
广州市城市建设开发有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2025 年 6 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.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
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.....	29
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
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.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

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、本期	指	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日
报告期末	指	2025 年 6 月 30 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括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	副董事长、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

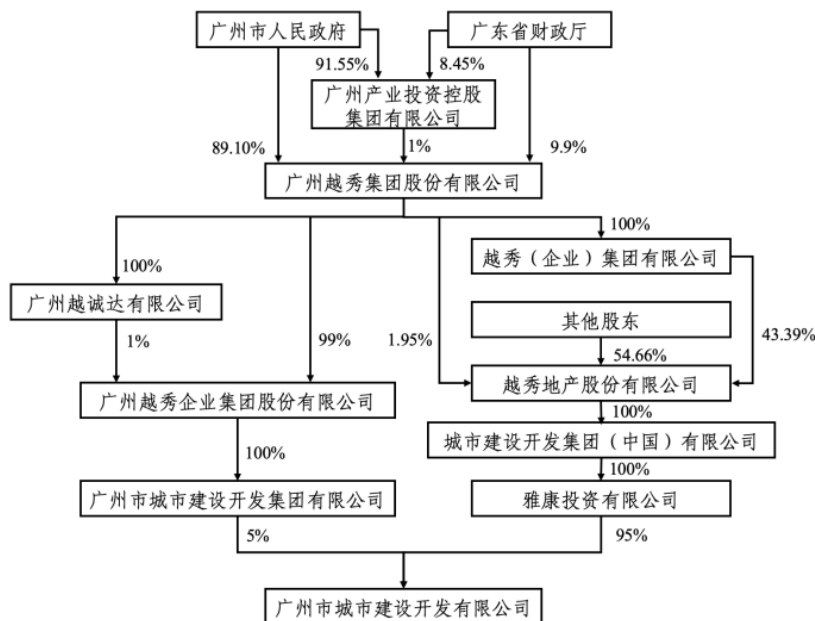
报告期末控股股东资信情况：资信良好

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

¹均包含股份，下同。

（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

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	变更人员姓名	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
高级管理人员	李尔	总经理助理	上任	2025 年 3 月	-
监事	李慧婷	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	杨辉	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月
监事	李红	监事	离任	2025 年 1 月	2025 年 1 月

（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：3 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 15.79%。

（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，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

2025年上半年，全球经济在贸易摩擦及地缘政治紧张局势尚未根本缓和的背景下，复苏动能依然脆弱。中国经济在有效政策支撑和内生动能逐步修复的共同作用下，展现出较强的发展韧性。上半年国内生产总值同比增长约5.3%，增速在全球主要经济体中继续保持领先，经济结构优化升级持续推进。

房地产市场整体呈现“结构性修复、边际改善”的特征。随着前期政策累积效应逐步释放，市场活跃度有所提升，销售端出现改善迹象，特别是一、二线核心城市表现相对稳健。根据国家统计局数据，上半年全国商品房销售面积和销售额同比分别下降3.5%和5.5%，降幅较2024年同期明显收窄。房地产开发投资额同比下降11.2%，住宅新开工面积同比降幅有所改善，显示市场正处于企稳修复的关键阶段，但信心和预期的实质性恢复仍需时间。

土地市场分化格局进一步深化。一线及核心二线城市凭借坚实的经济基本面、持续的人口流入及优质地块供应增加，土地市场热度相对较高，成交金额同比增长；而三、四线城市土地市场需求持续低迷，成交金额同比下降。房企投资策略保持谨慎，资金与资源进一步集中于高能级城市的优质板块，“以销定投”成为普遍选择。

（3）行业地位与竞争优势

2025年上半年，发行人抓住市场“筑底企稳”的机会，灵活精准施策，深化实施“一盘一策”营销策略，保持市场领先的地位，根据克而瑞统计，越秀地产上半年销售金额排名保持全国前8，其中广州排名第2，北京首次排名第1及上海排名第6。

