
广州市城市建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

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

重大风险提示

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

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

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

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

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

目录

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

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

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一年	指	2017年度
最近一年末	指	2017年12月31日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACONINVESTMENTLTD.）
一揽子协议	指	为控制部分子公司而签订的一系列协议，主要包括独家购买权协议、独家管理咨询服务协议、业务经营协议等

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

姓名	张彬
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心15楼自编号01
电话	020-88831129
传真	020-88831886
电子信箱	zhangbin@yuexiuproperty.com

三、信息披露网址及置备地

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

四、控股股东、实际控制人及董监高情况

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况

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

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

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

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

五、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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

（二）受托管理人/债权代理人

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

（三）资信评级机构

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

六、中介机构变更情况

报告期内，发行人中介机构未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

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

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

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

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

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

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

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

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

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

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

三、跟踪资信评级情况

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

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

（一）增信措施

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

（二）增信机制的执行情况

1、报告期内担保人广州越秀集团有限公司的财务情况

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

（1）主要财务数据

单位：万元

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

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

（2）主要财务指标

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

注：上述财务指标计算方法如下：

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

2、担保人资信状况

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

3、累计对外担保余额

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

单位：亿元

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

4、偿债能力分析

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

5、担保人其他主要资产情况

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

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

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

单位：亿元

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

（三）偿债计划或采取其他偿债保障措施执行情况

广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）、广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）和广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）的起息日分别是2016年7月31日、2016年8月29日和2016年9月26日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的7月31日、8月29日、9月26日分别为各期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

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

五、持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

六、受托管理人履职情况

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

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

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

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

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）业务情况概述

1、公司经营范围

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

2、公司主营业务模式

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

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

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

单位：万元

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

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

单位：万元

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

（1）房屋销售收入

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

最近一年，发行人房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米、万元

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

（2）租金收入

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

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

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

未来，随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况，进一步加大投入力度，适当持有地理位置较好的商业物业，为发行人未来物业租赁盈利水平的持续增长奠定基础。

（3）物业管理收入

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

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

（二）公司发展展望

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

二、公司治理、内部控制情况

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

是 否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况
已按照约定执行。

三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

是 否

四、公司经营情况分析

单位：万元

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

报告期内，发行人各项业务收入稳步提升。

五、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

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

是 否

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

发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来

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

报告期内，发行人不存在违规担保行为。

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

是 否

截至2017年末，发行人前5大非经营性其他应收款情况如下表所示：

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

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

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

三、主要会计数据和财务指标

单位：万元币种：人民币

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

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

四、资产情况

(一) 主要资产变动情况

单位：万元币种：人民币

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

（二）资产权利受限情况

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

单位：万元

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

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

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

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

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

单位：万元币种：人民币

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

（二）是否存在逾期未偿还负债情况

是 否

（三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（四）银行授信及使用情况

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

六、对外担保情况

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

七、利润与其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露

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

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

报告期内，发行人无其他应当披露的特殊债项。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

1、报告期内，发行人一揽子协议的实际履行情况

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

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

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

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

（2）报告期内，受控实体经济利益流入发行人的情况

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

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

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

（以下无正文）

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

广州市城市建设开发有限公司
2018年4月27日



附件财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,674,044,580	11,110,314,274
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	607,982	2,813,037
预付款项	340,960	214,782
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,609,867,431	29,496,411,273
存货	2,288,214,015	3,066,756,605
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	75,582,240	
流动资产合计	41,648,657,208	43,676,509,971
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,206,645,317	1,185,707,533
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,118,463,875	26,649,811,383
投资性房地产	6,964,030,000	6,823,260,000
固定资产	89,141,526	90,676,387
在建工程	123,456,312	119,383,700
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	184,676,711	185,214,322
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,686,413,741	35,054,053,325
资产总计	74,335,070,949	78,730,563,296
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,302,491,850	2,525,867,389
预收款项	956,086,386	472,053,087
应付职工薪酬	266,103,785	110,510,735
应交税费	1,295,349,520	1,227,915,095
应付利息	83,940,548	83,940,548
应付股利	599,151,445	599,151,445
其他应付款	19,889,706,959	24,806,952,045
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	100,000,000	100,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	25,492,830,493	29,926,390,344
非流动负债：		
长期借款	3,396,000,000	3,500,000,000
应付债券	7,976,361,845	7,970,189,624
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	57,417,823	59,212,130
递延所得税负债	1,413,021,432	1,373,914,413
其他非流动负债	46,644,974	166,401,647
非流动负债合计	12,889,446,074	13,069,717,814
负债合计	38,382,276,567	42,996,108,158
所有者权益：		
股本	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,864,410,722	25,864,410,722
减：库存股		
其他综合收益	807,453,420	791,735,670
专项储备		
盈余公积	79,102,272	79,102,272
未分配利润	7,293,217,968	7,090,596,474
所有者权益合计	35,952,794,382	35,734,455,138
负债和所有者权益总计	74,335,070,949	78,730,563,296

法定代表人：林昭远主管会计工作负责人：林峰会计机构负责人：江国雄

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司利润表
2017年1—12月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	26,296,805,937	25,072,260,357
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	300,826,528	352,849,150
经营活动现金流入小计	26,597,632,465	25,425,109,507
购买商品、接受劳务支付的现金	20,237,200,241	12,393,180,648
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,033,344,207	980,333,354
支付的各项税费	3,262,499,796	3,325,754,712
支付其他与经营活动有关的现金	2,186,831,947	485,600,217
经营活动现金流出小计	26,719,876,191	17,184,868,931
经营活动产生的现金流量净额	-122,243,726	8,240,240,576
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	550,846,248	256,830,016
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	732,076,286	1,673,572,643
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,282,922,534	1,930,402,659
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	302,339,372	1,038,892,002
投资支付的现金	341,483,000	208,100,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4,313,167,154
支付其他与投资活动有关的现金	450,161,497	8,640,424,009
投资活动现金流出小计	1,093,983,869	14,200,583,165
投资活动产生的现金流量净额	188,938,665	-12,270,180,506
三、筹资活动产生的现金流量：		

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

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

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

法定代表人：林昭远 主管会计工作负责人：林峰 会计机构负责人：江国雄

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人资产负债表（合并）

2017 年 12 月 31 日

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

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

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

担保人利润表（合并）

2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

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

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

法定代表人：张招兴 主管会计工作负责人：陈静 会计机构负责人：陈静

担保人现金流量表（合并）

2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

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

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

法定代表人：张招兴主管会计工作负责人：陈静会计机构负责人：陈静

担保人所有者权益变动表（合并）
2017 年 1—12 月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：万元币种：人民币审计类型：经审计

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

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

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

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

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

法定代表人：张招兴主管会计工作负责人：陈静会计机构负责人：陈静