



## 广州越秀集团有限公司

(住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼)

# 公开发行公司债券（第一期）募集说明书 (面向合格投资者)

牵头主承销商



广州证券股份有限公司  
GUANGZHOU SECURITIES CO., LTD.

(住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层)

联席主承销商

中国平安 PINGAN  
保险·银行·投资

平安证券有限责任公司

(住所：广东省深圳市福田区中心区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层)



中银国际 证券有限责任公司  
BOC International (China) Limited

(住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层)

签署日期：2015 年 9 月 16 日

## 声 明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及《债券募集说明书》中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、《募集说明书》及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

## 重大事项提示

一、发行人本期债券评级为 AAA；发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 113,977.32 万元、138,313.90 万元、144,210.61 万元和 3,330.55 万元；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 5,070,922.77 万元（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 132,167.28 万元（2012 年度、2013 年度及 2014 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍；截至 2015 年 3 月 31 日，发行人资产负债率为 82.64%（合并口径），母公司资产负债率为 50.87%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的波动性。

三、由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

四、本期债券无担保。经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

五、最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 72.00%、74.57%、

81.71%和 82.64%，资产负债率维持在较高水平并呈逐年上升的趋势。发行人有息债务总额较大且增长较快，最近三年及一期末分别为 5,593,262.66 万元、6,658,537.37 万元、16,399,832.74 万元和 17,676,006.84 万元。公司的资产负债率和有息债务总额符合房地产行业和金融行业的特征，但若未来公司资产负债率继续上升，可能会增加财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生不利影响。若未来行业形势及金融市场等出现重大不利变化，发行人可能面临较大的偿债压力。

六、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-388,528.05 万元、-120,287.79 万元、-291,586.20 万元和 286,287.13 万元。公司最近三年经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于近年来发行人主业扩张较快，其中房地产业务、交通基建业务和融资租赁业务均属于资金密集型业务，项目前期投资额较大并分期回流现金，导致经营活动现金流出规模较大。2015 年一季度，公司经营活动现金流情况有所好转，经营活动净现金流由负转正，但若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人销售款项回笼受到一定限制，则发行人可能面临经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。

七、房地产业务是发行人最重要的业务板块，房地产行业普遍存货规模较大，因此发行人的速动比率偏低。最近三年及一期末，公司速动比率分别为 0.73、0.61、0.54 和 0.52，整体水平偏低并逐年下降。若未来发行人房地产存货的变现能力下降，公司将面临一定的流动性风险。

八、2014 年 12 月，经广州市国资委批准，发行人全资子公司广州越企拟以协议转让的方式向广州友谊集团股份有限公司（股票代码：000987.SZ）转让其持有的越秀金控 100%股权。广州友谊集团股份有限公司通过非公开发行股票募集资金总额不超过 100 亿元（含 100 亿元），收购越秀金控 100%股权并向越秀金控增资。目前该事项已获中国证监会正式受理，截至本募集说明书签署之日，仍处于中国证监会审核阶段。

九、在本期债券存续期内，中诚信证券评估有限公司将对发行人开展定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。中诚信证券评估有限公司的跟踪评级结果与跟踪评级报告将及时在中诚信证券评估有限公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）上公布。发行人亦将通过上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）将上述跟踪评级结果及报

告予以公告，且上海证券交易所网站公告披露时间应不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、截至本募集说明书签署之日，发行人通过越秀金控间接持有本次债券牵头主承销商广州证券 66.096%的股权；发行人董事、副总经理王恕慧兼任广州证券董事长，发行人副总经理唐寿春、谭思马兼任广州证券董事，发行人高级管理人员欧俊明兼任广州证券监事会主席。除此之外，发行人确认其与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 目 录

释 义 .....	7
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>10</b>
一、公司基本情况 .....	10
二、本次发行概况 .....	10
三、本期债券发行的有关机构 .....	14
四、认购人承诺 .....	16
五、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系 .....	17
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>18</b>
一、本期债券的投资风险 .....	18
二、发行人的相关风险 .....	19
<b>第三节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>25</b>
一、本期债券的信用评级情况 .....	25
二、公司债券信用评级报告主要事项 .....	25
三、主要资信情况 .....	26
<b>第四节 偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>29</b>
一、具体偿债计划 .....	29
二、偿债保障措施 .....	31
三、发行人违约责任 .....	33
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>34</b>
一、基本情况 .....	34
二、历史沿革 .....	34
三、对其他企业的重要权益投资情况 .....	36
四、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性 .....	50
五、发行人关联方及关联交易情况 .....	52
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	56
七、发行人主要业务情况 .....	59
八、法人治理结构 .....	84
九、信息披露和投资者关系管理 .....	96
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>100</b>
一、最近三年及一期财务会计资料 .....	100
二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况 .....	112
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	113
四、发行人财务分析 .....	115
五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项 .....	145
六、发行人资产受限情况 .....	150
七、公司有息债务及本期债券发行后资产负债结构的变化 .....	150



<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>153</b>
一、公司债券募集资金数额.....	153
二、本次债券募集资金使用计划.....	153
三、专项账户管理安排.....	155
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	156
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>157</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	157
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	157
<b>第九节 债券受托管理人 .....</b>	<b>167</b>
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....	167
二、债券受托管理协议主要内容.....	167
<b>第十节 董事及有关中介机构声明 .....</b>	<b>179</b>
一、发行人声明.....	179
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	180
三、牵头主承销商声明.....	185
三、联席主承销商声明.....	186
三、联席主承销商声明.....	187
四、受托管理人声明.....	188
五、发行人律师声明.....	189
六、会计师事务所声明.....	190
七、评级机构声明.....	191
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>192</b>
一、备查文件目录.....	192
二、查阅时间.....	192
三、查阅地点.....	192

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会核准，面向合格投资者公开发行不超过 150 亿元（含 150 亿元）的广州越秀集团有限公司公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州越秀集团有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州越秀集团有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
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
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、广州证券	指	广州证券股份有限公司
联席主承销商、主承销商	指	广州证券股份有限公司、中银国际证券有限责任公司和平安证券有限责任公司
债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
平安证券	指	平安证券有限责任公司
募集资金专项账户开户银行	指	创兴银行有限公司广州支行
评级机构、资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	广东广信君达律师事务所
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	《广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》



《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《评级报告》	指	《广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》
《公司章程》	指	《广州越秀集团有限公司章程》
公司出资人、出资人、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
公司董事会、董事会	指	广州越秀集团有限公司董事会
公司监事会、监事会	指	广州越秀集团有限公司监事会
报告期、最近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年一季度
最近三年及一期末	指	2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月 31 日
最近三年	指	2012 年度、2013 年度和 2014 年度
最近三年末	指	2012 年末、2013 年末和 2014 年末
最近一期末	指	2015 年 3 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
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
央五条	指	是中国人民银行针对房贷收紧影响现象发布的一项调控性文件，主要是确保个人住房按揭贷款
<b>二、单位简称</b>		
香港越企	指	越秀企业（集团）有限公司
广州越企	指	广州越秀企业集团有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
越秀交通基建	指	越秀交通基建有限公司
广纸集团	指	广州造纸集团有限公司
建材集团	指	广州建材企业集团有限公司
越秀金控	指	广州越秀金融控股集团有限公司
越秀发展	指	越秀发展有限公司
城建集团	指	广州市城市建设开发集团有限公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司
越秀租赁	指	广州越秀融资租赁有限公司
越秀小贷	指	广州越秀小额贷款有限公司
创兴银行	指	创兴银行有限公司
天源证券	指	天源证券有限公司
香港金控	指	越秀金融控股有限公司
金鹰基金	指	金鹰基金管理有限公司
国资基金	指	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业
越秀房产基金	指	越秀房地产投资信托基金
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院

财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
<b>三、其他名词简称</b>		
珠三角	指	一般指珠江三角洲地区，包括广州、深圳、佛山、东莞、中山、珠海、惠州、江门、肇庆共 9 个城市
长三角	指	一般指长江三角洲地区，包括上海市、江苏省和浙江省
环渤海经济区	指	环绕渤海全部的沿岸地区所组成的广大经济区域，包括北京、天津、河北省、辽宁省、山东省
中部重点经济区	指	一般包含河南、湖北、湖南、安徽和江西等省
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地

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

## 第一节 发行概况

### 一、公司基本情况

注册名称：广州越秀集团有限公司

英文名称：GUANGZHOU YUEXIU HOLDING LIMITED

法定代表人：张招兴

成立日期：2009 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 10,185,518,000.00 元

实收资本：人民币 10,185,518,000.00 元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

邮政编码：510623

信息披露事务负责人：余泽华

联系电话：020-88836832

传真：020-88836668

公司注册号：440101000047177

组织机构代码：69867779-2

所属行业：商务服务业

**经营范围：**企业自有资金投资；自有房地产经营活动；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业总部管理；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；百货零售（食品零售除外）。

### 二、本次发行概况

#### （一）公司债券发行批准情况

2015 年 7 月 28 日，发行人董事会 2015 年第 15 次会议审议通过了《广州越秀集团有限公司关于发行公司债的决议》（广越集团董字〔2015〕29 号）。

2015 年 7 月 31 日，发行人出资人出具了《广州市国资委关于广州越秀集团有限公司发行不超过 150 亿元公司债的批复》（穗国资批〔2015〕94 号）。

## （二）公司债券发行核准情况

2015年8月27日，本次债券经中国证监会“证监许可〔2015〕2006号”文核准公开发行，核准规模为不超过150亿元（含150亿元）。本次公司债券采用分期发行的方式，首期债券基础发行规模为50亿元，可超额配售不超过50亿元。本次债券可分设多个期限品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。本公司将根据市场情况确定本次债券的发行时间、发行规模及发行条款。本期债券指本次债券的首期发行。

## （三）本期债券发行的主要条款

**1、债券名称：**广州越秀集团有限公司2015年公司债券（第一期）（品种一简称为“15广越01”；品种二简称为“15广越02”）。

**2、债券期限：**本期债券设2个品种，品种一为3年期固定利率债券；品种二为5年期固定利率债券。

**3、发行规模：**本期债券基础发行规模为50亿元，可超额配售不超过50亿元。其中，品种一基础发行规模为40亿元；品种二基础发行规模为10亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和联席主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由公司和联席主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**4、超额配售选择权：**发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模50亿元的基础上，由联席主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过50亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

**5、品种间回拨选择权：**发行人和联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%（含超额配售部分）。

**6、票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

**7、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**8、债券利率及确定方式：**本期债券的利率采取询价方式确定，本公司与联席主承销商将根据网下询价结果按照国家有关规定协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率，在本期债券存续期限内保持不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券品种一为 3 年期固定利率债券；本期债券品种二为 5 年期固定利率债券。

**9、还本付息的期限和方式：**本期债券采取单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**10、起息日：**2015 年 9 月 18 日。

**11、利息登记日：**2015 年 9 月 18 日。

**12、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**13、付息日：**本期债券品种一的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 18 日，品种二的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

**14、本金兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2018 年 9 月 18 日，品种二的兑付日为 2020 年 9 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**15、担保人及担保方式：**本期债券为无担保债券。

**16、信用级别及资信评级机构：**根据中诚信证评出具的《广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

**17、债券受托管理人：**中银国际证券有限责任公司。

**18、发行对象：**本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力且符合《管理办法》的合格投资者发行。

**19、发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。具体发行方式详见发行公告。

**20、配售规则：**按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，发行人和主承销商有权在考虑长期合作的因素后，决定本期债券的最终配售结果。

**21、承销方式：**本期债券由牵头主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

**22、募集资金专项账户：**发行人在创兴银行有限公司广州支行开立募集资金专项账户。

**23、募集资金用途：**本次债券计划募集资金为不超过 150 亿元，其中不超过 90 亿元用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充公司流动资金。

**24、拟上市地：**上海证券交易所。

**25、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

**26、新质押式回购：**发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

#### **（四）本期债券发行及上市安排**

**1、上市地点：**上海证券交易所

**2、发行公告刊登日期：**2015 年 9 月 16 日

**3、发行首日：**2015 年 9 月 18 日

**4、预计发行期限：**2015 年 9 月 18 日至 2015 年 9 月 22 日

**5、网下申购期：**2015 年 9 月 18 日至 2015 年 9 月 22 日

本期债券发行结束后，发行人将向上海证券交易所提出关于本期债券上市交



易的申请。具体上市时间将另行公告。

### 三、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：广州越秀集团有限公司  
住所：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心65楼  
法定代表人：张招兴  
联系人：余泽华  
电话：020-88836832  
传真：020-88836668

#### （二）牵头主承销商

名称：广州证券股份有限公司  
住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层  
法定代表人：邱三发  
项目主办人：廖建强、杨刚辉  
项目组其他人员：周莹、唐伟杰、黄媛、林正雄  
电话：010-51876667、020-88836635  
传真：010-68012845、020-88836634

#### （三）联席主承销商

名称：中银国际证券有限责任公司  
住所：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层  
法定代表人：钱卫  
项目主办人：付英、康乐  
项目组其他人员：杨帆、王迪  
电话：010-66229000  
传真：010-66578972

#### （四）联席主承销商

名称：平安证券有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层  
法定代表人：谢永林  
项目主办人：周顺强、任彬  
电话：0755-22625403  
传真：0755-82053643

#### （五）发行人律师

名称：广东广信君达律师事务所  
住所：广州市珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 7 层  
负责人：王晓华  
签字律师：石其军、王晓华、林绮红  
电话：020-37181333  
传真：020-37181388

#### （六）会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）  
主要经营场所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层  
执行事务合伙人：叶韶勋  
签字注册会计师：陈锦棋、唐玲  
电话：020-28309533  
传真：020-28309530

#### （七）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司  
住所：上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼  
法定代表人：关敬如  
经办分析师：龚天璇、陈晓晓、翟贾筠  
电话：021-51019090  
传真：021-51019030

#### （八）债券受托管理人

名称：中银国际证券有限责任公司  
住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人： 钱卫  
联系人： 何银辉  
电话： 010-66229000  
传真： 010-66578972

#### （九）募集资金专项账户开户银行

名称： 创兴银行有限公司广州支行  
住所： 广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心 160 房、260 房（自编 103、203 部位）  
负责人： 白少凌  
联系人： 姜伟  
联系电话： 020-23387396  
传真： 020-23387383

#### （十）本期债券申请上市的证券交易所

名称： 上海证券交易所  
住所： 上海市浦东南路 528 号证券大厦  
总经理： 黄红元  
电话： 021-68808888  
传真： 021-68804868

#### （十一）本期债券登记机构

名称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
住所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦  
负责人： 王迪彬  
电话： 021-38874800  
传真： 021-58754185

### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 五、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人通过越秀金控间接持有本次债券的牵头主承销商广州证券 66.096% 的股权；发行人董事、副总经理王恕慧兼任广州证券董事长，发行人副总经理唐寿春、谭思马兼任广州证券董事，发行人高级管理人员欧俊明兼任广州证券监事会主席。除此之外，发行人确认其与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券成功发行后，公司将积极向上交所申请本期债券的上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后并经有关主管部门的审批或核准，发行人无法保证本期债券的上市申请一定能够按预期获得上交所的同意。同时，证券市场的交易活跃度受宏观经济环境、投资者交易意愿、投资者分布等多种因素的综合影响，发行人无法保证本期债券在债券二级市场交易的活跃程度。如果本期债券不能及时上市流通，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将无法及时变现本期债券，面临一定的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前的经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，在本期债券存续期内，受宏观经济环境、国家相关政策、行业发展情况等外部因素以及公司本身生产经营情况的影响，这些因素的变化可能会影响公司的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法按时从预期的还款来源获得足够资金，进而可能会影响本期债券本息的按期足额偿付，使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息，且最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生过任何严

重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，可能导致本期债券不能及时足额偿付。

#### **（五）本期债券偿债安排所特有的风险**

在本期债券发行时，公司已根据实际情况制定多项偿债保障措施来降低和控制本期债券还本付息的风险。但在本期债券存续期间，由于不可控的宏观经济状况、法律法规可能发生变化，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而使本期债券持有人的利益受到不利影响。

#### **（六）信用评级变化的风险**

发行人目前资信状况良好，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

## **二、发行人的相关风险**

### **（一）财务风险**

#### **1、资产负债率较高的风险**

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 9,314,196.38 万元、11,353,136.05 万元、22,686,404.79 万元和 24,147,795.34 万元，呈逐年上升趋势。其中，公司有息债务总额分别为 5,593,262.66 万元、6,658,537.37 万元、16,399,832.74 万元和 17,676,006.84 万元，占各期负债总额比重分别为 60.05%、58.65%、72.29%和 73.20%。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.00%、74.57%、81.71%和 82.64%。公司债务规模较大且增长较快，若未来行业形势或金融市场等出现重大不利变化，发行人可能面临较大的偿债压力。

#### **2、短期债务水平较高的风险**

发行人的短期有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、吸收存款及同业存放款、拆入资金、衍生金融负债和卖出回购金融资产款等。公司于



2014 年收购创兴银行，并开始开展银行业务，吸收存款及同业存放款的增加导致短期负债迅速增长。最近三年及一期末，发行人上述六项短期负债余额合计分别为 3,154,480.25 万元、3,310,009.96 万元、11,159,378.62 万元和 11,956,082.49 万元，占各期末负债总额的比例分别为 33.87%、29.16%、49.19%和 49.51%。其中，公司吸收存款及同业存放款占短期负债的比例分别为 0.00%、0.00%、39.90%和 42.44%。虽然吸收存款及同业存放款主要来自银行业务资产和负债的平稳健康发展，但公司其他短期债务规模仍然较大，给公司带来一定的短期偿付压力。

### 3、存货规模较大和跌价的风险

房地产业务是发行人最重要的业务板块，且房地产项目主要在存货科目中核算，因此公司的存货规模较大。同时由于近年来发行人业务规模的持续扩张，发行人存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 3,804,620.13 万元、5,317,024.73 万元、6,180,129.76 万元和 6,407,058.46 万元，占各期末流动资产总额的比重分别为 46.52%、57.53%、42.68%和 42.80%。

发行人存货的变现能力直接影响公司的资产流动性及偿债能力，如果公司地产项目销售迟滞，致使存货周转不畅，将影响公司短期偿债能力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

### 4、速动比率偏低的风险

房地产业务是发行人最大的业务板块，房地产行业普遍存货金额较大，因此发行人的速动比率偏低。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.73、0.61、0.54 和 0.52，整体水平偏低并逐年下降。若未来发行人房地产存货的变现能力下降，公司将面临一定的流动性风险。

### 5、经营活动现金流量净额为负的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-388,528.05 万元、-120,287.79 万元、-291,586.20 万元和 286,287.13 万元。公司最近三年经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于近年来发行人主业扩张较快，其中的房地产业务、交通基建业务和融资租赁业务均属于资金密集型业务，项目前期投资额较大并分期回流现金，导致经营活动现金流出规模较大。2015 年一季度，公司经营活动现金流情况有所好转，经营活动净现金流由负转正，但若未来

发行人采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人销售款项回笼受到一定限制，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。

#### **6、期间费用过高的风险**

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 426,190.38 万元、467,876.50 万元、647,864.11 万元和 176,021.39 万元，占各期营业总收入的比例分别为 29.80%、22.45%、26.25%和 36.82%。公司期间费用占比过大并呈现波动上升的趋势，主要原因是公司财务费用和管理费用支出较多并且增长较快。若未来公司期间费用水平持续高企，而营业收入不能维持相应的高水平和高增速，将会对公司的盈利能力造成不利影响。

#### **7、受限资产规模较大的风险**

发行人受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产、固定资产和长期应收款等。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 5,492,074.39 万元，占当期末资产总额的比例为 18.80%。总体来看，发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行信贷违约记录，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

#### **8、投资性房地产公允价值变动的风险**

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 748,205.01 万元、1,153,056.70 万元、1,423,716.94 万元和 1,418,583.41 万元，占各期末非流动资产的比重分别为 15.72%、19.28%、10.72%和 9.95%。发行人的投资性房地产采用公允价值计量，存在因行业景气度下滑带来的公允价值变动风险。

### **（二）经营风险**

#### **1、经济周期及行业经营环境变动的风险**

发行人的主营业务涉及房地产、金融、交通基建等，而房地产开发的投资规模和运营水平、金融业的收益水平、高速公路的使用需求均会受到宏观经济环境及行业经营环境变动的影响。房地产行业已经从“黄金时代”进入“白银时代”，住房供求关系已发生改变，在新常态下，面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战。金融行业的市场行情及其走势受国际国内经济态势、财政政策、货

币政策、产业发展状况、投资者心理及突发事件等诸多因素的影响，存在一定的不确定性和较强的周期性。我国的高速公路行业目前也面临经营环境的变动，随着新建路产成本的不断攀升、分流压力逐渐加大，通过新增公路实现业务增长愈加困难。同时，行业中较多公司面临高速公路收费权期限将近的问题，将对以收取通行费为收入来源的公司带来一定的持续经营压力。

## **2、市场竞争风险**

发行人的三大主营业务都面临较大的市场竞争风险。房地产行业市场化程度较高、竞争十分激烈，而市场竞争的加剧将导致土地需求的增加，同时获取土地的成本提高，对发行人房地产板块的业务发展和经营业绩造成不利影响。金融市场目前正处于新一轮行业结构转型升级阶段，市场竞争日趋激烈。如果发行人在激烈的市场竞争中不能及时提高创新能力，巩固并提升竞争优势，发行人将面临市场份额下降及经营业绩下滑的风险。随着各类交通管网的不断完善，各类不同的交通运输方式均可能对发行人的高速公路业务板块构成直接的竞争，高速公路的客运及货运流量有可能被铁路、航空和水运等其他运输方式分流，进而对发行人高速公路板块收入产生负面影响。

### **（三）管理风险**

#### **1、多元化管理风险**

发行人为广州市属国有独资公司，管理的国有资产涉及多个产业，要求发行人有较高的经营管理能力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现重大管理失误，将影响发行人投资效益及公司运营效益。

#### **2、内部控制管理风险**

截至最近一期末，发行人拥有多家全资及控股的各级下属公司，经营业务涵盖地产、金融、交通基建、造纸和建材等，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司已建立较为完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

#### **3、人力资源管理风险**

公司业务的维持和拓展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告

期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一一定的时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。

#### **（四）政策风险**

##### **1、房地产行业政策风险**

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

##### **2、土地政策风险**

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

##### **3、金融行业政策风险**

金融行业是受到高度监管的行业，业务经营与开展受到国家各种法律、法规及规范性文件的监管。如果国家关于金融行业的有关法律、法规和政策，如税收政策、业务许可、外汇管理、利率政策、业务收费标准等发生变化，可能会引起证券市场的波动和金融行业发展环境的变化，进而对发行人的各项金融业务产生影响。

##### **4、交通基建行业政策风险**

公司的交通基建板块目前受到国家产业政策的鼓励和支持。但随着国民经济发展阶段的变化，国家和地方的产业指导政策会有不同程度的调整，从而可能会影响交通基建板块的经营活动。国务院 2004 年 9 月颁布、同年 11 月实行的《收费公路管理条例》明确提出“公路发展应当坚持非收费公路为主，适当发展收费公路。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的政府还贷公路收费期限，最长不超过 20 年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，最长不超过 30 年”。因此，收费期限对高速公路投资经营企业会造成一定影响。同时公路的通行费标准须经政府有关部门批准决定，公司自主权较小。通行费收费标准能否按公路的建设成本确定，能否随物价水平、维护成本等因素做出相应调整并及时获得有关部门批准，将在一定程度上影响公司的经营收益与业绩。

## 第三节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信证评对本期债券的资信情况进行评定。根据中诚信证评出具的《广州越秀集团有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级与本期债券的信用等级均为 AAA，本级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、主要优势

（1）极强的竞争实力。公司系广州市政府直属企业，截至 2014 年末，公司总资产规模达 2,776.35 亿元，其具有雄厚的资产实力；此外，公司业务呈现多元化格局，地产、金融、交通基建等板块发展趋势良好，公司具备极强的竞争实力；

（2）很强的盈利能力。近年来随着地产、金融、交通基建板块的持续发展，公司收入总额持续扩张，净利润逐年增长，公司具备很强的盈利能力。

##### 2、主要风险/挑战

（1）业务发展带来的资金压力。随着业务的持续发展，公司营运资金需求逐年上升，未来将面临一定的融资压力；

（2）房地产行业调控和市场波动对公司房地产业务的影响。房地产业务是公司的重要业务板块之一，而房地产行业易受宏观调控和市场波动影响，需关注公司房地产业务未来发展面临的不确定性。

#### （三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评的相关评级制度规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将



在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、主要资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 6,247,532.55 万元的授信额度，其中：已使用额度 3,887,109.55 万元，尚余 2,360,423.00 万元额度未使用。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约行为。

#### （三）最近三年及一期发行的债务融资工具以及偿还情况

发行人及下属子公司最近三年及一期已发行的债务融资工具及偿还情况如下表所示：

债务融资工具	发行主体	发行规模 (万元)	票面利率	起息日期	期限	偿还情况
2029 年 11 月 28 日到期 23 亿 6.1% 港币债券	香港越企	182,442.90	6.10%	2014-11-28	15 年	尚未到期

债务融资工具	发行主体	发行规模 (万元)	票面利率	起息日期	期限	偿还情况
2019 年到期之 2 亿美元 1.50% 有担保可换股债券	越秀交通 基建	122,380.00	1.50%	2014-9-18	5 年	尚未到期
500,000,000 美元于 2023 年到期之 4.50 厘票据	越秀地产	305,950.00	4.50%	2013-1-16	10 年	尚未到期
2013 年广州越秀集团有限公司公司债券	越秀集团	280,000.00	5.20%	2013-2-28	7 年	尚未到期
350,000,000 美元于 2018 年到期之 3.25 厘票据	越秀地产	214,165.00	3.25%	2013-1-16	5 年	尚未到期
Trust Deed HKD 1,000,000,000 5.85% Notes Due 2018	香港越企	78,887.00	5.85%	2013-1-3	5 年	尚未到期
Trust Deed HKD1,000,000,000 6.4% Notes Due 2020	香港越企	78,887.00	6.40%	2012-4-16	8 年	尚未到期
合计		1,519,045.59	-	-	-	-

注：发行规模已按照 2014 年 12 月 31 日中国外汇交易中心发布的汇率折合为人民币列示。

截至本募集说明书签署之日，公司不存在延迟支付利息或本金的情况。

#### （四）本期债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署之日，公司合并范围内已在境内公开发行的债券余额为 41.90 亿元<sup>1</sup>。本次债券发行总额不超过 150 亿元，以 150 亿元的发行规模计算，本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，公司合并报表范围内累计公司债券余额为 191.90 亿元，占公司截至 2015 年 3 月 31 日合并报表口径所有者权益（未经审计）的比例为 37.84%，未超过公司净资产的 40%，符合相关法规规定。

#### （五）发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标

财务指标	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率 <sup>1</sup>	0.91	0.94	1.44	1.36
速动比率 <sup>2</sup>	0.52	0.54	0.61	0.73
资产负债率 <sup>3</sup>	82.64%	81.71%	74.57%	72.00%
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
贷款偿还率 <sup>4</sup>	100%	100%	100%	100%
利息保障倍数 <sup>5</sup>	1.66	2.32	2.33	2.01
利息偿付率 <sup>6</sup>	100%	100%	100%	100%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

