

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2016年年度報告》和《廣州市城市建設開發有限公司公司債券2016年度報告摘要》。

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一七年五月一日

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、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓

债券代码: 136600.SH

债券代码: 136601.SH

债券代码: 136678.SH

债券代码: 136679.SH

债券代码: 136732.SH

债券代码: 136733.SH

债券简称: 16 穗建 01

债券简称: 16 穗建 02

债券简称: 16 穗建 03

债券简称: 16 穗建 04

债券简称: 16 穗建 05

债券简称: 16 穗建 06

# 广州市城市建设开发有限公司 公司债券 2016 年年度报告

2017 年 4 月

## 重要提示

本公司董事、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。

本公司 2016 年年度财务报告经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

一、2016 年，在降首期、减税和宽松信贷等多重利好政策的支持下，中国房地产市场强劲增长，量价齐升。但伴随着房地产销售的强劲增长，房地产市场分化日趋明显，一线和主要二线城市交易量大幅攀升，价格迅速上涨，市场出现过热现象，也导致土地项目的争夺非常激烈，导致地王频现，整体溢价率创历史新高，市场风险也在逐渐累积上升。

针对一线城市和主要二线城市房地产市场过热的情况，从二季度开始部分一、二线城市开始出台或升级调控政策，特别是从三季度末以来，一线和主要二线城市全面加码调控，从严限购、限贷和限价，抑制房价的过快增长，市场的政策风险加大。

二、截至 2016 年 12 月 31 日，公司有息负债总额为 283.69 亿元，资产负债率为 65.33%，有息债务规模较上年末增加 92.53 亿元。若未来公司有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对公司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公司面临一定的资金压力。

三、截至 2016 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 190.42 亿元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 154.88 亿元，占当年末其他应收款账面价值的 81.34%，关联方其他应收款较上年末增加 71.98 亿元。公司同一控制下关联方的其他应收款偿还风险较低，但报告期内规模进一步增加，若未来房地产政策、宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

四、2017 年 3 月，国际评级机构标准普尔将发行人控股股东的母公司越秀地产股份有限公司长期企业信用评级列入负面信用观察名单。

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。

## 释义

在本年度报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
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
广州证券	指	广州证券股份有限公司
债券受托管理人	指	九州证券股份有限公司
评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《募集说明书》	指	《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）募集说明书》 《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）募集说明书》 《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）募集说明书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
《资金管理办法》	指	《广州市城市建设开发有限公司资金管理办法》
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	指	2016 年度
报告期末	指	2016 年末
工作日	指	上海证券交易所交易日
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）
元	指	如无特别说明，指人民币元
二、单位简称		
宏胜公司	指	广州宏胜房地产开发有限公司
国金公司	指	广州越秀城建国际金融中心有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司

本报告中，部分合计数与各分项数值直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 目 录

重要提示 .....	1
重大风险提示 .....	2
释义 .....	4
目 录 .....	5
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	6
一、公司基本信息 .....	6
二、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	6
三、相关中介机构情况 .....	7
第二节 公司债券事项 .....	8
一、存续债券情况 .....	8
二、募集资金使用情况 .....	9
三、跟踪评级情况 .....	11
四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施 .....	12
五、债券持有人会议的召开情况 .....	13
六、债券受托管理人履行职责的情况 .....	13
第三节 财务和资产情况 .....	15
一、报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标列表 .....	15
二、主要资产及负债变动情况 .....	16
三、逾期债务情况 .....	19
四、资产受限情况 .....	19
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付 .....	20
六、对外担保情况 .....	20
七、银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况 .....	20
第四节 业务和公司治理情况 .....	22
一、公司主要业务和经营情况简介 .....	22
二、经营数据变动情况分析 .....	24
三、非经常性损益 .....	26
四、投资状况 .....	27
五、公司未来发展的展望 .....	27
六、与主要客户发生业务往来时的严重违约情况 .....	28
七、公司独立经营情况 .....	28
八、非经营性往来占款或资金拆借 .....	28
九、公司治理情况 .....	30
第五节 重大事项 .....	31
一、重大诉讼、仲裁或重大行政处罚 .....	31
二、破产重整事项 .....	31
三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况 .....	31
四、公司控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员违法违规情况 .....	31
五、其他重大事项及重大资产负债表日后事项 .....	31
第六节 财务报告 .....	33
第七节 备查文件目录 .....	34

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

公司中文名称	广州市城市建设开发有限公司
公司外文名称	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.
公司的法定代表人	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
邮政编码	510623
公司登载年度报告的交易场所网站的网址	<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
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

### 二、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变动。公司为中外合资企业，控股股东为雅康投资有限公司，实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，公司控股股东持有发行人的股份/权不存在被质押或有争议的情况。

2016 年 1 月 1 日至本报告签署日，公司董事会人员部分发生变动：公司原副董事长兼总经理欧韶辞任相关职务，由董事长林昭远代为履行总经理职务。选任吴炜为公司董事。



### 三、相关中介机构情况

#### (一) 会计师事务所信息

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
签字注册会计师姓名	王斌、董转星

#### (二) 债券受托管理人信息

债券名称：	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）	债券代码：	品种一：136600.SH 品种二：136601.SH
	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第二期）		品种一：136678.SH 品种二：136679.SH
	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第三期）		品种一：136732.SH 品种二：136733.SH
债券受托管理人名称	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) 资信评级机构信息

债券名称：	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）	债券代码：	品种一：136600.SH 品种二：136601.SH
	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第二期）		品种一：136678.SH 品种二：136679.SH
	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券（第三期）		品种一：136732.SH 品种二：136733.SH
跟踪评级机构名称	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		

#### (四) 报告期内中介机构变更情况

报告期内会计师事务所、债券受托管理人以及资信评级机构均未发生变更。

## 第二节 公司债券事项

### 一、存续债券情况

截至本报告签署日，公司公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让的未到期或到期未全额兑付的公司债券共 1 只，分三期发行，债券余额共计 80 亿元：

#### (一) 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）

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）
简称	16 穗建 01/16 穗建 02
代码	136600.SH/136601.SH
发行日	2016-07-29
到期日	品种一：2019-7-31 品种二：2021-7-31（若发行人行使赎回选择权或债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2019 年 7 月 31 日）
债券余额	品种一：10 亿元；品种二：20 亿元
利率	品种一：2.95%；品种二：3.00%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者发行
报告期内付息兑付情况	目前未发生付息兑付情况
选择权条款、可交换条款等执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行
担保人	广州越秀集团有限公司
担保人评级	AAA

#### (二) 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）

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）
简称	16 穗建 03/16 穗建 04
代码	136678.SH/136679.SH
发行日	2016-08-26
到期日	品种一：2022-08-29（若发行人行使赎回选择权或债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2019 年 8 月 29 日） 品种二：2021-08-29
债券余额	品种一：25 亿元；品种二：5 亿元

利率	品种一：2.97%；品种二：3.19%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者发行
报告期内付息兑付情况	目前未发生付息兑付情况
选择权条款、可交换条款等执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行
担保人	广州越秀集团有限公司
担保人评级	AAA

### （三）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）

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）
简称	16 穗建 05/16 穗建 06
代码	136732.SH/136733.SH
发行日	2016-09-23
到期日	品种一：2021-09-26（若发行人行使赎回选择权或债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2019 年 9 月 26 日） 品种二：2023-09-26（若发行人行使赎回选择权或债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2021 年 9 月 26 日）
债券余额	品种一：15 亿元；品种二：5 亿元
利率	品种一：2.95%；品种二：3.15%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
交易场所	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者发行
报告期内付息兑付情况	目前未发生付息兑付情况
选择权条款、可交换条款等执行情况	目前未发生选择权、交换权等权利的执行
担保人	广州越秀集团有限公司
担保人评级	AAA

## 二、募集资金使用情况

根据《募集说明书》约定，本次债券发行总额为不超过 80 亿元（含 80 亿元），其中不超过 40 亿元用于偿还金融机构借款，剩余补充流动资金。截至本报告签署日，本次债券已分三期发行完毕，募集资金总额为 80 亿元，具体募集资金使用情况如下：

**(一) 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）**

本期债券募集资金 30 亿元，用于偿还银行贷款及补充公司流动资金，与《募集说明书》约定用途一致。

截至 2017 年 4 月 13 日，16 穗建 01/02 的募集资金使用情况具体如下：

使用情况	债券募集资金总额为 30.00 亿元，扣除发行费用后为 29.88 亿元。截至 2017 年 4 月 13 日，已使用 19.9656 亿元偿还银行借款，剩余用于补充流动资金。
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。
期末账户余额	0 亿元
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。
是否与约定用途一致	与《募集说明书》约定用途一致。

**(二) 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）**

本期债券募集资金 30 亿元，用于偿还银行贷款及补充公司流动资金，与《募集说明书》约定用途一致。

截至 2017 年 4 月 13 日，16 穗建 03/04 的募集资金使用情况具体如下：

使用情况	债券募集资金总额为 30.00 亿元，扣除发行费用后为 29.88 亿元。截至 2017 年 4 月 13 日，已使用 19.94 亿元偿还银行借款，剩余用于补充流动资金。
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。
期末账户余额	0 亿元
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。

是否与约定用途一致	与《募集说明书》约定用途一致。
-----------	-----------------

### (三) 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）

本期债券募集资金 20 亿元，用于偿还银行贷款及补充公司流动资金，与《募集说明书》约定用途一致。

截至 2017 年 4 月 13 日，16 穗建 05/06 的募集资金使用情况具体如下：

使用情况	债券募集资金总额为 20.00 亿元，扣除发行费用后为 19.92 亿元。截至 2017 年 4 月 13 日，已使用 19.81 亿元补充流动资金。
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。
期末账户余额	0.11 亿元
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。
是否与约定用途一致	与《募集说明书》约定用途一致。

## 三、跟踪评级情况

### (一) 定期跟踪评级

公司已委托中诚信证券评估有限公司担任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）的跟踪评级机构。在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。评级结果将在跟踪评级机构网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）予以披露，提醒投资者关注。

### (二) 不定期跟踪评级

截至本报告签署日，中诚信证评未对公司的债券进行不定期跟踪评级。

### （三）主体评级差异情况披露

报告期内公司未在中国境内因发行其他债券、债务融资工具而进行主体评级，因此不存在主体评级差异。

## 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

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如下：

单位：亿元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	3,739.50	3,421.91
净资产	665.48	526.37
资产负债率	82.20%	84.62%
净资产收益率	7.15%	6.53%
流动比率	0.96	0.93
速动比率	0.59	0.57
累计对外担保余额	1.08	2.80
累计对外担保余额占其净资产的比例	0.16%	0.53%

注：越秀集团 2016 年和 2015 年财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计

#### 2、担保人资信状况

广州越秀集团有限公司资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至 2016 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 2,813.09 亿元的授信额度，其中，已使用授信额度为 811.41 亿元，未使用授信额度为 2,001.68 亿元。

#### 3、担保人其他主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，越秀集团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，构成了越秀集团营业收入的主要来源，造纸和建材等其他业务则对其收益形成有效的补充。

截至 2016 年 12 月 31 日，越秀集团合并范围内受限资产账面价值合计为 420.53 亿元，具体如下表所示：

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因	占比
货币资金	6.20	住房基金户、公积金户、定期存款质押、银行承兑汇票保证金、信用证保证金、新股申购金	1.47%
存货	112.13	用于担保	26.66%
无形资产	120.03	用于抵押贷款或担保	28.54%
长期应收款	93.69	已提供质押、保理或融资租赁保证金	22.28%
一年内到期的长期应收款	34.96	已提供质押或者保理	8.31%
在建工程	5.72	用于抵押贷款	1.36%
可供出售金融资产	47.80	-	11.37%
其中：债券	46.54	质押回购	11.07%
股票	0.05	限售期	0.01%
集合资产管理计划	1.21	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回	0.29%
合计	420.53	-	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 尚未到付息期。

## 五、债券持有人会议的召开情况

报告期内，各期公司债券均未发生债券持有人会议召开事项。

## 六、债券受托管理人履行职责的情况

公司聘请九州证券股份有限公司为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）的债券受托管理人。

报告期内，债券受托管理人负责监管公司的募集和偿债资金，并分别于 2016 年 11 月 9 日和 2017 年 1 月 25 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理事务临时报告》和《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 2017 年度受托管理事务临时报告（一）》，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护公司债券投资者的利益发挥了积极作用。



### 第三节 财务和资产情况

#### 一、报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标列表<sup>1</sup>

单位：亿元

会计数据/财务指标	2016 年末	2015 年末	变动率
总资产	1,204.99	1,035.64	16.35%
归属于母公司所有者的净资产	386.36	362.18	6.68%
流动比率	1.87	1.82	2.73%
速动比率	0.87	0.78	11.47%
资产负债率	65.33%	63.74%	2.51%
会计数据/财务指标	2016 年度	2015 年度	变动率
营业收入	206.59	219.17	-5.74%
归属于母公司所有者的净利润	23.40	19.58	19.54%
经营活动产生的现金流量净额	82.40	-36.23	-327.41%
投资活动产生的现金流量净额	-122.70	-52.68	132.91%
筹资活动产生的现金流量净额	116.45	121.13	-3.87%
期末现金及现金等价物余额	164.01	87.86	86.67%
EBITDA	35.41	31.89	11.05%
EBITDA 全部债务比	12.48%	16.68%	-25.17%
利息保障倍数	2.76	2.94	-6.16%
现金利息保障倍数	9.64	-1.65	-685.08%
EBITDA 利息保障倍数	2.80	2.99	-6.26%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；
- 3、资产负债率 = 负债总额 / 资产总额 × 100%；
- 4、EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
- 5、EBITDA 全部债务比 = EBITDA / 全部债务
- 6、全部债务 = 短期借款 + 一年内到期的非流动负债 + 长期借款 + 应付债券 + 其他应付款 (有

<sup>1</sup>由于 2016 年对期初数进行重述，本报告 2015 年财务数据均引用自 2016 年财务报告期初数

息部分)

7、利息保障倍数= (利润总额+计入财务费用的利息支出) / (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

8、现金利息保障倍数= (经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现) / 现金利息支出

9、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/ (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出) ;

10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;

11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

2016 年度，经营活动产生的现金流量净额为 82.40 亿元，与上年同期相比由负转正，变动较大，主要原因是本年度公司通过把握利好政策带来的市场强劲回升机会加快销售，房屋销售款大幅度增加，并且本期公司土地款投入减少所致。

2016 年度，投资活动产生的现金流净额为-122.70 亿元，同比增加 132.91%，主要原因是：第一，公司于 2016 年 10 月收购欣德发展有限公司拥有的舟山欣德商贸发展有限公司未开发部分 50%的股权，于 2016 年 12 月收购广州中璟慧富房地产开发有限公司，取得子公司支付的现金较上期增加 36.22 亿元；第二，公司本年度新增与关联方的往来款和代付款项，支付的其他与投资活动有关的现金增加 66.45 亿元。

2016 年度，期末现金及现金等价物余额为 164.01 亿元，同比增加 86.67%，主要原因是本年度期初现金余额和现金净变动额较上期均有所增加。

2016 年度，现金利息保障倍数为 9.64，与上年同期相比由负转正，变动较大，主要是因为本期经营活动产生的现金流量净额波动较大。

## 二、主要资产及负债变动情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司主要资产及负债变动情况如下表所示：

单位：亿元

科目名称	2016 年末	2015 年末	变动率
<b>流动资产：</b>			
货币资金	207.32	144.08	43.88%
应收账款	0.36	0.31	16.16%
预付款项	51.46	118.91	-56.72%
其他应收款	190.42	93.61	103.41%
存货	536.39	494.95	8.37%

科目名称	2016 年末	2015 年末	变动率
划分为持有待售的资产	-	0.37	-100.00%
其他流动资产	15.76	13.19	19.52%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,001.70</b>	<b>865.42</b>	<b>15.75%</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	11.86	9.88	19.97%
长期股权投资	42.93	17.31	148.05%
投资性房地产	128.25	127.01	0.98%
固定资产	2.16	2.39	-9.76%
在建工程	13.39	9.00	48.80%
无形资产	2.50	2.56	-2.37%
递延所得税资产	2.20	2.07	6.40%
<b>非流动资产合计</b>	<b>203.29</b>	<b>170.22</b>	<b>19.43%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,204.99</b>	<b>1,035.64</b>	<b>16.35%</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4.86	1.50	223.67%
应付票据	0.07	0.64	-88.91%
应付账款	92.06	84.10	9.47%
预收款项	161.22	139.02	15.96%
应付职工薪酬	2.38	2.07	15.27%
应交税费	36.01	24.13	49.24%
应付利息	0.84	-	100.00%
应付股利	7.61	7.61	-
其他应付款	197.79	196.88	0.47%
一年内到期的非流动负债	34.12	20.60	65.63%
<b>流动负债合计</b>	<b>536.96</b>	<b>476.55</b>	<b>12.68%</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	142.29	147.11	-3.27%
应付债券	79.70	-	100.00%
递延所得税负债	17.19	18.37	-6.41%
递延收益	0.59	0.61	-2.94%
其他非流动负债	10.53	17.44	-39.63%
<b>非流动负债合计</b>	<b>250.31</b>	<b>183.53</b>	<b>36.38%</b>
<b>负债合计</b>	<b>787.27</b>	<b>660.09</b>	<b>19.27%</b>

### 1、资产项目中波动较大的明细分析：

(1) 2016 年末公司货币资金较 2015 年末增加 63.23 亿元，增幅 43.88%，增加的原因是：2016 年度，公司分三期发行公司债券共计 80.00 亿元，并新增银行借款 124.26 亿元。

(2) 2016 年末公司预付款项较 2015 年末减少 67.45 亿元，降幅达-56.72%，

减少的原因是：预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款，2016 年公司办妥广州海珠广纸地块权属证明，购地成本相应转入存货核算。

(3) 2016 年末公司其他应收款较 2015 年末增加 96.81 亿元，增幅达 103.41%，主要原因包括：一是公司出售原全资子公司广州宏胜房地产开发有限公司（以下简称“宏胜公司”）51% 股权，原由发行人提供给宏胜公司的股东借款 16.32 亿元转为其他应收款；二是柏盈国际集团有限公司代发行人收取宏胜公司 51% 股权转让款，相应增加其他应收款 23.62 亿元；三是新增了对越秀地产股份有限公司的其他应收款 28.86 亿元；四是子公司杭州松炬实业投资有限公司代关联企业杭州星日房地产开发有限公司支付艮北地块地价款，形成其他应收款 12.22 亿元；五是新增对联营企业武汉康景实业投资有限公司的往来款 7.25 亿元。

(4) 2016 年末公司划分为持有待售的资产较 2015 年末减少 0.37 亿元，降幅达 100.00%，主要原因是：2015 年 6 月 8 日，公司与广州恒洛投资管理有限公司签订不可撤销的转让协议，将广州海的城酒店转让予广州恒洛投资管理有限公司，该资产转让交易已经在 2016 年完成。

(5) 2016 年末公司长期股权投资较 2015 年末增加 25.63 亿元，增幅达 148.05%，主要原因包括：第一，公司于 2016 年 6 月出售宏胜公司 51% 股权，宏胜公司成为公司的联营企业，导致合并报表的长期股权投资增加 23.27 亿元；第二，公司本年度新增对广州悦停网络科技有限公司、杭州龙禧房地产开发有限公司和广州璟晔房地产开发有限公司的投资。

(6) 2016 年末公司在建工程较 2015 年末增加 4.39 亿元，增幅达 48.80%，主要原因是公司本年度持续对南沙喜来登酒店和杭州玛丽蒂姆酒店的在建项目进行投资。

## 2、负债项目中波动较大的明细分析：

(1) 2016 年末公司短期借款较 2015 年末增加 3.36 亿元，增幅达 223.67%，主要原因包括：第一，公司本年度从上海陆家嘴国际金融交易市场股份有限公司新增金额为 2.36 亿元的短期借款；第二，公司本年度新增合并子公司广州城建开发装饰有限公司，相应增加 1.00 亿元短期借款。

(2) 2016 年末公司应付票据较 2015 年末减少 0.57 亿元，降幅达 88.91%，主要原因是公司本期通过银行承兑汇票支付且尚未兑付的金额减少。

(3) 2016 年末公司应交税费较 2015 年末增加 11.88 亿元，增幅达 49.24%，主要原因是应交土地增值税增加 5.21 万元；未交增值税增加 5.49 万元。

(4) 2016 年末公司应付利息较 2015 年末增加 0.84 亿元，增幅达 100.00%，主要原因是公司于 2016 年内发行 80.00 亿元公司债券，由于尚未到付息日，相应期末形成应付利息。

(5) 2016 年末一年内到期的非流动负债较 2015 年末增加 13.52 亿元，增幅达 65.63%，主要原因是部分长期借款将于 2017 年到期，导致转入一年内到期的非流动负债科目的金额较上年增加 13.52 亿元。

(6) 2016 年末公司应付债券较 2015 年末增加 79.70 亿元，增幅达 100.00%，主要原因是公司 2016 年 7 月获中国证监会批准发行总额 80.00 亿元的公司债券，该债券已于 2016 年内分三期发行完毕。

(7) 2016 年末公司其他非流动负债较 2015 年末减少 6.91 亿元，降幅达 39.63%，主要原因是公司 2016 年末递延土地增值税较上期减少 6.91 亿元。

### 三、逾期债务情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司无逾期未偿还债务。

### 四、资产受限情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司合并范围内受限资产净值合计 117.92 亿元，主要是公司及合并范围内子公司的借款抵押的土地资产、存货、在建工程等。具体受限资产明细情况如下：

单位：亿元

资产类别	净值	受限原因	占比
存货	112.13	抵押借款	95.09%
土地使用权	0.07	抵押借款	0.06%
在建工程	5.72	抵押借款	4.85%
合计	117.92	-	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 2016 年 12 月 31 日，发行人受监控的物业预收资金余额为 43.31 亿元。

除此之外，截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在资产被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，也不存在具有实质可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## 五、其他债券和债务融资工具的付息兑付

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其合并范围内子公司未发行其他债券及债务融资工具，无相关兑付兑息情况。

## 六、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，对外担保余额为 2.49<sup>2</sup>亿元。公司担保明细情况如下：

单位：亿元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	担保方式	担保到期日
1	广州城建	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	1.49	保证	2019 年 1 月
2	广州城建	广州中耀实业投资有限公司	1.00	保证	2018 年 11 月
	合计	-	2.49	-	-

按照行业惯例，在日常楼盘销售中，公司为选择银行按揭贷款的消费者提供连带责任保证担保。现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。截至 2016 年 12 月 31 日，公司提供此类担保金额为 113.02 亿元，占净资产的 27.06%。

## 七、银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 134.80 亿元的授信额度，其中：已使用额度 48.90 亿元，尚余 85.90 亿元额度未使用。2016 年度，公司累计偿还银行贷款 114.57 亿

<sup>2</sup> 2015 年末，公司对关联方广州越秀城建国际金融中心有限公司（以下简称“国金公司”）银团贷款的担保余额为 17.70 亿元。2016 年，国金公司已偿还该等银团贷款，但根据银团贷款合同，该担保有效期为全额偿还该笔银团贷款后两年。因此，公司该笔担保仍在有效期内，但截至 2016 年末无实际担保余额。

元，均按时偿还，不存在展期及减免情况

## 第四节 业务和公司治理情况

发行人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。发行人严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。

### 一、公司主要业务和经营情况简介

#### （一）主要业务介绍

##### 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市城建开发物业有限公司、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、越秀金融大厦及中山红星美凯龙商场等投资性物业的租金收入。

#### （二）业务情况分析

2016 年度，公司实现营业收入 206.59 亿元，较上年同期下降 5.74%，公司营业成本总额为 150.33 亿元，较上年同期下降 6.62 亿元，降幅为 4.22%。

公司报告期内的营业收入和营业成本构成情况如下：

单位：亿元

收入类型	2016 年度				2015 年度			
	营业收入	占比	营业成本	占比	营业收入	占比	营业成本	占比
房屋销售	193.45	93.64%	140.89	93.72%	210.73	96.15%	149.97	95.55%
租金收入	3.81	1.84%	1.49	0.99%	1.55	0.71%	1.04	0.66%
物业管理收入	5.72	2.77%	5.43	3.61%	5.03	2.29%	4.32	2.75%



收入类型	2016 年度				2015 年度			
	营业收入	占比	营业成本	占比	营业收入	占比	营业成本	占比
其他收入	3.62	1.75%	2.53	1.68%	1.87	0.85%	1.62	1.03%
合计	206.59	100.00%	150.33	100.00%	219.17	100.00%	156.95	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。发行人坚持住宅地产和商业地产并举，其中住宅地产占主要部分。报告期内，公司住宅地产和商业地产具体情况如下表所示：

单位：万平方米/亿元

类型	2016 年度		2016 年度	
	销售面积	销售面积占比	销售金额	销售金额占比
住宅地产	208.77	89.60%	254.54	84.14%
商业地产	24.23	10.40%	47.99	15.86%
合计	233.00	100.00%	302.52	100.00%

从地域分布来看，发行人自成立以来便以广州为大本营，根植于广州同时依托珠三角市场的区域优势，稳步进军国内市场。发行人目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、武汉、杭州、苏州和青岛等十多个城市，确立了广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。报告期内，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/亿元

区域	2016 年度	
	销售面积	销售金额
广州区域	76.28	134.54
珠三角区域	72.99	60.72
中部区域	21.61	40.44
长三角区域	42.11	49.86
环渤海区域	20.01	16.96
合计	233.00	302.52

## 2、租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州广源文化中心、越秀金融大厦及中山红星美

凯龙商场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。未来，随着发行人房地产项目陆续竣工，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市城建开发物业有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务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。秉着“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、经营数据变动情况分析

2016 年度，公司主要利润表科目和现金流量表科目变动情况如下表所示：

单位：亿元

项目	本期金额	上期金额	同比变动
一、营业收入	206.59	219.17	-5.74%
房屋销售	193.45	210.73	-8.20%
租金收入	3.81	1.55	145.81%
物业管理收入	5.72	5.03	13.72%
其他收入	3.62	1.87	93.58%
减：营业成本	150.33	156.95	-4.22%
税金及附加	16.09	20.35	-20.93%
销售费用	6.06	6.55	-7.47%
管理费用	7.33	6.87	6.73%

项目	本期金额	上期金额	同比变动
财务费用（净额）	2.49	3.51	-28.96%
资产减值损失	2.40	2.51	-4.38%
加：公允价值变动（损失）/收益	-3.12	3.93	-179.52%
投资收益	11.68	0.22	5,248.86%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.27	0.22	23.41%
<b>三、营业利润</b>	<b>30.44</b>	<b>26.58</b>	<b>14.55%</b>
加：营业外收入	1.40	1.24	12.61%
减：营业外支出	0.08	0.08	-3.76%
<b>四、利润总额</b>	<b>31.77</b>	<b>27.74</b>	<b>14.52%</b>
减：所得税费用	7.58	7.01	8.20%
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>24.18</b>	<b>20.73</b>	<b>16.66%</b>
<b>六、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	250.72	211.64	18.47%
收到其他与经营活动有关的现金	3.53	3.57	-1.27%
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>254.25</b>	<b>215.21</b>	<b>18.14%</b>
购建商品、接受劳务支付的现金	123.93	208.12	-40.45%
支付给职工以及为职工支付的现金	9.80	9.26	5.89%
支付的各项税费	33.26	30.18	10.21%
支付其他与经营活动有关的现金	4.86	3.89	24.82%
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>171.85</b>	<b>251.45</b>	<b>-31.66%</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>82.40</b>	<b>-36.23</b>	<b>-327.41%</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-122.70</b>	<b>-52.68</b>	<b>132.92%</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>116.45</b>	<b>121.13</b>	<b>-3.87%</b>

### 1、利润表项目中波动较大的明细分析：

(1) 2016 年度公司租金收入比 2015 年度增加 2.26 亿元，增幅为 145.81%，主要原因是本年度越秀金融大厦出租率明显上升，越秀金融大厦本年度租金收入 2.34 亿元，较 2015 年度增长 1.99 亿元。

(2) 2016 年度公司其他收入比 2015 年度增加 1.75 亿元，增幅为 93.58%，主要原因是本年度子公司广州城建开发装饰有限公司为广州白云机场、广州岭南林语、武汉精武路等项目提供了大量工程装修服务，因此收入成本增长明显。

(3) 2016 年度公司公允价值变动损益比 2015 年度减少 7.05 亿元，降幅为 -179.52%，主要原因是公司投资性房地产广州财富天地广场及佛山星汇云锦商业部分本年度分别评估跌值 3.80 亿元和 2.24 亿元。

(4) 2016 年度公司投资收益比 2015 年度增加 11.46 亿元，增幅为 5,248.86%，主要原因是 2016 年 6 月，公司出售宏胜公司 51% 的股权，因此产生的处置收益

及对剩余股权视为收购的收益。

## 2、现金流量表项目中波动较大的明细分析：

(1) 2016 年度公司购建商品、接受劳务支付的现金比 2015 年度减少 84.19 亿元，降幅为 40.45%，主要原因是公司 2016 年度支付土地价款比 2015 年有所减少。这也造成公司经营活动现金流出小计和经营活动产生的现金流量净额均同比减少超过 30%。

(2) 2016 年度公司投资活动产生的现金净流出额比 2015 年度增加 70.02 亿元，增幅为 132.92%，主要原因是：第一，公司于 2016 年 10 月收购欣德发展有限公司拥有的舟山欣德商贸发展有限公司未开发部分 50%的股权，并于 2016 年 12 月收购广州中璟慧富房地产开发有限公司，导致本年度取得子公司支付的现金较上期增加 36.22 亿元；第二，公司本年度新增与关联方的往来款和代付款项，导致本年度支付的其他与投资活动有关的现金增加 66.45 亿元。

## 三、非经常性损益

2016 年度，公司发生的非经常性损益金额为 9.61 亿元，主要包括：第一，出售宏胜公司 51%股权时，产生了处置收益 5.77 亿元，对剩余股权视为收购产生收益 5.64 亿元；第二，公司的投资性房地产广州财富天地广场及佛山星汇云锦商业部分本年度分别评估跌值 3.830 亿元和 2.24 亿元。上述非经常性损益均不具有可持续性。

发行人报告期内的非经常性损益情况如下表所示：

单位：亿元

财务指标	2016 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	0.34
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.05
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-
单独进行减值测试的应收账款减值转回	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-3.12
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
处置长期股权投资产生的投资收益	5.77

财务指标	2016 年度
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	5.64
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
小计	9.61
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	2.40
少数股东损益影响额（税后）	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	7.21
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润	16.19

#### 四、投资状况

报告期内，公司无重大的投资情况。

#### 五、公司未来发展的展望

##### （一）业务展望

展望 2017 年，全球经济仍将继续缓慢复苏，不稳定、不确定性的因素将继续增多，中国宏观经济总体仍会保持稳定，但存在一定的下行风险。

2017 年房地产仍将继续发挥稳定经济、促增长的作用，行业政策环境将趋紧，政策将回归住房的居住功能定位，促进房地产市场平稳健康发展。在调控从严、行业融资收紧和地方政府加大土地供应的大环境下，土地市场的热度将会有一定程度的降温，竞争激烈程度将会缓和。行业将加速整合，集中度持续上升，并购重组、合作开发逐步成为增长的主要动力。政府将加快房地产市场的基础性制度和长效机制的建设，防止市场的大起大落，总体房地产市场将趋于稳定。

2017 年公司将以完成全年销售、经营指针为目标，以“管理升级提质量，整合资源促发展”为工作主线，落实年度事业发展计划，积极推动“十三五规划”各项发展战略的实施，聚焦珠三角、长三角和中部三大核心区域，做强做优住宅和商业开发经营业务，努力提升商业地产的运营能力，将公司发展成为行业内优秀企业，不断为股东创造价值。

##### （二）经营策略

公司将实施以经营为导向的精细化管理体系，打造以客户需求为中心的产品和服务体系，全面提升房地产价值链各环节的市场竞争力，追求住

宅和商业开发经营主业的持续稳定增长；聚焦深耕珠三角、长三角和中部三大区域，加快项目周转，努力提高项目的投资回报率；积极推动“越秀商投一房托”双平台运作，有效整合协调内外部商业资源，提升商业开发与经营的核心竞争能力，加快向“租售并举”均衡发展模式转变，努力增加商业经营收入。公司将以市场为导向，采取积极灵活的营销策略，拓宽销售渠道，提高去化率和回款率，实现经营业绩的稳定增长。