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。

2024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，赋予地方更多自主权，支持各地结合市场情况灵活调整限购、限贷等政策，缓解市场下行压力。在需求端，鼓励提升居民消费能力，通过降低购房门槛、优化住房公积金政策、推动以旧换新等举措，释放刚性和改善性住房需求；在供给端，持续推进城中村改造、旧城改造、收购存量商品房，加大优质住房供给，推动“好房子”建设，促进绿色智慧住宅发展。在金融与财税方面，落实房地产融资“白名单”机制，支持优质房企合理融资需求，推动行业形成良性循环。同时，财政与金融政策协同发力，打出政策“组合拳”，强调防范化解风险，稳定市场预期。整体来看，相关政策有助于稳定信心，改善供需结构，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） 主营业务情况

1. 分板块情况

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	403.30	355.16	11.94	94.90	323.75	269.34	16.81	96.65
租金	1.12	0.82	27.19	0.26	2.02	0.67	67.03	0.60
其他	20.53	19.71	4.00	4.83	9.20	7.53	18.15	2.75
合计	424.95	375.69	11.59	100.00	334.98	277.54	17.15	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

2025年半年度，公司房屋销售营业收入较去年同期增加 24.57%，房屋销售营业成本较去年同期增加 31.86%，公司房屋销售营业收入和营业成本大幅增加主要是由于本期集中交付规模较去年同期有所增长所致；公司租金营业收入较去年同期减少 44.55%，租金业务营业成本较去年同期增加 22.39%，公司租金营业收入大幅减少主要是去年末处置广州环贸中心写字楼及停车场导致本期可出租的物业减少所致；公司其他业务营业收入较去年同期增加 123.15%，其他业务营业成本较去年同期增加 161.75%，公司其他业务大幅变动主要是由于本期广州鹏辉贸易有限公司向联营企业及合营企业材料销售业务增加。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

2025年下半年，发行人将继续围绕“稳业绩、谋突破、精管理、提能力”为工作主题，聚焦加快销售和去库存、提升商业运营能力、深化组织变革与精益管理，全力完成年度销售目标及各项经营任务。发行人将因应市场变化，实施“一盘一策”的精准营销与定价策略，加强市场研判，灵活调整营销手段，确保全年销售与现金回款目标的实现。同时，以客户为中心强化产品创新和客户研究，扩大设计施工一体化范围，全面落实“4x4 好产品”体系，持续提升产品竞争力。

在投资方面，发行人坚持精准投资策略，强化投研体系，聚焦核心城市核心地段，增加优质地块储备，优化资源配置，重点投向一线及核心二线城市，并积极与优秀企业合作，不断提升整体投资能力。

在商业运营方面，发行人将继续坚持“商住并举”发展战略，持续提升商业项目的招商和运营能力，着力提高写字楼、购物中心、酒店及服务式公寓等业态的出租率和租金水平，优化租户结构，实现商业经营稳健增长。同时稳健发展物业管理与城市服务业务，深化“四保一服”，提高业主及客户满意度，重点拓展社区增值服务，推动康养业务提升入住率与品牌影响力，探索新的增长机遇。

在财务方面，发行人将持续保持“三道红线”绿档达标，发行人母公司越秀地产继续保持惠誉 BBB-投资级信用评级，展望调升至稳定，并于8月获得标普 BBB-投资级信用评级，展望稳定。通过完善风险监控体系和动态预警机制，强化流动性管控，优化销售回款流程，确保经营性现金流持续净流入。同时保持有息负债稳定并降低融资成本，保持境内外多元化融资渠道畅通，优化债务结构，保障资金安全。

在管理方面，发行人将深化“好产品、好服务、好品牌和好团队”的“四好”企业建设，加快构建以“产品力、服务力”为核心的系统开发与运营能力。贯彻“好房子”政策，推进产品标准化与设计施工一体化建设，提升开发效率和产品质量。通过“精总部、轻区域、强城市”的组织变革路径，提升人员效能，优化业绩评价与激励机制，推动人才培养与价值创造。

