

---

广州市天建房地产开发有限公司  
公司债券年度报告  
(2023年)

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

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

## 重大风险提示

### 一、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

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

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

### 二、流动性风险及特定债券投资风险

证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。公司存续债券已于2023年9月陆续转为特定债券，特定债券具体转让安排如下：

- 1、相关债券仅在上交所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。
- 2、相关债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。
- 3、相关债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。
- 4、相关债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者。

提示投资者知悉相关债券作为特定债券转让安排的变更，并请关注投资风险。

### 三、偿付风险

2023年10-11月，本期债券已召集债券持有人会议，调整了相关债券的本息兑付安排。公司经营活动现金流入主要为地产项目销售资金回款，目前房地产市场仍处于低迷状态，需求和信心均尚未有效恢复，销售回笼资金将主要用于“保交楼”等支出，目前公司现金流面临巨大压力，存在较大偿付风险。

### 四、资信风险

在公司债券存续期内，由于公司经营及财务状况发生重大变化，可能导致公司不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生违约行为，将可能使公司资信状况进一步恶化，影响公司债券本息分期偿付，使得公司存在一定的资信风险。

### 五、增信措施变化的风险

公司存续公司债券发行时由合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据相关债券于2023年10-11月召集的债券持有人会议，相关债券持有人同意取消相关债券募集说明书等文件中有关合景泰富集团担保事项的约定。提示相关债券的投资者关注相关债券取消担保等增信措施变化的风险。

### 六、信用评级安排变化的风险

公司存续债券原由中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）提供评级服务，中诚信国际对公司及相关债券进行近期和不定期跟踪评级，并披露相关评级结果和评级报告。根据相关债券于2023年10月召集的债券持有人会议，相关债券持有人同意取消相关债券募集说明书等文件中有关公司主体和相关债券跟踪评级安排的安排。中诚

信国际已终止针对公司主体及债项的跟踪评级，并将不再更新其信用评级结果，提示投资者关注相关债券信用评级安排变化的风险。

### **七、发行人受限资产及对外担保风险**

截至2023年末，公司所有权或使用权受限的资产账面价值为160.77亿元，占当期净资产的206.09%。本次债券持有人对公司抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，公司为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至2023年末，公司按揭贷款担保余额为58.65亿元。如果被担保人在债务到期时发生违约，公司将承担连带责任保证，可能对公司的整体偿债能力产生不良影响。此外，截至2023年末，公司对关联方的担保余额为100.47亿元。如果被担保人在债务到期时违约，公司将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

### **八、房地产行业下行及销售风险**

2021年下半年以来，房地产行业迎来剧烈的调整期，销售端市场需求急剧转冷，受多重因素的影响，公司及控股股东合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）2023年销售同比大幅下滑。近期政府出台若干地产行业政策，但改善市场环境仍需一定时间，项目销售下滑将对公司现金流产生较大影响，发行人面临较大的流动性风险和偿债风险。

### **九、发行人大额亏损的风险**

2023年，发行人净利润为-58.30亿元，亏损规模占发行人2023年末经审计净资产的74.73%。相关事项预计对发行人偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

### **十、带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告**

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年财务报告出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，所涉及的事项为：广州天建集团2023年发生净亏损5,830,058,140.18元，且于2023年12月31日，广州天建集团的货币资金为658,576,845.05元，其中受限货币资金为415,858,265.27元；同日，广州天建集团的流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债共计为4,915,872,061.08元。

审计机构认为，上述情况表明存在重大不确定性，可能对广州天建集团持续经营的能力产生重大的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

## 目录

重要提示	2	
重大风险提示	3	
释义	6	
第一节	发行人情况	7
一、	公司基本信息	7
二、	信息披露事务负责人	7
三、	控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、	报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
五、	公司业务和经营情况	9
六、	公司治理情况	11
七、	环境信息披露义务情况	12
第二节	债券事项	12
一、	公司信用类债券情况	12
二、	公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	13
三、	公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	13
四、	公司债券募集资金使用情况	13
五、	发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	14
六、	公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	14
七、	中介机构情况	15
第三节	报告期内重要事项	16
一、	财务报告审计情况	16
二、	会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	16
三、	合并报表范围调整	16
四、	资产情况	16
五、	非经营性往来占款和资金拆借	17
六、	负债情况	18
七、	利润及其他损益来源情况	19
八、	报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	20
九、	对外担保情况	20
十、	重大诉讼情况	21
十一、	报告期内信息披露事务管理制度变更情况	21
十二、	向普通投资者披露的信息	21
第四节	专项品种公司债券应当披露的其他事项	21
一、	发行人为可交换公司债券发行人	21
二、	发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	21
三、	发行人为绿色公司债券发行人	21
四、	发行人为可续期公司债券发行人	21
五、	发行人为扶贫债券发行人	21
六、	发行人为乡村振兴债券发行人	21
七、	发行人为一带一路债券发行人	21
八、	科技创新债或者双创债	21
九、	低碳转型（挂钩）公司债券	21
十、	纾困公司债券	21
十一、	中小微企业支持债券	21
十二、	其他专项品种公司债券事项	22
第五节	发行人认为应当披露的其他事项	22
第六节	备查文件目录	23
财务报表		25
附件一：	发行人财务报表	25