<sup>1</sup> 发行人下属公司广州证券于 2015 年 7 月 24 日发行 10 亿元公司债券。

- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
- 5、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/利息费用，其中利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

## 第四节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、具体偿债计划

本期债券的起息日为 2015 年 9 月 18 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 9 月 18 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一的到期日为 2018 年 9 月 18 日，品种二的到期日为 2020 年 9 月 18 日。到期支付本金及最后一期利息。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的本息偿付公告中加以说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为日常经营所产生的现金流、流动资产变现等。

#### （一）偿债工作安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付确定专门部门与人员，并积极安排偿债资金，做好组织协调工作，努力确保债券安全兑付。

在人员安排上，发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

在财务安排上，发行人将针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，致力于建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并将根据实际情况进行调整。

在兑付安排上，债券存续期内发行人将于每年的付息期通过证券登记机构向投资者支付本期债券利息，并于兑付日通过证券登记机构向投资者偿还本期债券

本金。

## （二）偿债资金来源

### 1、偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收益。最近三年及一期，发行人实现的营业总收入分别为 1,430,149.86 万元、2,084,030.75 万元、2,467,797.94 万元和 478,029.20 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 113,977.32 万元、138,313.90 万元、144,210.61 万元和 3,330.55 万元。公司的地产、金融和交通基建三大业务板块的经营活动均保持稳定的增长状态，各板块营业收入稳定增长。因此，公司良好的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供较好的保障。

### 2、偿债应急保障方案

#### （1）流动资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力较强。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人未经审计合并口径的流动资产余额为 14,968,143.96 万元，其中：货币资金 4,594,450.07 万元，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 173,848.69 万元，预付账款 1,119,599.36 万元，其他应收款 478,331.10 万元，存货 6,407,058.46 万元，一年内到期的非流动资产 477,874.68 万元和其他流动资产 485,987.42 万元。公司流动资产规模较大，具有较强的变现能力，在现金流量不足且无法及时获得银行贷款的情况下，发行人可及时通过变现流动资产的方式，作为偿债资金的补充来源。

#### （2）畅通的间接融资渠道

发行人资信状况良好，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好，这也为偿还本期债券的本息提供了有力的支持。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司已获得中国工商银行南方支行、中信银行广州分行、民生银行天河北支行和兴业银行广州分行等多家银行共计 6,247,532.55 万元的授信额度，已使用额度 3,887,109.55 万元，尚余 2,360,423.00 万元额度未使用，备用流动性较为充足。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行资金借贷予以解决。

## 二、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

### （一）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金 usage 情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

### （三）设立专门的偿付工作小组

发行人资本经营部、信息披露事务负责人等共同组成本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。



### （五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 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；
- 2、本期债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 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；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、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；
- 12、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；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；
- 15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、发行人提出债务重组方案的；
- 17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### （六）发行人对本期债券偿债保障的相关承诺

根据发行人于 2015 年 7 月 28 日召开的董事会 2015 第 15 次会议审议通过的

关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付本期债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

### 三、发行人违约责任

当发行人未按约定偿付本期债券本息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金（违约方按每日万分之一的罚息率向收款一方支付违约金）、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用，债券受托管理人将代表债券持有人向发行人追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。如发行人未能按约偿付本期债券本金或利息，债券持有人可与发行人协商解决方案，协商不成的，债券持有人可提请中国证券业协会或者广东证券期货业协会申请调解。调解不成的，债券持有人可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、基本情况

注册名称：广州越秀集团有限公司

英文名称：GUANGZHOU YUEXIU HOLDING LIMITED

法定代表人：张招兴

成立日期：2009 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 10,185,518,000.00 元

实缴资本：人民币 10,185,518,000.00 元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

邮政编码：510623

信息披露事务负责人：余泽华

联系电话：020-88836832

传真：020-88836668

公司注册号：440101000047177

组织机构代码：69867779-2

所属行业：商务服务业

**经营范围：**企业自有资金投资；自有房地产经营活动；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业总部管理；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；百货零售（食品零售除外）。

### 二、历史沿革

#### （一）发行人设立的基本情况

广州越秀集团有限公司，系由广州市人民政府以货币资金 10,000.00 万元出资发起设立的国有独资公司，并授权广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责。于 2009 年 12 月 25 日经广东省广州市工商行政管理局核发企业法人营业执照，成立时注册资本为 10,000.00 万元。

## （二）发行人注册资本变动情况

2010年8月3日，根据穗国资批〔2010〕62号文，广州市国资委同意公司将300,000.00万元资本公积转增为实收资本，增加注册资本300,000.00万元，增资后公司注册资本变更为310,000.00万元。该次增资事项业经广州市大公会会计师事务所审验，并出具穗大师内验（2010）第071号验资报告。公司于2010年9月1日完成工商变更登记手续。

2010年10月12日，根据穗国资批〔2010〕113号文，广州市国资委同意分两次对公司进行货币增资，第一次于2010年10月12日增资196,000.00万元，增资后公司注册资本变更为506,000.00万元；第二次于2011年4月11日增资24,000.00万元，增资后注册资本变更为530,000.00万元。两次增资事项分别经广州岭南会计师事务所和广州市大公会会计师事务所审验，并分别出具岭验（2010）065号和穗大师内验（2011）第043号验资报告。公司分别于2010年10月29日和2011年6月7日完成工商变更登记手续。

2011年12月23日，根据穗国资批〔2011〕154号文，广州市国资委将广州越秀企业集团有限公司截至2010年12月31日审计后的净资产885,518.00万元投入公司，变更后的注册资本为618,551.84万元。本次增资事项由广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并出具了穗大师内验字（2011）第152号验资报告。公司于2012年6月28日完成工商变更登记手续。

2015年3月30日，根据穗国资批〔2015〕27号文，广州市国资委和广州市财政局同意对发行人进行货币增资400,000.00万元，发行人注册资本变更为1,018,551.80万元。公司于2015年5月25日完成工商变更登记手续。

## （三）最近三年实际控制人变动情况

最近三年，发行人实际控制人未发生变动。

## （四）重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生重大资产重组。

## （五）发行人股东情况

截至本募集说明书签署之日，发行人唯一股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 三、对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）发行人主要控制子公司情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	注册地
1	广州越秀企业集团有限公司	企业经营管理、投资咨询	568,066.81	100.00%	中国大陆
2	越秀企业（集团）有限公司	投资管理	783,567.00*	100.00%	香港
3	越秀地产股份有限公司	房地产行业	1,275,940.20	49.67%	香港
4	越秀（中国）交通基建投资有限公司	交通基建投资	190,000.00	60.65%	中国大陆
5	广州造纸集团有限公司	造纸行业	334,349.00	100.00%	中国大陆
6	广州越秀金融控股集团有限公司	投资咨询	405,370.00	100.00%	中国大陆
7	广州越秀企业（集团）公司	贸易行业	5,785.40	100.00%	中国大陆
8	广州市城市建设开发集团有限公司	房地产行业	45,600.00	100.00%	中国大陆
9	广州证券股份有限公司	证券业	333,000.00	66.096%	中国大陆
10	广州越秀产业投资基金管理有限公司	投资项目管理	10,000.00	90.00%	中国大陆
11	广州建材企业集团有限公司	建筑材料行业	44,120.50	100.00%	中国大陆
12	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	326,184.56*	100.00%	中国大陆
13	广州越秀小额贷款有限公司	小额贷款	30,000.00	30.00%	中国大陆
14	广州市城市建设开发有限公司	房地产行业	190,861.00	95.00%	中国大陆
15	创兴银行有限公司	银行业	21,750.00*	75.00%	香港

注：带\*号的为港币，越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司和创兴银行有限公司的数据为公司周年申报表中的股本金额

发行人主要控制子公司 2014 年末/度基本财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
广州越秀企业集团有限公司	5,769,987.27	4,729,192.95	1,040,794.32	572,521.93	116,666.00
越秀企业（集团）有限公司*	27,393,368.30	21,322,967.90	6,070,400.00	2,480,593.00	351,162.60
越秀地产股份有限公司	9,307,535.30	6,282,192.50	3,025,342.80	1,570,474.00	247,125.50
越秀（中国）交通基建投资有限公司	552,457.23	344,232.48	208,224.76	8,184.93	9,108.77
广州造纸集团有限公司	983,659.73	701,197.27	282,462.46	194,090.50	3,508.16
广州越秀金融控股集团有限公司	4,242,516.29	3,129,142.70	1,113,373.59	238,694.44	89,873.53
广州越秀企业（集团）公司	38,375.92	34,594.67	3,781.25	65,220.98	2,153.49
广州市城市建设开发集团有限公司	103,678.88	90,234.84	13,444.03	849.00	356.65
广州证券股份有限公司	2,788,389.00	2,194,124.36	594,264.65	168,169.67	53,624.20
广州越秀产业投资基金管理有限公司	30,784.02	6,034.03	24,749.99	17,764.65	9,243.24
广州建材企业集团有限公司	204,156.57	136,729.14	67,427.42	61,754.15	4,222.89
广州越秀融资租赁有限公司	1,170,609.88	862,004.82	308,605.07	63,132.70	21,221.49

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
广州越秀小额贷款有限公司	57,553.01	23,602.96	33,950.04	7,037.34	3,762.27
广州市城市建设开发有限公司	3,437,746.50	2,973,925.17	463,821.33	585,095.45	113,570.74
创兴银行有限公司*	10,804,576.20	9,726,211.00	1,078,365.20	267,005.90	293,183.90

数据来源：发行人提供

上述子公司财务数据采用各子公司合并口径数据，带\*的公司以港币作为计量单位

## 1、广州越秀企业集团有限公司

公司名称：广州越秀企业集团有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：1993 年 1 月 21 日

注册资本：人民币 568,066.81 万元

注册号：440101000024409

公司住所：广州市天河区体育西路 189 号 1601 房

经营范围：商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易咨询服务；百货零售（食品零售除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；资产管理（不含许可审批项目）；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务。

广州越秀企业集团有限公司成立于 1993 年，是发行人全资持有的境内二级集团子公司，旗下主要持有广州越秀金融控股集团有限公司、广纸造纸集团有限公司、广州建材企业集团有限公司以及广州越秀企业（集团）公司等资产。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州越秀企业集团有限公司 100% 的股权。

## 2、越秀企业（集团）有限公司

公司名称：越秀企业（集团）有限公司

注册地：香港

法定代表人：张招兴

股本：港币 783,567.00 万元

公司编号：145221

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160-170 号越秀大厦 26 楼

越秀企业（集团）有限公司于 1984 年成立于香港，是发行人全资持有的境外二级集团子公司，旗下主要持有越秀地产股份有限公司（0123.HK）、创兴银行有限公司（0111.HK）、越秀交通基建有限公司（1052.HK）及越秀房地产投资



信托基金（0405.HK）等资产。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有越秀企业（集团）有限公司 100%的股权。

### 3、越秀地产股份有限公司

公司名称：越秀地产股份有限公司

注册地：香港

法定代表人：张招兴

成立日期：1992 年 6 月 16 日

股本：人民币 1,275,940.20 万元

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160-170 号越秀大厦 26 楼

股票代码：00123.HK

公司评级：

（1）2015 年 3 月 3 日，穆迪投资者服务公司对越秀地产的最新评级为 Baa3，评级展望稳定；

（2）2015 年 4 月 27 日，惠誉国际信用评级有限公司对越秀地产的最新长期发行人违约评级为“BBB-”，评级展望稳定。

越秀地产股份有限公司于 1992 年成立于香港，同年在香港联合交易所上市，是发行人房地产板块的核心企业。越秀地产的主要业务为房地产开发和投资，目前业务已拓展至珠三角、长三角、环渤海和中部地区等。越秀地产与越秀房产基金形成良好互动，确立了公司房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有越秀地产股份有限公司 49.67%的股权。

### 4、越秀（中国）交通基建投资有限公司

公司名称：越秀（中国）交通基建投资有限公司

法定代表人：朱春秀

成立日期：2010 年 7 月 22 日

注册资本：人民币 190,000.00 万元

注册号：440101400051263

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼第 17 层 01-A 单元

经营范围：企业自有资金投资。

越秀（中国）交通基建投资有限公司成立于 2010 年，是发行人交通基建板块核心企业越秀交通基建有限公司（01052.HK）在境内的全资子公司，主要从事境内高速公路、桥梁的投资、经营和管理。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有越秀（中国）交通基建投资有限公司 60.65% 的股权。

## 5、广州造纸集团有限公司

公司名称：广州造纸集团有限公司

法定代表人：林昭远

成立日期：1959 年 9 月 20 日

注册资本：人民币 334,349.00 万元

注册号：440101000025707

公司住所：广州市海珠区广纸路 40 号

经营范围：手工纸制造；机制纸及纸板制造；热力生产和供应；工程技术咨询服务；节能技术咨询、交流服务；机械技术咨询、交流服务；环保技术咨询、交流服务；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；房屋租赁；房屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；房屋安全鉴定；房屋建筑工程施工图设计文件审查；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；内陆养殖；鱼种培育、养殖；其他畜牧养殖（猪、牛、羊除外）；木竹浆制造；非木竹浆制造；纸和纸板容器制造；其他纸制品制造；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；制浆和造纸专用设备制造；仪器仪表修理；通用和专用仪器仪表的元件、器件制造；软木制品及其他木制品制造；冷冻肉批发；水产品冷冻加工；冷冻肉零售；冷库租赁服务；国内水运船舶代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；水上货物运输代理；火力发电；电力供应；自来水生产；自来水供应；再生物资回收与批发；为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；提供港口货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务；冷冻饮品及食用冰制造；货物专用运输（冷藏保鲜）；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务；船舶补给供应服务；船舶污染物接收、围油栏供应服务；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务。

广州造纸集团有限公司成立于 1959 年，是发行人造纸板块的核心企业。主

要通过下属的广州造纸股份有限公司和广州越威纸业有限公司从事新闻纸、涂布纸等纸品的生产和销售业务。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州造纸集团有限公司 100% 的股权。

#### **6、广州越秀金融控股集团有限公司**

公司名称：广州越秀金融控股集团有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：1992 年 11 月 24 日

注册资本：人民币 405,370.00 万元

注册号：440101000061430

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼第 63 层 01-B 单元

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）。

广州越秀金融控股集团有限公司成立于 1992 年，是发行人金融板块的核心企业。主要通过管理旗下的广州证券股份有限公司、广州越秀小额贷款有限公司、广州越秀融资租赁有限公司和广州越秀产业投资基金管理有限公司等下属公司来从事金融业务。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州越秀金融控股集团有限公司 100% 的股份。

#### **7、广州越秀企业（集团）公司**

公司名称：广州越秀企业（集团）公司

法定代表人：尚玉英

成立日期：1985 年 1 月 22 日

注册资本：人民币 5,785.40 万元

注册号：440101000132314

公司住所：广州市天河区广州大道中 628 号八楼

经营范围：商品批发贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；煤炭及制品批发；燃料油销售（不含成品油）；贸易代理；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；对外承包工程业务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；贸易咨询服务；投资咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；打包、装卸、运输全套服务

代理；计算机技术开发、技术服务；广告业；燃气经营（不设储存、运输，不面向终端用户）；橡胶制品批发；沥青及其制品销售；钢材批发；钢材零售；预包装食品批发；酒类批发；预包装食品零售；乳制品批发；乳制品零售；职业中介服务；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）；对外劳务合作。

广州越秀企业（集团）公司成立于 1985 年，是发行人下属的以国际贸易为主的综合性贸易集团，经营的进出口商品包括纺织品、服装、不锈钢厨餐具、家用电器、日用品、工艺品、陶瓷、家具、珠宝首饰、化工原料料等多种商品，是广州市首家获得 ISO9001:2000 质量体系认证的外贸企业。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州越秀企业（集团）公司 100% 的股权。

#### **8、广州市城市建设开发集团有限公司**

公司名称：广州市城市建设开发集团有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：1986 年 3 月 5 日

注册资本：人民币 45,600.00 万元

注册号：440101000056555

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号 15 楼自编 04

经营范围：房地产业。装修装饰业。国内及物资供销业。承办“三来一补”业务。进出口及代理进出口：建筑材料、日用杂品、五金、轻工产品、工艺美术品（除金银制品）、照明器材、机械、电器产品。对其投资企业的管理、收益。

广州市城市建设开发集团有限公司成立于 1986 年，是发行人地产板块在境内的全资子公司。先后开发建设了位于广州市天河区、广园和二沙岛等地的数十个住宅小区和商厦项目。2002 年其以主要资产成立子公司“广州市城市建设开发有限公司”，房地产开发业务由该公司承接。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州市城市建设开发集团有限公司 100% 的股权。

#### **9、广州证券股份有限公司**

公司名称：广州证券股份有限公司

法定代表人：邱三发

成立日期：1988 年 3 月 26 日

注册资本：人民币 333,000.00 万元

注册号：440101000032280

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

经营范围：证券经纪；证券投资咨询（仅限于证券投资顾问业务）；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品（《经营证券业务许可证》有效期至 2016 年 10 月 22 日）。

广州证券股份有限公司成立于 1988 年，是发行人金融板块中证券业务的重要主体。主要从事证券经纪业务、投资银行业务、证券自营业务、资产管理业务、基金管理业务、期货经纪业务和直接投资业务等。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州证券股份有限公司 66.096% 的股份。

#### **10、广州越秀产业投资基金管理有限公司**

公司名称：广州越秀产业投资基金管理有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：2011 年 8 月 1 日

注册资本：人民币 10,000.00 万元

注册号：440101000173526

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼第 63 层 01-A、E 单元

经营范围：投资咨询服务；企业自有资金投资；股权投资。

广州越秀产业投资基金管理有限公司成立于 2011 年，主要从事 VC/PE 投资、房地产基金投资，并受托管理广州国资产业发展股权投资基金。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州越秀产业投资基金管理有限公司 90% 的股权。

#### **11、广州建材企业集团有限公司**

公司名称：广州建材企业集团有限公司

法定代表人：关玉东

成立日期：1996 年 3 月 14 日

注册资本：人民币 44,120.50 万元

注册号：440101000100317

公司住所：广州市越秀区较场东路 19 号 4、5 层。

经营范围：商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；建材、装饰材料批发；贸易咨询服务；室内装饰设计服务；建筑材料设计、咨询服务；工业设计服务；其他工程设计服务；建筑材料检验服务；建筑装饰及水暖管道零件制造（仅限分支机构经营）；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；市场经营管理、摊位出租（仅限分支机构经营）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；打包、装卸、运输全套服务代理；物流代理服务；仓储代理服务；资产管理（不含许可审批项目）；供应链管理；投资管理服务；投资咨询服务；企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）。

广州建材企业集团有限公司成立于 1996 年，发行人建材板块的核心企业。是广州地区建材工业生产经营的综合性经济实体，主要从事水泥、墙体材料、建筑五金、复合材料、特种工程材料五大类共 20 多个系列建材产品的生产和销售。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州建材企业集团有限公司 100% 的股权。

## **12、广州越秀融资租赁有限公司**

公司名称：广州越秀融资租赁有限公司

法定代表人：程东跃

成立日期：2012 年 5 月 9 日

注册资本：港币 326,184.56 万元

注册号：440101400109386

公司住所：广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101 房

经营范围：融资租赁服务（限外商投资企业经营）；通用机械设备销售；日用器皿及日用杂货批发；家用电器批发；许可类医疗器械经营（即申请《医疗器械经营企业许可证》才可经营的医疗器械，包括第三类医疗器械和需申请《医疗器械经营企业许可证》方可经营的第二类医疗器械）。

广州越秀融资租赁有限公司成立于 2012 年，公司经营各类租赁业务、向国内外购买租赁财产、租赁财产的残值处理及维修和租赁交易咨询等业务，是中国外商投资企业协会租赁业工作委员会副会长单位及广州融资租赁企业联盟理事长单位。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州越秀融资租赁有限公司 100%



的股权。

### **13、广州越秀小额贷款有限公司**

公司名称：广州越秀小额贷款有限公司

法定代表人：王恕慧

成立日期：2012 年 5 月 29 日

注册资本：人民币 30,000.00 万元

注册号：440101000202656

公司住所：广州市越秀区长堤大马路 252-256 号三楼

经营范围：小额贷款业务（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）；投资咨询服务。

广州越秀小额贷款有限公司成立于 2012 年，是根据《广州市人民政府金融工作办公室关于核准广州越秀小额贷款有限公司设立资格的通知》（穗金融〔2012〕28 号）和《广州市越秀区金融管理办公室关于同意设立广州越秀小额贷款有限公司的通知》（越金融〔2012〕23 号）设立。

2013 年 8 月 1 日，根据《广州市越秀区金融管理办公室关于同意广州越秀小额贷款有限公司增加营业范围的函》（越金融〔2013〕17 号），越秀小贷的经营范围变更为“（一）办理各项小额贷款；（二）办理中小微企业融资、理财等咨询业务；（三）其他经批准的业务。”

2014 年 8 月 4 日，根据《广州市越秀区金融管理办公室关于同意广州越秀小额贷款有限公司变更章程的批复》，广州市越秀区金融管理办公室同意了越秀小贷股东出资额和比例的变更事项。

2014 年 12 月 24 日，联合信用管理有限公司广东分公司从经营环境、业务发展、内控机制、风险管理能力、信贷资产质量和运营合规性等方面对越秀小贷的资信状况进行评估，信用等级为 AA。

### **14、广州市城市建设开发有限公司**

公司名称：广州市城市建设开发有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：2002 年 8 月 24 日

注册资本：人民币 190,861.00 万元

注册号：440101400029113

公司住所：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。

经营范围：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。

广州市城市建设开发有限公司成立于 2002 年，是发行人房地产板块在境内的主要经营主体之一，主要从事房地产开发、销售和物业管理。公司成立后，先后开发建设了“可逸豪苑”、“星汇云锦”、“江南新苑”和“星汇文华”等数十个住宅小区和商厦项目。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人持有广州市城市建设开发有限公司 95.00% 的股权。

### 15、创兴银行有限公司

公司名称：创兴银行有限公司

注册地：香港

法定代表人：张招兴

股本：港币 217,500.00 万元

公司住所：香港德辅道中 24 号创兴银行中心地下

股票代码：01111.HK

公司评级：

(1) 2015 年 6 月 15 日，穆迪投资者服务公司对创新银行的最新银行存款评级为 Baa2/P-2，基本信贷评级为 baa2，调整的基本信贷评级为 baa2，评级展望负面；

(2) 2015 年 7 月 20 日，惠誉国际信用评级有限公司对创新银行的最新长期发行人违约评级为“BBB”，短期违约评级为“F3”，个别实力评级为“bbb”，长期本币和外币存款主权风险评级均为“AA+”，评级展望均为稳定。

创兴银行有限公司成立于 1948 年，并于 1994 年在香港联合交易所上市，是恒生综合指数系列成份股之一。创兴银行是综合化持牌上市银行，提供全面的零售和批发银行业务，拥有证券、期货、投资及保险等牌照，并获批 RQFII 资格。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人通过持有创兴银行有限公司 75% 的股权。

### (二) 发行人重要的合营企业情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人重要的合营企业基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州西二环高速公路有限公司	交通基建、高速公路	100,000.00	35.00%
2	广州越禾房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	50.00%
3	广东清连公路发展有限公司	交通基建、高速公路	336,100.00	23.63%
4	金鹰基金管理有限公司	基金管理	25,000.00	49.00%
5	越秀房地产投资信托基金	房地产投资	-	36.45%
6	广东虎门大桥有限公司	交通基建	27,390.00	22.78%
7	广州北环高速公路有限公司	高速公路	USD1,925.50	24.30%
8	广东汕头海湾大桥有限公司	交通基建	7500.00	30.00%

发行人重要的合营企业 2014 年末/度基本财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州西二环高速公路有限公司	256,191.52	106,112.77	33,478.09	6,061.81
广州越禾房地产开发有限公司	269,999.54	67,324.70	0.00	-2,052.80
广东清连公路发展有限公司	798,989.29	784,141.80	77,975.06	908.79
金鹰基金管理有限公司	23,325.41	13,980.81	21,162.76	127.32
越秀房地产投资信托基金	2,536,260.40	1,322,865.40	157,116.80	92,796.70
广东虎门大桥有限公司	280,716.95	232,274.97	131,619.39	80,205.50
广州北环高速公路有限公司	127,869.46	88,905.49	64,431.23	27,629.80
广东汕头海湾大桥有限公司	45,664.64	36,804.24	25,067.12	13,370.17

数据来源：发行人提供

## 1、广州西二环高速公路有限公司

公司名称：广州西二环高速公路有限公司

法定代表人：钟鸣

成立日期：2004 年 6 月 24 日

注册资本：人民币 100,000.00 万元

注册号：440101000022659

公司住所：广州市越秀区农林下路 78 号

经营范围：公路管理与养护；企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）。

广州西二环高速公路有限公司成立于 2004 年，主要从事珠江三角洲环形高速公路西环北段以及国道主干线广州绕城公路小塘至茅山段（简称“西二环北段”）等高速公路的经营和管理。发行人目前持有广州西二环高速公路有限公司

35.00%的股权。

## 2、广州越禾房地产开发有限公司

公司名称：广州越禾房地产开发有限公司

法定代表人：余英

成立日期：2012 年 10 月 22 日

注册资本：人民币 70,000.00 万元

注册号：440101000217453

公司住所：广州市经济技术开发区永和经济区瑶田河大街 79 号 11 楼 1104 室

经营范围：自有房地产经营活动；物业管理；房地产开发经营；室内装饰、设计。

广州越禾房地产开发有限公司成立于 2012 年，主要从事房地产开发和物业管理等相关业务。发行人目前持有广州越禾房地产开发有限公司 50.00%的股权。

## 3、广东清连公路发展有限公司

公司名称：广东清连公路发展有限公司

法定代表人：晁德志

成立日期：1995 年 2 月 22 日

注册资本：人民币 336,100.00 万元

注册号：441800400009368

公司住所：广东省清远市新城连江路金沙商务大厦 1501 号

经营范围：建设、经营管理清连高速公路（219.11 公里，含凤头岭至连州段 58.31 公里、连州至凤埠段 27.53 公里、凤埠至迳口段 133.27 公里），和改造的原国道 107 线清连路段（253 公里）及相关配套设施。（法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的经营项目，凭批准文件、证件经营）。

广东清连公路发展有限公司成立于 1995 年，主要从事清连高速凤头岭至连州段、连州至凤埠段和凤埠至迳口段公路段的建设和经营管理。发行人目前持有广东清连公路发展有限公司 23.63%的股权。

## 4、金鹰基金管理有限公司

公司名称：金鹰基金管理有限公司

法定代表人：凌富华

成立日期：2002 年 11 月 6 日

注册资本：人民币 25,000.00 万元

注册号：440000000056278

公司住所：广东省珠海市吉大九洲大道东段商业银行大厦 7 楼 16 单元

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、特定客户资产管理和中国证监会许可的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

金鹰基金管理有限公司成立于 2002 年，主要从事货币型基金、混合型基金、股票型基金和债券型基金等各类型基金产品的开发、运营和管理。发行人目前持有金鹰基金管理有限公司 49.00% 的股权。

