

广州市城市建设开发有限公司
公司债券年度报告
（2024 年）

二〇二五年四月

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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

截至 2024 年 12 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	28
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.....	29
四、 公司债券募集资金使用情况.....	29
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	30
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	31
七、 中介机构情况.....	40
第三节 报告期内重要事项.....	41
一、 财务报告审计情况.....	41
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	41
三、 合并报表范围调整.....	41
四、 资产情况.....	42
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	43
六、 负债情况.....	43
七、 利润及其他损益来源情况.....	45
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.....	46
九、 对外担保情况.....	46
十、 重大诉讼情况.....	46
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	46
十二、 向普通投资者披露的信息.....	46
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	47
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	47
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.....	47
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	47
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	47
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	47
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	47
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	47
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	47
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	47
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	47
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	47
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	47
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	47
第六节 备查文件目录.....	48
财务报表.....	50
附件一： 发行人财务报表.....	50

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
最近一期末	指	2024 年 12 月 31 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	660,000.00
实缴资本（万元）	660,000.00
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	https://www.yuexiuproperty.com/
电子信箱	wujunwei@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	朱辉松
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
电话	020-88831188 转 16128
传真	/
电子信箱	zhuhuisong@yuexiuproperty.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：雅康投资有限公司

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

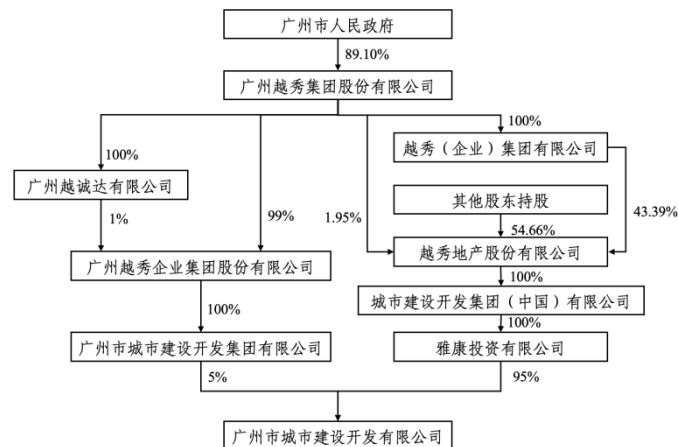
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95%股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至报告期末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

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：截至报告期末，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。截至报告期末，发行人实际控制人持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

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）



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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	林峰	董事、副董事长、总经理、财务负责人	辞任	2024 年 4 月	2024 年 10 月
高级管理人员	姜永进	总经理助理	上任	2024 年 5 月	不适用
董事	黄维纲	董事	辞任	2024 年 7 月	2024 年 10 月
高级管理人员	朱辉松	总经理	上任	2024 年 12 月	2025 年 1 月
高级管理人员	江国雄	联席总经理	上任	2024 年 12 月	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 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的 10.53%。

（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：林昭远

发行人的董事长或执行董事：林昭远

发行人的其他董事：朱辉松、江国雄、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、曾志钊

发行人的监事：发行人不设监事会及监事，已成立审计及风险委员会替代监事职能，审计及风险委员会成员包括陈静、刘艳、曾志钊

发行人的总经理：朱辉松

发行人的财务负责人：朱辉松

发行人的其他非董事高级管理人员：杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛、洪国兵、姜永进、李尔

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

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；

室内装饰、装修；专业停车场服务。

2. 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

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。2022 年以来，我国房地产市场亦持续降温，行业面临挑战变大，近期陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和地方政府将有较多空间因城施策，适时调整优化房地产政策，提振市场信心，以合理释放市场的刚性和改善性需求，通过调整达致市场供求平衡，促进房地产行业的健康发展。

（2）行业发展阶段

2024 年，房地产市场政策持续宽松，政府“止跌回稳”的政策力度进一步加大，支持房地产市场平稳健康发展的政策措施持续优化。例如，放宽限购限贷政策、降低首付比例、降低贷款利率、优化住房公积金政策等，为市场注入了一定活力。

