,395	465,243,395	100,779,549	8,301,271,445	1,028,361,251	1,028,361,251	5,232,246,240
广州东耀	1,341,507,875	221,944,636	221,944,636	1,777,428,172	104,970,095	80,786,690	80,786,690	1,814,762,533
海南白马	75,211	(120,909,972)	(120,909,972)	(30,766,500)	-	(168,631,960)	(168,631,960)	(57,877,899)
广州品秀	2,263,261,267	(372,670,335)	(372,670,335)	1,206,793,008	1,543,092,962	(389,671,858)	(389,671,858)	2,619,744,000
广州品悦	4,285,461,160	730,443,375	730,443,375	3,455,625,273	4,123,932,753	723,166,053	723,166,053	3,919,464,932
广州品荟	5,253,347,325	1,107,862,175	1,107,862,175	1,749,948,496	1,257,090,471	205,428,378	205,428,378	2,408,292,284
广州品辉	2,808,817,380	283,031,956	283,031,956	2,808,244,252	-	(34,776,892)	(34,776,892)	3,380,996,517
广州品冠	1,195,451,445	163,659,777	163,659,777	1,185,502,510	-	(8,188,445)	(8,188,445)	1,393,237,365

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	93,950	100,254
银行存款	27,552,979,518	34,294,519,074
其他货币资金	18,486,697	23,859,072
	<u>27,571,560,165</u>	<u>34,318,478,400</u>

于 2022 年 12 月 31 日，受到限制的存款及其他货币资金分别为 12,519,138,258 元和 18,047,388 元(2021 年 12 月 31 日：7,545,394,868 元和 23,859,072 元)(附注七(46)(d))。受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金及向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，无定期存款质押给银行作为长期借款的担保。

(2) 应收票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	85,432,020	-
减：坏账准备	-	-
	<u>85,432,020</u>	<u>-</u>

(a) 2022 年度，本集团无进行背书或贴现而终止确认的应收票据。

(b) 本集团的应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于 2022 年 12 月 31 日，本集团认为所持银行承兑汇票不存在重大信用风险，因此本集团未计提信用减值损失。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	301,709,598	39,931,212
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	<u>(8,805,114)</u>
	<u>292,904,484</u>	<u>31,126,098</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	292,904,484	31,126,098
五年以上	<u>8,805,114</u>	<u>8,805,114</u>
	<u>301,709,598</u>	<u>39,931,212</u>

(b) 2022 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2021 年度：无)。

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(i) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 应收租赁及服务款项：

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	292,904,484	-	-	31,126,098	-	-
五年以上	8,805,114	100%	(8,805,114)	8,805,114	100%	(8,805,114)
	<u>301,709,598</u>		<u>(8,805,114)</u>	<u>39,931,212</u>		<u>(8,805,114)</u>

(ii) 2022 年度，本集团无计提坏账准备，无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(d) 2022 年度，本集团无实际核销的应收账款。

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款(2021 年 12 月 31 日：无)。

(4) 预付款项

预付款项按账龄分析如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	4,884,335,740	66%	-	10,612,422,481	100%	-
一到二年	2,527,990,075	34%	-	6,658,884	-	-
二到三年	1,101,145	-	-	4,424,108	-	-
三年以上	735,199	-	-	3,347,933	-	-
	<u>7,414,162,159</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>10,626,853,406</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

预付款项主要为预付土地款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注九(4)(a))	29,279,284,757	31,179,270,535
应收少数股东及其关联方款项(i)	8,431,389,517	4,219,757,661
应收第三方拍地款项(ii)	-	2,735,691,949
保证金和押金	1,542,865,164	723,372,729
物业专项维修资金	319,693,315	353,546,215
代垫费用	152,304,099	40,603,231
应收其他款项	709,473,327	479,993,200
	<u>40,435,010,179</u>	<u>39,732,235,520</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>40,435,010,179</u>	<u>39,732,235,520</u>

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团应收少数股东及其关联方款项 682,780,658 元 (2021 年 12 月 31 日：613,000,000 元) 计息且年利率为 4.35%(2021 年度：4.35%)，无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还。除此之外，其他应收子公司少数股东及其关联方的款项均为不计息且无固定偿还日期的往来资金。

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日，该款项系本集团与第三方合作拍地支付的款项，不计息且无固定到期日，本集团可随时要求其偿还。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	28,661,916,154	23,961,009,313
一到二年	4,823,326,538	3,147,417,228
二到三年	3,027,034,777	4,650,142,073
三年以上	3,922,732,710	7,973,666,906
	<u>40,435,010,179</u>	<u>39,732,235,520</u>

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，认为不存在重大信用风险，因此未计提坏账准备。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

	2021 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日
成本-					
已完工开发产品	24,914,511,063				30,411,311,988
在建开发产品	<u>148,333,930,590</u>				<u>175,311,453,098</u>
	173,248,441,653				205,722,765,086
		本年在建开发产品 完工	本年计提及转回	本年转销	
减：存货跌价准备					
已完工开发产品	(815,929,535)	(297,321,427)	(872,914,078)	492,306,539	(1,493,858,501)
在建开发产品	<u>(800,668,356)</u>	<u>297,321,427</u>	<u>(505,818,655)</u>	-	<u>(1,009,165,584)</u>
	(1,616,597,891)	-	(1,378,732,733)	492,306,539	(2,503,024,085)
减：计入非流动资产的 在建开发产品	<u>(5,178,140,143)</u>				<u>(8,677,922,567)</u>
	<u>166,453,703,619</u>				<u>194,541,818,434</u>

2022 年度，本集团计入在建开发产品的借款利息资本化金额为 2,696,218,096 元(2021 年度：2,474,675,587 元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率为 4.48% (2021 年度：4.38%)。

于 2022 年 12 月 31 日账面价值为 33,783,265,204 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(附注七(25)(a))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	2,753,212,941	2,240,126,954
预缴企业所得税	2,676,636,805	2,410,527,958
预缴增值税	939,797,562	367,937,501
待抵扣及待认证进项税额	3,022,688,785	3,792,010,748
预缴其他税项	32,209,372	81,937,326
合同取得成本(i)	1,194,408,637	1,245,601,992
	<u>10,618,954,102</u>	<u>10,138,142,479</u>

(i) 2022 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 1,230,802,374 元(2021 年度：957,165,186 元)，均计入销售费用(附注七(37))。

(8) 其他权益工具投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量的其他权益工具		
—广东粤海天河城(集团)股份有 限公司	1,021,129,000	1,030,748,000
—其他公司	24,497,071	24,497,071
	<u>1,045,626,071</u>	<u>1,055,245,071</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他权益工具投资(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量的其他权益工具		
广东粤海天河城(集团)股份有限公司		
—成本	157,030,000	157,030,000
—累计公允价值变动	864,099,000	873,718,000
	<u>1,021,129,000</u>	<u>1,030,748,000</u>
其他公司		
—成本	34,863,561	34,863,561
—累计公允价值变动	(10,366,490)	(10,366,490)
	<u>24,497,071</u>	<u>24,497,071</u>
	<u>1,045,626,071</u>	<u>1,055,245,071</u>

(9) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	3,344,953,363	3,096,340,242
联营企业(b)	12,998,137,964	7,471,375,733
	<u>16,343,091,327</u>	<u>10,567,715,975</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	宣告分派 的利润	按权益法 调整的净损益	其他	2022 年 12 月 31 日
广州中耀实业投资有限公司	1,034,204,942	-	-	34,581,516	-	1,068,786,458
广州越禾房地产开发有限公司	385,429,355	-	-	4,909,670	-	390,339,025
青岛昌明置业有限公司	-	255,906,148	-	(2,674,884)	-	253,231,264
广州万宏房地产开发有限公司	199,659,883	-	-	46,523,055	-	246,182,938
北京恒秀立怀置业有限公司	220,051,440	-	-	(10,501,276)	-	209,550,164
广州广宏房地产开发有限公司	180,708,483	-	-	(5,044,561)	-	175,663,922
成都居越房地产开发有限公司	87,999,821	-	-	83,233,905	-	171,233,726
江门市滨江房地产开发投资 有限公司	159,671,735	-	-	(27,459,052)	-	132,212,683
湖北宏秀房地产开发有限公司	97,922,921	-	-	13,290,612	-	111,213,533
广州智联置业投资发展有限 公司(曾用名：广州智联汽车小 镇投资发展有限公司)	12,950,056	-	-	63,845,269	-	76,795,325
江门市滨江置业房地产开发 经营有限公司	55,649,650	-	-	12,361,612	-	68,011,262
苏州屿秀房地产开发有限公司	71,187,580	-	-	(5,717,181)	-	65,470,399
济南鹏远置业有限公司	99,547,272	-	-	3,231,458	(40,000,000)	62,778,730
江门市越通房地产开发有限 公司	57,450,410	-	-	132,633	-	57,583,043
广州云嘉经济信息咨询有限 公司	56,681,713	-	-	(713,848)	-	55,967,865
重庆越辉房地产开发有限公司	41,211,681	-	-	(2,531,374)	-	38,680,307
杭州樾盛房地产开发有限公司	37,047,144	-	-	(461,828)	-	36,585,316
广州云秀健康投资有限公司	15,200,880	20,217,400	-	(513,462)	-	34,904,818
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	24,021,400	-	-	(1,696,674)	-	22,324,726
广州智能装备科技创意园有限 公司	20,302,203	-	-	116,565	-	20,418,768
苏州工业园区大正置业有限 公司	20,648,026	-	-	(6,151,498)	-	14,496,528
深圳市银幸现代养老服务有限 公司	21,615,146	-	-	(8,142,074)	-	13,473,072
广州悦港房地产开发有限公司	8,000,000	-	-	20,576	-	8,020,576
广州维友国际艺术文化发展 有限公司	-	6,785,600	-	-	-	6,785,600
武汉崇鸿裕业房地产开发 有限公司	11,168,679	-	-	(6,925,364)	-	4,243,315
成都人居兴彭置业有限公司	178,009,822	-	-	-	(178,009,822)	-
长沙悦梦置业有限公司	-	12,601,830	-	(12,601,830)	-	-
	3,096,340,242	295,510,978	-	171,111,965	(218,009,822)	3,344,953,363

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

本集团没有单独重要的合营企业。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团为合营企业提供的财务担保见附注九(3)(i)。