## 5、越秀房地产投资信托基金

基金名称：越秀房地产投资信托基金

基金管理人：越秀房托资产管理有限公司

注册地：香港

注册地址：香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 24 楼

设立日期：2005 年 12 月 7 日

上市日期：2005 年 12 月 21 日

股票代码：00405.HK

该公司评级：

（1）2015 年 2 月 16 日，穆迪投资者服务公司对越秀房产基金的最新主体评级为 Baa2，评级展望稳定；

（2）2015 年 7 月 20 日，标准普尔评级服务公司对越秀房产基金的最新主体评级为“BBB”，评级展望稳定。

越秀房地产投资信托基金于 2005 年在香港设立并同年在香港联合交易所上市，是全球首只投资于中国内地物业的上市房地产投资信托基金。目前发行人持有越秀房地产投资信托基金 36.45% 的股权。

## 6、广东虎门大桥有限公司

公司名称：广东虎门大桥有限公司

法定代表人：李晋峰

成立日期：1994 年 9 月 9 日

注册资本：人民币 27,390.00 万元

注册号：440000400006817

公司住所：广东省东莞市虎门镇威远大石吓

经营范围：共同建设、经营和管理虎门大桥及有关配套设施与桥下铺项目。在大桥工程沿线经营停车场、机动车维修站、客货汽车站、快餐店、餐厅、广告、公共汽车、加油站项目（另行报批）。

广东虎门大桥有限公司成立于 1994 年，主要从事虎门大桥及其配套工程的建设，以及虎门大桥的经营和管理业务。发行人目前持有广东虎门大桥有限公司 22.78% 的股权。

#### **7、广州北环高速公路有限公司**

公司名称：广州北环高速公路有限公司

法定代表人：郑家纯

成立日期：1990 年 11 月 29 日

注册资本：美元 1,925.50 万元

注册号：440101400018821

公司住所：广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦第 20 层

经营范围：汽车援救服务；公路工程建设；路牌、路标、广告牌安装施工；场地租赁（不含仓储）；物业管理；高速公路照明系统施工；高速公路照明系统设计、安装、维护；交通标志施工；经营管理路桥电子收费系统。

广州北环高速公路有限公司成立于 1990 年，主要从事广州北环高速公路沙贝至广氮段、三元里立交至沙贝段、岑村匝道和浔峰洲匝道等路段的建设、经营和管理。发行人目前持有广州北环高速公路有限公司 24.30% 的股权。

#### **8、广东汕头海湾大桥有限公司**

公司名称：广东汕头海湾大桥有限公司

法定代表人：李晋峰

成立日期：1993 年 12 月 24 日

注册资本：人民币 7500.00 万元

注册号：440500400007330

公司住所：广东省汕头市泰山路黄厝围海湾大桥北引道

经营范围：兴建汕头海湾大桥及大桥有关配套设施、服务设施和大桥附近房地产开发（有关服务设施及房地产开发等配套项目应另行报批）。

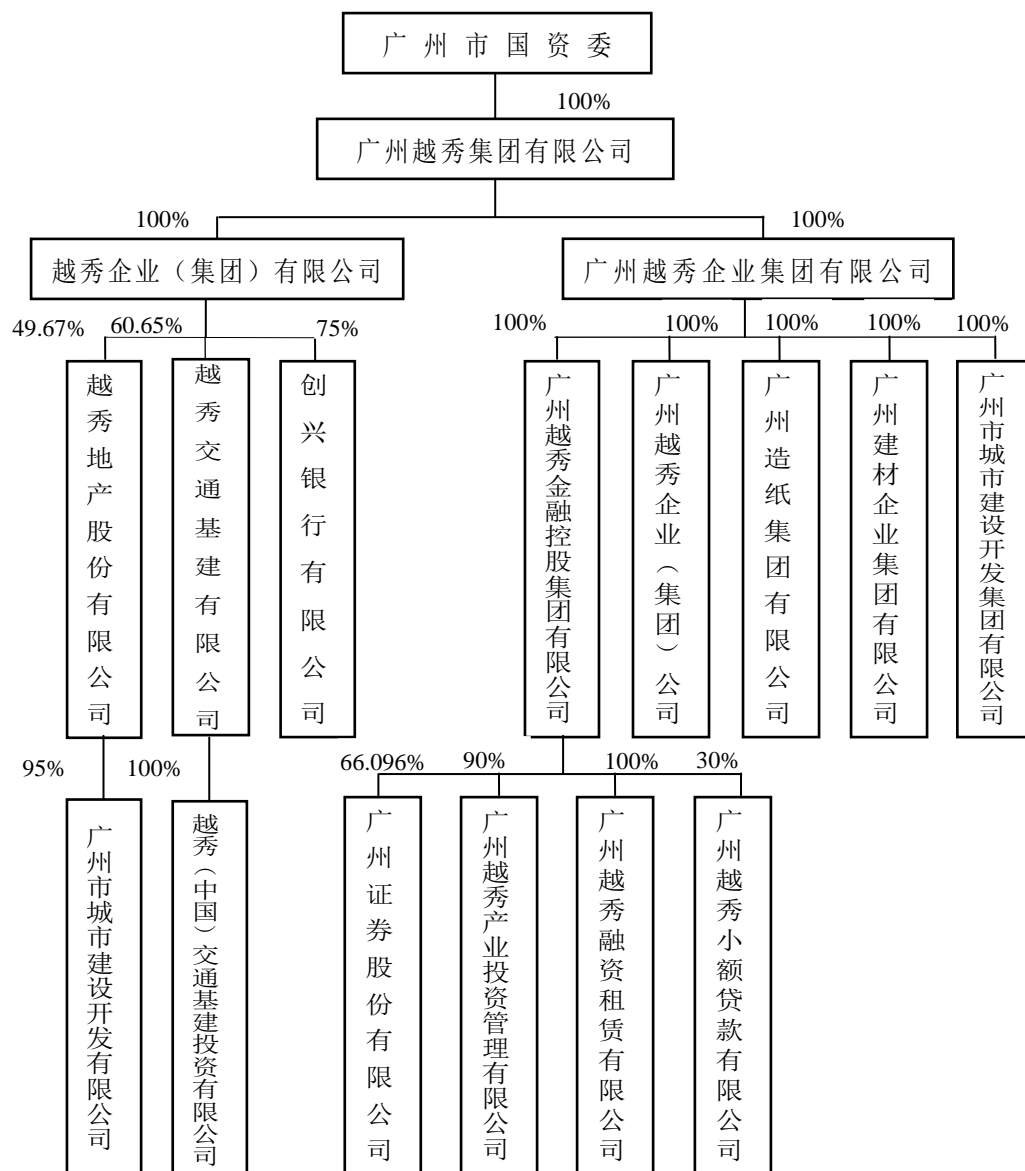
广东汕头海湾大桥有限公司成立于 1993 年，主要从事汕头海湾大桥及其配套设施的建设，以及汕头海湾大桥的经营和管理。发行人目前持有广东汕头海湾大桥有限公司 30.00% 的股权。

#### 四、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性

##### （一）公司控股股东、实际控制人基本情况

发行人为国有独资公司，唯一出资人及实际控制人均为广州市人民政府，广州市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。公司股权结构如下图所示：





## （二）发行人独立经营情况

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，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东完全分开，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，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及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。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形。

## 5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、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。

## 五、发行人关联方及关联交易情况

### （一）发行人关联方

最近三年，发行人主要关联方如下表所示：

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
控股股东	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	无关联交易
合营企业	广州西二环高速公路有限公司	无关联交易
合营企业	广州越禾房地产开发有限公司	无关联交易
合营企业	广东清连公路发展有限公司	无关联交易
合营企业	越秀房地产投资信托基金	无关联交易

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
合营企业	广东虎门大桥有限公司	无关联交易
合营企业	广州北环高速公路有限公司	无关联交易
合营企业	广东汕头海湾大桥有限公司	无关联交易
投资关系	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供劳务、关联担保
投资关系	广州越秀立创二号实业投资合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	广州越秀仁达二号实业投资合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	广州越秀生物产业创业投资基金合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	深圳市越秀中惠壹号房地产投资合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	广州越秀诺成五号实业投资合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业(有限合伙)	提供劳务
投资关系	杭州越辉房地产开发有限公司	关联担保
投资关系	武汉康景实业投资有限公司	关联担保
投资关系	广州中耀实业投资有限公司	关联担保
投资关系	广州越秀城建国际金融中心有限公司	关联租赁
联营企业	金鹰基金管理有限公司	提供劳务、关联担保
其他关联方	广州工艺品进出口集团公司	资金拆借

## (二) 发行人关联方交易

### 1、提供劳务

最近三年，发行人为关联方提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙)	3,761.01	1,821.17	-
广州越秀立创二号实业投资合伙企业(有限合伙)	372.00	-	-
广州越秀仁达二号实业投资合伙企业(有限合伙)	688.93	-	-
深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业(有限合伙)	663.08	-	-
广州越秀生物产业创业投资基金合伙企业(有限合伙)	345.21	478.69	721.31
深圳市越秀中惠壹号房地产投资合伙企业(有限合伙)	4.00	-	-
金鹰基金管理有限公司(席位佣金)	291.46	656.61	384.46
金鹰基金管理有限公司(基金代销)	20.15	23.91	84.74
广州越秀诺成五号实业投资合伙企业(有限合伙)	-	1,051.64	-
重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	164.38	200.00

### 2、关联租赁

2013 年和 2014 年关联公司广州越秀城建国际金融中心有限公司向发行人出租房屋，租赁费用分别为 3,316.34 万元和 3,354.27 万元。

### 3、关联方资金拆借

2014 年，发行人与关联公司广州工艺品进出口集团公司发生资金拆借业务，

拆借金额为 3,000.00 万元。

#### 4、关联方担保

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人对下属企业的关联担保余额为人民币 1,762,638.71 万元，具体明细请参见本募集说明书“第六节 财务会计信息/五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项/（一）发行人对外和对内担保”。

#### 5、关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东及其他关联方违规占用的情况。

### （三）发行人关联交易决策权限和程序

#### 1、关联资金调剂

发行人集团内部的关联资金调剂，包括下属企业向集团本部上存资金以及集团本部向下属企业拆借资金。

关联资金调剂的审批程序。下属公司上存集团的资金，由集团财务部与下属公司核定后，报集团分管财务领导审批后执行。下属企业因生产经营需要产生资金缺口，确实需集团本部统筹解决的，应向集团本部提出用款申请，注明资金用途及使用时间，申请的资金属下属公司上存集团本部资金额度内返还的，由集团财务部负责人审核，报集团分管财务领导审批后办理付款；新增的下调资金，单笔金额 5,000 万元以下的，集团分管财务领导审核后，报集团总经理审批后付款；单笔金额 5,000 万元（含 5,000 万元）以上或下调后，资金余额为 5,000 万元（含 5,000 万元）以上的，还需要报集团董事长审批。

关联资金调剂的有偿使用原则。（1）下属公司上存集团本部资金属专项信贷资金的，资金占用费按单笔专项借款的利率计算，按月/季结息（根据借款合同的约定），借款到期，利随本清。（2）下属公司上存集团本部资金属其他资金的，资金占用费按一年期银行定期存款利率上浮 30% 计算，按季度结算，借款到期，利随本清。（3）集团本部下调予下属公司使用的资金，资金占用费按一年期银行贷款基准利率计算，按季度结算，借款到期，利随本清。（4）上存或下调资金的计息利率需突破上述规定的，由集团财务部与下属公司商定后，报集团分管财务领导审定执行。资金调入方应在结息日（每季度 20 日）后 5 个工作日内将应付的资金占用费划付到资金调出方指定的帐号内，累计三次不按时支付利息的，资金调出方有权上调资金占用费利率。

## 2、关联担保

发行人集团内各公司为所关联企业提供的担保不得超过投资比例；确有需要担保超出投资比例的，必须经董事会审核后，报出资人审批。

出于经营管理需要，集团本部与下属公司间可相互提供担保，担保方式包括保证、抵押、质押、留置、定金。

集团本部向银行申请借款，需要下属企业提供担保的，由集团财务部提出申请，报集团分管财务领导审批后执行。

各下属公司向银行等金融机构申请借款时，需要集团本部提供担保的，由被担保方提供担保申请及有关资料，集团财务部负责对被担保方提供的资料进行调查、核实和担保风险评估并提出初步意见，报集团分管财务的领导审核后，按下列权限和程序审批：（1）为集团有实际控制权的公司提供担保，预算内的单笔金额 2 亿元以下的。报集团总经理审批，单笔金额 2 亿元（含 2 亿元）以上的，还需报集团董事长审批；预算外的单笔金额 5,000 万元以下的，经集团总经理审核后报集团董事长审批，单笔金额 5,000 万元（含 5,000 万元）以上的，还需经集团董事会审批。上述担保超出投资比例的，还需报出资人审批。（2）对参股企业提供的担保比例不得超过集团投资股比，特殊情况需突破上述原则的，必须经董事会讨论通过后报出资人审批。

发行人集团本部出于经营管理需要，可以统筹集团内各产业板块的下属公司之间相互提供担保。发生需要协调集团内各产业板块公司间担保的事项时，由被担保方提出申请，集团财务部会有关职能部门制定担保方案，按下列权限和程序审批：（1）单笔担保金额 1 亿元以下的，报集团分管财务的领导审批；（2）单笔担保金额 1 亿元（含 1 亿元）以上 2 亿元以下的，经分管财务的领导审核后，报集团总经理审批；（3）单笔担保金额 2 亿元（含 2 亿元）以上的，经集团总经理审核后，报集团董事长审批。

关联企业间的相互担保，被担保方应向担保方支付担保费，担保费的年费率为担保金额的 1%-3%，集团内企业间的相互担保，可参考上述标准，并综合考虑担保事项的风险等因素，由担保方和被担保方协定担保费率；担保费每日计算，逐日累计，按季/按年结算，结算日为每季度末月的 20 日或每年 12 月 20 日，被担保方应于结算日后 5 个工作日内（担保到期的，应在担保到期日后 5 个工作日

内) 支付担保费。若遇法定节假日、公休假等, 支付日期顺延。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员任职情况

#### 1、董事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
张招兴	男	1963-05	董事长、法定代表人	任期自 2013 年 7 月开始	曾任广州无线电集团有限公司董事、总经理; 现任公司董事长和法定代表人
朱春秀	男	1962-08	副董事长、总经理	任期自 2013 年 7 月开始	曾任广州国际控股集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长, 广州市商业银行大塘支行副行长、五羊支行行长、天河支行行长、总行副行长; 现任公司副董事长和总经理
伍尚辉	男	1962-01	董事	任期自 2012 年 10 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司副总经理, 广州市委组织部副处长、正处级干部; 现任公司董事
王恕慧	男	1971-12	董事、副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州证券有限责任公司董事会秘书、副总裁; 现任公司董事
冯荔	女	1956-11	职工董事	任期自 2011 年 6 月开始	曾任广州市海运局人事处工资科干部; 现任公司职工董事
李新春	男	1962-10	独立董事	任期自 2010 年 4 月开始	中山大学管理学院教授、博士后导师; 现任公司独立董事
何智峰	男	1969-05	独立董事	任期自 2010 年 4 月开始	中国农业银行广东省分行信用卡中心总经理; 现任公司独立董事
黄本坚	男	1959-05	独立董事	任期自 2015 年 2 月开始	美晨集团股份有限公司董事长、总裁; 现任公司独立董事

#### 2、监事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
赵汉章	男	1956-02	监事会主席	任期自 2015 年 7 月开始	曾任广州市纪委监察局纪检监察员、正处级副主任、广州市建设工程招标管理办公室主任书记; 现任公司监事会主席
岑炽强	男	1956-02	专职监事	任期自 2012 年 12 月开始	曾任广州市审计局行务处副处长、广州市珠江会计师事务所经理; 现任公司监事
向锦雄	男	1963-06	专职监事	任期自 2012 年 12 月开始	曾任市属国企监事会外派国际集团专职监事、市国资委主任科员; 现任公司监事
邢小立	女	1977-01	职工监事	任期自 2015 年 7 月开始	曾任广州汽车集团有限公司总经理秘书兼



姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
				月开始	日语翻译，广州汽车工业集团有限公司总经理秘书兼日语翻译、主任，广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司、办公室副总经理；现任公司工会副主席和职工监事
吴炜	男	1972-01	职工监事	任期自 2012 年 12 月开始	曾任长沙矿冶研究院下属金瑞新材料股份有限公司工程师、科长；现任公司管理部总经理和职工监事

### 3、高级管理人员任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
朱春秀	男	1962-08	副董事长、总经理	任期自 2013 年 7 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
刘永杰	男	1957-09	副总经理	任期自 2005 年 4 月开始	曾任广州市城市建开发集团有限公司董事、副总经理，广州宏城超级市场有限公司总经理兼党总支书记，广州市经济研究院干部、办公室副主任、主任、院长助理；现任公司副总经理
唐寿春	男	1962-12	副总经理	任期自 2005 年 4 月开始	曾任广州市城市建设开发集团有限公司董事、总会计师；广东国际信托投资公司计财部副经理；华南师范大学讲师、副教授；现任公司副总经理
梁由潘	男	1955-12	副总经理	任期自 2005 年 12 月开始	曾任越秀地产股份有限公司副总经理、执行董事，广州市城市建设开发有限公司董事长；广州市纪委正处级纪检监察员；现任公司副总经理
关玉东	男	1957-10	副总经理	任期自 2011 年 1 月开始	曾任广州市建材企业集团公司总经理；广州市水暖器材厂党委书记、厂长；现任公司副总经理
谭思马	男	1963-05	副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州市东方酒店集团有限公司副总经理；金鹰基金管理有限公司董事长；广州证券有限责任公司副董事长、总裁；现任公司副总经理
王恕慧	男	1971-12	董事、副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
林昭远	男	1969-08	副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州造纸股份有限公司办公室主任、证券部部长、宣传部部长；现任公司副总经理
李峰	男	1968-07	首席资本运营官	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州亚美聚酯有限公司部门主任；广州开发区建设开发总公司副科长；广州明珠电力股份有限公司机要室主任；现任公



姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
					司首席资本运营官
欧俊明	男	1969-03	首席财务官	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广东省华粤会计师事务所业务三部副经理、经理；广东省审计厅直属分局科员，外资审计处科员；现任公司首席财务官

## （二）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓 名	公司职务	兼职情况
张招兴	董事长	兼任越秀企业（集团）有限公司、广州越秀企业集团有限公司党委委员、书记、董事长；兼任越秀地产股份有限公司董事长；兼任广州市城市建设开发有限公司董事长、法定代表人、党委委员、书记；兼任广州越秀产业投资管理有限公司董事长兼法人代表；兼任广州越秀金融控股集团有限公司董事长兼法人代表；兼任越秀金融控股有限公司董事长、创兴银行有限公司主席兼非执行董事
朱春秀	副董事长、总经理	兼任越秀企业（集团）有限公司、广州越秀企业集团有限公司党委委员、副书记、副董事长、总经理；兼任越秀地产股份有限公司副董事长；兼任广州越秀金融控股集团有限公司副董事长；兼任越秀金融控股有限公司非执行董事、创兴银行有限公司非执行董事；兼任越秀交通基建有限公司董事长；兼任广州市城市建设开发有限公司董事
刘永杰	副总经理	兼任越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任越秀房托资产管理有限公司董事局主席、执行董事
伍尚辉	董事	兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司党委副书记、董事
唐寿春	副总经理	兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任广州金鹏集团有限公司副董事长；兼任越秀地产股份有限公司董事；兼任广州证券股份有限公司董事；广州越秀信息科技有限公司董事长、法人代表、广州越讯设备有限公司董事长、法定代表人；广州市城市建设开发有限公司董事；广州造纸集团有限公司、广州造纸股份有限公司监事会主席，广州越秀产业投资管理有限公司董事；兼任广州越秀金融控股集团有限公司董事；兼任越秀发展有限公司董事；兼任越秀发展有限公司董事长
梁由潘	副总经理	兼任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司党委委员；兼任越秀交通基建有限公司副董事长、董事
关玉东	副总经理	兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任广州市建材企业集团公司党委书记、董事长
谭思马	副总经理	兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任广州证券股份有限公司董事；兼任广州国际信托投资公司副董事长，兼任广州越秀产业投资管理有限公司副董事长；兼任广州越秀金融控股集团有限公司董事
王恕慧	董事、副总经理	兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理、董事；兼任广州证券股份有限公司董事长；兼任广州造纸集团有限公司董事；兼任广州

姓 名	公司职务	兼职情况
		越秀产业投资管理有限公司董事；兼任广州越秀金融控股集团有限公司董事、总经理；兼任金淀投资有限公司、领先国际有限公司及成拓有限公司董事；兼任越秀证券控股有限公司董事；兼任越秀证券控股有限公司董事长；兼任广州越秀小额贷款有限公司董事长兼法定代表人；兼任广州市融资担保中心有限责任公司董事长；兼任越秀金融控股有限公司非执行董事、创兴银行有限公司非常务董事；兼任广州国际信托投资公司董事长；兼任广州越秀金融控股集团有限公司党委书记
林昭远	副总经理	兼任广州造纸集团有限公司董事长、法定代表人；广州造纸股份有限公司董事长；兼任广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理；兼任任中共广州造纸集团有限公司委员会书记、中共广州造纸股份有限公司委员会书记
冯荔	职工董事	兼任中共广州国际信托投资公司委员会委员、副书记；兼任广州越秀集团有限公司工会第一届委员会委员、主席
李峰	首席资本运营官	兼任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司资本经营部总经理；兼任越秀财务有限公司总经理；兼任广州市城市建设开发有限公司董事；兼任越秀房托资产管理有限公司非执行董事；兼任越秀证券控股有限公司董事；兼任创兴银行有限公司非常务董事；兼任越秀地产股份有限公司执行董事
欧俊明	首席财务官	兼任越秀企业（集团）有限公司首席财务官兼任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司财务部总经理；兼任广州市城市建设开发有限公司董事；兼任越秀地产股份有限公司财务总监；兼任广州越银实业投资有限公司董事、总经理、法定代表人；兼任广州证券股份有限公司监事会主席；兼任广州越秀产业投资管理有限公司监事会主席；兼任广州越秀金融控股集团有限公司监事会主席；兼任越秀金融控股有限公司非执行董事；兼任广州融资租赁有限公司董事；兼任越秀证券控股有限公司董事；兼任越秀地产股份有限公司执行董事；兼任广州越秀集团有限公司信息中心总经理
李新春	独立董事	中山大学管理学院教授、博士生导师
何智峰	独立董事	中国农业银行广东省分行信用卡中心总经理
黄本坚	独立董事	美晨集团股份有限公司董事长、总裁
赵汉章	监事会主席	广州市国资委外派监事会主席
岑炽强	专职监事	-
向锦雄	专职监事	-
邢小立	职工监事	-
吴炜	职工监事	兼任越秀发展有限公司董事；兼任广州市东方游乐中心有限责任公司董事；兼任广州融资租赁有限公司董事；兼任广州造纸集团有限公司董事

公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》及《公司章程》要求。

公司无董事、监事及高级管理人员持有本公司股权、债券的情况。

## 七、发行人主要业务情况

### （一）公司经营范围

发行人的经营范围为：企业自有资金投资；自有房地产经营活动；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业总部管理；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；百货零售（食品零售除外）。

## （二）公司主营业务模式

公司业务涉及地产、金融、交通基建、造纸和建材等产业。经过逐年发展和产业结构调整，公司目前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<sup>2</sup>；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。三大主业构成了公司营业收入的主要来源，造纸和建材等业务则对公司收益形成有效的补充。

2014 年度，公司实现营业总收入 2,467,797.94 万元，主要由地产业务收入、金融业务收入、交通基建业务收入和其他业务收入等构成。其中，地产业务收入 1,577,409.63 万元，占比为 63.92%；金融业务收入 370,212.79 万元，占比为 15.00%；交通基建业务收入 189,352.31 万元，占比为 7.67%。从收入构成来看，地产板块收入为最重要的收入来源，近三年来在营业总收入中占比均在 50.00% 以上。

总体来看，公司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。

公司最近三年及一期的营业收入和营业成本的构成如下：

### 最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
地产板块	219,138.82	45.84%	1,577,409.63	63.92%	1,457,302.31	69.93%	897,636.44	62.77%
交通基建板块	44,930.73	9.40%	189,352.31	7.67%	177,704.67	8.53%	150,682.12	10.54%
金融板块	133,655.18	27.96%	370,212.79	15.00%	132,383.61	6.35%	43,376.86	3.03%

<sup>2</sup> 越秀地产股份有限公司持有越秀房地产投资信托基金 36.5% 的股权，因未形成实际控制，暂未纳入合并报表范围。

项 目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
造纸板块	44,219.50	9.25%	194,090.50	7.86%	201,260.11	9.66%	243,309.08	17.01%
建材板块	14,807.23	3.10%	61,754.15	2.50%	38,400.16	1.84%	28,799.36	2.01%
其他	21,277.75	4.45%	74,978.55	3.04%	76,979.90	3.69%	66,346.00	4.64%
合计	478,029.20	100.00%	2,467,797.94	100.00%	2,084,030.75	100.00%	1,430,149.86	100.00%

注：根据发行人的实际业务情况，利息收入、手续费和佣金收入等实质上属于其金融板块的主营业务，因此表中的营业收入数据采用发行人财务报表中的营业总收入。

### 最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
地产板块	156,465.76	63.10%	1,066,594.97	74.82%	952,520.66	75.66%	431,151.54	57.95%
交通基建板块	14,272.75	5.76%	62,755.37	4.40%	52,214.73	4.15%	45,089.69	6.06%
金融板块	10,281.21	4.15%	1,676.04	0.12%	686.43	0.05%	13.50	0.00%
造纸板块	37,769.57	15.23%	173,823.48	12.19%	169,414.14	13.46%	189,258.93	25.44%
建材板块	13,165.68	5.31%	54,101.92	3.80%	31,464.42	2.50%	21,737.81	2.92%
其他	16,004.57	6.45%	66,524.48	4.67%	52,569.65	4.18%	56,739.74	7.63%
合计	247,959.54	100.00%	1,425,476.26	100.00%	1,258,870.04	100.00%	743,991.20	100.00%

## 1、房地产业务

公司的房地产业务主要包括房地产开发销售和物业经营，该板块主要由越秀地产进行经营管理。房地产业务专注“广州与外地并重”、“住宅地产+商业地产”双轮驱动、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，充分发挥公司作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房产信托基金的优势，与越秀房产基金形成“常态化互动”<sup>3</sup>，确立了公司房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。最近三年及一期，地产板块营业收入分别为 897,636.44 万元、1,457,302.31 万元、1,577,409.63 万元和 219,138.82 万元。公司房地产业务收入近三年增长较快，年均复合增长率为 32.56%，主要原因是公司地产业务近三年发展迅速，业务规模不断扩大，收入持续提升。

### （1）业务构成

<sup>3</sup> 越秀地产、越秀房产基金的常态互动模式简介：（1）由越秀地产开发优质住宅及商业项目，并作为投资物业自身初始运营；（2）越秀房产基金收购越秀地产已完成的投资物业；（3）收购资金回流入越秀地产，加强项目开发能力；（4）越秀房产基金现有优质投资物业稳定增值。

从房地产业务构成来看，房地产业务收入主要来自于房地产开发和销售、物业管理服务、物业租赁和其他业务等。其中，房地产开发和销售是公司地产板块的传统和核心业务。2014 年，公司实现房产销售 188.61 万平方米。最近三年房地产开发和销售业务分别实现收入 694,634.4 万元、1,314,519.9 万元和 1,481,101.1 万元，年均复合增长率达 46.02%。

