

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。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.10B條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二〇年五月三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事： 歐陽長城

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓

广州市城市建设开发有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化

。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	16
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
六、 受托管理人履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	18
一、 公司业务和经营情况.....	18
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 主要会计数据和财务指标.....	22
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于司法机关调查事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第八节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29
附件二： 担保人财务报表.....	42

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一年	指	2019年度
最近一年末	指	2019年12月31日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.
外文缩写（如有）	
法定代表人	林昭远
注册地址	广东省广州市 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	广东省广州市 天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01
办公地址的邮政编码	510623
公司网址	
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林峰
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、副董事长、总经理、财务负责人
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	linfeng@yuexiuproperty.com

三、信息披露网址及置备地

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

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：雅康投资有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

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

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH, 136733.SH, 143854.SH, 143855.SH, 155436.SH, 155437.SH, 155760.SH, 163304.SH
债券简称	16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05 , 16 穗建 06, 18 穗建 01, 18 穗建 02, 19 穗建 01, 19 穗建 02, 19 穗建 04, 20 穗建 01
名称	九州证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号 楼
联系人	丁月虹
联系电话	010-57672000

债券代码	155411.SH
债券简称	19 穗专 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号
联系人	李谦
联系电话	010-85130369

（三）资信评级机构

债券代码	136601.SH, 136678.SH, 136679.SH, 136732.SH , 136733.SH, 143854.SH, 143855.SH, 155436.SH, 155437.SH, 155760.SH, 155411.SH , 163304.SH
债券简称	16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05 , 16 穗建 06, 18 穗建 01, 18 穗建 02, 19 穗建

	01, 19 穗建 02, 19 穗建 04, 19 穗专 01, 20 穗建 01
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

七、中介机构变更情况

报告期内，发行人中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136601.SH
2、债券简称	16 穗建 02
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 7 月 31 日
7、到期日	2021 年 7 月 31 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.75
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2019 年 7 月 2 日发布公告，上调本期债券票面利率 75BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为 34,250.00 万元，转售金额为 34,250.00 万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136678.SH
2、债券简称	16 穗建 03
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）
4、发行日	2016 年 8 月 26 日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年8月29日
7、到期日	2022年8月29日
8、债券余额	25
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于2019年7月29日发布公告，上调本期债券票面利率83BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为55,000.00万元，转售金额为55,000.00万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136679.SH
2、债券简称	16穗建04
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）（品种二）
4、发行日	2016年8月26日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2021年8月29日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136732.SH
2、债券简称	16穗建05
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（品种一）
4、发行日	2016年9月23日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年9月26日
7、到期日	2021年9月26日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于2019年8月23日发布公告，上调本期债券票面利率65BP
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人发出调整票面利率后，本期债券回售金额为6,000.00万元，转售金额为6,000.00万元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	公司未实施赎回。
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136733.SH
2、债券简称	16穗建06
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（品种二）
4、发行日	2016年9月23日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年9月26日
7、到期日	2023年9月26日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143854.SH
2、债券简称	18 穗建 01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2021 年 10 月 22 日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.24
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143855.SH
2、债券简称	18 穗建 02
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2018 年 10 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 10 月 22 日
7、到期日	2023 年 10 月 22 日
8、债券余额	7
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.25
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息，尚未到还本期

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155411.SH
2、债券简称	19穗专01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)品种一
4、发行日	2019年5月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年5月20日
7、到期日	2024年5月20日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.83
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155436.SH
2、债券简称	19穗建01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
4、发行日	2019年5月23日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2022年5月30日
8、债券余额	19.50

9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155437.SH
2、债券简称	19 穗建 02
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 30 日
7、到期日	2024 年 5 月 28 日
8、债券余额	5.50
9、截至报告期末的票面利率 (%)	3.93
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155760.SH
2、债券简称	19 穗建 04
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2019 年面向合格投资者

	公开发行公司债券(第二期)品种二
4、发行日	2019年9月25日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年9月27日
7、到期日	2024年9月27日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163304.SH
2、债券简称	20穗建01
3、债券名称	广州市城市建设开发有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
4、发行日	2020年3月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年3月19日
7、到期日	2025年3月19日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.13
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款	不适用

的触发及执行情况	
----------	--

公司发行的其他债券和债务融资工具，在报告期内付息兑付正常。

二、募集资金使用情况

截至报告期末，公司各期债券募集资金均按照约定用途使用，各募集资金专户运行正常，不存在违规使用募集资金情形。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：是 否

三、报告期内资信评级情况

报告期内，根据中诚信证券评估有限公司出具的跟踪评级报告，公司主体评级为 AAA，显示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望为稳定，各期债券债项评级为 AAA，显示债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

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。

1、报告期内担保人广州越秀集团股份有限公司的财务情况

根据越秀集团经审计的 2019 年年度财务报告，担保人合并口径主要财务数据及指标如下：

（1）主要财务数据

单位：亿元

资产负债表项目	2019年12月31日
资产合计	6,320.97
其中：流动资产	3,426.25
非流动资产	2,894.72
负债合计	5,206.18
其中：流动负债	3,490.33
非流动负债	1,715.84
所有者权益合计	1,114.79
其中：归属于母公司所有者权益合计	450.65
利润表项目	2019年1-12月
营业总收入	586.01
营业总成本	500.85
营业利润	116.72
利润总额	118.29
净利润	75.24
其中：归属于母公司所有者的净利润	20.63

（2）主要财务指标

项目	2019年12月31日/2019年1-12月
资产负债率 ¹	82.36%
净资产收益率 ²	7.69%
流动比率（倍） ³	0.98
速动比率（倍） ⁴	0.55

注：上述财务指标计算方法如下：

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

2、担保人资信状况

越秀集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至2019年12月31日，越秀集团及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计3,885.04亿元的授信额度，其中：已使用授信额度为1,102.15亿元，未使用授信额度为2,782.89亿元。

3、累计对外担保余额

截至2019年12月31日，越秀集团合并口径的对外担保余额为12.06亿元，占当期期末净资产的1.08%。

4、担保人受限资产情况

截至2019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868.24亿元，主要是越秀集团及其合并范围内子公司的借款和融资租赁抵质押资产，包括地产板块的存货及投资性房地产、交通基建板块的公路收费权和金融板块的长期应收款等。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：亿元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	13.65	用于担保或质押的银行存款、客户信托银行结余、银承保证金、信用证保证金、住房基金户、住房维修基金公积金户等
存货	292.32	用于担保、质押
固定资产	0.65	向广发银行股份有限公司广州分行抵押贷款，并由广州市畜牧总公司和广州市种畜进出口公司作1.2亿元担保，取得银行最高限额8.5亿元授信额度，以及最高限额4.5亿元的授信额度敞口。（除广州市畜牧总公司房产外还有兽医所、良种猪场、畜科所房产共同被抵押）
无形资产	283.26	用于抵押
在建工程	6.86	用于担保
持有待售资产-货币资金	0.67	使用受限
持有待售资产-交易性金融资产	14.77	—
其中：债券	-	—

集合资产管理计划	12.01	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回
股票	2.76	限售期
长期应收款	189.08	质押或保理
其他	66.97	投资性房地产、土地使用权用于担保
合计	868.24	—

五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有会议。

六、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人已根据相关法律法规及受托管理协议约定履行了受托管理职责，包括对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况，督导定期报告情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定的义务。

发行人发布《广州市城市建设开发有限公司有关收购广州市品秀房地产开发有限公司86%股权的公告》，受托管理人九州证券于2019年4月24日发布《广州市城市建设开发有限公司2016年、2018年公开发行公司债券2019年第一次受托管理事务临时报告》，披露上述事项；

受托管理人九州证券于2019年6月25日发布2019年度受托管理事务报告；

发行人发布《广州市城市建设开发有限公司有关收购两项新地铁房地产项目51%股权的公告》，受托管理人九州证券于2019年11月4日发布《广州市城市建设开发有限公司2016年、2018年、2019年公开发行公司债券2019年第二次受托管理事务临时报告》，受托管理人中信建投于2019年11月5日发布《关于广州市城市建设开发有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》，披露上述事项。

债券受托管理人预计于2020年6月30日之前，将报告期年度受托管理事务报告在上交所网站上予以披露，请投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围

发行人的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；室内装饰、装修；专业停车场服务。

2、公司主营业务模式

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

2019年度，公司实现营业收入3,698,499.62万元，主要由房屋销售收入、物业管理收入、租金收入和其他收入构成。其中，房屋销售收入3,379,856.54万元，占比91.38%；物业管理收入90,344.83万元，占比2.44%；租金收入50,806.29万元，占比1.37%；其他收入177,491.97万元，占比4.80%。

总体来看，发行人主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。发行人最近两年的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售收入	3,379,856.54	91.38%	1,933,069.31	90.83%
物业管理收入	90,344.83	2.44%	82,503.71	3.87%
租金收入	50,806.29	1.37%	50,991.18	2.40%
其他收入	177,491.97	4.80%	61,706.20	2.90%
合计	3,698,499.62	100.00%	2,128,270.40	100.00%

单位：万元

项目	2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比
房屋销售成本	2,167,322.47	90.70%	1,185,731.78	89.59%
物业管理成本	74,709.27	3.13%	78,490.61	5.93%
租金成本	9,827.24	0.41%	5,239.83	0.40%
其他成本	137,674.54	5.76%	54,061.00	4.08%
合计	2,389,533.52	100.00%	1,323,523.22	100.00%

（二） 公司未来展望

发行人依托于越秀地产，明确“住宅与商业并举”、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，坚持“住宅地产+商业地产”双轮驱动战略，在强调推进住宅物业发展的基础上，重视提升商业经营能力，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展。

发行人基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。同时，发行人充分发挥越秀地产香港上市内房企中唯一拥有房地产信托基金的优势，实现由“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开

发+运营+金融”的高端商业发展模式转型，致力将公司打造成为“具有较高影响力和知名度大型全国性综合房地产企业”。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

2019年2月27日，广州市城市建设开发有限公司间接持有90.5%股权的附属子公司广州云湖房地产开发有限公司与相关方（包括不限于东纬有限公司及广州地铁集团有限公司）签署附有生效条件的《股权转让协议》、《贷款转让协议》及其他协议，收购标的为东纬有限公司持有的广州东晓实业发展有限公司100%股权（广州东晓实业发展有限公司持有广州市品秀房地产开发有限公司51%的股权）及广州地铁集团有限公司持有的广州市品秀房地产开发有限公司（以下简称“广州品秀”）35%的股权和受让若干贷款以及其他相关事项，交易对价为人民币14,107,677,000元。

2019年9月10日，广州市城市建设开发有限公司子公司广州城建开发南沙房地产有限公司就收购萝岗项目和陈头岗项目分别与相关方（东纬有限公司、广州东越实业发展有限公司、广州纬信实业发展有限公司、广州市品悦房地产开发有限公司、广州市品荟房地产开发有限公司及广州越秀集团股份有限公司）签署附有生效条件的《股权转让协议》、《债权转让协议》及其他协议，收购东纬有限公司持有的广州东越实业发展有限公司100%股权（以下简称“东越实业”，东越实业持有广州市品悦房地产开发有限公司51%的股权）及广州纬信实业发展有限公司100%股权（以下简称“纬信实业”，纬信实业持有广州市品荟房地产开发有限公司51%的股权）和受让若干贷款以及其他相关事项。

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

1、业务独立

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

2、资产完整

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

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

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

5、机构独立

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

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

发行人是越秀地产在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，发行人与越秀地产各控股子公司之间较多的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末非经营性往来款项余额较大。发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来时，按照公司相关制度履行决策程序。根据《广州市城市建设开发有限公司财务管理制度》，公司对非经营性往来款项，经公司分管领导、公司总经理等审核后实施。

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

是 否

不适用。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已按照上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	2,160.87	1,536.377	40.65	主要当期负债增幅较大所致, 资产增幅较大
2	总负债	1,565.762	1,019.163	53.63	主要系当期房地产业务销售较好, 预收账款增幅较大, 同时, 公司发行债券, 应付债券增幅较大。
3	净资产	595.1082	517.2135	15.06	
4	归属母公司股东的净资产	460.455	441.6493	4.26	
5	资产负债率 (%)	72.46	66.34	9.23	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	73.65	66.44	10.85	
7	流动比率	1.62	1.89	-14.29	
8	速动比率	0.57	0.98	-41.84	主要系当期房地产业务销售较好, 预收账款增幅较大
9	期末现金及现金等价物余额	204.783	181.1628	13.04	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	369.85	212.83	73.78	2019 年较多项目

					集中交付，当期收入结算增加
2	营业成本	238.95	132.35	80.54	当期收入上升，成本随之增加
3	利润总额	77.25	55.79	38.46	收入上升，利润总额随之增加
4	净利润	58.34	41.6	40.24	收入上升，净利润随之增加
5	扣除非经常性损益后净利润	55.31	31.82	73.81	主要系上年处置长期股权投资的收益计入非经常性损益金额较大所致。
6	归属母公司股东的净利润	49.41	39.42	25.34	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	82.4	63.57	29.63	
8	经营活动产生的现金流净额	111.32	113.40	-1.83	
9	投资活动产生的现金流净额	-253.32	-72.68	248.55	主要系当期取得子公司及其他营业单位支付的现金增幅较大所致
10	筹资活动产生的现金流净额	165.61	-6.41	-2,683.62	主要系当期发行债券、收到其他与筹资活动有关的现金等筹资活动现金流入增幅较大所致
11	应收账款周转率	625.81	446.96	40.01	主要系当期营业收入增幅较大所致
12	存货周转率	0.26	0.22	16.05	
13	EBITDA 全部债务比	0.16	0.17	-4.95	
14	利息保障倍数	3.10	3.37	-8.09	
15	现金利息保障倍数	6.12	7.34	-16.65	
16	EBITDA 利息倍数	3.14	3.42	-8.06	
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例	变动原因
1	应收账款	0.68	0.50	34.45%	主要系提供物业服务的对象增加所带来的应收物业费增加所致。
2	预付款项	35.42	51.72	-31.51%	主要系去年末的预付土地款取得土地证后转入存货所致。
3	存货	1,193.16	653.05	82.71%	主要系本年几个较大的项目合并带来所致，如轨交项目、凤凰路项目等。
4	无形资产	34.99	2.48	1313.00%	主要为本年新并表的轨交项目自持部分的土地使用权。
5	递延所得税资产	5.35	3.74	43.29%	主要系新并表的规模较大的项目目前税务亏损带来所致

（二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：3,992,445.80 万元

受限资产主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的土地资产、房产、在建工程等。具体受限资产明细情况如下：

单位：万元

资产类别	账面价值	受限原因	占比
投资性房地产	668,990.00	借款抵押	16.76%
在建工程	68,642.45	借款抵押	1.72%
存货	2,685,621.42	借款抵押	67.27%
土地使用权	728.77	借款抵押	0.02%
银行存款	568,463.16	受限制存款	14.23%
合计	3,992,445.80		100.00%

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例	变动原因
1	短期借款	0.49	3.84	-87.13%	余额减少主要是因为当期偿还了3亿元借款
2	应付票据	19.12	10.25	86.56%	增加主要是由于本年合并的新项目中应付票据金额较大

3	应付账款	135.72	97.38	39.37%	增加主要是由于本年合并的新项目中应付账款较大
4	预收款项	385.34	289.93	32.91%	增加主要是由于本年合并的新项目中预付款项较大
5	应付职工薪酬	11.14	6.28	77.19%	增加主要是由于销售业绩增长而计提的销售佣金以及由于项目增加而带来的人员增加所致
6	应交税费	90.85	41.96	116.51%	主要是由于利润增长带来的所得税增加以及本年由于结转的项目普遍毛利较高，从而相应计提的土地增值税较高所致
7	其他应付款	451.91	219.15	106.20%	增加主要是由于投资项目本年实现盈利后调拨盈余资金以及本年并表的新项目带来的合作方股东借款
8	应付债券	166.00	94.20	76.22%	余额增加主要是本期发行的公司债
9	递延所得税负债	33.48	25.18	32.97%	余额增加主要是由于本期并表的新项目有较高的评估增值所致
10	其他非流动负债	28.18	10.21	175.90%	余额增加主要为新增并表公司的长期股东借款

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五） 所获银行授信情况

截至 2019 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授信共计 227.52 亿元，其中已使用授信额度为 61.45 亿元，剩余可使用授信额度为 166.07 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：4.05 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：10.07 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.91 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

于2020年初爆发新型冠状病毒疫情后，中国已于全国落实多项预防及监控措施。本集团将密切关注新冠肺炎爆发的发展情况，并评估新冠肺炎爆发对本集团财务状况及营运业绩的影响。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文,为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告(2019年)》
盖章页)

广州市城市建设开发有限公司
2020年4月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	26,162,934,425	23,905,477,379
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	67,783,705	50,415,519
应收款项融资		
预付款项	3,542,277,510	5,172,197,991
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	31,912,910,258	38,640,787,692
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	119,316,216,758	65,304,971,976
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,739,694,720	2,421,356,735
流动资产合计	183,741,817,376	135,495,207,292
非流动资产：		
存货		
非流动存货	11,532,543,594	
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,314,926,262	1,250,297,262
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	5,043,824,994	5,006,843,863
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,901,450,000	9,303,390,000
固定资产	1,146,674,537	1,131,653,569
在建工程	1,321,333,466	828,989,212
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,498,662,015	247,605,276
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	535,447,239	373,689,572
其他非流动资产	50,303,700	
非流动资产合计	32,345,165,807	18,142,468,754
资产总计	216,086,983,183	153,637,676,046
流动负债：		
短期借款	49,376,263	383,526,064
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,911,615,651	1,024,670,994
应付账款	13,571,596,551	9,737,611,534
预收款项	38,534,422,332	28,992,784,340
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,113,516,759	628,443,254
应交税费	9,084,774,084	4,195,991,961
其他应付款	45,190,711,585	21,915,489,752
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	4,305,657,000	4,667,501,875
其他流动负债		
流动负债合计	113,761,670,225	71,546,019,774
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	19,994,629,753	17,355,243,750
应付债券	16,599,880,748	9,420,102,249
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	53,829,209	55,623,516
递延所得税负债	3,348,276,692	2,518,004,056
其他非流动负债	2,817,875,988	1,021,334,131
非流动负债合计	42,814,492,390	30,370,307,702
负债合计	156,576,162,615	101,916,327,476
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,592,710,400	21,884,383,110
减：库存股		
其他综合收益	872,417,670	823,945,920
专项储备		
盈余公积	577,597,924	80,510,305
一般风险准备		
未分配利润	21,094,163,723	19,467,480,910
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	46,045,499,717	44,164,930,245
少数股东权益	13,465,320,851	7,556,418,325
所有者权益（或股东权益）合计	59,510,820,568	51,721,348,570
负债和所有者权益（或股东权益）总计	216,086,983,183	153,637,676,046

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	5,907,257,779	5,974,557,254
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,130,466	820,081
应收款项融资		
预付款项	5,071,976	1,055,693
其他应收款	78,688,622,523	48,065,073,655
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	1,287,981,483	1,541,692,451
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	85,890,064,227	55,583,199,134
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产	1,293,264,317	1,228,635,317
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,999,224,460	22,615,093,707
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,341,620,000	7,382,770,000
固定资产	88,365,021	90,924,444
在建工程	262,759,952	159,509,156
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	178,472,436	187,406,747
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		

非流动资产合计	33,163,706,186	31,664,339,371
资产总计	119,053,770,413	87,247,538,505
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,616,467	20,410,422
应付账款	1,912,115,989	1,975,317,062
预收款项	475,778,023	550,890,127
合同负债		
应付职工薪酬	229,180,055	188,708,656
应交税费	1,630,450,485	1,359,788,412
其他应付款	61,088,052,225	33,197,114,425
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	100,000,000	1,099,201,875
其他流动负债		
流动负债合计	65,454,193,244	38,391,430,979
非流动负债：		
长期借款	2,937,500,000	3,168,750,000
应付债券	15,763,880,748	8,478,102,249
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	53,829,209	55,623,516
递延所得税负债	1,350,200,748	1,398,367,390
其他非流动负债	674,724,262	35,689,368
非流动负债合计	20,780,134,967	13,136,532,523
负债合计	86,234,328,211	51,527,963,502
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,856,226,328	25,864,410,722
减：库存股		

其他综合收益	872,417,670	823,945,920
专项储备		
盈余公积	576,189,891	79,102,272
未分配利润	3,605,998,313	7,043,506,089
所有者权益（或股东权益）合计	32,819,442,202	35,719,575,003
负债和所有者权益（或股东权益）总计	119,053,770,413	87,247,538,505

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	36,984,996,227	21,282,704,011
其中：营业收入	36,984,996,227	21,282,704,011
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	30,442,619,471	17,065,614,592
其中：营业成本	23,895,335,231	13,235,232,235
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,195,868,828	1,838,382,479
销售费用	1,014,657,229	665,303,962
管理费用	967,255,881	845,019,279
研发费用		
财务费用	369,502,302	481,676,637
其中：利息费用	402,811,914	693,442,086
利息收入	89,841,392	294,882,425
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,255,059,574	1,156,130,767
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	192,225,707	144,360,336
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19,348,029	298,077,086
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-179,795,533	-85,590,815
资产处置收益（损失以“-”号填列）	769,325	-81,893
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,637,758,151	5,585,624,564
加：营业外收入	177,525,214	20,901,180
减：营业外支出	90,344,014	27,486,720
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,724,939,351	5,579,039,024
减：所得税费用	1,891,012,940	1,419,182,070
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,833,926,411	4,159,856,954
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,833,926,411	4,159,856,954
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,940,600,271	3,941,809,690
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	893,326,140	218,047,264
六、其他综合收益的税后净额	48,471,750	16,492,500
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48,471,750	16,492,500
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收	48,471,750	16,492,500

益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	48,471,750	16,492,500
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	5,882,398,161	4,176,349,454
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	4,989,072,021	3,958,302,190
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	893,326,140	218,047,264
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	552,538,297	1,129,328,721
减：营业成本	315,857,829	722,369,118
税金及附加	48,789,148	86,599,732
销售费用	33,346,838	21,724,853
管理费用	247,613,163	190,369,935
研发费用		
财务费用	711,056,921	69,226,121
其中：利息费用	743,371,888	-525,108,981
利息收入	51,785,093	506,731,674

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	538,801,499	442,068,480
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,051,559	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	46,439,020	465,179,417
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,742,855	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	7,934	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-217,134,294	946,286,859
加：营业外收入	52,460,461	4,341,843
减：营业外支出	113,258	101,000
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-164,787,091	950,527,702
减：所得税费用	-41,196,773	334,950,793
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-123,590,318	615,576,909
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-123,590,318	615,576,909
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	48,471,750	16,492,500
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	48,471,750	16,492,500
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	48,471,750	16,492,500

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-75,118,568	632,069,409
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,272,532,459	29,011,808,358
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	63,311,903	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,446,731,792	2,623,733,286
经营活动现金流入小计	44,782,576,154	31,635,541,644
购买商品、接受劳务支付的现金	25,411,787,684	14,054,627,484
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		

支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,204,910,713	1,288,928,147
支付的各项税费	4,611,364,582	3,569,451,905
支付其他与经营活动有关的现金	2,422,178,932	1,382,753,778
经营活动现金流出小计	33,650,241,911	20,295,761,314
经营活动产生的现金流量净额	11,132,334,243	11,339,780,330
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金	380,019,208	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	139,215,050	136,174,567
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,301,714,715	502,727,141
收到其他与投资活动有关的现金		
取得子公司及其他经营单位收到的现金净额		216,917,527
投资活动现金流入小计	2,820,948,973	855,819,235
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	364,854,545	267,607,415
投资支付的现金	725,284,267	1,603,136,067
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,579,365,781	
支付其他与投资活动有关的现金	9,482,981,098	6,252,835,807
投资活动现金流出小计	28,152,485,691	8,123,579,289
投资活动产生的现金流量净额	-25,331,536,718	-7,267,760,054
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,162,698,326	1,266,732,497
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,162,698,326	1,266,732,497
取得借款收到的现金	11,103,390,367	9,537,834,074
发行债券收到的现金	7,276,400,000	2,644,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	11,798,835,915	2,198,638,017
筹资活动现金流入小计	32,341,324,608	15,647,504,588
偿还债务支付的现金	13,559,723,727	13,368,256,060
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,220,694,750	2,801,433,956
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-	119,000,000

筹资活动现金流出小计	15,780,418,477	16,288,690,016
筹资活动产生的现金流量净额	16,560,906,131	-641,185,428
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	314,886	85,584
五、现金及现金等价物净增加额	2,362,018,542	3,430,920,432
加：期初现金及现金等价物余额	18,116,284,285	14,685,363,853
六、期末现金及现金等价物余额	20,478,302,827	18,116,284,285

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	497,474,538	707,911,588
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	308,350,756	587,022,010
经营活动现金流入小计	805,825,294	1,294,933,598
购买商品、接受劳务支付的现金	148,018,041	279,555,770
支付给职工及为职工支付的现金	123,521,746	149,184,271
支付的各项税费	83,976,410	215,817,398
支付其他与经营活动有关的现金	52,135,394	235,342,759
经营活动现金流出小计	407,651,591	879,900,198
经营活动产生的现金流量净额	398,173,703	415,033,400
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	270,804,840	490,881,748
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110,624,548	48,725,109
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	381,429,388	539,606,857
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187,024,177	64,159,455
投资支付的现金	327,602,996	778,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	18,489,267,683	6,512,782,129
投资活动现金流出小计	19,003,894,856	7,354,941,584
投资活动产生的现金流量净	-18,622,465,468	-6,815,334,727

额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	7,276,400,000	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	12,753,835,046	8,939,014,015
筹资活动现金流入小计	20,030,235,046	10,433,314,015
偿还债务支付的现金	1,231,250,000	227,250,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	621,635,672	1,521,259,741
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,852,885,672	1,748,509,741
筹资活动产生的现金流量净额	18,177,349,374	8,684,804,274
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,646	952
五、现金及现金等价物净增加额	-46,940,745	2,284,503,899
加：期初现金及现金等价物余额	5,939,001,201	3,654,497,302
六、期末现金及现金等价物余额	5,892,060,456	5,939,001,201

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

担保人财务报表

√适用 □不适用

附件二： 担保人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广州越秀集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	56,111,034,092.77	54,084,054,657.21
结算备付金	100,395,631.50	1,365,491,071.26
拆出资金	22,074,630,077.20	32,446,534,681.70
交易性金融资产	24,292,694,646.51	32,644,099,711.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,505,125,664.60	490,994,556.87
衍生金融资产	939,582,017.48	1,211,483,863.56
应收票据	254,136,987.79	164,062,411.48
应收账款	738,862,256.40	1,259,990,058.40
应收款项融资	-	-
预付款项	3,807,047,865.33	5,218,869,191.03
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	31,504,391,786.31	30,693,094,442.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	97,800,195.60	6,850,431,170.19
存货	152,003,139,263.96	103,019,712,410.24
合同资产		
持有待售资产	26,597,706,898.40	11,713,230.66
一年内到期的非流动资产	15,258,786,069.55	11,431,936,088.76
其他流动资产	5,339,900,344.38	4,976,682,572.42
流动资产合计	342,625,233,797.78	285,869,150,117.63
非流动资产：		
发放贷款和垫款	104,589,693,340.80	87,633,428,694.50
债权投资	8,077,780,179.98	811,552,430.67
可供出售金融资产	2,216,566,471.12	1,855,211,592.88

其他债权投资	53,094,437,367.42	40,949,838,394.61
持有至到期投资	-	-
长期应收款	35,973,305,997.36	31,676,150,940.77
长期股权投资	17,907,408,854.41	18,385,519,406.49
其他权益工具投资	1,670,407,410.00	1,858,925,431.20
其他非流动金融资产	63,252,800.00	-
投资性房地产	13,351,075,198.59	14,669,462,926.81
固定资产	8,249,178,591.93	8,060,021,225.24
在建工程	1,653,185,441.07	1,085,339,035.87
生产性生物资产	118,900,007.94	112,961,684.82
油气资产	-	-
使用权资产	986,946,088.99	197,166,314.38
无形资产	36,798,576,182.41	19,355,598,386.00
开发支出	-	-
商誉	3,049,930,827.73	2,994,156,394.73
长期待摊费用	105,581,961.48	228,491,001.04
递延所得税资产	1,479,813,956.72	1,632,220,612.35
其他非流动资产	85,774,377.35	86,165,700.03
非流动资产合计	289,471,815,055.30	231,592,210,172.39
资产总计	632,097,048,853.08	517,461,360,290.02
流动负债：		
短期借款	21,824,098,272.15	17,712,379,702.60
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	1,366,991,312.84
交易性金融负债	-	2,627,767,448.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	1,706,774,868.65	1,076,898,871.52
应付票据	2,593,794,532.68	1,203,826,410.08
应付账款	15,486,448,552.44	12,093,376,512.30
预收款项	2,651,800,591.55	1,583,454,645.26
合同负债	41,964,809,319.00	31,646,841,207.00
卖出回购金融资产款	4,479,877,239.89	14,991,688,244.64
吸收存款及同业存放	146,767,889,703.50	127,391,059,702.39
代理买卖证券款	2,585,194,916.40	7,844,709,236.90
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	1,726,735,219.74	1,223,719,501.98
应交税费	11,509,274,259.14	5,671,032,520.45
其他应付款	35,592,410,296.80	31,067,146,666.01
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债	14,057,215,357.39	-
一年内到期的非流动负债	30,392,883,986.91	20,912,168,147.04
其他流动负债	15,693,937,832.66	10,411,841,966.69
流动负债合计	349,033,144,948.90	288,824,902,096.34
非流动负债：		
保险合同准备金	192,501,971.88	197,623,439.97
长期借款	83,007,795,682.12	63,626,853,403.89
应付债券	71,740,531,439.22	67,549,846,319.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	715,460,022.90	133,142,322.45
长期应付款	4,158,825,956.30	3,689,865,511.31
长期应付职工薪酬		
预计负债	91,342.13	26,533,462.07
递延收益	162,031,437.12	174,919,441.56
递延所得税负债	10,467,010,088.70	8,236,132,171.25
其他非流动负债	1,140,181,847.00	917,816,828.64
非流动负债合计	171,584,429,787.37	144,552,732,900.16
负债合计	520,617,574,736.27	433,377,634,996.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
其他权益工具	14,489,518,869.81	4,993,910,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,495,337,843.16	16,202,686,352.98
减：库存股		
其他综合收益	685,451,622.59	-1,305,989.48
专项储备		
盈余公积	85,860,124.89	-
一般风险准备	189,937,524.24	115,797,196.57
未分配利润	15,850,354,695.59	2,939,575,373.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	45,064,979,130.28	35,519,181,383.63
少数股东权益	66,414,494,986.53	48,564,543,909.89
所有者权益（或股东权益）合计	111,479,474,116.81	84,083,725,293.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	632,097,048,853.08	517,461,360,290.02

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位:广州越秀集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	7,211,779,096.33	2,093,475,424.24
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,500,000,000.00	-
衍生金融资产	-	50,120,000.00
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	24,133,850,912.77	33,143,644,789.96
其中: 应收利息	-	-
应收股利		
存货	-	-
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	396,282,188.70	596,282,188.70
流动资产合计	35,241,912,197.80	35,883,522,402.90
非流动资产:		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	1,537,038,829.34	857,038,829.34
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	2,312,029,184.74	2,312,029,184.74
长期股权投资	32,444,123,278.48	32,376,196,947.69
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	121,632.73	338,653.85
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-

递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	36,293,312,925.29	35,545,603,615.62
资产总计	71,535,225,123.09	71,429,126,018.52
流动负债：		
短期借款	5,399,000,000.00	6,166,320,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	22,282,527.99	33,476,526.96
其他应付款	9,610,982,046.36	23,508,342,763.68
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,285,170,706.45	1,000,000,000.00
其他流动负债	6,999,578,092.24	1,999,271,488.48
流动负债合计	25,317,013,373.04	32,707,410,779.12
非流动负债：		
长期借款	-	1,498,000,000.00
应付债券	19,647,508,675.96	20,224,626,216.88
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,647,508,675.96	21,722,626,216.88
负债合计	44,964,522,049.00	54,430,036,996.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
其他权益工具	14,489,518,869.81	4,993,910,000.00
其中：优先股	10,000,000,000.00	-
永续债	4,489,518,869.81	4,993,910,000.00

资本公积	714,123,430.88	12,584,130,673.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	-	-
盈余公积	85,860,124.89	-
未分配利润	12,682,198.51	-11,847,470,100.37
所有者权益（或股东权益）合计	26,570,703,074.09	16,999,089,022.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计	71,535,225,123.09	71,429,126,018.52

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	58,601,358,142.91	44,820,862,270.51
其中：营业收入	53,032,901,570.77	40,501,876,883.82
利息收入	4,068,949,464.06	2,977,994,492.23
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	1,499,507,108.08	1,340,990,894.46
二、营业总成本	50,085,495,644.12	39,880,051,206.96
其中：营业成本	34,164,670,555.54	25,707,154,338.03
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	686,239.98	12,770,735.84
保单红利支出	-	-
分保费用	854,734.11	492,165.73
税金及附加	4,619,800,445.54	2,491,099,400.49
销售费用	1,520,455,689.99	1,403,414,408.31
管理费用	5,880,921,282.61	5,394,133,717.98
研发费用	197,440,509.02	185,905,432.62
财务费用	3,700,666,187.33	4,685,081,007.96
其中：利息费用	4,703,317,369.52	5,123,918,349.99
利息收入	1,147,741,360.31	536,551,694.26
加：其他收益	98,028,112.94	27,339,850.61
投资收益（损失以“-”号填列）	3,240,477,730.17	2,333,587,544.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	857,568,459.14	976,379,861.67

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	1,024,323.54	2,557,113.78
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	33,591,170.11	756,994,269.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-385,773,345.01	1,260,792.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,420,356,887.74	-853,806,831.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,589,021,210.85	182,298,809.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,671,874,813.65	7,391,042,612.95
加：营业外收入	537,784,618.37	541,693,085.60
减：营业外支出	380,706,498.40	135,239,706.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,828,952,933.62	7,797,495,992.30
减：所得税费用	4,305,278,395.87	2,812,176,867.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,523,674,537.75	4,985,319,124.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,033,728,342.13	5,143,984,827.40
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	489,946,195.62	-158,665,702.85
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,062,729,352.36	2,100,943,551.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,460,945,185.39	2,884,375,573.46
六、其他综合收益的税后净额	706,504,246.37	-380,567,803.75
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	688,420,661.88	-368,626,127.27
1.不能重分类进损益的其他综合收益	642,436.96	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	642,436.96	-
（4）企业自身信用风险公允价值变		

动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	687,778,224.92	-368,626,127.27
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	307,669,378.31	-313,871,750.52
(2) 其他债权投资公允价值变动	6,825,000.00	-414,000.00
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-5,631,798.00	24,257,358.60
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	214,449,970.91	-50,255,912.86
(9) 其他	164,465,673.70	-28,341,822.49
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	18,083,584.49	-11,941,676.48
七、综合收益总额	8,230,178,784.12	4,604,751,320.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,751,150,014.24	1,732,317,423.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	5,479,028,769.88	2,872,433,896.98
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	30,795,679.71	30,362,402.49
减：营业成本	-	-
税金及附加	12,069,771.21	2,032,213.34
销售费用	-	-
管理费用	37,740,447.25	15,431,658.92
研发费用	-	-
财务费用	231,438,713.69	1,020,922,421.54

其中：利息费用	1,581,596,151.79	1,588,959,782.60
利息收入	1,368,159,142.00	646,773,058.48
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	945,870,866.57	108,572,890.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	695,417,614.13	-899,451,000.63
加：营业外收入	163,192,769.58	500,000.12
减：营业外支出	9,134.85	30,128,941.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	858,601,248.86	-929,079,942.01
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	858,601,248.86	-929,079,942.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	858,601,248.86	-929,079,942.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	858,601,248.86	-929,079,942.01
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	70,516,150,276.37	50,828,233,692.99
客户存款和同业存放款项净增加额	19,475,663,152.00	19,613,870,335.10
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	5,248,757,456.34	3,406,689,903.66
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	21,641,578,847.10	-295,462,982.27
收取利息、手续费及佣金的现金	9,903,456,321.55	7,184,219,673.52
拆入资金净增加额	-4,300,000,000.00	500,000,000.00
回购业务资金净增加额	-6,753,972,763.16	-299,755,306.24
代理买卖证券收到的现金净额	1,992,593,686.30	-
收到的税费返还	18,308,269.37	8,022,795.56
收到其他与经营活动有关的现金	15,751,193,397.50	21,830,328,333.47
经营活动现金流入小计	133,493,728,643.37	102,776,146,445.79
购买商品、接受劳务支付的现金	70,140,325,712.82	45,212,085,490.38
客户贷款及垫款净增加额	14,794,062,000.00	14,031,311,666.00

存放中央银行和同业款项净增加额	298,741,800.50	569,062,201.00
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	3,978,002,714.82	3,378,438,623.62
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	4,356,780,539.34	4,138,718,660.06
支付的各项税费	9,097,376,660.03	7,663,970,926.27
支付其他与经营活动有关的现金	4,585,039,102.61	16,649,532,919.05
经营活动现金流出小计	107,250,328,530.12	91,643,120,486.38
经营活动产生的现金流量净额	26,243,400,113.25	11,133,025,959.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,310,375,706.68	7,377,124,006.81
取得投资收益收到的现金	1,127,397,923.24	2,740,782,133.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	183,279,812.21	348,403,952.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,393,467,624.12	1,686,569,292.00
收到其他与投资活动有关的现金	8,702,408,433.73	8,213,409,162.83
投资活动现金流入小计	23,716,929,499.98	20,366,288,548.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,487,564,965.69	610,106,525.31
投资支付的现金	13,755,429,746.12	27,089,816,090.42
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,117,247,152.40	-2,488,973,779.38
支付其他与投资活动有关的现金	34,421,645,509.56	12,800,292,115.30
投资活动现金流出小计	50,781,887,373.77	38,011,240,951.65
投资活动产生的现金流量净额	-27,064,957,873.79	-17,644,952,403.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,655,279,377.32	6,734,069,198.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,645,437,496.00	1,740,159,198.00
取得借款收到的现金	103,917,675,476.67	107,178,349,519.09
发行债券收到的现金	17,715,086,909.64	20,322,274,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,552,975,850.67	3,192,937,908.73
筹资活动现金流入小计	137,841,017,614.30	137,427,630,625.82
偿还债务支付的现金	105,151,659,826.55	101,445,827,785.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,608,439,906.43	8,672,994,440.69
其中：子公司支付给少数股东的	2,128,052,967.03	1,252,313,572.43

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	12,768,989,912.79	6,116,068,567.38
筹资活动现金流出小计	131,529,089,645.77	116,234,890,793.51
筹资活动产生的现金流量净额	6,311,927,968.53	21,192,739,832.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-224,195,900.77	-295,750,362.99
五、现金及现金等价物净增加额	5,266,174,307.22	14,385,063,025.08
加：期初现金及现金等价物余额	77,401,804,655.20	63,016,741,630.12
六、期末现金及现金等价物余额	82,667,978,962.42	77,401,804,655.20

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还	21,431.52	-
收到其他与经营活动有关的现金	49,682,385,484.95	19,307,241,148.99
经营活动现金流入小计	49,682,406,916.47	19,307,241,148.99
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	997,886.58	1,118,465.88
支付的各项税费	99,523,738.02	6,204,785.13
支付其他与经营活动有关的现金	48,237,851,934.28	24,054,748,800.32
经营活动现金流出小计	48,338,373,558.88	24,062,072,051.33
经营活动产生的现金流量净额	1,344,033,357.59	-4,754,830,902.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,215,042,232.70	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	145,166,988.16	108,572,890.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	29,224,990,779.98	22,892,506,315.68
投资活动现金流入小计	32,585,200,000.84	23,002,079,206.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	6,778,419,400.00	858,038,829.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	34,663,471,765.07	22,183,280,801.00

投资活动现金流出小计	41,441,891,165.07	23,041,319,630.34
投资活动产生的现金流量净额	-8,856,691,164.23	-39,240,423.98
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	11,009,841,881.32	4,993,910,000.00
取得借款收到的现金	41,053,375,033.00	28,673,384,932.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,500,000,000.00	4,250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	54,563,216,914.32	37,917,294,932.00
偿还债务支付的现金	37,245,710,000.00	29,920,865,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,230,079,599.57	1,638,653,239.76
支付其他与筹资活动有关的现金	1,804,553,657.85	1,084,372,252.06
筹资活动现金流出小计	41,280,343,257.42	32,643,890,491.82
筹资活动产生的现金流量净额	13,282,873,656.90	5,273,404,440.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,087,821.83	11,991,990.76
五、现金及现金等价物净增加额	5,778,303,672.09	491,325,104.62
加：期初现金及现金等价物余额	1,433,475,424.24	942,150,319.62
六、期末现金及现金等价物余额	7,211,779,096.33	1,433,475,424.24

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告摘要（2019年）

一、重要提示

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

二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
16 穗建 02	136601	上海证券交易所
16 穗建 03	136678	上海证券交易所
16 穗建 04	136679	上海证券交易所
16 穗建 05	136732	上海证券交易所
16 穗建 06	136733	上海证券交易所
18 穗建 01	143854	上海证券交易所
18 穗建 02	143855	上海证券交易所
19 穗专 01	155411	上海证券交易所
19 穗建 01	155436	上海证券交易所
19 穗建 02	155437	上海证券交易所
19 穗建 04	155760	上海证券交易所
20 穗建 01	163304	上海证券交易所

三、公司主要财务数据

单位：100000000 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产	2,160.87	1,536.377	40.65
归属于母公司股东的净资产	460.455	441.6493	4.26
资产负债率（%）	72.46	66.34	9.23
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	369.84996227	212.82704011	73.78
归属于母公司股东的净利润	49.41	39.42	25.34
经营活动产生的现金流量净额	111.32	113.4	-1.83

四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2019年）摘要》之盖章页）



广州市城市建设开发有限公司
2020年4月29日

广州市城市建设开发有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

广州市城市建设开发有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 4
2019 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 - 102



审计报告

普华永道中天审字(2020)第 15026 号
(第一页, 共四页)

广州市城市建设开发有限公司董事会:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了广州市城市建设开发有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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



普华永道中天审字(2020)第 15026 号
(第二页, 共四页)

三、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

普华永道中天审字(2020)第 15026 号
(第三页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

普华永道中天审字(2020)第 15026 号
(第四页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

普华永道中天
会计师事务所 (特殊普通合伙)

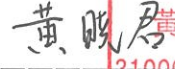
中国·上海市
2020年4月28日



注册会计师


中国注册会计师
林宇鹏
31000072225
林宇鹏

注册会计师


中国注册会计师
黄晓君
310000074523
黄晓君

广州市城市建设开发有限公司

2019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	2019年12月31日 合并	2018年12月31日 合并
流动资产			
货币资金	七(1)	26,162,934,425	23,905,477,379
应收账款	七(2)	67,783,705	50,415,519
预付款项	七(4)	3,542,277,510	5,172,197,991
其他应收款	七(3)	31,912,910,258	38,640,787,692
存货	七(5)	119,316,216,758	65,304,971,976
其他流动资产	七(6)	2,739,694,720	2,421,356,735
流动资产合计		183,741,817,376	135,495,207,292
非流动资产			
存货	七(5)	11,532,543,594	-
可供出售金融资产	七(7)	1,314,926,262	1,250,297,262
长期股权投资	七(8)	5,043,824,994	5,006,843,863
投资性房地产	七(9)	7,901,450,000	9,303,390,000
固定资产	七(10)	1,146,674,537	1,131,653,569
在建工程	七(11)	1,321,333,466	828,989,212
无形资产	七(12)	3,498,662,015	247,605,276
递延所得税资产	七(21)	535,447,239	373,689,572
其他非流动资产	七(1)	50,303,700	-
非流动资产合计		32,345,165,807	18,142,468,754
资产总计		216,086,983,183	153,637,676,046

广州市城市建设开发有限公司

2019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)

负债及所有者权益	附注	2019年12月31日 合并	2018年12月31日 合并
流动负债			
短期借款	七(13)	49,376,263	383,526,064
应付票据	七(14)	1,911,615,651	1,024,670,994
应付账款	七(15)	13,571,596,551	9,737,611,534
预收款项		38,534,422,332	28,992,784,340
应付职工薪酬	七(16)	1,113,516,759	628,443,254
应交税费	七(17)	9,084,774,084	4,195,991,961
其他应付款	七(18)	45,190,711,585	21,915,489,752
一年内到期的非流动负债	七(19)及七(20)	4,305,657,000	4,667,501,875
流动负债合计		113,761,670,225	71,546,019,774
非流动负债			
长期借款	七(19)	19,994,629,753	17,355,243,750
应付债券	七(20)	16,599,880,748	9,420,102,249
递延收益	七(22)	53,829,209	55,623,516
递延所得税负债	七(21)	3,348,276,692	2,518,004,056
其他非流动负债	七(23)	2,817,875,988	1,021,334,131
非流动负债合计		42,814,492,390	30,370,307,702
负债合计		156,576,162,615	101,916,327,476
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	七(24)	21,592,710,400	21,884,383,110
其他综合收益		872,417,670	823,945,920
盈余公积	七(25)	577,597,924	80,510,305
未分配利润	七(26)	21,094,163,723	19,467,480,910
归属于母公司所有者权益合计		46,045,499,717	44,164,930,245
少数股东权益		13,465,320,851	7,556,418,325
所有者权益合计		59,510,820,568	51,721,348,570
负债及所有者权益总计		216,086,983,183	153,637,676,046