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2022 年 12 月 31 日
广州市品臻房地产开发有限 公司(“广州品臻”) (ii)	-	4,066,994,448	-	(32,317,472)	-	4,034,676,976
广州耀恒房地产开发有限公司 (“广州耀恒”) (ii)	1,800,312,143	-	-	(76,458,395)	-	1,723,853,748
广州穗昭置业有限公司	1,417,380,334	-	-	(20,520,795)	-	1,396,859,539
上海桑秀房地产开发有限公司 (“上海桑秀”) (ii)	-	744,485,143	-	-	-	744,485,143
广州明睿一号实业投资合伙 企业(“明睿一号”) (i)	678,623,616	-	-	(21,179,120)	-	657,444,496
广州市越汇房地产有限公司	548,417,371	-	-	(40,939,869)	-	507,477,502
武汉康景实业投资有限公司 (“武汉康景”) (i)	443,064,680	-	-	(7,103,705)	-	435,960,975
南通骏秀房地产开发有限公司 (“南通骏秀”) (ii)	411,600,000	-	-	(9,299,144)	-	402,300,856
杭州中海海森房地产有限公司	-	400,000,000	-	(1,400,532)	-	398,599,468
武汉锦秀嘉合置业有限公司 (“锦秀嘉合”) (ii)	332,411,642	-	-	(3,389,746)	-	329,021,896
广州隼峰房地产开发有限公司	327,597,498	-	-	(973,844)	-	326,623,654
杭州疆悦置业有限公司(“杭州 疆悦”) (ii)	-	257,482,750	-	(5,181,961)	-	252,300,789
杭州添智投资有限公司	247,636,626	-	-	3,221,496	-	250,858,122
广州南秀房地产开发有限公司	-	221,000,000	-	(3,168,428)	-	217,831,572
成都人居兴彭置业有限公司	-	-	-	(321,872)	178,009,822	177,687,950
广州越秀康养投资合伙企业 (有限合伙)	153,210,213	-	-	(1,827,564)	-	151,382,649
南京骏玖房地产有限公司	159,111,039	-	-	(20,446,392)	-	138,664,647
广州合锦嘉苑房地产开发有限 公司	105,054,488	-	-	28,289,860	-	133,344,348
南京金璨房地产开发有限公司	123,376,248	-	-	(16,768,898)	-	106,607,350
广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”) (i)	97,409,104	-	-	4,484,083	-	101,893,187
青岛城秀投资开发有限公司 (“青岛城秀”) (ii)	96,146,994	-	-	(4,737,432)	-	91,409,562
江门市蓬江区碧桂园房地产 开发有限公司	106,820,727	-	(48,510,000)	76,901,406	(48,510,000)	86,702,133

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	宣告分派 的利润	按权益法调整 的净损益	其他	2022 年 12 月 31 日
广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”) (i)	62,210,643	-	-	1,975,585	-	64,186,228
广州碧森房地产开发有限公司 (“广州碧森”) (i)	-	-	-	63,023,894	-	63,023,894
广州市昊品房地产有限公司 (“广州昊品”) (ii)	228,436,904	-	-	(19,035,379)	(147,000,000)	62,401,525
广州璟晔房地产开发有限公司 (“广州璟晔”) (i)	57,379,595	-	-	1,145,886	-	58,525,481
杭州龙禧房地产开发有限公司	23,151,892	-	-	-	-	23,151,892
湖北宏秀文苑城市开发有限 公司	19,979,684	-	-	(25,455)	-	19,954,229
长沙长越房地产开发有限公司 (“长沙长越”) (ii)	19,075,260	-	-	(11,054,875)	-	8,020,385
江门越鼎房地产开发有限公司 (“江门越鼎”) (i)	-	5,000,000	-	153,324	-	5,153,324
佛山市弘锦房地产开发有限 公司(“佛山弘锦”) (i)	-	5,000,000	-	(37,382)	-	4,962,618
中山市华越宏轩置业发展 有限公司(“华越宏轩”) (ii)	4,920,925	-	-	10,226	-	4,931,151
长沙楚景房地产开发有限公司 (“长沙楚景”) (i)	-	5,000,000	-	(124,530)	-	4,875,470
广州长盈房地产开发有限公司 (“广州长盈”) (i)	4,149,780	-	-	(249,435)	-	3,900,345
佛山市弘睿房地产开发有限 公司(“佛山弘睿”) (i)	-	5,000,000	-	(1,537,154)	-	3,462,846
江门越天房地产开发有限公司 (“江门越天”) (i)	-	5,000,000	-	(1,706,588)	-	3,293,412
青岛中耀房地产开发有限公司 (“青岛中耀”) (i)	3,515,405	-	-	(1,250,978)	-	2,264,427
广州樾然房地产开发有限公司	50,000	-	-	(5,825)	-	44,175
广州悦停网络科技有限公司	332,922	-	-	(332,922)	-	-
	7,471,375,733	5,714,962,341	(48,510,000)	(122,189,932)	(17,500,178)	12,998,137,964

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 本集团对明睿一号、武汉康景、广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔、广州长盈、青岛中耀、广州碧森、江门越天、江门越鼎、佛山弘锦、佛山弘睿、长沙楚景的表决权比例虽然低于 20%，但本集团有对其委派董事，本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对广州昊品、华越宏轩、广州耀恒、南通骏秀、青岛城秀、锦秀嘉合、长沙长越、杭州疆悦、广州品臻、上海燊秀的表决权比例为 49%，本集团有对其委派董事，但不能实施控制或共同控制，因此本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (iii) 本集团没有单独重要的联营企业。
- (iv) 济南元贺置业有限公司和广州汇企房地产开发有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对上述公司不负有承担额外损失义务，因此在确认应由本集团承担的净亏损份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资损失为 29,950,591 元(2021 年度：9,290,781 元)，于 2022 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 42,277,469 元(2021 年 12 月 31 日：12,326,878 元)。
- (v) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团为联营企业提供的财务担保见附注九(3)(i)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2022 年度	2021 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>3,344,953,363</u>	<u>3,096,340,242</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	171,111,965	122,774,516
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>171,111,965</u>	<u>122,774,516</u>
	2022 年度	2021 年度
联营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>12,998,137,964</u>	<u>7,471,375,733</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(122,189,932)	(212,306,328)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	<u>(122,189,932)</u>	<u>(212,306,328)</u>

(10) 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	<u>282,710,000</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>5,469,090,000</u>

于 2022 年 12 月 31 日，本集团账面价值 4,274,000,000 元的投资性房地产作为长期借款的抵押物(2021 年 12 月 31 日：无) (附注七(25)(a))。

2022 年度，本集团无投资性房地产处置(2021 年度：处置账面价值 7,500,000 元的投资性房地产，其累计公允价值变动损益为 3,271,220 元，确认营业外收入 5,936,071 元)(附注七(43)(a))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2021 年 12 月 31 日	2,048,346,234	29,478,944	92,845,386	2,170,670,564
本年增加				
购置	2,129,879	2,480,513	51,415,210	56,025,602
本年减少				
处置及报废	<u>(100,267,314)</u>	<u>(10,495,716)</u>	<u>(22,641,155)</u>	<u>(133,404,185)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>1,950,208,799</u>	<u>21,463,741</u>	<u>121,619,441</u>	<u>2,093,291,981</u>
累计折旧				
2021 年 12 月 31 日	(434,373,198)	(24,669,906)	(67,342,504)	(526,385,608)
本年增加				
计提	(95,840,443)	(1,651,162)	(17,868,554)	(115,360,159)
本年减少				
处置及报废	<u>607,807</u>	<u>9,954,844</u>	<u>19,752,718</u>	<u>30,315,369</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(529,605,834)</u>	<u>(16,366,224)</u>	<u>(65,458,340)</u>	<u>(611,430,398)</u>
减值准备				
2021 年 12 月 31 日	(65,303,227)	-	-	(65,303,227)
本年减少				
处置及报废	<u>65,303,227</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,303,227</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值				
2022 年 12 月 31 日	<u>1,420,602,965</u>	<u>5,097,517</u>	<u>56,161,101</u>	<u>1,481,861,583</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>1,548,669,809</u>	<u>4,809,038</u>	<u>25,502,882</u>	<u>1,578,981,729</u>

于2022年12月31日，账面价值为556,139,852元(原价为592,699,808元)的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物(2021年12月31日：无)(附注七(25)(a))。

2022年度及2021年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用如下：

	2022 年度	2021 年度
营业成本	65,619,200	44,376,814
销售费用	86,695	279,587
管理费用	49,654,264	26,088,815
	<u>115,360,159</u>	<u>70,745,216</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工程名称-				
酒店工程	475,652,030	94,473,569	-	570,125,599
自营公寓	1,378,402,816	706,284,295	-	2,084,687,111
其他	408,356,041	132,400,169	-	540,756,210
	<u>2,262,410,887</u>	<u>933,158,033</u>	<u>-</u>	<u>3,195,568,920</u>

2022年度，本集团计入在建工程的借款利息资本化金额为162,619,929元(2021年度：202,914,720元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率4.34%(2021年度：5.17%)。

于2022年12月31日，无在建工程作为长期借款的抵押物(2021年12月31日：账面价值为712,723,322元的在建工程作为长期借款的抵押物)(附注七(25)(a))。

(13) 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
2021 年 12 月 31 日	901,747,481
新增租赁合同	215,122,954
租赁变更	(25,964,464)
其他	(7,580,718)
2022 年 12 月 31 日	<u>1,083,325,253</u>
累计折旧	
2021 年 12 月 31 日	(108,811,159)
本年计提	(179,714,698)
租赁变更	6,777,078
其他	7,580,718
2022 年 12 月 31 日	<u>(274,168,061)</u>
账面价值	
2022 年 12 月 31 日	<u>809,157,192</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>792,936,322</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
2021 年 12 月 31 日	267,375,394	3,248,044,542	3,515,419,936
本年购置	135,174,927	-	135,174,927
2022 年 12 月 31 日	<u>402,550,321</u>	<u>3,248,044,542</u>	<u>3,650,594,863</u>
累计摊销			
2021 年 12 月 31 日	(184,432,497)	(71,306,009)	(255,738,506)
本年摊销	(41,139,408)	(55,700,781)	(96,840,189)
2022 年 12 月 31 日	<u>(225,571,905)</u>	<u>(127,006,790)</u>	<u>(352,578,695)</u>
账面价值			
2022 年 12 月 31 日	<u>176,978,416</u>	<u>3,121,037,752</u>	<u>3,298,016,168</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>82,942,897</u>	<u>3,176,738,533</u>	<u>3,259,681,430</u>

于 2022 年 12 月 31 日，无无形资产作为长期借款的抵押物(2021 年 12 月 31 日账面价值为 7,287,740 元的土地使用权作为长期借款的抵押物)(附注七(25)(a))。

2022 年度无形资产摊销金额为 96,840,189 元(2021 年度：83,033,721 元)，其中计入营业成本、销售费用和管理费用合计为 50,422,239 元(2021 年度：36,615,771 元)，计入在建工程为 46,417,950 元(2021 年度：46,417,950 元)。