从地域分布来看，公司目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州、杭州和武汉等地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、沈阳、海口、青岛、昆山等 12 个城市，确立了广州、珠三角、长三角、环渤海经济区和中部重点经济区等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，公司采取住宅和商业项目并重的模式，现已建成多个较为成熟的住宅产品线和中小型综合体。近年来公司一方面积极加大地方开发力度，坚持提升产品的标准化水平；另一方面采取契合市场景气变化的定价和推盘节奏，积极促进销售，整体房地产销售规模不断提升。

#### 最近三年公司房地产业务经营情况的区域分布

单位：万平方米/万元

区域	2014 年		2013 年		2012 年	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
广州	72.77	1,261,489.00	67.04	1,057,747.00	68.76	1,019,771.00
珠三角	36.14	267,902.00	17.26	120,128.00	17.73	106,928.00
长三角	22.75	189,974.00	11.96	80,652.00	9.85	50,235.00
中部地区	22.6	307,555.00	8.87	138,904.00	0.82	11,890.00
环渤海	24.83	173,924.00	10.39	65,069.00	6.36	41,196.00
合计	188.61	2,200,844.00	115.52	1,462,500.00	103.52	1,230,020.00

数据来源：越秀地产 2012-2014 年年度报告

#### (2) 经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，在建项目规模增长较快。最近三年及一期，公司在建项目面积分别为 649.20 万平方米、938.62 万平方米、1,012.88 万平方米和 833.18 万平方米，2015 年全年计划在建项目面积达 1,100.80 万平方米。房地产业务的规模的扩大带来了良好的经济效益，最近三年，发行人的房地产销售面积分别为 103.52 万平方米、115.52 万平方米、188.61 万平方米和 36.38 万平方米，签约金额分别为 1,230,020.00 万元、1,462,500.00 万元、2,200,844.00 万元和 389,377.00 万元。

发行人最近三年及一期房地产开发业务具体情况如下表所示：

单位：万平方米/万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年	2012 年
开工面积	14.90	216.23	382.82	243.56
竣工面积	0.00	194.60	147.29	99.3
在建项目面积	833.18	1,012.88	938.62	649.20
销售面积	36.38	188.61	115.52	103.52
签约金额	389,377.00	2,200,844.00	1,462,500.00	1,230,020.00

数据来源：越秀地产 2012-2014 年年度报告及发行人提供。

公司在建项目以及储备土地主要集中于广州地区，其中包括了岭南山畔园、越秀金融大厦、南沙滨海珺城、岭南雅筑等 10 个在建项目，而储备土地则包括了广州星汇金沙、越秀保利爱特、广州白云同和地块等多块土地，总的土地建筑面积为 559.74 万平方米。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司分布在广州、中山、武汉、杭州、昆山和沈阳等地的在建房地产开发项目共计 27 个，具体的在建的房地产开发项目明细如下表所示：

单位：平方米

序号	开发项目名称	占地面积	开工时间	竣工时间	目前进展情况
广州地区					
1	岭南林语	157,152.00	2013-8-31	2016-6-30	在建在售
2	岭南山畔	89,414.00	2012-2-27	2015-8-31	在建在售
3	岭南雅筑	90,545.00	2012-12-26	2015-12-17	在建在售
4	南沙滨海珺城	248,942.00	2013-12-31	2015-10-30	在建在售
5	南沙滨海悦城	92,106.00	2013-8-31	2016-4-15	在建在售
6	星汇金沙花园	103,436.00	2013-1-1	2016-11-30	在建在售
7	越秀金融大厦	10,836.00	2011-3-9	2015-9-15	在建
8	云埔项目	44,744.00	2014-3-31	2016-11-30	在建
珠三角地区					
9	江门星汇名庭	39,240.00	2013-6-18	2015-11-30	在建在售
10	南海岭南隽庭	53,109.00	2013-12-15	2016-6-30	在建在售
11	南海星汇云锦	31,254.00	2011-6-30	2017-7-20	在建在售
12	中山可逸豪苑	61,447.00	2013-4-2	2016-12-1	在建在售
13	中山星汇品峰	76,867.00	2013-6-30	2017-9-15	在建在售
14	中山星汇云锦	59,057.00	2014-1-14	2017-10-31	在建在售
环渤海地区					
15	青岛星汇蓝湾	128,546.00	2013-5-29	2017-6-14	在建在售
16	沈阳星汇蓝海	45,539.00	2013-5-1	2017-10-15	在建在售



序号	开发项目名称	占地面积	开工时间	竣工时间	目前进展情况
17	沈阳星汇云锦	49,882.02	2013-9-20	2016-5-30	在建
18	沈阳岫湖郡	28,083.00	2012-10-15	2016-6-15	在建
19	烟台星汇金沙	133,823.00	2012-12-26	2015-8-31	在建在售
长三角地区					
20	杭州维多利中心	12,132.00	2014-8-30	2017-5-30	在建
21	杭州星汇城	461,093.00	2012-11-19	2017-6-30	在建
22	杭州星汇尚城	66,998.00	2013-12-1	2016-8-1	在建
23	杭州星汇悦城	57,257.00	2014-6-15	2017-2-28	在建在售
24	昆山可逸兰亭	165,198.00	2013-6-7	2017-3-28	在建在售
中部地区					
25	武汉星汇君泊	133,900.00	2013-3-30	2017-4-10	在建在售
26	武汉星汇云锦	94,576.00	2011-8-18	2016-11-1	在建在售
海南					
27	海南司马坡	86,704.00	2014-3-30	待定	在建

数据来源：发行人提供。

公司在广州、珠三角、环渤海、珠三角、长三角和中部地区等多地拥有大量土地储备。截至 2015 年 3 月 31 日，公司土地储备分布情况如下表所示：

单位：万平方米

地区	地块名称	权益比例	土地建筑面积	权益建筑面积
广州	越秀金融大厦	95%	21.15	20.09
	亚太世纪广场	95%	23.2	22.04
	广州海珠南洲路项目	95.48%	15.26	14.57
	广州财富公馆	99.06%	0.79	0.78
	广州星汇金沙	100%	20.53	20.53
	南沙滨海花园	95.48%	239.64	228.81
	广州岭南雅筑	95.48%	32.5	31.03
	广州岭南林语	47.74%	44.62	21.30
	越秀保利爱特	4.77%	66.79	3.19
	从化逸泉映翠	95.48%	18.93	18.07
	广州白云同和地块	100%	64.89	64.89
	其他项目	-	11.44	11.44
广州小计		-	559.74	-
珠三角（除广州）	江门星汇名庭	95%	25.01	23.76
	中山星汇云锦	95%	16.17	15.36
	中山星汇品峰	95%	32.97	31.32
	中山可逸豪苑	100%	42.63	42.63
	南海星汇云锦	100%	29.07	29.07
	佛山岭南隽庭	19%	31.49	5.98
	佛平路项目	98%	22.08	21.64



地区	地块名称	权益比例	土地建筑面积	权益建筑面积
珠三角（除广州）小计		-	177.34	-
环渤海	沈阳越秀岭湖郡	99.95%	29.1	29.09
	沈阳星汇云锦	100%	51.99	51.99
	沈阳星汇蓝海	100%	18.13	18.13
	烟台星汇金沙	100%	60.17	60.17
	青岛星汇蓝湾	100%	46.5	46.50
环渤海小计		-	205.89	-
长三角	杭州星汇城	100%	171.83	171.83
	杭州星汇尚城	100%	22.57	22.57
	杭州维多利中心	20%	7.19	1.44
	杭州星汇悦城	9.55%	18.54	1.77
	昆山可逸兰亭	48.45%	45.2	21.90
	昆山花桥硅湖学院 E6 地块	100%	18.15	18.15
长三角小计		-	265.33	-
中部地区	武汉星汇云锦	100%	55.39	55.39
	武汉星汇君泊	95.48%	60.38	57.65
	武汉国际金融汇	7.64%	89.05	6.80
中部地区小计		-	204.82	-
海南	海南司马坡岛项目	47.50%	10.04	4.77
国内小计		-	1,423.16	-
香港	香港油塘项目	100%	7.05	7.05
	香港太子道项目	100%	0.4	0.40
香港小计		-	7.45	-
合计		-	1,430.61	-

数据来源：越秀地产 2012-2014 年年度报告及发行人提供。

整体来看，公司在建、在售的房地产开发项目和土地储备绝大部分位于房地产市场情况较好的大中城市。随着2014年以来房地产行业政策的逐步宽松以及市场的逐渐回暖，公司的以上库存基本面临的跌价风险较小，公司相应未计提地产方面的存货跌价准备。

### （3）房地产业务资质

发行人的房地产业务由各项目公司具体开展，具体的业务资质也由各项目公司分别取得，地产板块下属公司业务资质情况如下表所示：

序号	公司名称	资质类型	发证机关	有效期限
1	广州市城市建设开发有限公司	房地产开发企业一级资质	住房和城乡建设部	2015.12.22
2	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发企业三级资质	广州南沙开发区建设和管理局	2016.2.2
3	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	广州市城乡建设委员会	2015.11.30
4	广州宏城发展有限公司	房地产开发企业二级资质	广州市城乡建设委员会	2015.11.30

序号	公司名称	资质类型	发证机关	有效期限
5	广州宏景房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	广州市城乡建设委员会	2015.10.31
6	广州市宏锦房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	广州市城乡建设委员会	2015.12.31
7	广州市祥港房地产开发有限公司	房地产开发企业三级资质	广州市城乡建设委员会	2015.8.31
8	广州祥锦房地产开发有限公司	房地产开发企业四级资质	从化市城乡建设局	2015.8.30
9	江门越秀城建房地产开发有限公司	房地产开发企业三级资质	江门市住房和城乡建设局	2016.1.14
10	昆山市越秀广电投资发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016.2.28
11	杭州越港实业投资有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2016.9.21
12	杭州越辉房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市城乡建设委员会	2016.1.5
13	杭州越隼房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2016.6.21
14	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市城乡建设委员会	2015.7.28
15	烟台越秀地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2015.9.30
16	武汉康景实业投资有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.12.15
17	武汉越秀地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.11.14
18	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.12.10
19	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2015.12.16

#### (4) 房地产业务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

## 2、金融业务

公司金融业务主要由广州越秀金融控股集团有限公司及其下属公司和创兴银行等负责经营。最近三年及一期，金融板块营业收入分别为 43,376.86 万元、132,383.61 万元、370,212.79 万元和 143,574.50 万元，占各期营业总收入的比例分别为 3.03%、6.35%、15.00%和 27.96%。近年来，公司的金融板块发展迅速，尤其是 2014 年新增银行业务后，金融板块的收入增幅进一步提高。

### （1）金融业务情况

公司金融业务包括证券、融资租赁、产业投资基金、融资担保、小额贷款和银行等细分业务。其中，2014 年度银行业务收入为 182,975.50 万元，2012-2014 年，除银行业务以外的其他金融板块业务收入明细如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
证券业务	168,169.67	88,835.28	101,132.54
融资租赁业务	39,951.46	18,390.86	6,359.69
基金管理业务	17,764.65	9,516.37	2300.57
融资担保业务	5,946.53	2,373.64	0.00
小额贷款业务	7,869.82	6,401.76	1631.59
其他业务	4,608.46	7,704.91	7,386.14

注：公司 2014 年收购创兴银行，并将其纳入合并报表。

公司金融板块主要以证券业务和银行业务为主。证券业务主要由广州证券负责经营，银行业务主要由创兴银行负责经营。最近三年，公司证券业务营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
证券经纪业务	59,018.42	35.09%	33,976.77	38.25%	26,245.87	25.95%
投资银行业务	15,870.90	9.44%	17,426.54	19.62%	16,531.19	16.35%
证券自营业务	62,108.58	36.93%	19,216.12	21.63%	48,034.75	47.50%
资产管理业务	19,872.73	11.82%	7,280.89	8.20%	3,874.68	3.83%
期货经纪业务	8,241.98	4.90%	7,338.09	8.26%	4,756.89	4.70%
投资咨询业务	3,583.78	2.13%	3,401.82	3.83%	1,012.34	1.00%
抵消项	-6,142.87	-3.65%	-3,813.10	-4.29%	-3,255.22	-3.22%
其他	5,616.15	3.34%	4,008.15	4.51%	3,932.03	3.89%
合计	168,169.67	100.00%	88,835.28	100.00%	101,132.54	100.00%

从上表可以看出，公司证券业务正从以经纪业务为主向综合类证券业务转型。2012-2014年，证券经纪业务板块（含经纪业务和融资融券业务）收入占公

司证券业务总收入的比例分别为25.95%、38.25%和35.09%。

最近三年，投行业务板块营业收入占公司证券业务营业收入的比重分别为16.35%、19.62%和9.44%。自2012年起公司全面发展债券融资、创新融资业务，克服了IPO暂停的影响，有效实现了股债并举的发展战略。2014年，投行业务板块收入占比出现下滑，主要原因是其他业务板块收入大幅增长；2014年，公司累计完成23家主承销项目的发行承销工作，其中定向增发项目4家，配股项目1家，债券项目18家。

最近三年，自营业务板块营业收入占公司证券业务营业收入的比重分别为47.50%、21.63%和36.93%，2012年起公司抓住了债券市场投资机会，近三年来固定收益类自营业务收入和营业利润占比大幅上升。受到二级市场低迷的影响，2013年公司权益类自营业务出现了较大亏损，但公司规避了债券熊市的负面冲击，总体自营投资业绩较好；2014年公司证券自营业务在对市场形势准确研判的基础上，积极运用杠杆投资工具，加大中长期债券投资规模，投资收益大幅提升。

最近三年，资产管理业务营业收入占公司证券业务营业收入的比重分别为3.83%、8.20%和11.82%，比重逐年上升。资产管理业务已成为公司证券业务新的利润增长点。2014年，公司资产管理业务管理资产规模达到1,125.81亿元，实现了跨越式的发展。

公司于2014年2月完成创兴银行的收购，总现金代价约为116.40亿港元。创兴银行成立于1948年，前身系廖创兴银行有限公司，于1994年从廖创兴企业有限公司分拆上市，总部设于香港，为全牌照银行，主要提供全面的银行服务。截至2014年末，创兴银行资产总额1,080.46亿港元，资金总额107.84亿港元；2014年共实现主营业务收入18.30亿港元，其中企业及零售银行业务收入11.64亿港元，财资业务收入4.89亿港元、证券买卖业务收入1.39亿港元。

总体来看，公司金融板块已形成了以证券和银行为核心的业务模式，随着广州证券业务领域的不断拓宽，公司金融板块布局稳定推进，综合实力不断增强。

## （2）金融业务许可资质

截至本募集说明书签署之日，公司金融业务相关许可文件如下表所示：

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
创兴银行有限公司佛山支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2015-01-06
创兴银行有限公司广州支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2014-10-14

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
创兴银行有限公司汕头分行	金融许可证	中国银监会	2008-04-02
	保险兼业代理业务许可证	中国保监会	2013-03-27
广州证券股份有限公司	证券业务许可证	中国证监会	2014-11-20
	受托投资管理业务资格	中国证监会	2002-09-30
	开放式基金代销业务资格	中国证监会	2003-02-25
	外汇业务经营许可	国家外汇管理局	2015-02-08
	股转系统主办券商备案函	股转系统有限责任公司	2015-01-12
广州越秀融资租赁有限公司	医疗器械经营企业许可证	广州市食品药品监督管理局	2013-04-25
广州越秀产业投资基金管理有限公司	私募投资基金管理人登记证书	中国证券投资基金业协会	2014-04-01
广州越秀小额贷款有限公司	设立许可通知	广州市越秀区金融管理办公室	2012-05-11

### 3、交通基建业务

公司交通基建业务主要包括国内高速公路和桥梁的投资、经营及管理，主要由越秀交通基建有限公司及其下属公司负责业务开展。最近三年及一期，交通基建板块营业收入分别为 150,682.12 万元、177,704.67 万元、189,352.31 万元和 44,930.73 万元。公司交通基建板块收入主要来源于高速公路的运营，每年可为公司提供稳定的收入来源。

#### (1) 交通基建业务情况

公司早期路桥项目主要位于广东省内，2009 年起公司交通基建业务板块逐步扩张至广东省以外区域，先后收购河南、广西、天津、湖北和湖南等地高速公路收益权，拓展了业务区域分布。2014 年 12 月，公司收购湖北随岳南高速公路 70% 的股权，湖北随岳南高速公路位于京港澳高速复线的湖北段，收费里程为 98.06 公里，其剩余经营年限超过 25 年<sup>4</sup>。截至 2014 年末，公司实现经营的高速公路和桥梁项目共 12 个，其中 2 个系悬索桥梁项目，其余均为高速公路，所拥有的权益公路里程总计 305.16 公里。在经营年限方面，除了陕西西临高速剩余经营年限为 2 年，其余均在 10 年以上，未来一定时期收入较有保障，该板块业务稳定性较好。

截至 2014 年末公司投资经营的公路和桥梁情况如下表所示：

<sup>4</sup> 湖北随岳南高速公路的股权收购事项将于 2015 年完成，暂未纳入越秀交通基建 2014 年合并报表

道路/桥梁名称	收费公里数	车道数量	收费站数量	公路类别	权益比例	经营年限
广州北二环高速	42.5	6	5	高速公路	60.00%	2002 年-2032 年
陕西西临高速	20.1	4	3	高速公路	100.00%	1996 年-2016 年
广西苍郁高速	23.3	4	1	高速公路	100.00%	2005 年-2030 年
天津津保高速	23.9	4	3	高速公路	60.00%	2000 年-2030 年
湖北汉孝高速	38.5	4	2	高速公路	100.00%	2006 年-2036 年
湖南长株高速	46.5	4	5	高速公路	90.00%	2010 年-2040 年
河南尉许高速	64.3	6	2	高速公路	100.00%	2005 年-2035 年
广州西二环高速	42.1	6	4	高速公路	35.00%	2006 年-2030 年
广东虎门大桥	15.8	6	4	悬索桥梁	27.78%	1997 年-2029 年
广州北环高速	22.0	6	8	高速公路	24.30%	1994 年-2023 年
汕头海湾大桥	6.5	6	3	悬索桥梁	30.00%	1996 年-2028 年
清连高速	215.2	4	16	高速公路	23.63%	2009 年-2034 年

资料来源：发行人提供

具体来看，目前公司经营的广州北二环高速、广东虎门大桥、广州北环高速和清连高速等系较为成熟路桥，经营状况较好，是交通基建板块收入的主要来源，2014 年上述四个项目日均路费收入分别为 231.42 万元、360.60 万元、176.52 万元和 213.63 万元。2014 年度公司投资经营的公路和桥梁经营情况如下表所示：

公路/桥梁名称	日均收费车流量		日均收费		评级每车次收费	
	车次/天	同比变动	元/天	同比变动	元/车次	同比变动
广州北二环高速	148,780	13.2%	2,314,202	11.8%	15.6	-1.3%
陕西西临高速	44,471	-13.5%	711,810	3.6%	16.0	-
广西苍郁高速	7,128	-40.2%	177,273	-38.9%	24.9	2.1%
天津津保高速	25,371	-2.0%	267,714	-9.6%	10.6	-7.8%
湖北汉孝高速	17,468	16.7%	369,763	6.0%	21.2	-9.2%
湖南长株高速	16,100	21.3%	460,297	18.9%	28.6	-2.0%
河南尉许高速	16,298	20.0%	779,552	7.8%	47.8	-10.1%
广州西二环高速	45,813	8.2%	917,208	11.2%	20.0	2.8%
广东虎门大桥	92,951	9.7%	3,606,011	8.5%	38.8	-1.1%
广州北环高速	250,773	5.8%	1,765,239	2.7%	7.0	-2.9%
汕头海湾大桥	19,820	7.6%	686,770	2.3%	34.7	-5.0%
清连高速	33,026	16.5%	2,136,303	9.7%	64.7	-5.9%

资料来源：发行人提供

## （2）交通基建业务许可资质

截至本募集说明书签署之日，公司负责运营的高速公路及相关许可文件如下表所示：



高速公路名称	经营许可文件	许可经营单位	文件日期	许可经营年限
广州北二环高速	粤计交〔1998〕836号	广东省计划委员会	1998-11-16	2002-2032
陕西西临高速	授权经营管理合同书	陕西金秀交通有限公司	1997-06-25	1996-2016
广西苍郁高速苍梧段	建设、经营、移交合同	广西壮族自治区交通厅	2002-07-28	2005-2030
天津津保高速	津政函〔2004〕162号	天津市人民政府		2000-2030
湖北汉孝高速	特许权协议	武汉市交通委员会	2006-01-12	2006-2036
湖南长株高速	特许投资、建设、经营、养护管理合同	湖南省交通运输厅	2011-07-13	2010-2040
河南尉许高速	特许权协议书	许昌市交通局	2005-05-16	2005-2035
广州西二环高速	粤交财〔2006〕942号	广东省交通厅	2006-10-24	2006-2030
广东虎门大桥	粤办函〔1997〕227号	广东省政府办公厅	1997-04-15	1997-2029
广州北环高速	粤办函〔1999〕761号	广东省政府办公厅	1999-12-02	1994-2023
汕头海湾大桥	粤交路函〔1996〕86号	广东省交通厅	1996-01-12	1996-2028
清连高速公路	《关于青连高速公路收费有关问题的复函》	广东省政府办公厅	2006-03-29	2009-2034

资料来源：发行人提供

#### 4、造纸业务

发行人的造纸业务主要由子公司广州造纸集团有限公司下属的广州造纸股份有限公司和广州越威纸业有限公司负责实际运营，近年来主要从事新闻纸和涂布纸的产销业务，并分别拥有 600,000 吨和 150,000 吨的产能。

在原料采购方面，公司造纸业务生产新闻纸的主要原料是废纸。2014 年，废纸采购量为 74.17 万吨，其中国外采购 65.74 万吨，国内采购 8.43 万吨，采购均价分别为 1,059.75 元/吨和 1,312.23 元/吨，价格较低的国外废纸采购量占比较大。公司造纸板块充分利用宏观经济增速放缓，大部分主材料价格下行的客观条件，显著降低了原料采购资金支出。

在产品销售方面，随着全球经济的持续低迷，国内经济增速降低使得造纸产业的下游产业受到冲击。由于需求有所下降，新闻纸的销量在报告期内逐年降低，公司根据形势制订了强化销售和成本控制的策略，在保持华北、华东、华南传统重点区域已有份额的基础上，通过强化公关和实现个性化差异服务，来恢复大客户关系并捕捉竞争对手退出或停滞的机会，抢补了市场空白，扩大了广西、海南、西南以及福建市场份额。

在成本管理方面，广纸股份在造纸业务方面拥有海关 AA 资质，并申请获得了“适用担保验放通关程序”优惠待遇，是南沙海关辖下仅有的两家优惠企业之一。每月每票废纸清关速度控制在 5 天以内，实现延迟缴税，年节约利息 60 万



元以上。公司优化厂内物流运作，对外包业务进行结构性调整优化，引入实力厂商，降低装卸单价，合理统筹废纸堆存和配送、投用，保障废纸直投比例比目标高 5.8 个百分点，同时充分利用废纸堆场空间，明确最低堆存量，较少堆存对消耗的影响。

从总体经营情况来看，受行业景气度较低影响，公司造纸板块整体业务规模呈现下降趋势，最近三年及一期，分别实现营业收入 243,309.08 万元、201,260.11 万元、194,090.50 万元和 44,219.50 万元。为适应市场需求，并提升竞争实力，2014 年公司投产 250,000 吨环保书写纸项目。2015 年公司停止对涂布纸的生产，仅生产新闻纸和环保书写纸，2015 年 1 季度，公司造纸板块实现营业收入 44,219.50 万元。

最近三年及一期，公司造纸板块营业情况如下表所示：

单位：万元

产品结构	2012 年度		2013 年度		2014 年度		2015 年 1-3 月	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
新闻纸	209,470.00	86.09%	176,408.00	87.65%	162,108.00	83.52%	37,700.00	85.26%
涂布纸	16,771.00	6.89%	15,276.00	7.59%	231.00	0.12%	-	-
环保书写纸	-	-	-	-	-	-	4,155.00	9.40%
其他	17,068.08	7.01%	9,576.11	4.76%	31,751.50	16.36%	2,364.50	5.35%
合计	243,309.08	100.00%	201,260.11	100.00%	194,090.50	100.00%	44,219.50	100.00%

数据来源：发行人提供

最近三年及一期，公司造纸板块的产能和产量情况如下表所示：

单位：吨

产品结构	2012 年度		2013 年度		2014 年度		2015 年 1-3 月	
	产能	产量	产能	产量	产能	产量	产能	产量
新闻纸	600,000.00	516,035.00	600,000.00	480,442.00	600,000.00	464,264.00	600,000.00	114,500.00
涂布纸	150,000.00	47,436.00	150,000.00	70,000.00	150,000.00	51,600.00	150,000.00	-
环保书写纸	-	-	-	-	-	-	250,000.00	3,700.00
合计	750,000.00	563,471.00	750,000.00	550,442.00	750,000.00	515,864.00	1,000,000.00	118,200.00

数据来源：发行人提供

### （三）发行人所处行业状况

#### 1、房地产行业状况

##### （1）我国房地产业发展概况

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着

城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2002-2014 年，全国房地产开发投资完成额从 77,909,223.00 万元提高到 950,356,144.00 万元，年均复合增长率为 23.18%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 107,459.05 万平方米，年均复合增长率为 10.47%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 120,648.54 万平方米，年均复合增长率为 14.03%。

2010 年以来我国房地产行业发展概况如下：

2010 年，国家出台了包括差别化信贷、限购、上调公积金贷款利率等一系列调控政策，有效抑制了房地产市场的过热趋势。

2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。进入 2013 年，全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。

2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。

2014 年 1-9 月，全国商品房销售面积为 77,131.82 万平方米，同比回落 8.59%；商品房销售金额为 49,227.01 亿元，同比回落 8.89%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和中国银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月，人民银行公告降低贷款基准利率，其中 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 下降至 4.25%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

## **（2）我国房地产行业特点和发展趋势**

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业

业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展,并在宏观调控政策的推动下,我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

①宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长,房地产发展长期向好

改革开放以来,我国经济保持平稳高速发展。2007-2014年,我国GDP年增速均超过8%,城镇居民人均GDP的年均复合增长率达到10.82%。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓,但在国家的大力扶持下,国家经济仍能够维持稳定的发展趋势,为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

②持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展。

截至2014年末,我国城市化率水平为54.77%,与发达国家平均70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验,城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。按照国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要,到2015年我国城市化水平将提高到54.9%;到2020年,我国城市化率水平将达到59.9%左右。我国城市化水平的不断提高将会为房地产业的持续稳定发展提供保障。

③房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后,目前正处于结构性转变的时期,行业内并购重组正在宏观调控下加速,未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散,但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动,房地产企业竞争越发激烈,行业的集中度将不断上升,重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升,未来将从“全面化”转向精细分工,不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深,资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势,并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额,行业的集中度也将逐步提高。

④房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策,部分地区房地产市场过热势头得到有效控制,房地产销售价格上涨势头放缓,同时部分三、四线城