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2019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	2019年12月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动资产			
货币资金	十六(5)	5,907,257,779	5,974,557,254
应收账款	十六(1)	1,130,466	820,081
预付款项		5,071,976	1,055,693
其他应收款	十六(2)	78,688,622,523	48,065,073,655
存货		1,287,981,483	1,541,692,451
流动资产合计		85,890,064,227	55,583,199,134
非流动资产			
可供出售金融资产		1,293,264,317	1,228,635,317
长期股权投资	十六(3)	23,999,224,460	22,615,093,707
投资性房地产		7,341,620,000	7,382,770,000
固定资产		88,365,021	90,924,444
在建工程		262,759,952	159,509,156
无形资产		178,472,436	187,406,747
非流动资产合计		33,163,706,186	31,664,339,371
资产总计		119,053,770,413	87,247,538,505

广州市城市建设开发有限公司

2019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)

负债及所有者权益	附注	2019年12月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动负债			
应付票据		18,616,467	20,410,422
应付账款		1,912,115,989	1,975,317,062
预收款项		475,778,023	550,890,127
应付职工薪酬		229,180,055	188,708,656
应交税费		1,630,450,485	1,359,788,412
其他应付款		61,088,052,225	33,197,114,425
一年内到期的非流动负债		100,000,000	1,099,201,875
流动负债合计		65,454,193,244	38,391,430,979
非流动负债			
长期借款		2,937,500,000	3,168,750,000
应付债券		15,763,880,748	8,478,102,249
递延收益	七(22)	53,829,209	55,623,516
递延所得税负债		1,350,200,748	1,398,367,390
其他非流动负债		674,724,262	35,689,368
非流动负债合计		20,780,134,967	13,136,532,523
负债合计		86,234,328,211	51,527,963,502
所有者权益			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		25,856,226,328	25,864,410,722
其他综合收益		872,417,670	823,945,920
盈余公积		576,189,891	79,102,272
未分配利润		3,605,998,313	7,043,506,089
所有者权益合计		32,819,442,202	35,719,575,003
负债及所有者权益总计		119,053,770,413	87,247,538,505

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2019 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	2019 年度 合并	2018 年度 合并
一、营业收入	七(27)	36,984,996,227	21,282,704,011
减：营业成本	七(27)及七(30)	(23,895,335,231)	(13,235,232,235)
税金及附加	七(28)	(4,195,868,828)	(1,838,382,479)
销售费用	七(30)	(1,014,657,229)	(665,303,962)
管理费用	七(30)	(967,255,881)	(845,019,279)
财务费用	七(29)	(369,502,302)	(481,676,637)
其中：利息费用		(402,811,914)	(693,442,086)
利息收入		89,841,392	294,882,425
资产减值损失	七(31)	(179,795,533)	(85,590,815)
加：投资收益	七(32)	1,255,059,574	1,156,130,767
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		192,225,707	144,360,336
公允价值变动收益	七(33)	19,348,029	298,077,086
资产处置损益	七(34)	769,325	(81,893)
二、营业利润		7,637,758,151	5,585,624,564
加：营业外收入	七(35)	177,525,214	20,901,180
减：营业外支出	七(35)	(90,344,014)	(27,486,720)
三、利润总额		7,724,939,351	5,579,039,024
减：所得税费用	七(36)	(1,891,012,940)	(1,419,182,070)
四、净利润		5,833,926,411	4,159,856,954
按经营持续性分类			
持续经营净利润		5,833,926,411	4,159,856,954
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		893,326,140	218,047,264
归属于母公司股东的净利润		4,940,600,271	3,941,809,690
五、其他综合收益的税后净额	七(37)	48,471,750	16,492,500
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		48,471,750	16,492,500
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收益		48,471,750	16,492,500
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		5,882,398,161	4,176,349,454
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,989,072,021	3,958,302,190
归属于少数股东的综合收益总额		893,326,140	218,047,264

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



广州市城市建设开发有限公司

2019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	2019年度 公司	2018年度 公司
一、营业收入	十六(4)	552,538,297	1,129,328,721
减: 营业成本	十六(4)	(315,857,829)	(722,369,118)
税金及附加		(48,789,148)	(86,599,732)
销售费用		(33,346,838)	(21,724,853)
管理费用		(247,613,163)	(190,369,935)
财务费用		(711,056,921)	(69,226,121)
其中: 利息费用		(743,371,888)	(525,108,981)
利息收入		51,785,093	506,731,674
加: 投资收益		538,801,499	442,068,480
其中: 对联营企业和合营企业的投资损失		(9,051,559)	-
公允价值变动收益		46,439,020	465,179,417
资产减值转回		1,742,855	-
资产处置收益		7,934	-
二、营业(亏损)/利润		(217,134,294)	946,286,859
加: 营业外收入		52,460,461	4,341,843
减: 营业外支出		(113,258)	(101,000)
三、(亏损)/利润总额		(164,787,091)	950,527,702
减: 所得税费用		41,196,773	(334,950,793)
四、净(亏损)/利润		(123,590,318)	615,576,909
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(123,590,318)	615,576,909
终止经营净(亏损)/利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额	七(37)	48,471,750	16,492,500
将重分类进损益的其他综合收益的税后净额			
可供出售金融资产公允价值变动收益		48,471,750	16,492,500
六、综合(亏损)/收益总额		(75,118,568)	632,069,409

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2019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	2019年度 合并	2018年度 合并
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		43,272,532,459	29,011,808,358
收到的税费返还		63,311,903	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,446,731,792	2,623,733,286
经营活动现金流入小计		44,782,576,154	31,635,541,644
购买商品、接受劳务支付的现金		(25,411,787,684)	(14,054,627,484)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,204,910,713)	(1,288,928,147)
支付的各项税费		(4,611,364,582)	(3,569,451,905)
支付其他与经营活动有关的现金		(2,422,178,932)	(1,382,753,778)
经营活动现金流出小计		(33,650,241,911)	(20,295,761,314)
经营活动产生的现金流量净额	七(38)	11,132,334,243	11,339,780,330
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		380,019,208	-
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额		139,215,050	136,174,567
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七(38)	2,301,714,715	502,727,141
取得子公司及其他经营单位收到的现金净额		-	216,917,527
投资活动现金流入小计		2,820,948,973	855,819,235
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(364,854,545)	(267,607,415)
投资支付的现金		(725,284,267)	(1,603,136,067)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(17,579,365,781)	-
支付其他与投资活动有关的现金		(9,482,981,098)	(6,252,835,807)
投资活动现金流出小计		(28,152,485,691)	(8,123,579,289)
投资活动使用的现金流量净额		(25,331,536,718)	(7,267,760,054)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		2,162,698,326	1,266,732,497
其中: 子公司吸收的少数股东投资收到的现金		2,162,698,326	1,266,732,497
取得借款收到的现金		11,103,390,367	9,537,834,074
发行债券收到的现金		7,276,400,000	2,644,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		11,798,835,915	2,198,638,017
筹资活动现金流入小计		32,341,324,608	15,647,504,588
偿还债务支付的现金		(13,559,723,727)	(13,368,256,060)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,220,694,750)	(2,801,433,956)
支付其他与筹资活动有关的现金		-	(119,000,000)
筹资活动现金流出小计		(15,780,418,477)	(16,288,690,016)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		16,560,906,131	(641,185,428)
四、汇率变动对现金的影响			
		314,886	85,584
五、现金净变动额			
加: 年初现金余额	七(38)	2,362,018,542	3,430,920,432
		18,116,284,285	14,685,363,853
六、年末现金余额			
	七(38)	20,478,302,827	18,116,284,285

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2019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	2019年度 公司	2018年度 公司
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		497,474,538	707,911,588
收到其他与经营活动有关的现金		308,350,756	587,022,010
经营活动现金流入小计		805,825,294	1,294,933,598
购买商品、接受劳务支付的现金		(148,018,041)	(279,555,770)
支付给职工以及为职工支付的现金		(123,521,746)	(149,184,271)
支付的各项税费		(83,976,410)	(215,817,398)
支付其他与经营活动有关的现金		(52,135,394)	(235,342,759)
经营活动现金流出小计		(407,651,591)	(879,900,198)
经营活动产生的现金流量净额	十六(5)	398,173,703	415,033,400
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金		270,804,840	490,881,748
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		110,624,548	48,725,109
投资活动现金流入小计		381,429,388	539,606,857
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(187,024,177)	(64,159,455)
投资支付的现金		(327,602,996)	(778,000,000)
支付其他与投资活动有关的现金		(18,489,267,683)	(6,512,782,129)
投资活动现金流出小计		(19,003,894,856)	(7,354,941,584)
投资活动使用的现金流量净额		(18,622,465,468)	(6,815,334,727)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		7,276,400,000	1,494,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		12,753,835,046	8,939,014,015
筹资活动现金流入小计		20,030,235,046	10,433,314,015
偿还债务支付的现金		(1,231,250,000)	(227,250,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(621,635,672)	(1,521,259,741)
筹资活动现金流出小计		(1,852,885,672)	(1,748,509,741)
筹资活动产生的现金流量净额		18,177,349,374	8,684,804,274
四、汇率变动对现金的影响			
		1,646	952
五、现金净变动额			
加: 年初现金余额	十六(5)	(46,940,745)	2,284,503,899
		5,939,001,201	3,654,497,302
六、年末现金余额			
	十六(5)	5,892,060,456	5,939,001,201

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司
 2019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	
2018年1月1日年初余额		1,908,610,000	21,884,383,110	807,453,420	80,510,305	16,536,903,108	44,447,498,507
2018年度增减变动额		-	-	-	-	-	-
综合收益总额		-	-	-	-	3,941,809,690	4,159,856,954
净利润	七(37)	-	-	16,492,500	-	-	16,492,500
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	16,492,500	-	-	16,492,500
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	3,941,809,690	4,176,349,454
所有者投入资本		-	-	-	-	-	-
非同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-	-
对所有者的分配	七(26)	-	-	-	-	(1,011,231,888)	(1,011,231,888)
2018年12月31日年末余额		1,908,610,000	21,884,383,110	823,945,920	80,510,305	19,467,480,910	51,721,348,570

广州市城市建设开发有限公司

2019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					少数股东权益	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		
2019年1月1日年初余额		1,908,610,000	21,884,383,110	823,945,920	80,510,305	19,467,480,910	7,556,418,325	51,721,348,570
2019年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润								
其他综合收益	七(37)	-	-	-	-	4,940,600,271	893,326,140	5,833,926,411
综合收益总额合计		-	-	48,471,750	-	-	-	48,471,750
所有者投入和减少资本								
所有者投入资本								
非同一控制下企业合并	九(1)		(291,672,710)					
利润分配								
提取盈余公积					497,087,619	(497,087,619)		
对所有者的分配	七(26)					(2,816,829,839)	(46,527,445)	(2,863,357,284)
2019年12月31日年末余额		1,908,610,000	21,592,710,400	872,417,670	577,597,924	21,094,163,723	13,465,320,851	59,510,820,568

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

2019年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2018年1月1日年初余额		1,908,610,000	25,864,410,722	807,453,420	79,102,272	7,293,217,968	35,952,794,382
2018年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	615,576,909	615,576,909
其他综合收益	七(37)	-	-	16,492,500	-	-	16,492,500
综合收益总额合计		-	-	16,492,500	-	615,576,909	632,069,409
长期股权投资因减少投资自成本法 转为权益法而确认的投资收益		-	-	-	-	145,943,100	145,943,100
利润分配							
对所有者的分配	七(26)	-	-	-	-	(1,011,231,888)	(1,011,231,888)
2018年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,864,410,722	823,945,920	79,102,272	7,043,506,089	35,719,575,003
2019年1月1日年初余额		1,908,610,000	25,864,410,722	823,945,920	79,102,272	7,043,506,089	35,719,575,003
2019年度增减变动额							
综合收益总额							
净亏损		-	-	-	-	(123,590,318)	(123,590,318)
其他综合收益	七(37)	-	-	48,471,750	-	-	48,471,750
综合收益(亏损)总额合计		-	-	48,471,750	-	(123,590,318)	(75,118,568)
同一控制下的吸收合并所确认的净 资产与长期股权投资差额		-	(8,184,394)	-	-	-	(8,184,394)
利润分配							
提取盈余公积		-	-	-	497,087,619	(497,087,619)	-
对所有者的分配	七(26)	-	-	-	-	(2,816,829,839)	(2,816,829,839)
2019年12月31日年末余额		1,908,610,000	25,856,226,328	872,417,670	576,189,891	3,605,998,313	32,819,442,202

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(以下简称“城建开发集团”)与雅康投资有限公司(以下简称“雅康投资”)于 2002 年 8 月 24 日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业。本公司经批准的经营期限为 30 年，注册资本为人民币 163,101.27 万元。

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

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于 2019 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 2020 年 4 月 28 日批准报出。

二 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(“受控主体”)及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》(以下合称“一揽子协议”)，一揽子协议的目的旨在使本公司可以控制及享有各受控主体股东持有受控主体的股权所对应的权益，包括行使对受控主体的控制权，对受控主体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控主体的资产；有权优先收购受控主体的全部股权；受控主体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有拥有投票权等股东权利，也不会从受控主体的股权中取得或收取任何经济利益。由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力，且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排，本公司管理层认为，本公司对受控主体能够实施控制。

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

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

于 2019 年 11 月 8 日，本集团与顶卓公司签署了《终止协议》，终止了关于佛山市南海区越秀地产有限公司(“南海越秀”)的原一揽子协议。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(4) 现金

现金是指库存现金、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，包括应收票据、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。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(c) 确认和计量

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(c) 确认和计量(续)

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

(d) 金融资产减值

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

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

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

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

(6) 应收款项

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

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

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

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

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

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

(8) 长期股权投资

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

(a) 子公司

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

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

(b) 合营企业和联营企业

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业和联营企业(续)

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

(9) 投资性房地产

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

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

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(11) 在建工程

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

(12) 无形资产

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

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 至 70 年平均摊销。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(12) 无形资产(续)

(b) 软件使用权

本集团购买的软件使用权按照实际成本计量，并在预计可使用年限 3 年内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(13) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 借款费用

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

(15) 借款

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 金融负债

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

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

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

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

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

(17) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

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

基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(19) 收入确认

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

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

(a) 房地产销售

房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定有关应收款项可收回时确认。

本集团将已收取但尚未达到收入确认条件的款项计入预收款项，待符合收入确认条件后确认收入。

(b) 提供劳务

本集团提供物业管理、房屋销售中介及装饰工程等劳务/服务，于风险及报酬转移时确认收入。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 政府补助

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

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

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

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

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

(21) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

(23) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(24) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(24) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(25) 分部信息

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

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已按照上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响, 其他修订对本集团和本公司报表的影响列示如下:

(a) 对合并及公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	本集团		本公司	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团及本公司将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目。	应收账款	50,415,519	44,817,884	820,081	607,982
	应收票据及应收账款	(50,415,519)	(44,817,884)	(820,081)	(607,982)
本集团及本公司将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	9,737,611,534	8,856,307,387	1,975,317,062	2,302,491,850
	应付票据	1,024,670,994	47,549,301	20,410,422	-
	应付票据及应付账款	(10,762,282,528)	(8,903,856,688)	(1,995,727,484)	(2,302,491,850)

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断

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。

(a) 重要会计估计及其关键假设

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：

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 投资性房地产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十四(1)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 存货跌价准备

存货的可变现净值是指日常活动中，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。

(v) 可供出售金融资产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估可供出售金融资产的公允价值。评估可供出售金融资产的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十四(1)。

(b) 采用会计政策的关键判断

对一揽子协议下受控主体控制权的判断

控制，是指投资方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。本公司通过签署一揽子协议拥有对受控主体相关活动的权利，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。管理层据此评估认为本公司对一揽子协议下的相关主体能够实施控制(附注二)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
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%	缴纳的增值税税额
教育费附加及地方教育费附加	3%和 2%	缴纳的增值税税额

(a) 根据财政部、国家税务总局分布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32号)，自 2018 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%-16%，2018 年 5 月 1 日前，该业务适用的增值税税率为 5%-17%。

(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

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司

(1) 2019 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
广州市润意房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	50%	51%
杭州金钰房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州越星房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州杭秀房地产开发有限公司(b)	中国	房地产开发	0%	51%
成都越嘉房地产开发经营有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
广州南方智媒产业园有限公司(a)	中国	房地产开发	46%	51%
广州越冠房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州钰杭房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	100%	100%
广州越荣房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	91%	100%
广州敏秀房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	59%	100%
广州市品悦房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	46%	51%
广州市品荟房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	46%	51%
广州市品秀房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	78%	86%
广州市从化区越恒房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	91%	100%
中山越佳房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
苏州东桂房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	48%	60%
广州越东房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	91%	100%
广州越创智数信息科技有限公司(a)	中国	软件和信息技术服务	100%	100%
广州悦秀智讯科技信息咨询有限公司(a)	中国	商务服务	100%	100%
广州越合通房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	46%	51%
广州市晖邦置业有限公司(c)	中国	房地产开发	45%	51%
广州隽业房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	89%	100%
广州宏耀房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	59%	65%
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	100%	100%
广州绿栢房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	36%	100%
广州越秀海樾荟健康管理有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%
广州越之秀健康咨询有限公司(c)	中国	商业服务	100%	100%
中山越翔房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	100%	100%
广州万宏房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	59%	65%
广州东晓实业发展有限公司(c)	中国	商业服务	91%	100%
广州东越实业发展有限公司(c)	中国	商业服务	91%	100%
广州宏睿房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	91%	100%
广州市百正实业投资合伙企业(有限合伙)(b)	中国	投资顾问	0%	100%
广州广胜房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	91%	100%
广州纬信实业发展有限公司(c)	中国	商业服务	91%	100%
广州越仁房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	51%	51%
广州越泓实业发展有限公司(a)	中国	商业服务	100%	100%
广州隽威房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	52%	57%
杭州昭廉投资有限公司(a)	中国	投资顾问	36%	70%

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(1) 2019 年度新纳入合并范围的子公司(续)

	注册地 /主要 经营地	业务性质	持股比例	表决权比例
杭州杭燊房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州杭荣房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州煊秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
杭州越东房地产开发有限公司(b)	中国	房地产开发	0%	100%
杭州钰秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
武汉东秀房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	51%	51%
江门越嘉房地产开发有限公司(c)	中国	房地产开发	100%	100%
长沙康盛房地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%
河南城秀地产开发有限公司(a)	中国	房地产开发	100%	100%

(a) 该等公司为本集团本年度新成立的子公司。

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

(c) 该等公司于 2019 年通过非同一控制下企业合并的方式纳入合并范围。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息

子公司名称	少数股东持股 比例	2019 年度 归属于少数股东的损益	2019 年度 向少数股东支付的股 利	2019 年 12 月 31 日 少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司(“广州宏胜”)	49%	85,297,016	-	2,903,549,369
广州东耀房地产开发有限公司(“广州东耀”)	49%	1,112,770,323	-	1,887,238,340
海南白马建设开发有限公司(“海南白马”)	50%	(55,857,821)	-	353,684,191
广州市品秀房地产开发有限公司(“广州品秀”)	14%	(14,339,146)	-	1,060,245,069
广州市品悦房地产开发有限公司(“广州品悦”)	49%	(26,215,293)	-	602,491,621
广州市品荟房地产开发有限公司(“广州品荟”)	49%	(15,340,140)	-	560,834,616

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2019 年 12 月 31 日						2018 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	13,687,959,737	22,148,355	13,710,108,092	6,704,163,771	1,080,333,362	7,784,497,133	16,234,996,865	12,492,378	16,247,489,243	7,831,466,633	2,664,487,194	10,495,953,827
广州东耀	9,582,436,095	188,717,280	9,771,153,375	4,024,525,060	1,895,121,500	5,919,646,560	15,836,463,282	160,831,154	15,997,294,436	12,364,552,525	2,052,194,938	14,416,747,463
海南白马	19,632,284	4,011,683,475	4,031,315,759	1,902,719,174	1,421,228,203	3,323,947,377	3,398,033,063	647,110,471	4,045,143,534	1,587,592,762	1,638,466,749	3,226,059,511

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 子公司(续)

(2) 重要非全资子公司的相关信息(续)

	2019 年 12 月 31 日						2018 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州品秀	15,557,854,712	3,158,930,947	18,716,785,659	8,668,793,437	2,474,813,339	11,143,606,776	-	-	-	-	-	-
广州品悦	5,811,682,713	4,414,845,812	10,226,528,525	8,703,106,877	293,846,912	8,996,953,789	-	-	-	-	-	-
广州品荟	5,134,912,087	4,501,483,891	9,636,395,978	8,313,946,579	177,888,959	8,491,835,538	-	-	-	-	-	-

	2019 年度				2018 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损)总额	经营活动现金 净流入/(净流出)	营业收入	净(亏损)/利润	综合(亏损)/收益 总额	经营活动现金 净流入/(净流出)
广州宏胜	1,684,953,925	174,075,543	174,075,543	1,050,549,926	1,325,387,921	(48,464,583)	(48,464,583)	810,555,151
广州东耀	9,414,588,661	2,270,959,842	2,270,959,842	5,035,163,869	1,305,276,131	7,958,517	7,958,517	4,388,375,529
海南白马	-	(111,715,641)	(111,715,641)	(176,198,968)	-	(95,734,711)	(95,734,711)	(53,259,489)
广州品秀	-	(102,422,469)	(102,422,469)	2,685,847,703	-	-	-	-
广州品悦	-	(53,500,598)	(53,500,598)	118,192,610	-	-	-	-
广州品荟	-	(31,306,409)	(31,306,409)	(73,481,165)	-	-	-	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	200,445	349,965
银行存款	26,107,075,473	22,880,456,420
其他货币资金	55,658,507	1,024,670,994
	<u>26,162,934,425</u>	<u>23,905,477,379</u>

于 2019 年 12 月 31 日，受到限制的存款及其他货币资金为 5,684,631,598 元 (2018 年 12 月 31 日：5,789,193,094 元)(附注七(38)(d))。

其中，于 2019 年 12 月 31 日，50,303,700 元的定期存款(2018 年 12 月 31 日：80,000,000 元)质押给银行作为 692,666,200 元长期借款(2018 年 12 月 31 日：80,000,000 元)的担保(附注七(19))。其中，于 2019 年 12 月 31 日，该定期存款列示为其他非流动资产(2018 年 12 月 31 日：货币资金)。

(2) 应收账款

	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日
应收账款	<u>59,220,633</u>	本年增加	本年减少	<u>76,588,819</u>
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	-	-	<u>(8,805,114)</u>
	<u>50,415,519</u>			<u>67,783,705</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(续)

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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	61,221,074	80%	-	44,972,782	76%	-
一到二年	5,342,848	7%	-	5,170,154	9%	-
二到三年	1,148,611	1%	-	3,959	-	-
三年以上	8,876,286	12%	(8,805,114)	9,073,738	15%	(8,805,114)
	<u>76,588,819</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>59,220,633</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

于 2019 年 12 月 31 日，应收账款 18,371,701 元(2018 年 12 月 31 日：17,419,821 元)已逾期，基于对客户的财务状况及过往信用记录的分析，未单独计提减值准备。

应收账款按客户类别分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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	2,038,474	3%	(910,336)	4,161,226	7%	(910,336)
物业管理	42,279,005	55%	-	34,736,581	59%	-
装饰工程款	10,813,072	14%	-	1,417,030	2%	-
销售代理费	526,455	1%	-	1,856,367	3%	-
其他	20,931,813	27%	(7,894,778)	17,049,429	29%	(7,894,778)
	<u>76,588,819</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>	<u>59,220,633</u>	<u>100%</u>	<u>(8,805,114)</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(3) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注十(4)(a))(i)	27,224,734,722	33,714,843,649
应收少数股东及其关联方款项(ii)	2,457,896,851	1,387,220,692
保证金和押金	795,592,022	102,672,751
应收第三方拍地款项(iii)	363,475,425	988,208,065
物业专项维修资金	316,080,371	254,824,099
代垫费用	78,689,450	100,827,157
应收处置子公司对价	-	1,450,500,000
其他	676,441,417	641,691,279
	<u>31,912,910,258</u>	<u>38,640,787,692</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>31,912,910,258</u>	<u>38,640,787,692</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应收关联方款项 730,575,907 元(2018 年 12 月 31 日：155,947,816 元)计息且无固定偿还日期。除此之外，其他应收关联方款项均为无利息且无固定到期日的资金往来，本集团可随时要求其偿还该款项。

(ii) 应收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。

(iii) 该款项系本集团与第三方合作拍地支付的款项，无利息且无固定到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(3) 其他应收款(续)

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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	8,355,128,753	26%	-	23,821,321,078	62%	-
一到二年	13,629,788,188	43%	-	9,086,633,869	23%	-
二到三年	6,494,517,502	20%	-	3,173,698,720	8%	-
三年以上	3,433,475,815	11%	-	2,559,134,025	7%	-
	31,912,910,258	100%	-	38,640,787,692	100%	-

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 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。

(4) 预付款项

预付账款账龄分析如下：

账龄	2019 年 12 月 31 日			2018 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	3,510,400,565	99%	-	5,116,829,775	99%	-
一到二年	28,174,977	1%	-	54,371,512	1%	-
二到三年	3,010,711	-	-	776,707	-	-
三年以上	691,257	-	-	219,997	-	-
	3,542,277,510	100%	-	5,172,197,991	100%	-

预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(5) 存货

	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日
成本-			
已完工开发产品	7,987,538,427		12,318,482,558
在建开发产品	<u>57,694,219,402</u>		<u>119,038,411,217</u>
	65,681,757,829		131,356,893,775
		本年计提及转回	本年转销
减：存货跌价准备			
已完工开发产品	<u>(376,785,853)</u>	<u>(179,795,533)</u>	<u>48,447,963</u>
	65,304,971,976		130,848,760,352
减：计入非流动资产的在建开发产品	<u>-</u>		<u>(11,532,543,594)</u>
	<u>65,304,971,976</u>		<u>119,316,216,758</u>

于 2019 年 12 月 31 日，资本化计入在建开发产品的借款利息余额为 3,329,239,528 元 (2018 年 12 月 31 日：2,085,096,400 元)；

2019 年度，本集团资本化计入在建开发产品的借款利息金额为 2,214,749,660 元 (2018 年度：1,165,366,026 元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率为 5.42%(2018 年度：5.11%)。

于 2019 年 12 月 31 日净值为 26,856,214,223 元(2018 年 12 月 31 日：29,501,360,163 元)的存货作为长期借款的抵押物(附注七(19))。

(6) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	892,379,593	917,804,701
预缴营业税	107,581,579	52,737,745
预缴企业所得税	1,259,768,826	842,256,198
预缴增值税	175,375,284	181,544,189
待抵扣进项税额	142,235,665	351,817,243
待认证进项税额	25,562,125	40,720,753
预缴其他税项	136,791,648	34,475,906
	<u>2,739,694,720</u>	<u>2,421,356,735</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
——可供出售权益工具	1,290,028,000	1,225,399,000
以成本计量		
——可供出售权益工具(a)	24,898,262	24,898,262
	<u>1,314,926,262</u>	<u>1,250,297,262</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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业(a)	2,635,770,880	2,885,778,544
联营企业(b)	2,408,054,114	2,121,065,319
	<u>5,043,824,994</u>	<u>5,006,843,863</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	追加投资	变更投资为 子公司	按权益法 调整的净损益	2019 年 12 月 31 日
广州中耀实业投资有限公司	1,381,549,862	-	-	88,949,769	1,470,499,631
广州越禾房地产开发有限公司	459,207,593	-	-	5,551,213	464,758,806
广州广宏房地产开发有限公司	-	200,000,000	-	-	200,000,000
成都人居兴彭置业有限公司	-	97,198,267	-	(628,584)	96,569,683
济南鹏远置业有限公司	98,779,412	-	-	(9,838,342)	88,941,070
苏州屿秀房地产开发有限公司	417,420	77,436,000	-	(1,743,136)	76,110,284
江门越通房地产开发有限公司	-	51,000,000	-	(1,446,607)	49,553,393
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	-	50,000,000	-	(547,001)	49,452,999
江门市滨江房地产开发投资有限公司	50,000,000	-	-	(6,255,470)	43,744,530
深圳市银幸现代养老服务有限公司	59,472,622	-	-	(19,507,502)	39,965,120
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	28,972,915	-	-	(6,051,763)	22,921,152
湖北宏秀房地产开发有限公司	29,092,033	-	-	(9,147,859)	19,944,174
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	14,944,190	-	-	(1,634,152)	13,310,038
广州市晖邦置业有限公司	-	-	-	-	-
(附注九(1)(b))	763,342,497	-	(741,908,801)	(21,433,696)	-
	<u>2,885,778,544</u>	<u>475,634,267</u>	<u>(741,908,801)</u>	<u>16,266,870</u>	<u>2,635,770,880</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

2019 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：

	2018 年 12 月 31 日	追加投资	收到股息	变更投资为 子公司	按权益法 调整的净损益	2019 年 12 月 31 日
广州明睿一号实业投资合伙企业(i)	540,000,000	160,000,000	-	-	-	700,000,000
广州越江房地产开发有限公司	690,225,929	-	-	-	(9,051,559)	681,174,370
广州市昊品房地产有限公司(ii)	244,556,601	-	-	-	(5,813,715)	238,742,886
杭州龙禧房地产开发有限公司	286,221,170	-	(105,000,000)	-	100,398	181,321,568
江门市蓬江区碧桂园房地产开发 有限公司	97,749,091	-	-	-	39,251,449	137,000,540
广州宏轩房地产开发有限公司(i)	44,761,246	-	-	-	62,313,972	107,075,218
广州合锦嘉苑房地产开发有限公 司	16,329,283	84,750,000	-	-	(2,050,124)	99,029,159
武汉康景实业投资有限公司(i)	65,330,425	-	-	-	30,090,978	95,421,403
广州宏嘉房地产开发有限公司(i)	43,453,320	-	-	-	38,805,633	82,258,953
广州璟晖房地产开发有限公司(i)	73,368,265	-	(31,660,000)	-	28,450,476	70,158,741
济南元贺置业有限公司	8,714,600	-	-	-	(1,325,568)	7,389,032
中山市华越宏轩置业发展有限公 司(ii)	-	4,900,000	-	-	1,938	4,901,938
广州碧森房地产开发有限公司	9,344,032	-	-	-	(5,769,348)	3,574,684
广州悦停网络科技有限公司	1,011,357	-	-	-	(1,005,735)	5,622
江门越嘉房地产开发有限公司	-	-	-	(1,960,042)	1,960,042	-
	<u>2,121,065,319</u>	<u>249,650,000</u>	<u>(136,660,000)</u>	<u>(1,960,042)</u>	<u>175,958,837</u>	<u>2,408,054,114</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(续)

- (i) 本集团对武汉康景实业投资有限公司(“武汉康景”)、广州宏嘉房地产开发有限公司(“广州宏嘉”)、广州宏轩房地产开发有限公司(“广州宏轩”)、广州璟晔房地产开发有限公司(“广州璟晔”)、广州碧森房地产开发有限公司(“广州碧森”)、广州明睿一号实业投资合伙企业(“明睿一号”)的表决权比例虽然低于 20%，但是武汉康景董事会 5 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过；广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔的董事会设置均为 6 名董事，其中，本集团任命 1 名，董事会决议需经三分之二或以上董事同意通过；广州碧森的董事会 7 名董事中的 2 名由本集团任命，董事会决议经三分之二以上的董事同意通过；明睿一号的董事会 5 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经五分之三以上的董事同意通过。本集团董事认为本集团能够对上述六家公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对广州市昊品房地产有限公司(“广州昊品”)、中山市华越宏轩置业发展有限公司(“华越宏轩”)的表决权比例为 49%，但广州昊品董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，董事会决议经过半数董事同意通过；华越宏轩董事会 5 名董事中的 2 由本集团任命，董事决议经过半数董事同意通过。本集团董事认为本集团能够对上述两家公司施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (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

2019 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

	2019 年度	2018 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>2,635,770,880</u>	<u>2,885,778,544</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	16,266,870	63,195,490
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>16,266,870</u>	<u>63,195,490</u>
	2019 年度	2018 年度
联营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	<u>2,408,054,114</u>	<u>2,121,065,319</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	175,958,837	81,164,846
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>175,958,837</u>	<u>81,164,846</u>

(9) 投资性房地产

	已完工投资物业
2018 年 12 月 31 日	9,303,390,000
公允价值变动	19,348,029
本年处置	(102,288,029)
本年处置子公司	(1,319,000,000)
2019 年 12 月 31 日	<u>7,901,450,000</u>

于 2019 年 12 月 31 日，净值约为 6,689,900,000 元(2018 年 12 月 31 日：6,650,400,000 元)的投资性房地产作为长期借款的抵押物(附注七(19))。

2019 年度，本集团处置了账面价值 102,288,029 元(2018 年度：85,941,143 元)的投资性房地产，处置收益为 34,952,924 元(2018 年度：4,262,190 元)(附注七(35))。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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				
2018 年 12 月 31 日	1,433,531,566	52,966,130	88,681,941	1,575,179,637
在建工程转入(附注七(11))	55,227,187	-	-	55,227,187
本年购置	6,096,812	1,274,510	23,387,766	30,759,088
非同一控制下企业合并 (附注九(1)(a))	-	-	688,582	688,582
本年处置及报废	-	(6,022,696)	(2,971,952)	(8,994,648)
本年处置子公司	-	(419,827)	(968,831)	(1,388,658)
2019 年 12 月 31 日	<u>1,494,855,565</u>	<u>47,798,117</u>	<u>108,817,506</u>	<u>1,651,471,188</u>
累计折旧				
2018 年 12 月 31 日	(259,251,145)	(44,944,250)	(74,027,446)	(378,222,841)
本年计提	(57,448,865)	(1,866,198)	(10,816,645)	(70,131,708)
本年处置及报废	-	5,680,773	2,109,103	7,789,876
本年处置子公司	-	285,827	785,422	1,071,249
2019 年 12 月 31 日	<u>(316,700,010)</u>	<u>(40,843,848)</u>	<u>(81,949,566)</u>	<u>(439,493,424)</u>
减值准备				
2018 年 12 月 31 日	(65,303,227)	-	-	(65,303,227)
2019 年 12 月 31 日	<u>(65,303,227)</u>	-	-	<u>(65,303,227)</u>
净值				
2019 年 12 月 31 日	<u>1,112,852,328</u>	<u>6,954,269</u>	<u>26,867,940</u>	<u>1,146,674,537</u>
2018 年 12 月 31 日	<u>1,108,977,194</u>	<u>8,021,880</u>	<u>14,654,495</u>	<u>1,131,653,569</u>

2019 年度及 2018 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：

	2019 年度	2018 年度
营业成本	62,372,059	50,562,971
销售费用	166,454	481,681
管理费用	7,593,195	1,690,293
	<u>70,131,708</u>	<u>52,734,945</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(11) 在建工程

工程名称-	2018 年	非同一控制下 企业合并	本年增加	本年转入 固定资产	2019 年
	12 月 31 日				12 月 31 日
酒店工程	828,989,212	-	213,963,484	(55,227,187)	987,725,509
自营公寓 (附注九 (1)(d))	-	317,754,668	15,853,289	-	333,607,957
	<u>828,989,212</u>	<u>317,754,668</u>	<u>229,816,773</u>	<u>(55,227,187)</u>	<u>1,321,333,466</u>

2019年度，本集团资本化计入在建工程的借款利息金额为3,126,557元(2018年度：17,592,330元)；用于确定借款利息资本化的资本化率为年利率5.42%(2018年度：5.11%)。

于2019年12月31日，净值为686,424,547元(2018年12月31日：638,908,424元)的房屋建筑物作为长期借款的抵押物(附注七(19))。

(12) 无形资产

	软件使用权	土地使用权	合计
原价			
2018 年 12 月 31 日	117,825,941	271,180,427	389,006,368
本年购置	77,227,468	-	77,227,468
非同一控制下企业合并 (附注九(1)(c)(d))	-	3,216,177,160	3,216,177,160
2019 年 12 月 31 日	<u>195,053,409</u>	<u>3,487,357,587</u>	<u>3,682,410,996</u>
累计摊销			
2018 年 12 月 31 日	(77,790,183)	(63,610,909)	(141,401,092)
本年摊销	(31,311,833)	(11,036,056)	(42,347,889)
2019 年 12 月 31 日	<u>(109,102,016)</u>	<u>(74,646,965)</u>	<u>(183,748,981)</u>
净值			
2019 年 12 月 31 日	<u>85,951,393</u>	<u>3,412,710,622</u>	<u>3,498,662,015</u>
2018 年 12 月 31 日	<u>40,035,758</u>	<u>207,569,518</u>	<u>247,605,276</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(续)

于 2019 年 12 月 31 日，净值约为 7,287,740 元(2018 年 12 月 31 日：7,287,740 元)的土地使用权作为长期借款的抵押物(附注七(19))。

(13) 短期借款

	币种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	<u>49,376,263</u>	<u>383,526,064</u>

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 4.76%(2018 年 12 月 31 日：4.89%)。

(14) 应付票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	55,658,507	47,652,371
商业承兑汇票	1,855,957,144	977,018,623
	<u>1,911,615,651</u>	<u>1,024,670,994</u>

(15) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	13,165,460,977	9,486,136,151
应付材料款	357,996,993	132,535,737
应付其他款项	48,138,581	118,939,646
	<u>13,571,596,551</u>	<u>9,737,611,534</u>

(16) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,113,516,759	628,443,254
应付设定提存计划(b)	-	-
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>1,113,516,759</u>	<u>628,443,254</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	558,080,185	1,356,229,297	(878,185,079)	1,036,124,403
职工福利费	64,843,046	60,366,859	(53,889,025)	71,320,880
社会保险费	-	55,129,009	(55,129,009)	-
其中：医疗保险费	-	48,431,247	(48,431,247)	-
工伤保险费	-	1,284,620	(1,284,620)	-
生育保险费	-	5,413,142	(5,413,142)	-
住房公积金	-	61,022,479	(61,022,479)	-
工会经费和职工教育经费	-	34,520,900	(34,520,900)	-
其他短期薪酬	5,520,023	37,732,786	(37,181,333)	6,071,476
	<u>628,443,254</u>	<u>1,605,001,330</u>	<u>(1,119,927,825)</u>	<u>1,113,516,759</u>

(b) 设定提存计划

	2019 年度		2018 年度	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	82,094,185	-	72,731,303	-
失业保险费	2,888,703	-	2,239,128	-
	<u>84,982,888</u>	<u>-</u>	<u>74,970,431</u>	<u>-</u>

(c) 应付辞退福利

2019 年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利(2018 年：1,800,593 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交土地增值税	5,606,472,419	3,067,294,881
应交企业所得税	1,231,537,618	764,741,698
未交增值税	1,979,321,973	190,294,457
其他	267,442,074	173,660,925
	<u>9,084,774,084</u>	<u>4,195,991,961</u>

(18) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付关联方(附注十(4)(b))(i)	34,576,148,587	15,748,885,489
应付少数股东及其关联方款项(ii)	4,425,042,352	2,672,426,982
应付股利	3,303,233,772	760,666,211
应付保证金	820,656,884	795,086,545
应付销售中介费	478,147,404	326,447,369
展销诚意金	305,633,595	560,302,872
应付利息	217,368,853	96,151,233
代收业主款项	203,111,510	156,292,022
其他	861,368,628	799,231,029
	<u>45,190,711,585</u>	<u>21,915,489,752</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应付关联方的款项 7,505,536,844 元(2018 年 12 月 31 日：4,635,828,032 元)计息且将于 2020 年还款或无固定偿还日期。除此之外，其他应付关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的资金的往来。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款 1,971,429,167 元(2018 年 12 月 31 日：292,992,930 元)计息且无固定偿还日期。除此之外，其他应付子公司少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的资金往来。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	11,390,560,000	12,095,255,100
保证(b)	3,998,000,000	5,000,000,000
质押(c)	692,666,200	80,000,000
信用借款	8,113,060,553	3,749,288,650
	<u>24,194,286,753</u>	<u>20,924,543,750</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(2,546,840,000)	(1,689,200,000)
保证	(660,000,000)	(1,800,000,000)
质押	(443,666,200)	(80,000,000)
信用借款	(549,150,800)	(100,000)
	<u>19,994,629,753</u>	<u>17,355,243,750</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日，银行抵押借款 11,390,560,000 元系由净值为 6,689,900,000 元的投资性房地产、686,424,547 元的在建工程、净值为 26,856,214,223 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物(于 2018 年 12 月 31 日，银行抵押借款 12,095,255,100 元系由净值为 6,650,400,000 元的投资性房地产、638,908,424 元的在建工程、净值为 29,501,360,163 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物)。
- (b) 于 2019 年 12 月 31 日，银行保证借款 3,898,100,000 元(2018 年 12 月 31 日：4,864,250,000 元)系由越秀地产股份有限公司(“越秀地产”)提供保证；银行保证借款 99,900,000 元(2018 年 12 月 31 日：135,750,000 元)系由城建开发集团提供保证。
- (c) 于 2019 年 12 月 31 日，银行质押借款 692,666,200 元(2018 年 12 月 31 日：80,000,000 元)系由 50,303,700 元(2018 年 12 月 31 日：80,000,000 元)的定期存款作为质押。
- (d) 于 2019 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 5.44%(2018 年 12 月 31 日：5.08%)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 应付债券

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	<u>16,705,880,748</u>	<u>10,518,304,124</u>
减：一年内到期的公开发行公司债券	<u>(106,000,000)</u>	<u>(1,098,201,875)</u>
	<u>16,599,880,748</u>	<u>9,420,102,249</u>

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1701 号文核准，本公司于 2016 年 7 月 31 日发行第一期 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 10 亿元，票面利率为 2.95%，3 年期固定利率，并于 2019 年 7 月 31 日到期归还；品种二发行规模为 20 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.00%，于 2019 年票面利率变更为 3.75%。

于 2016 年 8 月 29 日，本公司发行第二期 30 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 25 亿元，期限为 6 年，票面利率为 2.97%，于 2019 年，票面利率变更为 3.8%；品种二发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.19%，5 年期固定利率。

于 2016 年 9 月 26 日，本公司发行第三期 20 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 15 亿元，期限为 5 年，票面利率为 2.95%，于 2019 年，票面利率变更为 3.6%；品种二发行规模为 5 亿元，期限为 7 年，票面利率为 3.15%，于第五年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2018 年 10 月 22 日，本公司发行 15 亿元公司债券，其中品种一发行规模 8 亿元，票面利率 4.24%，3 年期固定利率；品种二发行规模为 7 亿元，期限为 5 年，票面利率为 4.25%，于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2019 年 5 月 20 日，本公司发行 15 亿元住房租赁专项公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.83%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2019 年 5 月 28 日，本公司发行 25 亿元公司债券，其中品种一发行规模 19.5 亿元，票面利率为 3.85%，3 年期固定利率；品种二发行规模为 5.5 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.93%，于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 应付债券(续)

于 2019 年 8 月 15 日，本公司发行 18 亿元公司债券，期限为 5 年，票面利率为 4.03%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

于 2019 年 9 月 27 日，本公司发行 15 亿元公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.6%。于第三年年末，本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

上述公司债券由越秀集团担保(附注十(3)(i))。

于 2018 年 5 月 4 日，本公司发行物业费资产支持证券 11.50 亿元，其中发行优先级资产支持证券 11.11 亿元，发行次级资产支持证券 0.39 亿元。该次级资产支持证券由本公司认购。年利率为 4.95%至 5.50%，到期日为 2019 年至 2027 年。其中，99,000,000 元于 2019 年到期归还。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(21) 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

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	42,508,507	170,034,027	7,717,491	30,869,963
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	247,013,600	988,054,400	255,333,533	1,021,334,131
可抵扣亏损	227,176,871	908,707,484	191,636,690	766,546,761
成本确认的暂时性差异	549,638,267	2,198,553,068	-	-
	<u>1,084,864,331</u>	<u>4,339,457,320</u>	<u>473,214,800</u>	<u>1,892,859,196</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	145,088,730	-
预计于 1 年后转回的金额	<u>939,775,601</u>	<u>473,214,800</u>
	<u>1,084,864,331</u>	<u>473,214,800</u>

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>1,065,127,172</u>	<u>1,161,464,215</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2021 年	396,059,043	396,059,043
2022 年	407,980,928	407,980,928
2023 年	145,846,275	357,424,244
2024 年	115,240,926	-
	<u>1,065,127,172</u>	<u>1,161,464,215</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(21) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	1,117,840,019	4,471,360,076	1,084,007,557	4,336,030,228
可供出售金融资产公允价值	290,805,890	1,163,223,560	274,648,640	1,098,594,560
存货公允价值变动及其他	2,489,047,875	9,956,191,500	1,258,873,087	5,035,492,344
	<u>3,897,693,784</u>	<u>15,590,775,136</u>	<u>2,617,529,284</u>	<u>10,470,117,132</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	65,447,645		-	
预计于 1 年后转回的金额	<u>3,832,246,139</u>		<u>2,617,529,284</u>	
	<u>3,897,693,784</u>		<u>2,617,529,284</u>	