## 六、与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约行为。

## 七、公司独立经营情况

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

公司对外担保符合公司章程及公司担保管理的有关制度，不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

## 八、非经营性往来占款或资金拆借

2016年12月31日，公司其他应收账款为190.42亿元。其中，非经营性其他应收款金额为91.17亿元，公司的非经营性往来占款或资金拆借主要情况如下表所示：

单位：亿元

客户名称	与本公司关系	分类	金额	占其他应收款比例	占用原因
越秀地产股份有限公司 (控股股东之母公司)	关联方	非经营性	28.90	15.18%	资金往来
栢盈国际集团有限公司 (越秀地产100%控股子公司)	关联方	非经营性	23.62	12.41%	资金往来(代收子公司股权出售款)
雅康投资有限公司 (越秀地产100%控股子公司)	关联方	非经营性	24.72	12.98%	资金往来
城市建设开发集团(中国)有限公司 (越秀地产100%控股子公司)	关联方	非经营性	7.55	3.97%	资金往来
其他越秀地产100%控股子公司	关联方	非经营性	5.74	3.01%	资金往来
广州市城市建设开发集团有限公司	关联方	非经营性	0.20	0.10%	资金往来
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	关联方	非经营性	0.18	0.09%	资金往来

客户名称	与本公司关系	分类	金额	占其他应收款比例	占用原因
广州市祥发房地产有限公司	关联方	非经营性	0.08	0.04%	资金往来
广州越秀城建国际金融中心有限公司	关联方	非经营性	0.08	0.04%	资金往来
广州祥荷房地产开发有限公司	关联方	非经营性	0.05	0.03%	资金往来
广州市湾华城市房产有限公司	关联方	非经营性	0.04	0.02%	资金往来
广州市安威城市房产有限公司	关联方	非经营性	0.00	0.00%	资金往来
合计	-	-	91.17	47.88%	-

截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在关联方以外的其他公司非经营性往来占款或资金拆借情况。

1、公司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。一般而言，公司对同一控制下主体之间的非经营性往来，公司将按相关规定，经财务部审核后实施；公司不对无股权关系主体借出款项、代开信用证等，如因特殊情况需进行的事项，不论金额大小，一律须经董事会讨论通过后实施。

2、非经营性其他应收款的主要构成、形成原因、报告期回款情况和回款安排等

截至 2016 年 12 月 31 日，公司非经营性其他应收款主要是公司与关联方之间因资金往来而形成的。截至 2016 年 12 月 31 日，公司前 4 大非经营性其他应收款情况如下表所示：

单位：亿元

序号	单位名称	金额	形成原因	报告期回款情况	报告期新增情况	回款安排
1	越秀地产股份有限公司	28.90	资金往来	-	28.90	协议借款期限为 5 年，双方协商可提前还款
2	雅康投资有限公司	24.72	资金往来	-	--	公司已通知债务人，具体还款计划正在协商
3	栢盈国际集团有限公司	23.62	资金往来（代收子公司股权出售款）	-	23.62	具体还款方式及计划正在协商
4	城市建设开发集团（中国）有限公司	7.55	资金往来	-	-	公司已通知债务人，具体还款计划正在协商
	合计	84.79		-	52.52	-

公司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，公司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

末其他应收款余额较大。

3、在本次债券存续期内，公司不排除还将涉及新增非经营性往来的可能性。若涉及新增非经营性往来或资金拆借事项，公司将继续按照公司相关制度及其内部审批流程履行相应的决策程序。

4、根据公司出具的《广州市城市建设开发有限公司关于新增非经营性往来占款或资金拆借事项的说明》，在本次债券存续期内，公司将加强对非经营性往来占款或资金拆借规模的严格控制，加强与往来单位的沟通交流，督促往来单位按约履行偿还义务。对或将发生的新增非经营性往来占款或资金拆借事项的情况，公司将继续履行《募集说明书》中的承诺与安排：

首先，公司将严格按照募集说明书的约定将募集的资金用于偿还金融机构借款和补充公司流动资金，不用于新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

其次，如在债券存续期内，公司新增较大金额的非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格按照公司相关制度的有关规定，认真履行公司内部决策程序，并按照公司内部控制制度管理非经营性往来占款或资金拆借业务。

最后，公司将严格按照《募集说明书》、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等相关规定履行信息披露义务，及时、完整地对外披露新增非经营性往来占款或资金拆借相关事项。

在债券存续期内，公司将严格遵守以上募集资金使用的监管隔离机制，以符合《公司债券发行与交易管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”规定，确保募集资金用于约定的用途。

## 九、公司治理情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。



## 第五节 重大事项

### 一、重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在重大诉讼、仲裁或重大行政处罚。

### 二、破产重整事项

截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在破产重整事项。

### 三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

### 四、公司控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员违法违规情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情形，公司董事和高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形。

### 五、其他重大事项及重大资产负债表日后事项

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；	是
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

序号	相关事项	报告期内是否发生前述事项
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

报告期内，公司已分别于 2016 年 11 月 9 日和 2017 年 1 月 25 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）发布《广州市城市建设开发有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》和《广州市城市建设开发有限公司关于变更总经理的公告》，提醒投资者关注。

除此之外，公司不存在其他公司董事会或有权机构判断为重大的事项，公司亦无需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 第六节 财务报告

一、公司 2016 年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表以及财务报表重要项目的附注。

二、担保人广州越秀集团有限公司 2016 年度财务报告已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，包括资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益（股东权益）变动表以及财务报表重要项目的附注。

## 第七节 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（如有）。

以上备查文件的备置地点：公司财务部

广州市城市建设开发有限公司



2017年4月28日

广州市城市建设开发有限公司

2016 年度财务报表及审计报告



广州市城市建设开发有限公司

2016 年度财务报表及审计报告



内容	页码
审计报告	1 - 2
2016 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 - 77

## 审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10111 号  
(第一页, 共二页)

广州市城市建设开发有限公司董事会:

我们审计了后附的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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司所有者权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (2) 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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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。

普华永道中天审字(2017)第 10111 号  
(第二页, 共二页)

### 三、审计意见

我们认为, 上述贵公司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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 四、使用的限制

本审计报告仅作为贵公司公开发行人公司债券事宜之用。除此之外, 本审计报告不适用于任何其他目的。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师



王斌

中国·上海市  
2017年4月27日

注册会计师



董转星



广州市城市建设开发有限公司



2016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	2016年12月31日 合并	2015年12月31日 合并
<b>流动资产</b>			
货币资金	七(1)	20,731,524,036	14,408,462,941
应收账款	七(2)(a)	35,902,703	30,907,170
预付款项	七(3)	5,146,118,207	11,891,092,203
其他应收款	七(2)(b)	19,042,311,774	9,361,469,743
存货	七(4)	53,638,517,238	49,494,844,070
划分为持有待售的资产	七(5)	-	36,586,667
其他流动资产	七(6)	1,575,893,292	1,318,542,144
<b>流动资产合计</b>		<b>100,170,267,250</b>	<b>86,541,904,938</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	七(7)	1,185,707,533	988,374,533
长期股权投资	七(8)	4,293,341,152	1,730,830,757
投资性房地产	七(9)	12,825,250,000	12,700,940,000
固定资产	七(10)	215,646,008	238,975,901
在建工程	七(11)	1,338,750,958	899,720,628
无形资产	七(12)	249,970,844	256,029,737
递延所得税资产	七(20)	220,409,105	207,150,603
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,329,075,600</b>	<b>17,022,022,159</b>
<b>资产总计</b>		<b>120,499,342,850</b>	<b>103,563,927,097</b>

广州市城市建设开发有限公司

2016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	2016年12月31日 合并	2015年12月31日 合并
<b>流动负债</b>			
短期借款	七(13)	485,500,000	150,000,000
应付票据	七(14)	7,128,993	64,281,508
应付账款		9,206,220,120	8,409,848,249
预收款项		16,121,593,903	13,902,459,820
应付职工薪酬	七(15)	238,458,266	206,872,161
应交税费	七(16)	3,600,877,536	2,412,861,306
应付利息		83,940,548	-
应付股利		761,276,699	761,276,699
其他应付款	七(17)	19,779,471,668	19,687,805,987
一年内到期的非流动负债	七(18)	3,412,000,000	2,060,050,000
<b>流动负债合计</b>		<b>53,696,467,733</b>	<b>47,655,475,730</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	七(18)	14,229,300,000	14,710,933,700
应付债券	七(19)	7,970,189,624	-
递延所得税负债	七(20)	1,719,003,840	1,836,651,801
递延收益	七(21)	59,212,130	61,006,435
其他非流动负债	七(22)	1,053,040,358	1,744,444,028
<b>非流动负债合计</b>		<b>25,030,745,952</b>	<b>18,353,035,964</b>
<b>负债合计</b>		<b>78,727,213,685</b>	<b>66,008,511,694</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(23)	21,884,383,110	21,953,823,210
其他综合收益		791,735,670	643,735,920
盈余公积	七(24)	79,102,272	79,102,272
未分配利润	七(25)	13,972,571,507	11,632,232,819
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>38,636,402,559</b>	<b>36,217,504,021</b>
少数股东权益		3,135,726,606	1,337,911,302
<b>所有者权益合计</b>		<b>41,772,129,165</b>	<b>37,555,415,403</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>120,499,342,850</b>	<b>103,563,927,097</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:

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:

*(Handwritten signature)*

广州市城市建设开发有限公司



2016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	2016年12月31日 公司	2015年12月31日 公司
<b>流动资产</b>			
货币资金	十六(5)	11,110,314,274	1,592,341,598
应收账款	十六(1)	2,813,037	8,800,204
预付款项		214,782	214,782
其他应收款	十六(2)	28,496,411,273	14,963,340,367
存货		3,066,756,605	4,584,342,341
其他流动资产		-	13,051,815
<b>流动资产合计</b>		<b>43,676,509,971</b>	<b>21,162,091,107</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	七(7)	1,185,707,533	988,374,533
长期股权投资	十六(3)	26,649,811,383	27,910,351,383
投资性房地产		6,823,260,000	6,670,770,000
固定资产		90,676,387	98,039,976
在建工程		119,383,700	91,780,390
无形资产		185,214,322	189,628,524
<b>非流动资产合计</b>		<b>35,054,053,325</b>	<b>35,948,944,806</b>
<b>资产总计</b>		<b>78,730,563,296</b>	<b>57,111,035,913</b>

广州市城市建设开发有限公司



2016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	2016年12月31日 公司	2015年12月31日 公司
<b>流动负债</b>			
应付利息		83,940,548	-
应付账款		2,525,867,389	3,178,361,686
预收款项		472,053,087	856,147,413
应付职工薪酬		110,510,735	77,719,953
应交税费		1,227,915,095	1,262,502,942
应付股利		599,151,445	599,151,445
其他应付款		24,806,952,045	14,691,716,244
一年内到期的非流动负债		100,000,000	450,000,000
<b>流动负债合计</b>		<b>29,926,390,344</b>	<b>21,115,599,683</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		3,500,000,000	336,303,700
应付债券		7,970,189,624	-
递延所得税负债		1,373,914,413	1,132,860,332
递延收益	七(21)	59,212,130	61,006,437
其他非流动负债		166,401,647	267,675,205
<b>非流动负债合计</b>		<b>13,069,717,814</b>	<b>1,797,845,674</b>
<b>负债合计</b>		<b>42,996,108,158</b>	<b>22,913,445,357</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		791,735,670	643,735,920
盈余公积		79,102,272	79,102,272
未分配利润		7,090,596,474	5,701,731,642
<b>所有者权益合计</b>		<b>35,734,455,138</b>	<b>34,197,590,556</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>78,730,563,296</b>	<b>57,111,035,913</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:

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:

*(Handwritten signature)*

广州市城市建设开发有限公司

2016 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	2016 年度 合并	2015 年度 合并
一、营业收入	七(26)	20,659,417,906	21,916,940,148
减: 营业成本	七(26)	(15,033,222,431)	(15,695,295,630)
税金及附加	七(27)	(1,608,675,204)	(2,034,515,458)
销售费用	七(29)	(605,801,755)	(654,805,649)
管理费用	七(29)	(733,440,935)	(687,204,345)
财务费用-净额	七(28)	(249,325,865)	(350,980,894)
资产减值损失	七(30)	(240,243,412)	(251,259,781)
加: 公允价值变动(损失)/收益	七(31)	(312,374,664)	392,825,503
投资收益	七(32)	1,168,071,316	21,837,781
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		26,950,396	21,837,781
二、营业利润		3,044,314,953	2,657,541,375
加: 营业外收入	七(33)	139,889,452	124,223,786
其中: 非流动资产处置利得		34,492,340	88,192,828
减: 营业外支出	七(33)	(7,627,741)	(7,925,378)
其中: 非流动资产处置损失		(88,049)	(13,790)
三、利润总额		3,176,576,664	2,773,839,783
减: 所得税费用	七(34)	(758,163,738)	(700,718,236)
四、净利润		2,418,412,926	2,073,121,547
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	九(2)	5,284,061	214,378,597
归属于母公司股东的净利润		2,340,338,888	1,957,707,510
少数股东损益		78,074,038	115,414,037
五、其他综合收益的税后净额	七(35)	147,999,750	42,217,763
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		147,999,750	42,217,763
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		147,999,750	42,217,763
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
六、综合收益总额		2,566,412,676	2,115,339,310
归属于母公司股东的综合收益总额		2,488,338,638	1,999,925,273
归属于少数股东的综合收益总额		78,074,038	115,414,037

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:

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:

*(Handwritten signature)*

广州市城市建设开发有限公司

2016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	2016年度 公司	2015年度 公司
一、营业收入	十六(4)	2,293,931,472	4,420,695,376
减：营业成本	十六(4)	(1,375,034,659)	(3,275,042,439)
营业税金及附加		(200,778,205)	(509,221,954)
销售费用		(64,113,361)	(51,821,607)
管理费用		(278,293,481)	(251,981,904)
财务费用-净额		(302,458,022)	(140,859,273)
资产减值损失		-	(251,259,781)
加：公允价值变动收益		282,245,678	1,171,528,368
投资收益(损失)		1,221,995,312	(921,743)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		1,579,498,764	1,051,115,043
加：营业外收入		41,697,796	91,190,154
其中：非流动资产处置利得		29,968,167	76,850,051
减：营业外支出		(2,866,580)	(3,713,489)
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,618,327,980	1,138,591,708
减：所得税费用		(229,463,148)	(290,753,705)
四、净利润		1,388,864,832	847,838,003
五、其他综合收益的税后净额	七(35)	147,999,750	42,217,763
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		147,999,750	42,217,763
六、综合收益总额		1,536,864,582	890,055,765

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：

*Handwritten signature*

会计机构负责人：

*Handwritten signature*

广州市城市建设开发有限公司



2016 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	2016 年度 合并	2015 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		25,072,260,357	21,164,104,784
收到其他与经营活动有关的现金		352,849,150	357,394,863
经营活动现金流入小计		25,425,109,507	21,521,499,647
购买商品、接受劳务支付的现金		(12,393,180,648)	(20,812,444,659)
支付给职工以及为职工支付的现金		(980,333,354)	(925,841,704)
支付的各项税费		(3,325,754,712)	(3,017,602,249)
支付其他与经营活动有关的现金		(485,600,217)	(389,055,090)
经营活动现金流出小计		(17,184,868,931)	(25,144,943,702)
经营活动产生的现金流量净额	1.(36)	8,240,240,576	(3,623,444,055)
<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		1,673,572,643	-
处置固定资产、无形资产、划分为持有待售的资产和其他长期资产而收回的现金净额		258,830,016	201,551,312
投资活动现金流入小计		1,930,402,659	201,551,312
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金		(1,038,892,002)	(1,506,655,670)
取得子公司支付的现金		(4,313,167,154)	(691,108,889)
投资支付的现金		(208,100,000)	(1,277,144,921)
支付的其他与投资活动有关的现金		(8,640,424,009)	(1,994,790,178)
投资活动现金流出小计		(14,200,583,165)	(5,469,697,658)
投资活动产生的现金流量净额		(12,270,180,506)	(5,268,146,346)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		55,200,000	3,335,115,556
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金		55,200,000	525,335,548
发行债券收到的现金		7,968,000,000	-
取得借款收到的现金		12,663,250,000	12,852,387,700
收到其他与筹资活动有关的现金		3,561,330,800	5,585,898,599
筹资活动现金流入小计		24,247,780,800	21,773,391,855
偿还债务支付的现金		(11,457,433,700)	(8,640,111,774)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,145,778,891)	(1,020,516,554)
筹资活动现金流出小计		(12,603,212,591)	(9,660,628,328)
筹资活动产生的现金流量净额		11,644,568,209	12,112,763,527
四、汇率变动对现金的影响		449,243	15,962,369
五、现金净变动额	七(36)	7,615,077,522	3,237,135,215
加：年初现金余额		8,786,892,758	5,548,757,543
六、年末现金余额	七(36)	16,400,970,280	8,785,892,758

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：

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*

广州市城市建设开发有限公司

2016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	2016年度 公司	2015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		2,033,660,388	3,916,644,356
收到其他与经营活动有关的现金		222,935,334	158,211,549
经营活动现金流入小计		2,256,595,722	4,074,855,905
购建商品,接受劳务支付的现金		(584,684,829)	(144,587,843)
支付给职工以及为职工支付的现金		(93,948,675)	(135,762,352)
支付的各项税费		(451,838,047)	(870,347,131)
支付其他与经营活动有关的现金		(135,205,357)	(111,548,684)
经营活动现金流出小计		(1,265,656,908)	(1,262,246,010)
经营活动产生的现金流量净额	十六(5)	990,938,814	2,812,609,895
<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		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		160,159,929	179,672,334
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,677,639,107	-
投资活动现金流入小计		1,909,135,404	179,672,334
购建固定资产、投资性房地产、无形资产 所支付的现金		(44,954,310)	(918,682,475)
投资支付的现金		(10,000,000)	-
支付的其他与投资活动有关的现金		(12,146,680,174)	(2,859,521,369)
投资活动现金流出小计		(12,201,634,484)	(3,778,203,844)
投资活动产生的现金流量净额		(10,292,499,080)	(3,598,531,510)
<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	1,494,570,080
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	4,066,840,847
筹资活动现金流入小计		19,941,972,211	5,561,410,927
偿还债务支付的现金		(786,303,700)	(3,818,798,762)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(292,093,548)	(123,967,267)
筹资活动现金流出小计		(1,078,397,248)	(3,942,766,029)
筹资活动产生的现金流量净额		18,863,574,963	1,618,644,898
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		7,126	1,293
<b>五、现金净变动额</b>			
如:年初现金余额	十六(5)	9,562,021,823	832,724,576
		1,422,193,097	589,468,521
<b>六、年末现金余额</b>			
	十六(5)	10,984,214,920	1,422,193,097

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:

*[Handwritten signature]*

会计机构负责人:

*[Handwritten signature]*



广州市城市建设开发有限公司



2016 年度合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
2014 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	18,942,950,203	601,518,157	79,102,272	9,752,875,346	32,143,842,019
同一控制下企业合并	九(2)	-	37,576,822	-	-	(78,350,237)	(38,881,482)
2015 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	18,980,527,025	601,518,157	79,102,272	9,674,525,109	32,104,960,537
2015 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润							
其他综合收益	七(35)	-	-	-	-	1,957,707,510	2,073,121,547
综合收益总额合计				42,217,763			42,217,763
股东投入和减少资本				42,217,763		1,957,707,510	2,115,339,310
股东投入资本	七(23)	-	2,809,780,008	-	-	-	3,335,115,556
与子公司少数股东的交易	七(23)	-	163,516,177	-	-	-	(163,516,177)
2015 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	21,953,823,210	643,735,920	79,102,272	11,632,232,619	37,555,415,403

广州市城市建设开发有限公司



2016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	
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
2016年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	2,340,338,888	2,418,412,928
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		-	-	147,999,750	-	2,340,338,888	2,566,412,678
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
非同一控制下的企业合并	九(1)(b)	-	-	-	-	-	55,200,000
同一控制下的企业合并	七(23)	-	(69,440,100)	-	-	-	1,733,080,050
利润分配		-	-	-	-	-	(69,440,100)
对所有者的分配:	七(25)	-	-	-	-	-	(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

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:

*[Signature]*

会计机构负责人:

*[Signature]*

广州市城市建设开发有限公司

2016 年度公司所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)



项 目	附注	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
2015 年 1 月 1 日年初余额		1,908,610,000	-	601,516,157	79,102,272	4,853,893,639	7,443,124,068
2015 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润							
其他综合收益	七(35)			42,217,763		847,838,003	847,838,003
综合收益总额合计				42,217,763		847,838,003	42,217,763
同一控制下企业合并			25,700,894,545				25,700,894,545
与公司少数股东的交易			163,516,177				163,516,177
2015 年 12 月 31 日年末余额		1,908,610,000	25,864,410,722	643,735,920	79,102,272	5,701,731,642	34,197,590,556
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							
其他综合收益	七(35)			147,999,750		1,388,864,832	1,388,864,832
综合收益总额合计				147,999,750		1,388,864,832	1,388,864,832
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

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:

*(Signature)*

会计机构负责人:

*(Signature)*

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2016 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。

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 2016 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 2017 年 4 月 27 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。

财务报表附注

2016 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。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 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。

(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。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (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。

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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(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。

#### 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或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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。

#### 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 50 年	5%	1.9%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。

#### 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

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。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (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。

##### (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。

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

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。

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。

#### 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)

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

##### (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。

#### 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，是指企业取得的、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，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

##### (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。

##### (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。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。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (23) 企业合并(续)

##### (b) 非同一控制下的企业合并(续)

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。

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。



#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (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) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；(二)本集团已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；(三)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(四)该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

##### (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：

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(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。

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) 固定资产的折旧

本集团的自用物业于建成当日起按年限平均法在预计可使用年限内计提折旧，并考虑有关的预计净残值。预计可使用年限反映本集团董事估计就本集团拟从自用物业获得未来经济利益的年限。

(f) 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)。

财务报表附注

2016 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

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

### 六 子公司

#### (1) 2016 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
武汉市东源实业有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
武汉东伟置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉东焱置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉炎胜置业有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州裕悦投资管理有限公司(a)	中国	投资管理	100%	100%
杭州慧乐实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州诚鉴实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州松炎实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州松炬实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州炎盛实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州桑煜实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
杭州东桂房地产有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州春焱实业投资有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
青岛宏秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	97%	100%
广州安潭实业发展有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
广州速棠实业发展有限公司(a)	中国	实业投资	100%	100%
江门越佳房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	99%	100%
武汉东雄置业发展有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉越武房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	51%	60%
舟山宏智经济信息咨询有限公司(a)	中国	工程咨询	100%	100%
舟山欣德商贸发展有限公司(b)	中国	实业投资	50%	60%
杭州慧盛企业管理有限公司(b)	中国	管理咨询	50%	60%
太仓和融商贸有限公司(b)	中国	商品销售	50%	60%
苏州向东岛房地产开发有限公司(b)	中国	房地产开发	50%	60%
青岛鸿星房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	0%	100%
广州晟昌投资管理有限公司(c)	中国	投资管理	0%	100%
广州榕永投资管理有限公司(c)	中国	投资管理	0%	100%
广州展康投资管理有限公司(c)	中国	投资管理	0%	100%
广州越秀商业地产投资管理有限公司(c)	中国	投资管理	0%	100%
杭州旭泰投资管理合伙企业(有限合伙)(c)	中国	投资管理	0%	100%
青岛合进投资合伙企业(有限合伙)(c)	中国	投资管理	0%	100%
武汉市锦焱实业投资合伙企业(有限合伙)(c)	中国	实业投资	0%	100%
江门市鼎焱实业投资中心(有限合伙)(c)	中国	实业投资	0%	100%
广州中源慧富房地产开发有限公司(d)	中国	房地产开发	100%	100%
广州城建开发装饰有限公司(e)	中国	装饰设计	0%	100%
广州华源科技投资有限公司(e)	中国	投资控股	0%	100%

(a) 该等公司为本集团本年度新成立的子公司。

(b) 该等公司于 2016 年通过非同一控制下企业合并的方式纳入合并范围(附注九(1))。

(c) 该等公司为本集团通过一揽子协议安排而控制的公司于 2016 年度新成立的子公司。

(d) 该等公司为本集团通过同一控制下企业合并的方式纳入合并范围(附注九(2))。

(e) 该等公司为本集团通过一揽子协议安排而控制的公司于 2016 年通过同一控制下企业合并的方式将该等公司纳入合并范围(附注九(2))

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	472,246	597,525
银行存款	20,723,922,797	14,343,583,908
其他货币资金	7,128,993	64,281,508
	<u>20,731,524,036</u>	<u>14,408,462,941</u>

(2) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2015 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日
应收账款	<u>39,712,284</u>	本年增加	本年减少	<u>44,707,817</u>
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	-	-	<u>(8,805,114)</u>
	<u>30,907,170</u>			<u>35,902,703</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	33,558,753	75%	-	28,469,143	72%	-
一到二年	1,673,739	4%	-	1,755,944	4%	-
二到三年	72,539	-	-	123,467	-	-
三年以上	9,402,766	21%	(8,805,114)	9,383,730	24%	(8,805,114)
	<u>44,707,817</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>39,712,284</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款 12,658,855 元(2015 年 12 月 31 日：12,471,856 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

2016 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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	3,490,073	8%	(910,336)	9,575,619	24%	(910,336)
物业管理	29,201,310	65%	-	18,830,656	47%	-
装饰工程款	2,225,896	5%	-	1,080,550	3%	-
其他	9,790,538	22%	(7,894,778)	10,225,459	26%	(7,894,778)
	<u>44,707,817</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>39,712,284</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

(b) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注十(4)(a))	15,487,982,967	8,289,763,476
应收少数股东及其关联方款项(i)	2,657,141,770	205,800,000
物业专项维修资金	135,897,122	114,001,585
保证金和押金	195,953,663	87,049,282
代垫费用	103,228,079	70,118,239
其他	462,108,173	594,737,161
	<u>19,042,311,774</u>	<u>9,361,469,743</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>19,042,311,774</u>	<u>9,361,469,743</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。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	14,902,753,275	78%	-	3,945,861,930	42%	-
一到二年	1,783,094,703	9%	-	662,852,278	7%	-
二到三年	96,111,818	1%	-	245,894,679	3%	-
三年以上	2,260,351,978	12%	-	4,506,860,856	48%	-
	<u>19,042,311,774</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>9,361,469,743</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 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	2016 年 12 月 31 日			2015 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	2,611,139,570	51%	-	9,356,134,976	79%	-
一到二年	21,340	-	-	-	-	-
二到三年	-	-	-	2,534,737,300	21%	-
三年以上	2,534,957,297	49%	-	219,927	-	-
	<u>5,146,118,207</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>11,891,092,203</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。

(4) 存货

	2015 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
成本-				
已完工开发产品	12,640,832,492		12,375,320,311	
在建开发产品	<u>37,105,752,033</u>		<u>41,587,262,027</u>	
	49,746,584,525		53,962,582,338	
		本年计提	本年转销	
减：存货跌价准备				
已完工开发产品	<u>(251,740,455)</u>	<u>(240,243,412)</u>	<u>167,918,767</u>	<u>(324,065,100)</u>
	<u>49,494,844,070</u>			<u>53,638,517,238</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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 2016 年 12 月 31 日, 资本化计入在建开发产品的借款利息余额为 1,948,903,461 元(2015 年 12 月 31 日: 1,342,354,085 元);

2016 年度, 本集团资本化计入在建开发产品的借款利息金额为 954,621,833 元(2015 年度: 705,234,717 元); 用于确定借款利息资本化利息的资本化率为年利率为 4.39%(2015 年度: 4.81%)。

于 2016 年 12 月 31 日净值为 11,213,188,096 元(2015 年 12 月 31 日: 30,112,848,000 元)的存货作为长期借款的抵押物(附注七(18))。

(5) 划分为持有待售的资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
固定资产	-	36,586,667

于 2015 年 6 月 8 日, 经董事会批准, 本公司与广州恒洛投资管理有限公司签订不可撤销的转让协议, 将本公司持有的物业—广州海的城酒店转让予广州恒洛投资管理有限公司, 该资产转让交易已经在 2016 年完成, 本集团确认处置利得 48,509,702 元(附注七(33)(a))。

(6) 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	733,822,757	623,793,679
预缴营业税	422,448,296	567,393,038
预缴企业所得税	189,409,310	76,548,316
预缴增值税	100,208,741	-
待抵扣进项税额	88,540,960	-
预缴其他税项	41,463,228	50,807,111
	<u>1,575,893,292</u>	<u>1,318,542,144</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
——可供出售权益工具	1,182,452,000	985,119,000
以成本计量		
——可供出售权益工具(a)	3,255,533	3,255,533
	<u>1,185,707,533</u>	<u>988,374,533</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。

(8) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合营企业(a)	1,640,916,512	1,581,630,757
联营企业(b)	2,652,424,640	149,200,000
	<u>4,293,341,152</u>	<u>1,730,830,757</u>

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	追加投资	按权益法 调整的净损益	2016 年 12 月 31 日
广州越采房地产开发有限公司	355,556,650	-	81,018,101	436,574,751
广州中耀实业投资有限公司	1,225,074,107	-	(20,732,346)	1,204,341,761
广州市晖邦置业有限公司	1,000,000	4,000,000	(5,000,000)	-
	<u>1,581,630,757</u>	<u>4,000,000</u>	<u>55,285,755</u>	<u>1,640,916,512</u>

本集团没有单独重要的合营企业。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	追加投资	其他增加	按权益法 调整的净损益	2016 年 12 月 31 日
武汉康景实业投资有限公司(i)	-	-	-	5,420,135	5,420,135
广州宏嘉房地产开发有限公司(i)	50,100,000	-	-	(498,901)	49,601,099
广州宏轩房地产开发有限公司(i)	50,100,000	-	-	(901,179)	49,198,821
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000	-	-	(15,866,963)	33,133,037
广州宏胜房地产开发有限公司(ii)	-	-	2,327,460,000	(10,477,852)	2,316,982,148
广州悦序网络科技有限公司	-	4,000,000	-	(1,130,338)	2,869,662
杭州龙禧房地产开发有限公司	-	150,000,000	-	(4,201,106)	145,798,894
广州璟晖房地产开发有限公司	-	50,100,000	-	(679,156)	49,420,844
	<u>149,200,000</u>	<u>204,100,000</u>	<u>2,327,460,000</u>	<u>(28,335,380)</u>	<u>2,652,424,640</u>

- (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和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，广州宏嘉房地产开发有限公司董事会 6 名董事中的 1 名由本集团任命，广州宏轩房地产开发有限公司董事会 6 名董事中的 1 名由本集团任命，广州璟晖房地产开发有限公司董事会 6 名董事中的 1 名由本集团任命，从而本集团董事认为本集团能够对该四家公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 于 2016 年 6 月 28 日，本集团出售了原 100%控股子公司广州宏胜房地产开发有限公司(“宏胜公司”)51%的权益，并任命了宏胜公司董事会 3 名董事中的 1 名董事，故将其作为联营企业核算(附注九(1)(a))。
- (iii) 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

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 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

	2016 年度	2015 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>1,640,916,512</u>	<u>1,581,630,757</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	55,285,755	18,933,130
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>55,285,755</u>	<u>18,933,130</u>
	2016 年度	2015 年度
联营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>2,652,424,640</u>	<u>149,200,000</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润	(28,335,360)	2,904,651
其他综合收益	-	-
综合(亏损)/收益总额	<u>(28,335,360)</u>	<u>2,904,651</u>

(9) 投资性房地产

	已完工投资物业	未完工投资物业	合计
2015 年 12 月 31 日	11,369,940,000	1,331,000,000	12,700,940,000
本年增加	-	572,646,260	572,646,260
公允价值变动	(312,374,664)	-	(312,374,664)
本年处置	(135,961,596)	-	(135,961,596)
从在建投资性房地产转入完工投资性房地产	1,903,646,260	(1,903,646,260)	-
2016 年 12 月 31 日	<u>12,825,250,000</u>	<u>-</u>	<u>12,825,250,000</u>

于 2016 年 12 月 31 日，无投资性房地产作为长期借款的抵押物(2015 年 12 月 31 日：净值为 5,537,574,000 元)(附注七(18))。

2016 年度，本集团处置了账面价值 135,961,596 元(2015 年度：109,416,522 元)的投资性房地产，处置收益为 34,076,357 元(2015 年度：88,192,828 元)(附注七(33)(a))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2015 年 12 月 31 日	492,592,145	61,680,937	90,474,706	644,747,788
本年购置	2,617,712	2,359,030	7,226,698	12,203,440
本年处置及报废	(3,056,770)	(5,882,365)	(3,762,273)	(12,701,408)
2016 年 12 月 31 日	<u>492,153,087</u>	<u>58,157,602</u>	<u>93,939,131</u>	<u>644,249,820</u>
累计折旧				
2015 年 12 月 31 日	(230,591,321)	(49,643,317)	(60,234,022)	(340,468,660)
本年计提	(20,374,557)	(3,516,393)	(10,274,623)	(34,165,573)
本年处置及报废	2,467,064	5,872,364	2,994,220	11,333,648
2016 年 12 月 31 日	<u>(248,498,814)</u>	<u>(47,287,346)</u>	<u>(67,514,425)</u>	<u>(363,300,585)</u>
减值准备				
2015 年 12 月 31 日	(65,303,227)	-	-	(65,303,227)
2016 年 12 月 31 日	<u>(65,303,227)</u>	-	-	<u>(65,303,227)</u>
净值				
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>
2015 年 12 月 31 日	<u>196,697,597</u>	<u>12,037,620</u>	<u>30,240,684</u>	<u>238,975,901</u>