市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

### (3) 国家近期产业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。2014 年以来最新的地产行业相关政策如下表所示：

近期最新的地产行业政策

时间	发文部门	主要内容
2014.01	国土资源部	《组建不动产登记局，开展不动产统一登记》国土资源部将协调有关部门建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局，扎实开展不动产统一登记
2014.02	中国人民银行	中央明确提出要落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求，切实提高保障性安居工程金融服务水平
2014.03	全国人大	全国人大正在推进房地产税法立法工作，在其出台之前，不动产登记、住房信息联网等将先期进行
2014.03	国务院	《国家新型城镇化规划》，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右
2014.05	国土资源部	从 2014 年开始，用 3 年左右时间全面实施不动产统一登记制度，用 4 年左右时间运行统一的不动产登记信息管理基础平台
2014.05	央五条	优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求；合理确定首套房贷款利率水平；及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；严格执行个人住房贷款各项管理规定；加强对住房贷款风险的监测分析
2014.05	发改委	《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》在多个方面强化了对企业债券融资支持棚户区改造的政策支持，包括增加棚改相关的城投发债指标，放宽棚改概念企业债发行条件，推出项目收益类债券、扩大贷债范围等举措
2014.07	住建部	《第一次全国住房城乡建设工作座谈会》，对房地产政策完善提出了三点落实意见：千方百计消化库存；进一步加强房地产结构调整；完善房地产项目周边配套设施
2014.07	国务院常务会议	住房保障和公积金制度实施范围逐步扩大到农民工、《不动产登记暂行条例》公开征求意见
2014.09	中国人民银行和中国银监会	《关于进一步做好金融服务工作等通知》，放松了“二套房”贷款的认定标准
2014.10	住建部、财政部和中国人民银行	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，放宽公积金贷款条件，职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费
2015.02	国务院	《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（一号文件）：探索农民工享受城镇保障性住房的具体办法

时间	发文部门	主要内容
2015.03	国土资源部、住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度
2015.03	中国人民银行、住建部、中国银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，二套房款首付可低至四成
2015.03	财政部	根据《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》要求，购买 2 年以上普通住房销售免征营业税
2015.04	国务院	国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见，明确规定 15 部委要负责坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展

## 2、金融业行业状况

金融业是指经营金融商品的特殊行业，包括银行业、保险业、信托业、证券业和租赁业等细分行业。改革开放以来，我国金融业以空前的速度和规模发展壮大，金融资产总量快速增长，形成了与我国经济发展相适应的，以银行、保险、证券、信托为四大支柱，以其他非银行金融业为辅助的金融体系，体系内各金融机构之间既竞争又合作，构成了一个有机的、蓬勃发展的中国金融市场。

### (1) 证券业发展状况

受益于中国经济的高速增长，我国证券市场发展成果显著。一方面，以证券公司为核心的证券中介机构和机构投资者队伍不断壮大、日趋规范。根据中国证券业协会统计数据，截至 2014 年 12 月 31 日，全国已有 120 家证券公司，总资产为 4.09 万亿元，净资产为 9,205.19 亿元，净资本为 6,791.60 亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）1.2 万亿元，托管证券市值 24.86 万亿元，受托管理资金本金总额 7.97 万亿元。

另一方面，上市公司数量快速增加，股票等证券产品交易规模快速增长。根据中国证监会统计数据，截至 2014 年 12 月 31 日，我国境内上市公司数（A、B 股）2,613 家，上市公司总市值 37.25 万亿元，其中流通股市值 31.56 万亿元。2014 年股票成交金额 74.39 万亿元，日均成交额 3,036.38 亿元。

根据中国证监会统计数据，2012-2014 年，我国证券市场境内筹资金额（不含 H 股），包括首次发行金额、再融资金额、债券市场筹资金额等，分别为 1,115.60 亿元、6,884.83 亿元、8,412.40 亿元。证券市场融资功能快速提高，尤其是再融



资和债券市场筹资发挥了重要作用。

证券市场的日益活跃促进了证券公司的业绩提升。根据中国证券业协会统计,2014年证券公司未经审计财务报表显示,120家证券公司全年实现营业收入2,602.84亿元,各主营业务收入分别为代理买卖证券业务净收入1,049.48亿元、证券承销与保荐业务净收入240.19亿元、财务顾问业务净收入69.19亿元、投资咨询业务净收入22.31亿元、资产管理业务净收入124.35亿元、证券投资收益(含公允价值变动)710.28亿元、融资融券业务利息收入446.24亿元,全年实现净利润965.54亿元,119家公司实现盈利。由于转融通业务日渐成熟,证券公司融资融券业务空前发展,两融业务成为仅次于经纪、自营业务的行业第三大收入来源,也成为行业业务结构优化的主要驱动力。在资产管理行业整体迎来大发展的背景下,券商资产管理业务也保持了快速增长的势头。

## (2) 银行业发展情况

近年来,随着国民经济的快速增长以及国民收入的提高,我国银行业取得了较快发展。2014年末,本外币贷款总额及存款总额分别达到867,867.89亿元和1,173,734.59亿元,2010-2014年间,本外币贷款总额及存款总额的年均复合增长率分别为14.26%和12.47%。2010-2014年末,我国金融机构的本外币贷款总额及存款总额的情况如下表所示:

单位:亿元

项目		2010年末	2011年末	2012年末	2013年末	2014年末
本币信贷金额 (人民币)	贷款总额	479,195.55	547,946.69	629,906.60	718,961.46	816,770.01
	存款总额	718,237.93	809,368.33	917,368.11	1,043,846.86	1,138,644.64
外币信贷金额 (美元)	贷款总额	30,030.4	33,945.8	42,968.0	47,365.2	51,097.9
	存款总额	15,144.1	17,333.0	25,734.2	26,740.9	35,090.0
本外币信贷总金额 (人民币)	贷款总额	509,225.95	581,892.50	672,874.61	766,326.64	867,867.89
	存款总额	733,382.03	826,701.35	943,102.27	1,070,587.72	1,173,734.59

数据来源:中国人民银行

我国银行业体系由大型商业银行、全国性股份制商业银行、城市商业银行及其他类金融机构组成。截至2014年12月31日,我国银行业金融机构的总资产达172.34万亿元,总负债达160.02万亿元,具体情况如下表所示:

单位:亿元

机构类别	总资产			总负债		
	金额	占比	同比增长	金额	占比	同比增长
大型商业银行	710,141	41.21%	8.25%	657,135	41.07%	7.44%

机构类别	总资产			总负债		
	金额	占比	同比增长	金额	占比	同比增长
全国性股份制商业银行	313,801	18.21%	16.50%	284,641	18.41%	16.26%
城市商业银行	180,842	10.49%	19.15%	168,372	10.52%	18.74%
农村金融机构 <sup>1</sup>	221,165	12.83%	16.52%	204,833	12.80%	15.99%
其他类金融机构 <sup>2</sup>	297,406	17.26%	20.63%	275,241	17.20%	20.53%
合计	1,723,355	100.00%	13.87%	1,600,222	100.00%	13.35%

数据来源：中国银监会网站

注：1、农村金融机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金融机构；

2、其他类金融机构包括政策性银行及国家开发银行、外资银行、非银行金融机构和邮政储蓄银行。

### ①大型商业银行

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行等大型商业银行在我国银行市场体系内占据主导地位，自其成立以来一直是我国经济主要的融资来源。大型商业银行均已在上海、香港两地上市。截至 2014 年 12 月 31 日，大型商业银行的资产总额为 710,141 亿元，占中国银行业金融机构总资产的 41.21%；负债总额为 657,135 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 41.07%。

### ②全国性股份制商业银行

目前，我国境内共有 12 家全国性股份制商业银行，包括民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、广发银行、平安银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行。其中，民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、平安银行等 8 家银行为上市银行。截至 2014 年 12 月 31 日，全国性股份制商业银行资产总额为 313,801 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 18.21%；负债总额为 282,641 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 18.41%。

### ③城市商业银行

作为区域性金融机构，城市商业银行的竞争力主要体现在当地地域及客户关系等方面的优势。目前，宁波银行、南京银行和北京银行等 3 家城市商业银行已成功在 A 股市场上市。截至 2014 年 12 月 31 日，城市商业银行的资产总额为 180,842 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 10.49%；负债总额为 168,372 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 10.52%。

### ④农村金融机构

农村金融机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金



融机构。截至 2014 年 12 月 31 日，农村金融机构的资产总额为 221,165 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 12.83%；负债总额为 204,833 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 12.80%。

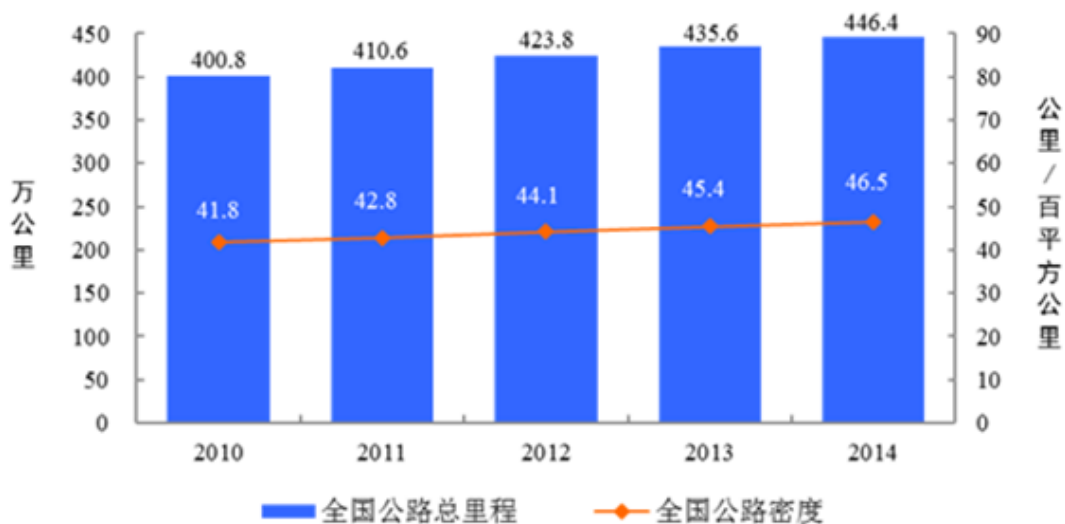
#### ⑤其他类金融机构

其他类金融机构主要包括政策性银行及国家开发银行、外资金融机构、城市信用社、企业集团财务公司、信托投资公司、金融租赁公司、汽车金融公司、货币经纪公司和邮政储蓄银行等。截至 2014 年 12 月 31 日，其他金融机构的资产总额为 297,406 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 17.26%；负债总额为 275,241 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 17.20%。

## 2、交通基建行业状况

### (1) 交通基建行业发展情况

根据交通部公布的《2014 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2014 年末，全国公路总里程 446.39 万公里，比上年末增加 10.77 万公里。公路密度 46.50 公里/百平方公里，提高 1.12 公里/百平方公里。公路养护里程 435.38 万公里，占公路总里程 97.5%。



2010-2014 年全国公路总里程及公路密度

截至 2014 年末，全国等级公路里程 390.08 万公里，比上年末增加 14.53 万公里。等级公路占公路总里程 87.4%，提高 1.2 个百分点。其中，二级及以上公路里程 54.56 万公里，增加 2.13 万公里，占公路总里程 12.2%，提高 0.2 个百分点。各行政等级公路里程分别为：国道 17.92 万公里（其中普通国道 10.61 万公

里)、省道 32.28 万公里、县道 55.20 万公里、乡道 110.51 万公里、专用公路 8.03 万公里,比上年末分别增加 0.24 万公里、0.49 万公里、0.52 万公里、1.45 万公里和 0.35 万公里。全国高速公路里程 11.19 万公里,比上年末增加 0.75 万公里。其中,国家高速公路 7.31 万公里,增加 0.23 万公里。全国高速公路车道里程 49.56 万公里,增加 3.43 万公里。

交通基建投资方面,2014 年完成公路建设投资 15,460.94 亿元,比上年增长 12.9%。其中,高速公路建设完成投资 7,818.12 亿元,增长 7.1%。普通国省道建设完成投资 4,611.82 亿元,增长 18.9%。农村公路建设完成投资 3,030.99 亿元,增长 20.4%,新改建农村公路 23.21 万公里。纳入《集中连片特困地区交通建设扶贫规划纲要(2011-2020)》的 505 个贫困县完成公路建设投资 3,442.92 亿元,增长 8.1%,占全国公路建设投资 22.3%。



2010-2014 年公路建设投资额及增长速度

## (2) 交通基建行业发展趋势

交通基建行业是国民经济的重要基础行业,过去几年来交通基建投资不断增加,路网规模快速扩张,公路交通情况已得到较大改善。受宏观经济增速放缓影响,近年中国公路运输量增速有所下降,但整体下滑程度较小,对行业影响不大。影响交通运输需求长期增长的经济活跃度、城市化发展、汽车拥有量、路网状态等因素均呈向好态势,有助于交通基建行业长期保持稳定运营,国家和地方政府仍对交通基建保持很强的支持力度。

未来行业整体建设增速有所下降,但区域发展不平衡,西部地区建设速度高

于中、东部地区，未来几年西部地区由于经济活跃度较低、新投产交通设施车流量培育期较长，其投资增速仍将保持在较高水平。同时，由于中国交通基建行业整体债务负担重、资金缺口较大的现状决定了“以费养路、收费还贷”的营运模式在未来相当长时期内不会根本改变，因此行业发展前景良好。

从行业运行效益看，目前行业盈利和获现能力良好，债务结构合理，资产和现金对债务的保障程度较高。交通基建行业具有区域自然垄断、投资回报期长、经营现金流稳定等显著特征。目前行业面临高收益项目减少和营运成本上升等不利因素，但行业下游需求稳定，竞争程度相对较低。

近年来实施的行业整顿带来了费率下调的压力，2012 年国务院发布《国务院关于批转交通运输部等部门重大节假日免收小型客车通行费实施方案的通知》虽然对高速路桥收费产生一定影响，但对行业整体经营稳定性影响不大，短期内进一步限制路桥收费的政策压力在减小，但是长期政策风险仍未消失。

#### **（四）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略**

##### **1、主要竞争状况**

发行人作为广州市国资委下属的大规模国有独资公司，拥有房地产、金融、交通基建、造纸和建材等业务板块，其中，房地产及金融是最主要的业务板块。

发行人的房地产开发和销售主要由越秀地产股份有限公司运营，越秀地产的业务目前主要集中在广州地区，所面临的竞争主要来自保利地产、万科和富力地产等。保利地产是大型国有房地产上市公司，目前已覆盖 57 个城市，拥有 292 家控股子公司。万科是大型房地产上市公司，已成立超过 30 年，主营业务包括房地产开发和物业服务。截至 2014 年底，已进入大陆 65 个城市和 4 个海外城市；物业服务已覆盖大陆 61 个大中城市。据 CREIS 中指数据统计，2014 年度，保利地产、万科和越秀地产分别位于广州房企销售面积排名的第一、第四和第三位。保利地产和万科在业务规模、布局范围和市场影响力等方面目前均领先于越秀地产，对其业务形成了较大的竞争压力。

面对以上竞争，越秀地产扎根于广州地区，在稳健经营中将全国布局拓展至 12 个大中城市。并创新运用“开发+运营+金融”的高端发展模式，形成“地产”与“房产基金”互动的独特核心能力。

金融板块的核心内容包括证券业务和银行业务，分别以广州证券和创兴银行

为核心主体。在证券业务方面，广州证券主要的竞争来自其他大中型证券公司，广州证券近年来稳步发展，获得了齐备的证券业务资格，建立了完善的合规和风险控制体系，各项业务均保持强劲的增长态势。在银行业务方面，创兴银行于1994年在香港上市，总行和大部分分行均设在香港，发行人于2014年收购创兴银行后，创兴银行广州支行和佛山支行相继开业，内地业务得到迅速的开展。未来创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争，创兴银行将进一步加强与发行人的合作，把握珠三角区域金融服务机遇、粤港两地丰富资源，继续加快国内营业网点布局，全面提升跨境综合金融服务。

## 2、经营方针及战略

推动越秀地产深化房地产金融模式，深化与广州国资产业发展股权投资基金合伙企业的合作，优化基金回购方式，构建长期可持续的联动模式；在后端商业项目经营环节，深化与越秀房产基金的双平台互动；在设计、开发、销售、客服物管等其他环节，全面探索与金融资源融合的可行性。

推动越秀集团金融板块各业务平台打造具有特色和竞争力的业务发展模式，打造以银行、证券为核心的国际化金融控股集团。在金融产业格局基本形成的基础上，加大资源投入和并购重组力度，打造以银行、证券、信托为核心，基金、期货、资产管理、保险等为补充，服务体系完善、穗港良效互动、全面协调发展的国际性金融控股集团。

推动越秀交通基建继续打造“境外融资+境内投资+标准化管理”的发展模式。交通基建板块通过加大优质大型高速公路项目拓展力度，快速提升资产规模，优化资产结构；同时，积极向港口、码头等其他交通基建和交通服务业领域延伸。

### （五）发行人的竞争优势

发行人经过多年的发展，特别是近年来的调整优化，逐步确立了以房地产、金融、交通基建等三大现代服务业为核心产业的“3+X”产业体系，是广州市资产规模和总体经济效益均位居前列的国有企业集团，具有多方面的竞争优势。

#### 1、地域优势

目前发行人的地产、金融和交通基建等核心业务主要分布在广州及周边地区，在广州区域内处于领先地位。广州市是广东省省会城市，全省政治、经济和

文化中心，改革开放的先驱和前沿；地处珠江三角洲北缘，濒临南海，毗邻港澳，地理位置优越，是华南地区重要的经济中心、交通枢纽和物流中心，经济总量位于全国前列。随着泛珠三角经济合作的加强，广州市的区域优势将更加突出，其发展的空间将进一步拓展。

## 2、产业互补优势

发行人在经过严密的产业结构调整，已形成了地产、金融和交通基建等综合的产业结构，各板块优势互补，整体抗风险能力强。越秀地产利用“越秀地产+越秀房产基金”的独特互动平台，与金融板块相结合，确立了“开发+运营+金融”高端发展模式，形成核心竞争力；金融板块拥有证券、银行、期货、基金、产业投资等业态及穗港两地金融平台，依托集团优势，得到长足发展，实力逐步增强；交通基建以高速公路为经营核心，并进入港口、码头等新业态，且所投收费高速公路车流量大、盈利前景好，现金流强劲。

## 3、政策优势

发行人作为广州市国资委下属的大规模国有独资公司，得到了广州市政府的大力支持，在充分利用政府资源和有关政策方面具有较明显的优势。近年来，广州市国资委大力支持发行人进行战略调整，为发行人通过产业布局的转变、产业发展的高端化和体制机制的创新提供了坚实的后盾。目前发行人已在地产、交通基建、金融、造纸和建材等产业形成了一定的优势，且正在谋划战略性新兴产业，布局以“高端化、高成长、高绩效”为特征的产融结合的现代产业。

## 4、经营管理优势

发行人旗下绝大部分的资产均已在香港联交所上市，包括越秀交通基建（01052.HK）、越秀地产（00123.HK）、创兴银行（01111.HK）和越秀房产基金（00405.HK），较好地支撑了核心产业的快速发展。其中，越秀房产基金是全球首只投资于中国内地物业的上市房地产投资信托基金。越秀交通基建、越秀地产、创兴银行和越秀房产基金作为香港上市公司，经营管理规范，资产优良，业绩突出，并在香港大型中外资金融机构及投资者中享有良好的信誉度。

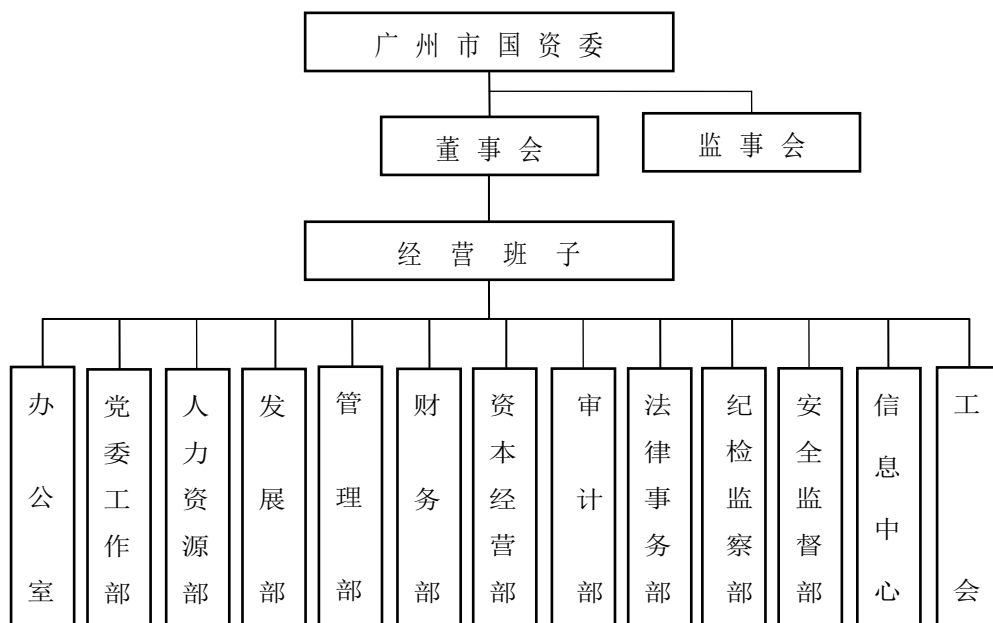
## 5、品牌优势

发行人一直致力于越秀品牌的建设，经过近 30 年的传承和沉淀，在华南和港澳地区具有较高的知名度，在品牌旗帜的引领下，不断开拓进取。公司拥有越

秀交通基建、越秀地产、越秀金控和创兴银行等知名企业。从 2012 年起，公司进入“全面提升发展阶段”，重心转向核心能力建设，力争通过核心能力的构建、产融结合双轮驱动及更大范围内的资源整合，推动核心产业的规模发展、布局优化和绩效提升，进一步增强品牌实力。

## 八、法人治理结构

### （一）发行人的组织架构图



公司共设立办公室、党委工作部、人力资源部、发展部、管理部、财务部等 13 个部门，各职能部门主要职责如下：

#### 1、办公室

负责公司综合文秘、知识管理、公关接待和公共管理、行政后勤和档案保密等。具体职责包括：（1）集团公文运转及管理；集团会议管理（董事会、党政联席会、总经理办公会以及重要的专题会议）；集团网站信息更新、管理、信息报送；会议议定事项、年度事业计划及集团领导交办事项的督办工作；撰写集团各类重要的请示、报告、领导讲话稿；编写政策文件、汇总标杆企业信息、撰写调研报告；集团领导秘书工作。（2）集团知识管理系统的规划、统筹推进和协调；统筹集团知识管理平台内容建设；统筹集团知识管理评估、考核、激励以及知识管理理念的内部推广；统筹推进总部各部门、各下属板块的知识管理工作。（3）



集团层面各项大型活动的策划、组织、执行以及效果评估；穗港两地公关接待工作；统筹系统内部的公关资源；部门敏感费用控制。（4）集团本部固定资产购置及管理；集团本部办公场地租赁及管理、消防、绿化；集团办公用品采购及管理；前台管理、工衣制作；公车管理及保养、公车费用控制、交通安全教育。（5）制定集团档案管理办法；根据集团档案管理办法，负责集团档案的日常管理工作；负责编写集团史志、大事记；负责档案利用工作，并定期对档案利用情况进行统计；牵头组织档案鉴定工作；负责根据档案鉴定结果，组织档案的销毁。保密管理等工作。

## **2、党委工作部**

负责公司的领导班子建设、党建工作、企业文化建设、社会责任工作、团建工作、政评工作和其他工作等。具体职责包括：（1）组织集团党委中心组理论和业务学习，指导、检查下属企业的党委中心组学习；完善党委会议事规则及相关制度，做好集团党委会相关会务工作；配合有关部门进行有关干部的考察、选拔、培养和监督工作。（2）制定集团党建工作规划并滚动调整，制定并实施年度工作计划，做好阶段性和年度工作总结；组织各级党组织理论和业务学习，开展党员培训活动；推进学习型党组织建设；推进党建信息化建设，构建新型党建工作体系。（3）制定、完善并组织实施越秀集团企业文化战略规划及年度事业计划，做好阶段和年度工作总结；归纳、梳理、提炼和丰富企业文化理念，指导下属企业企业文化提炼工作；做好集团系统企业文化建设检查工作，探索企业文化建设评估机制，初步形成企业文化建设绩效考核体系。（4）制定扶贫工作年度事业计划，做好年度扶贫考核验收工作总结，做好扶贫工作宣传规划和推广组织工作，指导、协调各帮扶单位扶贫宣传工作；做好集团对外捐助、慰问、帮扶等其他履行社会职责工作。（5）制定并实施团委工作计划，做好年度工作总结。（6）完成市政评办下达的工作任务；按照市政评办要求组织、实施初、中级思想政治工作人员专业职务评定工作；制定集团思想政治工作人员培训计划并实施；指导、检查下属政评机构工作。（7）落实上级部署的各项重大活动；根据上级要求，落实集团的国家安全、保密、武装保卫（征兵）、国防教育、统战与侨务等工作；部门收发文、档案整理等日常工作；上级部门和集团领导交办的其他工作。

## **3、人力资源部**



负责人力资源规划、组织发展、招聘调配、培训发展、绩效管理、薪酬福利和人事管理等。具体职责包括：（1）基于集团战略规划，制定人力资源规划，审核审批下属企业人力资源政策和规划。（2）与集团管理变革中心部门合作，设计和改进集团整体组织架构；根据集团和产业板块发展定位，参与或审核产业板块组织架构；参与集团完成企业重组和兼并收购中的组织整合和发展；制定并实施集团性的人力资源管理标准。（3）制定并报批集团统一的招聘调配制度和流程；根据集团和产业板块人力资源规划，指导产业板块招聘调配相关制度的制定和执行；根据集团人力资源规划，制定人才供给战略与策略；根据集团业务发展的需要和领导力模型，组织参与关键人才的招聘选拔；收集并分析集团年度招聘计划，制定招聘方案并按进度补充人才。（4）根据集团人力资源规划，制定并执行集团统一的培训管理制度和流程；审核或指导产业板块制定员工培训计划和方案；根据集团关键能力模型和领导班子继任计划，制定并执行统一的领导力培养发展计划；管理培训供应商，开发设计课程体系；根据业务发展需求和员工职业生涯规划，制定相应的培训计划、方案并执行。（5）根据集团战略发展和企业价值观，设计员工绩效管理制度和流程；建立科学的人员考核激励机制，调动广大员工的积极性；指导下属产业板块绩效管理制度的制定及执行；配合有关职能部门，参与组织集团高级管理人员的考核。（6）根据集团人力资源规划，制定集团整体的薪酬战略与策略；设计集团整体和总部薪酬管理制度和流程；监督指导下属产业板块薪酬制度的制定与执行；配合主管职能部门，参与设计并执行集团高管和产业板块高管的薪酬方案。（7）制定并执行集团人力管理制度和流程；建立集团共享的人事服务中心，提供集团共性的人事管理服务；监督指导下属产业板块人事管理活动。

#### 4、发展部

负责公司的战略管理和投资管理。具体职责包括：（1）战略规划制定及动态管理：制定集团中长期战略并根据外部环境变化及实施情况动态调整，对集团战略和规划进行动态管理（分析评估、滚动调整、实施绩效考核）；战略管理体系建设：研究制定并优化提升战略管理组织架构、流程机制，修订战略规划编制制度，完善战略管理制度体系，确立战略研讨机制；战略宣贯与培训：开展战略研讨及培训，加强战略管控理念及战略管理理论工具宣贯，提高战略认知度；集