(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:

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	(549,417,092)	535,447,239	(99,525,228)	373,689,572
递延所得税负债	(549,417,092)	3,348,276,692	(99,525,228)	2,518,004,056

(22) 递延收益

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
政府补助 -		
二沙岛羽毛球场政府拨款	<u>53,829,209</u>	<u>55,623,516</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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 其他非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
递延土地增值税	988,054,400	1,021,334,131
应付关联方(附注十(4)(c))	1,469,104,588	-
应付少数股东款项	360,717,000	-
	<u>2,817,875,988</u>	<u>1,021,334,131</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应付关联方款项 1,469,104,588 元(2018 年 12 月 31 日：无)计息且将于 2022 年及 2023 年到期。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团应付少数股东及其关联方的款项 360,717,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)计息且于 2022 年到期。

(24) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>21,884,383,110</u>	<u>(291,672,710)</u>	<u>21,592,710,400</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年减少	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	<u>21,884,383,110</u>	<u>-</u>	<u>21,884,383,110</u>

(25) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	2019 年 12 月 31 日
储备基金	<u>80,510,305</u>	<u>497,087,619</u>	<u>577,597,924</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年提取	2018 年 12 月 31 日
储备基金	<u>80,510,305</u>	<u>-</u>	<u>80,510,305</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(26) 未分配利润

根据本公司 2019 年董事会决议，本公司向全体股东分配利润 2,816,829,839 元(2018 年：1,011,231,888 元)。根据本公司之子公司武汉越武房地产开发有限公司(“武汉越武”)2019 年股东会决议，武汉越武向全体股东分配利润 89,895,971 元(2018 年：无)，其中，向少数股东分配利润 41,352,147 元；根据本公司之子公司广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司(“仲量联行”)2019 年股东会决议，仲量联行向全体股东分配利润 12,938,246 元(2018 年：无)，其中，向少数股东分配利润 5,175,298 元。

(27) 营业收入和营业成本

	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	33,798,565,358	21,673,224,710	19,330,693,098	11,857,317,784
租金收入	508,062,851	98,272,395	509,911,761	52,398,338
物业管理收入	903,448,297	747,092,705	825,037,114	784,906,149
其他收入	1,774,919,721	1,376,745,421	617,062,038	540,609,964
	<u>36,984,996,227</u>	<u>23,895,335,231</u>	<u>21,282,704,011</u>	<u>13,235,232,235</u>

(28) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度
土地增值税	3,838,640,487	1,536,313,341
城市维护建设税	126,654,906	80,256,678
教育费附加	90,272,954	57,778,973
房产税	83,012,940	83,355,849
其他	57,287,541	80,677,638
	<u>4,195,868,828</u>	<u>1,838,382,479</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(29) 财务费用 – 净额

	2019 年度	2018 年度
利息支出	2,620,688,131	1,858,808,112
减：资本化利息	(2,217,876,217)	(1,165,366,026)
利息费用	402,811,914	693,442,086
减：利息收入	(89,841,392)	(294,882,425)
汇兑损益	34,165,077	63,091,516
手续费	22,366,703	20,025,460
	<u>369,502,302</u>	<u>481,676,637</u>

(30) 费用按性质分类

	2019 年度	2018 年度
土地及建筑成本	20,992,078,320	11,264,978,346
职工薪酬费用	1,689,984,218	1,423,108,580
装饰工程成本	790,922,259	249,272,984
物业管理成本	747,092,705	784,906,149
销售中介费	519,325,712	237,626,638
办公费	217,536,542	102,608,555
业务宣传费	162,276,259	126,866,194
租赁费	120,189,833	74,068,613
专业咨询服务费	119,974,057	67,075,311
折旧和摊销费	112,479,597	84,204,903
物业租赁成本	98,272,395	62,482,319
酒店成本	85,099,571	72,779,627
广告费	78,917,624	61,325,138
监理服务成本	23,817,415	39,979,164
业务招待费	14,013,498	12,121,237
差旅费	13,279,599	11,332,016
运输费	4,976,969	7,467,107
修理及维护费	3,866,488	3,856,108
其他	83,145,280	59,496,487
	<u>25,877,248,341</u>	<u>14,745,555,476</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(31) 资产减值损失

	2019 年度	2018 年度
存货跌价损失(附注七(5))	<u>179,795,533</u>	<u>85,590,815</u>

(32) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
视为处置合营/联营企业的收益 (附注九(1)(b))	765,623,406	548,276,227
往来款利息收入	275,019,208	-
出售子公司取得的收益	22,191,253	463,494,204
按权益法享有或分担的被投资单 位净损益的份额	<u>192,225,707</u>	<u>144,360,336</u>
	<u>1,255,059,574</u>	<u>1,156,130,767</u>

(33) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度
投资性房地产(附注七(9))	<u>19,348,029</u>	<u>298,077,086</u>

(34) 资产处置损益

	2019 年度	2018 年度
固定资产处置收益/(损失)	<u>769,325</u>	<u>(81,893)</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度
处置投资性房地产收益(附注七(9))	34,952,924	4,262,190
违约金收入	103,565,011	-
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益(附注九(1)(a))	4,133,143	-
其他	34,874,136	16,638,990
	<u>177,525,214</u>	<u>20,901,180</u>

(b) 营业外支出

	2019 年度	2018 年度
赔偿款支出	46,138,660	22,085,384
捐赠支出	23,500,000	51,734
罚款支出	7,486,641	2,163,103
计划生育奖励款支出	4,965,416	2,350,838
其他	8,253,297	835,661
	<u>90,344,014</u>	<u>27,486,720</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
当期所得税	2,548,885,655	1,253,618,265
递延所得税	(657,872,715)	165,563,805
	<u>1,891,012,940</u>	<u>1,419,182,070</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：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	<u>7,724,939,351</u>	<u>5,579,039,024</u>
按适用税率计算的所得税费用	1,931,234,838	1,374,145,063
非应纳税收入	(243,200,939)	(36,090,084)
不可扣除的成本、费用和损失	174,168,810	5,945,186
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	(14,174,156)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	28,810,231	89,356,061
所得税费用	<u>1,891,012,940</u>	<u>1,419,182,070</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(37) 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

	2019年度		
	税前金额	所得税	税后净额
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	64,629,000	(16,157,250)	48,471,750
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>64,629,000</u>	<u>(16,157,250)</u>	<u>48,471,750</u>
	2018年度		
	税前金额	所得税	税后净额
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	21,990,000	(5,497,500)	16,492,500
减：其他综合收益当期转入损益	-	-	-
其他综合收益合计	<u>21,990,000</u>	<u>(5,497,500)</u>	<u>16,492,500</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(38) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净利润	5,833,926,411	4,159,856,954
加：资产减值损失	179,795,533	85,590,815
计提的固定资产折旧	70,131,708	52,734,945
无形资产摊销	42,347,889	31,469,958
投资收益	(1,255,059,574)	(1,156,130,767)
公允价值变动收益	(19,348,029)	(298,077,086)
取得子公司的投资成本小于取得投资 时应享有被投资单位可辨认净资产 公允价值产生的收益	(4,133,143)	-
资产处置(收益)/损失	(769,325)	81,893
处置投资性房地产收益	(34,952,924)	(4,262,190)
财务费用	436,976,991	756,533,602
递延税款变动	(657,872,715)	165,563,805
存货的增加	(4,937,003,380)	(373,042,225)
经营性应收项目减少/(增加)	2,427,966,852	(3,416,640,986)
经营性应付项目增加	9,050,327,949	11,336,101,612
经营活动产生的现金流量净额	<u>11,132,334,243</u>	<u>11,339,780,330</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(38) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大经营活动

	2019 年度	2018 年度
以银行承兑汇票支付的存货采购款	55,658,507	47,652,371
以商业承兑汇票支付的存货采购款	1,855,957,144	977,018,623
	<u>1,911,615,651</u>	<u>1,024,670,994</u>

(c) 现金净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	20,478,302,827	18,116,284,285
减：现金的年初余额	<u>(18,116,284,285)</u>	<u>(14,685,363,853)</u>
现金净增加额	<u>2,362,018,542</u>	<u>3,430,920,432</u>

(d) 现金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	26,162,934,425	23,905,477,379
减：受到限制的存款(i)	(5,628,973,091)	(4,764,522,100)
受到限制的其他货币资金(ii)	<u>(55,658,507)</u>	<u>(1,024,670,994)</u>
现金年末余额	<u>20,478,302,827</u>	<u>18,116,284,285</u>

(i) 受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金及质押借款的定期存款。

(ii) 受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(38) 现金流量表附注(续)

(e) 处置子公司收到的现金净额

(i) 于 2019 年 12 月 6 日，本集团将持有的南海越秀 100% 的股权受让予本集团之联营公司广州悦锦咨询有限公司(“广州悦锦”)。处置日有关信息列示如下：

	金额
处置价格	355,361,000
处置收到的现金	-
减：南海越秀持有的现金	(18,966,142)
处置支出的现金净额	<u>(18,966,142)</u>

2019 年度处置南海越秀于处置日的净资产

	处置日
流动资产	300,129,417
非流动资产	1,319,317,409
流动负债	(1,286,454,760)
非流动负债	-
净资产	<u>332,992,066</u>

(ii) 于 2018 年 12 月 21 日，本公司以 2,697,500,000 元的对价将其持有的广州市越汇房地产有限公司(“广州越汇”)77.79% 的股权受让予广州嘉创经济信息咨询有限公司(“广州嘉创”)。其中，2,320,680,857 元的对价于 2019 年收回。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

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

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 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	33,798,565,358	508,062,851	903,448,297	1,774,919,721	-	36,984,996,227
分部间交易收入	-	49,160,658	271,084,158	1,125,297,320	(1,445,542,136)	-
对外交易成本	(21,673,224,710)	(98,272,395)	(747,092,705)	(1,376,745,421)	-	(23,895,335,231)
分部间交易成本	-	(10,742,759)	(136,568,636)	(951,228,333)	1,098,539,728	-
税金及附加	(3,970,276,646)	(62,988,971)	(5,401,039)	(157,202,172)	-	(4,195,868,828)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(33))	-	19,348,029	-	-	-	19,348,029
资产减值损失(附注七(31))	(179,795,533)	-	-	-	-	(179,795,533)
分部业绩	7,975,268,469	404,567,413	285,470,075	415,041,115	(347,002,408)	8,733,344,664
未分配收入						1,241,128,406
未分配费用						(2,128,788,904)
经营利润						7,845,684,166
利息收入(附注七(29))						89,841,392
利息支出(附注七(29))						(402,811,914)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(32))						192,225,707
利润总额						7,724,939,351
所得税费用(附注七(36))						(1,891,012,940)
净利润						5,833,926,411
折旧费和摊销费	(110,365,917)	-	(1,534,616)	(579,064)		(112,479,597)
分部资产	186,376,703,297	7,901,450,000	1,261,043,256	3,336,865,091		198,876,061,644
其中：						
对联营公司的投资	1,026,874,122	681,174,370	-	700,005,622		2,408,054,114
对合营公司的投资	2,595,805,760	-	-	39,965,120		2,635,770,880
未分配资产						13,935,779,580
递延所得税资产						535,447,239
其他流动资产						2,739,694,720
总资产						216,086,983,183
非流动资产增加额(i)	203,265,478	-	13,308,047	121,229,804		337,803,329
分部负债	151,334,220,578	308,372,780	2,199,089,691	2,051,102,956		155,892,786,005
未分配负债						683,376,610
总负债						156,576,162,615

(i) 非流动资产不包括存货、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

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 分部信息(续)

(a) 2018 年度及 2018 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	19,330,693,098	509,911,761	825,037,114	617,062,038	-	21,282,704,011
分部间交易收入	-	34,037,709	165,898,303	879,536,108	(1,079,472,120)	-
对外交易成本	(11,857,317,784)	(52,398,338)	(784,906,149)	(540,609,964)	-	(13,235,232,235)
分部间交易成本	-	(2,285,714)	(128,299,373)	(675,092,425)	805,677,512	-
税金及附加	(1,693,642,602)	(61,195,933)	(5,893,167)	(77,650,777)	-	(1,838,382,479)
投资性房地产之公允价值变动收益(附注七(33))	-	298,077,086	-	-	-	298,077,086
资产减值损失(附注七(31))	(85,590,815)	-	-	-	-	(85,590,815)
分部业绩	5,694,141,897	726,146,571	71,836,728	203,244,980	(273,794,608)	6,421,575,568
未分配收入						1,032,671,611
未分配费用						(1,621,008,830)
经营利润						5,833,238,349
利息收入(附注七(29))						294,882,425
利息支出(附注七(29))						(693,442,086)
对联营企业和合营企业投资收益(附注七(32))						144,360,336
利润总额						5,579,039,024
所得税费用(附注七(36))						(1,419,182,070)
净利润						4,159,856,954
折旧费和摊销费	(78,719,106)	(320,631)	(2,141,571)	(3,023,595)		(84,204,903)
分部资产	120,946,441,954	9,303,390,000	945,610,401	4,660,635,299		135,856,077,654
其中：						
对联营公司的投资	2,060,565,610	-	-	60,499,709		2,121,065,319
对合营公司的投资	2,811,361,731	-	-	74,416,813		2,885,778,544
未分配资产						14,986,552,085
递延所得税资产						373,689,572
其他流动资产						2,421,356,735
总资产						153,637,676,046
非流动资产增加额(i)	156,502,185	-	6,294,000	2,947,000		165,743,185
分部负债	97,074,529,494	241,150,883	2,083,579,120	1,764,670,258		101,163,929,755
未分配负债						752,397,721
总负债						101,916,327,476

(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。

2019 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(2018 年度：无)。于 2019 年 12 月 31 日，本集团无位于其他国家的非流动资产(2018 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

2019 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) 收购广州品秀

于 2019 年 2 月 27 日，越秀地产与广州地铁集团有限公司(“广州地铁”)之子公司广州地铁投融资(香港)有限公司(“广州地铁投融资”)订立有条件认购协议(“认购协议”)。据此，广州地铁投融资按每股 2.00 港元的认购价认购 3,080,973,807 股的股份(“认购股份”)，总对价约为 61.62 亿港元(约相当于人民币 52.76 亿元)，发行股份当日越秀地产被收购的股份的公允价值约为 49.84 亿元，低于认购对价约 2.92 亿元。

与此同时，本集团分别与越秀集团、越秀集团之子公司东纬有限公司(“东纬公司”)及广州地铁订立一组收购协议(“收购协议”)，据此，本集团同意直接或间接收购广州品秀合计 86%的股权，并同意接受越秀集团及广州地铁的股东借款的转让。完成上述认购协议为该收购协议的前提条件。

于 2019 年 4 月 11 日，本集团取得广州品秀的控制权。因此，广州品秀成为本公司的非全资子公司。

合并成本(包括股权转让对价及发行股份对价)-

股权转让对价	748,823,793
债权转让对价	13,332,859,476
资本溢价	<u>(291,672,710)</u>
合并成本合计	13,790,010,559
减：取得的可辨认净资产公允价值	<u>(13,794,143,702)</u>
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益(附注七(35))	<u>(4,133,143)</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 收购广州品秀(续)

广州品秀于购买日的资产、负债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	2018 年 12 月 31 日
货币资金	417,916,033	417,916,033	274,339,531
其他应收款	41,089,206	41,089,206	17,069,910
存货	16,571,000,000	15,537,819,021	15,253,591,975
固定资产	688,582	688,582	490,508
递延所得税资产	-	138,229,210	104,187,917
应付票据	(84,179,634)	(84,179,634)	(30,877,497)
应付账款	(117,976,049)	(117,976,049)	(83,130,882)
应付职工薪酬	-	-	(2,062,012)
其他应付款	(463,798,001)	(463,798,001)	(197,269,380)
其他非流动负债	(1,937,155,514)	(1,937,155,514)	(1,937,155,514)
递延所得税负债	(446,448,891)	-	-
净资产	13,981,135,732	13,532,632,854	13,399,184,556
减：少数股东权益	(186,992,030)	(124,203,645)	(139,633,881)
取得的净资产	13,794,143,702	13,408,429,209	13,259,550,675

以现金支付的对价	14,081,683,269
减：取得的被收购子公司的现金	(417,916,033)
取得子公司支付的现金净额	13,663,767,236

广州品秀自购买日至 2019 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(108,089,852)
经营活动现金流量	2,685,847,703
现金流量净额	371,977,157

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 收购广州市晖邦置业有限公司

于 2019 年 4 月 26 日，本集团与广州绿地房地产开发有限公司(“广州绿地”)订立股东表决权让渡协议，广州绿地无偿向本集团转让广州市晖邦置业有限公司(“广州晖邦”)1%的股东表决权。此项交易已于 2019 年 4 月 30 日完成。

表决权转让完成后，本集团于广州晖邦的最高权力机构股东大会的表决权自 50%增至 51%，股东会决议需经过半数同意通过。因此，广州晖邦成为本公司的非全资子公司。

合并成本-

于合营企业的投资	741,908,801
减：取得的可辨认净资产的公允价值	(1,507,532,207)
视为处置合营企业的收益(附注七(32))	<u>(765,623,406)</u>

广州晖邦于购买日的资产、负债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	2018 年 12 月 31 日
货币资金	688,783,493	688,783,493	646,220,548
预付款项	23,923,057	23,923,057	-
其他应收款	2,600,546,465	2,600,546,465	2,271,831,554
存货	5,707,700,000	3,666,054,444	3,445,195,522
其他流动资产	471,619,884	471,619,884	413,351,633
应付账款	(293,581)	(293,581)	(298,786)
预收款项	(5,561,763,727)	(5,561,763,727)	(4,845,000,027)
应交税费	(1,958,662)	(1,958,662)	(14,042,660)
其他应付款	(33,093,771)	(33,093,771)	(20,572,790)
长期借款	(370,000,000)	(370,000,000)	(370,000,000)
递延所得税负债	(510,398,744)	-	-
净资产	<u>3,015,064,414</u>	<u>1,483,817,602</u>	<u>1,526,684,994</u>
减：少数股东权益	(1,507,532,207)	(741,908,801)	(763,342,497)
取得的净资产	<u>1,507,532,207</u>	<u>741,908,801</u>	<u>763,342,497</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 收购广州市晖邦置业有限公司(续)

以现金支付的对价	-
减：取得的被收购子公司的现金	(688,783,493)
取得子公司收到的现金净额	<u>(688,783,493)</u>

广州晖邦自购买日至 2019 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	5,769,609,838
净利润	100,584,246
经营活动现金流量	(23,787,590)
现金流量净额	(369,361,943)

(c) 收购广州东越实业发展有限公司

于 2019 年 9 月 10 日，本集团与广州东越实业发展有限公司(“东越公司”)之母公司东纬公司订立股权转让协议。据此，东纬公司向本集团出售其持有的东越公司的 100% 股权。此外，本集团同意接受越秀集团对东越公司及其子公司广州品悦的股东借款的转让。

此项交易已于 2019 年 10 月 23 日完成。股权转让完成后，本集团持有东越公司的 100% 股权，即间接持有广州品悦的 51% 股权。因此，东越公司及广州品悦成为本集团的非全资子公司。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(c) 收购广州东越实业发展有限公司(续)

合并成本(包括股权转让及债权转让的对价)-

股权转让对价	71,642,000
债权转让对价	4,790,671,648
减：取得的可辨认净资产公允价值	<u>(4,862,313,648)</u>
商誉	<u>-</u>

东越公司于购买日的资产、负债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	2018 年 12 月 31 日
货币资金	555,342,575	555,342,575	-
存货	7,446,036,490	7,283,072,490	-
其他应收款	7,107,175	7,107,175	-
无形资产	1,809,964,337	1,718,884,337	-
应付账款	(63,276,367)	(63,276,367)	-
应付职工薪酬	(57,047)	(57,047)	-
其他应付款	(4,043,936,520)	(4,043,936,520)	-
递延所得税负债	(220,160,081)	(156,649,081)	-
净资产	<u>5,491,020,562</u>	<u>5,300,487,562</u>	-
减：少数股东权益	(628,706,914)	(535,345,744)	-
取得的净资产	<u>4,862,313,648</u>	<u>4,765,141,818</u>	-
以现金支付的对价			4,862,313,648
减：取得的被收购子公司的现金			<u>(555,342,575)</u>
取得子公司支付的现金净额			<u>4,306,971,073</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(c) 收购广州东越实业发展有限公司(续)

东越公司自购买日至 2019 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(51,401,262)
经营活动现金流量	118,192,610
现金流量净额	118,135,383

(d) 收购广州纬信实业发展有限公司

于 2019 年 9 月 10 日，本集团与广州纬信实业发展有限公司(“纬信公司”)之母公司东纬公司订立股权转让协议。据此，东纬公司向本集团出售纬信公司的 100% 股权。此外，本集团同意接受越秀集团对纬信公司及其子公司广州品荟的股东借款的转让。

此项交易已于 2019 年 10 月 23 日完成。股权转让完成后，本集团持有纬信公司的 100% 股权，即间接持有广州品荟的 51% 股权。因此，纬信公司及广州品荟成为本集团的非全资子公司。

合并成本(包括股权转让及债权转让的对价)-

股权转让对价	56,403,000
债权转让对价	3,957,462,413
减：取得的可辨认净资产公允价值	<u>(4,013,865,413)</u>
商誉	<u>-</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(d) 收购广州纬信实业发展有限公司(续)

纬信公司于购买日的资产、负债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	2018 年 12 月 31 日
货币资金	514,679,788	514,679,788	-
存货	7,285,033,345	7,171,184,345	-
其他应收款	1,814,202	1,814,202	-
在建工程	317,754,180	317,754,180	-
无形资产	1,406,212,823	1,380,865,823	-
应付账款	(1,518,191,238)	(1,518,191,238)	-
应付职工薪酬	(25,366)	(25,366)	-
其他应付款	(3,271,232,228)	(3,271,232,228)	-
递延所得税负债	(146,005,337)	(111,206,337)	-
净资产	4,590,040,169	4,485,643,169	-
减：少数股东权益	(576,174,756)	(525,020,226)	-
取得的净资产	4,013,865,413	3,960,622,943	-
以现金支付的对价			4,013,865,413
减：取得的被收购子公司的现金			(514,679,788)
取得子公司收到的现金净额			3,499,185,625

纬信公司自购买日至 2019 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(29,241,925)
经营活动现金流量	(73,481,165)
现金流量净额	(73,509,719)

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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

(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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
雅康投资	1 美元	1 美元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
雅康投资	95%	95%

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀融资租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产	受同一最终控股公司控制
栢盈国际集团有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云耀实业有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隽景一号房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
广州隽景经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州康赛经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州联秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高亚经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
庆和投资有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
建荣国际发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州证券股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州体育大厦有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市佰城投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	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

2019 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
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛康景实业有限公司	受同一最终控股公司控制
祥港发展有限公司	受同一最终控股公司控制
远大国际有限公司	受同一最终控股公司控制
千翔国际有限公司	受同一最终控股公司控制
大丰投资有限公司	受同一最终控股公司控制
长兴国际企业有限公司	受同一最终控股公司控制
中信证券华南股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祺晋建设有限公司	受同一最终控股公司控制
广州造纸集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
济南鹏远置业有限公司	本集团的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	本集团的合营公司
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	本集团的合营公司
广州广宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的合营公司
江门越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉康景	本集团的联营公司
广州越璟房地产开发有限公司	本集团的联营公司
深圳鹏跃房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉	本集团的联营公司
广州宏轩	本集团的联营公司

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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
广州昊品	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越汇	本集团的联营公司
广州悦锦	本集团的联营公司
广州嘉创	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州地铁	对本集团有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
深圳联新投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东之关联方
武汉越秀地产开发有限公司	附注 1
杭州越辉房地产开发有限公司	附注 1
广州越秀城建国际金融中心有限公司	附注 1
柏达投资有限公司	附注 1
京澳有限公司	附注 1
金峰有限公司	附注 1
福达地产投资有限公司	附注 1
富成管理有限公司	附注 1
广州秀江实业发展有限公司	附注 1
杭州星日房地产开发有限公司	附注 1
金鹰基金管理有限公司	附注 1
广州资产管理有限公司	附注 1
广州晖邦	附注 2
广州宏睿房地产开发有限公司	附注 3
广州宏耀房地产开发有限公司	附注 3
广州万宏房地产开发有限公司	附注 3
江门越嘉房地产开发有限公司	附注 3
杭州杭荣房地产开发有限公司	附注 3
杭州钰杭房地产开发有限公司	附注 3

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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
广州隽业房地产开发有限公司	附注 3
广州宏胜	附注 4
南海越秀	附注 5
广州品秀	附注九(1)(a)

附注 1: 截止至 2019 年 12 月 31 日, 该等公司由越秀集团部分及间接持有, 并受其重大影响。

附注 2: 该公司原为本集团之合营公司, 自 2019 年 4 月 30 日起成为本集团之子公司(附注九(1)(b))。

附注 3: 该等公司原为本集团之联营公司, 自 2019 年起成为本集团之子公司。

附注 4: 该公司原为本集团之联营公司, 自 2018 年 6 月 6 日起成为本集团之子公司。

附注 5: 该公司原为本集团之子公司, 自 2019 年 12 月 6 日起成为本集团之联营公司。

(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

	2019 年度	2018 年度
越秀地产(中国)有限公司	<u>18,113,447</u>	<u>24,502,559</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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)

(c) 租赁费用/收入

	2019 年度	2018 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	42,806,884	75,940,855
杭州越辉房地产开发有限公司	6,125,972	-
武汉越秀地产开发有限公司	1,450,429	-
广州造纸集团有限公司	287,129	-
	<u>50,670,414</u>	<u>75,940,855</u>

	2019 年度	2018 年度
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	12,417,640	11,177,458
广州越秀融资租赁有限公司	9,960,739	10,135,722
金鹰基金管理有限公司	8,593,848	9,593,417
广州资产管理有限公司	8,197,002	6,369,180
广州证券股份有限公司	1,868,450	1,914,293
广州品秀	-	433,153
	<u>41,037,679</u>	<u>39,623,223</u>

(d) 利息收入

	2019 年度	2018 年度
杭州星日房地产开发有限公司	212,626,180	-
越秀地产	22,759,110	-
创兴银行有限公司	19,377,624	8,694,918
成都人居兴彭置业有限公司	7,494,610	-
济南鹏远置业有限公司	4,237,616	2,423,887
广州宏胜	-	38,953,896
富成管理有限公司	-	18,354,020
	<u>266,495,140</u>	<u>68,426,721</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 利息支出

	2019 年度	2018 年度
广州地铁	133,935,124	-
深圳安创投资管理有限公司	65,639,304	134,058,948
广州联衡置业有限公司	44,747,215	58,389,659
深圳联新投资管理有限公司	39,984,000	555,333
广州越投商业保理有限公司	31,110,466	-
越秀集团	20,634,419	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	19,983,498	22,999,567
越秀地产	19,917,675	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,644,094	1,598,439
广州宏嘉	6,312,087	-
创兴银行有限公司	4,907,747	1,982,235
广州璟晔	4,171,050	-
广州宏轩	3,097,682	-
	<u>404,084,361</u>	<u>219,584,181</u>

(f) 处置投资性房地产的对价

	2019 年度	2018 年度
福达地产投资有限公司	54,285,714	-
金峰有限公司	39,047,619	-
城建开发集团	-	30,441,429
	<u>93,333,333</u>	<u>30,441,429</u>

(g) 处置子公司的对价

	2019 年度	2018 年度
广州悦锦	355,361,000	-
广州嘉创	-	2,697,544,000
广州秀江实业发展有限公司	-	590,000,000
	<u>355,361,000</u>	<u>3,287,544,000</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(h) 提供和接受资金

2019 年度及 2018 年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中，支付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及支付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)。

(i) 担保

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
提供担保-		
广州中耀实业投资有限公司	700,000,000	900,000,000
广州绿嵘房地产开发有限公司	494,834,000	299,880,000
广州碧臻房地产开发有限公司	480,093,600	480,093,600
湖北宏秀房地产开发有限公司	360,000,000	-
广州晖邦	-	450,000,000
	<u>2,034,927,600</u>	<u>2,129,973,600</u>

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团向关联方提供的最高担保额度为 2,034,927,600 元(2018 年 12 月 31 日：2,129,973,600 元)，其中已使用额度为 1,006,784,300 元(2018 年 12 月 31 日：1,198,188,000 元)，剩余额度为 1,028,143,300 元(2018 年 12 月 31 日：931,785,600 元)。

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
接受担保-		
越秀集团	14,166,393,031	9,777,304,124
越秀地产	1,907,590,500	4,864,250,000
城建开发集团	90,409,500	135,750,000
	<u>16,164,393,031</u>	<u>14,777,304,124</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额

(a) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
武汉康景	4,951,719,485	7,523,804,828
广州隽景经济信息咨询有限公司	2,620,360,000	1,170,360,000
雅康投资	2,471,914,696	2,472,061,512
庆和投资有限公司	2,320,680,857	-
顶卓公司	2,140,628,210	1,785,267,210
栢盈国际集团有限公司	1,845,451,044	1,845,451,044
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	1,415,741,094	-
武汉东雄置业发展有限公司	1,337,435,688	1,413,446,250
深圳安创投资管理有限公司	1,077,522,122	1,885,200,000
杭州星日房地产开发有限公司(i)	863,645,495	1,239,457,850
城市建设开发集团(中国)有限公司	756,948,987	755,527,125
青岛祥锦房地产开发有限公司	676,603,102	851,203,102
广州越禾房地产开发有限公司	546,488,165	545,138,753
济南元贺置业有限公司	510,932,400	573,248,910
桐乡市安豪投资管理有限公司	465,500,000	897,500,000
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	397,750,000	-
广州汇企房地产开发有限公司	373,999,080	373,999,080
江门市滨江房地产开发投资有限公司	350,074,375	262,610,000
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
青岛康景实业有限公司	210,000,000	-
广州越璟房地产开发有限公司	180,000,000	-
安达投资有限公司	166,670,528	162,802,836
湖北宏秀房地产开发有限公司	144,082,404	360,949,574
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	98,115,000	98,115,000
广州广宏房地产开发有限公司	91,961,088	-
广州碧臻房地产开发有限公司	82,675,029	413,971,029
广州越汇	82,673,416	82,673,416
成都人居兴彭置业有限公司(ii)	82,415,463	-
广州昊品	74,447,333	98,947,333
广州力超经济信息咨询有限公司	71,411,000	71,401,000
越秀地产(香港)有限公司	62,189,631	61,210,631
广州康赛经济信息咨询有限公司	50,110,000	50,110,000
广州联秀经济信息咨询有限公司	50,100,000	50,100,000
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,018,000	50,010,000
深圳联新投资管理有限公司	49,980,000	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
广州市联威城市房产有限公司	28,140,990	28,133,490
济南鹏远置业有限公司(iii)	28,013,190	155,947,816
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	26,781,996	17,825,996
杭州越荣房地产开发有限公司	25,848,363	14,583,590
青岛云耀实业有限公司	25,000,000	-
青岛云佳房地产开发有限公司	23,188,493	208,770,000
祥港发展有限公司	22,376,146	-
广州钜熹经济信息咨询有限公司	20,001,000	20,001,000
江门越通房地产开发有限公司	19,665,448	-
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	15,000,000	99,750,000
广州隼景一号房地产开发有限公司	15,000,000	5,000,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司	14,061,076	9,537,220
深圳鹏跃房地产开发有限公司	11,219,800	-
广州耀恒房地产开发有限公司	10,300,000	-
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	10,022,000	10,002,000
广州市祥发房地产有限公司	8,404,147	8,471,040
青岛东耀房地产开发有限公司	6,519,261	72,996,024
广州越隆经济信息咨询有限公司	4,015,000	4,010,000
广州祥荷房地产开发有限公司	2,506,553	2,506,553
金峰有限公司	1,815,214	1,919,651
京澳有限公司	1,652,171	1,865,006
福达地产投资有限公司	1,560,050	1,895,871
广州市祥港房地产开发有限公司	1,520,421	816,897,882
柏达投资有限公司	950,101	695,848
广州市胜基城市房产有限公司	407,073	407,073
广州锦发实业公司	370,000	370,000
丰创有限公司	327,086	327,086
广州市安威城市房产有限公司	229,491	50,979
广州翔耀置业有限公司	104,051	6,420,859
广州市湾华城市房产有限公司	30,310	3,889,002
江门越嘉房地产开发有限公司	-	1,614,158,000
杭州杭荣房地产开发有限公司	-	1,168,290,000
广州万宏房地产开发有限公司	-	1,076,235,512
广州嘉创	-	870,180,857
杭州钰杭房地产开发有限公司	-	596,259,637

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
广州绿嶸房地产开发有限公司	-	522,742,292
广州晖邦	-	438,763,500
广州宏耀房地产开发有限公司	-	435,620,000
苏州屿秀房地产开发有限公司	-	139,905,863
广州宏睿房地产开发有限公司	-	21,290,000
广州隽业房地产开发有限公司	-	7,724,920
广州宏轩	-	7,371,000
	<u>27,224,734,722</u>	<u>33,714,843,649</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 629,251,082 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方贷款，该贷款无固定还款期限，年利率为 7.00%，该贷款无抵押担保。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 73,311,635 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方贷款，该贷款无固定还款期限，年利率为 8.50%，该贷款无抵押担保。

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 28,013,190 元(2018 年 12 月 31 日：155,947,816)为关联方贷款，该贷款无固定还款期限，年利率为 4.75%，该贷款无抵押担保。

本集团与其他关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

(b) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
广州地铁(i)	6,723,822,034	-
越秀地产	4,490,433,104	1,290,632,822
深圳鹏跃房地产开发有限公司	5,073,568,800	-
广州越璟房地产开发有限公司	2,886,208,000	-
广州越投商业保理有限公司(ii)	2,369,086,781	4,159,192
武汉康景	1,667,129,191	1,224,794,220
广州中耀实业投资有限公司	1,420,563,477	635,563,477
广州越禾房地产开发有限公司	1,281,756,630	1,281,310,118
广州高亚经济信息咨询有限公司	1,120,316,000	-

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杭州越荣房地产开发有限公司	604,084,864	726,057,246
青岛云佳房地产开发有限公司	590,404,274	6,211,130
安达投资有限公司	476,799,564	476,803,064
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	340,004,664	329,985,182
广州市祥港房地产开发有限公司	293,298,203	40,056,053
广州隽景一号房地产开发有限公司	279,680,000	40,000,000
广州越秀城建国际金融中心有限公司(iii)	228,082,284	238,914,898
广州宏轩(iv)	215,832,299	-
广州祥荷房地产开发有限公司	212,806,806	213,306,806
杭州龙禧房地产开发有限公司	210,408,000	321,408,000
广州市胜基城市房产有限公司	208,259,991	208,271,491
桐乡市安豪投资管理有限公司(v)	204,553,789	177,309,695
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	197,286,490	167,886,490
广州宏嘉(vi)	187,081,800	87,249,713
越秀集团(vii)	182,512,376	-
广州市祥广房地产开发有限公司	178,206,861	178,213,361
广州市广运城市房产有限公司	174,634,436	174,641,936
青岛东耀房地产开发有限公司	174,244,939	-
广州市万升城市房产有限公司	170,521,184	170,528,684
广州市永力城市房产有限公司	157,026,935	157,034,435
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
广州市中基城市房产有限公司	129,029,167	128,972,167
广州市高展城市房产有限公司	124,058,845	124,066,345
广州市致胜城市房产有限公司	121,958,782	121,966,282
建荣国际发展有限公司	120,000,000	120,000,000
广州市安威城市房产有限公司	106,728,958	106,747,908
城建开发集团	104,936,851	129,152,321
广州市广秀城市房产有限公司	88,509,376	88,516,876
远大国际有限公司	82,654,900	-
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	78,000,000	98,000,000
广州市聚贤城市房产有限公司	73,821,020	73,821,020
广州璟晔(viii)	59,632,720	70,421,670
广州翔耀置业有限公司	56,809,391	17,809,391

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
广州市东威城市房产有限公司	55,886,192	55,886,192
广州市广基城市房产有限公司	55,836,193	55,844,693
千翔国际有限公司	49,449,964	-
广州东熹实业发展有限公司	48,940,000	48,940,000
广州市荣盛城市房地产有限公司	47,080,000	47,080,000
广州市信盛城市房地产有限公司	46,990,000	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	44,553,047	44,560,547
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,532,288	44,539,788
广州市东盛城市房产有限公司	35,749,036	35,756,536
广州市盛兴城市房地产有限公司	25,912,450	25,912,450
广州市永华城市房地产有限公司	20,700,000	20,700,000
广州锦发实业公司	11,000,000	11,000,000
广州金秀实业发展有限公司	10,585,500	10,585,500
广州市忠胜城市房产有限公司	10,439,573	10,448,573
广州市佰城投资发展有限公司	9,884,529	9,884,529
广州城建开发设计院有限公司	9,789,987	17,069,072
大丰投资有限公司	9,198,306	-
长兴国际企业有限公司	8,808,839	-
南海越秀	8,767,557	-
中信证券华南股份有限公司	1,619,784	-
越秀地产(香港)有限公司	309,390	302,627
广州祺晋建设有限公司	50,000	-
深圳安创投资管理有限公司(ix)	-	1,739,021,272
广州联衡置业有限公司(x)	-	1,590,697,878
广州晖邦	-	1,135,673,000
深圳联新投资管理有限公司(xi)	-	956,055,333
杭州杭荣房地产开发有限公司	-	50,000,000
广州体育大厦有限公司	-	6,813,340
	<u>34,576,148,587</u>	<u>15,748,885,489</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 6,261,910,120 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，将于 2020 年到期，年利率为 6.50%且无抵押担保。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 400,000,000 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，将于 2020 年到期，年利率为 8.50%且无抵押担保。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(b) 其他应付款(续)

(iii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 218,041,830 元(2018 年 12 月 31 日：238,914,898 元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为 9.00%且无抵押担保。

(iv) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 212,734,617 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，将于 2020 年到期，年利率为 4.31%且无抵押担保。

(v) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 163,311,256 元(2018 年 12 月 31 日：145,711,256 元)为关联方借款，无固定还款期限，年利率为 5.70%且无抵押担保。

(vi) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 180,769,713 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，将于 2020 年到期，年利率为 4.31%且无抵押担保。

(vii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 13,307,638 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为 7.50%且无抵押担保。

(viii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项中 55,461,670 元(2018 年 12 月 31 日：无)为关联方借款，该借款将于 2020 年到期，年利率为 4.31%且无抵押担保。

(ix) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项中 1,705,004,000 元为为关联方借款，该借款已于 2019 年到期，年利率为 6.83%且无抵押担保。

(x) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项中 1,590,697,878 元为为关联方借款，该借款已于 2019 年到期，年利率为 6.18%且无抵押担保。

(xi) 于 2018 年 12 月 31 日，该款项中 955,500,000 元为为关联方借款，该借款已于 2019 年到期，年利率为 8.50%且无抵押担保。

本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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) 重大关联方应收、应付余额(续)

(c) 其他非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
广州地铁	814,946,314	-
越秀地产	654,158,274	-
	<u>1,469,104,588</u>	<u>-</u>

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项为关联方借款，将于 2023 年到期，年利率为 6.50% 且无抵押担保。

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，该款项为关联方借款，将于 2022 年到期，年利率为 2.94% 且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
创兴银行有限公司	<u>1,574,224,408</u>	<u>922,903,963</u>

(e) 银行借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
创兴银行有限公司	<u>40,000,000</u>	<u>83,526,064</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	<u>449,315,072</u>	<u>486,091,522</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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	109,259,528	22,050,978
一到二年	101,584,956	20,253,515
二到三年	53,009,204	18,142,368
三年以上	<u>540,948,945</u>	<u>12,068,619</u>
	<u>804,802,633</u>	<u>72,515,480</u>

十二 或有事项

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>19,100,320,780</u>	<u>11,893,021,399</u>

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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、利率风险和价格风险)、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 2019 年度及 2018 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 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：

	2019 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	17,952,515	1,224,210	-	19,176,725
其他应收款	-	153,948,555	608,465	154,557,020
	<u>17,952,515</u>	<u>155,172,765</u>	<u>608,465</u>	<u>173,733,745</u>
外币金融负债-				
其他应付款	13,840,564	5,004,100	-	18,844,664
	<u>13,840,564</u>	<u>5,004,100</u>	<u>-</u>	<u>18,844,664</u>
	2018 年 12 月 31 日			
	美元项目	港币项目	澳元项目	合计
外币金融资产-				
货币资金	77,748	1,928,542	-	2,006,290
其他应收款	-	105,642,298	601,077	106,243,375
	<u>77,748</u>	<u>107,570,840</u>	<u>601,077</u>	<u>108,249,665</u>
外币金融负债-				
其他应付款	13,618,858	4,894,720	-	18,513,578
	<u>13,618,858</u>	<u>4,894,720</u>	<u>-</u>	<u>18,513,578</u>

于 2019 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，则本集团将减少或增加净利润约 11,616,681 元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加 6,730,207 元)。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 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 16,086,469,753 元(2018 年 12 月 31 日：15,151,842,041 元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2019 年度及 2018 年度本集团并无利率互换安排。

于 2019 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 60,324,262 元(2018 年 12 月 31 日：56,819,408 元)。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于本集团持有的可供出售金融资产。

于 2019 年 12 月 31 日，如果本集团持有上述投资的预期价格上涨或下降 10%，其他因素不变，则本集团将增加或减少其他综合综合收益约 96,752,100 元(2018 年 12 月 31 日：约 91,904,925 元)

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(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，对于应收账款和其他应收款，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。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团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：

	2019 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	49,376,263	-	-	-	49,376,263
应付票据	1,911,615,651	-	-	-	1,911,615,651
应付账款	13,571,596,551	-	-	-	13,571,596,551
其他应付款及其他非流动负债	47,769,265,139	1,572,414,304	3,266,503,458	180,847,869	52,789,030,770
应付债券(含一年内到期部分)	106,000,000	4,904,582,898	11,355,297,850	340,000,000	16,705,880,748
长期借款(含一年内到期部分)	4,199,657,000	5,495,560,000	12,655,361,500	1,843,708,253	24,194,286,753
	<u>67,607,510,604</u>	<u>11,972,557,202</u>	<u>27,277,162,808</u>	<u>2,364,556,122</u>	<u>109,221,786,736</u>
	2018 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	383,526,064	-	-	-	383,526,064
应付票据	1,024,670,994	-	-	-	1,024,670,994
应付账款	9,737,611,534	-	-	-	9,737,611,534
其他应付款	23,348,664,203	1,223,082,675	1,129,432,730	313,700,773	26,014,880,381
应付债券(含一年内到期部分)	1,098,201,875	106,000,000	8,838,102,249	476,000,000	10,518,304,124
长期借款(含一年内到期部分)	3,569,300,000	5,498,645,000	9,278,298,750	2,578,300,000	20,924,543,750
	<u>39,161,974,670</u>	<u>6,827,727,675</u>	<u>19,245,833,729</u>	<u>3,368,000,773</u>	<u>68,603,536,847</u>

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

	2019 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
担保	<u>21,135,248,380</u>	-	-	-	<u>21,135,248,380</u>
	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
担保	<u>14,022,994,999</u>	-	-	-	<u>14,022,994,999</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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 2019 年 12 月 31 日及 2018 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：

	2019 年 12 月 31 日 第三层次	2018 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)、(37)))	<u>1,290,028,000</u>	<u>1,225,399,000</u>
非金融资产-		
投资性房地产((附注七(9)、(33)))	<u>7,901,450,000</u>	<u>9,303,390,000</u>
资产合计	<u>9,191,478,000</u>	<u>10,528,789,000</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。
2019 年度无各层次间的转换(2018 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

2019 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：

	2019 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	1,290,028,000	市场比较法 贴现现金流 量法	市盈率	8.69	正向
			贴现率	9.00%	反向
			流动性折扣	40%	反向
投资性房地 产					
--已完工商 业建筑物	7,576,360,000	比较法 收益资本化 法	市场租金	每月每平方米人民币 48 元至每月每平方 米人民币 456 元	正向
--已 完工 车位	325,090,000		资本化比率	3.8% to 7%	反向
	<u>9,191,478,000</u>				

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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):

	2018 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	1,225,399,000	市场比较 法 贴现现金 流量法	市盈率	9.15	正向
			贴现率	9.09%	反向
			流动性折 扣	40%	反向
投资性房地 产					
--已完工商 业建筑物	8,876,310,000	比较法 收益资本化 法	市场租金	每月每平方米人民币 21 元至每月每平方米 人民币 330 元	正向
--已 完工 车位	427,080,000		资本化比 率	3.2%-5.4%	反向
	<u>10,528,789,000</u>				

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量的金融工具

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

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

十五 资本管理

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

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

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

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>72%</u>	<u>66%</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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

	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日
应收账款	<u>9,625,195</u>	本年增加	本年减少	<u>9,935,580</u>
减：坏账准备	<u>(8,805,114)</u>	-	-	<u>(8,805,114)</u>
	<u>820,081</u>			<u>1,130,466</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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	884,105	9%	-	820,081	9%	-
一到二年	246,361	2%	-	-	-	-
二到三年	-	-	-	-	-	-
三年以上	8,805,114	89%	(8,805,114)	8,805,114	91%	(8,805,114)
	<u>9,935,580</u>	100%	<u>(8,805,114)</u>	<u>9,625,195</u>	100%	<u>(8,805,114)</u>