## 释义

公司、本公司、广州天建	指	广州市天建房地产开发有限公司
控股股东、合景泰富集团	指	合景泰富集团控股有限公司
H16 天建 2	指	广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券代码为 136346.SH，原债券简称“16 天建 02”
广州合景	指	广州合景控股集团有限公司
实际控制人	指	孔健岷
国务院	指	中华人民共和国国务院
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际、资信评级机构、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期末、本报告期	指	2023 年 12 月 31 日、2023 年 1-12 月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的营业日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	广州市天建房地产开发有限公司
中文简称	广州天建
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王坤明
注册资本（万元）	330,000.00
实缴资本（万元）	330,000.00
注册地址	广东省广州市珠江新城华夏路8号国际金融广场38号楼自编1号
办公地址	广东省广州市珠江新城华夏路8号合景国际金融广场37-39楼
办公地址的邮政编码	516023
公司网址（如有）	<a href="http://www.kwggroupholdings.com/">http://www.kwggroupholdings.com/</a>
电子信箱	ir@kwgproperty.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	潘皓琦
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务资金副总裁
联系地址	广州市珠江新城华夏路8号合景国际金融广场
电话	+86 20 8550 0800
传真	-
电子信箱	ir@kwggroupholdings.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：合景泰富集团控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孔健岷

报告期末控股股东资信情况：公司控股股东为合景泰富集团。截至报告期末，合景泰富集团存在债务逾期的情形。

报告期末实际控制人资信情况：公司实际控制人为孔健岷先生，资信状况正常。

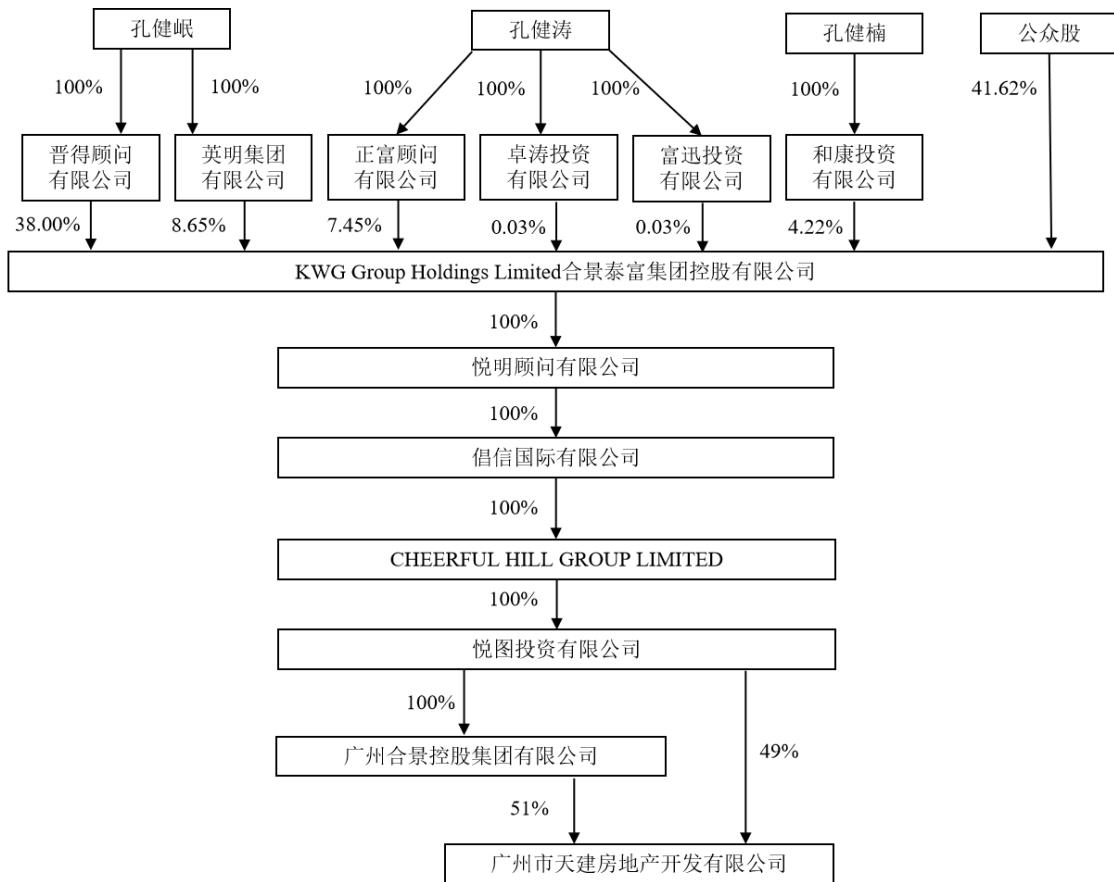
报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：58.32%，无受限<sup>2</sup>