团重大投资及并购重组策划：组织集团重大投资项目以及并购重组的运作；战略合作：推进集团及下属企业与地方政府机构、标杆企业、科研机构等的战略合作事项；战略情报：建立战略情报体系，强化外部竞争环境分析及行业情报搜集，出版战略参考信息；行业与专项课题研究：深化行业研究和专项课题研究，谋划战略性新兴产业，推动创新发展。（2）集团投资计划编制及动态管理：负责编制集团年度投资计划，对集团重大投资项目进行动态管理（关键节点监控、实施进度报告、项目后评价）；投资项目审批及备案：牵头完成集团及下属企业重大投资项目审批或备案；投资管理体系及流程的优化：构建和优化模板化、工具化、信息化的投资管理体系；优化投资管理流程、完善投资管理制度体系。

## 5、管理部

负责公司的事业计划管理、创新与协同管理、绩效管理和资产管理等。具体内容包括：（1）跟踪、监督集团下属板块事业计划执行情况及集团投资非控股企业的经营运作情况，定期提交季度、年度经营分析报告，每季度组织召开集团经营分析会议，年中完成事业计划动态审视、提交中期调整报告，年底制订集团下一年度事业计划；总结事业计划编制方法论和工具，完成模板化、信息化的事业计划编制、评价和调整体系的构建；推动 BI 系统的构建与使用；推动集团的知识管理。（2）推动企业在管理、技术等各方面的创新工作；推动企业间的协助工作。（3）集团管理层以及各产业板块高管绩效管理体系的执行与跟踪以及相应的薪酬激励方案制定；在全集团建立以平衡计分卡为核心管理工具的管控体系并全面实施，持续推动总部及各板块平衡计分卡构建管控指标体系的工作。（4）工商登记管理；产权规范管理，全面完成境内境外国有产权的管理体系建设；对集团及下属板块的改革改组改制提出方案建议和意见，做好资产评估与资产处置工作。

## 6、财务部

负责财务管理、核算管理、出纳管理、资金管理和税务管理等。具体内容包括：（1）组织集团本部及各板块根据战略及事业计划编制年度财务预决算，按照国资委、财局要求提供相关报表及分析，并进行动态管理；利用集团负债水平监控平台，从制度建设、完善机制及责任落实等方面加强财务风险把控，对集团运营提供风险提示；组织集团本部及各板块财务决算工作，组织集团经营者业绩

考核、国资收益上缴及经营者薪酬清算工作；参与集团投资、资产收购、处置等管理工作，搭建并完善合并报表系统平台；建立、健全集团财务管理制度、内部财务管控制度及流程；指导、监督各直属企业的财务管理工作。（2）组织编制集团总部财务预决算报表；组织总部往来核对跟踪工作；组织总部会计档案的管理和归档工作；指导、监督各直属企业财务核算的基础工作。（3）组织总部费用报销、支出审核及管理分析工作；负责日常现金、支票的收入与支出，及时登记现金及银行存款日记账。（4）统筹集团财务资源统筹整合工作，完善财务资源统筹整合制度的建设，提高集团财务资源的使用效率；加强和完善整体资金平衡、资金预警的管理机制；统筹集团融资规模，监控集团及下属板块在运营中的负债能力，建立负债能力的预警机制；负责落实集团总部融资计划，组织集团总部资金调拨；负责集团本部现金、银行帐户等管理工作；确保穗港两地资金通道畅通，研究构建集团外汇风险管理体系，确保集团资金安全。（5）完善税务风险管理体系，统筹集团税务资源的整合，监控税务合规性和风险性；负责集团总部并参与集团重大资本运营的税务筹划；组织总部税务申报、缴纳，组织集团税务信息统计及管理。

## **7、资本经营部**

负责组资本运作、评级维护、投资者关系管理和媒体关系管理。具体内容包括：（1）具体策划集团及下属上市公司的架构安排、资本市场融资、资产重组、境内外资金通道、引入战略投资者的方案及实施；提出集团及下属上市公司内部资源持续整合及公司管治意见；对二级产业集团需要上报的内部收购、兼并、重组、改制和资产处置方案等提出意见，并对具体资本运作项目的实施进行指导、监督和协调；对资本市场、同行业公司及本部门相关的数据统计分析，建立资本运作信息库，定期编辑及整理；负责境内外制度法规、行业动态、财经数据等政策供集团决策参考；联络商务部、外经局、国资委和工商局等主管机构；集团境外资产处置管理；项目资本运作的档案管理；负责邀请、安排集团内部或外部专业人士进行资本运作相关政策法规与操作实务的研讨交流和培训。（2）维持下属上市公司投资级评级；按照维护穆迪等评级机构的评级要求，提升各项质量指标。（3）牵头负责法定公开信息披露工作，组织协调下属上市公司及相关部门对下属上市公司年报、中报进行撰写、校核及印刷出版；负责集团下属上市公司的宣

传推介，组织实施下属上市公司的业绩发布会和路演活动；联络投资者，组织日常实地参观、访问、座谈及调研；归集整理并及时披露下属上市公司的营运数据。

（4）提升市场关注度、获各专业财经媒体以及财经机构覆盖；组织撰写新闻稿；联络财经公关公司、新闻媒体；参与有影响力的大型企业评选活动；牵头负责下属上市公司公告信息的编制、上载及下属上市公司网站信息发布及管理。

## 8、审计部

负责公司的财务与管理审计、工程审计、IT 审计和风险管理。具体内容包括：（1）责任审计（含任期责任审计和定期责任/绩效审计），流程与内控审计，管理审计，制度审计，预算审计，专项调研，内部审计督导、重点工作配合及制度建设。（2）工程结算审计（含合同审计），投资项目审计/调查，工程管理审计/调查，不动产建设和管理的技术支持，工程审计工作流程建设与知识管理。（3）IT 治理审计，IT 系统建设/运行审计，IT 信息安全审计，配合财务管理或工程审计开展相关 IT 审计工作，审计信息系统建设和日常优化及维护。（4）全面风险管理体系建立，风险偏好建立，风险的辨识、评估、应对、预警及监控，协助业务部门开展重大风险事项的分析与报告，风险管理督导及制度建设。

## 9、法律事务部

参与集团及下属企业制度建设，提高公司法人法理水平；参与集团及下属企业合同、分立、改制、重组、股权并购等重大决策，提供法律意见，防控法律风险；根据集团战略，收集并研究相关产业政策、法律法规，为公司决策提供法律支持；规划并建构集团和下属企业的法律风险管控平台，参与设计及构建集团全面风险管理体系；规划和统筹管理集团及下属企业普法活动，提升员工法律意识；统筹集团合同管理事务，审核集团总部合同，参与重大合同的草拟与谈判；以推行标准化合同范本为重点，不断完善合同标准化、规范化管理体系；强化集团及下属企业纠纷管理，完善纠纷预警机制，防控法律风险；根据集团战略，参与集团品牌建设，制定知识产权、商业信息保护方案；优化符合集团及下属企业需求的内、外部法律服务工作体系，提高法律服务质量。

## 10、纪检监察部

负责开展公司党风廉政教育、推进建立健全制度体系，实施过程监督和效能监察、做好惩治和保护工作以及组织维护社会稳定工作。详细职责包括：（1）组



组织开展对各级领导干部的廉政谈话教育（任前谈话、任期谈话、集体谈话、诫勉谈话等）。组织开展一年一度的纪律教育学习月活动，集中进行宣传教育。组织开展在各种宣传平台的党风廉政日常宣传工作，结合三会一课等党员活动形式部署廉政教育工作；推进廉政文化进企业活动。加强岗位廉洁风险防控，强化教育提醒工作。（2）组织建立健全集团党风廉政建设、纪律检查、监督等方面的制度。定期对企业业务运作各项规章制度进行审查，提出立、修、废的意见，不断推进集团体制机制建设。检查各项规章制度的贯彻落实工作，重点对“三重一大”集体决策情况以及重要经营活动、关键业务环节执行制度的情况进行监督。推进效能监察工作，加强对下属企业开展效能监察情况的统筹检查。（3）组织领导干部进行党廉信息填报工作，建立健全干部廉洁档案，根据有关需要按程序提供有关证明。受理和处理群众信访举报，调查了解有关情况和问题，按有关规定进行处理。指导下属企业进行违纪行为惩治工作。协助上级有关部门开展调查工作。（4）参与企业重大改革，就维稳问题预防工作提出建议和意见。开展集团内维稳苗头性问题的信息收集和预处理工作。具体处理和指导维稳事件，强化属地管理和联动处理工作机制。按规定做好重大事项社会稳定风险评估工作。

## **11、安全保卫监督部**

负责完善和强化集团安全生产和内保工作监管、深化安全标准化建设、完善内保工作管理体系，推动创建平安企业、加强应急管理和事故管理、夯实内部基础管理和团队建设等。具体职责包括：（1）根据集团的实际情况及时调整集团安全生产和内保工作管理架构和相关的管理制度，督促完善并落实安全生产责任制、内部治安保卫责任制和奖惩机制；定期总结和部署集团安全生产和内保工作，强化集团安委会和内保工作领导小组的指导作用；建立和维护集团安全生产和内保工作管理交流沟通平台，及时掌握集团系统安全管理信息，每月检查、督促、协调促进各板块落实各项日常工作；根据上级通知、季节性变化、节假日前、重大活动前等因素发出针对性、预防性的通知，并组织进行专项检查；完善集团安全生产和内保工作管理台帐，加强经常性的安全督查，对于列为集团重点监控的项目定期保持跟踪，并督促、指导各板块认真履行职责，完善相应重点监控部位的管理措施；强化重点企业关键环节安全生产和内保工作风险防控，规范外地项目安全管理。及时宣传、报道集团安全生产和内保工作管理的最新动态，汇编

和发布宣传学习资料；督促、检查和指导各板块加强安全生产和内保工作宣传、培训教育工作，落实持证上岗，积极开展日常安全管理工作，大力营造良好的安全文化。（2）检查、指导、督促板块层面建立检查、监督、考核体系；协调、指导各板块推进基层单位深入开展安全标准化建设，检查、督促和指导各板块提高基层单位的达标认证率或参标运行率，协调促进安全标准化体系落地有效运行。（3）协调、指导和督促各板块和基层企业建立或完善内保工作管理体系，推动基层单位“创建平安企业”。（4）检查、督促和指导各板块完善安全生产和内保工作应急管理体系和定期组织演练；对于发生的险情及时跟进处理，举一反三、防微杜渐完善相应的管理措施；对于发生的安全生产事故和内保事件依照集团制度组织调查，严格按照“四不放过”原则进行事故处理，并建立完善的事事故档案。（5）协同人力资源部对总部员工进行安全生产和内保工作培训；协同总部办公室做好总部办公区域消防管理、内保工作和总部车辆交通安全工作，做好总部志愿消防队的培训工作；落实集团安全生产和内保工作信息管理制度，建立完善文件收发、会议、检查、培训、事故档案台帐；建立工作日志，完整记录工作过程；构建安全法规、标准等知识共享体系，及时更新法律、法规、标准、规范等资料库。（6）打造高素质、高效率的工作团队，加强部门员工专业培训学习，提升专业管理水平。

## 12、信息中心

负责公司的信息化规划及治理、信息系统建设及运维和信息化基础设施建设及运维。具体职责包括：（1）编制总部规划，统筹管理板块规划；编制总部信息化事业计划，协调、推进全集团信息化事业计划；制定信息化制度和标准化体系；信息化方面的宣传与推广，培训提高员工信息化水平和能力。（2）作为全集团的内部专家顾问、业务助手，提供管控、财务、流程、风控、协同等领域的专业信息化咨询服务；提供经营辅助和决策辅助，对管理数据与信息进行整理、建模、分析和展示等；为总部和板块建设和交付信息化系统，提供专业化的需求管理、项目管理、开发管理等；信息系统的日常运行、配置与优化。（3）基础架构运营，包括网络、机房、服务器的架设、运维管理，灾备等；计算及存储资源管理，包括服务器的操作系统、应用软件及数据库的建设、维护和分配，信息安全管理；设备采购及IT资产管理；办公环境支持，包括用户端操作系统、网



络环境、办公软件支持等。

### 13、工会

负责协助集团工会主席统筹集团工会工作，公共关系管理，职工监事、协助副主席处理总部工会的日常工作、集团工会业务工作、集团工会财务、审计、济难基金管理工作、女职委及计划生育工作、集团工会行政管理工作。具体职责包括：（1）联系市总，协同各版块工会，督办工会各项工作，分管工会财务、组织、行政管理、目标考核、员工咨询服务等工作。（2）主持召开总部工代会、职代会、签署总部集体劳动合同，安排福利发放等。（3）劳动调解，法律监督，工资集体协商和集体合同，员工劳动合同，维稳，民主管理，厂务公开，创建和谐企业和职工之家，劳务工入会，劳动竞赛，评先表彰（推荐材料组织），安全卫生，宣传报道，员工培训，工会换届选举，工会干部培训，工会法人登记管理，等。（4）建立工会财务制度，工会账务会计工作，工会费用预决算，统筹收缴会费，经审委日常工作，济难基金日常管理（秘书）。（5）女职委日常工作，与地方计划生育部门衔接，组织鉴定责任合同，员工计划生育情况录入，有关统计报表，出现问题时处理，联系系统内计划生育部门。（6）上传下达、文件办理，文稿撰写，统计报表，资料管理，捐款工作，会员会籍管理，工会档案、网页及知识管理工作，及工会主席和副主席临时交办的其他工作。

### （二）公司治理结构

公司的唯一出资人是广州市人民政府。广州市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责，公司内部设董事会、监事会和总经理。

#### 1、出资人

出资人享有《公司法》规定的股东权利，依法行使下列职权：

（1）审批董事会制订的公司章程修正案；（2）审批董事会、监事会年度工作报告；（3）核准公司经营主业及调整方案；审核公司发展战略和规划；（4）按管理权限，委派和更换非由职工代表担任的董事，从董事会成员中确定董事长；对董事会及董事履职情况进行考核评价，并依据管理权限和考核情况进行调整及解聘；决定董事报酬；（5）向公司派出监事会，对监事会及监事履职情况进行考核评价，并依据管理权限和考核情况进行调整和解聘；决定监事报酬；（6）

审批公司增加或减少注册资本，公司及所属企业核销权益、发行债券或其他证券及上市的方案；（7）审核公司年度投资计划及重大投资，公司及所属企业境外投资行为；（8）审批公司为所投资企业外的企业或他人提供的担保，以及超出其持股比例对所投资企业提供的担保；（9）审批公司合并、分立、解散、变更公司形式、申请破产以及改制方案、产权转让或划转；（10）核准公司高级管理人员业绩考核及薪酬分配方案，公司的工资计划；（11）核准公司年度财务预算方案、财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（12）法律、行政法规规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会成员为九人，其中，外部董事三人，职工代表董事一人。公司总经理担任董事，其他高级管理人员不担任董事。公司党委会成员符合条件的，可通过法定程序进入董事会。董事会对出资人负责，董事会行使下列职权：

（1）制订公司章程修正案；（2）根据出资人的审核意见，决定公司的发展战略、中长期发展规划和年度投资计划，并对其实施进行监控；决定公司的经营计划和投资方案；（3）制订公司年度财务预算方案、财务决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（4）决定公司内部管理机构的设置；制定公司基本管理制度；（5）按照有关规定，行使对高级管理人员的管理权；按有关规定聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，按有关规定聘任或解聘副总经理等高级管理人员；决定高级管理人员薪酬事项；决定聘任或解聘董事会秘书；（6）制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（8）听取并审定总经理的工作报告；（9）对公司所投资的全资、控股、参股企业以公司名义履行出资人职责；（10）决定公司内部有关重大改革重组事项或对有关事项作出决议；（11）根据有关规定，制订公司重大收入分配方案，包括企业工资总额预算与决算方案、企业年金方案等；批准公司职工收入分配方案；（12）法律、行政法规规定以及出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上的

董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议应有 1/2 以上的董事出席方可举行，其中外部董事必须有 1/2 以上出席。

### 3、监事会

公司设监事会。监事会成员为五人，其中，外派监事三人，职工代表监事二人。外派监事由出资人按有关规定委派；职工代表监事，通过职工代表大会民主选举产生，报市国资委备案。监事会主席按有关规定确定。监事会行使下列职权：

（1）监督检查公司执行国家有关法律、法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；（2）检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大决策活动的规范情况；（3）监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规、行政法规、章程或者监管机构有关规定造成损害出资人利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议；（4）指导子企业监事会工作；（5）法律、行政法规规定以及出资人授予的其他职权。

监事会会议必须要有 2/3 以上的监事出席方为有效。每位监事在监事会中有一票表决权，监事会决议必须经全体监事过半数同意方为有效。

### 4、总经理

公司设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会和监事会的监督。总经理行使下列职权：

（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；根据董事会决定的公司经营计划和投资方案，批准经常性费用和长期投资阶段性费用支出；（3）拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；（4）制定公司的具体规章；（5）提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；（6）决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；（7）拟订公司的年度财务预算方案；（8）拟订公司重大改革重组方案；（9）拟订公司收入分配方案；（10）拟订公司一定金额以上的重大资金处置方

案；（11）拟订公司建立风险管理体系方案；（12）董事会授予的其他职权。

## 5、主要内部控制制度

发行人内部建立了完善的内部控制制度框架体系，主要包括企业法人治理制度、资本经营制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和安全生产管理制度等大类。具体如下：

### （1）企业法人治理制度

公司建立了包括董事会、监事会和总经理在内的法人治理结构，并按照相关要求和实际公司治理需要制订《公司章程》、《董事会议事规则》、《党政联席会议议事规则》和《总经理工作条例》等制度，对公司的法人治理结构、具体治理工作程序和规则进行了明确。

### （2）资本经营制度

为实现公司发展战略及下属上市公司的发展需要，努力实现资本经营与产业经营的双轮驱动效应，优化资源配置及资本结构，充分利用上市平台打通两地资金渠道，打造既有强大投融资能力，又有持续发展后劲的现代化国际企业集团，公司设立了独立的资本经营部。并制定了《资本运作项目管理办法》、《上市公司资产交易管理办法》和《上市公司内幕信息管理办法》等相关制度，为公司在资本市场上的资本运作和项目融资等明确操作指引和行为准则。

### （3）财务管理制度

公司设立了独立的财务部，按照企业会计准则及其补充规定组织会计核算，并根据公司业务实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。包括《公司财务管理办法》、《下属企业财务管理规定》、《内部资金调剂以及担保实施细则》和《税务管理办法》等，对公司的资金管理和固定资产及低值易耗品等具体财务事项，资金调剂及担保和税务等进行明确规定。以构建公司财务管理平台并维护其运营，发挥财务监督和服务职能，提高企业的经济效益，为决策者提供决策依据。

### （4）审计管理制度

公司设立了独立的内部审计部门，负责对公司及下属子公司的财务和管理、工程和 IT 系统进行审计，按照审计流程和相关操作指引制订了相关的制度。具体包括《内部审计制度》、《对所属企业内部审计机构管理办法》、《审计报告管理

办法》、《审计项目档案管理办法》和《委外审计单位管理办法》等，以推动建立公司的全面风险管理与内控体系，促进业务管理与风险管理能力的不断提升，为公司战略目标的实现提供专业支持。

#### （5）人力资源管理制度

为实现公司战略，构建完善的现代人力资源管理机制，打造集团统一的人力资源管控体系，推动组织变革与创新，提高企业核心竞争力，为集团战略发展提供人力资源保障，公司制定了一系列人力资源管理制度，包括《职位管理办法》、《招聘管理办法》、《员工职位晋升管理办法（试行）》和《薪酬管理实施细则》等。

#### （6）安全监督管理制度

公司设立了独立的安全保卫监督部，根据国家安全、环保管理相关法律、法规、标准和集团战略的要求，构建集团系统“横向到边、纵向到底，各司其职、全面协调”的标准化、规范化的安全管理体系。制订了《安全生产责任制》、《安全督查制度》、《安全培训制度》和《安全环保信息管理制度》等，以指导、协调和督促各部门和下属企业控制安全生产和内保工作风险，完善安全条件，不断提升安全保障能力。

### 6、发行人最近三年及一期违法违规情况

发行人最近三年及一期不存在违法违规及受处罚的情况。

## 九、信息披露和投资者关系管理

为加强公司的信息披露工作管理，规范信息披露行为，保护公司、股东、债权人及其他权益相关者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等其他相关法律、法规及部门规章的规定、上市地交易所上市规则及公司章程，制定信息披露制度。

#### （一）信息披露制度

##### 1、信息披露制度适用范围：

公司信息披露制度适用于以下人员和机构：（1）持有公司 5%以上股份的股东；（2）公司全体董事、监事、高级管理人员；（3）各部门的主要负责人；（4）公司的关联人（包括关联法人、关联自然人和潜在关联人）；（5）其他负有信息披露职责的公司部门和人员。



## 2、信息披露机构

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。公司资本经营部是信息披露的管理部门，信息披露由资本经营部通过有关部门协调分工并具体实施。

## 3、信息披露范围

(1) 包括年报、中报、重大事项等定期或临时公告等在内的强制性信息披露。

(2) 包括不属于强制性信息范畴的公司经营战略、管理层发言、行业动态、政策法规、经营数据、新闻简报、信息澄清、广告宣传、人事招聘等自愿性信息披露。

## 4、信息披露程序

(1) 公司信息披露内容必须获得公司董事会的事前批准或授权。

(2) 强制性信息披露由资本经营部进行组织协调、分工编制和备案。

(3) 强制性信息披露中定期报告的编制、审议和披露流程：①资本经营部根据实际情况，拟定公司定期报告的披露时间，报董事会同意后，通过公司秘书在交易所网站预约披露时间。②资本经营部负责召集公司相关部门召开定期报告的专题会议，部署报告编制工作，确定时间进度，明确各信息披露义务人的具体职责及相关要求。③资本经营部根据相关监管部门发布的关于编制定期报告的最新规定，设置定期报告框架，各信息披露义务人按工作部署，按时提交所负责编制的信息、资料。信息披露义务人必须对提供或传递的信息负责，并保证提供信息的真实、准确、完整。④资本经营部负责汇总、整理，形成定期报告初稿。⑤半年度报告需在董事会召开前 2 日、年度报告需在董事会召开前 4 日，将报告初稿送达公司各位董事审阅。根据董事的反馈意见，修改定期报告，报经董事长同意，形成定期报告审议稿。⑥定期报告需经公司董事会审议通过后，由公司秘书向相关监管部门报告并提交相关文件，并进行网站披露，事后由集团公司资本经营部备案。

## (二) 投资者关系管理制度

### 1、投资者关系管理工作的基本原则：

(1) 合法性原则：与投资者进行信息沟通应遵守相关法律、法规对公司信息披露的规定；



(2) 充分性原则：对于法律要求必须披露的信息，或者法律规定可以披露的、有助于投资者客观全面了解公司的信息，公司应准确、充分地披露，充分保障投资者知情权及其合法权益；

(3) 及时性原则：对公司发生的相关事项应及时进行披露；

(4) 平等性原则：平等对待所有投资者，信息披露一视同仁；

(5) 保密性原则：应注意尚未公布信息及内部信息的保密避免和防止由此引发泄密及导致相关的内幕交易。

## **2、投资者关系管理的工作对象：**

(1) 投资者（包括在册投资者和潜在投资者）；

(2) 证券分析师及财经评论人士；

(3) 财经媒体及行业媒体等传播媒介；

(4) 监管部门等相关机构。

## **3、投资者关系管理工作的主要内容：**

(1) 制定相应计划。在全面深入地了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，每年编制《年度投资者关系工作计划》，策划、安排和组织各类投资者关系管理活动，经批准后执行。

(2) 信息披露。应确保对投资者的信息披露及时、准确、充分、适度。信息披露内容包括：①强制性信息披露：法定要求的信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等。②自愿性信息披露：非法定要求的、也非法律禁止的主动信息披露，包括但不限于：公司依法可以披露的经营管理信息、重大事项、公司的发展战略、企业文化建设及其他相关信息。

(3) 与投资者联系和交流方式，包括但不限于：①债券持有人大会；②公司年报、介绍、宣传手册、邮寄材料等；③公司网站信息发布；④分析师会议、业绩推介会和路演；⑤一对一沟通；⑥现场参观；⑦投资者咨询电话、电子信箱和传真；⑧媒体访谈。

## **4、公共关系**

(1) 应保持与财经媒体和公关公司的友好合作关系，及时关注媒体的宣传报道，引导媒体的报道客观公正地反映公司的实际经营情况。

(2) 应与监管部门、交易所、行业协会等相关部门保持密切联系。

(3) 与其他有关公司就投资者关系工作展开不定期的交流。

**(三) 负责信息披露和投资者关系管理的相关机构及人员**

相关负责部门：资本经营部

信息披露事务负责人：余泽华

电话：020-88836832

传真：020-88836668

## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2012-2014 年度经审计的财务报告，以及 2015 年 1-3 月未经审计的会计报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及现金流量。

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度的财务报告进行了审计，出具了编号为“XYZH/2012GZA1064 号”、“XYZH/2013GZA1032 号”和“XYZH/2014GZA2016 号”的标准无保留意见审计报告，并出具了编号为“XYZH/2014GZA2016-25 号”的《关于广州越秀集团有限公司 2014 年度会计政策变更追溯调整专项说明》。

如无特别说明，本节引用的财务数据分别引自公司经审计的 2012 年度至 2014 年度财务报告及 2015 年 1-3 月未经审计的会计报表。其中，本节引用的 2012 年度和 2013 年度的财务数据已按照会计准则要求和公司实际情况进行追溯调整和重述。

### 一、最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	45,944,500,701.42	50,120,116,961.87	24,240,842,059.49	17,878,348,246.66
△结算备付金	9,043,447,351.82	6,852,919,399.33	1,026,507,280.03	618,253,875.72
△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	1,738,486,851.99	641,257,756.98	363,877,256.79	2,484,430,888.83