于 2019 年 12 月 31 日，应收账款 246,361 元(2018 年 12 月 31 日：820,081 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。

(2) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方	78,160,084,025	46,387,688,029
第三方	<u>528,538,498</u>	<u>1,677,385,626</u>
	<u>78,688,622,523</u>	<u>48,065,073,655</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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	47,548,463,546	60%	-	40,245,663,594	83%	-
一到二年	26,563,533,767	34%	-	5,057,367,376	11%	-
二到三年	2,125,852,377	3%	-	2,016,330,506	4%	-
三年以上	2,450,772,833	3%	-	745,712,179	2%	-
	<u>78,688,622,523</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>48,065,073,655</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司	22,671,252,208	21,438,069,896
联营公司	1,288,972,252	1,138,023,811
次级资产支持证券	39,000,000	39,000,000
	<u>23,999,224,460</u>	<u>22,615,093,707</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	483,591,929	263,436,183	1,068,241,052	677,610,775
租金收入	68,946,368	52,421,646	61,087,669	44,758,343
	<u>552,538,297</u>	<u>315,857,829</u>	<u>1,129,328,721</u>	<u>722,369,118</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净(亏损)/利润	(123,590,318)	615,576,909
加：资产减值损失转回	(1,742,855)	-
计提的固定资产折旧	2,662,836	2,214,815
无形资产摊销	25,448,260	20,390,399
投资收益	(538,801,499)	(442,068,480)
公允价值变动收益	(46,439,020)	(465,179,417)
处置投资性房地产收益	(22,996,695)	(1,297,248)
资产处置收益	(7,934)	-
财务费用	768,707,235	575,957,795
递延税款变动	(64,323,892)	(20,151,542)
存货的减少	258,580,381	750,292,447
经营性应收项目减少	96,394,309	232,432,526
经营性应付项目增加/(减少)	44,282,895	(853,134,804)
经营活动产生的现金流量净额	<u>398,173,703</u>	<u>415,033,400</u>

(b) 不涉及现金收支的重大经营活动

	2019 年度	2018 年度
以商业承兑汇票支付的存货采购款	<u>18,616,467</u>	<u>20,410,422</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2019 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(续)

(c) 现金净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	5,892,060,456	5,939,001,201
减：现金的年初余额	(5,939,001,201)	(3,654,497,302)
现金净(减少)/增加额	<u>(46,940,745)</u>	<u>2,284,503,899</u>

(d) 现金

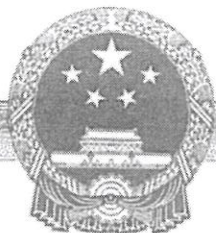
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	5,907,257,779	5,974,557,254
减：受到限制的存款(i)	(15,197,323)	(15,145,631)
受到限制的其他货币资金(ii)	-	(20,410,422)
现金年末余额	<u>5,892,060,456</u>	<u>5,939,001,201</u>

(i) 受到限制的存款主要是本公司预收物业收到的受监控的物业预收资金。

(ii) 受到限制的其他货币资金主要是本公司商业承兑汇票的保证金。

十七 资产负债表日后事项

于 2020 年初爆发新型冠状病毒疫症后，中国已于全国落实多项预防及监控措施。本集团将密切关注新冠肺炎爆发的发展情况，并评估新冠肺炎爆发对本集团财务状况及营运业绩的影响。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100000609134343

证照编号: 00000002202001090017



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

中国（上海）自由贸易试验区

名称 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年01月18日

类型 外商投资特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至 不约定期限

执行事务合伙人 李丹

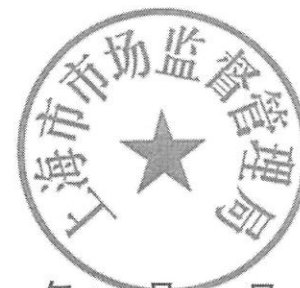
主要经营场所 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路
1318号星展银行大厦507单元01室

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】

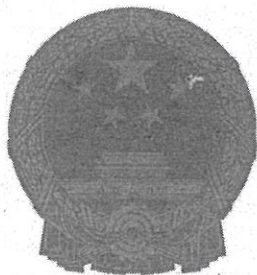


登记机关



2020 年 01 月 09 日

此复印件仅供广州市城市建设开发有限公司2019年
度财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2020)
第15026号】后附之用，其他用途无效。



会计师事务所 执业证书

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

此复印件仅供广州市城市建设开发有限公司2019年度财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2020)第15026号】后附之用，其他用途无效。



证书序号：NO.000525

说明

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

发证机关：



二〇一六年十二月十七日
(换发)

中华人民共和国财政部制

此复印件仅供广州市城市建设开发有限公司2019年
度财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2020)
第15026号】后附之用，其他用途无效。



证书序号：000393

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：二〇二〇年六月二十二日

证书有效期至：二〇二一年六月二十七日



广州越秀集团有限公司(合并)

2019年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-163

防伪条形码：



防伪编号：00202020040157127303

00202020040157127303

报告文号：XYZH/2020GZA20225

委托单位：广州越秀集团股份有限公司

被审验单位名称：广州越秀集团股份有限公司(合并报告)

被审单位所在地：广州

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

报告类型：财务报表审计(无保留意见)

报告日期：2020年4月24日

报备时间：2020年4月26日 12:07:12

签名注册会计师：陈锦棋

欧金光

广州越秀集团股份有限公司(合并报告)



2019 年度审计报告

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：

传 真：010-51667567

通信地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

电子 邮件：

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的，请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪查询网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>



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

报告文号: XYZH/2020GZA20225

防伪编号: 00202020040157127303

广州越秀集团股份有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了广州越秀集团股份有限公司(以下简称“越秀集团”)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了越秀集团2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 存货可变现净值的评估	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注八、(十二)所述,截至2019年12月31日,越秀集团在建房地产开发产品、已完工房地产开发产品、尚未开发的土地储备(以下统称“存货”)的账面余额合计1,502.62亿元,存货跌价准备金额合计2.96亿元,存货账面价值合计1,499.66亿元,上述存货账面价值占资产总	针对越秀集团存货可变现净值的评估,我们实施了以下主要审计程序予以应对: (1)通过(按抽样基准)将评估中所用估计售价、估计建造成本、未来销售费用以及相关销售税金,与近期交易的价格及成本数据或可用市场资料进行比较,来评价管理层的评估;

<p>计 23.73%。</p> <p>越秀集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。当存在迹象表明存货账面成本未必能变现时，将其减至可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>鉴于该事项涉及金额重大且需要管理层作出重大判断，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>(2) 获取相关房地产项目的最新状况及开发计划（如预计项目竣工日期），并执行评估；</p> <p>(3) 如相关房地产项目账面值低于可变现净值，核查管理层就其可收回金额所做的调整。</p> <p>基于我们获取的证据及执行的审计程序，能够支持管理层在本期确认的存货可变现净值。</p>
<p>2. 股权处置投资收益的确认</p>	
<p>关键审计事项</p>	<p>审计中的应对</p>
<p>如财务报表附注八、（七十三）所述，越秀集团在本期财务报表确认了处置长期股权投资产生的投资收益 14.25 亿元，主要系本期处置了广州友谊集团有限公司（以下简称“广州友谊”）形成的股权处置收益 13.47 亿元。</p> <p>鉴于股权处置投资收益的大幅增加对本期利润产生重大影响，故我们将股权处置投资收益的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对越秀集团股权处置投资收益的确认事项，我们实施了以下主要审计程序予以应对：</p> <p>(1) 了解与投资收益相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 复核股权处置投资收益确认会计政策是否正确且一贯地运用；</p> <p>(3) 获取和检查越秀集团与各交易对方签订的股权处置协议和相关批准文件，关注交易的商业目的，以及处置价格的公允性，并结合收到处置价款、资产转移手续及相关子公司工商变更日期等确认丧失子公司控制权时点；</p> <p>(4) 获取广州友谊期初至处置日的审计报告，并与组成部分会计师沟通，确认应合并利润表数据；</p> <p>(5) 对合并层面应确认的股权处置收益进行重新测算；</p> <p>(6) 检查与股权处置投资收益相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。</p> <p>基于我们获取的证据及执行的审计程序，能够支持管理层在本期确认的股权处置收益。</p>

四、其他信息

越秀集团管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括越秀集团 2019 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督越秀集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十四日

合并资产负债表
2019年12月31日

单位：人民币元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1	-	-
货币资金	2	56,311,031,092.77	51,084,054,687.21
△结算备付金	3	100,390,631.50	1,365,491,071.26
△拆出资金	4	22,074,630,007.20	32,446,534,681.70
△交易性金融资产	5	24,292,694,646.51	32,644,099,711.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	3,505,125,664.60	490,994,536.87
衍生金融资产	7	939,582,017.48	1,211,483,963.58
应收票据	8	254,136,987.79	164,062,411.48
应收账款	9	738,882,256.40	1,259,990,058.90
☆应收款项融资	10	-	-
预付款项	11	3,807,047,865.33	3,218,869,194.03
△应收保费	12	-	-
△应收分保账款	13	-	-
△应收分保合同准备金	14	-	-
其他应收款	15	31,504,391,786.31	30,693,094,442.73
△买入返售金融资产	16	97,800,195.60	6,850,431,170.19
存货	17	132,083,139,263.96	101,019,712,410.24
其中：原材料	18	155,143,253.53	150,702,281.61
库存商品（产成品）	19	13,826,633,222.13	10,406,104,781.70
☆合同资产	20	-	-
持有待售资产	21	26,597,206,898.05	11,713,230.66
一年内到期的非流动资产	22	15,258,786,069.55	11,431,926,088.76
其他流动资产	23	5,284,900,344.38	1,976,082,372.42
流动资产合计	24	342,625,233,797.78	285,869,150,117.63
非流动资产：	25	-	-
△发放贷款和垫款	26	184,589,693,340.80	87,633,428,694.50
☆股权投资	27	8,077,780,179.98	811,552,430.67
可供出售金融资产	28	2,216,566,471.12	1,855,211,592.88
☆其他股权投资	29	33,094,437,267.42	40,949,838,394.61
持有至到期投资	30	-	-
长期应收款	31	35,973,303,997.36	31,676,150,940.77
长期股权投资	32	17,907,408,854.41	18,383,519,406.49
☆其他权益工具投资	33	1,670,407,410.00	1,858,923,431.20
☆其他非流动金融资产	34	63,252,800.00	-
投资性房地产	35	13,351,073,198.59	14,669,467,028.81
固定资产	36	8,249,178,391.03	8,060,021,223.24
在建工程	37	1,653,185,441.07	1,085,339,033.87
生产性生物资产	38	118,900,007.94	112,961,684.82
油气资产	39	-	-
☆使用权资产	40	986,946,088.99	197,166,314.38
无形资产	41	36,798,576,142.41	19,353,598,386.00
开发支出	42	-	-
商誉	43	3,049,930,827.73	2,994,156,294.73
长期待摊费用	44	105,381,961.48	228,491,001.04
递延所得税资产	45	1,479,813,956.72	1,632,220,612.35
其他非流动资产	46	85,174,877.35	86,165,700.01
其中：特准储备物资	47	-	-
非流动资产合计	48	289,471,815,053.30	211,592,210,172.39
	49		
	50		
	51		
	52		
	53		
	54		
	55		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
资产总计	73	632,097,048,851.08	517,461,360,290.02

注1：本财务报表中带*科目为合并会计报表专用，加△项目为金融类企业专用，带☆项目为外商投资企业专用，加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。
注2：后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2019年12月31日

单位:人民币元

编制单位:广州越秀集团股份有限公司

	行次	年末余额	年初余额
流动负债:	71	-	-
短期借款	73	21,824,098,272.13	17,712,379,702.60
△向中央银行借款	74	-	-
△拆入资金	72	-	1,366,991,312.84
△交易性金融负债	75	-	2,627,763,448.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79	-	-
衍生金融负债	80	1,706,774,868.65	1,076,898,871.52
应付票据	81	2,993,794,532.68	1,203,826,410.04
应付账款	82	13,486,448,552.44	12,993,276,512.39
预收款项	83	2,631,800,591.53	1,383,454,645.26
合同负债	84	41,954,899,319.00	31,646,841,297.06
△卖出回购金融资产款	85	4,479,877,289.89	14,991,688,243.64
△吸收存款及同业存放	86	146,767,689,703.50	127,391,029,202.39
△代理买卖证券款	87	2,585,194,916.40	7,844,709,236.90
△代理承销证券款	88	-	-
应付职工薪酬	89	1,726,735,219.74	1,223,719,501.98
其中:应付工资	90	1,619,488,476.50	1,062,938,770.71
应付福利费	91	84,778,931.93	83,476,723.51
其中:职工薪酬及福利基金	92	-	-
应交税费	93	11,509,274,239.14	5,671,022,520.45
其中:应交税金	94	11,503,235,867.52	5,666,263,972.09
其他应付款	95	33,392,410,296.89	31,067,146,686.01
△应付手续费及佣金	96	-	-
△应付分保账款	97	-	-
持有待售负债	98	14,037,215,357.39	-
一年内到期的非流动负债	99	39,392,683,965.91	20,912,168,147.04
其他流动负债	100	15,693,937,832.66	10,411,841,964.69
流动负债合计	101	349,023,134,948.90	298,824,902,096.34
非流动负债:	102	-	-
△保险合同准备金	103	192,591,971.88	197,623,139.92
长期借款	104	83,097,795,682.12	63,628,851,403.89
应付债券	105	71,740,531,439.22	67,549,886,319.02
其中:优先股	106	-	-
永续债	107	-	-
合同负债	108	715,460,022.90	133,142,322.45
长期应付款	109	4,158,825,936.30	3,689,863,511.31
长期应付职工薪酬	110	-	-
预计负债	111	91,242.13	26,533,982.07
递延收益	112	162,031,437.12	174,919,441.56
递延所得税负债	113	10,467,010,989.70	8,236,132,171.25
其他非流动负债	114	1,199,181,417.00	917,816,828.64
其中:专项储备基金	115	-	-
非流动负债合计	116	171,384,429,787.37	148,352,737,960.16
负债合计	117	520,617,574,736.27	431,377,634,996.30
股东权益:	118	-	-
股本	119	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
国家资本	120	11,155,833,266.00	11,153,833,265.39
国有法人资本	121	112,683,184.00	112,683,181.56
集体资本	122	-	-
民营资本	123	-	-
外商资本	124	-	-
减:已归还投资	125	-	-
股本净额	126	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
其他权益工具	127	14,489,318,869.81	4,993,910,000.00
其中:优先股	128	10,000,000,000.00	-
永续债	129	4,489,318,869.81	4,993,910,000.00
资本公积	130	2,493,337,843.16	16,292,686,352.98
减:库存股	131	-	-
其他综合收益	132	685,451,622.39	-1,385,989.48
其中:外币报表折算差额	133	195,823,689.45	-18,626,281.46
专项储备	134	-	-
盈余公积	135	85,809,124.89	-
其中:法定公积金	136	85,809,124.89	-
任意公积金	137	-	-
储备基金	138	-	-
企业发展基金	139	-	-
利润归还投资	140	-	-
△一般风险准备	141	189,937,524.24	115,797,196.57
未分配利润	142	15,850,354,093.59	2,939,573,373.67
归属于母公司股东权益合计	143	63,064,979,130.29	35,519,181,383.63
*少数股东权益	144	66,414,494,986.52	48,364,343,909.89
股东权益合计	145	113,479,474,116.81	84,083,725,293.52
负债和股东权益总计	146	632,097,048,853.08	517,461,360,290.02

法定代表人:

张兴招

主管会计工作负责人:

陈静

会计机构负责人:

陈静

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广州越秀集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	7,211,779,096.33	2,093,475,424.24
☆交易性金融资产	3	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4	3,500,000,000.00	-
衍生金融资产	5	-	50,120,000.00
应收票据	6	-	-
应收账款	7	-	-
☆应收款项融资	8	-	-
预付款项	9	-	-
其他应收款	10	24,133,850,912.77	33,143,644,789.96
存货	11	-	-
其中：原材料	12	-	-
库存商品（产成品）	13	-	-
☆合同资产	14	-	-
持有待售资产	15	-	-
一年内到期的非流动资产	16	-	-
其他流动资产	17	396,282,188.70	596,282,188.70
流动资产合计	18	35,241,912,197.80	35,883,522,402.90
非流动资产：	19		
☆债权投资	20	-	-
可供出售金融资产	21	1,537,038,829.34	857,038,829.34
☆其他债权投资	22	-	-
持有至到期投资	23	-	-
长期应收款	24	2,312,029,184.74	2,312,029,184.74
长期股权投资	25	32,444,123,278.48	32,376,196,947.69
☆其他权益工具投资	26	-	-
☆其他非流动金融资产	27	-	-
投资性房地产	28	-	-
固定资产	29	121,632.73	338,653.85
在建工程	30	-	-
生产性生物资产	31	-	-
油气资产	32	-	-
☆使用权资产	33	-	-
无形资产	34	-	-
开发支出	35	-	-
商誉	36	-	-
长期待摊费用	37	-	-
递延所得税资产	38	-	-
其他非流动资产	39	-	-
其中：特准储备物资	40	-	-
非流动资产合计	41	36,293,312,925.29	35,545,603,615.62
资产总计	42	71,535,225,123.09	71,429,126,018.52

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 广州越秀集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动负债:	43		
短期借款	44	5,399,000,000.00	6,166,320,000.00
☆交易性金融负债	45	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	46	-	-
衍生金融负债	47	-	-
应付票据	48	-	-
应付账款	49	-	-
预收款项	50	-	-
☆合同负债	51	-	-
应付职工薪酬	52	-	-
其中:应付工资	53	-	-
应付福利费	54	-	-
*其中:职工奖励及福利基金	55	-	-
应交税费	56	22,282,527.99	33,476,526.96
其中:应交税金	57	22,282,527.99	33,476,526.96
其他应付款	58	9,610,982,046.36	23,508,342,763.68
持有待售负债	59	-	-
一年内到期的非流动负债	60	3,283,170,706.45	1,000,000,000.00
其他流动负债	61	6,999,578,092.24	1,999,271,488.48
流动负债合计	62	25,317,013,373.04	32,707,410,779.12
非流动负债:	63		
长期借款	64	-	1,498,000,000.00
应付债券	65	19,647,508,675.96	20,224,626,216.88
其中:优先股	66	-	-
永续债	67	-	-
☆租赁负债	68	-	-
长期应付款	69	-	-
长期应付职工薪酬	70	-	-
预计负债	71	-	-
递延收益	72	-	-
递延所得税负债	73	-	-
其他非流动负债	74	-	-
其中:特准储备基金	75	-	-
非流动负债合计	76	19,647,508,675.96	21,722,626,216.88
负 债 合 计	77	44,964,522,049.00	54,430,036,996.00
股东权益	78		
股本	79	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
国家资本	80	11,153,833,266.00	11,153,833,265.39
国有法人资本	81	112,685,184.00	112,685,184.50
集体资本	82	-	-
民营资本	83	-	-
外商资本	84	-	-
*减:已归还投资	85	-	-
股本净额	86	11,268,518,450.00	11,268,518,449.89
其他权益工具	87	14,489,518,869.81	4,993,910,000.00
其中:优先股	88	10,000,000,000.00	-
永续债	89	4,489,518,869.81	4,993,910,000.00
资本公积	90	714,123,430.88	12,584,130,673.00
减:库存股	91	-	-
其他综合收益	92	-	-
其中:外币报表折算差额	93	-	-
专项储备	94	-	-
盈余公积	95	85,860,124.89	-
其中:法定公积金	96	85,860,124.89	-
任意公积金	97	-	-
*储备基金	98	-	-
*企业发展基金	99	-	-
*利润归还投资	100	-	-
未分配利润	101	12,682,198.51	-11,847,470,100.37
股东权益合计	102	26,570,703,074.09	16,999,089,022.52
负债和股东权益总计	103	71,535,225,123.09	71,429,126,018.52

法定代表人:

张兴

主管会计工作负责人:

陈静

会计机构负责人:

陈静

合并利润表

2019年度

编制单位：广河路桥集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本金额	上年金额
一、营业总收入	1	38,601,338,142.91	44,820,862,370.51
其中：营业收入	2	53,032,901,570.77	60,501,876,883.82
△利息收入	3	4,068,949,464.06	2,977,994,492.23
△已赚保费	4	-	-
△手续费及佣金收入	5	1,498,507,108.08	1,340,990,894.46
二、营业总成本	6	50,085,495,644.12	29,880,051,266.96
其中：营业成本	7	34,164,670,555.54	25,707,154,338.03
△利息支出	8	-	-
△手续费及佣金支出	9	-	-
△退保金	10	-	-
△赔付支出净额	11	-	-
△提取保险合同准备金净额	12	686,238.98	12,770,735.84
△保单红利支出	13	-	-
△分保费用	14	854,734.11	492,165.73
税金及附加	15	4,639,800,445.54	2,431,099,400.49
销售费用	16	1,520,455,689.99	1,403,414,408.31
管理费用	17	5,880,921,282.61	5,394,133,717.98
研发费用	18	197,110,508.02	183,905,432.62
财务费用	19	3,700,666,187.33	4,685,081,007.96
其中：利息费用	20	1,763,317,369.52	3,123,918,319.99
利息收入	21	1,147,741,308.31	536,551,694.26
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	38,992,618.26	3,731,530.72
其他	23	-	-
加：其他收益	24	98,028,112.94	27,329,850.61
投资收益（损失以“-”号填列）	25	3,240,477,136.17	2,333,587,544.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	857,598,159.11	976,379,861.67
合以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	1,021,323.51	2,557,113.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	29	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	33,591,170.11	756,994,269.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	-385,773,345.01	1,269,792.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-1,429,356,887.74	-853,806,831.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	1,589,021,210.85	182,298,809.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	11,671,874,813.65	7,391,042,612.93
加：营业外收入	35	537,784,618.37	541,493,085.60
其中：政府补助	36	84,784,358.95	57,626,815.88
减：营业外支出	37	260,708,168.40	133,279,716.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	11,928,951,263.62	7,797,495,992.30
减：所得税费用	39	4,305,278,395.87	2,812,176,867.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	7,623,672,867.75	4,985,319,124.55
（一）按所有权归属分类	41	-	-
归属于母公司所有者的净利润	42	2,082,729,352.36	2,100,943,551.09
*少数股东损益	43	5,466,945,485.39	2,884,375,573.46
（二）按经营持续性分类	44	-	-
持续经营净利润	45	7,033,728,342.13	5,143,984,827.40
终止经营净利润	46	489,946,195.62	-158,665,702.85
六、其他综合收益的税后净额	47	708,504,746.37	-380,567,803.75
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	698,420,661.88	-368,626,127.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	642,436.96	-
1.重新计量设定受益计划变动额	50	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	-	-
△3.其他权益工具投资公允价值变动	52	642,436.96	-
△4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-
3.其他	54	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	687,778,224.92	-368,626,127.27
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	207,669,378.31	-313,871,750.52
△2.其他债权投资公允价值变动	57	6,825,000.00	-414,000.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-5,631,798.00	24,257,358.60
△4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-
△6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62	-	-
8.外币报表折算差额	63	214,449,370.91	-50,255,912.86
9.其他	64	164,465,673.70	-38,341,822.49
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	18,083,584.49	-11,941,676.48
七、综合收益总额	66	8,239,178,784.12	4,404,751,320.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	2,751,150,014.24	1,732,317,423.82
*归属于少数股东的综合收益总额	68	5,478,028,769.88	2,672,433,896.98

法定代表人

张兴招

主管会计工作负责人

陈青

会计机构负责人

陈青

母公司利润表

2019年度

编制单位：广州越秀集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本年金额	上年金额
一、营业收入	1	30,796,679.71	30,362,402.49
减：营业成本	2	-	-
税金及附加	3	12,069,771.21	2,032,213.34
销售费用	4	-	-
管理费用	5	37,740,447.25	15,431,658.92
研发费用	6	-	-
财务费用	7	231,438,713.69	1,020,922,421.54
其中：利息费用	8	1,581,596,151.79	1,588,969,782.60
利息收入	9	1,368,189,142.00	646,773,058.48
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	10	-8,063,421.55	54,581,579.32
其他	11	-	-
加：其他收益	12	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	13	945,870,866.57	108,572,890.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14	-	-
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	15	-	-
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	16	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17	-	-
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	18	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	19	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21	695,417,614.13	-899,451,000.63
加：营业外收入	22	163,192,769.58	500,000.12
其中：政府补助	23	5,045,270.00	-
减：营业外支出	24	9,134.85	30,128,941.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25	858,601,248.86	-929,079,942.01
减：所得税费用	26	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27	858,601,248.86	-929,079,942.01
（一）持续经营净利润	28	858,601,248.86	-929,079,942.01
（二）终止经营净利润	29	-	-
五、其他综合收益的税后净额	30	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	31	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	32	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	33	-	-
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	34	-	-
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	35	-	-
5.其他	36	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	37	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	38	-	-
☆2.其他债权投资公允价值变动	39	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	40	-	-
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	41	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	42	-	-
☆6.其他债权投资信用减值准备	43	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	44	-	-
8.外币报表折算差额	45	-	-
9.其他	46	-	-
六、综合收益总额	47	858,601,248.86	-929,079,942.01

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

2019年度

编制单位：广州越秀集团股份有限公司

单位：人民币元

	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	70,516,450,276.37	50,828,233,692.99
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	19,475,663,162.00	19,613,870,333.10
△向中央银行借款净增加额	4	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	5,248,757,456.34	3,406,689,903.06
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-
△收到再保业务现金净额	7	-	-
△保户储金及投资款净增加额	8	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9	21,641,578,847.10	-295,462,982.27
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	9,903,456,321.53	7,184,219,673.52
△拆入资金净增加额	11	-4,300,000,000.00	500,000,000.00
△回购业务资金净增加额	12	-6,753,972,763.16	-299,753,306.24
△代理买卖证券收到的现金净额	13	1,982,393,686.30	-
收到的税费返还	14	18,308,269.37	8,022,795.58
收到其他与经营活动有关的现金	15	15,751,193,397.30	21,830,328,333.47
经营活动现金流入小计	16	133,493,728,643.37	102,776,146,443.79
购买商品、接受劳务支付的现金	17	70,140,323,712.82	45,212,083,490.38
△客户贷款及垫款净增加额	18	14,794,062,000.00	14,031,311,666.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19	298,741,800.30	369,062,201.00
△支付原保险合同赔付款项的现金	20	-	-
△拆出资金净增加额	21	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	3,978,002,714.82	3,378,438,623.62
△支付保单红利的现金	23	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	24	4,336,780,539.34	4,138,718,660.06
支付的各项税费	25	9,097,378,669.03	7,663,970,926.27
支付其他与经营活动有关的现金	26	4,383,039,102.61	16,649,542,919.05
经营活动现金流出小计	27	107,250,328,530.12	91,643,120,486.38
经营活动产生的现金流量净额	28	26,243,400,113.25	11,133,025,959.41
二、投资活动产生的现金流量：	29	-	-
收回投资收到的现金	30	8,310,375,706.68	7,377,124,006.81
取得投资收益收到的现金	31	1,127,397,923.24	2,740,782,133.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	183,279,812.21	348,403,932.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	5,303,667,624.12	1,686,569,292.00
收到其他与投资活动有关的现金	34	8,702,408,433.73	8,213,469,162.83
投资活动现金流入小计	35	23,716,929,499.98	20,368,288,548.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	1,487,354,965.69	610,105,325.31
投资支付的现金	37	13,753,439,746.12	27,089,816,090.42
△质押贷款净增加额	38	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	1,117,247,152.40	-2,488,973,779.38
支付其他与投资活动有关的现金	40	34,421,645,509.56	12,800,292,113.30
投资活动现金流出小计	41	50,781,887,373.77	38,011,240,951.63
投资活动产生的现金流量净额	42	-27,064,957,873.79	-17,644,952,403.63
三、筹资活动产生的现金流量：	43	-	-
吸收投资收到的现金	44	13,655,279,377.32	6,734,069,198.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	2,645,437,496.09	1,740,159,198.00
取得借款收到的现金	46	103,917,673,476.67	107,178,349,519.09
△发行债券收到的现金	47	17,715,086,909.64	20,322,274,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	48	2,552,975,850.67	3,192,937,908.73
筹资活动现金流入小计	49	137,841,017,614.30	137,427,630,625.82
偿还债务支付的现金	50	105,151,659,826.55	101,445,827,785.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51	13,608,439,906.43	8,672,994,440.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52	2,128,052,967.03	1,252,313,572.43
支付其他与筹资活动有关的现金	53	12,768,989,912.79	6,116,068,567.38
筹资活动现金流出小计	54	131,529,089,645.77	116,234,890,793.51
筹资活动产生的现金流量净额	55	6,311,927,968.53	21,192,739,832.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56	-224,195,900.77	-295,730,362.99
五、现金及现金等价物净增加额	57	3,266,174,307.22	14,385,063,025.98
加：期初现金及现金等价物余额	58	77,401,804,655.20	63,016,741,630.12
六、期末现金及现金等价物余额	59	82,667,978,962.42	77,401,804,655.20

法定代表人

张兴招

主管会计工作负责人

陈静

会计机构负责人

陈静

母公司现金流量表

2019年度

编制单位：广州越秀集团股份有限公司

单位：人民币元

项	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	-	-
收到的税费返还	3	21,431.52	-
收到其他与经营活动有关的现金	4	49,682,385,484.95	19,307,241,148.99
经营活动现金流入小计	5	49,682,406,916.47	19,307,241,148.99
购买商品、接受劳务支付的现金	6	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	7	997,886.58	1,118,465.89
支付的各项税费	8	99,523,738.02	6,204,785.13
支付其他与经营活动有关的现金	9	48,237,851,904.28	24,054,748,800.32
经营活动现金流出小计	10	48,338,373,538.88	24,062,072,051.33
经营活动产生的现金流量净额	11	1,344,033,377.59	-1,754,830,902.31
二、投资活动产生的现金流量：	12	-	-
收回投资收到的现金	13	3,215,042,232.70	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14	145,166,988.16	108,672,890.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	17	29,224,990,779.98	22,892,506,315.68
投资活动现金流入小计	18	32,585,200,000.84	23,002,079,206.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	-	-
投资支付的现金	20	6,778,419,400.00	858,038,829.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	34,663,471,765.07	22,183,280,801.00
投资活动现金流出小计	23	41,441,891,165.07	23,041,319,630.34
投资活动产生的现金流量净额	24	-8,856,691,164.23	-39,240,423.98
三、筹资活动产生的现金流量：	25	-	-
吸收投资收到的现金	26	11,009,841,881.32	4,993,910,000.00
取得借款收到的现金	27	41,053,375,033.00	28,673,384,932.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	2,500,000,000.00	4,250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	29	54,563,216,914.32	37,917,294,932.00
偿还债务支付的现金	30	37,245,710,000.00	29,920,865,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	2,230,079,599.57	1,638,653,239.76
支付其他与筹资活动有关的现金	32	1,804,553,657.85	1,084,372,252.06
筹资活动现金流出小计	33	41,280,343,257.42	32,643,890,491.82
筹资活动产生的现金流量净额	34	13,282,873,656.90	5,273,404,440.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	8,087,821.81	11,991,990.76
五、现金及现金等价物净增加额	36	5,778,303,672.09	491,325,104.62
加：期初现金及现金等价物余额	37	1,433,475,424.24	942,150,319.62
六、期末现金及现金等价物余额	38	7,211,779,096.33	1,433,475,424.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表(续)

2015年度

单位:人民币元

行次	中国广核集团公司											少数股东权益	期末 归属合并
	股本		其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	15	16	17	18									
1	11,206,318,418.89				18,218,015,065.99	20	21	22	23	24	25	27	28
一、上年年末余额					18,218,015,065.99		298,282,196.29	19,122,473.91	4,923,390,443.36	23,659,477,418.51	43,184,310,779.43	43,184,310,779.43	43,479,238,414.90
加:会计政策变更							83,003,112.00		27,410,192.00	40,417,205.00			290,430,311.00
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	11,206,318,418.89				18,218,015,065.99		381,285,308.29	19,122,473.91	4,950,800,635.36	23,699,894,623.51	43,683,992,771.03	43,683,992,771.03	43,769,668,725.90
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					5,191,943,087.10		-308,628,122.27	15,421,427.33	2,137,139,398.51	12,286,818,776.87	9,338,295,471.92	9,338,295,471.92	18,452,414,254.79
(一)综合收益总额							308,628,122.27		2,092,912,651.09	1,742,211,123.82	2,472,133,896.98	2,472,133,896.98	3,693,751,203.89
(二)所有者投入和减少资本									613,798,899.27	15,938,218,682.47	3,784,385,784.59	3,784,385,784.59	15,682,781,632.08
1.所有者投入资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.其他权益工具持有者投入资本													
4.其他													
(三)利润分配									184,236,699.27	5,932,499,682.47	-3,784,385,784.59	-3,784,385,784.59	1,171,623,080.21
1.提取盈余公积													
2.提取专项储备													
3.提取专项储备													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
四、本年年末余额	11,206,318,418.89				23,409,958,153.09		79,657,186.02	34,543,901.24	7,087,940,034.57	35,986,813,406.02	53,925,112,888.05	53,925,112,888.05	62,222,082,970.69



2015年度

2015年度

2015年度

母公司股东权益变动表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：兴张药业股份有限公司	行次	本年金额														
		股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计				
		1	2	3	4								5	6	7	8
一、上年年末余额	1	11,208,518.41	419.89	-	4,993,919,000.00	-	12,581,130,873.00	-	-	-	-	-	-	-	-	16,999,089,022.52
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	11,208,518.41	419.89	-	4,993,919,000.00	-	12,581,130,873.00	-	-	-	-	-	-	-	-	16,999,089,022.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	0.11	10,000,000,000.00	-	-503,291,130.19	-	-11,878,667,242.12	-	-	85,860,124.89	-	-	-	-	-	9,571,614,051.27
（一）综合收益总额	7	-	10,000,000,000.00	-	-503,291,130.19	-	-22,537,141.64	-	-	-	-	-	-	-	-	858,661,248.86
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	10,000,000,000.00	-	-503,291,130.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,486,668,869.81
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-22,537,141.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-22,537,141.64
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	85,860,124.89	-	-	-	-	-	-760,038,923.98
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	85,860,124.89	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取盈余公积	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对股东的分配	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30	11,208,518.41	419.89	-	4,490,627,869.81	-	11,702,463,630.88	-	-	85,860,124.89	-	-	-	-	-	26,570,703,074.09
法定代表人：张兴	31															
会计主管人员：张兴	32															



母公司股东权益变动表（续）

2019年度

单位：人民币元

项目	年初	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		12	13	14	15	16							
一、上年年末余额		11,208,518,419.89					9,191,413,920.84			19	20	21	22
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额		11,208,518,419.89					9,191,413,920.84						9,401,413,120.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额				4,993,910,000.00			3,392,086,752.46						7,194,843,901.61
（二）所有者投入和减少资本													-929,079,942.01
1.所有者投入资本							3,392,086,752.46						8,386,396,752.46
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				4,993,910,000.00									5,993,910,000.00
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													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2.盈余公积													
3.企业年金基金													
4.利润归还投资													
5.对股东的分配													
6.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额		11,208,518,419.89		4,993,910,000.00			12,583,130,673.00					-11,847,470,100.37	16,969,089,022.52



会计机构负责人

主管会计工作负责人

法定代表人

一、 公司的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

广州越秀集团股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）成立于 2009 年，为股份有限公司（非上市、国有控股）。2018 年 12 月，根据文件穗国资产权[2018]35 号，广州市人民政府国有资产监督管理委员会将本公司 1% 国有股权无偿划转到广州国资发展控股有限公司，无偿划转后，广州市人民政府持股比例为 99%，广州国资发展控股有限公司持股比例为 1%。2019 年，经广州市人民政府国有资产监督管理委员会批准，原广州越秀集团有限公司整体变更为广州越秀集团股份有限公司。股份制改造后，本公司注册资本由 11,268,518,449.89 元变更为 11,268,518,450.00 元，各股东及其持有份额与股份制改造前保持一致。本公司于 2019 年 10 月 22 日取得广州市工商行政管理局换发的统一社会信用代码字 91440101698677792A 的营业执照，法定代表人：张招兴；住所地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼。

（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，本集团最终控制人为广州市人民政府，广州市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

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

（四）企业合并

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

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

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

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

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

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

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

对于非同一控制下企业合并取得子公司，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）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

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

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用年平均汇率折算。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。外币现金流量采用年平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（九）金融资产和金融负债（旧金融工具准则）

1. 金融资产

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

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

现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

(3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 金融负债终止确认条件

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

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

4. 金融资产和金融负债的抵销

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

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但可

能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是发行方的金融负债; 如果是后者, 该工具是发行方的权益工具。在某些情况下, 一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具, 其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值, 则无论该合同权利或义务的金额是固定的, 还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动, 该合同分类为金融负债。

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

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

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

(十) 金融资产和金融负债(新金融工具准则)

1. 金融资产

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征, 将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产: ①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额; 以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的, 按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额, 其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失, 计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产: ①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出

售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

（3） 预期信用损失

1) 适用范围

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：① 债权投资；② 租赁应收款；③ 合同资产；④ 应收款项；⑤ 财务担保合同等。

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团对于下列各项目，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分；② 应收融资租赁款；③ 应收经营租赁款。

除上述项目外，对其他项目，本集团按照下列情形计量损失准备：① 信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本集团按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；② 信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③ 购买或源生已发生信用减值的金融资产，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断：本集团通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率与该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估：本集团在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本集团按照金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、借款人所处的行业、借款人所在的地理位置、贷款抵押率为共同风险特征，对其进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量：①债权投资，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。②租赁应收款项，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。其中，用于确定预期信用损失的现金流量，与本集团按照租赁准则用于计量租赁应收款项的现金流量保持一致。

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①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（含属于金融负债的衍生工具）和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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(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。本集团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。本集团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。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4. 金融资产和金融负债的抵销

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

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

（十一）套期工具

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

1. 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成。

2. 在套期开始时，本集团正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和本集团从事套期的风险管理策略和风险管理正式的指定和书面文件目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容。

3. 套期关系符合套期有效性要求，即套期同时满足下列条件：①本集团认定套期关系）被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动。②被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。③套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不应当反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡，这种失衡会导致套期无效，并可能产生与套期会计目标不一致的会计结果。

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

（十二）应收款项坏账准备（旧金融工具准则）

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

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

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

(1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含一年, 下同)	0.00-5.00	0.00-5.00
1-2 年	5.00-15.00	5.00-15.00
2-3 年	15.00-30.00	15.00-30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	50.00-80.00	50.00-80.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(十三) 应收款项坏账准备 (新金融工具准则)

应收款项分为含重大融资成分的应收款项和不含重大融资成分的应收款项，含重大融资成分的应收款项按照金融资产减值的测试方法计提减值准备，不含重大融资成分的应收款项按照简化模型考虑信用损失，遵循单项和组合法计提的方式。应收款项的预期信用损失的确定方法详见附注四、(十) 金融资产和金融负债 (新金融工具准则)。

(十四) 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。

（十五）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。重大影响的确定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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

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

（十六）投资性房地产

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

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

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

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日

起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

（十七）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；对于未执行新租赁准则，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	机器设备	8-20	0-10	4.75-11.88
3	运输设备	5-10	0-10	9.5-19.40
4	电子设备	3-5	0-10	19.40-32.33
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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）生物资产

1. 生产性生物资产的分类及确认

生产性生物资产，是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。生产性生物资产具备自我生长性，能够在持续的基础上予以消耗并在未来的一段时间内

保持其服务能力或未来经济利益，属于有生命的劳动手段，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜。生产性生物资产一般要经过培育、成熟投产和更新处置等阶段。

2. 生产性生物资产的初始计量

生产性生物资产按照成本进行初始计量。

购买的生产性生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

自行繁殖的生产性生物性资产其成本确定的一般原则是按照其达到预定生产经营目的前发生的必要支出确定，包括直接材料、直接人工、其他直接费和应分摊的间接费用。

3. 生产性生物资产折旧

生产性生物资产折旧采用年限平均法，分类计提，根据生产性生物资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

（二十一）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。

（二十二）研究与开发

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

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

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

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）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

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。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）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。

（三十）优先股、永续债等其他金融工具

本集团将符合权益工具的优先股、永续债判断为权益工具外，其他归类为金融负债，相关会计政策详见本附注四、（九）、5 及附注四、（十）、5 “金融负债与权益工具的区分及相关处理方法”。

归类为债务工具的优先股、永续债，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，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

（三十一）收入确认原则（旧收入准则）

本集团执行旧收入准则的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入、手续费及佣金收入、利息收入、融资租赁收入和融资担保收入，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. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

（三十二）收入确认原则（新收入准则）

本集团执行新收入准则的营业收入主要包括物业销售收入、提供管理服务、隧道管理服务、酒店服务、旅游代理服务、证券经纪服务及保险管理及代理服务收入以及路费收入等。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照以下方法确定履约进度：

1. 直接计量本集团向客户转移的价值；
2. 本集团履行履约责任所付出努力或投入（相对预期努力或投入总额）。

履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团考虑下列迹象：

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（三十三）建造合同

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

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

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

（三十四）政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

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

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

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

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

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

2. 财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

（三十五）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。

（三十六）租赁（旧租赁准则）

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。

（三十七）租赁（新租赁准则）

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

1. 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率，无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化；根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁下，在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十八）持有待售

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（三十九）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。

（四十）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。

（四十一）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。

（四十二）终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个

单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更及影响

1. 财务报表格式

（1）变更原因与变更时间

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）；《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）同时废止。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）；《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号）同时废止。

本集团依据上述规定及企业会计准则的要求对财务报表格式进行了相应调整。

（2）此项会计政策变更对本集团的影响

根据财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）的要求，本集团调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：

① 原资产负债表中的“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个项目；将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个项目；

② 原利润表中“资产减值损失”和“信用减值损失”项目调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”和“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”项目。

③ 资产负债表所有者权益项下新增“专项储备”项目；同时所有者权益变动表新增“专项储备”项目；

④ 根据新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则，资产负债表中增加了“使用权资产”“租赁负债”等项目，利润表中“投资收益”行项目下增加了“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。

⑤ 更新了金融企业资产负债表、利润表和现金流量表中的部分项目在新财务报表格式中的列示说明。

本集团本次此项会计政策变更只涉及财务报表列报项目及其内容做出调整，除上述事项外，本次会计政策变更不涉及对本集团以前年度损益的追溯调整。不会对本集团财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

2. 新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则

(1) 变更原因与变更时间

2017年3月31日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》，5月2日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”或“新金融工具准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

2017年7月5日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

2018年12月7日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自2021年1月1日起施行。

本集团母公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）、广州越诚达有限公司（以下简称“越诚达公司”）和广州市新技术推广站（以下简称“新技术推广站”）尚未执行新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则。

本集团子公司越秀企业（集团）有限公司（以下简称“香港越企”）在2018年度首次采纳新订《香港财务报告准则第9号——财务工具》（对应大陆“新金融工具系列准则”）及《香港财务报告准则第15号——客户合约收益》（对应大陆《企业会计准则第14号—收入》）；在2019年度首次采纳新订《香港财务报告准则第16号——租赁》（对应大陆《企业会计准则第21号—租赁》）。

本集团子公司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”）在2019年度首次执行新金融工具系列准则，尚未执行新收入准则和新租赁准则。

（2）变更前采取的会计政策

本次会计政策变更前，香港越企和越秀金控股份执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（3）变更后采取的会计政策

本次变更后，香港越企将按照新订香港财务报告准则16号执行。除本次变更及上年变更执行的新订香港财务报告准则9号、15号，其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

本次变更后，越秀金控股份将按照新金融工具系列准则执行。其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

（4）此项会计政策变更对本集团的影响

本集团在编制合并财务报表时，将香港越企按照三项新准则编制的财务报表、越秀金控股份按照新金融工具系列准则编制的财务报表与尚未执行新准则的母公司、广州越企、佰城公司、百越信公司、越诚达公司和新技术推广站的财务报表直接合并。

香港越企2019年度首次采纳香港财务报告准则第16号，根据对应规定，不需重述调整2018年利润表的比较数据，需要重述调整2019年资产负债表年初的比较数据。

越秀金控股份2019年度首次执行新金融工具系列准则，根据对应规定，不需重述调整2018年利润表的比较数据，需要重述调整2019年资产负债表年初的比较数据。

3. 适用新财务报表格式及执行上述新租赁准则、新金融工具系列准则对本集团财务报表的年初数据影响如下：

项目	2018年12月31日	影响金额	2019年1月1日
货币资金	74,550,683,136.62	-20,466,628,479.41	54,084,054,657.21
△结算备付金	8,327,536,192.46	-6,962,045,121.20	1,365,491,071.26
△拆出资金	0.00	32,446,534,681.70	32,446,534,681.70
☆交易性金融资产	331,742,482.00	32,312,357,229.12	32,644,099,711.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,914,162,976.31	-10,423,168,419.44	490,994,556.87