2024 年房地产市场整体呈现波动走势。上半年受市场信心不足、购房者观望情绪浓厚等因素影响，销售表现较为低迷；下半年随著政策效应逐步显现，市场有所回暖，尤其是四季度在“以旧换新”等房地产政策优化的推动下，销售逐步企稳回升。根据国家统计局公布的资料，全年全国商品房销售面积和金额同比分别下降 12.9%和 17.1%，其中住宅销售面积和金额分别下降 14.1%和 17.6%。房地产开发投资额同比下降 10.6%，其中住宅投资下降 10.5%。住宅新开工面积下降 23.0%，显示市场仍处于筑底企稳阶段，市场信心和预期仍有待恢复。

2024 年的土地市场呈明显分化格局，一线城市和核心二线城市由于市场潜力大、投资吸引力强，销售表现较好，土地成交活跃，优质地块竞争激烈；而三、四线城市土地市场则持续低迷，流拍率较高。房企拿地策略更加谨慎，聚焦高能级城市的核心区域。

（3）行业地位与竞争优势

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有品牌优势和领先的综合运营能力、地域优势、股东优势、土地储备优势、“住宅+商业”双轮驱动优势、多元化融资优势和商业模式优势共 7 大竞争优势。

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

2020 年至今，国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化。2023 年，中央政治局会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，新一轮房地产、金融政策组合拳陆续出台，包括取消全国层面首套及二套住房贷款利率下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、通过设立保障性住房再贷款

加快推动存量商品房去库存等，行业调控政策方向已从“供给侧”向“需求侧”转变，由限制性政策的放松转为产业支持政策。

2025 年全国两会及 4 月 25 日中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号。政策提出“因城施策”优化调控措施，推进城中村改造、收购存量商品房，赋予地方更多自主权，缓解市场下行压力。同时，强调建设高品质住房、推动绿色智慧住宅发展，促进行业转型升级。整体来看，政策导向有助于稳定预期，提振市场信心，推动房地产行业逐步企稳回升。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

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（%）
房屋销售	796.74	687.43	13.72	96.53	734.44	599.91	18.32	96.33
租金	4.10	1.99	51.53	0.50	3.59	2.21	38.41	0.47
其他	24.51	19.74	19.44	2.97	24.36	19.30	20.76	3.19
合计	825.35	709.16	14.08	100.00	762.38	621.42	18.49	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)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

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。

2024 年度，公司房屋销售营业收入较去年同期增加 8.48%，房屋销售营业成本较去年同期增加 14.59%；公司租金营业收入较去年同期增加 14.42%，租金业务营业成本较去年同期减少 9.96%。报告期内，公司上述业务板块变动均系市场变动、公司经营情况变动所致，具有合理性。整体而言，公司报告期内未出现对经营情况有重大不利影响的事项发生。

（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

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制

度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款、发行债券和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

②行业集中度逐步提高，市场区域分化加剧

房地产市场将在政策加大力度的支持下逐步回暖，但市场区域分化将会加剧。房地产市场的竞争格局也将发生较大的改变，行业的竞争将进入了质量竞争的时代，高负债、高杠杆的房企将被逐步淘汰出局，市场的集中度将持续上升。稳健优质的房企将在资金和其它资源获取方面获得竞争优势，在未来的市场竞争中处于有利的地位。

（2）经营方针及发展战略

2024 年，土地市场持续分化，公司重点投资布局一线城市及重点二线城市。公司采取精准投资策略，把握土地出让的有利窗口期，以低溢价获取多宗优质地块。公司积极响应政府盘活存量土地的政策，成功实现了部分地块的收储，进一步优化存量土地结构。土地储备的质量和结构不断优化，能够满足公司未来可持续发展的需要。