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
衍生金融资产	144,599,244.00	112,146,949.00	-	-
应收票据	269,141,849.55	195,778,736.21	89,089,671.92	104,318,542.48
应收账款	1,191,199,663.37	1,031,025,986.40	689,485,775.08	711,105,367.77
预付款项	11,195,993,645.10	11,177,587,056.42	5,331,657,033.50	6,987,499,411.10
应收利息	386,811,386.83	679,320,200.01	399,834,561.89	229,201,088.39
应收股利	7,300,000.00	-	-	-
其他应收款	4,783,311,005.72	3,486,830,169.55	3,636,965,372.49	5,658,522,045.84
△买入返售金融资产	1,251,223,158.39	996,160,121.90	449,383,849.64	8,136,854,786.50
存货	64,070,584,560.42	61,801,297,557.57	53,170,247,300.73	38,046,201,288.00
其中：原材料	113,429,031.85	123,493,721.68	123,798,513.21	60,195,361.09
库存商品(产成品)	12,932,392,907.09	11,527,523,605.63	6,586,399,500.59	3,300,297,856.20
划分为持有待售的资产	16,219,240.00	16,157,998.00	-	-
一年内到期的非流动资产	4,778,746,790.84	3,722,392,992.72	1,106,485,351.68	234,818,689.55
其他流动资产	4,859,874,183.19	3,962,494,330.80	1,920,140,231.08	689,673,863.65
<b>流动资产合计</b>	<b>149,681,439,632.64</b>	<b>144,795,486,216.76</b>	<b>92,424,515,744.32</b>	<b>81,779,228,094.49</b>
<b>非流动资产：</b>				
△发放贷款及垫款	51,916,051,445.91	45,655,489,553.41	355,072,703.60	241,163,409.60
可供出售金融资产	21,571,660,223.82	20,339,841,871.19	14,974,754,801.61	7,014,279,401.27
持有至到期投资	9,523,842,436.26	6,834,088,431.00	-	9,970,000.00
长期应收款	7,590,476,253.39	8,132,437,010.52	2,029,634,711.60	1,698,709,661.15
长期股权投资	11,115,671,029.91	10,444,739,758.82	9,849,106,406.79	9,997,706,669.05
投资性房地产	14,185,834,145.26	14,237,169,359.70	11,530,567,040.28	7,482,050,123.27
固定资产原价	12,013,205,593.98	12,019,800,936.39	8,167,479,209.81	8,007,914,532.59
减：累计折旧	3,259,051,008.87	3,094,180,301.69	2,428,025,539.44	2,229,404,064.25
固定资产净值	8,754,154,585.11	8,925,620,634.70	5,739,453,670.37	5,778,510,468.34
减：固定资产减值准备	433,074,563.38	434,412,575.16	437,076,098.54	431,168,570.34
固定资产净额	8,321,080,021.73	8,491,208,059.54	5,302,377,571.83	5,347,341,898.00
在建工程	1,047,580,926.14	1,016,888,222.50	1,090,945,807.72	730,689,844.57
工程物资	10,679,866.58	10,504,048.27	3,933,931.66	5,557,326.14
固定资产清理	388,174.14	-	20,046.12	1,036,155.95
无形资产	14,226,059,313.90	14,335,450,468.42	13,844,502,150.41	14,277,607,245.13
开发支出	-	-	-	-
商誉	2,526,181,545.59	2,844,360,967.99	243,962,578.59	255,768,982.40
长期待摊费用	112,487,476.15	120,289,284.28	114,703,796.08	119,093,830.83
递延所得税资产	283,073,454.22	320,752,899.31	444,627,938.79	405,797,026.48
其他非流动资产	74,675,145.06	56,596,501.45	31,941,383.73	398,131.10
其中：特准储备物资	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>142,505,741,458.06</b>	<b>132,839,816,436.40</b>	<b>59,816,150,868.81</b>	<b>47,587,169,704.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>292,187,181,090.70</b>	<b>277,635,302,653.16</b>	<b>152,240,666,613.13</b>	<b>129,366,397,799.43</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,493,721,599.84	24,078,698,304.78	11,560,519,939.98	9,929,135,978.78
△向中央银行借款	-	-	-	-

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
△吸收存款及同业存放	75,021,955,183.94	65,435,874,944.28	-	-
△拆入资金	553,501,000.00	782,000,000.00	491,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	632,436,557.00	475,708,923.00	-	-
应付票据	571,694,407.03	317,877,511.13	238,760,766.78	488,903,104.74
应付账款	9,116,417,245.99	9,029,437,112.48	6,896,664,497.61	6,694,402,396.81
预收款项	14,441,126,789.30	12,705,855,730.69	11,712,680,747.42	10,209,657,954.06
△卖出回购金融资产款	16,723,186,237.41	14,156,884,455.77	11,974,642,704.65	12,820,401,990.83
△应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	402,546,059.42	478,696,155.92	345,791,097.15	222,632,205.20
其中：应付工资	357,894,701.24	306,339,334.02	211,698,928.86	96,129,515.40
应付福利费	5,059,375.75	141,973,944.41	116,677,982.77	118,536,677.37
其中：职工奖励及福利基金	31,082.42	-	-	-
应交税费	3,152,924,570.77	2,783,650,004.00	1,929,812,336.06	622,804,465.56
其中：应交税金	2,994,329,077.16	2,744,786,612.03	1,917,013,544.83	611,577,125.60
应付利息	145,803,018.82	263,703,028.92	313,207,135.10	80,901,284.57
应付股利	125,764,929.19	125,534,390.19	120,073,886.66	145,411,979.75
其他应付款	7,868,381,295.92	8,551,660,995.59	5,859,256,166.37	6,515,400,263.01
△应付分保账款	-	-	-	-
△保险合同准备金	69,619,705.73	66,000,855.73	50,462,626.23	-
△代理买卖证券款	8,827,953,646.34	8,076,716,475.10	3,319,659,043.72	3,457,340,471.45
△代理承销证券款	-	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	6,136,024,366.98	6,664,619,618.57	9,073,936,928.31	8,795,264,486.25
其他流动负债	194,868,671.76	523,725,317.82	260,667,534.23	218,652,029.07
<b>流动负债合计</b>	<b>164,477,925,285.44</b>	<b>154,516,643,823.97</b>	<b>64,147,135,410.27</b>	<b>60,200,908,610.08</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	41,054,573,720.50	37,263,921,818.04	22,579,088,398.59	21,886,181,047.35
应付债券	15,572,975,284.89	14,822,741,785.00	10,667,424,932.00	2,012,740,000.00
长期应付款	2,002,616,654.34	1,203,017,341.90	1,083,424,537.21	737,478,324.81
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	271,522,253.57	274,926,755.70	287,514,571.30	66,104,033.21
预计负债	1,193,655.40	1,158,046.40	1,085,668.50	25,000,000.00
递延收益	30,469,255.62	30,700,663.31	31,847,478.93	34,546,925.57
递延所得税负债	6,245,276,319.16	5,932,672,364.73	4,533,748,180.41	5,361,919,578.50
其他非流动负债	11,821,400,991.40	12,818,265,277.00	10,200,091,311.00	2,817,085,285.69
其中：特准储备基金	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>77,000,028,134.88</b>	<b>72,347,404,052.08</b>	<b>49,384,225,077.94</b>	<b>32,941,055,195.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>241,477,953,420.32</b>	<b>226,864,047,876.05</b>	<b>113,531,360,488.21</b>	<b>93,141,963,805.21</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（股本）	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
国有资本	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89
实收资本（或股本）净额	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	8,054,509,840.82	8,056,169,259.82	7,891,989,404.74	7,215,216,884.64
其他综合收益	419,986,175.34	525,209,966.73	-141,631,432.24	338,159,552.28
其中：外币报表折算差额	406,908,469.93	430,059,094.00	420,424,245.16	433,329,120.19
盈余公积	-	-	-	-
△一般风险准备	172,709,031.39	172,709,031.39	201,727,792.32	152,710,083.14
未分配利润	3,446,714,119.51	3,508,351,546.70	2,939,837,863.54	3,286,023,130.95
归属于母公司所有者权益合计	22,279,628,539.72	22,447,958,254.53	17,077,442,078.25	17,177,628,100.90
少数股东权益	28,429,599,130.66	28,323,296,522.58	21,631,864,046.67	19,046,805,893.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>50,709,227,670.38</b>	<b>50,771,254,777.11</b>	<b>38,709,306,124.92</b>	<b>36,224,433,994.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>292,187,181,090.70</b>	<b>277,635,302,653.16</b>	<b>152,240,666,613.13</b>	<b>129,366,397,799.43</b>

注：加“△”的会计科目为金融行业专用会计科目，下同

## 2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>营业总收入</b>	<b>4,780,292,033.14</b>	<b>24,677,979,356.63</b>	<b>20,840,307,513.54</b>	<b>14,301,498,626.02</b>
其中：营业收入	4,780,292,033.14	22,501,996,059.77	20,050,147,754.06	13,868,535,809.09
△利息收入	-	909,402,444.38	6,926,116.49	-47,486,342.45
△手续费及佣金收入	-	1,266,580,852.48	783,233,642.99	480,449,159.38
<b>营业总成本</b>	<b>4,398,983,164.97</b>	<b>22,488,105,621.05</b>	<b>19,359,959,709.47</b>	<b>13,775,510,300.33</b>
其中：营业成本	2,376,783,267.53	14,239,224,376.57	12,581,948,056.58	7,439,912,041.06
△提取保险合同准备金净额	3,618,850.00	15,538,229.50	6,752,296.50	-
营业税金及附加	254,088,365.78	1,753,420,560.58	1,835,010,710.41	1,843,473,315.46
销售费用	131,163,406.63	811,820,630.69	619,765,214.45	586,960,803.92
管理费用	1,135,714,630.80	3,574,237,207.67	2,665,323,856.71	2,050,245,150.07
财务费用	493,335,871.22	2,092,583,212.34	1,393,675,936.37	1,624,697,827.90
其中：利息支出	554,381,178.30	2,072,108,577.62	1,872,436,995.35	1,683,362,338.30
利息收入	84,295,290.36	242,029,684.07	235,679,800.27	150,375,486.82
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-16,779,087.99	91,814,593.85	-332,247,208.73	66,906,399.09
资产减值损失	4,278,773.02	1,281,403.70	257,483,638.45	230,221,161.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,842,755.26	1,488,854,433.27	2,210,480,746.89	1,715,005,386.56
投资收益（损失以“-”号填列）	101,371,641.70	1,140,505,969.21	361,462,811.87	1,436,655,216.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	626,863,249.49	268,484,126.79	372,091,757.31
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	123,300.87	-1,715,959.23	-74,121.19
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>486,523,265.13</b>	<b>4,819,357,438.93</b>	<b>4,050,575,403.60</b>	<b>3,677,574,807.46</b>
加：营业外收入	20,156,427.72	610,199,251.77	881,773,973.63	406,648,272.32



项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：非流动资产处置利得	-	3,118,658.96	104,448,904.39	115,862,953.65
政府补助	-	17,672,983.61	16,267,416.29	6,204,925.26
减：营业外支出	2,090,222.21	33,377,704.61	42,331,700.86	15,434,445.74
其中：非流动资产处置损失	-	3,070,892.12	4,261,820.35	1,699,190.99
债务重组损失	-	-	-	4,811,314.97
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>504,589,470.64</b>	<b>5,396,178,986.09</b>	<b>4,890,017,676.37</b>	<b>4,068,788,634.04</b>
减：所得税费用	264,210,981.00	1,854,042,020.89	1,685,571,653.68	1,316,633,134.25
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>240,378,489.64</b>	<b>3,542,136,965.20</b>	<b>3,204,446,022.69</b>	<b>2,752,155,499.79</b>
归属于母公司所有者的净利润	33,305,530.83	1,442,106,060.15	1,383,139,008.14	1,139,773,248.06
少数股东损益	207,072,958.81	2,100,030,905.05	1,821,307,014.55	1,612,382,251.73

### 3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>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	6,497,291,317.68	23,603,371,406.60	21,565,513,052.64	18,315,692,037.90
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	15,259,978,155.00	989,279,669.00	-
△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	-	3,978,088,590.96	2,429,874,149.74	395,000,000.00
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	180,182,028.49	2,151,001,432.33	-788,320,539.56
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	3,087,673,412.08	1,689,217,327.38	974,955,747.03
△拆入资金净增加额	-	291,000,000.00	891,000,000.00	-1,453,412.51
△回购业务资金净增加额	-	515,578,458.40	6,533,011,650.68	245,520,497.36
收到的税费返还	36,813,164.55	55,339,691.65	67,582,896.92	65,583,595.04
收到其他与经营活动有关的现金	7,905,026,648.53	11,422,327,711.82	9,901,405,232.52	3,152,109,412.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>14,439,131,130.76</b>	<b>58,393,539,455.00</b>	<b>46,217,885,411.21</b>	<b>22,359,087,337.69</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	5,915,930,243.89	34,297,133,735.48	33,016,377,561.71	15,721,613,017.10
△客户贷款及垫款净增加额	-	9,180,321,713.15	120,547,916.36	243,599,403.64
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	20,247,911.00	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	-	1,415,172,619.44	710,773,480.43	346,535,461.55
支付给职工以及为职工支付的现金	604,005,781.33	2,935,801,825.00	2,051,628,908.33	1,690,560,406.90
支付的各项税费	1,541,817,225.86	4,352,019,994.90	2,776,705,541.89	2,217,422,544.75
支付其他与经营活动有关的现金	3,514,506,578.78	9,108,703,632.95	8,744,729,919.19	6,024,636,983.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>11,576,259,829.86</b>	<b>61,309,401,431.92</b>	<b>47,420,763,327.91</b>	<b>26,244,367,817.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,862,871,300.89</b>	<b>-2,915,861,976.92</b>	<b>-1,202,877,916.70</b>	<b>-3,885,280,479.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	435,380,000.00	11,063,761,821.34	6,662,288,991.65	790,210,174.87
取得投资收益收到的现金	208,344,317.28	1,792,229,671.02	836,384,660.54	400,192,590.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	1,950,721.29	384,274,906.27	22,433,900.88	163,820,265.02

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-1,696,564,355.37	785,049,775.00	711,395,187.86	4,921,686,541.84
收到其他与投资活动有关的现金	1,254,525,969.28	7,705,789,444.22	9,131,434,186.65	874,004,921.74
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>203,636,652.48</b>	<b>21,731,105,617.85</b>	<b>17,363,936,927.58</b>	<b>7,149,914,494.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	72,080,497.33	786,918,899.69	687,736,199.90	2,365,847,224.35
投资支付的现金	4,592,503,628.98	12,122,684,912.97	16,696,354,678.36	1,943,171,604.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,372,380,000.00	-1,826,446,444.00	54,399,489.00	366,713,294.34
支付其他与投资活动有关的现金	1,028,027,778.95	8,493,909,203.86	6,119,688,756.05	3,516,039,841.77
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,064,991,905.26</b>	<b>19,577,066,572.52</b>	<b>23,558,179,123.31</b>	<b>8,191,771,965.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,861,355,252.78</b>	<b>2,154,039,045.33</b>	<b>-6,194,242,195.73</b>	<b>-1,041,857,470.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	623,157,054.35	6,405,590,000.00	4,019,299,364.82	569,687,944.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	128,000,000.00	4,471,800.00	-
取得借款所收到的现金	15,480,306,551.32	49,475,775,685.06	27,310,335,066.41	25,702,951,154.62
△发行债券收到的现金	-	1,816,307,000.00	5,237,700,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	357,449,612.04	8,995,962,805.19	7,575,665,789.85	9,802,927,256.03
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>16,460,913,217.71</b>	<b>66,693,635,490.25</b>	<b>44,143,000,221.08</b>	<b>36,075,566,355.29</b>
偿还债务所支付的现金	14,917,589,802.25	26,694,471,281.65	23,648,969,551.49	20,830,500,905.91
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,692,219,628.68	5,372,974,790.49	3,828,937,144.11	1,728,479,504.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	152,929,980.00	221,906,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	101,028,770.95	3,911,782,026.58	2,626,080,129.92	4,914,537,971.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,710,838,201.88</b>	<b>35,979,228,098.72</b>	<b>30,103,986,825.52</b>	<b>27,473,518,381.53</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-249,924,984.17</b>	<b>30,714,407,391.53</b>	<b>14,039,013,395.56</b>	<b>8,602,047,973.76</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	386,687.63	53,778,460.05	-6,394,975.87	-4,755,894.53
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,248,022,248.43</b>	<b>30,006,362,919.99</b>	<b>6,635,498,307.26</b>	<b>3,670,154,128.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	54,851,571,286.12	24,845,208,366.13	18,209,710,058.87	14,344,605,810.46
期末现金及现金等价物余额	50,603,549,037.69	54,851,571,286.12	24,845,208,366.13	18,014,759,938.94

## （二）母公司财务报表

公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	3,207,897,567.74	4,164,667,367.65	1,844,473,641.40	320,313,023.07
应收账款	-	-	-	-
预付款项	120,000,000.00	120,000,000.00	-	-
应收利息	3,151,433.00	3,151,433.00	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	9,171,766,182.16	8,124,775,195.03	3,238,319,041.42	2,903,133,078.20
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	396,282,188.70	396,282,188.70	426,282,188.70	-
<b>流动资产合计</b>	<b>12,899,097,371.60</b>	<b>12,808,876,184.38</b>	<b>5,509,074,871.52</b>	<b>3,223,446,101.27</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	14,120,917,093.15	14,714,585,043.34	14,714,585,043.34	11,867,217,093.15
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产原价	4,289,427.80	3,918,939.80	3,050,378.80	-
减：累计折旧	1,111,254.95	920,754.58	313,649.57	-
固定资产净值	3,178,172.85	2,998,185.22	2,736,729.23	-
减：固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产净额	3,178,172.85	2,998,185.22	2,736,729.23	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	669,970.99	1,426,090.15	706,945.00	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,124,765,236.99</b>	<b>14,719,009,318.71</b>	<b>14,718,028,717.57</b>	<b>11,867,217,093.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>27,023,862,608.59</b>	<b>27,527,885,503.09</b>	<b>20,227,103,589.09</b>	<b>15,090,663,194.42</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	9,137,372,945.65	8,877,400,000.00	3,655,000,000.00	2,254,000,000.00
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	385,123.67	-33,521.02	798,113.02	-
应交税费	732,901.22	630,081.06	863,327.55	-
应付利息	130,577,500.00	124,502,500.00	139,290,555.55	3,525,675.00
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	632,676,322.44	634,137,657.71	1,808,409,115.65	1,357,382,227.39
一年内到期的非流动负债	317,000,000.00	317,000,000.00	2,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>10,218,744,792.98</b>	<b>9,953,636,717.75</b>	<b>5,606,361,111.77</b>	<b>3,614,907,902.39</b>
<b>非流动负债：</b>				

项目	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
长期借款	844,735,000.00	544,735,000.00	447,000,000.00	-
应付债券	2,684,328,888.89	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,529,063,888.89</b>	<b>3,344,735,000.00</b>	<b>3,247,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,747,808,681.87</b>	<b>13,298,371,717.75</b>	<b>8,853,361,111.77</b>	<b>3,614,907,902.39</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（股本）	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89
国有资本	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89
其中：国有法人资本	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	-
实收资本（或股本）净额	10,185,518,449.89	10,185,518,449.89	6,185,518,449.89	6,185,518,449.89
资本公积	5,795,590,818.46	6,389,258,768.65	6,389,258,768.65	5,795,590,818.46
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-
未分配利润	-2,705,055,341.63	-2,345,263,433.20	-1,201,034,741.22	-505,353,976.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>13,276,053,926.72</b>	<b>14,229,513,785.34</b>	<b>11,373,742,477.32</b>	<b>11,475,755,292.03</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>27,023,862,608.59</b>	<b>27,527,885,503.09</b>	<b>20,227,103,589.09</b>	<b>15,090,663,194.42</b>

## 2、发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>营业总收入</b>	-	<b>5,087,805.34</b>	<b>665,856.87</b>	<b>531,555.96</b>
其中：营业收入	-	5,087,805.34	665,856.87	531,555.96
<b>营业总成本</b>	<b>159,741,908.43</b>	<b>596,941,040.44</b>	<b>487,885,471.81</b>	<b>42,560,231.18</b>
其中：营业成本	-	-	37,287.99	29,767.14
营业税金及附加	-	284,917.09	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	8,879,797.44	161,140,820.40	120,915,249.24	2,155,341.76
财务费用	150,862,110.99	435,515,302.95	366,932,934.58	40,375,122.28
其中：利息支出	-	482,676,719.85	361,004,970.39	-
利息收入	-	47,163,122.54	5,927,964.19	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	1,705.64	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-159,741,908.43</b>	<b>-591,853,235.10</b>	<b>-487,219,614.94</b>	<b>-42,028,675.22</b>
加：营业外收入	-	1,662,800.00	2,016,500.00	-

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
政府补助	-	1,662,800.00	-	-
减：营业外支出	50,000.00	1,171,400.00	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-159,791,908.43</b>	<b>-591,361,835.10</b>	<b>-485,203,114.94</b>	<b>-42,028,675.22</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-159,791,908.43</b>	<b>-591,361,835.10</b>	<b>-485,203,114.94</b>	<b>-42,028,675.22</b>
归属于母公司所有者的净利润	-159,791,908.43	-591,361,835.10	-485,203,114.94	-42,028,675.22
少数股东损益	-	-	-	-

### 3、发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	-	458,455.07	665,856.87	531,555.96
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	31,129,022.49	1,085,474,036.23	1,458,579,355.95	1,000,230.63
经营活动现金流入小计	31,129,022.49	1,085,932,491.30	1,459,245,212.82	1,531,786.59
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	5,499,081.78	80,904,769.62	50,078,258.28	-
支付的各项税费	336,921.86	724,836.63	1,642,077.29	593,057.90
支付其他与经营活动有关的现金	4,991,878.32	1,927,029,283.11	1,652,408,589.61	1,687,818.00
经营活动现金流出小计	10,827,881.96	2,008,658,889.36	1,704,128,925.18	2,280,875.90
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>20,301,140.53</b>	<b>-922,726,398.06</b>	<b>-244,883,712.36</b>	<b>-749,089.31</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,625,000,000.00	4,387,500,000.00	5,182,000,000.00	2,804,450,000.00
投资活动现金流入小计	7,625,000,000.00	4,387,500,000.00	5,182,000,000.00	2,804,450,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	493,768.00	2,456,267.15	3,927,158.80	-
投资支付的现金	-	120,000,000.00	2,253,700,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,151,190,000.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,516,842,945.65	5,125,500,000.00	5,062,000,000.00	5,974,500,000.00
投资活动现金流出小计	8,668,526,713.65	5,247,956,267.15	7,319,627,158.80	5,974,500,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,043,526,713.65</b>	<b>-860456267.2</b>	<b>-2137627159</b>	<b>-3170050000</b>

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	4,000,000,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	4,608,672,945.65	10,005,135,000.00	7,677,100,000.00	2,954,000,000.00
△发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,632,000,000.00	11,365,200,000.00	1,723,750,000.00
筹资活动现金流入小计	4,608,672,945.65	19,637,135,000.00	19,042,300,000.00	4,677,750,000.00
偿还债务所支付的现金	4,048,700,000.00	3,617,516,666.66	3,055,000,000.00	700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	493,541,584.01	1,079,337,914.66	422,726,131.65	260,125,918.79
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	2,228,000,000.00	10,836,904,027.22	11,657,902,378.86	373,000,000.00
筹资活动现金流出小计	6,770,241,584.01	15,533,758,608.54	15,135,628,510.51	1,333,125,918.79
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,161,568,638.36</b>	<b>4,103,376,391.46</b>	<b>3,906,671,489.49</b>	<b>3,344,624,081.21</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	24,411.57	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,184,769,799.91</b>	<b>2,320,193,726.25</b>	<b>1,524,160,618.33</b>	<b>173,824,991.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,164,667,367.65	1,844,473,641.40	320,313,023.07	146,488,031.17
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>979,897,567.74</b>	<b>4,164,667,367.65</b>	<b>1,844,473,641.40</b>	<b>320,313,023.07</b>

### （三）主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

#### 1、主要会计政策变更

公司及纳入合并范围的子公司自 2014 年 7 月 1 日开始执行财政部于 2014 年陆续颁布或修订的一系列企业会计准则，包括《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》以及财政部印发《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，并相应对 2013 年和 2012 年财务报表进行追溯调整。此次会计政策变更对合并财务报表的影响如下：

#### （1）会计政策变更对 2012 年会计报表的影响

单位：元

会计政策变更	涉及报表科目	2012 年末影响金额
财务报表列报（第 30 号）	其他综合收益	-95,169,567.91



会计政策变更	涉及报表科目	2012 年末影响金额
	资本公积	95,169,567.91
	其他非流动负债	-34,546,925.57
	递延收益	34,546,925.57
长期股权投资（第 2 号）	可供出售金融资产	202,844,409.56
	长期股权投资	-202,844,409.56

## （2）会计政策变更对 2013 年会计报表的影响

### ①合并范围变化

公司根据修订后的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，重新评估了合并财务报表的合并范围，主要追溯调整影响如下：

第一，英福贸易有限公司 2014 年纳入合并范围，追溯调整比较报表，减少 2013 年末分配利润 9,510.26 万元；

第二，澳门启辉实业有限公司 2014 年纳入合并范围，追溯调整比较报表，减少 2013 年末分配利润 54.11 万元；

第三，重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业（有限合伙）2014 年纳入合并范围，追溯调整比较报表，减少 2013 年末分配利润 914.81 万元、增加 2013 年少数股东权益 5,717.09 万元。

### ②财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

公司根据修订后的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对期初数采用追溯调整法进行调整列报，汇总调整增加期初资本公积 43,956.13 万元，调减其他综合收益 43,956.13 万元，外币报表折算差额重分类至其他综合收益导致调增期初其他综合收益 42,042.42 万元。

### ③财政部印发《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》的影响

根据 2014 年 3 月 17 日财政部印发的《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，发行人将对下属合伙企业深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀诺成实业投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀仁达五号实业投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀仁达四号实业投资合伙企业（有限合伙）的其他股东投资在合并报表层面由少数股东权益重分类至其他非流动负债，减少期初少数股东权益 264,000.00 万元。

## 2、主要会计估计变更

## (1) 2012 年度

会计估计变更的内容	会计估计变更对本年利润总额的影响（元）
固定资产折旧年限变更	51,538,150.20
合计	51,538,150.20

## (2) 2013 年度

本年度无会计估计变更。

## (3) 2014 年度

本年度无会计估计变更。

### 3、会计差错更正

最近三年及一期，公司的会计差错更正事项如下：

## (1) 2012 年度

本年度无会计差错更正。

## (2) 2013 年度

本年度无会计差错更正。

## (3) 2014 年度

①理顺越秀交通基建历史遗留问题减少期初未分配利润 137,160.55 万元。

②发行人下属合伙企业深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀诺成实业投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀仁达五号实业投资合伙企业（有限合伙）、广州越秀仁达四号实业投资合伙企业（有限合伙）对有限合伙人的分红实际上是根据合伙协议进行利润的分配，以后期间不可能再收回来，上期上述合伙企业对有限合伙人的分红挂账在其他应收款，本期调减期初未分配利润 8,929.96 万元。

③发行人下属公司广州越秀金融控股集团有限公司补计提工资奖金导致调减年初未分配利润 623.96 万元；广州证券股份有限公司补计提工资、奖金、辞退福利等事项导致调减年初未分配利润 5,465.83 万元、调减少数股东权益 6,552.13 万元。

④发行人下属公司广州证券股份有限公司上期期末合并层面未按规定还原一般风险准备，本期追溯调整期初增加一般风险准备 1,148.60 万元；对上期可供出售金融资产差错进行更正导致调整减少期初其他综合收益 7,359.13 万元。

⑤发行人下属公司广州越秀金融控股集团有限公司合并层面调整广州越秀

融资租赁有限公司担保扶持资金至一般风险准备导致增加期初一般风险准备 2,466.74 万元。

⑥发行人合并层面更正上期抵消汇总影响：调整减少期初其他综合收益 4,890.31 万元，调整增加年初未分配利润 3,616.66 万元；调整增加年初少数股东权益 14,104.53 万元。

