

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有较强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