公司将继续坚持“商住并举”发展战略，稳步增加商业物业对财务业绩的支持和贡献。继续提升商业项目的招商和运营能力，打造公司业绩增长的新增长极。重点提升各业态的出租率和优化租户的结构和质量。公司将继续稳健发展物业管理与服务业务，精准深耕拓规模，聚焦优势业态和战略适配业态，不断提高业主的满意度，重点做好社区的增值服务业务，实现经营业务的新突破。

公司将全面推进“好产品、好服务、好品牌和好团队”的“四好”企业的建设，加快构建以“产品力、服务力”为目标的系统开发能力和服务运营能力，支撑公司好品牌的市场地位。

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

（1）公司面临的主要风险

①关税政策不稳定性的风险

当前，美国关税政策频繁调整、缺乏稳定性。建材、设备等价格易受国际市场波动影响，频繁变动的关税措施可能导致成本预估失准、供应节奏被打乱，因此关税政策不稳定性可能给公司带来一定不确定性风险。

②经济周期及行业经营环境变动的风险

公司的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。加上近期陆续发生部分房企出现信用/流动性相关负面舆情，房地产行业或将面临一定挑战。但考虑到对经济和房地产市场支持政策力度的持续加大，预计我国经济将持续恢复，房地产市场也将筑底企稳。如果公司无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，公司经营业绩可能遭受不利影响。

③市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争较为激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。预计未来一段时间内，市场和房企分化也会继续加剧，市场的集中度将持续上升，预计土地市场仍将呈强分化状态，一线城市和主要二线城市的土地市场仍将竞争激烈，可能导致公司经营成本上升，对发行人的经营产生不利影响。

④房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在

推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求公司具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从公司历史业绩来看，公司项目综合管理能力较强，但倘若上述某个环节出现问题，都有可能导致公司项目延期、资金无法收回，进而影响公司的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

⑤ 房地产销售风险

公司核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是公司主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若公司未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

⑥ 土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

⑦ 土地储备风险

公司发展战略布局聚焦大湾区、华东地区、中西部地区和北方地区，深耕一线城市和重点二线城市，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，公司由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，公司储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

⑧ 按揭担保风险

房屋销售收入是公司主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房的，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。担保期内，若消费者无力偿债，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

⑨ 投资物业价值变动的风险

随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况，进一步加大投入力度，适当持有地理位置较好的商业物业，为发行人未来盈利水平的持续增长奠定基础。但若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性物业价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

⑩ 安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对公司日常经营及声誉造成一定的负面影响。近年来，国家陆续颁布了各项安全生产相关法律法规，不断强调安全生产的重要性，深化安全生产专项整治，加大生产经营单位对伤亡事故的经济赔偿。尽管公司十分重视安全生产管理，但不排除公司未来出现生产事故的可能性，从而影响公司项目收益。

⑪ 人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于公司长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若公司内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则公司未来业务发展将遭受一定的不利影响。

⑫ 信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。另一方面，近期陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，如提高准入门槛、抬升贷款利率、调高房地产项目开发贷资本金比例等，这些政策的实施将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致限购、首付比例提升、按揭贷款利率上调，购房者的购买能力和住房消费积极性将大打折扣，发行人销售收入也将受到影响。

⑬不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（2）风险应对措施

在战略风险方面，公司坚持“精准投资”和“量入为出”的稳健投资策略，重点投资布局一线城市及重点二线城市，采取精准投资策略，把握土地出让的有利窗口期，以低溢价获取多宗优质地块。积极响应政府盘活存量土地的政策，成功实现广州三幅土地收储，进一步优化土地存量结构。销售方面，灵活精准施策，深化实施“一盘一策”营销策略，加快库存去化，并强化库存考核机制，数字营销全面发力，公司市场地位进一步提升。持续推进“商住并举”发展战略，不断提升商业物业运营能力，积极应对商业物业市场持续下行与挑战，制定灵活租赁策略，创新运营模式，有效提升物业出租率并优化租户结构，进一步增强市场竞争力。

