

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



## 海外監管公告

本公告乃根據《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，二〇一八年九月三日

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

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半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

## 二、公司债券基本情况

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

## 三、公司主要财务数据

单位：亿元 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	1,408.61	1,261.54	11.66
归属于母公司股东的净资产	427.80	412.18	3.79
资产负债率（%）	64.25	64.77	-0.79
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入	74.18	118.43	-37.36
归属于母公司股东的净利润	15.52	13.77	12.68
经营活动产生的现金流量净额	21.29	-0.81	-2723.98

## 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。  
(以下无正文)

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

广州市城市建设开发有限公司  
2018年8月31日

A red circular stamp is positioned over the company name and date. The stamp contains the text "GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD." around the perimeter and "广州市城市建设开发有限公司" in the center. There is a small asterisk at the bottom of the stamp.

**广州市城市建设开发有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**(2018 年上半年)**

二〇一八年八月

## 重要提示

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

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

截至2018年6月30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	8
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	11
三、 报告期内资信评级情况	11
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	11
五、 报告期内持有人会议召开情况	13
六、 受托管理人履职情况	13
第三节 业务经营和公司治理情况	13
一、 公司业务和经营情况	13
二、 公司本年度新增重大投资状况	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	14
四、 公司治理情况	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借	14
第四节 财务情况	15
一、 财务报告审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 主要会计数据和财务指标	15
四、 资产情况	16
五、 负债情况	17
六、 利润及其他损益来源情况	18
七、 对外担保情况	18
第五节 重大事项	18
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	18
二、 关于破产相关事项	18
三、 关于司法机关调查事项	18
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	18
五、 其他重大事项的信息披露	19
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	19
一、 发行人为可交换债券发行人	19
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	19
三、 发行人为绿色公司债券发行人	19
四、 发行人为可续期公司债券发行人	19
五、 其他特定品种债券事项	19
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	20
第八节 备查文件目录	21
附件 财务报表	23
合并资产负债表	23
母公司资产负债表	25

合并利润表.....	27
母公司利润表 .....	28
合并现金流量表 .....	30
母公司现金流量表 .....	31
合并所有者权益变动表.....	33
母公司所有者权益变动表.....	36
担保人财务报表 .....	39
<b>担保人资产负债表（合并） .....</b>	<b>40</b>



## 释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期	指	2018年1-6月
最近一期末	指	2018年6月30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	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

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

控股股东姓名/名称：雅康投资有限公司

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

报告期内，刘艳女生担任公司董事，贺玉平先生不再兼任公司董事；江国雄先生、杨辉先生担任公司监事，王文敏女士、魏云先生不再担任公司监事

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

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（如有）	-

##### （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	唐小婷
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

#### 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	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	报告期内尚未到付息兑付时点
12、特殊条款的触发及执行情况	不适用

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
6、到期日	2021年7月31日
7、债券余额	20
8、利率（%）	3.00
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付时点
13、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
6、到期日	2022年8月29日
7、债券余额	25
8、利率（%）	2.97
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付时点
13、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

情况	
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
6、到期日	2021 年 8 月 29 日
7、债券余额	5
8、利率（%）	3.19
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付时点
13、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
6、到期日	2021 年 9 月 26 日
7、债券余额	15
8、利率（%）	2.95
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付时点
13、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
6、到期日	2023 年 9 月 26 日
7、债券余额	5
8、利率（%）	3.15
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到付息兑付时点
13、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

16 穗建 01, 16 穗建 02, 16 穗建 03, 16 穗建 04, 16 穗建 05, 16 穗建 06 合计募集资金 80 亿元, 扣除发行费用后募集资金净额为 79.68 亿元, 募集资金已按照约定的用途使用完毕。

## 三、报告期内资信评级情况

2018 年 6 月 26 日, 中诚信证券评估有限公司出具《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）,（第二期）,（第三期）跟踪评级报告（2018）》, 发行人主体评级 AAA, 债项评级 AAA, 与上期评级保持一致。

## 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

根据越秀集团未经审计的 2018 年半年度财务报表, 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	2018 年 6 月 30 日
<b>资产合计</b>	<b>4,520.33</b>
其中: 流动资产	2,243.42
非流动资产	2,276.91
<b>负债合计</b>	<b>3,786.17</b>
其中: 流动负债	2,492.04
非流动负债	1,294.13
<b>所有者权益合计</b>	<b>734.16</b>
其中: 归属于母公司所有者权益合计	239.67
利润表项目	2018 年 1-6 月
营业总收入	175.44
营业总成本	156.57
营业利润	34.27
<b>利润总额</b>	<b>34.40</b>
<b>净利润</b>	<b>22.87</b>
其中: 归属于母公司所有者的净利润	8.60

#### （2）主要财务指标

项目	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月
资产负债率 <sup>1</sup>	83.76%
净资产收益率 <sup>2</sup>	6.57%

流动比率（倍） <sup>3</sup>	0.90
速动比率（倍） <sup>4</sup>	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%（年化）；
- 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2018年6月30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3,572.71亿元的授信额度，其中：已使用授信额度为985.01亿元，未使用授信额度为2,587.70亿元。

## 3、累计对外担保余额

截至2018年6月30日，越秀集团合并口径的对外担保余额为5.54亿元，占当期期末净资产的0.75%。

## 4、担保人其他主要资产情况

截至2018年6月30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2018年6月30日，越秀集团合并范围内受限资产账面价值合计为602.56亿元，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

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	2.40	住房基金/银承保证金/信用证保证金/质押
存货	202.17	担保
无形资产	133.28	质押
在建工程	6.07	担保
投资性物业	66.46	投资性物业用于担保
长期应收款	86.54	质押或保理
融出资金	2.56	收益权回购融资
交易性金融资产	29.10	质押用于回购
可供出售金融资产	73.99	债券质押回购、股票限售期、集合资产管理计划约定存续期内不得撤回
合计	602.56	—

### （三）偿债计划或采取其他偿债保障措施执行情况

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、报告期内持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

### 六、受托管理人履职情况

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。

2018年6月30日，债券受托管理人出具《广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券2017年度受托管理报告》。

## 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）公司业务情况及未来展望

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。

#### （二）公司经营情况分析

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。

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：亿元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房屋销售	65.13	42.61	34.58%	-40.83%	-43.65%	3.27%
租金收入	2.30	0.16	93.04%	9.00%	-38.46%	5.36%
物业管理收入	3.77	3.62	3.98%	24.01%	20.67%	2.66%



其他	2.98	2.65	11.07%	-6.88%	-7.34%	0.44%
合计	74.18	49.04	33.89%	-37.36%	-40.00%	2.91%

本期收入较上期有所下降主要系2018年上半年交付的项目减少，房屋销售收入及成本同比下降。

## 二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 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

无

（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

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更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

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

#### （一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

#### （二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

### 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

### 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	1,408.61	1,261.54	11.66%	
2	总负债	905.07	817.06	10.77%	
3	净资产	503.54	444.47	13.29%	
4	归属母公司股东的净资产	427.80	412.18	3.79%	
5	资产负债率 (%)	64.25%	64.77%	-0.79%	
6	有形资产负债率 (%)	64.36%	64.89%	-0.82%	
7	流动比率	2.08	2.08	0.39%	
8	速动比率	0.95	1.02	-7.60%	
9	期末现金及现金等价物余额	159.07	146.85	8.32%	
-					
-					
		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	74.18	118.43	-37.36%	主要系受房屋销售收入下降影响, 2018年上半年交付的项目减少, 房屋销售收入同比下降
2	营业成本	49.04	81.74	-40.00%	主要系受房屋销售收入下降影响, 2018年上半年交付的项目减少, 房屋销售成本亦同比下降

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
3	利润总额	20.59	22.03	-6.57%	
4	净利润	16.28	15.73	3.49%	
5	扣除非经常性损益后净利润	9.89	15.47	-36.07%	本期楼盘结转量同比下降, 当期收入同比下降
6	归属母公司股东的净利润	15.52	13.77	12.68%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	23.78	26.16	-9.09%	
8	经营活动产生的现金流净额	21.29	-0.81	-2,723.98%	本期支付土地款较去年同期大幅减少。
9	投资活动产生的现金流净额	-38.81	-54.05	-28.20%	
10	筹资活动产生的现金流净额	29.73	62.58	-52.49%	本期偿还债务支付的现金增幅较大导致筹资活动产生的现金流净额减少。
11	应收账款周转率	359.04	489.36	-26.63%	
12	存货周转率	0.16	0.31	-47.75%	主要系受房屋销售收入下降影响, 2018年上半年交付的项目减少, 房屋销售成本亦同比下降
13	EBITDA 全部债务比	0.15	0.17	-11.11%	
14	利息保障倍数	2.91	3.75	-22.20%	
15	现金利息保障倍数	5.99	2.69	122.67%	主要系当期经营活动现金流量由负转正所致
16	EBITDA 利息倍数	2.95	3.79	-22.14%	
17	贷款偿还率 (%)	100.00%	100.00%	0.00%	
18	利息偿付率 (%)	100.00%	100.00%	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:  $EBITDA = \text{息税前利润 (EBIT)} + \text{折旧费用} + \text{摊销费用}$

## (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：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
预付款项	179,635,803	6,987,973,747	-97.43%	主要系当期公司办妥广州南洲路等地块权属证明，预付土地款相应转入存货核算，预付账款大幅降低
长期股权投资	2,650,740,178	4,863,745,191	-45.50%	主要系本期联营企业宏胜公司并表，并表后导致联营企业投资成本减少。
固定资产	1,158,875,574	657,843,529	76.16%	本期杭州万豪酒店竣工，从在建工程转固，导致固定资产大幅增加
在建工程	733,427,364	1,272,079,341	-42.34%	本期杭州万豪酒店竣工，从在建工程转固，在建工程期末余额下降较大

## （二）资产受限情况

截至2018年6月30日，发行人合并范围内受限资产账面价值合计320.66亿元，具体受限资产明细情况如下：

单位：亿元

资产类别	账面价值	受限原因	由于其他原因受限的情况（如有）
投资性房地产	66.46	借款抵押	
存货	188.27	借款抵押	
在建工程	6.07	借款抵押	
无形资产（土地使用权）	0.07	借款抵押	
银行存款	59.79		监控户资金
合计	320.66		

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

单位：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
应付票据	345,114,946	47,549,301	625.80%	主要系应付工程款和应付供应商货款以商业承兑汇票和银行承兑汇票方式支付所致
预收款项	26,466,806,426	17,614,451,376	50.26%	主要系本期合同销售收入增加，预收款项相应增加