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

<sup>2</sup>孔健岷先生作为实控人，通过下述所持合景泰富集团股份间接持有本公司58.32%的股权，其中包括：①通过全资持有的晋得顾问有限公司、英明集团有限公司，间接持有本公司46.65%股权；②根据股东协议通过正富顾问有限公司、和康投资有限公司，间接持有本公司11.67%股权。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东持有的除发行人之外的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等资产存在受限情况。

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

实际控制人持有合景泰富集团控股有限公司（1813.HK）已发行股份之 58.32%及合景悠活集团控股有限公司（3913.HK）已发行股份之 52.90%，该持有资产不存在受限情况。

## （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

## （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

## 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间 (新任职生效时间)	工商登记完成时间
董事	孔健涛	董事长、总经理、法定代表人	离任	2023年12月	2023年12月
董事	孔健楠	董事	离任	2023年12月	2023年12月
董事	黄妍萍	董事	离任	2023年12月	2023年12月

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间 (新任职生效 时间)	工商登记完成 时间
董事	王坤明	执行董事、总经理、法定代表人	委任	2023年12月	2023年12月
监事	王少媚	监事	离任	2023年12月	2023年12月
监事	郑朗	监事	委任	2023年12月	2023年12月
高级管理人员	黄妍萍	财务资金副总裁	离任	2023年7月	不适用
高级管理人员	潘皓琦	财务资金副总裁	委任	2023年7月	不适用
高级管理人员	陈广川	副总裁	离任	2023年5月	不适用
高级管理人员	胡樱	人力行政副总裁	委任	2023年9月	不适用

## （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数54.55%。

## （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王坤明

发行人的董事长或执行董事：王坤明

发行人的其他董事：无

发行人的监事：郑朗

发行人的总经理：王坤明

发行人的财务负责人：潘皓琦

发行人的其他非董事高级管理人员<sup>3</sup>：蔡凤佳、黎宁、金艳龙、潘皓琦、胡樱

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要从事房地产开发、经营性物业、工程建设等业务。公司经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（开发+销售）及投资性物业的运营。公司的收入主要包括

(i) 物业开发销售、(ii) 物业投资，以及(iii)酒店运营。

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

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

当前，房地产行业依然在深度调整期。公司始终坚持稳健经营，保交楼，积极处理债务问题。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

纵观2023年，房地产政策环境整体延续去年末以来的宽松态势，以积极引导市场修复信心，促进房地产行业回稳。

2023年，中央政策力度前稳后松，政策力度逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，支持居民按揭购房，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。

<sup>3</sup> 发行人原非董事高级管理人员罗庆先生报告期后因病去世。报告期后，姚志敏、蔡建成辞任公司高管。截至本报告披露日，发行人非董事高级管理人员为蔡凤佳、黎宁、金艳龙、潘皓琦、胡樱。

公司的行业地位：公司所处行业为房地产行业，本公司已拥有完整的物业开发体系和均衡的产品组合，产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别。公司业务以地产开发及商业经营为主，教育等多元业务板块亦与地产板块协同发展。房地产行业依然在深度调整期，公司始终坚持稳健经营，保交楼，积极处理债务问题。

### 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

公司经营及财务状况已发生重大变化，公司盈利及偿债能力受到显著影响。

当前公司已经逐步对境内债券进行重组，以增强公司可持续经营能力。公司控股股东合景泰富集团目前正推进境外债务重组工作，寻求境外债务的全面解决方案。

#### （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

#### （三）业务开展情况

##### 1. 分板块、分产品情况

###### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	76.25	72.18	5.35	95.25	58.50	48.78	16.62	93.90
酒店服务	2.73	0.85	68.74	3.41	1.70	0.69	59.04	2.72
租金及其他	1.08	0.22	79.39	1.34	2.11	0.55	74.14	3.38
合计	80.06	73.25	8.50	100.00	62.31	50.02	19.72	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

###### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房产销售	房产销售	76.25	72.18	5.35	30.34	47.97	-67.81
合计	—	76.25	72.18	—	30.34	47.97	—

##### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房产销售的营业收入、营业成本、毛利率变动主要是因为为了改善销售情况，若干项目推行减价促销；车位、服务式公寓等低毛利物业于本年交付。

酒店服务营业收入增加主要是因为 2023 年相较于上年，酒店入住率提高。

租金及其他营业收入、成本降低主要是因为 2023 年发生的租金及其他板块的经营相关

的收入、成本支出减少。

#### （四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

##### 1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

纵观2023年，房地产行业与国民经济整体走势高度一致，中央及地方在积极推动市场复苏。在“保交付”、“保民生”的政策号召下，多区域通过推出现楼、准现楼，聚焦竣工竣备，提升交付品质，全力保交付。面对房企“交付力”大考之年，公司在市场上全力以赴，以看得见的交付力和产品品质，穿越行业周期。

展望2024年，地方调控政策预计将进-一步优化，一线及部分强二线城市调控政策尚有松绑空间，预计将对销售恢复、稳定预期起到积极作用。整体来看，2024年新房销售市场随着置业意愿的提升，叠加城中村改造如期推进，有利于公司销售状况。

##### 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能面对的风险可参考本报告前述重大风险章节。

过去一年，公司积极解决债务问题。从所有债权人的利益出发寻求目前境内债的全面解决方案。

2024年房地产行业有望逐步复苏，行业企暖回稳。新的一年，集团将积极应对机遇和挑战，继续秉承“以心筑家，创建未来”的核心理念，携手共创，稳健经营。集团将积极调整债务结构，降低有息负债，全力保交付。集团会坚持长期主义，实现高质量发展，为社会、股东、客户创造长效价值。

## 六、公司治理情况

### （一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二）发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人的业务独立于股东，发行人的资产独立完整，发行人的人员、机构、财务独立，具备健全且运营良好的组织机构。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

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

#### （四）发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向本集团提供建筑安装服务	39.79
向本集团提供物业管理服务	0.81
向本集团提供房地产商业运营管理服务	0.05
向本集团提供广告服务	0.09

## 2. 其他关联交易

适用 不适用

## 3. 担保情况

适用 不适用

报告期内，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为100.47亿元人民币。

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

**（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

是 否

**（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

是 否

**七、环境信息披露义务情况**

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

**一、公司信用类债券情况**

**公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州市天建房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	H16天建2
3、债券代码	136346.SH
4、发行日	2016年3月28日
5、起息日	2016年3月28日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年4月16日
8、债券余额	11.19468
9、截止报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	根据本期债券2023年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事

	项的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023年9月25日，公司发布《广州市天建房地产开发有限公司关于相关公司债券停牌及后续转让安排的公告》，自2023年9月28日起，本期债券作为特定债券面向符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者交易。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	136346.SH
债券简称	H16 天建 2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2023年2月13日，发行人发布《广州市天建房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023年票面利率不调整公告》，决定不调整H16天建2存续期后3年的票面利率。 2023年2月14日至2023年3月17日，H16天建2进行了回售登记，最终回售登记规模48,053.20万元。2023年3月28日，发行人已兑付上述回售登记的债券。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	136346.SH
债券简称	H16 天建 2
债券约定的投资者保护条款名称	在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	相关投资者权益保护条款已披露于募集说明书。
投资者保护条款是否触发或执行	是
投资者保护条款的触发和执行情况	上述条款在报告期内均得到有效执行。

注：根据“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》，本期债券已取消合景泰富控股集团有限公司对本期债券的不可撤销的连带责任保证担保。

## 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

## 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

债券代码（如有）	136346.SH
债券简称（如有）	H16 天建 2
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	无
报告期初评级结果的评级出具时间	2023年6月28日
报告期末评级结果的评级出具时间	无
报告期初主体评级（如有）	AA
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	稳定
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	不适用
评级结果变化的原因	因公司经营及财务状况已发生较大变化，评级结果难以客观全面的反映公司实际经营状况，公司已通过债券持有人会议申请取消主体及H16天建2的跟踪评级安排，并申请取消上述债券募集说明书及受托管理协议中有跟踪评级安排的相关约定，相关申请已获得债券持有人会议审议通过，公司决定终止对公司主体及上述债项的委托评级。

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

债券代码：136346.SH

债券简称	H16 天建 2
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	相关债券由公司控股股东合景泰富集团控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。
变更原因	鉴于合景泰富集团经营及财务状况发生较大变化，且已委任财务顾问开展境外债务重组工作，因此公司申请取消合景泰富集团对相关债券的不可撤销连带责任保证担保。
变更取得有权机构批准情况	相关变更已经相关债券持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响

### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136346.SH

债券简称	H16 天建 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经“H16天建2”2023年第二次债券持有人会议审议通过，“H16天建2”已调整增信保障措施，发行人

	<p>以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为相关债券提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保；④以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权为本期债券提供质押担保。</p> <p>具体增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施详见“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至目前，相关债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	广州市天河区华强路 1 号珠控国际中心 9 楼
签字会计师姓名	谢园保、莫小之

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136346
债券简称	H16 天建 2
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	中信建投证券广州天建项目组
联系电话	010-56052276

### （三）资信评级机构

适用 不适用

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	广州天建集团 2023 年发生净亏损 5,830,058,140.18 元，且于 2023 年 12 月 31 日，广州天建集团的货币资金为 658,576,845.05 元，其中受限货币资金为 415,858,265.27 元；同日，广州天建集团的流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债共计为 4,915,872,061.08 元。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	上述情况表明存在重大不确定性，可能对广州天建集团持续经营的能力产生重大的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### 与租赁有关递延所得税的确认

2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本公司自适用新租赁准则起，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，已分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该项会计政策变更，对本公司财务报表无影响。

#### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

#### 四、资产情况

##### （一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	6.59	37.48	-82.43	主要由于支持合作项目运营，偿还贷款及 2023 年销售下降，回款减少所致
应收账款	0.59	4.12	-85.74	主要由于着力加快收回销售所得款所致

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
预付款项	0.07	0.19	-63.23	主要是由于预付工程相关款项减少所致

## （二）资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
货币资金	6.59	4.16	不适用	63.14
存货	175.46	93.51	不适用	53.29
投资性房地产	48.68	48.68	48.68	100.00
固定资产	13.96	13.59	不适用	97.37
无形资产	0.84	0.84	不适用	99.00
合计	245.53	160.78	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	175.46	不适用	93.51	抵押	可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响
投资性房地产	48.68	48.68	48.68	抵押	可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响
固定资产	13.96	不适用	13.59	抵押	可能对发行人融资及偿债能力产生不利影响

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
北京宏泰房地产开发有限公司	59.27	4.41	0.00	100.00	100.00	质押
南通创盈房地产开发有限公司	9.78	7.92	11.06	70.00	1.73	股权冻结
合计	69.05	12.33	11.06	—	—	—

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：3.08亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.18亿元，收回：0亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况  
否
4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：3.26亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：2.99亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.18%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为57.05亿元和52.13亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.62%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券			0.00	11.16	11.16	21.41%
银行贷款		0.03	0.13	40.81	40.97	78.59%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						
合计		0.03	0.13	51.97	52.13	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额11.16亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有0.002亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付（注）。

注：H16天建2已于2023年10-11月召集债券持有人会议调整兑付安排。根据调整后兑付安排，H16天建2于2024年5-12月将有两次小额兑付，合计金额约0.002亿元，具体金额需根据H16天建2截至小额兑付日时点的持有人情况确定。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为141.34亿元和119.02亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.79%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券			0.00	11.16	11.16	9.38%
银行贷款	1.18	9.77	32.50	55.20	98.65	82.89%
非银行金融机构贷款		0.34	5.04	3.83	9.21	7.74%

其他有息债务						
合计	1.18	10.11	37.54	70.19	119.02	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 11.16 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.002 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

注：H16 天建 2 已于 2023 年 10-11 月召集债券持有人会议调整兑付安排。根据调整后兑付安排，H16 天建 2 于 2024 年 5-12 月将有两次小额兑付，合计金额约 0.002 亿元，具体金额需根据 H16 天建 2 截至小额兑付日时点的持有人情况确定。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用  不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
开发贷款	广州礼和置业发展有限公司	银行	0.93	本金逾期	到期	0.93	正在与债权人商谈解决方案
开发贷款	广州礼和置业发展有限公司	银行	0.24	本金逾期	还款计划内逾期	0.24	正在与债权人商谈解决方案

### （三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	0.31	0.13	138.46	主要由于短期借款增加所致
应付票据	0.20	0.76	-73.68	主要由于支付票据导致
应付账款	49.17	37.09	32.57	主要由于应付工程款增加导致
合同负债	37.05	88.88	-58.31	主要由于销售下降导致
应付职工薪酬	0.58	0.40	45.00	主要由于期末未付的工资及辞退福利增加导致
其他流动负债	0.01	0.15	-93.33	主要由于待转销项税额减少导致
应付债券	11.16	15.96	-30.08	主要由于偿还债券导致
租赁负债	0.04	0.11	-63.64	主要由于本期有租赁合同到期或终止，导致本期末租赁负债减少
递延所得税负债	10.11	14.46	-30.08	主要由于投资性房地产公允价值下降导致

### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用  不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一）基本情况

报告期利润总额：-60.33 亿元

报告期非经常性损益总额：-7.19 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-30.16	合营企业存货减值损失	-30.16	不可持续
公允价值变动损益	-9.43	投资性房地产公允值下降	-9.43	不可持续
资产减值损失	-13.93	存货计提减值	-13.93	不可持续
营业外收入	0.02	主要为定金罚金收入	0.02	不可持续
营业外支出	-0.17	主要为罚款、滞纳金、违约金支出	-0.17	不可持续

## （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

## （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

本期亏损主要来源于非货币项目的投资物业公允值亏损、减值计提等，使本期经营活动产生的现金净流入与本期净亏损存在较大差异。

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

公司名称	亏损金额（亿元）
北京宏泰房地产开发有限公司	-6.69
广州市天惠房地产开发有限公司	-4.66
合肥市融泽房地产开发有限公司	-2.52
北京合景房地产开发有限公司	-1.55
扬州市合景颂誉房地产开发有限公司	-1.17
广州礼和置业发展有限公司	-1.15
江门市天璟置业发展有限公司	-1.08
龙门东峻华赋教育实业有限公司	-1.04
合肥市弘韬房地产开发有限公司	-0.95
昭通憬欣房地产开发有限公司	-0.88

发行人 2023 年净利润为-58.30 亿元，上表主要列示了发行人亏损规模前十大的子公司亏损情况，亏损原因主要为当期收入减少、毛利率下降、计提资产减值损失及公允价值变动亏损等原因所致。相关事项可能会导致公司偿债能力降低。

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：156.98 亿元

报告期末对外担保的余额：159.11 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.13 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：100.47 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： 是 否

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

## 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

发行人根据交易所 2023 年 10 月相关信息披露指引文件，更新了信息披露事务管理制度中的应披露信息与披露标准、信息披露审核与发布规范等内容。相关事项预计不会对投资者权益产生重大不利影响。

## 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

### 六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

### 七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

### 八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

### 九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

### 十、纾困公司债券

适用 不适用

### 十一、中小微企业支持债券

适用 不适用

## 十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

### 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

#### 1、调整债券本息兑付安排与增信保障措施及调整其他有关条款约定

根据“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，“H16 天建 2”的本息兑付时间已调整为自 2024 年 4 月 16 日至 2028 年 4 月 16 日；“H16 天建 2”已调整增信保障措施，发行人以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为相关债券提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保；④以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50% 的股权为本期债券提供质押担保。具体增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施详见“H16 天建 2”2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》。

#### 2、报告期内重大事项临时报告

除前述事项外，发行人报告期内还存在其他重大事项，具体情况详见发行人于交易所披露的临时公告。

## 第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

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

（以下无正文）

(以下无正文, 为《广州市天建房地产开发有限公司公司债券年度报告(2023年)》  
之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位: 广州市天建房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	658,576,845.05	3,747,930,307.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	58,752,833.29	412,093,489.71
应收款项融资		
预付款项	6,947,820.48	18,897,109.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,902,243,574.70	11,833,724,560.90
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,545,994,965.93	25,062,700,661.08
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	526,690,414.41	685,943,997.76
流动资产合计	28,699,206,453.86	41,761,290,125.93
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,862,340,086.63	4,431,731,062.54
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,868,140,000.00	5,535,950,000.00
固定资产	1,395,572,100.10	1,412,599,021.72
在建工程	342,999.84	-
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	328,470,439.78	365,902,120.41
无形资产	84,357,615.30	90,678,448.60
开发支出		
商誉	11,592,360.35	11,592,360.35
长期待摊费用	13,491,290.76	17,787,780.74
递延所得税资产	785,898,595.53	872,900,004.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,350,205,488.29	12,739,140,798.37
资产总计	40,049,411,942.15	54,500,430,924.31
<b>流动负债:</b>		
短期借款	31,000,000.00	13,465,883.43
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	20,434,077.58	75,751,062.15
应付账款	4,917,424,648.05	3,709,058,903.98
预收款项		
合同负债	3,704,921,635.49	8,888,220,693.98
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	57,700,016.87	39,708,092.23
应交税费	1,108,374,080.49	1,257,921,360.78
其他应付款	9,489,203,936.92	10,324,682,167.17
其中: 应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,884,872,061.08	5,681,470,789.10
其他流动负债	1,236,954.70	15,156,567.49
流动负债合计	24,215,167,411.18	30,005,435,520.31
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	5,902,598,749.40	6,899,662,184.33
应付债券	1,115,966,435.66	1,595,797,040.97
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	3,710,579.28	10,595,115.89
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,010,736,011.55	1,445,519,982.89