在财务政策方面，公司将持续保持“三道红线”的“绿档”达标。公司将持续完善经营与财务风险监控体系，强化动态风险预警和防范机制，重点加强流动性风险管控，优化销售回款流程，确保经营性现金流持续净流入。根据业务发展规划，合理控制有息负债水平，进一步降低融资成本，并保持境内外融资渠道的畅通与多元化。此外，公司将强化境内外资金的统筹管理，提升资金使用效率，持续优化债务结构，以实现财务资源的有效配置和风险可控，保证资金流动性充裕安全。

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

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事和高级管理人员均按照《

公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

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

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

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

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

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

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

2、关联协议签订

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

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

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
提供劳务	0.54
接受劳务	8.74
关联方租赁—作为出租方	0.40
关联方租赁—作为承租方	0.44
关联方租赁—作为承租方（利息支出）	0.10
关联方租赁—作为承租方（费用支出）	0.15
销售货物	6.65

2. 其他关联交易

√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
收购子公司及联营公司的对价	0.15
处置子公司的对价	13.34
利息收入	2.04
利息费用	3.83
关联方担保—提供担保	110.53
关联方担保—接受担保	255.15
销售商品房	0.62

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 271.98 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	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 01
3、债券代码	185771.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 17 日
7、到期日	2027 年 5 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 03
3、债券代码	185772.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 24 日
7、到期日	2027 年 5 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.84
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 05
3、债券代码	185916.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 24 日

7、到期日	2027 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 07
3、债券代码	185965.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2027 年 7 月 5 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 09
3、债券代码	137826.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 23 日
7、到期日	2027 年 9 月 23 日
8、债券余额	15.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 01
3、债券代码	138935.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 2 月 21 日
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 05
3、债券代码	115478.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 13 日
7、到期日	2028 年 6 月 13 日
8、债券余额	9.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日
7、到期日	2028 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 07
3、债券代码	240203.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 22 日
7、到期日	2028 年 12 月 22 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.03
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04
3、债券代码	185773.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 24 日
7、到期日	2029 年 5 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 06
3、债券代码	185917.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 24 日
7、到期日	2029 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 08
3、债券代码	155866.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 5 日
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 01
3、债券代码	240622.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 03
3、债券代码	241516.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 18 日
7、到期日	2030 年 9 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 10
3、债券代码	137827.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 23 日
7、到期日	2029 年 9 月 23 日
8、债券余额	10.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 02
3、债券代码	138936.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 2 月 21 日
7、到期日	2030 年 2 月 21 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 04
3、债券代码	115026.SH
4、发行日	2023 年 3 月 23 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 3 月 24 日
7、到期日	2030 年 3 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 08
3、债券代码	240401.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 12 月 22 日
7、到期日	2030 年 12 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 06
3、债券代码	115479.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2033 年 6 月 13 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 02
3、债券代码	240623.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 7 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 04
3、债券代码	241517.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 9 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
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	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	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）	1、报告期内，21 穗建 03 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2024 年 8 月 16 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.10%；（2）根据发行人于 2024 年 9 月 10 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 11.60 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 13 日，发行人已按时完成回售资金兑付；（3）根据发行人于 2024 年 10 月 22 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 11.60 亿元。 2、报告期内，21 穗建 05 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2024 年 8 月 29 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 05"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.39%；（2）根据发行人于 2024 年 9 月 25 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 05"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 1.93 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付；（3）根据发行人于 2024 年 11 月 4 日公布的《广州市城市建设开发

	有限公司关于"21 穗建 05"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 1.93 亿元。
--	--

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	185916.SH 、 185965.SH 、 137826.SH 、 138935.SH 、 115478.SH 、 240203.SH 、 185917.SH 、 155866.SH 、 240622.SH 、 241516.SH 、 137827.SH 、 138936.SH 、 115026.SH 、 240401.SH 、 115479.SH 、 240623.SH 、 241517.SH
债券简称	22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
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）	不适用

