

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 海外監管公告

本公告乃越秀地產股份有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。

茲載列本公司擁有95%的附屬公司廣州市城市建設開發有限公司就其發行公司債券，在上海證券交易所網站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊發之《廣州市城市建設開發有限公司公司債券年度報告(2017年)》、《廣州市城市建設開發有限公司公司債券年度報告摘要》和《廣州市城市建設開發有限公司2017年度財務報表及審計報告》。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一八年四月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及陳靜

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓

---

广州市城市建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

## 重要提示

公司董事、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。

普华永道中天会计师事务所（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

一、截至2017年12月31日，发行人有息债务余额合计3,214,551.25万元，其中：长期借款为2,020,139.67万元，应付债券为797,636.18万元，一年内到期的非流动负债为147,275.00万元，有息其他应付款为219,500.40万元，短期借款30,000.00万元。近年来，发行人为满足经营发展需要，有息债务规模有所增加。若未来发行人有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的资金压力。

二、截至2017年12月31日，发行人存货账面价值为5,336,236.41万元，占期末总资产的比例为42.30%。发行人存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，符合发行人所处房地产行业特性。发行人的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对发行人的经营和未来发展造成影响。

三、截至2017年12月31日，发行人受限资产账面价值为3,148,586.91万元，占总资产的比例为24.96%，主要系用于借款抵押的土地资产、房产、在建工程等。此外，按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。截至2017年12月30日，发行人受监控的物业预收资金余额为413,911.17万元。尽管发行人的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未有银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成发行人不能按时、足额偿付银行借款或其他债务时，受限资产可能会被冻结或处置，从而对发行人的正常经营带来不利影响。

四、截至2017年12月30日，发行人投资性房地产账面价值为1,228,873.00万元，占期末总资产的比例为9.74%，主要系已完工的投资物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产公允价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

除上述事项以外，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节中无重大变化。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 控股股东、实际控制人及董监高情况	9
五、 中介机构情况	9
六、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	11
三、 跟踪资信评级情况	12
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	12
五、 持有人会议召开情况	14
六、 受托管理人履职情况	14
第三节 业务和公司治理情况	15
一、 公司业务情况	15
二、 公司治理、内部控制情况	18
三、 公司独立性情况	18
四、 公司经营情况分析	18
五、 公司本年度新增重大投资状况	18
六、 与主要客户业务往来是否存在严重违约情况	18
七、 非经营性往来占款或资金拆借情况等	18
第四节 财务情况	19
一、 审计情况	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
三、 主要会计数据和财务指标	19
四、 资产情况	20
五、 负债情况	22
六、 对外担保情况	22
七、 利润与其他损益来源情况	22
第五节 重大事项	23
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	23
二、 关于破产相关事项	23
三、 关于司法机关调查事项	23
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	23
五、 其他重大事项的信息披露	23
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	24
第八节 备查文件目录	25
附件财务报表	27
<b>合并资产负债表</b>	<b>28</b>
母公司资产负债表	30
合并利润表	32
母公司利润表	33
合并现金流量表	34

母公司现金流量表 .....	36
合并所有者权益变动表 .....	38
母公司所有者权益变动表 .....	41
担保人财务报表 .....	44
<b>担保人资产负债表（合并） .....</b>	<b>45</b>

## 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
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
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	《中外合资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、最近一年	指	2017年度
最近一年末	指	2017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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/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（ACONINVESTMENTLTD.）
一揽子协议	指	为控制部分子公司而签订的一系列协议，主要包括独家购买权协议、独家管理咨询服务协议、业务经营协议等



## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 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楼自编号01
办公地址	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楼自编号01
办公地址的邮政编码	510623
公司网址	
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	张彬
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楼自编号01
电话	020-88831129
传真	020-88831886
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	公司财务部

#### 四、控股股东、实际控制人及董监高情况

##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况

1. 控股股东姓名/名称：雅康投资有限公司
2. 实际控制人姓名/名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会
3. 控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更，且控股股东、实际控制人的具体信息未发生变化。

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，选任林峰、陈静、吴炜担任公司董事，选任李红担任公司监事，选任林昭远担任公司总经理、吴炜担任公司副总经理、梁睿担任公司首席营销官。

#### 五、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼
签字会计师姓名	王斌、黄晓君

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136600.SH, 136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH
债券简称	16穗建01, 16穗建02, 16穗建03, 16穗建04, 16穗建05, 16穗建06
名称	九州证券股份有限公司
办公地址	西宁市南川工业园区创业路108号
联系人	刘一
联系电话	010-66229000

##### （三）资信评级机构

债券代码	136600.SH, 136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH
债券简称	16穗建01, 16穗建02, 16穗建03, 16穗建04, 16穗建05, 16穗建06
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	青浦区新业路599号1幢968室

#### 六、中介机构变更情况

报告期内，发行人中介机构未发生变更。

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	136600.SH
2、债券简称	16 穗建 01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、到期日	2019 年 7 月 31 日
6、债券余额	10
7、利率（%）	2.95%
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017 年 7 月 31 日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136601.SH
2、债券简称	16 穗建 02
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、到期日	2021 年 7 月 31 日
6、债券余额	20
7、利率（%）	3.00%
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017 年 7 月 31 日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行

1、债券代码	136678.SH
2、债券简称	16 穗建 03
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）
4、发行日	2016 年 8 月 26 日
5、到期日	2022 年 8 月 29 日
6、债券余额	25
7、利率（%）	2.97%
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017 年 8 月 29 日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行

1、债券代码	136679.SH
2、债券简称	16 穗建 04
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）
4、发行日	2016 年 8 月 26 日
5、到期日	2021 年 8 月 29 日
6、债券余额	5
7、利率（%）	3.19%

8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年8月29日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136732.SH
2、债券简称	16穗建05
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（品种一）
4、发行日	2016年9月23日
5、到期日	2021年9月26日
6、债券余额	15
7、利率（%）	2.95%
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年9月26日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行

1、债券代码	136733.SH
2、债券简称	16穗建06
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（品种二）
4、发行日	2016年9月23日
5、到期日	2023年9月26日
6、债券余额	5
7、利率（%）	3.15%
8、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年9月26日支付第一次利息
12、特殊条款的触发及执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136600.SH, 136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH

债券简称	16穗建01, 16穗建02, 16穗建03, 16穗建04, 16穗建05, 16穗建06
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
募集资金总额	本次债券扣除发行费用后募集资金净额为79.68亿元
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	由资金使用部门提出申请，或由公司根据公司及子公司资金使用规划做出资金拨付安排，再依照《资金管理办法》的规定按分级审批权限报相关领导审批，并由财务部资金组向募集资金监管银行提交支付指令、付款合同、付款审批材料等资料。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

### 三、跟踪资信评级情况

债券代码	136600.SH, 136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH
债券简称	16 穗建 01, 16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05, 16 穗建 06
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017年6月27日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
债项评级标识所代表的含义	债券信用质量极高，信用风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	本次跟踪评级与前次评级结果一致，对投资者权益无不利影响。

### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

#### （一）增信措施

报告期内各期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，担保人情况与上期未发生重大变化。

#### （二）增信机制的执行情况

##### 1、报告期内担保人广州越秀集团有限公司的财务情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号 XYZH/2018GZA20175 号的标准无保留意见审计报告，越秀集团最近一年合并口径主要财务数据及指标如下：

##### （1）主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2017年12月31日
<b>资产合计</b>	<b>42,956,411.59</b>
其中：流动资产	21,953,421.50
非流动资产	21,002,990.09
<b>负债合计</b>	<b>36,369,387.72</b>
其中：流动负债	24,583,495.45
非流动负债	11,785,892.27
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,587,023.86</b>
其中：归属于母公司所有者权益合计	2,340,549.78
利润表项目	2017年度
营业总收入	3,726,759.01
营业成本	3,436,694.13
营业利润	575,265.65
<b>利润总额</b>	<b>584,454.18</b>
<b>净利润</b>	<b>384,262.83</b>

其中：归属于母公司所有者的净利润	116,832.40
------------------	------------

## （2）主要财务指标

项目	2017年12月31日/2017年度
资产负债率 <sup>1</sup>	84.67%
净资产收益率 <sup>2</sup>	5.80%
流动比率（倍） <sup>3</sup>	0.89
速动比率（倍） <sup>4</sup>	0.60

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总计/资产总计×100%；
- 2、净资产收益率=净利润/（（期初净资产+期末净资产）/2）×100%；
- 3、流动比率=流动资产/流动负债；
- 4、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债。

### 2、担保人资信状况

越秀集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至2017年12月31日，越秀集团及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计3,488.08亿元的授信额度，其中：已使用授信额度为991.31亿元，未使用授信额度为2,496.77亿元。

### 3、累计对外担保余额

截至2017年12月31日，越秀集团合并口径的对外担保余额为0.49亿元，占当期期末净资产的0.07%，具体明细情况如下：

单位：亿元

序号	被担保单位名称	担保余额
1	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	0.49
合计	-	0.49

### 4、偿债能力分析

截至2017年末，越秀集团经审计合并口径的流动资产为2,195.34亿元，其中：货币资金613.71亿元、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产84.98亿元、预付款项95.52亿元、其他应收款287.98亿元、买入返售金融资产93.41亿元、存货728.49亿元、一年内到期的非流动资产76.75亿元、其他流动资产117.31亿元。截至2017年末，越秀集团未使用银行授信额度为2,496.77亿元。综上所述，担保人流动资产规模较大，具有较强的变现能力，且拥有充足的银行授信额度，能够为本次债券按时还本付息提供有效保障。

### 5、担保人其他主要资产情况

截至2017年12月31日，越秀集团业务涉及地产、金融、交通基建和造纸等产业。经过逐年发展和产业结构调整，核心业务板块包括地产、金融和交通基建三大主业，其中地产业务主要是由越秀地产股份有限公司（00123.HK）及越秀房地产投资信托基金（00405.HK）进行经营管理；金融板块拥有银行、证券、租赁、产业基金、融资担保、小额贷款等多个境内外金融业务平台；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路和桥梁。

三大主业构成了越秀集团营业收入的主要来源，造纸等业务则对其收益形成有效的补充。

截至2017年末，越秀集团合并范围内受限资产账面价值合计为505.84亿元，主要系越秀集团及其合并范围内子公司的借款和融资租赁抵质押资产，包括地产板块的存货及投资性房地产、交通基建板块的公路收费权和金融板块的长期应收款等。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因	占比
货币资金	7.90	代收代付监管账户、定期存单、用于担保或质押的定期存款、银承保证金、信用证保证金、住房公积金户、公积金户及新股申购金	1.56%
存货	256.33	用于担保	50.67%
固定资产	0.02	产权已被法院查封，处于拍卖中	0.00%
无形资产	0.05	产权已被法院查封，处于拍卖中	0.01%
在建工程	5.95	用于担保	1.18%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26.50	债券质押用于回购融资	5.24%
融出资金	5.59	收益权用于质押式回购融资	1.10%
可供出售金融资产	46.39	-	9.17%
其中：债券	41.22	质押用于回购融资	8.15%
集合资产管理计划	1.55	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回	0.31%
股票	3.62	处于限售期	0.72%
长期应收款	94.55	质押或保理	18.69%
其他	62.55	土地使用权、投资性房地产用于担保	12.37%
合计	505.84		100.00%

### （三）偿债计划或采取其他偿债保障措施执行情况

广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）、广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）和广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）的起息日分别是2016年7月31日、2016年8月29日和2016年9月26日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的7月31日、8月29日、9月26日分别为各期债券上一计息年度的付息日（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个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告签署日，16穗建01/02、16穗建03/04和16穗建05/06均已正常支付第一次债券利息。

### 五、持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

### 六、受托管理人履职情况

报告期内，发行人总经理发生变更，受托管理人分别于2017年1月24日和2017

年12月26日发布受托管理实务临时报告；2017年9月8日和12月8日，受托管理人分别就发行人与坤龙公司之间的建设工程施工合同纠纷和侵权责任纠纷案件审理进展情况发布受托管理事务临时报告。受托管理人已于2017年6月29日出具16穗建01、16穗建02、16穗建03、16穗建04、16穗建05和16穗建06受托管理报告。

债券受托管理人在履行职责时可能存在利益冲突情形的，应当采取的相关风险防范、解决机制已在《债券受托管理协议》作出约定，与募集说明书约定一致。

债券受托管理人预计于2018年6月30日之前，将报告期受托管理事务报告在上交所网站上予以披露，请投资者关注。

### 第三节 业务和公司治理情况

#### 一、公司业务情况

##### （一）业务情况概述

##### 1、公司经营范围

发行人的经营范围为：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、公司主营业务模式

公司的主要业务范围包括房地产开发和销售、物业管理、物业租赁等。其中房地产开发和销售是发行人核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业管理业务由广州越秀物业发展有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司等物业管理子公司运营；物业租赁收入则来源于广源文化中心、越秀金融大厦等投资性物业的租金收入。

2017年度，公司实现营业收入2,360,687.54万元，主要由房屋销售收入、物业管理收入、租金收入和其他收入构成。其中，房屋销售收入2,179,387.42万元，占比92.32%；物业管理收入70,659.65万元，占比2.99%；租金收入45,672.68万元，占比1.93%；其他收入64,967.79万元，占比2.76%。

总体来看，发行人主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。发行人最近一年的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017年度	
	金额	占比
房屋销售收入	2,179,387.42	92.32%
物业管理收入	70,659.65	2.99%
租金收入	45,672.68	1.93%
其他收入	64,967.79	2.76%



项目	2017年度	
	金额	占比
合计	2,360,687.54	100.00%

单位：万元

项目	2017年度	
	金额	占比
房屋销售成本	1,457,931.30	91.10%
物业管理成本	68,062.14	4.25%
租金成本	13,681.06	0.85%
其他成本	60,688.94	3.79%
合计	1,600,363.44	100.00%

### （1）房屋销售收入

发行人的房地产开发业务主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营。发行人房地产业务起源并扎根于广州，专注“住宅地产+商业地产”双轮驱动、“产业经营与资本运作并行”的发展思路。

最近一年，发行人房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米、万元

类型	2017年度	
	销售面积	销售金额
广州区域	43.19	1,028,481
珠三角区域	49.13	499,503
中部区域	7.22	121,031
长三角区域	40.17	701,903
环渤海区域	36.51	330,773
合计	176.23	2,681,691

### （2）租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州越秀金融大厦、广州广源文化中心等投资性物业的租金收入，该部分收入为发行人提供了稳定的现金流。从区域分布来看，发行人持有的投资性物业主要集中于广州地区，其中，写字楼及商业用房占投资性物业持有面积的比重比较大。2017年租金收入达45,672.68万元，同比增长20.03%，主要系越秀金融大厦陆续投入运营所致。

项目名称	租金收入（万元）		
	2017年度	2016年度	2015年度
越秀金融大厦	25,001	21,727	3,498
广源文化中心	1,616	1,710	1,645
财富天地广场	184	265	288
体育东路16,18,20,22号首层等商铺	1,228	1,168	1,203
中山红星美凯龙商场	-	756	1,301
白马大厦停车场	3,308	2,932	2,126

项目名称	租金收入（万元）		
	2017年度	2016年度	2015年度
天晖阁停车场	227	205	192
城总大厦	405	412	405
天河南住4区综合服务楼	261	326	287
国际羽毛球培训中心	785	785	792
二沙11区	587	568	559
天河南住商铺	-	-	-
南海星汇云锦及悦汇天地	1,517	-	-
寺右新马路南二街等停车场	3,964	3,652	2,091
其他零星	6,590	3,545	1,104
<b>合计</b>	<b>45,673</b>	<b>38,051</b>	<b>15,493</b>

未来，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，为发行人未来物业租赁盈利水平的持续增长奠定基础。

### （3）物业管理收入

发行人物业管理业务由广州越秀物业发展有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务集团有限公司等物业管理子公司运营。随着人民生活水平的提高，业主的服务需求不断增加，对服务质量的要求也越来越高，这就对致力于打造高端物业的发行人提出了更高要求。秉承“成就美好未来”的向往和追求，发行人采用“住宅与商业地产并重”的经营策略，不断加强对商业物业的投资和经营管理水平，在物业管理业务方面积累了丰富的经验。

发行人旗下物业管理子公司具有相应的物业管理企业资质。发行人秉承“客户至上、服务第一”的服务宗旨，制定了一套严格的管理制度和操作规程，通过科学的管理，为客户提供安全、文明、整洁、满足客户需求并且持续改进的高品质物业管理服务。发行人把业主满意度作为检验工作的标准，认真贯彻执行国家物业管理条例，不断改革创新参与市场竞争，为客户呈献整洁、优美、舒适、安全的生活和工作环境，全力打造值得信赖、值得尊重和具有竞争力的物业管理服务企业。

## （二）公司发展展望

房地产作为国民经济产业的地位不动摇，行业政策环境将继续宽松，而城镇化的持续发展也将为房地产行业开辟新的增长空间。公司制定未来五年的发展规划，目标明确，战略清晰。公司的发展将聚焦大广州、中部和长三角三大核心区域，致力于做强做优住宅和商业开发经营业务，追求核心业务的持续稳定增长，努力成为竞争力强、绩效良好、综合实力领先的房地产企业。

## 二、公司治理、内部控制情况

（一）报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

是 否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况  
已按照约定执行。

## 三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

是 否

## 四、公司经营情况分析

单位：万元

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房屋销售收入	2,179,387.42	1,457,931.30	92.32%	1,934,482.84	1,408,880.29	93.64%
物业管理收入	70,659.65	68,062.14	2.99%	57,188.09	54,298.06	2.77%
租金收入	45,672.68	13,681.06	1.93%	38,050.62	14,867.96	1.84%
其他收入	64,967.79	60,688.94	2.76%	36,220.23	25,275.94	1.75%
<b>合计</b>	<b>2,360,687.54</b>	<b>1,600,363.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,065,941.79</b>	<b>1,503,322.24</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，发行人各项业务收入稳步提升。

## 五、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

适用 不适用

## 七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形：

是 否

发行人是越秀地产在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，发行人与越秀地产各控股子公司之间有较多的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末非经营性往来款项余额较大，截至报告期末，公司非经营性往来款项余额为 951,609.34 万元。

发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来

时，按照公司相关制度履行决策程序。根据《广州市城市建设开发有限公司财务管理制度》，公司对非经营性往来款项，经公司分管领导、公司总经理等审核后实施。

报告期内，发行人不存在违规担保行为。

（二）本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

是 否

截至2017年末，发行人前5大非经营性其他应收款情况如下表所示：

客户名称	与本公司关系	分类	金额/万元	占净资产的比例	占用原因
雅康投资有限公司	关联方	非经营性	247,273.91	5.56%	往来款
栢盈国际集团有限公司	关联方	非经营性	236,245.10	5.32%	往来款
顶卓有限公司	关联方	非经营性	191,826.72	4.32%	往来款
越秀地产股份有限公司	关联方	非经营性	129,129.54	2.91%	往来款
城市建设开发集团(中国)有限公司	关联方	非经营性	75,548.95	1.70%	往来款

## 第四节 财务情况

### 一、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

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，本集团已采用上述准则和通知编制2017年度财务报表。

### 三、主要会计数据和财务指标

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	12,615,387.40	12,049,934.29	4.69%	
2	总负债	8,170,637.55	7,872,721.37	3.78%	
3	净资产	4,444,749.85	4,177,212.92	6.40%	
4	归属母公司股东的净资产	4,121,785.99	3,863,640.26	6.68%	

5	资产负债率 (%)	64.77	65.33	-0.87%	
6	流动比率	2.08	1.87	11.32%	
7	速动比率	1.02	0.87	18.20%	
8	期末现金及现金等价物余额	1,468,536.39	1,640,097.03	-10.46%	
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业总收入	2,360,687.54	2,065,941.79	14.27%	
2	营业总成本	1,600,363.44	1,503,322.24	6.46%	
3	利润总额	447,976.96	317,657.67	41.03%	当期公司营业收入增幅超过营业成本增幅
4	净利润	335,251.86	241,841.29	38.62%	当期公司营业收入增幅超过营业成本增幅
5	扣除非经常性损益后净利润	306,730.91	169,370.89	81.10%	当期公司营业收入增幅超过营业成本增幅
6	归属母公司股东的净利润	338,664.64	234,033.89	44.71%	当期公司营业收入增幅超过营业成本增幅
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	514,037.50	354,115.02	45.16%	当期营业利润增幅较大
8	EBITDA 利息倍数	3.41	2.80	21.60%	
9	经营活动产生的现金流净额	-12,224.37	824,024.06	-101.48%	当期购买商品、接受劳务支付的现金增幅较大
10	投资活动产生的现金流净额	18,893.87	-1,227,018.05	-101.54%	当期支付的其他与投资活动有关的现金降幅较大导致投资活动现金流出较投资活动现金流入有更大的降幅
11	筹资活动产生的现金流净额	-178,208.92	1,164,456.82	-115.30%	当期筹资活动现金流入较上期降幅较大
12	应收账款周转率	584.90	618.45	-5.42%	
13	存货周转率	0.30	0.29	2.61%	
14	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	
15	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%	

#### 四、资产情况

##### (一) 主要资产变动情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的 报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的， 说明原因
货币资金	1,887,202.48	2,073,152.40	-8.97%	
应收账款	4,481.79	3,590.27	24.83%	
预付款项	698,797.37	514,611.82	35.79%	主要系当期公司新增 预付多宗地块购地款 所致
其他应收款	2,413,403.86	1,904,231.18	26.74%	
存货	5,336,236.41	5,363,851.72	-0.51%	
其他流动资产	190,403.60	157,589.33	20.82%	
可供出售金融资产	122,830.73	118,570.75	3.59%	
长期股权投资	486,374.52	429,334.12	13.29%	
投资性房地产	1,228,873.00	1,282,525.00	-4.18%	
固定资产	65,784.35	21,564.60	205.06%	主要系部分在建工程 转入固定资产所致
在建工程	127,207.93	133,875.10	-4.98%	
无形资产	24,412.69	24,997.08	-2.34%	

## （二）资产权利受限情况

截至2017年12月31日，发行人合并范围内受限资产账面价值合计3,148,586.91万元，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的土地资产、房产、在建工程等。具体受限资产明细情况如下：

单位：万元

资产类别	账面价值	受限原因	占比
存货	2,463,561.09	借款抵押	78.24%
投资性房地产	624,800.00	借款抵押	19.84%
在建工程	59,497.05	借款抵押	1.89%
无形资产	728.77	借款抵押（土地使用权）	0.02%
合计	3,148,586.91	-	100.00%

按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。截至2017年12月31日，发行人受监控的物业预收资金余额为418,666.10万元。

2013年3月，发行人下属子公司广州东辉房地产开发有限公司以其持有的海南白马建设开发有限公司50%股权为海南白马建设开发有限公司向国家开发银行股份有限公司取得的借款提供质押担保，截至2017年12月31日该笔借款余额为11.56亿元。2016年11月，发行人下属子公司杭州诚鉴实业投资有限公司和杭州樾棠投资管理合伙企业（有限合伙）分别以其持有的杭州东桂房地产开发有限公司99%股权和1%股权为杭州东桂房地产开发有限公司向中信银行股份有限公司杭州分行取得的借款提供质押担保，截至

2017年12月31日该笔借款余额为5亿元。2017年6月，发行人下属子公司太仓和融商贸有限公司以其持有的苏州向东岛房地产开发有限公司100%股权为苏州向东岛房地产开发有限公司向中融国际信托有限公司取得的借款提供质押担保，截至2017年12月31日该笔借款余额为13.84亿元。

## 五、负债情况

### （一）主要负债变动情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	30,000.00	48,550.00	-38.21%	当期归还短期借款所致
应付账款	885,630.74	920,622.01	-3.80%	
预收款项	1,761,445.14	1,612,159.39	9.26%	
应付职工薪酬	49,534.92	23,845.83	107.73%	当期应付职工短期薪酬增幅较大
应交税费	433,667.90	360,087.75	20.43%	
应付利息	8,394.05	8,394.05	0.00%	
应付股利	76,117.78	76,127.67	-0.01%	
其他应付款	1,674,234.16	1,977,947.17	-15.35%	
一年内到期的非流动负债	147,275.00	341,200.00	-56.84%	主要系一年内到期的保借款和信用借款减少所致
长期借款	2,020,139.67	1,422,930.00	41.97%	当期抵押借款增幅较大
应付债券	797,636.18	797,018.96	0.08%	

### （二）是否存在逾期未偿还负债情况

是 否

### （三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

### （四）银行授信及使用情况

截至2017年12月31日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计356.22亿元的授信额度，其中：已使用额度275.84亿元，尚余80.38亿元额度未使用。

## 六、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：当期对外担保余额减少20,004.90万元  
尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产30%：是 否

## 七、利润与其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

### 四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

### 五、其他重大事项的信息披露

序号	相关事项	报告期内是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否



## 第六节 特殊债项应当披露的其他事项

报告期内，发行人无其他应当披露的特殊债项。

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

### 1、报告期内，发行人一揽子协议的实际履行情况

（1）报告期内，发行人处置协议控制子公司武汉越秀地产开发有限公司的情况说明  
2017年11月，武汉越秀地产开发有限公司（以下简称“武汉越秀”）100%的股东权益已按照一揽子协议规定对外转让。在处置受控实体股权的过程中，发行人严格履行一揽子协议的相关规定，切实维护股东和债权人的合法权益，具体情况如下：

1）发行人同意顶卓有限公司（以下简称“顶卓公司”）将其所持有的武汉越秀67%股权出售给百胜国际集团有限公司（以下简称“百胜公司”），并授权顶卓公司收取股权转让价款；同意顶卓公司有偿收回武汉越秀33%的股东权益。

2）顶卓公司向发行人出具承诺函，承诺转让武汉越秀67%股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给广州城建或广州城建指定的任何人士。

3）发行人与顶卓公司和武汉越秀签署终止协议，终止了三方于2015年12月1日签署的一揽子协议。同时，顶卓公司与百胜公司签署股权转让协议以转让武汉越秀67%的股权；发行人与顶卓公司签署股东权益之转让协议以转让武汉越秀剩余33%的股东权益。

### （2）报告期内，受控实体经济利益流入发行人的情况

根据发行人2017年6月向受控实体发出的《关于收取管理咨询服务费的通知》，发行人将根据2016年度受控实体盈利情况向受控实体收取管理服务费，收取的比例为受控实体净利润的5%。

2、2017年12月15日，发行人向上海证券交易所提交公开发行不超过70亿元公司债券的申请，2018年3月8日，上海证券交易所预审核通过该申请，并于2018年4月19日，获得中国证监会核准通过。

## 第八节 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；

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。

(以下无正文)

(本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2017年）》  
盖章页)

广州市城市建设开发有限公司  
2018年4月27日

A red circular stamp is positioned to the right of the text. The stamp contains the English text "GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD." around the perimeter and the Chinese text "广州市城市建设开发有限公司" in the center.

附件财务报表

**合并资产负债表**  
2017 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：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	18,872,024,805	20,731,524,036
结算备付金		
拆出资金		
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	44,817,884	35,902,703
预付款项	6,987,973,747	5,146,118,207
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,134,038,580	19,042,311,774
买入返售金融资产		
存货	53,362,364,123	53,638,517,238
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,904,035,952	1,575,893,292
流动资产合计	105,305,255,091	100,170,267,250
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	1,228,307,262	1,185,707,533
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,863,745,191	4,293,341,152
投资性房地产	12,288,730,000	12,825,250,000
固定资产	657,843,529	215,646,008
在建工程	1,272,079,341	1,338,750,958
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	244,126,900	249,970,844
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	293,786,658	220,409,105
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,848,618,881	20,329,075,600

资产总计	126,153,873,972	120,499,342,850
<b>流动负债：</b>		
短期借款	300,000,000	485,500,000
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	47,549,301	7,128,993
应付账款	8,856,307,387	9,206,220,120
预收款项	17,614,451,376	16,121,593,903
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	495,349,212	238,458,266
应交税费	4,336,679,007	3,600,877,536
应付利息	83,940,548	83,940,548
应付股利	761,177,811	761,276,699
其他应付款	16,742,341,567	19,779,471,668
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,472,750,000	3,412,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	50,710,546,209	53,696,467,733
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	20,201,396,700	14,229,300,000
应付债券	7,976,361,845	7,970,189,624
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	57,417,823	59,212,130
递延所得税负债	1,792,713,581	1,719,003,840
其他非流动负债	967,939,307	1,053,040,358
非流动负债合计	30,995,829,256	25,030,745,952
负债合计	81,706,375,465	78,727,213,685
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,884,383,110	21,884,383,110
减：库存股		

其他综合收益	807,453,420	791,735,670
专项储备		
盈余公积	80,510,305	79,102,272
一般风险准备		
未分配利润	16,536,903,108	13,972,571,507
归属于母公司所有者权益合计	41,217,859,943	38,636,402,559
少数股东权益	3,229,638,564	3,135,726,606
所有者权益合计	44,447,498,507	41,772,129,165
负债和所有者权益总计	126,153,873,972	120,499,342,850

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

**母公司资产负债表**  
2017 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 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,674,044,580	11,110,314,274
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	607,982	2,813,037
预付款项	340,960	214,782
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,609,867,431	29,496,411,273
存货	2,288,214,015	3,066,756,605
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	75,582,240	
流动资产合计	41,648,657,208	43,676,509,971
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	1,206,645,317	1,185,707,533
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,118,463,875	26,649,811,383
投资性房地产	6,964,030,000	6,823,260,000
固定资产	89,141,526	90,676,387
在建工程	123,456,312	119,383,700
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	184,676,711	185,214,322
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	32,686,413,741	35,054,053,325
资产总计	74,335,070,949	78,730,563,296
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	2,302,491,850	2,525,867,389
预收款项	956,086,386	472,053,087
应付职工薪酬	266,103,785	110,510,735
应交税费	1,295,349,520	1,227,915,095
应付利息	83,940,548	83,940,548
应付股利	599,151,445	599,151,445
其他应付款	19,889,706,959	24,806,952,045
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	100,000,000	100,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	25,492,830,493	29,926,390,344
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,396,000,000	3,500,000,000
应付债券	7,976,361,845	7,970,189,624
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	57,417,823	59,212,130
递延所得税负债	1,413,021,432	1,373,914,413
其他非流动负债	46,644,974	166,401,647
非流动负债合计	12,889,446,074	13,069,717,814
负债合计	38,382,276,567	42,996,108,158
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,864,410,722	25,864,410,722
减：库存股		
其他综合收益	807,453,420	791,735,670
专项储备		
盈余公积	79,102,272	79,102,272
未分配利润	7,293,217,968	7,090,596,474
所有者权益合计	35,952,794,382	35,734,455,138
负债和所有者权益总计	74,335,070,949	78,730,563,296



法定代表人：林昭远主管会计工作负责人：林峰会计机构负责人：江国雄

### 合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	23,606,875,388	20,659,417,906
其中：营业收入	23,606,875,388	20,659,417,906
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,737,483,719	18,470,799,605
其中：营业成本	16,003,634,352	15,033,222,431
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,725,122,538	1,608,675,204
销售费用	610,514,480	605,891,755
管理费用	807,472,229	733,440,935
财务费用	271,243,784	249,325,868
资产减值损失	319,496,336	240,243,412
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-186,451,243	-312,374,664
投资收益（损失以“－”号填列）	696,731,543	1,168,071,316
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	228,921,039	26,950,396
资产处置收益（损失以“－”号填列）	98,161,284	48,837,636
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,477,833,253	3,093,152,589
加：营业外收入	40,684,684	88,111,245
减：营业外支出	38,748,343	4,687,170
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,479,769,594	3,176,576,664
减：所得税费用	1,127,251,022	758,163,738
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,352,518,572	2,418,412,926
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	3,352,518,572	2,418,412,926
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		

”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-34,127,780	78,074,038
2.归属于母公司股东的净利润	3,386,646,352	2,340,338,888
六、其他综合收益的税后净额	15,717,750	147,999,750
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,717,750	147,999,750
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	15,717,750	147,999,750
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	15,717,750	147,999,750
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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	3,368,236,322	2,566,412,676
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,402,364,102	2,488,338,638
归属于少数股东的综合收益总额	-34,127,780	78,074,038
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

**母公司利润表**  
2017年1—12月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,319,600,106	2,293,931,472
减：营业成本	805,954,273	1,375,034,659
税金及附加	47,151,028	200,778,205
销售费用	88,132,700	64,113,351
管理费用	371,586,669	276,293,461
财务费用	63,165,970	302,456,022

资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	106,477,113	282,245,678
投资收益（损失以“-”号填列）	1,034,287,882	1,221,995,312
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	406,940
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,084,374,461	1,579,903,704
加：营业外收入	49,409,203	41,290,856
减：营业外支出	36,384,175	2,866,580
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,097,399,489	1,618,327,980
减：所得税费用	73,871,277	229,463,148
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,023,528,212	1,388,864,832
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,023,528,212	1,388,864,832
（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	15,717,750	147,999,750
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	15,717,750	147,999,750
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	15,717,750	147,999,750
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	1,039,245,962	1,536,864,582
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

#### 合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,296,805,937	25,072,260,357
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	300,826,528	352,849,150
经营活动现金流入小计	26,597,632,465	25,425,109,507
购买商品、接受劳务支付的现金	20,237,200,241	12,393,180,648
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,033,344,207	980,333,354
支付的各项税费	3,262,499,796	3,325,754,712
支付其他与经营活动有关的现金	2,186,831,947	485,600,217
经营活动现金流出小计	26,719,876,191	17,184,868,931
经营活动产生的现金流量净额	-122,243,726	8,240,240,576
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	550,846,248	256,830,016
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	732,076,286	1,673,572,643
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,282,922,534	1,930,402,659
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	302,339,372	1,038,892,002
投资支付的现金	341,483,000	208,100,000
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	-	4,313,167,154
支付其他与投资活动有关的现金	450,161,497	8,640,424,009
投资活动现金流出小计	1,093,983,869	14,200,583,165
投资活动产生的现金流量净额	188,938,665	-12,270,180,506
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

吸收投资收到的现金	129,000,000	55,200,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	129,000,000	55,200,000
取得借款收到的现金	11,584,308,325	12,663,250,000
发行债券收到的现金	-	7,968,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,561,330,800
筹资活动现金流入小计	11,713,308,325	24,247,780,800
偿还债务支付的现金	7,736,961,625	11,457,433,700
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,389,319,680	1,145,778,891
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	3,369,116,177	-
筹资活动现金流出小计	13,495,397,482	12,603,212,591
筹资活动产生的现金流量净额	-1,782,089,157	11,644,568,209
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-212,209	449,243
五、现金及现金等价物净增加额	-1,715,606,427	7,615,077,522
加：期初现金及现金等价物余额	16,400,970,280	8,785,892,758
六、期末现金及现金等价物余额	14,685,363,853	16,400,970,280

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司现金流量表  
2017 年 1—12 月

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 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,019,653,520	2,033,660,388
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	300,353,410	222,935,334
经营活动现金流入小计	2,320,006,930	2,256,595,722
购买商品、接受劳务支付的现金	276,876,604	584,664,829
支付给职工以及为职工支付的现金	111,059,792	93,948,675
支付的各项税费	317,117,500	451,838,047
支付其他与经营活动有关的现金	208,474,754	135,205,357
经营活动现金流出小计	913,528,650	1,265,656,908
经营活动产生的现金流量净额	1,406,478,280	990,938,814
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	820,906,718	71,336,368
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,916,234	160,159,929
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	968,039,523	1,677,639,107
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,794,862,475	1,909,135,404

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,721,579	44,954,310
投资支付的现金	105,000,000	10,000,000
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	4,004,796,836	12,146,680,174
投资活动现金流出小计	4,139,518,415	12,201,634,484
投资活动产生的现金流量净额	-2,344,655,940	-10,292,499,080
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		3,600,000,000
发行债券收到的现金		7,968,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		8,373,972,211
筹资活动现金流入小计		19,941,972,211
偿还债务支付的现金	104,000,000	786,303,700
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,277,418,109	292,093,548
支付其他与筹资活动有关的现金	5,010,118,350	-
筹资活动现金流出小计	6,391,536,459	1,078,397,248
筹资活动产生的现金流量净额	-6,391,536,459	18,863,574,963
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-3,499	7,126
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-7,329,717,618	9,562,021,823
加：期初现金及现金等价物余额	10,984,214,920	1,422,193,097
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,654,497,302	10,984,214,920

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

**合并所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,908,610,000				21,884,383,110		791,735,670		79,102,272		13,972,571,507	3,135,726,606	41,772,129,165
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,908,610,000				21,884,383,110		791,735,670		79,102,272		13,972,571,507	3,135,726,606	41,772,129,165
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							15,717,750		1,408,033		2,564,331,601	93,911,958	2,675,369,342
（一）综合收益总额							15,717,750				3,386,646,352	-34,127,780	3,368,236,322
（二）所有者投入和减少资本												129,000,000	129,000,000
1. 股东投入的普通股												129,000,000	129,000,000
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									1,408,033		-	-960,262	-821,866,980
1. 提取盈余公积									1,408,033		-1,408,033		

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,908,610,000				21,884,383,110		807,453,420		80,510,305		16,536,903,108	3,229,638,564	44,447,498,507

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,908,610,000				21,953,823,210		643,735,920		79,102,272		11,632,232,619	1,337,911,382	37,555,415,403
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,908,610,000				21,953,823,210		643,735,920		79,102,272		11,632,232,619	1,337,911,382	37,555,415,403
三、本期增减变动金额（					-69,440,100		147,999,75				2,340,338,8	1,797,815,2	4,216,713,76



减少以“—”号填列)						0			88	24	2
(一) 综合收益总额						147,999,750			2,340,338,888	78,074,038	2,566,412,676
(二) 所有者投入和减少资本					-69,440,100					1,788,280,050	1,718,839,950
1. 股东投入的普通股										55,200,000	55,200,000
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-69,440,100					1,733,080,050	1,663,639,950
(三) 利润分配										-68,538,864	-68,538,864
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配										-68,538,864	-68,538,864
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,908,610,000				21,884,383,110	791,735,670	79,102,272		13,972,571,507	3,135,726,606	41,772,129,165

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

**母公司所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,908,610,000				25,864,410,722		791,735,670		79,102,272	7,090,596,474	35,734,455,138
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,908,610,000				25,864,410,722		791,735,670		79,102,272	7,090,596,474	35,734,455,138
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							15,717,750			202,621,494	218,339,244
（一）综合收益总额							15,717,750			1,023,528,212	1,039,245,962
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-	-
1. 提取盈余公积										820,906,718	820,906,718
2. 对所有者（或股东）的分配										-	-
										820,906,718	820,906,718

3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,908,610,000				25,864,410,722		807,453,420	79,102,272	7,293,217,968	35,952,794,382

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,908,610,000				25,864,410,722		643,735,920	79,102,272	5,701,731,642	34,197,590,556	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,908,610,000				25,864,410,722		643,735,920	79,102,272	5,701,731,642	34,197,590,556	
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							147,999,750		1,388,864,832	1,536,864,582	
(一) 综合收益总额							147,999,750		1,388,864,832	1,536,864,582	
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,908,610,000				25,864,410,722		791,735,670	79,102,272	7,090,596,474	35,734,455,138