(15) 资产减值及损失准备

	2021 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2022 年 12 月 31 日
			转回	转销	
应收账款坏账准备	8,805,114	-	-	-	8,805,114
存货跌价准备	1,616,597,891	1,378,732,733	-	(492,306,539)	2,503,024,085
	<u>1,625,403,005</u>	<u>1,378,732,733</u>	<u>-</u>	<u>(492,306,539)</u>	<u>2,511,829,199</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 短期借款

	币种	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>449,561,472</u>	<u>131,343,162</u>

于 2022 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 3.86%(2021 年 12 月 31 日：3.90%)。

(17) 应付票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	715,533,526	1,042,325,181
银行承兑汇票	<u>198,723,089</u>	<u>124,352,180</u>
	<u>914,256,615</u>	<u>1,166,677,361</u>

(18) 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付工程款	25,992,389,607	21,412,140,294
应付材料款	314,834,643	156,127,726
应付其他款项	<u>65,709,005</u>	<u>66,244,207</u>
	<u>26,372,933,255</u>	<u>21,634,512,227</u>

(19) 合同负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收商品房款	71,299,163,844	71,532,840,088
预收其他款项	<u>556,463,874</u>	<u>403,693,952</u>
	<u>71,855,627,718</u>	<u>71,936,534,040</u>

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 54,409,529,424 元合同负债已于 2022 年度转入营业收入。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,428,519,757	1,517,000,483
应付设定提存计划(b)	-	-
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>1,428,519,757</u>	<u>1,517,000,483</u>

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,441,624,044	1,682,758,103	(1,805,442,028)	1,318,940,119
职工福利费	69,463,113	251,983,424	(255,734,806)	65,711,731
社会保险费	-	72,334,514	(71,522,627)	811,887
其中：医疗保险费	-	69,047,968	(69,021,496)	26,472
工伤保险费	-	2,188,532	(2,160,631)	27,901
生育保险费	-	1,098,014	(340,500)	757,514
住房公积金	-	132,669,640	(131,670,984)	998,656
工会经费和职工教育经费	-	45,692,517	(33,039,711)	12,652,806
其他短期薪酬	5,913,326	274,055,663	(250,564,431)	29,404,558
	<u>1,517,000,483</u>	<u>2,459,493,861</u>	<u>(2,547,974,587)</u>	<u>1,428,519,757</u>

(b) 设定提存计划

	2022 年度		2021 年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	135,791,617	-	103,560,030	-
失业保险费	4,613,975	-	3,166,729	-
	<u>140,405,592</u>	<u>-</u>	<u>106,726,759</u>	<u>-</u>

(c) 应付辞退福利

2022 年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利(2021 年：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交土地增值税	7,900,129,959	7,905,746,766
未交增值税	771,836,519	334,635,956
应交企业所得税	1,414,837,894	1,297,815,489
其他	207,632,895	171,716,840
	<u>10,294,437,267</u>	<u>9,709,915,051</u>

(22) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付关联方(附注九(4)(b))	24,543,392,725	26,304,284,545
应付少数股东及其关联方款项(i)	5,428,613,437	4,444,984,573
应付股利	13,355,046,952	7,561,645,519
应付销售中介费	732,302,577	692,447,615
应付利息	369,532,911	276,632,185
应付保证金	330,744,551	734,652,999
代收业主款项	145,914,678	110,696,600
展销诚意金	73,810,459	121,829,447
其他	239,339,855	836,966,400
	<u>45,218,698,145</u>	<u>41,084,139,883</u>

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项其中 726,410,913 元计息，加权平均年利率为 6.64%，且将于 2023 年还款，136,844,830 元不计息且将于 2023 年还款，1,287,002,704 元计息，加权平均年利率为 5.59%，且无固定偿还日期(2021 年 12 月 31 日：1,835,015,694 元计息，加权平均年利率为 7.23%，且将于 2022 年还款)。除此之外，其他应付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往来资金。

(23) 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税款	4,666,267,834	6,201,094,681
应付供应商融资款项(i)	9,412,418,039	4,107,293,514
	<u>14,078,685,873</u>	<u>10,308,388,195</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他流动负债(续)

- (i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。根据上述融资计划，于供应商将应收本集团款项的权利转让予第三方时，本集团终止确认对该供应商的应付款项，并将原应付供应商款项重新确认为应付供应商融资款项。

(24) 一年内到期的非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注七(25))	5,108,355,738	10,433,633,533
一年内到期的应付债券(附注七(26))	1,504,004,940	9,784,992,821
一年内到期的租赁负债(附注七(27))	153,172,967	138,137,385
一年内到期的其他非流动负债(附注七(30))	-	597,849,389
	<u>6,765,533,645</u>	<u>20,954,613,128</u>

(25) 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	21,809,079,142	10,778,550,646
保证(b)	5,156,235,494	5,065,316,526
质押(c)	982,500,000	-
信用借款	10,398,337,022	15,078,930,959
	<u>38,346,151,658</u>	<u>30,922,798,131</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(1,079,337,645)	(4,589,307,251)
保证	(2,831,056,000)	(1,438,000,000)
质押	(125,000,000)	-
信用借款	(1,072,962,093)	(4,406,326,282)
	<u>(5,108,355,738)</u>	<u>(10,433,633,533)</u>
	<u>33,237,795,920</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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款(续)

- (a) 于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 21,809,079,142 元是由账面价值为 4,274,000,000 元的投资性房地产、556,139,852 元的固定资产及 33,783,265,204 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 元是由账面价值为 712,723,322 元的在建工程、20,315,728,395 元的存货及 7,287,740 元的无形资产作为抵押物)。
- (b) 于 2022 年 12 月 31 日，银行保证借款 1,500,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：2,135,863,500 元)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 25,150,000 元(2021 年 12 月 31 日：27,550,000 元)由广州造纸集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；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按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款 540,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：700,000,000 元)由深圳市龙光控股有限公司按其间接持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款 1,485,825,494 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按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款 440,000,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)由美的置业集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款 293,260,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)由浙江省交投控股集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证。于 2021 年 12 月 31 日，银行保证借款 30,136,500 元由城建开发集团提供保证，该借款已于 2022 年偿还。
- (c) 于 2022 年 12 月 31 日，982,500,000 元银行质押借款(2021 年 12 月 31 日：无)是由本集团子公司股权(2021 年 12 月 31 日：无)作为质押。
- (d) 于 2022 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 4.58%(2021 年 12 月 31 日：4.92%)。

(26) 应付债券

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
公开发行公司债券(a)	18,823,386,692	15,476,747,757
非公开定向债务融资工具(b)	1,799,067,217	1,798,519,789
	<u>20,622,453,909</u>	<u>17,275,267,546</u>
减：一年内到期的应付债券	(1,504,004,940)	(9,784,992,821)
	<u>19,118,448,969</u>	<u>7,490,274,725</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

- (a) 于 2016 年 8 月 29 日，本公司发行 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 25 亿元，期限为 6 年，票面利率为 2.97%，于 2019 年，票面利率变更为 3.8%，并于 2022 年 8 月 25 日到期归还；品种二发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.19%，5 年期固定利率，并于 2021 年 8 月 29 日到期归还。

于 2019 年 5 月 20 日，本公司发行 15 亿元住房租赁专项公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.83%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。于 2022 年 5 月 20 日，本公司完成债券回售，回售金额为 15 亿元。

于 2019 年 5 月 28 日，本公司发行 25 亿元公司债券，其中品种一发行规模 19.5 亿元，票面利率为 3.85%，3 年期固定利率，并于 2022 年 5 月 28 日到期归还；品种二发行规模为 5.5 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.93%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并于 2022 年 5 月 28 日提前赎回。

于 2019 年 9 月 27 日，本公司发行 15 亿元公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.6%。附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权，于 2022 年，本公司将票面利率调整为 2.53%，并在存续期的第 4 年至第 5 年固定不变。于 2022 年 11 月 2 日，本公司完成该公司债券的回售及转售，回售及转售金额为 5.83 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，转售后该公司债券发行金额为 15 亿元。

于 2020 年 3 月 19 日，本公司发行 15 亿元公司债券，5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权，票面利率为 3.13%。

于 2021 年 7 月 22 日，本公司发行 25 亿元公司债券，品种一发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.20%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.50%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

(a) 于 2021 年 9 月 13 日，本公司发行 20 亿元公司债券，品种一发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.17%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.55%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于 2021 年 9 月 28 日，本公司发行 15 亿元公司债券，票面利率为 3.29%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于 2022 年 5 月 17 日，本公司发行 20 亿元公司债券，品种一发行规模为 5 亿元，票面利率为 2.90%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.38%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于 2022 年 5 月 24 日，本公司发行 21.5 亿元公司债券，品种一发行规模 10 亿元，票面利率为 2.84%，5 年固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模 11.5 亿元，票面利率为 3.35%，7 年固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于 2022 年 6 月 24 日，本公司发行 20 亿元公司债券，品种一发行规模为 10 亿元，票面利率为 2.85%，5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 10 亿元，票面利率为 3.37%，7 年期固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于 2022 年 7 月 1 日，本公司发行 11 亿元公司债券，品种一发行规模为 4 亿元，票面利率为 2.90%，5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 7 亿元，票面利率为 3.43%，7 年期固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

- (a) 于 2022 年 9 月 23 日，本公司发行 25.9 亿元公司债券，其中品种一发行规模 15 亿元，票面利率为 2.78%，5 年期固定利率，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为 10.9 亿，票面利率为 3.09%，7 年期固定利率，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

上述公司债券由越秀集团提供担保(附注九(3)(i))。

- (b) 于 2019 年 8 月 15 日，本公司发行 18 亿元非公开定向债务融资工具，期限为 5 年，票面利率为 4.03%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。于 2022 年，本公司将票面利率调整为 3.20%，并在存续期的第 4 年至第 5 年固定不变。

(27) 租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁负债	862,302,340	811,598,744
减：一年内到期的租赁负债	<u>(153,172,967)</u>	<u>(138,137,385)</u>
	<u>709,129,373</u>	<u>673,461,359</u>

- (a) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项包括本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额为 19,558,268 元(2021 年 12 月 31 日：69,143,973 元)。
- (b) 2022 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 205,981,949 元(2021 年度：199,161,162 元)，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的 179,988,257 元(2021 年度：115,825,375 元)以外，其余偿付短期租赁费用的现金流出 25,993,692 元(2021 年度：83,335,787 元)均计入经营活动。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
坏账准备	2,201,279	8,805,114	2,201,279	8,805,114
存货跌价准备	344,180,677	1,376,722,707	103,371,992	413,487,968
固定资产减值准备	-	-	16,325,807	65,303,227
递延土地增值税对应所得税	212,178,520	848,714,080	237,647,689	950,590,756
可抵扣亏损	665,780,868	2,663,123,472	398,990,223	1,595,960,893
利息资本化	666,433,607	2,665,734,429	807,012,759	3,228,051,037
租赁负债	215,575,585	862,302,340	202,899,686	811,598,744
	<u>2,106,350,536</u>	<u>8,425,402,142</u>	<u>1,768,449,435</u>	<u>7,073,797,739</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	576,670,771		667,864,134	
预计于 1 年后转回的金额	<u>1,529,679,765</u>		<u>1,100,585,301</u>	
	<u>2,106,350,536</u>		<u>1,768,449,435</u>	