项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
衍生金融资产	886,508,827.25	-324,975,036.31	1,211,483,863.56
应收票据	0.00	164,062,411.48	164,062,411.48
应收账款	0.00	1,259,990,058.40	1,259,990,058.40
应收票据及应收账款	1,430,272,147.71	-1,430,272,147.71	0.00
其他应收款	32,350,068,785.49	-1,656,974,342.76	30,693,094,442.73
△买入返售金融资产	7,136,322,695.39	-285,891,525.20	6,850,431,170.19
一年内到期的非流动资产	11,523,063,344.07	-91,127,255.31	11,431,936,088.76
其他流动资产	11,639,909,181.00	-6,663,226,608.58	4,976,682,572.42
△发放贷款和垫款	87,743,673,879.00	-110,245,184.50	87,633,428,694.50
☆债权投资	193,999,627.00	617,552,803.67	811,552,430.67
可供出售金融资产	21,220,682,140.05	-19,365,470,547.17	1,855,211,592.88
持有至到期投资	770,048,134.36	-770,048,134.36	0.00
长期应收款	32,005,496,003.87	-329,345,063.10	31,676,150,940.77
长期股权投资	18,397,948,142.33	-12,428,735.84	18,385,519,406.49
☆其他权益工具投资	1,512,975,712.00	345,949,719.20	1,858,925,431.20
☆使用权资产	0.00	197,166,314.38	197,166,314.38
递延所得税资产	1,432,360,171.74	199,860,440.61	1,632,220,612.35
短期借款	17,703,440,755.60	8,938,947.00	17,712,379,702.60
△拆入资金	1,300,000,000.00	66,991,312.84	1,366,991,312.84
☆交易性金融负债	0.00	2,627,767,448.64	2,627,767,448.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,578,790,000.00	-2,578,790,000.00	0.00
衍生金融负债	797,656,130.19	279,242,741.33	1,076,898,871.52
应付票据	0.00	1,203,826,410.08	1,203,826,410.08
应付账款	0.00	12,093,376,512.30	12,093,376,512.30
应付票据及应付账款	13,297,202,922.38	-13,297,202,922.38	0.00
△卖出回购金融资产款	14,978,933,784.60	12,754,460.04	14,991,688,244.64
△吸收存款及同业存放	129,321,216,132.00	-1,930,156,429.61	127,391,059,702.39
△代理买卖证券款	7,844,292,875.71	416,361.19	7,844,709,236.90
应交税费	5,673,931,257.97	-2,898,737.52	5,671,032,520.45
其他应付款	32,727,688,937.97	-1,660,542,271.96	31,067,146,666.01
一年内到期的非流动负债	18,267,644,128.63	2,644,524,018.41	20,912,168,147.04
其他流动负债	10,378,687,705.25	33,154,261.44	10,411,841,966.69
应付债券	67,229,296,538.46	320,549,780.56	67,549,846,319.02
☆租赁负债	0.00	133,142,322.45	133,142,322.45

项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
递延收益	170,574,534.94	4,344,906.62	174,919,441.56
递延所得税负债	8,233,248,833.91	2,883,337.34	8,236,132,171.25
其他综合收益	-19,236,876.07	17,930,886.59	-1,305,989.48
未分配利润	3,210,659,841.07	-271,084,467.40	2,939,575,373.67
归属于母公司所有者权益合计	35,772,334,964.44	-253,153,580.81	35,519,181,383.63
少数股东权益	48,922,377,245.95	-357,833,336.06	48,564,543,909.89

（二）会计估计变更及影响

本集团本年无此事项。

（三）重要前期差错更正及影响

本集团本年无此事项。

六、 税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%、2%
消费税	销售应税货物收入	5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%、1%
房产税	租金、房产原值	12%、1.2%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率或预征率：普通住宅 2%非普通住宅 3%商业车位 4%，按预收款计提
土地使用税	按照实际使用土地面积	3.00 元/m ² 、12 元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25 %、20%、16.5%、15%

注：根据财政部、税务总局、海关总署2019年3月20日公告的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）第一条“增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%”，和第九条“本公告自2019年4月1日起执行”。

（二）税收优惠及批文

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号附件3第一条第（十九）款第7项，本公司申请的统借统还业务取得的利息

收入免征增值税优惠事项,已于2017年9月4日在广州市天河区国家税务局经审核准予受理(税务事项通知书:穗天国税通(2017)276977号)。

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

七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

(单位:万元)

序号	企业名称	级次	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	1	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	越秀金控股份	2	2	中国广州	企业自有资金投资;企业管理服务(涉及许可经营项目的除外)	275,288.48	47.37	47.37	733,012.49	4	-
3	香港越企	2	3	中国香港	投资管理	546,270.29	100.00	100.00	1,278,169.86	4	-
4	佰城公司	2	1	中国广州	房地产开发经营	1,000.00	98.00	98.00	150,000.00	3	-
5	百越信公司	2	1	中国广州	企业自有资金投资	190,000.00	100.00	100.00	190,000.00	4	
6	越诚达公司	2	1	中国广州	企业自有资金投资	6,400.00	100.00	100.00	6,400.00	4	
7	新技术推广站	2	1	中国广州	新产品开发、新技术推广应用	10.00	100.00	100.00	392.63	4	

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

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

(二) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

(单位: 万元)

序号	子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	越秀金控股份	52.63%	111,518.88	31,708.43	1,465,142.48
2	越秀地产股份有限公司(以下简称“越秀地产”)	60.22%	324,465.25	105,012.33	4,125,396.72
3	越秀交通基建有限公司(以下简称“越秀交通”)	55.80%	103,434.63	69,601.99	918,310.10
4	创兴银行有限公司(以下简称“创兴银行”)	25.00%	39,608.53	12,631.96	700,973.05

2. 主要财务信息

(单位: 万元)

项目	本年金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
流动资产	7,589,576.70	18,505,267.56	179,807.33	3,087,047.90
非流动资产	3,863,801.95	4,964,458.11	3,499,980.25	15,972,287.13
资产合计	11,453,378.65	23,469,725.67	3,679,787.58	19,059,335.03
流动负债	5,311,791.05	10,691,763.44	253,503.72	16,503,815.21
非流动负债	3,809,033.61	7,258,780.60	2,063,408.89	328,322.86
负债合计	9,120,824.66	17,950,544.04	2,316,912.61	16,832,138.06
营业总收入	726,650.67	3,847,659.87	307,062.37	356,727.04
净利润	167,362.79	473,050.79	159,504.42	167,204.90
综合收益总额	167,491.28	462,160.95	157,450.27	215,787.98
经营活动现金流量净额	338,153.34	1,012,631.60	214,206.07	235,785.38

(续表)

项目	上年金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
流动资产	6,877,093.95	13,363,662.05	259,093.93	3,534,109.59
非流动资产	2,728,461.92	3,518,387.77	2,014,881.00	13,164,127.71
资产合计	9,605,555.87	16,882,049.82	2,273,974.93	16,698,237.30
流动负债	4,179,241.73	7,262,907.01	158,413.56	14,326,365.07
非流动负债	3,513,125.69	5,327,971.01	874,803.50	396,713.54
负债合计	7,692,367.41	12,590,878.02	1,033,217.06	14,723,078.61

项目	上年金额			
	越秀金控股份	越秀地产	越秀交通	创兴银行
营业总收入	671,076.76	2,652,987.18	287,715.30	314,289.92
净利润	60,769.60	303,949.21	141,168.00	148,889.10
综合收益总额	68,260.30	263,860.95	141,299.51	167,136.16
经营活动现金流量净额	32,117.72	1,152,385.62	210,692.20	348,973.63

(三) 本年合并范围的变化

1. 本年新纳入合并范围的重要子公司情况

公司名称	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润	备注
越诚达公司	100.00	63,963,782.53	-6,217.47	无偿划拨
广州资产管理有限公司	64.90	5,656,216,633.51	462,822,915.27	协议合并
广州越秀金控资本管理有限公司	100.00	2,050,567,193.45	50,567,193.45	新设立
越秀(湖北)高速公路有限公司	100.00	-2,043,568,233.33	-303,553,425.99	非同一控制合并
湖北省汉蔡高速公路有限公司	67.00	-418,112,366.15	52,930,126.35	非同一控制合并
广州市品悦房地产开发有限公司	51.00	597,106,239.37	-25,508,496.62	非同一控制合并
广州市品荟房地产开发有限公司	51.00	729,651,872.30	-8,235,607.32	非同一控制合并
广州市晖邦房地产开发有限公司	51.00	2,798,658,452.21	1,272,534,652.34	非同一控制合并
广州市畜牧总公司	100.00	-410,764,218.94	-87,255,841.72	无偿划拨
广州鸣泉居会议中心有限公司	100.00	492,837,507.82	-384,407,505.91	无偿划拨
广州发展温泉投资管理咨询有限公司	100.00	36,872,562.95	-1,973,405.77	无偿划拨
广州市文轩苑会议服务中心	100.00	75,795,746.15	-9,263,604.34	无偿划拨
广州市越秀宾馆	100.00	83,144,092.07	1,950,048.00	无偿划拨

2. 本年新纳入合并范围的重要结构化主体情况

本年度本公司之子公司广州证券股份有限公司(以下简称“广州证券”)新纳入合并范围的结构化主体共5个,分别为以广州证券作为管理人的“红棉汇利32号集合资产管理计划”(以下简称汇利32号)、“汇利浦悦3号(浦发)集合资产管理计划”(以下简称汇利浦悦3号)、“广州证券红棉越鑫9号集合资产管理计划”(以下简称越鑫9号)、“红棉汇利浦悦4号(浦发)集合资产管理计划”(以下简称汇利浦悦4号)以及

广州证券作为投资管理顾问的“粤汇盈16号债券投资基金集合资金信托计划（第8期、第9期）”（以下简称粤汇盈16号）。

本年度本公司之子公司广州越秀融资租赁有限公司（以下简称“越秀租赁”）新纳入合并范围的结构化主体共3个，分别为广州证券作为管理人的“广州证券越秀租赁2019年第一期资产支持专项计划”（以下简称“租赁2019年1期”）、中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为管理人的“越秀租赁第1期普惠型小微资产支持专项计划”（以下简称“普惠1期”）、“越秀租赁2019年第二期资产支持专项计划”（以下简称“租赁2019年2期”）。

截至2019年12月31日，上述结构化主体归属于本集团的权益211,462,132.51元，属于广州证券新纳入合并范围的结构化主体其他权益持有人权益在合并报表中以持有待售负债-其他负债列示，金额20,000,378.28元，属于越秀租赁新纳入合并范围的其他权益持有人权益在合并报表中以应付债券列示，金额2,952,364,491.27元。具体情况如下：

结构化主体名称	至2019年12月31日 归属本公司权益	至2019年12月31日 归属少数股东权益	至2019年12月31日 归属其他持有人权益
汇利32号	14,824,791.41	16,470,947.26	0.00
汇利浦悦3号	4,450,132.64	4,944,278.67	0.00
越鑫9号	12,712,948.21	14,124,603.42	0.00
汇利浦悦4号	15,100,568.08	16,777,346.39	20,000,378.28
粤汇盈16号	73,553,270.61	81,720,680.44	0.00
租赁2019年1期	29,330,983.42	32,587,917.62	487,487,501.93
普惠1期	11,789,920.84	13,099,082.41	565,102,020.06
租赁2019年2期	49,699,517.29	55,218,188.63	1,899,774,969.28
合计	211,462,132.51	234,943,044.83	2,972,364,869.55

3. 本年不再纳入合并范围的重要主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	未纳入合并 范围原因
1	广州友谊集团有限公司 (以下简称“广州友谊”)	广州	百货销售	100.00	100.00	转让股权
2	广州体育大厦有限公司	广州	房地产开发	100.00	100.00	无偿划转

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2019年1月1日，“年末”系指2019年12月31日，“本年”系指2019年1月1日至12月31日，“上年”系指2018年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,409,780.30	2,302,418.75
银行存款	55,631,631,135.14	53,621,914,931.11
其他货币资金	477,993,177.33	459,837,307.35
合计	56,111,034,092.77	54,084,054,657.21
其中：存放在境外的款项总额	22,765,116,083.61	25,884,046,795.44

注：本年末银行存款中包括到期日超过 3 个月的短期资金 1.08 亿元，存放银行及其他金融机构且到期日超过三个月且于 3 个月至 12 个月内到期的存款 31.44 亿元，存放中国人民银行法定存款准备金 30.65 亿，到期日超过三个月的短期银行存款 545 万元。

2. 受限制的货币资金明细

项目	年末余额
用于担保或质押的银行存款	719,000,000.00
客户信托银行结余	389,121,849.00
银承保证金、信用证保证金	235,252,254.16
住房基金户、住房维修基金公积金户	15,044,366.15
其他	6,448,162.40
合计	1,364,866,631.71

(二) 结算备付金

项目	年末金额	年初金额
客户备付金	0.00	899,453,593.99
公司备付金	100,395,631.50	466,037,477.27
合计	100,395,631.50	1,365,491,071.26

(三) 拆出资金

项目	年末余额	年初余额
拆放其他银行	22,085,568,903.20	29,303,736,735.32
拆放非银行金融机构	0.00	3,204,673,186.41
减：贷款损失准备	10,938,826.00	61,875,240.03
拆出资金账面价值	22,074,630,077.20	32,446,534,681.70

注：本年末拆出资金包括存放于其他银行的定期存款 5.68 亿。

(四) 交易性金融资产 (适用新准则)

项目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	24,292,694,646.51	32,644,099,711.12
其中：债务工具投资	213,701,034.22	23,466,905,464.58
权益工具投资	2,372,019,472.59	2,123,139,290.51
其他	21,706,974,139.70	7,054,054,956.03
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	0.00	0.00
其中：债务工具投资	0.00	0.00
混合工具投资	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	24,292,694,646.51	32,644,099,711.12

注：年末分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产“其他”项主要是不良资产包 17,360,380,195.73 元，信托计划 1,721,591,979.06 元，理财产品 1,258,914,383.57 元。

(五) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (适用旧准则)

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	3,505,125,664.60	490,994,556.87
其中：债务工具投资	0.00	370,375,239.64
权益工具投资	5,125,664.60	5,271,331.80
其他	3,500,000,000.00	115,347,985.43
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	0.00	0.00
其中：债务工具投资	0.00	0.00
权益工具投资	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	3,505,125,664.60	490,994,556.87

(六) 衍生金融资产

项目	年末余额	年初余额
持作买卖用途的衍生工具	604,670,583.00	474,839,361.00
其中：外币远期合约	543,377,314.00	453,269,946.00
利率掉期合约	38,138,042.00	20,792,226.00
外汇期权	23,155,227.00	777,189.00
指定作对冲工具的衍生工具	27,677,303.00	360,923,948.00

项目	年末余额	年初余额
其中：利率掉期合约	27,677,303.00	360,923,948.00
跨货币利率掉期合约	0.00	0.00
互换期权	5,378,090.77	54,083,011.35
其他	301,856,040.71	321,637,543.21
合计	939,582,017.48	1,211,483,863.56

(七) 应收票据

1. 应收票据分类

票据种类	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	196,539,597.42	0.00	196,539,597.42	76,840,910.94	0.00	76,840,910.94
商业承兑汇票	57,597,390.37	0.00	57,597,390.37	87,221,500.54	0.00	87,221,500.54
合计	254,136,987.79	0.00	254,136,987.79	164,062,411.48	0.00	164,062,411.48

2. 年末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	9,241,117.14	0.00
商业承兑汇票	0.00	0.00
合计	9,241,117.14	0.00

(八) 应收账款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	17,908,085.96	2.12	17,908,085.96	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	510,947,307.88	60.56	66,965,394.44	13.11
采用其他组合方法计提坏账	294,332,035.19	34.88	0.00	0.00
组合小计	805,279,343.07	95.44	66,965,394.44	8.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	20,551,848.64	2.44	20,003,540.87	97.33
合计	843,739,277.67	—	104,877,021.27	—

(续表)

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	180,897,823.59	12.39	110,264,080.46	60.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	848,897,123.88	58.15	61,745,656.59	7.27
采用其他组合方法计提坏账	400,125,485.90	27.41	0.00	0.00
组合小计	1,249,022,609.78	85.56	61,745,656.59	4.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	29,958,912.30	2.05	27,879,550.22	93.06
合计	1,459,879,345.67	—	199,889,287.27	—

1. 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	17,908,085.96	17,908,085.96	5年以上	100.00	预计难以收回
合计	17,908,085.96	17,908,085.96	—	—	—

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	445,703,936.79	87.23	5,329,282.94	770,435,274.98	90.76	12,119,417.80
1-2年	2,515,633.97	0.49	412,212.84	22,524,095.20	2.65	1,566,742.10
2-3年	924,100.11	0.18	337,911.22	5,398,124.75	0.64	1,201,278.08
3年以上	61,803,637.01	12.10	60,885,987.44	50,539,628.95	5.95	46,858,218.61
合计	510,947,307.88	—	66,965,394.44	848,897,123.88	—	61,745,656.59

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收关联方款项	347,211.48	0.00	0.00	213,097,223.73	0.00	0.00
基本确定能收回的应收款项	293,984,823.71	0.00	0.00	187,028,262.17	0.00	0.00
合计	294,332,035.19	—	0.00	400,125,485.90	—	0.00

(3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	3,543,264.00	3,543,264.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位二	3,505,581.22	3,505,581.22	3-4年	100.00	信用风险考核
单位三	2,191,450.00	2,191,450.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位四	1,996,716.80	1,996,716.80	5年以上	100.00	无法收回
单位五	1,713,571.53	1,713,571.53	3-4年	100.00	信用风险考核
单位六	1,510,064.00	1,510,064.00	5年以上	100.00	账龄较长
单位七	1,291,382.25	1,291,382.25	4-5年	100.00	信用风险考核
其他单位	4,799,818.84	4,251,511.07	1-5年及5年以上	88.58	预计无法全额收回
合计	20,551,848.64	20,003,540.87	—	—	—

3. 收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
单位一	8,851,864.36	8,851,864.36	款项收回
单位二	2,567,719.70	2,567,719.70	款项收回
单位三	1,792,912.13	1,792,912.13	款项收回
单位四	769,001.18	769,001.18	款项收回
单位五	499,140.00	499,140.00	款项收回
单位六	210,602.03	210,602.03	款项收回
单位七	153,546.98	153,546.98	款项收回
单位八	150,000.00	150,000.00	款项收回
单位九	100,000.00	100,000.00	款项收回
单位十	70,000.00	70,000.00	款项收回
合计	15,164,786.38	15,164,786.38	—

4. 本年度实际核销的应收账款

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
单位一	货款	948,174.50	公司已注销	管理层审批	否
单位二	货款	24,316.02	无法收回	管理层审批	否
合计	—	972,490.52	—	—	—

5. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	112,969,378.31	13.39	0.00
第二名	57,687,594.32	6.84	0.00
第三名	33,328,186.40	3.95	166,640.93
第四名	23,156,540.38	2.74	0.00
第五名	18,902,219.18	2.24	378,044.38
合计	246,033,918.59	29.16	544,685.31

(九) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含1年)	3,725,674,276.75	97.54	303,717.76	5,130,774,578.43	98.32	0.00
1-2年	9,742,938.27	0.26	21,939.97	48,651,742.46	0.93	0.00
2-3年	47,806,935.54	1.25	602,016.19	9,081,901.97	0.17	0.00
3年以上	36,336,107.70	0.95	11,584,719.01	30,360,968.17	0.58	0.00
合计	3,819,560,258.26	—	12,512,392.93	5,218,869,191.03	—	0.00

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
广州市佰城投资发展有限公司	单位一	37,222,029.00	2至3年	工程未结算
广州市南方建材实业有限公司	单位二	11,000,000.00	5年以上	预付收购股权款
合计		48,222,029.00	—	—

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	1,613,346,161.23	42.24	0.00
第二名	1,326,665,680.00	34.73	0.00
第三名	146,300,000.00	3.83	0.00
第四名	47,287,769.12	1.24	0.00
第五名	37,222,029.00	0.97	0.00
合计	3,170,821,639.35	—	0.00

(十) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	242,827,672.25	208,683,449.72
应收股利	0.00	937,336.40
其他应收款项	31,261,564,114.06	30,483,473,656.61
合计	31,504,391,786.31	30,693,094,442.73

1. 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	17,013,449.97	9,800,328.68
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	102,181.00	30,772,307.98
其他	225,712,041.28	168,110,813.06
合计	242,827,672.25	208,683,449.72

注：年末应收利息“其他”项主要是应收深圳鹏跃房地产开发有限公司利息 200,930,707.75 元，以及应收广州地铁集团有限公司利息 6,807,093.45 元。

2. 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以内的应收股利	0.00	937,336.40	—	—
其中：应收基金股利	0.00	937,336.40	未到结算期	否
合计	0.00	937,336.40	—	—

3. 其他应收款项

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	3,510,436,764.38	10.38	1,365,226,541.17	38.89
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—
账龄组合	1,207,666,578.50	3.57	1,152,697,061.72	95.45
采用其他组合方法计提坏账	29,061,383,873.64	85.95	0.00	0.00
组合小计	30,269,050,452.14	89.52	1,152,697,061.72	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	35,331,696.68	0.10	35,331,196.25	100.00
合计	33,814,818,913.20	—	2,553,254,799.14	—

(续表)

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	399,451,491.05	1.26	270,180,312.05	67.64
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—
账龄组合	2,208,261,126.72	6.99	816,679,338.90	36.98
采用其他组合方法计提坏账	28,962,565,078.68	91.66	0.00	0.00
组合小计	31,170,826,205.40	98.66	816,679,338.90	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	26,413,449.71	0.08	26,357,838.60	99.79
合计	31,596,691,146.16	—	1,113,217,489.55	—

(1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	2,860,241,999.96	753,429,600.00	1年以内	26.34	预计无法全额收回
单位二	199,783,228.93	199,783,228.93	5年以上	100.00	无力偿还
单位三	176,316,229.45	176,316,229.45	5年以上	100.00	无力偿还
单位四	45,086,797.78	45,086,797.78	5年以上	100.00	无法收回
单位五	41,835,196.56	41,835,196.56	5年以上	100.00	无力偿还

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位六	35,108,800.00	17,554,400.00	4-5 年	50.00	可回收的现金流
单位七	33,433,643.34	12,606,644.09	1-2 年	37.71	收回存在不确定
单位八	32,641,024.00	32,624,600.00	5 年以上	99.95	难以收回
单位九	20,891,848.88	20,891,848.88	5 年以上	100.00	1995-04-19 已诉讼并判决待执行(1996)粤民终字第 22 号
单位十	19,750,000.00	19,750,000.00	5 年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十一	10,133,976.00	10,133,976.00	5 年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位十二	10,000,000.00	10,000,000.00	5 年以上	100.00	1998-1-12 已诉讼并判决(1999)粤法经一终字第 387 号
单位十三	8,591,067.09	8,591,067.09	5 年以上	100.00	已注销
单位十四	8,380,000.00	8,380,000.00	5 年以上	100.00	无法收回
单位十五	8,242,952.39	8,242,952.39	5 年以上	100.00	已进入破产程序
合计	3,510,436,764.38	1,365,226,541.17	—	—	—

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	25,051,865.79	2.07	532,220.46	1,414,825,775.18	64.07	66,303,243.43
1-2 年	6,662,503.48	0.55	709,870.09	32,339,893.95	1.46	3,358,551.63
2-3 年	6,927,676.81	0.57	1,201,764.37	6,804,778.94	0.31	2,045,012.30
3 年以上	1,169,024,532.42	96.81	1,150,253,206.80	754,290,678.65	34.16	744,972,531.54
合计	1,207,666,578.50	—	1,152,697,061.72	2,208,261,126.72	—	816,679,338.90

2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	21,667,688,697.39	0.00	0.00	16,947,507,117.74	0.00	0.00

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
基本确定能收回的应收款项	7,393,695,176.25	0.00	0.00	12,015,057,960.94	0.00	0.00
合计	29,061,383,873.64	—	0.00	28,962,565,078.68	—	0.00

(3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
单位一	4,830,994.50	4,830,994.50	5年以上	100.00	对方单位已破产
单位二	4,713,406.00	4,713,406.00	5年以上	100.00	无法收回
单位三	4,500,000.00	4,500,000.00	5年以上	100.00	对方单位已破产
单位四	4,321,174.42	4,321,174.42	5年以上	100.00	无法收回
单位五	2,800,000.00	2,800,000.00	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位六	2,500,000.00	2,500,000.00	5年以上	100.00	对方单位已破产
单位七	2,491,901.20	2,491,901.20	5年以上	100.00	已判决,无可供执行财产
单位八	1,700,859.98	1,700,859.98	5年以上	100.00	该款项收回可能性较低
单位九	1,169,800.46	1,169,800.46	5年以上	100.00	该款项收回可能性较低
单位十	1,000,000.00	1,000,000.00	5年以上	100.00	单位效益差,收回困难
其他单位	5,303,560.12	5,303,059.69	3年以上	99.99	无法收回
合计	35,331,696.68	35,331,196.25	—	—	—

(4) 收回或转回坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
单位一	248,500.00	248,500.00	收回款项
合计	248,500.00	248,500.00	—

(5) 本年度实际核销的其他应收款项

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
单位一	往来款	8,375,125.84	公司已注销	管理层审批	否
单位二	往来款	7,853,574.79	公司已注销	管理层审批	否
单位三	往来款	990,500.00	公司已注销	管理层审批	否
单位四	诉讼费	120,251.00	确定无法收回	管理层审批	否
单位五	员工往来款	85,800.00	确定无法收回	管理层审批	否
单位六	诉讼费	29,669.00	确定无法收回	管理层审批	否
单位七	往来款	27,681.00	公司已注销	管理层审批	否
单位八	员工往来款	19,880.00	确定无法收回	管理层审批	否
合计	—	17,502,481.63	—	—	—

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
第一名	关联方往来	14,000,000,000.00	1年以内	41.40	0.00
第二名	关联方往来	3,048,484,200.00	1年以内	9.02	0.00
第三名	非关联方往来	2,860,241,999.96	1年以内	8.46	753,429,600.00
第四名	非关联方往来	1,460,673,000.00	1年以内	4.32	0.00
第五名	关联方往来	1,077,500,000.00	1年以内	3.19	0.00
合计	—	22,446,899,199.96	—	66.38	753,429,600.00

(十一) 买入返售金融资产 (仅由金融企业披露)

项目	年末余额	年初余额
股票	0.00	0.00
债券	97,800,195.60	7,381,482,039.53
其他	0.00	0.00
减: 减值准备	0.00	531,050,869.34
账面价值	97,800,195.60	6,850,431,170.19

(十二) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	155,143,253.53	0.00	155,143,253.53
自制半成品及在产品	135,291,661,224.69	295,488,204.00	135,996,173,020.69

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其中：已完工未结算工程（由执行建造合同则企业填列）	0.00	0.00	0.00
在建房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	134,837,007,310.29	25,488,204.00	134,541,519,106.29
库存商品（产成品）	13,859,326,035.04	32,682,812.91	13,826,633,222.13
其中：已完工房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	13,452,879,203.36	0.00	13,452,879,203.36
周转材料（包装物、低值易耗品等）	34,405,869.84	203,192.08	34,202,677.76
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00
合同资产中原计入存货的部分（新准则适用）	0.00	0.00	0.00
其他	1,996,022,105.52	4,035,015.67	1,990,987,089.85
其中：尚未开发的土地储备（由房地产开发企业填列）	1,971,974,826.00	0.00	1,971,974,826.00
合计	152,335,558,488.62	332,419,224.66	152,003,139,263.96

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	150,702,281.61	0.00	150,702,281.61
自制半成品及在产品	90,465,467,289.33	100,678,842.00	90,364,788,447.33
其中：已完工未结算工程（由执行建造合同则企业填列）	0.00	0.00	0.00
在建房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	89,010,255,669.36	100,678,842.00	88,909,576,827.36
库存商品（产成品）	10,406,273,225.77	168,444.07	10,406,104,781.70
其中：已完工房地产开发产品（由房地产开发企业填列）	10,201,918,507.00	0.00	10,201,918,507.00
周转材料（包装物、低值易耗品等）	30,792,736.04	0.00	30,792,736.04
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00
合同资产中原计入存货的部分（新准则适用）	0.00	0.00	0.00
其他	2,067,324,163.56	0.00	2,067,324,163.56
其中：尚未开发的土地储备（由房地产开发企业填列）	2,067,324,163.56	0.00	2,067,324,163.56
合计	103,120,559,696.31	100,847,286.07	103,019,712,410.24

(十三) 持有待售资产

项目	年末账面价值	预计处置费用	时间安排
持有待售的处置组总的资产	26,597,706,898.40	0.00	2020 年
合计	26,597,706,898.40	0.00	—

注:中信证券向本集团子公司越秀金控股份及广州越秀金融控股集团有限公司(以下简称“金控有限”)发行股份购买剥离广州期货股份有限公司(以下简称“广州期货”)99.03%股份、金鹰基金管理有限公司(以下简称“金鹰基金”)24.01%股权后的广州证券100%股份事项,截至2019年12月31日,已获中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)上市公司并购重组审核委员会审核通过,并已收到中国证监会出具的核准批复。越秀金控股份预计该交易将于2020年内完成,故将上述拟投出剥离广州期货99.03%股份、金鹰基金24.01%股权后的广州证券100%股份所涉及的资产和负债分别列报为持有待售资产和持有待售负债。期后详细情况可见附注十、(一)。

上述拟投出资产属于广州证券。越秀金控股份拟换入中信证券截止2019年12月31日价值超过换出的广州证券相关资产和负债的账面净值之差(即广州证券处置组账面净额),因此,未确认减值损失。

1. 持有待售处置组

项目	年末账面价值
货币资金	11,885,893,618.29
△结算备付金	849,015,249.85
△拆出资金	3,001,403,500.00
☆交易性金融资产	4,079,098,284.35
衍生金融资产	34,098,211.28
应收账款	303,159,952.80
其他应收款	55,260,033.78
△买入返售金融资产	1,928,144,241.95
持有待售资产	0.00
其他流动资产	3,656,763,277.57
☆债权投资	125,366,266.97
☆其他权益工具投资	30,400,000.00
固定资产	21,301,128.92
无形资产	71,659,457.95
长期待摊费用	12,124,169.89
递延所得税资产	544,019,504.80
持有待售资产合计	26,597,706,898.40

项目	年末账面价值
应付账款	67,827,065.99
预收款项	250,849.07
△代理买卖证券款	6,758,941,515.17
应付职工薪酬	325,599,558.30
应交税费	79,338,864.96
其他应付款	16,766,712.77
其他流动负债	36,330,117.01
应付债券	6,682,018,190.61
预计负债	78,693,960.60
递延所得税负债	11,448,522.91
持有待售负债合计	14,057,215,357.39

注：其中所有权或使用权受限制的资产详见附注八、（八十七）。

2. 持有待售资产组中的资产确认的减值准备情况

项目	年末余额
应收账款坏账准备	383,543,447.90
其他应收款坏账准备	4,633,165.11
债权投资减值准备	408,391.40
融出资金的坏账准备	55,078,483.78
买入返售金融资产的坏账准备	540,106,563.27
固定资产减值准备	1,524,600.00
合计	985,294,651.46

注：持有待售资产组中资产本年计提减值损失 442,805,521.08 元，转回金额 268,490,663.57 元。

3. 截至 2019 年 12 月 31 日，本集团账面与持有待售资产组有关的其他综合收益累计金额为 0.00 元。

（十四）一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
长期应收租赁款利息	287,443,497.44	209,120,527.14
一年内到期的长期应收租赁款	14,971,342,572.11	11,222,815,561.62
合计	15,258,786,069.55	11,431,936,088.76

（十五）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
存出保证金	806,226,406.24	1,086,475,883.70
保证金客户借款	696,365,607.00	1,658,450,650.00
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	689,873,210.00	178,851,228.00
证券买卖应收款及保证金	625,024,502.00	451,317,463.00
创兴银行其他准备金及保证金	994,535,485.14	218,764,040.15
委托贷款	481,732,900.85	78,814,718.27
合同取得成本	481,319,654.00	334,696,948.00
应收代位追偿款	227,869,474.49	209,519,537.39
待抵扣增值税进项税	174,920,651.98	138,763,124.80
银行理财产品	127,368,467.92	371,323,618.35
抵债资产	21,833,102.69	15,612,940.00
预交税费	8,389,089.75	72,880,813.01
其他	4,441,792.32	161,211,607.75
合计	5,339,900,344.38	4,976,682,572.42

(十六) 发放贷款和垫款 (仅由金融企业披露)

1. 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	年末余额	年初余额
个人贷款和垫款	12,040,422,632.00	11,119,821,780.00
-信用卡	62,817,468.00	69,727,996.00
-住房抵押	8,365,953,675.00	8,546,509,124.00
-其他	3,611,651,489.00	2,503,584,660.00
企业贷款和垫款	92,846,563,151.81	76,808,703,137.00
-贷款	87,353,085,494.81	72,196,650,883.00
-贴现	4,743,470,415.00	4,318,617,189.00
-其他	750,007,242.00	293,435,065.00
贷款和垫款总额	104,886,985,783.81	87,928,524,917.00
加: 应收利息	257,517,857.99	183,189,814.50
减: 贷款损失准备	554,810,301.00	478,286,037.00
其中: 单项计提数	173,420,321.00	135,315,947.00
组合计提数	381,389,980.00	342,970,090.00
贷款和垫款账面价值	104,589,693,340.80	87,633,428,694.50

2. 贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
房地产业	23,494,743,577.00	22.40	21,109,320,151.00	24.01
金融保险业	8,883,926,056.81	8.47	12,112,597,562.00	13.78
其他行业	72,508,316,150.00	69.13	54,706,607,204.00	62.22
贷款和垫款总额	104,886,985,783.81	100.00	87,928,524,917.00	100.00
加：应收利息	257,517,857.99	—	183,189,814.50	—
减：贷款损失准备	554,810,301.00	—	478,286,037.00	—
其中：单项计提数	173,420,321.00	—	135,315,947.00	—
组合计提数	381,389,980.00	—	342,970,090.00	—
贷款和垫款账面价值	104,589,693,340.80	—	87,633,428,694.50	—

3. 贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
华南地区	20,153,598,509.81	19.21	14,615,071,137.00	16.62
华北地区	0.00	0.00	0.00	0.00
其他地区	84,733,387,274.00	80.79	73,313,453,780.00	83.38
贷款和垫款总额	104,886,985,783.81	100.00	87,928,524,917.00	100.00
加：应收利息	257,517,857.99	—	183,189,814.50	—
减：贷款损失准备	554,810,301.00	—	478,286,037.00	—
其中：单项计提数	173,420,321.00	—	135,315,947.00	—
组合计提数	381,389,980.00	—	342,970,090.00	—
贷款和垫款账面价值	104,589,693,340.80	—	87,633,428,694.50	—

4. 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	年末余额	年初余额
信用贷款	62,817,468.00	69,727,996.00
担保贷款	176,811,284.00	76,260,331.00
附担保物贷款	104,647,357,031.81	87,782,536,590.00
其中：抵押贷款	104,647,357,031.81	87,782,536,590.00
质押贷款	0.00	0.00
贷款和垫款总额	104,886,985,783.81	87,928,524,917.00
加：应收利息	257,517,857.99	183,189,814.50
减：贷款损失准备	554,810,301.00	478,286,037.00
其中：单项计提数	173,420,321.00	135,315,947.00
组合计提数	381,389,980.00	342,970,090.00
贷款和垫款账面价值	104,589,693,340.80	87,633,428,694.50

5. 逾期贷款

项目	年末余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 90 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 360 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款	1,637,036.00	227,235.00	0.00	0.00	1,864,271.00
保证贷款	292,155.00	5,958.00	66,516,294.00	7,303,127.00	74,117,534.00
附担保物贷款	64,724,666.00	35,707,129.00	3,552,624.00	0.00	103,984,419.00
其中: 抵押贷款	64,724,666.00	35,707,129.00	3,552,624.00	0.00	103,984,419.00
质押贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	66,653,857.00	35,940,322.00	70,068,918.00	7,303,127.00	179,966,224.00

(续表)

项目	年初余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 90 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 360 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款	2,390,594.00	121,679.00	0.00	0.00	2,512,273.00
保证贷款	11,185,817.00	51,394,314.00	3,550,060.00	7,143,495.00	73,273,686.00
附担保物贷款	83,708,789.00	17,289,166.00	3,448,755.00	0.00	104,446,710.00
其中: 抵押贷款	83,708,789.00	17,289,166.00	3,448,755.00	0.00	104,446,710.00
质押贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	97,285,200.00	68,805,159.00	6,998,815.00	7,143,495.00	180,232,669.00

6. 贷款损失准备

项目	本金额		上年金额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额	135,315,947.00	342,970,090.00	334,152,515.00	277,200,294.00
本年计提	38,104,374.00	38,419,890.00	0.00	65,769,796.00
本年转出	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	198,836,568.00	0.00
本年转回	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00
年末余额	173,420,321.00	381,389,980.00	135,315,947.00	342,970,090.00

(十七) 债权投资 (适用新准则)

1. 债权投资情况

项目	年末余额				年初余额				
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券类投资	637,085,524.58	2,150,571.00	634,934,953.58	624,722,953.03	2,910,094.36	621,812,858.67			
收购重组类项目	6,025,851,122.18	60,846,171.42	5,965,004,950.76		0.00	0.00			0.00
其他	1,489,263,671.12	11,423,395.48	1,477,840,275.64	189,817,331.00	77,759.00	189,739,572.00			
合计	8,152,200,317.88	74,420,137.90	8,077,780,179.98	814,540,284.03	2,987,853.36	811,552,430.67			

2. 年末重要的债权投资

债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
项目一	1,200,000,000.00	11.00	11.00	2024-05-05
项目二	733,089,520.83	12.10	12.10	2020-07-20
项目三	470,000,000.00	12.00	12.00	2021-12-30
项目四	436,928,996.00	12.50	12.50	2020-06-22
项目五	350,000,000.00	14.00	14.00	2021-12-12
项目六	300,000,000.00	11.00	11.00	2021-12-11
项目七	300,000,000.00	12.00	12.00	2020-12-21
项目八	297,140,000.00	11.00	11.00	2023-12-06
项目九	267,875,080.00	12.40	12.40	2021-01-10
项目十	252,000,000.00	12.40	12.40	2021-01-03
合计	4,607,033,596.83	—	—	—

(十八) 可供出售金融资产 (适用旧准则)

1. 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具	2,252,266,257.67	35,699,786.55	2,216,566,471.12	1,890,911,379.43	35,699,786.55	1,855,211,592.88
按公允价值计量	414,825,189.50	0.00	414,825,189.50	422,334,253.50	0.00	422,334,253.50
按成本计量的	1,837,441,068.17	35,699,786.55	1,801,741,281.62	1,468,577,125.93	35,699,786.55	1,432,877,339.38
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,252,266,257.67	35,699,786.55	2,216,566,471.12	1,890,911,379.43	35,699,786.55	1,855,211,592.88

2. 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	114,285,424.42	0.00	0.00	114,285,424.42
公允价值	414,825,189.50	0.00	0.00	414,825,189.50
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	300,539,765.08	0.00	0.00	300,539,765.08
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(十九) 其他债权投资 (适用新准则)

项目	年末余额	年初余额
债务证券	40,733,775,736.42	34,310,440,064.61
外汇基金票据	10,319,359,331.00	6,639,398,330.00
信托计划	2,041,302,300.00	0.00
合计	53,094,437,367.42	40,949,838,394.61

(二十) 长期应收款

项目	年末金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	29,035,305,814.49	567,527,512.13	28,467,778,302.36
其中：未实现融资收益	3,784,619,031.50	0.00	3,784,619,031.50
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00
其他	7,506,794,229.83	1,266,534.83	7,505,527,695.00
合计	36,542,100,044.32	568,794,046.96	35,973,305,997.36

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	24,004,089,722.04	467,461,963.27	23,536,627,758.77
其中：未实现融资收益	2,901,445,455.98	0.00	2,901,445,455.98
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	8,139,523,182.00	0.00	8,139,523,182.00
合计	32,143,612,904.04	467,461,963.27	31,676,150,940.77

(二十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	21,766,175.32	0.00	10,382,000.00	11,384,175.32
对合营企业投资	3,549,578,304.03	692,535,324.11	908,867,178.52	3,333,246,449.62
对联营企业投资	14,839,196,127.14	1,757,020,321.47	2,009,534,386.30	14,586,682,062.31
小计	18,410,540,606.49	2,449,555,645.58	2,928,783,564.82	17,931,312,687.25
减：长期股权投资减值准备	25,021,200.00	9,264,632.84	10,382,000.00	23,903,832.84
合计	18,385,519,406.49	2,440,291,012.74	2,918,401,564.82	17,907,408,854.41

2. 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
合计	—	13,212,756,262.99	18,410,540,606.49	-479,227,919.24	17,931,312,687.25	23,903,832.84	9,264,632.84
一、子公司	—	21,766,175.32	21,766,175.32	-10,382,000.00	11,384,175.32	1,345,425.84	1,345,425.84
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	0.00	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	1,345,425.84	1,345,425.84
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	0.00	0.00
Rich rank enterprise limited	成本法	0.80	0.80	0.00	0.80	0.00	0.00
广州合富建材有限公司	成本法	255,000.00	255,000.00	-255,000.00	0.00	0.00	0.00
广州市广石工贸有限公司	成本法	9,548,000.00	9,548,000.00	-9,548,000.00	0.00	0.00	0.00
广州市虎门石矿场	成本法	579,000.00	579,000.00	-579,000.00	0.00	0.00	0.00
二、合营企业	—	3,685,266,468.64	3,549,578,304.03	-216,331,854.41	3,333,246,449.62	0.00	0.00
江门市越通房地产开发有限公司	权益法	51,000,000.00	0.00	49,553,392.90	49,553,392.90	0.00	0.00
江门市滨江房地产开发有限公司	权益法	50,000,000.00	50,000,000.00	-6,255,116.73	43,744,883.27	0.00	0.00
济南鹏远置业有限公司	权益法	100,000,000.00	98,779,412.00	-9,838,342.33	88,941,069.67	0.00	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	权益法	15,000,000.00	14,944,190.00	-1,634,166.32	13,310,023.68	0.00	0.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	权益法	79,200,000.00	417,420.00	75,682,864.06	76,110,284.06	0.00	0.00
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	权益法	30,000,000.00	28,972,914.00	-6,054,253.21	22,918,660.79	0.00	0.00
广州智联创客投资发展有限公司	权益法	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00
武汉中建越秀港投开发有限公司	权益法	12,250,000.00	7,994,368.00	-4,444,101.61	3,550,266.39	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
广州越秀中联股权投资基金管理有限公司	权益法	1,058,800.00	1,058,800.00	87,327.89	1,146,127.89	0.00	0.00
深圳市银丰现代养老服务有限公司	权益法	61,400,000.00	59,472,622.00	-19,507,501.87	39,965,120.13	0.00	0.00
海南华城房产开发有限公司	权益法	12,380,994.00	31,699,643.00	126,999.99	31,826,642.99	0.00	0.00
广州中耀实业投资有限公司	权益法	1,222,941,194.00	1,381,550,121.00	88,957,194.18	1,470,507,315.18	0.00	0.00
广州越禾房地产开发有限公司	权益法	350,000,000.00	459,217,593.00	5,551,213.16	464,758,806.16	0.00	0.00
广东新时代房地产有限公司	权益法	21,925,704.00	25,425,570.00	0.00	25,425,570.00	0.00	0.00
广州西二环高速公路有限公司	权益法	350,000,000.00	454,271,639.00	16,783,763.38	471,055,402.38	0.00	0.00
广州市晖邦置业有限公司	权益法	816,500,000.00	763,342,497.00	-763,342,497.00	0.00	0.00	0.00
湖北宏秀房地产开发有限公司	权益法	30,000,000.00	29,092,032.00	-9,153,308.17	19,938,723.83	0.00	0.00
江门市滨江置业房地产开发有限公司	权益法	50,000,000.00	0.00	49,452,998.75	49,452,998.75	0.00	0.00
成都人居兴置业有限公司	权益法	97,198,255.00	0.00	96,569,682.52	96,569,682.52	0.00	0.00
广州广宏房地产开发有限公司	权益法	200,000,000.00	0.00	200,000,000.00	200,000,000.00	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	45,850,016.44	1,437,604.55	47,287,620.99	0.00	0.00
广州越秀智奥发展有限公司	权益法	30,000,000.00	6,730,493.76	16,042,774.57	22,773,268.33	0.00	0.00
广州市广易实业有限公司	权益法	21,688,805.38	28,133,246.54	688,280.71	28,821,527.25	0.00	0.00
广州摩恩水暖器材有限公司	权益法	10,129,425.86	11,624,262.14	-2,933,317.84	8,690,944.30	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	42,140,723.46	4,658,035.24	46,798,758.70	0.00	0.00
广州市富荔园建设工程有限公司	权益法	2,225,682.67	0.00	2,069,863.20	2,069,863.20	0.00	0.00
广州港越物流有限公司	权益法	2,500,000.00	4,870,740.69	-861,244.43	4,009,496.26	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
三、联营企业	—	9,505,723,619.03	14,839,196,127.14	-252,514,064.83	14,586,682,062.31	22,558,407.00	7,919,207.00
广州明睿一号实业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	700,000,000.00	540,000,000.00	160,000,000.00	700,000,000.00	0.00	0.00
济南元贺置业有限公司	权益法	9,900,000.00	8,714,600.00	-1,326,000.35	7,388,599.65	0.00	0.00
广州碧森房地产开发有限公司	权益法	9,972,067.00	9,344,032.00	-5,770,000.26	3,574,031.74	0.00	0.00
广州市昊品房地产有限公司	权益法	245,000,000.00	244,556,289.00	-5,813,999.99	238,742,289.01	0.00	0.00
杭州龙禧房地产开发有限公司	权益法	150,000,000.00	286,221,170.00	-104,899,999.59	181,321,170.41	0.00	0.00
杭州星日房地产开发有限公司	权益法	716,117,786.00	704,707,333.00	-56,090,999.85	648,616,333.15	0.00	0.00
广州悦停网络科技有限公司	权益法	5,500,912.00	1,011,357.00	-1,005,999.40	5,357.60	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	97,749,091.00	39,251,000.75	137,000,091.75	0.00	0.00
广州臻峰房地产开发有限公司	权益法	50,100,000.00	73,368,265.00	-3,210,000.53	70,158,264.47	0.00	0.00
广州宏轩房地产开发有限公司	权益法	50,100,000.00	44,761,246.00	62,313,999.62	107,075,245.62	0.00	0.00
广州宏嘉房地产开发有限公司	权益法	50,100,000.00	43,453,330.00	38,806,000.11	82,259,330.11	0.00	0.00
越秀房托资产管理有限公司	权益法	8,022,100.00	263,344,109.00	17,570,009.09	280,914,118.09	0.00	0.00
耀成管理有限公司	权益法	7.00	3,462,009.00	-3,462,009.00	0.00	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金	权益法	1,269,413,915.00	6,296,920,152.00	171,311,888.87	6,468,232,040.87	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	0.00	0.00
银和再保险有限公司	权益法	19,811,530.00	85,000,708.00	3,284,122.25	88,284,830.25	0.00	0.00
香港人寿保险有限公司	权益法	124,695,493.00	446,001,083.00	15,794,445.30	461,796,528.30	0.00	0.00
银联控股有限公司	权益法	16,718,200.00	77,007,566.00	21,313,024.45	98,320,590.45	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
广州琶洲港澳客运有限公司	权益法	4,500,000.00	4,500,000.00	0.00	4,500,000.00	0.00	0.00
广东清连公路发展有限公司	权益法	551,314,152.00	607,632,605.00	24,731,795.41	632,364,400.41	0.00	0.00
广东汕头海湾大桥有限公司	权益法	324,323,285.00	213,839,018.00	-8,210,482.60	205,628,535.40	0.00	0.00
广州北环高速公路有限公司	权益法	516,233,800.00	275,158,123.00	-37,507,208.71	237,650,914.29	0.00	0.00
广东虎门大桥有限公司	权益法	684,750,000.00	1,020,873,481.00	-123,327,810.06	897,545,670.94	0.00	0.00
武汉越秀房地产开发有限公司	权益法	968,009,523.00	1,003,451,108.00	56,833,000.09	1,060,284,108.09	0.00	0.00
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	权益法	103,500,000.00	16,329,283.00	82,699,999.03	99,029,282.03	0.00	0.00
广州市越汇房地产有限公司	权益法	690,225,929.00	690,225,929.00	-9,052,000.22	681,173,928.78	0.00	0.00
中山市华越宏轩置业发展有限公司	权益法	4,900,000.00	0.00	4,900,000.00	4,900,000.00	0.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司	权益法	90,000,000.00	100,886,818.40	-1,776,580.44	99,110,237.96	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司	权益法	128,800,000.00	169,665,963.88	7,283,860.98	176,949,824.86	0.00	0.00
广州资产管理有限公司	权益法	1,140,000,000.00	1,221,673,026.12	-1,221,673,026.12	0.00	0.00	0.00
信托投资公司	权益法	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00	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	12,480,000.00	0.00
惠州南华实业股份有限公司	权益法	7,523,006.48	3,312,274.89	31,760.06	3,344,034.95	0.00	0.00
广州市第二建筑工程有限公司楼头混凝土搅拌站	权益法	2,159,200.00	2,159,200.00	0.00	2,159,200.00	2,159,200.00	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	0.00	0.00
广州和记城市房产有限公司	权益法	13,796,243.87	14,611,720.85	0.00	14,611,720.85	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	0.00	0.00