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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240622.SH	24 穗建 01	否	不适用	5.00	0.00	0.00
240623.SH	24 穗建 02	否	不适用	10.00	0.00	0.00
241516.SH	24 穗建 03	否	不适用	2.00	0.00	0.00
241517.SH	24 穗建 04	否	不适用	8.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240622.SH	24 穗建 01	8.00	0.00	8.00	0.00	0.00	0.00
240623.SH	24 穗建 02	2.00	0.00	2.00	0.00	0.00	0.00
241516.SH	24 穗建 03	10.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00
241517.SH	24 穗建 04	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
240622.SH	24 穗建 01	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
240623.SH	24 穗建 02	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
241516.SH	24 穗建 03	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
241517.SH	24 穗建 04	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：185771.SH

债券简称	22 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185772.SH

债券简称	22 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185916.SH

债券简称	22 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发

	挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185965.SH

债券简称	22 穗建 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137826.SH

债券简称	22 穗建 09
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：138935.SH

债券简称	23 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年

	付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115478.SH

债券简称	23 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188439.SH

债券简称	21 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188731.SH

债券简称	21 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188802.SH

债券简称	21 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

行情况	
-----	--

债券代码：240203.SH

债券简称	23 穗建 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185774.SH

债券简称	22 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185773.SH

债券简称	22 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185917.SH

债券简称	22 穗建 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155866.SH

债券简称	22 穗建 08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：240622.SH

债券简称	24 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：241516.SH

债券简称	24 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137827.SH

债券简称	22 穗建 10
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：138936.SH

债券简称	23 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、

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

债券代码：115026.SH

债券简称	23 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：240401.SH

债券简称	23 穗建 08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115479.SH

债券简称	23 穗建 06
------	----------

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

债券代码：240623.SH

债券简称	24 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：241517.SH

债券简称	24 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

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	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名	钟晔、叶静怡

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路中信证券大厦
联系人	王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科、王旭东
联系电话	0755-23835481

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23

	穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号院 5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 2 月 21 日	原会计师事务所审计服务期限届满	已经董审议通过	不会对发行人正常经营和偿债能力产生重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

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。

2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	主要为银行存款及监控户存款	378.27	-3.38	不适用
其他应收款	主要为应收关联方往来款及保证金和押金	712.56	24.88	不适用
存货（流动资产）	主要为开发中房地产项目的投资成本	1,964.18	-11.44	不适用
应收票据	主要为销售商品、提供劳务收到的商业承兑汇票	0.57	143.44	主要为本年向关联方销售商品增加所致
预付款项	主要为预付土地款	21.11	-64.41	主要为未取得土地证的地价款。余额减少主要是由于去年末余额已随着取得土地证而转入开发中物业
投资性房地产	主要为自持物业与商业物业	68.74	-39.10	本年末余额减少主要是由于本年处置了天河环贸中心
在建工程	主要为长租公寓的装修工程	0.21	-97.59	主要是由于本年在建工程完工转固定资产以及计提减值
无形资产	主要为自持项目的土地使用权	8.98	281.27	主要为本年新增一项自持项目的土地使用权
其他非流动资产	主要为预付长期资产款	1.18	100.00	本年新增预付长期资产款

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	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	378.27	145.3	-	38.41

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的 账面价值	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（%）
存货	2,039.31	400.33	-	19.63
无形资产	8.98	6.02	-	67.04
合计	2,426.56	551.65	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

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：49.654 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：44.084 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：5.57 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：5.57 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：0.60%，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 275.17 亿元和 266.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.01%。

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	1 年以内（	超过 1 年（		

		含)	不含)		
公司信用类债券	-	47.62	211.18	258.80	96.96%
银行贷款	-	7.62	-	7.62	2.86%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	0.46	0.02	0.48	0.18%
合计	-	55.70	211.20	266.90	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 237.17 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.98 亿元，且共有 43.98 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 834.16 亿元和 742.71 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.96%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	47.62	211.18	258.80	34.85%
银行贷款	-	125.51	309.72	435.23	58.60%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	41.72	6.96	48.68	6.55%
合计	-	214.85	527.86	742.71	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 237.17 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.98 亿元，且共有 43.98 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
合同负债	724.27	866.28	-16.39	不适用
其他应付款	633.92	595.30	6.49	不适用