于 2016 年 12 月 31 日, 无房屋及建筑物作为长期借款的抵押物(2015 年 12 月 31 日: 净值为 83,548,000 元)(附注七(18))。

2016 年度及 2015 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:

	2016 年度	2015 年度
营业成本	18,113,580	20,659,175
销售费用	490,271	696,774
管理费用	15,561,722	13,613,967
	<u>34,165,573</u>	<u>34,969,916</u>

(11) 在建工程

工程名称-	2015 年 12 月 31 日	本年增加	2016 年 12 月 31 日
酒店工程	<u>899,720,628</u>	<u>439,030,330</u>	<u>1,338,750,958</u>

于 2016 年 12 月 31 日, 净值为 571,798,824 元(2015 年 12 月 31 日: 543,455,000 元)的房屋建筑物作为长期借款的抵押物(附注七(18))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(12) 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
2015 年 12 月 31 日	45,534,239	280,552,198	326,086,437
本年购置	15,011,972	-	15,011,972
2016 年 12 月 31 日	60,546,211	280,552,198	341,098,409
累计摊销			
2015 年 12 月 31 日	(33,962,814)	(36,093,886)	(70,056,700)
本年摊销	(9,938,665)	(11,132,200)	(21,070,865)
2016 年 12 月 31 日	(43,901,479)	(47,226,086)	(91,127,565)
净值			
2016 年 12 月 31 日	16,644,732	233,326,112	249,970,844
2015 年 12 月 31 日	11,571,425	244,458,312	256,029,737

于 2016 年 12 月 31 日，净值约为 7,287,740 元(2015 年 12 月 31 日：7,288,000 元)的土地使用权作为长期借款的抵押物(附注七(18))。

(13) 短期借款

	币种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	485,500,000	150,000,000

于 2016 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 4.45%(2015 年 12 月 31 日：5.54%)。

(14) 应付票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	7,128,993	64,281,508

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

(15) 应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	238,458,266	206,872,161
应付设定提存计划(b)	-	-
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>238,458,266</u>	<u>206,872,161</u>

(a) 短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	139,605,489	743,405,412	(714,592,330)	168,418,571
职工福利费	62,000,901	64,723,089	(62,178,950)	64,545,040
社会保险费	-	31,707,793	(31,707,793)	-
其中：医疗保险费	-	28,777,961	(28,777,961)	-
工伤保险费	-	987,595	(987,595)	-
生育保险费	-	1,942,237	(1,942,237)	-
住房公积金	-	37,618,171	(37,618,171)	-
工会经费和职工教育经费	-	17,782,776	(17,782,776)	-
其他短期薪酬	5,265,771	27,246,255	(27,017,371)	5,494,655
	<u>206,872,161</u>	<u>922,483,436</u>	<u>(890,897,391)</u>	<u>238,458,266</u>

(b) 设定提存计划

	2016 年度		2015 年度	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	61,403,197	-	64,253,359	-
失业保险费	1,322,313	-	4,614,321	-
	<u>62,725,510</u>	<u>-</u>	<u>68,867,680</u>	<u>-</u>

(c) 应付辞退福利

2016 年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 25,528,639 元，该辞退福利已于 2016 年度全额支付(2015 年：无)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,990,130,369	1,469,430,798
应交企业所得税	935,067,878	885,683,874
应交营业税	28,497,256	11,809,580
未交增值税	549,180,380	-
其他	98,001,653	45,957,054
	<u>3,600,877,536</u>	<u>2,412,881,306</u>

(17) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付关联方(附注十(4)(b))	14,510,334,163	15,861,325,282
委托借款(a)	2,271,573,056	2,195,004,000
应付少数股东及其关联方款项(b)	1,185,949,556	438,529,886
应付工程保证金	380,281,733	302,139,457
拍地合作款	375,300,000	-
应付销售中介费	196,527,033	161,742,997
代收业主款项	166,842,615	101,914,730
展销诚意金	153,301,539	128,749,382
其他	539,361,973	498,400,253
	<u>19,779,471,668</u>	<u>19,687,805,987</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，无固定偿还日期。

(b) 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

2016 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) 长期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	3,366,300,000	13,604,003,700
保证(b)	1,287,000,000	1,300,000,000
信用借款	12,988,000,000	1,866,980,000
	17,641,300,000	16,770,983,700
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(25,000,000)	(1,331,050,000)
保证	(1,287,000,000)	-
信用借款	(2,100,000,000)	(729,000,000)
	<u>14,229,300,000</u>	<u>14,710,933,700</u>

(a) 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(于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押借款 13,604,003,700 元系由净值为 5,537,574,000 元的投资性房地产，净值为 83,548,000 元的固定资产、净值为 543,455,000 元的在建工程、净值为 30,112,848,000 元的存货及净值为 7,288,000 元的土地使用权作为抵押物)。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，银行保证借款 1,287,000,000 元(2015 年 12 月 31 日：1,300,000,000 元)系由越秀地产股份有限公司提供保证。

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 5.77%(2015 年 12 月 31 日：6.81%)。

(19) 应付债券

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	<u>7,970,189,624</u>	-

经中国证券监督管理委员会证监许可核准，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

2016 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) 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。

(20) 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	20,955,422	83,821,688	62,935,114	251,740,455
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	251,896,934	1,007,587,737	424,747,852	1,098,991,407
可抵扣亏损	183,976,921	735,907,684	114,679,874	458,719,496
	<u>475,358,363</u>	<u>1,901,425,450</u>	<u>620,889,926</u>	<u>2,483,559,699</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

475,358,363

620,889,926

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2021 年	<u>530,086,836</u>	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 递延所得税负债

	2016 年 12 月 31 日		2015 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
投资性房地产及存货公允价值 变动	1,710,039,208	6,840,156,832	2,024,516,871	8,098,075,494
可供出售金融资产公允价值	263,911,890	1,055,647,560	225,872,253	903,489,010
	<u>1,973,951,098</u>	<u>7,895,804,392</u>	<u>2,250,391,124</u>	<u>9,001,564,494</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 1,973,951,098 2,250,391,124

(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:

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	(254,947,258)	220,409,105	(413,739,323)	207,150,603
递延所得税负债	(254,947,258)	1,719,003,840	(413,739,323)	1,836,651,801

(21) 递延收益

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
政府补助 - 二沙岛羽毛球场政府拨款	<u>59,212,130</u>	<u>61,006,435</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造工程，为与资产相关的政府补助。

(22) 其他非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
递延土地增值税	1,007,587,737	1,698,991,407
其他	45,452,621	45,452,621
	<u>1,053,040,358</u>	<u>1,744,444,028</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(23) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价(i)	21,953,823,210	-	(69,440,100)	21,884,383,110
	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
资本溢价(i)	18,980,527,025	2,809,780,008	-	21,953,823,210
		股东投入资本 与子公司少数股东的交易		
		163,516,177		

(i) 如附注九(2)所述, 由于本年发生同一控制下企业合并, 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日资本溢价的金额已经重述, 同时使本期资本溢价减少 45,409,500 元及 24,030,600 元。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

(24) 盈余公积

	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>

	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
储备基金	<u>79,102,272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,102,272</u>

(25) 未分配利润

根据 2016 年 2 月 26 日股东会决议度，本集团之子公司昆山市越秀广电投资发展有限公司向全体股东分配利润 139,875,232 元(2015 年度：无)，其中，向少数股东分配利润 68,538,864 元(2015 年度：无)。

(26) 营业收入和营业成本

	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	19,344,828,439	14,088,802,893	21,072,554,940	14,997,273,320
租金收入	380,506,223	148,679,552	154,929,403	104,182,050
物业管理收入	571,880,930	542,980,587	502,913,560	432,337,085
其他收入	362,202,314	252,759,399	186,542,245	161,503,175
	<u>20,659,417,906</u>	<u>15,033,222,431</u>	<u>21,916,940,148</u>	<u>15,695,295,630</u>

(27) 税金及附加

	2016 年度	2015 年度
营业税	764,111,967	1,123,568,687
土地增值税	709,171,773	768,180,557
城市维护建设税	72,903,096	80,699,473
教育费附加	52,073,640	57,642,480
其他	10,414,728	4,424,261
	<u>1,608,675,204</u>	<u>2,034,515,458</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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) 财务费用 - 净额

	2016 年度	2015 年度
利息支出	1,263,958,901	1,066,922,074
减：资本化利息	(954,621,833)	(705,234,717)
利息费用	309,337,068	361,687,357
减：利息收入	(165,615,321)	(86,315,605)
汇兑损益	96,006,234	67,331,038
手续费	9,597,887	8,278,104
	<u>249,325,868</u>	<u>350,980,894</u>

(29) 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：

	2016 年度	2015 年度
土地及建筑成本	13,694,352,688	14,577,558,198
职工薪酬费用	1,010,737,645	964,651,621
物业管理成本	552,782,828	432,337,085
销售中介费	179,381,294	144,228,916
业务宣传费	141,598,011	184,216,425
物业租赁成本	137,802,225	104,182,050
办公费	117,511,137	113,246,191
装饰工程成本	115,619,579	33,350,670
税金	91,758,188	87,549,129
广告费	60,175,928	131,733,392
折旧和摊销费	55,236,438	53,193,716
租赁费	51,862,835	71,088,901
酒店成本	32,793,917	44,109,451
专业咨询服务费	31,202,418	37,850,028
监理服务成本	13,481,092	13,817,807
业务招待费	12,576,735	14,234,939
差旅费	10,922,359	11,181,721
运输费	10,048,497	13,037,821
修理及维护费	3,782,243	2,175,878
其他	48,929,064	3,561,985
	<u>16,372,555,121</u>	<u>17,037,305,924</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

(30) 资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
坏账损失转回	-	(480,674)
存货跌价损失(附注七(4))	240,243,412	251,740,455
	<u>240,243,412</u>	<u>251,259,781</u>

(31) 公允价值变动(损失)/收益

	2016 年度	2015 年度
投资性房地产	<u>(312,374,664)</u>	<u>392,825,503</u>

(32) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
出售子公司取得的收益(i)	576,680,921	-
视为收购联营企业取得的收益(i)	564,440,000	-
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	26,950,395	21,837,781
	<u>1,168,071,316</u>	<u>21,837,781</u>

(i) 于 2016 年 6 月 28 日，本集团出售子公司宏胜公司产生的处置收益及对剩余股权视为收购的收益(附注九(1)(a))。

(33) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2016 年度	2015 年度
处置投资性房地产利得	34,076,357	88,192,828
处置固定资产利得	415,983	-
处置划分为持有待售的资产利得(附注七(5))	48,509,702	-
违约金收入	45,683,431	22,252,380
其他	11,203,979	13,778,578
	<u>139,889,452</u>	<u>124,223,786</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

(33) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	2016 年度	2015 年度
处置固定资产损失	88,049	13,790
罚款支出	211	56
计划生育奖励款支出	2,623,710	-
赔偿款支出	2,852,522	-
捐赠支出	-	6,300,000
其他	2,063,249	1,611,532
	<u>7,627,741</u>	<u>7,925,378</u>

(34) 所得税费用

	2016 年度	2015 年度
当期所得税	930,305,870	772,142,722
递延所得税	(172,142,132)	(71,424,486)
	<u>758,163,738</u>	<u>700,718,236</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：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	<u>3,176,576,664</u>	<u>2,773,839,783</u>
按适用税率计算的所得 税费用	624,055,836	693,459,946
非应纳税收入	(6,737,599)	(5,459,445)
不可扣除的成本、费用 和损失	8,323,792	12,717,735
当期未确认递延所得税 资产的可抵扣亏损	132,521,709	-
所得税费用	<u>758,163,738</u>	<u>700,718,236</u>



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	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>
	2015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	56,290,351	(14,072,588)	42,217,763
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>56,290,351</u>	<u>(14,072,588)</u>	<u>42,217,763</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

	2016 年度	2015 年度
净利润	2,418,412,926	2,073,121,547
加：资产减值损失	240,243,412	251,259,781
计提的固定资产折旧	34,165,573	34,969,916
无形资产摊销	21,070,865	18,223,800
投资收益	(1,168,071,316)	(21,837,781)
公允价值变动损益	312,374,664	(392,825,503)
处置划分为持有待售的资产 及非流动资产的收益	(82,913,993)	(88,179,038)
财务费用	405,343,302	429,018,395
递延税款变动	(172,142,132)	(71,424,486)
存货的增加	(2,667,539,114)	(2,092,028,642)
经营性应收项目减少/(增加)	5,685,136,009	(1,051,354,546)
经营性应付项目增加/(减少)	3,214,160,380	(2,712,387,498)
经营活动产生的现金流量净额	<u>8,240,240,576</u>	<u>(3,623,444,055)</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年度	2015 年度
现金的年末余额	16,400,970,280	8,785,892,758
减：现金的年初余额	<u>(8,785,892,758)</u>	<u>(5,548,757,543)</u>
现金净增加额	<u>7,615,077,522</u>	<u>3,237,135,215</u>

(c) 现金净变动情况

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	20,731,524,036	14,408,462,941
减：受到限制的存款	<u>(4,330,553,756)</u>	<u>(5,622,570,183)</u>
现金年末余额	<u>16,400,970,280</u>	<u>8,785,892,758</u>

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 2016 年 6 月 28 日，本公司将拥有的宏胜公司 51% 的股权转让予广州联衡置业有限公司(“联衡公司”)和广州云秀房地产有限公司(“云秀公司”)。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	1,677,639,107
减：宏胜公司持有的现金和现金等价物	<u>(4,066,464)</u>
处置收到的现金净额	<u>1,673,572,643</u>

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2016 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)

宏胜公司的净资产

	处置日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	6,684,056,357	6,708,609,106
非流动资产	-	-
流动负债	(3,073,322,302)	(3,105,319,862)
非流动负债	(3,196,032)	-
净资产	<u>3,607,538,023</u>	<u>3,603,289,244</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

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 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	-	6,460,372	71,274,478	692,766,390	(1,069,530,238)	-
对外交易成本	(14,088,802,893)	(148,679,562)	(542,680,587)	(252,759,399)	-	(15,033,222,431)
分部间交易成本	-	(631,471)	(68,093,014)	(869,229,698)	636,004,183	-
税金及附加	(1,487,844,837)	(55,360,541)	(10,674,130)	(44,786,696)	-	(1,608,675,204)
投资性房地产公允价值变动损益	-	(812,374,964)	-	-	-	(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(28))						165,615,321
利息支出(附注七(28))						(309,337,068)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(32))						26,950,395
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
预交税金						1,575,893,292
总资产						120,499,342,650
非流动资产增加额(1)	462,427,786	572,646,280	2,777,182	1,040,764		1,038,892,002
分部负债	72,963,333,506	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

(1) 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

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(b) 2015 年度及 2015 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	21,072,554,940	154,929,403	502,913,560	186,542,245	-	21,916,940,148
分部间交易收入	-	5,048,975	97,338,956	840,054,731	(942,442,662)	-
对外交易成本	(14,997,273,320)	(104,182,050)	(432,337,085)	(181,503,175)	-	(15,695,295,630)
分部间交易成本	(13,373,599)	(4,008,147)	(88,292,309)	(771,626,612)	877,302,667	-
营业税金及附加	(1,945,248,652)	(10,921,130)	(25,908,260)	(52,437,416)	-	(2,034,515,458)
投资性房地产之公允 价值变动损益	-	392,825,503	-	-	-	392,825,503
资产减值损失	(251,740,455)	-	-	480,674	-	(251,259,781)
分部业绩	3,864,918,914	433,692,554	53,714,862	41,508,447	(65,139,995)	4,328,694,782
未分配收入						124,223,786
未分配费用						(1,425,544,814)
经营利润						3,027,373,754
利息收入(附注七(28))						86,315,605
利息支出(附注七(28))						(361,687,357)
对联营企业和合营企 业投资收益(附注七 (32))						21,837,781
利润总额						2,773,839,783
所得税费用						(700,718,236)
净利润						2,073,121,547
其中，分部业绩包括：						
折旧费和摊销费	(49,249,489)	(758,934)	(436,590)	(2,748,703)		(53,193,718)
分部资产	83,582,384,560	4,474,710,945	465,805,941	11,048,708,159		99,571,607,605
其中：						
对联营公司的投资	100,200,000	-	-	49,000,000		149,200,000
对合营公司的投资	1,560,630,757	-	-	1,000,000		1,561,630,757
未分配资产						2,466,626,745
递延所得税资产						207,150,503
应交税金						1,318,542,144
总资产						103,563,927,097
非流动资产增加额	254,034,370	1,313,325,143	3,017,629	506,694		1,571,884,836
分部负债	58,420,755,362	3,541,019,748	546,752,482	2,825,897,687		65,334,425,279
未分配负债						674,086,415
总负债						66,008,511,694

(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。

2016 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(2015 年度：无)。于 2016 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2015 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

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并

(1) 非同一控制下企业合并

(a) 处置宏胜公司

于 2016 年 4 月 13 日，本集团、联衡公司与宏胜公司订立股权转让协议，据此，本集团向联衡公司出售宏胜公司 49% 的权益，对价为人民币 23.27 亿元。于 2016 年 5 月 28 日，本集团及联衡公司与云秀公司订立另一份股权转让协议，以向云秀公司出售宏胜公司 2% 的权益，对价为人民币 0.95 亿元。交易已于 2016 年 6 月 28 日完成，此后，宏胜公司成为本集团的一间联营公司。已出售的资产净值及所得收益的详情如下：

处置对价(包括股权转让及股东贷款转让的对价)-

收到的现金	1,677,639,107
应收款项	2,362,451,044
于联营企业的投资	2,327,460,000
出售应占直接成本	(1,260,056)
减：所出售的资产净值	(3,607,538,023)
减：股东贷款	(1,617,631,151)
出售子公司收益及视作收购联营企业收益	<u>1,141,120,921</u>

宏胜公司于处置日的资产、负债及与处置相关的现金流量情况列示如下：

	公允价值	账面价值	
	购买日	购买日	2015 年 12 月 31 日
存货	7,700,000,000	6,679,691,142	6,647,757,531
现金及现金等价物	4,066,464	4,066,464	813,449
其他应收款	298,751	298,751	292,929
其他应付款	(3,073,322,302)	(3,073,322,302)	(3,055,828,098)
递延所得税负债	(3,196,032)	(3,196,032)	-
净资产	<u>4,627,846,881</u>	<u>3,607,538,023</u>	<u>3,593,035,811</u>

收到的现金对价	1,677,639,107
减：出售的子公司的现金及现金等价物	(4,066,464)
出售子公司收到的现金净额	<u>1,673,572,643</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(a) 处置宏胜公司(续)

宏胜公司自 2016 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	-
净亏损	(8,517,612)
经营活动现金流量	(5,822,213)
现金流量净额	3,253,015

(b) 收购舟山欣德商贸发展有限公司

于 2016 年 10 月 23 日，本集团与欣德发展有限公司签署协议收购其拥有的舟山欣德商贸发展有限公司(“舟山欣德”)未开发部分(定义见下文附注)50%的股权，不包括已开发部分(定义见下文附注)。由于舟山欣德相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议二分之一的董事同意才能通过，舟山欣德的董事会成员 5 名，本集团有权派出 3 名董事，故成为本集团的子公司。本次交易的购买日为 2016 年 10 月 27 日，系本公司实际取得舟山欣德控制权的日期。收购取得的净资产的情况如下：

合并成本-

支付的现金	1,733,080,050
减：取得的可辨认净资产公允价值	(1,733,080,050)
	-

获取的舟山欣德于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2015 年 12 月 31 日
存货	4,849,989,900	1,383,829,800	1,376,604,091
现金及现金等价物	10,100	10,100	-
其他应收款	192,160,247	192,160,247	611,145,607
其他应付款	(1,383,839,900)	(1,383,839,900)	(603,190,000)
已开发部分的应付款项	(192,160,247)	(192,160,247)	(611,145,607)
净资产	3,466,160,100	-	773,414,091
少数股东权益	(1,733,080,050)	-	-
	1,733,080,050	-	773,414,091

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(b) 收购舟山欣德商贸发展有限公司(续)

以现金支付的对价	1,733,080,050
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	(10,100)
取得了子公司支付的现金净额	<u>1,733,069,950</u>

附注：已开发部分指于收购日已完成开发的地块部分。未开发部分指将由舟山欣德开地块部分(不包括已开发部分)。

舟山欣德自购买日至 2016 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(890,017)
经营活动现金流量	31,523
现金流量净额	10,251,133

(2) 同一控制下企业合并

(a) 收购广州城建开发装饰有限公司

于 2016 年 11 月 18 日，本集团之子公司广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司(“沃达尔公司”)向受同一最终控股公司控制的广州祥港房地产开发有限公司(“祥港公司”)收购了其拥有的广州城建开发装饰有限公司(“装饰公司”)98.62%的股权。本次交易的合并日为 2016 年 12 月 14 日，系本集团实际取得装饰公司控制权的日期。由于装饰公司和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并(续)

(a) 收购广州城建开发装饰有限公司(续)

上述同一控制下企业合并的合并成本及取得的净资产账面价值如下：

合并成本 -

应付款项	45,409,500
减：取得的净资产账面价值	(142,000,888)
调整沃达尔公司资本公积金额	<u>(96,591,388)</u>

装饰公司于合并日的资产、负债账面价值列示如下：

	账面价值	
	合并日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	170,095,603	127,817,960
存货	44,799,386	33,230,659
应收账款	2,225,896	1,080,550
其他应收款	919,622,264	1,130,843,571
其他流动资产	20,865,414	20,406,684
固定资产	1,717,910	2,271,274
投资性房地产	54,100,000	55,000,000
短期借款	(250,000,000)	(150,000,000)
预收账款	(11,312,267)	(5,608,091)
应付款项	(4,426,569)	(3,525,883)
应付职工薪酬	(298,572)	(257,442)
其他应付款	(788,271,156)	(1,033,420,515)
应交税费	-	(88,675)
应付股利	(1,170,585)	(1,170,585)
应付票据	-	(25,655,529)
递延所得税负债	(13,959,403)	(12,206,492)
净资产	<u>143,987,921</u>	<u>138,717,486</u>
减：少数股东权益	(1,987,033)	(1,914,301)
取得的净资产	<u>142,000,888</u>	<u>136,803,185</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并(续)

(a) 收购广州城建开发装饰有限公司(续)

装饰公司 2015 年度及自 2016 年 1 月 1 日至合并日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	自 2016 年 1 月 1 日 至合并日止	2015 年度
营业收入	964,983,093	769,321,028
净利润	5,270,435	1,620,872
经营活动现金流量	(51,529,649)	(148,685,404)
现金流量净额	42,277,643	(6,959,246)

(b) 收购广州华振科技投资有限公司

于 2016 年 11 月 18 日，本集团之子公司沃达尔公司向受同一最终控股公司控制的祥港公司收购了其拥有的广州华振科技投资有限公司(“华振公司”)100%的股权。本次交易的合并日为 2016 年 12 月 14 日，系本集团实际取得华振公司控制权的日期。由于华振公司和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。

上述同一控制下企业合并的合并成本及取得的净资产账面价值如下：

合并成本 -	
应付款项	24,030,600
减：取得的净资产账面价值	124,859,332
调整沃达尔公司资本公积金额	148,889,932

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并(续)

(b) 收购广州华振科技投资有限公司(续)

华振公司于合并日的资产、负债账面价值加总列示如下：

	账面价值	
	合并日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	17,704	24,078
其他应收款	5,932,602	5,932,602
应收股利	55,345,932	55,345,932
其他流动资产	3,912	3,912
其他应付款	(186,159,482)	(186,159,482)
净资产	(124,859,332)	(124,852,958)
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	(124,859,332)	(124,852,958)

华振公司 2015 年度及自 2016 年 1 月 1 日至合并日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	自 2016 年 1 月 1 日 至合并日止	2015 年度
营业收入	-	-
净亏损	(6,374)	(5,501)
经营活动现金流量	(6,374)	(5,501)
现金流量净额	(6,374)	(5,501)

- (c) 根据 2015 年 1 月 1 日所有者权益余额，本集团分别调增 2015 年 1 月 1 日的资本公积 37,576,822 元及少数股东权益 1,891,933 元、调减未分配利润 78,350,237 元。

上述的调整主要为同一控制下合并的新增子公司，视同于 2016 年年初已纳入合并范围。因此，调整相应的资本公积、未分配利润及少数股东权益。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

九 企业合并(续)

(2) 同一控制下企业合并(续)

(d) 收购广州中璟慧富房地产开发有限公司

于 2016 年 11 月 7 日，本集团与最终控股公司越秀集团签署协议收购其拥有的广州中璟慧富房地产开发有限公司(“中璟慧富”)100%的股权，对价为约 13.96 亿元并接受股东贷款转让约 11.92 亿元。本次交易的购买日为 2016 年 12 月 14 日，系本公司实际取得中璟慧富控制权的日期。由于中璟慧富和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。

合并成本-

支付的现金	1,396,247,800
股东贷款	1,191,752,260
减：取得的净资产	<u>(2,588,000,060)</u>

以现金支付的对价	2,588,000,060
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	<u>(7,902,856)</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>2,580,097,204</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

	注册地	业务性质
雅康投资	英属处女群岛	投资控股

本公司的最终控制方为越秀集团。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2016 年 12 月 31 日	2015 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

2016 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

	2016 年 12 月 31 日及 2015 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
栢盈国际集团有限公司	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
超群有限公司	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
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
越秀地产(香港)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
越秀地产股份有限公司	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
广州市裕发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建国际金融中心有限公司	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
高展投资有限公司	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
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	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
广州市永力城市房产有限公司	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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州湾华城市房产有限公司	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
广州城建开发设计院有限公司	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
福达地产投资有限公司	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
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
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
广州越禾房地产开发有限公司	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
武汉康景实业投资有限公司	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
广州璟畔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
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州星日房地产开发有限公司	附注
广州越秀融资租赁有限公司	附注

附注: 截止至 2016 年 12 月 31 日, 杭州星日房地产开发有限公司和广州越秀融资租赁有限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

2016 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

	2016 年度	2015 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	22,009,804	14,852,010
	<u>42,044,074</u>	<u>14,852,010</u>

(c) 资金占用费

	2016 年度	2015 年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	<u>15,798,000</u>	<u>30,327,411</u>

(d) 租赁费用/收入

	2016 年度	2015 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>48,419,440</u>	<u>66,377,382</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	6,731,821	-
广州越秀融资租赁有限公司	6,129,493	-
	<u>12,861,314</u>	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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)

(e) 提供和接受资金

2016 年度及 2015 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收到其他与投资活动有关的现金，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注十(4)。

(f) 担保

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
提供担保-		
广州越秀城建国际金融中心有限公司(i)	-	1,770,000,000
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	100,000,000	-
	<u>249,049,000</u>	<u>1,770,000,000</u>
接受担保-		
越秀地产股份有限公司	<u>1,287,000,000</u>	<u>1,300,000,000</u>

(i) 本集团为广州越秀城建国际金融中心有限公司银团贷款提供担保，有效期至全额偿还该笔银团贷款满两年后届满，该笔银团贷款已于 2016 年度全额偿还。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
越秀地产股份有限公司	2,890,351,030	4,083,615
栢盈国际集团有限公司	2,362,451,044	-
雅康投资有限公司	2,471,923,262	2,472,353,387
广州宏胜房地产开发有限公司	1,631,574,165	-
广州中耀实业投资有限公司	1,224,436,523	1,524,436,523
杭州星口房地产开发有限公司	1,222,000,000	-
城市建设开发集团(中国)有限公司	755,489,487	755,489,487
武汉康景实业投资有限公司	725,057,130	-
广州市晖邦置业有限公司	665,965,000	1,319,965,000
广州越禾房地产开发有限公司	565,034,270	583,000,000
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	158,650,000
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	90,180,000
广州市祥港房地产开发有限公司	91,146,866	709,728,786
越秀地产(香港)有限公司	62,126,131	59,289,632
广州碧晖房地产开发有限公司	45,256,402	-
广州市联威城市房产有限公司	28,126,990	-
广州市城市建设开发集团有限公司	19,790,700	19,598,781
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
广州市祥发房产有限公司	8,493,495	11,638,306
广州越秀城建国际金融中心有限公司	8,124,599	10,756,173
广州祥荷房地产开发有限公司	5,068,626	2,747,143
广州市湾华城市房产有限公司	3,877,902	3,867,902
广州市安威城市房产有限公司	50,979	13,800
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	-	135,374,510
广州市聚贤城市房产有限公司	-	18,500,000
	<u>15,487,982,967</u>	<u>8,289,763,476</u>

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，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

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
广州市城市建设开发集团有限公司	3,790,763,796	72,524,243
武汉康景实业投资有限公司	3,608,418,000	5,389,418,000
广州越禾房地产开发有限公司	1,281,765,444	520,000,000
广州市祥港房地产开发有限公司	819,786,306	4,002,147,168
广州宏胜房地产开发有限公司	796,887,113	-
安达投资有限公司	477,029,563	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	326,150,782	380,640,186
广州越投商业保理有限公司	299,199,192	750,000,000
广州祥荷房地产开发有限公司	218,806,681	219,200,000
广州市胜基城市房产有限公司	208,274,591	238,128,219
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	183,076,490	-
广州市祥广房地产开发有限公司	178,226,361	-
广州市广运城市房产有限公司	174,654,936	12,024,497
广州市万升城市房产有限公司	170,541,684	38,841,672
广州市水力城市房产有限公司	157,047,435	121,766,008
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
广州越秀城建国际金融中心有限公司	134,426,821	292,899,628
广州市中基城市房产有限公司	124,505,567	27,205,695
广州市高展城市房产有限公司	124,079,345	-
广州市致胜城市房产有限公司	121,979,282	43,065,738
广州市安威城市房产有限公司	105,461,008	20,219,128
广州市广秀城市房产有限公司	88,529,876	-
广州市聚贤城市房产有限公司	73,824,120	-
广州市东威城市房产有限公司	55,889,292	-
广州市广基城市房产有限公司	55,847,793	-
杭州龙禧房地产开发有限公司	51,408,000	-
广州市莱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	44,573,547	-
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,552,788	-
广州市东盛城市房产有限公司	35,769,536	-
广州城建开发设计院有限公司	33,007,406	8,857,930
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	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,464,573	-
广州市越秀物业管理有限公司	6,064,838	-
福达地产投资有限公司	2,327,381	-
越秀地产股份有限公司	-	2,551,562,991
	<u>14,510,334,163</u>	<u>15,861,325,282</u>

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

2016 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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
在建工程	<u>1,051,971,153</u>	<u>659,856,084</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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	45,339,590	29,382,712
一到二年	20,729,733	16,982,674
二到三年	7,818,489	15,125,106
三年以上	29,289,028	11,987,191
	<u>103,176,840</u>	<u>73,477,683</u>

#### 十二 或有事项

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>11,302,037,520</u>	<u>11,407,207,833</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。

财务报表附注

2016 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 2016 年度及 2015 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 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：

	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>
	2015 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	4,928,764	13,962,791	-	18,891,555
其他应收款	-	60,750,414	588,993	61,339,407
	<u>4,928,764</u>	<u>74,713,205</u>	<u>588,993</u>	<u>80,230,962</u>
外币金融负债-				
其他应付款	661,779,112	459,679,147	-	1,121,458,259
	<u>661,779,112</u>	<u>459,679,147</u>	<u>-</u>	<u>1,121,458,259</u>

于 2016 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 2016 年度减少或增加净利润约 5,466,697 元(2015 年 12 月 31 日：增加或减少 78,092,047 元)。

财务报表附注

2016 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(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 2016 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 7,554,300,000 元(2015 年 12 月 31 日：12,583,483,700)。

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 2016 年度及 2015 年度本集团并无利率互换安排。

于 2016 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 28,328,625 元(2015 年 12 月 31 日：47,188,064 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。

财务报表附注

2016 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：

	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）	4,367,544,256	3,378,894,786	8,592,343,125	4,540,517,394	20,879,299,561
	<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>
	2015 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	152,207,333	-	-	-	152,207,333
应付票据	64,281,508	-	-	-	64,281,508
应付账款	8,409,848,249	-	-	-	8,409,848,249
应付股利	761,276,699	-	-	-	761,276,699
其他应付款	19,687,805,987	-	-	-	19,687,805,987
长期借款（含一 年内到期部分）	2,148,207,288	9,968,658,209	3,820,629,600	2,456,385,215	18,393,880,312
	<u>31,223,627,064</u>	<u>9,958,658,209</u>	<u>3,820,629,600</u>	<u>2,456,385,215</u>	<u>47,469,300,088</u>

财务报表附注

2016 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

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 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：

	2016 年 12 月 31 日 第三层次	2015 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(7)、(35))	<u>1,182,452,000</u>	<u>985,119,000</u>
非金融资产-		
投资性房地产((附注七(9)、(31))	<u>12,825,250,000</u>	<u>12,700,940,000</u>
资产合计	<u>14,007,702,000</u>	<u>13,686,059,000</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。2016 年度无各层次间的转换(2015 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

2016 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:

	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						
--已完工商业建筑类	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

2016 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):

	2015 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之间 的关系
			名称	范围/加权平均值	
可供出售金融资产	985,119,000	市场比较法 贴现现金流量法	市盈率 贴现率	9.65 9.00%	正向 反向
投资性房地产					
--已完工商业建筑物	10,693,148,481	比较法 收益资本化法 贴现现金流量法	市场租金 资本化比率 贴现率	每月每平方米人民币 60 元 至每月每平方米人民币 760 元 7.5%至 11.5% 13%	正向 反向 反向
--已完工车位	676,791,519				
--在建商业建筑物	1,331,000,000	重置成本法	市价 开发商利润 风险保证金	每月每平方米人民币 9,800 元 至每月每平方米人民币 32,000 元 人民币 36,000,000 元至人民币 118,000,000 元 4.35%	正向 正向 反向
	<u>13,686,059,000</u>				

#### 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2016年12月31日及2015年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债比率	<u>65%</u>	<u>64%</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	2015 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日
应收账款	17,605,318	本年增加	本年减少	11,618,151
减：坏账准备	(8,805,114)	-	-	(8,805,114)
	<u>8,800,204</u>			<u>2,813,037</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	2,813,037	24%	-	8,800,204	50%	-
一到二年	-	-	-	-	-	-
二到三年	-	-	-	-	-	-
三年以上	8,805,114	76%	(8,805,114)	8,805,114	50%	(8,805,114)
	<u>11,618,151</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>17,605,318</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

于 2016 年 12 月 31 日，无已逾期未减值的应收账款。

(2) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方	29,259,817,014	14,740,941,719
第三方	236,594,259	222,398,648
	<u>29,496,411,273</u>	<u>14,963,340,367</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	20,677,982,333	70%	-	12,016,035,357	80%	-
一到二年	7,269,593,698	25%	-	100	-	-
二到三年	100	-	-	82,384,122	1%	-
三年以上	1,548,835,142	5%	-	2,864,920,788	19%	-
	<u>29,496,411,273</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>14,963,340,367</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司	<u>26,649,811,383</u>	<u>27,910,351,383</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2016 年度		2015 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	2,015,986,978	1,335,586,177	4,327,881,422	3,250,552,928
租金收入	277,944,494	39,448,482	92,813,954	24,489,511
	<u>2,293,931,472</u>	<u>1,375,034,659</u>	<u>4,420,695,376</u>	<u>3,275,042,439</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2016 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

	2016 年度	2015 年度
净利润	1,388,864,832	847,838,003
加：资产减值损失	-	251,259,781
计提的固定资产折旧	9,313,557	7,870,226
无形资产摊销	19,379,150	9,425,799
投资(收益)/损失	(1,221,995,312)	921,743
公允价值变动损益	(282,245,678)	(1,171,528,368)
处置非流动资产的收益	(29,968,167)	(76,850,051)
财务费用	435,846,342	163,828,186
递延税款变动	191,720,831	188,505,706
存货的减少	1,517,585,736	3,140,207,111
经营性应收项目减少/(增加)	48,892,518	(431,426,972)
经营性应付项目减少	(1,086,454,995)	(117,441,269)
经营活动产生的现金流量净额	<u>990,938,814</u>	<u>2,812,609,895</u>

(b) 现金净变动情况

	2016 年度	2015 年度
现金的年末余额	10,984,214,920	1,422,193,097
减：现金的年初余额	(1,422,193,097)	(589,468,521)
现金净增加额	<u>9,562,021,823</u>	<u>832,724,576</u>

(c) 现金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	11,110,314,274	1,592,341,598
减：受到限制的存款	(126,099,354)	(170,148,501)
现金年末余额	<u>10,984,214,920</u>	<u>1,422,193,097</u>



此复印件仅供 广州市城市建设开发有限公司 作 2016 年度审计报告附件用途，其他用途无效。

# 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 00000002201612060054

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



2016 年 12 月 06 日

此复印件仅供

广州市城市建设开发有限公司

作2016年度审计报告附件用途

其它用途无效

证书序号: NQ 001933

### 说明

《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。

1. 《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。
2. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
3. 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》。

发证机关:

二〇一五年七月十四日  
(换发)

中华人民共和国财政部

## 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: 上海市浦东新区陆家嘴环路1318号  
星展银行大厦6楼

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



证书序号: 000452

此复印件仅供  
 广州市城市建设开发有限公司  
 作 2016年度审计报告附件 用途  
 其它用途无效。

# 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：二〇一七年七月





年度检验凭证  
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.