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
应付利息	202,805,480	83,940,548	141.61%	主要系应付未付的债券利息增加
一年内到期的非流动负债	816,962,288	1,472,750,000	-44.53%	主要系本期归还一年内到期的长期借款导致期末余额同比下降
递延所得税负债	2,614,597,234	1,792,713,581	45.85%	主要系本期宏胜公司并表增加了递延所得税

（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）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）所获银行授信情况

截至 2018 年 6 月 30 日，公司合并口径获得的银行授信合计 384.2 亿元，其中，已使用的额度 217.6 亿元，尚余 166.6 亿元额度未使用。

六、利润及其他损益来源情况

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

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：本期对外担保增加 50,500.00 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

## 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

无

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、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）



(以下无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2018 年公司债券半年度报告》盖章页)

广州市城市建设开发有限公司  
2018年8月31日



## 附件 财务报表

## 合并资产负债表

2018年6月30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：未经审计

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	21,885,697,731	18,872,024,805
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	37,821,712	44,817,884
预付款项	179,635,803	6,987,973,747
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	30,352,394,144	24,134,038,580
买入返售金融资产		
存货	66,565,327,533	53,362,364,123
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,894,904,199	1,904,035,952
流动资产合计	121,915,781,122	105,305,255,091
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,242,256,263	1,228,307,262
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,650,740,178	4,863,745,191
投资性房地产	12,571,500,000	12,288,730,000
固定资产	1,158,875,574	657,843,529
在建工程	733,427,364	1,272,079,341
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	232,832,462	244,126,900
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	355,434,764	293,786,658

其他非流动资产		
非流动资产合计	18,945,066,605	20,848,618,881
资产总计	140,860,847,727	126,153,873,972
<b>流动负债：</b>		
短期借款	236,441,727	300,000,000
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	345,114,946	47,549,301
应付账款	8,656,073,101	8,856,307,387
预收款项	26,466,806,426	17,614,451,376
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	439,986,417	495,349,212
应交税费	3,824,044,930	4,336,679,007
应付利息	202,805,480	83,940,548
应付股利	761,177,811	761,177,811
其他应付款	16,731,259,646	16,742,341,567
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	816,962,288	1,472,750,000
其他流动负债		
流动负债合计	58,480,672,772	50,710,546,209
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	19,352,842,508	20,201,396,700
应付债券	8,971,482,476	7,976,361,845
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	56,520,670	57,417,823
递延所得税负债	2,614,597,234	1,792,713,581
其他非流动负债	1,031,202,153	967,939,307
非流动负债合计	32,026,645,041	30,995,829,256
负债合计	90,507,317,813	81,706,375,465
<b>所有者权益</b>		
股本	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	21,884,383,110	21,884,383,110
减：库存股		
其他综合收益	817,915,171	807,453,420
专项储备		
盈余公积	80,510,305	80,510,305
一般风险准备		
未分配利润	18,088,750,958	16,536,903,108
归属于母公司所有者权益合计	42,780,169,544	41,217,859,943
少数股东权益	7,573,360,370	3,229,638,564
所有者权益合计	50,353,529,914	44,447,498,507
负债和所有者权益总计	140,860,847,727	126,153,873,972

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

2018年6月30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：未经审计

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,135,463,179	3,674,044,580
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	1,451,425	607,982
预付款项	214,782	340,960
应收利息		
应收股利		
其他应收款	52,063,485,804	35,609,867,431
存货	1,771,384,124	2,288,214,015
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	207,989,206	75,582,240
流动资产合计	58,179,988,520	41,648,657,208
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	1,220,594,317	1,206,645,317
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,167,463,875	24,118,463,875
投资性房地产	7,384,210,000	6,964,030,000
固定资产	89,380,172	89,141,526
在建工程	126,340,477	123,456,312
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	174,252,060	184,676,711
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	33,162,240,901	32,686,413,741
资产总计	91,342,229,421	74,335,070,949
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	16,057,506	0
应付账款	2,125,174,811	2,302,491,850
预收款项	640,316,122	956,086,386
应付职工薪酬	295,857,022	266,103,785
应交税费	1,301,338,588	1,295,349,520
应付利息	202,805,479	83,940,548
应付股利	599,151,445	599,151,445
其他应付款	35,755,712,754	19,889,706,959
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	146,000,000	100,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	41,082,413,727	25,492,830,493
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,284,375,000	3,396,000,000
应付债券	9,010,482,476	7,976,361,845
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	56,520,670	57,417,823
递延所得税负债	1,541,622,391	1,413,021,432
其他非流动负债	44,309,189	46,644,974
非流动负债合计	13,937,309,726	12,889,446,074
负债合计	55,019,723,453	38,382,276,567
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,908,610,000	1,908,610,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,864,410,722	25,864,410,722
减：库存股		
其他综合收益	817,915,171	807,453,420
专项储备		
盈余公积	79,102,272	79,102,272
未分配利润	7,652,467,803	7,293,217,968

所有者权益合计	36,322,505,968	35,952,794,382
负债和所有者权益总计	91,342,229,421	74,335,070,949

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

2018年1—6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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	7,417,748,600	11,842,793,898
其中：营业收入	7,417,748,600	11,842,793,898
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,279,355,961	9,661,479,884
其中：营业成本	4,904,136,759	8,174,154,715
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	590,634,713	605,557,852
销售费用	243,546,316	247,239,527
管理费用	310,379,330	300,795,121
财务费用	230,658,843	253,297,348
资产减值损失		80,435,321
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	323,925,608	25,068,249
投资收益（损失以“-”号填列）	619,674,543	-11,708,748
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	68,646,581	-12,788,405
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-38,725	
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）	2,081,954,065	2,194,673,515
加：营业外收入	12,606,228	63,940,047
减：营业外支出	36,056,111	55,403,844
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,058,504,182	2,203,209,718
减：所得税费用	430,881,396	630,548,046
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,627,622,786	1,572,661,672
（一）按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
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.归属于母公司所有者的净利润	1,551,847,850	1,377,164,925
2.少数股东损益	75,774,936	195,496,747
六、其他综合收益的税后净额	10,461,751	10,512,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,461,751	10,512,000
（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	10,461,751	10,512,000
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	10,461,751	10,512,000
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	1,638,084,537	1,583,173,672
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,562,309,601	1,387,676,925
归属于少数股东的综合收益总额	75,774,936	195,496,747
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

2018年1—6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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	707,744,045	662,550,754
减：营业成本	436,868,319	317,070,589

税金及附加	61,505,680	4,477,576
销售费用	21,927,632	47,021,986
管理费用	121,363,273	95,303,118
财务费用	20,025,695	25,880,499
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	457,271,429	66,407,838
投资收益（损失以“-”号填列）		1,641,888
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）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	503,324,875	240,846,712
加：营业外收入	1,645,801	36,429,019
减：营业外支出	85,000	37,326,583
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	504,885,676	239,949,148
减：所得税费用	145,635,841	50,839,841
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	359,249,835	189,109,307
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.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	10,461,751	10,512,000
（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	10,461,751	10,512,000
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	10,461,751	10,512,000
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	369,711,586	199,621,307
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**  
2018年1—6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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,590,838,656.00	11,440,490,625.00
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	793,701,055.00	362,030,442.00
经营活动现金流入小计	12,384,539,711.00	11,802,521,067.00
购买商品、接受劳务支付的现金	5,691,985,689.00	7,064,663,702.00
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	726,606,837.00	579,040,568.00
支付的各项税费	2,270,434,449.00	2,355,695,548.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,566,570,287.00	1,884,255,411.00
经营活动现金流出小计	10,255,597,262.00	11,883,655,229.00
经营活动产生的现金流量净额	2,128,942,449.00	-81,134,162.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	91,621,832.00	345,699,478.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	216,917,639.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	308,539,471.00	345,699,478.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,554,742.00	161,725,805.00
投资支付的现金	12,972,067.00	19,583,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	4,054,798,481.00	5,569,520,093.00

投资活动现金流出小计	4,189,325,290.00	5,750,828,898.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,880,785,819.00	-5,405,129,420.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,425,946,870.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,425,946,870.00	-
取得借款收到的现金	3,664,589,724.00	6,219,519,100.00
发行债券收到的现金	1,111,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,881,022,558.00	4,449,637,367.00
筹资活动现金流入小计	12,082,559,152.00	10,669,156,467.00
偿还债务支付的现金	8,445,835,001.00	3,865,404,917.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	663,239,946.00	545,631,784.00
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		
筹资活动现金流出小计	9,109,074,947.00	4,411,036,701.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,973,484,205.00	6,258,119,766.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	10,798.00	-146,863.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,221,651,633.00	771,709,321.00
加：期初现金及现金等价物余额	14,685,363,853.00	16,400,970,280.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	15,907,015,486.00	17,172,679,601.00

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

2018年1—6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：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	501,400,841.00	1,045,962,216.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	692,799,905.00	94,578,539.00
经营活动现金流入小计	1,194,200,746.00	1,140,540,755.00
购买商品、接受劳务支付的现金	110,183,485.00	112,172,691.00
支付给职工以及为职工支付的现金	53,109,809.00	69,899,603.00
支付的各项税费	312,839,971.00	256,707,287.00
支付其他与经营活动有关的现金	159,275,716.00	1,368,568,358.00
经营活动现金流出小计	635,408,981.00	1,807,347,939.00
经营活动产生的现金流量净额	558,791,765.00	-666,807,184.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,371,905.00	-
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	37,371,905.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,885,385.00	3,536,561.00
投资支付的现金	10,000,000.00	5,000,000.00
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	16,368,993,225.00	5,319,183,198.00
投资活动现金流出小计	16,382,878,610.00	5,327,719,759.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,345,506,705.00	-5,327,719,759.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	1,150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	15,362,067,048.00	3,937,303,312.00
筹资活动现金流入小计	16,512,067,048.00	3,937,303,312.00
偿还债务支付的现金	184,625,000.00	54,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,349,664.00	84,724,736.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	263,974,664.00	138,724,736.00
筹资活动产生的现金流量净额	16,248,092,384.00	3,798,578,576.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	176.00	-1,723.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	461,377,620.00	-2,195,950,090.00
加：期初现金及现金等价物余额	3,654,497,302.00	10,984,214,920.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,115,874,922.00	8,788,264,830.00

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**  
2018年1—6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：未经审计