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	1,126,301,378	1,203,109,923
可抵扣亏损	<u>1,398,872,503</u>	<u>1,657,266,272</u>
	<u>2,525,173,881</u>	<u>2,860,376,195</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2022 年	-	367,505,865
2023 年	143,010,382	145,846,275
2024 年	93,599,370	115,240,926
2025 年	435,150,224	435,150,224
2026 年	593,522,982	593,522,982
2027 年	133,589,545	-
	<u>1,398,872,503</u>	<u>1,657,266,272</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	580,132,259	2,320,529,037	423,959,939	1,695,839,756
使用权资产	202,289,298	809,157,192	198,234,080	792,936,322
非同一控制下企业合并取得的存货 及其他	1,722,778,197	6,891,112,787	2,201,201,489	8,804,805,961
	<u>2,505,199,754</u>	<u>10,020,799,016</u>	<u>2,823,395,508</u>	<u>11,293,582,039</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	193,703,007		512,290,748	
预计于 1 年后转回的金额	<u>2,311,496,747</u>		<u>2,311,104,760</u>	
	<u>2,505,199,754</u>		<u>2,823,395,508</u>	

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后金额	互抵金额	抵销后金额
递延所得税资产	(337,259,676)	1,769,090,860	(650,244,815)	1,118,204,620
递延所得税负债	(337,259,676)	2,167,940,078	(650,244,815)	2,173,150,693

(29) 递延收益

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		
政府补助 -					
二沙岛羽毛球场政府拨款(a)		49,343,442		50,240,595	
建设租赁住房政府补贴(b)		<u>224,280,599</u>		<u>-</u>	
		<u>273,624,041</u>		<u>50,240,595</u>	
	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少 计入其他收益	2022 年 12 月 31 日	与资产相关/ 与收益相关
二沙岛羽毛球场政府拨款	50,240,595	-	(897,153)	49,343,442	与资产相关
建设租赁住房政府补贴	-	224,280,599	-	224,280,599	与资产相关
	<u>50,240,595</u>	<u>224,280,599</u>	<u>(897,153)</u>	<u>273,624,041</u>	

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(29) 递延收益(续)

- (a) 于 2009 年，本公司收到广州市地方财政的政府补助，该部分款项用于二沙岛羽毛球场的建设工程，为与资产相关的政府补助。
- (b) 于 2022 年度，本集团子公司根据《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》收到政府补助，该部分款项用于建设租赁住房，为与资产相关的政府补助。

(30) 其他非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
递延土地增值税	848,714,080	950,590,756
应付关联方(附注九(4)(c))	397,515,225	1,913,762,131
应付少数股东款项(i)	2,729,039,390	2,708,120,701
	<u>3,975,268,695</u>	<u>5,572,473,588</u>
减：一年内到期的其他非流动 负债	-	(597,849,389)
	<u>3,975,268,695</u>	<u>4,974,624,199</u>

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东的款项 1,115,606,437 元(2021 年 12 月 31 日：2,020,995,221 元)计息且于 2024 年至 2025 年(2021 年 12 月 31 日：2023 年至 2026 年)到期，加权平均年利率为 6.38%(2021 年 12 月 31 日：6.43%)。除此之外，其他应付少数股东的款项均为不计息且于 2024 年至 2026 年到期。

(31) 资本公积

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>19,771,736,726</u>	-	-	<u>19,771,736,726</u>
	2021 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>21,645,332,502</u>	-	(1,873,595,776)	<u>19,771,736,726</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2021 年 12 月 31 日	本年提取	2022 年 12 月 31 日
储备基金及企业发展基金	<u>1,116,398,403</u>	<u>59,115,324</u>	<u>1,175,513,727</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年提取	2021 年 12 月 31 日
储备基金及企业发展基金	<u>750,009,634</u>	<u>366,388,769</u>	<u>1,116,398,403</u>

根据《中华人民共和国外商投资法》、本公司章程及董事会决议，2022 年提取储备基金 59,115,324 元(2021 年度：183,194,385 元)，无提取企业发展基金(2021 年度：183,194,384 元)。

(33) 未分配利润

根据本公司 2022 年董事会决议，本公司向全体股东分配利润 5,753,525,776 元(2021 年：3,297,498,919 元)。根据本公司之子公司江门越港房地产开发有限公司(“江门越港”)2022 年股东会决议，江门越港向全体股东分配利润 162,000,000 元(2021 年：无)，其中，向少数股东分配利润 79,380,000 元；根据本公司之子公司广州东耀房地产开发有限公司(“广州东耀”)2022 年股东会决议，广州东耀向全体股东分配利润 90,000,000 元(2021 年：无)，其中，向少数股东分配利润 44,100,000 元；根据本公司之子公司江门隽汇信息咨询有限公司(“江门隽汇”)2022 年股东会决议，江门隽汇向全体股东分配利润 139,491,373 元(2021 年：无)，其中，向少数股东分配利润 12,554,224 元；根据本公司之子公司广州城建开发装饰有限公司(“城建装饰”)2022 年股东会决议，城建装饰向全体股东分配利润 167,623,410 元(2021 年：无)，其中，向少数股东分配利润 2,313,203 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	67,127,798,951	51,378,041,580	52,447,992,983	39,583,695,616
租金收入	259,224,537	195,096,301	482,521,540	135,417,684
其他收入	1,609,370,432	1,255,444,369	1,352,794,162	1,355,941,200
	<u>68,996,393,920</u>	<u>52,828,582,250</u>	<u>54,283,308,685</u>	<u>41,075,054,500</u>

本集团的营业收入均为主营业务收入，无其他业务收入。

(a) 本集团营业收入分解如下：

	2022 年度			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
在某一时刻确认	67,127,798,951	1,206,040,214	-	68,333,839,165
在某一时段内确认	-	403,330,218	-	403,330,218
租金收入	-	-	259,224,537	259,224,537
	<u>67,127,798,951</u>	<u>1,609,370,432</u>	<u>259,224,537</u>	<u>68,996,393,920</u>

	2021 年度			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
在某一时刻确认	52,447,992,983	813,766,162	-	53,261,759,145
在某一时段内确认	-	539,028,000	-	539,028,000
租金收入	-	-	482,521,540	482,521,540
	<u>52,447,992,983</u>	<u>1,352,794,162</u>	<u>482,521,540</u>	<u>54,283,308,685</u>

(35) 税金及附加

	2022 年度	2021 年度
土地增值税	2,640,240,166	2,459,831,859
城市维护建设税	179,295,267	173,363,022
教育费附加	136,147,650	131,742,150
房产税	50,929,806	35,419,862
其他	105,279,416	94,351,296
	<u>3,111,892,305</u>	<u>2,894,708,189</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(36) 财务费用/(收入)

	2022 年度	2021 年度
借款利息支出	2,873,674,461	2,716,234,750
加：租赁负债利息支出	34,756,285	25,669,393
减：资本化利息	(2,858,838,025)	(2,677,590,307)
利息费用	49,592,721	64,313,836
减：利息收入	(220,788,679)	(156,375,480)
汇兑损益	151,031,129	(35,773,512)
手续费	72,177,610	68,215,537
	<u>52,012,781</u>	<u>(59,619,619)</u>

(37) 费用按性质分类

利润表中营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2022 年度	2021 年度
土地及建筑成本	51,171,456,559	39,581,697,678
职工薪酬费用	1,324,534,989	1,198,944,943
销售中介费	1,230,802,374	957,165,186
装饰工程及销售材料成本	746,024,205	675,820,097
广告及业务宣传费	412,626,989	390,119,511
专业咨询服务费	263,055,837	160,591,774
办公费	252,362,341	185,060,404
使用权资产折旧费	179,714,698	108,811,159
折旧和摊销费	165,782,398	107,360,987
酒店其他运营成本	78,942,203	92,446,658
提供租赁服务的成本	36,536,529	135,417,684
租赁费(i)	25,993,692	83,335,787
监理服务成本	25,945,921	69,215,189
业务招待费	17,443,567	18,544,636
差旅费	11,248,034	13,865,212
运输费	2,940,138	3,322,743
修理及维护费	1,743,674	2,957,958
其他	252,284,117	119,842,784
	<u>56,199,438,265</u>	<u>43,904,520,390</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 费用按性质分类(续)

(i) 如附注四(18)所述，本集团将短期租赁的租金支出直接计入当期损益，2022 年度金额为 25,993,692 元(2021 年度：83,335,787 元)。

(38) 其他收益

	2022 年度	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
政府补助			
—中央财政住房租赁专项补贴	-	82,921,178	与收益相关
—二沙岛羽毛球场政府拨款	897,153	-	与资产相关
—其他	11,704,805	-	与收益相关
	<u>12,601,958</u>	<u>82,921,178</u>	

(39) 公允价值变动收益

	2022 年度	2021 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(10))	<u>282,710,000</u>	<u>1,585,517,566</u>

(40) 资产减值损失

	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失(附注七(6))	<u>1,378,732,733</u>	<u>969,907,755</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(41) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
往来款利息收入	481,576,758	395,290,404
权益法核算的长期股权投资 收益/(损失)	48,922,033	(89,531,812)
股息收入	5,950,000	5,950,000
出售子公司取得的收益	-	1,238,669,937
其他(损失)/收益	(7,838,282)	7,152,029
	<u>528,610,509</u>	<u>1,557,530,558</u>

(42) 资产处置收益/(损失)

	2022 年度	2021 年度
固定资产处置收益/(损失)	159,985	(33,058)
其他非流动资产处置收益	61,231	-
	<u>221,216</u>	<u>(33,058)</u>

(43) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度
违约金收入	69,198,093	64,743,249
处置投资性房地产收益 (附注七(10))	-	5,936,071
其他	19,535,204	18,019,206
	<u>88,733,297</u>	<u>88,698,526</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(43) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	2022 年度	2021 年度
赔偿款支出	1,116,921	110,918,423
捐赠支出	3,469,995	10,000,000
计划生育奖励款支出	-	5,149,855
罚款支出	8,934,222	1,755,166
其他	1,956,222	10,551,473
	<u>15,477,360</u>	<u>138,374,917</u>