2016年 05月

证书编号: 310000072239  
No. of Certificate

批准注册单位: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年六月十二日  
Date of issuance: 二〇〇八年四月三十日 换发

4 5



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 王斌  
Full name: 王斌

性别: 女  
Sex: 女

出生日期: 1971-09-18  
Date of birth: 1971-09-18

工作单位: 华拓永通中天会计师事务所  
Working unit: 华拓永通中天会计师事务所

身份证号码: 440102197109181020  
Identity card No.: 440102197109181020

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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

年 月 日  
CPA

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/ /

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

根据财会[2012]52号文

普华永道会计师事务所有限公司广东分所

普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/ /

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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

年 月 日  
CPA

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/ /

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

年 月 日  
CPA

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/ /

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal. 2015年05月

证书编号: 210000073892  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2014年04月26日  
Date of Issuance

2016年03月06日

PRICEMETER  
广东永道中天会计师事务所(普通合伙)  
ZHONG TIAN LIU  
CPA  
年度注册

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名: 董玲强

性别: 女

出生日期: 1983-06-29

工作单位: 广东永道中天会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 440103198306294023

Full name: \_\_\_\_\_  
Sex: \_\_\_\_\_  
Date of birth: \_\_\_\_\_  
Working unit: \_\_\_\_\_  
Identity card No.: \_\_\_\_\_

广州越秀集团有限公司（合并）

2016 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
— 合并利润表	2
— 合并现金流量表	3
— 合并所有者权益变动表	4-5
— 母公司资产负债表	6
— 母公司利润表	7
— 母公司现金流量表	8
— 母公司所有者权益变动表	9-10
— 财务报表附注	11-119

信永中和  
ShineWing

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  
9/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/2017GZA20193

广州越秀集团有限公司:

我们审计了后附的广州越秀集团有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表,2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，贵公司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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十六日



# 合并资产负债表

企财01表

编制单位: 广州越秀集团有限公司

2016年12月31日

金额单位: 元

项 目	期末余额	期初余额	项 目	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			<b>流动负债:</b>		
货币资金	67,928,244,813.93	57,067,279,009.89	短期借款	14,480,871,400.00	16,394,673,539.45
△结算备付金	3,051,440,326.22	8,861,907,885.51	△向中央银行借款	-	-
△拆出资金	-	-	△吸收存款及同业存放	91,379,969,736.35	86,303,396,192.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金金融资产	3,893,223,700.30	3,926,029,686.68	△拆入资金	500,000,000.00	-
衍生金融资产	455,957,464.87	483,944,710.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,951,446,160.00	1,163,837,078.33
应收票据	270,976,889.29	166,164,727.32	衍生金融负债	660,733,244.00	878,177,314.42
应收账款	1,122,666,355.59	1,719,505,832.06	应付票据	81,005,342.40	11,235,908.97
预付款项	5,538,888,455.01	13,005,822,859.47	应付账款	10,991,221,152.98	9,745,258,754.13
△应收保费	-	-	预收款项	17,896,266,657.04	14,797,870,342.59
△应收分保账款	-	-	△卖出回购金融资产款	16,321,618,423.67	13,309,761,515.86
△应收分保合同准备金	-	-	△应付手续费及佣金	-	-
应收利息	1,071,030,431.77	876,567,754.29	应付职工薪酬	1,030,867,434.65	893,220,994.69
应收股利	-	-	其中: 应付工资	837,099,672.13	720,175,684.83
其他应收款	8,142,396,535.33	4,668,874,091.28	应付福利费	112,848,537.10	116,685,142.81
△买入返售金融资产	9,993,960,366.59	1,825,796,864.66	其中: 职工奖励及福利基金	-	-
存货	72,356,314,095.84	65,666,324,357.27	应交税费	3,766,222,398.05	3,808,264,534.78
其中: 原材料	130,272,491.86	131,459,355.61	其中: 应交税金	3,696,406,806.88	3,794,643,188.31
库存商品(产成品)	12,851,876,328.92	11,581,668,934.49	应付利息	1,649,173,706.21	1,269,745,847.87
划分为持有待售的资产	446,682,600.00	1,261,778,817.00	应付股利	132,314,669.19	128,021,603.19
一年内到期的非流动资产	5,124,226,352.00	5,274,799,033.19	其他应付款	16,467,332,787.72	9,923,674,174.45
其他流动资产	8,861,690,071.13	7,156,049,775.19	△应付分保账款	-	-
流动资产合计	188,257,698,457.87	171,960,845,403.81	△保险合同准备金	171,497,196.47	140,171,967.99
<b>非流动资产:</b>			△代理买卖证券款	8,517,852,035.56	12,511,919,060.09
△发放贷款及垫款	63,415,799,458.00	53,291,431,181.42	△代理承销证券款	-	-
可供出售金融资产	36,085,473,382.83	36,590,822,163.96	划分为持有待售的负债	-	417,748,564.00
持有至到期投资	5,129,265,890.42	7,327,281,945.45	一年内到期的非流动负债	9,286,659,865.86	12,369,699,181.13
长期应收款	16,702,781,182.18	11,587,015,493.86	其他流动负债	983,983,415.38	1,585,019,027.49
长期股权投资	15,267,884,058.91	12,261,217,540.16	流动负债合计	196,272,035,625.53	185,651,695,602.30
投资性房地产	16,161,683,246.43	15,846,687,749.83	<b>非流动负债:</b>		
固定资产原价	12,431,402,531.94	11,874,603,762.85	长期借款	46,132,726,265.45	52,271,464,132.68
减: 累计折旧	3,748,956,693.32	3,604,785,067.19	应付债券	48,698,274,146.96	33,580,591,100.57
固定资产净值	8,682,445,838.62	8,269,818,695.66	长期应付款	1,335,152,533.84	1,533,252,315.51
减: 固定资产减值准备	1,432,815,118.66	630,940,350.12	长期应付职工薪酬	-	-
固定资产净额	7,249,630,719.96	7,638,878,345.54	专项应付款	306,750,042.85	154,481,806.37
在建工程	1,453,822,500.80	1,231,157,765.37	预计负债	9,761,573.13	-
工程物资	11,407,911.19	12,654,547.14	递延收益	717,437,707.53	2,951,209,522.73
固定资产清理	772,632.69	-	递延所得税负债	6,769,562,692.90	7,304,437,539.06
生产性生物资产	-	-	其他非流动负债	7,169,641,516.42	6,107,238,198.00
油气资产	-	-	其中: 特准储备基金	-	-
无形资产	20,182,078,389.66	20,170,000,957.30	非流动负债合计	111,129,306,479.08	103,902,674,614.92
开发支出	-	-	负债合计	307,401,342,104.61	289,554,370,217.22
商誉	3,039,964,549.00	2,970,178,894.20	<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
长期待摊费用	181,240,886.77	83,978,079.21	实收资本(股本)	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
递延所得税资产	627,203,579.12	1,035,333,807.45	国有资本	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其他非流动资产	183,011,946.20	183,552,264.02	其中: 国有法人资本	-	-
其中: 特准储备物资	-	-	集体资本	-	-
非流动资产合计	185,692,020,324.16	170,230,190,734.91	私营资本	-	-
			其中: 个人资本	-	-
			外商资本	-	-
			#减: 已归还投资	-	-
			实收资本(或股本)净额	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
			其他权益工具	-	-
			其中: 优先股	-	-
			永续债	-	-
			资本公积	9,324,553,241.77	7,779,941,762.70
			减: 库存股	-	-
			其他综合收益	-87,872,573.36	891,160,961.69
			其中: 外币报表折算差额	-243,924,341.32	123,889,711.59
			专项储备	-	-
			盈余公积	-	-
			其中: 法定公积金	-	-
			任意公积金	-	-
			#储备基金	-	-
			#企业发展基金	-	-
			#利润归还投资	-	-
			△一般风险准备	27,472,007.40	463,049,713.12
			未分配利润	434,839,549.30	171,530,415.77
			归属于母公司所有者权益合计	20,967,510,675.00	20,574,201,303.17
			少数股东权益	48,580,836,002.42	32,062,464,618.33
			所有者权益合计	69,548,346,677.42	52,636,665,921.50
<b>资产总计</b>	<b>373,949,718,782.03</b>	<b>342,191,036,138.72</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>373,949,718,782.03</b>	<b>342,191,036,138.72</b>

注: 表中带\*科目为合并会计报表专用; 加△科目项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:







# 合并现金流量表

企财03表  
金额单位：元

2016年度

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			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	55,329,324.93	165,778,469.00
销售商品、提供劳务收到的现金	41,318,990,427.59	31,892,365,772.13	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-2,620,535,507.54	28,690,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额	-954,044,901.41	16,626,873,241.59	收到其他与投资活动有关的现金	4,478,087,453.99	13,163,961,082.14
△向中央银行借款净增加额	-	-	投资活动现金流入小计	31,195,525,836.42	25,352,483,942.42
△向其他金融机构拆入资金净增加额	1,904,042,449.99	3,178,069,989.93	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	364,197,141.88	975,656,158.42
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	投资支付的现金	15,099,950,759.75	21,019,910,387.93
△收到再保险业务现金净额	-	-	△质押贷款净增加额	-	-
△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	-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-12,548,467,642.68	1,579,789,980.68
△收取利息、手续费及佣金的现金	3,966,820,060.72	-959,807,496.53	支付其他与投资活动有关的现金	8,344,687,480.00	9,131,045,068.00
△拆入资金净增加额	5,699,703,395.37	5,135,499,827.01	投资活动产生的现金流量净额	11,260,367,738.95	32,706,401,595.03
△回购业务资金净增加额	174,624,736.59	-782,000,000.00	三、筹资活动产生的现金流量：		
收到的税费返还	-5,432,159,597.81	-1,874,907,647.14	吸收投资收到的现金	3,725,000.00	2,644,403,673.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,260,023.59	100,857,644.89	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,725,000.00	1,387,333,673.00
经营活动现金流入小计	9,913,201,092.54	10,460,679,586.36	取得借款所收到的现金	71,947,486,242.85	56,721,212,319.12
△客户贷款及垫款净增加额	56,600,437,687.17	63,777,630,918.24	△发行债券收到的现金	3,747,677,198.00	8,808,350,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	33,171,548,074.22	36,354,649,944.77	收到其他与筹资活动有关的现金	8,941,484,855.82	5,477,219,450.61
△客户存款和同业存放款项净增加额	7,991,291,067.42	5,412,345,757.34	筹资活动现金流入小计	84,640,373,296.67	73,651,185,442.73
△存放中央银行和同业款项净增加额	1,075,854,688.00	2,689,663,335.00	偿还债务所支付的现金	72,464,082,836.50	40,339,471,400.53
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,715,903,519.86	11,689,078,816.88
△支付利息、手续费及佣金的现金	1,749,028,858.84	1,923,934,570.60	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	244,785,074.76	395,307,257.54
△支付保单红利的现金	-	-	支付其他与筹资活动有关的现金	9,118,583,729.68	7,471,829,272.32
支付给职工以及为职工支付的现金	4,005,996,141.00	3,427,719,464.33	筹资活动现金流出小计	90,298,550,086.04	59,500,379,489.73
支付的各项税费	5,444,251,077.95	4,957,779,333.77	投资活动产生的现金流量净额	-5,658,176,789.37	14,150,805,953.00
支付其他与经营活动有关的现金	6,476,371,185.59	10,575,147,395.87	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	14,501,795.34	105,980,276.71
经营活动现金流出小计	59,914,341,093.02	65,341,239,801.68	五、现金及现金等价物净增加额	10,977,579,697.59	5,339,259,693.66
经营活动产生的现金流量净额	-3,313,903,405.85	-1,563,608,883.44	加：期初现金及现金等价物余额	55,869,331,801.06	50,530,072,107.40
二、投资活动产生的现金流量：			六、期末现金及现金等价物余额	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
收回投资收到的现金	27,312,652,630.84	10,285,816,107.66			
取得投资收益收到的现金	1,969,991,934.20	1,708,238,283.62			



注：△加楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



# 合并所有者权益变动表

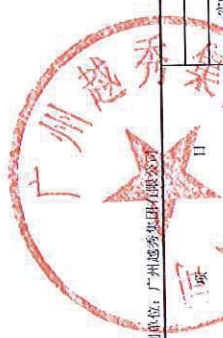
金额单位：元

2016年度

	本期金额											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
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	少数股东权益	
一、上年年末余额	11,268,518,449.89	-	7,779,941,762.70	-	891,160,961.69	-	463,049,713.12	171,530,415.77	-	20,574,201,303.17	32,062,464,618.33	62,636,665,921.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	11,268,518,449.89	-	7,779,941,762.70	-	891,160,961.69	-	463,049,713.12	171,530,415.77	-	20,574,201,303.17	32,062,464,618.33	62,636,665,921.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,544,611,479.07	-	-979,033,535.05	-	-635,577,705.72	263,309,133.53	-	393,309,371.83	13,518,401,384.09	13,911,710,755.92
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-519,472,419.72	-	-663,049,713.12	400,964,240.81	-	1,413,476,861.40	2,427,984,189.79	3,841,461,051.19
（二）所有者投入和减少资本	-	-	1,544,611,479.07	-	-659,561,115.33	-	-	-	-	1,022,964,891.43	11,920,814,253.14	12,943,779,144.57
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,116,824,199.95	7,116,824,199.95
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	-	-	1,544,611,479.07	-	-659,561,115.33	-	-663,049,713.12	400,964,240.81	-	1,022,964,891.43	4,803,990,053.19	5,826,954,944.62
（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	-	-	-	-	-	-	-	-2,070,604,388.40	-	-2,043,132,381.00	-830,397,058.84	-2,873,529,439.84
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	27,472,007.40	-27,472,007.40	-	-	-830,397,058.84	-2,781,387,058.84
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,950,990,000.00	-	-1,950,990,000.00	-	-92,142,381.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-92,142,381.00	-	-92,142,381.00	-	-
（五）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.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	-	-	-	-	-87,872,573.36	-	27,472,007.40	-424,839,549.30	-	20,867,510,675.00	45,580,866,002.42	66,548,376,677.42
四、本年年末余额	11,268,518,449.89	-	9,324,553,241.77	-	-87,872,573.36	-	27,472,007.40	-424,839,549.30	-	20,867,510,675.00	45,580,866,002.42	66,548,376,677.42

注：带#为外币投资业务专用，加△指体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



# 合并所有者权益变动表

金额单位：元

2016年度

项	上期金额											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	小计	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
一、上年年末余额	10,185,518,449.89	-	8,081,808,409.82	-	204,373,985.73	-	172,709,031.29	3,799,110,268.57	-	22,443,519,535.40	28,320,626,952.51	50,764,146,488.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,185,518,449.89	-	8,081,808,409.82	-	204,373,985.73	-	172,709,031.29	3,799,110,268.57	-	22,443,519,535.40	28,320,626,952.51	50,764,146,488.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,083,000,000.00	-	-301,866,647.12	-	686,787,575.96	-	290,340,681.73	-3,627,579,842.80	-	-1,869,318,232.23	3,741,837,654.82	1,872,519,432.59
（一）综合收益总额	-	-	-	-	481,967,776.36	-	-	1,883,407,110.04	-	2,365,374,886.40	1,955,510,897.35	4,320,885,782.95
（二）所有者投入和减少资本	1,083,000,000.00	-	-138,655,043.84	-	9,545,861.86	-	-	-6,994,845.82	-	946,865,972.20	2,649,283,024.81	3,596,178,997.01
1.所有者投入资本	1,083,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,083,000,000.00	3,239,064,684.56	4,322,064,684.56
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	-	-	-138,655,043.84	-	9,545,861.86	-	-	-6,994,845.82	-	-136,104,027.80	-589,781,659.75	-725,885,687.55
（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	-	-	-	-	-	-	-	-5,308,718,169.28	-	-5,181,589,090.83	-862,956,257.54	-6,044,545,348.37
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-144,161,552.75	-	-5,181,589,090.83	-862,956,257.54	-6,044,545,348.37
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-5,181,589,090.83	-	-5,181,589,090.83	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-163,211,603.28	-	195,273,937.74	-	-	17,032,474.30	-	-	-	-
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.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	-	-	-163,211,603.28	-	195,273,937.74	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	11,268,518,449.89	-	7,779,941,762.70	-	891,160,961.69	-	463,049,713.12	171,500,415.77	-	20,574,201,303.17	32,062,464,618.33	52,638,665,921.50

企业法定代表人：

张兴招

会计师事务所：

德勤华永会计师事务所

会计机构负责人：

张兴招





## 资产负债表

企财01表  
金额单位：元

编制单位：广州越秀集团有限公司

2016年12月31日

项 目	期末余额	期初余额	项 目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	1,533,559,949.03	1,481,448,605.89	短期借款	5,900,000,000.00	9,049,330,000.00
△结算备付金	-	-	△向中央银行借款	-	-
△拆出资金	-	-	△吸收存款及同业存放	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	△拆入资金	-	-
衍生金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应收票据	-	-	衍生金融负债	-	-
应收账款	-	-	应付票据	-	-
预付款项	-	-	应付账款	-	-
△应收保费	-	-	预收款项	-	-
△应收分保账款	-	-	△卖出回购金融资产款	-	-
△应收分保合同准备金	-	-	△应付手续费及佣金	-	-
应收利息	407,277,906.95	32,430,233.00	应付职工薪酬	224,401.75	224,401.75
应收股利	-	-	其中：应付工资	-	-
其他应收款	10,218,962,332.32	12,383,847,226.09	应付福利费	-	-
△买入返售金融资产	-	-	其中：职工奖励及福利基金	-	-
存货	-	-	应交税费	34,613,908.84	19,396,537.86
其中：原材料	-	-	其中：应交税金	33,058,140.84	18,520,116.78
库存商品(产成品)	-	-	应付利息	404,054,520.55	223,160,000.00
划分为持有待售的资产	-	-	应付股利	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	其他应付款	729,054,411.74	1,853,595,048.86
其他流动资产	396,282,188.70	3,146,282,188.70	△应付分保账款	-	-
流动资产合计	12,556,082,377.00	17,044,008,253.68	△保险合同准备金	-	-
<b>非流动资产：</b>			△代理买卖证券款	-	-
△发放贷款及垫款	-	-	△代理承销证券款	-	-
可供出售金融资产	200,000,000.00	-	划分为持有待售的负债	-	-
持有至到期投资	-	-	一年内到期的非流动负债	-	450,000,000.00
长期应收款	-	-	其他流动负债	-	-
长期股权投资	23,815,682,836.17	18,714,585,043.34	流动负债合计	7,067,947,242.88	11,595,705,988.47
投资性房地产	-	-	<b>非流动负债：</b>		
固定资产原价	4,289,427.80	4,289,427.80	长期借款	2,000,000,000.00	1,719,084,000.00
减：累计折旧	2,537,491.37	1,722,499.13	应付债券	17,754,766,218.89	11,765,421,728.76
固定资产净值	1,751,936.43	2,566,928.67	长期应付款	-	-
减：固定资产减值准备	-	-	长期应付职工薪酬	-	-
固定资产净额	1,751,936.43	2,566,928.67	专项应付款	-	-
在建工程	-	-	预计负债	-	-
工程物资	-	-	递延收益	-	-
固定资产清理	-	-	递延所得税负债	-	-
生产性生物资产	-	-	其他非流动负债	-	-
油气资产	-	-	其中：特准储备基金	-	-
无形资产	238,146.48	669,970.99	非流动负债合计	19,754,766,218.89	13,484,505,728.76
开发支出	-	-	<b>负 债 合 计</b>	<b>26,822,713,461.77</b>	<b>25,080,211,717.23</b>
商誉	-	-	<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
长期待摊费用	-	-	实收资本（股本）	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
递延所得税资产	-	-	国有资本	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其他非流动资产	-	-	其中：国有法人资本	-	-
其中：特准储备物资	-	-	集体资本	-	-
非流动资产合计	24,017,672,919.08	18,717,821,943.00	私营资本	-	-
			其中：个人资本	-	-
			外商资本	-	-
			#减：已归还投资	-	-
			实收资本（或股本）净额	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
			其他权益工具	-	-
			其中：优先股	-	-
			永续债	-	-
			资本公积	7,890,356,561.48	6,389,258,768.65
			减：库存股	-	-
			其他综合收益	-	-
			其中：外币报表折算差额	-	-
			专项储备	-	-
			盈余公积	-	-
			其中：法定公积金	-	-
			任意公积金	-	-
			#储备基金	-	-
			#企业发展基金	-	-
			#利润归还投资	-	-
			△一般风险准备	-	-
			未分配利润	-9,407,833,177.06	-6,976,158,739.09
			<b>所有者权益合计</b>	<b>9,750,681,834.31</b>	<b>10,681,618,479.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>36,573,755,296.08</b>	<b>35,761,830,196.68</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>36,573,755,296.08</b>	<b>35,761,830,196.68</b>

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 现金流量表

金额单位：元

项目	本期金额	上期金额	项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			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	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	1,396,247,800.00	-
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	收到其他与投资活动有关的现金	37,505,567,260.39	16,800,290,000.00
△向中央银行借款净增加额	-	-	投资活动现金流入小计	50,265,477,453.87	17,949,449,270.77
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	370,488.00
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	投资支付的现金	13,494,000,000.00	930,000,000.00
△收到再保险业务现金净额	-	-	△质押贷款净增加额	-	-
△保户储金及投资款净增加额	-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,097,522,110.66	-
△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	-	-	支付其他与投资活动有关的现金	31,102,676,810.56	22,227,430,031.25
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	投资活动现金流出小计	45,694,198,921.22	23,157,800,519.25
△拆入资金净增加额	-	-	投资活动产生的现金流量净额	4,571,278,532.65	-5,208,351,248.48
△回购业务资金净增加额	-	-	三、筹资活动产生的现金流量：		
收到的税费返还	-	-	吸收投资收到的现金	-	1,083,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	3,975,056,036.33	320,231,336.09	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
经营活动现金流入小计	3,975,056,036.33	320,231,336.09	取得借款所收到的现金	19,304,800,000.00	21,691,030,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	△发行债券收到的现金	-	-
△客户贷款及垫款净增加额	-	-	收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,310,450,180.25
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	筹资活动现金流入小计	19,304,800,000.00	28,084,480,180.25
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	偿还债务所支付的现金	16,665,722,030.97	11,973,900,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,921,082,117.48	5,861,154,937.18
△支付保单红利的现金	-	-	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	4,600,286.56	支付其他与筹资活动有关的现金	331,499,800.00	7,518,000,000.00
支付的各项税费	14,209,141.53	57,486,404.28	筹资活动现金流出小计	19,918,303,948.45	25,353,054,937.18
支付其他与经营活动有关的现金	7,865,431,151.18	464,386,083.65	筹资活动产生的现金流量净额	-613,503,948.45	2,731,425,243.07
经营活动现金流出小计	7,879,640,292.71	526,472,774.49	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,078,984.68	-51,317.95
经营活动产生的现金流量净额	-3,904,584,256.38	-206,241,438.40	五、现金及现金等价物净增加额	52,111,343.14	-2,683,218,761.76
二、投资活动产生的现金流量：			加：期初现金及现金等价物余额	1,481,448,605.89	4,164,667,387.65
收回投资收到的现金	11,194,000,000.00	-	六、期末现金及现金等价物余额	1,533,559,949.03	1,481,448,605.89
取得投资收益收到的现金	169,662,393.48	1,149,159,270.77			

注：加△替代项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：



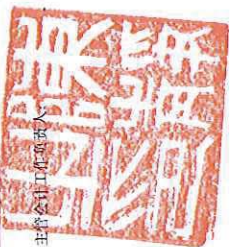


## 所有者权益变动表

金额单位：元

2016年度

	本期金额										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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	所有者权益合计	
11,268,518,449.89	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-	-6,976,158,735.09	-	-	10,681,618,479.45
加：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	-	-	-	-	-6,976,158,735.09	-	-	10,681,618,479.45
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	-	-	1,501,097,792.83	-	-	-	-	-2,431,674,437.97	-	-	-990,576,645.14
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-480,684,437.97	-	-	-480,684,437.97
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	1,501,097,792.83	-	-	-	-	-	-	-	1,501,097,792.83
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.利用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,950,990,000.00	-	-	-1,950,990,000.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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.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	-	-	-	-	-9,407,832,177.60	-	-	9,860,751,041,834.31



注：带#为外商投资企业专用，加△为集体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

# 所有者权益变动表

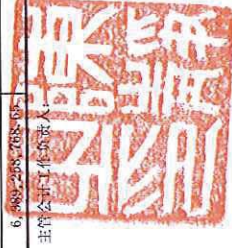
2016年度

	上期金额										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,185,518,449.89	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-	-1,470,807,998.56	-	15,103,969,219.98
二、本年年初余额	10,185,518,449.89	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-	-1,470,807,998.56	-	15,103,969,219.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,083,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-323,761,649.70	-	-4,422,350,740.53
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-323,761,649.70	-	-323,761,649.70
（二）所有者投入和减少资本	1,083,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,083,000,000.00
1.所有者投入资本	1,083,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,083,000,000.00
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）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,181,589,090.83	-	-5,181,589,090.83
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,181,589,090.83	-	-5,181,589,090.83
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）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.结转重新计量设定受益计划净资产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	-	6,389,258,768.65	-	-	-	-	-	-6,976,158,735.09	-	10,681,618,479.45

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：





## 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”或“本集团”）成立于 2009 年，为国有独资公司。本公司 2009 年取得广州市工商行政管理局核发的字 440101000047177 号企业法人营业执照，注册资本为 10,185,518,449.89 元，由广州市人民政府出资，出资比例 100%。法定代表人：张招兴，注册地址：广州市天河区珠江新城广州国际金融中心 64 层，企业住所：广州市天河区珠江新城广州国际金融中心 64 层。

### （二）企业的经营范围

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

本集团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。

本集团设有董事会，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

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和合并及公司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，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团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子公司，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) 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。

#### **(八) 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。

## (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。

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。金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价的，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

### (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。

### (十) 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（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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
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)	0.50	0.50
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	40.00	40.00



账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3-4 年	70.00	70.00
4 年以上	100.00	100.00

(2) 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

### (十一) 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、在产品和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。

### (十二) 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拥有被投资单位 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。

### (十三) 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。

### (十四) 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
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。

### (十五)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。

### (十六)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。

#### **(十七)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。

#### **(十八)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。

#### **(十九)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)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。

#### **(二十一)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，每年末均进行减值测试。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。

## **(二十二) 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。

本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人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

债或净资产。在报告期末，本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：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。

### **(二十三) 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。

### **(二十四) 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。

### **(二十五) 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。

## (二十六) 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的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予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。

## (二十七) 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。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## (二十八) 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。对已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。

## (二十九) 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) 持有待售

本集团将同时符合下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是本集团已经就处置该非流动资产作出决议；二是本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该转让协议很可能在一年内完成。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组通常是一组资产组、一个资产组或某个资产组中的一部分。

本集团对于持有待售的固定资产，在确认为持有待售时调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产、长期股权投资等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## (三十一) 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。

### **(三十二)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。

### **(三十三)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。

分部间转移价格参照市场价格确定，共同费用除无法合理分配的部分外按照收入比例在不同的分部之间分配。

### (三十四) 终止经营

终止经营是指本集团已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照本集团计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的本集团组成部分被划归为持有待售：本集团已经就处置该组成部分作出决议、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议以及该项转让将在一年内完成。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (一) 期初数调整汇总

项目	会计政策 变更及影响	前期差错更正 及影响	合并范围 变化调整	其他事项 调整	合计
归属于母公司所有者权益总额	0.00	-21,469,394.90	0.00	0.00	-21,469,394.90
其中：实收资本（股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	0.00	-21,469,394.90	0.00	0.00	-21,469,394.90
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### (二) 重要期初数调整说明

1. 本公司之子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）本期将列支在管理费用中属于 2015 年度的奖金追溯调整至 2015 年度，导致期初未分配利润减少 23,151,528.25 元。

2. 本公司之孙公司广州越秀企业（集团）公司于 2017 年 3 月 15 日收到税务稽查局



税务处理决定书，该决定书要求广州越秀企业（集团）公司返纳 2011 年至 2015 年度已退税款 52,108,458.49 元，补缴 2011 年至 2015 年度：增值税 55,353,716.88 元，城市维护建设税 3,874,760.18 元，教育费附加 1,660,611.50 元，地方教育费附加 1,107,074.33 元。追溯调整导致期初未分配利润减少 114,104,621.38 元。

3. 本公司之子公司广州越企将持有广州越秀基美文化产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）股权投资由长期股权投资重分类至可供出售金融资产，并采用成本法核算，追溯调整上期采用权益法核算确认的投资收益，导致期初未分配利润减少 119,270.27 元。