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

## 担保人财务报表

适用 不适用

## 担保人资产负债表（合并）

2017 年 12 月 31 日

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,137,050.96	6,792,824.48
结算备付金	657,580.83	305,144.03
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	849,778.65	389,322.37
衍生金融资产	57,526.79	45,595.75
应收票据	14,463.52	27,097.69
应收账款	78,950.82	112,266.64
预付款项	955,150.02	553,888.85
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收利息	132,312.48	107,103.04
应收股利	-	-
其他应收款	2,879,796.47	814,239.65
买入返售金融资产	934,125.53	999,396.04
存货	7,284,921.78	7,235,631.41
持有待售的资产	31,203.10	44,668.26
一年内到期的非流动资产	767,455.37	512,422.64
其他流动资产	1,173,105.17	886,169.01
流动资产合计	21,953,421.50	18,825,769.85
<b>非流动资产：</b>	-	-
发放贷款和垫款	7,137,347.33	6,341,579.95
可供出售金融资产	4,346,010.40	3,608,547.34
持有至到期投资	324,893.65	512,926.59
长期应收款	2,565,876.62	1,670,278.12
长期股权投资	1,799,993.16	1,526,788.41
投资性房地产	1,575,625.77	1,616,168.32
固定资产	716,348.78	724,963.07
在建工程	140,935.84	145,382.25
工程物资	804.48	1,140.79
固定资产清理	-	77.26
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	1,965,690.89	2,018,207.84
开发支出	-	-
商誉	287,308.21	303,996.45
长期待摊费用	15,845.17	18,124.09
递延所得税资产	92,546.96	62,720.36
其他非流动资产	33,762.82	18,301.19
非流动资产合计	21,002,990.09	18,569,202.03
资产总计	42,956,411.59	37,394,971.88

<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	1,647,109.14	1,448,087.14
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	10,265,146.26	9,137,996.97
拆入资金	80,000.00	50,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	100,405.45	195,144.62
衍生金融负债	91,722.31	66,073.32
应付票据	9,687.26	8,400.53
应付账款	1,028,570.13	1,099,122.12
预收款项	2,230,626.59	1,789,626.67
卖出回购金融资产款	1,823,760.66	1,632,161.84
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	87,335.66	103,086.74
应交税费	550,677.23	376,622.24
应付利息	212,583.89	164,917.37
应付股利	13,552.16	13,231.47
其他应付款	2,195,809.22	1,646,733.28
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	18,485.27	17,149.72
代理买卖证券款	766,046.39	851,785.20
代理承销证券款	89,730.00	-
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,669,908.60	928,665.99
其他流动负债	702,339.24	98,398.34
流动负债合计	24,583,495.45	19,627,203.56
<b>非流动负债：</b>	-	-
长期借款	5,971,889.77	4,613,272.63
应付债券	4,226,666.28	4,869,827.41
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	138,462.43	133,515.25
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	30,932.71	30,675.00
预计负债	669.78	976.16
递延收益	24,082.57	71,743.77
递延所得税负债	711,218.92	675,956.27
其他非流动负债	681,969.82	716,964.15
非流动负债合计	11,785,892.27	11,112,930.65
负债合计	36,369,387.72	30,740,134.21
<b>所有者权益</b>	-	-
股本	1,126,851.84	1,126,851.84
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,074,503.45	932,455.32
减：库存股	-	-
其他综合收益	29,638.21	-8,787.26

专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	7,017.24	2,747.20
未分配利润	102,539.04	43,483.95
归属于母公司所有者权益合计	2,340,549.78	2,096,751.07
少数股东权益	4,246,474.08	4,558,086.60
所有者权益合计	6,587,023.86	6,654,837.67
负债和所有者权益总计	42,956,411.59	37,394,971.88

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

### 担保人利润表（合并）

2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,726,759.01	3,412,214.19
其中：营业收入	3,311,542.27	3,002,968.99
利息收入	274,858.80	195,049.97
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	140,357.95	214,195.23
二、营业总成本	3,436,694.13	3,217,780.64
其中：营业成本	2,230,030.32	2,105,430.10
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	1,335.55	4,333.87
保单红利支出	-	-
分保费用	24.94	-
税金及附加	186,366.70	203,755.52
销售费用	116,524.72	100,078.74
管理费用	493,451.66	465,848.43
财务费用	366,122.83	235,558.58
资产减值损失	42,837.42	102,775.40
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,795.28	-25,404.95
投资收益（损失以“-”号填列）	214,043.39	274,274.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	114,669.43	74,383.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	77,670.91	265,898.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-334.22	55.13
其他收益	615.96	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	575,265.65	709,256.91
加：营业外收入	15,388.56	15,398.05
减：营业外支出	6,200.03	36,285.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	584,454.18	688,369.95



)		
减：所得税费用	200,191.35	262,085.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	384,262.83	426,284.02
（一）按经营持续性分类	384,262.83	426,284.02
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	384,262.83	426,284.02
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	384,262.83	426,284.02
1.少数股东损益	267,430.43	232,989.10
2.归属于母公司所有者的净利润	116,832.40	193,294.93
六、其他综合收益的税后净额	16,686.71	-42,137.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38,425.47	-51,947.24
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	21,738.76	-9,809.32
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
3.其他	21,738.76	-9,809.32
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	16,686.71	-42,137.92
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	403	128.02
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	9,699.80	-40,594.68
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	3,835.32	-2,359.16
6.其他	2,748.59	687.90
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-21,738.76	9,809.32
七、综合收益总额	400,949.54	384,146.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	155,257.87	141,347.69
归属于少数股东的综合收益总额	245,691.67	242,798.42
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-

法定代表人：张招兴主管会计工作负责人：陈静会计机构负责人：陈静

#### 担保人现金流量表（合并）

2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	4,057,217.53	4,131,899.04
客户存款和同业存放款项净增加额	903,243.10	-95,404.49
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	225,627.89	190,404.24
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-7,554.06	396,682.01
收取利息、手续费及佣金的现金	600,710.21	569,970.34
拆入资金净增加额	30,000.00	17,462.47
回购业务资金净增加额	318,944.15	-543,215.96
收到的税费返还	6,485.09	926
收到其他与经营活动有关的现金	1,869,058.83	991,320.11
经营活动现金流入小计	8,003,732.75	5,660,043.77
购买商品、接受劳务支付的现金	4,297,244.07	3,317,154.81
客户贷款及垫款净增加额	795,767.39	799,129.11
存放中央银行和同业款项净增加额	-223,906.19	107,585.47
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	251,779.05	174,902.89
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	417,547.31	400,599.61
支付的各项税费	597,258.49	544,425.11
支付其他与经营活动有关的现金	1,944,159.69	647,637.12
经营活动现金流出小计	8,079,849.82	5,991,434.11
经营活动产生的现金流量净额	-76,117.08	-331,390.34
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
收回投资收到的现金	701,250.82	2,731,265.26
取得投资收益收到的现金	263,482.79	196,999.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,763.59	5,532.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	262,060.79	-262,053.55
收到其他与投资活动有关的现金	71,614.93	447,808.75
投资活动现金流入小计	1,399,172.92	3,119,552.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	105,170.26	36,419.71
投资支付的现金	2,112,722.61	1,509,995.08
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	-1,968.88	-1,254,846.76
支付其他与投资活动有关的现金	1,247,218.63	834,468.75
投资活动现金流出小计	3,463,142.62	1,126,036.77
投资活动产生的现金流量净额	-2,063,969.70	1,993,515.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
吸收投资收到的现金	30,134.85	372.5
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,134.85	372.5

取得借款收到的现金	6,484,523.29	7,194,748.62
发行债券收到的现金	1,496,584.29	374,767.72
收到其他与筹资活动有关的现金	116,811.00	894,148.49
筹资活动现金流入小计	8,128,053.43	8,464,037.33
偿还债务支付的现金	5,224,221.65	7,246,406.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	857,679.07	871,590.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,344.12	24,478.51
支付其他与筹资活动有关的现金	304,968.02	911,858.37
筹资活动现金流出小计	6,386,868.74	9,029,855.01
筹资活动产生的现金流量净额	1,741,184.69	-565,817.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	15,885.10	1,450.18
五、现金及现金等价物净增加额	-383,016.99	1,097,757.97
加：期初现金及现金等价物余额	6,684,691.15	5,586,933.18
六、期末现金及现金等价物余额	6,301,674.16	6,684,691.15

法定代表人：张招兴主管会计工作负责人：陈静会计机构负责人：陈静

**担保人所有者权益变动表（合并）**  
2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计					
	归属于母公司所有者权益										资本公积	减：库存股			其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
	股本	其他权益工具																	
优先股	永续债	其他																	
一、上年年末余额	1,126,851.84	-	-	-	932,455.32	-	8,787.26	-	-	-	2,747.20	43,483.95	4,558,086.60	6,654,837.67					
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
二、本年初余额	1,126,851.84	-	-	-	932,455.32	-	8,787.26	-	-	-	2,747.20	43,483.95	4,558,086.60	6,654,837.67					
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	142,048.12	-	38,425.47	-	-	4,270.04	59,055.09	311,612.52	-	-					
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	38,425.47	-	-	-	116,832.40	245,691.67	400,949.54						
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	142,048.12	-	-	-	-	-	-	446,621.54	304,573.42						
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,310.05	10,310.05						
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,016.00	77,016.00						
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
4. 其他	-	-	-	-	142,048.12	-	-	-	-	-	-	533,947.5	391,899.4						

(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,270.04	57,777.31	110,682.65	164,189.93
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,270.04	4,270.04	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,000.00	110,682.65	151,682.65
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,507.28	-	12,507.28
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,126,851.84	-	-	-	1,074,503.45	-	29,638.21	-	-	7,017.24	102,539.04	4,246,474.08	6,587,023.86

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										

一、上年年末余额	1,126,851.84	-	-	-	777,994.18	-	89,116.10	-	-	46,304.97	17,153.04	3,206,246.46	5,263,666.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,126,851.84	-	-	-	777,994.18	-	89,116.10	-	-	46,304.97	17,153.04	3,206,246.46	5,263,666.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	154,461.15	-	97,903.35	-	-	43,557.77	26,330.91	1,351,840.14	1,391,171.08
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	51,947.24	-	-	-	193,294.93	242,798.42	384,146.11
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	154,461.15	-	45,956.11	-	-	46,304.97	40,096.42	1,192,081.43	1,294,377.91
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	711,682.42	711,682.42
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	154,461.15	-	45,956.11	-	-	46,304.97	40,096.42	480,399.01	582,695.49
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,747.20	207,060.44	83,039.71	287,352.94
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,747.20	2,747.20	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195,099.00	83,039.71	278,138.71
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,214.24	-	-9,214.24
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,126,851.84	-	-	-	932,455.32	-	8,787.26	-	-	2,747.20	43,483.95	4,558,086.60	6,654,837.67	

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

# 广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

## 二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
16 穗建 01	136600	上海证券交易所
16 穗建 02	136601	上海证券交易所
16 穗建 03	136678	上海证券交易所
16 穗建 04	136679	上海证券交易所
16 穗建 05	136732	上海证券交易所
16 穗建 06	136733	上海证券交易所

## 三、公司主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	2017 年（末）	2016 年（末）	本年（末）比上年（末） 增减（%）
总资产	12,615,387.4	12,049,934.29	4.69
归属于母公司股东的净资产	4,121,785.99	3,863,640.26	6.68
营业收入	2,360,687.54	2,065,941.79	14.27
归属于母公司股东的净利润	338,664.64	234,033.89	44.71
经营活动产生的现金流量净额	-12,224.37	824,024.06	-101.48
资产负债率（%）	64.77	65.33	-0.87
EBITDA 利息倍数	3.41	2.80	21.60

## 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。  
(以下无正文)



（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告摘要》之盖章页）

广州市城市建设开发有限公司  
2018年4月27日

A red circular stamp is positioned over the text. The stamp contains the English text "GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD." around the perimeter and the Chinese text "广州市城市建设开发有限公司" in the center.

广州市城市建设开发有限公司

2017年度财务报表及审计报告



广州市城市建设开发有限公司

2017 年度财务报表及审计报告



内容	页码
审计报告	1 - 4
2017 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5 - 6
合并及公司现金流量表	7 - 8
合并及公司所有者权益变动表	9 - 11
财务报表附注	12 - 80

## 审计报告

普华永道中天审字(2018)第 15035 号  
(第一页, 共四页)

广州市城市建设开发有限公司董事会:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了广州市城市建设开发有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

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

### 三、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

### 四、管理层和治理层财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

普华永道中天审字(2018)第 15035 号  
(第三页, 共四页)

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

普华永道中天审字(2018)第 15035 号  
(第四页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

普华永道中天  
会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国·上海市  
2018 年 4 月 25 日



注册会计师

  
王斌



注册会计师

  
黄晓君



广州市城市建设开发有限公司



2017年12月31日合并资产负债表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

资 产	附注	2017年12月31日 合并	2016年12月31日 合并
<b>流动资产</b>			
货币资金	七(1)	18,872,024,805	20,731,524,036
应收账款	七(2)(a)	44,817,884	35,902,703
预付款项	七(3)	6,987,973,747	5,146,118,207
其他应收款	七(2)(b)	24,134,038,580	19,042,311,774
存货	七(4)	53,362,364,123	53,638,517,238
其他流动资产	七(5)	1,904,035,952	1,575,893,292
<b>流动资产合计</b>		<b>105,305,255,091</b>	<b>100,170,267,250</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	七(6)	1,228,307,262	1,185,707,533
长期股权投资	七(7)	4,863,745,191	4,293,341,152
投资性房地产	七(8)	12,288,730,000	12,825,250,000
固定资产	七(9)	657,843,529	215,646,008
在建工程	七(10)	1,272,079,341	1,338,750,958
无形资产	七(11)	244,126,900	249,970,844
递延所得税资产	七(19)	293,786,658	220,409,105
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,848,618,881</b>	<b>20,329,075,600</b>
<b>资产总计</b>		<b>126,153,873,972</b>	<b>120,499,342,850</b>



广州市城市建设开发有限公司



2017年12月31日合并资产负债表(续)  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2017年12月31日 合并	2016年12月31日 合并
<b>流动负债</b>			
短期借款	七(12)	300,000,000	485,500,000
应付票据	七(13)	47,549,301	7,128,993
应付账款		8,856,307,387	9,206,220,120
预收款项		17,614,451,376	16,121,593,903
应付职工薪酬	七(14)	495,349,212	238,458,266
应交税费	七(15)	4,336,679,007	3,600,877,536
应付利息		83,940,548	83,940,548
应付股利		761,177,811	761,276,699
其他应付款	七(16)	16,742,341,567	19,779,471,668
一年内到期的非流动负债	七(17)	1,472,750,000	3,412,000,000
<b>流动负债合计</b>		<b>50,710,546,209</b>	<b>53,696,467,733</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	七(17)	20,201,396,700	14,229,300,000
应付债券	七(18)	7,976,361,845	7,970,189,624
递延所得税负债	七(19)	1,792,713,581	1,719,003,840
递延收益	七(20)	57,417,823	59,212,130
其他非流动负债	七(21)	967,939,307	1,053,040,358
<b>非流动负债合计</b>		<b>30,995,829,256</b>	<b>25,030,745,952</b>
<b>负债合计</b>		<b>81,706,375,465</b>	<b>78,727,213,685</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	七(22)	21,884,383,110	21,884,383,110
其他综合收益		807,453,420	791,735,670
盈余公积	七(23)	80,510,305	79,102,272
未分配利润	七(24)	16,536,903,108	13,972,571,507
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>41,217,859,943</b>	<b>38,636,402,559</b>
少数股东权益		3,229,638,564	3,135,726,606
<b>所有者权益合计</b>		<b>44,447,498,507</b>	<b>41,772,129,165</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>126,153,873,972</b>	<b>120,499,342,850</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2017年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

资 产	附注	2017年12月31日 公司	2016年12月31日 公司
<b>流动资产</b>			
货币资金	十六(5)	3,674,044,580	11,110,314,274
应收账款	十六(1)	607,982	2,813,037
预付款项		340,960	214,782
其他应收款	十六(2)	35,609,867,431	29,496,411,273
存货		2,288,214,015	3,066,756,605
其他流动资产		75,582,240	-
<b>流动资产合计</b>		<b>41,648,657,208</b>	<b>43,676,509,971</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		1,206,645,317	1,185,707,533
长期股权投资	十六(3)	24,118,463,875	26,649,811,383
投资性房地产		6,964,030,000	6,823,260,000
固定资产		89,141,526	90,676,387
在建工程		123,456,312	119,383,700
无形资产		184,676,711	185,214,322
<b>非流动资产合计</b>		<b>32,686,413,741</b>	<b>35,054,053,325</b>
<b>资产总计</b>		<b>74,335,070,949</b>	<b>78,730,563,296</b>

广州市城市建设开发有限公司



2017年12月31日公司资产负债表(续)  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2017年12月31日 公司	2016年12月31日 公司
<b>流动负债</b>			
应付利息		83,940,548	83,940,548
应付账款		2,302,491,850	2,525,867,389
预收款项		956,086,386	472,053,087
应付职工薪酬		266,103,785	110,510,735
应交税费		1,295,349,520	1,227,915,095
应付股利		599,151,445	599,151,445
其他应付款		19,889,706,959	24,806,952,045
一年内到期的非流动负债		100,000,000	100,000,000
<b>流动负债合计</b>		<b>25,492,830,493</b>	<b>29,926,390,344</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		3,396,000,000	3,500,000,000
应付债券	七(18)	7,976,361,845	7,970,189,624
递延所得税负债		1,413,021,432	1,373,914,413
递延收益	七(20)	57,417,823	59,212,130
其他非流动负债		46,644,974	166,401,647
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,889,446,074</b>	<b>13,069,717,814</b>
<b>负债合计</b>		<b>38,382,276,567</b>	<b>42,996,108,158</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		25,864,410,722	25,864,410,722
其他综合收益		807,453,420	791,735,670
盈余公积		79,102,272	79,102,272
未分配利润		7,293,217,968	7,090,596,474
<b>所有者权益合计</b>		<b>35,952,794,382</b>	<b>35,734,455,138</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>74,335,070,949</b>	<b>78,730,563,296</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2017 年度合并利润表

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	2017 年度 合并	2016 年度 合并
一、营业收入	七(25)	23,606,875,388	20,659,417,906
减: 营业成本	七(25)	(16,003,634,352)	(15,033,222,431)
税金及附加	七(26)	(1,725,122,538)	(1,608,675,204)
销售费用	七(28)	(610,514,480)	(605,891,755)
管理费用	七(28)	(807,472,229)	(733,440,935)
财务费用-净额	七(27)	(271,243,784)	(249,325,868)
资产减值损失	七(29)	(319,496,336)	(240,243,412)
加: 公允价值变动损失	七(30)	(186,451,243)	(312,374,664)
投资收益	七(31)	696,731,543	1,168,071,316
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		228,921,039	26,950,396
资产处置收益	七(32)	98,161,284	48,837,636
二、营业利润		4,477,833,253	3,093,152,589
加: 营业外收入	七(33)	40,684,684	88,111,245
减: 营业外支出	七(33)	(38,748,343)	(4,687,170)
三、利润总额		4,479,769,594	3,176,576,664
减: 所得税费用	七(34)	(1,127,251,022)	(758,163,738)
四、净利润		3,352,518,572	2,418,412,926
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		-	5,264,061
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,352,518,572	2,418,412,926
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		3,386,646,352	2,340,338,888
少数股东损益		(34,127,780)	78,074,038
五、其他综合收益的税后净额	七(35)	15,717,750	147,999,750
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		15,717,750	147,999,750
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		15,717,750	147,999,750
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
六、综合收益总额		3,368,236,322	2,566,412,676
归属于母公司股东的综合收益总额		3,402,364,102	2,488,338,638
归属于少数股东的综合收益总额		(34,127,780)	78,074,038

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司

2017年度公司利润表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

项 目	附注	2017年度 公司	2016年度 公司
一、营业收入	十六(4)	1,319,600,106	2,293,931,472
减: 营业成本	十六(4)	(805,954,273)	(1,375,034,659)
税金及附加		(47,151,028)	(200,778,205)
销售费用		(88,132,700)	(64,113,351)
管理费用		(371,586,669)	(276,293,461)
财务费用-净额		(63,165,970)	(302,456,022)
加: 公允价值变动收益		106,477,113	282,245,678
投资收益		1,034,287,882	1,221,995,312
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益		-	406,940
二、营业利润		1,084,374,461	1,579,903,704
加: 营业外收入		49,409,203	41,290,856
减: 营业外支出		(36,384,175)	(2,866,580)
三、利润总额		1,097,399,489	1,618,327,980
减: 所得税费用		(73,871,277)	(229,463,148)
四、净利润		1,023,528,212	1,388,864,832
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,023,528,212	1,388,864,832
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额	七(35)	15,717,750	147,999,750
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		15,717,750	147,999,750
六、综合收益总额		1,039,245,962	1,536,864,582

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2017年度合并现金流量表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)



项 目	附注	2017年度 合并	2016年度 合并
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,296,805,937	25,072,260,357
收到其他与经营活动有关的现金		300,826,528	352,849,150
经营活动现金流入小计		26,597,632,465	25,425,109,507
购建商品、接受劳务支付的现金		(20,237,200,241)	(12,393,180,648)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,033,344,207)	(980,333,354)
支付的各项税费		(3,262,499,796)	(3,325,754,712)
支付其他与经营活动有关的现金		(2,186,831,947)	(485,600,217)
经营活动现金流出小计		(26,719,876,191)	(17,184,868,931)
经营活动产生的现金流量净额	七(36)	(122,243,726)	8,240,240,576
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七(36)	732,076,286	1,673,572,643
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		550,846,248	256,830,016
投资活动现金流入小计		1,282,922,534	1,930,402,659
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金		(302,339,372)	(1,038,892,002)
取得子公司支付的现金		-	(4,313,167,154)
投资支付的现金		(341,483,000)	(208,100,000)
支付的其他与投资活动有关的现金		(450,161,497)	(8,640,424,009)
投资活动现金流出小计		(1,093,983,869)	(14,200,583,165)
投资活动产生的现金流量净额		188,938,665	(12,270,180,506)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		129,000,000	55,200,000
其中:子公司吸收的少数股东投资收到的现金		129,000,000	55,200,000
发行债券收到的现金		-	7,968,000,000
取得借款收到的现金		11,584,308,325	12,663,250,000
收到其他与筹资活动有关的现金		-	3,561,330,800
筹资活动现金流入小计		11,713,308,325	24,247,780,800
偿还债务支付的现金		(7,736,961,625)	(11,457,433,700)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,389,319,680)	(1,145,778,891)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(3,369,116,177)	-
筹资活动现金流出小计		(13,495,397,482)	(12,603,212,591)
筹资活动产生的现金流量净额		(1,782,089,157)	11,644,568,209
四、汇率变动对现金的影响		(212,209)	449,243
五、现金净变动额	七(36)	(1,715,606,427)	7,615,077,522
加:年初现金余额		16,400,970,280	8,785,892,758
六、年末现金余额	七(36)	14,685,363,853	16,400,970,280

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2017年度公司现金流量表  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)

项 目	附注	2017年度 公司	2016年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,019,653,520	2,033,660,388
收到其他与经营活动有关的现金		300,353,410	222,935,334
经营活动现金流入小计		2,320,006,930	2,256,595,722
购建商品、接受劳务支付的现金		(276,876,604)	(584,664,829)
支付给职工以及为职工支付的现金		(111,059,792)	(93,948,675)
支付的各项税费		(317,117,500)	(451,838,047)
支付其他与经营活动有关的现金		(208,474,754)	(135,205,357)
经营活动现金流出小计		(913,528,650)	(1,265,656,908)
经营活动产生的现金流量净额	十六(5)	1,406,478,280	990,938,814
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
取得投资收益所收到的现金		820,906,718	71,336,368
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收回的现金净额		5,916,234	160,159,929
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		968,039,523	1,677,639,107
投资活动现金流入小计		1,794,862,475	1,909,135,404
购建固定资产、投资性房地产、无形资产 所支付的现金		(29,721,579)	(44,954,310)
投资支付的现金		(105,000,000)	(10,000,000)
支付的其他与投资活动有关的现金		(4,004,796,836)	(12,146,680,174)
投资活动现金流出小计		(4,139,518,415)	(12,201,634,484)
投资活动产生的现金流量净额		(2,344,655,940)	(10,292,499,080)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		-	3,600,000,000
发行债券收到的现金		-	7,968,000,000
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	8,373,972,211
筹资活动现金流入小计		-	19,941,972,211
偿还债务支付的现金		(104,000,000)	(786,303,700)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,277,418,109)	(292,093,548)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(5,010,118,350)	-
筹资活动现金流出小计		(6,391,536,459)	(1,078,397,248)
筹资活动产生的现金流量净额		(6,391,536,459)	18,863,574,963
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		(3,499)	7,126
<b>五、现金净变动额</b>			
加:年初现金余额	十六(5)	(7,329,717,618)	9,562,021,823
		10,984,214,920	1,422,193,097
<b>六、年末现金余额</b>			
	十六(5)	3,654,497,302	10,984,214,920

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2017 年度合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 货币单位均为人民币元)

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
2016 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	21,953,823,210	643,735,920	79,102,272	11,632,232,619	37,555,415,403
<b>2016 年度增减变动额</b>							
综合收益总额		-	-	-	-	2,340,338,888	2,418,412,926
净利润		-	-	-	-	-	-
其他综合收益	七(35)	-	-	147,999,750	-	-	147,999,750
综合收益总额合计		-	-	147,999,750	-	-	147,999,750
股东投入和减少资本		-	-	-	-	2,340,338,888	2,566,412,676
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
非同—控制的企业合并		-	-	-	-	-	55,200,000
同一控制下的企业合并	七(22)	-	(69,440,100)	-	-	-	1,733,080,050
利润分配		-	-	-	-	-	(69,440,100)
对所有者的分配	七(24)	-	-	-	-	-	(68,538,864)
2016 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	21,884,383,110	791,735,670	79,102,272	13,972,571,507	41,772,129,165



广州市城市建设开发有限公司



2017年度合并所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外,货币单位为人民币元)\*

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
2017年1月1日年初余额		1,908,610,000	21,894,383,110	791,735,670	79,102,272	13,972,571,507	41,772,129,165
2017年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	3,386,646,352	3,352,518,572
净利润		-	-	-	-	3,386,646,352	3,352,518,572
其他综合收益	七(35)	-	-	15,717,750	-	-	15,717,750
综合收益总额合计		-	-	15,717,750	-	-	15,717,750
股东投入和减少资本		-	-	-	-	3,386,646,352	3,386,236,322
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-	129,000,000
提取盈余公积	七(23)	-	-	-	1,408,033	(1,408,033)	-
对所有者的分配	七(24)	-	-	-	-	(820,906,718)	(960,262)
2017年12月31日年末余额		1,908,610,000	21,894,383,110	807,453,420	80,510,305	16,536,903,108	44,447,498,507

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2017 年度公司所有者权益变动表

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2016 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	25,864,410,722	643,735,920	79,102,272	5,701,731,642	34,197,590,556
2016 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	1,388,864,832	1,388,864,832
其他综合收益	七(35)	-	-	147,999,750	-	-	147,999,750
综合收益总额合计		-	-	147,999,750	-	1,388,864,832	1,536,864,582
2016 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	25,864,410,722	791,735,670	79,102,272	7,090,596,474	35,734,455,138
2017 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	25,864,410,722	791,735,670	79,102,272	7,090,596,474	35,734,455,138
2017 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	1,023,528,212	1,023,528,212
其他综合收益	七(35)	-	-	15,717,750	-	-	15,717,750
综合收益总额合计		-	-	15,717,750	-	1,023,528,212	1,039,245,962
利润分配							
对所有者的分配	七(24)	-	-	-	-	(820,906,718)	(820,906,718)
2017 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	25,864,410,722	807,453,420	79,102,272	7,293,217,968	35,952,794,382

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

#### 一 公司基本情况

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

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

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于 2017 年度, 本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于 2018 年 4 月 25 日批准报出。

#### 二 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

## 二 财务报表的编制基础(续)

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

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

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

## 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2017 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## 四 重要会计政策和会计估计

### (1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

##### (4) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款。

##### (5) 金融资产

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

###### (a) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

###### (b) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

###### (c) 确认和计量

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

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融资产(续)

###### (c) 确认和计量(续)

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

###### (d) 金融资产减值

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

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

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

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

##### (6) 应收款项

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

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

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (7) 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

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

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

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

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

##### (8) 长期股权投资

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

###### (a) 子公司

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

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

###### (b) 合营企业和联营企业

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

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业和联营企业(续)

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

(9) 投资性房地产

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

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

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

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



## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (10) 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

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

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

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

##### (11) 在建工程

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

##### (12) 无形资产

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

###### (a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的, 全部作为固定资产。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 无形资产(续)

(b) 软件使用权

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

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(13) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 借款费用

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

(15) 借款

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

## 广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (16) 金融负债

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

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

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

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

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

#### (17) 职工薪酬

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

##### (a) 短期薪酬

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

##### (b) 离职后福利

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (17) 职工薪酬(续)

##### (b) 离职后福利(续)

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

##### 基本养老保险

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

##### (c) 辞退福利

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

##### (18) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(19) 收入确认

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

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

(a) 房地产销售

房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定可收回有关应收款项时确认。如果本集团须就已交付买家的物业进行其他工程，则须同时确认相关支出。

本集团将已收但尚未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后确认营业收入。

(b) 提供劳务

本集团对外提供物业管理、房屋销售中介劳务及装饰工程收入，按合同约定确认收入。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (20) 政府补助

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

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

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

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

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

本集团收到的政策性优惠利率贷款，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。本集团直接收取的财政贴息，冲减相关借款费用。

##### (21) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(23) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(24) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (24) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

##### (25) 分部信息

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

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

##### (26) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更(续)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	合并财务报表影响金额	公司财务报表影响金额
本集团将 2017 年度获得的增值税返还计入其他收益项目。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用	不适用
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助直接冲减相关成本费用或损失。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用	不适用
		2016 年度	2016 年度
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益	48,837,636	406,940
	营业外收入	48,925,685	406,940
	营业外支出	(88,049)	-
		2016 年度	2016 年度
按照准则的列报要求，在利润表增加右述两行报表项目。除此之外，2016 年度的比较报表未重列。	持续经营净利润	2,418,412,926	1,388,864,832
	终止经营净利润	-	-

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (27) 重要会计估计和判断

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

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

##### (a) 递延所得税资产的确认

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

##### (b) 土地增值税

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

##### (c) 投资性房地产的公允价值评估

公允价值的最佳证据为在活跃市场上具备类似租约/其他合约的物业的现行价格。倘若并无有关资料，本集团将金额确定于合理公允价值估计的范围内。作出判断时，本集团会考虑多个来源的数据，包括：(a)不同性质、状况或位置或受不同租约或其他合约规定的物业在活跃市场的现行价格，并予以调整以反映该等差异；(b)类似物业在不活跃市场的最近价格，并予以调整以反映自按该等价格进行交易的日期起任何经济状况的变化；及(c)按日后现金流量的可靠估计作出的贴现现金流量预测，该估计乃源自任何现有租约及其他合约的条款及(如有可能)源自外来凭证，例如处于相同位置及状况下的类似物业的现行市场租金，并采用可反映现金流量金额及时间不确定性的现有市场评估的折现率计算。本集团根据独立专业合资格评估师确定的估值确定其投资物业的公允价值。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(d) 存货跌价准备

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

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

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

(e) 可供出售金融资产的公允价值评估

公允价值的最佳凭证为同类可供出售金融资产于活跃市场所提供的最新价格。若缺乏该等资料，本集团按合理公平值估计幅度确定有关金额。可供出售金融资产的公允价值估计详情披露于附注十四(1)。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

## 五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
增值税(a)	3%-17%	应纳税增值额
营业税(a)	5%	房地产销售或出租收入
土地增值税(b)	按超率累进税率 30%-60%	按转让房地产所取得的增值额
土地使用税	3 元/每平方米/每年	自有及未出售物业占地
印花税	0.5‰或 0.3‰	房屋销售合同及建筑安装合同 金额
房产税	原值减除 30%后的余值的 1.2%或租金的 12%	房产原值减除 30%后的余值或租金 收入
企业所得税	25%	应纳税所得额
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税、营业税及消费 税税额
教育费附加及地 方教育费附加	3%和 2%	缴纳的增值税、营业税及消费 税税额

- (a) 根据财政部、国家税务总局分布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、管理费收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税，税率为 5%-11%，2016 年 5 月 1 日前，该类业务适用营业税，税率为 5%。除此之外，本集团下属子公司广州城建开发装饰有限公司的销售建材收入及本集团下属物业子公司的泊车管理收入分别适用 17%及 3%的增值税税率。
- (b) 结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的 1.5%-6%计征。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

## 六 子公司

### (1) 2017 年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/主要经营地	业务性质	持股比例	表决权比例
江门市群威实业投资中心（有限合伙）(b)	中国	投资顾问	0%	100%
广州勇滨实业投资合伙企业（有限合伙）(b)	中国	投资顾问	0%	100%
广州景耀置业有限公司(a)	中国	物业投资	100%	100%
广州誉耀置业有限公司(a)	中国	物业投资	100%	100%
广州佳耀置业有限公司(a)	中国	物业投资	100%	100%
广州晋耀置业有限公司(a)	中国	物业投资	100%	100%
佛山市越嘉房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州甲寅房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州甲辰房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
广州云都房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	82%	82%
武汉嘉盛房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉煜锦置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉锦驰置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉悦盛房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	90%	100%
广州城协投资管理有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）(b)	中国	投资顾问	0%	100%
广州翻牌贸易有限公司(a)	中国	商业服务	90%	100%
广州广越酒店管理有限公司(b)	中国	酒店管理	0%	100%
武汉楚景置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉盛悦置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州盛寅房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	51%	60%
杭州德荣房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
佛山市越鼎房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
中山越辉房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉嘉耀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州丰胜房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
青岛越港房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
鹤山市越恒房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉嘉萱房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	90%	100%
武汉嘉祺房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	90%	100%
武汉东涣置业发展有限公司(b)	中国	房地产开发	0%	100%
杭州越创慧科技有限公司(b)	中国	物业管理	14%	100%
广州越秀养老产业投资控股有限公司(a)	中国	养老产业投资	100%	100%
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）(b)	中国	投资顾问	0%	100%
杭州东雄房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
广州市玫瑰园餐饮管理有限公司(b)	中国	餐饮管理	0%	90%
广州市耀维实业发展有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
广州坚秀实业发展有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%
青岛越成投资管理有限公司(b)	中国	物业投资	0%	100%
广州越秀商业经营管理有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%

(a) 该等公司为本集团本年度新成立的子公司。

(b) 该等公司为本公司通过一揽子协议安排而控制的公司于 2017 年度新成立的子公司。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	348,402	472,246
银行存款	18,824,127,102	20,723,922,797
其他货币资金	47,549,301	7,128,993
	<u>18,872,024,805</u>	<u>20,731,524,036</u>

于2017年12月31日，受到限制的存款及其他货币资金为4,186,660,952元(2016年12月31日：4,330,553,756元)(附注七(36)(c))。

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2016年 12月31日			2017年 12月31日
应收账款	<u>44,707,817</u>	本年增加	本年减少	<u>53,622,998</u>
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	-	-	<u>(8,805,114)</u>
	<u>35,902,703</u>			<u>44,817,884</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	44,165,604	82%	-	33,558,753	75%	-
一到二年	3,960	-	-	1,673,739	4%	-
二到三年	23,245	-	-	72,539	-	-
三年以上	9,430,189	18%	(8,805,114)	9,402,786	21%	(8,805,114)
	<u>53,622,998</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>44,707,817</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

于2017年12月31日，应收账款5,187,034元(2016年12月31日：12,658,855元)已逾期，但基于对客户的财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款按客户类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
租赁	4,003,909	7%	(910,336)	3,490,073	8%	(910,336)
物业管理	23,656,166	44%	-	29,201,310	65%	-
装饰工程款	5,472,108	10%	-	2,225,896	5%	-
销售代理费	5,172,279	10%	-	-	-	-
其他	15,318,536	29%	(7,894,778)	9,790,538	22%	(7,894,778)
	<u>53,622,998</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>44,707,817</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

(b) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注十(4)(a))	18,588,236,416	15,487,982,967
应收少数股东及其关联方款项(i)	2,224,764,575	2,657,141,770
应收第三方款项(ii)	1,518,705,855	-
物业专项维修资金	239,325,477	135,897,122
保证金和押金	867,631,200	195,953,663
代垫费用	74,755,044	103,228,079
其他	620,620,013	462,108,173
	<u>24,134,038,580</u>	<u>19,042,311,774</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>24,134,038,580</u>	<u>19,042,311,774</u>

(i) 应收少数股东及其关联方款项均为无利息且无固定到期日的资金往来，本集团可随时要求其偿还该款项。

(ii) 应收第三方拍地款项，无利息且无固定到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	17,001,000,572	71%	-	14,902,753,275	78%	-
一到二年	3,849,531,111	16%	-	1,783,094,703	9%	-
二到三年	1,301,619,143	5%	-	96,111,818	1%	-
三年以上	1,981,887,754	8%	-	2,260,351,978	12%	-
	<u>24,134,038,580</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>19,042,311,774</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

(3) 预付款项

预付账款账龄分析如下：

账龄	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	4,452,444,303	64%	-	2,611,139,570	51%	-
一到二年	776,707	-	-	21,340	-	-
二到三年	-	-	-	-	-	-
三年以上	2,534,752,737	36%	-	2,534,957,297	49%	-
	<u>6,987,973,747</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>5,146,118,207</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。其中，账龄为三年以上的预付款项尚未取得土地的原因是由于政府对该土地仍处于收地阶段，本集团认为预付款项的减值风险较低，因此并未计提坏账准备。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 存货

	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
成本-		
已完工开发产品	12,375,320,311	9,213,434,423
在建开发产品	41,587,262,027	44,479,500,005
	<u>53,962,582,338</u>	<u>53,692,934,428</u>
减：存货跌价准备		
已完工开发产品	<u>(324,065,100)</u>	<u>(330,570,305)</u>
	<u>53,638,517,238</u>	<u>53,362,364,123</u>
	本年计提	本年转销
	<u>(319,496,336)</u>	<u>312,991,131</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 存货(续)

于 2017 年 12 月 31 日，资本化计入在建开发产品的借款利息余额为 2,544,675,582 元(2016 年 12 月 31 日：1,948,903,461 元)；

2017 年度，本集团资本化计入在建开发产品的借款利息金额为 899,594,412 元(2016 年度：954,621,833 元)；用于确定借款利息资本化利息的资本化率为年利率为 4.63%(2016 年度：4.39%)。

于 2017 年 12 月 31 日净值为 24,635,610,884 元(2016 年 12 月 31 日：11,213,188,096 元)的存货作为长期借款的抵押物(附注七(17))。