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地缘政治不稳定的风险

当前，美国关税政策调整等因素导致地缘政治缺乏稳定性。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，因此地缘政治不稳定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。加上陆续发生部分房地产企业出现信用/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，对公司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，受国内产业升级、人口结构变化及国际经济环境等因素影响，中国的劳动力成本普遍上升，土地使用权价格整体也呈现上涨趋势。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办理房屋按揭贷款提供担保。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，若消费者无力偿贷，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，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 土地政策风险

土地是房地产企业经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对发行人经营造成重大影响。

⑭ 税收政策风险

目前，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面，相关税收政策的变化将直接影响购房者住房需求，从而影响房地产企业的销售经营。未来，若国家进一步提高相关税收标准，或对个人在房产的持有环节进行征税，将对发行人销售收入产生不利影响。

⑮ 利率风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于公司债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

⑯ 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

展望 2025 年下半年，全球通胀放缓推动主要经济体进入降息周期，流动性环境趋于改善；尽管地缘政治与贸易关税仍存不确定性，全球经济将呈波动性复苏。中国经济在宏观政策强化支持下将稳中求进，财政货币协同发力激发内需活力，主要经济指标稳步改善。房地产政策聚焦“稳定市场、激活需求、优化供给、化解风险”，进一步支持行业止跌回稳。考虑到上半年虽现边际改善但购房者观望仍较高，发行人将以持续宽松政策窗口为契机，在波动中推动市场进一步筑底企稳。

为此，发行人将围绕“稳业绩、谋突破、精管理、提能力”为工作主线，聚焦加快销售和去库存、提升商业运营能力、深化组织变革与精益管理，全力完成 2025 年年度销售与经营目标。因应市场变化，实施“一盘一策”的精准营销与定价策略，加强市场研判，把握政策与市场机会，灵活调整营销策略，确保全年销售目标与现金回款目标达成；持续盘点营销人才组织，完善营销考核机制；以客户为中心强化客研体系与产品创新，扩大设计施工一体化范围，全面落实“4x4 好产品”，持续提升产品竞争力，并通过强化投资能力、经营能力、产品能力与服务能力，全面提升运营效率、实现降本增效，深化精益管理。

在投资端，发行人坚持精准投资策略，强化投研体系以支撑精准决策，聚焦核心城市、核心地段持续深耕，着力增加优质地块、不断提高资源质量；优化资源配置，重点投向一线城市和重点二线城市的核心区域，同时持续加强与优秀企业合作，整体提升投资能力，有效应对市场竞争，把握结构性机会。

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

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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

施	
---	--

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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 日后的最近回售日	-
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(%)	1.95
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 8 月 31 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 8 月 31 日后的最近回售日	-
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(%)	1.95
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 8 月 31 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8月31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8月31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8月31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8月31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8月31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8月31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8月31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 2025 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	25 广城 01
3、债券代码	243521.SH
4、发行日	2025 年 8 月 18 日
5、起息日	2025 年 8 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 8 月 19 日
7、到期日	2030 年 8 月 19 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	1.95
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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2025 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	25 广城 02
3、债券代码	243522.SH
4、发行日	2025 年 8 月 18 日
5、起息日	2025 年 8 月 19 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2035 年 8 月 19 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
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

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	137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188731.SH、240203.SH、185774.SH、185771.SH、185773.SH、185772.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH
债券简称	22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 04、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 01、22 穗建 04、22 穗建 03、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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" 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）	<p>1、报告期内，22 穗建 01 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2025 年 4 月 16 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"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 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 14 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 3.70 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 17 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 2025 年 6 月 18 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 01"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 3.70 亿元。</p> <p>2、报告期内，22 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 2025 年 4 月 23 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 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 1.95%；（2）根据发行人于 2025 年 5 月 21 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"22 穗建 03"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 9.55 亿元，回售资金兑付日为 2025 年 5 月 24 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</p>

	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2025年6月25日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于“22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9.55亿元。
--	--

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	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

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：137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185771.SH、185774.SH、185772.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01
------	--

	、22 穗建 02、22 穗建 03、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
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