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
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、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							10,461,751				1,551,847,850	4,343,721,806	5,906,031,407
(一) 综合收益总额							10,461,751				1,551,847,850	75,774,936	1,638,084,537
(二) 所有者投入和减少资本												4,267,946,870	4,267,946,870
1. 股东投入的普通股												4,267,946,870	4,267,946,870

2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 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		817,915,171		80,510,305		18,088,750,958	7,573,360,370	50,353,529,914

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综合收益	专项储	盈余公积	一般风	未分配利润				

		优 先 股	永 续 债	其 他		存 股		备		险 准 备			
一、上年期末余额	1,908,610,000.00				21,884,383,110.00		791,735,670.00		79,102,272.00		13,972,571,507.00	3,135,726,606.00	41,772,129,165.00
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、本年期初余额	1,908,610,000.00				21,884,383,110.00		791,735,670.00		79,102,272.00		13,972,571,507.00	3,135,726,606.00	41,772,129,165.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							10,512,000		1,408,033.00		1,375,756,892	194,536,485	1,582,213,410
(一) 综合收益总额							10,512,000				1,377,164,925	195,496,747	1,583,173,672
(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									1,408,033.00		-1,408,033	-	-960,262
1. 提取盈余公积									1,408,033.00		-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												960,262	960,262
（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	1,908,610,000.00				21,884,383,110.00		802,247,670		80,510,305.00		15,348,328,399	3,330,263,091	43,354,342,575

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  
2018年1—6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：未经审计

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	一般风险准备	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		807,453,420		79,102,272		7,293,217,968	35,952,794,382
加：会计政策变更												

前期差错更正											
其他											
三、本年期初余额	1,908,610,000			25,864,410,722		807,453,420		79,102,272		7,293,217,968	35,952,794,382
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						10,461,751				359,249,835	369,711,586
（一）综合收益总额						10,461,751				359,249,835	369,711,586
（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		817,915,171		79,102,272		7,652,467,803	36,322,505,968

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	一般风险准备	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		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、本年期初余额	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）							10,512,000				189,109,307	199,621,307
（一）综合收益总额							10,512,000				189,109,307	199,621,307
（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		802,247,670		79,102,272		7,279,705,781	35,934,076,445

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）

2018年6月30日

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	54,632,885,291.36	61,370,509,606.44
结算备付金	4,350,326,996.11	6,575,808,318.19
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	9,425,747,961.05	8,497,786,457.05
衍生金融资产	958,229,766.00	575,267,852.78
应收票据及应收账款	1,268,022,238.19	934,143,409.93
预付款项	1,304,807,618.53	9,551,500,238.66
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	36,364,834,926.17	30,121,089,508.09
买入返售金融资产	6,154,515,771.32	9,341,255,343.30
存货	87,761,383,333.32	72,849,217,760.77
持有待售资产	246,453,200.00	312,031,032.00
一年内到期的非流动资产	9,189,906,009.02	7,674,553,747.29
其他流动资产	12,684,519,789.18	11,731,051,678.29
流动资产合计	224,341,632,900.25	219,534,214,952.79
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款	76,140,228,512.00	71,373,473,341.00
可供出售金融资产	57,458,350,067.67	43,460,103,987.45
持有至到期投资	736,700,642.04	3,248,936,456.08
长期应收款	27,219,096,899.83	25,658,766,239.59
长期股权投资	17,930,491,815.05	17,999,931,609.26
投资性房地产	16,197,448,035.25	15,756,257,726.05
固定资产	7,600,041,324.52	7,163,487,820.37
在建工程	887,428,032.41	1,417,403,227.39
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	19,417,091,442.50	19,656,908,888.59
开发支出		
商誉	2,895,455,509.00	2,873,082,129.00
长期待摊费用	230,537,632.06	158,451,678.61
递延所得税资产	877,688,719.50	925,469,616.30
其他非流动资产	100,798,868.46	337,628,185.72
非流动资产合计	227,691,357,500.29	210,029,900,905.41
资产总计	452,032,990,400.55	429,564,115,858.20
<b>流动负债：</b>		

短期借款	16,637,764,263.27	16,471,091,394.64
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放	101,799,475,170.37	102,651,462,594.90
拆入资金	1,000,000,000.00	800,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	810,192,910.00	1,004,054,510.00
衍生金融负债	819,100,409.00	917,223,059.19
应付票据及应付账款	10,355,668,784.17	10,382,573,840.80
预收款项	30,218,876,967.92	22,306,265,856.32
卖出回购金融资产款	17,212,303,872.88	18,237,606,617.07
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	626,236,195.81	873,356,640.67
应交税费	4,602,140,982.81	5,506,772,289.02
应付利息		
应付股利		
其他应付款	24,942,145,819.24	24,219,452,693.78
应付分保账款		
保险合同准备金	191,770,500.92	184,852,704.13
代理买卖证券款	8,536,460,176.60	7,660,463,912.05
代理承销证券款	-	897,300,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	24,198,418,750.32	26,699,086,014.11
其他流动负债	7,253,377,853.29	7,023,392,400.97
流动负债合计	249,203,932,656.59	245,834,954,527.65
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	58,577,425,401.75	59,718,897,674.56
应付债券	59,736,129,316.00	42,266,662,753.23
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,879,483,566.79	1,693,951,450.46
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	-	6,697,752.00
递延收益	216,302,224.33	240,825,705.74
递延所得税负债	8,132,288,472.36	7,112,189,181.31
其他非流动负债	870,939,774.99	6,819,698,168.65
非流动负债合计	129,412,568,756.23	117,858,922,685.95
负债合计	378,616,501,412.82	363,693,877,213.60
<b>所有者权益</b>		
股本	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,626,742,470.72	10,745,034,465.88
减：库存股		
其他综合收益	-88,951,879.79	296,382,109.20
专项储备		
盈余公积		

一般风险准备	70,172,375.04	70,172,375.04
未分配利润	2,090,458,651.31	1,025,390,445.56
归属于母公司所有者权益合计	23,966,940,067.17	23,405,497,845.57
少数股东权益	49,449,548,920.55	42,464,740,799.03
所有者权益合计	73,416,488,987.72	65,870,238,644.60
负债和所有者权益总计	452,032,990,400.55	429,564,115,858.20

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

### 担保人利润表（合并）

2018年1—6月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	17,543,993,580.32	18,452,501,990.09
其中：营业收入	15,371,876,540.83	16,559,915,113.37
利息收入	1,437,399,685.97	1,243,939,212.75
已赚保费		
手续费及佣金收入	734,717,353.52	648,647,663.98
二、营业总成本	15,656,714,384.57	16,848,993,905.19
其中：营业成本	10,045,435,045.39	11,380,777,758.50
利息支出		
手续费及佣金支出	43,141.88	123,565.38
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	6,917,796.79	9,864,930.71
保单红利支出		
分保费用	330,403.63	230,512.05
税金及附加	887,911,465.23	632,356,046.84
销售费用	482,159,915.66	514,578,043.51
管理费用	2,349,175,706.43	2,241,433,313.51
研发费用	34,142,838.11	26,644,863.98
财务费用	1,741,458,162.16	1,848,519,243.26
资产减值损失	109,139,909.29	194,465,627.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	390,151,481.64	70,130,475.23
投资收益（损失以“-”号填列）	1,142,470,188.22	769,157,780.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	596,606,980.80	612,159,272.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,030,470.88	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	573,986.57	-1,421,872.93
其他收益	81,284.03	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,426,586,607.09	2,441,374,467.68
加：营业外收入	56,815,383.93	404,236,321.29
减：营业外支出	42,923,145.31	28,630,224.08

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,440,478,845.72	2,816,980,564.89
减：所得税费用	1,153,580,893.39	1,124,860,917.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,286,897,952.33	1,692,119,647.57
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,286,897,952.33	1,692,119,647.57
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.归属于母公司所有者的净利润	859,886,729.88	326,017,893.73
2.少数股东损益	1,427,011,222.44	1,366,101,753.84
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（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		
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		
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		
归属于母公司所有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		
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）

2018年1—6月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	28,034,174,036.82	30,201,535,818.14

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	6,908,712.24	23,028,714.55
收到其他与经营活动有关的现金	8,767,443,829.85	5,826,720,230.74
经营活动现金流入小计	36,808,526,578.91	36,051,284,763.43
购买商品、接受劳务支付的现金	26,897,527,473.89	33,412,276,609.73
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	1,704,037,875.45	1,758,072,157.99
支付的各项税费	4,139,809,089.42	3,705,078,110.78
支付其他与经营活动有关的现金	5,627,634,804.70	6,991,561,297.60
经营活动现金流出小计	38,369,009,243.47	45,866,988,176.10
经营活动产生的现金流量净额	-1,560,482,664.57	-9,815,703,412.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	18,228,785,468.53	8,257,699,629.34
取得投资收益收到的现金	940,619,610.07	1,236,363,425.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,875,445.76	27,455,985.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	39,760,772.03
收到其他与投资活动有关的现金	4,486,587,916.68	65,633,900.00
投资活动现金流入小计	23,667,868,441.05	9,626,913,712.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	616,733,505.77	227,704,662.55
投资支付的现金	19,067,421,112.24	2,228,314,740.00
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	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,964,477,854.57	7,883,243,078.58
投资活动现金流出小计	27,648,632,472.58	10,339,262,481.13
投资活动产生的现金流量净额	-3,980,764,031.53	-712,348,768.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	500,000.00	1,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	76,139,581,637.11	31,551,762,390.64

发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,651,681,395.32	9,198,299,143.65
筹资活动现金流入小计	79,791,763,032.43	40,752,011,534.29
偿还债务支付的现金	69,430,998,474.27	19,419,343,599.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,325,716,857.29	3,373,746,789.17
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	96,437,347.90	10,112,212,569.05
筹资活动现金流出小计	73,853,152,679.46	32,905,302,957.40
筹资活动产生的现金流量净额	5,938,610,352.97	7,846,708,576.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	323,890,271.84	13,379,539.99
五、现金及现金等价物净增加额	721,253,928.71	-2,667,964,064.60
加：期初现金及现金等价物余额	61,668,870,946.50	67,359,350,231.99
六、期末现金及现金等价物余额	62,390,124,875.21	64,691,386,167.39

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）**  
2018年1—6月

编制单位：广州越秀集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

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、上年期末余额	11,268,518,449.89				10,745,034,465.88		296,382,109.20			70,172,375.04	1,025,390,445.56	42,464,740,799.03	65,870,238,644.60
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、本年期初余额	11,268,518,449.89				10,745,034,465.88		296,382,109.20			70,172,375.04	1,025,390,445.56	42,464,740,799.03	65,870,238,644.60
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-118,291,995.16		-385,333,988.99			-	1,065,068,205.75	6,984,808,121.52	7,546,250,343.12
(一) 综合收益总额							-385,333,988.99				859,886,729.88	1,427,011,222.44	1,901,563,963.33
(二) 所有者投入和减少资本					-118,291,995.16					-	528,774.22	4,288,286,870.	4,698,769,104.