(5) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	893,288,946	733,822,757
预缴营业税	94,703,295	422,448,296
预缴企业所得税	164,273,738	189,409,310
预缴增值税	410,019,063	100,208,741
待抵扣进项税额	305,033,091	88,540,960
预缴其他税项	36,717,819	41,463,228
	<u>1,904,035,952</u>	<u>1,575,893,292</u>

(6) 可供出售金融资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
——可供出售权益工具	1,203,409,000	1,182,452,000
以成本计量		
——可供出售权益工具(a)	24,898,262	3,255,533
	<u>1,228,307,262</u>	<u>1,185,707,533</u>

- (a) 以成本计量的可供出售金融资产主要为本集团持有的非上市股权投资，这些投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(a)	1,784,319,054	1,640,916,512
联营企业(b)	3,079,426,137	2,652,424,640
	<u>4,863,745,191</u>	<u>4,293,341,152</u>

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下:

	2016 年 12 月 31 日	追加投资	按权益法 调整的净损益	2017 年 12 月 31 日
广州越禾房地产开发有限公司	436,574,751	-	78,114,738	514,689,489
广州中耀实业投资有限公司	1,204,341,761	-	3,887,804	1,208,229,565
深圳市银幸现代养老服务有限公司	-	61,400,000	-	61,400,000
	<u>1,640,916,512</u>	<u>61,400,000</u>	<u>82,002,542</u>	<u>1,784,319,054</u>

本集团没有单独重要的合营企业。

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下:

	2016 年 12 月 31 日	追加投资	按权益法 调整的净损益	2017 年 12 月 31 日
武汉康景实业投资有限公司(i)	5,420,135	-	(1,095,963)	4,324,172
广州宏嘉房地产开发有限公司(ii)	49,601,099	-	(697,782)	48,903,317
广州宏轩房地产开发有限公司(i)	49,198,821	-	(1,286,145)	47,912,676
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	33,133,037	-	37,559,062	70,692,099
广州宏胜房地产开发有限公司(iii)	2,316,982,148	-	(18,342,844)	2,298,639,304
广州悦停网络科技有限公司	2,869,662	-	234,863	3,104,525
杭州龙禧房地产开发有限公司	145,798,894	-	134,507,310	280,306,204
广州璟晖房地产开发有限公司(i)	49,420,844	-	(1,590,850)	47,829,994
广州市吴品房地产有限公司(iii)	-	245,000,000	(711)	244,999,289
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	-	18,750,000	(396,929)	18,353,071
广州汇企房地产开发有限公司	-	15,500,000	(1,963,121)	13,536,879
杭州添智投资有限公司	-	833,000	(8,393)	824,607
	<u>2,652,424,640</u>	<u>280,083,000</u>	<u>146,918,497</u>	<u>3,079,426,137</u>

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (7) 长期股权投资(续)

##### (b) 联营企业(续)

- (i) 本集团对武汉康景实业投资有限公司、广州宏嘉房地产开发有限公司、广州宏轩房地产开发有限公司、广州璟晖房地产开发有限公司的表决权比例虽然低于 20%，但是武汉康景实业投资有限公司董事会 5 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过；广州宏嘉房地产开发有限公司、广州宏轩房地产开发有限公司、广州璟晖房地产开发有限公司的董事会设置均为 6 名董事，其中，本集团任命 1 名，董事会决议需经三分之二或以上董事同意通过。本集团董事认为本集团能够对上述四家公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对广州宏胜房地产开发有限公司的表决权比例为 49%，但广州宏胜房地产开发有限公司董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经过半数董事同意通过，故将其作为联营企业核算。
- (iii) 本集团对广州市昊品房地产有限公司的表决权比例为 49%，但广州市昊品房地产公司董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经过半数董事同意通过，故将其作为联营企业核算。
- (iv) 本集团没有单独重要的联营企业。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2017 年度	2016 年度
合营企业:		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>1,784,319,054</u>	<u>1,640,916,512</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	82,002,542	55,285,755
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>82,002,542</u>	<u>55,285,755</u>
	2017 年度	2016 年度
联营企业:		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>3,079,426,137</u>	<u>2,652,424,640</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	146,918,497	(28,335,360)
其他综合收益	-	-
综合收益/(亏损)总额	<u>146,918,497</u>	<u>(28,335,360)</u>

(8) 投资性房地产

	已完工投资物业	合计
2016 年 12 月 31 日	12,825,250,000	12,825,250,000
公允价值变动	(186,451,243)	(186,451,243)
本年处置	(350,068,757)	(350,068,757)
2017 年 12 月 31 日	<u>12,288,730,000</u>	<u>12,288,730,000</u>

于 2017 年 12 月 31 日，净值约为 6,248,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：无)的投资性房地产作为长期借款的抵押物(附注七(17))。

2017 年度，本集团处置了账面价值 350,068,757 元(2016 年度：135,961,596 元)的投资性房地产，处置损失为 2,376,678 元(2016 年度：处置收益 34,076,357 元)(附注七(33))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2016 年 12 月 31 日	492,153,087	58,157,602	93,939,131	644,249,820
在建工程转入	545,052,325	-	-	545,052,325
本年购置	4,553,763	2,105,862	13,932,690	20,592,315
本年处置及报废	(114,531,378)	(4,229,592)	(29,564,116)	(148,325,086)
本年处置子公司	-	(1,991,651)	(1,673,268)	(3,664,919)
2017 年 12 月 31 日	<u>927,227,797</u>	<u>54,042,221</u>	<u>76,634,437</u>	<u>1,057,904,455</u>
累计折旧				
2016 年 12 月 31 日	(248,498,814)	(47,287,346)	(67,514,425)	(363,300,585)
本年计提	(14,109,344)	(2,894,813)	(11,176,491)	(28,180,648)
本年处置及报废	41,878,718	2,818,178	8,897,874	53,594,770
本年处置子公司	-	1,846,042	1,282,722	3,128,764
2017 年 12 月 31 日	<u>(220,729,440)</u>	<u>(45,517,939)</u>	<u>(68,510,320)</u>	<u>(334,757,699)</u>
减值准备				
2016 年 12 月 31 日	(65,303,227)	-	-	(65,303,227)
2017 年 12 月 31 日	<u>(65,303,227)</u>	-	-	<u>(65,303,227)</u>
净值				
2017 年 12 月 31 日	<u>641,195,130</u>	<u>8,524,282</u>	<u>8,124,117</u>	<u>657,843,529</u>
2016 年 12 月 31 日	<u>178,351,046</u>	<u>10,870,256</u>	<u>26,424,706</u>	<u>215,646,008</u>

2017 年度及 2016 年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：

	2017 年度	2016 年度
营业成本	17,759,383	18,113,580
销售费用	401,970	490,271
管理费用	10,019,295	15,561,722
	<u>28,180,648</u>	<u>34,165,573</u>

(10) 在建工程

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工程名称-				
酒店工程	<u>1,338,750,958</u>	<u>478,380,708</u>	<u>(545,052,325)</u>	<u>1,272,079,341</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程(续)

于2017年12月31日，净值为594,970,456元(2016年12月31日：571,798,824元)的房屋建筑物作为长期借款的抵押物(附注七(17))。

(11) 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
2016年12月31日	60,546,211	280,552,198	341,098,409
本年购置	22,331,396	5,253,480	27,584,876
本年处置	-	(14,625,251)	(14,625,251)
2017年12月31日	<u>82,877,607</u>	<u>271,180,427</u>	<u>354,058,034</u>
累计摊销			
2016年12月31日	(43,901,479)	(47,226,086)	(91,127,565)
本年摊销	(13,513,542)	(9,652,709)	(23,166,251)
本年处置	-	4,362,682	4,362,682
2017年12月31日	<u>(57,415,021)</u>	<u>(52,516,113)</u>	<u>(109,931,134)</u>
净值			
2017年12月31日	<u>25,462,586</u>	<u>218,664,314</u>	<u>244,126,900</u>
2016年12月31日	<u>16,644,732</u>	<u>233,326,112</u>	<u>249,970,844</u>

于2017年12月31日，净值约为7,287,740元(2016年12月31日：7,287,740元)的土地使用权作为长期借款的抵押物(附注七(17))。

(12) 短期借款

	币种	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	人民币	<u>300,000,000</u>	<u>485,500,000</u>

于2017年12月31日，短期借款的加权平均年利率为4.43%(2016年12月31日：4.45%)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(13) 应付票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	24,670,184	7,128,993
商业承兑汇票	22,879,117	-
	<u>47,549,301</u>	<u>7,128,993</u>

(14) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	495,349,212	238,458,266
应付设定提存计划(b)	-	-
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>495,349,212</u>	<u>238,458,266</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	168,418,571	1,060,273,418	(793,473,151)	435,218,838
职工福利费	64,545,040	61,810,723	(70,942,652)	55,413,111
社会保险费	-	29,017,832	(29,017,832)	-
其中：医疗保险费	-	26,035,151	(26,035,151)	-
工伤保险费	-	871,712	(871,712)	-
生育保险费	-	2,110,969	(2,110,969)	-
住房公积金	-	44,492,538	(44,492,538)	-
工会经费和职工教育经费	-	20,224,557	(20,224,557)	-
其他短期薪酬	5,494,655	31,193,276	(31,970,668)	4,717,263
	<u>238,458,266</u>	<u>1,247,012,344</u>	<u>(990,121,398)</u>	<u>495,349,212</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年度		2016 年度	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	41,719,369	-	61,403,197	-
失业保险费	1,503,440	-	1,322,313	-
	<u>43,222,809</u>	<u>-</u>	<u>62,725,510</u>	<u>-</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(14) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

2017 年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利(2016 年：25,528,639 元)。

(15) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	2,791,944,349	1,990,130,369
应交企业所得税	785,573,576	935,067,878
应交营业税	20,321,756	28,497,256
未交增值税	594,000,574	549,180,380
其他	144,838,752	98,001,653
	<u>4,336,679,007</u>	<u>3,600,877,536</u>

(16) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付关联方(附注十(4)(b))	10,253,792,961	14,510,334,163
委托借款(a)	-	2,271,573,056
应付少数股东及其关联方款项(b)	4,762,945,217	1,185,949,556
应付工程保证金	380,662,568	380,281,733
拍地合作款	-	375,300,000
应付销售中介费	200,175,546	196,527,033
代收业主款项	161,939,487	166,842,615
展销诚意金	292,240,184	153,301,539
其他	690,585,604	539,361,973
	<u>16,742,341,567</u>	<u>19,779,471,668</u>

(a) 该笔借款为本集团之子公司广州东耀房地产开发有限公司的少数股东委托借款，已于 2017 年 7 月偿还。

(b) 广州东耀房地产开发有限公司应付其少数股东的关联方的款项 2,195,004,000 元，计息且无固定偿还日期。除此之外，其他应付子公司少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的资金往来。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(17) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	12,296,910,000	3,366,300,000
保证(b)	1,800,000,000	1,287,000,000
信用借款	7,577,236,700	12,988,000,000
	<u>21,674,146,700</u>	<u>17,641,300,000</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(1,014,750,000)	(25,000,000)
保证	-	(1,287,000,000)
信用借款	(458,000,000)	(2,100,000,000)
	<u>20,201,396,700</u>	<u>14,229,300,000</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，银行抵押借款 12,296,910,000 元系由净值为 6,248,000,000 元的投资性房地产、594,970,456 元的在建工程、净值为 24,635,610,884 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物(于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 3,366,300,000 元系由净值为 571,798,824 元的在建工程、净值为 11,213,188,096 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物)。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，银行保证借款 1,800,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：1,287,000,000 元)系由越秀地产股份有限公司提供保证。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 6.93%(2016 年 12 月 31 日：5.77%)。

(18) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	<u>7,976,361,845</u>	<u>7,970,189,624</u>

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1701 号文核准，本公司于 2016 年 7 月 31 日发行第一期 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 10 亿元，最终票面利率为 2.95%，3 年期固定利率；品种二发行规模为 20 亿，最终票面利率为 3.00%，5 年期固定利率。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付债券(续)

于 2016 年 8 月 29 日城建有限实际发行第二期 30 亿的公司债券，其中品种一发行规模 25 亿元，最终票面利率为 2.97%，6 年期固定利率；品种二发行规模为 5 亿，最终票面利率为 3.19%，5 年期固定利率。

于 2016 年 9 月 26 日城建有限实际发行第三期 20 亿的公司债券，其中品种一发行规模 15 亿元，最终票面利率为 2.95%，5 年期固定利率，品种二发行规模为 5 亿，最终票面利率为 3.15%，7 年期固定利率。

(19) 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
坏账准备	2,201,279	8,805,114	2,201,279	8,805,114
存货跌价准备	9,393,457	37,573,828	20,955,422	83,821,688
固定资产减值准备	16,325,807	65,303,227	16,325,807	65,303,227
递延土地增值税对应所得税	241,984,827	967,939,307	251,896,934	1,007,587,737
可抵扣亏损	216,193,682	864,774,730	183,976,921	735,907,684
	<u>486,099,052</u>	<u>1,944,396,206</u>	<u>475,356,363</u>	<u>1,901,425,450</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的  
金额

预计于 1 年后转回的金额

486,099,052

475,356,363

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和负债(续)

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>860,736,594</u>	<u>530,086,836</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损之到期日分布如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2021 年	452,755,666	530,086,836
2022 年	407,980,928	-
	<u>860,736,594</u>	<u>530,086,836</u>

(d) 递延所得税负债

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	991,834,930	3,967,339,718	1,038,447,740	4,153,790,961
可供出售金融资产公允价值	269,151,140	1,076,604,560	263,911,890	1,055,647,560
存货公允价值变动及其他	724,039,905	2,896,159,619	671,591,468	2,686,365,871
	<u>1,985,025,975</u>	<u>7,940,103,897</u>	<u>1,973,951,098</u>	<u>7,895,804,392</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的  
金额

预计于 1 年后转回的金额

	-	-
	<u>1,985,025,975</u>	<u>1,973,951,098</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后金额	互抵金额	抵销后金额
递延所得税资产	(192,312,394)	293,786,658	(254,947,258)	220,409,105
递延所得税负债	(192,312,394)	1,792,713,581	(254,947,258)	1,719,003,840

(20) 递延收益

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
政府补助 -		
二沙岛羽毛球场政府拨款	<u>57,417,823</u>	<u>59,212,130</u>

于 2009 年，本公司收到广州市地方财政的政府补助，该部分款项用于二沙岛羽毛球场的建设工程，为与资产相关的政府补助。

(21) 其他非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
递延土地增值税	967,939,307	1,007,587,737
其他	-	45,452,621
	<u>967,939,307</u>	<u>1,053,040,358</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(22) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年减少 同一控制下企业合并	2017 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>21,884,383,110</u>	<u>-</u>	<u>21,884,383,110</u>

	2015 年 12 月 31 日	本年减少 同一控制下企业合并	2016 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>21,953,823,210</u>	<u>(69,440,100)</u>	<u>21,884,383,110</u>

(23) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
储备基金	<u>79,102,272</u>	<u>1,408,033</u>	<u>-</u>	<u>80,510,305</u>

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
储备基金	<u>79,102,272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,102,272</u>

(24) 未分配利润

于 2017 年度，根据股东会决议，本集团之子公司广州越秀城建仲量联行物业服务公司向全体股东分配利润 2,736,480 元(2016 年度：139,875,232 元)，其中，向少数股东分配利润 960,262 元(2016 年度：68,538,864 元)。

于 2017 年度，根据董事会决议，本公司向母公司分配利润 820,906,718 元(2016 年度：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 营业收入和营业成本

	2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	21,793,874,170	14,579,313,032	19,344,828,439	14,088,802,893
租金收入	456,726,782	136,810,572	380,506,223	148,679,552
物业管理收入	706,596,484	680,621,438	571,880,930	542,980,587
其他收入	649,677,952	606,889,310	362,202,314	252,759,399
	<u>23,606,875,388</u>	<u>16,003,634,352</u>	<u>20,659,417,906</u>	<u>15,033,222,431</u>

(26) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度
营业税	402,360,385	764,111,967
土地增值税	1,086,609,981	709,171,773
城市维护建设税	83,581,145	72,903,096
教育费附加	59,700,818	52,073,640
其他	92,870,209	10,414,728
	<u>1,725,122,538</u>	<u>1,608,675,204</u>

(27) 财务费用 - 净额

	2017 年度	2016 年度
利息支出	1,508,852,955	1,263,958,901
减：资本化利息	(899,594,412)	(954,621,833)
利息费用	609,258,543	309,337,068
减：利息收入	(261,936,151)	(165,615,321)
汇兑损益	(88,652,164)	96,006,234
手续费	12,573,556	9,597,887
	<u>271,243,784</u>	<u>249,325,868</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2017 年度	2016 年度
土地及建筑成本	14,107,589,490	13,694,352,688
职工薪酬费用	1,290,235,153	1,010,737,645
物业管理成本	680,621,438	552,782,828
装饰工程成本	365,623,902	115,619,579
销售中介费	189,356,293	179,381,294
物业租赁成本	136,810,572	137,802,225
业务宣传费	130,563,313	141,598,011
办公费	122,073,851	117,511,137
专业咨询服务费	77,866,431	31,202,418
租赁费	63,802,934	51,862,835
广告费	63,478,376	60,175,928
折旧和摊销费	51,346,899	55,236,438
酒店成本	47,095,853	32,793,917
监理服务成本	16,337,045	13,481,092
业务招待费	12,382,997	12,576,735
差旅费	10,412,031	10,922,359
运输费	9,534,770	10,048,497
修理及维护费	1,387,152	3,782,243
其他	45,102,561	140,687,252
	<u>17,421,621,061</u>	<u>16,372,555,121</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
存货跌价损失(附注七(4))	<u>319,496,336</u>	<u>240,243,412</u>

(30) 公允价值变动损失

	2017 年度	2016 年度
投资性房地产	<u>186,451,243</u>	<u>312,374,664</u>

(31) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
出售子公司取得的收益(附注九)	467,810,504	576,680,921
视为收购联营企业取得的收益	-	564,440,000
按权益法享有或分担的被投资单 位净损益的份额	<u>228,921,039</u>	<u>26,950,395</u>
	<u>696,731,543</u>	<u>1,168,071,316</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(32) 资产处置收益

	2017 年度	2016 年度
固定资产处置利得	98,161,284	327,934
处置划分为持有待售的资产利得	-	48,509,702
	<u>98,161,284</u>	<u>48,837,636</u>

(33) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度
处置投资性房地产利得	-	34,076,357
违约金收入	-	42,830,909
其他	40,684,684	11,203,979
	<u>40,684,684</u>	<u>88,111,245</u>

(b) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度
处置投资性房地产损失	2,376,678	-
罚款支出	292,792	211
计划生育奖励款支出	2,603,508	2,623,710
赔偿款支出	17,345,512	-
捐赠支出	9,685,600	-
其他	6,444,253	2,063,249
	<u>38,748,343</u>	<u>4,687,170</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
当期所得税	1,111,417,828	930,305,870
递延所得税	15,833,194	(172,142,132)
	<u>1,127,251,022</u>	<u>758,163,738</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	<u>4,479,769,594</u>	<u>3,176,576,664</u>
按适用税率计算的所得 税费用	1,103,889,185	624,055,836
非应纳税收入	(64,539,935)	(6,737,599)
不可扣除的成本、费用 和损失	5,239,333	8,323,792
当期未确认递延所得税 资产的可抵扣亏损	82,662,439	132,521,709
所得税费用	<u>1,127,251,022</u>	<u>758,163,738</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(35) 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

	2017年度		
	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益-			
可供出售金融资产公允价值变动损益	20,957,000	(5,239,250)	15,717,750
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>20,957,000</u>	<u>(5,239,250)</u>	<u>15,717,750</u>
	2016年度		
	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益-			
可供出售金融资产公允价值变动损益	197,333,000	(49,333,250)	147,999,750
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>197,333,000</u>	<u>(49,333,250)</u>	<u>147,999,750</u>

(36) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	3,352,518,572	2,418,412,926
加：资产减值损失	319,496,336	240,243,412
计提的固定资产折旧	28,180,648	34,165,573
无形资产摊销	23,166,251	21,070,865
投资收益	(696,731,543)	(1,168,071,316)
公允价值变动损失	186,451,243	312,374,664
资产处置收益	(98,161,284)	(48,837,636)
处置投资性房地产损失/(利得)	2,376,678	(34,076,357)
财务费用	520,606,379	405,343,302
递延税款变动	15,833,194	(172,142,132)
存货的增加	(2,052,498,352)	(2,667,539,114)
经营性应收项目(增加)/减少	(4,472,638,157)	5,685,136,009
经营性应付项目增加	2,749,156,309	3,214,160,380
经营活动产生的现金流量净额	<u>(122,243,726)</u>	<u>8,240,240,576</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(36) 现金流量表附注(续)

(b) 现金净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金的年末余额	14,685,363,853	16,400,970,280
减：现金的年初余额	<u>(16,400,970,280)</u>	<u>(8,785,892,758)</u>
现金净增加额	<u>(1,715,606,427)</u>	<u>7,615,077,522</u>

(c) 现金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	18,872,024,805	20,731,524,036
减：受到限制的存款(i)	(4,139,111,651)	(4,330,553,756)
受到限制的其他货币资金	<u>(47,549,301)</u>	<u>-</u>
现金年末余额	<u>14,685,363,853</u>	<u>16,400,970,280</u>

(i) 受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。

(d) 处置子公司收到的现金净额

于 2017 年 12 月 21 日，本公司将持有的武汉越秀地产开发有限公司(“武汉越秀”) 67%的股权转让予百胜国际集团有限公司(“百胜国际”)，将持有的 33%的武汉越秀股权转让予顶卓公司。处置日有关信息列示如下：

	金额
处置收到的现金和现金等价物	968,039,523
减：武汉越秀持有的现金和现金等价物	<u>(235,963,237)</u>
处置收到的现金净额	<u>732,076,286</u>

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (36) 现金流量表附注(续)

##### (d) 处置子公司收到的现金净额(续)

武汉越秀的净资产

	处置日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	3,158,479,808	4,723,792,764
非流动资产	536,155	5,345,278
流动负债	(606,820,211)	(1,449,511,890)
非流动负债	(20,740,256)	(73,600,569)
净资产	<u>2,531,455,496</u>	<u>3,206,025,583</u>

#### 八 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

# 广州市城市建设开发有限公司

## 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

### 八 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	物业管理	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	21,793,874,170	456,726,782	706,596,484	649,677,952	-	23,606,875,388
分部间交易收入	-	15,535,060	121,364,560	753,266,650	(890,166,270)	-
对外交易成本	(14,579,313,032)	(136,810,572)	(680,621,438)	(606,889,310)	-	(16,003,634,352)
分部间交易成本	-	(4,304,370)	(96,849,362)	(637,294,042)	738,447,774	-
税金及附加	(1,608,127,549)	(54,120,944)	(3,823,142)	(59,050,903)	-	(1,725,122,538)
投资性房地产之公允价值变动损失	-	(186,451,243)	-	-	-	(186,451,243)
资产减值损失	(319,496,336)	-	-	-	-	(319,496,336)
分部业绩	5,266,937,253	90,574,713	46,667,102	99,710,347	(151,718,496)	5,372,170,919
未分配收入						695,308,636
未分配费用						(1,469,308,608)
经营利润						4,598,170,947
利息收入(附注七(27))						261,936,151
利息支出(附注七(27))						(609,258,543)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(31))						228,921,039
利润总额						4,479,769,594
所得税费用						(1,127,251,022)
净利润						3,352,518,572
折旧费和摊销费	(47,572,004)	(682,044)	(970,662)	(2,122,189)		(51,346,899)
分部资产	112,809,348,035	3,259,713,025	895,729,808	4,168,763,936		121,133,554,804
其中：						
对联营公司的投资	3,079,426,137	-	-	-		3,079,426,137
对合营公司的投资	1,722,919,054	-	-	61,400,000		1,784,319,054
未分配资产						2,822,496,558
递延所得税资产						293,786,658
其他流动资产						1,904,035,952
总资产						126,153,873,972
非流动资产增加额(i)	520,557,297	-	5,968,352	32,250		526,557,899
分部负债	77,409,572,290	1,206,957,271	915,280,496	1,591,943,159		81,123,753,216
未分配负债						582,622,249
总负债						81,706,375,465

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产开发	投资物业经营	物业管理	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	19,344,828,439	380,506,223	571,880,930	362,202,314	-	20,659,417,906
分部间交易收入	-	5,459,372	71,274,476	992,796,390	(1,069,530,238)	-
对外交易成本	(14,088,802,893)	(148,679,552)	(542,980,587)	(252,759,399)	-	(15,033,222,431)
分部间交易成本	-	(681,471)	(68,093,014)	(869,229,698)	938,004,183	-
税金及附加	(1,497,644,837)	(55,369,541)	(10,874,130)	(44,786,696)	-	(1,608,675,204)
投资性房地产之公允价值变动损失	-	(312,374,664)	-	-	-	(312,374,664)
资产减值损失	(240,243,412)	-	-	-	-	(240,243,412)
分部业绩	3,518,137,297	(131,139,633)	21,207,675	188,222,911	(131,526,055)	3,464,902,195
未分配收入						1,281,010,373
未分配费用						(1,452,564,552)
经营利润						3,293,348,016
利息收入(附注七(27))						165,615,321
利息支出(附注七(27))						(309,337,068)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(31))						28,950,395
利润总额						3,176,576,664
所得税费用						(758,163,738)
净利润						2,418,412,926
折旧费和摊销费	(52,052,035)	(743,789)	(187,813)	(2,252,801)		(55,236,438)
分部资产	107,461,061,054	3,318,087,533	550,714,223	4,948,858,456		116,278,721,266
其中：						
对联营公司的投资	2,652,424,640	-	-	-		2,652,424,640
对合营公司的投资	1,640,916,512	-	-	-		1,640,916,512
未分配资产						2,424,319,187
递延所得税资产						220,409,105
其他流动资产						1,575,893,292
总资产						120,499,342,850
非流动资产增加额(i)	462,427,786	572,646,260	2,777,192	1,040,764		1,038,892,002
分部负债	72,963,330,506	1,029,337,599	626,611,289	3,477,432,056		78,096,711,450
未分配负债						630,502,235
总负债						78,727,213,685

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2017 年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2016 年度：无)。于 2017 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2016 年 12 月 31 日：无)。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 出售子公司

于 2017 年 11 月 14 日，本集团与百胜国际订立股权转让协议，其中本集团向百胜国际出售武汉越秀的 67% 权益，代价为人民币 20.1 亿元。于同日，本集团与顶卓公司订立又一股权转让协议，以向顶卓公司出售武汉越秀的 33% 权益，代价为人民币 9.9 亿元。该交易已于 2017 年 12 月 21 日完成。

已出售的资产净值及所得收益的详情如下：

处置对价-	
收到的现金	968,039,523
应收款项	2,031,226,477
减：所出售的资产净值	(2,531,455,496)
出售子公司取得的收益	<u>467,810,504</u>

武汉越秀于处置日的资产、负债及与处置相关的现金流量情况列示如下：

	公允价值 处置日	账面价值	
		处置日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	235,963,237	235,963,237	861,309,001
其他应收款	13,767,028	13,767,028	560,663,917
存货	3,376,560,047	2,908,749,543	3,249,358,518
其他流动资产	-	-	52,461,328
长期股权投资	-	-	4,800,000
固定资产	536,155	536,155	545,278
应付账款	(494,828,329)	(494,828,329)	(802,882,392)
预收款项	(30,000)	(30,000)	(123,979,273)
应交税费	(77,031,550)	(77,031,550)	(102,649,293)
其他应付款	(34,930,332)	(34,930,332)	(420,000,932)
长期借款	-	-	(48,500,000)
递延所得税负债	(20,740,256)	(20,740,256)	(25,100,569)
净资产	<u>2,999,266,000</u>	<u>2,531,455,496</u>	<u>3,206,025,583</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 出售子公司(续)

收到的现金对价	968,039,523
减：出售的子公司的现金及现金等价物	<u>(235,963,237)</u>
出售子公司收到的现金净额	<u>732,076,286</u>

武汉越秀自 2017 年 1 月 1 日至处置日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

营业收入	482,268,122
净利润	146,336,631
经营活动现金流量	110,716,031
现金流量净额	<u>(372,726,071)</u>

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(a) 母公司基本情况

	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>
雅康投资	英属处女群岛	投资控股

本公司的最终控制方为越秀集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
雅康投资	<u>1 美元</u>	<u>1 美元</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司和子公司(续)

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀发展集团有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀融资租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产股份有限公司	受同一最终控股公司控制
栢盈国际集团有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隽景一号房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隽景经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州康赛经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州联秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城市建设开发集团有限公司	受同一最终控股公司控制

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 十 关联方关系及其交易(续)

##### (2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
建荣国际发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的关联方的性质(续)

关联方名称	与本集团的关系
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市美华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州证券股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
广州市晖邦置业有限公司	本集团的合营公司
广州宏胜房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	附注
福达地产投资有限公司	附注
柏达投资有限公司	附注
京澳有限公司	附注
金峰有限公司	附注
杭州星日房地产开发有限公司	附注
金鹰基金管理有限公司	附注
广州资产管理有限公司	附注
广州越秀小额贷有限公司	附注
百胜国际集团有限公司	附注

附注：截止至 2017 年 12 月 31 日，该公司由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供劳务

	2017 年度	2016 年度
广州越禾房地产开发有限公司	-	20,034,270
越秀地产(中国)有限公司	17,059,991	22,009,804
	<u>17,059,991</u>	<u>42,044,074</u>

(c) 资金占用费

	2017 年度	2016 年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	<u>20,742,111</u>	<u>15,798,000</u>

(d) 租赁费用/收入

	2017 年度	2016 年度
提供租赁方-费用		
广州越秀城建国际金融中心有限公司	<u>57,791,376</u>	<u>48,419,440</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 租赁费用/收入(续)

	2017 年度	2016 年度
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	7,640,676	6,731,821
广州越秀融资租赁有限公司	3,641,608	6,129,493
金鹰基金管理有限公司	3,381,731	-
广州资产管理有限公司	1,469,631	-
广州证券股份有限公司	279,217	-
	<u>16,412,863</u>	<u>12,861,314</u>

(e) 出售房屋收入

	2017 年度	2016 年度
广州越秀发展集团有限公司	<u>426,674,000</u>	<u>-</u>

(f) 利息收入

	2017 年度	2016 年度
创兴银行有限公司	10,037,804	993,044
广州宏胜房地产开发有限公司	98,182,500	-
	<u>108,220,304</u>	<u>993,044</u>

(g) 处置固定资产收益

	2017 年度	2016 年度
广州雅城房地产开发有限公司	<u>98,335,823</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(h) 处置子公司收益

	2017 年度	2016 年度
百胜国际集团有限公司	313,433,038	-
顶卓有限公司	154,377,466	-
	<u>467,810,504</u>	<u>-</u>

(i) 提供和接受资金

2017 年度及 2016 年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中支付的其他与投资活动有关的现金，筹资活动中收到的其他与筹资活动有关的现金及支付的其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注十(4)。

除此之外，于 2017 年 12 月 31 日，本集团于创兴银行有限公司的银行存款余额为 887,422,835 元(2016 年 12 月 31 日：235,604,546 元)。

(j) 担保

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
提供担保-		
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	-	149,049,000
广州中耀实业投资有限公司	49,000,000	100,000,000
	<u>49,000,000</u>	<u>249,049,000</u>
接受担保-		
广州越秀集团有限公司	7,976,361,845	7,970,189,624
越秀地产股份有限公司	1,800,000,000	1,287,000,000
	<u>9,776,361,845</u>	<u>9,257,189,624</u>

- (k) 本公司根据买卖合同向独立买方出售物业，独立买方须根据买卖合同向本公司支付 190,000,000 元，而广州越秀小额贷款有限公司为该等独立买方提供融资。同时，本公司同意向广州越秀小额贷款有限公司就独立买方的贷款协议下各项贷款的付款及担保责任提供担保。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额

(a) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
雅康投资有限公司	2,472,739,101	2,471,923,262
栢盈国际集团有限公司	2,362,451,044	2,362,451,044
杭州星日房地产开发有限公司	1,998,734,897	1,222,000,000
顶卓有限公司	1,918,267,210	-
广州宏胜房地产开发有限公司	1,615,683,594	1,631,574,165
武汉东雄置业发展有限公司	1,447,468,500	-
越秀地产股份有限公司	1,291,295,351	2,890,351,030
广州中耀实业投资有限公司	964,436,523	1,224,436,523
城市建设开发集团(中国)有限公司	755,489,487	755,489,487
广州隽景一号房地产开发有限公司	694,260,000	-
广州市晖邦置业有限公司	665,965,000	665,965,000
广州越禾房地产开发有限公司	556,421,303	565,034,270
广州汇企房地产开发有限公司	389,000,000	-
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
广州宏嘉房地产开发有限公司	177,965,238	177,965,238
广州隽景经济信息咨询有限公司	166,100,000	-
安达投资有限公司	162,802,836	162,802,836
广州宏轩房地产开发有限公司	113,582,697	113,582,697
广州市吴品房地产有限公司	92,087,333	-
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	84,689,577	-
杭州越荣房地产开发有限公司	61,761,648	-
越秀地产(香港)有限公司	59,296,728	62,126,131
广州康赛经济信息咨询有限公司	50,100,000	-
广州联秀经济信息咨询有限公司	50,100,000	-
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,010,000	-
广州璟晔房地产开发有限公司	45,256,402	45,256,402
广州市联威城市房产有限公司	28,133,490	28,126,990
广州市祥港房地产开发有限公司	24,476,921	91,146,866
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	17,825,996	17,825,996
广州市城市建设开发集团有限公司	12,826,457	19,790,700
广州市祥发房地产有限公司	8,448,627	8,493,495
广州越秀城建国际金融中心有限公司	7,977,562	8,124,599
广州祥荷房地产开发有限公司	4,630,041	5,068,626
广州市湾华城市房产有限公司	3,885,902	3,877,902

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广州东嘉实业发展有限公司	1,060,000	-
柏达投资有限公司	697,524	-
京澳有限公司	674,551	-
金峰有限公司	516,126	-
福达地产投资有限公司	502,013	-
广州市胜基城市房产有限公司	407,073	-
广州锦发实业公司	370,000	-
丰创有限公司	327,086	-
广州市安威城市房产有限公司	50,979	50,979
武汉康景实业投资有限公司	-	725,057,130
	<u>18,588,236,416</u>	<u>15,487,982,967</u>

应收广州宏胜房地产开发有限公司的款项计息且无固定还款日期。除此以外，与关联方的其他应收款均为无利息且无固定还款日期的资金往来。

(b) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广州越投商业保理有限公司	2,299,159,192	299,199,192
广州宏胜房地产开发有限公司	1,561,887,113	796,887,113
广州越禾房地产开发有限公司	1,282,060,000	1,281,765,444
安达投资有限公司	476,803,064	477,029,563
城市建设开发集团(中国)有限公司	407,920,966	407,920,966
广州市祥发房地产有限公司	395,211,682	326,150,782
广州市城市建设开发集团有限公司	300,118,292	3,790,763,796
广州越秀城建国际金融中心有限公司	266,357,061	134,426,821
广州市晖邦置业有限公司	250,000,000	-
杭州龙禧房地产开发有限公司	231,408,000	51,408,000
广州祥荷房地产开发有限公司	216,306,681	218,806,681
广州市胜基城市房产有限公司	208,274,591	208,274,591
广州市祥广房地产开发有限公司	178,219,861	178,226,361
广州市广运城市房产有限公司	174,648,436	174,654,936
广州市祥港房地产开发有限公司	173,800,769	819,786,306
广州市万升城市房产有限公司	170,535,184	170,541,684

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广州市永力城市房产有限公司	157,040,935	157,047,435
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	126,236,490	183,076,490
广州市中基城市房产有限公司	124,505,567	124,505,567
广州市高展城市房产有限公司	124,072,845	124,079,345
广州市致胜城市房产有限公司	121,972,782	121,979,282
建荣国际发展有限公司	120,000,000	-
广州市安威城市房产有限公司	105,461,008	105,461,008
广州市广秀城市房产有限公司	88,523,376	88,529,876
广州市聚贤城市房产有限公司	73,824,120	73,824,120
广州市东威城市房产有限公司	55,889,292	55,889,292
广州市广基城市房产有限公司	55,847,793	55,847,793
广州市荣盛城市房产有限公司	47,080,000	47,080,000
广州市信盛城市房产有限公司	46,990,000	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	44,567,047	44,573,547
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,546,288	44,552,788
广州城建开发设计院有限公司	36,007,406	33,007,406
广州市东盛城市房产有限公司	35,763,036	35,769,536
广州越秀企业集团有限公司	30,791,667	-
广州市盛兴城市房产有限公司	25,912,450	25,912,450
广州市永华城市房产有限公司	20,700,000	20,700,000
广州锦发实业公司	11,000,000	11,000,000
广州市忠胜城市房产有限公司	10,456,573	10,464,573
广州市越秀物业管理有限公司	6,064,838	6,064,838
越秀地产(香港)有限公司	288,712	-
广州市美华城市房产有限公司	105,213	-
武汉康景实业投资有限公司	43,431	3,608,418,000
福达地产投资有限公司	-	2,327,381
	<u>10,253,792,961</u>	<u>14,510,334,163</u>

应付广州市越秀城建国际金融中心有限公司的款项计息且无固定还款日期。除此之外，与关联方的其他应付款均为无利息且无固定还款日期的资金往来，可随时被要求偿还该款项。

## 广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

### 十一 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
在建工程	<u>719,609,675</u>	<u>1,051,971,153</u>

#### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	47,574,056	45,339,590
一到二年	14,584,716	20,729,733
二到三年	12,668,556	7,818,489
三年以上	19,233,438	29,289,028
	<u>94,060,766</u>	<u>103,176,840</u>

### 十二 或有事项

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>8,426,996,283</u>	<u>11,302,037,520</u>

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元及港币)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2017 年度及 2016 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产-				
货币资金	366,274	2,121,524	-	2,487,798
其他应收款	-	100,784,585	634,439	101,419,024
	<u>366,274</u>	<u>102,906,109</u>	<u>634,439</u>	<u>103,906,822</u>
外币金融负债-				
其他应付款	12,973,360	4,668,319	-	17,641,679
	<u>12,973,360</u>	<u>4,668,319</u>	<u>-</u>	<u>17,641,679</u>
	2016 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产-				
货币资金	3,373,763	2,287,677	-	5,661,440
其他应收款	-	85,362,965	624,834	85,987,799
	<u>3,373,763</u>	<u>87,650,642</u>	<u>624,834</u>	<u>91,649,239</u>
外币金融负债-				
其他应付款	13,763,653	4,996,295	-	18,759,948
	<u>13,763,653</u>	<u>4,996,295</u>	<u>-</u>	<u>18,759,948</u>

于 2017 年 12 月 31 日，对于本集团各类外币金融资产和金融负债，如果人民币对外币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将于 2017 年度减少或增加净利润约 6,469,886 元(2016 年 12 月 31 日：增加或减少 5,466,697 元)。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