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
北京华南大厦有限公司	权益法	539,772,140.68	0.00	613,617,939.28	613,617,939.28	0.00	0.00
四川穗屏饲料有限公司	权益法	3,661,407.00	0.00	3,661,407.00	3,661,407.00	3,661,407.00	3,661,407.00
郑州穗屏饲料有限公司	权益法	2,150,000.00	0.00	2,150,000.00	2,150,000.00	2,150,000.00	2,150,000.00
广州市嘉禾畜禽交易服务中心	权益法	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	1,950,000.00	0.00	0.00
东乡穗屏饲料有限公司	权益法	1,650,000.00	0.00	1,650,000.00	1,650,000.00	1,650,000.00	1,650,000.00
广州白云山农产品综合批发市场	权益法	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00
六合穗屏饲料有限公司	权益法	450,000.00	0.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
恒越发展有限公司	权益法	7,800.00	0.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本年金额				上年金额			
	广州西二环高速公路有限公司	广州越禾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	广州越禾房地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	广州中耀实业投资有限公司	广州中耀实业投资有限公司
流动资产	546,027,214.78	2,119,197,992.95	6,405,900,542.17	533,800,411.00	2,350,772,452.84	8,004,195,569.95		
非流动资产	1,823,347,837.29	94,559,413.69	71,354.42	1,928,887,377.00	100,405,018.07	226,710.25		
资产合计	2,369,375,052.07	2,213,757,406.64	6,405,971,896.59	2,462,687,788.00	2,451,178,470.91	8,004,422,280.20		
流动负债	186,667,669.61	1,284,239,792.96	3,364,972,116.32	178,791,285.00	1,532,763,282.86	3,835,391,218.10		
非流动负债	834,977,642.08	0.00	100,000,000.00	985,287,333.00	0.00	1,300,000,000.00		
负债合计	1,021,645,311.69	1,284,239,792.96	3,464,972,116.32	1,164,078,618.00	1,532,763,282.86	5,135,391,218.10		
净资产	1,347,729,740.38	929,517,613.68	2,940,999,780.27	1,298,609,170.00	918,415,188.05	2,869,031,062.10		

项目	本金额			上年金额		
	广州西二环高速公路有限公司	广州越禾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	广州越禾房地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司
按持股比例计算的净资产份额	471,705,409.13	464,758,806.16	1,470,507,315.18	454,513,209.57	459,207,593.00	1,381,550,121.00
调整事项	-650,006.75	0.00	0.00	-241,570.57	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	471,055,402.38	464,758,806.16	1,470,507,315.18	454,271,639.00	459,207,593.00	1,381,550,121.00
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	601,780,150.15	48,470,665.58	2,336,615,151.91	610,740,331.00	65,983,568.94	1,492,971,615.82
财务费用	40,965,960.00	-300,435.62	-7,170,795.80	45,103,520.00	-1,184,796.82	-5,542,016.18
所得税费用	78,629,414.84	3,700,808.55	59,299,845.97	86,100,548.00	-36,987,930.35	115,546,865.00
净利润	253,539,210.68	11,102,425.64	177,899,537.91	248,637,331.00	-110,963,791.05	346,640,595.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	253,539,210.68	11,102,425.64	177,899,537.91	248,637,331.00	-110,963,791.05	346,640,595.00
本期收到的来自合营企业的股利	71,954,960.00	0.00	0.00	66,216,061.78	0.00	0.00

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本金额			上年金额		
	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	武汉越秀房地产开发有限公司	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	武汉越秀房地产开发有限公司
流动资产	1,704,147,221.02	119,746,960.48	288,073,000.00	1,914,991,690.65	440,589,597.00	227,215,835.00
非流动资产	34,721,309,010.37	1,819,720,338.79	3,803,143,000.00	33,915,619,686.67	1,966,483,738.00	3,645,637,439.04
资产合计	36,425,456,231.39	1,939,467,299.27	4,091,216,000.00	35,830,611,377.32	2,407,073,335.00	3,872,853,274.04
流动负债	4,460,015,005.27	277,511,110.22	363,335,000.00	3,908,774,515.33	249,842,506.00	441,618,583.27
非流动负债	16,160,688,600.85	358,922,707.58	419,083,000.00	16,309,768,720.70	401,068,691.00	324,660,857.17
负债合计	20,620,703,606.12	636,433,817.80	812,418,000.00	20,218,543,236.03	650,911,197.00	766,279,440.44
净资产	15,804,752,625.27	1,303,033,481.47	3,278,798,000.00	15,612,068,141.29	1,756,162,138.00	3,106,573,833.60
按持股比例计算的净资产份额	6,283,434,439.65	361,982,701.16	1,060,284,108.09	6,114,701,512.71	487,861,841.94	1,003,451,108.00
调整事项	184,797,601.22	535,562,969.78	0.00	182,218,639.29	533,011,639.06	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	6,468,232,040.87	897,545,670.94	1,060,284,108.09	6,296,920,152.00	1,020,873,481.00	1,003,451,108.00
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	2,098,853,305.97	1,064,083,007.40	219,752,000.00	1,865,961,000.00	1,702,660,558.00	124,898,454.19
净利润	940,408,828.80	528,728,556.14	172,222,000.00	1,134,818,523.85	1,062,486,016.00	107,307,833.61
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	940,408,828.80	528,728,556.14	172,222,000.00	1,134,818,523.85	1,062,486,016.00	107,307,833.61

项目	本年金额			上年金额		
	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	武汉越秀房地产开发公司	越秀房地产投资信托基金	广东虎门大桥有限公司	武汉越秀房地产开发公司
本期收到的来自联营企业的股利	277,963,207.85	181,113,381.53	0.00	281,133,400.71	205,443,200.96	0.00
(二十二) 其他权益工具投资 (适用新准则)						
	项目			年初余额		
	广东天贸集团股份有限公司			1,275,900,000.00		
	浙商银行优先股			314,321,435.00		
	香港上海汇丰银行股票			1,065,035.00		
	广州金控资产管理公司			0.00		
	天津鼎晖稳丰股权投资合伙企业 (有限合伙)			0.00		
	珠海中珠集团股份有限公司			0.00		
	广州市商业银行股份			0.00		
	名特网络发展有限公司			0.00		
	上海鼎晖赋安股权投资合伙企业 (有限合伙)			0.00		
	中证机构间报价系统股份有限公司			0.00		
	广东中证投资者服务与纠纷调解中心			0.00		
	其他零星投资			79,120,940.00		
	合计			1,670,407,410.00		
				1,211,269,000.00		
				274,230,481.91		
				1,040,905.82		
				2,776,978.77		
				300,000,000.00		
				14,130,000.00		
				500,000.00		
				2,755,532.73		
				12,972,740.43		
				30,000,000.00		
				200,000.00		
				9,049,791.54		
				1,858,925,431.20		

(二十三) 其他非流动金融资产 (适用新准则)

项目	年末公允价值	年初公允价值
衍生财务工具——远期外汇对冲产品	63,252,800.00	0.00
合计	63,252,800.00	0.00

(二十四) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
成本合计	2,407,373,486.64	0.00	102,486,258.05	—	59,626,313.42	6,536,749.75	2,443,696,681.52
1. 房屋、建筑物	2,375,983,578.89	0.00	19,884,358.05	—	49,409,784.29	6,214,398.75	2,340,243,753.90
2. 土地使用权	31,389,907.75	0.00	82,601,900.00	—	10,216,529.13	322,351.00	103,452,927.62
公允价值变动合计	12,262,089,440.17	0.00	166,279,674.95	-42,475,150.05	1,476,396,986.19	2,118,461.81	10,907,378,517.07
1. 房屋、建筑物	12,228,245,551.18	0.00	166,279,674.95	-45,079,850.05	1,476,396,986.19	2,118,461.81	10,870,929,928.08
2. 土地使用权	33,843,888.99	0.00	0.00	2,604,700.00	0.00	0.00	36,448,588.99
账面价值合计	14,669,462,926.81	0.00	268,765,933.00	-42,475,150.05	1,536,023,299.61	8,655,211.56	13,351,075,198.59
1. 房屋、建筑物	14,604,229,130.07	0.00	186,164,033.00	-45,079,850.05	1,525,806,770.48	8,332,860.56	13,211,173,681.98
2. 土地使用权	65,233,796.74	0.00	82,601,900.00	2,604,700.00	10,216,529.13	322,351.00	139,901,516.61

(二十五) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	8,248,856,656.88	8,060,021,225.24
固定资产清理	321,935.05	0.00
合计	8,249,178,591.93	8,060,021,225.24

2. 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	12,852,852,440.71	1,530,491,554.29	1,451,247,393.72	12,932,096,601.28
其中: 土地资产	239,615,887.25	0.00	0.00	239,615,887.25
房屋及建筑物	7,230,191,105.66	1,090,369,446.88	493,699,323.15	7,826,861,229.39
机器设备	3,701,760,088.72	211,547,616.89	640,266,141.17	3,273,041,564.44
运输工具	190,364,370.07	27,601,736.03	52,663,818.52	165,302,287.58
电子设备	202,906,511.16	22,588,544.02	147,011,126.73	78,483,928.45
办公设备	1,007,007,981.53	136,917,271.40	92,192,603.34	1,051,732,649.59
酒店业家具	14,303,228.17	7,380.81	184,230.00	14,126,378.98
其他	266,703,268.15	41,459,558.26	25,230,150.81	282,932,675.60
二、累计折旧合计:	3,870,512,316.58	1,074,552,601.16	1,222,268,928.34	3,712,795,989.40
其中: 土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	1,558,507,464.85	655,698,522.83	294,219,325.84	1,919,986,661.84
机器设备	1,211,509,955.82	242,473,881.98	614,289,332.54	839,694,505.26
运输工具	172,887,297.08	19,467,174.02	68,888,745.61	123,465,725.49
电子设备	149,317,254.94	27,016,705.13	128,481,100.08	47,852,859.99
办公设备	675,316,243.31	101,419,336.90	112,727,414.92	664,008,165.29
酒店业家具	13,493,351.00	36,228.53	166,769.66	13,362,809.87
其他	89,480,749.58	28,440,751.77	13,496,239.69	104,425,261.66
三、固定资产账面净值合计	8,982,340,124.13	—	—	9,219,300,611.88
其中: 土地资产	239,615,887.25	—	—	239,615,887.25
房屋及建筑物	5,671,683,640.81	—	—	5,906,874,567.55
机器设备	2,490,250,132.90	—	—	2,433,347,069.18
运输工具	17,477,072.99	—	—	41,836,562.09
电子设备	53,589,256.22	—	—	30,631,068.46
办公设备	331,691,738.22	—	—	387,724,484.30
酒店业家具	809,877.17	—	—	763,569.11
其他	177,222,518.57	—	—	178,507,413.94

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、减值准备合计	922,318,898.89	49,801,993.33	1,676,937.22	970,443,955.00
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	75,741,551.74	48,124,000.00	1,524,600.00	122,340,951.74
机器设备	845,283,250.91	1,666,929.30	152,337.22	846,797,842.99
运输工具	927,109.29	0.00	0.00	927,109.29
电子设备	14,987.35	0.00	0.00	14,987.35
办公设备	344,842.16	0.00	0.00	344,842.16
酒店业家具	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	7,157.44	11,064.03	0.00	18,221.47
五、固定资产账面价值合计	8,060,021,225.24	—	—	8,248,856,656.88
其中：土地资产	239,615,887.25	—	—	239,615,887.25
房屋及建筑物	5,586,942,089.07	—	—	5,784,533,615.81
机器设备	1,644,966,881.99	—	—	1,586,549,216.19
运输工具	16,549,963.70	—	—	40,909,452.80
电子设备	53,574,268.87	—	—	30,616,081.11
办公设备	331,346,896.06	—	—	387,379,642.14
酒店业家具	809,877.17	—	—	763,569.11
其他	177,215,361.13	—	—	178,489,192.47

3. 固定资产清理

项目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
固定资产清理	321,935.05	0.00	报废和处置
合计	321,935.05	0.00	—

(二十六) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1. 海南白马酒店	686,424,548.00	0.00	686,424,548.00	638,908,424.49	0.00	638,908,424.49
2. 商业公寓	333,607,957.00	0.00	333,607,957.00	0.00	0.00	0.00
3. 天河商旅 12-5 酒店	262,759,952.00	0.00	262,759,952.00	159,509,155.56	0.00	159,509,155.56
4. 广州市畜牧总公司电白猪场(总公司)	59,847,066.48	0.00	59,847,066.48	0.00	0.00	0.00
5. 北附楼(弧形楼)	52,951,791.47	0.00	52,951,791.47	43,415,906.97	0.00	43,415,906.97
6. 越秀冷链物流项目	26,169,061.18	0.00	26,169,061.18	1,033,991.51	0.00	1,033,991.51
7. 152J002 热电环保中心锅炉烟气超低排放技术改造项目(第一阶段)	18,880,432.04	0.00	18,880,432.04	18,833,991.41	0.00	18,833,991.41
8. 风行牛奶生产研发基地项目	16,822,876.17	0.00	16,822,876.17	11,701,749.26	0.00	11,701,749.26
9. 槎头地块厂房	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66	12,283,365.66	0.00	12,283,365.66
10. 光华改造项目	11,227,645.34	0.00	11,227,645.34	1,035,182.24	0.00	1,035,182.24
11. 塑料瓶装乳品生产线前处理设备供应与高度	9,192,616.24	0.00	9,192,616.24	0.00	0.00	0.00
12. 广纸家属区专变改造工程	8,820,156.39	0.00	8,820,156.39	0.00	0.00	0.00
13. 171Y010 越威 110KV 变电站 GIS 技术改造	5,045,304.47	0.00	5,045,304.47	3,390,285.31	0.00	3,390,285.31
14. 091Y01-广纸异地迁建林纸一体化浆纸工程填平补齐项目	4,531,555.07	0.00	4,531,555.07	4,531,555.07	0.00	4,531,555.07
15. 后山宿舍	4,502,088.41	0.00	4,502,088.41	3,351,558.47	0.00	3,351,558.47
16. 171Y004130 吨锅炉水冷壁管技术改造	4,368,227.12	0.00	4,368,227.12	4,368,227.12	0.00	4,368,227.12

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
17. 北京广州大厦装修	2,490,308.19	0.00	2,490,308.19	2,490,308.19	0.00	2,490,308.19
18. 商场商铺	0.00	0.00	0.00	88,982,390.00	0.00	88,982,390.00
19. 工程物资	11,367,752.62	0.00	11,367,752.62	8,992,455.01	0.00	8,992,455.01
20. 其他工程	121,892,737.22	0.00	121,892,737.22	82,510,489.60	0.00	82,510,489.60
合计	1,653,185,441.07	0.00	1,653,185,441.07	1,085,339,035.87	0.00	1,085,339,035.87

1. 重要在建工程本年变动情况

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
1. 海南白马酒店	2,395,067,027.00	638,908,424.49	47,516,123.51	0.00	0.00	686,424,548.00	28.66	28.66	自有资金 加借款
2. 商业公寓	1,121,517,451.00	0.00	333,607,957.00	0.00	0.00	333,607,957.00	29.75	29.75	自有资金 加借款
3. 天河商旅 12-5 酒店	807,880,000.00	159,509,155.56	103,250,796.44	0.00	0.00	262,759,952.00	32.53	32.53	自有资金 加借款
4. 广州市畜牧总公司电白猪场 (总公司)	88,894,799.33	0.00	59,817,066.48	0.00	0.00	59,817,066.48	67.32	67.32	财政和自 有资金
5. 北附楼 (弧形楼)	71,990,000.00	43,415,906.97	9,535,884.50	0.00	0.00	52,951,791.47	73.55	73.55	自有资金
6. 越秀冷链物流项目	95,684,500.00	1,033,991.51	25,135,069.67	0.00	0.00	26,169,061.18	27.35	27.35	自有资金

工程名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
7. 152J002 热电环保中心锅炉烟气超低排放技术改造项目 (第一阶段)	18,880,432.04	18,833,991.41	46,440.63	0.00	0.00	18,880,432.04	80.00	80.00	自有资金
8. 风行牛奶生产研发基地项目	993,632,271.68	11,701,749.26	5,121,126.91	0.00	0.00	16,822,876.17	3.39	3.30	自有资金
9. 槎头地块厂房	12,283,365.66	12,283,365.66	0.00	0.00	0.00	12,283,365.66	100.00	100.00	自有资金
10. 光华改造项目	47,650,000.00	1,035,182.24	10,192,463.10	0.00	0.00	11,227,645.34	23.56	23.56	自有资金
11. 商场商铺	68,960,000.00	88,962,390.00	2,186,488.27	38,736,717.77	52,432,160.50	0.00	75.21	75.21	自有资金
合计	5,722,419,846.71	975,704,157.10	596,439,416.51	38,736,717.77	52,432,160.50	1,480,974,685.34	—	—	—

2. 工程物资

项目	年初余额	年末余额
工程物资材料	11,367,752.62	8,992,455.01
合计	11,367,752.62	8,992,455.01

(二十七) 生产性生物资产

项目	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
种植业	0.00	0.00	0.00	0.00
畜牧养殖业	112,961,684.82	89,594,192.69	83,655,869.57	118,900,007.94
其中：产畜	58,729,436.89	28,511,660.39	27,026,830.57	60,214,266.71
育肥畜	50,296,565.85	38,180,460.34	41,156,599.81	47,320,426.38
幼畜	3,935,682.08	11,615,790.63	9,590,979.63	5,960,493.08
动力畜	0.00	17,333.33	3,222.22	14,111.11
蛋鸡	0.00	5,390,710.66	0.00	5,390,710.66
种猪(良种猪场)	0.00	5,878,237.34	5,878,237.34	0.00
林业	0.00	0.00	0.00	0.00
水产业	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	112,961,684.82	89,594,192.69	83,655,869.57	118,900,007.94

(二十八) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	197,166,314.38	1,242,624,210.62	200,583,727.69	1,239,206,797.31
其中：房屋及建筑物	197,166,314.38	1,242,624,210.62	200,583,727.69	1,239,206,797.31
累计折旧合计	0.00	261,948,000.00	9,687,291.68	252,260,708.32
其中：房屋及建筑物	0.00	261,948,000.00	9,687,291.68	252,260,708.32
账面净值合计	197,166,314.38	—	—	986,946,088.99
其中：房屋及建筑物	197,166,314.38	—	—	986,946,088.99
减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	197,166,314.38	—	—	986,946,088.99
其中：房屋及建筑物	197,166,314.38	—	—	986,946,088.99

(二十九) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原价合计	24,531,197,027.95	18,656,670,595.95	364,955,532.88	42,822,912,091.02

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：软件	661,495,435.71	438,789,818.49	226,281,371.71	874,003,882.49
土地使用权	715,197,870.15	3,457,482,584.54	133,659,641.17	4,039,020,813.52
专利权	0.00	38,104.69	0.00	38,104.69
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	993,580,497.53	22,261,377.49	0.00	1,015,841,875.02
著作权	0.00	1,132.08	0.00	1,132.08
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	22,155,930,064.56	14,738,076,218.66	0.00	36,894,006,283.22
交易席位费	4,993,160.00	21,360.00	5,014,520.00	0.00
累计摊销合计	4,710,325,381.95	1,015,449,518.38	166,712,251.72	5,559,062,648.61
其中：软件	146,256,608.34	87,537,490.66	154,183,827.10	79,610,271.90
土地使用权	226,040,055.88	209,509,326.79	12,528,424.62	423,020,958.05
专利权	0.00	5,490.28	0.00	5,490.28
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	290,991,561.17	68,138,044.07	0.00	359,129,605.24
著作权	0.00	18.86	0.00	18.86
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	4,047,037,156.56	650,259,147.72	0.00	4,697,296,304.28
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
减值准备合计	465,273,260.00	0.00	0.00	465,273,260.00
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	0.00	0.00	0.00	0.00
著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	465,273,260.00	0.00	0.00	465,273,260.00
交易席位费	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	19,355,598,386.00	—	—	36,798,576,182.41
其中：软件	515,238,827.37	—	—	794,393,610.59
土地使用权	489,157,814.27	—	—	3,615,999,855.47
专利权	0.00	—	—	32,614.41
非专利技术	0.00	—	—	0.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
商标权	702,588,936.36	—	—	656,712,269.78
著作权	0.00	—	—	1,113.22
特许权	0.00	—	—	0.00
公路经营权	17,643,619,648.00	—	—	31,731,436,718.94
交易席位费	4,993,160.00	—	—	0.00

(三十) 商誉

1. 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
越秀期货有限公司	19,924,207.00	476,649.00	0.00	20,400,856.00
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
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
河南越秀尉许高速公路有限公司	107,520,822.00	0.00	0.00	107,520,822.00
张家口长城乳业股份有限公司	6,890,898.73	0.00	0.00	6,890,898.73
随岳南高速公路有限公司	263,812,871.00	0.00	0.00	263,812,871.00
创兴保险有限公司	98,938,258.00	2,165,667.00	2,025,197.00	99,078,728.00
创兴银行有限公司	2,406,584,641.00	55,856,261.00	0.00	2,462,440,902.00
合计	3,031,593,801.73	58,498,577.00	2,025,197.00	3,088,067,181.73

注：创兴银行有限公司本年增加主要是由于汇率的影响。

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
河南越秀尉许高速公路有限公司	7,875,000.00	0.00	0.00	7,875,000.00
创兴保险有限公司	9,638,200.00	215,380.00	0.00	9,853,580.00
越秀期货有限公司	19,924,207.00	483,567.00	0.00	20,407,774.00
合计	37,437,407.00	698,947.00	0.00	38,136,354.00

注：本年增加主要是由于汇率的影响。

(三十一) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
1. 贷款及租赁资产管理费	16,013,363.15	107,087,728.76	81,071,138.00	0.00	42,029,963.91
2. 设备工程款及维修费	5,384,167.47	13,670,007.90	3,548,401.95	95,753.89	15,410,019.53
3. 穗新土地租赁权	13,643,994.95	0.00	556,897.75	0.00	13,087,097.20
4. 装修费	43,096,946.06	32,516,243.32	33,185,245.72	19,690,960.44	22,736,963.22
5. 青龙机耕路维护费	5,739,586.78	163,583.88	163,583.88	0.00	5,739,586.78
6. 融资租赁咨询费	0.00	4,200,000.00	1,650,000.00	0.00	2,550,000.00
7. 广场升级改造工 程(二楼及四楼)	1,244,485.62	0.00	347,298.29	0.00	897,187.33
8. 白薇街改造工程	748,802.73	0.00	124,800.46	0.00	624,002.27
9. 道路维修	30,400,614.00	0.00	0.00	30,400,614.00	0.00
10. 租入固定资产 改良	107,024,966.71	0.00	11,198,224.33	95,826,742.38	0.00
11. 锁汇成本	4,243,342.49	0.00	4,243,342.49	0.00	0.00
12. 其他	950,731.08	44,287,525.25	42,319,915.02	411,210.07	2,507,131.24
合计	228,491,001.04	201,925,089.11	178,408,847.89	146,425,280.78	105,581,961.48

(三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得 税资产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	471,861,701.69	1,919,790,811.38	574,627,840.50	2,340,283,990.74
可抵扣亏损	493,976,930.67	1,988,370,527.93	389,525,871.41	1,564,345,149.58
应付职工薪酬	31,401,713.88	125,606,855.50	79,032,174.04	316,128,666.13
收入暂时性差异产生 的税项	287,340,000.00	1,149,360,000.00	404,989,582.00	1,619,958,328.00
预提费用	8,163,588.42	35,714,615.38	29,004,829.64	123,195,482.07
公允价值变动	75,481,563.50	301,926,253.97	88,206,581.18	460,061,508.85
预计负债	13,701.32	91,342.13	6,613,149.30	26,533,462.07
未实现损益	0.00	0.00	41,648,292.67	166,593,170.68
固定资产会计政策计 提折旧与税收计税基 础差异	88,524,000.00	354,096,000.00	1,805,000.00	7,220,000.00

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得 税资产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
待兑换会员积分奖励款	0.00	0.00	1,990,561.67	7,962,246.64
无形资产会计政策计提摊销与税收计税基础差异	458,286.41	1,833,145.64	272,077.20	1,088,308.80
公益性捐赠	0.00	0.00	350,500.00	1,402,000.00
递延收益	168,819.44	675,277.75	2,194,652.78	8,778,611.11
其他	22,423,651.39	89,694,605.55	11,969,499.93	47,837,999.72
合计	1,479,813,956.72	5,967,159,435.23	1,632,220,612.35	6,691,388,954.39
递延所得税负债				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	0.00	16,532,504.49	66,130,017.97
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	75,134,941.25	300,539,765.06	77,012,207.26	308,048,829.04
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动（新准则适用）	355,559,000.00	1,422,236,000.00	280,288,000.00	1,121,152,000.00
收购附属公司而产生的收费公路权益的公允价值收益	2,656,711,012.98	10,626,844,051.92	1,661,427,000.00	6,645,708,000.00
附属公司及联营公司的未分配利润	1,849,307,000.00	7,397,228,000.00	1,688,808,000.00	6,755,232,000.00
资产评估增值	3,288,081,440.49	13,152,325,762.97	2,185,898,346.22	8,743,593,384.89
收入暂时性差异产生的税项	233,417,238.00	933,668,961.00	827,254,012.00	3,309,016,048.00
再投资已分派股息预扣税	0.00	0.00	35,000,000.00	140,000,000.00
固定资产会计政策计提折旧与税收计税基础差异	427,145,281.36	1,712,475,965.85	366,254,355.97	1,465,017,423.86
无形资产会计政策计提摊销与税收计税基础差异	764,736,605.21	3,058,946,420.95	705,962,057.79	2,823,848,231.16

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得 税资产/负债	可抵扣/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	628,848,771.86	2,565,180,766.07	353,421,492.87	1,425,514,671.52
未实现损益	9,962,447.44	39,809,789.75	14,104,441.22	56,417,764.87
交易性金融资产公允 价值变动	101,164,425.07	404,657,700.29	2,330,753.43	9,323,013.70
其他债权投资公允价 值变动	55,025,925.00	220,103,700.00	0.00	0.00
其他	21,926,000.00	87,704,000.00	21,839,000.00	87,366,000.00
合计	10,467,010,088.70	41,921,720,873.86	8,236,132,171.25	32,966,367,385.01

(三十三) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
北京广州大厦有限公司托管日净资产	58,608,875.46	59,119,985.95
购入资产包	25,564,740.00	25,564,740.00
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00
其他	200,761.89	80,974.08
合计	85,774,377.35	86,165,700.03

(三十四) 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	926,676,484.29	1,489,085,885.70
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	3,728,542,096.83	3,370,458,999.39
信用借款	17,168,879,691.03	12,852,834,817.51
合计	21,824,098,272.15	17,712,379,702.60

(三十五) 拆入资金

1. 明细情况

项目	年末金额	年初金额
银行拆入资金	0.00	556,414,368.38
转融通融入资金	0.00	810,576,944.46
合计	0.00	1,366,991,312.84

2. 转融通融入资金情况

期限	年末		年初	
	金额	利率区间 (%)	金额	利率区间 (%)
1 个月以内	0.00	—	110,576,944.46	4.70
1-3 个月	0.00	—	0.00	—
3-6 个月	0.00	—	700,000,000.00	5.10
合计	0.00	—	810,576,944.46	—

(三十六) 交易性金融负债

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融负债	0.00	2,627,767,448.64
其中：发行的交易性债券	0.00	0.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	0.00	2,627,767,448.64

(三十七) 衍生金融负债

项目	年末余额	年初余额
持作买卖用途的衍生工具	577,609,004.00	492,054,004.00
其中：外币远期合约	540,259,978.60	469,252,652.00
利率掉期合约	37,349,025.40	22,024,163.00
外汇期权	0.00	777,189.00
指定作对冲工具的衍生工具	1,127,016,354.00	552,652,189.33
其中：利率掉期合约	1,127,016,354.00	552,652,189.33
跨货币利率掉期合约	0.00	0.00
互换期权	802,257.65	32,192,678.19
可交换债券	1,347,253.00	0.00
合计	1,706,774,868.65	1,076,898,871.52

(三十八) 应付票据

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,984,971,918.15	1,150,009,445.29
商业承兑汇票	608,822,614.53	53,816,964.79
合计	2,593,794,532.68	1,203,826,410.08

(三十九) 应付账款

1. 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	14,588,824,285.68	11,726,867,400.88
1-2 年 (含 2 年)	333,599,449.70	264,219,581.38
2-3 年 (含 3 年)	59,832,440.47	24,956,646.07
3 年以上	504,192,376.59	77,332,883.97
合计	15,486,448,552.44	12,093,376,512.30

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
单位一	117,246,815.17	未到结算期
单位二	73,168,419.78	未到结算期
单位三	67,461,435.36	未到结算期
单位四	38,907,649.78	未到结算期
单位五	19,780,000.00	未到结算期
合计	316,564,320.09	—

(四十) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,632,213,321.35	1,536,147,091.53
1 年以上	19,587,270.20	47,307,553.73
合计	2,651,800,591.55	1,583,454,645.26

(四十一) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收房款	41,942,499,949.16	31,637,955,566.00
预收租金	22,309,369.84	8,885,641.00
合计	41,964,809,319.00	31,646,841,207.00

(四十二) 卖出回购金融资产款 (仅由金融企业披露)

项目	年末余额	年初余额
证券	3,909,146,476.00	14,791,327,689.10
其他	570,730,763.89	200,360,555.54
合计	4,479,877,239.89	14,991,688,244.64

(四十三) 吸收存款及同业存放 (仅由金融企业披露)

项目	年末余额	年初余额
活期存款	8,765,203,262.00	8,932,465,710.00
同业存款	6,225,600,387.00	4,920,697,636.00
定期存款（含通知存款）	96,657,291,832.00	83,093,695,341.00
其他存款（含汇出汇款、应解汇款等）	35,119,794,222.50	30,444,201,015.39
合计	146,767,889,703.50	127,391,059,702.39

(四十四) 代理买卖证券款

1. 业务明细分类

项目	年末余额	年初余额
普通经纪业务	2,585,194,916.40	7,361,151,979.19
信用经纪业务	0.00	467,667,251.65
衍生品经纪业务	0.00	15,890,006.06
合计	2,585,194,916.40	7,844,709,236.90

2. 普通经纪业务代理买卖证券款分类

项目	年末余额		年初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	1,204,765,452.92	1,204,765,452.92	6,215,425,733.43	6,215,425,733.43
美元	4,075,836.00	28,433,845.00	4,802,633.96	32,759,445.79
港币	74,321,577.00	66,575,782.00	487,051,661.89	418,499,871.40
加拿大币	450.00	2,406.00	434.00	2,213.00
欧元	0.00	0.00	9,042.00	69,608.00
日元	204,332,624.00	13,094,861.00	0.00	0.00
小计	—	1,312,872,346.92	—	6,666,756,871.62
二、机构客户				
其中：人民币	725,653,458.48	725,653,458.48	496,618,067.86	496,618,067.86
美元	2,194,920.00	15,312,203.00	17,215,707.46	115,420,559.36
港币	593,177,910.00	531,356,908.00	95,464,928.15	81,712,200.35
加拿大币	0.00	0.00	0.00	0.00
欧元	0.00	0.00	44,801.00	344,881.00
日元	0.00	0.00	4,642,367.00	285,403.00
马来西亚林吉	0.00	0.00	8,560.00	13,996.00
小计	—	1,272,322,569.48	—	694,396,107.57
合计	—	2,585,194,916.40	—	7,361,151,979.19

3. 信用交易代理买卖证券款分类

项目	年末余额		年初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	0.00	0.00	461,299,947.41	461,299,947.41
小计	—	0.00	—	461,299,947.41
二、机构客户				
其中：人民币	0.00	0.00	6,367,304.24	6,367,304.24
小计	—	0.00	—	6,367,304.24
合计	—	0.00	—	467,667,251.65

4. 衍生品交易代理买卖证券款分类

项目	年末余额		年初余额	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
一、个人客户				
其中：人民币	0.00	0.00	14,739,124.43	14,739,124.43
小计	—	0.00	—	14,739,124.43
二、机构客户				
其中：人民币	0.00	0.00	1,150,881.63	1,150,881.63
小计	—	0.00	—	1,150,881.63
合计	—	0.00	—	15,890,006.06

(四十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,212,563,235.10	5,266,439,197.07	4,753,901,081.13	1,725,101,351.04
离职后福利-设定提存计划	1,629,301.86	388,919,416.07	388,931,239.85	1,617,478.08
辞退福利	9,526,965.02	4,458,315.62	13,985,280.64	0.00
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	4,993,091.95	4,976,701.33	16,390.62
合计	1,223,719,501.98	5,664,810,020.71	5,161,794,302.95	1,726,735,219.74

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,067,938,770.71	4,589,614,614.15	4,038,064,914.36	1,619,488,470.50
职工福利费	85,476,723.54	216,965,853.85	217,663,645.46	84,778,931.93

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
社会保险费	189,876.18	154,149,798.24	154,192,634.11	147,040.31
其中：医疗保险费	146,210.45	133,036,837.77	133,077,620.33	105,427.89
工伤保险费	3,581.19	3,798,821.03	3,778,229.06	24,173.16
生育保险费	32,786.31	13,868,857.00	13,891,944.05	9,699.26
其他	7,298.23	3,445,282.44	3,444,840.67	7,740.00
住房公积金	2,927,810.99	195,582,837.42	196,723,052.05	1,787,596.35
工会经费和职工教育经费	53,627,245.76	92,072,030.93	129,405,264.34	16,294,012.35
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	2,402,807.92	18,054,062.48	17,851,570.80	2,605,299.60
合计	1,212,563,235.10	5,266,439,197.07	4,753,901,081.13	1,725,101,351.04

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	147,870.75	293,956,309.16	293,152,448.58	951,731.33
失业保险费	19,964.90	9,435,989.85	9,435,338.86	20,615.89
企业年金缴费	1,461,466.21	85,524,912.61	86,341,247.96	645,130.86
其他	0.00	2,204.45	2,204.45	0.00
合计	1,629,301.86	388,919,416.07	388,931,239.85	1,617,478.08

(四十六) 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	415,162,798.67	4,326,626,737.22	2,332,483,771.78	2,409,305,764.11
消费税	1,027,800.99	1,566,614.20	2,594,415.19	0.00
资源税	0.00	75,123.70	75,123.70	0.00
企业所得税	1,613,188,228.74	5,237,323,246.30	4,117,139,228.82	2,733,372,246.22
城市维护建设税	6,498,306.47	165,321,567.56	166,016,075.95	5,803,798.08
房产税	5,820,614.82	113,441,090.57	113,635,070.54	5,626,634.85
土地使用税	1,118,997.84	38,999,496.71	38,013,912.19	2,104,581.36
个人所得税	8,266,661.03	151,659,448.32	150,098,769.89	9,827,339.46
教育费附加(含地方教育费附加)	4,666,598.36	118,169,906.03	118,798,112.77	4,038,391.62
其他税费	3,615,282,513.53	5,196,754,990.02	2,472,842,000.11	6,339,196,503.44
合计	5,671,032,520.45	15,349,938,219.63	9,511,696,480.94	11,509,274,259.14

注：年末应交税费“其他税费”项主要是土地增值税。

(四十七) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	766,783,409.48	743,786,120.03
应付股利	27,452,103.37	135,012,805.98
其他应付款项	34,798,174,783.95	30,188,347,740.00
合计	35,592,410,296.80	31,067,146,666.01

1. 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	352,687.50	4,824,659.15
企业债券利息	698,153,646.29	656,809,946.55
短期借款应付利息	45,793,900.24	40,840,897.97
划分为金融负债的优先股\永续债利息	0.00	0.00
其他利息	22,483,175.45	41,310,616.36
合计	766,783,409.48	743,786,120.03

2. 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	24,134,784.22	134,736,589.98
划分为权益工具的优先股\永续债股利	0.00	0.00
其他	3,317,319.15	276,216.00
合计	27,452,103.37	135,012,805.98

3. 其他应付款项

(1) 其他应付款项按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款项	33,368,366,012.10	29,100,599,691.16
押金、保证金、质保金	945,455,990.91	343,906,183.11
代收代付款、代扣代缴、暂收款	148,068,588.64	295,426,431.23
预提费用	107,152,844.79	182,041,788.89
其他	229,131,347.51	266,373,645.61
合计	34,798,174,783.95	30,188,347,740.00

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

单位名称	年末余额	未偿还原因
单位一	715,565,505.23	未到结算期

单位名称	年末余额	未偿还原因
单位二	284,434,494.77	未到结算期
单位三	179,084,892.21	托管
单位四	110,656,076.39	未到结算期
单位五	78,890,318.28	未到结算期
单位六	49,613,862.85	未到结算期
单位七	38,187,046.94	未到结算期
单位八	37,020,443.02	未到结算期
合计	1,493,452,639.69	—

(四十八) 持有待售负债

项目	年末账面价值	预计处置费用	时间安排
持有待售的处置组总的负债	14,057,215,357.39	0.00	2020 年
合计	14,057,215,357.39	0.00	—

注：划分为持有待售负债详细情况见附注八、（十三）。

(四十九) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	20,293,421,828.00	13,722,507,158.93
一年内到期的应付债券	4,814,482,935.45	3,508,837,323.00
一年内到期的长期应付款	1,659,929,273.96	1,118,923,955.12
一年内到期的其他长期负债	3,625,049,949.50	2,561,899,709.99
合计	30,392,883,986.91	20,912,168,147.04

(五十) 其他流动负债

1. 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	13,827,991,003.93	6,989,680,967.98
第三方在结构化主体中享有的权益	1,764,009,061.09	3,317,256,036.73
广州市人民政府驻北京办事处往来款	68,135,790.98	68,135,790.98
期货风险准备金	27,290,748.90	24,334,626.26
其他	6,511,227.76	12,434,544.74
合计	15,693,937,832.66	10,411,841,966.69

2. 短期应付债券的情况

类型	发行日期	到期日期	年初金额	本年增加	本年减少	本年摊销	年末金额
广州越秀金融控股集团股份有限公司短期融资券	2019-7-25	2020-7-29	0.00	608,847,123.28	0.00	360,235.82	608,486,917.46
广州越秀融资租赁有限公司超短期融资券	2019-5-13 至 2019-12-12	2020-2-9 至 2020-7-12	4,481,459,988.40	7,839,252,461.78	7,085,466,011.10	678,444.85	5,234,567,994.23
越秀地产股份有限公司可转换债券	2019-4-30	2020-4-27	0.00	1,007,160,000.00	21,802,000.00	0.00	985,358,000.00
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第二期超短期融资券	2018-8-23	2019-5-20	969,635,744.24	12,186,301.38	1,011,457,789.86	364,255.76	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第三期超短期融资券	2018-8-23	2019-5-20	969,635,744.24	12,186,301.38	1,011,457,789.86	364,255.76	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第一期 20 亿超短期融资券	2019-1-24	2019-7-23	0.00	2,026,630,136.99	2,025,686,740.74	943,396.25	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第二期 10 亿超短期融资券	2019-1-24	2019-7-23	0.00	1,013,315,068.49	1,012,843,370.38	471,698.11	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第三期 10 亿超短期融资券	2019-3-14	2019-9-10	0.00	1,012,098,360.66	1,011,626,662.55	471,698.11	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第四期 20 亿超短期融资券	2019-3-14	2019-9-10	0.00	2,024,196,721.29	2,023,253,325.04	943,396.25	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第五期 10 亿超短期融资券	2019-7-18	2019-9-16	0.00	1,003,606,557.38	1,003,449,324.36	157,233.02	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第六期 20 亿超短期融资券	2019-7-18	2019-9-16	0.00	2,007,213,114.75	2,006,898,680.79	314,433.96	0.00

类型	发行日期	到期日期	年初金额	本年增加	本年减少	本年摊销	年末金额
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第一期 10 亿短期融资券	2019-6-13	2020-6-13	0.00	1,017,654,246.58	17,538,942.60	529,350.10	999,555,953.88
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第二期 30 亿短期融资券	2019-9-10	2019-11-9	0.00	3,010,819,672.13	3,010,354,435.34	465,236.79	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第三期 30 亿短期融资券	2019-11-7	2019-12-7	0.00	3,004,918,032.79	3,004,682,183.73	235,849.06	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第七期 30 亿超短期融资券	2019-12-4	2020-1-3	0.00	3,004,426,229.51	4,316,166.62	117,924.53	2,999,992,138.36
广州越秀集团股份有限公司 2019 年第八期 30 亿超短期融资券	2019-12-31	2020-6-26	0.00	3,000,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000,000.00
合计	—	—	6,480,731,476.88	31,604,510,328.39	24,250,833,422.97	6,417,378.37	13,827,991,003.93

(五十一) 保险合同准备金

项目	年末余额	年初余额
未到期责任准备金	39,365,288.80	38,963,287.70
担保赔偿准备金	153,136,683.08	158,660,152.27
合计	192,501,971.88	197,623,439.97

(五十二) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	6,059,699,729.56	8,473,518,560.30
抵押借款	20,208,060,292.00	18,607,134,840.00
保证借款	4,734,510,760.70	4,379,371,618.19
信用借款	52,005,524,899.86	32,166,828,385.40
合计	83,007,795,682.12	63,626,853,403.89