其他非流动负债		
非流动负债合计	8,033,011,775.89	9,951,574,324.08
负债合计	32,248,179,187.07	39,957,009,844.39
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	514,649,542.75	-
减: 库存股		
其他综合收益	1,138,687,560.37	1,060,512,151.66
专项储备		
盈余公积	340,873,792.77	340,873,792.77
一般风险准备		
未分配利润	1,827,786,932.06	7,882,177,443.91
归属于母公司所有者权益(或股东权益)	7,121,997,827.95	12,583,563,388.34
合计		
少数股东权益	679,234,927.13	1,959,857,691.58
所有者权益(或股东权益)合计	7,801,232,755.08	14,543,421,079.92
负债和所有者权益(或股东权益)总计	40,049,411,942.15	54,500,430,924.31

公司负责人: 王坤明

主管会计工作负责人: 潘皓琦

会计机构负责人: 蔡建成

### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位: 广州市天建房地产开发有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	3,988,989.26	664,736,393.34
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	700,302,800.02	584,030,172.45
应收款项融资		
预付款项	1,565,029.41	45,316,065.49
其他应收款	31,700,687,050.16	31,446,039,292.06
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	155,898,372.35	194,842,967.63
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,110,263.16	-
流动资产合计	32,564,552,504.36	32,934,964,890.97
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		

可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,500,189,680.33	3,820,695,535.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,198,840,000.00	2,220,950,000.00
固定资产	986,186,351.20	1,074,457,171.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,200.00	5,422.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	127,979,270.69	127,979,270.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,813,198,502.22	7,244,087,399.61
<b>资产总计</b>	<b>39,377,751,006.58</b>	<b>40,179,052,290.58</b>
<b>流动负债:</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	37,449,606.95	36,456,866.05
预收款项		
合同负债	5,252,815.85	1,823,468.11
应付职工薪酬	447,648.87	305,232.44
应交税费	77,182,887.16	52,460,938.21
其他应付款	28,425,962,468.83	27,859,758,047.18
其中: 应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,542,222.24	172,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>28,562,837,649.90</b>	<b>28,122,804,551.99</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	4,080,880,946.64	3,937,000,000.00
应付债券	1,115,966,435.66	1,595,797,040.97
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	400,261,484.51	405,727,718.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,597,108,866.81	5,938,524,759.82
负债合计	34,159,946,516.71	34,061,329,311.81
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	389,559,625.42	389,559,625.42
减: 库存股		
其他综合收益	88,283,711.83	88,349,026.61
专项储备		
盈余公积	340,873,792.77	340,873,792.77
未分配利润	1,099,087,359.85	1,998,940,533.97
所有者权益(或股东权益)合计	5,217,804,489.87	6,117,722,978.77
负债和所有者权益(或股东权益)总计	39,377,751,006.58	40,179,052,290.58

公司负责人: 王坤明 主管会计工作负责人: 潘皓琦 会计机构负责人: 蔡建成

合并利润表  
2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	8,006,013,570.84	6,230,675,177.57
其中: 营业收入	8,006,013,570.84	6,230,675,177.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,629,998,222.98	6,235,773,804.44
其中: 营业成本	7,325,275,021.28	5,001,844,402.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	84,561,874.33	22,342,222.30
销售费用	349,921,352.70	524,758,480.91
管理费用	461,650,587.30	451,131,402.56
研发费用		
财务费用	408,589,387.37	235,697,295.96
其中: 利息费用	464,958,081.70	468,227,265.57
利息收入	90,319,482.26	279,855,407.34
加: 其他收益		
投资收益(损失以“—”号填列)	-3,016,106,966.44	-461,922,075.88

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,900,693,530.12	-433,756,787.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-942,926,836.68	-458,983,358.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-42,482,486.04	-27,621,005.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,392,877,106.24	-384,474,049.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-48,215.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,018,378,047.54	-1,338,147,331.29
加：营业外收入	1,785,097.35	19,154,631.29
减：营业外支出	16,837,311.85	6,219,364.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,033,430,262.04	-1,325,212,064.02
减：所得税费用	-203,372,121.86	-149,725,241.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,830,058,140.18	-1,175,486,822.27
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,830,058,140.18	-1,175,486,822.27
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,742,329,318.00	-1,339,856,990.83
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-87,728,822.18	164,370,168.56
六、其他综合收益的税后净额	78,175,408.71	-57,867,663.65
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	78,175,408.71	-57,867,663.65
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	78,175,408.71	-57,867,663.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	78,175,408.71	-57,867,663.65
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-5,751,882,731.47	-1,233,354,485.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,664,153,909.29	-1,397,724,654.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-87,728,822.18	164,370,168.56
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