#### 2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

### 十三 金融风险(续)

#### (1) 市场风险(续)

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2017 年 12 月 31 日本集团长期带息债务包括人民币计价的浮动利率合同，金额为 13,503,986,700 元(2016 年 12 月 31 日：7,554,300,000 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 50,639,950 元(2016 年 12 月 31 日：28,328,625 元)。

#### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	311,877,288	-	-	-	311,877,288
应付利息	83,940,548	-	-	-	83,940,548
应付票据	47,549,301	-	-	-	47,549,301
应付账款	8,856,307,387	-	-	-	8,856,307,387
应付股利	761,177,811	-	-	-	761,177,811
其他应付款	16,742,341,567	-	-	-	16,742,341,567
应付债券	239,700,000	1,227,138,687	6,943,163,231	511,607,534	8,921,609,452
长期借款（含一年 内到期部分）	<u>2,507,870,324</u>	<u>7,817,007,065</u>	<u>11,268,680,941</u>	<u>3,295,875,355</u>	<u>24,889,433,685</u>
	<u>29,550,764,226</u>	<u>9,044,145,752</u>	<u>18,211,844,172</u>	<u>3,807,482,889</u>	<u>60,614,237,039</u>
	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	493,343,980	-	-	-	493,343,980
应付利息	83,940,548	-	-	-	83,940,548
应付票据	7,128,993	-	-	-	7,128,993
应付账款	9,206,220,120	-	-	-	9,206,220,120
应付股利	761,276,699	-	-	-	761,276,699
其他应付款	19,779,471,668	-	-	-	19,779,471,668
应付债券	329,812,771	246,062,651	5,602,676,890	3,066,697,689	9,245,250,001
长期借款（含一 年内到期部分）	<u>4,367,544,256</u>	<u>3,378,894,786</u>	<u>8,592,343,125</u>	<u>4,540,517,394</u>	<u>20,879,299,561</u>
	<u>35,028,739,035</u>	<u>3,624,957,437</u>	<u>14,195,020,015</u>	<u>7,607,215,083</u>	<u>60,455,931,570</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

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

2017 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
担保	<u>8,876,996,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,876,996,283</u>

2016 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
担保	<u>11,302,037,520</u>	<u>606,065,000</u>	<u>60,000,000</u>	<u>-</u>	<u>11,968,102,520</u>

十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产均属于第三层次：

	2017 年 12 月 31 日 第三层次	2016 年 12 月 31 日 第三层次
金融资产-		
可供出售金融资产-		
可供出售权益工具((附注七(6)、(35))	<u>1,203,409,000</u>	<u>1,182,452,000</u>
非金融资产-		
投资性房地产((附注七(8)、(30))	<u>12,288,730,000</u>	<u>12,825,250,000</u>
资产合计	<u>13,492,139,000</u>	<u>14,007,702,000</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。  
2017 年度无各层次间的转换(2016 年度：无)。

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注  
2017 年度  
(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下:

	2017 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值之间 的关系
				范围/加权平均值		
可供出售金融资产	1,203,409,000	市场比较法 贴现现金流量法	市盈率 贴现率	10.70 9.00%		正向 反向
投资性房地产						
- 已完工商业建筑物	11,759,000,000	比较法 收益资本化法	市场租金	每月每平方米人民币 55 元 至每月每平方米人民币 700 元		正向
- 已完工车位	529,730,000		资本化比率	4.0%至 10.5%		反向
	<u>13,492,139,000</u>					

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2016 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	不可观察输入值		与公允价值之 间的关系
				范围/加权平均值		
可供出售金融资产	1,182,452,000	市场比较法 贴现现金流量法	市盈率 贴现率	9.47 9.00%		正向 反向
投资性房地产						
- 已完工商业建筑物	12,257,268,481	比较法 收益资本化法	市场租金 资本化比率	每月每平方米人民币 55 元 至每月每平方米人民币 700 元 3.5%至 10.5%		正向 反向
- 已完工车位	567,981,519					
	<u>14,007,702,000</u>					

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 十四 公允价值估计(续)

##### (2) 不以公允价值计量的金融工具

本集团不以公允价值计量的资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券等。

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

#### 十五 资本管理

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

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

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

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>65%</u>	<u>65%</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日
应收账款	<u>11,618,151</u>	本年增加	本年减少	<u>9,413,096</u>
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	-	-	<u>(8,805,114)</u>
	<u>2,813,037</u>			<u>607,982</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	607,982	6%	-	2,813,037	24%	-
一到二年	-	-	-	-	-	-
二到三年	-	-	-	-	-	-
三年以上	8,805,114	94%	(8,805,114)	8,805,114	76%	(8,805,114)
	<u>9,413,096</u>	100%	<u>(8,805,114)</u>	<u>11,618,151</u>	100%	<u>(8,805,114)</u>

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 607,982 元(2016 年 12 月 31 日：无)已逾期，但基于对客户的财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。

(2) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
关联方	35,318,541,990	29,259,817,014
第三方	<u>291,325,441</u>	<u>236,594,259</u>
	<u>35,609,867,431</u>	<u>29,496,411,273</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 其他应收款(续)

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	26,709,491,912	75%	-	20,677,982,333	70%	-
一到二年	7,608,618,378	21%	-	7,269,593,698	25%	-
二到三年	4,014,075	-	-	100	-	-
三年以上	1,287,743,066	4%	-	1,548,835,142	5%	-
	<u>35,609,867,431</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>29,496,411,273</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项，该类款项没有固定的到期日。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

(3) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司	<u>24,118,463,875</u>	<u>26,649,811,383</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	1,111,967,209	788,231,031	2,015,986,978	1,335,586,177
租金收入	207,632,897	17,723,242	277,944,494	39,448,482
	<u>1,319,600,106</u>	<u>805,954,273</u>	<u>2,293,931,472</u>	<u>1,375,034,659</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十六 公司财务报表主要项目附注(续)

(5) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	1,023,528,212	1,388,864,832
加：计提的固定资产折旧	4,200,547	9,313,557
无形资产摊销	22,923,424	19,379,150
投资收益	(1,034,287,882)	(1,221,995,312)
公允价值变动收益	(106,477,113)	(282,245,678)
资产处置收益	-	(406,940)
处置投资性房地产损失/(利得)	19,967,698	(29,561,227)
财务费用	422,855,441	435,846,342
递延税款变动	33,867,769	191,720,831
存货的减少	778,542,590	1,517,585,736
经营性应收项目(增加)/减少	(73,902,244)	48,892,518
经营性应付项目增加/(减少)	315,259,838	(1,086,454,995)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,406,478,280</u>	<u>990,938,814</u>

(b) 现金净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金的年末余额	3,654,497,302	10,984,214,920
减：现金的年初余额	(10,984,214,920)	(1,422,193,097)
现金净增加额	<u>(7,329,717,618)</u>	<u>9,562,021,823</u>

(c) 现金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	3,674,044,580	11,110,314,274
减：受到限制的存款	(19,547,278)	(126,099,354)
现金年末余额	<u>3,654,497,302</u>	<u>10,984,214,920</u>

受到限制的存款主要是本公司预收物业收到的受监控的物业预收资金。

此复印件仅供

广州市城市建设开发有限公司

作 2017年度审计报告附件 用途

其它用途无效。



# 营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 913100000609134343

证照编号 0000002201712200034

名 称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

类 型 外商投资特殊普通合伙企业

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

执行事务合伙人 李丹

成立日期 2013年1月18日

合伙期限 2013年1月18日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2017年12月20日



此复印件仅供 广州市城市建设开发

有限公司2017年度审计报告附件

之用，其他用途无效。

证书序号: NO.000525

## 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)  
首席合伙人: 李丹  
主任会计师:  
办公场所: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号  
星展银行大厦507单元01室  
组织形式: 特殊的普通合伙企业  
会计师事务所编号: 31000007  
注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整  
批准设立文号: 财会函(2012)52号  
批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日





此复印件仅供  
广州市城市建设开发有限公司  
2017年度审计报告附件  
用途  
其它用途无效。

证书序号：000195

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李丹



证书号：37 发证时间：二〇一七年七月

证书有效期至：二〇一九年七月一日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

王斌  
Sex: M  
Date of birth: 1971-09-18  
Working unit: 中农大  
Identity card No.: 4102197109181203




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019年08月

年度检验合格，自颁发之日起，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019年08月

年度检验合格，自颁发之日起，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019年08月

年度检验合格，自颁发之日起，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




证书编号: 210200370239  
发证机构: 北京注册会计师协会  
Authorized Issuer of CPA: 北京注册会计师协会  
发证日期: 二〇二〇年六月十二日  
Date of Issue: 二〇二〇年四月三十日 换发

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019年08月

年度检验合格，自颁发之日起，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2019年08月

年度检验合格，自颁发之日起，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.




FM010000022019\_026217\_北京注册会计师协会2007  
主任注册会计师: 王斌 身份证号: 4102197109181203



注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of One's Change of Working Unit by a CPA  
同意同意  
Agree on both sides

事务所  
CPAs

转出协会名称  
Name of the transfer-out firm of CPAs  
分 部 部 部

同意转入  
Agree on both sides

事务所  
CPAs

转入协会名称  
Name of the transfer-in firm of CPAs  
分 部 部 部

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of One's Change of Working Unit by a CPA  
同意同意  
Agree on both sides

事务所  
CPAs

转出协会名称  
Name of the transfer-out firm of CPAs  
分 部 部 部

同意转入  
Agree on both sides

转出协会名称  
Name of the transfer-out firm of CPAs  
分 部 部 部  
转出协会名称  
Name of the transfer-out firm of CPAs  
分 部 部 部  
转入协会名称  
Name of the transfer-in firm of CPAs  
分 部 部 部  
转入协会名称  
Name of the transfer-in firm of CPAs  
分 部 部 部

姓名: 黄晓碧  
 性别: 女  
 出生日期: 1989-11-16  
 工作单位: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 身份证号: 445221198911167721



姓名: 黄晓碧  
 性别: 女  
 出生日期: 1989-11-16  
 工作单位: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 身份证号: 445221198911167721



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

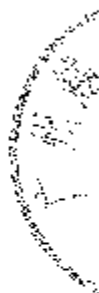
黄晓碧(310000074523), 已通过广东省注册会计师协会2017年在职资格复审, 通过文号: 粤注协(2017) 54号。

年 月 日  
 /  
 /  
 /

证书编号: 310000074523  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authenticated Institute of CPAs  
 发证日期: 2016年05月13日  
 Date of Issuance

**广州越秀集团有限公司（合并）  
2017 年度  
审计报告**

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-120





信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

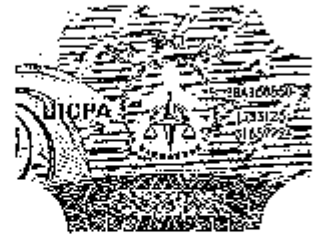
北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

8/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(10)6554 2288  
telephone: +86(10)6554 2288

传真: +86(10)6554 7190  
facsimile: +86(10)6554 7190

## 审计报告



XYZH/2018GZA20175

广州越秀集团有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了广州越秀集团有限公司(以下简称“越秀集团”)财务报表,包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表,2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了越秀集团2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于越秀集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

#### 1. 存货可变现净值事项

##### 关键审计事项

如财务报表附注八、(十一)所述,截至2017年12月31日,越秀集团控股孙公司越秀地产股份有限公司存货账面价值为人民币551.11亿元,其中:待开发及在建物业人民币457.89亿元,待售物业人民币93.22亿元。

##### 审计中的应对

针对越秀集团控股孙公司越秀地产股份有限公司存货可变现净值的事项,我们实施了以下主要审计程序予以应对:

(1) 通过抽样判断管理层评估参数是否合理,查找类似市场上最近的交易价格信息和成本数据来评价管理层预估的可变现净值的相关参数(销售价

<p>对于上述物业，管理层采用成本与可变现净值孰低计量原则确认账面价值，管理层根据市场状况预计净销售额并考虑预计完工成本来评估上述物业的可变现净值。</p> <p>由于上述评估需要管理层作出重大判断和估计，我们将该类资产的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>格、销售税费、尚需投入的加工成本)是否准确；</p> <p>(2) 与管理层讨论相关物业项目的最新状况及发展计划，例如项目的预计完成日期；</p> <p>(3) 检查管理层对其账面价值低于可变现净值的相关房地产项目的可收回金额的情况的调整；</p> <p>基于上述审计程序，我们认为发展中物业及待售物业的可变现净值得到现有证据的支持。</p>
---	--

## 2. 可供出售金融资产减值事项

关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表附注八、(十六)所述，截至 2017 年 12 月 31 日，越秀集团可供出售金融资产的账面余额为人民币 435.54 亿元，减值准备余额为人民币 0.94 亿元。</p> <p>对于可供出售金融资产，管理层考虑该等金融资产是否有客观性证据表明其存在减值迹象。减值迹象存在的客观证据包括发行方或债务人发生严重财务困难等；可供出售权益工具的公允价值发生严重或非暂时性下跌也是其存在减值迹象的客观证据。</p> <p>由于可供出售金融资产年末金额重大、其减值评估需要管理层作出重大判断，我们将该类资产的减值评估识别为关键审计事项。</p>	<p>针对越秀集团可供出售金融资产减值准备计提的事项，我们实施了以下主要审计程序予以应对：</p> <p>(1) 评价并测试管理层在确定存在减值迹象的可供出售金融资产时采用的关键控制的设计及运行有效性；</p> <p>(2) 对于可供出售债务工具，我们评估了管理层识别是否存在减值迹象所作出的判断，该评估是基于该金融工具的市场价格或被投资单位的信用等级；</p> <p>(3) 对于可供出售权益工具，我们评估了管理层识别是否存在减值迹象所作出的判断，该评估是基于该金融工具的市场价格或被投资单位的财务状况；</p> <p>(4) 我们亦检查了管理层判断该工具符合公允价值发生严重或非暂时性低于其成本的标准合理性，并将其与行业惯例进行了对比。对发生减值的可供出售金融资产，我们测试了管理层计提的减值准备的金额。我们在测试过程中评估了用于计算减值准备的方法和参考值（如市场价格、被投资单位的财务信息等）；</p> <p>基于上述审计程序，我们认为管理层关于识别可供出售金融资产是否存在减值迹象的评估，及计算减值准备中所采用的方法和参考值是可接受的。</p>

## 四、其他信息

越秀集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括越秀集团 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。



基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督越秀集团的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师



(项目合伙人)

中国注册会计师



二〇一八年四月三日



合并资产负债表  
2017年12月31日

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	61,370,509,606.44	67,928,244,813.93
△结算备付金	3	6,575,808,318.19	3,051,440,326.22
△拆出资金	4	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	8,497,786,457.05	3,893,223,700.30
衍生金融资产	6	575,267,852.78	455,957,464.87
应收票据	7	144,635,172.20	270,976,889.29
应收账款	8	789,508,237.73	1,122,666,355.59
预付款项	9	9,551,500,238.66	5,538,888,455.01
△应收保费	10	-	-
△应收分保账款	11	-	-
△应收分保准备金	12	-	-
应收利息	13	1,323,124,783.85	1,071,030,431.77
应收股利	14	-	-
其他应收款	15	28,797,964,724.24	8,142,396,535.33
△买入返售金融资产	16	9,341,255,343.30	9,993,960,366.59
存货	17	72,849,217,760.77	72,356,314,095.84
其中：原材料	18	108,033,917.99	130,272,491.86
库存商品（产成品）	19	9,536,016,253.87	12,854,876,328.92
持有待售资产	20	312,031,032.00	446,682,600.00
一年内到期的非流动资产	21	7,674,553,747.29	5,124,226,352.00
其他流动资产	22	11,731,051,678.29	8,861,690,071.13
流动资产合计	23	219,534,214,952.79	188,257,698,457.87
非流动资产：	24		
△发放贷款及垫款	25	71,373,473,341.00	63,415,799,458.00
可供出售金融资产	26	43,460,103,987.45	36,085,473,382.83
持有至到期投资	27	3,248,936,456.08	5,129,265,880.42
长期应收款	28	25,658,766,239.59	16,702,781,182.18
长期股权投资	29	17,999,931,609.26	15,267,884,058.91
投资性房地产	30	15,756,257,726.05	16,161,683,246.43
固定资产原价	31	11,231,070,554.70	12,431,402,531.94
减：累计折旧	32	3,145,052,923.76	3,748,956,693.32
固定资产净值	33	8,086,017,630.94	8,682,445,838.62
减：固定资产减值准备	34	922,529,810.57	1,432,815,118.66
固定资产净额	35	7,163,487,820.37	7,249,630,719.96
在建工程	36	1,409,358,397.21	1,453,822,500.80
工程物资	37	8,044,830.18	11,407,911.19
固定资产清理	38	-	772,632.69
生产性生物资产	39	-	-
油气资产	40	-	-
无形资产	41	19,656,908,888.59	20,182,078,389.66
开发支出	42	-	-
商誉	43	2,873,082,129.00	3,039,964,549.00
长期待摊费用	44	158,451,678.61	181,240,886.77
递延所得税资产	45	925,469,616.30	627,203,579.12
其他非流动资产	46	337,628,185.72	183,011,946.20
其中：特准储备物资	47	-	-
非流动资产合计	48	210,029,900,905.41	185,692,020,324.16
	49		
	50		
	51		
	52		
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
资产总计	72	429,564,115,858.20	373,949,718,782.03

法定代表人

张招兴

主管会计工作负责人

张招兴

会计机构负责人

张招兴

**越秀集团**  
合并资产负债表(续)  
2017年12月31日

编制单位: 广州越秀集团有限公司

单位: 人民币元

项目	行次	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>	73		
短期借款	74	16,471,091,394.64	14,480,871,400.00
△向中央银行借款	75	-	-
△吸收存款及同业存放	76	102,651,462,594.90	91,379,969,736.35
△拆入资金	77	800,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78	1,004,054,510.00	1,951,446,160.00
衍生金融负债	79	917,223,059.19	660,733,244.00
应付票据	80	96,872,574.14	84,005,342.40
应付账款	81	10,285,701,266.66	10,991,221,152.98
预收款项	82	22,306,265,856.32	17,896,266,657.04
△卖出回购金融资产款	83	18,237,606,617.07	16,321,618,423.67
△应付手续费及佣金	84	-	-
应付职工薪酬	85	873,356,640.67	1,030,867,434.65
其中:应付工资	86	732,694,273.36	837,099,672.13
应付福利费	87	75,974,404.74	112,848,537.10
*其中:职工奖励及福利基金	88	-	-
应交税费	89	5,506,772,289.02	3,766,222,398.05
其中:应交税金	90	5,501,870,420.98	3,696,406,806.88
应付利息	91	2,125,838,877.70	1,649,173,706.21
应付股利	92	135,521,618.19	132,314,669.19
其他应付款	93	21,958,092,197.89	16,467,332,787.72
△应付分保账款	94	-	-
△保险合同准备金	95	184,852,704.13	171,497,196.47
△代理买卖证券款	96	7,660,463,912.05	8,517,852,035.56
△代理承销证券款	97	897,300,000.00	-
持有待售负债	98	-	-
一年内到期的非流动负债	99	26,699,086,014.11	9,286,659,865.86
其他流动负债	100	7,023,392,400.97	983,983,415.38
<b>流动负债合计</b>	101	245,834,954,527.65	196,272,035,625.53
<b>非流动负债:</b>	102		
长期借款	103	59,718,897,674.56	46,132,726,265.45
应付债券	104	42,266,662,753.23	48,698,274,146.96
长期应付款	105	1,384,624,339.53	1,335,152,533.84
长期应付职工薪酬	106	-	-
专项应付款	107	309,327,110.93	306,750,042.85
预计负债	108	6,697,752.00	9,761,573.13
递延收益	109	240,825,705.74	717,437,707.53
递延所得税负债	110	7,112,189,181.31	6,759,562,692.90
其他非流动负债	111	6,819,698,168.65	7,169,641,516.42
其中:特准储备基金	112	-	-
<b>非流动负债合计</b>	113	117,858,922,685.95	111,129,306,479.08
<b>负债合计</b>	114	363,693,877,213.60	307,401,342,104.61
<b>所有者权益:</b>	115		
实收资本	116	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
国有资本	117	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其中:国有法人资本	118	-	-
集体资本	119	-	-
民营资本	120	-	-
其中:个人资本	121	-	-
外商资本	122	-	-
#减:已归还投资	123	-	-
实收资本净额	124	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其他权益工具	125	-	-
其中:优先股	126	-	-
永续债	127	-	-
资本公积	128	10,745,034,465.88	9,324,553,241.77
减:库存股	129	-	-
其他综合收益	130	296,382,109.20	-87,872,573.36
其中:外币报表折算差额	131	31,629,631.40	-243,924,341.32
专项储备	132	-	-
盈余公积	133	-	-
其中:法定公积金	134	-	-
任意公积金	135	-	-
*储备基金	136	-	-
*企业发展基金	137	-	-
*利润归还投资	138	-	-
△一般风险准备	139	70,172,375.04	27,472,007.40
未分配利润	140	1,025,390,445.56	434,839,549.30
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	141	23,405,497,871.57	20,902,910,675.00
*少数股东权益	142	42,464,740,799.03	45,580,866,402.42
<b>所有者权益合计</b>	143	65,870,238,670.60	66,548,376,677.42
<b>负债和所有者权益总计</b>	144	429,564,115,883.20	373,949,718,782.03

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司资产负债表

2017年12月31日

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>	1		
货币资金	2	942,150,319.62	1,533,559,949.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3		
衍生金融资产	4		
应收票据	5		
应收账款	6		
预付款项	7		
应收利息	8	343,473,870.73	407,277,906.95
应收股利	9		
其他应收款	10	24,877,433,074.75	10,218,962,332.32
存货	11		
其中：原材料	12		
库存商品（产成品）	13		
持有待售资产	14		
一年内到期的非流动资产	15		
其他流动资产	16	2,396,281,988.70	396,282,188.70
<b>流动资产合计</b>	17	28,559,339,253.80	12,556,082,377.00
<b>非流动资产：</b>	18		
可供出售金融资产	19	200,000,000.00	200,000,000.00
持有至到期投资	20		
长期应收款	21		
长期股权投资	22	29,016,610,395.23	23,815,682,836.17
投资性房地产	23		
固定资产原价	24	4,289,427.80	4,289,427.80
减：累计折旧	25	3,352,483.61	2,537,491.37
固定资产净值	26	936,944.19	1,751,936.43
减：固定资产减值准备	27		
固定资产净额	28	936,944.19	1,751,936.43
在建工程	29		
工程物资	30		
固定资产清理	31		
生产性生物资产	32		
油气资产	33		
无形资产	34		238,146.48
开发支出	35		
商誉	36		
长期待摊费用	37		
递延所得税资产	38		
其他非流动资产	39		
其中：特准储备物资	40		
<b>非流动资产合计</b>	41	29,217,547,339.42	24,017,672,919.08
<b>资产总计</b>	42	57,776,886,593.22	36,573,755,296.08

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表 (续)

2017年12月31日

编制单位: 广州越秀集团有限公司

单位: 人民币元

项	行次	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>	43		
短期借款	44	6,755,260,000.00	5,900,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	45		
衍生金融负债	46	72,840,000.00	
应付票据	47		
应付账款	48		
预收款项	49		
应付职工薪酬	50	-568.79	224,401.75
其中: 应付工资	51		
应付福利费	52		
应交税费	53	16,447,719.47	34,613,908.84
其中: 应交税金	54	15,997,209.10	33,058,140.84
应付利息	55	501,574,168.44	404,054,520.55
应付股利	56		
其他应付款	57	15,367,290,886.71	729,054,411.74
持有待售负债	58		
一年内到期的非流动负债	59	9,492,405,479.45	
其他流动负债	60	1,999,549,266.26	
<b>流动负债合计</b>	61	34,205,366,951.54	7,067,947,242.88
<b>非流动负债:</b>	62		
长期借款	63	1,500,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券	64	12,267,074,520.80	17,754,766,218.89
长期应付款	65		
长期应付职工薪酬	66		
专项应付款	67		
预计负债	68		
递延收益	69		
递延所得税负债	70		
其他非流动负债	71		
其中: 特准储备基金	72		
<b>非流动负债合计</b>	73	13,767,074,520.80	19,754,766,218.89
<b>负债合计</b>	74	47,972,441,472.34	26,822,713,461.77
<b>所有者权益</b>	75		
实收资本	76	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
国有资本	77	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其中: 国有法人资本	78		
集体资本	79		
民营资本	80		
其中: 个人资本	81		
外商资本	82		
#减: 已归还投资	83		
实收资本净额	84	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其他权益工具	85		
其中: 优先股	86		
永续债	87		
资本公积	88	9,191,443,920.54	7,890,356,561.48
减: 库存股	89		
其他综合收益	90		
其中: 外币报表折算差额	91		
专项储备	92		
盈余公积	93		
其中: 法定公积金	94		
任意公积金	95		
#储备基金	96		
#企业发展基金	97		
#利润归还投资	98		
未分配利润	99	-10,655,517,249.55	89,400,833,177.06
<b>所有者权益合计</b>	100	9,804,445,120.88	9,751,011,534.31
<b>负债和所有者权益总计</b>	101	57,776,886,593.22	36,573,755,296.08

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并利润表  
2017年度

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>	1	37,267,590,148.11	34,122,141,867.83
其中：营业收入	2	33,115,422,674.78	30,029,689,877.85
△利息收入	3	2,748,587,988.91	1,950,499,692.78
△已赚保费	4	-	-
△手续费及佣金收入	5	1,403,579,484.42	2,141,952,297.20
<b>二、营业总成本</b>	6	34,366,941,251.72	32,177,806,355.86
其中：营业成本	7	22,300,303,172.92	21,054,300,995.28
△利息支出	8	-	-
△手续费及佣金支出	9	-	-
△退保金	10	-	-
△赔付支出净额	11	-	-
△提取保险合同准备金净额	12	13,355,507.66	43,338,651.92
△保单红利支出	13	-	-
△分保费用	14	249,379.97	-
税金及附加	15	1,863,666,933.63	2,037,555,225.36
销售费用	16	1,165,247,184.01	1,000,787,443.24
管理费用	17	4,934,516,591.78	4,658,484,287.93
其中：研究与开发费	18	73,272,479.85	60,552,404.60
党建工作经历费	19	1,614,571.94	1,030,244.69
财务费用	20	3,661,228,301.86	2,355,585,776.50
其中：利息支出	21	3,345,909,661.25	2,726,433,973.82
利息收入	22	425,855,826.23	325,627,217.02
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	23	656,437,936.45	-299,889,190.13
资产减值损失	24	428,374,159.89	1,027,753,975.63
其他	25	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26	-67,952,804.08	-254,049,499.09
投资收益（损失以“-”号填列）	27	2,140,433,893.44	2,742,745,490.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28	1,140,694,336.57	743,838,633.10
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	29	-3,342,176.46	551,264.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30	776,709,106.89	2,658,986,311.20
其中：持有待售处置组处置收益（损失以“-”号填列）	31	-	-
非流动资产处置收益（损失以“-”号填列）	32	776,709,106.89	2,658,986,311.20
非货币性资产交换收益（损失以“-”号填列）	33	-	-
债务重组中因处置非流动资产收益（损失以“-”号填列）	34	-	-
其他收益	35	6,159,607.76	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	36	5,752,656,523.94	7,092,569,079.44
加：营业外收入	37	153,885,643.16	153,980,524.45
其中：政府补助	38	47,371,747.52	30,990,039.47
债务重组利得	39	-	-
减：营业外支出	40	62,000,333.13	362,850,081.92
其中：债务重组损失	41	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	42	5,844,541,833.97	6,883,699,521.97
减：所得税费用	43	2,001,913,523.32	2,620,859,278.18
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	44	3,842,628,310.65	4,262,840,243.79
<b>（一）按经营持续性分类</b>	45	3,842,628,310.65	4,262,840,243.79
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	46	3,842,628,310.65	4,262,840,243.79
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47	-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>	48	3,842,628,310.65	4,262,840,243.79
1.归属于母公司所有者的净利润	49	1,168,324,039.15	1,932,949,281.12
2.*少数股东损益	50	2,674,304,271.50	2,329,890,962.67
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	51	166,867,124.41	-421,379,192.60
<b>（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>	52	-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	53	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	54	-	-
<b>（二）以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	55	166,867,124.41	-421,379,192.60
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	56	4,030,000.00	1,280,188.44
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	57	96,998,048.12	-405,946,833.26
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	58	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	59	-	-
5.外币报表折算差额	60	38,353,169.43	-23,591,570.74
<b>七、综合收益总额</b>	61	4,009,495,435.06	3,841,461,051.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	62	1,552,578,721.71	1,413,466,867.40
归属于少数股东的综合收益总额	63	2,456,916,713.35	2,427,994,183.79

法定代表人：

张兴招

主管会计工作负责人：

陈青

会计机构负责人：

陈青

母公司利润表

2017年度

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本金额	上年金额
一、营业收入	1	28,382,861.78	6,614,421.23
减：营业成本	2		
税金及附加	3	2,457,203.83	13,527,589.98
销售费用	4		
管理费用	5	9,574,848.49	7,004,469.00
其中：研究与开发费	6		
党建工作经费	7	641,365.80	521,255.50
财务费用	8	881,457,538.30	734,845,074.32
其中：利息支出	9	1,112,933,739.46	1,187,987,675.41
利息收入	10	229,517,118.78	496,992,446.05
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	11	-26,301,561.37	28,892,384.68
资产减值损失	12		
其他	13		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14		
投资收益（损失以“-”号填列）	15	22,351,932.81	516,876,600.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17		
其中：持有待售处置组处置收益（损失以“-”号填列）	18		
非流动资产处置收益（损失以“-”号填列）	19		
非货币性资产交换收益（损失以“-”号填列）	20		
债务重组中因处置非流动资产收益（损失以“-”号填列）	21		
其他收益	22		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	-842,754,796.03	-231,886,111.75
加：营业外收入	24	5,070,723.54	75,404.77
其中：政府补助	25		
债务重组利得	26		
减：营业外支出	27		248,873,730.99
其中：债务重组损失	28		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29	-837,684,072.49	-480,684,437.97
减：所得税费用	30		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	31	-837,684,072.49	-480,684,437.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32	-837,684,072.49	-480,684,437.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33		
五、其他综合收益的税后净额	34	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	35		
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	36		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	37		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	38		
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	39		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	40		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	41		
4.现金流量套期损益的有效部分	42		
5.外币报表折算差额	43		
六、综合收益总额	44	-837,684,072.49	-480,684,437.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 合并现金流量表

2017年度

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	40,572,175,273.85	41,318,990,427.59
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	9,032,431,002.55	-954,044,901.41
△向中央银行借款净增加额	4	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	2,256,278,939.67	1,904,042,449.99
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-
△收到再保险业务现金净额	7	-	-
△保户储金及投资款净增加额	8	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9	-75,540,583.43	3,966,820,060.72
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	6,007,102,111.22	5,699,703,395.37
△拆入资金净增加额	11	300,000,000.00	174,624,736.59
△回购业务资金净增加额	12	3,189,441,457.69	-5,432,159,597.81
收到的税费返还	13	64,850,942.26	9,260,023.59
收到其他与经营活动有关的现金	14	18,690,588,330.78	9,913,201,092.54
<b>经营活动现金流入小计</b>	15	80,037,327,474.59	56,600,437,687.17
购买商品、接受劳务支付的现金	16	42,972,440,681.75	33,171,548,074.22
△客户贷款及垫款净增加额	17	7,957,673,883.00	7,991,291,067.42
△存放中央银行和同业款项净增加额	18	-2,239,061,856.00	1,075,854,688.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	19	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	20	2,517,790,527.49	1,749,028,858.84
△支付保单红利的现金	21	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	22	4,175,473,149.13	4,005,996,141.00
支付的各项税费	23	5,972,584,946.75	5,444,251,077.95
支付其他与经营活动有关的现金	24	19,441,596,892.61	6,476,371,185.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	25	80,798,498,224.73	59,914,341,093.02
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	26	-761,170,750.14	-3,313,903,405.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	27		
收回投资收到的现金	28	7,012,508,215.00	27,312,652,630.84
取得投资收益收到的现金	29	2,634,827,875.10	1,969,991,934.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	1,007,635,907.88	55,329,324.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	2,620,607,898.62	-2,620,535,507.54
收到其他与投资活动有关的现金	32	716,149,262.00	4,478,087,453.99
<b>投资活动现金流入小计</b>	33	13,991,729,158.60	31,195,525,836.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	1,051,702,592.05	364,197,141.88
投资支付的现金	35	21,127,226,052.01	15,099,950,759.75
△质押贷款净增加额	36	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	-19,688,781.53	-12,548,467,642.68
支付其他与投资活动有关的现金	38	12,472,186,295.00	8,344,687,480.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	39	34,631,426,157.53	11,260,367,738.95
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	40	-20,639,696,998.93	19,935,158,097.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	41		
吸收投资收到的现金	42	301,348,500.00	3,725,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	301,348,500.00	3,725,000.00
取得借款所收到的现金	44	64,845,232,937.47	71,947,486,242.85
△发行债券收到的现金	45	14,965,842,855.18	3,747,677,198.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	1,168,109,996.51	8,941,484,855.82
<b>筹资活动现金流入小计</b>	47	81,280,534,289.16	84,640,373,296.67
偿还债务所支付的现金	48	52,242,216,497.51	72,464,062,836.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	8,576,790,748.49	8,715,903,519.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	363,441,206.51	244,785,074.76
支付其他与筹资活动有关的现金	51	3,049,680,167.07	9,118,583,729.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>	52	63,868,687,413.07	90,298,550,086.04
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	53	17,411,846,876.09	-5,658,176,789.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	54	158,851,004.45	14,501,795.34
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	55	-3,830,169,869.53	10,977,579,697.59
加：期初现金及现金等价物余额	56	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	57	63,016,741,630.12	66,846,911,498.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张招  
兴

张招  
兴

张招  
兴



母公司现金流量表

2017年度

单位：人民币元

项 目	行次	本金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2		
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	38,940,125,210.45	3,975,056,036.33
经营活动现金流入小计	5	38,940,125,210.45	3,975,056,036.33
购买商品、接受劳务支付的现金	6		
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,561,942.20	
支付的各项税费	8	14,160,036.26	14,209,141.53
支付其他与经营活动有关的现金	9	31,574,652,891.07	7,865,431,151.18
经营活动现金流出小计	10	31,590,374,869.53	7,879,640,292.71
经营活动产生的现金流量净额	11	7,349,750,340.92	-3,904,584,256.38
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	4,100,000,000.00	11,194,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14	22,351,932.80	169,662,393.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16		1,396,247,800.00
收到其他与投资活动有关的现金	17	17,251,450,671.46	37,505,567,260.39
投资活动现金流入小计	18	21,373,802,604.26	50,265,477,453.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		
投资支付的现金	20	17,466,740,000.00	13,494,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		1,097,522,110.66
支付其他与投资活动有关的现金	22	16,779,999,800.00	31,102,676,810.56
投资活动现金流出小计	23	34,246,739,800.00	45,694,198,921.22
投资活动产生的现金流量净额	24	-12,872,937,195.74	4,571,278,532.65
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款所收到的现金	27	19,884,587,800.00	19,304,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	2,008,929,800.00	
筹资活动现金流入小计	29	21,893,517,600.00	19,304,800,000.00
偿还债务所支付的现金	30	15,500,000,000.00	16,665,722,030.97
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	1,442,573,024.96	2,921,082,117.48
支付其他与筹资活动有关的现金	32	18,884,111.00	331,499,800.00
筹资活动现金流出小计	33	16,961,457,135.96	19,918,303,948.45
筹资活动产生的现金流量净额	34	4,932,060,464.04	-613,503,948.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-283,238.63	-1,078,984.68
五、现金及现金等价物净增加额	36	-591,409,629.41	52,111,343.14
加：期初现金及现金等价物余额	37	1,533,559,949.03	1,481,448,605.89
六、期末现金及现金等价物余额	38	942,150,319.62	1,533,559,949.03

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表  
2017年度

单位：人民币元

行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	11,208,518,449.89	-	8,324,533,241.77	-	-87,872,572.26	-	27,472,007.40	-	434,839,549.20	-	20,987,510,675.00	45,580,866,002.42	66,548,276,677.42
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-87,872,572.26	-	27,472,007.40	-	634,829,549.20	-	20,987,510,675.00	45,580,866,002.42	66,548,276,677.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	384,254,082.56	-	42,700,267.64	-	590,500,896.20	-	2,027,887,173.37	-3,116,125,203.29	-678,128,022.82
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	384,254,082.56	-	-	-	1,108,254,079.15	-	1,552,578,721.71	2,556,918,713.25	4,009,495,435.06
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益外币折算	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股本外币折算	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积外币折算	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、年末余额	11,208,518,449.89	-	10,745,034,965.88	-	296,382,109.20	-	70,172,275.04	-	1,025,290,445.36	-	22,485,187,845.37	42,464,740,726.03	65,970,228,644.60



主管会计工作负责人

会计机构负责人



法定代表人

合并所有者权益变动表(续)

2017年度

单位:人民币元

行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他		
1	11,298,518,419.89	15	7,379,841,762.70	17	891,160,961.69	19	20	682,049,713.12	37	20,574,291,283.17	23	32,062,464,818.23
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	11,298,518,419.89	-	7,379,841,762.70	-	891,160,961.69	-	-	682,049,713.12	171,520,415.77	20,574,291,283.17	27,062,464,618.23	32,062,464,818.23
6	-	-	1,541,611,479.07	-	-979,031,526.08	-	-	-435,577,765.72	362,309,125.52	290,259,371.83	13,518,401,284.09	13,518,401,284.09
7	-	-	-	-	-519,472,419.72	-	-	-	1,922,949,281.12	1,413,476,861.40	2,427,984,189.79	2,427,984,189.79
8	-	-	1,564,611,479.07	-	-459,261,115.23	-	-	-682,049,713.12	400,964,210.81	1,022,964,891.43	11,900,814,283.14	12,922,779,144.87
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,116,824,196.95	7,116,824,196.95
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	1,541,611,479.07	-	-459,261,115.23	-	-	-682,049,713.12	600,964,210.81	1,022,964,891.43	4,892,960,002.19	5,826,964,814.82
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	27,472,007.40	-2,070,694,288.49	-2,043,122,281.00	-820,297,658.81	-5,872,529,429.81
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	27,472,007.40	-27,472,007.40	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,965,990,000.00	-1,965,990,000.00	-830,297,658.81	-2,796,287,658.81
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-92,142,281.00	-92,142,281.00	-	-92,142,281.00
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	11,298,518,419.89	-	9,224,833,211.77	-	67,672,372.26	-	-	27,472,007.40	614,820,549.20	20,987,510,675.00	45,382,866,002.42	66,548,378,677.42
32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司所有者权益变动表  
2017年度