(44) 所得税费用

	2022 年度	2021 年度
当期所得税	3,018,864,536	2,729,762,749
递延所得税	(653,692,105)	(67,421,390)
	<u>2,365,172,431</u>	<u>2,662,341,359</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2022 年度	2021 年度
利润总额	<u>9,151,717,456</u>	<u>9,750,051,823</u>
按适用税率计算的所得税费用	2,287,929,364	2,437,512,956
非应纳税收入	(1,827,666)	(1,543,262)
不可扣除的成本、费用和损失	70,994,845	77,990,920
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异	(25,321,498)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异	33,397,386	148,380,745
所得税费用	<u>2,365,172,431</u>	<u>2,662,341,359</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

	2022年度		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合亏损			
其他权益工具公允价值变动损失	(9,619,000)	2,404,750	(7,214,250)
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合亏损合计	<u>(9,619,000)</u>	<u>2,404,750</u>	<u>(7,214,250)</u>
	2021年度		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合亏损			
其他权益工具公允价值变动损失	(214,320,191)	53,580,048	(160,740,143)
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合亏损合计	<u>(214,320,191)</u>	<u>53,580,048</u>	<u>(160,740,143)</u>

(46) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
净利润	6,786,545,025	7,087,710,464
加：资产减值损失	1,378,732,733	969,907,755
使用权资产折旧	179,714,698	108,811,159
固定资产折旧	115,360,159	70,745,216
无形资产摊销	50,422,239	36,615,771
投资收益	(528,610,509)	(1,557,530,558)
公允价值变动收益	(282,710,000)	(1,585,517,566)
资产处置(收益)/损失	(221,216)	33,058
处置投资性房地产收益	-	(5,936,071)
财务费用	200,623,850	28,540,324
递延所得税资产及负债净变动	(653,692,105)	(67,421,390)
存货的增加	(16,365,946,993)	(20,104,522,698)
经营性应收项目增加	(2,751,235,043)	(10,254,795,988)
经营性应付项目增加	12,619,063,300	27,701,299,082
经营活动产生的现金流量净额	<u>748,046,138</u>	<u>2,427,938,558</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2022 年度	2021 年度
以保理业务支付的存货采购款(i)	9,389,663,792	5,260,561,383
少数股东借款转增子公司资本	872,200,000	-
以其他应收款项抵减其他应付款项	879,497,486	-
当期新增的使用权资产	215,122,954	896,959,881
	<u>11,356,484,232</u>	<u>6,157,521,264</u>

- (i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。于 2022 年度，供应商向第三方转让应收本集团款项合计人民币 9,389,663,792 元(2021 年度：5,260,561,383 元)。由于该等交易并未涉及现金的流入流出，本集团未在现金流量表中列报。于 2022 年度，本集团偿还上述应收账款融资计划合计人民币 4,084,539,267 元(2021 年度：1,153,267,870 元)计入筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2022 年度	2021 年度
现金及现金等价物的年末余额	15,034,374,519	26,749,224,460
减：现金及现金等价物的年初余额	(26,749,224,460)	(23,781,610,457)
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(11,714,849,941)</u>	<u>2,967,614,003</u>

(d) 现金及现金等价物

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	27,571,560,165	34,318,478,400
减：受到限制的存款(附注七(1))	(12,519,138,258)	(7,545,394,868)
受到限制的其他货币资金(附注七(1))	(18,047,388)	(23,859,072)
现金及现金等价物年末余额	<u>15,034,374,519</u>	<u>26,749,224,460</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 3 个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责在国内开发建造住宅、商业等物业
- 投资物业经营分部，负责在国内提供物业出租的业务
- 其他分部，负责提供销售代理、建筑监理、装饰工程等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	67,127,798,951	259,224,537	1,609,370,432	-	68,996,393,920
分部间交易收入	-	18,917,216	3,312,226,644	(3,331,143,860)	-
营业成本	(51,686,311,599)	(199,825,605)	(4,167,752,617)	3,225,307,571	(52,828,582,250)
税金及附加	(3,064,935,637)	(36,372,567)	(10,584,101)	-	(3,111,892,305)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(39))	-	282,710,000	-	-	282,710,000
资产减值损失(附注七(40))	(1,378,732,733)	-	-	-	(1,378,732,733)
分部业绩	10,997,818,982	324,653,581	743,260,358	(105,836,289)	11,959,896,632
未分配收入					429,992,602
未分配费用					(3,458,289,769)
经营利润					8,931,599,465
利息收入(附注七(36))					220,788,679
利息费用(附注七(36))					(49,592,721)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(41))					48,922,033
利润总额					9,151,717,456
所得税费用(附注七(44))					(2,365,172,431)
净利润					6,786,545,025
折旧费和摊销费	(210,817,418)	-	(134,679,678)	-	(345,497,096)
分部资产	308,594,070,986	5,469,090,000	12,917,099,168	(15,124,630,248)	311,855,629,906
其中：					
对联营公司的投资	11,681,833,317	507,477,502	808,827,145	-	12,998,137,964
对合营公司的投资	3,269,371,105	-	75,582,258	-	3,344,953,363
未分配资产					11,193,636,325
总资产					323,049,266,231
非流动资产增加额(i)	1,039,268,552	-	300,212,964	-	1,339,481,516
分部负债	237,616,396,954	120,738,294	12,080,015,745	(15,124,630,248)	234,692,520,745
未分配负债					2,167,940,078
总负债					236,860,460,823

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	52,447,992,983	482,521,540	1,352,794,162	-	54,283,308,685
分部间交易收入	-	64,152,195	2,327,336,470	(2,391,488,665)	-
营业成本	(39,583,695,616)	(150,428,246)	(3,361,501,727)	2,020,571,089	(41,075,054,500)
税金及附加	(2,766,255,028)	(64,280,141)	(64,173,020)	-	(2,894,708,189)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(39))	-	1,585,517,566	-	-	1,585,517,566
资产减值损失(附注七(40))	(969,907,755)	-	-	-	(969,907,755)
分部业绩	9,128,134,584	1,917,482,914	254,455,885	(370,917,576)	10,929,155,807
未分配收入					1,854,455,584
未分配费用					(3,036,089,400)
经营利润					9,747,521,991
利息收入(附注七(36))					156,375,480
利息费用(附注七(36))					(64,313,836)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(41))					(89,531,812)
利润总额					9,750,051,823
所得税费用(附注七(44))					(2,662,341,359)
净利润					7,087,710,464
折旧费和摊销费	(117,564,275)	(994,068)	(97,613,803)	-	(216,172,146)
分部资产	278,838,364,220	5,186,380,000	5,367,347,438	(13,595,605,954)	275,796,485,704
其中：					
对联营公司的投资	6,090,791,610	548,417,371	832,166,752	-	7,471,375,733
对合营公司的投资	3,039,222,012	-	57,118,230	-	3,096,340,242
未分配资产					16,503,749,995
总资产					292,300,235,699
非流动资产增加额(i)	902,823,542	55,623,955	370,754,498	-	1,329,201,995
分部负债	221,098,660,189	110,076,878	4,507,757,893	(13,595,605,954)	212,120,889,006
未分配负债					2,173,150,693
总负债					214,294,039,699

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2022 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及无来自单一客户取得的交易收入占本集团交易收入的比重超过 10%(2021 年度：无)。于 2022 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2021 年 12 月 31 日：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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 12 月 31 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 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日 持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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

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
广州市悦冠智能科技有限公司	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
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州天河区越服房地产经纪有限公司	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
广州越服房地产经纪有限公司	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
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	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
广州悦美居实业有限公司	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
长沙秀茂置业有限公司	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
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
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
武汉康景	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
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
郴州秀城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
超群有限公司	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
越秀地产(香港)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
广州市联威城市房产有限公司	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
广州市中基城市房产有限公司	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
杭州越荣房地产开发有限公司	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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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
安达投资有限公司	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
广州市祥发房地产有限公司	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
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	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
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	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
高展投资有限公司	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
广州市湾华城市房产有限公司	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
广州市广秀城市房产有限公司	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
广州市聚贤城市房产有限公司	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
广州市美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
广州越秀企业集团股份有限公司	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
广州造纸集团有限公司	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
登尼有限公司	受同一最终控股公司控制
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业发展有限公司	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
广州越展置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀发展集团有限公司	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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀(武汉)物业服务有限公司	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
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	受同一最终控股公司控制
中山越服房地产经纪有限公司	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
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
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
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州珠江牛奶有限公司	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
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祺东城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀金融城发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州广云国际酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉樾服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀宾馆有限公司	受同一最终控股公司控制
广州发展温泉投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州正兴物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀实业投资有限公司	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
武汉焱乐实业发展有限公司	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
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
武汉焱乐实业发展有限公司	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
苏州屿秀房地产开发有限公司	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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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
济南鹏远置业有限公司	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
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	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
广州智联置业投资发展有限公司	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
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	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
广州智能装备科技园有限公司	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
成都人居兴天府置业有限公司	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
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
苏州工业园区大正置业有限公司	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
杭州滨翎企业管理有限公司	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
广州云秀健康投资有限公司	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
杭州樾盛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
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	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
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩	本集团的联营公司
青岛城秀	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
广州宏嘉	本集团的联营公司
江门越天	本集团的联营公司
青岛中耀	本集团的联营公司
江门越鼎	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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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
广州璟晔	本集团的联营公司
广州昊品	本集团的联营公司
广州绿蝶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
南京骏玖房地产有限公司	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
济南越秀地产开发有限公司	本集团的联营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越泰房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳越胜房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州长盈	本集团的联营公司
长沙楚景	本集团的联营公司
佛山弘锦	本集团的联营公司
佛山弘睿	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
长沙长越	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
合肥和冉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
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的联营公司
锦秀嘉合	本集团的联营公司
南通骏秀	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
广州隼浩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
青岛鸿城置业有限公司	本集团的联营公司
佛山南海区越博房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州裕秀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
济南元贺置业有限公司	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
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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
杭州中海海森房地产有限公司	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
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州品臻	本集团的联营公司
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
广州地铁集团有限公司	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
深圳联盈投资管理有限公司	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
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
福达地产投资有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州晋耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
武汉越秀地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州景耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州佳耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
杭州越辉房地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 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) 提供劳务和接受劳务

提供劳务	2022 年度	2021 年度
武汉康景	12,240,721	-
广州市越秀宾馆有限公司	10,032,359	-
广州越创房地产开发有限公司	6,303,744	-
济南越秀地产开发有限公司	5,991,269	-
江门越盛房地产开发有限公司	5,033,114	-
广州裕秀房地产开发有限公司	4,912,800	-
锦秀嘉合	4,737,394	-
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	4,099,602	-
长沙秀茂置业有限公司	4,061,350	-
广州越秀金融城发展有限公司	4,007,396	-
广州隽浩房地产开发有限公司	3,510,793	-
广州智联置业投资发展有限公司	3,246,123	-
广州品臻	3,190,673	-
广州穗昭置业有限公司	3,072,155	-
广州发展温泉投资管理有限公司	2,861,204	-
广州正兴物业管理有限公司	2,483,360	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	2,279,468	-
重庆越辉房地产开发有限公司	2,091,663	-
佛山南海区越博房地产开发有限公司	2,033,488	-
越秀地产(中国)有限公司	-	24,099,181
其他	15,362,089	-
	<u>101,550,765</u>	<u>24,099,181</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 提供劳务和接受劳务(续)