4. 本集团以前年度内部往来抵消差错更正：本公司之子公司越秀企业（集团）有限公司应收英福贸易有限公司款项 115,906,025.00 元已经全额计提坏账，追溯调整导致期初未分配利润增加 115,906,025.00 元。

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售新闻纸等货物	17.00%
	进料加工复出口贸易	3.00%
	销售旧物资	2.00%
	劳务收入	6.00%
	利息收入、担保收入	6.00%（小规模 3.00%）
营业税	劳务收入、金融业务收入	5.00%、3.00%
	装卸费、仓储和桉木 CIMP 扉页脱色 研究项目收入、租赁收入	5.00%
消费税	销售应税货物收入	5.00%
城建税	应交流转税额	7.00%
教育费附加	应交流转税额	3.00%
地方教育费附加	应交流转税额	2.00%
堤围防护费	收入总额	0.10%
房产税	租金、房产原值	12.00%、1.20%
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	本公司及其他境内子公司：25.00%
企业所得税	应纳税所得额	越秀企业（集团）有限公司（境外企业）：16.50%

注：根据财税（2016）36 号《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》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

**(二) 税收优惠及批文：无**

七、企业合并及合并财务报表

(一) 本期纳入合并报表范围的子公司基本情况 (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	企业经营管理、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	项目投资、企业管理	222,383.04	12.56	12.56	0.00	4	-
3	越秀企业(集团)有限公司	2	中国香港	投资管理	1,037,729.78	100.00	100.00	1,274,152.82	1	-
4	广州市佰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) 子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，母公司在编制合并财务报表时的处理方法

本公司下属公司广州钛白粉厂投资性房地产采用成本模式，由于广州钛白粉厂相关的投资房地产具备采用公允价值模式的计量模式，因此在合并层面根据母公司的会计政策进行调整。

本公司下属公司广州造纸集团有限公司、广州市城市建设开发集团有限公司坏账政策与本公司不一致，因此在合并层面根据本公司的会计政策进行调整。

(三) 重要非全资子公司企业情况

1. 少数股东权益情况

序号	子公司名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东损益	期末累计少数股东权益
1	越秀金控股份	87.44	573,534,856.41	15,964,986,316.10
2	越秀地产股份有限公司	50.33	961,881,690.62	19,174,943,084.17
3	越秀交通基建有限公司	39.35	609,214,678.14	5,796,094,384.59
4	创兴银行有限公司	25.00	307,416,472.75	3,558,711,919.50

2. 主要财务信息

项目	期末金额			
	越秀金控股份	越秀地产股份有限公司	越秀交通基建有限公司	创兴银行有限公司
流动资产	41,556,098,298.56	91,338,459,424.00	1,295,517,758.00	31,978,786,274.00
非流动资产	25,296,793,055.34	34,026,458,066.00	21,273,038,140.00	91,256,894,974.00
<b>资产合计</b>	<b>66,852,891,353.90</b>	<b>125,364,917,490.00</b>	<b>22,568,555,898.00</b>	<b>123,235,681,248.00</b>
流动负债	28,883,117,497.75	52,926,656,996.00	958,121,011.00	105,897,522,016.00
非流动负债	20,437,645,539.73	38,052,383,734.00	10,306,132,993.00	3,103,311,554.00
<b>负债合计</b>	<b>49,320,763,037.48</b>	<b>90,979,040,730.00</b>	<b>11,264,254,004.00</b>	<b>109,000,833,570.00</b>
营业总收入	5,741,144,000.92	21,051,214,382.00	2,542,481,949.00	2,484,680,215.00
净利润	906,627,998.45	1,726,875,945.00	1,166,477,521.00	1,229,665,891.00
综合收益总额	776,451,351.17	1,761,726,945.00	1,168,178,324.00	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	5,433,846,043.00

(四) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的主体

名称	纳入原因
越秀金控股份	无偿划转
广州市佰城投资发展有限公司	并购
广州中璟慧富房地产开发有限公司	并购
丹山欣德商贸发展有限公司	并购
深圳市前海德秀投资管理有限公司	新成立
深圳市前海鼎秀投资管理有限公司	新成立
深圳市前海广证鑫秀投资管理有限公司	新成立
深圳市前海鸿秀投资管理有限公司	新成立
深圳市前海恒秀投资管理有限公司	新成立
北京广证领航投资管理有限公司	新成立
深圳前海金珩投资管理有限公司	新成立
深圳前海金韬投资管理有限公司	新成立
深圳前海金曜投资管理有限公司	新成立
深圳前海金载投资管理有限公司	新成立
深圳前海金越投资管理有限公司	新成立
深圳前海金穗肆号投资企业（有限合伙）	新成立
深圳前海金穗叁号投资企业（有限合伙）	新成立
深圳前海广琨健康壹号合伙企业（有限合伙）	新成立
领秀资本量化对冲 1 号投资基金	新成立
领秀-定增并购驱动 1 号私募投资基金	新成立
领秀-新经济 1 号私募投资基金	新成立
领秀资本定增 1 号投资基金	合并增加
领秀资本 1 号多策略证券投资基金	合并增加
广州造纸实业有限公司	新成立
广州金秀实业发展有限公司	新成立

2. 本期不再纳入合并范围的主体

名称	不再纳入原因
广州越秀小额贷款有限公司 （以下简称“越秀小贷”）	本公司之控股子公司越秀金控股份持有越秀小贷 30% 的股权，越秀小贷的股东会会议决议通过改组越秀小贷董事会，越秀小贷董事会改组后，本集团于 2016 年 9 月 1 日起不再将越秀小贷纳入合并范围。

## 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，“期初”系指 2016 年 1 月 1 日，“期末”系指 2016 年 12 月 31 日，“本期”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2015 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	期末余额	期初余额
库存现金	2,893,645.00	1,775,893.77
银行存款	64,364,214,877.54	52,891,883,723.90
其他货币资金	3,561,136,291.39	4,173,619,392.22
<b>合计</b>	<b>67,928,244,813.93</b>	<b>57,067,279,009.89</b>
其中：存放在境外的款项总额	30,265,078,941.64	22,603,827,756.66

#### 2. 货币资金期末使用受限制状况

项目	金额	使用受限制的原因
银行存款	6,171,875.50	住房基金户、公积金户
银行存款	127,283,000.00	定期存款质押
其他货币资金	479,600,000.00	银行承兑汇票保证金
其他货币资金	3,000,000.00	信用证保证金
其他货币资金	4,000,000.00	新股申购金
<b>合计</b>	<b>620,054,875.50</b>	—

### (二) 结算备付金

项目	期末余额	期初余额
客户备付金	983,578,645.48	1,383,236,330.83
公司备付金	621,850,084.74	984,946,424.68
存放同业及其他财务机构 1 年内到期款项	1,446,011,596.00	6,493,725,130.00
<b>合计</b>	<b>3,051,440,326.22</b>	<b>8,861,907,885.51</b>

### (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	期末余额	期初余额
交易性金融资产	3,881,279,543.30	3,105,275,136.13
其中：债务工具投资	2,870,662,259.50	2,124,160,377.50
权益工具投资	671,987,130.68	980,887,418.63

项目	期末余额	期初余额
其他	338,630,153.12	227,340.00
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	11,944,157.00	820,754,550.55
其中：债务工具投资	0.00	0.00
权益工具投资	11,944,157.00	10,370,927.00
其他	0.00	810,383,623.55
<b>合计</b>	<b>3,893,223,700.3</b>	<b>3,926,029,686.68</b>

注：期末交易性金融资产“其他”项主要是子公司越秀金控股份持有的基金份额和广州造纸集团有限公司的远期结汇。

#### (四) 衍生金融资产

项目	期末余额	期初余额
作买卖用途的衍生工具	223,651,001.00	376,160,962.00
指定作对冲工具的衍生工具	156,377,520.00	107,783,748.00
利率衍生工具	75,650,389.07	0.00
权益衍生工具	54.80	0.00
其他衍生工具	278,500.00	0.00
<b>合计</b>	<b>455,957,464.87</b>	<b>483,944,710.00</b>

#### (五) 应收票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	252,281,294.89	159,660,301.32
商业承兑汇票	18,695,594.40	6,504,426.00
<b>合计</b>	<b>270,976,889.29</b>	<b>166,164,727.32</b>

注：期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据为 41,964,553.97 元。

#### (六) 应收账款

类别	期末数			
	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	133,475,872.26	10.25	94,754,270.55	70.99
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	744,572,782.06	57.20	53,011,429.53	7.12

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
采用其他组合方法计提坏账	386,876,279.62	29.72	0.00	0.00
组合小计	1,131,449,061.68	86.92	53,011,429.53	4.69
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
<b>合计</b>	<b>1,301,804,108.60</b>	<b>—</b>	<b>179,137,753.01</b>	<b>—</b>

(续表)

类别	期初数			
	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	58,383,012.33	3.20	32,721,111.10	56.05
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	891,400,608.05	48.85	52,683,138.67	5.91
采用其他组合方法计提坏账	828,537,468.47	45.41	0.00	0.00
组合小计	1,719,938,076.52	94.26	52,683,138.67	3.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	46,317,638.52	2.54	19,728,645.54	42.59
<b>合计</b>	<b>1,824,638,727.37</b>	<b>—</b>	<b>105,132,895.31</b>	<b>—</b>

1. 按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	期末数			期初数		
	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)	657,970,904.90	88.37	6,691,960.39	788,139,478.90	88.42	3,936,840.91
1-2年(含2年)	43,059,663.26	5.78	8,543,814.85	59,694,570.94	6.70	11,844,697.19
2-3年(含3年)	5,613,666.45	0.75	2,243,449.67	10,198,030.12	1.14	4,075,548.05
3年以上	37,928,547.45	5.10	35,532,204.62	33,368,528.09	3.74	32,826,052.52
<b>合计</b>	<b>744,572,782.06</b>	<b>—</b>	<b>53,011,429.53</b>	<b>891,400,608.05</b>	<b>—</b>	<b>52,683,138.67</b>

(2) 采用其他方法计提坏账准备的应收账款



组合名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账金额	账面余额	坏账金额
基本确定能收回的应收账款	386,185,770.15	0.00	824,348,453.66	0.00
应收关联方款项	690,509.47	0.00	4,189,014.81	0.00
<b>合计</b>	<b>386,876,279.62</b>	<b>0.00</b>	<b>828,537,468.47</b>	<b>0.00</b>

## 2. 单项计提坏账准备的应收账款

## (1) 期末单项金额重大并单项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 (%)	计提原因
单位一	27,166,347.00	27,166,347.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位二	25,075,601.00	25,075,601.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位三	19,556,750.00	9,778,375.00	1年以内	50.00	按预计可收回的现 金流
单位四	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
单位五	17,835,014.71	0.00	1年以内	0.00	信用风险考核
单位六	15,159,059.00	4,050,847.00	5年以上	26.72	预计不能收回
单位七	5,705,581.22	5,705,581.22	1年以内	100.00	信用风险考核
单位八	5,069,433.37	5,069,433.37	1-3年	100.00	信用风险考核
<b>合计</b>	<b>133,475,872.26</b>	<b>94,754,270.55</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## (2) 期末单项金额虽不重大但单项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 (%)	计提原因
单位一	3,794,088.06	3,794,088.06	1年以内	100.00	信用风险考核
单位二	3,667,507.00	3,667,507.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位三	2,900,534.00	2,900,534.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位四	2,191,450.00	2,191,450.00	5年以上	100.00	预计不能收回
单位五	1,807,706.00	1,807,706.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位六	1,577,449.00	1,577,449.00	1年以内	100.00	客户抵押的资产 市值下滑
单位七	1,510,064.00	1,510,064.00	5年以上	100.00	预计不能收回
单位八	1,291,382.25	1,291,382.25	1-2年	100.00	信用风险考核
单位九	1,115,832.05	557,916.03	1年以内	50.00	新产品信用风险

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提原因
单位十	1,068,368.70	534,184.35	1年以内	50.00	新产品信用风险
单位十一	1,064,316.35	532,158.18	1年以内	50.00	新产品信用风险
单位十二	997,076.45	997,076.45	2-3年	100.00	信用风险考核
单位十三	992,747.30	496,373.65	1年以内	50.00	新产品信用风险
单位十四	883,427.00	883,427.00	5年以上	100.00	预计不能收回
单位十五	809,173.95	404,586.98	1年以内	50.00	新产品信用风险
单位十六	781,170.16	781,170.16	1年以内	100.00	新产品信用风险
单位十七	742,451.05	742,451.05	1年以内	100.00	信用风险考核
单位十八	650,000.00	650,000.00	5年以上	100.00	预计不能收回
其他单位	9,034,431.34	6,052,528.77	5年以上	66.99	预计不能收回
<b>合计</b>	<b>36,879,174.66</b>	<b>31,372,052.93</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

3. 按欠款方归集的期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	77,393,044.56	5.95	1,547,860.89
第二名	38,459,353.01	2.95	769,187.06
第三名	26,006,954.13	2.00	130,034.77
第四名	24,943,845.28	1.92	0.00
第五名	24,924,560.00	1.91	498,491.20
<b>合计</b>	<b>191,727,756.98</b>	<b>14.73</b>	<b>2,945,573.92</b>

(七) 预付款项

账龄	期末数			期初数		
	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)	4,857,667,959.34	87.70	3,081.83	12,374,306,925.02	95.14	0.00
1-2年(含2年)	59,614,357.71	1.08	0.00	20,198,484.16	0.16	0.00
2-3年(含3年)	13,118,097.18	0.24	0.00	289,029,562.18	2.22	0.00
3年以上	608,519,825.81	10.98	28,703.20	322,316,478.81	2.48	28,590.70
<b>合计</b>	<b>5,538,920,240.04</b>	<b>100.00</b>	<b>31,785.03</b>	<b>13,005,851,450.17</b>	<b>100.00</b>	<b>28,590.70</b>

1. 截至 2016 年 12 月 31 日止, 预付款项金额前五名的情况如下:

单位名称	期末余额	未结算的原因
第一名	2,534,737,300.00	未完结
第二名	1,745,500,205.00	工程款项
第三名	493,024,621.00	未清算
第四名	370,534,874.00	工程款项
第五名	278,773,535.10	工程款项
<b>合计</b>	<b>5,422,570,535.10</b>	—

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况:

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
广州市城市建设开发有限公司	单位一	278,773,535.10	5 年以上	工程款项
广州市城市建设开发有限公司	单位二	145,719,200.00	3-4 年	工程款项
广州市南方建材实业有限公司	单位三	120,000,000.00	3 年以上	未清算
广州市城市建设开发有限公司	单位四	27,350,000.00	4-5 年	工程款项
广州市南方建材实业有限公司	单位五	11,000,000.00	3 年以上	预付收购南水股份个人股款权
广州市南方建材实业有限公司	单位六	10,802,760.00	1-5 年	未清算
广州玻璃钢总厂	单位七	12,036,353.20	2-4 年	未清算
<b>合计</b>		<b>605,681,848.30</b>	—	—

(八) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	11,279,897.85	14,088,344.35
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	263,419,170.50	334,968,395.24
其他	796,331,363.42	527,511,014.70
<b>合计</b>	<b>1,071,030,431.77</b>	<b>876,567,754.29</b>

注：期末应收利息“其他”项主要是创兴银行股份有限公司利率掉期合约、可供出售金融工具及贷款利息 339,451,989.00 元；越秀金控股份融资租赁业务利息 137,344,913.15 元，利率互换应收利息 122,250,026.59 元，融资融券业务利息 45,156,488.67 元。

(九) 其他应收款

类别	期末数			
	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	1,471,053,981.65	15.96	802,611,196.95	54.56
按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
账龄组合	338,314,594.07	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	80.05	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
<b>合计</b>	<b>9,218,331,837.73</b>	<b>—</b>	<b>1,075,935,302.40</b>	<b>—</b>

(续表)

类别	期初数			
	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	1,133,017,555.03	19.90	768,281,827.35	67.81
按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
账龄组合	714,578,033.66	12.55	238,351,722.89	33.36
采用其他组合方法计提坏账	3,827,545,718.25	67.21	0.00	0.00
组合小计	4,542,123,751.91	79.76	238,351,722.89	5.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	19,540,278.41	0.34	19,173,943.83	98.13
<b>合计</b>	<b>5,694,681,585.35</b>	<b>—</b>	<b>1,025,807,494.07</b>	<b>—</b>

1. 按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	期末数			期初数		
	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)	82,158,114.35	24.28	2,053,433.44	438,958,952.79	61.43	1,593,218.90
1-2 年 (含 2 年)	10,157,345.46	3.00	1,421,516.36	35,694,407.82	5.00	1,546,379.36

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
2-3 年 (含 3 年)	6,050,033.55	1.79	2,243,288.22	3,149,642.99	0.44	1,096,041.84
3 年以上	239,949,100.71	70.92	238,304,053.81	236,775,030.06	33.13	234,116,082.79
<b>合计</b>	<b>338,314,594.07</b>	<b>—</b>	<b>244,022,291.83</b>	<b>714,578,033.66</b>	<b>—</b>	<b>238,351,722.89</b>

## (2) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	1,776,215,920.77	0.00	0.00	112,775,000.64	0.00	0.00
基本确定能收回的其他应收款	5,603,285,504.92	0.00	0.00	3,714,770,717.61	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>7,379,501,425.69</b>	<b>—</b>	<b>0.00</b>	<b>3,827,545,718.25</b>	<b>—</b>	<b>0.00</b>

## 2. 单项计提坏账准备的其他应收款

## (1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
单位一	736,714,173.36	255,195,886.68	34.64	托管企业债务重组
单位二	227,668,536.00	227,668,536.00	100.00	无法收回
单位三	129,618,596.00	15,327,574.00	11.83	无法收回
单位四	111,735,203.00	111,735,202.00	100.00	无法收回
单位五	35,108,800.00	7,021,760.00	20.00	按预计可收回的现金流
单位六	32,585,303.00	32,578,346.00	99.98	无法收回
单位七	25,767,461.00	25,767,461.00	100.00	无法收回
单位八	23,128,615.00	23,128,615.00	100.00	无法收回
单位九	20,891,848.88	20,891,848.88	100.00	无法收回
单位十	19,750,000.00	19,750,000.00	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十一	10,133,976.00	10,133,976.00	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十二	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	无法收回
单位十三	8,591,067.09	8,591,067.09	100.00	无法收回
单位十四	8,380,000.00	8,380,000.00	100.00	无法收回

债务人名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
单位十五	8,242,952.39	8,242,952.39	100.00	无法收回
单位十六	5,309,760.00	5,309,760.00	100.00	无法收回
单位十七	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	无法收回
其他	52,427,689.93	7,888,211.91	15.05	—
<b>合计</b>	<b>1,471,053,981.65</b>	<b>802,611,196.95</b>	—	—

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
单位一	4,830,994.50	4,830,994.50	100.00	借款单位已破产
单位二	4,450,000.00	4,450,000.00	100.00	不能收回款项
单位三	3,494,336.00	3,494,336.00	100.00	不能收回款项
单位四	2,800,000.00	2,800,000.00	100.00	已判决,无可供执行财产
单位五	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	借款单位已破产
单位六	2,491,901.20	2,491,901.20	100.00	已判决,无可供执行财产
单位七	1,700,859.98	1,700,859.98	100.00	可收回性存在较大不确定性
单位八	1,391,679.00	1,391,679.00	100.00	不能收回款项
单位九	1,169,800.46	1,169,800.46	100.00	不能收回款项
单位十	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	单位效益差,收回困难
其他	3,632,265.18	3,472,242.48	95.59	—
<b>合计</b>	<b>29,461,836.32</b>	<b>29,301,813.62</b>	—	—

3. 本报告期实际核销的其他应收款

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
健盛食品股份有限公司	应收代位追偿款	240,110.00	长期挂账预计无法收回	否
广州市业成米面制品有限公司	应收代位追偿款	94,610.00	长期挂账预计无法收回	否
广州合富服装有限公司	应收代位追偿款	30,691.00	长期挂账预计无法收回	否
<b>合计</b>	—	<b>365,411.00</b>	—	—

4. 按欠款方归集的期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	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	往来款	736,714,173.36	7.99	255,195,886.68
第二名	工程及设备款	125,135,000.00	1.36	0.00
第三名	土地补偿及安置补偿费	98,002,661.60	1.06	0.00
第四名	关联方往来款	67,687,901.00	0.73	0.00
第五名	工程及设备款	50,000,000.00	0.54	0.00
合计	—	1,077,539,735.96	11.68	255,195,886.68

(十) 买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
证券	9,997,714,193.59	1,210,253,448.00
票据	0.00	0.00
贷款	0.00	0.00
其他	0.00	615,733,216.66
减：坏账准备	3,753,827.00	189,800.00
合计	9,993,960,366.59	1,825,796,864.66

(十一) 存货

项目	期末数		
	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	59,471,702,098.40	100,678,842.00	59,371,023,256.40
库存商品（产成品）	12,863,081,041.67	8,204,712.75	12,854,876,328.92
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

(续表)

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	131,726,212.86	266,857.25	131,459,355.61
自制半成品及在产品	54,053,874,909.17	100,678,842.00	53,953,196,067.17
库存商品（产成品）	11,588,303,846.77	6,634,912.28	11,581,668,934.49
合计	65,773,904,968.80	107,580,611.53	65,666,324,357.27

(十二) 划分为持有待售的资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
待售物业	5,141,600.00	5,141,600.00	—	2017/2/28
越秀房地产信托基金单位股权	441,541,000.00	441,541,000.00	—	2017/12/15
合计	446,682,600.00	446,682,600.00	—	—

(十三) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收租赁款	5,124,226,352.00	5,274,799,033.19
合计	5,124,226,352.00	5,274,799,033.19

(十四) 其他流动资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
融出资金	3,283,292,337.96	3,921,805,213.08
广州中璟慧富房地产开发有限公司投资款	0.00	1,050,000,000.00
存出保证金	808,988,940.60	644,144,290.28
证券买卖应收款及保证金	547,178,859.00	434,637,750.66
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	481,542,089.00	303,907,208.34
设立新分行的资金	0.00	299,900,106.60
定期存款	750,860,269.00	135,865,295.94
存放于银行的储备金	641,026,362.00	127,125,574.98
银行理财产品	1,430,657,736.37	106,880,000.00
委托贷款	490,000,000.00	37,620,000.00
待抵扣增值税进项税	87,895,601.97	0.00
新三板股权返售计划	114,567,988.13	0.00
应收代位追偿款	205,700,980.23	88,844,430.12
抵债资产	15,612,940.00	0.00
其他	4,365,966.87	5,319,905.19
合计	8,861,690,071.13	7,156,049,775.19

(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	期末余额	期初余额
个人贷款和垫款	11,605,561,104.00	9,379,956,186.26
-信用卡	99,839,839.00	84,623,320.00
-住房抵押	8,053,640,279.00	7,132,043,760.00



项目	期末余额	期初余额
-其他	3,452,080,986.00	2,163,289,106.26
企业贷款和垫款	52,070,501,406.00	44,152,859,927.97
-贷款	40,037,754,545.00	31,330,039,422.00
-贴现	2,312,689,912.00	4,734,569,572.00
-其他	9,720,056,949.00	8,088,250,933.97
贷款和垫款总额	63,676,062,510.00	53,532,816,114.23
减：贷款损失准备	260,263,052.00	241,384,932.81
其中：单项计提数	35,545,144.00	19,845,578.00
组合计提数	224,717,908.00	221,539,354.81
贷款和垫款账面价值	63,415,799,458.00	53,291,431,181.42

## 2. 贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
农牧业、渔业	0.00	0.00	3,150,000.00	0.01
房地产业	18,615,356,393.00	29.23	14,947,891,096.00	27.92
金融保险业	7,301,719,252.00	11.47	9,494,732,485.00	17.74
其他行业	37,758,986,865.00	59.30	29,087,042,533.23	54.33
贷款和垫款总额	63,676,062,510.00	100.00	53,532,816,114.23	100.00
减：贷款损失准备	260,263,052.00	—	241,384,932.81	—
其中：单项计提数	35,545,144.00	—	19,845,578.00	—
组合计提数	224,717,908.00	—	221,539,354.81	—
贷款和垫款账面价值	63,415,799,458.00	—	53,291,431,181.42	—

## 3. 贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
华南地区	63,676,062,510.00	100.00	53,532,816,114.23	100.00
贷款和垫款总额	63,676,062,510.00	100.00	53,532,816,114.23	100.00
减：贷款损失准备	260,263,052.00	—	241,384,932.81	—
其中：单项计提数	35,545,144.00	—	19,845,578.00	—
组合计提数	224,717,908.00	—	221,539,354.81	—
贷款和垫款账面价值	63,415,799,458.00	—	53,291,431,181.42	—

## 4. 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	期末余额	期初余额
信用贷款	99,839,839.00	113,886,225.10

项目	期末余额	期初余额
担保贷款	0.00	184,240,451.13
附担保物贷款	63,576,222,671.00	53,234,689,438.00
其中：抵押贷款	63,576,222,671.00	53,222,489,438.00
质押贷款	0.00	12,200,000.00
贷款和垫款总额	63,676,062,510.00	53,532,816,114.23
减：贷款损失准备	260,263,052.00	241,384,932.81
其中：单项计提数	35,545,144.00	19,845,578.00
组合计提数	224,717,908.00	221,539,354.81
贷款和垫款账面价值	63,415,799,458.00	53,291,431,181.42

5. 逾期贷款

项目	期末余额				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	1,720,729.00	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	6,382,594.00	29,957,428.00
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	124,438,733.00	25,830,560.00	17,385,343.00	6,382,594.00	174,037,230.00

(续表)

项目	期初余额				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	1,445,110.00	1,211,979.93	94,444.44	0.00	2,751,534.37
保证贷款	30,420,096.00	17,188,763.97	2,389,037.00	5,977,809.00	55,975,705.97
附担保物贷款	42,491,691.00	352,501,426.00	12,697,076.00	1,934,434.00	409,624,627.00
其中：抵押贷款	42,491,691.00	352,501,426.00	12,697,076.00	1,934,434.00	409,624,627.00
质押贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	74,356,897.00	370,902,169.90	15,180,557.44	7,912,243.00	468,351,867.34

6. 贷款损失准备

项目	本期金额		上期金额	
	单项	组合	单项	组合
期初余额	19,845,578.00	221,539,354.81	15,734,917.00	194,506,609.00

项目	本期金额		上期金额	
	单项	组合	单项	组合
本期计提	15,699,566.00	14,859,045.00	4,110,661.00	27,032,745.81
本期转出	0.00	11,383,785.11	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转回	0.00	296,706.70	0.00	0.00
-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	296,706.70	0.00	0.00
期末余额	35,545,144.00	224,717,908.00	19,845,578.00	221,539,354.81

(十六)可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末账面价值			期初账面价值		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债券工具	28,755,181,307.83	9,902,719.00	28,745,278,588.83	27,790,206,221.19	0.00	27,790,206,221.19
可供出售权益工具	4,620,104,534.50	40,292,963.42	4,579,811,571.08	4,316,561,946.93	22,205,000.00	4,294,356,946.93
按公允价值计量的	2,317,590,329.62	5,517,324.40	2,312,073,005.22	2,211,238,679.53	0.00	2,211,238,679.53
按成本计量的	2,302,514,204.88	34,775,639.02	2,267,738,565.86	2,105,323,267.40	22,205,000.00	2,083,118,267.40
其他	2,762,543,222.92	2,160,000.00	2,760,383,222.92	4,506,702,745.84	443,750.00	4,506,258,995.84
合计	<b>36,137,829,065.25</b>	<b>52,355,682.42</b>	<b>36,085,473,382.83</b>	<b>36,613,470,913.96</b>	<b>22,648,750.00</b>	<b>36,590,822,163.96</b>

2. 期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/债务工具的摊余成本	958,295,233.68	28,755,181,307.83	2,762,543,222.92	32,476,019,764.43
公允价值	2,312,073,005.22	28,745,278,588.83	2,760,383,222.92	33,817,734,816.97
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	1,359,295,095.94	0.00	0.00	1,359,295,095.94
已计提减值金额	5,517,324.40	9,902,719.00	2,160,000.00	17,580,043.40

(十七)持有至到期投资

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
债券	153,995,753.42	1,500,000.00	152,495,753.42	0.00
			0.00	0.00
				0.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
灯湖私募债	0.00	0.00	0.00	50,131,205.45	250,000.00	49,881,205.45
苍溪票据	0.00	0.00	0.00	34,151,383.00	14,547,331.00	19,604,052.00
存款证	126,245,774.00	0.00	126,245,774.00	2,279,586,813.30	0.00	2,279,586,813.30
其他债务证券	4,850,524,353.00	0.00	4,850,524,353.00	4,978,209,874.70	0.00	4,978,209,874.70
<b>合计</b>	<b>5,130,765,880.42</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>5,129,265,880.42</b>	<b>7,342,079,276.45</b>	<b>14,797,331.00</b>	<b>7,327,281,945.45</b>

## (十八)长期应收款

项目	期末金额		
	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
<b>合计</b>	<b>16,832,121,986.43</b>	<b>129,340,804.25</b>	<b>16,702,781,182.18</b>

(续表)

项目	期初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	7,538,015,898.19	125,538,689.29	7,412,477,208.90
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	4,176,024,819.79	1,486,534.83	4,174,538,284.96
<b>合计</b>	<b>11,714,040,717.98</b>	<b>127,025,224.12</b>	<b>11,587,015,493.86</b>

## (十九)长期股权投资

## 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	32,666,175.32	0.00	1,400,000.00	31,266,175.32
对合营企业投资	2,153,809,305.57	107,484,726.57	9,467,355.67	2,251,826,676.47
对联营企业投资	10,210,233,658.40	3,540,331,407.85	630,282,260.00	13,120,282,806.25
<b>小计</b>	<b>12,396,709,139.29</b>	<b>3,647,816,134.42</b>	<b>641,149,615.67</b>	<b>15,403,375,658.04</b>
减: 长期股权投资减值准备	135,491,599.13	0.00	0.00	135,491,599.13
<b>合计</b>	<b>12,261,217,540.16</b>	<b>3,647,816,134.42</b>	<b>641,149,615.67</b>	<b>15,267,884,058.91</b>

2. 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备
合计	—	8,728,106,571.75	12,396,709,139.29	3,006,666,518.75	15,403,375,658.04	—	—	135,491,599.13	0.00
一、子公司	—	32,666,175.32	32,666,175.32	-1,400,000.00	31,266,175.32	—	—	19,882,000.00	0.00
richrankenterprise limited	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
广州市顺天祥木材厂	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(澳大利亚)实业有限公司	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	9,500,000.00	9,500,000.00	0.00	9,500,000.00	100.00	100.00	9,500,000.00	0.00
期货会员资格	成本法	1,400,000.00	1,400,000.00	-1,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、合营企业	—	2,057,033,309.97	2,153,809,305.57	98,017,370.90	2,251,826,676.47	—	—	0.00	0.00
广州越秀地产开发有限公司	权益法	350,000,000.00	355,556,649.00	81,018,103.00	436,574,752.00	24.00	50.00	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备
广东新时代房地产有限公司	权益法	22,525,293.00	26,025,075.00	0.00	26,025,075.00	45.00	45.00	0.00	0.00
广州中耀实业投资有限公司	权益法	1,222,941,194.00	1,222,911,560.00	-18,569,799.00	1,204,341,761.00	24.00	50.00	0.00	0.00
广州摩恩水暖器材有限公司	权益法	10,129,425.86	19,860,763.30	-9,105,096.61	10,755,666.69	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	31,351,281.32	36,424,750.16	3,095,100.09	39,519,850.25	25.00	25.00	0.00	0.00
广州市广易实业有限公司	权益法	21,688,805.38	26,502,025.93	968,587.55	27,470,613.48	49.00	49.00	0.00	0.00
广东南方新视界传媒科技有限公司	权益法	32,516,316.41	42,674,501.18	929,184.48	43,603,685.66	25.00	25.00	0.00	0.00
海南华城房产开发有限公司	权益法	12,380,994.00	34,849,683.00	-2,387,040.00	32,462,643.00	52.00	52.00	0.00	0.00
广州市晖置业有限公司	权益法	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00	0.00	24.00	50.00	0.00	0.00
广州西二环高速公路有限公司	权益法	350,000,000.00	388,004,298.00	40,565,719.00	428,570,017.00	21.00	33.00	0.00	0.00
广州港越物流有限公司	权益法	2,500,000.00	0.00	2,502,612.39	2,502,612.39	—	—	0.00	0.00
三、联营企业	—	6,638,407,086.46	10,210,233,658.40	2,910,049,147.85	13,120,282,806.25	—	—	115,609,599.13	0.00
广州越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