(五十三) 应付债券

1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	38,789,267,782.61	38,345,054,299.37
中期票据	19,600,872,314.45	15,078,085,061.64
私募债	6,315,940,483.18	0.00
资产支持证券	4,386,646,418.98	1,983,996,009.60
后偿票据	2,647,804,440.00	3,927,275,149.00
次级债券	0.00	4,355,634,893.81
收益凭证	0.00	3,859,800,905.60
合计	71,740,531,439.22	67,549,846,319.02

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券类别	债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2013 年 7 年期债券	2,800,000,000.00	2013-2-28	5+2 年	2,800,000,000.00	1,786,085,000.00
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2015 年 5 年期债券	1,500,000,000.00	2015-9-18	5 年	1,493,700,000.00	1,497,826,396.48
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 7 年期债券	2,000,000,000.00	2016-1-27	5+2 年	2,000,000,000.00	1,565,113,145.52
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券	1,000,000,000.00	2016-1-27	7+3 年	1,000,000,000.00	997,029,408.55
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 7 年期债券	1,500,000,000.00	2016-3-9	5+2 年	1,500,000,000.00	1,456,234,794.53
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券	1,500,000,000.00	2016-3-9	7+3 年	1,500,000,000.00	1,495,473,870.20
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2017 年第一期中期票据	2,000,000,000.00	2017-8-25	5 年	2,000,000,000.00	1,991,863,381.29
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据	2,000,000,000.00	2018-2-27	5 年	1,990,600,000.00	1,992,041,240.81
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第二期绿色中期票据	1,000,000,000.00	2018-9-3	3 年	997,169,811.32	997,274,708.26
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	2,000,000,000.00	2018-3-26	5 年	1,990,600,000.00	1,991,020,153.21
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	2,000,000,000.00	2018-4-23	5 年	1,990,566,037.74	1,991,744,248.23
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2018-7-18	5 年	995,283,018.87	995,685,247.17
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	1,000,000,000.00	2018-9-19	3 年	997,169,811.32	997,234,622.63
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	2019-2-22	3 年	997,169,811.32	0.00
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年度 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	2019-7-26	3 年	997,169,811.32	0.00
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第一期绿色中期票据	700,000,000.00	2019-9-9	5 年	696,698,113.21	0.00
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（19 穗建 04）	1,500,000,000.00	2019-9-27	3+2 年	1,500,000,000.00	0.00
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（19 穗建 01）	1,950,000,000.00	2019-5-28	3 年	1,950,000,000.00	0.00
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（18 穗建 02）	700,000,000.00	2018-10-22	3+2 年	700,000,000.00	697,433,555.00

债券类别	债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (18 穗建 01)	800,000,000.00	2018-10-22	3 年	800,000,000.00	809,032,865.45
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (16 穗建 06)	1,500,000,000.00	2016-9-26	3+2 年	1,500,000,000.00	1,499,377,358.27
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (16 穗建 04)	500,000,000.00	2016-8-29	5 年	500,000,000.00	499,792,453.10
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (17 穗建 03)	2,500,000,000.00	2016-8-29	3+3 年	2,500,000,000.00	2,498,962,264.69
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (17 穗建 02)	2,000,000,000.00	2016-7-31	3+2 年	2,000,000,000.00	1,999,552,842.39
资产支持 证券	越秀地产物业 ABS 债券	1,150,000,000.00	2018-5-4	3+3+3 年	1,150,000,000.00	942,000,000.00
公司债券	越秀地产 8 亿美元债券	5,043,680,000.00	2018-4-19	3 年	5,245,520,000.00	5,460,168,635.00
公司债券	越秀地产 4 亿美元债券	2,521,840,000.00	2018-4-19	5.5 年	2,622,760,000.00	2,728,347,668.00
公司债券	越秀地产 5 亿美元定息债券	3,059,500,000.00	2013-1-24	10 年	3,059,500,000.00	3,415,635,162.00
后偿票据	创兴银行固定息率后偿票据	2,627,632,935.00	2017-7-26	10 年	2,627,632,935.00	2,577,145,368.00
后偿票据	创兴银行固定息率后偿票据	1,400,093,971.00	2010-11-4	10 年	1,400,093,971.00	1,350,129,781.00
中期票据	越秀交通基建有限公司 2019 年度第一期中期票据 (19 越秀交通 MTN001)	1,000,000,000.00	2019-12-2	3 年	1,000,000,000.00	0.00
公司债券	越秀交通基建有限公司债券二期 5 年期 (16 越交 04)	800,000,000.00	2016-10-26	5+2 年	800,000,000.00	798,526,990.92
公司债券	越秀交通基建有限公司债券二期 2 年期 (19 越交 03)	120,000,000.00	2016-10-26	3+2 年	120,000,000.00	0.00
公司债券	越秀交通基建有限公司债券一期 5 年期 (16 越交 02)	700,000,000.00	2016-3-21	5+2 年	700,000,000.00	699,026,774.08
公司债券	越秀交通基建有限公司债券一期 2 年期 (19 越交 01)	290,000,000.00	2016-3-21	3+2 年	290,000,000.00	0.00
公司债券	越秀地产 23 亿港元公司债	1,824,429,000.00	2014-11-28	15 年	1,824,429,000.00	1,995,994,880.00
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (16 穗建 06)	500,000,000.00	2016-9-26	5+2 年	500,000,000.00	499,792,452.62
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (19 穗建 02)	550,000,000.00	2019-5-28	3+2 年	550,000,000.00	0.00

债券类别	债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
公司债券	广州市城市建设开发有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）品种一（19 穗专 01）	1,500,000,000.00	2019-5-20	3+2 年	1,500,000,000.00	0.00
私募债	广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	1,800,000,000.00	2019-8-15	3+2 年	1,800,000,000.00	0.00
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2018-3-15	5 年	1,000,000,000.00	1,040,680,293.37
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2018-4-11	5 年	1,000,000,000.00	1,032,735,250.00
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2018-4-11	5 年	1,000,000,000.00	1,032,735,250.00
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	1,000,000,000.00	2018-7-26	5 年	1,000,000,000.00	1,015,070,666.67
中期票据	广州越秀融资租赁有限公司 2019 年度第一期中期票据	800,000,000.00	2019-6-26	3+2 年	800,000,000.00	0.00
公司债券	广州越秀融资租赁有限公司 2017 年公司债券（第一期）	1,400,000,000.00	2017-9-19	3+2 年	1,400,000,000.00	1,419,160,640.00
公司债券	广州越秀融资租赁有限公司 2018 年公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2018-12-20	3+2 年	1,000,000,000.00	1,001,410,410.95
公司债券	广州越秀融资租赁有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	600,000,000.00	2019-1-10	3+2 年	600,000,000.00	0.00
资产支持证券	广州证券-越秀租赁资产支持专项计划	1,036,000,000.00	2018-11-22	19 个月至 46 个月	1,036,000,000.00	1,041,996,009.60
资产支持证券	广州证券-越秀租赁 2019 年第一期资产支持专项计划	715,350,000.00	2019-8-30	10 个月至 37 个月	715,350,000.00	0.00
资产支持证券	中信证券-广证-越秀租赁第 1 期普惠型小微资产支持专项计划	560,500,000.00	2019-10-29	8 个月至 38 个月	560,500,000.00	0.00
资产支持证券	广州证券-越秀租赁资产支持专项计划	1,900,000,000.00	2019-12-20	6 个月至 51 个月	1,900,000,000.00	0.00
私募债	广州资产管理有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具（18 粤资产 PRN001）	500,000,000.00	2018-11-27	2+1 年	488,500,000.00	0.00

债券类别	债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
私募债	广州资产管理有限公 2018 年度第二期定向债务融资工具 (18 粤资产 PRN002)	1,000,000,000.00	2018-11-30	2+1 年	997,000,000.00	0.00
私募债	广州资产管理有限公 2018 年度第三期定向债务融资工具 (18 粤资产 PRN003)	500,000,000.00	2018-12-7	2+1 年	498,500,000.00	0.00
私募债	广州资产管理有限公 2019 年度第一期定向债务融资工具 (19 粤资产 PRN001)	1,000,000,000.00	2019-10-18	2+1 年	998,000,000.00	0.00
私募债	广州资产管理有限公 2019 年度第二期定向债务融资工具 (19 粤资产 PRN002)	1,000,000,000.00	2019-11-8	2+1 年	998,000,000.00	0.00
私募债	广州资产管理有限公 2019 年度第三期定向债务融资工具 (19 粤资产 PRN003)	500,000,000.00	2019-12-9	2+1 年	499,000,000.00	0.00
次级债券	广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	1,000,000,000.00	2015-7-24	3+2 年	1,000,000,000.00	972,844,888.15
公司债券	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	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,144,372.13
公司债券	广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	2,000,000,000.00	2017-6-14	3 年	2,000,000,000.00	2,054,932,359.49
次级债券	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	3+2 年	800,000,000.00	816,900,968.15
次级债券	广州证券股份有限公司 2018 年证券公司次级债券 (第一期)	1,010,000,000.00	2018-6-22	3 年	1,010,000,000.00	1,037,806,845.73
次级债券	广州证券股份有限公司 2018 年证券公司次级债券 (第二期)	1,500,000,000.00	2018-8-17	2+1 年	1,500,000,000.00	1,528,082,191.78
收益凭证	广州证券股份有限公司鲲鹏系列债券	3,700,000,000.00	2017-10-26 至 2018-6-19	1-2 年	3,700,000,000.00	3,859,800,905.60
	合计	87,859,025,906.00	--	--	88,096,912,321.10	67,549,846,319.02

(续表)

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州越秀集团股份有限公司 2013 年 7 年期债券	0.00	0.00	92,876,420.01	0.00	92,876,420.01	1,786,085,000.00	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2015 年 5 年期债券	0.00	0.00	39,645,616.41	-1,259,309.94	39,645,616.38	1,499,085,706.45	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2016 年 7 年期债券	0.00	0.00	67,600,000.00	-1,199,530.52	67,600,000.03	0.00	1,996,312,676.01
广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券	0.00	0.00	37,300,000.00	-419,769.98	37,300,000.00	0.00	997,449,178.53
广州越秀集团股份有限公司 2016 年 7 年期债券	0.00	0.00	48,000,000.00	-900,000.00	47,999,999.96	0.00	1,497,134,794.56
广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券	0.00	0.00	57,000,000.00	-629,827.41	57,000,000.02	0.00	1,496,103,697.59
广州越秀集团股份有限公司 2017 年 第一期中期票据	0.00	0.00	93,800,000.04	-2,159,352.97	93,800,000.04	0.00	1,994,022,734.26
广州越秀集团股份有限公司 2018 年 度第一期绿色中期票据	0.00	0.00	109,599,999.96	-1,807,642.64	109,599,999.96	0.00	1,993,848,883.45
广州越秀集团股份有限公司 2018 年 度第二期绿色中期票据	0.00	0.00	43,299,999.96	-933,783.53	43,130,188.64	0.00	998,378,303.11
广州越秀集团股份有限公司 2018 年 度第一期中期票据	0.00	0.00	102,999,999.96	-1,804,900.28	102,416,981.09	0.00	1,993,408,072.36
广州越秀集团股份有限公司 2018 年 度第二期中期票据	0.00	0.00	102,999,999.96	-1,803,510.83	102,999,999.96	0.00	1,993,547,759.06
广州越秀集团股份有限公司 2018 年 度第三期中期票据	0.00	0.00	47,000,000.04	-865,841.35	47,000,000.04	0.00	996,581,088.52

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	0.00	0.00	41,000,000.04	-932,523.75	40,830,188.72	0.00	998,336,957.70
广州越秀集团股份有限公司 2019 年 3 年期中期票据	0.00	997,169,811.32	29,895,833.37	-788,385.38	29,895,833.38	0.00	997,958,196.69
广州越秀集团股份有限公司 2019 年度 3 年期中期票据	0.00	997,169,811.32	15,793,749.99	-400,434.98	15,963,561.31	0.00	997,400,434.98
广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第一期绿色中期票据	0.00	696,698,113.21	8,158,500.00	-327,785.94	8,158,500.00	0.00	697,025,899.15
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (19 穗建 04)	0.00	1,494,300,000.00	14,016,393.00	8,639,065.10	0.00	0.00	1,499,677,357.90
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (19 穗建 01)	0.00	1,942,590,000.00	44,511,680.00	37,521,114.58	0.00	0.00	1,949,580,565.42
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (18 穗建 02)	0.00	0.00	29,734,411.00	27,318,531.63	0.00	0.00	699,849,434.37
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期 (18 穗建 01)	0.00	0.00	33,902,226.00	43,107,166.59	0.00	0.00	799,827,924.86
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (16 穗建 05)	0.00	0.00	44,218,201.00	44,218,201.61	0.00	0.00	1,499,377,357.66
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (16 穗建 04)	0.00	0.00	15,935,195.00	15,935,195.02	0.00	0.00	499,792,453.08
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (17 穗建 03)	0.00	0.00	74,181,080.00	74,181,081.48	0.00	0.00	2,498,962,253.21
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期 (17 穗建 02)	0.00	0.00	59,931,282.00	60,314,312.79	0.00	0.00	1,999,169,811.60

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
越秀地产物业 ABS 债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	106,000,000.00	836,000,000.00
越秀地产 8 亿美元债券	0.00	0.00	365,031,800.00	261,892,862.00	0.00	0.00	5,563,307,573.00
越秀地产 4 亿美元债券	0.00	0.00	196,468,300.00	147,575,288.00	0.00	0.00	2,777,240,680.00
越秀地产 5 亿美元定息债券	0.00	0.00	215,064,500.00	154,922,353.00	0.00	0.00	3,475,777,309.00
创兴银行固定息率后偿票据	0.00	0.00	70,659,072.00	0.00	0.00	0.00	2,647,804,440.00
创兴银行固定息率后偿票据	0.00	0.00	73,182,448.00	0.00	0.00	1,423,312,229.00	0.00
越秀交通基建有限公司 2019 年度第一期中期票据 (19 越秀交通 MTN001)	0.00	1,000,000,000.00	2,942,466.00	6,419,547.00	0.00	0.00	996,522,919.00
越秀交通基建有限公司债券二期-5 年期 (16 越交 04)	0.00	0.00	25,440,000.00	0.00	25,440,000.00	0.00	798,526,950.92
越秀交通基建有限公司债券二期-2 年期 (19 越交 03)	0.00	120,000,000.00	5,528,329.00	-271,671.00	5,800,000.00	0.00	120,000,000.00
越秀交通基建有限公司债券一期-5 年期 (16 越交 02)	0.00	0.00	23,660,000.00	23,660,000.00	0.00	0.00	699,026,774.08
越秀交通基建有限公司债券一期-2 年期 (19 越交 01)	0.00	290,000,000.00	11,167,096.00	11,167,096.00	0.00	0.00	290,000,000.00
越秀地产 23 亿港币公司债	0.00	0.00	161,971,934.00	115,564,262.00	0.00	0.00	2,042,402,552.00
广州市城市建设开发有限公司债券第一期 (16 穗建 06)	0.00	0.00	15,738,682.00	15,738,681.87	0.00	0.00	499,792,452.75
广州市城市建设开发有限公司债券第二期 (19 穗建 02)	0.00	547,910,000.00	12,815,451.00	10,843,752.76	0.00	0.00	549,881,698.24

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州市城市建设开发有限公司 2019 年公开发行住房租赁专项公司债券 (第一期) 品种一 (19 穗专 01)	0.00	1,494,300,000.00	35,317,623.00	34,500,263.99	0.00	0.00	1,495,117,359.01
广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	0.00	1,797,300,000.00	27,351,148.00	27,163,430.00	0.00	0.00	1,797,487,718.00
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	0.00	0.00	55,763,888.95	-943,395.20	55,000,000.00	0.00	1,042,387,578.52
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	0.00	0.00	51,100,000.00	-1,215,929.17	50,400,000.00	0.00	1,034,651,179.17
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	0.00	0.00	51,100,000.00	-1,215,929.16	50,400,000.00	0.00	1,034,651,179.16
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	0.00	0.00	45,422,222.22	-1,255,622.69	44,800,000.00	0.00	1,016,948,511.58
广州越秀融资租赁有限公司 2019 年度第一期中期票据	0.00	800,000,000.00	17,398,356.17	2,195,738.43	0.00	0.00	815,202,617.74
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	0.00	0.00	188,712.32	-75,471.72	0.00	0.00	1,419,424,824.04
广州越秀融资租赁有限公司 2018 年公司债券 (第一期)	0.00	0.00	128,219.17	0.00	0.00	0.00	1,001,538,630.12
广州越秀融资租赁有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	0.00	600,000,000.00	23,963,424.67	0.00	0.00	0.00	623,963,424.67
广州证券-越秀租赁资产支持专项计划	0.00	0.00	-3,099,581.89	0.00	440,614,500.00	0.00	588,281,927.71

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州证券-越秀租赁 2019 年第一期资产支持专项计划	0.00	715,350,000.00	1,834,069.63	915,567.70	228,781,000.00	0.00	487,487,501.93
中信证券-广证-越秀租赁第 1 期普惠型小微资产支持专项计划	0.00	560,500,000.00	4,311,618.09	-290,401.97	0.00	0.00	565,102,020.06
广州证券-越秀租赁资产支持专项计划	0.00	1,900,000,000.00	2,903,419.41	3,128,450.13	0.00	0.00	1,899,774,969.28
广州资产管理有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具 (18 粤资产 FPN001)	501,124,334.08	0.00	368,065.51	-669,811.29	0.00	0.00	502,162,200.88
广州资产管理有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具 (18 粤资产 FPN002)	1,001,798,782.35	0.00	736,111.13	-1,169,811.35	0.00	0.00	1,003,704,704.83
广州资产管理有限公司 2018 年度第三期定向债务融资工具 (18 粤资产 FPN003)	501,798,611.11	0.00	359,722.22	883,054.62	0.00	0.00	501,275,278.71
广州资产管理有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具 (19 粤资产 FPN001)	0.00	998,000,000.00	8,687,500.00	-56,569.34	0.00	0.00	1,006,744,069.34
广州资产管理有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具 (19 粤资产 FPN002)	0.00	998,000,000.00	6,124,931.50	-110,853.13	0.00	0.00	1,004,235,784.63
广州资产管理有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具 (19 粤资产 FPN003)	0.00	499,000,000.00	1,309,722.22	-21,004.57	0.00	0.00	500,330,726.79

债券名称	合并转入	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	0.00	0.00	50,006,250.00	604,403.71	48,419,173.22	973,827,561.22	0.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	0.00	0.00	46,168,080.57	1,009,415.12	45,243,008.26	1,000,000,029.32	0.00
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	0.00	0.00	47,441,780.82	0.00	2,102,374,140.31	0.00	0.00
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	0.00	0.00	48,320,000.00	0.00	48,320,000.00	816,900,968.15	0.00
广州证券股份有限公司 2018 年证券公司次级债券（第一期）	0.00	0.00	55,550,000.00	171,132.92	54,123,341.17	1,039,062,371.64	0.00
广州证券股份有限公司 2018 年证券公司次级债券（第二期）	0.00	0.00	75,000,000.00	0.00	75,000,000.00	1,528,082,191.78	0.00
广州证券股份有限公司鲲鹏系列债券	0.00	0.00	196,103,257.27	0.00	2,731,789,094.37	1,324,115,068.50	0.00
合计	2,004,721,727.54	18,448,287,735.85	3,282,959,196.72	1,106,060,866.96	6,942,721,546.89	11,496,501,126.06	71,740,531,439.22

(五十四) 租赁负债 (适用新准则)

项目	期末余额	年初余额
租赁付款额	1,182,555,418.23	210,094,314.38
未确认的融资费用	191,833,438.10	12,928,000.00
重分类至一年内到期的非流动负债	275,261,957.23	64,023,991.93
租赁负债净额	715,460,022.90	133,142,322.45

(五十五) 长期应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	2,417,286,473.08	6,662,342,913.11	5,211,396,483.32	3,868,232,902.87
专项应付款	1,272,579,038.23	122,297,945.88	1,104,283,930.68	290,593,053.43
合计	3,689,865,511.31	6,784,640,858.99	6,315,680,414.00	4,158,825,956.30

1. 长期应付款项年末余额最大的前五项

项目	年末余额	年初余额
合计	1,931,125,671.61	640,634,872.26
其中:		
第一名	814,946,314.00	0.00
第二名	455,064,207.65	546,979,179.97
第三名	360,717,000.00	0.00
第四名	206,742,457.67	0.00
第五名	93,655,692.29	93,655,692.29

2. 专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	308,120,899.69	60,034,605.36	156,664,571.07	211,490,933.98
其中:				
第一名	53,680,443.21	0.00	0.00	53,680,443.21
第二名	193,188,823.90	11,812,490.01	156,664,571.07	48,336,742.84
第三名	0.00	47,434,695.13	0.00	47,434,695.13
第四名	39,581,869.03	275.90	0.00	39,582,144.93
第五名	21,669,763.55	787,144.32	0.00	22,456,907.87

(五十六) 预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼	0.00	26,331,300.00

项目	年末余额	年初余额
其他	91,342.13	202,162.07
合计	91,342.13	26,533,462.07

(五十七) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
广纸海珠厂区搬迁补偿款	106,704,867.64	0.00	0.00	106,704,867.64
市财局 3500 万中央财政专项补贴	26,391,585.66	0.00	1,359,223.32	25,032,362.34
广州市牛奶公司从化青龙基地现代化牧场项目 (A 区牛舍建设)	6,253,333.46	0.00	360,000.00	5,893,333.46
现代牧业示范基地 (良种奶牛场产业化建设项目)	4,895,534.89	0.00	1,043,740.68	3,851,794.21
现代化基地基金	3,161,787.21	0.00	0.00	3,161,787.21
广州市牛奶公司从化青龙基地现代化牧场菜篮子工程 (拨款)	2,582,608.66	0.00	156,521.76	2,426,086.90
风行拆迁费	3,138,419.30	0.00	734,131.19	2,404,288.11
扩建奶牛养殖场项目环保工程	2,426,666.67	0.00	93,333.33	2,333,333.34
精饲料加工设备补助	2,620,350.00	0.00	388,200.00	2,232,150.00
挤奶设备补助	2,420,823.00	0.00	350,004.00	2,070,819.00
良种奶牛场产业化建设项目	2,036,092.68	0.00	132,501.70	1,903,590.98
奶牛标准化规模养殖小区场建设项目	1,550,471.96	0.00	42,908.28	1,507,563.68
其他政府补助	10,736,900.43	400,000.00	8,627,440.18	2,509,460.25
合计	174,919,441.56	400,000.00	13,288,004.44	162,031,437.12

(五十八) 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
递延土地增值税	788,969,114.00	826,824,736.00
预收租金	351,212,733.00	83,029,846.00
待兑换会员积分奖励款	0.00	7,962,246.64
合计	1,140,181,847.00	917,816,828.64

(五十九) 实收股本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广州市人民政府	11,155,833,265.39	99.00	0.61	0.00	11,155,833,266.00	99.00

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广州国资发展控股有限公司	112,685,184.50	1.00	0.00	0.50	112,685,184.00	1.00
合计	11,268,518,449.89	100.00	0.61	0.50	11,268,518,450.00	100.00

注：本年实收股本变动系因为本公司实施股份制改制，更名为广州越秀集团股份有限公司。本公司全体股东已于 2019 年 8 月 31 日将经审计和评估的净资产折合为本公司股本 11,268,518,450.00 元，余额计入资本公积 736,660,572.52 元。

(六十) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第五期中期票据	1,500,000,000.00	169,811.32	3,000,000.00	1,497,169,811.32
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第六期中期票据	1,495,410,000.00	240,945.28	0.00	1,495,650,945.28
广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第七期中期票据（次级永续）	498,500,000.00	84,905.66	0.00	498,584,905.66
中航信托天顺（2018）275 号越秀集团类永续债	1,500,000,000.00	0.00	1,500,000,000.00	0.00
广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第三期中期票据	0.00	998,113,207.55	0.00	998,113,207.55
工银投资-广州越秀债转股投资计划	0.00	10,000,000,000.00	0.00	10,000,000,000.00
合计	4,993,910,000.00	10,998,608,869.81	1,503,000,000.00	14,489,518,869.81

注 1：2018 年 10 月 26 日-12 月 7 日，本公司发行了 2018 年度第五期中期票据-第七期中期票据。其中：（1）第五期中期票据可于 2021 年及以后期间赎回，发行总额为人民币 15 亿元，初始票面利率为 4.78%，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次，证券代码 101801222。（2）第六期中期票据可于 2021 年及以后期间赎回，发行总额为人民币 15 亿元，初始票面利率为 4.63%，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次，证券代码 101801357。（3）第七期中期票据（次级永续）可于 2021 年及以后期间赎回，发行总额为人民币 5 亿元，初始票面利率为 5.28%，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次，证券代码 101801452。

2019 年 8 月 28 日，本公司发行了 2019 年度第三期中期票据，可于 2022 年及以后期间赎回，发行总额为人民币 10 亿元，初始票面利率为 3.97%，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次，证券代码 101901183。

根据上述中期票据的发行条款，本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利，并无偿还本金或支付任何利息的合约义务。除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。每个票面利率重置日，本公司有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回中期票据。本公司认为上述票据不符合金融负债的定义，因而将发行总额扣除相关交易费后实际收到的金额计入其他权益工具，宣告派发利息则作为利润分配处理。

注 2：2019 年 12 月 8 日，本公司与工银金融资产投资有限公司等公司签订《优先股认购合同》，发行每股面值为 100 元的优先股 10,000 万股。2019 年 12 月 11 日，本公司收到优先股认购款 100 亿元。

根据优先股的发行条款，除发生强制付息事件的外，因本公司可分配利润不足或经过本公司股东大会决议通过，本公司有权递延支付部分或全部当个计息年度的优先股股息，且不构成本公司违约（该等递延不受次数限制）。本公司享有优先股的赎回权，自首个计息起算日起届满 5 年之日（不含）后，本公司有权赎回部分或全部的优先股，合同对赎回期限另有约定的除外。本公司认为上述优先股不符合金融负债的定义，因而将发行总额扣除相关交易费后实际收到的金额计入其他权益工具，宣告派发利息则作为利润分配处理。

（六十一）资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	16,202,686,352.98	1,385,637,838.48	15,092,986,348.30	2,495,337,843.16
合计	16,202,686,352.98	1,385,637,838.48	15,092,986,348.30	2,495,337,843.16

注 1：本年资本公积增加的主要事项包括：本年广州市人民政府将广州鸣泉居会议中心有限公司无偿划转至本集团下属公司广州越秀实业投资有限公司，资本公积增加 5.08 亿元；广州市财政局将广州市越秀宾馆、广州发展温泉投资管理有限公司、广州市文轩苑会议服务中心无偿划转至本集团下属公司广州越秀实业投资有限公司，资本公积增加 1.99 亿元；本年广州财政局、广州市国资委将 4.08 亿广州国际信托投资公司的债权无偿划转至本集团，资本公积增加 4.08 亿元；本年本集团下属公司越秀地产发股给少数股东，同时收购子公司的交易，资本公积增加 1.28 亿元；本年广州市国资委将广州百货企业集团有限公司持有的广州越诚达有限公司 100% 国有股权无偿划转至本集团，资本公积增加 0.64 亿元；广州市财政局将 9 套房屋建筑物按照评估价值，无偿调拨给本集团，资本公积增加 0.38 亿元。

注 2：本年资本公积减少的主要事项包括：本年本公司实施股份制改制，更名为广州越秀集团股份有限公司，资本公积减少 118.47 亿元；本年本集团下属公司越秀地产于其少数股东进行交易，香港越企持股由 49.6%减至 39.78%，资本公积减少 17.62 亿；本年本集团将持有广州体育大厦有限公司股权及相关债权无偿划拨给广州市城市建设投资集团有限公司，资本公积减少 4.47 亿元；本年广州市人民政府将持有的广州市畜牧总公司 100%国有股权无偿划转至本集团下属公司广州风行发展集团有限公司，资本公积减少 3.60 亿元；本年本集团下属公司香港越企将其下属控股公司越秀交通的可转换债券进行转换，资本公积减少 3.21 亿元。

(六十二) 一般风险准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一般风险准备	115,797,196.57	74,140,327.67	0.00	189,937,524.24
合计	115,797,196.57	74,140,327.67	0.00	189,937,524.24

(六十三) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	0.00	85,860,124.89	0.00	85,860,124.89
合计	0.00	85,860,124.89	0.00	85,860,124.89

(六十四) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本年年初余额	2,939,575,373.67	1,025,390,445.56
本年增加	13,977,704,742.27	2,593,510,548.46
其中：本年归属于母公司所有者的净利润转入	2,062,729,352.36	2,100,943,551.09
其他调整因素	11,914,975,389.91	492,566,997.37
本年减少	1,066,925,420.35	408,241,152.95
其中：本年提取盈余公积	85,860,124.89	0.00
本年提取一般风险准备	74,140,327.67	45,624,821.53
本年分配现金股利	567,254,758.79	282,523,836.09
转增资本	0.00	0.00
其他减少	339,670,209.00	80,092,495.33
本年年末余额	15,850,354,695.59	3,210,659,841.07

注：本年年初余额与上年年末余额差异系越秀金控会计政策变更所致，有关信息详见本附注五、（一）会计政策变更及影响。

(六十五) 营业收入、营业成本

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	49,657,104,787.17	30,858,474,115.99	39,007,216,397.30	24,383,759,431.53
出售物业收入	36,199,510,286.40	22,991,345,659.84	24,233,737,064.79	16,190,903,726.55
销售商品	5,784,603,771.15	4,982,043,995.45	7,481,377,696.99	5,887,187,947.30
路费收入	3,510,354,298.52	1,182,277,743.04	2,847,072,203.00	798,242,709.00
投资收益及其他收益	896,088,576.72	0.00	1,736,633,388.42	0.00
不良资产业务收入	384,331,885.33	0.00	0.00	0.00
提供劳务	2,025,224,892.66	1,502,508,255.05	1,833,720,650.89	1,385,416,547.75
物业出租	834,703,710.41	181,338,367.77	737,207,500.04	108,238,078.24
其他收入	22,287,365.98	18,960,094.84	137,467,893.17	13,770,422.69
(2) 其他业务小计	3,375,796,783.60	3,306,196,439.55	1,494,660,486.52	1,323,394,906.50
销售商品	16,294,910.95	15,026,431.05	91,163,621.03	75,763,815.06
提供劳务	2,751,254.80	0.00	14,330,502.13	12,017,096.47
仓单收入	3,172,253,487.09	3,169,471,632.76	1,199,739,400.90	1,198,214,222.14
投资性房地产转让	74,552,229.48	66,180,032.27	91,205,090.57	15,846,148.46
其他收入	109,944,901.28	55,518,343.47	98,221,871.89	21,553,624.38
合计	53,032,901,570.77	34,164,670,555.54	40,501,876,883.82	25,707,154,338.03

注：本年“出售物业收入”包含出售住宅收入 266.22 亿元；上年“出售物业收入”包含出售住宅收入 163.24 亿元。

(六十六) 利息净收入

项目	本金额	上年金额
存放同业	561,113,458.94	675,792,905.90
拆出资金	-13,870,233.62	-125,483,631.40
发放贷款及垫款	1,567,656,558.00	1,454,936,028.00
买入返售金融资产	67,759,562.29	-78,938,586.95
债券投资	316,456,346.18	24,895,103.01
其他	1,569,833,772.27	1,026,792,673.67
合计	4,068,949,464.06	2,977,994,492.23

注：本年利息净收入“其他”项主要包括越秀金控股份融资租赁利息收入 2,344,944,663.07 元，融资融券利息收入 234,328,903.95 元，其他债权投资利息收入 188,032,740.50 元，借款利息支出 1,130,250,595.04 元，短期融资款利息支出 163,998,899.57 元。

(六十七) 手续费及佣金净收入

项目	本年金额	上年金额
代理业务手续费	394,508,332.36	376,154,503.70
顾问和咨询费	141,596,316.51	202,062,264.10
托管及其他受托业务佣金	121,974,132.88	52,142,476.75
其他	841,428,326.33	710,631,649.91
合计	1,499,507,108.08	1,340,990,894.46

(六十八) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
广告费	677,063,066.37	417,564,241.43
中介代理费	251,393,856.52	182,156,231.41
职工薪酬	266,135,116.42	313,732,567.52
运输费	104,898,238.82	115,254,672.29
租金物业管理费	61,182,587.74	199,908,698.09
销售服务费	62,949,023.24	45,059,691.80
长期待摊费用摊销	12,893,532.61	43,717,970.17
仓储保管费	7,769,690.81	3,613,017.71
其他	76,170,577.46	82,407,317.89
合计	1,520,455,689.99	1,403,414,408.31

(六十九) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	3,641,206,842.88	3,445,325,910.87
行政办公费	422,184,798.27	517,498,466.01
折旧费	439,168,483.43	191,913,839.06
租金及物业管理费	268,594,780.67	312,645,356.32
聘请中介机构费及咨询费	292,963,719.66	226,522,534.41
无形资产摊销	142,979,502.82	114,261,014.27
差旅费	64,873,366.79	55,674,776.62
宣传费	12,717,757.11	32,068,232.92
修理费	16,059,382.51	32,808,367.67
通讯费	42,452,298.86	38,419,639.45
长期待摊费用摊销	70,768,510.18	27,122,222.67
证券投资者保护基金及期货投资者保障基金	22,163,083.28	18,129,542.02

项目	本年金额	上年金额
其他	444,788,756.15	381,743,815.69
合计	5,880,921,282.61	5,394,133,717.98

(七十) 研发费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	74,742,523.72	63,424,167.13
领料支出	72,342,881.99	79,958,308.23
折旧摊销	9,034,264.39	3,983,348.36
水电热成本	7,821,077.20	3,814,114.03
委外研发支出	31,396,413.55	28,534,572.00
其他	2,103,348.17	6,190,922.87
合计	197,440,509.02	185,905,432.62

(七十一) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息费用	4,703,317,369.52	5,123,918,349.99
减：利息收入	1,147,741,360.31	536,551,694.26
汇兑净收益	0.00	0.00
加：汇兑净损失	38,992,618.26	3,731,550.72
其他支出	106,097,559.86	93,982,801.51
合计	3,700,666,187.33	4,685,081,007.96

(七十二) 其他收益

1. 其他收益明细

项目	本年金额	上年金额
政府补助	98,028,112.94	27,339,850.61
合计	98,028,112.94	27,339,850.61

2. 政府补助明细

项目	本期发生额
广州南沙新区（自贸片区）金融服务业企业奖励	30,905,395.00
广州资产经营贡献奖	22,575,900.00
个税手续费返还	9,359,280.24
进项税加计抵减	5,612,051.93
广良畜牧征地拆迁补偿款	4,619,600.00

项目	本期发生额
财政退休工资及补贴	4,420,485.48
工信部业务降费奖补资金	3,155,200.00
广州市商务局市财政拨付款	2,000,000.00
良种猪经营性质拨款	1,382,651.86
摊销市财局 3500 万中央财政专项补贴	1,359,223.32
广州市商务委员会外经贸发展专项资金补助收入	1,045,042.00
现代牧业示范基地（良种奶牛场产业化建设项目）	1,043,740.68
其他	10,549,542.43
合计	98,028,112.94

(七十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	857,568,459.14	976,379,861.67
处置长期股权投资产生的投资收益	1,425,251,584.82	460,950,095.08
持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新金融准则适用）	82,850,962.75	11,095,103.00
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融准则适用）	34,694,658.51	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	352,669.82	9,701,766.95
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	-51,826,815.98
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧准则适用）	0.00	13,505,766.33
处置持有至到期投资取得的投资收益（旧准则适用）	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧准则适用）	32,818,339.07	125,711,679.88
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧准则适用）	2,839,549.64	107,979,033.83
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	0.00	0.00
其他债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	0.00	0.00
债权投资处置收益（新准则适用）	0.00	0.00
其他债权投资处置收益（新准则适用）	0.00	0.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	765,623,000.00	553,636,000.00
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
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）	18,125,524.00	0.00
其他	20,352,982.42	126,455,053.91
合计	3,240,477,730.17	2,333,587,544.67

(七十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
交易性金融资产（新准则适用）	80,001,893.64	-6,037,815.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（旧准则适用）	-145,667.20	13,058,191.44
衍生金融资产	-2,442,653.16	8,821,638.96
交易性金融负债（新准则适用）	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（旧准则适用）	0.00	0.00
衍生金融负债	-1,347,253.12	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	-42,475,150.05	741,152,254.47
其他	0.00	0.00
合计	33,591,170.11	756,994,269.87

(七十五) 信用减值损失（适用新准则）

项目	本年金额	上年金额
坏账损失（新金融资产准则适用）	-329,724,290.86	1,260,792.00
债权投资信用减值损失	-50,652,360.10	0.00
其他	-5,396,694.05	0.00
合计	-385,773,345.01	1,260,792.00

(七十六) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失（旧金融工具准则适用）	-1,139,087,966.10	-817,838,620.61
存货跌价损失	-221,514,979.50	-1,972,016.38
可供出售金融资产减值损失（旧金融工具准则适用）	0.00	-33,396,194.48
持有至到期投资减值损失（旧金融工具准则适用）	0.00	-100,000.00
长期股权投资减值损失	-9,264,632.84	0.00
投资性房地产减值损失	0.00	0.00
固定资产减值损失	-49,790,929.30	0.00
商誉减值损失	-698,380.00	0.00
使用权资产减值损失（新租赁准则适用）	0.00	0.00
其他	0.00	-500,000.00
合计	-1,420,356,887.74	-853,806,831.47

(七十七) 资产处置收益

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
持有待售处置组处置收益	0.00	0.00	0.00
非流动资产处置收益	1,589,021,210.85	182,298,809.94	1,589,021,210.85
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益	469,137,374.44	0.00	469,137,374.44
其中:固定资产处置收益	469,137,374.44	0.00	469,137,374.44
无形资产处置收益	0.00	0.00	0.00
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	1,119,883,836.41	182,298,809.94	1,119,883,836.41
其中:固定资产处置收益	994,378,755.09	182,298,809.94	994,378,755.09
无形资产处置收益	125,505,081.32	0.00	125,505,081.32
合计	1,589,021,210.85	182,298,809.94	1,589,021,210.85

(七十八) 营业外收入

1. 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	228,081.11	271,260.07	228,081.11
债务重组利得	158,127,499.50	0.00	158,127,499.50
与企业日常活动无关的政府补助	84,784,756.95	57,626,815.88	84,784,756.95
土地占用损失赔偿收入	84,433,713.90	0.00	84,433,713.90
合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	57,350,722.00	0.00	57,350,722.00
无需支付的应付款项	40,187,732.34	38,510,255.88	40,187,732.34
罚款及违约金收入	43,663,991.73	4,083,054.10	43,663,991.73
可转换债券提前赎回获得的收入	29,689,099.00	64,696,877.00	29,689,099.00
收到路产保险赔偿	5,341,750.18	11,470,520.90	5,341,750.18
中诚广场执行款	0.00	246,453,200.00	0.00
根据协议条款终止出售联营公司之股权的违约金	0.00	98,664,307.00	0.00
其他	33,977,271.66	19,916,794.77	33,977,271.66
合计	537,784,618.37	541,693,085.60	537,784,618.37

2. 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额
2019 年广东省促进经济发展专项资金（双向投资方向）促进外商投资事项利用外资奖励项目	34,838,100.00	0.00
富阳经济技术开发区招商专项奖励	12,558,600.00	0.00
2019 年市商务发展专项资金融资租赁产业发展事项扶持项目	10,650,000.00	0.00
财政局总部型企业扶持奖励金	8,103,333.36	8,103,333.33
金融机构落户奖励	4,030,000.00	4,200,000.00
广州市风险投资类企业扶持奖励项目	0.00	10,000,000.00
业务发展补贴及奖励金	0.00	9,934,300.00
广州市商务发展专项资金融资租赁产业发展事项扶持项目-增资扩股奖励	0.00	3,500,003.00
其他	14,604,723.59	21,889,179.55
合计	84,784,756.95	57,626,815.88

（七十九）营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,668,298.08	10,901,044.09	9,668,298.08
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠支出	138,759,085.24	5,299,600.00	138,759,085.24
赔偿支出	52,363,960.60	28,105,814.00	52,363,960.60
罚款及违约金支出	58,154,709.53	0.00	58,154,709.53
其他	121,760,444.95	90,933,248.16	121,760,444.95
合计	380,706,498.40	135,239,706.25	380,706,498.40

（八十）所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用	4,632,018,609.14	2,628,927,718.00
递延所得税调整	-384,351,071.20	133,062,223.75
其他	57,610,857.93	50,186,926.00
合计	4,305,278,395.87	2,812,176,867.75

(八十一) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	本金额			上年金额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	856,582.61	214,145.65	642,436.96	0.00	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动	856,582.61	214,145.65	642,436.96	0.00	0.00	0.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	741,884,252.42	54,106,027.50	687,778,224.92	-373,036,587.96	-4,410,460.69	-388,626,127.27
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	307,669,378.31	0.00	307,669,378.31	-313,871,750.52	0.00	-313,871,750.52
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	307,669,378.31	0.00	307,669,378.31	-313,871,750.52	0.00	-313,871,750.52
2. 其他债权投资公允价值变动	6,825,000.00	0.00	6,825,000.00	-414,000.00	0.00	-414,000.00
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
小计	6,825,000.00	0.00	6,825,000.00	-414,000.00	0.00	-414,000.00
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-7,509,064.00	-1,877,266.00	-5,631,798.00	20,147,253.87	5,036,813.47	15,110,440.40
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	-9,146,918.20	0.00	-9,146,918.20
小计	-7,509,064.00	-1,877,266.00	-5,631,798.00	29,294,172.07	5,036,813.47	24,257,358.60
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	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	本金额				上年金额					
	税前金额		税后净额		税前金额		所得税		税后净额	
	税前金额	所得税	税后净额	税后净额	税前金额	所得税	税后净额	所得税	税后净额	
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6. 其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
7. 现金流量套期储备 (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	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	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	0.00	0.00	0.00	
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8. 外币财务报表折算差额	214,449,970.91	0.00	214,449,970.91	214,449,970.91	-50,255,912.86	0.00	-50,255,912.86	0.00	-50,255,912.86	
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
小计	214,449,970.91	0.00	214,449,970.91	214,449,970.91	-50,255,912.86	0.00	-50,255,912.86	0.00	-50,255,912.86	
9. 其他	220,448,967.20	55,983,293.50	164,465,673.70	164,465,673.70	-37,789,096.65	-9,447,274.16	-28,341,822.49	-9,447,274.16	-28,341,822.49	
减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
小计	220,448,967.20	55,983,293.50	164,465,673.70	164,465,673.70	-37,789,096.65	-9,447,274.16	-28,341,822.49	-9,447,274.16	-28,341,822.49	
三、其他综合收益合计	742,740,835.03	54,320,173.15	688,420,661.88	688,420,661.88	-373,036,587.96	-4,410,460.69	-368,626,127.27	-4,410,460.69	-368,626,127.27	

(八十二) 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	38,476,598,653.58	10,185,472,680.31	3,557,757,207.58	2,042,313,308.24	3,879,913,873.29	459,302,419.91	58,601,358,142.91
二、对联营和合营企业的投资收益	498,354,812.52	8,230,711.19	351,222,553.78	-1,869,761.03	161,892,735.58	-160,262,592.90	857,568,459.14
三、资产减值损失	-179,795,533.07	-5,690,741.89	-269,892.03	-784,124,406.52	-481,815,269.18	31,338,954.95	-1,420,356,887.74
四、信用减值损失 (适用新准则)	0.00	-400,648,078.01	0.00	0.00	-139,095.94	15,013,828.94	-385,773,345.01
五、折旧费和摊销费	112,907,259.70	360,335,506.65	864,155,659.04	128,570,955.37	-247,412,149.1	224,311,647.61	1,442,868,879.27
六、利润总额	7,902,675,054.98	4,099,850,531.24	1,679,740,562.35	-614,865,994.04	4,675,704,984.65	-5,914,152,205.56	11,828,952,933.62
七、所得税费用	2,754,685,225.43	947,269,183.52	316,677,455.05	72,534,136.11	291,830,430.30	-77,718,034.54	4,305,278,395.87
八、净利润	5,147,989,829.55	3,152,581,347.72	1,363,063,107.30	-687,400,130.15	4,383,874,554.35	-5,806,434,171.02	7,523,674,537.75
九、资产总额	237,755,759,106.83	313,100,123,673.50	36,797,875,818.22	10,394,704,553.56	158,591,000,100.15	-124,542,414,399.18	632,097,048,853.08
十、负债总额	182,106,373,440.61	263,175,274,099.30	23,169,126,136.79	5,283,013,036.22	102,689,917,061.45	-55,806,129,038.10	520,617,574,736.27

(续表)

项目	上年金额						合计
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	抵销	
一、营业总收入	26,529,871,815.54	7,296,929,563.05	2,877,152,978.57	2,749,425,223.23	5,699,297,384.75	-331,814,694.63	44,820,862,270.51