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	309.72	422.07	-26.62	不适用
短期借款	0.91	0.40	128.07	主要为一家子公司新增一笔短期借款
应付账款	416.42	293.34	41.96	主要是由于项目规模增长，应付工程款余额增加
应付职工薪酬	6.19	12.78	-51.59	主要是受业绩影响绩效奖金下滑所致
递延所得税负债	4.55	25.80	-82.35	主要是本期多个前期通过资产收购取得的项目结转收入，对应结转收购溢价确认的递延所得税负债
递延收益	0.55	1.02	-46.59	主要为一项政府补助减少
其他非流动负债	8.38	16.34	-48.70	主要为偿还合作方股东借款以及递延土地增值税减少

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：43.40 亿元

报告期非经常性损益总额：5.03 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州越秀城开房地产开有	是	90.50%	房地产开发	494.92	109.78	91.28	73.80

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州越秀华城房地产开发有限公司	是	90.50%	房地产开发	110.14	72.48	24.40	11.61
广州市品臻房地产开发有限公司	否	44.35%	房地产开发	289.95	101.68	92.65	61.83

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：68.84 亿元

报告期末对外担保的余额：52.24 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-16.60 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：52.24 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合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²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、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐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

无。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
盖章页）

广州市城市建设开发有限公司
有限公司
2025 年 * 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,826,929,842	39,150,253,174
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	56,613,825	23,256,006
应收账款	669,715,447	573,597,359
应收款项融资		
预付款项	2,110,710,744	5,930,866,461
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	71,255,911,042	57,059,239,924
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	196,418,055,683	221,799,476,124
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	14,590,036,553	14,189,912,410
流动资产合计	322,927,973,136	338,726,601,458
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,798,193,856	17,892,712,758
存货-非流动	7,512,890,822	8,739,490,307

其他权益工具投资	1,006,852,382	1,039,290,409
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,874,360,000	11,288,304,088
固定资产	1,630,639,183	1,873,854,935
在建工程	20,526,783	853,277,614
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	553,998,050	668,103,602
无形资产	898,456,332	235,648,214
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,075,535,520	2,905,841,404
其他非流动资产	117,874,656	0
预付款项		
非流动资产合计	40,489,327,584	45,496,523,331
资产总计	363,417,300,720	384,223,124,789
流动负债：		
短期借款	91,229,562	40,000,000
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	254,131,190	341,592,084
应付账款	41,641,783,416	29,334,273,877
预收款项		
合同负债	72,426,770,970	86,628,239,007
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	618,709,676	1,278,009,858
应交税费	6,349,923,873	7,833,354,958
其他应付款	63,392,339,857	59,530,114,019
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,960,030,283	16,700,745,989

其他流动负债	14,956,909,016	18,318,575,300
流动负债合计	216,691,827,843	220,004,905,092
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	30,971,721,879	42,207,264,081
应付债券	21,117,744,781	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	488,361,826	574,533,277
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	54,583,675	102,200,392
递延所得税负债	455,324,274	2,580,396,517
其他非流动负债	837,974,580	1,633,570,086
非流动负债合计	53,925,711,015	65,323,042,561
负债合计	270,617,538,858	285,327,947,653
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,052,671,284	19,608,705,809
减：库存股		
其他综合收益	1,226,239,361	1,319,121,836
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,605,461,338
一般风险准备		
未分配利润	21,529,431,211	27,398,259,572
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,931,837,228	56,531,548,555
少数股东权益	42,867,924,634	42,363,628,581
所有者权益（或股东权益）合计	92,799,761,862	98,895,177,136
负债和所有者权益（或股东权益）总计	363,417,300,720	384,223,124,789