					91,99 5.16						9.84	00	68
1. 股东投入的普通股												4,288,2 86,870. 00	4,288,2 86,870. 00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					- 118,2 91,99 5.16						528,7 74,22 9.84		410,482 ,234.68
(三) 利润分配											- 323,5 92,75 3.97	1,269,5 10,029. 08	945,917 ,275.11
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											- 262,8 72,90 8.81	- 624,837 ,727.72	- 887,710 ,636.53
4. 其他											- 60,71 9,845 .16	1,894,3 47,756. 80	1,833,6 27,911. 64
(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	11,268,518,449.89			10,626,742,470.72		-88,951,879.79			70,172,375.04	2,090,458,651.31	49,449,548,920.55	73,416,488,987.72

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、上年期末余额	11,268,518,449.89				9,324,553,241.77		-87,872,573.36			27,472,007.40	434,839,549.30	45,580,866,002.42	66,548,376,677.42
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、本年期初余额	11,268,518,449.89				9,324,553,241.77		-87,872,573.36			27,472,007.40	434,839,549.30	45,580,866,002.42	66,548,376,677.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					74,927,816.33		126,902,075.52				181,063,524.41	759,258,240.61	1,142,151,656.87

(一) 综合收益总额							51,616,143.82				326,017,893.73	1,366,101,753.84	1,743,735,791.39
(二) 所有者投入和减少资本				74,927,816.33							-95,694,729.32		-20,766,912.99
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				74,927,816.33							-95,694,729.32		-20,766,912.99
(三) 利润分配											-49,259,640.00	-606,843,513.23	-656,103,153.23
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												-606,843,513.23	-606,843,513.23
4. 其他											-49,259,640.00		-49,259,640.00
(四) 所有者权益内部结转							75,285,931.70						75,285,931.70
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							75,28 5,931. 70						75,285, 931.70
(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	11,26 8,518 ,449. 89				9,399 ,481, 058.1 0		39,02 9,502. 16			27,47 2,007. 40	615,9 03,07 3.71	46,340, 124,243 .03	67,690, 528,334 .29

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



2018 年上半年财务报表及附注

广州市城市建设开发有限公司

2018 年上半年财务报表及附注



内容	页码
2018 年上半年财务报表	
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 - 10
财务报表附注	11 - 43

广州市城市建设开发有限公司



2018年6月30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	2018年 6月30日 合并 未经审计	2017年 12月31日 合并 未经审计
<b>流动资产</b>			
货币资金	六(1)	21,885,697,731	18,872,024,805
应收账款		37,821,712	44,817,884
预付款项		179,635,803	6,987,973,747
其他应收款	六(2)	30,352,394,144	24,134,038,580
存货	六(3)	66,565,327,533	53,362,364,123
其他流动资产		2,894,904,199	1,904,035,952
<b>流动资产合计</b>		<b>121,915,781,122</b>	<b>105,305,255,091</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		1,242,256,263	1,228,307,262
长期股权投资		2,650,740,178	4,863,745,191
投资性房地产	六(4)	12,571,500,000	12,288,730,000
固定资产		1,158,875,574	657,843,529
在建工程		733,427,364	1,272,079,341
无形资产		232,832,462	244,126,900
递延所得税资产		355,434,764	293,786,658
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,945,066,605</b>	<b>20,848,618,881</b>
<b>资产总计</b>		<b>140,860,847,727</b>	<b>126,153,873,972</b>



广州市城市建设开发有限公司



2018年6月30日  
合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2018年 6月30日 合并 未经审计	2017年 12月31日 合并 未经审计
<b>流动负债</b>			
短期借款	六(5)	236,441,727	300,000,000
应付票据		345,114,946	47,549,301
应付账款		8,656,073,101	8,856,307,387
预收款项		26,466,806,426	17,614,451,376
应付职工薪酬		439,986,417	495,349,212
应交税费		3,824,044,930	4,336,679,007
应付利息		202,805,480	83,940,548
应付股利		761,177,811	761,177,811
其他应付款	六(6)	16,731,259,646	16,742,341,567
一年内到期的非流动负债	六(7)	816,962,288	1,472,750,000
<b>流动负债合计</b>		<b>58,480,672,772</b>	<b>50,710,546,209</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	六(7)	19,352,842,508	20,201,396,700
应付债券		8,971,482,476	7,976,361,845
递延所得税负债		2,614,597,234	1,792,713,581
递延收益		56,520,670	57,417,823
其他非流动负债		1,031,202,153	967,939,307
<b>非流动负债合计</b>		<b>32,026,645,041</b>	<b>30,995,829,256</b>
<b>负债合计</b>		<b>90,507,317,813</b>	<b>81,706,375,465</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积		21,884,383,110	21,884,383,110
其他综合收益		817,915,171	807,453,420
盈余公积		80,510,305	80,510,305
未分配利润		18,088,750,958	16,536,903,108
归属于母公司所有者权益合计		42,780,169,544	41,217,859,943
少数股东权益		7,573,360,370	3,229,638,564
<b>所有者权益合计</b>		<b>50,353,529,914</b>	<b>44,447,498,507</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>140,860,847,727</b>	<b>126,153,873,972</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:

广州市城市建设开发有限公司



2018年6月30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	2018年 6月30日 公司 未经审计	2017年 12月31日 公司 未经审计
流动资产			
货币资金	十(1)	4,135,463,179	3,674,044,580
应收账款		1,451,425	607,982
预付款项		214,782	340,960
其他应收款	十(2)	52,063,485,804	35,609,867,431
存货		1,771,384,124	2,288,214,015
其他流动资产		207,989,206	75,582,240
流动资产合计		<u>58,179,988,520</u>	<u>41,648,657,208</u>
非流动资产			
可供出售金融资产		1,220,594,317	1,206,645,317
长期股权投资		24,167,463,875	24,118,463,875
投资性房地产		7,384,210,000	6,964,030,000
固定资产		89,380,172	89,141,526
在建工程		126,340,477	123,456,312
无形资产		174,252,060	184,676,711
非流动资产合计		<u>33,162,240,901</u>	<u>32,686,413,741</u>
资产总计		<u>91,342,229,421</u>	<u>74,335,070,949</u>

广州市城市建设开发有限公司



2018年6月30日  
公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

	2018年 6月30日 公司 未经审计	2017年 12月31日 公司 未经审计
负债及股东权益		
流动负债		
应付票据	16,057,506	-
应付账款	2,125,174,811	2,302,491,850
预收款项	640,316,122	956,086,386
应付职工薪酬	295,857,022	266,103,785
应交税费	1,301,338,588	1,295,349,520
应付利息	202,805,479	83,940,548
应付股利	599,151,445	599,151,445
其他应付款	35,755,712,754	19,889,706,959
一年内到期的非流动负债	146,000,000	100,000,000
流动负债合计	<u>41,082,413,727</u>	<u>25,492,830,493</u>
非流动负债		
长期借款	3,284,375,000	3,396,000,000
应付债券	9,010,482,476	7,976,361,845
递延所得税负债	1,541,622,391	1,413,021,432
递延收益	56,520,670	57,417,823
其他非流动负债	44,309,189	46,644,974
非流动负债合计	<u>13,937,309,726</u>	<u>12,889,446,074</u>
负债合计	<u>55,019,723,453</u>	<u>38,382,276,567</u>
所有者权益		
实收资本	1,908,610,000	1,908,610,000
资本公积	25,864,410,722	25,864,410,722
其他综合收益	817,915,171	807,453,420
盈余公积	79,102,272	79,102,272
未分配利润	7,652,467,803	7,293,217,968
所有者权益合计	<u>36,322,505,968</u>	<u>35,952,794,382</u>
负债及所有者权益总计	<u>91,342,229,421</u>	<u>74,335,070,949</u>

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



2018年1-6月

合并利润表

(除特别注明外, 货币单位为人民币元)

项 目	附注	2018年1-6月 合并 未经审计	2017年1-6月 合并 未经审计
一、营业收入	六(8)	7,417,748,600	11,842,793,898
减: 营业成本	六(8)	(4,904,136,759)	(8,174,154,715)
营业税金及附加		(590,634,713)	(605,557,852)
销售费用		(243,546,316)	(247,239,527)
管理费用		(310,379,330)	(300,795,121)
财务费用-净额	六(9)	(230,658,843)	(253,297,348)
资产减值损失		-	(80,435,321)
加: 公允价值变动收益		323,925,608	25,068,249
投资收益/(损失)	六(10)	619,674,543	(11,708,748)
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益/(损失)		68,646,581	(12,788,405)
资产处置收益		(38,725)	-
二、营业利润		2,081,954,065	2,194,673,515
加: 营业外收入		12,606,228	63,940,047
其中: 非流动资产处置利得		1,273,439	19,982,446
减: 营业外支出		(36,056,111)	(55,403,844)
其中: 非流动资产处置损失		-	(23,438,164)
三、利润总额		2,058,504,182	2,203,209,718
减: 所得税费用		(430,881,396)	(630,548,046)
四、净利润		1,627,622,786	1,572,661,672
归属于母公司股东的净利润		1,551,847,850	1,377,164,925
少数股东损益		75,774,936	195,496,747
五、其他综合收益的税后净额		10,461,751	10,512,000
归属于母公司所有者的其他综合收益 的税后净额		10,461,751	10,512,000
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		10,461,751	10,512,000
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
六、综合收益总额		1,638,084,537	1,583,173,672
归属于母公司股东的综合收益总额		1,562,309,601	1,387,676,925
归属于少数股东的综合收益总额		75,774,936	195,496,747