接受劳务	2022 年度	2021 年度
广州市悦冠智能科技有限公司	126,399,488	52,586,262
广州越秀物业发展有限公司	99,726,588	78,421,608
广州悦秀会信息科技有限公司	61,761,734	179,146,239
广州天河区越服房地产经纪有限公司	53,382,716	-
广州越秀商业经营管理有限公司	47,630,830	38,746,556
广州越服房地产经纪有限公司	40,589,731	-
广州悦兴房产咨询有限公司	37,110,107	21,454,899
广州越秀城建仲量联行物业服务有限 公司	36,106,678	14,671,192
杭州越服房地产经纪有限公司	25,043,790	-
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	17,528,786	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	14,770,329	12,301,044
越秀(武汉)物业服务有限公司	14,225,921	7,527,178
广州悦美居实业有限公司	10,731,830	24,381,160
中山市越秀地产物业管理有限公司	8,314,918	1,500,432
浙江越秀物业管理有限公司	7,567,394	5,237,395
广州城滨物业管理有限公司	6,143,436	4,841,460
沈阳越服房地产经纪有限公司	5,078,365	-
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	4,165,598	3,570,544
佛山越服房地产经纪有限公司	2,884,347	-
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	2,736,306	1,162,529
越秀地产(山东)物业管理有限公司	2,561,897	3,660,558
其他	4,357,602	1,598,150
	<u>628,818,391</u>	<u>450,807,206</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋及建筑物	11,594,261	-
广州越秀企业集团股份有限公司	房屋及建筑物	5,857,924	-
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋及建筑物	5,228,490	-
广州越秀物业发展有限公司	房屋及建筑物	3,020,779	-
广州城建开发设计院有限公司	房屋及建筑物	2,099,602	-
创兴银行有限公司	房屋及建筑物	-	13,065,579
广州越秀融资租赁有限公司	房屋及建筑物	-	9,653,389
其他	房屋及建筑物	1,818,989	288,908
		<u>29,620,045</u>	<u>23,007,876</u>

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
广州越秀城建国际金融中心有限 公司	房屋及建筑物	71,010,366	-
广州晋耀置业有限公司	房屋及建筑物	28,273,699	-
武汉越秀地产开发有限公司	房屋及建筑物	18,569,176	9,740,504
广州誉耀置业有限公司	房屋及建筑物	16,029,960	-
广州景耀置业有限公司	房屋及建筑物	13,347,638	-
广州佳耀置业有限公司	房屋及建筑物	10,775,278	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋及建筑物	8,804,137	16,434,067
武汉康景	房屋及建筑物	8,751,689	-
广州珠江牛奶有限公司	房屋及建筑物	6,365,259	-
广州越展置业有限公司	房屋及建筑物	-	111,741,652
广州造纸集团有限公司	房屋及建筑物	-	51,021,841
广州水泥股份有限公司	房屋及建筑物	-	38,396,658
其他	房屋及建筑物	1,032,484	4,484,119
		<u>182,959,686</u>	<u>231,818,841</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 租赁(续)

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2022 年度	2021 年度
广州越展置业有限公司	4,788,909	5,144,020
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,219,012	-
广州水泥股份有限公司	2,155,862	1,106,972
广州造纸集团有限公司	2,102,315	2,357,191
其他	5,420,745	1,431,520
	<u>16,686,843</u>	<u>10,039,703</u>

本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出：

	2022 年度	2021 年度
广州誉耀置业有限公司	4,731,708	-
武汉越秀地产开发有限公司	3,770,611	1,285,740
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,834,368	30,138,815
其他	3,411,429	1,714,543
	<u>13,748,116</u>	<u>33,139,098</u>

(d) 利息收入

	2022 年度	2021 年度
越秀地产	154,702,683	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	44,661,535	-
长沙秀茂置业有限公司	34,611,656	-
创兴银行有限公司	34,164,928	42,091,776
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	27,167,900	10,042,095
长沙长越	19,199,513	29,012,536
长沙悦梦置业有限公司	16,555,709	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 利息收入(续)

	2022 年度	2021 年度
广州穗昭置业有限公司	14,207,302	-
广州智能装备科技园有限公司	11,937,868	-
合肥和冉房地产开发有限公司	10,499,292	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	8,404,904	46,374,817
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	6,748,428	1,525,510
杭州中海海森房地产有限公司	2,352,602	-
广州越宏房地产开发有限公司	-	44,625,248
锦秀嘉合	-	41,399,057
广州裕秀房地产开发有限公司	-	17,289,358
广州越然房地产开发有限公司	-	13,801,136
其他	2,484,668	17,870,926
	<u>387,698,988</u>	<u>264,032,459</u>

(e) 利息费用

	2022 年度	2021 年度
越秀集团	87,057,144	-
广州地铁集团有限公司	66,487,926	337,027,629
创兴银行有限公司	24,041,552	5,245,776
越秀地产	14,992,714	3,963,301
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,438,030	9,438,030
广州越投商业保理有限公司	6,256,000	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,659,700	3,502,813
青岛东耀房地产开发有限公司	2,240,373	-
其他	-	16,299,505
	<u>214,173,439</u>	<u>375,477,054</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(f) 处置子公司的对价

	2022 年度	2021 年度
广州凯盛经济信息咨询有限公司	-	1,470,182,900
广州弘盛经济信息咨询有限公司	-	1,382,861,600
广州领盛经济信息咨询有限公司	-	1,085,971,200
广州创盛经济信息咨询有限公司	-	996,744,000
	<u>-</u>	<u>4,935,759,700</u>

(g) 收购子公司及联营公司的对价

	2022 年度	2021 年度
越秀集团	4,045,952,747	2,292,785,659
美莱投资有限公司	30,400,000	-
	<u>4,076,352,747</u>	<u>2,292,785,659</u>

于 2022 年度，本集团自越秀集团子公司收购广州泉力实业发展有限公司(“广州泉力”)100%的股权，而广州泉力持有一联营公司广州品臻的投资。总对价为人民币 4,076,352,747 元，其中包括股权转让对价人民币 30,400,000 元及债权转让对价人民币 4,045,952,747 元。

(h) 提供和接受资金

2022 年度及 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九(4)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
提供担保-		
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	1,176,000,000	-
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
湖北宏秀房地产开发有限公司	500,000,000	360,000,000
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	-
广州隼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	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	-	198,254,000
	<u>10,913,450,000</u>	<u>8,365,654,000</u>

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团向关联方提供的最高担保额度为 10,913,450,000 元(2021 年 12 月 31 日：8,365,654,600 元)，其中已使用额度为 4,048,244,350 元(2021 年 12 月 31 日：3,952,833,315 元)，剩余额度为 6,865,205,650 元(2021 年 12 月 31 日：4,412,770,685 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 担保(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	18,821,737,472	15,476,747,757
越秀地产	1,500,000,000	2,135,863,500
广州造纸集团有限公司	25,150,000	27,550,000
城建开发集团	-	30,136,500
	<u>20,346,887,472</u>	<u>17,670,297,757</u>

(j) 销售货物

	2022 年度	2021 年度
湖北宏秀房地产开发有限公司	82,521,649	20,694,498
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	53,920,545	9,952,060
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	49,786,207	1,415,678
广州敏秀房地产开发有限公司	41,738,704	-
武汉康景	23,152,402	-
济南元贺置业有限公司	20,496,159	2,696,118
江门越盛房地产开发有限公司	13,602,938	-
青岛东耀房地产开发有限公司	11,753,505	-
长沙秀茂置业有限公司	8,376,955	-
广州穗昭置业有限公司	5,014,269	1,003,959
广州裕秀房地产开发有限公司	4,941,906	-
济南越秀地产开发有限公司	4,822,999	-
广州越宏房地产开发有限公司	3,862,727	-
江门市滨江房地产开发投资有限公司	3,834,886	-
广州云秀健康投资有限公司	2,533,801	-
东莞隼瑞房地产开发有限公司	2,387,013	-
其他	7,041,016	4,454,764
	<u>339,787,681</u>	<u>40,217,077</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 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	4,621,718,528	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	2,472,182,977	2,472,134,142
广州地铁集团有限公司	1,647,800,000	-
武汉康景	1,455,005,559	134,631,063
深圳安创投资管理有限公司	1,323,000,000	881,020,000
深圳联盈投资管理有限公司	1,070,895,000	-
武汉东雄置业发展有限公司	896,513,578	1,135,388,578
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,167	829,814,167
郴州秀城房地产开发有限公司	817,510,291	757,312,880
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	779,155,968	724,459,808
青岛云佳房地产开发有限公司	464,831,702	849,365,720
南通骏秀	383,245,545	570,460,856
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(ii)	376,135,975	496,052,040
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	373,999,080
济南元贺置业有限公司	315,407,400	364,174,869
广州南秀房地产开发有限公司	231,554,798	-
长沙长越(iii)	230,819,212	355,047,418
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
广州智能装备科技园有限公司(iv)	176,982,903	154,037,000
广州万宏房地产开发有限公司	170,283,039	565,283,039
广州穗昭置业有限公司(v)	146,712,401	133,639,573
广州市增城区越华房地产开发有限公司	107,601,559	2,805,598
合肥越合房地产开发有限公司	102,280,910	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	101,166,633	93,950,413
广州市越汇房地产有限公司	100,525,469	103,148,339
湖北宏秀房地产开发有限公司(vi)	84,342,115	53,823,733