单位：人民币元

行次	本年金额									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	11,268,518,449.89	-	7,890,356,561.48	-	-	-	-	-9,407,833,177.06	-	9,751,041,834.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	11,268,518,449.89	-	7,890,356,561.48	-	-	-	-	-9,407,833,177.06	-	9,751,041,834.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,301,087,359.06	-	-	-	-	-1,247,684,072.49	-	53,403,286.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-837,684,072.49	-	-837,684,072.49
（二）所有者投入和减少资本	-	-	1,301,087,359.06	-	-	-	-	-	-	1,301,087,359.06
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	1,301,087,359.06	-	-	-	-	-	-	1,301,087,359.06
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-110,000,000.00	-	-110,000,000.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-110,000,000.00	-	-110,000,000.00
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.提取企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-110,000,000.00	-	-110,000,000.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-110,000,000.00	-	-110,000,000.00
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.提取企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	11,268,518,449.89	-	9,191,443,920.54	-	-	-	-	-10,655,517,249.55	-	9,804,445,120.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表 (续)  
2017年度

单位: 人民币元

行次	上年金额											所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他		
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
一、上年年末余额	11,268,518,449.89	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-6,976,158,729.09	-	10,681,618,479.45		
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	11,268,518,449.89	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-6,976,158,729.09	-	10,681,618,479.45		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	1,501,097,792.83	-	-	-	-	-2,431,674,437.97	-	-930,576,645.14		
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-180,684,037.97	-	-180,684,037.97		
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	1,501,097,792.83	-	-	-	-	-	-	1,501,097,792.83		
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他	-	-	1,501,097,792.83	-	-	-	-	-	-	1,501,097,792.83		
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,950,990,000.00	-	-1,950,990,000.00		
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其中: 法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,950,990,000.00	-	-1,950,990,000.00		
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	11,268,518,449.89	-	7,890,356,561.48	-	-	-	-	-9,407,833,177.06	-	9,751,041,834.31		



主管会计工作负责人:



法定代表人:

## 一、公司的基本情况

### （一）企业注册地、组织形式和总部地址

广州越秀集团有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）成立于 2009 年，为国有独资公司。本公司于 2017 年 10 月 31 日取得广州市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91440101698677792A 的营业执照。法定代表人：张绍兴；住所地址：广州市天河区珠江新城珠江江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼；注册资本为 11,268,518,449.89 元，由广州市人民政府出资，出资比例 100%。

### （二）企业的主要经营范围

本集团经营范围主要包括：物业开发、销售及管理、持有投资物业；提供融资服务、股票经纪服务；隧道管理、投资经营及管理收费公路、高速公路及桥梁；生产、加工及销售产品等。

### （三）母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为广州市人民政府，本公司最终控制人为广州市人民政府，广州市人民政府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。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

## 二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### （二）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

#### （四）企业合并

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

#### （五）合并财务报表的编制方法

##### 1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

##### 2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。



对于非同一控制下企业合并取得了公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

#### （六）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务和外币报表折算

## 1. 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

## 2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## （九）金融资产和金融负债

### 1. 金融资产

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### （1）金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图

和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

### (3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未

来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

(4) 当可供出售金融资产发生减值,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## 2. 金融负债

### (1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

### (2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

## 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

## 4. 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

#### （十）套期工具

本集团套期保值业务包括公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。套期保值业务在满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目公允价值变动的抵销结果计入当期损益。

1. 在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

2. 该套期预期高度有效，且符合本集团最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

3. 对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使本集团面临最

终将影响损益的现金流量变动风险；

4. 套期有效性能够可靠地计量；

5. 本集团持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

本集团以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法（回归分析法）作套期有效性回顾性评价。

#### （十一）应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
基本确定能收回的应收款项	资产负债表日后期间已收回款项，应收补贴款项、职工备用金等基本确定能收回或回收风险极小的款项
应收关联方款项	将应收关联方的款项为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
基本确定能收回的应收款项	基本确定能收回的应收款项，不计提坏账准备
应收关联方款项	不存在减值迹象的，不进行减值测试，不计提坏账准备；对于存在减值迹象的，进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（1）采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含一年，下同）	0.00-5.00	0.00-5.00
1-2 年	5.00-15.00	5.00-15.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2-3 年	15.00-30.00	15.00-30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	50.00-80.00	50.00-80.00
5 年以上	100.00	100.00

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### (十二) 存货

本集团存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、开发商品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品利用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

### (十三) 长期股权投资

#### 1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或

与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本集团直接或通过子公司间接持有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投



资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

### 3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

#### （十四）投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

#### （十五）固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋与建筑	20-50	0-10	2.00-4.85

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
2	电子设备	3-5	0-10	19.40-32.33
3	机器设备	8-20	0-10	4.75-11.88
4	运输设备	5-10	0-10	9.5-19.40
5	其他设备	3-10	0-10	10.00-32.33

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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

#### (十六) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

#### (十七) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### (十八) 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本

计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本集团对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：1. 源于合同性权利或其他法定权利；2. 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### （十九）研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益，前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

#### （二十）长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十一）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

### （二十二）非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每期末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （二十三）职工薪酬

本集团的职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费

和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

六集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪

酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本集团按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### （二十四）股份支付

股份支付是指为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### （二十五）应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额，后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

#### （二十六）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时：本集团将其确认为负债；该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## (二十七) 收入确认原则

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、手续费及佣金收入、利息收入、融资租赁收入、路费收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

1. 本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

2. 销售物业的收益于销售协议到期时，即相关物业已完工及根据销售协议移交买方时确认。已售物业完工前，已收取的按金及分期付款计入预收款项。

3. 本集团在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本集团、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已经发生的成本占估计总成本的比例确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4. 与交易相关的经济利益很可能流入本集团、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

5. 提供管理服务、隧道管理服务、酒店服务、旅游代理服务、证券经纪服务及保险管理及代理服务收益于服务提供时确认。

6. 路费收入在收到款项时确认收入。

7. 由本集团提供的建设及升级服务所产生的建设收益按完成比例法确认。完成阶段乃按截至结算日所产生的合约成本占各合约将产生预计成本总额的比例而确定。

8. 手续费及佣金收入于服务已经提供且收取的金额能够可靠地计量时，按权责发生制确认收入。其中：

(1) 代买卖证券业务收入在代买卖证券交易日确认为收入。

(2) 证券承销业务收入于承销服务已经提供且收取的金额能够可靠地计量时按承销协议约定的金额或比例确认收入。

(3) 受托客户资产管理业务收入在相关服务提供后，按合同约定方式确认当期收入或损失。

(4) 代理客户买卖证券的手续费收入，在与客户办理买卖证券款项清算时确认收入。代兑付证券的手续费收入，于代兑付证券业务基本完成，与委托方结算时确认收入。

(5) 受托客户资产管理业务收入，于受托管理合同到期，与委托单位结算时，按



照合同规定的比例计算应由公司享受的收益或承担的损失，确认为当期的收益或损失。如合同规定按固定比例收取管理费的，则分期确认管理费收益。

9. 利息收入按照使用资金的时间和实际利率，在相关收入能够可靠计量，相关经济利益能够流入时，予以确认。

#### 10. 融资租赁收入的确认与计量

##### (1) 租赁期开始日的处理

在租赁期开始日，将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期内确认为租赁收入。公司发生的初始直接费用，包括在应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

##### (2) 未实现融资收益的分配

未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配，确认为各期的租赁收入。分配时，公司采用实际利率法计算当期应当确认的租赁收入。

实际利率是指在租赁开始日，使最低租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与公司发生的初始直接费用之和的折现率。

##### (3) 未担保余值发生变动时的处理

在未担保余值发生减少和已确认损失的未担保余值得以恢复的情况下，均重新计算租赁内含利率（实际利率），以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确定应确认的租赁收入。在未担保余值增加时，不做任何调整。

##### (4) 或有租金的处理

公司在融资租赁下收到的或有租金计入当期损益。

11. 融资担保收入：评审费收入、市场性业务担保费收入、政策性业务担保费收入、咨询服务费收入；同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 担保合同成立并承担相应的担保责任；
- (2) 与担保合同相关的经济利益很可能流入公司；
- (3) 与担保合同相关的收入能够可靠计量。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

#### (二十八) 建造合同

本集团在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本集团、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时，合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完

成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；如果合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

本集团于期末对建造合同进行检查，如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时，提取损失准备，将预计损失确认为当期费用。

#### （二十九）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照平均分期分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

1. 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
2. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
3. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### （三十）递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对于确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### （三十一）租赁

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本集团作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益；本集团作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

#### （三十二）持有待售

1. 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2. 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

3. 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

4. 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回；转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

5. 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

6. 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

7. 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8. 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### （三十三）公允价值计量

#### 1. 公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的

有序交易在相关资产或负债的主要市场进行，不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

## 2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

## 3. 公允价值层次划分

本集团根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （三十四）金融资产转移和非金融资产证券化业务的会计处理方法

金融资产发生转移的，根据相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的转移情况进行判断：已经全部转移的，终止确认相应的金融资产；没有转移且保留了相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不予终止确认；既没有转移也没有保留相关金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，根据对该项金融资产控制的涉及程度决定是否终止确认：放弃了对该项金融资产控制的，终止确认该项金融资产；未放弃对该项金融资产控制的，按照对其继续涉入该项金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。金融资产符合整体终止确认的，转移所收到的对价与相应的账面价值的差额，计入当期损益，原直接计入所有者权益的相关金融资产的公允价值累积变动额，也一并转入当期损益；满足部分转移终止确认条件的，将涉及转移金融资产整体的账面价值在终止确认部分与未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊；以分摊后的账面价值作为基础比照整体转移对部分转移的部分进行处理。不符合终止确认条件的，将收到的对价确认为一项金融负债。

### （三十五）分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息，两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## (三十六) 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

## (一) 会计政策变更及影响

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行中存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

另根据财会〔2017〕30 号通知，对利润表中新增的“资产处置收益”行项目，按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整；对利润表中新增的“其他收益”行项目，按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》等的相关规定，要求采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。

执行上述准则追溯调整本集团报表如下：

受影响的报表项目	本金额		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
资产处置收益	0.00	776,709,106.89	776,709,106.89
其他收益	0.00	6,159,607.76	6,159,607.76
营业外收入	957,349,185.53	-813,453,542.37	153,885,643.16
营业外支出	82,586,160.85	-20,594,827.72	62,000,333.13

(续表)

受影响的报表项目	上年金额		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
资产处置收益	0.00	2,658,986,311.20	2,658,986,311.20
其他收益	0.00	0.00	0.00
营业外收入	2,844,186,008.94	-2,690,205,484.49	153,980,524.45
营业外支出	394,069,255.21	-31,219,173.29	362,850,081.92

## (二) 会计估计变更及影响

本集团本年无此事项。

## (三) 重要前期差错更正及影响

本集团本年无此事项。

## (四) 其他事项调整

本集团本年无此事项。

## 六、税项

## (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、13%、11%、6%、3%、2%
消费税	销售应税货物收入	5%
城建税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%、1%
房产税	租金、房产原值	12%、1.2%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率或预征率：普通住宅 2%非普通住宅 3%商业车位 4%，按预收款计提
土地使用税	按照实际使用土地面积	3.00 元/m <sup>2</sup>
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、15%

注：本集团下属香港子公司按 16.5%计缴纳企业所得税，本集团孙公司广州造纸股份有限公司、广州城建开发设计院有限公司为高新技术企业，按 15%计缴纳企业所得税。

## (二) 税收优惠及批文

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号附件 3 第一条第（十九）款第 7 项，本公司申请的统借统还业务取得的利息收入免征增值税优惠事项，已于 2017 年 9 月 4 日在广州市天河区国家税务局经审核准予受理（税务事项通知书：穗天河税税通〔2017〕276977 号）。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号附件 3 第一条第（十九）款第 7 项，本公司子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）申请的统借统还业务取得的利息收入免征增值税优惠事项，已于 2017 年 9 月 27 日在广州市天河区国家税务局经审核准予受理（税务事项通知书：穗天河税税通〔2017〕308231 号）。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的公司基本情况

(单位: 万元)

序号	企业名称	企业 类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	取得 方式	备 注
1	广州越企	2	中国广州	企业管理咨询、投资咨询	778,066.81	100.00	100.00	778,066.81	1	-
2	广州越秀金融控股集团股份有限公司 (以下简称“越秀金控股份”)	2	中国广州	企业自有资金投资;企业管理服务(涉及许可经营项目的除外)	222,383.04	54.2472	54.2472	670,262.54	4	-
3	越秀企业(集团)有限公司	2	中国香港	投资管理	1,037,728.78	100.00	100.00	1,274,152.82	1	-
4	广州广信城投资发展有限公司	2	中国广州	房地产开发经营	1,000.00	98.00	98.00	150,000.00	3	-

注: 企业类型: 1 境内非金融子企业; 2 境内金融子企业; 3 境外子企业; 4 事业单位; 5 基建单位。

取得方式: 1 投资设立; 2 同一控制下的企业合并; 3 非同一控制下的企业合并; 4 其他。



## (二) 重要非全资子公司情况

## 1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	年末累计少数股东权益
1	越秀金控股份	45.7528	651,402,840.58	11,351,517,862.17
2	越秀地产股份有限公司 (以下简称“越秀地产”)	50.33	1,208,984,143.19	23,902,972,066.76
3	越秀交通基建有限公司 (以下简称“越秀交通”)	40.40	702,249,286.13	6,128,674,396.14
4	创兴银行有限公司 (以下简称“创兴银行”)	25.00	339,296,004.75	3,643,271,567.75

## 2. 主要财务信息

项目	本金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
流动资产	44,806,169,727.93	95,945,627,018.51	3,197,378,569.00	30,885,471,372.00
非流动资产	31,933,987,992.93	37,196,894,819.22	20,721,110,880.00	105,992,379,140.00
资产合计	76,740,177,720.86	133,142,511,537.73	23,918,489,449.00	136,877,850,512.00
流动负债	34,639,731,147.71	52,196,851,104.74	2,498,806,671.00	116,965,318,397.00
非流动负债	23,757,849,541.60	43,956,741,725.86	9,602,278,863.00	5,339,415,844.00
负债合计	58,397,580,689.31	96,153,592,830.60	12,101,085,534.00	122,304,734,241.00
营业总收入	5,741,193,692.84	24,147,681,831.57	2,732,085,885.00	2,439,237,129.00
净利润	859,625,464.39	2,331,647,193.89	1,267,223,065.00	1,357,184,019.00
综合收益总额	748,611,068.01	2,621,830,401.26	1,265,366,929.00	775,630,523.00
经营活动现金流量净额	-9,575,242,223.35	3,947,558,340.48	1,943,311,330.00	4,301,116,327.00

(续表)

项目	上年金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
流动资产	41,556,036,298.56	91,338,459,421.00	1,295,517,768.00	31,978,786,274.00
非流动资产	25,296,733,056.34	34,026,458,066.00	21,273,038,140.00	91,256,894,974.00
资产合计	66,852,891,353.90	125,364,917,490.00	22,568,555,908.00	123,235,681,248.00
流动负债	28,883,117,497.75	52,906,656,996.00	958,121,011.00	105,897,522,016.00
非流动负债	20,437,645,539.73	38,062,383,734.00	10,306,132,596.00	3,103,317,554.00
负债合计	49,320,763,037.48	90,979,040,730.00	11,264,254,007.00	109,000,839,570.00
营业总收入	5,741,144,000.92	21,051,214,382.00	2,542,481,919.00	2,484,680,215.00

项目	上年金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
净利润	906,627,933.45	1,726,875,915.00	1,163,477,521.00	1,229,665,891.00
综合收益总额	776,451,351.17	1,761,726,945.00	1,163,178,321.00	2,002,921,442.00
经营活动现金流量净额	-5,835,727,710.32	7,291,902,779.58	1,721,845,000.00	5,433,816,043.00

(三) 本年合并范围的变化

1. 本年新纳入合并范围的重要子公司

公司名称	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润	备注
<b>子公司</b>				
广州雅城房地产开发有限公司	100.00	46,616,855.71	-3,383,141.26	新设立
广州悦城房地产开发有限公司	100.00	49,970,632.07	29,337.93	新设立
广州康城房地产开发有限公司	100.00	49,970,632.27	-29,337.73	新设立
广州工艺品进出口集团公司	100.00	46,692,835.91	142,996.88	无偿划拨
佛山雁宇物流有限公司	100.00	4,037,084.15	-992,915.85	新设立
广州越秀鲲鹏私募证券投资基金管理有限公司	100.00	4,474,811.89	-525,188.11	新设立
广州南传越秀产业投资基金管理有限公司	100.00	4,512,932.28	13,992.28	新设立

2. 本年不再纳入合并范围的重要子公司

企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	未纳入合并范围原因
广州金羊工贸发展公司	广州	加工粉煤灰	—	—	本年已注销
广州白马电子商务股份有限公司	广州	电子商务	35	35	本年出售部分股权
武汉越秀房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	33	33	本年出售部分股权
大连坚柏房地产开发有限公司	大连	房地产开发	—	—	本年出售全部股权
常开有限公司	香港	—	—	—	本年出售全部股权
坚兴有限公司	香港	—	—	—	本年出售全部股权

注 1：广州金羊工贸发展公司原为本集团下属公司广州越秀发展集团有限公司之子公司，于 2017 年 8 月 21 日决议解散并注销；

注 2：广州白马电子商务股份有限公司原为本集团下属公司广州越秀创新投资有限公司之子公司，原持股比例 70%，本年出售 35% 股权，剩余持股比例及表决权比例均达不到控制条件，故本年不再纳入合并范围；

注 3: 2017 年 11 月 14 日, 本集团下属单位越秀地产与越秀房地产投资信托基金 (以下简称“越秀房产基金”) 订立收购契约, 据此, 越秀地产向越秀房产基金出售武汉越秀地产开发有限公司 (以下简称“武汉越秀”) 67% 股权, 代价为人民币 20.1 亿元。该等交易已于 2017 年 12 月 21 日完成。其后, 武汉越秀成为越秀地产的一间联营实体, 不再纳入合并范围。

#### (四) 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况

##### 1. 不丧失控制权的情况

2017 年 4 月 19 日, 广州市人民政府国有资产监督管理委员会与本集团签署了《广州市人民政府国有资产监督管理委员会与广州越秀集团有限公司关于广州越秀金融控股集团股份有限公司国有股份无偿划转协议》。根据划转协议, 广州市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的越秀金控股份 926, 966, 292 股及其孳生的股份 (如有) 无偿划转至本集团。

2017 年 3 月 17 日, 本次无偿划股权完成过户。本次无偿划转完成后, 越秀金控股份总股本不变, 本集团将持有公司 1, 206, 365, 462 股股份, 约占越秀金控股份总股本的 54.25%。

#### 八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “年初”系指 2017 年 1 月 1 日, “年末”系指 2017 年 12 月 31 日, “本年”系指 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, “上年”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, 除另有注明外, 货币单位为人民币元。

##### (一) 货币资金

###### 1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	4, 726, 905. 45	2, 893, 645. 00
银行存款	67, 510, 321, 775. 91	64, 364, 214, 877. 54
其他货币资金	3, 855, 460, 925. 08	3, 661, 136, 291. 39
合计	61, 370, 509, 606. 44	67, 928, 244, 813. 93
其中: 存放在境外的款项总额	25, 574, 988, 253. 96	30, 265, 078, 941. 64

###### 2. 受限制的货币资金明细

项目	年末金额	年初金额
代收代付监管账户	550, 880, 980. 00	0. 00
定期存单	156, 000, 000. 00	0. 00
用于担保或质押的定期存款	69, 322, 040. 75	127, 283, 000. 00
银承保证金、信用证保证金	9, 043, 918. 73	482, 600, 000. 00
住房基金户、公积金户	5, 217, 704. 37	6, 171, 875. 50

项目	年末金额	年初金额
新股申购金	0.00	4,000,000.00
合计	790,464,643.85	620,054,875.50

## (二) 结算备付金

项目	年末金额	年初金额
客户备付金	967,786,072.50	983,578,645.48
公司备付金	292,466,924.69	621,850,084.74
存放同业及其他财务机构 1 年内到期款项	5,315,555,321.00	1,446,011,596.00
合计	6,575,808,318.19	3,051,440,326.22

## (三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	7,819,618,418.15	3,881,279,543.30
其中：债务工具投资	5,048,567,706.70	2,870,662,259.50
权益工具投资	636,596,968.00	671,987,130.68
其他	2,134,463,743.45	338,630,153.12
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	678,168,038.90	11,944,157.00
其中：债务工具投资	663,351,964.00	0.00
权益工具投资	14,816,074.90	11,944,157.00
其他	0.00	0.00
合计	8,497,786,457.05	3,893,223,700.30

## (四) 衍生金融资产

项目	年末金额	年初金额
作买卖用途的衍生工具	313,108,398.00	223,651,001.00
指定作对冲工具的衍生工具	152,320,986.00	156,377,520.00
交叉货币套期工具	35,522,807.00	0.00
利率衍生工具	74,315,442.59	75,550,389.07
权益衍生工具	219.19	54.80
其他衍生工具	0.00	278,500.00
合计	575,267,852.78	455,957,464.87

## (五) 应收票据

1. 应收票据分类

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	138,487,572.20	252,281,294.89
商业承兑汇票	6,147,600.00	8,695,594.40
合计	144,635,172.20	270,976,889.29

2. 年末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	72,097,916.75	0.00
商业承兑汇票	0.00	0.00
合计	72,097,916.75	0.00

(六) 应收账款

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	111,141,782.18	11.53	86,333,415.43	77.71
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	558,422,580.14	57.91	46,103,054.26	8.26
采用其他组合方法计提坏账	236,368,924.03	24.51	0.00	0.00
组合小计	794,791,514.17	82.43	46,103,054.26	5.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	58,238,391.85	6.05	42,256,980.78	72.48
合计	964,231,688.20	-	174,723,450.47	-

(续表)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	133,475,872.25	10.25	91,751,270.55	70.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	744,572,782.05	57.20	53,011,429.53	7.12
采用其他组合方法计提坏账	386,876,275.62	29.72	0.00	0.00
组合小计	1,131,449,061.68	86.92	53,011,429.53	4.69

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	36,879,174.66	2.83	31,372,052.93	85.07
合计	1,301,804,108.60	—	179,137,753.01	—

1. 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	25,238,496.00	25,238,496.00	1-2年	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位二	23,432,880.00	23,432,880.00	1-2年	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位三	19,999,989.00	4,999,997.25	1年以内	25.00	按预计可收回的 现金流
单位四	19,656,750.00	9,778,375.00	1年-2年	50.00	按预计可收回的 现金流
单位五	17,908,085.96	17,908,085.96	5年以上	100.00	可收回性存在很 大不确定性
单位六	5,005,581.22	5,005,581.22	1年-2年	100.00	信用风险考核
合计	111,141,782.18	86,363,415.43	—	—	—

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	492,605,380.73	88.21	4,485,941.97	657,970,304.90	88.37	6,691,962.89
1-2年(含2年)	15,059,941.80	2.70	1,174,519.21	43,039,663.26	5.78	8,543,814.85
2-3年(含3年)	12,735,216.36	2.28	4,968,054.35	5,613,606.45	0.75	2,243,449.57
3年以上	38,022,651.22	6.81	35,444,535.73	37,928,547.45	6.10	35,532,204.52
合计	558,422,590.14	—	46,103,054.26	744,572,782.06	—	53,011,429.53

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
基本确定能收回的应收账款	228,733,132.64	0.00	0.00	385,483,770.15	0.00	0.00

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联方款项	7,635,791.39	0.00	0.00	690,509.47	0.00	0.00
合计	236,368,924.03	—	0.00	386,876,279.62	—	0.00

## 3. 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	4,971,369.17	4,971,369.17	2年以上	100.00	信用风险考核
单位二	4,950,918.82	4,950,918.82	2-3年、3-4年	100.00	信用风险考核
单位三	3,543,264.00	3,543,264.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位四	3,522,772.00	3,522,772.00	1-2年	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位五	3,388,679.80	667,181.44	1年以内	19.54	新闻纸信用风险
单位六	2,513,081.76	2,513,081.76	1-2年内	100.00	新闻纸信用风险
单位七	2,191,450.00	2,191,450.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位八	2,003,571.53	2,003,571.53	1-2年	100.00	信用风险考核
单位九	1,911,196.15	970,598.08	1年以内	50.00	新产品信用风险
单位十	1,898,615.95	1,898,615.95	1年以内	100.00	按预计可收回的 现金流
单位十一	1,682,421.00	1,682,421.00	1-2年	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位十二	1,510,064.00	1,510,064.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位十三	1,499,450.00	1,499,450.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位十四	1,304,288.00	1,304,288.00	1-2年	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位十五	1,291,382.25	1,291,382.25	2-3年	100.00	信用风险考核
其他单位	20,035,837.42	7,711,519.78	1-5年及5年以上	38.51	预计不能收回
合计	58,298,391.85	42,256,980.78			

## 4. 收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
单位一	1,689,282.00	1,689,282.00	已还款
单位二	507,583.00	507,583.00	收回
合计	2,196,865.00	2,196,865.00	—

## 6. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	69,120,172.00	7.17	0.00
第二名	37,777,449.50	3.92	188,887.21
第三名	35,883,839.00	3.72	0.00
第四名	24,671,345.14	2.56	493,426.90
第五名	20,788,657.80	2.16	415,773.16
合计	188,241,462.44	19.53	1,098,087.30

## (七) 预付款项

## 1. 预付款项账龄

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	9,062,321,883.75	91.88	0.00	4,867,667,969.31	87.70	3,081.83
1-2年(含2年)	17,357,069.37	0.19	0.00	59,614,357.71	1.08	0.00
2-3年(含3年)	49,013,064.14	0.51	0.00	13,118,067.18	0.24	0.00
3年以上	421,708,221.40	4.42	0.00	608,519,825.81	10.98	28,703.20
合计	9,551,500,238.66	—	0.00	5,638,920,210.01	—	31,785.03

## 2. 账龄超过1年的大额预付款项

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
广州市城市建设开发有限公司	单位一	278,773,535.00	6年以上	工程款项
广州市南方建材实业有限公司	单位二	120,000,000.00	3年以上	未到结算期
广州市南方建材实业有限公司	单位三	21,554,795.58	2年-3年	未到结算期
广州市南方建材实业有限公司	单位四	17,211,121.33	2年-3年	未到结算期
广州市南方建材实业有限公司	单位五	11,000,000.00	3年以上	预付收购库水股份个人股款
广州市南方建材实业有限公司	单位六	5,669,052.50	2年-3年	未到结算期
广州造纸股份有限公司	单位七	4,750,084.95	1年-2年	未到结算期
广州造纸股份有限公司	单位八	4,439,642.83	1年-2年、3年以上	未到结算期
广州造纸股份有限公司	单位九	3,914,769.31	3年以上	未到结算期
广州造纸股份有限公司	单位十	2,457,842.51	1年-2年	未到结算期
广州造纸集团有限公司	单位十一	1,863,337.63	1年-2年、3年-4年	未到结算期
广州越秀企业(集团)公司	单位十二	1,736,000.00	3年-4年	未到结算期



债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
广州造纸股份有限公司	单位十三	1,383,991.41	1年-2年	未到结算期
合计		474,783,113.08	—	—

## 3. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	2,770,869,370.00	29.01	0.00
第二名	2,534,737,300.00	26.54	0.00
第三名	2,310,020,000.00	24.18	0.00
第四名	856,257,753.00	8.96	0.00
第五名	403,740,000.00	4.23	0.00
合计	8,875,624,423.00	92.92	0.00

## (八) 应收利息

## 1. 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款	8,799,128.19	11,279,897.85
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	303,181,915.99	263,419,170.50
其他	1,011,143,739.67	796,331,363.42
合计	1,323,124,783.85	1,071,030,431.77

注：期末应收利息“其他”项主要是创兴银行利率掉期合约、可供出售金融工具及贷款利息等 538,633,752.00 元；越秀金融控股股份融资租赁业务利息 197,413,933.66 元，利率互换应收利息 196,765,180.34 元，融资融券业务利息 39,193,385.97 元。

## (九) 其他应收款

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,274,323,547.37	4.28	873,511,031.15	68.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	3,642,022,764.51	12.22	77,032,954.50	2.12
采用其他组合方法计提坏账	24,831,163,735.73	83.36	0.00	0.00
组合小计	28,473,186,500.24	95.58	77,032,954.50	0.27
单项金额虽不重大但单项计	40,785,009.23	0.14	39,786,346.95	97.55

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
计提坏账准备的其他应收款				
合计	29,788,295,036.84	—	990,330,332.60	—

(续表)

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,471,033,981.63	15.96	802,611,196.95	54.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	338,314,591.07	3.67	244,022,291.83	72.13
采用其他组合方法计提坏账	7,379,501,425.69	80.06	0.00	0.00
组合小计	7,717,816,019.76	83.72	244,022,291.83	3.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	29,461,836.32	0.32	29,301,813.62	99.46
合计	9,218,331,837.73	—	1,075,935,302.40	—

1. 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	510,331,773.36	255,195,886.68	1年以上	50.00	托管企业债务重组
单位二	212,753,805.00	212,753,805.00	3年以上	100.00	难以收回
单位三	120,319,676.00	14,323,451.00	3年以上	11.90	难以收回
单位四	104,415,348.00	104,415,348.00	3年以上	100.00	难以收回
单位五	45,174,842.62	45,174,842.62	5年以上	100.00	无法收回
单位六	39,042,306.19	36,271,044.65	5年以上	92.90	无力偿还
单位七	35,108,800.00	7,021,760.00	1年以内	20.00	可回收的现金流
单位八	30,459,441.00	30,444,115.00	3年以上	99.95	难以收回
单位九	24,500,000.00	24,500,000.00	5年以上	100.00	无力偿还
单位十	24,079,416.00	24,079,416.00	3年以上	100.00	难以收回
单位十一	21,613,443.00	21,613,443.00	3年以上	100.00	难以收回
单位十二	20,891,848.88	20,831,848.88	5年以上	100.00	1996 01-19 已诉讼并判决待执行(1996 粤民终字第 22 号

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位十三	19,750,000.00	19,750,000.00	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十四	10,133,976.00	10,133,976.00	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十五	10,000,000.00	10,000,000.00	5年以上	100.00	1998.1-12已诉讼并判决(1999)粤法经一终字第387号
单位十六	8,591,067.09	8,591,067.09	5年以上	100.00	已完成注销
单位十七	8,380,000.00	8,380,000.00	5年以上	100.00	清算注销中
单位十八	8,242,952.39	8,242,952.39	5年以上	100.00	已进入破产程序
单位十九	6,386,125.84	6,386,125.84	5年以上	100.00	无法收回
其他单位	14,088,726.00	5,342,946.00	3年以上	37.92	难以收回
合计	1,274,323,547.37	873,511,031.15	—	—	—

## 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	3,491,115,548.89	96.86	3,357,944.61	82,153,114.35	21.28	2,063,433.44
1-2年(含2年)	12,064,481.24	0.33	858,221.05	10,157,345.46	3.00	1,421,516.35
2-3年(含3年)	5,339,010.38	0.15	1,438,451.50	6,060,033.85	1.79	2,243,288.22
3年以上	133,503,724.00	3.67	71,378,337.34	239,949,100.71	70.92	238,371,053.81
合计	3,642,022,764.51	—	77,032,954.50	338,314,594.07	—	244,022,291.83

## (2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
基本确定能收回的其他应收款	14,855,771,353.10	0.00	0.00	5,803,283,504.92	0.00	0.00
关联方组合	9,975,389,372.63	0.00	0.00	1,776,215,920.77	0.00	0.00
合计	24,831,163,735.73	—	0.00	7,379,501,425.69	—	0.00

3. 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	4,961,914.00	4,961,914.00	3年以上	100.00	难以收回
单位二	4,830,994.50	4,830,994.50	5年以上	100.00	借款单位已破产
单位三	4,450,000.00	4,450,000.00	5年以上	100.00	难以收回
单位四	4,321,174.42	4,321,174.42	5年以上	100.00	基本不能收回
单位五	3,265,420.00	3,265,420.00	3年以上	100.00	难以收回
单位六	2,800,000.00	2,800,000.00	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位七	2,500,000.00	2,500,000.00	5年以上	100.00	公司已破产
单位八	2,491,901.20	2,491,901.20	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位九	1,300,509.00	1,300,509.00	3年以上	100.00	难以收回
单位十	1,169,800.46	1,169,800.46	5年以上	100.00	该款项收回可能性较低
单位十一	1,000,000.00	1,000,000.00	5年以上	100.00	单位效益差,收回困难
其他单位	7,693,295.65	6,694,623.37	5年以上	87.02	
合计	40,786,009.23	39,786,316.95			

4. 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	预付投资款	6,800,000,000.00	1年以内	21.92	0.00
第二名	预付投资款	3,000,000,000.00	1年以内	10.07	0.00
第三名	经营往来款	1,615,684,000.00	1年以内	5.42	0.00
第四名	经营往来款	5,923,570,000.00	1年以内	19.88	0.00
第五名	经营往来款	1,806,170,000.00	1年以内	6.06	0.00
合计		18,845,424,000.00		63.26	0.00

(十) 买入返售金融资产

项目	年末金额	年初金额
股票	6,393,346,712.19	7,503,286,694.99
债券	2,951,125,084.11	2,494,427,498.60
减: 减值准备	3,216,453.00	3,753,827.00
账面价值	9,341,255,343.30	9,993,960,366.59

(十一) 存货

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	108,033,917.99	0.00	108,033,917.99
自制半成品及在产品	63,305,739,813.89	100,678,812.00	63,205,060,971.89
库存商品（产成品）	9,536,016,504.02	250.15	9,536,016,253.87
周转材料（包装物、低值易耗品等）	106,617.02	0.00	106,617.02
合计	72,949,896,852.92	100,679,062.15	72,849,217,760.77

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	130,272,491.86	0.00	130,272,491.86
自制半成品及在产品	59,471,702,038.40	100,678,812.00	59,371,023,226.40
库存商品（产成品）	12,833,081,011.67	8,204,712.75	12,851,876,328.92
周转材料（包装物、低值易耗品等）	142,018.66	0.00	142,018.66
合计	72,465,197,650.59	108,883,554.75	72,356,314,095.84

(十二) 持有待售资产

项目	年末账面价值	年末公允价值	预计处置费用	时间安排
越秀房地产信托基金单位股权	312,031,032.00	312,031,032.00	0.00	2018-12-15
合计	312,031,032.00	312,031,032.00	0.00	—

(十三) 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收租赁款	7,674,553,747.29	5,124,226,352.00
合计	7,674,553,747.29	5,124,226,352.00

(十四) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
融出资金	3,784,015,791.56	3,283,292,337.96
存出保证金	864,264,833.85	808,988,940.60
保证金客户借款	1,024,718,058.00	0.00
证券买卖应收款及保证金	598,387,684.00	547,178,859.00
利率掉期合约和外币远期合约保证金	487,200,694.00	481,542,089.00
定期存款	960,088,767.00	750,860,269.00
存放于银行的储备金	1,484,580,387.00	641,026,362.00
银行理财产品	1,985,462,996.39	1,430,657,736.37

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	191,180,000.00	490,000,000.00
待抵扣增值税进项税	92,091,398.11	87,895,601.97
新三板股权返售计划	0.00	114,667,988.13
应收代位追偿款	225,657,791.96	205,700,980.23
抵债资产	15,612,940.00	15,612,940.00
其他	17,800,536.42	4,365,956.87
合计	11,731,051,678.29	8,861,690,071.13

## (十五) 发放贷款和垫款

## 1. 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	年末余额	年初余额
个人贷款和垫款	10,134,642,104.00	11,605,561,104.00
-信用卡	87,531,480.00	99,839,839.00
住房抵押	7,997,157,657.00	8,053,640,279.00
-其他	2,049,952,967.00	3,452,080,986.00
企业贷款和垫款	61,844,056,826.00	52,070,501,406.00
-贷款	52,392,146,862.00	40,037,754,545.00
贴现	2,477,135,694.00	2,312,689,912.00
-其他	6,974,774,270.00	9,720,056,949.00
贷款和垫款总额	71,978,698,930.00	63,676,062,510.00
减：贷款损失准备	605,225,539.00	260,263,052.00
其中：单项计提数	329,677,053.00	35,545,144.00
组合计提数	275,548,536.00	224,717,908.00
贷款和垫款账面价值	71,373,473,341.00	63,415,799,458.00

## 2. 贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
农牧业、渔业	0.00	0.00	0.00	0.00
房地产业	22,312,098,853.00	31.00	18,615,356,393.00	29.23
金融保险业	9,913,197,959.00	13.77	7,301,719,252.00	11.47
其他行业	39,753,402,118.00	55.23	37,758,986,865.00	59.30
贷款和垫款总额	71,978,698,930.00	100.00	63,676,062,510.00	100.00
减：贷款损失准备	605,225,539.00		260,263,052.00	
其中：单项计提数	329,677,053.00	-	35,545,144.00	-
组合计提数	275,548,536.00		224,717,908.00	
贷款和垫款账面价值	71,373,473,341.00		63,415,799,458.00	

## 3. 贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
华南地区	71,978,698,930.00	100.00	63,676,062,510.00	100.00
贷款和垫款总额	71,978,698,930.00	100.00	63,676,062,510.00	100.00
减：贷款损失准备	605,225,589.00	—	260,263,052.00	—
其中：单项计提数	329,677,053.00	—	35,545,144.00	—
组合计提数	275,548,536.00	—	224,717,908.00	—
贷款和垫款账面价值	71,373,473,341.00	—	63,415,799,458.00	—

## 4. 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	年末余额	年初余额
信用贷款	87,530,388.00	99,839,839.00
担保贷款	0.00	0.00
附担保物贷款	71,891,168,542.00	63,576,222,671.00
其中：抵押贷款	71,891,168,542.00	63,576,222,671.00
质押贷款	0.00	0.00
贷款和垫款总额	71,978,698,930.00	63,676,062,510.00
减：贷款损失准备	605,225,589.00	260,263,052.00
其中：单项计提数	329,677,053.00	35,545,144.00
组合计提数	275,548,536.00	224,717,908.00
贷款和垫款账面价值	71,373,473,341.00	63,415,799,458.00

## 5. 逾期贷款

项目	年末余额				合计
	逾期1天至90天(含90天)	逾期90天至360天(含360天)	逾期360天至3年(含3年)	逾期3年以上	
信用贷款	1,440,714.00	3.00	0.00	0.00	1,440,714.00
保证贷款	1,989,356.00	297,528,822.00	14,493,529.00	6,815,018.00	320,632,725.00
附担保物贷款	79,210,156.00	74,360,560.00	24,693,615.00	0.00	177,964,331.00
其中：抵押贷款	79,210,156.00	74,360,560.00	24,693,615.00	0.00	177,964,331.00
质押贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	82,640,226.00	371,689,382.00	38,893,144.00	6,815,018.00	500,037,770.00

(续表)

项目	年初余额				合计
	逾期1天至90天(含90天)	逾期90天至360天(含360天)	逾期360天至3年(含3年)	逾期3年以上	
信用贷款	1,720,729.00	275,636.00	0.00	0.00	1,996,365.00
保证贷款	6,846,774.00	4,606,744.00	12,121,316.00	6,882,594.00	29,957,428.00