母公司利润表  
2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业收入	152,937,765.13	207,215,653.12
减：营业成本	7,922,165.88	28,266,030.62
税金及附加	17,089,842.73	2,288,350.78
销售费用	1,216,094.55	8,523,538.27
管理费用	140,957,128.06	77,382,144.23
研发费用	-	-
财务费用	391,159,358.51	101,427,534.74
其中：利息费用	425,114,517.58	292,648,881.99
利息收入	66,397,718.19	212,006,811.93
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-320,505,854.69	-193,623,448.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-320,505,854.69	-183,563,860.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-21,864,937.37	-145,483,969.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,856,967.40	-565,997.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-753,634,584.06	-350,345,360.74
加：营业外收入	469,856.62	26,970.51
减：营业外支出	60,159.00	58.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-753,224,886.44	-350,318,448.45
减：所得税费用	-5,466,234.34	-36,370,992.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-747,758,652.10	-313,947,456.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-747,758,652.10	-313,947,456.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-65,314.78	-5,788,615.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-65,314.78	-5,788,615.87
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产		

损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-65,314.78	-5,788,615.87
六、综合收益总额	-747,823,966.88	-319,736,071.97
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王坤明 主管会计工作负责人：潘皓琦 会计机构负责人：蔡建成

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,651,185,303.90	4,620,959,264.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	51,412,578.21	101,631,969.53
收到其他与经营活动有关的现金	1,919,778,476.27	3,602,472,360.82
经营活动现金流入小计	4,622,376,358.38	8,325,063,594.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,155,537,930.55	2,032,297,153.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	115,993,895.33	288,049,702.81
支付的各项税费	116,775,898.18	213,046,451.50
支付其他与经营活动有关的现金	2,838,646,995.55	3,589,381,298.71
经营活动现金流出小计	4,226,954,719.61	6,122,774,606.25
经营活动产生的现金流量净额	395,421,638.77	2,202,288,988.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	256,478.75	770.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,896,045.38	4,514,697.68
投资活动现金流入小计	4,152,524.13	4,515,467.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,104,511.64	
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	35,880,721.20	80,009,666.18
投资活动现金流出小计	39,985,232.84	80,009,666.18
投资活动产生的现金流量净额	-35,832,708.71	-75,494,198.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	900,000,000.00	6,296,012,472.58
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	900,000,000.00	6,296,012,472.58
偿还债务支付的现金	2,720,054,857.85	6,517,693,238.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	869,864,704.93	1,010,545,352.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,300.25	25,900,280.00
筹资活动现金流出小计	3,589,923,863.03	7,554,138,871.38
筹资活动产生的现金流量净额	-2,689,923,863.03	-1,258,126,398.80
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-23,846.72	-450,096.88
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,330,358,779.69	868,218,294.37
加：期初现金及现金等价物余额	2,573,077,359.47	1,704,859,065.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	242,718,579.78	2,573,077,359.47

公司负责人：王坤明      主管会计工作负责人：潘皓琦      会计机构负责人：蔡建成

#### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	33,377,940.28	104,665,843.72
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	950,424,398.58	9,731,012,432.68
经营活动现金流入小计	983,802,338.86	9,835,678,276.40
购买商品、接受劳务支付的现金	50,000.00	455,005.51
支付给职工及为职工支付的现金	294,808.11	838,849.13
支付的各项税费	2,266,964.94	12,193,925.96
支付其他与经营活动有关的现金	44,121,973.88	9,194,195,846.64
经营活动现金流出小计	46,733,746.93	9,207,683,627.24
经营活动产生的现金流量净额	937,068,591.93	627,994,649.16
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,200.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	35,200.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	35,200.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,016,889,235.44
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,016,889,235.44
偿还债务支付的现金	490,873,275.56	1,538,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	452,486,266.85	366,626,672.19
支付其他与筹资活动有关的现金		25,900,280.00
筹资活动现金流出小计	943,359,542.41	1,930,526,952.19
筹资活动产生的现金流量净额	-943,359,542.41	-913,637,716.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-6,255,750.48	-285,643,067.59
加: 期初现金及现金等价物余额	6,256,114.77	291,899,182.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	364.29	6,256,114.77

公司负责人: 王坤明      主管会计工作负责人: 潘皓琦      会计机构负责人: 蔡建成