项目	上年金额									
	地产板块	金融板块	交通板块	造纸板块	其他板块	抵销	合计			
二、对联营和合营企业的投资收益	505,214,352.28	92,917,608.72	411,475,970.42	1,233,789.83	1,781,128.25	-36,242,987.83	976,379,861.67			
三、资产减值损失	0.00	-534,361,633.07	0.00	16,994,969.73	-389,534,716.03	53,094,552.90	-853,806,831.47			
四、信用减值损失 (适用新准则)	0.00	1,260,792.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,260,792.00			
五、折旧费和摊销费	64,971,359.55	283,045,707.83	571,610,181.97	105,915,071.23	156,334,109.3	14,937,405.09	1,196,813,834.97			
六、利润总额	4,820,370,570.23	3,063,337,523.81	1,892,168,646.66	421,236,494.96	2,349,722,515.02	-4,779,339,758.37	7,797,495,992.30			
七、所得税费用	1,781,190,238.79	343,143,069.42	479,973,814.05	76,369,737.39	205,296,576.49	-73,796,568.39	2,812,176,867.75			
八、净利润	3,039,180,331.44	2,750,194,454.39	1,412,194,832.61	344,866,757.56	2,144,425,938.53	-4,705,543,189.98	4,985,319,124.55			
九、资产总额	171,711,233,837.91	292,323,160,286.75	22,761,418,334.20	8,254,811,066.25	218,884,185,246.11	-196,473,448,481.20	517,461,360,290.02			
十、负债总额	128,759,428,376.76	230,812,995,118.38	10,353,324,741.76	2,500,436,076.28	169,588,575,910.38	-108,637,125,227.06	433,377,634,996.50			

注 1：金融板块的收入根据利息收入减利息支出、手续费及佣金收入减去手续费及佣金支出后的净额列示。

注 2：资产减值损失、信用减值损失，损失以“-”号填列。

(八十三) 债务重组

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额	股本等所有者权益（或股东）增加金额
以低于债务账面价值的现金清偿债务	367,521,438.77	158,127,499.50	—
以非现金资产清偿债务	0.00	0.00	—
债务转为资本	0.00	0.00	0.00
修改其它债务条件	0.00	0.00	—
混合重组方式	0.00	0.00	0.00

(八十四) 租赁

1. 融资租赁出租情况

(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）	14,971,342,572.11
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	11,646,591,123.16
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	8,708,644,330.85
3 年以上	8,680,070,360.48
合计	44,006,648,386.60

注：截至 2019 年 12 月 31 日，公司未实现融资收益余额为 6,832,802,019.22 元。

2. 经营租赁租出资产情况

(1) 经营租赁出租人（适用旧租赁准则）

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
机器设备	0.00	580,986,000.00
运输工具	0.00	0.00
土地使用权	49,404,600.00	169,208,500.00
房屋建筑物	627,844,354.94	1,634,728,302.89
合计	677,248,954.94	2,384,922,802.89

(2) 经营租赁出租人（适用新租赁准则）

项目	金额
1. 收入情况	
租赁收入	724,956,105.92
未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	50,221,089.00
二、资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额	915,528,564.00
第1年	414,021,156.00
第2年	220,006,722.00
第3年	126,092,729.00
第4年	90,115,899.00
第5年	65,292,058.00
三、剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额	1,095,870,000.00
1年以内(含1年)	414,021,156.00
1年以上2年以内(含2年)	220,006,722.00
2年以上3年以内(含3年)	126,092,729.00
3年以上	335,749,393.00

3. 融资租赁租入资产情况

(1) 租入固定资产(融资租赁承租人)

项目	年末余额	年初余额
原值合计	399,000.00	399,000.00
其中:运输设备	399,000.00	399,000.00
累计折旧合计	387,030.00	330,440.75
其中:运输设备	387,030.00	330,440.75
减值准备合计	0.00	0.00
其中:运输设备	0.00	0.00
账面价值合计	11,970.00	68,559.25
其中:运输设备	11,970.00	68,559.25

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额(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)	1,459,864,224.71
1年以上2年以内(含2年)	725,231,154.29

剩余租赁期	最低租赁付款额
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	0.00
3 年以上	0.00
合计	2,185,095,379.00

4. 重大的经营租赁 (经营租赁承租人)

剩余租赁期	经营租赁额
1 年以内 (含 1 年)	22,694,691.16
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	8,887,519.93
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	1,737,893.88
3 年以上	0.00
合计	33,320,104.97

5. 承租人信息 (适用新租赁准则)

(1) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	37,859,445.00
计入当期损益的短期租赁费用	112,789,422.00
低价值资产租赁费用	489,129.00
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	0.00
转租使用权资产取得的收入	0.00
与租赁相关的总现金流出	0.00
售后租回交易产生的相关损益	0.00
其他	0.00

(八十五) 终止经营

项目	本年发生额	
	广州友谊	广州证券
1. 终止经营收入	749,213,596.03	685,395,786.05
减: 终止成本及经营费用	656,640,283.00	1,397,233,860.91
2. 来自已终止经营业务的利润总额	92,573,313.03	-711,838,074.86
减: 终止经营所得税费用	22,500,788.84	-196,154,548.25
3. 终止经营净利润	70,072,524.19	-515,683,526.61

项目	本年发生额	
	广州友谊	广州证券
其中：归属于母公司的终止经营净利润	33,193,354.71	-241,891,803.69
加：处置业务的净收益（税后）	935,557,198.04	0.00
其中：处置损益总额	1,347,489,065.38	0.00
减：所得税费用（或收益）	411,931,867.34	0.00
4. 来自已终止经营业务的净利润总计	1,005,629,722.23	-515,683,526.61
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	476,366,799.42	-241,891,803.69
5. 终止经营的现金流量净额	-151,435,146.37	5,127,325,792.31
其中：经营活动现金流量净额	-135,266,606.34	10,887,240,490.40
投资活动现金流量净额	-16,168,540.03	382,812,526.38
筹资活动现金流量净额	0.00	-6,143,751,548.01

(续表)

项目	上年发生额	
	广州友谊	广州证券
1. 终止经营收入	2,834,433,907.87	1,182,805,337.30
减：终止成本及经营费用	2,505,862,959.84	1,744,924,859.60
2. 来自已终止经营业务的利润总额	328,570,948.03	-562,119,522.30
减：终止经营所得税费用	82,199,022.82	-157,081,894.24
3. 终止经营净利润	246,371,925.21	-405,037,628.06
其中：归属于母公司的终止经营净利润	116,716,151.10	-314,574,431.83
加：处置业务的净收益（税后）	0.00	0.00
其中：处置损益总额	0.00	0.00
减：所得税费用（或收益）	0.00	0.00
4. 来自已终止经营业务的净利润总计	246,371,925.21	-405,037,628.06
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	116,706,380.97	-149,013,908.36
5. 终止经营的现金流量净额	195,236,011.61	-943,538,077.99
其中：经营活动现金流量净额	82,317,439.65	5,041,971,387.64
投资活动现金流量净额	112,918,571.96	-8,143,444,690.58
筹资活动现金流量净额	0.00	2,155,378,111.17

注：关于广州友谊终止经营详细情况可见附注七、（三）3. 本年不再纳入合并范围的重要主体；关于广州证券终止经营详细情况可见附注八、（十三）持有待售资产。

（八十六）合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	7,523,674,537.75	4,985,319,124.55
加：资产减值准备	1,484,352,274.74	853,806,831.47
信用资产减值损失	400,787,174.01	-1,260,732.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	452,017,021.61	389,455,808.51
无形资产摊销	816,664,401.38	699,858,482.48
长期待摊费用摊销	174,187,456.28	107,499,543.98
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）	-1,589,249,291.96	-182,298,809.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,668,298.08	10,629,784.02
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	38,776,856.47	-756,994,269.87
财务费用（收益以“-”号填列）	4,225,830,112.81	5,127,649,900.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,240,477,730.17	-2,333,587,544.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,132,344.37	-476,097,226.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	96,955,917.45	1,184,447,010.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-29,609,624,682.72	-30,090,319,076.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	29,798,440,329.19	7,312,455,680.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,597,498,557.25	25,887,276,241.13
其他	21,268,988,339.96	-1,584,814,728.53
经营活动产生的现金流量净额	26,243,400,113.25	11,133,025,969.41
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	82,667,978,962.42	77,401,804,655.20

项目	本年金额	上年金额
减：现金的期初余额	77,401,804,655.20	63,016,741,630.12
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	5,266,174,307.22	14,385,063,025.08

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	82,667,978,962.42	77,401,804,655.20
其中：库存现金	1,409,780.30	2,302,418.75
可随时用于支付的银行存款	65,902,263,597.13	55,383,550,453.02
可随时用于支付的其他货币资金	221,248,394.62	217,040,231.52
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	16,543,057,190.38	21,798,911,551.91
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金及现金等价物余额	82,667,978,962.42	77,401,804,655.20
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

注：本年现金和现金等价物中，划分为持有待售类别的货币资金为 11,818,892,331.85 元、结算备付金 849,015,249.85 元。

(八十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,364,866,631.71	见附注八、(一)
存货	29,232,055,887.00	用于担保、质押
固定资产	64,917,213.54	向广发银行股份有限公司广州分行抵押贷款，并由广州市畜牧总公司和广州市种畜进出口公司作 1.2 亿元担保，取得银行最高限额 8.5 亿元授信额度，以及最高限额 4.5 亿元的授信额度敞口。（除广州市畜牧总公司房产外还有兽医所、良种猪场、畜科所房产共同被抵押）
无形资产	28,326,021,153.00	用于抵押

项目	年末账面价值	受限原因
在建工程	686,424,547.50	用于担保
持有待售资产-货币资金	67,001,286.44	使用受限
持有待售资产-交易性金融资产	1,477,073,405.65	—
其中：债券	0.00	—
集合资产管理计划	1,201,132,561.80	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回
股票	275,940,843.85	限售期
长期应收款	18,908,213,840.11	质押或保理
其他	6,697,188,000.00	投资性房地产、土地使用权用于担保

九、或有事项

(一) 截至 2019 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) 除存在上述或有事项外，截至 2019 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

(一) 出售广州证券事项

中信证券向本公司子公司越秀金控股份及越秀金控股份全资子公司金控有限发行股份购买剥离广州期货 99.03%股份、金鹰基金 24.01%股权后的广州证券 100%股份事项，已获中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，并已收到中国证监会出具的核准批复，本次交易的对价由中信证券以发行股份的方式支付。本次交易标的资产的交易价格为 134.60 亿元，按照发行价 16.62 元/股计算，中信证券向越秀金控股份及金控有限合计发行 809,867,629 股 A 股股票。截至本报告出具之日，标的资产的过户手续已办理完毕，中信证券就本次交易所增发股份已登记至越秀金控股份及金控有限账户。

2020 年 1 月 3 日，金鹰基金收到广州南沙经济技术开发区行政审批局出具的准予变更登记（备案）通知书，广州证券将所持金鹰基金股权转让予越秀金控股份事项已完成工商变更登记。2020 年 1 月 9 日，广州期货收到中国证券登记结算有限责任公司

出具的证券过户登记确认书，广州证券将所持广州期货股份转让予越秀金控股份事项已完成证券过户登记。2020 年 1 月 10 日，越秀金控股份完成向广州证券支付广州期货及金鹰基金的相关股权转让款。至此，广州证券已完成对所持广州期货股份和金鹰基金股权的剥离。2020 年 1 月 10 日，广州证券收到广州市市场监督管理局出具的准予变更登记（备案）通知书，广州证券已更名为中信证券华南股份有限公司，广州证券 100% 股份过户至中信证券、中信证券投资有限公司已完成工商变更登记（备案）。

2020 年 3 月 6 日，越秀金控股份第八届董事会第四十五次会议、第八届监事会第二十三次会议审议通过了《关于签署〈发行股份购买资产补充协议〉的议案》《关于本次重大资产出售涉及的资产减值补偿的议案》。越秀金控股份、金控有限与中信证券、中信证券投资有限公司、广州证券签署附条件生效的《发行股份购买资产补充协议》。

根据《发行股份购买资产协议》、《资产保障协议》、《补充协议》的约定，如《交割减值测试报告》中广州证券净资产低于基准值（根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（XYZH/2019GZA10012），广州证券截至 2018 年 11 月 30 日经审计净资产账面价值，与广州证券资产剥离中剥离资产的交易对价对广州证券净资产实际增厚规模之和）且差额超过 1 亿元的部分，越秀金控股份和金控有限应在《交割减值测试报告》出具之日起 30 个工作日内或中信证券新增股份发行结束日的次日内（孰晚）以现金、过渡期损益、提供担保或者中信证券同意的其他形式，向广州证券进行足额补偿。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）以 2020 年 1 月 30 日为基准日，对广州证券进行交割减值测试并出具了《交割减值测试报告》。根据《交割减值测试报告》，截至 2020 年 1 月 30 日，广州证券归母净资产为 101.55 亿元，考虑补足企业所得税后，越秀金控股份和金控有限合计需以现金方式向广州证券补偿 13.94 亿元。

（二）新冠肺炎疫情事项

新冠肺炎疫情自 2020 年初爆发以来，影响着全球经济前景和企业经营，其影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。疫情可能在短期内影响本集团资产质量或收益水平。

越秀交通 2020 年的高速公路收入预计将受到免收通行费政策的影响：根据中国交通运输部（以下简称“交通运输部”）所发出的《关于新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的通知》，越秀交通所经营或投资的所有高速公路及桥梁项目由二〇二〇年二月十七日起免收通行费，直至有关新冠肺炎疫情的防控工作结束为止。基本上，越秀交通的所有收入均来自其经营的高速公路及桥梁项目，而越秀交通的合营企业及联营公司的营运也受到免收通行费所影响。同时，交通运输部也宣布将研究出台相关配套保障政策，统筹维护收费公路使用者、债权人、投资者及经营者的合法权

益，越秀交通因免收通行费而面对的负面影响也会公平地获得部分补偿。由于无法确定疫情结束时间以及相关配套保障政策，暂无法估计该事项对本集团的影响金额。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州市人民政府	广州	N/A	N/A	99.00	99.00

2. 子企业

本集团的子公司有关信息详见本附注七、（一）纳入合并报表范围的主要子公司基本情况。

3. 合营企业及联营企业

本集团的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八、（二十一）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
(1) 合营企业及联营企业子公司	广州越秀城建国际金融中心有限公司	往来款、关联交易
	上海宏嘉房地产开发有限公司	往来款、关联租赁
(2) 其他关联关系方	BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED	关联交易
	广州超力混凝土有限公司	关联交易
	广州联衡置业有限公司	关联交易
	广州悦锦咨询有限责任公司	关联交易
	广州越秀资产管理有限公司	关联交易
	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	关联交易
	广州秀江实业发展有限公司	关联交易

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
	广州嘉创经济信息咨询有限公司	关联交易
	广州秀颐养老有限公司	关联租赁
	杭州越辉房地产开发有限公司	关联租赁
	耀康企业有限公司	关联租赁
	广州白马电子商务股份有限公司	往来款
	广州城建物业服务公司	往来款
	广州对外经济发展总公司	往来款
	广州富林木材城交易市场有限公司	往来款
	广州国金中心酒店管理有限公司	往来款
	广州锦发实业公司	往来款
	广州南方房产实业有限公司	往来款
	广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	往来款
	广州市建筑材料进出口公司	往来款
	广州市荣盛城市房地产有限公司	往来款
	广州市盛兴城市房地产有限公司	往来款
	广州市祥广房地产开发有限公司	往来款
	广州市信盛城市房地产有限公司	往来款
	广州市永华城市房地产有限公司	往来款
	广州耀恒房地产开发有限公司	往来款
	广州越璟房地产开发有限公司	往来款
	广州云汇经济信息咨询有限公司	往来款
	广州云裕经济信息咨询有限公司	往来款
	恒诚(香港)实业有限公司	往来款
	宏城(澳大利亚)实业有限公司	往来款
	佳志投资有限公司	往来款
	广州碧臻房地产开发有限公司	往来款、关联担保
	广州绿蝶房地产开发有限公司	往来款、关联担保
	富成管理有限公司	往来款、关联交易
	广州地铁集团有限公司	往来款、关联交易
	深圳安创投资管理有限公司	往来款、关联交易
	深圳联新投资管理有限公司	往来款、关联交易

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
	桐乡市安豪投资管理有限公司	往来款、关联交易
	佛山市南海区越秀地产有限公司	往来款、关联交易、关联租赁
	深圳鹏跃房地产开发有限公司	往来款、关联交易、资金拆借

(二) 关联交易

1. 提供设计服务

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营企业及联营企业	32,879,234.81	86.59	9,082,776.58	39.29
其中：广州市越汇房地产有限公司	32,879,234.81	86.59	0.00	0.00
武汉越秀地产开发有限公司	0.00	0.00	9,082,776.58	39.29
其他关联关系方	5,090,139.15	13.41	14,036,493.77	60.71
其中：武汉安和盛泰房地产开发有限公司	4,871,603.77	12.83	0.00	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司	218,535.38	0.58	283,018.87	1.22
广州隽业房地产开发有限公司（本年已合并）	0.00	0.00	9,041,934.71	39.11
杭州钰杭房地产开发有限公司（本年已合并）	0.00	0.00	2,045,186.42	8.85
广州宏耀房地产开发有限公司（本年已合并）	0.00	0.00	1,981,132.08	8.57
广州越秀资产管理有限公司	0.00	0.00	81,254.72	0.35
合计	37,969,373.96	100.00	23,119,270.35	100.00

2. 其他关联交易

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营企业及联营企业	487,972,325.94	32.40	201,989,710.60	12.21
其中：杭州星日房地产开发有限公司(利息收入)	212,626,000.00	14.12	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金(租金收入)	69,046,000.00	4.58	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金(补偿支出)	32,623,000.00	2.17	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金(利息支出)	27,275,000.00	1.81	18,354,020.00	1.11
越秀房地产投资信托基金(服务费收入)	26,576,000.00	1.76	24,546,590.58	1.48
香港人寿保险有限公司(手续费及佣金收入)	45,041,789.00	2.99	1,316,027.00	0.08
香港人寿保险有限公司(管理费用)	17,088,550.00	1.13	0.00	0.00
香港人寿保险有限公司(利息支出)	1,969,306.00	0.13	57,750,431.00	3.49
金鹰基金管理有限公司(租金收入)	8,593,848.00	0.57	9,634,614.87	0.58
金鹰基金管理有限公司(席位佣金)	0.00	0.00	2,826,574.18	0.17
金鹰基金管理有限公司(基金代销)	0.00	0.00	172,836.95	0.01
成都人居兴彭置业有限公司(利息收入)	7,495,000.00	0.50	0.00	0.00
广州宏嘉房地产开发有限公司(利息支出)	6,312,000.00	0.42	0.00	0.00
广州埃特尼特建筑系统有限公司(销售商品)	5,592,727.39	0.37	0.00	0.00
济南鹏远置业有限公司(利息收入)	4,238,000.00	0.28	2,423,886.94	0.15
广州越秀小额贷款有限公司(服务费收入)	2,220,377.36	0.15	5,756,650.96	0.35

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州越秀小额贷款有限公司(资金占用费收入)	0.00	0.00	5,115,753.42	0.31
广州越秀小额贷款有限公司(利息收入)	44,025.15	0.00	4,754,376.32	0.29
越秀房地产投资信托基金(处置子公司收益)	0.00	0.00	48,356,349.43	2.92
广州资产管理有限公司(资金占用费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	6,636,986.30	0.40
广州资产管理有限公司(租金收入)(本年已合并)	0.00	0.00	6,369,180.00	0.39
广州资产管理有限公司(服务费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	6,101,981.13	0.37
广州摩恩水暖器材有限公司(租金收入)	0.00	0.00	1,873,451.52	0.11
合营企业及联营企业子公司	71,125,792.51	4.72	13,924,623.00	0.84
其中:广州越秀城建国际金融中心有限公司(租金收入)	70,367,062.97	4.67	13,924,623.00	0.84
其他关联关系方	946,929,762.71	62.88	1,437,859,595.75	86.94
其中:广州悦锦咨询有限责任公司(处置子公司收益)	355,361,000.00	23.60	0.00	0.00
广州地铁集团有限公司(资金占用费收入)	139,665,906.10	9.27	0.00	0.00
广州地铁集团有限公司(利息支出)	136,475,245.00	9.06	0.00	0.00
广州地铁集团有限公司(物业管理费)	4,882,000.00	0.32	0.00	0.00
广州地铁集团有限公司(租息收入)	0.00	0.00	1,828,422.10	0.11
深圳鹏跃房地产开发有限公司(资金占用费收入)	112,114,779.88	7.44	0.00	0.00
广州超力混凝土有限公司(销售商品)	22,507,413.90	1.49	0.00	0.00
广州超力混凝土有限公司(承包收入)	481,132.08	0.03	0.00	0.00

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED (手续费及佣金收入)	4,111,762.00	0.27	5,681,077.00	0.34
BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED(利息支出)	2,370,067.00	0.16	0.00	0.00
深圳安创投资管理有限公司(利息支出)	65,639,304.00	4.36	134,058,948.00	8.11
广州联衡置业有限公司(利息支出)	44,747,215.00	2.97	58,389,659.00	3.53
深圳联新投资管理有限公司(利息支出)	39,984,000.00	2.65	555,333.00	0.03
桐乡市安豪投资管理有限公司(利息支出)	9,644,094.00	0.64	1,598,439.00	0.10
广州秀江实业发展有限公司(处置子公司收益)	0.00	0.00	590,000,000.00	35.68
广州嘉创经济信息咨询有限公司(处置子公司收益)	0.00	0.00	415,137,854.03	25.10
广州隽业房地产开发有限公司(资金占用费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	94,849,315.07	5.74
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司(资金占用费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	63,628,767.12	3.85
广州隽业房地产开发有限公司(租赁服务费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	24,546,590.58	1.48
富成管理有限公司(利息收入)	0.00	0.00	18,354,020.00	1.11
广州越秀资产管理有限公司(咨询收入)	0.00	0.00	3,773,584.92	0.23
广州宏睿房地产开发有限公司(资金占用费收入)(本年已合并)	0.00	0.00	1,746,575.34	0.11
合计	1,506,027,881.16	100.00	1,653,773,929.35	100.00

3. 关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
广州市人民政府驻北京办事处	广州越秀企业集团有限公司	北京广州大厦有限公司	4,594.52 万	2015-8-1	2030-7-31	5,032,932.68	审计报告	5,032,932.68

4. 关联租赁情况

(1) 出租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年租赁收益	上年租赁收益	租赁收益确定依据
广州友谊集团有限公司	广州秀颐养老有限公司	良好	1,130,274.30	1,489,162.88	市场价格
广州市城市建设开发有限公司	金鹰基金管理有限公司	良好	0.00	9,593,417.14	市场价格
广州市城市建设开发有限公司	广州资产管理有限责任公司(本年已合并)	良好	0.00	6,369,180.00	市场价格
广州越秀金融控股集团有限公司	金鹰基金管理有限公司	良好	0.00	41,197.73	市场价格
广州越秀金融控股集团有限公司	广州资产管理有限责任公司(本年已合并)	良好	0.00	41,150.36	市场价格
	合计	—	1,130,274.30	17,534,108.11	—

(2) 承租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
广州越秀城建国际金融中心有限公司	广州越秀集团股份有限公司(含下属子公司)	良好	101,932,481.98	126,299,632.45

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
耀康企业有限公司	广州越展资产经营管理有限公司	良好	845,658.00	922,536.00
上海宏嘉房地产开发有限公司	广州证券股份有限公司	良好	559,173.84	958,584.96
上海宏嘉房地产开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	良好	0.00	3,367,280.07
武汉越秀地产开发有限公司	广州城建开发设计院有限公司	良好	400,268.53	0.00
杭州越辉房地产开发有限公司	广州证券股份有限公司	良好	322,619.79	368,631.69
杭州越辉房地产开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	良好	0.00	926,075.72
佛山市南海区越秀地产有限公司	广州资产管理有限公司	良好	91,129.68	0.00
	合计		104,151,331.82	132,842,740.89

5. 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
广州市城市建设开发有限公司	湖北宏秀房地产开发有限公司	150,000,000.00	2019-7-30	2022-7-30	否
广州市城市建设开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	204,175,440.00	2018-12-11	2023-12-10	否
广州市城市建设开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	142,792,860.00	2018-12-26	2021-12-25	否
广州市城市建设开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	50,000,000.00	2018-4-1	2021-3-25	否
广州市城市建设开发有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	293,216,000.00	2018-11-30	2021-11-26	否
广州市城市建设开发有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	66,640,000.00	2019-4-10	2021-4-9	否
广州市城市建设开发有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	99,960,000.00	2019-9-30	2021-9-30	否
广州市城市建设开发有限公司	成都人居兴彭置业有限公司	93,838,500.00	2019-7-11	2024-7-31	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	105,000,000.00	2019-7-29	2024-7-29	否

6. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
资金拆出:				
深圳鹏跃房地产开发有限公司	14,000,000,000.00	2019-10-29	2019-12-31	—
广州市东风化工实业有限公司	20,000,000.00	2019-12-5	2019-12-31	—
广州越秀小额贷款有限公司	0.00	2018-3-22	2019-1-11	—
广州地铁集团有限公司	1,323,184,800.00	2019-12-9	2019-12-31	—
	912,915,300.00	2019-12-9	2019-12-31	—
	264,639,000.00	2019-12-25	2019-12-31	—
	547,745,100.00	2019-12-25	2019-12-31	—

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
广州体育大厦有限公司	608,164,900.00	2018-10-1	2019-5-31	—

注：广州越秀金融控股集团有限公司为广州越秀小额贷款有限公司提供不超过 1.5 亿元借款，可在额度内循环使用，期限从首次拆借日起算 1 年，利率为 7%。截至年末，广州越秀小额贷款有限公司向广州越秀金融控股集团有限公司资金拆入余额为零。

7. 公司接受关联方委托管理定向资产业务情况

公司名称	本年受托资金总额	本年管理费及报酬	上年受托资金总额	上年管理费及报酬
广州金鹰资产管理有限公司	0.00	0.00	0.00	261,671.24
合计	0.00	0.00	0.00	261,671.24

8. 关联方资产转让

关联方名称	关联交易类型	本年金额	上年金额
广州资产管理有限公司	信托受益权转让	0.00	430,103,700.00
合计	—	0.00	430,103,700.00

注：2018 年 12 月，本公司之子公司广州越秀金控向关联方广州资产管理有限公司转让持有的粤财信托·珠江 1 号集合资金信托计划受益权。该受益权对应的初始投资资金为人民币 210,000,000.00 元，转让价格为人民币 430,103,700.00 元。

（三）关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方（项目）	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	138,530.00	210,481,196.35
其中：广州越秀小额贷款有限公司	73,280.00	96,560.00
广州资产管理有限公司（本年已合并）	0.00	210,103,700.00
武汉越秀地产开发有限公司	45,966.50	260,849.80
其他关联关系方	18,116,767.44	20,524,113.34
其中：广州南方房产实业有限公司	17,908,085.96	17,908,085.96
杭州钰杭房地产开发有限公司（本年已合并）	0.00	2,167,897.60
减：坏账准备	17,908,085.96	17,908,085.96
其中：广州南方房产实业有限公司	17,908,085.96	17,908,085.96
合计	347,211.48	213,097,223.73

2. 关联方应收利息

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	120,000.00	493,830.29
其中:广州市东风化工实业有限公司	120,000.00	493,830.29
其他关联关系方	207,737,801.20	83,835,616.42
其中:深圳鹏跃房地产开发有限公司	200,930,707.75	0.00
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司 (本年已合并)	0.00	52,910,958.90
广州隼业房地产开发有限公司(本年已 合并)	0.00	29,178,082.18
合计	207,857,801.20	84,329,446.71

3. 关联方预付款项

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业子公司	0.00	323,276.56
其中:广州越秀城建国际金融中心有限公司	0.00	17,160.15
上海宏嘉房地产开发有限公司	0.00	306,116.41
其他关联关系方	6,542.64	0.00
其中:佛山市南海区越秀地产有限公司	6,542.64	0.00
合计	6,542.64	323,276.56

4. 关联方其他应收款

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	2,486,577,675.80	2,164,645,241.11
其中:广州智联汽车小镇投资发展有限公司	1,415,741,094.00	0.00
杭州星日房地产开发有限公司	863,645,494.97	0.00
广州广宏房地产开发有限公司	91,961,088.47	0.00
广州市越汇房地产有限公司	83,852,668.80	83,852,252.97
广州越秀小额贷款有限公司	0.00	26,000,000.00
广州市东风化工实业有限公司	20,000,000.00	0.00
江门越嘉房地产开发有限公司(本年 已合并)	0.00	1,614,158,000.00
广州汇企房地产开发有限公司	0.00	373,999,000.00
济南鹏远置业有限公司	0.00	60,000,000.00
合营企业及联营企业子公司	40,403,679.51	1,467,464.73
其中:广州越秀城建国际金融中心有限公司	39,255,743.10	0.00
上海宏嘉房地产开发有限公司	1,147,936.41	1,467,464.73
其他关联关系方	19,140,707,342.08	14,781,394,411.90

关联方(项目)	年末余额	年初余额
其中: 深圳鹏跃房地产开发有限公司	14,011,219,800.00	0.00
广州地铁集团有限公司	3,052,738,128.49	4,538,056,500.00
深圳安创投资管理有限公司	1,077,522,122.00	1,885,200,000.00
桐乡市安豪投资管理有限公司	465,500,000.00	897,500,000.00
广州越璟房地产开发有限公司	180,000,000.00	0.00
广州国金中心酒店管理有限公司	150,073,294.15	0.00
深圳联新投资管理有限公司	49,980,000.00	0.00
恒诚(香港)实业有限公司	41,835,196.56	0.00
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	26,781,996.00	17,826,000.00
宏城(澳大利亚)实业有限公司	23,498,541.95	23,054,258.80
广州锦发实业公司	20,459,195.51	20,459,000.00
广州市建筑材料进出口公司	10,988,862.01	0.00
广州耀恒房地产开发有限公司	10,300,000.00	0.00
广州白马电子商务股份有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
广州宏睿房地产开发有限公司(本年已合并)	0.00	2,021,290,000.00
杭州钰杭房地产开发有限公司(本年已合并)	0.00	1,354,660,000.00
广州隼业房地产开发有限公司(本年已合并)	0.00	1,243,135,994.44
减: 坏账准备	0.00	0.00
合计	21,667,688,697.39	16,947,507,117.74

5. 关联方长期应收款

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	3,570,166,152.65	5,995,527,920.00
其中: 武汉中建越秀港投开发有限公司	1,282,883,342.38	1,470,798,342.00
广州越禾房地产开发有限公司	545,000,000.00	545,000,000.00
济南元贺置业有限公司	510,932,399.52	573,248,910.00
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	397,750,000.00	0.00
江门市滨江房地产开发投资有限公司	350,074,375.11	262,610,000.00
湖北宏秀房地产开发有限公司	143,449,573.92	360,949,574.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	98,115,000.00	98,115,000.00
广州市昊品房地产有限公司	74,447,332.68	98,947,333.00

关联方(项目)	年末余额	年初余额
成都人居兴彭置业有限公司	73,311,634.57	0.00
济南鹏远置业有限公司	28,013,190.00	95,947,816.00
广东新时代房地产有限公司	21,623,599.44	21,150,950.00
江门市越通房地产开发有限公司	19,665,448.33	0.00
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	15,000,000.00	99,750,000.00
耀成管理有限公司	9,900,256.70	9,889,000.00
杭州星日房地产开发有限公司	0.00	1,239,457,850.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	0.00	139,905,863.00
广州宏轩房地产开发有限公司	0.00	7,371,000.00
其他关联关系方	221,961,257.71	1,165,159,757.00
其中：广州市祥广房地产开发有限公司	84,674,218.06	84,065,218.00
广州碧臻房地产开发有限公司	82,675,029.29	413,971,029.00
佳志投资有限公司	54,609,900.79	60,316,000.00
广州绿蝶房地产开发有限公司	0.00	522,742,292.00
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	3,792,127,410.36	7,160,687,677.00

6. 关联方其他应付款

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	3,924,331,969.34	4,166,562,051.29
其中：广州中耀实业投资有限公司	1,420,563,477.00	635,563,477.00
广州越禾房地产开发有限公司	1,281,756,630.36	1,281,310,118.14
广州宏轩房地产开发有限公司	215,832,298.55	0.00
杭州龙禧房地产开发有限公司	210,408,000.00	321,408,000.00
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有 限公司	197,286,490.20	167,886,490.20
广州宏嘉房地产开发有限公司	187,081,800.49	87,249,713.00
越秀房托资产管理有限公司	179,621,500.29	168,985,000.00
广州璟晖房地产开发有限公司	59,632,719.68	70,421,670.00
海南华城房产开发有限公司	56,734,780.01	55,512,969.02
广州和记城市房产有限公司	49,613,862.85	49,095,385.77
北京华南大厦有限公司	27,585,540.66	27,585,540.66
广州市越汇房地产有限公司	18,420,883.54	19,283.50
广州市东风化工实业有限公司	11,985,000.00	0.00
广州市晖邦置业有限公司(本年已合并)	0.00	1,135,673,000.00

关联方(项目)	年末余额	年初余额
广州新越房地产开发有限公司	0.00	165,851,404.00
合营企业及联营企业子公司	391,695,349.82	257,128,494.54
其中:广州越秀城建国际金融中心有限公司	391,695,348.82	257,128,494.54
其他关联关系方	16,500,472,172.58	8,221,224,383.63
其中:广州地铁集团有限公司	7,538,621,347.85	7,057,110,613.91
深圳鹏跃房地产开发有限公司	5,073,568,800.00	0.00
广州越璟房地产开发有限公司	2,886,208,000.00	0.00
广州市祥广房地产开发有限公司	210,744,789.14	210,754,813.54
桐乡市安豪投资管理有限公司	204,554,000.00	177,309,695.00
广州云裕经济信息咨询有限公司	204,293,000.00	0.00
广州云汇经济信息咨询有限公司	129,976,601.00	0.00
广州市荣盛城市房地产有限公司	47,080,000.00	47,080,000.00
广州市信盛城市房地产有限公司	46,990,000.00	46,990,000.00
广州锦发实业公司	34,502,703.98	34,422,000.00
广州市盛兴城市房地产有限公司	25,912,450.00	25,912,000.00
广州市永华城市房地产有限公司	20,700,000.00	20,700,000.00
富成管理有限公司	18,000,000.00	0.00
广州富林木材城交易市场有限公司	17,692,771.08	0.00
广州对外经济发展总公司	16,881,849.74	0.00
广州城建物业服务公司	6,500,000.00	6,500,000.00
合计	20,816,499,491.74	12,644,914,929.46

7. 关联方长期借款

关联方(项目)	年末余额	年初余额
合营企业及联营企业	147,000,000.00	94,500,000.00
其中:广州西二环高速公路有限公司	147,000,000.00	94,500,000.00
合计	147,000,000.00	94,500,000.00

十二、 母公司主要财务报表项目注释

(一) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	383,241,710.62	486,922,569.02
应收股利	800,000,000.00	0.00
其他应收款项	22,950,609,202.15	32,656,722,220.94
合计	24,133,850,912.77	33,143,644,789.96

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款	0.00	0.00
委托贷款	0.00	0.00
债券投资	0.00	0.00
其他	383,241,710.62	486,922,569.02
合计	383,241,710.62	486,922,569.02

注 1：本期“其他”主要是深圳鹏跃房地产开发有限公司、广州敏秀房地产开发有限公司、广州越荣房地产开发有限公司、杭州钰杭房地产开发有限公司、广州体育大厦有限公司、广州地铁集团有限公司、广州建材企业集团有限公司等的资金占用利息。

注 2：上期“其他”主要是应收广州越秀金融控股集团股份有限公司、广州东晓实业发展有限公司、广州隽业房地产开发有限公司、广州市品秀房地产开发有限公司、佛山市南海区越汇房地产开发有限公司、广州体育大厦有限公司等的资金占用利息。

(2) 重要逾期利息

借款单位	年末余额	逾期时间（月）	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
广州建材企业集团有限公司	1,743,500.00	5 年以上	对方资金紧张	否
合计	1,743,500.00	—	—	—

2. 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以内的应收股利	800,000,000.00	0.00	未到付款期	否
其中：越秀企业（集团）有限公司	800,000,000.00	0.00	未到付款期	否
合计	800,000,000.00	0.00	—	—

3. 其他应收款项

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—
账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
基本确定能收回的应收款项	303,507,860.97	1.32	0.00	0.00
应收关联方款项	22,647,101,341.18	98.68	0.00	0.00
组合小计	22,950,609,202.15	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项	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22,950,609,202.15	—	0.00	—

(续表)

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	—	—	—	—
账龄组合	0.00	0.00	0.00	0.00
基本确定能收回的应收款项	3,015,958,484.83	9.24	0.00	0.00
应收关联方款项	29,640,763,736.11	90.76	0.00	0.00
组合小计	32,656,722,220.94	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项	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	32,656,722,220.94	—	0.00	—

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
基本确定能收回的应收款项	303,507,860.97	0.00	0.00	3,015,958,484.83	0.00	0.00
应收关联方款项	22,647,101,341.18	0.00	0.00	29,640,763,736.11	0.00	0.00
合计	22,950,609,202.15	—	0.00	32,656,722,220.94	—	0.00

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄		占其他应收 账款项合计 的比例 (%)	坏账 准备
第一名	关联方往来	14,000,000,000.00	1 年以内		61.00	0.00
第二名	关联方往来	3,048,484,200.00	1 年以内		13.28	0.00
第三名	关联方往来	2,490,485,000.00	1 年以内	700,000,000.00	10.85	0.00
			1 年-2 年	1,790,485,000.00		
第四名	关联方往来	1,562,922,623.30	1 年以内		6.81	0.00
第五名	关联方往来	959,723,273.00	1 年以内		4.18	0.00
合计	—	22,061,615,096.30	—		96.13	0.00

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	32,376,196,947.69	2,252,480,578.37	2,184,554,247.58	32,444,123,278.48
对合营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	32,376,196,947.69	2,252,480,578.37	2,184,554,247.58	32,444,123,278.48
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	32,376,196,947.69	2,252,480,578.37	2,184,554,247.58	32,444,123,278.48

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、子公司	32,444,123,278.48	32,376,196,947.69	2,252,480,578.37	2,184,554,247.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32,444,123,278.48	0.00
广州越秀企业集团有限公司	9,492,472,952.54	8,032,886,400.08	1,459,586,552.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,492,472,952.54	0.00
越秀企业（集团）有限公司	12,781,698,643.26	12,781,698,643.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,781,698,643.26	0.00
广州越秀金融控股集团股份有限公司	6,702,025,351.89	6,702,025,351.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,702,025,351.89	0.00
广州市佰城投资发展有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500,000,000.00	0.00
广州百越信有限公司	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,900,000,000.00	0.00
广州风行发展集团有限公司	0.00	1,459,586,552.46	0.00	1,459,586,552.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州鸣泉居会议中心有限公司	0.00	0.00	508,052,246.90	508,052,246.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
广州市畜牧总公司	0.00	0.00	18,130,000.00	18,130,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州市越秀宾馆	0.00	0.00	79,974,479.25	79,974,479.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州发展温泉投资管理有限公司	0.00	0.00	38,804,285.22	38,804,285.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州市文轩苑会议服务中心	0.00	0.00	80,006,683.75	80,006,683.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州越诚达有限公司	64,000,000.00	0.00	64,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64,000,000.00	0.00
广州市新技术推广站	3,926,330.79	0.00	3,926,330.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,926,330.79	0.00
二、合营企业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	32,444,123,278.48	32,376,196,947.69	2,252,480,578.37	2,184,554,247.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32,444,123,278.48	0.00

注 1: 根据本公司与广州越企 2019 年 12 月 10 日签订的《广州风行发展集团有限公司股权无偿划转协议》，经董事会决议通过（广越集团董字[2019]98 号），将本公司持有的广州风行发展集团有限公司 100% 股权投资无偿划转至广州越企。

注 2：子公司越诚达公司本期增加是根据《广州市国资委关于将广州越城达有限公司 100%国有股权无偿划转到广州越秀集团有限公司的批复》（穗国资批[2019]112 号）及本公司与广州百货企业集团有限公司签订的《广州越城达有限公司国有产权无偿划转协议》，广州市国资委将广州百货企业集团有限公司持有的越诚达公司 100%国有股权无偿划转至本公司；子公司新技术推广站本期增加是根据《广州市国资委关于对新纳入直接监管企业实施整合发展的通知》（穗国资改革[2019]1 号），广州市国资委将广州市工业和信息化委所持新技术推广站 100%产权无偿划转至本公司。

注 3：广州鸣泉居会议中心有限公司本年增加减少是根据《广州市国资委关于无偿转让广州鸣泉居会议中心有限公司 100%国有股权的通知》（穗国资产权[2019]29 号文件），将广州鸣泉居会议中心有限公司无偿划转至本公司下属孙公司广州越秀实业投资有限公司；广州市越秀宾馆、广州发展温泉投资管理有限公司、广州市文轩苑会议服务中心本年增加减少是根据广州市财政局的国有资产调拨通知书，将广州市越秀宾馆、广州发展温泉投资管理有限公司、广州市文轩苑会议服务中心无偿划转至本公司下属孙公司广州越秀实业投资有限公司，作为市政府增加对广州越秀集团股份有限公司的国家资本（或资本公积）投入。

注 4：广州市畜牧总公司本年增加减少是根据《广州市国资委关于将广州市畜牧总公司 100%国有股权无偿划转至广州风行发展集团有限公司的批复》（穗国资[2019]125 号），广州市国资委将广州市人民政府持有的广州市畜牧总公司 100%国有股权无偿划转至本公司下属孙公司广州风行发展集团有限公司。

（三）营业收入、营业成本

项目	本金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
担保费收入	30,795,679.71	0.00	30,362,402.49	0.00
合计	30,795,679.71	0.00	30,362,402.49	0.00

（四）投资收益

产生投资收益的来源	本金额	上年金额
可供出售金融资产等取得的投资收益	8,498,588.25	0.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	703,878.41	0.00
其他	936,668,399.91	108,572,890.68
合计	945,870,866.57	108,572,890.68

注：本年“其他”系收到子公司越秀金控股份 2018 年股利 108,572,890.68 元，收到广州风行发展集团有限公司利润分配 28,095,509.23 元，应收香港越企股利 800,000,000.00 元。

(五) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	858,601,248.86	-929,079,942.01
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用资产减值损失	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	207,886.27	501,338.84
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	9,134.85	96,951.50
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)	262,493,011.37	981,350,859.15
投资损失(收益以“-”号填列)	-945,870,866.57	-108,572,890.68
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)	11,644,740,542.83	-8,619,557,788.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-10,476,147,600.02	3,920,430,569.02
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,344,033,357.59	-4,754,830,902.34
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	7,211,779,096.33	1,433,475,424.24
减：现金的期初余额	1,433,475,424.24	942,150,319.62
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	5,778,303,672.09	491,325,104.62

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本集团本年无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十四、 财务报表的批准

本集团 2019 年度财务报表已经本公司董事会批准。

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副本)
(3-1)



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

找律合伙人 李晓英, 张克, 叶福勋, 顾仁毅, 谭小青

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 办理企业合并、分立、清算等业务的审计业务; 出具验资报告; 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; 依法须经批准的项目, 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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

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



登记机关

2020 年 1 月 9 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000186



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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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）

首席合伙人：叶韶勋

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



中华人民共和国财政部制



证书序号：000380

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会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：叶韶勋

证书号：16

发证时间：二〇一二年十月十五日

证书有效期至：二〇一三年十月十五日



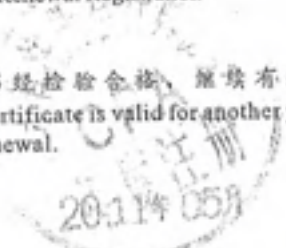


姓名 陈梅斌
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1960-01-10
 Date of birth
 工作单位 天健正信会计师事务所有限公司广东分所
 Working unit
 身份证号码 330106600110007
 Identity card No.



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: 440100776001
 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





陈锦棋(440100770001), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2017)54号。



440100770001



陈锦棋(440100770001), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2019)94号。



440100770001





陈锦棋(440100770001), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2018)58号。



440100770001

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

天健正信会计师
事务所
CPAs
广东分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 1 月 31 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师
事务所
CPAs
广州分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 1 月 31 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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师
事务所
CPAs
有限责任公司(广州分所)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 1 月 4 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师
事务所
CPAs
(特殊普通合伙)广州分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 1 月 4 日



姓名: _____
 Full name: _____
 性别: _____
 Sex: _____
 出生日期: _____
 Date of birth: _____
 工作单位: _____
 Working unit: _____
 身份证号码: _____
 Identity card No.: _____



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.

2016年 4月 9日

证书编号: _____
 No. of Certificate: _____
 发证机构名称: _____
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日
 Date of Issuance: _____



欧金亮(110101365086), 已通过广东省注册会计师协会2017
 年任职资格检查, 通过文号: 粤注协〔2017〕54号。
 110101365086

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.



欧金亮(110101365086), 已通过广东省注册会计师协会2018
 年任职资格检查, 通过文号: 粤注协〔2018〕58号。
 110101365086



欧金亮(110101365086), 已通过广东省注册会计师协会2019
 年任职资格检查, 通过文号: 粤注协〔2019〕94号。
 110101365086

年 月 日