项目	年初余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 90 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 360 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
附担保物贷款	115,871,230.00	20,948,180.00	5,264,027.00	0.00	142,083,437.00
其中：抵押贷款	115,871,230.00	20,948,180.00	5,264,027.00	0.00	142,083,437.00
质押贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	115,871,230.00	20,948,180.00	5,264,027.00	0.00	142,083,437.00

6. 贷款损失准备

项目	本年金额		上年金额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额	35,545,144.00	224,717,908.00	19,845,578.00	221,539,354.81
本年计提	294,131,909.00	50,830,628.00	15,699,566.00	14,859,045.00
本年转出	0.00	0.00	0.00	11,383,785.11
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年转回	0.00	0.00	0.00	296,706.70
-收回原转销贷款和垫款导致的转回	0.00	0.00	0.00	0.00
-贷款和垫款因折现价值上升导致转回	0.00	0.00	0.00	0.00
-其他因素导致的转回	0.00	0.00	0.00	296,706.70
年末余额	329,677,053.00	275,548,536.00	35,545,144.00	224,717,908.00

(十六) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	37,083,425,863.91	31,942,881.76	37,061,483,982.18
可供出售权益工具	4,381,673,087.20	61,351,217.97	4,520,321,869.23
按公允价值计量的	2,197,952,162.21	9,335,792.40	2,188,616,369.81
按成本计量的	2,383,720,924.99	52,015,425.57	2,331,705,499.42
其他	1,878,598,135.01	300,000.00	1,878,298,135.01
合计	43,553,698,067.18	93,594,099.73	43,460,103,967.45

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	28,755,181,307.83	9,902,719.00	28,745,278,588.83
可供出售权益工具	4,642,154,321.05	62,342,749.97	4,579,811,571.08



项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的	2,317,590,329.63	5,517,321.40	2,312,073,008.23
按成本计量的	2,324,563,991.43	56,825,425.57	2,267,738,565.86
其他	2,762,543,222.92	2,160,000.00	2,760,383,222.92
合计	36,169,878,851.80	74,405,468.97	36,085,473,382.83

## 2. 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的成本	816,916,647.79	37,156,130,034.36	1,867,308,306.05	39,880,354,988.21
公允价值	2,197,952,162.21	57,096,426,863.91	1,878,598,136.01	41,169,977,162.19
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	1,390,371,306.82	70,760,288.66	11,539,829.98	1,331,200,848.14
已计提减值金额	9,335,792.40	31,942,881.76	300,000.00	41,578,674.16

## (十七) 持有至到期投资

## 1. 持有至到期投资情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
债券	155,108,893.08	1,500,000.00	153,608,893.08
存款证	0.00	0.00	0.00
其他债务证券	3,095,857,801.00	530,238.00	3,095,327,563.00
合计	3,250,966,694.08	2,030,238.00	3,248,936,456.08

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
债券	153,996,753.42	1,500,000.00	152,496,753.42
存款证	126,245,774.00	0.00	126,245,774.00
其他债务证券	4,850,524,353.00	0.00	4,850,524,353.00
合计	5,130,766,880.42	1,500,000.00	5,129,266,880.42

## 2. 年末重要的持有至到期投资

债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
广东粤科融资租赁有限公司债券 (2016 年第一期)	100,000,000.00	6.30	6.30	2021-5-23

债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
深圳市宁商小额贷款有限公司 2017 年度短期融资凭证第 1 号	24,000,000.00	5.90	5.90	2019-1-24
深圳市宁商小额贷款有限公司 2017 年度短期融资凭证第 1 号	16,000,000.00	5.90	5.90	2019-2-9
合计	150,000,000.00			

(十八) 长期应收款

项目	年末金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	18,760,542,058.37	146,177,673.78	18,614,364,384.59
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00
其他	7,044,401,855.00	0.00	7,044,401,855.00
合计	25,804,943,913.37	146,177,673.78	25,658,766,239.59

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	12,500,959,639.43	129,340,804.25	12,371,618,835.18
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00
其他	4,331,162,347.00	0.00	4,331,162,347.00
合计	16,832,121,986.43	129,340,804.25	16,702,781,182.18

(十九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	30,316,175.32	0.00	0.00	30,316,175.32
对合营企业投资	2,251,826,676.47	215,851,849.32	63,223,103.16	2,407,455,422.63
对联营企业投资	13,194,312,407.12	3,569,578,415.25	1,163,159,511.06	15,595,731,211.31
小计	15,476,455,258.91	3,785,430,264.57	1,223,382,714.22	18,033,502,809.26
减：长期股权投资减值准备	208,571,200.00	0.00	175,600,000.00	33,571,200.00
合计	15,267,884,058.91	3,785,430,264.57	1,053,382,714.22	17,999,931,609.26

2. 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末减值准备	本年计提减值准备
合计		12,062,570,404.39	15,476,455,258.51	2,567,047,550.35	18,033,502,809.26	—	—	33,571,200.00	0.00
一、子公司		30,316,175.32	30,316,175.32	0.00	30,316,175.32	—	—	18,932,000.00	0.00
riohrankenturpiseslimited	成本法	0.80	0.80	0.00	0.80	100.00	100.00	0.00	0.00
广州合富建材有限公司	成本法	255,000.00	255,000.00	0.00	255,000.00	51.00	51.00	255,000.00	0.00
广州市广石工贸公司	成本法	9,548,000.00	9,548,000.00	0.00	9,548,000.00	100.00	100.00	9,548,000.00	0.00
广州市顺天律木材厂	成本法	1,345,425.84	1,345,425.84	0.00	1,345,425.84	100.00	100.00	0.00	0.00
广州市虎门石矿场	成本法	579,000.00	579,000.00	0.00	579,000.00	100.00	100.00	579,000.00	0.00
宏城(澳大利)业有限公司	成本法	9,588,208.68	9,588,208.68	0.00	9,588,208.68	100.00	100.00	0.00	0.00
广州名特科技开发有限公司	成本法	450,540.00	450,540.00	0.00	450,540.00	60.00	60.00	0.00	0.00
广州市广泥包装纸业有限公司	成本法	8,550,000.00	8,550,000.00	0.00	8,550,000.00	90.00	90.00	8,550,000.00	0.00
二、合营企业		2,118,492,109.97	2,251,626,576.47	155,628,746.16	2,407,455,422.63	—	—	0.00	0.00
广州越禾房地产开发有限公司	权益法	350,000,000.00	436,574,732.00	78,114,738.00	514,689,490.00	24.00	50.00	0.00	0.00
广东新时代房地产有限公司	权益法	22,625,253.00	26,025,075.00	0.00	26,025,075.00	45.00	45.00	0.00	0.00
广州广耀实业投资有限公司	权益法	1,222,941,194.00	1,204,341,761.00	3,883,870.00	1,208,235,631.00	24.00	50.00	0.00	0.00
广州广恩水暖器材有限公司	权益法	10,129,425.86	10,755,668.69	-968,989.48	10,386,679.21	20.00	20.00	0.00	0.00
广州埃特尼特建筑系统有限公司	权益法	31,331,281.32	39,519,870.25	3,685,539.49	43,205,389.74	23.00	25.00	0.00	0.00
广州市广易实业有限公司	权益法	21,688,805.38	21,470,613.48	504,204.43	21,974,817.91	49.00	49.00	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末减值准备	本年计提减值准备
广东南方新视听传媒投资有限公司	权益法	32,515,315.41	43,603,655.66	1,605,627.25	45,209,282.91	25.00	25.00	0.00	0.00
海南华城房产开发有限公司	权益法	12,389,994.00	32,462,643.00	-294,000.00	32,168,643.00	52.00	52.00	0.00	0.00
广州西二环高速公路有限公司	权益法	350,300,300.00	428,570,017.00	4,594,618.00	433,464,635.00	21.00	32.00	0.00	0.00
广州越秀物流有限公司	权益法	2,500,300.00	2,502,612.39	1,124,328.47	3,626,940.86	50.00	50.00	0.00	0.00
广州越秀中联股权投资基金管理有限公司	权益法	1,058,800.00	0.00	1,058,800.00	1,058,800.00	45.00	45.00	0.00	0.00
深圳市银丰现代养老服务服务有限公司	权益法	61,400,000.00	0.00	61,400,000.00	61,400,000.00	51.00	51.00	0.00	0.00
三、联营企业	—	9,913,762,209.10	13,194,312,407.12	2,401,418,804.19	15,595,731,211.31	—	—	14,689,200.00	0.00
广州越秀福房地产开发有限公司	权益法	12,480,000.00	12,480,000.00	0.00	12,480,000.00	42.50	42.50	12,480,000.00	0.00
广州北环高速公路有限公司	权益法	516,233,830.00	316,194,757.00	66,702,801.00	382,904,558.00	24.30	24.30	0.00	0.00
广州东江口码头有限公司	权益法	5,022,450.00	5,362,559.00	-361,305.00	5,011,254.00	25.20	25.20	0.00	0.00
银碧控股有限公司	权益法	16,755,600.00	163,010,348.00	4,982,473.00	169,992,821.00	13.30	14.30	0.00	0.00
网联(香港)有限公司	权益法	1,268,670.00	1,963,524.00	-1,963,524.00	0.00	17.60	15.00	0.00	0.00
银和再保险有限公司	权益法	19,835,830.00	105,949,390.00	6,948,421.00	113,897,811.00	21.00	21.00	0.00	0.00
广州越秀房地产开发有限公司	权益法	104,689,622.00	123,529,737.00	0.00	123,529,737.00	28.20	28.20	0.00	0.00
广州宏轩房地产开发有限公司	权益法	30,100,000.00	0.00	47,912,676.00	47,912,676.00	16.70	16.70	0.00	0.00
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	33,133,037.00	37,569,062.00	73,362,099.00	22.12	22.12	0.00	0.00
广东虎门大桥有限公司	权益法	684,760,000.00	4,103,975,115.30	-55,651,140.00	4,068,323,975.00	27.78	27.78	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末减值准备	本年计提减值准备
广东清连公路发展有限公司	权益法	551,314,152.00	573,656,736.00	13,338,485.00	587,245,220.00	23.63	23.63	0.00	0.00
广东汕头海湾大桥股份有限公司	权益法	324,323,286.00	281,382,006.00	-57,050,749.00	224,131,260.00	30.00	30.00	0.00	0.00
惠州隆华实业股份有限公司	权益法	7,523,336.48	3,597,394.82	-22,637.30	3,304,757.52	41.00	41.00	0.00	0.00
广州市东风化工实业有限公司	权益法	131,201,979.00	131,201,979.00	0.00	131,201,979.00	51.00	51.00	0.00	0.00
广州市华裕泰丰综合市场管理有限公司	权益法	13,500.00	13,530.00	0.30	13,600.00	45.00	45.00	0.00	0.00
广州市荔华南方水泥有限公司	权益法	175,000,000.00	175,000,000.00	-175,000,000.00	0.00	50.00	50.00		0.00
广州市第二建筑工程有限公司 槌头涌海士预制站	权益法	2,159,200.00	2,159,200.00	0.00	2,159,200.00	51.00	51.00	2,159,200.00	0.00
广州和记城市房产有限公司	权益法	13,756,243.87	15,691,309.48	-443,788.73	15,247,540.75	38.00	35.00	0.00	0.00
香港人寿保险有限公司	权益法	59,112,437.00	27,977,783.00	-13,255,063.00	258,722,730.30	16.70	16.70	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司	权益法	81,055,292.75	118,863,538.92	29,466,179.44	148,329,718.36	49.00	49.00	0.00	0.00
广州市友谊餐厅有限公司	权益法	1,500,000.00	1,955,546.70	27,044.92	1,982,591.62	37.00	37.00	0.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司	权益法	90,000,000.00	96,879,738.20	2,305,362.69	99,185,130.89	30.00	30.00	0.00	0.00
广州宏胜房地产开发有限公司	权益法	2,316,982,149.00	2,316,982,148.00	-18,342,844.00	2,298,639,304.00	49.00	49.00	0.00	0.00
广州宏瑞房地产开发有限公司	权益法	150,300,000.00	148,220,764.00	-51,487,453.00	96,733,311.00	13.70	16.70	0.00	0.00
越秀房产基金	权益法	1,259,413,915.00	6,144,118,735.00	-74,615,729.00	6,069,502,006.00	39.10	39.10	0.00	0.00
杭州星日房地产开发有限公司	权益法	884,510,693.00	1,045,213,539.00	238,066,166.00	1,233,279,705.00	32.30	32.00	0.00	0.00
广州三兴纤维板企业有限公司	权益法	2,640,000.00	0.00	2,640,000.00	2,640,000.00	31.00	31.00	0.00	0.00
信托投资公司	权益法	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	2,000,000.00	10.00	10.00	0.00	0.00
广州汇企房地产开发有限公司	权益法	15,500,000.00	0.00	13,536,879.00	13,536,879.00	31.00	31.00	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额		增减变动	年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末减值准备	本年计提减值准备
武汉越秀房地产开发有限公司	权益法	968,039,523.00	0.00	968,039,523.00	968,039,523.00	17.00	17.00	0.00	0.00	
广州市昊品房地产有限公司	权益法	245,000,000.00	0.00	244,999,289.00	244,999,289.00	49.00	49.00	0.00	0.00	
广州琶洲港澳客运有限公司	权益法	2,250,000.00	0.00	2,250,000.00	2,250,000.00	31.00	31.00	0.00	0.00	
Vanlink Company Limited (Hong Kong)	权益法	189,806.00	0.00	189,806.00	189,806.00	25.00	25.00	0.00	0.00	
广州合祥嘉苑房地产开发有限公司	权益法	18,730,000.00	0.00	18,353,071.00	18,353,071.00	15.00	15.00	0.00	0.00	
杭州添智投资有限公司	权益法	833,000.00	0.00	824,607.00	824,607.00	43.00	43.00	0.00	0.00	
广州资产管理有 限公司	权益法	1,140,000,000.00	0.00	1,159,475,121.17	1,159,475,121.17	38.00	38.00	0.00	0.00	

项目	本年金额		上年金额	
	广州西二环高速 公路有限公司	广州越秀房地产开发 有限公司	广州西二环高速公路 有限公司	广州越秀房地产开 发有限公司
流动资产	431,907,804.00	2,408,719,704.52	5,794,949,832.51	2,782,600,444.17
非流动资产	2,037,402,933.00	122,536,468.67	337,733.62	24,374,431.43
资产合计	2,469,310,737.00	2,531,316,173.19	5,795,187,566.13	2,806,974,875.60
流动负债	152,638,575.00	1,501,937,712.10	3,378,727,918.78	1,933,825,373.63
非流动负债	1,062,000,000.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	1,214,638,575.00	1,501,937,712.10	3,378,727,918.78	1,933,825,373.63
净资产	1,254,672,162.00	1,029,378,461.09	2,416,459,647.35	873,149,502.00

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本年金额				上年金额			
	广州西二环高速公路有限公司	广州越秀地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	广州西二环高速公路有限公司	广州越秀地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	广州中耀实业投资有限公司	广州中耀实业投资有限公司
按持股比例计算的净资产份额	439,128,256.70	514,689,488.87	1,208,235,631.28	431,148,548.25	436,574,752.00	1,204,341,761.00	1,204,341,761.00	0.00
调整事项	-5,663,621.70	1.13	-0.28	-2,578,531.25	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	433,464,635.00	514,689,490.00	1,208,235,631.00	428,570,017.00	436,574,752.00	1,204,341,761.00	1,204,341,761.00	0.00
存在公开报价的权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	496,982,895.00	511,359,951.52	1,213,788,134.17	387,971,952.00	3,801,031,994.58	0.00	0.00	0.00
财务费用	47,906,104.00	-1,016,177.13	-1,350,489.29	55,662,180.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税费用	65,540,377.00	52,076,491.91	2,512,888.85	41,668,321.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	184,569,824.00	156,229,475.73	7,775,607.15	115,902,060.00	162,036,204.41	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	184,569,824.00	156,229,475.73	7,775,607.15	115,902,060.00	162,036,204.41	0.00	0.00	0.00
本年收到的来自合营企业的股利	59,704,820.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年金额					上年金额		
	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	广州宏胜房地产开发有限公司	广州资产管理有 限公司	越秀房地产投资 信托基金	广东虎门大桥有 限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司
流动资产	1,688,403,828.02	472,438,829.00	11,316,788,812.91	5,758,125,381.90	1,412,538,916.88	190,885,715.00	9,223,570,697.40	9,223,570,697.40
非流动资产	33,602,086,547.58	2,106,430,336.00	111,885,435.11	84,417,711.63	29,208,736,279.17	2,232,420,991.00	1,233,169,070.45	1,233,169,070.45
资产合计	35,300,490,375.60	2,578,869,165.00	11,428,674,248.02	5,842,543,093.53	30,621,275,196.05	2,423,306,706.00	10,456,739,767.85	10,456,739,767.85
流动负债	6,809,981,727.30	346,847,639.00	5,417,103,525.00	1,930,292,774.66	2,448,556,966.92	173,117,831.00	4,608,204,773.41	4,608,204,773.41

项目	本年金额				上年金额			
	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	广州宏胜房地产开发有限公司	广州资产管理有 限公司	越秀房地产投资 信托基金	广东虎门大桥有 限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司	发存有限公司
非流动负债	13,046,089,033.60	424,590,656.00	2,490,345,100.00	861,000,000.00	8,960,470,054.79	445,239,873.00	1,120,000,000.00	
负债合计	19,836,070,760.90	771,438,256.00	7,907,418,625.00	2,791,292,774.66	11,399,027,021.71	619,357,704.00	5,728,204,773.41	
净资产	15,444,419,614.70	1,807,490,870.00	3,521,225,623.02	3,061,250,318.87	19,222,248,174.34	1,803,949,302.00	4,728,534,994.44	
按持股比例计算的净资产份额	6,038,768,069.36	502,104,295.69	1,725,400,555.28	1,159,475,121.17	7,189,332,274.00	501,137,332.76	2,316,562,148.00	
调整事项	30,733,936.65	536,219,679.31	573,238,748.72	0.00	0.00	602,836,062.24	0.00	
对联营企业权益投资的账面价值	6,069,502,006.00	1,068,223,575.00	2,298,639,304.00	1,169,475,121.17	7,189,332,274.00	1,109,975,115.00	2,316,962,148.00	
存在公开报价的权益投资的公允 价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业收入	1,854,285,969.98	1,640,496,419.00	1,398.64	70,688,066.26	1,637,575,026.24	1,469,614,929.00	0.00	
净利润	1,446,729,147.15	1,036,164,983.00	-37,434,374.57	51,250,318.87	333,120,580.00	917,143,466.00	297,124.35	
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	285,183,180.95	0.00	-9,966,994.59	
综合收益总额	1,446,729,147.15	1,036,164,983.00	-37,434,374.57	51,250,318.87	668,313,760.95	917,143,466.00	-9,669,870.24	
本年收到的来自联营企业的股利	0.00	190,461,523.00	3.00	0.00	303,765,337.00	173,690,531.00	0.00	

注：广州资产管理有 限 公 司 为 本 年 新 增 ， 无 上 年 金 额 。



(二一) 投资性房地产

项目	年初余额	本年增加			本年减少			年末余额
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产		
<b>成本合计</b>	<b>1,707,827,335.06</b>	<b>306,534,318.74</b>	<b>23,088,947.30</b>	<b>0.00</b>	<b>2,721,700.00</b>	<b>66,688,933.83</b>	<b>1,955,039,957.29</b>	
房屋、建筑物	1,668,969,948.92	306,534,318.74	23,088,947.30	0.00	2,721,700.00	59,890,306.83	1,935,981,208.13	
土地使用权	38,857,386.16	0.00	0.00	0.00	0.00	9,798,627.00	29,058,759.16	
<b>公允价值变动合计</b>	<b>14,453,855,911.35</b>	<b>9,613,499.00</b>	<b>27,485,906.86</b>	<b>-110,111,889.40</b>	<b>499,229,400.72</b>	<b>50,396,268.33</b>	<b>13,791,217,758.76</b>	
房屋、建筑物	14,377,987,051.38	9,613,499.00	27,485,906.86	-110,111,889.40	499,229,400.72	48,321,257.35	13,757,373,869.77	
土地使用权	75,918,869.97	0.00	0.00	0.00	0.00	42,074,970.98	33,843,898.99	
<b>账面价值合计</b>	<b>16,161,683,246.43</b>	<b>316,147,817.74</b>	<b>50,574,854.16</b>	<b>-110,111,889.40</b>	<b>501,951,100.72</b>	<b>160,085,202.16</b>	<b>15,756,257,726.05</b>	
房屋、建筑物	16,046,907,000.30	316,147,817.74	50,574,854.16	-110,111,889.40	501,951,100.72	108,211,604.18	15,693,353,077.90	
土地使用权	114,776,246.13	0.00	0.00	0.00	0.00	51,873,597.98	62,902,648.15	

## (二十一) 固定资产

## 1. 固定资产原值

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地资产	226,844,337.28	11,713,230.66	0.00	238,557,567.94
房屋、建筑物	6,460,875,955.61	960,172,860.53	1,144,666,148.73	6,276,382,667.41
机器设备	4,628,839,869.88	92,871,177.27	1,216,060,280.59	3,505,650,766.56
运输工具	143,404,732.26	6,919,131.87	18,676,680.07	131,648,291.06
电子设备	156,721,278.72	25,051,692.18	13,677,838.21	168,095,131.69
办公设备	751,655,067.34	182,926,066.28	57,122,863.43	847,458,280.19
酒店业家具	15,246,733.99	61,325.12	31,293.97	15,276,765.14
其他	47,811,356.86	242,961.55	56,426.70	47,998,091.71
合计	12,431,402,531.94	1,249,958,445.46	2,450,290,422.70	11,231,070,554.70

## 2. 累计折旧

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地资产	—	—	—	—
房屋、建筑物	1,379,491,598.14	191,392,671.38	255,132,255.93	1,315,752,213.59
机器设备	1,643,944,090.99	73,716,673.69	648,481,137.42	1,070,179,627.26
运输工具	116,700,272.71	7,053,648.57	16,577,666.81	107,186,265.47
电子设备	113,124,054.29	19,788,977.37	13,633,337.96	124,279,693.71
办公设备	428,870,481.18	83,507,088.45	44,676,097.02	467,701,472.61
酒店业家具	14,361,002.00	76,346.65	31,380.05	14,405,968.63
其他	46,464,893.96	140,869.47	53,080.96	46,547,682.49
合计	3,748,966,663.32	375,686,275.58	979,590,045.14	3,145,052,923.76

## 3. 固定资产账面净值

项目	年初余额	年末余额
土地资产	226,844,337.28	238,557,567.94
房屋、建筑物	5,081,384,057.47	4,960,630,453.82
机器设备	2,982,895,778.89	2,438,471,139.30
运输工具	26,701,450.55	21,462,018.59
电子设备	38,600,224.43	43,818,437.58
办公设备	322,784,586.16	379,756,807.58
酒店业家具	885,731.96	870,796.51
其他	2,346,662.88	2,450,400.22
合计	8,682,445,838.62	8,086,017,630.94

4. 固定资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地资产	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋、建筑物	75,741,551.74	0.00	0.00	75,741,551.74
机器设备	1,355,201,517.83	0.00	509,704,951.14	845,497,322.69
运输工具	1,499,577.22	0.00	570,583.81	929,093.41
电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备	372,371.87	0.00	10,529.14	361,842.73
酒店业家具	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,432,815,118.66	0.00	510,285,308.09	922,529,810.57

5. 固定资产账面价值

项目	年初余额	年末余额
土地资产	226,844,337.28	238,557,567.94
房屋、建筑物	5,005,642,505.73	4,884,888,902.08
机器设备	1,627,694,261.06	1,589,973,816.61
运输工具	25,204,782.33	23,532,925.18
电子设备	38,600,224.43	43,818,437.98
办公设备	322,412,214.29	379,894,064.85
酒店业家具	885,731.96	870,796.51
其他	2,345,652.88	2,450,409.22
合计	7,249,630,719.96	7,163,487,820.37

(二十二) 在建工程

1. 在建工程情况

项目	年末余额				年初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值	
1. 海南白马酒店	594,970,456.00	0.00	594,970,456.00	580,291,577.30	0.00	580,291,577.00	580,291,577.00	
2. 杭州酒店	553,642,073.00	0.00	553,642,073.00	108,448,686.00	0.00	108,448,686.00	108,448,686.00	
3. 大岗商旅 12-5 酒店	128,406,812.00	0.00	128,406,812.00	109,324,300.00	0.00	109,324,300.00	109,324,300.00	
4. 北附楼(弧形楼)	39,204,782.15	0.00	39,204,782.15	32,138,257.25	0.00	32,138,257.25	32,138,257.25	
5. 商场商辅改良	19,917,636.00	0.00	19,917,636.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6. 橙头地央厂房	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66	12,283,365.66	
7. 1610024 新产品事业部浆纸线技术改造	10,375,086.05	0.00	10,375,086.05	175,884.97	0.00	175,884.97	175,884.97	
8. 新产品事业部浆纸线技术改造	9,997,628.72	0.00	9,997,628.72	0.00	0.00	0.00	0.00	
9. 搬正土地修复工程	9,536,579.71	0.00	9,536,579.71	0.00	0.00	0.00	0.00	
10. 1415001 码头改造项目	8,724,227.47	0.00	8,724,227.47	7,252,605.19	0.00	7,252,605.19	7,252,605.19	
11. 091Y01-广纸异地迁建林纸一体化浆纸工程填平补齐项目	4,531,555.07	0.00	4,531,555.07	0.00	0.00	0.00	0.00	
12. 南区新健康纸机工程	4,576,495.00	0.00	4,526,485.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
13. 后山宿舍	3,084,859.49	0.00	3,084,859.42	1,945,653.76	0.00	1,945,653.76	1,945,653.76	
14. 北京广州大厦装修	1,976,916.57	0.00	1,976,916.57	1,819,369.40	0.00	1,819,369.40	1,819,369.40	
15. 其他工程	13,069,954.39	0.00	13,069,954.39	598,542,121.53	0.00	598,542,121.53	598,542,121.53	
合计	1,409,358,397.21	0.00	1,409,358,397.21	1,453,822,500.80	0.00	1,453,822,500.80	1,453,822,500.80	

2. 在建工程本年变动情况

工程名称	预算数	年初 余额	本年 增加	转入固定资产	其他 减少	年末 余额	工程投入 占预算比 例 (%)	工程 进度	资金 来源
1. 海南白马酒店	2,386,067,027.00	580,791,577.00	14,678,879.00	0.00	0.00	594,970,456.00	25.00	自有资金+借款	
2. 杭州酒店	664,370,487.00	109,448,886.00	444,193,387.00	0.00	0.00	553,642,073.00	83.00	自有资金+借款	
3. 天河商旅 12-5 酒店	179,859,789.00	169,924,000.00	13,542,812.00	0.00	0.00	123,466,812.00	69.00	自有资金+借款	
4. 北附楼 (弧形楼)	32,139,257.29	32,139,257.29	7,065,474.85	0.00	0.00	39,204,732.15	100.00	自筹资金	
5. 商物商箱改良	0.00	0.00	28,607,017.15	8,689,361.15	0.00	19,917,656.00	0.00	自筹资金	
6. 楼头地块厂房	12,283,365.66	12,283,365.66	0.00	0.00	0.00	12,283,365.66	100.00	自筹资金	
7. 161024 新产品事业部浆纸线 技术改造	20,326,349.21	175,864.57	20,150,464.24	9,951,263.16	0.00	10,375,066.26	80.00	自筹资金	
8. 新产品事业部浆纸线技术改造	9,997,628.72	0.00	9,997,628.72	0.00	0.00	9,997,628.72	80.00	自筹资金	
9. 搬迁土地修复工程	9,435,861.05	0.00	9,556,579.71	0.00	0.00	9,556,579.71	80.00	自筹资金	
10. 141001 码头改造项目	8,724,227.47	7,252,805.19	1,471,622.28	0.00	0.00	8,724,227.47	80.00	自筹资金	
11. 091Y01 广纸异地迁建林纸 体化浆纸工程填平补齐项目	4,531,355.07	0.00	4,531,555.07	0.00	0.00	4,531,555.07	80.00	自筹资金	
12. 南厂区新建浆纸糊工程	4,526,495.00	0.00	4,526,495.00	0.00	0.00	4,526,495.00	50.30	自筹资金	
13. 员工宿舍	1,915,653.76	1,945,653.76	1,139,235.66	0.00	0.00	3,084,889.42	100.00	自筹资金	
14. 北京广州大厦装修	4,405,793.85	1,819,369.40	157,347.17	0.00	0.00	1,976,916.57	44.87	自筹资金	
合计	3,347,613,450.08	855,280,379.27	559,618,687.86	18,640,624.31	0.00	1,395,258,442.82	—	—	

## (二十二) 工程物资

项目	年末余额	年初余额
工程物资材料	8,044,830.18	11,407,911.19
合计	8,044,830.18	11,407,911.19

## (二十四) 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额	转入清理原因
待处理资产	0.00	772,632.69	报废动力设备
合计	0.00	772,632.69	—

## (二十五) 无形资产

## 1. 无形资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原价合计	23,925,686,525.00	289,365,278.41	85,372,748.31	24,129,679,055.10
其中：软件	284,710,067.59	165,963,636.83	312,436.00	450,337,258.42
土地使用权	606,217,268.71	57,729,391.58	18,900,252.31	645,016,407.68
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	1,001,495,000.00	0.00	66,135,960.00	935,359,040.00
著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	22,028,267,349.00	65,668,290.00	0.00	22,093,935,639.00
交易席位费	4,996,850.00	3,960.00	24,100.00	4,976,710.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
累计摊销合计	3,395,569,985.34	621,564,421.72	36,608.55	4,007,497,798.51
其中：软件	80,460,386.21	23,890,675.50	36,608.55	103,314,453.16
土地使用权	187,170,173.13	15,302,906.22	0.00	202,473,078.35
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	105,175,000.00	43,794,675.00	0.00	210,959,675.00
著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	2,952,764,426.00	531,996,163.00	0.00	3,484,760,589.00
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
减值准备合计	358,038,150.00	107,234,218.00	0.00	465,272,368.00
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	0.00	0.00	0.00	0.00
著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	358,038,150.00	107,234,218.00	0.00	465,272,368.00
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	20,182,078,389.66	—	—	19,656,908,888.59
其中：软件	204,249,671.38	—	—	311,046,805.26
土地使用权	419,047,095.28	—	—	442,573,329.33
专利权	0.00	—	—	0.00
非专利技术	0.00	—	—	0.00
商标权	836,320,000.00	—	—	724,399,365.00
著作权	0.00	—	—	0.00
特许权	0.00	—	—	0.00
公路经营权	18,717,454,773.00	—	—	18,143,912,679.00
交易席位费	4,996,850.00	—	—	4,976,710.00
其他	0.00	—	—	0.00

## (二十六) 商誉

## 1. 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
创兴银行有限公司	2,458,949,755.00	0.00	167,376,020.00	2,291,373,735.00
创兴保险有限公司	98,938,258.00	0.00	0.00	98,938,258.00
湖北汉孝高速公路建设经营有限公司	118,583,035.00	0.00	0.00	118,583,035.00
河南瑞贝卡实业有限公司	107,291,171.00	0.00	0.00	107,291,171.00
越秀期货有限公司	21,320,959.00	0.00	1,396,752.00	19,924,207.00
湖南长林高速公路开发有限责任公司	9,339,039.00	0.00	0.00	9,339,039.00

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
随岳南高速公路有限公司	263,812,871.00	0.00	0.00	263,812,871.00
合计	3,073,235,118.00	0.00	163,972,772.00	2,909,262,346.00

注：本年减少主要是由于汇率的影响。

## 2. 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
河南瑞贝卡实业有限公司	7,110,000.00	0.00	49,000.00	7,061,000.00
创兴保险有限公司	9,839,610.00	0.00	644,600.00	9,195,010.00
越秀期货有限公司	21,320,959.00	0.00	1,396,752.00	19,924,207.00
合计	38,270,569.00	0.00	2,090,352.00	36,180,217.00

注：本年减少主要是由于汇率的影响。

## (二十七) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
1. 装修费	54,000,397.24	33,760,181.74	31,573,737.69	0.00	56,186,841.29
2. 租入固定资产改良	75,528,266.08	0.00	35,459,486.45	0.00	40,068,779.63
3. 道路维修	50,021,384.00	0.00	10,119,301.00	0.00	39,902,083.00
4. 锁汇成本	0.00	20,000,000.00	1,212,121.21	0.00	18,787,878.79
5. 广场升级改造工 程（一、二、三、四 楼）	24,910.10	1,736,491.54	169,617.71	0.00	1,591,783.93
6. 白鹤街改造工程	968,403.45	0.00	124,800.35	0.00	873,603.09
7. 万得账号使用费	0.00	729,433.96	197,555.06	0.00	531,878.90
8. 抵押资产保险费	362,936.13	0.00	102,823.32	0.00	250,142.83
9. 天成居小区消防系 统安装工程款	183,682.29	0.00	41,086.08	0.00	139,606.21
10. 其他	117,857.43	0.00	11,786.52	0.00	106,070.91
合计	181,240,886.77	56,226,107.24	79,015,315.40	0.00	158,451,678.61

## (二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	237,809,011.14	983,770,235.23	212,891,173.62	851,562,694.36



项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣暂/应纳税暂时性差异
可抵扣亏损	324,388,913.18	1,297,517,652.72	253,405,992.70	1,013,623,970.80
应付职工薪酬	97,282,751.71	389,131,006.82	71,815,312.35	287,261,250.21
收入暂时性差异产生的税项	135,319,414.77	541,277,659.08	46,161,000.30	184,644,000.00
预提费用	27,842,210.41	124,212,811.88	17,748,717.30	70,994,869.17
公允价值变动	95,748,761.19	494,230,227.76	14,356,340.08	59,425,360.32
预计负债	1,674,458.00	6,697,752.00	2,975,411.78	11,901,767.13
未实现损益	0.00	0.00	2,048,686.18	8,194,744.72
固定资产会计政策计提折旧与税收计税基础差异	1,805,000.00	7,220,000.00	1,805,000.00	7,220,000.00
待兑换会员积分奖励款	1,650,350.23	6,601,400.90	1,691,559.17	6,766,236.67
期货风险准备金	0.00	0.00	967,459.63	3,889,838.52
无形资产会计政策计提摊销与税收计税基础差异	23,157.28	92,629.11	0.00	0.00
其他	927,608.39	3,710,433.56	836,896.10	3,347,584.40
合计	925,469,616.30	3,854,491,809.06	627,203,579.12	2,508,814,316.33
<b>递延所得税负债</b>				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	18,939,083.52	75,756,304.06	21,214,232.91	84,976,931.61
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	421,963,818.25	1,687,855,393.01	533,919,638.68	2,135,678,634.74
收购附属公司而产生的收费公路权益的公允价值收益	1,735,946,000.00	6,943,784,000.00	1,834,274,000.00	7,337,036,000.00
附属公司及联营公司的未分配利润	1,541,904,000.00	6,167,616,000.00	1,318,417,000.00	5,273,658,000.00
资产评估增值	4,172,023,243.13	4,783,489,581.36	862,260,639.60	3,449,042,558.40
收入暂时性差异产生的税项	1,167,942,592.00	4,671,770,368.00	821,549,700.00	3,236,198,800.00
加速摊销无形资产经营权	358,834,000.00	1,435,336,000.00	584,914,000.00	2,339,656,000.00
固定资产会计政策计提折旧与税收计税基础差异	359,616,609.98	1,438,466,439.92	477,742,761.63	1,910,971,046.51
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	291,872,273.82	1,185,970,937.69	270,441,058.90	1,081,764,273.94
未实现损益	11,838,725.69	47,354,902.76	4,238,631.00	17,194,521.36

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣暂时性差异
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债公允价值变动	253,804.87	1,015,219.43	0.00	0.00
其他	31,055,000.00	124,220,000.00	30,501,000.00	122,004,000.00
合计	7,112,189,181.31	28,562,635,226.23	6,739,562,692.90	27,038,250,771.59

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	722,920,414.52	1,115,863,808.72
合计	722,920,414.52	1,115,863,808.72

(二十九) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
北京广州大厦有限公司托管口净资产	59,119,985.95	59,119,985.95
递延收益	52,854,816.54	55,392,616.66
递延税款	198,688,643.23	40,502,265.59
货币交叉互换公允价值升值	0.00	26,597,078.00
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00
购入资产包	25,564,740.00	0.00
合计	337,628,185.72	183,011,946.20

(三十一) 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	152,825,276.46	910,543,005.81
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	4,948,201,107.43	2,786,200,000.00
信用借款	11,370,065,010.75	10,784,128,394.19
合计	16,471,091,394.64	14,480,871,400.00

(三十二) 吸收存款

项目	年末余额	年初余额
活期存款	9,982,574,022.90	6,108,140,930.35
同业存款	2,557,140,332.00	2,412,207,711.00
定期存款(含通知存款)	57,232,865,670.00	51,542,682,774.00

项目	年末余额	年初余额
其他存款（含汇出汇款、应解汇款等）	32,885,082,570.00	32,316,938,821.00
合计	102,651,462,594.90	91,379,969,736.35

## (三十二) 拆入资金

## (1) 明细情况

项目	年末金额	年初金额
转融通融入资金	300,000,000.00	500,000,000.00
银行拆入资金	500,000,000.00	0.00
合计	800,000,000.00	500,000,000.00

## (2) 转融通融入资金情况

期限	年末		年初	
	金额	利率区间 (%)	金额	利率区间 (%)
1 个月以内	0.00	—	500,000,000.00	3.00
1-3 个月	0.00	—	0.00	—
3-6 个月	300,000,000.00	5.10	0.00	—
合计	300,000,000.00	—	500,000,000.00	—

## (三十三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融负债	1,004,054,510.00	1,951,416,160.00
其中：发行的交易性债券	1,004,054,510.00	1,951,416,160.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	1,004,054,510.00	1,951,416,160.00

## (三十四) 衍生金融负债

项目	年末余额	年初余额
持作买卖用途的衍生工具	520,521,910.00	329,897,482.00
其中：外币远期合约	339,394,323.00	154,798,571.00
利率掉期合约	10,055,377.00	9,578,822.00
指定作对冲工具的衍生工具	330,839,962.00	330,835,762.00
其中：利率掉期合约	307,999,962.00	330,835,762.00
跨货币利率掉期合约	72,840,000.00	0.00
互换期权	15,361,187.19	0.00
合计	917,223,059.19	660,733,244.00

## (三十五) 应付票据

类别	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	2,450,970.56	4,864,542.40
银行承兑汇票	94,421,603.58	79,140,800.00
合计	96,872,574.14	84,005,342.40

## (三十六) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	10,143,626,411.24	9,414,962,120.05
1-2年(含2年)	74,691,759.89	1,518,116,342.49
2-3年(含3年)	20,665,117.47	7,052,380.06
3年以上	46,717,978.06	61,090,310.38
合计	10,285,701,266.66	10,991,221,152.98

账龄超过1年的重要应付账款:

债权人名称	年末余额	未偿还原因
单位一	30,435,949.00	暂未偿还
单位二	28,455,813.00	暂未偿还
单位三	4,755,700.79	未到结算期
单位四	4,433,439.17	未到结算期
单位五	2,735,104.01	未到结算期
单位六	2,230,000.00	未到结算期
单位七	2,097,580.79	未到结算期
单位八	1,816,842.23	无法支付
单位九	1,754,128.40	未到结算期
单位十	1,483,713.68	未到结算期
单位十一	1,033,048.85	未到结算期
单位十二	1,003,902.44	未到结算期
合计	82,285,227.36	—

## (三十七) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	22,275,671,522.83	17,856,674,222.70
1年以上	30,694,333.49	59,592,434.34
合计	22,306,265,856.32	17,896,266,657.04

账龄超过1年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
单位一	8,251,100.00	未到结算期
单位二	3,687,824.70	未到结算期
单位三	2,614,860.70	未到结算期
单位四	2,560,048.72	未到结算期
单位五	1,870,461.92	未到结算期
单位六	1,600,000.00	未到结算期
单位七	1,190,118.70	未到结算期
合计	21,774,414.74	—

(三十八) 卖出回购金融资产款

项目	年末余额	年初余额
证券	17,737,606,517.07	14,843,938,423.67
其他	500,000,000.00	1,477,680,000.00
合计	18,237,606,517.07	16,321,618,423.67

(三十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	936,424,324.58	3,699,639,856.85	3,838,137,507.14	857,986,674.28
离职后福利—设定提存计划	3,938,062.79	311,272,403.08	311,829,839.92	3,380,625.95
辞退福利	14,935,899.31	6,448,423.22	9,394,962.07	11,989,340.45
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	15,569,148.00	541,672.00	16,110,820.00	0.00
合计	1,030,867,434.65	4,017,962,355.15	4,175,473,149.13	873,356,640.67

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	837,099,672.13	3,206,816,442.49	3,311,251,841.26	732,664,273.36
职工福利费	112,848,537.40	130,601,937.35	167,476,069.71	75,974,404.74
社会保险费	928,509.22	123,579,281.32	123,139,974.47	1,357,836.07
其中：医疗保险费	874,182.92	100,129,010.14	100,036,225.65	966,967.41
工伤保险费	9,406.26	5,950,664.89	5,936,932.92	23,078.21
生育保险费	32,743.47	10,752,462.61	10,772,806.18	12,399.90
其他	12,176.57	6,747,143.68	6,393,929.70	565,390.55
住房公积金	1,951,836.11	179,493,331.44	179,499,940.03	1,945,257.52

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工会经费和职工教育经费	41,290,302.07	50,639,029.41	48,282,307.83	43,647,023.65
短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
其他短期薪酬	2,305,437.92	8,539,834.81	8,487,393.84	2,357,878.92
合计	996,424,324.55	3,699,699,858.85	3,838,137,507.14	857,986,674.26

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,547,419.47	235,096,299.87	235,151,789.56	1,491,929.78
失业保险费	235,493.45	8,390,769.48	8,369,003.07	233,249.86
企业年金缴费	2,155,149.37	67,385,333.73	68,085,017.29	1,635,466.31
合计	3,938,062.79	311,272,403.08	311,829,809.92	3,380,625.95

(四十) 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	288,008,635.94	2,576,081,899.32	2,125,273,899.77	738,816,635.49
消费税	1,022,211.64	7,995,942.15	8,048,593.19	969,550.60
资源税	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	2,170,284,471.58	2,050,052,208.61	2,552,007,991.83	1,668,328,718.36
城市维护建设税	12,591,562.19	14,590,176.16	117,640,794.01	9,543,944.34
房产税	25,471,513.31	89,282,607.45	109,879,469.58	4,874,657.68
土地使用税	5,563,929.17	28,375,602.57	28,411,421.77	8,525,109.97
个人所得税	19,852,383.36	368,535,865.76	374,590,162.74	13,798,086.41
教育费附加	15,184,005.34	71,857,523.80	82,139,662.10	4,901,868.04
其他税费	1,227,243,677.89	2,780,953,174.61	95,183,174.50	3,057,013,678.13
合计	3,766,222,398.05	8,087,725,000.46	6,347,175,109.49	5,506,772,289.02

(四十一) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	46,070,252.02	48,803,464.31
企业债券利息	650,977,054.34	538,543,216.27
短期借款应付利息	86,881,875.71	6,177,989.91
其他利息	1,341,909,685.63	1,055,649,035.72
合计	2,125,838,877.70	1,649,173,706.21

(四十二) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
普通股股利	135,215,402.19	132,038,453.19
其他	276,216.00	276,216.00
合计	135,521,618.19	132,314,669.19

(四十三) 其他应付款

1. 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款项	20,464,901,735.94	15,461,570,925.53
代收代付款、代扣代缴、暂收款	795,322,555.46	384,982,419.09
应付担保费	135,720,752.64	131,260,752.64
押金、保证金、质保金	155,754,458.50	129,073,614.08
预提费用	153,984,318.65	89,964,749.47
其他	252,508,376.70	270,380,296.91
合计	21,958,092,197.89	16,467,332,787.72

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还原因
单位一	1,282,060,000.00	关联往来款
单位二	715,565,505.23	关联往来款
单位三	372,200,814.00	未到结算期
单位四	236,015,384.21	托管
单位五	284,434,494.77	关联往来款
单位六	110,656,076.39	未到结算期
单位七	78,890,318.28	未到结算期
单位八	67,521,438.77	未到归还期
单位九	49,385,385.77	未到结算期
单位十	38,987,769.00	未到结算期
合计	3,291,437,186.42	—

(四十四) 保险合同准备金

项目	年末余额	年初余额
未到期责任准备金	34,659,910.21	29,091,592.78
担保赔偿责任准备金	150,192,793.92	142,405,203.69
合计	184,852,704.13	171,497,196.47

(四十五) 代理买卖证券款

1. 业务明细分类

项目	年末余额	年初余额
经纪业务代理买卖证券款	7,275,805,151.68	8,149,697,514.35
信用交易代理买卖证券款	381,267,924.73	364,914,252.00
期权业务代理买卖证券款	3,390,835.64	3,240,269.21
合计	7,660,463,912.05	8,517,852,035.56

2. 经纪业务代理买卖证券款分类

项目	期末余额		期初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	5,539,850,343.32	5,539,850,343.32	6,401,749,299.59	6,401,749,299.59
美元	8,872,414.59	57,974,131.41	12,723,857.03	88,235,333.53
港币	521,222,739.09	435,695,299.83	418,044,955.41	373,915,397.97
加拿大币	450.35	2,229.95	0.00	0.00
欧元	0.00	0.00	74,070.50	511,218.00
小计	—	6,033,522,004.51	—	6,854,501,311.09
二、机构客户				
其中：人民币	1,198,528,010.05	1,198,528,010.05	1,271,737,912.93	1,271,737,912.69
美元	691,247.14	4,516,747.06	594,743.26	4,125,560.98
港币	46,940,926.70	38,238,390.04	10,433,343.00	9,332,729.59
小计	—	1,242,283,147.17	—	1,285,196,203.26
合计	—	7,275,805,151.68	—	8,149,697,514.35

3. 信用交易代理买卖证券款分类

项目	年末余额		年初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	329,049,304.57	329,049,304.57	360,528,726.93	360,528,726.93
小计	—	329,049,304.57	—	360,528,726.93
二、机构客户				
其中：人民币	52,218,620.16	52,218,620.16	4,385,525.07	4,385,525.07
小计	—	52,218,620.16	—	4,385,525.07
合计	—	381,267,924.73	—	364,914,252.00

4. 期权交易代理买卖证券款分类



项目	年末余额		年初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	2,959,911.53	2,959,911.53	3,127,460.29	3,127,460.29
小计	—	2,959,911.53	—	3,127,460.29
二、机构客户				
其中：人民币	430,924.11	430,924.11	112,808.92	112,808.92
小计	—	430,924.11	—	112,808.92
合计	—	3,390,835.64	—	3,240,269.21

(四十六) 代理承销证券款

项目	年末金额	年初金额
债券	897,300,000.00	0.00
合计	897,300,000.00	0.00

(四十七) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	15,753,857,090.66	8,951,533,019.79
一年内到期的应付债券	10,639,226,447.95	0.00
一年内到期的长期应付款	306,002,475.50	325,126,846.07
一年内到期的其他长期负债	0.00	0.00
合计	26,699,086,014.11	9,286,659,865.86

(四十八) 其他流动负债

1. 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	6,756,622,143.61	667,530,000.00
递延收益-即期部分	1,119,396.80	3,660,000.00
存入保证金	2,026,924.85	1,320,000.00
代理兑付证券款	3,048,545.00	3,048,671.00
广州市人民政府驻北京办事处往来款	68,135,790.98	68,135,790.98
第三方在结构化主体中享有的权益	166,633,701.32	221,093,154.04
期货风险准备金	20,583,710.90	16,444,457.54
其他	5,222,187.51	2,751,341.82
合计	7,023,392,400.97	983,983,415.38

2. 短期应付债券的情况

类型	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	年初金额	本年增加	本年减少	本年摊销	年末金额
广州越秀融资租赁有限公司短期融资券	2016-1-14 至 2017-9-14	2017-1-14 至 2018-9-18	2.84-4.78	800,000,000.00	1,200,000,000.00	800,000,000.00	754,717.00	1,199,245,283.00
广州越秀融资租赁有限公司超短期融资券	2017-6-16 至 2017-11-13	2018-3-15 至 2018-8-12	4.8-5.25	0.00	1,800,000,000.00	0.00	772,405.65	1,799,227,594.35
广州汇券股份有限公司收益凭证	2016-7-20 至 2017-12-29	2017-1-20 至 2018-11-13	4.00-6.50	67,530,000.00	4,425,710,000.00	2,847,383,333.00	0.00	648,150,000.00
广州汇券股份有限公司收益凭证	2017-9-28 至 2017-12-28	2018-9-25 至 2018-12-18	浮动利率	0.00	389,270,000.00	276,820,000.00	0.00	112,450,000.00
越秀集团第一期超短期融资券	2017-9-28	2018-3-27	4.20	0.00	1,999,000,000.00	0.00	-549,286.28	999,549,266.26
越秀集团第二期超短期融资券	2017-11-15	2017-12-29	4.05	0.00	3,969,517,800.00	4,000,000,000.00	-482,200.00	0.00
合计	—	—	—	667,530,000.00	13,813,497,800.00	7,723,910,000.00	495,663.39	6,756,622,443.61

## (四十九) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	6,775,775,295.88	8,740,647,501.45
抵押借款	15,480,232,000.00	5,739,956,365.00
保证借款	5,019,121,459.23	5,499,315,454.60
信用借款	32,443,754,919.40	28,152,808,944.40
合计	59,718,897,674.56	46,132,726,265.45

## (五十) 应付债券

## 1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2013 年 3 年期债券	0.00	7,481,905,479.45
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	1,496,567,086.61	1,485,307,776.64
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,993,913,615.00	1,992,714,084.48
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	996,609,638.56	996,189,868.57
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,495,334,794.53	1,494,434,794.53
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	1,494,844,042.76	1,494,214,215.32
广州越秀集团有限公司 2017-2019 年度中期票据	1,989,805,343.41	0.00
越秀地产 5 亿美元定息债券	3,248,141,722.00	3,420,390,662.97
越秀地产 23 亿港元可转债	1,902,530,146.00	2,038,933,235.64
创兴银行固定息率后偿票据	1,296,046,567.00	1,596,985,432.00
创兴银行固定息率后偿票据	1,601,562,129.00	1,488,262,830.00
创兴银行固定息率后偿票据	2,484,534,755.00	0.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	997,316,402.73	996,352,213.15
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	996,924,790.13	996,969,732.37
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	1,995,215,839.89	0.00
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	1,399,647,798.38	0.00
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	800,000,000.00	800,000,000.00
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	0.00	1,197,830,488.68
广州证券股份有限公司鲲鹏系列债券	220,321,404.47	0.00
广州证券股份有限公司收益凭证	0.00	4,273,655,076.10
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 01)	999,584,905.41	999,584,905.65
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 02)	1,999,169,810.88	1,999,169,811.32

项目	年末余额	年初余额
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 03)	2,498,962,263.99	2,498,962,264.15
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 04)	499,792,453.17	499,792,452.83
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 05)	1,499,377,359.18	1,499,377,358.49
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 06)	499,792,453.20	499,792,452.82
越秀交通中期票据	0.00	1,452,358,991.00
越秀交通公司债券一期-3 年期	299,332,336.00	298,680,336.00
越秀交通公司债券一期-5 年期	697,517,418.00	696,920,785.00
越秀交通公司债券二期-3 年期	199,407,257.00	199,075,372.00
越秀交通公司债券二期-5 年期	797,005,962.00	796,301,489.00
香港越企可换股债券	1,167,682,459.00	1,281,122,279.00
广纸 2008 年公司债券	0.00	390,000,000.00
合计	12,266,662,753.23	18,698,274,146.96

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	2,800,000,000.00	2013-2-28	7 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	7,468,000,000.00	2015-5-18	3 年	7,468,000,000.00	7,468,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	1,463,000,000.00	2015-6-18	5 年	1,463,000,000.00	1,463,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	2,000,000,000.00	2016-1-28	7 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	1,000,000,000.00	2016-1-28	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,500,000,000.00	2016-3-9	7 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	1,500,000,000.00	2016-3-9	10 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2017-2019 年度中期票据	2,000,000,000.00	2017-8-25	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
越秀地产 5 亿美元定息债券	3,059,500,000.00	2013-7-16	10 年	3,059,500,000.00	3,059,500,000.00
越秀地产 23 亿港元公司债券	1,824,429,000.00	2014-11-28	5 年	1,824,429,000.00	1,824,429,000.00
创兴银行固定息率后偿票据	1,331,996,041.00	2010-11-5	10 年	1,432,243,379.00	1,596,985,432.00
创兴银行固定息率后偿票据	1,500,000,000.00	2016-5-23	3 年	1,500,000,000.00	1,488,262,890.00
创兴银行固定息率后偿票据	2,499,829,822.00	2017-7-26	10 年	2,499,829,822.00	2,499,829,822.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	1,000,000,000.00	2015-7-24	5 年	1,000,000,000.00	966,352,233.15
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	1,000,000,000.00	2015-12-21	5 年	1,000,000,000.00	985,959,792.37
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	2,000,000,000.00	2017-6-14	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	1,400,000,000.00	2017-9-19	5 年	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	1,000,000,000.00	2015-6-25	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	800,000,000.00	2015-8-26	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2015-12-21	3 年	1,200,000,000.00	1,197,530,188.68
广州证券股份有限公司 鲲鹏系列债券	1,193,000,000.00	2017-6-2	1 年-2 年	1,193,000,000.00	0.00
广州证券股份有限公司收益凭证	4,000,000,000.00	2016-6-30	2 年	4,000,000,000.00	4,278,655,076.10
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 01)	1,000,000,000.00	2016-7-31	3 年	1,000,000,000.00	999,584,905.65
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 02)	2,000,000,000.00	2017-7-31	5 年	2,000,000,000.00	1,969,189,811.32
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 03)	2,500,000,000.00	2017-8-29	6 年	2,500,000,000.00	2,498,982,264.15
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 04)	500,000,000.00	2016-8-29	5 年	500,000,000.00	499,792,452.53
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 05)	1,500,000,000.00	2016-9-26	5 年	1,500,000,000.00	1,466,377,388.49
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 06)	300,000,000.00	2016-9-26	7 年	300,000,000.00	499,792,452.82
越秀交通中票票据	1,452,358,991.00	2015-7-7	3 年	1,452,358,991.00	1,452,358,991.00
越秀交通公司债券一期-3 年期	300,000,000.00	2015-3-22	3 年	300,000,000.00	298,680,336.00
越秀交通公司债券一期-5 年期	700,000,000.00	2016-3-22	5 年	700,000,000.00	696,920,765.00
越秀交通公司债券二期-3 年期	200,000,000.00	2016-10-28	3 年	200,000,000.00	199,075,372.00
越秀交通公司债券二期-5 年期	800,000,000.00	2016-10-28	5 年	800,000,000.00	796,301,489.00
香港越企可换股债券	1,228,800,000.00	2014-8-6	5 年	1,228,800,000.00	1,281,122,279.00
广纸 2008 年公司债券	390,000,000.00	2008-3-13	10 年	390,000,000.00	390,000,000.00
合计	56,674,913,855.00	—	—	56,737,361,193.00	48,668,274,146.96

(续表)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销		本年偿还	其他减少	年末余额
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	0.00	135,228,493.15	0.00		135,228,493.15	0.00	2,800,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	0.00	268,921,232.88	-10,500,000.00		0.00	7,761,326,712.33	0.00
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	0.00	56,939,589.04	-1,259,303.97		56,939,589.04	0.00	1,496,367,086.51
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	0.00	52,784,657.53	-1,199,530.52		52,784,657.53	0.00	1,995,913,615.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	0.00	34,643,013.70	-419,739.99		34,643,013.70	0.00	955,509,538.56
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	0.00	39,184,011.10	-900,000.00		39,189,041.10	0.00	1,455,334,794.53
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	0.00	46,536,996.30	-629,827.44		46,536,996.30	0.00	1,494,844,042.76
广州越秀集团有限公司 2017-2019 年度中期票据	1,959,103,773.58	33,031,720.43	-701,559.86		33,031,720.43	0.00	1,989,805,343.41
越秀地产 5 亿美元定息债券	0.00	175,950,000.00	357,198,940.97		0.00	0.00	2,248,141,722.00
越秀地产 23 亿港元公司债	0.00	117,852,000.00	254,265,082.54		0.00	0.00	1,902,530,146.00
创兴银行固定息率后偿票据	0.00	57,584,719.00	227,696,188.00		140,823,396.00	0.00	1,256,048,567.00
创兴银行固定息率后偿票据	0.00	55,000,000.00	40,910,701.00		0.00	0.00	1,501,352,129.00
创兴银行固定息率后偿票据	2,499,829,823.00	37,185,244.00	52,480,312.00		0.00	0.00	2,494,334,755.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	0.00	0.00	-994,189.58		0.00	0.00	987,945,402.73
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	0.00	0.00	-564,997.76		0.00	0.00	993,924,730.13
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	2,000,000,000.00	0.00	4,184,160.11		0.00	0.00	1,565,215,839.89
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	1,400,000,000.00	0.00	352,201.62		0.00	0.00	1,359,647,758.35

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800,000,000.00
广州越秀融资和赁有限公司 2015 年度第一期中 期票据	0.00	0.00	1,037,735.82	0.00	1,198,837,924.60	0.00
广州证券股份有限公司鲲鹏系列债券	1,193,000,000.00	27,321,404.47	0.00	0.00	0.00	1,220,321,404.47
广州证券股份有限公司收益凭证	0.00	53,623,414.02	0.00	4,334,754,490.12	0.00	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 01)	0.00	29,500,000.00	29,500,000.24	0.00	0.00	969,584,905.41
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 02)	0.00	60,000,000.00	60,000,000.44	0.00	0.00	1,998,168,810.88
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 03)	0.00	74,250,000.00	74,250,000.15	0.00	0.00	2,498,932,263.99
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 04)	0.00	15,950,000.00	15,945,095.66	0.00	0.00	499,792,453.17
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 05)	0.00	44,250,000.00	44,249,999.31	0.00	0.00	1,499,377,359.18
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 06)	0.00	15,750,000.00	15,749,999.62	0.00	0.00	499,792,453.20
越秀交通中集票据	0.00	0.00	0.00	0.00	1,452,358,997.00	0.00
越秀交通公司债券一期 3 年期	0.00	8,550,000.00	7,898,000.00	0.00	0.00	299,332,336.00
越秀交通公司债券一期 5 年期	0.00	23,724,822.00	23,128,189.00	0.00	0.00	367,517,418.00
越秀交通公司债券二期 3 年期	0.00	5,800,000.00	5,468,115.00	0.00	0.00	199,407,257.00



债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
越秀交通公司债券二期-5 年期	0.00	25,410,000.00	24,735,521.00	0.00	0.00	757,005,562.00
香港越企可换股债券	0.00	39,642,525.00	74,164,996.00	79,017,350.00	0.00	1,167,582,459.00
广纸 2008 年公司债	0.00	0.00	0.00	0.00	350,000,000.00	0.00
合计	9,081,933,596.58	1,555,654,833.62	1,304,167,488.73	4,962,478,737.37	10,812,553,627.83	42,235,662,753.23

## (五十一) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
合计	1,384,624,339.53	1,335,152,533.84
其中：1. 第一名	103,019,909.00	103,649,891.00
2. 第二名	93,655,692.29	93,655,692.29
3. 第三名	77,407,711.73	77,407,711.73
4. 第四名	57,417,822.00	59,212,000.00
5. 第五名	50,000,000.00	50,000,000.00

## (五十二) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	306,750,042.86	5,488,703.12	2,921,635.04	309,327,110.93
其中：1. 第一名	186,517,998.97	5,480,511.81	2,848,440.67	189,150,070.11
2. 第二名	53,426,646.84	0.00	0.00	53,426,646.84
3. 第三名	35,000,000.00	0.00	0.00	35,000,000.00
4. 第四名	20,000,000.00	0.00	0.00	20,000,000.00
5. 第五名	6,795,000.00	0.00	0.00	6,795,000.00

## (五十三) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼	6,697,752.00	9,761,573.13
合计	6,697,752.00	9,761,573.13

## (五十四) 递延收益

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
广纸海联厂区搬迁补偿款	606,704,867.64	0.00	500,000,000.00	106,704,867.64
随岳南出租油站及广告牌收入	87,974,997.00	7,970,037.00	0.00	95,945,034.00
市财局 3500 万中央财政专项补贴	27,750,808.98	0.00	1,359,223.32	26,391,585.66
广州财政局支持纸机真空系统节能降耗支助款	1,365,000.00	0.00	0.00	1,365,000.00
广东省财政厅企业挖潜改造资金 100 万元	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
广东省财政厅挖潜改造资金 400 万：高档纸改造项目	637,311.00	0.00	0.00	637,311.00
螺杆膨胀动力机应用及节电改造工程	350,000.00	0.00	0.00	350,000.00
桉木废木脱色研究	420,000.00	0.00	0.00	420,000.00

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财政局 2015 年总部型企业扶持奖励金	0.00	16,881,944.44	0.00	16,881,944.44
其他政府补助	104,759.91	0.00	104,759.91	0.00
合计	717,437,707.53	24,851,981.44	501,463,983.23	240,825,705.74

## (五十五) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
递延土地增值税	812,044,458.00	1,161,823,000.00
广州越秀明睿二号实业投资合伙企业(有限合伙)	5,201,000,000.00	5,201,000,000.00
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	800,050,000.00	800,050,000.00
待兑换会员积分奖励款	6,601,400.90	6,766,236.67
代管非经营性资产	2,279.75	2,279.75
合计	6,819,698,168.65	7,169,641,516.42

## (五十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
广州市人民政府	11,268,518,449.89	100.00%	0.00	0.00	11,268,518,449.89	100.00%
合计	11,268,518,449.89	100.00%	0.00	0.00	11,268,518,449.89	100.00%

## (五十七) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本(股本)溢价	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	8,167,663,863.90	5,357,980,110.42	3,937,498,886.31	9,588,145,088.01
原制度资本公积转入	1,156,889,377.87	0.00	0.00	1,156,889,377.87
合计	9,324,553,241.77	5,357,980,110.42	3,937,498,886.31	10,745,034,465.88
其中：国有独享资本公积	9,324,553,241.77	5,357,980,110.42	3,937,498,886.31	10,745,034,465.88

注：(1) 本年资本公积增加主要是广州市国资委将其持有的越秀金控股份 926,966,292 股的股权无偿划转至本公司导致增加 5,200,927,559.06 元；根据本集团董事会 2016 年第 4 次会议作出决议，同意以 2015 年 12 月 31 日为基准日，将广州工艺品进出口集团公司 100% 股权无偿划入下属公司广州越秀发展集团有限公司，于 2016 年 10 月 11 日签订了国有产权无偿划转协议并于 2017 年 5 月 31 日办理了工商变更手续。

(2) 本年资本公积减少主要是本公司本期投资成立子公司广州君秀有限公司，并于本年无偿划转给广州市国资委，导致减少资本公积 3,866,740,000.00 元；本年新增 3 亿美元借款锁汇套期工具减少资本公积 33,100,200.00 元；以及根据 2017 年 12 月 11 日广州市人民政府国有资产监督管理委员会文件穗国资产权[2017]61 号，将本集团下属公司广州建材企业集团有限公司纤力地块（位于芳村海北东联路 57 号）、广石地块（位于白

公区广从公路贤庄地段)共 2 宗土地无偿划转给广州市水务投资集团有限公司,划转后本单位无形资产土地使用权原价减少 7,737,252.31 元,对应资本公积减少 7,737,252.31 元。

## (五十八) 一般风险准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一般风险准备	27,472,007.40	42,700,367.64	0.00	70,172,375.04
合计	27,472,007.40	42,700,367.64	0.00	70,172,375.04

## (五十九) 未分配利润

项目	本金额	上年金额
本年初余额	434,839,549.30	171,530,455.77
本年增加	1,168,324,039.15	2,333,913,521.93
其中:本年属于母公司所有者的净利润转入	1,168,324,039.15	1,932,949,281.12
其他调整因素	0.00	400,964,240.81
本年减少	577,773,142.89	2,070,604,388.40
其中:本年提取盈余公积	0.00	0.00
本年提取一般风险准备	42,700,367.64	27,472,007.40
本年分配现金股利	410,000,000.00	1,950,930,000.00
转增资本	0.00	0.00
其他减少	125,072,775.25	92,142,381.00
本年年末余额	1,025,390,445.56	434,839,549.30

## (六十) 营业收入、营业成本

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	32,859,326,441.47	22,127,064,362.23	29,983,698,696.51	21,033,414,900.24
出售物业收入	21,718,790,134.00	16,571,121,383.66	19,526,477,996.00	14,578,802,947.64
销售商品	4,808,156,835.11	3,984,346,029.12	5,147,234,357.28	4,325,740,237.45
路费收入	2,702,844,166.00	789,341,873.00	2,512,307,514.00	840,000,184.60
利用自有资金投资	701,905,467.45	0.00	231,468,037.82	0.00
投资收益及其他收	363,851,389.00	900,138,650.00	742,790,799.00	211,277,996.00
提供劳务	1,817,966,335.82	833,932,037.78	1,005,685,538.51	878,928,750.72
物业出租	630,230,938.00	47,249,158.00	525,481,793.47	184,652,469.00
其他收入	25,582,127.09	935,230.67	205,192,269.46	13,982,318.43
(2) 其他业务小计	255,096,233.31	173,238,810.69	45,991,182.21	20,866,092.04
担保费收入	23,922,861.78	0.00	6,083,670.30	0.00

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	25,595,233.24	37,965,876.69	12,471,713.97	8,349,664.57
提供劳务	32,762,237.62	9,776,558.93	9,436,787.97	11,219,441.14
仓单收入	115,990,408.63	115,145,927.50	0.00	0.00
其他收入	57,825,492.04	10,350,447.57	17,999,010.07	1,316,986.33
合计	33,115,422,674.78	22,300,303,172.92	30,029,689,877.85	21,054,300,995.28

说明：本年“出售物业收入”包含出售住宅收入 158.24 亿元；上年“出售物业收入”包含出售住宅收入 162.27 亿元。

（六十一）利息净收入

项目	本年金额	上年金额
利息收入	2,748,587,988.91	1,950,499,692.78
—存放同业	594,670,196.46	408,890,770.71
—存放中央银行	0.00	0.00
—拆出资金	-18,154,849.67	-13,872,117.60
—发放贷款及垫款	1,191,342,402.00	995,541,155.04
—买入返售金融资产	199,740,535.42	55,816,293.53
—债券投资	134,958,781.64	386,608,373.14
—其他	646,030,923.06	117,515,217.96
其中：已减值金融资产利息收入	0.00	0.00
利息支出	0.00	0.00
利息净收入	2,748,587,988.91	1,950,499,692.78

（六十二）手续费及佣金净收入

项目	本年金额	上年金额
手续费及佣金收入	1,403,579,484.42	2,141,952,297.20
—结算与清算手续费	0.00	0.00
—代理业务手续费	433,514,473.34	418,223,508.64
—信用承诺手续费及佣金	0.00	0.00
—银行卡手续费	0.00	0.00
—顾问和咨询费	339,804,321.70	572,706,404.94
—托管及其他受托业务佣金	138,430,700.99	508,023,499.04
—其他	491,829,988.39	642,998,884.58
手续费及佣金支出	0.00	0.00
—手续费支出	0.00	0.00

项目	本年金额	上年金额
一佣金支出	0.00	0.00
手续费及佣金净收入	1,403,579,484.42	2,141,952,297.20

(六十三) 提取保险合同准备金净额

项目	本年金额	上年金额
提取未到期责任准备金	5,567,917.43	8,367,347.35
提取担保赔偿责任准备金	7,787,590.23	34,971,304.57
合计	13,355,507.66	43,338,651.92

(六十四) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	373,444,787.07	317,703,583.94
中介代理费	185,359,033.17	222,431,091.43
职工薪酬	205,776,655.33	173,203,515.73
运输费	81,719,966.33	85,510,788.94
租金物业管理费	184,498,790.48	90,773,339.07
财产保险费	2,745,182.41	2,550,569.28
仓储保管费	2,559,452.40	5,142,336.68
装卸费	1,358,971.19	5,125,784.34
展览费	0.00	975,001.35
其他	127,784,345.63	97,371,432.48
合计	1,165,247,184.01	1,000,787,443.24

(六十五) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	3,009,858,562.29	3,004,186,489.44
行政办公费	479,670,328.75	488,428,332.41
折旧费	215,929,644.99	116,423,060.41
租金及物业管理费	282,876,014.98	245,441,746.10
咨询费	152,126,833.56	87,044,137.74
无形资产摊销	103,782,020.80	86,743,865.35
聘请中介机构费	75,237,806.51	53,752,023.02
研究与开发费	73,272,479.85	60,552,404.60
党建工作经费	1,614,571.94	1,050,244.69
差旅费	51,209,615.87	51,765,359.23
宣传费	35,634,672.05	42,403,948.19

项目	本年金额	上年金额
修理费	25,752,103.48	14,514,205.34
通讯费	24,976,896.19	28,529,290.50
长期待摊费用摊销	19,019,363.67	9,101,355.75
证券投资者保护基金及期货投资者保障基金	13,349,047.03	24,999,496.62
保险费	11,965,165.21	11,021,064.83
其他	358,241,464.61	332,527,263.71
合计	4,934,516,591.78	4,658,484,287.93

## (六十六) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	3,345,909,661.25	2,726,433,973.82
减：利息收入	425,855,826.23	325,627,217.02
加：汇兑损失	656,437,936.45	-299,889,190.13
加：其他支出	84,736,530.39	254,668,209.83
合计	3,661,228,301.86	2,355,585,776.50

说明：本集团本年利息支出资本化金额为 1,546,626,521.95 元。

## (六十七) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	274,378,154.26	63,250,217.81
存货跌价损失	-3,171,278.66	1,302,943.22
可供出售金融资产减值损失	31,394,677.76	29,174,776.40
持有至到期投资减值损失	797,325.00	20,617,793.00
固定资产减值损失	0.00	884,445,087.51
无形资产减值损失	107,234,218.00	0.00
商誉减值损失	0.00	30,172,464.00
其他减值损失	17,741,063.53	-1,209,306.31
合计	428,374,159.89	1,027,753,975.63

## (六十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,745,503.32	-135,805,994.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	56,164,203.00	-2,886,253.41
按公允价值计量的投资性房地产	-110,111,889.40	-260,462,220.00
衍生金融工具	-17,750,621.00	146,713,758.60

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他	0.00	-1,608,790.00
合计	-67,952,804.08	-254,049,499.09

(六十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,146,694,336.57	743,838,633.10
处置长期股权投资产生的投资收益	467,454,882.39	1,419,425,789.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	2,945,453.36	145,029,877.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	48,701,031.41	-72,692,226.69
持有至到期投资在持有期间的投资收益	10,546,524.98	7,128,195.43
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	111,972,154.90	468,284,278.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益	36,937,235.64	-18,925,351.18
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	139,633,020.00	0.00
其他	175,549,254.19	50,656,294.11
合计	2,140,433,893.44	2,742,745,490.42

(七十) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
持有待售处置组处置收益	0.00	0.00	0.00
非流动资产处置收益	776,709,106.89	2,658,986,311.20	776,709,106.89
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益	0.00	0.00	0.00
其中:固定资产处置收益	0.00	0.00	0.00
无形资产处置收益	0.00	0.00	0.00
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	776,709,106.89	2,658,986,311.20	776,709,106.89
其中:固定资产处置收益	776,709,106.89	2,658,986,311.20	776,709,106.89
无形资产处置收益	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换收益	0.00	0.00	0.00
债务重组中因处置非流动资产收益	0.00	0.00	0.00
合计	776,709,106.89	2,658,986,311.20	776,709,106.89

(七十一) 其他收益



项目	本年金额	上年金额
南沙区企业经费投入后补助专项	3,429,200.00	0.00
摊销市财局 3500 万中央财政专项补贴	1,359,223.32	0.00
2016 年科技贷款担保专项资金	616,442.36	0.00
2016 年度高新技术企业认定通过奖励补贴	400,000.00	0.00
2017 年越秀区节能专项资金	200,000.00	0.00
南沙年度工业稳增长奖励资金	94,000.00	0.00
2017 年内外经贸发展与口岸建设专项资金招商引资	30,000.00	0.00
2014 年企业招用珠江街户籍劳动力就业奖励	27,847.08	0.00
招用本地劳动力补贴	2,895.00	0.00
合计	6,159,607.76	0.00

(七十二) 营业外收入

1. 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产报废处置利得	20,187.49	2,628,155.68	20,187.49
其中：固定资产报废处置利得	20,187.49	2,529,789.44	20,187.49
无形资产报废处置利得	0.00	98,366.24	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	150,061.54	0.00
政府补助	47,371,747.52	30,990,039.47	47,371,747.52
中诚广场执行款	0.00	53,179,400.00	0.00
城建诉讼赔偿款	0.00	15,921,899.19	0.00
收到路产保险赔偿	9,198,243.00	4,901,467.00	9,198,243.00
无需支付的应付款项	42,236,143.46	4,946,799.86	42,236,143.46
其他	55,059,321.69	41,262,701.71	55,059,321.69
合计	153,885,643.16	153,980,524.45	153,885,643.16

2. 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额
落户补贴	10,666,000.00	13,118,000.00
广州市金融工作局法人金融机构 2014 年增资扩股奖励金	9,000,000.00	2,000,000.00
2014 年度租赁产业奖励基金	7,748,210.00	0.00
2015 年总部企业奖励	7,428,055.56	0.00
浦东管委会补贴	4,300,000.00	0.00
下城区人民政府街道奖励金	2,498,902.31	0.00

项目	本年金额	上年金额
济南市市中区财政局金融企业扶持补贴	1,675,700.00	1,675,700.00
金融业态发展奖励金	1,000,000.00	0.00
外经贸发展专项资金	0.00	2,305,805.00
金融发展专项资金（一级分支机构一次性落户奖）	0.00	2,000,000.00
摊销市财局 3500 万中央财政专项补贴	0.00	1,359,223.32
外贸专项补助	0.00	1,190,000.00
市财局 2016 年金融发展专项资金项目	0.00	1,000,000.00
财政局外经贸发展资金	0.00	1,000,000.00
高新技术企业认定奖励	0.00	1,000,000.00
其他	3,054,879.65	4,341,311.15
合计	47,371,747.52	30,990,039.47

## (七十三) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	324,265.71	24,321.44	324,265.71
其中：固定资产处置损失	324,265.71	24,321.44	324,265.71
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	10,819,000.00	5,614,692.07	10,819,000.00
其他	50,857,067.42	357,181,068.41	50,857,067.42
合计	62,000,333.13	362,850,081.92	62,000,333.13

## (七十四) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用	2,057,207,330.43	2,335,701,089.30
递延所得税调整	-92,460,906.93	242,827,320.34
其他	37,167,099.82	42,330,868.54
合计	2,001,913,523.32	2,620,859,278.18

(七) 五) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年金额			上年金额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
<b>一、以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	189,169,251.65	22,302,127.24	166,867,124.41	-350,409,508.58	70,569,684.02	-421,379,192.60
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	4,030,000.00	0.00	4,030,000.00	1,331,622.46	51,434.02	1,280,188.44
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>4,030,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,030,000.00</b>	<b>1,331,622.46</b>	<b>51,434.02</b>	<b>1,280,188.44</b>
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	102,851,076.65	22,302,127.24	81,548,949.41	-79,054,251.33	136,411,822.91	-208,465,134.54
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	-15,449,098.71	0.00	-15,449,098.71	261,974,291.63	65,483,512.91	196,490,718.72
<b>小计</b>	<b>119,300,175.36</b>	<b>22,302,127.24</b>	<b>96,998,048.12</b>	<b>-335,028,583.26</b>	<b>70,918,250.00</b>	<b>-435,946,533.26</b>
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
4. 现金流量套期损益的有效部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	本年金额				上年金额				
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 外币财务报表折算差额	38,353,159.43	0.00	38,353,159.43	23,591,570.74	0.00	23,591,570.74	23,591,570.74	0.00	-23,591,570.74
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	38,353,159.43	0.00	38,353,159.43	-23,591,570.74	0.00	-23,591,570.74	-23,591,570.74	0.00	-23,591,570.74
6. 其他	27,485,906.86	0.00	27,485,906.86	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	27,485,906.86	0.00	27,485,906.86	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96
三、其他综合收益合计	189,169,251.65	22,302,127.24	166,867,124.41	-350,409,508.58	70,969,681.02	-421,379,152.60	-421,379,152.60		

(七十六) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求对业务进行分板块管理，主要的业务板块包括地产板块、金融板块、交通板块、造纸板块、造纸板块和其他板块，分部信息如下：

项目	本年金额						合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	摊销	
一、营业总收入	24,223,402,993.35	5,205,683,999.28	2,732,065,855.00	2,197,216,086.64	3,932,395,111.04	-1,023,403,907.23	37,257,590,148.11
二、对联营和合营企业的投资收益	744,955,000.00	34,243,615.19	403,022,796.00	1,134,338.47	131,216,511.92	-167,937,925.01	1,146,694,336.57
三、资产减值损失	0.00	378,278,049.97	107,234,218.00	-4,280,502.71	-40,116,038.31	-12,741,547.03	428,374,139.89
四、折旧费和摊销费	43,347,512.36	232,639,002.13	543,670,368.00	106,236,591.54	86,974,671.25	11,038,458.26	1,353,876,804.54