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
杭州中海海森房地产有限公司	80,000,000	-
杭州越盛房地产开发有限公司	79,600,703	79,600,703
长沙悦梦置业有限公司(vii)	77,506,476	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	73,563,000	9,421,500
江门市滨江房地产开发投资有限公司	66,456,375	66,827,277
越秀地产(香港)有限公司	62,064,132	58,280,632
长沙秀茂置业有限公司	52,969,676	95,054,667
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	42,643,013	16,589,528
广州越秀物业发展有限公司	42,455,248	1,929,196
武汉越秀地产开发有限公司	25,085,931	2,533,784
成都人居兴天府置业有限公司	23,488,314	79,834,388
南京金璨房地产开发有限公司	19,159,800	35,659,800
广州越乐房地产开发有限公司	9,805,000	9,805,000
广州越秀城建仲量联行物业服务有 限公司	9,791,364	19,973,968
广州越宏房地产开发有限公司	6,774,639	48,488,091
广州市祺东城市房产有限公司	5,946,000	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	5,435,403	10,700,334
江门越盛房地产开发有限公司	4,156,693	742,432
广州誉耀置业有限公司	3,918,887	3,000,852
广州晋耀置业有限公司	3,814,599	2,868,772
青岛东耀房地产开发有限公司	3,204,460	34,657,046
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	3,100,000	-
广州敏秀房地产开发有限公司	2,682,092	5,213,895
佛山市南海区越佳房地产开发有 限公司	2,136,863	600,764
广州云秀健康投资有限公司	2,078,546	365,413
深圳越泰房地产开发有限公司	2,050,000	-
深圳越胜房地产开发有限公司	2,050,000	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州市祥港房地产开发有限公司	1,437,486	22,833,860
广州长盈	410,000	351,100,000
杭州越荣房地产开发有限公司	45,435	39,425,886
广州越禾房地产开发有限公司	3,453	879,497,458
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	452,554,798
深圳联新投资管理有限公司	-	931,980,000
江门越天	-	920,799,764
杭州滨翎企业管理有限公司	-	364,476,513
江门越鼎	-	344,330,000
武汉东阳置业发展有限公司	-	327,500,000
安达投资有限公司	-	162,802,836
重庆越辉房地产开发有限公司	-	120,346,136
苏州国越置业有限公司	-	76,775,672
广州市联威城市房产有限公司	-	28,162,490
广州市悦冠智能科技有限公司	-	27,740,570
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,000,000
广州钜熹经济信息咨询有限公司	-	10,001,000
其他	19,410,205	25,392,281
	<u>29,279,284,757</u>	<u>31,179,270,535</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(a) 其他应收款(续)

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 737,937,277 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 12 月 31 日，该款项中 330,883,040 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。
- (iii) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 221,844,320 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。
- (iv) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 164,287,000 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 4.65%且无抵押担保。
- (v) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 132,505,099 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。
- (vi) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 73,700,000 元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为 11.50%且无抵押担保。
- (vii) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 24,601,235 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 12 月 31 日，该款项中 6,527,651 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。

剩余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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州越创房地产开发有限公司	7,293,594,542	9,795,285,333
越秀地产(i)	3,003,300,120	2,082,892,279
广州品臻	1,564,570,000	-
广州穗昭置业有限公司	1,350,000,000	-
广州越宏房地产开发有限公司	951,656,730	-
广州中耀实业投资有限公司	845,563,477	860,563,477
广州市祥港房地产开发有限公司	677,112,705	367,967,313
杭州越荣房地产开发有限公司	627,610,466	627,610,598
合肥越合房地产开发有限公司	590,000,000	-
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	516,076,712	627,116,552
安达投资有限公司	371,749,680	476,799,564
锦秀嘉合(ii)	411,600,000	-
广州越投商业保理有限公司	346,161,097	243,467,826
广州越禾房地产开发有限公司	332,502,542	1,211,491,840
广州市祥发房地产有限公司	331,982,494	341,979,582
青岛东耀房地产开发有限公司	301,701,515	209,336,017
桐乡市安豪投资管理有限公司(iii)	232,957,466	223,519,437
广州祥荷房地产开发有限公司	208,806,806	209,806,806
广州市胜基城市房产有限公司	208,237,991	213,938,991
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	177,315,476	178,193,861
广州市广运城市房产有限公司	174,615,136	174,616,136
青岛祥锦房地产开发有限公司	174,595,000	174,595,000
广州市万升城市房产有限公司	170,501,884	170,502,884
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	168,070,000	-
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,008,635
烟台领秀房地产开发有限公司	156,690,000	-
高展投资有限公司	147,391,200	147,386,200
城建开发集团	126,247,719	222,252,549
广州越秀物业发展有限公司	125,460,437	150,673,017
广州市高展城市房产有限公司	124,043,845	124,048,845
武汉康景	122,790,239	848,982,897

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州市致胜城市房产有限公司	121,939,482	121,940,482
广州宏轩	118,773,719	118,773,718
广州市中基城市房产有限公司	115,934,079	128,884,867
青岛昌明置业有限公司	106,271,785	-
广州市联威城市房产有限公司	75,207,510	-
广州市湾华城市房产有限公司	97,813,622	-
广州市安威城市房产有限公司	90,291,601	90,545,632
广州市广秀城市房产有限公司	88,494,376	88,494,376
青岛城秀	82,083,918	11,523,918
杭州中海海森房地产有限公司	80,000,000	-
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	75,245,219	192,386,490
广州市聚贤城市房产有限公司	73,844,909	73,851,520
成都人居兴彭置业有限公司	69,021,291	99,354,078
广州宏嘉	67,059,267	67,059,267
苏州屿秀房地产开发有限公司(iv)	62,700,000	36,300,000
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	55,870,192	55,871,192
广州市广基城市房产有限公司	55,439,151	56,155,774
广州市美华城市房产有限公司	54,821,084	-
江门越天	50,000,000	45,000,000
青岛中耀	50,000,000	50,000,000
江门越鼎	49,990,000	44,990,000
广州东熹实业发展有限公司	48,976,820	48,940,410
广州越秀企业集团股份有限公司	42,156,599	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司(v)	41,951,188	41,976,677
济南鹏远置业有限公司	40,000,000	80,000,000
广州市东盛城市房产有限公司	35,734,786	35,734,586
广州璟晔	34,111,264	34,111,263
湖北宏秀房地产开发有限公司	30,000,000	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州造纸集团有限公司	30,000,000	-
派力有限公司	28,615,612	-
登尼有限公司	28,596,390	-
广州悦秀会信息科技有限公司	27,003,390	20,279,520
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州天河区越服房地产经纪有限公司	25,960,821	-
广州昊品	24,532,667	147,032,667
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	217,413,000
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公 司	14,393,481	639,366
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	11,000,000
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	11,079,029	-
广州悦兴房产咨询有限公司	10,611,534	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,424,893	10,424,893
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	7,987,381	1,982,326
越秀(武汉)物业服务有限公司	7,356,164	591,451
杭州越服房地产经纪有限公司	6,849,000	-
广州越秀商业经营管理有限公司	6,463,897	-
广州越服房地产经纪有限公司	6,305,984	-
佛山越服房地产经纪有限公司	6,123,073	-
浙江越秀物业管理有限公司	5,772,943	4,504,558
广州广云国际酒店有限公司	5,422,999	-
广州悦美居实业有限公司	5,374,753	-
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	5,166,299	7,481,312
长沙楚景	5,000,000	-
佛山弘锦	4,980,000	-
佛山弘睿	4,980,000	-
沈阳越服房地产经纪有限公司	4,609,465	-
佛山市南海区越秀地产有限公司	3,989,955	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
中山市越秀地产物业管理有限公司	3,867,421	-
广州市越秀物业管理有限公司	2,849,077	64,837
中山越服房地产经纪有限公司	2,503,357	-
武汉越服房地产经纪有限公司	2,371,663	-
越秀地产(山东)物业管理有限公司	2,150,346	4,806,240
广州地铁集团有限公司	1,000,427	2,134,449,738
广州市增城区越华房地产开发有限公司	502,784	24,314,206
广州敏秀房地产开发有限公司	498,831	456,324,658
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	117,060	78,000,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	-	407,989,437
江门越盛房地产开发有限公司	-	772,744,816
济南越秀地产开发有限公司	-	145,432,500
重庆越辉房地产开发有限公司	-	137,634,000
广州市荣盛城市房地产有限公司	-	47,080,000
广州市信盛城市房地产有限公司	-	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
广州市盛兴城市房地产有限公司	-	25,912,450
广州市永华城市房地产有限公司	-	20,700,000
广州金秀实业发展有限公司	-	19,585,500
武汉焱乐实业发展有限公司	-	19,063,300
青岛云佳房地产开发有限公司	-	12,014,002
越秀集团	-	11,926,633
其他	12,335,760	12,170,914
	<u>24,543,392,725</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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(b) 其他应付款(续)

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 653,070,542 元(2021 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 2.30%且无抵押担保。
- (ii) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项中 411,600,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 5.00% 且无抵押担保。
- (iii) 于 2022 年 12 月 31 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，该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 12 月 31 日，该款项中 62,700,000 元(2021 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 8.00%且无抵押担保。
- (v) 于 2022 年 12 月 31 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，该借款无固定还款期限，年利率为 9.00%且无抵押担保。

剩余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

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(c) 其他非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州地铁集团有限公司(i)	<u>397,515,225</u>	<u>1,315,912,742</u>
一年以内的其他非流动负债 越秀地产(ii)	<u>-</u>	<u>597,849,389</u>

(i) 于 2022 年 12 月 31 日，该款项为关联方借款，将于 2026 年到期，不计息且无抵押担保。

(ii) 该款项为关联方借款，已于 2022 年展期，参见附注九(4)(b)(i)。

(d) 银行存款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>2,395,865,622</u>	<u>2,416,377,047</u>

(e) 银行借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
创兴银行股份有限公司	<u>997,640,000</u>	<u>153,600,000</u>

(f) 委托贷款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
越秀集团	<u>-</u>	<u>2,500,000,000</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(g) 租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广州越展置业有限公司	99,781,972	101,341,272
广州越秀城建国际金融中心有限公司	49,459,594	-
广州越秀发展集团有限公司	43,064,498	-
广州造纸集团有限公司	41,872,169	44,457,436
广州晋耀置业有限公司	40,369,939	-
广州水泥股份有限公司	38,855,520	38,840,297
广州誉耀置业有限公司	25,209,285	-
广州佳耀置业有限公司	18,296,759	-
武汉越秀地产开发有限公司	16,652,729	5,952,521
杭州越辉房地产开发有限公司	11,075,844	9,414,631
广州景耀置业有限公司	10,536,522	-
武汉康景	7,434,895	-
广州珠江牛奶有限公司	3,466,518	-
福达地产投资有限公司	2,843,155	2,702,907
佛山市南海区越秀地产有限公司	2,013,824	-
其他	838,096	-
	<u>411,771,319</u>	<u>202,709,064</u>

(h) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
湖北宏秀房地产开发有限公司	116,096,888	5,727,359
武汉康景	49,458,409	-
杭州越荣房地产开发有限公司	18,750,467	-
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	17,603,659	-
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	6,970,793	1,325,697

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方余额(续)

(h) 应收账款(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
江门越盛房地产开发有限公司	6,497,924	-
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	3,204,816	-
重庆越辉房地产开发有限公司	3,040,766	-
合肥越合房地产开发有限公司	3,032,772	-
佛山南海区越博房地产开发有限 公司	2,872,950	-
广州越秀实业投资有限公司	2,564,205	-
郴州秀城房地产开发有限公司	2,517,100	-
广州越宏房地产开发有限公司	2,364,340	90,777
广州智能装备科技园有限公 司	2,132,912	-
佛山市南海区越秀地产有限公司	2,093,851	-
其他	23,662,278	3,544,308
	<u>262,864,130</u>	<u>10,688,141</u>