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 未经审计

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

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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
其他应收款	应收关联方往来款，应收少数股东及其关联方往来款	682.79	-4.18	不适用
存货（流动资产）	开发中物业，已完工开发产品	1,657.68	-15.60	不适用
应收票据	应收商业汇票	0.12	-78.87	主要是由于逐步减少使用票据的结算方式
应收账款	应收销售材料款	8.80	31.39	主要是由于本期对联营企业及合营企业销售材料业务增长
预付款项	预付土地款及其他预付款项	8.07	-61.75	主要是由于上年末的预付土地款已随着开发进度转入开发物业
长期股权投资	对联营企业的投资及对合营企业的投资	246.50	31.13	主要是由于本期新增联营企业及合营企业投资以及琶洲南等项目因结转收入而确认的损益调整

（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	322.23	104.05	—	32.29
存货	1,733.06	343.40	—	19.81
合计	2,055.29	447.45	—	—

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：5.57 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：0.02 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：5.55 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：5.55 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：0.57%，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 266.90 亿元和 257.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.68%。

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	-	38.62	210.22	248.84	96.80
银行贷款	-	7.62	-	7.62	2.96
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	0.34	0.28	0.62	0.24
合计	-	46.58	210.50	257.08	—

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 227.21 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 17.99 亿元。

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 742.71 亿元和 672.39 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.47%。

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	-	38.62	210.22	248.84	37.01
银行贷款	-	64.62	343.74	408.36	60.73
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	10.06	5.13	15.19	2.26
合计	-	113.30	559.09	672.39	—

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 227.21 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 17.99 亿元。

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，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	335.58	-19.41	不适用
合同负债	553.18	-23.62	不适用
其他应付款	579.43	-8.60	不适用

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
长期借款	343.74	10.99	不适用
短期借款	0.43	-52.40	主要是偿还到期借款所致
一年内到期的非流动负债	100.18	-40.93	主要是偿还到期借款所致

（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：38.54 亿元

报告期非经常性损益总额：0.67 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
广州市品臻房地产开发有限公司	否	49%	房地产开发经营	169.14	116.94	126.97	24.79
上海桑秀房地产开发有限公司	否	50%	房地产开发经营	37.89	29.37	83.45	19.67

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：52.24 亿元

报告期末对外担保的余额：57.80 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.56 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：57.80 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发行人合并口径净资产的 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

适用 不适用

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<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中期报告（2025年）》
盖章页)

广州市城市建设开发有限公司
有限公司
2025年8月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025年06月30日

编制单位： 广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	32,223,308,493	37,826,929,842
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	11,962,038	56,613,825
应收账款	879,933,154	669,715,447
应收款项融资		
预付款项	807,285,778	2,110,710,744
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	68,278,885,109	71,255,911,042
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	165,767,666,781	196,418,055,683
其中：数据资源		
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	15,615,338,797	14,590,036,553
流动资产合计	283,584,380,150	322,927,973,136
非流动资产：		
非流动存货	7,538,700,951	7,512,890,822
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	24,649,980,816	18,798,193,856
其他权益工具投资	1,006,852,382	1,006,852,382
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,816,020,000	6,874,360,000
固定资产	1,526,773,867	1,630,639,183
在建工程	21,658,503	20,526,783
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	550,453,200	553,998,050
无形资产	1,084,534,840	898,456,332
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,140,345,695	3,075,535,520
其他非流动资产	132,347,623	117,874,656
非流动资产合计	46,467,667,877	40,489,327,584
资产总计	330,052,048,027	363,417,300,720
流动负债：		
短期借款	43,428,551	91,229,562
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	220,766,935	254,131,190
应付账款	33,558,336,645	41,641,783,416
预收款项		
合同负债	55,317,794,185	72,426,770,970
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	461,956,046	618,709,676
应交税费	5,100,822,688	6,349,923,873
其他应付款	57,942,739,975	63,392,339,857
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	10,018,040,245	16,960,030,283
其他流动负债	12,264,279,989	14,956,909,016
流动负债合计	174,928,165,259	216,691,827,843
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	34,374,080,313	30,971,721,879
应付债券	21,021,819,638	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	512,598,568	488,361,826
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	54,651,257	54,583,675
递延所得税负债	561,194,998	455,324,274
其他非流动负债	618,317,133	837,974,580
非流动负债合计	57,142,661,907	53,925,711,015
负债合计	232,070,827,166	270,617,538,858
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	19,052,671,284
减：库存股		
其他综合收益	1,226,239,361	1,226,239,361
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,523,495,372
一般风险准备		
未分配利润	23,098,659,148	21,529,431,211
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	51,501,065,165	49,931,837,228
少数股东权益	46,480,155,696	42,867,924,634
所有者权益（或股东权益）合计	97,981,220,861	92,799,761,862
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,052,048,027	363,417,300,720