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



2018年1-6月  
公司利润表

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

项 目	附注	2018年1-6月 公司 未经审计	2017年1-6月 公司 未经审计
一、营业收入	十(3)	707,744,045	662,550,754
减：营业成本	十(3)	(436,868,319)	(317,070,589)
营业税金及附加		(61,505,680)	(4,477,576)
销售费用		(21,927,632)	(47,021,986)
管理费用		(121,363,273)	(95,303,118)
财务费用-净额		(20,025,695)	(25,880,499)
加：公允价值变动收益		457,271,429	66,407,838
投资收益		-	1,641,888
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		-	-
二、营业利润		503,324,875	240,846,712
加：营业外收入		1,645,801	36,429,019
其中：非流动资产处置利得		280,476	-
减：营业外支出		(85,000)	(37,326,583)
其中：非流动资产处置损失		-	(23,437,664)
三、利润总额		504,885,676	239,949,148
减：所得税费用		(145,635,841)	(50,839,841)
四、净利润		359,249,835	189,109,307
五、其他综合收益的税后净额		10,461,751	10,512,000
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		10,461,751	10,512,000
六、综合收益总额		369,711,586	199,621,307

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



2018年1-6月  
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	2018年1-6月 合并 未经审计	2017年1-6月 合并 未经审计
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,590,838,656	11,440,490,625
收到其他与经营活动有关的现金		793,701,055	362,030,442
经营活动现金流入小计		12,384,539,711	11,802,521,067
购建商品、接受劳务支付的现金		(5,691,985,689)	(7,064,663,702)
支付给职工以及为职工支付的现金		(726,606,837)	(579,040,568)
支付的各项税费		(2,270,434,449)	(2,355,695,548)
支付其他与经营活动有关的现金		(1,566,570,287)	(1,884,255,411)
经营活动现金流出小计		(10,255,597,262)	(11,883,655,229)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		2,128,942,449	(81,134,162)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收回的现金净额		91,621,832	345,699,478
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		216,917,639	-
投资活动现金流入小计		308,539,471	345,699,478
购建固定资产、投资性房地产、无形资产 所支付的现金		(121,554,742)	(161,725,805)
投资支付的现金		(12,972,067)	(19,583,000)
支付的其他与投资活动有关的现金		(4,054,798,481)	(5,569,520,093)
投资活动现金流出小计		(4,189,325,290)	(5,750,828,898)
投资活动产生的现金流量净额		(3,880,785,819)	(5,405,129,420)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		1,425,946,870	-
其中：吸收少数股东投资收到的现金		1,425,946,870	-
发行债券收到的现金		1,111,000,000	-
取得借款收到的现金		3,664,589,724	6,219,519,100
收到其他与筹资活动有关的现金		5,881,022,558	4,449,637,367
筹资活动现金流入小计		12,082,559,152	10,669,156,467
偿还债务支付的现金		(8,445,835,001)	(3,865,404,917)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(663,239,946)	(545,631,784)
筹资活动现金流出小计		(9,109,074,947)	(4,411,036,701)
筹资活动产生的现金流量净额		2,973,484,205	6,258,119,766
四、汇率变动对现金的影响		10,798	(146,863)
五、现金净变动额		1,221,651,633	771,709,321
加：年初现金余额		14,685,363,853	16,400,970,280
六、年末现金余额		15,907,015,486	17,172,679,601

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



2018年1-6月  
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	2018年1-6月 公司 未经审计	2017年1-6月 公司 未经审计
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		501,400,841	1,045,962,216
收到其他与经营活动有关的现金		692,799,905	94,578,539
经营活动现金流入小计		1,194,200,746	1,140,540,755
购建商品、接受劳务支付的现金		(110,183,485)	(112,172,691)
支付给职工以及为职工支付的现金		(53,109,809)	(69,899,603)
支付的各项税费		(312,839,971)	(256,707,287)
支付其他与经营活动有关的现金		(159,275,716)	(1,368,568,358)
经营活动现金流出小计		(635,408,981)	(1,807,347,939)
经营活动产生的现金流量净额		558,791,765	(666,807,184)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		37,371,905	-
投资活动现金流入小计		37,371,905	-
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金		(3,885,385)	(3,536,561)
投资支付的现金		(10,000,000)	(5,000,000)
支付的其他与投资活动有关的现金		(16,368,993,225)	(5,319,183,198)
投资活动现金流出小计		(16,382,878,610)	(5,327,719,759)
投资活动产生的现金流量净额		(16,345,506,705)	(5,327,719,759)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
发行债券收到的现金		1,150,000,000	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		15,362,067,048	3,937,303,312
筹资活动现金流入小计		16,512,067,048	3,937,303,312
偿还债务支付的现金		(184,625,000)	(54,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(79,349,664)	(84,724,736)
筹资活动现金流出小计		(263,974,664)	(138,724,736)
筹资活动产生的现金流量净额		16,248,092,384	3,798,578,576
四、汇率变动对现金的影响		176	(1,723)
五、现金净变动额		461,377,620	(2,195,950,090)
加：年初现金余额		3,654,497,302	10,984,214,920
六、年末现金余额	十(1)	4,115,874,922	8,788,264,830

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  
 2018年1-6月  
 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	未经审计					
	归属于母公司所有者权益			未分配利润	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			
2018年1月1日年初余额	1,908,610,000	21,884,383,110	807,453,420	16,536,903,108	3,229,638,564	44,447,498,507
2018年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	1,551,847,850	75,774,936	1,627,622,786
净利润	-	-	10,461,751	-	-	10,461,751
其他综合收益	-	-	10,461,751	1,551,847,850	75,774,936	1,638,084,537
综合收益总额合计	-	-	10,461,751	1,551,847,850	75,774,936	1,638,084,537
股东投入和减少成本	-	-	-	-	4,267,946,870	4,267,946,870
股东投入资本	-	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	-	-	-
对所有者分配	-	-	-	-	-	-
2018年6月30日年末余额	1,908,610,000	21,884,383,110	817,915,171	18,088,750,958	7,573,360,370	50,353,529,914

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  
 2018年1-6月  
 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	未经审计					
	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	-	-	-	-	359,249,835	359,249,835
净利润	-	-	10,461,751	-	-	10,461,751
其他综合收益	-	-	10,461,751	-	-	10,461,751
综合收益总额合计	-	-	10,461,751	-	359,249,835	369,711,586
2018年6月30日年末余额	1,908,610,000	25,864,410,722	817,915,171	79,102,272	7,652,467,803	36,322,505,968

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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 一 公司基本情况

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

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

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、物业管理、室内装饰、装修专业停车场服务。于 2018 年 1-6 月，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

本财务报表由本公司企业负责人于 2018 年 8 月 31 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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

## 二 财务报表的编制基础(续)

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

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

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

## 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年 1-6 月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 2018 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2018 年 1-6 月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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

##### (4) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款。

##### (5) 金融资产

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

###### (a) 应收款项

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

###### (b) 可供出售金融资产

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

###### (c) 确认和计量

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

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融资产(续)

##### (c) 确认和计量(续)

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

##### (d) 金融资产减值

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

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

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

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

##### (6) 应收款项

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

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

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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (10) 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

##### (11) 在建工程

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

##### (12) 无形资产

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

###### (a) 土地使用权

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



## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (12) 无形资产(续)

###### (b) 软件使用权

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

###### (c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

##### (13) 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

##### (14) 借款费用

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

##### (15) 借款

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

##### (19) 收入确认

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

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

###### (a) 房地产销售

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

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

###### (b) 提供劳务

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 政府补助

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

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

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

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

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

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

(21) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，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

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 重要会计估计和判断

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

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

##### (a) 递延所得税资产的确认

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

##### (b) 土地增值税

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

##### (c) 投资性房地产的公允价值评估

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



## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 重要会计估计和判断(续)

##### (d) 存货跌价准备

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

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

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

##### (e) 可供出售金融资产的公允价值评估

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

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别注明外，货币单位为人民币元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

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

(b) 结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的 1.5%-6%计征。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	15,907,015,486	14,685,363,853
监控户存款	5,978,682,245	4,186,660,952
	<u>21,885,697,731</u>	<u>18,872,024,805</u>

(2) 其他应收款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(4)(a))	21,716,870,257	18,588,236,416
应收少数股东及其关联方款项	3,955,256,643	2,224,764,575
应收第三方款项	2,941,792,628	1,518,705,855
保证金和押金	767,701,759	867,631,200
物业专项维修资金	245,534,930	239,325,477
代垫费用	102,948,117	74,755,044
其他	622,289,810	620,620,013
	<u>30,352,394,144</u>	<u>24,134,038,580</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>30,352,394,144</u>	<u>24,134,038,580</u>

于 2018 年 6 月 30 日、2017 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。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 存货

	2017 年 12 月 31 日		2018 年 6 月 30 日
成本-			
已完工开发产品	9,213,434,423		9,948,042,064
在建开发产品	44,479,500,005		56,930,597,470
	<u>53,692,934,428</u>		<u>66,878,639,534</u>
		本年增加	本年减少
减：存货跌价准备			
已完工开发产品	(330,570,305)	-	17,258,304
	<u>53,362,364,123</u>		<u>(313,312,001)</u>
			<u>66,565,327,533</u>

于 2018 年 6 月 30 日，净值为 18,826,511,370 元（2017 年 12 月 31 日：24,635,610,884 元）的存货作为银行借款的抵押物。

(4) 投资性房地产

	已完工投资物业	未完工投资物业	合计
2017 年 12 月 31 日	12,288,730,000	-	12,288,730,000
本年增加	-	-	-
公允价值变动	323,925,608	-	323,925,608
本年处置	(41,155,608)	-	(41,155,608)
2018 年 6 月 30 日	<u>12,571,500,000</u>	<u>-</u>	<u>12,571,500,000</u>

于 2018 年 6 月 30 日，净值为 6,646,000,000 元（2017 年 12 月 31 日：6,248,000,000 元）的投资性房地产作为长期借款的抵押物。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 短期借款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押	210,000,000	-
信用借款	26,441,727	300,000,000
	<u>236,441,727</u>	<u>300,000,000</u>

于 2018 年 6 月 30 日，银行抵押借款 210,000,000 元系由净值为 248,889,898 元的存货作为抵押物（2017 年 12 月 31 日：无）。

(6) 其他应付款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应付关联方(a)		
(附注七(4)(b))	7,978,807,882	10,253,792,961
应付少数股东及其		
关联方款项(b)	5,975,225,018	4,762,945,217
应付工程保证金	607,380,695	380,662,568
展销诚意金	952,851,419	292,240,184
应付销售中介费	152,042,097	200,175,546
代收业主款项	182,353,965	161,939,487
其他	882,598,570	690,585,604
	<u>16,731,259,646</u>	<u>16,742,341,567</u>