被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备
广州北环高速公路有限公司	权益法	516,233,800.00	348,577,377.00	-32,382,590.00	316,194,787.00	14.74	14.74	0.00	0.00
广州东江口码头有限公司	权益法	5,022,465.00	5,022,465.00	340,094.00	5,362,559.00	25.20	25.20	0.00	0.00
银联控股有限公司	权益法	16,755,600.00	151,762,793.00	13,247,555.00	165,010,348.00	10.00	10.00	0.00	0.00
网联(香港)有限公司	权益法	1,256,670.00	1,578,339.00	385,175.00	1,963,514.00	15.80	15.80	0.00	0.00
银和再保险有限公司	权益法	19,855,850.00	93,111,964.00	12,837,426.00	105,949,390.00	12.50	12.50	0.00	0.00
广州新越房地产开发有限公司	权益法	104,869,642.00	123,529,737.00	0.00	123,529,737.00	28.20	28.20	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金	权益法	1,269,413,915.00	6,688,000,654.00	501,331,620.00	7,189,332,274.00	19.68	19.68	0.00	0.00
广州宏嘉房地产开发有限公司	权益法	50,100,000.00	50,100,000.00	98,120,764.00	148,220,764.00	7.91	7.91	0.00	0.00
广州宏轩房地产开发有限公司	权益法	50,100,000.00	50,100,000.00	-50,100,000.00	0.00	7.91	7.91	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	49,000,000.00	-15,866,963.00	33,133,037.00	22.12	22.12	0.00	0.00
广东虎门大桥有限公司	权益法	684,750,000.00	1,143,475,315.00	-39,500,200.00	1,103,975,115.00	16.85	16.85	0.00	0.00
广东清连公路发展有限公司	权益法	551,314,152.00	573,505,178.00	151,557.00	573,656,735.00	14.33	14.33	0.00	0.00
广东汕头海湾大桥有限公司	权益法	324,323,286.00	234,587,484.00	46,594,525.00	281,182,009.00	18.20	18.20	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备
广东省建材城乡建设开发公司	权益法	18,082,400.00	18,082,400.00	0.00	18,082,400.00	60.00	60.00	18,082,400.00	0.00
惠州南华实业股份有限公司	权益法	7,523,006.48	3,647,221.32	-49,826.50	3,597,394.82	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
广州市芳村粤东石材厂	权益法	198,169.03	198,169.03	0.00	198,169.03	51.00	51.00	198,169.03	0.00
广州市华裕茶叶综合市场管理有限公司	权益法	13,500.00	13,500.00	0.00	13,500.00	45.00	45.00	0.00	0.00
广州市嘉华南方水泥有限公司	权益法	175,000,000.00	82,205,711.85	0.00	82,205,711.85	50.00	50.00	82,205,711.85	0.00
广州市第二建筑工程有限公司榫头混凝土搅拌站	权益法	2,159,200.00	2,015,987.92	0.00	2,015,987.92	51.00	51.00	2,015,987.92	0.00
广州派乐建筑涂料有限公司	权益法	247,089.83	247,089.83	0.00	247,089.83	51.00	51.00	247,089.83	0.00
东莞市广桥水磨石厂	权益法	380,240.50	380,240.50	0.00	380,240.50	51.00	51.00	380,240.50	0.00
广州水泥厂	权益法	85,680,000.00	80,885,240.06	-80,885,240.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州和记城市房产有限公司	权益法	13,796,243.87	16,013,228.55	-321,919.07	15,691,309.48	35.00	35.00	0.00	0.00
香港人寿保险有限公司	权益法	59,112,437.00	251,604,431.00	20,373,352.00	271,977,783.00	13.20	13.20	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备
金鹰基金管理有限公司	权益法	81,055,292.75	98,907,153.34	19,956,385.58	118,863,538.92	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	0.00	1,955,546.70	1,955,546.70	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	0.00	96,879,738.20	96,879,738.20	30.00	30.00	0.00	0.00
广州宏胜房地产开发有限公司	权益法	2,316,982,148.00	0.00	2,316,982,148.00	2,316,982,148.00	24.31	24.31	0.00	0.00

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期金额			上期金额		
	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	广州越秀房地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司
流动资产	424,451,182.00	2,782,600,444.17	6,043,878,687.29	271,883,715.00	4,254,574,486.39	5,559,133,496.90
非流动资产	2,140,889,775.00	24,374,431.43	256,275.14	2,244,466,604.00	208,722,822.29	95,140.16
资产合计	2,565,340,957.00	2,806,974,875.60	6,044,134,962.43	2,516,350,319.00	4,463,297,308.68	5,559,228,637.06
流动负债	271,487,962.00	1,933,825,373.60	3,535,451,440.42	215,979,016.00	3,388,456,306.25	3,013,405,517.06
非流动负债	1,062,000,000.00	0.00	100,000,000.00	1,182,000,000.00	363,727,704.52	100,000,000.00
负债合计	1,333,487,962.00	1,933,825,373.60	3,635,451,440.42	1,397,979,016.00	3,752,184,010.77	3,113,405,517.06
净资产	1,231,852,995.00	873,149,502.00	2,408,683,522.01	1,118,371,303.00	711,113,297.91	2,445,823,120.00
按持股比例计算的净资产份额	431,148,548.25	436,574,752.00	1,204,341,761.00	391,429,956.05	355,556,649.00	1,222,911,560.00

项目	本期金额			上期金额		
	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	广州越秀房地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司
调整事项	-2,578,531.25	0.00	0.00	-3,425,658.05	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	428,570,017.00	436,574,752.00	1,204,341,761.00	388,004,298.00	355,556,649.00	1,222,911,560.00
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
营业收入	387,971,952.00	3,801,031,994.58	0.00	367,141,362.00	219,277,001.00	0.00
财务费用	55,662,180.00	0.00	0.00	74,968,791.00	0.00	0.00
所得税费用	41,668,321.00	0.00	0.00	31,261,984.00	0.00	0.00
净利润	115,902,060.00	162,036,204.41	0.00	76,711,739.00	37,866,260.44	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	115,902,060.00	162,036,204.41	0.00	76,711,739.00	37,866,260.44	0.00
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	6,010,041.00	0.00	0.00

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期金额						
	广东清连公路发展有限公司	金鹰基金管理 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	广州北环高速公 路有限公司	广东汕头海湾 大桥有限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司
流动资产	95,570,003.00	372,010,899.44	1,412,538,916.88	190,885,715.00	186,352,327.00	213,860,288.00	9,223,570,697.40
非流动资产	7,405,278,293.00	15,429,602.46	29,208,736,279.17	2,232,420,991.00	901,170,443.00	399,855,225.00	1,233,169,070.45
资产合计	7,500,848,296.00	387,440,501.90	30,621,275,196.05	2,423,306,706.00	1,087,522,770.00	613,715,513.00	10,456,739,767.85
流动负债	165,267,676.00	170,521,743.59	2,448,556,966.92	173,117,831.00	80,585,766.00	40,126,479.00	4,608,204,773.41

项目	本期金额							
	广东清连公路发 展有限公司	金鹰基金管理 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	广州北环高速公 路有限公司	广东汕头海湾 大桥有限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司	
非流动负债	4,861,709,322.00	0.00	8,950,470,054.79	446,239,873.00	272,332,587.00	74,417,940.00	1,120,000,000.00	
负债合计	5,026,976,998.00	170,521,743.59	11,399,027,021.71	619,357,704.00	352,918,353.00	114,544,419.00	5,728,204,773.41	
净资产	2,473,871,298.00	216,918,758.31	19,222,248,174.34	1,803,949,002.00	734,604,417.00	499,171,094.00	4,728,534,994.44	
按持股比例计算的净资产份额	584,575,787.72	118,863,538.92	7,189,332,274.00	501,137,032.76	178,508,873.33	149,751,328.20	2,316,982,148.00	
调整事项	-10,919,052.72	0.00	0.00	602,888,082.24	137,685,913.67	131,430,680.80	0.00	
对联营企业权益投资的账面价值	573,656,735.00	118,863,538.92	7,189,332,274.00	1,103,975,115.00	316,194,787.00	281,182,009.00	2,316,982,148.00	
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	671,567,625.00	331,425,310.57	1,837,579,026.24	1,489,644,929.00	741,926,182.00	292,920,924.00	0.00	
净利润	641,375.00	41,204,375.02	383,130,580.00	917,143,466.00	336,437,685.00	164,156,573.00	297,124.25	
其他综合收益	0.00	-477,057.48	285,183,180.95	0.00	0.00	0.00	-9,966,994.59	
综合收益总额	641,375.00	40,727,317.54	668,313,760.95	917,143,466.00	336,437,685.00	164,156,573.00	-9,669,870.34	
本期收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	303,765,337.00	173,860,531.00	86,754,130.00	0.00	0.00	

(续表)

项目	上期金额							
	广东清连公路发 展有限公司	金鹰基金管理 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	广州北环高速公 路有限公司	广东汕头海湾 大桥有限公司	广州宏胜房地产开 发有限公司	
流动资产	133,388,916.00	258,977,625.32	1,156,667,002.28	404,466,536.00	116,165,184.00	32,170,779.00	—	

项目	上期金额							
	广东清连公路发 展有限公司	金鹰基金管理 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	广州北环高速公 路有限公司	广东汕头海湾 大桥有限公司	广州宏胜房地产 开发有限公司	
非流动资产	7,668,143,370.00	33,217,324.88	32,132,420,635.61	2,372,548,750.00	1,023,546,138.00	417,317,542.00	—	
资产合计	7,801,532,286.00	292,194,950.20	33,289,087,637.89	2,777,015,286.00	1,139,711,322.00	449,488,321.00	—	
流动负债	158,163,628.00	115,528,701.06	3,906,020,000.00	475,490,469.00	82,598,644.00	45,942,597.00	—	
非流动负债	5,170,138,736.00	389,555.70	11,935,916,000.00	472,181,435.00	294,435,009.00	68,531,203.00	—	
负债合计	5,328,302,364.00	115,918,256.76	15,841,936,000.00	947,671,904.00	377,033,653.00	114,473,800.00	—	
净资产	2,473,229,922.00	176,276,693.44	17,447,151,637.89	1,829,343,382.00	762,677,669.00	335,014,521.00	—	
按持股比例计算的净资产份额	584,424,230.57	86,375,579.79	6,688,000,654.00	508,191,591.52	185,330,673.57	100,504,356.30	—	
调整事项	-10,919,052.57	12,531,573.55	0.00	635,283,723.48	163,246,703.43	134,083,127.70	—	
对联营企业权益投资的账面价值	573,505,178.00	98,907,153.34	6,688,000,654.00	1,143,475,315.00	348,577,377.00	234,587,484.00	—	
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	—	
营业收入	642,095,774.00	324,434,238.44	1,709,645,000.00	1,416,314,656.00	726,351,681.00	250,575,123.00	—	
净利润	-140,734,986.00	35,991,536.82	265,206,750.24	853,635,532.00	311,594,322.00	127,999,736.00	—	
其他综合收益	0.00	477,057.48	260,033,000.00	0.00	0.00	0.00	—	
综合收益总额	-140,734,986.00	36,468,594.30	525,239,750.24	853,635,532.00	311,594,322.00	127,999,736.00	—	
本期收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	103,432,000.00	158,280,044.00	75,057,352.00	29,064,657.00	—	

(二十) 投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值	
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他增加	处置		转为自用房地产
成本合计	1,019,562,930.36	623,136,320.00	32,895,650.88	—	57,701,692.87	0.00	25,469,259.03	1,707,827,335.08
房屋、建筑物	988,005,886.49	623,136,320.00	32,895,650.88	—	46,643,524.54	0.00	21,711,432.99	1,668,969,948.92
土地使用权	31,557,043.87	0.00	0.00	—	11,058,168.33	0.00	3,757,826.04	38,857,386.16
公允价值变动合计	14,827,124,819.47	0.00	18,602,000.00	-260,462,220.00	21,201,279.00	144,343,000.00	8,266,967.12	14,453,855,911.35
房屋、建筑物	14,767,059,785.54	0.00	18,602,000.00	-278,245,820.00	21,201,279.00	144,343,000.00	6,337,193.16	14,377,937,051.38
土地使用权	60,065,033.93	0.00	0.00	17,783,600.00	0.00	0.00	1,929,773.96	75,918,859.97
账面价值合计	15,846,687,749.83	623,136,320.00	51,497,650.88	-260,462,220.00	78,902,971.87	144,343,000.00	33,736,226.15	16,161,683,246.43
房屋、建筑物	15,755,065,672.03	623,136,320.00	51,497,650.88	-278,245,820.00	67,844,803.54	144,343,000.00	28,048,626.15	16,046,907,000.30
土地使用权	91,622,077.80	0.00	0.00	17,783,600.00	11,058,168.33	0.00	5,687,600.00	114,776,246.13

## (二十一) 固定资产

## 1. 固定资产原值

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地资产	226,844,337.28	0.00	0.00	226,844,337.28
房屋、建筑物	5,885,550,275.91	764,678,171.42	189,352,491.72	6,460,875,955.61
机器设备	4,527,187,053.36	1,024,800,689.85	923,147,873.33	4,628,839,869.88
运输工具	163,888,183.41	21,781,249.07	42,264,700.22	143,404,732.26
电子设备	113,385,107.05	146,760,151.29	103,420,979.62	156,724,278.72
办公设备	908,045,827.46	242,245,083.43	398,635,843.55	751,655,067.34
酒店业家具	15,236,724.83	17,154.16	7,145.00	15,246,733.99
其他	34,466,253.55	13,360,003.31	14,700.00	47,811,556.86
<b>合计</b>	<b>11,874,603,762.85</b>	<b>2,213,642,502.53</b>	<b>1,656,843,733.44</b>	<b>12,431,402,531.94</b>

## 2. 累计折旧

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地资产	—	—	—	—
房屋、建筑物	1,101,620,655.62	369,010,632.00	91,139,389.48	1,379,491,898.14
机器设备	1,594,089,281.95	720,859,640.01	669,004,830.97	1,645,944,090.99
运输工具	128,472,151.82	22,060,829.28	33,832,708.39	116,700,272.71
电子设备	87,891,934.07	111,810,521.57	81,578,401.35	118,124,054.29
办公设备	646,420,434.52	244,287,359.47	461,837,312.81	428,870,481.18
酒店业家具	14,262,056.02	105,733.22	6,787.21	14,361,002.03
其他	32,028,553.19	13,450,305.79	13,965.00	45,464,893.98
<b>合计</b>	<b>3,604,785,067.19</b>	<b>1,481,585,021.34</b>	<b>1,337,413,395.21</b>	<b>3,748,956,693.32</b>

## 3. 账面净值

项目	期初余额	期末余额
土地资产	226,844,337.28	226,844,337.28
房屋、建筑物	4,783,929,620.29	5,081,384,057.47
机器设备	2,933,097,771.41	2,982,895,778.89
运输工具	35,416,031.59	26,704,459.55
电子设备	25,493,172.98	38,600,224.43
办公设备	261,625,392.94	322,784,586.16
酒店业家具	974,668.81	885,731.96



项目	期初余额	期末余额
其他	2,437,700.36	2,346,662.88
<b>合计</b>	<b>8,269,818,695.66</b>	<b>8,682,445,838.62</b>

## 4. 固定资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地资产	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋、建筑物	75,741,551.74	1,524,600.00	1,524,600.00	75,741,551.74
机器设备	553,686,353.12	883,989,226.01	82,474,061.30	1,355,201,517.83
运输工具	1,135,046.31	364,630.91	0.00	1,499,677.22
电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备	377,398.95	91,230.59	96,257.67	372,371.87
酒店业家具	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>630,940,350.12</b>	<b>885,969,687.51</b>	<b>84,094,918.97</b>	<b>1,432,815,118.66</b>

## 5. 固定资产账面价值

项目	期初余额	期末余额
土地资产	226,844,337.28	226,844,337.28
房屋、建筑物	4,708,188,068.55	5,005,642,505.73
机器设备	2,379,411,418.29	1,627,694,261.06
运输工具	34,280,985.28	25,204,782.33
电子设备	25,493,172.98	38,600,224.43
办公设备	261,247,993.99	322,412,214.29
酒店业家具	974,668.81	885,731.96
其他	2,437,700.36	2,346,662.88
<b>合计</b>	<b>7,638,878,345.54</b>	<b>7,249,630,719.96</b>

(二十二)在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1. 海南白马酒店	580,291,577.00	0.00	580,291,577.00	268,247,507.00	0.00	268,247,507.00
2. 海南白马高尔夫球场	314,623,864.00	0.00	314,623,864.00	313,960,483.00	0.00	313,960,483.00
3. 南沙五期酒店	225,588,831.00	0.00	225,588,831.00	115,047,993.00	0.00	115,047,993.00
4. 天河商旅 12-5 酒店	109,924,000.00	0.00	109,924,000.00	109,174,892.00	0.00	109,174,892.00
5. 杭州酒店	109,448,686.00	0.00	109,448,686.00	94,416,125.00	0.00	94,416,125.00
6. 水泥股份办公楼	32,139,337.29	0.00	32,139,337.29	31,401,326.75	0.00	31,401,326.75
7. 榷头地块厂房	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66
8. 09IG1019 号机水处理系统升级改造	7,486,864.55	0.00	7,486,864.55	7,486,864.55	0.00	7,486,864.55
9. 141G001 码头改造项目	7,252,605.19	0.00	7,252,605.19	889,604.41	0.00	889,604.41
10. 091Y01-广纸异地迁建林纸一体化浆纸工程填平补齐项目	4,764,305.12	0.00	4,764,305.12	4,764,305.12	0.00	4,764,305.12
11. #061Y119-倒班宿舍楼工程(肖培)	4,362,886.77	0.00	4,362,886.77	4,340,126.77	0.00	4,340,126.77
12. 厂区信息化建设工程	3,927,553.68	0.00	3,927,553.68	6,377,386.10	0.00	6,377,386.10
13. 给水和海水淡化生产线建设工程、除盐水系统设备及其安装工程及污水工程	3,184,797.00	0.00	3,184,797.00	23,445,681.78	0.00	23,445,681.78
14. 161Y002-130 吨锅炉布袋除尘器改造项	2,523,227.71	0.00	2,523,227.71	0.00	0.00	0.00
15. 其他工程	36,020,599.83	0.00	36,020,599.83	239,322,104.23	0.00	239,322,104.23
<b>合计</b>	<b>1,453,822,500.80</b>	<b>0.00</b>	<b>1,453,822,500.80</b>	<b>1,231,157,765.37</b>	<b>0.00</b>	<b>1,231,157,765.37</b>

2. 重要在建工程本年变动情况（余额前十的在建工程项目本期变动情况）

工程名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源
合计	8,550,162,156.08	957,672,466.49	446,130,969.32	0.00	0.00	1,403,803,435.81	—	—	—
1. 海南白马酒店	2,395,067,026.79	268,247,507.00	312,044,070.00	0.00	0.00	580,291,577.00	24.23	24.23	自有资金及借款
2. 海南白马高尔夫球场	5,431,835,813.15	313,960,483.00	663,381.00	0.00	0.00	314,623,864.00	5.79	5.79	自有资金及借款
3. 南沙五期酒店	230,280,210.17	115,047,993.00	110,540,838.00	0.00	0.00	225,588,831.00	97.96	97.96	自有资金及借款
4. 天河商旅 12-5 酒店	179,859,789.13	109,174,892.00	749,108.00	0.00	0.00	109,924,000.00	61.12	61.12	自有资金及借款
5. 杭州酒店	216,749,598.26	94,416,125.00	15,032,561.00	0.00	0.00	109,448,686.00	50.50	50.50	自有资金及借款
6. 水泥股份办公楼	71,990,000.00	31,401,326.75	738,010.54	0.00	0.00	32,139,337.29	46.00	46.00	自有资金
7. 槎头地块厂房	0.00	12,283,365.66	0.00	0.00	0.00	12,283,365.66	0.00	0.00	自有资金
8. 091G1019 号机水处理系统升级改造	9,358,580.69	7,486,864.55	0.00	0.00	0.00	7,486,864.55	80.00	50.00	自有资金
9. 141G001 码头改造项目	9,065,756.49	889,604.41	6,363,000.78	0.00	0.00	7,252,605.19	80.00	50.00	自有资金
10. 091Y01-广纸异地迁建林纸一体化浆纸工程填平补齐项目	5,955,381.40	4,764,305.12	0.00	0.00	0.00	4,764,305.12	80.00	50.00	自有资金

## (二十三) 工程物资

项目	期末余额	期初余额
工程物资材料	11,407,911.19	12,654,547.14
<b>合计</b>	<b>11,407,911.19</b>	<b>12,654,547.14</b>

## (二十四) 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额	转入清理原因
待处理资产	772,632.69	0.00	报废动力设备
<b>合计</b>	<b>772,632.69</b>	<b>0.00</b>	—

## (二十五) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>原价合计</b>	<b>23,264,587,717.32</b>	<b>747,153,151.04</b>	<b>86,054,343.36</b>	<b>23,925,686,525.00</b>
其中：软件	89,282,201.49	274,827,947.91	79,400,091.81	284,710,057.59
土地使用权	571,832,918.83	35,951,468.72	1,567,119.14	606,217,268.41
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	946,518,000.00	54,977,000.00	0.00	1,001,495,000.00
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	21,651,891,017.00	376,376,332.00	0.00	22,028,267,349.00
交易席位费	4,974,680.00	5,000,400.00	4,978,230.00	4,996,850.00
其他	88,900.00	20,002.41	108,902.41	0.00
<b>累计摊销合计</b>	<b>2,736,548,610.02</b>	<b>698,888,722.54</b>	<b>49,867,347.22</b>	<b>3,385,569,985.34</b>
其中：软件	53,204,104.87	76,811,464.36	49,555,183.02	80,460,386.21
土地使用权	162,407,375.41	25,034,216.28	271,418.56	187,170,173.13
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	105,977,000.00	59,198,000.00	0.00	165,175,000.00
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	2,414,941,609.00	537,822,817.00	0.00	2,952,764,426.00
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	18,520.74	22,224.90	40,745.64	0.00
<b>减值准备合计</b>	<b>358,038,150.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>358,038,150.00</b>

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	0.00	0.00	358,038,150.00
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>账面价值合计</b>	<b>20,170,000,957.30</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>20,182,078,389.66</b>
其中：软件	36,078,096.62	—	—	204,249,671.38
土地使用权	409,425,543.42	—	—	419,047,095.28
专利权	0.00	—	—	0.00
非专利技术	0.00	—	—	0.00
商标权	840,541,000.00	—	—	836,320,000.00
著作权	0.00	—	—	0.00
特许权	0.00	—	—	0.00
公路经营权	18,878,911,258.00	—	—	18,717,464,773.00
交易席位费	4,974,680.00	—	—	4,996,850.00
其他	70,379.26	—	—	0.00

## (二十六) 商誉

### 1. 商誉原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
创兴银行有限公司	2,303,002,678.00	155,947,077.00	0.00	2,458,949,755.00
创兴保险有限公司	92,663,574.00	6,274,684.00	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
广州期货	16,401,784.59	0.00	16,401,784.59	0.00
天源证券营业部	232,340,432.61	0.00	232,340,432.61	0.00
越秀期货有限公司	19,968,779.00	1,352,180.00	0.00	21,320,959.00

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
湖南长株高速公路开发有限责任公司	9,339,069.00	0.00	0.00	9,339,069.00
随岳南高速公路有限公司	263,812,871.00	0.00	0.00	263,812,871.00
<b>合计</b>	<b>3,163,403,394.20</b>	<b>163,573,941.00</b>	<b>248,742,217.20</b>	<b>3,078,235,118.00</b>

2. 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天源证券营业部	186,114,500.00	0.00	186,114,500.00	0.00
河南瑞贝卡实业有限公司	7,110,000.00	0.00	0.00	7,110,000.00
创兴保险有限公司	0.00	9,839,610.00	0.00	9,839,610.00
越秀期货有限公司	0.00	21,320,959.00	0.00	21,320,959.00
<b>合计</b>	<b>193,224,500.00</b>	<b>31,160,569.00</b>	<b>186,114,500.00</b>	<b>38,270,569.00</b>

(二十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
1. 租入固定资产改良	12,446,274.82	171,636,891.78	96,579,290.08	11,975,610.44	75,528,266.08
2. 装修费	6,763,514.40	69,823,165.32	19,042,598.75	3,543,683.73	54,000,397.24
3. 道路维修	61,987,719.00	1,016,357.00	12,979,692.00	0.00	50,024,384.00
4. 白薇街改造工程	1,123,203.81	0.00	124,800.36	0.00	998,403.45
5. 抵押资产保险费	242,942.51	222,784.11	102,760.44	0.00	362,966.18
6. 天成居小区消防系统安装工程	0.00	220,430.69	36,738.40	0.00	183,692.29
7. 物业预缴税费	129,653.95	0.00	11,786.52	0.00	117,867.43
8. 广场升级改造工程施工(二楼及四楼)	130,955.68	0.00	106,045.58	0.00	24,910.10
9. 锁汇成本	1,115,992.71	0.00	1,115,992.71	0.00	0.00
10. 其它	37,822.33	0.00	37,822.33	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>83,978,079.21</b>	<b>242,919,628.90</b>	<b>130,137,527.17</b>	<b>15,519,294.17</b>	<b>181,240,886.77</b>

(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	期末余额		期初余额	
	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/应纳税暂时性差异
递延所得税资产	—	—	—	—
资产减值准备	212,891,173.62	851,564,694.36	209,404,867.18	837,619,468.65

项目	期末余额		期初余额	
	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/应纳税暂时性差异
可抵扣亏损	253,405,992.70	1,013,623,970.80	264,744,940.50	1,058,979,761.99
应付职工薪酬	71,815,312.56	287,261,250.24	13,246,797.65	52,987,190.54
收入暂时性差异产生的税项	46,161,000.00	184,644,000.00	22,191,000.00	88,764,000.00
预提费用	17,748,717.30	70,994,869.17	15,074,009.67	60,296,038.60
公允价值变动	14,856,340.08	59,425,360.32	8,101,578.45	32,406,313.81
预计负债	2,975,441.78	11,901,767.13	0.00	0.00
未实现损益	2,048,686.18	8,194,744.72	112,500.00	450,000.00
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	4,494,613.56	17,978,454.24
待兑换会员积分奖励款	1,691,559.17	6,766,236.67	0.00	0.00
期货风险准备金	967,459.63	3,869,838.52	0.00	0.00
原控制股权丧失共同控制之日的公允价值与账面价值之间的差额	0.00	0.00	3,329,434.23	13,317,736.92
其他	836,896.10	3,347,584.40	494,634,066.21	1,978,536,264.83
<b>合计</b>	<b>627,203,579.12</b>	<b>2,508,814,316.33</b>	<b>1,035,333,807.45</b>	<b>4,141,335,229.58</b>
<b>递延所得税负债</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	21,244,232.91	84,976,931.64	21,712,456.13	86,849,824.53
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	533,919,658.68	2,135,678,634.74	677,432,203.86	2,709,728,815.45
收购附属公司而产生的收费公路权益的公允价值收益	1,834,274,000.00	7,337,096,000.00	1,905,306,000.00	7,621,224,000.00
附属公司及联营公司的未分派利润	1,318,417,000.00	5,273,668,000.00	1,074,936,000.00	4,299,744,000.00
资产评估增值	862,260,639.60	3,449,042,558.40	202,799,389.75	811,197,559.00
收入暂时性差异产生的税项	821,549,700.00	3,286,198,800.00	2,147,763,000.00	8,591,052,000.00
加速摊销无形经营权	584,914,000.00	2,339,656,000.00	507,845,000.00	2,031,380,000.00
固定资产会计政策计提折旧与税收计税基础差异	477,742,761.63	1,910,971,046.51	482,018,695.25	1,928,074,780.95

项目	期末余额		期初余额	
	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/应纳税暂时性差异
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	270,441,068.99	1,081,764,275.94	249,747,625.80	998,990,503.20
未实现损益	4,298,631.09	17,194,524.36	4,587,168.27	18,348,673.08
其他	30,501,000.00	122,004,000.00	30,290,000.00	121,160,000.00
<b>合计</b>	<b>6,759,562,692.90</b>	<b>27,038,250,771.59</b>	<b>7,304,437,539.06</b>	<b>29,217,750,156.21</b>

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	0.00	0.00
可抵扣亏损	1,115,863,808.72	861,453,927.53
<b>合计</b>	<b>1,115,863,808.72</b>	<b>861,453,927.53</b>

(二十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
北京广州大厦有限公司托管日净资产	59,119,985.95	59,119,985.95
递延收益	55,392,616.66	57,937,805.21
递延税款	40,502,265.59	66,494,472.86
货币交叉互换公允价值升值	26,597,078.00	0.00
期货会员资格投资	1,400,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>183,011,946.20</b>	<b>183,552,264.02</b>

(三十) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	910,543,005.81	1,233,607,639.41
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	2,786,200,000.00	7,074,127,408.81
信用借款	10,784,128,394.19	8,086,938,491.23
<b>合计</b>	<b>14,480,871,400.00</b>	<b>16,394,673,539.45</b>

(三十一) 吸收存款及同业存放

项目	期末余额	期初余额
活期存款	5,108,140,930.35	5,090,804,720.87
同业存款	2,412,207,711.00	4,799,066,092.00
定期存款(含通知存款)	51,542,682,774.00	50,199,718,198.00



项目	期末余额	期初余额
其他存款（含汇出汇款、应解汇款等）	32,316,938,321.00	26,213,807,182.00
<b>合计</b>	<b>91,379,969,736.35</b>	<b>86,303,396,192.87</b>

**(三十二)拆入资金**

项目	期末余额	期初余额
银行拆入资金	0.00	0.00
转融通融入资金	500,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>0.00</b>

**(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	期末余额	期初余额
交易性金融负债	1,951,446,160.00	1,163,837,078.33
其中：发行的交易性债券	1,951,446,160.00	1,162,323,140.00
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
<b>合计</b>	<b>1,951,446,160.00</b>	<b>1,163,837,078.33</b>

**(三十四)衍生金融负债**

项目	期末余额	期初余额
持作买卖用途的衍生工具	329,897,482.00	623,931,744.00
其中：外币远期合约	154,798,571.00	460,222,715.00
利率掉期合约	9,578,622.00	5,309,850.00
指定作对冲工具的衍生工具	330,835,762.00	242,205,221.00
其中：利率掉期合约	330,835,762.00	242,205,221.00
跨货币利率掉期合约	0.00	0.00
互换期权	0.00	12,040,349.42
<b>合计</b>	<b>660,733,244.00</b>	<b>878,177,314.42</b>

**(三十五)应付票据**

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	4,864,542.40	6,235,908.97
银行承兑汇票	79,140,800.00	5,000,000.00
<b>合计</b>	<b>84,005,342.40</b>	<b>11,235,908.97</b>

**(三十六)应付账款**

账龄	期末金额	期初金额
1 年以内 (含 1 年)	9,414,962,120.05	9,667,307,490.77
1-2 年 (含 2 年)	1,518,116,342.49	12,207,851.45
2-3 年 (含 3 年)	7,052,380.06	16,419,906.01
3 年以上	51,090,310.38	49,323,505.90
<b>合计</b>	<b>10,991,221,152.98</b>	<b>9,745,258,754.13</b>

账龄超过 1 年的重要应付账款:

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
单位一	791,493,671.00	未结算
单位二	502,484,433.00	未结算
单位三	44,589,696.00	未结算
单位四	28,602,599.00	未结算
单位五	26,369,500.00	未结算
单位六	18,610,409.00	未结算
单位七	15,000,000.00	未结算
<b>合计</b>	<b>1,427,150,308.00</b>	<b>—</b>

(三十七) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	17,856,674,222.70	14,770,037,612.25
1 年以上	39,592,434.34	27,832,730.34
<b>合计</b>	<b>17,896,266,657.04</b>	<b>14,797,870,342.59</b>

(三十八) 卖出回购金融资产款

项目	期末余额	期初余额
证券	14,843,938,423.67	11,609,761,515.86
票据	0.00	0.00
贷款	0.00	0.00
其他	1,477,680,000.00	1,700,000,000.00
<b>合计</b>	<b>16,321,618,423.67</b>	<b>13,309,761,515.86</b>

注: 期末“其他”项主要是融资融券收益权; 期初“其他”项主要是债权收益权。

(三十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	871,645,502.92	4,460,766,881.75	4,335,988,060.12	996,424,324.55
离职后福利-设定提存计划	4,916,059.74	251,655,115.23	252,633,112.18	3,938,062.79
辞退福利	12,814,074.03	36,003,448.50	33,881,623.22	14,935,899.31
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	3,845,358.00	16,269,902.00	4,546,112.00	15,569,148.00
<b>合计</b>	<b>893,220,994.69</b>	<b>4,764,695,347.48</b>	<b>4,627,048,907.52</b>	<b>1,030,867,434.65</b>

## 2. 短期薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	720,175,684.83	3,938,089,644.64	3,821,165,657.34	837,099,672.13
职工福利费	116,685,142.81	150,525,674.77	154,362,280.48	112,848,537.10
社会保险费	1,218,501.10	100,774,186.20	101,064,178.08	928,509.22
其中：1. 医疗保险费	1,199,511.96	81,631,060.92	81,956,389.96	874,182.92
2. 工伤保险费	14,083.91	5,048,147.69	5,052,825.34	9,406.26
3. 生育保险费	4,905.23	7,903,405.77	7,875,567.53	32,743.47
4. 其他	0.00	6,191,571.82	6,179,395.25	12,176.57
住房公积金	2,693,221.81	165,555,300.58	166,296,656.28	1,951,866.11
工会经费和职工教育经费	28,457,492.05	87,319,262.93	74,486,452.91	41,290,302.07
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	2,415,460.32	18,502,812.63	18,612,835.03	2,305,437.92
<b>合计</b>	<b>871,645,502.92</b>	<b>4,460,766,881.75</b>	<b>4,335,988,060.12</b>	<b>996,424,324.55</b>