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,682,784,921	2,295,718,895
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	6,697,410	6,566,400
应收款项融资		
预付款项	41,220,844	40,438,496
其他应收款	138,372,725,098	142,550,587,380
其中：应收利息		
应收股利		
存货	514,525,190	673,982,176
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	28,651,167	0
流动资产合计	143,646,604,630	145,567,293,347
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,184,571,257	25,947,243,546
其他权益工具投资	962,668,000	993,915,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	650,010,000	643,199,000
固定资产	32,053,608	15,938,287
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,733,712	18,833,444
无形资产	0	2,716,228
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,832,036,577	27,621,845,505

资产总计	151,478,641,207	173,189,138,852
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	235,111,743	460,163,426
预收款项		
合同负债	236,272,848	339,167,104
应付职工薪酬	117,298,383	448,960,713
应交税费	60,125,284	651,722,614
其他应付款	113,139,424,029	107,962,121,675
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	5,158,566,664	7,909,351,794
其他流动负债	17,689,782	0
流动负债合计	118,964,488,733	117,771,487,326
非流动负债：		
长期借款	0	811,597,520
应付债券	21,117,744,781	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,151,775	11,275,665
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	0	47,549,135
递延所得税负债	153,255,536	322,211,882
其他非流动负债	0	955,510
非流动负债合计	21,273,152,092	19,418,667,920
负债合计	140,237,640,825	137,190,155,246
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		25,856,226,328
减：库存股		
其他综合收益	591,578,633	650,279,527

专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,605,461,338
未分配利润	2,525,926,377	1,287,016,413
所有者权益（或股东权益）合计	11,241,000,382	35,998,983,606
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,478,641,207	173,189,138,852

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	82,535,018,160	76,238,200,945
其中：营业收入	82,535,018,160	76,238,200,945
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	76,761,318,154	67,427,186,983
其中：营业成本	70,915,878,718	62,141,717,818
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,758,322,858	1,398,728,365
销售费用	3,065,750,900	2,667,983,774
管理费用	901,753,493	1,324,279,474
研发费用		
财务费用	119,612,185	-105,522,448
其中：利息费用	477,467,620	164,661,565
利息收入	508,594,318	515,249,790
加：其他收益	55,307,942	17,931,325
投资收益（损失以“－”号填列）	1,710,460,244	1,074,831,305
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,010,710,947	743,882,127
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）	-37,982,177	-1,130,446,615
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,175,365,973	-1,773,855,946
资产处置收益（损失以“—”号填列）	2,658,433	555,155
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	4,328,778,475	7,000,029,186
加：营业外收入	124,522,021	124,810,647
减：营业外支出	113,756,565	27,921,605
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	4,339,543,931	7,096,918,228
减：所得税费用	1,163,263,503	1,939,376,719
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,176,280,428	5,157,541,509
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,176,280,428	5,157,541,509
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,913,114,399	4,385,490,528
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	263,166,029	772,050,981
六、其他综合收益的税后净额	-92,882,475	-20,163,000
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-92,882,475	-20,163,000
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-92,882,475	-20,163,000
（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	-92,882,475	-20,163,000
（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		
（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		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,083,397,953	5,137,378,509
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,820,231,924	4,365,327,528
（二）归属于少数股东的综合收益总额	263,166,029	772,050,981
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	310,121,180	991,033,801
减：营业成本	-88,635,438	-277,095,203
税金及附加	-266,654,780	-9,649,858
销售费用	68,032,482	136,873,736
管理费用	133,535,192	324,788,179
研发费用		
财务费用	857,271,054	1,119,406,158
其中：利息费用	1,023,299,852	991,232,438
利息收入	288,077,099	83,215,472
加：其他收益	49,001,490	2,873,992
投资收益（损失以“－”号填	4,844,551,711	2,076,260,134

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,069,518	-35,247,601
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）	6,811,000	15,489,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-42,960	-44,199
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,506,893,911	1,791,289,716
加：营业外收入	3,412,435	5,045,698
减：营业外支出	763,096	1,269,651
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,509,543,250	1,795,065,763
减：所得税费用	17,837,478	191,098,805
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,491,705,772	1,603,966,958
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,491,705,772	1,603,966,958
（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	-58,700,894	-20,163,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-58,700,894	-20,163,000
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	-58,700,894	-20,163,000
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		
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		
六、综合收益总额	4,433,004,878	1,583,803,958
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	69,558,065,887	75,681,316,550
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	590,528,090	750,497,169
收到其他与经营活动有关的现金	3,871,303,561	640,781,113
经营活动现金流入小计	74,019,897,538	77,072,594,832
购买商品、接受劳务支付的现金	24,506,309,158	50,738,265,739