(a) 应付广州越秀城建国际金融中心有限公司的款项 264,374,421 元，计息且无固定偿还日期。除此之外，与关联方的其他应付款均为无利息且无固定还款日期的资金往来，会随时被要求偿还该款项。

(b) 广州东耀房地产开发有限公司应付其少数股东关联方的款项 1,705,004,000 元，计息且无固定偿还日期。除此之外，其他应付子公司少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定还款日期的资金往来。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期借款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
担保借款-		
抵押(a)	11,201,880,100	12,296,910,000
保证(b)	1,800,000,000	1,800,000,000
信用借款	7,071,924,696	7,577,236,700
	<u>20,073,804,796</u>	<u>21,674,146,700</u>
减：一年内到期的长期借款-		
抵押	(383,000,000)	(1,014,750,000)
信用借款	(337,962,288)	(458,000,000)
	<u>19,352,842,508</u>	<u>20,201,396,700</u>

(a) 于 2018 年 6 月 30 日，银行抵押借款 11,201,880,100 元系由净值 6,646,000,000 元的投资性房地产、净值为 607,086,887 元的在建工程、净值为 18,577,621,472 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物。

于 2017 年 12 月 31 日，银行抵押借款 12,296,910,000 元系由净值为 6,248,000,000 元的投资性房地产、594,970,456 元的在建工程、净值为 24,635,610,884 元的存货及净值为 7,287,740 元的土地使用权作为抵押物。

(b) 于 2018 年 6 月 30 日，银行保证借款 1,800,000,000 元（2017 年 12 月 31 日：1,800,000,000 元）系由越秀地产股份有限公司提供保证。

(8) 营业收入和营业成本

	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	6,512,631,233	4,260,577,198	11,007,078,022	7,561,231,880
租金收入	230,436,058	15,873,799	210,944,361	26,361,902
物业管理收入	376,532,079	362,431,804	304,424,129	300,204,567
其他收入	298,149,230	265,253,958	320,347,386	286,356,366
	<u>7,417,748,600</u>	<u>4,904,136,759</u>	<u>11,842,793,898</u>	<u>8,174,154,715</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(9) 财务费用

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
利息支出	805,778,510	690,110,421
减：资本化利息	(516,477,286)	(308,633,468)
利息支出净额	289,301,224	381,476,953
减：利息收入	(91,946,503)	(94,566,030)
汇兑损益	23,931,556	(36,173,188)
手续费	9,372,566	2,559,613
	<u>230,658,843</u>	<u>253,297,348</u>

(10) 投资收益/(损失)

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
于一间联营企业的权益的重新计量的收益	548,327,850	-
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	68,646,581	(12,788,405)
其他	2,700,112	1,079,657
	<u>619,674,543</u>	<u>(11,708,748)</u>

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
雅康投资	英国处女群岛	投资控股

本公司的最终控制方为越秀集团。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司(续)

(b) 母公司注册资本及其变化

	2018 年 6 月 30 日 1 美元	2017 年 12 月 31 日 1 美元
雅康投资	<u>                    </u>	<u>                    </u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	<u>2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日</u>	
	持股比例	表决权比例
雅康投资	<u>95%</u>	<u>95%</u>

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

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



# 广州市城市建设开发有限公司

## 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外, 货币单位为人民币元)

### 七 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)

广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
建荣国际发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市美华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州证券股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	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
广州翔耀置业有限公司	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

## 广州市城市建设开发有限公司

### 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

#### 七 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)

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
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
广州市晖邦置业有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市昊品房地产有限公司	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
武汉康景实业投资有限公司	本集团的联营公司
广州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
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
武汉越秀地产开发有限公司	附注 1
广州宏胜房地产开发有限公司	附注 2

附注 1: 截止至 2018 年 6 月 30 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联营公司, 自 2018 年 6 月 6 日起成为本集团之子公司。

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供劳务

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
越秀地产(中国)有限公司	<u>12,339,868</u>	<u>46,291</u>

(c) 资金占用费

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
广州越秀城建国际金融中心有限公司	<u>11,486,977</u>	<u>8,277,000</u>

(d) 租赁费用/收入

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
提供租赁方-费用		
广州越秀城建国际金融中心有限公司	<u>23,090,935</u>	<u>26,840,318</u>
接受租赁方-收入		
创兴银行有限公司	5,598,100	3,801,000
广州越秀融资租赁有限公司	5,588,722	4,735,000
金鹰基金管理有限公司	5,420,624	-
广州资产管理有限公司	3,582,439	-
广州证券股份有限公司	832,258	-
	<u>21,022,143</u>	<u>8,536,000</u>

(e) 出售房屋收入

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
广州越秀发展集团有限公司	<u>-</u>	<u>426,674,000</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(f) 利息收入

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
广州宏胜房地产开发有限公司	<u>38,953,896</u>	<u>23,166,000</u>

(g) 出售投资物业收入

	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
广州市城市建设开发集团有限公司	<u>30,441,429</u>	<u>-</u>

(h) 提供和接受资金

2018 年 6 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中收到其他与投资活动有关的现金，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金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七(4)。

(i) 担保

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
提供担保-		
广州中耀实业投资有限公司	<u>554,000,000</u>	<u>49,000,000</u>
	<u>554,000,000</u>	<u>49,000,000</u>
接受担保-		
广州越秀集团有限公司	<u>7,979,482,476</u>	<u>7,976,361,845</u>
越秀地产股份有限公司	<u>1,800,000,000</u>	<u>1,800,000,000</u>
	<u>9,779,482,476</u>	<u>9,776,361,845</u>

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额

(a) 其他应收款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
武汉康景实业投资有限公司	6,497,751,367	-
雅康投资有限公司	2,472,728,977	2,472,739,101
栢盈国际集团有限公司	2,362,451,044	2,362,451,044
杭州星日房地产开发有限公司	1,998,734,897	1,998,734,897
顶卓有限公司	1,918,267,210	1,918,267,210
武汉东雄置业发展有限公司	1,484,218,500	1,447,468,500
广州隽景经济信息咨询有限公司	905,360,000	166,100,000
城市建设开发集团(中国)有限公司	755,489,487	755,489,487
广州越禾房地产开发有限公司	545,869,100	556,421,303
广州市晖邦置业有限公司	515,965,000	665,965,000
广州汇企房地产开发有限公司	389,000,000	389,000,000
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
广州市城市建设开发集团有限公司	220,202,411	12,826,457
苏州屿秀房地产开发有限公司	197,769,863	-
安达投资有限公司	162,802,836	162,802,836
杭州越荣房地产开发有限公司	155,769,196	61,761,648
广州宏嘉房地产开发有限公司	133,854,820	177,965,238
广州市昊品房地产有限公司	98,947,333	92,087,333
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	84,750,000	84,689,577
广州宏轩房地产开发有限公司	75,299,966	113,582,697
广州力超经济信息咨询有限公司	71,251,000	-
广州中耀实业投资有限公司	64,436,523	964,436,523
越秀地产(香港)有限公司	59,170,132	59,296,728
广州康赛经济信息咨询有限公司	50,110,000	50,100,000
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	50,010,000	50,010,000
广州市祥港房地产开发有限公司	44,413,171	24,476,921
广州市联威城市房产有限公司	28,133,490	28,133,490
广州钜熹经济信息咨询有限公司	20,000,000	-
广州市城建开发集团名特网络发展有限 公司	17,825,996	17,825,996
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	10,004,000	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	9,537,220	7,977,562
广州市祥发房地产有限公司	8,448,627	8,448,627
广州隽景一号房地产开发有限公司	5,000,000	694,260,000

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收款及其他应付款余额(续)

(a) 其他应收款(续)

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
广州越隆经济信息咨询有限公司	4,100,000	-
广州祥荷房地产开发有限公司	3,973,299	4,630,041
广州市湾华城市房产有限公司	3,885,902	3,885,902
武汉越秀地产开发有限公司	2,311,094	-
福达地产投资有限公司	2,195,329	502,013
京澳有限公司	2,145,722	674,551
金峰有限公司	1,993,784	516,126
柏达投资有限公司	1,976,224	697,524
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	50,979	50,979
广州宏胜房地产开发有限公司	-	1,615,683,594
越秀地产股份有限公司	-	1,291,295,351
广州璟晔房地产开发有限公司	-	45,256,402
广州东熹实业发展有限公司	-	1,060,000
	<u>21,716,870,257</u>	<u>18,588,236,416</u>

除应收广州宏胜房地产开发有限公司的款项外，与其他关联方的应收款项均为无息且无固定还款日期的资金往来。

# 广州市城市建设开发有限公司

## 财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 关联方其他应收收款及其他应付款余额(续)

##### (b) 其他应付款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
广州越禾房地产开发有限公司	1,281,788,044	1,282,060,000
越秀地产股份有限公司	1,214,686,688	-
广州市城市建设开发集团有限公司	643,585,603	300,118,292
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
杭州龙禧房地产开发有限公司	351,408,000	231,408,000
广州市祥发房地产有限公司	329,743,982	395,211,682
广州越秀城建国际金融中心有限公司	264,374,421	266,357,061
广州市晖邦置业有限公司	250,000,000	250,000,000
广州祥荷房地产开发有限公司	216,306,806	216,306,681
广州市胜基城市房产有限公司	208,274,591	208,274,591
广州市祥广房地产开发有限公司	178,219,861	178,219,861
广州市广运城市房产有限公司	174,648,436	174,648,436
广州市万升城市房产有限公司	170,535,184	170,535,184
广州市永力城市房产有限公司	157,040,935	157,040,935
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	128,905,567	124,505,567
广州市高展城市房产有限公司	124,072,845	124,072,845
广州市致胜城市房产有限公司	121,972,782	121,972,782
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	107,761,008	105,461,008
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	99,286,490	126,236,490
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	98,000,000	-
广州市广秀城市房产有限公司	88,523,376	88,523,376
广州市聚贤城市房产有限公司	73,824,120	73,824,120
广州市东威城市房产有限公司	55,889,292	55,889,292
广州市广基城市房产有限公司	55,847,793	55,847,793
广州东熹实业发展有限公司	48,940,000	-
广州市祥港房地产开发有限公司	47,965,760	173,800,769
广州市荣盛城市房产有限公司	47,080,000	47,080,000
广州市信盛城市房产有限公司	46,990,000	46,990,000
广州市峻威城市房产有限公司	44,567,047	44,567,047
广州市瑞峰城市房产有限公司	44,546,288	44,546,288
广州市东盛城市房产有限公司	35,763,036	35,763,036

广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方其他应收收款及其他应付款余额(续)