## 3. 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,125,644.31	185,099,703.31	186,677,928.15	1,547,419.47
失业保险费	276,190.42	7,337,288.35	7,377,985.32	235,493.45
企业年金缴费	1,514,225.01	59,218,123.57	58,577,198.71	2,155,149.87
<b>合计</b>	<b>4,916,059.74</b>	<b>251,655,115.23</b>	<b>252,633,112.18</b>	<b>3,938,062.79</b>

## (四十) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	106,728,544.60	813,723,957.90	632,443,866.56	288,008,635.94

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
消费税	0.00	8,481,490.66	7,459,279.02	1,022,211.64
营业税	41,259,159.33	889,147,486.94	930,406,646.27	0.00
资源税	0.00	0.00	0.00	0.00
企业所得税	1,993,322,130.67	2,529,326,102.47	2,352,363,761.56	2,170,284,471.58
城市维护建设税	17,139,860.09	119,740,741.06	124,286,038.96	12,594,562.19
房产税	4,679,333.53	94,118,657.12	73,326,470.84	25,471,519.81
土地使用税	3,122,419.77	35,066,567.45	31,628,058.05	6,560,929.17
个人所得税	11,269,888.96	399,798,078.17	391,215,583.74	19,852,383.39
教育费附加	10,910,242.37	76,870,980.87	72,597,216.90	15,184,006.34
其他税费	1,619,832,955.46	1,555,165,580.85	1,947,754,858.32	1,227,243,677.99
<b>合计</b>	<b>3,808,264,534.78</b>	<b>6,521,439,643.49</b>	<b>6,563,481,780.22</b>	<b>3,766,222,398.05</b>

## (四十一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	48,803,464.31	51,358,980.61
企业债券利息	538,543,216.27	324,806,341.40
短期借款应付利息	6,177,989.91	5,987,331.94
划分为金融负债的优先股\永续债利息	0.00	0.00
其他利息	1,055,649,035.72	887,593,193.92
<b>合计</b>	<b>1,649,173,706.21</b>	<b>1,269,745,847.87</b>

## (四十二) 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	132,038,453.19	115,676,042.56	未领取
划分为权益工具的优先股\永续债股利	0.00	0.00	—
其他	276,216.00	12,345,560.63	手续尚未办妥
<b>合计</b>	<b>132,314,669.19</b>	<b>128,021,603.19</b>	—

## (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	期末余额	期初余额
往来款项	15,461,670,925.53	8,980,128,262.95
代收代付款、代扣代缴、暂收款	384,982,449.09	285,487,000.35
应付担保费	131,260,752.64	127,958,971.82

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金、质保金	129,073,614.08	241,737,460.15
预提费用	89,964,749.47	80,154,467.42
其他	270,380,296.91	208,208,011.76
<b>合计</b>	<b>16,467,332,787.72</b>	<b>9,923,674,174.45</b>

## 2. 账龄超过 1 年的大额其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还原因
单位一	715,565,505.23	未结算
单位二	440,212,494.10	未结算
单位三	372,200,814.00	尚未结转
单位四	284,434,494.77	未结算
单位五	130,404,800.00	暂不支付
单位六	110,656,076.40	未结算
单位七	106,296,500.00	未结算
单位八	93,000,000.00	暂不支付
单位九	78,890,318.28	未结算
单位十	50,000,000.00	租赁单位押金
单位十一	49,095,385.77	未结算
单位十二	38,187,046.94	未结算
单位十三	26,368,300.00	工程款及投标保证金
单位十四	13,968,700.00	发展专项资金及经济奖励
单位十五	12,792,663.00	未结算
<b>合计</b>	<b>2,522,073,098.49</b>	<b>—</b>

## (四十四) 保险合同准备金

项目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金	29,091,992.78	14,621,461.88
担保赔偿准备金	142,405,203.69	125,550,506.11
<b>合计</b>	<b>171,497,196.47</b>	<b>140,171,967.99</b>

## (四十五) 代理买卖证券款

## 1. 业务明细分类

项目	期末余额	期初余额
经纪业务代理买卖证券款	8,149,697,514.35	11,847,165,656.66
信用交易代理买卖证券款	364,914,252.00	664,011,123.87

项目	期末余额	期初余额
期权业务代理买卖证券款	3,240,269.21	742,279.56
<b>合计</b>	<b>8,517,852,035.56</b>	<b>12,511,919,060.09</b>

## 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	6,401,749,299.59	6,401,749,299.59	9,415,496,505.40	9,415,496,505.40
美元	12,723,857.03	88,265,395.53	6,198,617.56	40,251,381.51
港币	418,044,955.41	373,945,397.97	1,832,913,409.60	1,535,578,196.47
加拿大币	0.00	0.00	450.35	2,108.00
欧元	74,070.50	541,218.00	0.00	0.00
小计	—	6,864,501,311.09	—	10,991,328,191.38
二、机构客户	—	—	—	—
其中：人民币	1,271,737,912.69	1,271,737,912.69	734,231,896.77	734,231,896.77
美元	594,718.26	4,125,560.98	971,151.35	6,315,056.77
港币	10,433,343.00	9,332,729.59	137,614,304.06	115,290,511.74
小计	—	1,285,196,203.26	—	855,837,465.28
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>8,149,697,514.35</b>	<b>—</b>	<b>11,847,165,656.66</b>

## 3. 信用交易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	360,528,726.93	360,528,726.93	640,143,767.92	640,143,767.92
小计	—	360,528,726.93	—	640,143,767.92
二、机构客户	—	—	—	—
其中：人民币	4,385,525.07	4,385,525.07	23,867,355.95	23,867,355.95
小计	—	4,385,525.07	—	23,867,355.95
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>364,914,252.00</b>	<b>—</b>	<b>664,011,123.87</b>

## 4. 期权交易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	—	—	—	—

项目	期末余额		期初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
其中：人民币	3,127,460.29	3,127,460.29	312,065.55	312,065.55
小计	—	3,127,460.29	—	312,065.55
二、机构客户	—	—	—	—
其中：人民币	112,808.92	112,808.92	430,214.01	430,214.01
小计	—	112,808.92	—	430,214.01
合计	—	3,240,269.21	—	742,279.56

## (四十六)划分为持有待售的负债

项目	期末余额	期初余额
梧州市新赤水码头	0.00	417,748,564.00
合计	0.00	417,748,564.00

## (四十七)一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	8,961,533,019.79	12,210,340,307.88
一年内到期的应付债券	0.00	0.00
一年内到期的长期应付款	325,126,846.07	159,358,873.25
一年内到期的其他长期负债	0.00	0.00
合计	9,286,659,865.86	12,369,699,181.13

## (四十八)其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	667,530,000.00	819,679,914.53
递延收益-即期部分	3,660,000.00	3,660,000.00
存入保证金	1,320,000.00	690,000.00
代理兑付证券款	3,048,671.00	3,055,971.32
权益互换存入保证金	0.00	50,345,293.93
广州市人民政府驻北京办事处往来款	68,135,790.98	68,183,590.98
北京同创九鼎投资管理股份有限公司保证金	0.00	300,000,000.00
第三方在结构化主体中享有的权益	221,093,154.04	315,661,018.24
期货风险准备金	16,444,457.54	12,574,619.01
其他	2,751,341.82	11,168,619.48
合计	983,983,415.38	1,585,019,027.49

## (四十九)长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	6,740,647,501.45	4,947,191,590.79
抵押借款	5,739,956,365.00	13,820,386,939.00
保证借款	5,499,315,454.60	16,451,481,564.49
信用借款	28,152,806,944.40	17,052,404,038.40
合计	46,132,726,265.45	52,271,464,132.68

## (五十)应付债券

## 1. 应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
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 2015 年 3 年期债券	7,481,905,479.45	7,498,819,784.75
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	1,495,307,776.54	1,499,533,630.91
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,992,714,084.48	0.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	996,189,868.57	0.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,494,434,794.53	0.00
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	1,494,214,215.32	0.00
越秀地产 5 亿美元定息债券	3,439,390,662.97	3,024,109,716.67
越秀地产 3.5 亿美元定息债券	0.00	2,252,060,413.87
越秀地产 23 亿港币公司债	2,038,933,235.54	1,908,457,433.46
创兴银行固定息率后偿票据	1,596,985,432.00	1,528,502,116.00
创兴银行固定息率后偿票据	1,488,262,830.00	0.00
广州证券股份有限公司收益凭证	4,278,655,076.10	2,604,199,726.04
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 年公司债券（第一期）	996,352,213.15	995,412,744.85
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
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	995,959,792.37	995,028,427.02
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	1,197,830,188.68	1,199,002,849.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 01）	999,584,905.65	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 02）	1,999,169,811.32	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 03）	2,498,962,264.15	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 04）	499,792,452.83	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 05）	1,499,377,358.49	0.00



项目	期末余额	期初余额
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 06）	499,792,452.82	0.00
越秀交通基建有限公司中期票据	1,452,358,991.00	1,403,972,586.00
越秀交通基建有限公司债券一期-5 年期	696,920,785.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券一期-3 年期	298,680,336.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券二期-5 年期	796,301,489.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券二期-3 年期	199,075,372.00	0.00
香港越企 10 亿港币 8 年期私募债	0.00	837,780,000.00
香港越企 10 亿港币 8 年期私募债	0.00	837,780,000.00
香港越企 10 亿港币 5 年期私募债	0.00	837,780,000.00
香港越企可换股债券	1,281,122,279.00	1,168,151,672.00
广纸 2008 年公司债券	390,000,000.00	390,000,000.00
<b>合计</b>	<b>48,698,274,146.96</b>	<b>33,580,591,100.57</b>

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	期初余额
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	7,500,000,000.00	2015-9-18	3 年	7,468,500,000.00	7,498,819,784.75
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	1,500,000,000.00	2015-9-18	5 年	1,493,700,000.00	1,499,533,630.91
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	0.00
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	0.00
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	0.00
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	0.00
越秀地产 5 亿美元定息债券	3,059,500,000.00	2013-1-16	10 年	3,059,500,000.00	3,024,109,716.67
越秀地产 3.5 亿美元定息债券	2,141,650,000.00	2013-1-16	5 年	2,141,650,000.00	2,252,060,413.87
越秀地产 23 亿港币公司债	1,824,429,000.00	2014-11-28	15 年	1,824,429,000.00	1,908,457,433.46
创兴银行固定息率后偿票据	1,432,243,379.00	2010-11-5	10 年	1,432,243,379.00	1,528,502,116.00
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	0.00
广州证券股份有限公司收益凭证	4,000,000,000.00	2015-3-6	2 年	4,000,000,000.00	2,604,199,726.04
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
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	995,412,744.85
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	995,028,427.02
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	1,199,002,849.00
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	0.00

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 02)	2,000,000,000.00	2016-7-31	5 年	2,000,000,000.00	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 03)	2,500,000,000.00	2016-8-29	6 年	2,500,000,000.00	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 04)	500,000,000.00	2016-8-29	5 年	500,000,000.00	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 05)	1,500,000,000.00	2016-9-26	5 年	1,500,000,000.00	0.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (穗建 06)	500,000,000.00	2016-9-26	7 年	500,000,000.00	0.00
越秀交通基建有限公司中期票据	1,403,972,586.00	2015-5-7	3 年	1,403,972,586.00	1,403,972,586.00
越秀交通基建有限公司债券一期-5 年期	700,000,000.00	2016-3-22	5 年	700,000,000.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券一期-3 年期	300,000,000.00	2016-3-22	3 年	300,000,000.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券二期-5 年期	800,000,000.00	2016-10-28	5 年	800,000,000.00	0.00
越秀交通基建有限公司债券二期-3 年期	200,000,000.00	2016-10-28	3 年	200,000,000.00	0.00
香港越企 10 亿港元 8 年期私募债	894,510,000.00	2011-12-30	8 年	894,510,000.00	837,780,000.00
香港越企 10 亿港元 8 年期私募债	894,510,000.00	2012-4-16	8 年	894,510,000.00	837,780,000.00
香港越企 10 亿港元 5 年期私募债	894,510,000.00	2013-1-3	5 年	894,510,000.00	837,780,000.00
香港越企可换股债券	1,223,800,000.00	2014-8-6	5 年	1,223,800,000.00	1,168,151,672.00
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
<b>合计</b>	<b>52,459,124,965.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>52,421,324,965.00</b>	<b>33,580,591,100.57</b>

(续表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	2,800,000,000.00
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	0.00	241,478,160.46	-10,528,767.12	268,921,232.88	7,481,905,479.45

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	0.00	51,450,974.56	-1,262,760.11	56,939,589.04	1,495,307,776.54
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,991,600,000.00	62,784,657.53	-1,114,084.48	62,784,657.53	1,992,714,084.48
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	995,800,000.00	34,643,013.70	-389,868.57	34,643,013.70	996,189,868.57
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	1,493,700,000.00	39,189,041.10	-734,794.53	39,189,041.10	1,494,434,794.53
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	1,493,700,000.00	46,536,986.30	-514,215.32	46,536,986.30	1,494,214,215.32
越秀地产 5 亿美元定息债券	0.00	139,175,875.57	-415,280,946.30	139,175,875.57	3,439,390,662.97
越秀地产 3.5 亿美元定息债券	0.00	100,374,595.27	0.00	2,352,435,009.14	0.00
越秀地产 23 亿港币公司债	0.00	9,323,583.20	-130,475,802.08	9,323,583.20	2,038,933,235.54
创兴银行固定息率后偿票据	0.00	68,483,316.00	0.00	0.00	1,596,985,432.00
创兴银行固定息率后偿票据	1,500,000,000.00	32,991,781.00	44,728,951.00	0.00	1,488,262,830.00
广州证券股份有限公司收益凭证	1,500,000,000.00	174,455,350.06	0.00	0.00	4,278,655,076.10
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	1,000,000,000.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	0.00	0.00	-939,468.30	0.00	996,352,213.15
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	800,000,000.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	0.00	0.00	-931,365.35	0.00	995,959,792.37
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	0.00	0.00	1,172,660.32	0.00	1,197,830,188.68
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	15,408,683.69	15,823,778.04	0.00	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	31,689,968.04	32,520,156.72	0.00	1,999,169,811.32
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	33,662,292.96	34,700,028.81	0.00	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）	500,000,000.00	7,083,814.40	7,291,361.57	0.00	499,792,452.83

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	16,718,698.02	17,341,339.53	0.00	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）	500,000,000.00	5,866,713.59	6,074,260.77	0.00	499,792,452.82
越秀交通基建有限公司中期票据	0.00	48,386,405.00	0.00	0.00	1,452,358,991.00
越秀交通基建有限公司债券一期-5 年期	696,259,200.00	18,330,960.00	17,669,375.00	0.00	696,920,785.00
越秀交通基建有限公司债券一期-3 年期	298,396,800.00	6,777,917.00	6,494,381.00	0.00	298,680,336.00
越秀交通基建有限公司债券二期-5 年期	796,154,400.00	4,600,110.00	4,453,021.00	0.00	796,301,489.00
越秀交通基建有限公司债券二期-3 年期	199,038,600.00	1,064,658.00	1,027,886.00	0.00	199,075,372.00
香港越企 10 亿港元 8 年期私募债	0.00	42,845,595.00	0.00	880,625,595.00	0.00
香港越企 10 亿港元 8 年期私募债	0.00	36,924,414.00	0.00	874,704,414.00	0.00
香港越企 10 亿港元 5 年期私募债	0.00	19,468,341.00	0.00	857,248,341.00	0.00
香港越企可换股债券	0.00	112,970,607.00	0.00	0.00	1,281,122,279.00
广纸 2008 年公司债券	0.00	25,155,000.00	0.00	25,155,000.00	390,000,000.00
<b>合计</b>	<b>18,964,649,000.00</b>	<b>1,563,070,005.60</b>	<b>-372,874,872.40</b>	<b>5,782,910,831.61</b>	<b>48,698,274,146.96</b>

(五十一)长期应付款（披露余额最大的前五名）

项目	期末余额	期初余额
合计	1,335,152,533.84	1,533,252,315.51
其中：1. 第一名	119,306,983.45	204,843,777.52
2. 第二名	103,649,891.00	107,227,031.00
3. 第三名	93,655,692.29	93,655,692.29
4. 第四名	77,407,711.73	77,407,711.73
5. 第五名	48,000,000.00	0.00

(五十二)专项应付款（披露余额最大的前五名）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	154,481,806.37	344,666,317.89	192,398,081.41	306,750,042.85
其中：1. 第一名	31,765,663.79	188,978,588.60	34,226,253.37	186,517,999.02
2. 第二名	53,446,646.84	0.00	0.00	53,446,646.84
3. 第三名	35,014,395.03	35,000,010.92	35,014,405.95	35,000,000.00
4. 第四名	20,015,510.63	20,000,011.75	20,015,522.38	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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未决诉讼	0.00	9,761,573.13	0.00	9,761,573.13
合计	0.00	9,761,573.13	0.00	9,761,573.13

(五十四)递延收益

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广纸海珠厂区搬迁补偿款	2,835,061,076.85	500,000,000.00	2,728,356,209.21	606,704,867.64
随岳南出租油站及广告牌收入	82,960,000.00	0.00	3,855,040.00	79,104,960.00
市财局 3500 万中央财政专项补贴	29,110,032.30	0.00	1,359,223.32	27,750,808.98
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

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
穗工信函【2015】493号 2015 年市财政扶持中小企业信用担保体系建设专项资金	204,432.82	0.00	204,432.82	0.00
穗金融函【2015】425号 2015 年广州市战略主导产业发展资金-融资性担保公司风险补偿补贴	79,684.76	0.00	79,684.76	0.00
广州市民间金融街发展专项资金	11,385.00	0.00	11,385.00	0.00
穗经贸函【2014】1114 号市财政扶持中小企业信用担保体系建设专项资金	10,600.00	0.00	10,600.00	0.00
其他政府补助	0.00	261,846.79	157,086.88	104,759.91
<b>合计</b>	<b>2,951,209,522.73</b>	<b>500,261,846.79</b>	<b>2,734,033,661.99</b>	<b>717,437,707.53</b>

(五十五)其他非流动负债

项目/类别	期末余额	期初余额
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	0.00
递延土地增值税	1,161,823,000.00	1,860,238,198.00
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	746,000,000.00
待兑换会员积分奖励款	6,766,236.67	0.00
代管非经营性资产	2,279.75	0.00
广州越秀立创一号实业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	3,301,000,000.00
广州越秀仁达三号实业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	200,000,000.00
<b>合计</b>	<b>7,169,641,516.42</b>	<b>6,107,238,198.00</b>

(五十六)实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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
<b>合计</b>	<b>11,268,518,449.89</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11,268,518,449.89</b>	<b>100.00</b>

## (五十七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本(股本)溢价	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	6,623,052,384.83	1,544,611,479.07	0.00	8,167,663,863.90
原制度资本公积转入	1,156,889,377.87	0.00	0.00	1,156,889,377.87
<b>合计</b>	<b>7,779,941,762.70</b>	<b>1,544,611,479.07</b>	<b>0.00</b>	<b>9,324,553,241.77</b>
其中：国有独享资本公积	<b>7,779,941,762.70</b>	<b>1,544,611,479.07</b>	<b>0.00</b>	<b>9,324,553,241.77</b>

注：本期增加主要是广州市国资委将其持有的越秀金控股份 12.56% 的股份无偿划转至本集团，增加资本公积 1,522,636,946.26 元。

## (五十八) 一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	463,049,713.12	27,472,007.40	463,049,713.12	27,472,007.40
<b>合计</b>	<b>463,049,713.12</b>	<b>27,472,007.40</b>	<b>463,049,713.12</b>	<b>27,472,007.40</b>

## (五十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	171,530,415.77	3,799,110,258.57
本期增加	2,333,913,521.93	1,883,407,110.04
其中：本期综合收益总额转入	1,932,949,281.12	1,883,407,110.04
其他调整因素	400,964,240.81	0.00
本期减少	2,070,604,388.40	5,510,986,952.84
其中：本期提取盈余公积数	0.00	0.00
本期提取一般风险准备数	27,472,007.40	144,161,552.75
本期分配现金股利数	1,950,990,000.00	5,181,589,090.83
转增资本	0.00	0.00
其他减少	92,142,381.00	185,236,309.26
本期期末余额	434,839,549.30	171,530,415.77



## (六十) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	29,983,698,695.54	21,033,414,903.24	29,965,282,469.07	19,826,581,581.39
出售物业收入	19,526,477,986.00	14,578,802,947.64	21,359,176,974.00	15,536,148,086.00
销售商品	5,147,294,357.28	4,325,740,237.45	2,960,135,724.66	2,734,848,607.96
路费收入	2,512,307,514.00	840,030,184.00	2,215,072,608.00	727,172,859.00
利用自有资金投资收入	231,468,037.82	0.00	1,443,016,461.37	0.00
投资收益及其他收益	742,790,799.00	211,277,996.00	709,497,390.00	213,905,422.00
提供劳务	1,095,685,938.51	878,928,750.72	714,698,128.01	470,597,073.93
物业出租	525,481,793.47	184,652,469.00	300,262,433.00	107,944,651.00
其他收入	202,192,269.46	13,982,318.43	263,422,750.03	35,964,881.50
2. 其他业务小计	45,991,182.31	20,886,092.04	99,707,675.31	29,729,063.31
担保费收入	6,083,670.30	0.00	66,306,591.14	0.00
销售商品	12,471,713.97	8,349,664.57	18,253,364.39	11,499,946.40
提供劳务	9,436,787.97	11,219,441.14	10,279,885.10	7,496,923.70
其他收入	17,999,010.07	1,316,986.33	4,867,834.68	10,732,193.21
合计	30,029,689,877.85	21,054,300,995.28	30,064,990,144.38	19,856,310,644.70

## (六十一) 利息净收入

项目	本期金额	上期金额
利息收入	1,950,499,692.78	1,555,536,416.71
— 存放同业	408,890,770.71	677,151,238.17
— 存放中央银行	0.00	0.00
— 拆出资金	-13,872,117.60	-54,387,925.26
— 发放贷款及垫款	995,541,155.04	699,313,053.89
其中：个人贷款和垫款	15,018,452.99	50,287,061.96
公司贷款和垫款	980,522,702.05	649,025,991.93
— 票据贴现	0.00	0.00
— 买入返售金融资产	55,816,293.53	-403,915,366.40
— 债券投资	386,608,373.14	228,529,877.15
— 其他	117,515,217.96	408,845,539.16
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	1,950,499,692.78	1,555,536,416.71

## (六十二) 手续费及佣金净收入

项目	本期金额	上期金额
手续费及佣金收入	2,141,952,297.20	2,117,146,504.76
— 结算与清算手续费	0.00	0.00
— 代理业务手续费	418,223,508.64	1,169,284,070.55
— 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	572,706,404.94	340,248,908.04
— 托管及其他受托业务佣金	508,023,499.04	135,458,154.84
— 其他	642,998,884.58	472,155,371.33
手续费及佣金支出	0.00	0.00
— 手续费支出	0.00	0.00
— 佣金支出	0.00	0.00
手续费及佣金净收入	2,141,952,297.20	2,117,146,504.76

(六十三) 提取保险合同准备金净额

项目	本期金额	上期金额
提取未到期责任准备金	34,971,304.57	19,051,650.38
提取担保赔偿准备金	8,367,347.35	5,119,461.88
合计	43,338,651.92	24,171,112.26

(六十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告费	317,703,583.94	381,617,058.83
中介代理费	222,431,091.43	144,274,855.99
职工薪酬	173,203,515.73	128,520,550.96
运输费	85,510,788.94	88,865,169.47
租金物业管理费	90,773,339.07	15,648,400.00
财产保险费	2,550,569.28	2,992,191.89
仓储保管费	5,142,336.68	2,534,906.24
装卸费	5,125,784.34	1,949,439.92
展览费	975,001.35	1,220,740.70
其他	97,371,432.48	141,020,880.33
合计	1,000,787,443.24	908,644,194.33

(六十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,004,186,489.44	2,914,258,709.05
行政办公费	488,428,332.41	452,070,982.46
租金及物业管理费	245,441,746.10	243,984,147.11
折旧费	116,423,060.41	103,569,356.63
咨询费	87,044,137.74	145,568,714.76
无形资产摊销	86,743,865.35	82,812,791.57
研究与开发费	60,552,404.60	562,410.26
聘请中介机构费	53,752,023.02	27,530,271.26
差旅费	51,765,359.23	56,453,101.47
宣传费	42,403,948.19	19,004,585.04
通讯费	28,529,290.50	20,140,318.80
证券投资者保护基金及期货投资者保障基金	24,999,496.62	29,349,138.52
修理费	14,514,205.34	14,345,605.13
保险费	11,021,064.83	6,280,204.15
长期待摊费用摊销	9,101,355.75	11,532,123.03
税费	0.00	68,644,728.28
其他	333,577,508.40	385,476,562.70
<b>合计</b>	<b>4,658,484,287.93</b>	<b>4,581,583,750.22</b>

## (六十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,726,433,973.82	2,487,476,065.70
减：利息收入	325,627,217.02	308,280,436.91
加：汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-299,889,190.13	848,398,288.88
加：其他支出	254,668,209.83	183,275,098.60
<b>合计</b>	<b>2,355,585,776.50</b>	<b>3,210,869,016.27</b>

说明：本集团本期利息支出资本化金额为 1,727,051,872.16 元。

## (六十七) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	63,250,217.81	117,084,724.26
存货跌价损失	1,302,943.22	298,724.51
可供出售金融资产减值损失	29,174,776.40	468,750.00

项目	本期金额	上期金额
持有至到期投资减值损失	20,617,793.00	14,797,331.00
长期股权投资减值损失	0.00	0.00
投资性房地产减值损失	0.00	0.00
固定资产减值损失	884,445,087.51	197,865,792.74
工程物资减值损失	0.00	0.00
在建工程减值损失	0.00	0.00
生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
油气资产减值损失	0.00	0.00
无形资产减值损失	0.00	266,434,596.00
商誉减值损失	30,172,464.00	186,114,500.00
其他减值损失	-1,209,306.31	-2,456.16
<b>合计</b>	<b>1,027,753,975.63</b>	<b>783,061,962.35</b>

## (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	-135,805,994.28	-4,382,806.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-2,886,253.41	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	-260,462,220.00	474,773,945.64
衍生金融工具	146,713,758.60	-1,513,938.33
其他	-1,608,790.00	-1,443,621.86
<b>合计</b>	<b>-254,049,499.09</b>	<b>467,433,579.28</b>

## (六十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	743,838,633.10	591,661,562.30
处置长期股权投资产生的投资收益	1,419,425,789.65	49,618,000.00
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	145,029,877.50	14,453,705.00
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	-72,692,226.69	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	7,128,195.43	3,459,547.00
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	468,284,278.50	112,962,696.87

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-18,925,351.18	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	50,656,294.11	76,140,712.10
<b>合计</b>	<b>2,742,745,490.42</b>	<b>848,296,223.27</b>

## (七十) 营业外收入

## 1. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	3,374,601.67	66,680,831.79
其中：固定资产处置利得	3,276,235.43	66,680,831.79
无形资产处置利得	98,366.24	0.00
非货币性资产交换利得	150,061.54	0.00
政府补助	30,990,039.47	29,871,066.97
债务重组利得	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00
广纸海珠厂区搬迁补偿收入	2,689,459,038.50	1,533,475,050.59
中诚广场执行款	53,179,400.00	0.00
城建诉讼赔偿款	15,921,899.19	0.00
收到路产保险赔偿	4,901,467.00	0.00
无需支付的应付款项	4,946,799.86	0.00
水泥厂地块补偿款	0.00	386,043,040.00
其他	41,262,701.71	29,185,296.35
<b>合计</b>	<b>2,844,186,008.94</b>	<b>2,045,255,285.70</b>

## 2. 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额
上海越秀融资租赁有限公司落户补贴	13,118,000.00	0.00
外经贸发展专项资金	2,305,805.00	0.00
广州市金融工作局法人金融机构 2014 年增资扩股奖励金	2,000,000.00	0.00
金融发展专项资金（一级分支机构一次性落户奖）	2,000,000.00	0.00
【济南市市中区财政局】金融企业扶持补贴	1,675,700.00	0.00
摊销市财局 3500 万中央财政专项补贴	1,359,223.32	1,359,223.32
外贸专项补助	1,190,000.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
市财政局 2016 年金融发展专项资金项目	1,000,000.00	0.00
财政局外经贸发展资金	1,000,000.00	350,000.00
高新技术企业认定奖励	1,000,000.00	0.00
商委会企业奖励补贴资金	0.00	4,000,000.00
2015 年南沙区企业经费投入后补助专项	0.00	3,213,500.00
金融办拨付办公用房补贴	0.00	2,670,100.00
广州市人民政府国有资产监督管理委员会补助	0.00	2,582,900.00
2015 年市财政扶持中小企业信用担保体系建设专项资金	0.00	2,328,567.18
政府补助（即征即退增值税）	0.00	1,920,302.70
市战略性主导产业新业态项目	0.00	1,600,000.00
2015 年度市总部企业奖励补贴资金	0.00	1,546,500.00
省级财政电机能效提升计划专项资金	0.00	1,401,500.00
市财政扶持白云区中小科技企业融资担保机构风险补助	0.00	1,000,000.00
财政局总部补助	0.00	150,000.00
其他	4,341,311.15	5,748,473.77
<b>合计</b>	<b>30,990,039.47</b>	<b>29,871,066.97</b>

## (七十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失	31,243,494.73	4,222,442.90
其中：固定资产处置损失	31,243,494.73	4,222,442.90
无形资产处置损失	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00
对外捐赠	5,644,692.07	826,800.00
其他	357,181,068.41	14,754,145.50
<b>合计</b>	<b>394,069,255.21</b>	<b>19,803,388.40</b>

注：本期“其他”项主要是本公司收购一项目公司，按照合同约定需支付的违约金 24,887.37 万元；下属公司广州建材企业集团有限公司支付退休人员货币分房补贴款 1,227.23 万元；下属公司广州造纸集团有限公司合并范围内历史原因关联往来差异进行确认调整 7,117.91 万元及原材料物资报废结转 519.67 万元；子公司越秀金控股份诉讼赔偿 1,221.37 万元；

上期“其他”项主要内容系子公司广州越企支付穗花水泥厂地块周边棠涌村用地补偿款 1,068.00 万元、控规修改设计费 115.20 万元、环境调查与风险评估项目费用 35.75 万元及土壤重金属修复费用 22.40 万元。

## (七十二) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的本期所得税费用	2,335,701,089.30	2,275,797,691.26
递延所得税调整	242,827,320.34	-459,442,474.91
其他	42,330,868.54	-6,757,816.07
合计	2,620,859,278.18	1,809,597,400.28

(七十三) 其他综合收益

项目	本期金额			上期金额		
	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>						
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>						
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	-350,409,508.58	70,969,684.02	-421,379,192.60	1,161,137,328.30	215,388,962.77	945,748,365.53
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	1,331,622.46	51,434.02	1,280,188.44	-62,917,812.38	0.00	-62,917,812.38
小计	0.00	0.00	0.00	57,484.41	0.00	57,484.41
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	1,331,622.46	51,434.02	1,280,188.44	-62,975,296.79	0.00	-62,975,296.79
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-73,054,291.63	136,411,822.91	-209,466,114.54	1,382,633,349.08	326,968,451.32	1,055,664,897.76
小计	261,974,291.63	65,493,572.91	196,480,718.72	446,317,954.20	111,579,488.55	334,738,465.65
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-335,028,583.26	70,918,250.00	-405,946,833.26	936,315,394.88	215,388,962.77	720,926,432.11
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
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
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



项目	本期金额			上期金额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 外币财务报表折算差额	-23,591,570.74	0.00	-23,591,570.74	259,485,013.73	0.00	259,485,013.73
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	-17,975.86	0.00	-17,975.86
小计	-23,591,570.74	0.00	-23,591,570.74	259,502,989.59	0.00	259,502,989.59
6. 其他	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96	28,294,240.62	0.00	28,294,240.62
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
小计	6,879,022.96	0.00	6,879,022.96	28,294,240.62	0.00	28,294,240.62
<b>三、其他综合收益合计</b>	<b>-350,409,508.58</b>	<b>70,969,684.02</b>	<b>-421,379,192.60</b>	<b>1,161,137,328.30</b>	<b>215,388,962.77</b>	<b>945,748,365.53</b>