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	2,143,811,997	2,942,676,330
支付的各项税费	7,857,426,883	8,315,668,487
支付其他与经营活动有关的现金	25,273,610,403	5,124,643,362
经营活动现金流出小计	59,781,158,441	67,121,253,918
经营活动产生的现金流量净额	14,238,739,097	9,951,340,914
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	412,400,957	330,949,178
分得股利或利润所取得的现金	92,000,000	102,968,961
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,901,152	24,935,468
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	6,049,576,462	11,770,682,866
投资活动现金流入小计	6,563,878,571	12,229,536,473
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	336,034,057	348,260,085
投资支付的现金	883,803,000	1,395,323,085
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	6,507,863,496	1,608,426,060
投资活动现金流出小计	7,727,700,553	3,352,009,230
投资活动产生的现金流量净额	-1,163,821,982	8,877,527,243
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,343,277,226	10,707,589,885
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,343,277,226	6,016,199,885

取得借款收到的现金	18,462,243,404	30,444,471,364
发行债券收到的现金	7,296,060,000	6,893,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	13,008,134,391	3,933,005,449
筹资活动现金流入小计	40,109,715,021	51,978,166,698
偿还债务支付的现金	32,061,770,067	28,069,805,774
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,010,847,762	3,416,112,873
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,200,000	146,658,192
支付其他与筹资活动有关的现金	17,461,931,663	31,759,274,585
筹资活动现金流出小计	52,534,549,492	63,245,193,232
筹资活动产生的现金流量净额	-12,424,834,471	-11,267,026,534
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35,518	408
五、现金及现金等价物净增加额	650,118,162	7,561,842,031
加：期初现金及现金等价物余额	22,647,270,329	15,085,428,298
六、期末现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	266,833,829	903,920,476
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,278,002,402	127,795,944
经营活动现金流入小计	1,544,836,231	1,031,716,420
购买商品、接受劳务支付的现金	111,589,277	108,231,426
支付给职工及为职工支付的现金	294,644,270	271,685,509
支付的各项税费	177,184,566	198,749,609
支付其他与经营活动有关的现金	271,156,917	312,720,678
经营活动现金流出小计	854,575,030	891,387,222

经营活动产生的现金流量净额	690,261,201	140,329,198
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	238,331,895	323,937,952
分得股利或利润所收到的现金	0	674,730,407
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	33,562,323
收到其他与投资活动有关的现金	23,933,834,561	35,268,545,168
投资活动现金流入小计	24,172,166,456	36,300,775,850
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,946,562	6,351,076
投资支付的现金	987,711,568	1,390,042,916
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	28,681,692,597	45,509,833,258
投资活动现金流出小计	29,679,350,727	46,906,227,250
投资活动产生的现金流量净额	-5,507,184,271	-10,605,451,400
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	4,691,390,000
取得借款收到的现金	0	552,096,900
发行债券收到的现金	7,296,060,000	6,893,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	34,009,107,137	30,607,487,264
筹资活动现金流入小计	41,305,167,137	42,744,074,164
偿还债务支付的现金	7,952,174,535	1,601,449,690
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,263,528,377	1,065,356,633
支付其他与筹资活动有关的现金	24,825,737,583	28,389,433,433
筹资活动现金流出小计	34,041,440,495	31,056,239,756
筹资活动产生的现金流量净额	7,263,726,642	11,687,834,408
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	369	0
五、现金及现金等价物净增加额	2,446,803,941	1,222,712,206
加：期初现金及现金等价物余额	2,225,899,312	1,003,187,106
六、期末现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