(b) 其他应付款(续)

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
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
广州城建开发设计院有限公司	16,069,073	36,007,406
广州翔耀置业有限公司	11,507,617	-
广州锦发实业公司	11,000,000	11,000,000
广州市忠胜城市房产有限公司	10,456,573	10,456,573
广州市佰城投资发展有限公司	9,884,529	-
广州市越秀物业管理有限公司	6,064,838	6,064,838
广州越投商业保理有限公司	4,159,192	2,299,159,192
越秀地产(香港)有限公司	288,712	288,712
广州市美华城市房产有限公司	105,213	105,213
广州宏胜房地产开发有限公司	-	1,561,887,113
广州越秀企业集团有限公司	-	30,791,667
武汉康景实业投资有限公司	-	43,431
	<u>7,978,807,882</u>	<u>10,253,792,961</u>

应付广州越秀城建国际金融中心有限公司的款项计息且无固定还款日期。除此之外，与其他关联方的应付款项均为无息且无固定还款日期的资金往来，会随时被要求偿还该款项。



广州市城市建设开发有限公司

财务报表附注

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

八 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：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
在建工程	<u>510,070,931</u>	<u>719,609,675</u>

九 或有事项

于 2018 年 6 月 30 日、2017 年 12 月 31 日，有如下财务担保：

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>9,957,010,725</u>	<u>8,426,996,283</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

2018 年上半年

(除特别标明外，货币单位为人民币元)

十 公司财务报表主要项目附注

(1) 货币资金

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	4,115,874,922	3,654,497,302
监控户存款	19,588,257	19,547,278
	<u>4,135,463,179</u>	<u>3,674,044,580</u>

(2) 其他应收款

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
关联方	51,822,787,276	35,318,541,990
第三方	240,698,528	291,325,441
	<u>52,063,485,804</u>	<u>35,609,867,431</u>

(3) 营业收入和营业成本

	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	626,218,992	434,113,730	432,906,735	309,846,456
租金收入	24,685,964	2,754,589	167,574,088	7,224,133
其他收入	56,839,089	-	62,069,931	-
	<u>707,744,045</u>	<u>436,868,319</u>	<u>662,550,754</u>	<u>317,070,589</u>



资产负债表

20180630

金额单位：元

项目	行次	20180630	20171231	项目	行次	20180630	20171231
流动资产：	1			流动负债：	51		
货币资金	2	54,632,885,291.36	61,370,509,606.44	短期借款	52	16,637,764,263.27	16,471,091,394.64
△结算备付金	3	4,350,326,996.11	6,575,808,318.19	△向中央银行借款	53	-	-
△拆出资金	4	-	-	△吸收存款及同业存放	54	101,799,475,170.37	102,651,462,594.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	9,425,747,961.05	8,497,766,457.05	△拆入资金	55	1,000,000,000.00	800,000,000.00
衍生金融资产	6	958,229,766.00	575,267,852.78	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	56	810,192,910.00	1,004,054,510.00
应收票据及应收账款	7	1,268,022,238.19	934,143,409.93	衍生金融负债	57	819,100,409.00	917,223,059.19
预付款项	8	1,304,807,618.53	9,551,500,238.66	应付票据及应付账款	58	10,355,668,784.17	10,382,573,840.80
△应收保费	9	-	-	预收款项	59	30,218,876,967.92	22,306,265,856.32
△应收分保账款	10	-	-	△卖出回购金融资产款	60	17,212,303,872.88	18,237,606,617.07
△应收分保准备金	11	-	-	△应付手续费及佣金	61	-	-
其他应收款	12	36,364,834,926.17	30,121,089,508.09	应付职工薪酬	62	626,236,195.81	873,356,640.67
△买入返售金融资产	13	6,154,515,771.32	9,341,255,343.30	应交税费	63	4,602,140,982.81	5,506,772,289.02
存货	14	87,761,383,333.32	72,849,217,760.77	其他应付款	64	24,942,145,819.24	24,219,452,693.78
划分为持有待售的资产	15	246,453,200.00	312,031,032.00	△应付分保账款	65	-	-
一年内到期的非流动资产	16	9,189,906,009.02	7,674,553,747.29	△保险合同准备金	66	191,770,500.92	184,852,704.13
其他流动资产	17	12,684,519,789.18	11,731,051,678.29	△代理买卖证券款	67	8,536,460,176.60	7,660,463,912.05
流动资产合计	18	224,341,632,900.25	219,534,214,952.79	△代理承销证券款	68	-	897,300,000.00
非流动资产：	19			划分为持有待售的负债	69	-	-
△发放贷款及垫款	20	76,140,228,512.00	71,373,473,341.00	一年内到期的非流动负债	70	24,198,418,750.32	26,699,086,014.11
可供出售金融资产	21	57,458,350,067.67	43,460,103,987.45	其他流动负债	71	7,253,377,853.29	7,023,392,400.97
持有至到期投资	22	736,700,642.04	3,248,936,456.08	流动负债合计	72	249,203,932,656.59	245,834,954,527.65
长期应收款	23	27,219,096,899.83	25,658,766,239.59	非流动负债：	73		
长期股权投资	24	17,930,491,815.05	17,999,931,609.26	长期借款	74	58,577,425,401.75	59,718,897,674.56
投资性房地产	25	16,197,448,035.25	15,756,257,726.05	应付债券	75	59,736,129,316.00	42,266,662,753.23
固定资产	26	7,600,041,324.52	7,163,487,820.37	其中：优先股	76	-	-
在建工程	27	887,428,032.41	1,417,403,227.39	永续债	77	-	-
生产性生物资产	28	-	-	长期应付款	78	1,879,483,566.79	1,693,951,450.46
油气资产	29	-	-	预计负债	79	-	6,697,752.00
无形资产	30	19,417,091,442.50	19,656,908,888.59	递延收益	80	216,302,224.33	240,825,705.74
开发支出	31	-	-	递延所得税负债	81	8,132,288,472.36	7,112,189,181.31
商誉	32	2,895,455,609.00	2,873,082,129.00	其他非流动负债	82	870,939,774.99	6,819,698,168.65
长期待摊费用	33	230,537,632.06	158,451,678.61	非流动负债合计	83	129,412,568,756.23	117,858,922,685.95
递延所得税资产	34	877,688,719.50	925,469,616.30	负债合计	84	378,616,501,412.82	363,693,877,213.60
其他非流动资产	35	100,798,868.46	337,628,185.72	所有者权益（或股东权益）：	85		
非流动资产合计	36	227,691,357,500.29	210,029,900,905.41	实收资本（或股本）	86	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
资产总计	50	452,032,990,400.55	429,564,115,858.20	其他权益工具	87	-	-
				其中：优先股	88	-	-
				永续债	89	-	-
				资本公积	90	10,626,742,470.72	10,745,034,465.88
				减：库存股	91	-	-
				其他综合收益	92	(88,951,879.79)	296,382,109.20
				专项储备	93	-	-
				盈余公积	94	-	-
				△一般风险准备	95	70,172,375.04	70,172,375.04
				未分配利润	96	2,090,458,651.31	1,025,390,445.56
				归属于母公司所有者权益合计	97	23,968,940,067.17	23,405,497,845.57
				*少数股东权益	98	49,449,548,920.55	42,484,740,799.03
				所有者权益（或股东权益）合计	99	73,418,488,987.72	65,870,238,644.60
				负债和所有者权益（或股东权益）总计	100	452,032,990,400.55	429,564,115,858.20

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2018年1-6月份

金额单位：元

编制单位：广州越秀集团有限公司（合并）

项目	行次	2018年1-6月份	2017年1-6月份	项目	行次	2018年1-6月份	2017年1-6月份
营业总收入	1	17,543,993,580.32	18,452,501,990.09	三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	3,426,586,607.09	2,441,374,467.68
其中：营业收入	2	15,371,876,540.83	16,559,915,113.37	加：营业外收入	30	56,815,383.93	404,236,321.29
△利息收入	3	1,437,399,685.97	1,243,939,212.75	减：营业外支出	31	42,923,145.31	28,630,224.08
△已赚保费	4	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32	3,440,478,845.72	2,816,980,564.89
△手续费及佣金收入	5	734,717,353.52	648,647,663.98	减：所得税费用	33	1,153,580,893.39	1,124,860,917.32
二、营业总成本	6	15,656,714,384.57	16,848,993,905.19	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	34	2,286,897,952.33	1,692,119,647.57
其中：营业成本	7	10,045,435,045.39	11,380,777,758.50	（一）按经营持续性分类	35	-	-
△利息支出	8	-	-	1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36	2,286,897,952.33	1,692,119,647.57
△手续费及佣金支出	9	43,141.88	123,565.38	2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37	-	-
△退保金	10	-	-	（二）按所有权归属分类	38	-	-
△赔付支出净额	11	-	-	归属于母公司所有者的净利润	39	859,886,729.88	326,017,893.73
△提取保险合同准备金净额	12	6,917,796.79	9,864,930.71	*少数股东损益	40	1,427,011,222.44	1,366,101,753.84
△保单红利支出	13	-	-	六、其他综合收益的税后净额	41	-	-
△分保费用	14	330,403.63	230,512.05	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	42	-	-
营业税金及附加	15	887,911,465.23	632,356,046.84	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	43	-	-
销售费用	16	482,159,915.66	514,578,043.51	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	44	-	-
管理费用	17	2,349,175,706.43	2,241,433,313.51	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	45	-	-
研发费用	18	34,142,838.11	26,644,863.98	其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	46	-	-
财务费用	19	1,741,458,162.16	1,848,519,243.26	2.可供出售金融资产公允价值变动损益	47	-	-
其中：利息费用	20	2,177,578,305.16	1,624,046,459.24	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	48	-	-
利息收入	21	292,179,449.36	176,636,244.91	4.现金流量套期损益的有效部分	49	-	-
资产减值损失	22	109,139,909.29	194,465,627.45	5.外币财务报表折算差额	50	-	-
加：其他收益	23	81,284.03	-	七、综合收益总额	51	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	24	1,142,470,188.22	769,157,780.48	归属于母公司所有者的综合收益总额	52	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25	596,606,980.80	612,159,272.61	*归属于少数股东的综合收益总额	53	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26	390,151,481.64	70,130,475.23	八、每股收益：	54	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	27	573,988.57	-1,421,872.93	基本每股收益	55	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	28	6,030,470.88	-	稀释每股收益	56	-	-