项目	本年金额					合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	
五、利润总额	3,680,311,485.20	2,094,283,028.92	1,638,417,443.00	614,854,566.20	1,707,715,851.94	5,864,541,833.97
六、所得税费用	1,365,453,845.27	256,185,562.93	371,194,378.00	8,175,124.33	95,833,114.40	2,901,913,523.32
七、净利润	2,314,817,639.93	1,838,099,465.99	1,267,223,065.00	606,679,441.87	1,611,905,736.54	3,842,628,310.65
八、资产总额	153,822,114,699.49	216,785,128,477.69	28,915,488,449.00	9,227,517,810.61	187,510,748,908.45	428,554,115,858.20
九、负债总额	116,739,723,309.67	182,365,749,095.45	12,101,086,534.00	3,743,251,790.50	135,263,516,888.57	353,693,677,213.60

项目	上年金额					合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	
一、营业总收入	22,613,043,235.53	5,676,781,932.84	2,512,481,949.00	1,973,105,825.67	2,486,810,061.15	34,122,141,887.83
二、对联营和合营企业的投资收益	440,614,000.00	19,887,083.57	339,076,077.00	2,612.39	80,977,601.00	743,898,633.10
三、资产减值损失	0.00	133,151,747.56	0.00	887,427,664.32	13,488,313.50	1,027,578,975.63
四、折旧费及摊销费	70,549,472.92	222,419,404.77	524,417,109.00	142,563,992.87	60,933,979.18	1,122,841,324.04
五、利润总额	2,810,132,133.40	2,360,602,052.04	1,820,553,883.00	1,752,981,561.80	3,321,177,394.72	6,883,563,521.97
六、所得税费用	971,773,264.56	530,373,736.27	351,066,342.00	415,530,744.76	588,511,023.38	2,822,852,278.18
七、净利润	1,838,358,868.84	1,830,228,315.77	1,469,487,541.00	1,307,450,817.04	2,732,666,371.34	4,282,940,243.79
八、资产总额	143,782,779,073.04	193,938,802,182.57	22,588,555,898.00	10,113,309,841.60	115,055,919,825.21	375,943,718,782.03
九、负债总额	103,287,369,301.19	160,017,404,606.65	11,254,254,004.00	5,262,550,458.87	74,485,238,734.59	307,401,842,104.61

(续表)

注：金融板块的收入、成本费用支出、手续费及佣金收入、减利息支出、手续费及佣金收入、减利息支出后的净额列示。

## (七十七) 租赁

## 1. 最低租赁收款额（融资租赁出租人）

剩余租赁期	最低租赁收款额
1 年以内（含 1 年）	7,674,553,747.29
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	6,620,265,740.75
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	5,989,877,376.20
3 年以上	6,150,398,941.40
合计	26,435,095,805.64

## 2. 最低租赁付款额（融资租赁承租人）

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	95,298,975.50
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	0.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	0.00
3 年以上	0.00
合计	95,298,975.50

## 3. 经营租出资产（经营租赁出租人）

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
机器设备	568,562,000.00	829,157,000.00
运输工具	0.00	0.00
土地使用权	169,208,500.00	65,908,300.00
房屋建筑物	1,515,902,452.60	1,785,382,874.37
合计	2,253,672,952.60	2,680,448,174.37

## (七十八) 合并现金流量表

## 1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	3,842,628,310.56	4,262,840,243.79
加：资产减值准备	441,729,567.55	1,071,092,627.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	375,686,275.98	361,830,138.98
无形资产摊销	621,364,421.72	630,873,657.89
长期待摊费用摊销	79,015,315.40	130,137,627.17

项目	本年金额	上年金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-776,709,106.89	18,259,900.90
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	304,078.22	9,008,992.16
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	67,952,804.08	254,049,499.09
财务费用(收益以“-”号填列)	3,813,388,802.26	2,400,503,180.48
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,140,433,833.44	-2,742,745,493.42
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-299,059,767.98	408,130,228.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	506,285,780.34	-544,874,846.16
存货的减少(增加以“-”号填列)	-492,900,664.93	-3,198,540,856.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-46,126,076,229.17	-17,677,590,732.11
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	41,558,343,924.89	7,477,370,191.52
其他	-5,233,287,471.42	3,825,152,331.13
经营活动产生的现金流量净额	-761,170,750.14	3,313,903,405.85
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	63,016,741,630.12	66,846,911,498.65
减: 现金的年初余额	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-3,830,169,868.53	10,977,579,697.59

2. 本年取得子公司或收到处置子公司的现金

项目	本年金额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00
减: 购买子公司持有的现金及现金等价物	31,271,900.53
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	11,583,419.00
取得子公司支付的现金净额	19,688,481.53
二、本年处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	2,862,950,520.67
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	242,342,622.05
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	2,620,607,898.62

## 3. 现金和现金等价物

项目	本金额	上年金额
现金	63,016,741,630.12	66,846,911,498.65
其中：库存现金	4,726,905.45	2,893,645.00
可随时用于支付的银行存款	59,318,097,718.32	63,769,481,562.26
可随时用于支付的其他货币资金	3,693,917,006.35	3,074,536,291.39
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金及现金等价物余额	63,016,741,630.12	66,846,911,498.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

## (七十九) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	790,464,643.85	见附注八、(一)
存货	25,633,000,000.00	用于担保
固定资产	2,406,388.33	产权已被法院查封，处于拍卖中
无形资产	5,425,999.79	产权已被法院查封，处于拍卖中
在建工程	596,000,000.00	用于担保
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,650,284,502.00	债券质押用于回购融资
融出资金	558,666,835.95	收益权用于质押式回购融资
可供出售金融资产	4,639,428,063.46	—
其中：债券	4,121,979,023.30	质押用于回购融资
集合资产管理计划	155,227,521.43	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回
股票	362,221,518.73	处于限售期
长期应收款	9,454,530,908.97	质押或保理
其他	6,255,000,000.00	土地使用权，投资性房地产用于担保
合计	50,584,297,337.35	—

## 九、或有事项

## (一) 截至 2017 年 12 月 31 日，本集团为其他单位提供担保情况

本集团为其他单位提供的担保对象都是关联企业，详见“十一、关联方关系及其交易”关联担保情况。



(二) 截至 2017 年 12 月 31 日, 本集团未决诉讼、仲裁形成情况:

(1) 2013 年初, 广州证券与昆山交通发展控股有限公司签署《2013 年昆山交通发展控股有限公司债券承销协议》及补充协议, 约定广州证券为主承销商, 承销总额为人民币 18 亿的“14 昆山交发债”。2014 年 5 月 22 日债券成功发行后, 广州证券在扣除承销协议及补充协议约定的承销费用 3,060.00 万元后向昆山交通发展控股有限公司支付 17.694 亿元募集资金。昆山交发公司认为广州证券仅应收取承销费 1,200.00 万, 返还 1,860.00 万元及利息 130.2 万元, 涉案金额合计 1,990.20 万元。双方协商未果, 昆山交发于 2016 年 5 月向昆山市人民法院起诉。

昆山市人民法院定于 2016 年 6 月 29 日开庭, 广州证券于 2016 年 5 月 30 日收到应诉材料, 有 15 天答辩期。广州证券于 6 月 4 日申请管辖权异议, 法院已受理, 待裁决。原定 2016 年 5 月 30 日开庭取消, 开庭时间另行通知。2016 年 9 月 14 日广州证券收到管辖权异议裁定书, 驳回广州证券申请, 广州证券不服于 9 月 19 日上诉至苏州中院, 2016 年 11 月 1 日苏州中院驳回广州证券上诉。昆山法院已于 2016 年 12 月 19 日第一次开庭审理, 2017 年 5 月 24 日第二次开庭。2017 年 6 月 1 日收昆山法院民事判决书, 判决: 广州证券支付 600 万及相应利息和诉讼费用, 公司确认预计负债。广州证券不服, 2017 年 6 月 10 日向苏州中院上诉, 2017 年 9 月 20 日苏州中院开庭, 目前等待判决。

(2) 2015 年 6 月金网达与广州证券签署《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议(3)》, 收取推荐挂牌费 30.00 万元。2015 年 12 月 29 日在时任广州证券珠江江西营业部负责人刘毅铭的介绍下, 金网达与广州市高聚浩投资有限公司签订增资协议, 高聚浩向金网达增资 500.00 万, 但高聚浩的股东中有多名证券从业人员包括原广州证券员工何书婷, 导致金网达不能完成新三板挂牌; 后金网达员工持股计划因小股东反对, 使得新三板挂牌计划落空, 故双方发生争议, 金网达于 2016 年 12 月 23 日直接向广州中院起诉解除《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议书》; 广州证券退回推荐挂牌费 30 万并赔偿金网达损失 14,685.00 万元。

2017 年 1 月 23 日广州证券收到广州中院送达的诉讼材料, 1 月 26 日广州证券向中院递交了管辖权异议申请, 2 月 14 日广州中院裁定驳回广州证券申请, 2 月 27 日广州证券向广东省高级人民法院就驳回管辖权异议的裁定提起上诉并于 3 月被驳回。2017 年 6 月 2 日第一次开庭审理, 6 月 15 日第二次开庭审理。9 月 18 日广州中院判决解除双方挂牌协议, 驳回金网达的诉讼请求。10 月 11 日金网达向广东高院上诉。目前等待判决。

(3) 吉林粮食集团收储经销有限公司(以下简称吉粮收储)非公开发行 2014 年中小企业私募债券(以下简称“14 吉粮债”), 发行人为吉粮收储, 债券担保人为吉粮集团、承销商及转让服务推荐人为广州证券。由于 14 吉粮债《募集说明书》、《非公开转让告知书》存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏, 导致安信证券投资约 8000 万元遭受本金及未获偿利息 1506.0722 万元的损失, 罚息 32.5897 万元及律师费 36.3636 万元。故起诉要求判令吉粮收储赔偿全部损失及律师费 13.6364 万元, 吉粮集团和广州证券承担连带赔偿责任。公司 4 月 24 日收到诉讼材料。长春市中级人民法院已于 2017 年 5 月 16 日审理管辖权异议, 原定 2017 年 05 月 31 日进行证据交换取消。

2017 年 5 月 16 日长春中院已开庭审理了管辖权异议。8 月 31 日收到法院驳回原告起诉的裁定书。9 月 10 日收到安信证券就管辖权异议裁定上诉至吉林高院的上诉状。2018 年 1 月 31 日，吉林省高级人民法院裁定撤销长春中院的一审裁定，指令长春中院审理，目前等待审理。

(4) 吉林粮食集团收储经销有限公司（以下简称吉粮收储）非公开发行 2014 年中小企业私募债券（以下简称“14 吉粮债”），发行人为吉粮收储，债券担保人为吉粮集团、承销商及转让服务推荐人为广州证券。由于 14 吉粮债《募集说明书》、《非公开转让告知书》存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏，导致东兴证券投资的 3000 万元遭受本金及未获偿利息 564.7771 万元的损失、罚息 12.2211 万元及律师费 13.6364 万元。故起诉要求判令吉粮收储赔偿全部损失，吉粮集团和广州证券承担连带赔偿责任。公司 4 月 24 日收到诉讼材料。长春市中级人民法院已于 2017 年 5 月 16 日审理管辖权异议，原定 2017 年 05 月 31 日进行证源交换取消。

2017 年 5 月 16 日长春中院已开庭审理了管辖权异议。8 月 31 日收到法院驳回原告起诉的裁定书。9 月 10 日收到东兴证券就管辖权异议裁定上诉至吉林高院的上诉状。2018 年 1 月 31 日，吉林省高级人民法院裁定撤销长春中院的一审裁定，指令长春中院审理，目前等待审理。

(5) 2016 年 6 月 15 日，广州证券之子公司广州证券创新投资管理有限公司下属的基金——广州市广证珠江传媒投资企业（有限合伙）（以下简称传媒基金）与海宁北辰影视文化传媒有限公司（以下简称海宁北辰）签订《可转债投资协议》及《应收账款质押合同》，约定传媒基金向海宁北辰提供 1000 万元借款，分两期发放，借款期限从第一期借款到达对方账户日（“到账日”）起算，借款期限为 12 个月，利息 15%/年，借款用途为海宁北辰“咱家”剧组拍摄专款专用。海宁北辰以其应收账款 29,212,490.88 元（债务人为电广传媒文化发展有限公司）作为还款来源，并将该应收账款质押登记给传媒基金。2016 年 6 月 17 日，传媒基金向海宁北辰发放第一笔 500 万元借款；7 月 8 日，发放第二笔 500 万元借款。截止日前，可转债已经到期，传媒基金已多次督促海宁北辰偿还债务并向其发出正式催收函，但海宁北辰截至年末仅还款 150 万元。

广州仲裁委员会于 2017 年 11 月 3 日已经受理传媒基金要求海宁北辰还款的仲裁申请，浙江省海宁市人民法院于 2017 年 12 月 15 日查封海宁北辰公司账户，广州仲裁委员会 2018 年 1 月 25 日开庭，仲裁暂未送达。

(6) 2016 年 3 月 24 日，本集团下属单位广证领秀投资有限公司（以下简称广证领秀，系广州证券全资子公司）和广州证券（代广州证券鲲鹏凯衡 1 号集合资产管理计划）共同委托万向信托有限公司（以下简称万向信托）设立“万向信托-智信 717 号事务管理类集合资金信托计划”，后广证领秀受让广州证券（代广州证券鲲鹏凯衡 1 号集合资产管理计划）持有的全部信托受益权并成为本信托计划的唯一委托人/受益人。该信托计划资金中 1,500 万元用于受让罗秋开（以下简称“融资方”）所持有的 1,785 万股天衡股份（股票代码：831489）的股票受益权，并约定罗秋开于 2017 年 3 月 24 日回购上述股票收益权。为担保回购义务的履行，罗秋开以其持有的 1,785 万股天衡股份（股票代码：

831489) 办理了股票质押登记手续, 满贵香、衡阳市金洋贸易有限公司 (以下或称“担保方”) 为此提供连带保证担保。后经罗秋开申请并经信托计划委托人、担保方同意, 最后一笔回购期限延长至 2017 年 7 月 20 日。截至 2017 年 7 月 20 日, 融资方未按约定足额支付回购本金及回购溢价款, 已构成违约, 仍欠回购本金 1,000 万元及相应利息。

万向信托有限公司向杭州市下城区人民法院提起了诉讼, 2017 年 12 月 8 日法院受理该案件, 目前案件正在排期中。

(7) 广州证券与华能贵诚信托有限公司 (委托人) 签署了《广州证券穗融 11 号定向资产管理计划资产管理合同》 (合同编号为广证穗融-中信-合同 2015 第 1 号)。委托人于 2015 年 10 月 28 日分别向广州证券交付了第 1 期和第 2 期委托资产, 合计人民币 4.5 亿元。广州证券根据委托人出具的投资指令将委托资产投资于韶能股份股票质押式回购交易, 并与融资人深圳日昇创沅资产管理有限公司 (以下简称“日昇公司”) 签订了编号为 GZZQZY-2015-20 的《广州证券股份有限公司股票质押式回购交易业务协议》、编号为 20151028A3009466 的《广州证券股票质押式回购交易协议书》和编号为 A3001909 的《广州证券股票质押式回购交易协议书》等法律文件, 开展了 2 笔股票质押式回购交易, 初始交易金额合计为 4.5 亿元, 购回利率 8.733%, 购回期限分别为 1094 天和 1092 天。在协议履行过程中, 日昇公司未依约及时足额向广州证券支付 2017 年第四季度的利息, 已经构成违约。基于此, 广州证券向融资人和委托人分别发送了《违约告知函》, 告知融资人日昇公司违约事项。后委托人出具诉讼指令要求广州证券通过诉讼追索。

2018 年 1 月 23 日代理律师在广州市中级人民法院递交立案材料并收到广州市中级人民法院受理案件通知书 (案号: (2018) 粤 01 民初 75 号), 涉案金额 40369.331278 万元 (暂计至 2018 年 1 月 12 日, 实际应计算至融资人清偿全部应付金额止), 目前案件正在排期审理当中。

(8) 本集团孙公司广州钛白粉厂 (以下简称“钛白粉厂”) 于 2001 年 8 月 10 日与广州森林贸易有限公司 (以下简称“森林贸易”) 签订《租赁经营协议》, 另于 2001 年 12 月 30 日与广州森林贸易有限公司及广州市精威化工有限公司 (以下简称“精威公司”) 签订《委托生产协议》, 确定由森林贸易委托精威公司进行钛白粉的生产、制造和加工。但在经营期间, 森林贸易及精威公司并未按照协议的约定向钛白粉厂缴交租金、偿还借款和支付承接产品、原材料的货款。该租赁经营已于 2005 年 5 月 1 日正式终止, 但钛白粉厂与精威公司之间的款项未能达成共识。钛白粉厂于 2006 年 8 月 9 日将精威公司诉至广州仲裁委员会, 根据 (2006) 穗仲案字第 1109 号裁决书结果: 精威公司需支付因履行租赁经营及相关协议所拖欠钛白粉厂款项 8,671,519.85 元及利息, 森林贸易对精威公司的欠款承担连带清偿责任。至今精威公司仍未偿还相关款项。

(三) 除存在上述或有事项外, 截至 2017 年 12 月 31 日, 本集团无其他重大或有事项。

#### 十、资产负债表日后事项

截止报告日, 本集团无重大资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

## (一) 关联方关系

## 1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州市人民政府	广州	N/A	N/A	100.00	100.00

## 2. 子企业

本集团的子公司有关信息详见本附注七、(一) 本年纳入合并报表范围的子公司基本情况。

## 3. 合营企业及联营企业

本集团的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八、(十九) 长期股权投资披露的相关信息。

## 4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
其他关联关系方	Krinnack	往来款
	Success Glory	往来款
	北京华南大厦	往来款
	佛山市南海区越涌房地产开发有限公司	往来款
	广坭包装纸业集团有限公司	往来款
	广州百货企业集团有限公司	往来款
	广州城建开发宏城车场物业管理有限公司	往来款
	广州对外经济发展总公司	往来款
	广州国信物业管理服务公司	往来款
	广州锦发实业有限公司	往来款
	广州隽业房地产开发有限公司	往来款
	广州联意实业发展有限公司	往来款
	广州龙城房产有限公司	往来款
	广州南方房产实业有限公司	往来款
	广州市广百物流有限公司	往来款
	广州市虎门石矿场	往来款
广州市南实桥头混凝土有限公司	往来款	
广州市越秀物业管理有限公司	往来款	
广州新城房产发展公司	往来款	

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
	广州越秀明睿二号实业投资合伙企业（有限合伙）	往来款
	海南牛城房地产开发有限公司	往来款
	宏城（澳大利亚）实业有限公司	往来款
	武汉中建越秀港投开发有限公司	往来款
	新城集团有限公司	往来款
	越秀投资（中国）有限公司	往来款
	广州市城市建设投资集团有限公司	关联交易
	广州景耀置业有限公司	关联租赁
	广州洋耀置业有限公司	关联租赁
	广州越秀物业发展有限公司	关联租赁

## (二) 关联交易

## 1. 提供设计服务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营及联营企业	9,990,377.39	100.00	9,890,670.79	86.49
其中：广州宏胜房地产开发有限公司	9,896,037.77	99.06	9,890,670.79	86.49
武汉越秀地产开发有限公司	94,339.62	0.94	0.00	0.00
其他关联关系方	0.00	0.00	1,545,056.61	13.51
其中：广州市城市建设投资集团有限公司	0.00	0.00	1,545,056.61	13.51
合计	9,990,377.39	100.00	11,435,727.40	100.00

## 2. 其他关联交易

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营及联营企业	111,630,306.90	100.00	1,841,224.79	100.00
其中：广州宏胜房地产开发有限公司（利息收入）	98,182,500.00	87.95	0.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司（利息收入）	4,201,244.76	3.76	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司（席位佣金）	3,637,248.14	3.26	1,765,329.78	95.88
金鹰基金管理有限公司（租赁收入）	3,381,731.00	3.03	0.00	0.00
广州资产管理有限公司（租赁收入）	1,469,631.00	1.32	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司（基金代销）	488,408.65	0.44	76,895.01	4.12
广州越秀小额贷款有限公司（担保费收入）	172,254.71	0.15	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司（担保费收入）	57,288.64	0.09	0.00	0.00
合计	111,630,306.90	100.00	1,841,224.79	100.00

3. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费	租赁收益确定依据
广州越秀城建金融金融中心有限公司	广州越秀集团有限公司	良好	118,399,098.44	122,121,150.20	市场价格
广州景耀置业有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	良好	4,060,785.71	0.00	市场价格
广州市城市建设开发有限公司	金鹰基金管理有限公司	良好	3,381,731.00	0.00	市场价格
上海寒露房地产开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	良好	4,530,581.86	0.00	市场价格
	广州证券股份有限公司	良好	319,528.32	0.00	市场价格
广州市城市建设开发有限公司	广州资产管理股份有限公司	良好	1,469,631.00	0.00	市场价格
广州佳耀置业有限公司	广州证券股份有限公司	良好	249,085.72	0.00	市场价格
广州越秀物业发展有限公司	广州证券股份有限公司	良好	26,455.08	0.00	市场价格
合计			129,436,857.13	122,121,150.20	

4. 关联担保情况

担保主体	被担保方名称	担保余额	开始日	到期日	担保是否已经履行完毕
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	39,203,973.76	2014-12-10	2019-7-20	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	0,000,000.00	2015-2-15	2018-2-15	否
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	44,556,253.42	2015-3-27	2018-3-24	否
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	35,422,346.11	2015-5-29	2018-3-25	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	25,000,000.00	2015-8-21	2018-6-21	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	11,227,500.00	2015-9-28	2018-9-29	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	16,467,000.00	2015-10-19	2018-10-16	否

担保主体	被担保方名称	担保余额	开始日	到期日	担保是否已经履行完毕
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	15,157,500.00	2015-10-30	2018-10-30	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	40,419,000.00	2015-11-27	2018-11-26	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	4,041,900.00	2015-12-11	2018-12-10	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	56,316,192.60	2015-12-17	2018-12-16	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	44,017,254.07	2016-8-4	2018-12-3	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	600,300,000.00	2017-8-30	2018-8-30	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	600,300,000.00	2017-9-18	2018-9-18	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,400,000,000.00	2017-9-19	2022-9-19	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,200,000,000.00	2015-12-21	2018-12-21	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀金融控股集团有限公司	2,154,124,000.00	2015-12-25	2020-12-24	否
广州越秀企业集团有限公司	广州造纸股份有限公司	242,200,000.00	2007-9-13	2013-9-13	否
广州越秀企业集团有限公司、 广州造纸集团有限公司	广州造纸股份有限公司	96,400,000.00	2015-3-15	2018-3-15	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	500,000,000.00	2017-4-14	2018-4-13	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	300,000,000.00	2017-6-23	2018-6-22	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	300,000,000.00	2017-6-29	2018-6-28	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	200,000,000.00	2017-9-1	2018-8-31	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	1,380,000,000.00	2017-10-27	2018-10-26	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	296,000,000.00	2017-2-21	2018-2-20	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	700,000,000.00	2017-4-1	2018-3-31	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	300,000,000.00	2017-3-30	2018-3-29	否

担保主体	被担保方名称	担保余额	开始日	到期日	担保是否已经履行完毕
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀集团有限公司	50,000,000.00	2017-3-10	2018-3-9	否
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀集团有限公司	400,000,000.00	2017-4-1	2018-4-1	否
广州越秀集团有限公司	广州市城市建设开发有限公司	8,000,000,000.00	2016-7-29	2025-8-18	否
广州越秀集团有限公司	广州城开开发南沙房地产有限公司	81,450,000.00	2017-11-7	2019-9-21	否
广州越秀集团有限公司	武汉康景实业投资有限公司	6,000,000,000.00	2017-3-30	2019-3-30	否
广州越秀集团有限公司	武汉康景实业投资有限公司	1,799,970,000.00	2016-11-28	2019-11-28	否
广州市城市建设开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	49,000,000.00	2015-11-26	2018-11-25	否
越秀地产股份有限公司	广州市城市建设开发有限公司	1,500,000,000.00	2017-11-7	2019-9-21	否
越秀地产股份有限公司	广州市城市建设开发有限公司	300,000,000.00	2017-11-30	2019-11-21	否
	合计	28,628,983,024.96			

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
资金拆出：广州宏基房地产开发有限公司	1,615,683,584.00	2017-1-1	—	元固定归还期限
广州越秀小额贷款有限公司	110,000,000.00	2017-3-24	2018-3-24	补充营运资金或归还到期银行借款
资金拆入：广州国际信托投资公司	295,015,384.21	2017-1-1	2017-12-31	—

6. 公司接受关联方委托管理定向资产业务情况

公司名称	本年受托资金总额	本年管理费及报酬	上年受托资金总额	上年管理费及报酬
深圳前海金鹰资产管理有限责任公司	463,907,642.46	849,330.30	1,795,000,000.00	1,972,224.63
合计	463,907,642.46	849,330.30	1,795,000,000.00	1,972,224.63



7. 各期末持有关联方作为管理人或资产管理计划的投资目标为关联方资产的基金或资产管理计划。

(1) 本年年末情况:

证券名称	管理人	投资成本	年末账面价值
金鹰基金穗盈 5 号专户	金鹰基金管理有限公司	1,860,000.00	2,436,972.00

(2) 上年年末情况:

证券名称	管理人	投资成本	年末账面价值
金鹰基金金穗盈 1 号专户	金鹰基金管理有限公司	50,000,000.00	51,355,000.00
金鹰基金金穗利 1 号专户	金鹰基金管理有限公司	50,000,000.00	51,070,000.00
金鹰基金金穗盈 5 号专户	金鹰基金管理有限公司	100,000,000.00	132,800,000.00

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	5,384,156.79	690,509.47
其中: 金鹰基金管理有限公司	1,038,161.00	690,509.47
广州越秀小额贷款有限公司	182,250.00	0.00
广州埃特尼特建筑系统有限公司	301,345.75	0.00
武汉越秀地产开发有限公司	3,862,400.00	0.00
其他关联关系方	2,251,634.60	0.00
其中: 广州越秀房地产开发有限公司	2,251,634.60	0.00
减: 坏账准备	0.00	0.00
合计	7,635,791.39	690,509.47

2. 关联方其他应收款

关联方	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	2,095,235,228.66	1,653,180,417.42
其中: 广州宏胜房地产开发有限公司	1,615,684,000.00	1,631,574,166.01
广东新时代房地产有限公司	0.00	20,985,017.40
金鹰基金管理有限公司	257,782.42	621,235.01
广州汇企房地产开发有限公司	389,000,000.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司	90,000,000.00	0.00
广州摩恩水暖器材有限公司	19,573.97	0.00
武汉越秀地产开发有限公司	273,872.27	0.00
其他关联关系方	7,880,154,143.97	123,035,503.35

关联方	年末余额	年初余额
其中：佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	5,923,570,000.00	0.00
广州笏业房地产开发有限公司	1,806,170,000.00	0.00
广州市越禾房地产开发公司	11,421,000.00	0.00
上海宏嘉房地产开发有限公司	1,147,936.41	0.00
百荣投资控股集团有限公司	0.00	67,687,901.00
宏城（澳大利亚）实业有限公司	23,613,557.39	23,613,557.39
广州锦发实业有限公司	20,456,000.00	20,459,137.87
广州市越秀城建国际金融中心有限公司	32,600,486.72	6,484,907.09
广州龙城房产有限公司	4,790,000.00	4,790,000.00
广泥包装纸业业有限公司	8,242,952.39	0.00
广州白马电子商务股份有限公司	8,000,000.00	0.00
广州城建开发宏城车场物业管理有限公司	2,100.00	0.00
广州对外经济发展总公司	105,260.00	0.00
广州市虎门石矿场	1,802,373.00	0.00
广州市南实楼头混凝土有限公司	8,591,067.09	0.00
广州越秀明睿二号实业投资合伙企业（有限合伙）	29,641,410.97	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	9,975,389,372.63	1,776,215,920.77

3. 关联方预付账款

关联方	年末余额	年初余额
其他关联关系方	315,350.25	0.00
其中：广州越秀城建国际金融中心有限公司	315,350.25	0.00
合计	315,350.25	0.00

4. 关联方应收利息

关联方	年末余额	年初余额
其他关联关系方	173,097.19	0.00
其中：广州越秀小额贷款有限公司	173,097.19	0.00
合计	173,097.19	0.00

5. 关联方长期应收款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	5,313,407,203.00	3,994,847,764.54
其中：广州中耀实业投资有限公司	964,437,000.00	1,227,436,523.00

关联方(项目)	年末余额	年初余额
广州宏嘉房地产开发有限公司	177,965,000.00	177,965,000.00
广州宏轩房地产开发有限公司	113,583,000.00	113,583,000.00
广州市晖邦置业有限公司	665,965,000.00	665,965,000.00
广州越禾房地产开发有限公司	556,421,303.00	565,642,241.54
Vanlink Company LTD	594,090,000.00	0.00
广东新时代房地产有限公司	20,178,000.00	0.00
广州合铂嘉苑房地产开发有限公司	84,690,000.00	0.00
广州市吴品房地产有限公司	92,087,000.00	0.00
广州瑞峰房地产开发有限公司	45,256,000.00	45,256,000.00
杭州星日房地产开发有限公司	1,998,735,000.00	1,202,000,000.00
<b>其他关联关系方</b>	<b>1,513,711,000.00</b>	<b>156,096,076.63</b>
其中：武汉中建越秀港投开发有限公司	1,446,298,000.00	0.00
广州市祥广房地产开发有限公司	0.00	84,674,218.06
Krimark	57,543,000.00	31,577,000.00
Success glory	9,870,000.00	9,844,858.57
<b>合计</b>	<b>6,827,118,303.00</b>	<b>4,150,943,841.17</b>

## 6. 关联方其他应付款项

关联方(项目)	年末余额	年初余额
<b>合营企业及联营企业</b>	<b>3,774,754,475.63</b>	<b>2,600,919,533.26</b>
其中：广州越禾房地产开发有限公司	1,282,060,000.00	1,281,765,443.78
广州宏胜房地产开发有限公司	1,561,887,000.00	806,783,150.51
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	126,236,000.00	183,076,490.20
广州西二环高速公路有限公司	92,050,000.00	92,050,000.00
银和再保险有限公司	108,436,663.00	76,014,036.00
银联控股有限公司	22,680,474.00	40,182,631.00
香港人寿保险有限公司	47,238,848.00	20,541,397.00
广州和记城市房产有限公司	49,095,385.77	49,095,385.77
杭州龙禧房地产开发有限公司	231,408,000.00	51,408,000.00
广州市晖邦置业有限公司	250,000,000.00	0.00
武汉越秀地产开发有限公司	3,662,104.86	0.00
<b>其他关联关系方</b>	<b>1,476,858,673.62</b>	<b>1,637,751,239.89</b>
其中：广州百货企业集团有限公司	715,565,505.23	715,565,505.23
广州市广百物流有限公司	284,434,494.77	284,434,494.77
广州市祥广房地产开发有限公司	0.00	178,226,360.54

关联方(项目)	年末余额	年初余额
广州越秀城建国际金融中心有限公司	284,803,928.75	149,556,821.05
海南华城房产开发有限公司	52,999,000.00	56,655,530.78
卓越房产公司	0.00	110,656,076.40
广州富城房产公司	0.00	78,890,318.28
广州市锦发实业有限公司	0.00	34,539,485.05
新城集团有限公司	1,414,035.06	0.00
北京华河大厦	27,585,540.66	27,585,540.66
越秀投资(中国)有限公司	706,040.00	706,040.00
广州国信物业管理服务公司	600,000.00	600,000.00
广州新城房产发展公司	300,534.33	300,534.33
广州对外经济发展总公司	15,454,294.92	0.00
广州锦发实业有限公司	34,503,000.00	3.00
广州筑业房地产开发有限公司	2,124,183.60	3.00
广州联熹实业发展有限公司	50,000,000.00	0.00
广州市越秀物业管理有限公司	6,368,116.30	0.00
广州市越秀丽油库有限公司	0.00	34,532.20
减:坏账准备	0.00	0.00
合计	5,251,613,149.25	4,238,670,773.15

## 十二、母公司主要财务报表项目注释

## (一) 主要财务报表项目注释

## 1. 其他应收款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,877,433,074.75	100.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	24,877,433,074.75	—	0.00	—

(续表)

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,218,962,332.32	100.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,218,962,332.32		0.00	--

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联方款项	15,376,353,266.54	0.00	0.00	9,989,908,788.69	0.00	0.00
基本确定能收回的应收款项	9,801,079,808.21	0.00	0.00	229,053,543.63	0.00	0.00
合计	24,877,433,074.75	—	0.00	10,218,962,332.32	—	0.00

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州地铁集团有限公司	预付投资款	6,500,000,000.00	1 年以内	26.13	0.00
广州越秀企业集团有限公司	关联方往来	5,733,901,724.11	1 年以内	23.06	0.00
越秀企业(集团)有限公司	关联方往来	4,642,503,749.91	1-2 年	18.66	0.00
广东省广晟资产经营有限公司	预付投资款	3,000,000,000.00	1 年以内	12.06	0.00
广州越秀金融控股集团集团有限公司	关联方往来	2,000,000,000.00	1 年以内	8.01	0.00
合计	—	21,879,411,474.02	—	87.95	0.00

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	23,815,682,836.17	9,067,667,559.06	3,866,740,000.00	29,016,610,395.23
对合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	23,815,682,836.17	9,067,667,559.06	3,866,740,000.00	29,016,610,395.23
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	23,815,682,836.17	9,067,667,559.06	3,866,740,000.00	29,016,610,395.23

(2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末减值准备	本年计提减值准备
合计	—	27,682,627,682.82	23,815,682,836.17	9,067,667,559.06	3,866,740,000.00	29,016,610,395.23	—	—	3.00	0.00
一、子公司	—	27,682,627,682.82	23,815,682,836.17	9,067,667,559.06	3,866,740,000.00	29,016,610,395.23	—	—	0.00	0.00
1. 广州越秀企业集团有限公司	成本法	8,032,886,400.08	8,032,886,400.08	0.00	0.00	8,032,886,400.08	100.00	100.00	0.00	0.00
2. 越秀企业(集团)有限公司	成本法	12,781,698,643.26	12,781,698,643.26	0.00	0.00	12,781,698,643.26	100.00	100.00	0.00	0.00
3. 广州越秀金融控股集团股份有限公司	成本法	1,501,302,639.48	1,501,097,732.83	5,203,927,559.06	0.00	6,702,025,351.89	54.2472	54.2472	0.00	0.00
4. 广州市佰诚投资发展有限公司	成本法	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	0.00	0.00	1,500,000,000.00	98.00	98.00	3.30	0.00
5. 广州君泰有限公司	成本法	3,886,740,000.00	0.00	3,886,740,000.00	3,886,740,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、合营企业	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	0.00	0.00
三、联营企业	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	0.00	0.00

注 1：子公司广州越秀金融控股集团股份有限公司本年增加系广州市国资委将其持有的股份 926,966,292 股无偿划转给本公司。

注 2：子公司广州君泰有限公司系本公司本年投资成立，并于本年无偿划转给广州市国资委。

## 3. 营业收入及成本

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他业务小计	28,382,861.78	0.00	6,614,421.23	0.00
担保费收入	28,382,861.78	0.00	6,614,421.23	0.00
合计	28,382,861.78	0.00	6,614,421.23	0.00

## 4. 投资收益

## (1) 投资收益来源

产生投资收益的来源	本金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	22,351,932.81	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	455,168,617.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
其他	0.00	61,707,982.74
合计	22,351,932.81	516,876,600.32

(2) 本公司不存在投资收益汇回有重大限制的情形。

## 5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-837,684,072.49	-480,684,437.97
加：资产减值准备	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	814,992.24	814,992.24
无形资产摊销	238,146.48	431,824.51
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00



项目	本年金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	953,059,010.70	736,167,031.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,351,932.81	516,876,600.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,364,171,118.26	-2,535,113,799.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	14,619,845,315.06	-1,109,323,266.14
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	7,349,750,342.92	-3,904,584,255.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	942,150,319.62	1,533,559,949.05
减：现金的年初余额	1,533,559,949.03	1,481,448,605.89
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-591,409,629.41	52,111,343.14

### 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

1、本集团孙公司广州钛白粉厂于 2017 年 11 月 8 日与广州市道路扩建工程办公室签订国有土地使用权收储补偿协议-广州国际金融城东区（广州钛白粉厂地块），合同编号为穗扩协[2017]1477 号，工程编码：A1611。根据协议约定，钛白粉厂同意将位于天河区东圃石溪广州钛白粉厂及广州市红星化工厂内第一宗地的使用权交由广州市道路扩建工程办公室收储，其交付面积为 52,248.61 平方米，补偿总额为人民币 374,824,873.76 元。广州市道路扩建工程办公室在本协议签订生效后的 30 个工作日内，向广州钛白粉厂一次性支付首期补偿款，即人民币 220,000,000.00 元。在广州钛白粉厂交付本协议全部土地、双方签订《土地移交确认书》后 15 个工作日内，广州市道路扩建工程办公室向钛白粉厂支付补偿款总额 10%作为第二期补偿款。前述权属注销和土地移交后 15 个工作日内，广州市道路扩建工程办公室向钛白粉厂支付剩余补偿款。截止 2017 年 12 月 31 日，钛白粉厂已经收到首期补偿款人民币 220,000,000.00 元。

2、2017 年 12 月 22 日，本集团董事会做出决议（广越集团字[2017]49 号文），同意对广州越秀有限公司增资至 386,674 万元并以 2017 年 12 月 26 日作为基准日，将广州越秀有限公司 100%股权无偿划转给广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有。广州

市人民政府国有资产监督管理委员会于 2017 年 12 月 26 日作出批复（穗国资批[2017]122 号）同意上述股权划转。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编号: 1 03051554



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层  
执行事务合伙人 李晓英, 张克, 叶韶勋  
成立日期 2012年03月02日  
合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日  
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年03月29日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证书序号: 000198

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、**中国证券监督管理委员会**审查, 批准  
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张克



证书号: 16

发证时间: 十

证书有效期至: 二〇一九年十月二十日



证书序号: NO. 019886

# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

# 会计师事务所 执业证书

名称:

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师:

AT 韶勤

办公场所:

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式:

特殊普通合伙

会计师事务所编号:

11010135

注册资本(出资额):

3580万元

批准设立文号:

京财会许可[2011]0056号

批准设立日期:

2011-07-07



发证机关: 北京市财政局

二〇一七年四月十四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440100770001  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九四年六月一日  
Date of Issuance

2011年4月30日换发



姓名	陈锦祺
Sex	男
出生日期	1960-01-10
工作单位	天健正信会计师事务所有限公司广东分所
身份证号码	330106600110007





陈锦棋(440100770001), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2017) 54号。



440100770001

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

8

9



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

天健立信会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年 1月 31日

信永中和会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013年 1月 4日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年 1月 31日

信永中和会计师事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013年 1月 4日

10

11



中国注册会计师协会



姓名 欧盘尧  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1985-02-15  
 Date of birth  
 工作单位 信永中和会计师事务所 常州分所  
 Working unit  
 身份证号码 452424198502151215  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格以继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.  
 2016年 4月 06日



欧盘尧(110101365086), 已通过广东省注册会计师协会2017  
 年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2017) 54号。



110101365086

证书编号: 110101365086  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2015年 04月 13日  
 Date of Issuance