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司资产负债表

2025年06月30日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,130,925,177	4,682,784,921
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	8,177,552	6,697,410
应收款项融资		
预付款项	49,541,972	41,220,844
其他应收款	132,169,230,184	138,372,725,098
其中：应收利息		
应收股利		
存货	514,525,189	514,525,190
其中：数据资源		
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	104,505,273	28,651,167
流动资产合计	140,976,905,347	143,646,604,630
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	8,403,365,257	6,184,571,257
其他权益工具投资	962,668,000	962,668,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	607,240,000	650,010,000
固定资产	30,226,694	32,053,608
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,867,030	2,733,712
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
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	10,031,366,981	7,832,036,577
资产总计	151,008,272,328	151,478,641,207
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	7,200,349	-
应付账款	227,029,089	235,111,743
预收款项		
合同负债	226,889,416	236,272,848
应付职工薪酬	55,909,863	117,298,383
应交税费	41,512,966	60,125,284
其他应付款	113,729,281,518	113,139,424,029
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	4,259,078,736	5,158,566,664
其他流动负债	16,605,320	17,689,782
流动负债合计	118,563,507,257	118,964,488,733
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	21,021,819,638	21,117,744,781
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	28,393,499	2,151,775
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	129,316,355	153,255,536
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,179,529,492	21,273,152,092
负债合计	139,743,036,749	140,237,640,825
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		
减：库存股		
其他综合收益	591,578,633	591,578,633
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,523,495,372
未分配利润	2,550,161,574	2,525,926,377
所有者权益（或股东权益）合计	11,265,235,579	11,241,000,382
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,008,272,328	151,478,641,207

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

合并利润表
2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入	42,495,483,590	33,497,649,213
其中：营业收入	42,495,483,590	33,497,649,213
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	39,580,788,794	30,027,591,264
其中：营业成本	37,569,075,326	27,753,774,862
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	361,601,453	648,936,085
销售费用	1,313,323,931	1,154,764,219
管理费用	315,280,853	368,630,139
研发费用		
财务费用	21,507,231	101,485,959
其中：利息费用	103,703,240	206,644,581
利息收入	190,032,925	184,866,931
加：其他收益	22,139,897	5,003,425
投资收益（损失以“—”号填列）	1,424,833,964	434,251,140
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,381,977,939	461,258,660
以摊余成本计量的金融资		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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）	-9,640,000	-84,285,431
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-532,109,690	-1,073,428,767
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17,987,437	559,442
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,837,906,404	2,752,157,758
加：营业外收入	22,942,203	83,135,454
减：营业外支出	6,383,388	14,818,651
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,854,465,219	2,820,474,561
减：所得税费用	845,446,953	507,691,873
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,009,018,266	2,312,782,688
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,009,018,266	2,312,782,688
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）	1,569,227,937	1,862,425,379
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,439,790,329	450,357,309
六、其他综合收益的税后净额	-	1,935,750
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,935,750
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,935,750
（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		1,935,750
（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		

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	3,009,018,266	2,314,718,438
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,569,227,937	1,864,361,129
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,439,790,329	450,357,309
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：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	96,624,175	213,115,642
减：营业成本	73,750,037	-68,075,208
税金及附加	18,154,970	6,912,827
销售费用	7,914,168	43,623,321
管理费用	73,045,624	80,302,685
研发费用		
财务费用	303,786,399	558,823,638
其中：利息费用	395,184,805	523,471,432
利息收入	171,003,186	23,345,705