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

金额单位：元

编制单位：广州越秀集团有限公司（合并）

2018年1-6月

项目	行次	2018年1-6月	2017年1-6月
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	28,034,174,036.82	30,201,535,818.14
收到的税费返还	3	6,908,712.24	23,028,714.55
收到其他与经营活动有关的现金	4	8,767,443,829.85	5,826,720,230.74
经营活动现金流入小计	5	36,808,526,578.91	36,051,284,763.43
购买商品、接受劳务支付的现金	6	26,897,527,473.89	33,412,276,609.73
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,704,037,875.45	1,758,072,157.99
支付的各项税费	8	4,139,809,089.42	3,705,078,110.78
支付其他与经营活动有关的现金	9	5,627,634,804.70	6,991,561,297.60
经营活动现金流出小计	10	38,369,009,243.47	45,866,988,176.10
经营活动产生的现金流量净额	11	-1,560,482,664.57	-9,815,703,412.67
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	18,228,785,468.53	8,257,699,629.34
取得投资收益收到的现金	14	940,619,610.07	1,236,363,425.94
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	11,875,445.76	27,455,985.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	39,760,772.03
收到其他与投资活动有关的现金	17	4,486,587,916.68	65,633,900.00
投资活动现金流入小计	18	23,667,868,441.05	9,626,913,712.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	616,733,505.77	227,704,662.55
投资支付的现金	20	19,067,421,112.24	2,228,314,740.00
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	7,964,477,854.57	7,883,243,078.58
投资活动现金流出小计	23	27,648,632,472.58	10,339,262,481.13
投资活动产生的现金流量净额	24	-3,980,764,031.53	-712,348,768.80
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	500,000.00	1,950,000.00
取得借款收到的现金	27	76,139,581,637.11	31,551,762,390.64
收到其他与筹资活动有关的现金	28	3,651,681,395.32	9,198,299,143.65
筹资活动现金流入小计	29	79,791,763,032.43	40,752,011,534.29
偿还债务所支付的现金	30	69,430,998,474.27	19,419,343,599.18
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	4,325,716,857.29	3,373,746,789.17
支付其他与筹资活动有关的现金	32	96,437,347.90	10,112,212,569.05
筹资活动现金流出小计	33	73,853,152,679.46	32,905,302,957.40
筹资活动产生的现金流量净额	34	5,938,610,352.97	7,846,708,576.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	323,890,271.84	13,379,539.99
五、现金及现金等价物净增加额	36	721,253,928.71	-2,667,964,064.60
加：期初现金及现金等价物余额	37	61,668,870,946.50	67,359,350,231.99
六、期末现金及现金等价物余额	38	62,390,124,875.21	64,691,386,167.39

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表

金额单位：元

编制单位：广州越秀集团有限公司(单体)

20180630

行次	20180630	20171231	项 目	行次	20180630	20171231
1			流动资产：	51		
2	1,979,856,742.79	942,150,319.62	货币资金	52	6,645,700,000.00	6,755,260,000.00
3	-	-	结算备付金	53	-	-
4	-	-	拆出资金	54	-	-
5	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	55	-	-
6	-	-	衍生金融资产	56	-	-
7	-	-	应收票据及应收账款	57	-	-
8	600,000.00	-	预付款项	58	(568,037.74)	-
9	-	-	应收保费	59	-	-
10	-	-	应收分保账款	60	-	-
11	-	-	应收分保准备金	61	-	-
12	27,559,712,186.30	25,220,906,945.48	其他应收款	62	26,682.97	(568.79)
13	-	-	买入返售金融资产	63	13,437,479.66	16,447,719.47
14	-	-	存货	64	15,394,034,774.47	15,868,865,055.15
15	-	-	划分为持有待售的资产	65	-	-
16	-	-	一年内到期的非流动资产	66	-	-
17	1,927,159,800.00	2,396,281,988.70	其他流动资产	67	-	-
18	31,467,328,729.09	28,559,339,253.80	流动资产合计	68	-	-
19	-	-	非流动资产：	69	-	-
20	-	-	发放贷款及垫款	70	-	9,492,405,479.45
21	687,378,829.34	200,000,000.00	可供出售金融资产	71	1,999,245,283.30	1,999,549,269.26
22	-	-	持有至到期投资	72	24,051,878,182.66	34,205,366,951.54
23	-	-	长期应收款	73	-	-
24	29,016,610,395.23	29,016,610,395.23	长期股权投资	74	3,299,000,000.00	1,500,000,000.00
25	-	-	投资性房地产	75	24,726,179,119.44	12,267,074,520.80
26	505,344.83	936,944.19	固定资产	76	-	-
27	-	-	在建工程	77	-	-
28	-	-	生产性生物资产	78	-	-
29	-	-	油气资产	79	-	-
30	-	-	无形资产	80	-	-
31	-	-	开发支出	81	-	-
32	-	-	商誉	82	-	-
33	-	-	长期待摊费用	83	28,025,179,119.44	13,767,074,520.80
34	-	-	递延所得税资产	84	52,077,057,302.10	47,972,441,472.34
35	-	-	其他非流动资产	85	-	-
36	29,704,494,569.40	29,217,547,339.42	非流动资产合计	86	11,268,518,449.89	11,268,518,449.89
37	-	-	资产总计	87	-	-
38	-	-	负债：	88	-	-
39	-	-	短期借款	89	-	-
40	-	-	应付票据	90	9,227,383,920.54	9,191,443,920.54
41	-	-	应付账款	91	-	-
42	-	-	预收款项	92	-	-
43	-	-	应付职工薪酬	93	-	-
44	-	-	应交税费	94	-	-
45	-	-	应付利息	95	-	-
46	-	-	应付股利	96	(11,401,136,374.04)	(10,655,517,249.55)
47	-	-	其他应付款	97	9,094,765,996.39	9,804,445,120.88
48	-	-	一年内到期的非流动负债	98	-	-
49	-	-	其他流动负债	99	-	-
50	61,171,823,298.49	57,776,886,593.22	流动负债合计	100	61,171,823,298.49	57,776,886,593.22

注：资产负债表编制基础为持续经营假设，资产负债表编制日期为2018年6月30日。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2018年1-6月份

金额单位：元

编制单位：广州越秀集团有限公司（单体）

项目	行次	2018年1-6月份	2017年1-6月份	项目	行次	2018年1-6月份	2017年1-6月份
一、营业总收入	1	14,050,732.81	-	三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-482,520,374.30	-383,350,154.82
其中：营业收入	2	14,050,732.81	-	加：营业外收入	30	0.12	70,723.54
△利息收入	3	-	-	减：营业外支出	31	225,841.50	-
△已赚保费	4	-	-	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32	-482,746,215.68	-383,279,431.28
△手续费及佣金收入	5	-	-	减：所得税费用	33	-	-
二、营业总成本	6	605,143,997.79	405,702,087.62	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	34	-482,746,215.68	-383,279,431.28
其中：营业成本	7	-	-	（一）按经营持续性分类	35	-	-
△利息支出	8	-	-	1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36	-482,746,215.68	-383,279,431.28
△手续费及佣金支出	9	-	-	2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37	-	-
△退保金	10	-	-	（二）按所有权归属分类	38	-	-
△赔付支出净额	11	-	-	归属于母公司所有者的净利润	39	-482,746,215.68	-383,279,431.28
△提取保险合同准备金净额	12	-	-	*少数股东损益	40	-	-
△保单红利支出	13	-	-	六、其他综合收益的税后净额	41	-	-
△分保费用	14	-	-	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	42	-	-
营业税金及附加	15	-317,073.93	1,237,938.57	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	43	-	-
销售费用	16	-	-	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	44	-	-
管理费用	17	2,105,951.18	1,547,529.78	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	45	-	-
研发费用	18	-	-	其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	46	-	-
财务费用	19	603,355,120.54	402,916,619.27	2.可供出售金融资产公允价值变动损益	47	-	-
其中：利息费用	20	748,513,693.49	511,034,352.38	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	48	-	-
利息收入	21	190,502,356.42	104,948,222.41	4.现金流量套期损益的有效部分	49	-	-
资产减值损失	22	-	-	5.外币财务报表折算差额	50	-	-
加：其他收益	23	-	-	七、综合收益总额	51	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	24	108,572,890.68	22,351,932.80	归属于母公司所有者的综合收益总额	52	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25	-	-	*归属于少数股东的综合收益总额	53	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26	-	-	八、每股收益：	54	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	27	-	-	基本每股收益	55	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	28	-	-	稀释每股收益	56	-	-

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：广州越秀集团有限公司（单体）

2018年1-6月

金额单位：元

项目	行次	2018年1-6月	2017年1-6月
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	-	70,723.54
收到的税费返还	3	-	
收到其他与经营活动有关的现金	4	16,541,264,267.66	36,674,224.92
经营活动现金流入小计	5	16,541,264,267.66	36,744,948.46
购买商品、接受劳务支付的现金	6	-	857,654.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7	608,697.27	9,066,214.31
支付的各项税费	8	851,325.96	4,100,918,375.18
支付其他与经营活动有关的现金	9	18,848,025,104.60	4,110,842,243.49
经营活动现金流出小计	10	18,849,485,127.83	4,110,842,243.49
经营活动产生的现金流量净额	11	-2,308,220,860.17	-4,074,097,295.03
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	-	22,351,932.80
取得投资收益收到的现金	14	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	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	-	
投资活动现金流入小计	18	108,572,890.68	22,351,932.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	-	
投资支付的现金	20	487,378,829.34	
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	64,180,125.00	
投资活动现金流出小计	23	551,558,954.34	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-442,986,063.66	22,351,932.80
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	-	5,895,000,000.00
取得借款收到的现金	27	18,169,884,932.00	16,025,742,416.67
收到其他与筹资活动有关的现金	28	-	
筹资活动现金流入小计	29	18,169,884,932.00	21,920,742,416.67
偿还债务所支付的现金	30	13,826,453,748.92	5,700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	521,909,500.03	508,785,493.93
支付其他与筹资活动有关的现金	32	32,666,616.99	12,260,857,631.41
筹资活动现金流出小计	33	14,381,029,865.94	18,469,643,125.34
筹资活动产生的现金流量净额	34	3,788,855,066.06	3,451,099,291.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-84,640.49	-114,191.08
五、现金及现金等价物净增加额	36	1,037,563,501.74	-600,760,261.98
加：期初现金及现金等价物余额	37	942,150,319.62	1,533,559,949.03
六、期末现金及现金等价物余额	38	1,979,713,821.36	932,799,687.05

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