(i) 应收票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
佛山市南海区越佳房地产开发有 限公司	32,889,513	-
武汉康景	19,769,924	-
江门越盛房地产开发有限公司	10,899,196	-
广州裕秀房地产开发有限公司	5,584,354	-
青岛云佳房地产开发有限公司	4,676,337	-
	<u>73,819,324</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 或有事项

(i) 应收票据(续)

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>26,940,402,806</u>	<u>28,996,096,946</u>

本集团客户采用银行按揭(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，由本集团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。

(ii) 本集团向关联方提供的担保参见附注九(3)(i)。

十一 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	332,412,273	314,359,039
一到二年	319,015,097	250,217,254
二到三年	290,801,635	223,331,269
三到四年	210,642,614	201,311,541
四到五年	117,779,576	143,376,201
五年以上	171,628,731	194,319,372
	<u>1,442,279,926</u>	<u>1,326,914,676</u>

十二 金融工具及相关风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险和价格风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元及港币)存在外汇风险。本集团持续监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2022 年度及 2021 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2022 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产-				
货币资金	904,565	1,685,815	-	2,590,380
其他应收款	431	64,573,020	543,511	65,116,962
	<u>904,996</u>	<u>66,258,835</u>	<u>543,511</u>	<u>67,707,342</u>
外币金融负债-				
其他应付款	<u>730,618,493</u>	<u>543,696,524</u>	<u>-</u>	<u>1,274,315,017</u>
	2021 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产-				
货币资金	827,664	1,542,857	-	2,370,521
其他应收款	388	98,399,582	575,788	98,975,758
	<u>828,052</u>	<u>99,942,439</u>	<u>575,788</u>	<u>101,346,279</u>
外币金融负债-				
其他应付款	<u>654,563,747</u>	<u>500,643,443</u>	<u>-</u>	<u>1,155,207,190</u>

于 2022 年 12 月 31 日，对于本集团各类外币金融资产和金融负债，如果人民币对外币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 90,495,576 元(2021 年 12 月 31 日：增加或减少净利润约 79,039,568 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 12 月 31 日本集团长期带息债务包括人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率合同，金额为 33,304,338,531 元(2021 年 12 月 31 日：22,015,418,810 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2022 年度及 2021 年度本集团并无利率互换安排。

于 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约 124,891,269 元(2021 年 12 月 31 日：82,557,821 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于 2022 年 12 月 31 日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下降 10%，其他因素不变，则本集团将增加或减少其他综合综合收益约 78,421,955 元(2021 年 12 月 31 日：约 79,143,380 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额为 38,278,519,136 元。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2021 年 12 月 31 日：无)。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十二 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	456,656,813	-	-	-	456,656,813
应付票据	914,256,615	-	-	-	914,256,615
应付账款	26,372,933,255	-	-	-	26,372,933,255
其他应付款及其他					
非流动负债(含一年以内到期部分)	55,346,537,441	2,225,009,321	928,331,599	645,938,017	59,145,816,378
应付债券(含一年以内到期部分)	2,111,746,783	8,312,756,324	12,103,073,265	-	22,527,576,372
长期借款(含一年以内到期部分)	6,653,022,032	12,311,142,777	21,228,109,471	2,489,554,866	42,681,829,146
租赁负债	192,001,240	170,938,444	284,568,321	377,297,505	1,024,805,510
	<u>92,047,154,179</u>	<u>23,019,846,866</u>	<u>34,544,082,656</u>	<u>3,512,790,388</u>	<u>153,123,874,089</u>

	2021 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	131,808,794	-	-	-	131,808,794
应付票据	1,166,677,361	-	-	-	1,166,677,361
应付账款	21,634,512,227	-	-	-	21,634,512,227
其他应付款及其他					
非流动负债(含一年以内到期部分)	46,160,778,056	1,603,269,300	2,720,858,762	-	50,484,906,118
应付债券(含一年以内到期部分)	10,435,373,698	1,763,221,912	6,250,432,289	-	18,449,027,899
长期借款(含一年以内到期部分)	11,398,629,960	8,668,139,501	11,974,815,775	1,299,766,526	33,341,351,762
租赁负债	146,383,830	166,011,900	257,640,708	379,593,617	949,630,055
	<u>91,074,163,926</u>	<u>12,200,642,613</u>	<u>21,203,747,534</u>	<u>1,679,360,143</u>	<u>126,157,914,216</u>

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2022 年 12 月 31 日 一年以内	2021 年 12 月 31 日 一年以内
担保	<u>37,853,852,806</u>	<u>37,361,750,946</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产均属于第三层次：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
金融资产-		
其他权益工具投资		
非上市公司权益工具((附注七(8)、 (45))	<u>1,045,626,071</u>	<u>1,055,245,071</u>
非金融资产-		
投资性房地产((附注七(10)、(39))	<u>5,469,090,000</u>	<u>5,186,380,000</u>
	<u>6,514,716,071</u>	<u>6,241,625,071</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2022 年度无各层次间的转换(2021 年度：无)。

对于其他权益工具投资和投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、贴现现金流量法、比较法和收益资本化法。所使用的输入值主要包括市盈率、贴现率、市场租金和资本化比率等。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价 值之间的 关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工 具投资	1,021,129,000	市场比较法	市盈率	11.39	正向
		贴现现金流量法	贴现率	9.00%	反向
			流动性折扣	40%	反向
	24,497,071	总和法	各资产、负 债的价值	不适用	正向
投资性房地产					
-已完工商 业建筑物	5,180,810,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币 43 元至每月 每平方米人民币 600 元	正向
-已完工车位	66,110,000 222,170,000 6,514,716,071	收益资本化法 比较法	资本化比率	3.8% to 7.5%	反向

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2021 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价 值之间的 关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工 具投资	1,030,748,000	市场比较法	市盈率	10.06	正向
			贴现率	9.00%	反向
	流动性折扣	40%	反向		
	24,497,071	总和法	各资产、负 债的价值	不适用	正向
投资性房地产 -已完工商 业建筑物	4,897,370,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币 48 元至每月 每平方米人民币 519 元	正向
-已完工车位	66,090,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	3.8% to 5.3%	反向
	<u>222,920,000</u>				
	<u>6,241,625,071</u>				

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量的金融工具

本集团不以公允价值计量的资产和负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券、其他流动负债和其他非流动负债等。

由于折现的影响并不重大或者该长期借款按浮动利率计息，该等不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>73%</u>	<u>73%</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	15,752,869	15,875,995
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	<u>(8,805,114)</u>
	<u>6,947,755</u>	<u>7,070,881</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	6,947,755	7,070,881
五年以上	<u>8,805,114</u>	<u>8,805,114</u>
	<u>15,752,869</u>	<u>15,875,995</u>

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，本公司无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。

(2) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
子公司	108,109,802,721	97,233,545,313
其他关联方	19,936,094,726	20,323,623,453
第三方	<u>1,140,408,855</u>	<u>445,433,735</u>
	<u>129,186,306,302</u>	<u>118,002,602,501</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 其他应收款(续)

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	71,450,315,179	40,532,846,746
一到二年	29,280,434,586	19,940,318,469
二到三年	19,918,658,689	39,197,814,447
三年以上	8,536,897,848	18,331,622,839
	<u>129,186,306,302</u>	<u>118,002,602,501</u>

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此未计提信用减值损失。

(3) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
子公司(a)	25,601,743,635	24,774,440,563
联营公司	1,072,719,879	1,134,838,868
合营公司	28,439,344	28,302,203
	<u>26,702,902,858</u>	<u>25,937,581,634</u>

(a) 于 2022 年度，本公司处置所持有的子公司广州越建工程管理有限公司 35% 的股权，但未对其丧失控制权。本公司新增子公司参见附注六。

于 2022 年度，本公司子公司宣告分派股利合计 4,031,533,021 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(4) 营业收入和营业成本

	2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售(i)	184,140,102	(157,694,201)	165,307,126	125,440,936
租金收入	45,734,570	34,750,825	62,540,615	42,026,088
其他收入	74,973,408	825,711	85,707,936	25,674,128
	<u>304,848,080</u>	<u>(122,117,665)</u>	<u>313,555,677</u>	<u>193,141,152</u>

(i) 于 2022 年度，本公司经评估，将部分与本公司多年前已完工交付房屋相关的，已确定无需支付的预提应付工程款项转回，导致本年度营业成本冲减人民币 298,247,850 元。

(a) 本公司营业收入分解如下：

	2022 年度			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
在某一时点确认	184,140,102	74,973,408	-	259,113,510
租金收入	-	-	45,734,570	45,734,570
	<u>184,140,102</u>	<u>74,973,408</u>	<u>45,734,570</u>	<u>304,848,080</u>
	2021 年度			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
在某一时点确认	165,307,126	85,707,936	-	251,015,062
租金收入	-	-	62,540,615	62,540,615
	<u>165,307,126</u>	<u>85,707,936</u>	<u>62,540,615</u>	<u>313,555,677</u>

(5) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
股息收入	4,037,483,021	8,503,945,313
往来款利息收入	500,103,517	1,092,024,309
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	(61,981,848)	(152,364,090)
出售子公司的损失	-	(451,081,400)
其他	4,714,497	6,477,464
	<u>4,480,319,187</u>	<u>8,999,001,596</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
净利润	3,349,835,946	6,372,591,398
加：计提的固定资产折旧	2,556,375	1,695,600
无形资产摊销	9,281,422	10,227,370
使用权资产折旧	16,099,731	5,467,425
投资收益	(4,480,319,187)	(8,999,001,596)
公允价值变动收益	(15,680,000)	(970,000)
资产处置损失	718,048	-
财务费用	1,419,647,213	1,865,392,631
递延所得税负债(减少)/增加	(199,832,893)	291,293,158
存货的减少	185,044,908	123,353,353
经营性应收项目(增加)/减少	(116,049,293)	476,979,402
经营性应付项目减少	(852,458,514)	(293,281,212)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(681,156,244)</u>	<u>(146,252,471)</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资活动

	2022 年度	2021 年度
当期新增的使用权资产	<u>31,896,919</u>	<u>24,603,412</u>

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2022 年度	2021 年度
现金及现金等价物的年末余额	1,003,187,106	2,932,540,542
减：现金及现金等价物的年初余额	(2,932,540,542)	(1,943,329,679)
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(1,929,353,436)</u>	<u>989,210,863</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(6) 现金流量表附注(续)

(d) 现金及现金等价物

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金	1,064,215,426	3,007,678,018
减：受到限制的存款(i)	<u>(61,028,320)</u>	<u>(75,137,476)</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>1,003,187,106</u>	<u>2,932,540,542</u>

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，受到限制的存款主要是预售物业收到的受监控的物业预收资金。