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
加：其他收益	1,239,351	2,349,509
投资收益（损失以“-”号填列）	402,706,948	1,407,871,697
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,701,942
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）	5,930,000	13,761,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-4,662
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,849,276	1,015,505,923
加：营业外收入	560,482	1,201,489
减：营业外支出	113,742	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,296,016	1,016,707,412
减：所得税费用	6,060,819	-28,836,748
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,235,197	1,045,544,160
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,235,197	1,045,544,160
（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	-	1,935,750
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,935,750
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		1,935,750
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		

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	24,235,197	1,047,479,910
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：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	31,529,906,361	28,823,253,461
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	139,258,902	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,948,281,274	272,077,933
经营活动现金流入小计	36,617,446,537	29,095,331,394
购买商品、接受劳务支付的现金	18,399,561,629	16,104,176,997
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		

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	442,856,842	671,722,953
支付的各项税费	5,165,208,380	3,746,826,847
支付其他与经营活动有关的现金	2,322,830,604	2,984,184,445
经营活动现金流出小计	26,330,457,455	23,506,911,242
经营活动产生的现金流量净额	10,286,989,082	5,588,420,152
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
分得股利或利润所取得的现金	-	80,000,000
取得投资收益收到的现金	155,813,395	113,978,329
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,308,861	706,603
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,068,931,460	3,549,581,496
投资活动现金流入小计	2,227,053,716	3,744,266,428
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	243,685,758	108,141,844
投资支付的现金	1,815,672,050	226,760,183
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	2,330,199,195	2,057,540,535
投资活动现金流出小计	4,389,557,003	2,392,442,562
投资活动产生的现金流量净额	-2,162,503,287	1,351,823,866
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,580,725,800	404,797,921
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	10,364,987,673	2,526,716,241
发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,449,315,365	15,483,173,242
筹资活动现金流入小计	18,895,028,838	18,414,687,404
偿还债务支付的现金	16,544,983,604	12,051,045,001
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,506,272,452	1,247,619,976
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	10,458,512,588	16,892,581,859

项目	2025年半年度	2024年半年度
筹资活动现金流出小计	28,509,768,644	30,191,246,836
筹资活动产生的现金流量净额	-9,614,739,806	-11,776,559,432
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,312	17,925
五、现金及现金等价物净增加额	-1,490,262,323	-4,836,297,489
加：期初现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329
六、期末现金及现金等价物余额	21,807,126,168	17,810,972,840

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	80,048,824	32,339,518
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	440,651,284	808,832,505
经营活动现金流入小计	520,700,108	841,172,023
购买商品、接受劳务支付的现金	9,203,432	18,146,906
支付给职工及为职工支付的现金	61,388,520	93,433,636
支付的各项税费	66,767,288	46,076,661
支付其他与经营活动有关的现金	254,050,247	102,647,716
经营活动现金流出小计	391,409,487	260,304,919
经营活动产生的现金流量净额	129,290,621	580,867,104
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,224,481	431,466,984
取得投资收益收到的现金	427,849,200	636,326,696
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		
收到其他与投资活动有关的现金	15,047,725,514	28,419,549,886
投资活动现金流入小计	15,521,799,195	29,487,343,566
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,508	60,627
投资支付的现金	2,244,294,000	483,811,569
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	9,049,152,545	35,399,952,161
投资活动现金流出小计	11,293,464,053	35,883,824,357
投资活动产生的现金流量净	4,228,335,142	-6,396,480,791

项目	2025年半年度	2024年半年度
额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	1,500,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	7,550,823,052	31,073,202,970
筹资活动现金流入小计	9,050,823,052	31,073,202,970
偿还债务支付的现金	2,500,000,000	10,144,969
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	542,265,809	520,196,272
支付其他与筹资活动有关的现金	6,923,754,420	22,634,421,568
筹资活动现金流出小计	9,966,020,229	23,164,762,809
筹资活动产生的现金流量净额	-915,197,177	7,908,440,161
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-107	153
五、现金及现金等价物净增加额	3,442,428,479	2,092,826,627
加：期初现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312
六、期末现金及现金等价物余额	8,115,131,732	4,318,725,939

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：朱辉松 会计机构负责人：李慧婷