(七十四) 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、造纸板块和其他板块，分部信息如下：

项目	本期金额						合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	抵销	
一、营业总收入	22,613,043,235.53	5,676,781,952.84	2,542,481,949.00	1,973,105,825.67	2,496,810,057.15	-1,180,081,152.36	34,122,141,867.83
二、对联营和合营企业的投资收益	440,614,000.00	19,887,093.57	339,076,077.00	2,612.39	80,977,601.00	-136,718,750.86	743,838,633.10
三、资产减值损失	0.00	133,151,747.56	0.00	887,427,654.32	13,488,313.50	-6,313,739.75	1,027,753,975.63
四、折旧费和摊销费	70,549,472.92	222,419,404.77	524,417,109.00	142,563,992.87	60,933,979.18	101,957,365.30	1,122,841,324.04
五、利润总额	2,810,132,133.40	2,360,602,052.04	1,520,563,863.00	1,752,981,561.80	3,321,177,394.72	-4,881,757,482.99	6,883,699,521.97

项目	本期金额						合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	抵销	
六、所得税费用	971,773,264.56	530,373,736.27	354,086,342.00	445,530,744.76	388,511,029.38	-69,415,838.79	2,620,859,278.18
七、净利润	1,838,358,868.84	1,830,228,315.77	1,166,477,521.00	1,307,450,817.04	2,932,666,365.34	-4,812,341,644.20	4,262,840,243.79
八、资产总额	143,782,779,073.04	193,938,802,182.57	22,568,555,898.00	10,113,309,841.65	115,055,919,825.21	-111,509,648,038.44	373,949,718,782.03
九、负债总额	109,287,939,301.19	160,017,404,606.65	11,264,254,004.00	5,262,550,458.87	74,485,298,799.59	-52,916,105,065.69	307,401,342,104.61

(续表)

项目	上期金额						合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	抵销	
一、营业总收入	22,400,688,563.00	5,862,866,228.04	2,275,632,161.00	1,893,537,086.25	2,873,334,732.96	-1,568,385,705.40	33,737,673,065.85
二、对联营和合营企业的投资收益	341,704,096.00	21,620,311.04	257,926,999.00	0.00	91,381,618.85	-120,971,462.59	591,661,562.30
三、资产减值损失	0.00	333,409,978.78	266,434,596.00	186,384,686.02	1,778,016.77	-4,945,315.22	783,061,962.35
四、折旧费和摊销费	75,585,715.00	223,737,295.28	448,903,989.00	178,610,863.41	16,854,863.82	39,418,123.00	983,110,849.51
五、利润总额	2,216,507,541.00	2,471,659,109.09	869,929,568.00	805,595,389.69	353,075,111.85	-1,532,031,900.93	5,184,734,818.70
六、所得税费用	1,061,965,900.00	575,888,775.51	216,908,897.00	-42,828,883.06	23,178,203.72	-25,515,492.89	1,809,597,400.28
七、净利润	1,154,541,641.00	1,895,770,333.58	653,020,671.00	848,424,272.75	329,896,908.13	-1,506,516,408.04	3,375,137,418.42
八、资产总额	111,241,291,064.00	177,809,248,824.74	23,419,272,960.00	14,948,454,980.19	119,676,937,800.31	-104,904,169,490.52	342,191,036,138.72
九、负债总额	79,775,086,431.00	146,772,627,913.54	12,590,179,934.00	11,412,904,497.63	88,696,295,515.70	-49,692,724,074.65	289,554,370,217.22

注：金融板块的收入根据利息收入减利息支出、手续费及佣金收减去手续费及佣金支出后的净额列示。

(七十五) 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）	6,063,472,756.21
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	5,416,339,034.89
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	3,892,852,744.64
3 年以上	4,472,057,863.71
<b>合计</b>	<b>19,844,722,399.45</b>

截至 2016 年 12 月 31 日，本集团未实现融资收益余额为 2,219,536,407.98 元。

2. 融资租入固定资产（融资租赁承租人）

项目	期末余额	期初余额
<b>原值合计</b>	<b>614,839,031.35</b>	<b>614,839,031.35</b>
其中：机器设备	614,839,031.35	614,839,031.35
<b>累计折旧合计</b>	<b>46,121,002.45</b>	<b>35,425,305.14</b>
其中：机器设备	46,121,002.45	35,425,305.14
<b>减值准备合计</b>	<b>315,925,176.83</b>	<b>0.00</b>
其中：机器设备	315,925,176.83	0.00
<b>账面价值合计</b>	<b>252,792,852.07</b>	<b>579,413,726.21</b>
其中：机器设备	252,792,852.07	579,413,726.21

3. 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）	177,787,534.08
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	49,302,615.49
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	0.00
3 年以上	0.00
<b>合计</b>	<b>227,090,149.57</b>

截至 2016 年 12 月 31 日，本集团未确认融资费用余额为 8,616,278.49 元。

4. 经营租出资产（经营租赁出租人）

经营租赁租出资产类别	期末余额	期初余额
机器设备	829,157,000.00	664,709,000.00
运输工具	0.00	0.00

经营租赁租出资产类别	期末余额	期初余额
土地使用权	65,908,300.00	7,847,200.00
房屋建筑物	1,785,382,874.37	1,650,951,803.37
合计	2,680,448,174.37	2,323,508,003.37

## (七十六) 合并现金流量表相关事项说明

## 1. 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	4,262,840,243.79	3,375,137,418.42
加：资产减值准备	1,071,092,627.55	807,233,074.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	361,830,138.98	398,477,986.55
无形资产摊销	630,873,657.89	543,143,611.29
长期待摊费用摊销	130,137,527.17	41,489,251.67
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）	18,259,900.90	-63,202,577.25
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	9,608,992.16	744,188.36
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	254,049,499.09	-467,433,579.28
财务费用（收益以“—”号填列）	2,400,503,180.48	3,209,207,829.14
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,742,745,490.42	-855,631,757.45
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	408,130,228.33	-809,025,550.51
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-544,874,846.16	1,179,175,035.66
存货的减少（增加以“—”号填列）	-3,198,540,856.15	-3,865,318,732.70
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-17,677,590,732.11	-3,337,778,260.57
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	7,477,370,191.52	-66,903,267.77
其他	3,825,152,331.13	-1,652,923,553.61
经营活动产生的现金流量净额	-3,313,903,405.85	-1,563,608,883.44
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	—	—
现金的期末余额	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
减：现金的期初余额	55,869,331,801.06	50,530,072,107.40
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	10,977,579,697.59	5,339,259,693.66

2. 本期取得子公司或收到处置子公司的现金

项目	本期金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,870,844,542.74
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,419,312,185.42
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
取得子公司支付的现金净额	-12,548,467,642.68
二、本期处置子公司于本期收到的现金及现金等价物	13,682,514,510.09
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	16,303,050,017.63
加：以前期间处置子公司于本期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	-2,620,535,507.54

3. 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
其中：库存现金	2,893,645.00	1,775,893.77
可随时用于支付的银行存款（包括结算备付金）	63,769,481,562.26	55,426,443,481.28
可随时用于支付的其他货币资金	3,074,536,291.39	441,112,426.01
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
期末现金及现金等价物余额	66,846,911,498.65	55,869,331,801.06
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

(七十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	620,054,875.50	见附注八、（一）
存货	11,213,188,096.00	用于担保
无形资产	11,995,738,000.00	用于抵押贷款
无形资产	7,287,740.00	用于担保

项目	期末账面价值	受限原因
长期应收款	9,351,281,546.92	已提供质押或者保理
长期应收款	18,000,000.00	融资租赁保证金
一年内到期的长期应收款	3,496,141,370.27	已提供质押或者保理
在建工程	571,798,824.00	用于担保
可供出售金融资产	4,779,505,064.93	—
其中：债券	4,653,931,628.17	质押回购
股票	4,818,879.10	限售期
集合资产管理计划	120,754,557.66	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回
<b>合计</b>	<b>42,052,995,517.62</b>	—

## 九、或有事项的说明

### (一)截至 2016 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 2016 年 12 月 31 日，资产重组事项情况

本公司孙公司广州造纸集团有限公司本年度发生资产重组事项，根据《国家税务总局关于纳税人资产重组有关增值税问题的公告》（国家税务总局公告 2011 年第 13 号），本年度财务报表按本次重组涉及资产交易不征收增值税等款项进行列报。但由于是否享受相关的税收政策尚待履行必要的程序及得到税务征管部门的认可，可能因不享受相关的税收政策而导致资产交易征收相关税款，从而对财务报表产生重大影响。

### (三)未决法律诉讼

#### 1、昆山交发债承销纠纷案件

2013 年初，本公司之下属公司广州证券股份有限公司（以下简称“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，广州证券在扣除协议约定的承销费用 3,060.00 万元后向昆山交发支付 17.694 亿元募集款。昆山交发认为广州证券仅应收取承销费 1,200.00 万元，应当返还 1,860.00 万元及罚息 130.20 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广州证券，法院正在审理过程中，预计广州证券发生损失的可能性较小，未计提预计负债。

## 2、金网达证券上市保荐合同纠纷案件

2016 年 12 月，广东金网达汽车股份有限公司（以下简称“金网达”）起诉广州证券，要求解除广州证券与金网达签署的《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议书》，返还金网达已支付的推荐挂牌费，要求广州证券赔偿损失并承担全部诉讼费用。2017 年 2 月 20 日，广州证券向广东省高级人民法院提起上诉，要求撤销广州市中级人民法院驳回广州证券管辖权异议申请（2017）粤 01 民初 7 号《民事裁定书》，将本案移送广州市天河区人民法院审理。目前本案尚未开庭审理。

**(四)除存在上述或有事项外，截至 2016 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

2017 年 4 月 19 日，本公司与广州市国资委签署了附条件生效的《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》（以下简称“划转协议”），根据划转协议，广州市国资委将其持有的越秀金控股份的股份 926,966,292 股及其孳生的股份（如有）无偿划转至本公司。本次无偿划转完成后，本公司持有越秀金控股份 1,206,365,452 股股份，占越秀金控股份总股本的 54.2472%，广州市国资委不再持有越秀金控股份的股份。

根据《上市公司收购管理办法》相关规定，本次股权划转事项符合要约收购豁免情形，本公司将向中国证券监督管理委员会提出豁免要约收购义务的申请，本次股权划转尚需获得国务院国有资产监督管理委员会批准及中国证监会审核无异议后方可组织实施。

## 十一、关联方关系及其交易

### (一)关联方关系

1. 本企业的母公司有关信息披露格式如下：

母公司名称	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

本公司的子公司有关信息详见本附注七本期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

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八、（十八）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		往来款
	Krimark	往来款
	Success glory	往来款
	Guangzhou Jinfa Enterprises Ltd. (Jinfa)	往来款
	卓越房产公司	往来款
	北京华南大厦	往来款
	广州富城房产公司	往来款
	广州市顺天祥木材厂	往来款
	广州龙城房产有限公司	往来款
	广州新城房产发展公司	往来款
	越秀保险集团有限公司	往来款
	越秀投资(中国)有限公司	往来款
	广州市广百物流有限公司	往来款
	广州市锦发实业有限公司	往来款
	广州市越秀丽油库有限公司	往来款
	广州国信物业管理服务公司	往来款
	广州名特科技开发有限公司	往来款
	广州百货企业集团有限公司	往来款
	百荣投资控股集团有限公司	往来款
	杭州龙禧房地产开发有限公司	往来款
	杭州星日房地产开发有限公司	往来款
	广州璟晔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
	广州市祥广房地产开发有限公司	往来款
	广州越秀城建国际金融中心有限公司	往来款
	广州越秀明睿实业投资合伙企业（有限合伙）	往来款
	广州越秀立创一号实业投资合伙企业（有限合伙）	往来款
	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	往来款
	广州市城市建设投资集团有限公司	提供服务
	广州地铁集团有限公司	租息、承销、往来款



(二) 关联交易

1. 提供设计服务

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
<b>合营及联营企业</b>	<b>9,890,670.79</b>	<b>86.49</b>	<b>7,114,400.00</b>	<b>100.00</b>
其中：广州越秀房地产开发有限公司	0.00	0.00	7,114,400.00	100.00
广州宏胜房地产开发有限公司	9,890,670.79	86.49	0.00	0.00
<b>其他关联方</b>	<b>1,545,056.61</b>	<b>13.51</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中：广州市城市建设投资集团有限公司	1,545,056.61	13.51	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>11,435,727.40</b>	<b>100.00</b>	<b>7,114,400.00</b>	<b>100.00</b>

2. 其他关联交易

关联方类型及关联方名称	本期		上期	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
<b>合营及联营企业</b>	<b>1,841,224.79</b>	<b>4.46</b>	<b>6,942,874.89</b>	<b>100.00</b>
其中：金鹰基金管理有限公司（席位佣金）	1,765,329.78	4.28	3,930,851.60	56.62
金鹰基金管理有限公司（基金代销）	75,895.01	0.18	1,220,521.74	17.58
金鹰基金管理有限公司（担保）	0.00	0.00	1,791,501.55	25.80
<b>其他关联方</b>	<b>39,429,376.74</b>	<b>95.54</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中：广州地铁集团有限公司（主承销）	31,533,962.27	76.41	0.00	0.00
广州地铁集团有限公司（融资租赁租息收入）	7,895,414.47	19.13	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>41,270,601.53</b>	<b>100.00</b>	<b>6,942,874.89</b>	<b>100.00</b>

3. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁期间	租赁收益	租赁收益确定依据
广州越秀城建国际金融中心有限公司	广州越秀集团有限公司	地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼，良好	2016 年	122, 121, 150. 20	市场价格

4. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州越秀金融控股集团有限公司	广州越秀小额贷款有限公司	45, 000, 000. 00	2016-6-29	2017-3-29	否
广州越秀金融控股集团有限公司	金鹰基金管理有限公司	63, 259, 847. 07	2014-5-20	2017-5-19	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, 164, 124, 000. 00	2015-12-25	2020-12-24	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	32, 050, 000. 00	2013-6-18	2017-12-18	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	143, 824, 000. 00	2013-12-31	2017-12-31	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	58, 955, 043. 86	2014-9-23	2017-9-21	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	90, 205, 268. 68	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	21, 000, 000. 00	2015-2-15	2018-2-15	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	35, 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	1, 200, 000, 000. 00	2015-12-16	2017-12-29	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	129, 603, 410. 10	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	300, 000, 000. 00	2016-4-1	2017-3-24	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	86, 726, 985. 96	2016-8-4	2018-12-8	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

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	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	600,000,000.00	2016-1-15	2017-1-14	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	16,841,250.00	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	32,185,500.00	2015-10-19	2018-10-18	否
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	47,904,000.00	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	80,838,000.00	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	7,934,100.00	2015-12-11	2018-12-10	否
广州越企	广州越秀融资租赁有限公司	217,536,448.74	2015-3-27	2018-3-24	否
广州越企	广州越秀融资租赁有限公司	103,662,284.68	2015-5-29	2018-3-25	否
广州越企	广州越秀集团有限公司	400,000,000.00	2016-6-23	2017-6-22	否
广州越企	广州越秀集团有限公司	400,000,000.00	2016-6-30	2017-6-29	否
广州越企	广州造纸股份有限公司	242,200,000.00	2007-9-13	2018-9-13	否
广州越企	广州造纸股份有限公司	196,400,000.00	2014-12-15	2017-12-15	否
广州越企	广州造纸股份有限公司	92,000,000.00	2016-6-14	2017-6-14	否
广州越企	广州造纸股份有限公司	220,000,000.00	2016-11-9	2017-9-9	否
广州越秀集团有限公司	广州越企	310,000,000.00	2016-2-25	2017-2-17	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	2026-8-18	否

5. 关联方资金拆借

借款人名称	贷款人名称	拆借余额	起始日	到期日	备注
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	广州越秀仁达四号实业投资合伙企业（有限合伙）	129,400,000.00	2016-9-23	2017-9-23	利率为 0

## (三) 关联方往来余额

## 1. 关联方应收账款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
<b>合营企业及联营企业</b>	<b>690,509.47</b>	<b>4,189,014.81</b>
其中: 广州摩恩水暖器材有限公司	0.00	2,299,833.33
金鹰基金管理有限公司	690,509.47	1,889,181.48
<b>合计</b>	<b>690,509.47</b>	<b>4,189,014.81</b>

## 2. 关联方其他应收款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
<b>合营企业及联营企业</b>	<b>1,653,180,417.42</b>	<b>20,457,082.42</b>
其中: 广州宏胜房地产开发有限公司	1,631,574,165.01	0.00
广东新时代房地产有限公司	20,985,017.40	19,615,000.00
金鹰基金管理有限公司	621,235.01	757,782.42
惠州南华实业股份有限公司	0.00	84,300.00
<b>其他关联关系方</b>	<b>123,035,503.35</b>	<b>92,317,918.22</b>
其中: 百荣投资控股集团有限公司	67,687,901.00	0.00
宏城(澳大利亚)实业有限公司	23,613,557.39	22,149,837.92
Guangzhou Jinfa Enterprises Ltd. (Jinfa)	20,459,137.87	21,239,000.00
广州市越秀城建国际金融中心有限公司	6,484,907.09	25,773,971.00
广州龙城房产有限公司	4,790,000.00	4,790,000.00
广州越秀明睿实业投资合伙企业(有限合伙)	0.00	6,123.00
广州越秀立创一号实业投资合伙企业(有限合伙)	0.00	18,358,986.30
<b>合计</b>	<b>1,776,215,920.77</b>	<b>112,775,000.64</b>

## 3. 关联方其他应付款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
<b>合营企业及联营企业</b>	<b>2,606,167,064.04</b>	<b>939,764,732.65</b>
其中: 广州越禾房地产开发有限公司	1,281,765,443.78	520,000,000.00
广州宏胜房地产开发有限公司	806,783,150.51	0.00
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	183,076,490.20	0.00
广州西二环高速公路有限公司	92,050,000.00	57,050,000.00
银和再保险有限公司	76,014,035.00	1,010,028.00
海南华城房产开发有限公司	56,655,530.78	53,116,000.00
银联控股有限公司	40,182,631.00	47,997,701.00

关联方(项目)	期末余额	期初余额
香港人寿保险有限公司	20,544,397.00	159,060,404.00
广州水泥厂	0.00	52,000,000.00
广州和记城市房产有限公司	49,095,385.77	49,095,385.77
广州市广易实业有限公司	0.00	435,213.88
<b>其他关联关系方</b>	<b>1,632,728,212.85</b>	<b>705,623,798.10</b>
其中: 广州百货企业集团有限公司	715,565,505.23	0.00
广州市广百物流有限公司	284,434,494.77	0.00
广州市祥广房地产开发有限公司	178,226,360.54	0.00
广州越秀城建国际金融中心有限公司	149,556,821.05	447,116,158.90
卓越房产公司	110,656,076.40	110,656,076.40
广州富城房产公司	78,890,318.28	78,890,318.28
杭州龙禧房地产开发有限公司	51,408,000.00	0.00
广州市锦发实业有限公司	34,539,485.65	35,580,000.00
北京华南大厦	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	0.00
广州新城房产发展公司	300,534.33	300,534.33
广州名特科技开发有限公司	224,503.74	224,503.74
广州市越秀丽油库有限公司	34,532.20	34,532.20
广州市顺天祥木材厂	0.00	1,940,312.98
越秀保险集团有限公司	0.00	2,589,780.61
<b>合计</b>	<b>4,238,895,276.89</b>	<b>1,645,388,530.75</b>

## 4. 关联方预收款项

关联方(项目)	期末余额	期初余额
<b>其他关联关系方</b>	<b>0.00</b>	<b>15,420,246.58</b>
其中: 广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	15,420,246.58
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>15,420,246.58</b>

## 5. 关联方应收利息

关联方(项目)	期末余额	期初余额
<b>其他关联关系方</b>	<b>1,069,095.55</b>	<b>0.00</b>
其中: 广州地铁集团有限公司	1,069,095.55	0.00
<b>合计</b>	<b>1,069,095.55</b>	<b>0.00</b>

## 6. 关联方一年内到期的非流动资产

关联方(项目)	期末余额	期初余额
其他关联关系方	26,562,671.95	0.00
其中:广州地铁集团有限公司	26,562,671.95	0.00
合计	26,562,671.95	0.00

7. 关联方长期应收款

关联方(项目)	期末余额	期初余额
合营企业及联营企业	2,747,591,764.54	3,721,427,000.00
其中:广州中耀实业投资有限公司	1,224,436,523.00	1,524,437,000.00
广州宏嘉房地产开发有限公司	177,965,000.00	158,650,000.00
广州宏轩房地产开发有限公司	113,583,000.00	135,375,000.00
广州市晖邦置业有限公司	665,965,000.00	1,319,965,000.00
广州越禾房地产开发有限公司	565,642,241.54	583,000,000.00
其他关联关系方	1,536,165,436.39	242,361,000.00
其中:杭州星日房地产开发有限公司	1,202,000,000.00	0.00
广州地铁集团有限公司	132,813,359.76	0.00
广州市祥广房地产开发有限公司	84,674,218.06	84,674,000.00
Krimark	61,577,000.00	57,672,000.00
广州璟晔房地产开发有限公司	45,256,000.00	90,180,000.00
Success glory	9,844,858.57	9,835,000.00
合计	4,283,757,200.93	3,963,788,000.00

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	期末数			
	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	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	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其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,218,962,332.32	100.00	0.00	—

(续表)

类别	期初数			
	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	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,383,847,226.09	100.00	0.00	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>12,383,847,226.09</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>—</b>

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联方组合	9,989,908,788.69	0.00	0.00	12,106,573,269.08	0.00	0.00
职工借款及押金等基本能收回款项	229,053,543.63	0.00	0.00	277,273,957.01	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>10,218,962,332.32</b>	<b>—</b>	<b>0.00</b>	<b>12,383,847,226.09</b>	<b>—</b>	<b>0.00</b>

(2) 截至 2016 年 12 月 31 日止, 其他应收款余额前五名的情况如下:

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
武汉康景实业投资有限公司	关联方往来	5,790,000,000.00	56.66	0.00
越秀企业(集团)有限公司	关联方往来	3,343,247,187.97	32.72	0.00
广州造纸股份有限公司	关联方往来	650,510,812.03	6.37	0.00
广州国际信托投资公司	往来款	226,322,400.00	2.20	0.00
广州越秀仁达四号实业投资合伙企业(有限合伙)	关联方往来	127,246,808.20	1.25	0.00
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>10,137,327,208.20</b>	<b>99.20</b>	<b>0.00</b>

## 2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	18,714,585,043.34	6,042,176,975.24	941,079,182.41	23,815,682,836.17
对合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	18,714,585,043.34	6,042,176,975.24	941,079,182.41	23,815,682,836.17
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	18,714,585,043.34	6,042,176,975.24	941,079,182.41	23,815,682,836.17



## (2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备
合计	—	24,756,966,865.23	18,714,585,043.34	6,042,176,975.24	941,079,182.41	23,815,682,836.17	—	—	0.00	0.00
一、子公司	—	24,756,966,865.23	18,714,585,043.34	6,042,176,975.24	941,079,182.41	23,815,682,836.17	—	—	0.00	0.00
1. 广州越企	成本法	8,032,886,400.08	5,932,886,400.08	2,100,000,000.00	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. 越秀金控股份	成本法	1,501,302,639.48	0.00	1,501,097,792.83	0.00	1,501,097,792.83	12.56	12.56	0.00	0.00
4. 广州市佰城投资发展有限公司	成本法	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	98.00	98.00	0.00	0.00
5. 广州中璟慧富房地产开发有限公司	成本法	941,079,182.41	0.00	941,079,182.41	941,079,182.41	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

## 3. 营业收入及成本

项目	本期金额		上期金额	
	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	6,614,421.23	0.00	118,042,371.95	0.00
担保费收入	6,614,421.23	0.00	118,042,371.95	0.00
合计	6,614,421.23	0.00	118,042,371.95	0.00

## 4. 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	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	455,168,617.58	0.00
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
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	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	61,707,982.74	21,743,944.44
合计	516,876,600.32	21,743,944.44

注：“其他”项系委托贷款利息。

## 5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-480,684,437.97	-323,761,649.70
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	801,744.55
无形资产摊销	431,824.51	756,119.16
长期待摊费用摊销	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
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）	736,167,031.07	750,515,016.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-516,876,600.32	-21,743,944.44
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）	-2,535,113,799.77	-1,461,694,611.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,109,323,266.14	848,885,887.17
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-3,904,584,256.38	-206,241,438.40
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	—	—
现金的期末余额	1,533,559,949.03	1,481,448,605.89
减：现金的期初余额	1,481,448,605.89	4,164,667,367.65
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	52,111,343.14	-2,683,218,761.76

### 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

#### 1. 广州市精威化工有限公司拖欠广州钛白粉厂款项

本公司孙公司广州钛白粉厂于 2001 年 8 月 10 日与广州森林贸易有限公司（下称森林贸易）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（下称精威公司）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广州钛白粉厂缴交租金、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，但广州钛白粉厂与精威公司就两者之间的款项未能达成共识。广州钛白粉厂于 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 号判决书结果：精威公司需支付因履行租赁经营及相关协议所拖欠广州钛白粉厂款项 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。

## 2. 广州造纸集团有限公司搬迁补偿情况

根据广州市政府穗府[2009]56 号《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》，着力推进广州市旧城镇、旧村庄、旧厂房(简称三旧)改造工作，把广州加快建设成为现代化宜居城市和国家中心城市，本公司之孙公司广州造纸集团有限公司及其子公司广州造纸股份有限公司被纳入整体搬迁至南沙区新广一路环保纸生产基地。广州造纸集团有限公司及广州造纸股份有限公司原厂区土地由政府进行拍卖，政府将按照土地拍卖所得的 65%并不低于 45 亿元的总规模，通过增资和拨款的方式划拨给广州造纸集团有限公司，其中直接拨款资金主要用途为补偿环保搬迁固定资产报废损失、停工损失和职工安置费用。

截至 2013 年 12 月 31 日止，上述政策性搬迁自开始之日起已达 5 年，2013 年度税务清算已将 5 年完成搬迁期的搬迁损失分 3 期计入各期应纳税所得额。

2015 年度，政府完成以上土地拍卖，拍卖成交价为 115.32 亿元，广州造纸集团有限公司及广州造纸股份有限公司将按照土地拍卖所得的 65%享有 74.96 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，广州造纸集团有限公司及广州造纸股份有限公司累计收到土地拍卖所得 74.56 亿元。

## 3. 广州越秀金融控股集团有限公司（以下简称“广州越秀金控”）股权变更情况

### (1) 广州越企出售广州越秀金控

根据穗国资批[2014]159 号文件，广州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2014 年 12 月 2 日通过了本公司之子公司广州越企所持广州越秀金控 100%国有股权协议转让给广州友谊集团股份有限公司（以下简称“广州友谊”）的事项。

广州越企与广州友谊于 2014 年 12 月 3 日签订了关于广州越秀金控的股权转让协议，广州越企拟将其持有的广州越秀金控 100%股权转让给广州友谊，转让价格为 8,829,882,700.00 元，资产评估基准日为 2014 年 9 月 30 日，由广东中联羊城资产评估有限公司出具了中联羊城评字[2014]第 VIGPA0336 号资产评估报告。

2016 年 3 月 28 日，广州友谊已支付 100%股权转让款，成为持有广州越秀金控 100%股权的唯一股东，并于 2016 年 4 月 5 日取得广州市工商行政管理局核发的穗工商（市局）内变字[2016]第 01201604050315 号《核准变更登记（备案）通知书》。

2016 年 4 月 28 日，广州友谊第七届董事会第十七次会议审议通过了与广州越企签订的《交割协议》，以 2016 年 4 月 30 日作为本次股权转让的交割日。自 2016 年 5 月 1 日起，广州越秀金控不再纳入广州越企的合并财务报表范围。

(2) 广州市国资委无偿划转越秀金控股份 12.56% 股份至本公司

根据 2016 年 6 月广州市国资委与本公司签署的《关于广州友谊集团股份有限公司国有股份无偿划转协议》，广州市国资委将其持有的越秀金控股份（原名广州友谊集团股份有限公司）12.56% 的股份无偿划转至本公司，上述股权划转已于 2016 年 6 月 27 日完成。

十四、财务报表的批准

本集团 2016 年度财务报表已经本集团董事会批准。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



广州越秀集团有限公司  
二〇一七年四月二十六日





# 营业执照

(副本)<sup>(3-1)</sup>

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	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。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年01月22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: NO. 019726



## 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: 叶韶勋  
 办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦8层

组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11010136  
 注册资本(出资额): 3583.2万元  
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号  
 批准设立日期: 2011-07-07



中华人民共和国财政部制

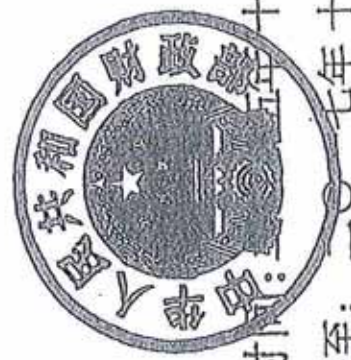


证书序号: 000170

# 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: 二〇一七年十月二十九日

证书有效期至: 二〇一七年十月二十九日



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	陈松振
Sex	男
出生日期	1960-01-10
工作单位	大德立信会计师事务所有限公司
Working unit	大德立信会计师事务所有限公司
身份证号码	330106600110007
Identity card No.	330106600110007



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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



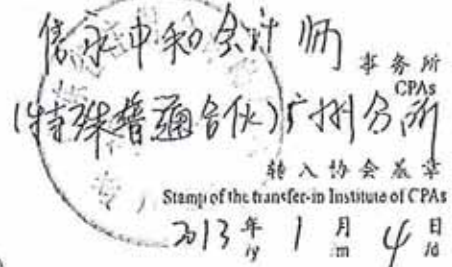
10

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



11

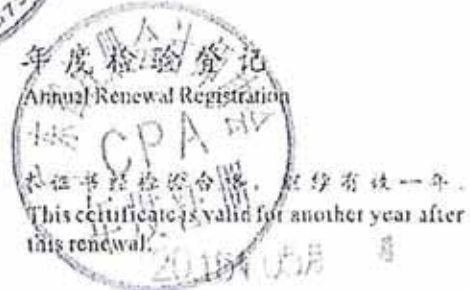
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.



6

7



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



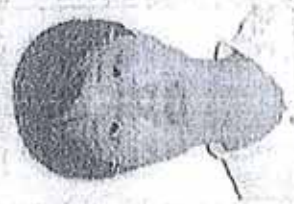
证书编号: 510100340620  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998年10月10日  
Date of Issuance  
2006年4月30日换发



姓名: 唐玲  
Full name: 唐玲  
Sex: 女  
出生日期: 1970-03-01  
Date of birth: 1970-03-01  
工作单位: 四川君和会计师事务所有限公司  
Working unit: 四川君和会计师事务所有限公司  
身份证号码: 510226700301200  
Identity card No. 510226700301200



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

四川君和会计师事务所 业务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2007年 11 月 23 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

德永中和会计师事务所 业务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2007年 11 月 23 日

12

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
CPA  
2007年 10 月 15 日  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
CPA

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会  
2007年 11 月 23 日  
2008年 3 月 20 日

山东省注册会计师协会  
CPA  
2007年 11 月 23 日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书在有效期内，不得涂改、复制、出借、转让。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失或损毁时，应向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, copy, loan or other use shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting status (business).
4. In case of loss or damage, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2013.1.4

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

债券简称: 16 穗建 01  
债券简称: 16 穗建 02  
债券简称: 16 穗建 03  
债券简称: 16 穗建 04  
债券简称: 16 穗建 05  
债券简称: 16 穗建 06

## 广州市城市建设开发有限公司 公司债券2016年年度报告摘要

2017年4月

## 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

截至本年度报告摘要签署日，公司未到期的公司债券情况如下表所示：

债券简称	债券代码	交易场所
16 穗建 01	136600.SH	上海证券交易所
16 穗建 02	136601.SH	上海证券交易所
16 穗建 03	136678SH	上海证券交易所
16 穗建 04	136679.SH	上海证券交易所
16 穗建 05	136732.SH	上海证券交易所
16 穗建 06	136733.SH	上海证券交易所

## 三、公司主要财务数据

公司主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：亿元、%

会计数据/财务指标	2016年度（末）	2015年度（末）	本年（末）比上年（末）增减（%）
总资产	1,204.99	1,035.64	16.35%
归属于母公司所有者的净资产	386.36	362.18	6.68%
营业收入	206.59	219.17	-5.74%
归属于母公司所有者的净利润	23.40	19.58	19.54%
经营活动产生的现金流量净额	82.40	-36.23	-327.41%
资产负债率	65.33%	63.74%	2.51%
EBITDA全部债务比	12.48%	16.68%	-25.17%
利息保障倍数	2.76	2.94	-6.16%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

## 四、重大事项

报告期内，公司已分别于 2016 年 11 月 9 日和 2017 年 1 月 25 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）发布《广州市城市建设开发有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》和《广州市城市建设开发有限公司关于变更总经理的公告》，提醒投资者关注。

除此之外，报告期内公司未发生重大事项。截至本年度报告债券签署日，公司没有正在进行的或未决的，会对本公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。报告期内，公司并无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

(本页无正文,为《广州市城市建设开发有限公司公司债券2016年年度报告摘要》  
之盖章页)

广州市城市建设开发有限公司  
有限公司  
2017年\*4月28日