## 二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

### （一）2014 年 12 月 31 日发行人合并报表范围中主要子公司情况

公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	注册地
广州越秀企业集团有限公司	企业经营管理、投资咨询	568,066.81	100.00%	中国大陆
越秀企业（集团）有限公司	投资管理	783,567.00*	100.00%	香港
越秀地产股份有限公司	房地产行业	1,275,940.20*	49.67%	香港
越秀（中国）交通基建投资有限公司	交通基建投资	190,000.00	60.65%	中国大陆
广州造纸集团有限公司	造纸行业	334,349.00	100.00%	中国大陆
广州越秀金融控股集团有限公司	投资咨询	405,370.00	100.00%	中国大陆
广州越秀企业（集团）公司	贸易行业	5,785.40	100.00%	中国大陆
广州市城市建设开发集团有限公司	房地产行业	45,600.00	100.00%	中国大陆
广州证券股份有限公司	证券业	333,000.00	66.096%	中国大陆
广州越秀产业投资基金管理有限公司	投资项目管理	10,000.00	90.00%	中国大陆
广州建材企业集团有限公司	建筑材料行业	44,120.50	100.00%	中国大陆
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	326,184.56*	100.00%	中国大陆
广州越秀小额贷款有限公司	小额贷款	30,000.00	30.00%	中国大陆
广州市城市建设开发有限公司	房地产行业	190,861.00	95.00%	中国大陆
创兴银行有限公司	银行业	21,750.00*	75.00%	香港

注：带\*号的为港币，越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司和创兴银行有限公司的数据为周年申报表中的股本金额

### （二）发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

最近三年及一期，公司合并报表范围变更情况如下：

合并报表 范围变动	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当年新增 纳入合并 范围公司	重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业（有限合伙）	广州市融资担保中心有限责任公司	广州钛白粉厂
	广州证券红棉创融 1 号集合资产管理计划	广州越秀小额贷款有限公司	河南瑞贝卡实业有限公司

合并报表 范围变动	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	澳门启辉实业有限公司	香港东展有限公司	沈阳岭海房地产有限公司
	英福贸易有限公司	广州越秀仁达五号实业投资合伙企业（有限合伙）	海南白马建设开发有限公司
	创兴银行有限公司	深圳市越秀鹏城房地产投资合伙企业（有限合伙）	广州越秀融资租赁有限公司
	天源证券有限公司	广州越秀仁达四号实业投资合伙企业（有限合伙）	广州证券创新投资管理有限公司
	越秀期货有限公司	广州越秀诺成实业投资合伙企业（有限合伙）	广州广证恒生证券投资咨询有限公司
	上海越秀融资租赁有限公司	其他 2013 年新增纳入合并范围的公司见注（1）	
当年不再 纳入合并 范围公司	-	广州辉建物业管理有限公司	广州嘉华南方水泥有限公司
		广州市南辰实业公司	广州市纤力玻璃钢有限公司
		广州市中穗新型墙体材料有限公司	重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业（有限合伙）
		广东穗花特种水泥有限公司	速华有限公司
		广州合富建材有限公司	TowerTop 有限公司
		龙门县南昆山金页渡假村	
		广州市金羊服务有限公司	
		耀都有限公司（澳门）	
		耀亮有限公司（澳门）	
		耀富有限公司（澳门）	
		耀宏有限公司（澳门）	

注（1）：2013 年新增纳入合并范围的公司还包括：广州中耀实业投资有限公司、杭州越辉房地产开发有限公司、佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司、武汉康景实业投资有限公司、广州外经（澳门）职业介绍所有限公司、五洋国际经济发展有限公司。

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

##### 1、合并报表财务指标

财务指标	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率 <sup>1</sup> （倍）	0.91	0.94	1.44	1.36
速动比率 <sup>2</sup> （倍）	0.52	0.54	0.61	0.73
资产负债率 <sup>3</sup>	82.64%	81.71%	74.57%	72.00%
全部债务 <sup>4</sup> （万元）	17,676,006.84	16,399,832.74	6,658,537.37	5,593,262.66
债务资本比率 <sup>5</sup>	77.71%	76.36%	63.24%	60.69%
财务指标	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率 <sup>6</sup> （次）	17.21	28.69	29.76	21.79

存货周转率 <sup>7</sup> （次）	0.15	0.25	0.28	0.21
利息保障倍数 <sup>8</sup>	1.66	2.32	2.33	2.01
EBITDA <sup>9</sup> （万元）	511,014.72	830,765.37	744,740.60	631,984.99
EBITDA 全部债务比 <sup>10</sup>	0.03	0.05	0.11	0.11
EBITDA 利息倍数 <sup>11</sup>	2.00	2.58	2.57	2.21
总资产报酬率 <sup>12</sup>	1.49%	3.47%	4.80%	4.88%

## 2、母公司报表财务指标

财务指标	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率 <sup>1</sup> （倍）	1.26	1.29	0.98	0.89
速动比率 <sup>2</sup> （倍）	1.26	1.29	0.98	0.89
资产负债率 <sup>3</sup>	50.87%	48.31%	43.77%	23.95%
全部债务 <sup>4</sup> （万元）	1,298,343.68	1,253,913.50	690,400.00	225,400.00
债务资本比率 <sup>5</sup>	49.44%	46.84%	37.77%	16.42%
财务指标	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率 <sup>6</sup> （次）	-	-	-	-
存货周转率 <sup>7</sup> （次）	-	-	-	-
利息保障倍数 <sup>8</sup>	0.13	-0.23	-0.30	-0.02
EBITDA <sup>9</sup> （万元）	9,944.21	-10,738.24	-11,180.45	-67.27
EBITDA 全部债务比 <sup>10</sup>	0.01	-0.01	-0.02	0.00
EBITDA 利息倍数 <sup>11</sup>	0.54	-0.22	-0.30	-0.02
总资产报酬率 <sup>12</sup>	0.09%	-0.46%	-0.64%	-0.01%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款+衍生金融负债+向中央银行借款+吸收存款及同业存放+拆入资金+应付票据+卖出回购金融资产款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2）
- 7、存货周转率=营业成本/（（期初存货净额+期末存货净额）/2）
- 8、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 12、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（（期初资产总额+期末资产总额）/2）×100%

## 3、净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率如下

（合并报表口径）：

财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
加权平均净资产收益率	0.47%	8.34%	8.47%	8.18%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.45%	7.04%	6.86%	7.25%

#### 4、非经常性损益明细表

发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元

财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	4.78	10,018.71	11,416.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	-	1,767.30	1,626.74	649.80
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,830.55	55,910.08	72,298.80	27,055.54
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>1,830.55</b>	<b>57,682.15</b>	<b>83,944.25</b>	<b>39,121.39</b>
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	457.64	557.24	21,004.89	6,656.49
少数股东损益影响额（税后）	365.73	1,206.64	1,038.88	8,904.73
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,007.18	55,918.28	61,900.48	23,560.16
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润	2,323.37	88,292.33	76,413.42	90,417.16

#### 四、发行人财务分析

发行人结合公司2012-2014年经审计的财务报告及2015年1-3月未经审计的会计报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析，详细分析如下：

##### （一）合并报表口径分析

##### 1、资产负债结构分析

##### （1）资产分析

最近三年及一期末，公司合并口径的财务报表资产总体构成情况如下表所示：

单位：万元



项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,968,143.96	51.23%	14,479,548.62	52.15%	9,242,451.57	60.71%	8,177,922.81	63.22%
非流动资产	14,250,574.15	48.77%	13,283,981.64	47.85%	5,981,615.09	39.29%	4,758,716.97	36.78%
资产总计	29,218,718.11	100.00%	27,763,530.27	100.00%	15,224,066.66	100.00%	12,936,639.78	100.00%

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 12,936,639.78 万元、15,224,066.66 万元、27,763,530.27 万元和 29,218,718.11 万元。2014 年公司资产总额较 2013 年增加 12,539,463.60 万元，增幅 82.37%，主要原因是：第一，发行人的出资人广州市国资委于 2014 年以货币资金形式对发行人新增投资 400,000.00 万元，发行人于 2014 年 6 月收到该笔资金；第二，2014 年 2 月 14 日，公司完成对创兴银行的吸收合并，持有创兴银行 75% 的股权并将其纳入合并报表范围。新增银行业务导致公司吸收存款和同业存放金额本年增加 6,543,587.49 万元；第三，公司 2014 年末银行长期借款余额较 2013 年末增加 1,468,483.34 万元，短期借款增加 1,251,817.84 万元；第四，发行人的下属公司越秀交通基建于 2014 年 9 月发行了规模为 20,000.00 万美元的可转换债券，发行人下属公司香港越企于 2014 年 11 月发行了规模为 230,000.00 万港元的债券。

从资产的构成来看，公司以流动资产为主。最近三年及一期末，公司流动资产分别为 8,177,922.81 万元、9,242,451.57 万元、14,479,548.62 万元和 14,968,143.96 万元，占各期末资产总额的比例分别为 63.22%、60.71%、52.15% 和 51.23%。公司的流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款和存货构成。其中，货币资金主要是现金、银行存款和其他货币资金等；预付账款主要是公司预付的土地购买价款、预付股权投资款和改造搬迁支出等；存货主要是房地产板块完工待售以及在建的房产项目，造纸和建材板块的原材料和产成品等。2014 年公司流动资产占资产总额的比例降幅较大，主要原因是公司当年完成对创兴银行的收购，发放贷款及垫款和商誉等非流动资产大幅增长。

#### 1) 流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,594,450.07	30.69%	5,012,011.70	34.61%	2,424,084.21	26.23%	1,787,834.82	21.86%
△结算备付金	904,344.74	6.04%	685,291.94	4.73%	102,650.73	1.11%	61,825.39	0.76%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	173,848.69	1.16%	64,125.78	0.44%	36,387.73	0.39%	248,443.09	3.04%
应收账款	119,119.97	0.80%	103,102.60	0.71%	68,948.58	0.75%	71,110.54	0.87%
预付款项	1,119,599.36	7.48%	1,117,758.71	7.72%	533,165.70	5.77%	698,749.94	8.54%
应收利息	38,681.14	0.26%	67,932.02	0.47%	39,983.46	0.43%	22,920.11	0.28%
其他应收款	478,331.10	3.20%	348,683.02	2.41%	363,696.54	3.94%	565,852.20	6.92%
△买入返售金融资产	125,122.32	0.84%	99,616.01	0.69%	44,938.38	0.49%	813,685.48	9.95%
存货	6,407,058.46	42.80%	6,180,129.76	42.68%	5,317,024.73	57.53%	3,804,620.13	46.52%
一年内到期的非流动资产	477,874.68	3.19%	372,239.30	2.57%	110,648.54	1.20%	23,481.87	0.29%
其他流动资产	485,987.42	3.25%	396,249.43	2.74%	192,014.02	2.08%	68,967.39	0.84%
<b>流动资产合计</b>	<b>14,968,143.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,479,548.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,242,451.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,177,922.81</b>	<b>100.00%</b>

从流动资产的构成来看，公司的流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，上述四项的金额合计分别占各期末流动资产总额的 83.85%、93.46%、87.42%和 84.18%，是流动资产的主要构成部分。

#### ①货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 1,787,834.82 万元、2,424,084.21 万元、5,012,011.70 万元和 4,594,450.07 万元，占各期末流动资产的比例分别为 21.86%、26.23%、34.61%和 30.69%。

最近三年及一期末，公司货币资金余额逐年上升。2013 年末货币资金余额较 2012 年末增加 636,249.38 万元，增幅为 35.59%；主要原因是：第一，公司及合并范围内的下属公司分别于 2013 年 1 月 3 日、2013 年 1 月 16 日和 2013 年 2 月 28 日发行了规模为 100,000.00 万港元的票据、规模为 35,000.00 万美元的票据和规模为 280,000.00 万元的公司债券；第二，随着经营业务的拓展，公司当期的银行借款有所增加，公司 2013 年末银行长期借款和短期借款余额合计较 2012 年末增加 232,429.14 万元。2014 年末货币资金余额较 2013 年末增加 2,587,927.49 万元，增幅为 106.76%，主要原因：第一，发行人于 2014 年 6 月收到广州市国资委以货币资金形式对发行人新增的 400,000.00 万元出资；第二，公司 2014 年末银行长期借款和短期借款余额合计较 2013 年末增加 2,720,301.18 万元；第三，

发行人合并范围内的下属公司分别于 2014 年 9 月和 2014 年 11 月发行了规模为 20,000.00 万美元和 230,000.00 万港元的公司债券。2014 年末，公司货币资金余额中共有 102,993.62 万元使用受限，主要是因为公司 2014 年末有银行承兑汇票和信用证保证金 63,827.48 万元，并有 24,776.30 万元银行存单用于质押。

## ②结算备付金

最近三年及一期末，公司结算备付金余额分别为 61,825.39 万元、102,650.73 万元、685,291.94 万元和 904,344.74 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.76%、1.11%、4.73% 和 6.04%，主要为广州证券为证券交易的清算交割而存入指定清算代理机构的款项，以及创兴银行存放其他机构的款项。广州证券的结算备付金分为客户结算备付金及自有结算备付金，其中客户结算备付金为结算备付金的主要组成部分，其结算备付金随证券交易额变化引起的清算交收金额变化而变化。

最近三年及一期末，公司结算备付金余额逐年上升。2013 年末结算备付金余额较 2012 年末增加 40,825.34 万元，增幅为 66.03%，主要原因是由于股票市场回暖，广州证券代理客户买卖证券的交易额增加导致用于清算交收的客户结算备付金增加；2014 年末结算备付金余额较 2013 年末增加 582,641.21 万元，增幅为 567.60%。主要原因是公司本期的合并报表范围新增创兴银行，其结算备付金期末余额为 439,276.99 万元。

## ③应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款净额分别为 71,110.54 万元、68,948.58 万元、103,102.60 万元和 119,119.97 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.87%、0.75%、0.71% 和 0.80%。最近三年及一期末，公司应收账款呈现波动增长的趋势，主要原因是公司的地产和交通基建等业务板块收入均持续稳定增长，并且金融板块在近年来实现了迅速发展。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司应收账款前 5 名往来单位情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	金额	与本公司关系	占应收账款总额的比例
天源证券有限公司	1,219.85	关联方	10.24%
广东省联网收费管理中心	332.27	非关联方	2.79%
北京青年报现代物流有限公司	302.47	非关联方	2.54%
中证机构间报价系统股份有限公司	300.00	非关联方	2.52%
东莞市天华创展印刷有限公司	247.77	非关联方	2.08%
合计	2,402.36		20.17%

2014 年末公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合的账龄结构如下表所示:

单位: 万元

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内 (含 1 年)	86,227.25	91.34	1,282.62
1-2 年 (含 2 年)	4,638.23	4.91	288.35
2-3 年 (含 3 年)	555.68	0.59	98.30
3 年以上	2,984.44	3.16	2,916.06
合计	<b>94,405.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,585.33</b>

从账龄结构来看,最近三年末,公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合中,1 年以内的应收账款余额占比均在 90%以上,截至 2014 年末,1 年以内应收账款余额占比达 91.34%,产生坏账的可能性较低。总体而言,发行人应收账款的质量较好,账龄较短,回收风险较小。

#### ④预付款项

最近三年及一期末,公司预付款项余额分别为 698,749.94 万元、533,165.70 万元、1,117,758.71 万元和 1,119,599.36 万元,占各期末流动资产的比例分别为 8.54%、5.77%、7.72%和 7.48%。

2014 年末公司预付款项余额较 2013 年末增加 584,593.00 万元,增幅 109.65%,主要原因是 2014 年度发行人通过招拍挂程序购入红云涂料化工厂地块,年末尚未取得国有土地使用权证,已支付的土地价款共计 645,071.00 万元暂列入预付款项。

#### ⑤其他应收款

最近三年及一期末,公司其他应收款净额分别为 565,852.20 万元、363,696.54 万元、348,683.02 万元和 478,331.10 万元,占各期末流动资产的比例分别为 6.92%、3.94%、2.41%和 3.20%。主要是关联方往来款,代小业主支付的物业维修基金、交给政府的新型墙体保证金、城市档案押金、物业公司及施工单位代垫水电费、租金保证金及押金、代政府管理科学中心的应收款等。

最近三年及一期末,公司其他应收款净额呈现持续下降的趋势,2013 年末其他应收款净额较 2012 年末减少 202,155.67 万元,降幅为 35.73%,主要原因是

2014 年发行人理顺了越秀交通基建股权有关的历史遗留问题，相应调减前期其他应收款 137,160.55 万元，并调减香港越企的其他应收款 40,000.00 万元。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司其他应收款前 5 名客户情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	金额	与本公司关系	占其他应收款总额的比例
广州中環慧富房地产开发有限公司	9,300.00	非关联方	19.44%
上海联合产权交易所	4,423.80	非关联方	9.25%
广州市佰城投资发展有限公司	3,958.74	非关联方	8.28%
广州工艺品进出口集团公司	1,705.90	非关联方	3.57%
广州市高速公路有限公司	1,233.60	非关联方	2.58%
合计	20,622.04		43.11%

2014 年末，公司其他应收款计提坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	125,405.14	27.24%	88,532.41	70.60%
按组合计提坏账准备的应收账款：				
账龄组合	28,736.68	6.24%	18,236.40	63.46%
采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款	302,119.24	65.62%	820.30	0.27%
组合小计	330,855.92	71.86%	19,056.70	5.76%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,139.04	0.90%	4,127.97	99.73%
合计	460,400.10	-	111,717.08	-

#### ⑥买入返售金融资产

最近三年及一期末，公司买入返售金融资产余额分别为 813,685.48 万元、44,938.38 万元、99,616.01 万元和 125,122.32 万元，占各期末流动资产的比例分别为 9.95%、0.49%、0.69%和 0.84%。买入返售金融资产全部是广州证券开展债券逆回购和股票质押式回购业务投入的资金。

2013 年末公司买入返售金融资产余额较 2012 年末减少 768,747.09 万元，降幅为 94.48%，主要原因是公司对债券逆回购的资金投入减少。2014 年末公司买入返售金融资产余额较 2013 年末增加 54,677.63 万元，增幅为 121.67%，主要原因是公司债券规模及股票质押式回购业务规模增加。

#### ⑦存货

最近三年及一期末，公司存货余额分别为 3,804,620.13 万元、5,317,024.73 万元、6,180,129.76 万元和 6,407,058.46 万元，占各期末流动资产的比例分别为 46.52%、57.53%、42.68% 和 42.80%。公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品和开发商品等。其中地产板块的在建在售房地产项目和土地储备占公司存货的比例较大。

2013 年末公司存货余额较 2012 年末增加 1,512,404.60 万元，增幅为 39.75%，主要原因是：第一，公司当年新购入位于佛山、杭州、武汉、广州萝岗等地的总价值为 759,000.00 万元的地块；第二，2013 年公司进一步加大开发建设力度，缩短项目开发周期，通过加强项目节点管控，提前启动和加快设计环节，使项目的开发速度大大提升，因此 2013 年新开工和竣工的面积均超过全年的目标，并且同比增幅较大。

发行人最近三年及一期末存货项目的构成明细如下表所示：

单位：万元

存货项目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	11,342.90	0.18%	12,349.37	0.20%	12,379.85	0.23%	6,019.54	0.16%
自制半成品及在产品	5,102,476.26	79.64%	5,015,028.02	81.15%	4,645,080.57	87.36%	3,468,530.15	91.17%
库存商品（产成品）	1,293,239.29	20.18%	1,152,752.36	18.65%	658,639.95	12.39%	330,029.79	8.67%
其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	924.36	0.02%	40.66	0.00%
合计	6,407,058.46	100.00%	6,180,129.76	100.00%	5,317,024.73	100.00%	3,804,620.13	100.00%

最近三年末，公司存货跌价准备分别为 11,532.55 万元、10,728.19 万元、11,156.14 万元，占当期存货账面价值的比例分别为 0.30%、0.20% 和 0.18%，整体处于稳定的较低水平，主要原因是近年来公司的在建和完工地产项目主要集中在广州、武汉和杭州等大中型城市，房地产市场情况较好，公司未对房地产存货计提跌价准备。

#### ⑧一年内到期的非流动资产

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 23,481.87 万元、110,648.54 万元、372,239.30 万元 477,874.68 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.29%、1.20%、2.57% 和 3.19%。一年内到期的非流动资产主要是公司融资租赁业务产生的将于一年内到期的应收融资租赁款。



公司一年内到期的非流动资产规模逐年增加，2013 年末公司一年内到期的非流动资产余额较 2012 年末增加 87,166.67 万元，增幅为 371.21%；2014 年末公司一年内到期的非流动资产余额较 2013 年末增加 261,590.76 万元，增幅为 236.42%。主要原因是：第一，越秀租赁的融资租赁业务近年来发展较快，融资租赁业务持续快速发展；第二，越秀租赁于 2012 年成立并开始投放项目，自 2013 年开始进入项目资金分期回笼阶段。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动资产大额明细情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	租赁开始日	一年内到期融资租赁款	占一年内到期非流动资产的比例
广州市地下铁道总公司	2014-8-22	127,825.84	26.75%
	2013-9-12	51,718.90	10.82%
武汉地铁集团有限公司	2014-9-12	22,341.97	4.68%
广州景业投资有限公司	2014-12-5	15,375.52	3.22%
常州市城市建设（集团）有限公司	2014-10-21	11,059.39	2.31%
广州造纸股份有限公司	2012-11-21	10,563.17	2.21%
南京高新技术经济开发总公司	2014-10-31	10,351.07	2.17%
珠海华福商贸发展有限公司	2014-11-25	10,340.02	2.16%
阳西海滨电力发展有限公司	2013-3-29	10,068.15	2.11%
合计		269,644.03	56.43%

#### ⑨其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产余额分别为 68,967.39 万元、192,014.02 万元、396,249.43 万元 485,987.42 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.84%、2.08%、2.74%和 3.25%。其他流动资产主要为广州证券开展融资融券业务融出的资金以及其他相关业务存出的保证金。

2013 年末公司其他流动资产余额较 2012 年末增加 123,046.64 万元，增幅为 178.41%；2014 年末公司其他流动资产余额较 2013 年末增加 204,235.41 万元，增幅为 106.36%，主要原因均是是由于广州证券的融资融券业务量持续扩大，导致融出资金持续增加。

截至 2014 年末，公司其他流动资产为 396,249.43 万元，其中广州证券融资融券业务融资资金 322,584.28 万元，该部分资金均为向个人融出，对应的担保物年末公允价值总计 816,021.98 万元。

## 2) 非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产构成如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	5,191,605.14	36.43%	4,565,548.96	34.37%	35,507.27	0.59%	24,116.34	0.51%
可供出售金融资产	2,157,166.02	15.14%	2,033,984.19	15.31%	1,497,475.48	25.03%	701,427.94	14.74%
持有至到期投资	952,384.24	6.68%	683,408.84	5.14%	-	-	997.00	0.02%
长期应收款	759,047.63	5.33%	813,243.70	6.12%	202,963.47	3.39%	169,870.97	3.57%
长期股权投资	1,111,567.10	7.80%	1,044,473.98	7.86%	984,910.64	16.47%	999,770.67	21.01%
投资性房地产	1,418,583.41	9.95%	1,423,716.94	10.72%	1,153,056.70	19.28%	748,205.01	15.72%
固定资产	832,108.00	5.84%	849,120.81	6.39%	530,237.76	8.86%	534,734.19	11.24%
在建工程	104,758.09	0.74%	101,688.82	0.77%	109,094.58	1.82%	73,068.98	1.54%
无形资产	1,422,605.93	9.98%	1,433,545.05	10.79%	1,384,450.22	23.15%	1,427,760.72	30.00%
商誉	252,618.15	1.77%	284,436.10	2.14%	24,396.26	0.41%	25,576.90	0.54%
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,250,574.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,283,981.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,981,615.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,758,716.97</b>	<b>100.00%</b>

公司非流动资产主要由发放贷款及垫款、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产构成。最近三年及一期末，上述七项资产合计占各期末非流动资产的比例分别为 96.79%、96.77%、91.57% 和 90.47%。

### ①发放贷款及垫款

最近三年及一期末，公司发放贷款及垫款余额分别为 24,116.34 万元、35,507.27 万元、4,565,548.96 万元和 5,191,605.14 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.51%、0.59%、34.37%和 36.43%。截至 2015 年 3 月 31 日，发放贷款及垫款科目余额占非流动资产的比例为 36.43%，是非流动资产的主要构成部分。

2014 年末公司发放贷款及垫款余额较 2013 年末增加 4,530,041.68 万元，增幅 12,758.07%，主要原因是公司于 2014 年 2 月 14 日完成对创兴银行的收购，本年新增银行业务，导致发放贷款及垫款金额增幅很大。

### ②可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产余额分别为 701,427.94 万元、1,497,475.48 万元、2,033,984.19 万元和 2,157,166.02 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 14.74%、25.03%、15.31%和 15.14%。可供出售金融资产主要包括

公司持有的债券、股票等权益工具、集合资产管理计划、基金以及融出证券等，主要由广州证券和创兴银行持有。

2013 年末公司可供出售金融资产余额较 2012 年末增加 796,047.54 万元，增幅 113.49%，主要原因是 2013 年以来广州证券加大债券投资规模，年末投资持有的债券余额大幅增加所致。2014 年末公司可供出售金融资产余额较 2013 年末增加 536,508.71 万元，增幅 35.83%，主要原因是 2014 年发行人吸收合并创兴银行，创兴银行 2014 年末的可供出金融资产余额为 621,228.81 万元。

截至 2014 年末，广州证券存在限售期及有承诺条件的可供出售金融资产情况如下表所示：

单位：万元

种类	限售条件或变现方面的其他重大限制	2014年12月31日公允价值
债券	质押用于回购融资	713,076.56
股票	处于限售期	31,703.03
集合资产管理计划	以自有资金参与，约定存续期内不得撤回	29,966.68
合计		774,746.27

### ③长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款净额分别为 169,870.97 万元、202,963.47 万元、813,243.70 万元和 759,047.63 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 3.57%、3.39%、6.12% 和 5.33%，主要是越秀租赁进行融资租赁业务应收的融资租赁款。

2014 年末公司长期应收款净额较 2013 年末增加 610,280.23 万元，增幅为 300.68%，主要原因是：第一，越秀租赁本期新增对广州市地下铁道总公司资产租赁 122,740.00 万元，对武汉地铁集团有限公司资产租赁 90,000.00 万元、对广州景业投资有限公司资产租赁 60,000.00 万元和绍兴市上虞区水务集团有限公司资产租赁 30,000.00 万元等；第二，2013 年编制合并财务报表时，发行人误将一笔 160,000.00 万元的长期应收款和其他应付款重复抵消，并于 2014 年合并报表中进行更正，导致 2014 年的合并报表中长期应收款和其他应付款较 2013 年增加各 160,000.00 万元。

截至 2015 年 3 月 31 日，长期应收款净额的前五名情况如下表所示：

单位名称	融资租赁本金 (万元)	年末余额 (万元)	与发行人关系	占长期应收款净 额的比例
广州市地下铁道总公司	122,740.00	127,825.84	非关联方	16.84%
广州市地下铁道总公司	122,296.00	76,738.20	非关联方	10.11%
武汉地铁集团有限公司	90,000.00	92,237.66	非关联方	12.15%
广州景业投资有限公司	60,000.00	69,458.09	非关联方	9.15%
常州市城市建设(集团)有限公司	30,000.00	30,397.12	非关联方	4.00%
合计	425,036.00	396,656.90		52.26%

#### ④长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资的账面价值分别为 999,770.67 万元、984,910.64 万元、1,044,473.98 万元和 1,111,567.10 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 21.01%、16.47%、7.86%和 7.80%，主要包括发行人对部分子公司的投资、对合营企业的投资和对联营企业的投资。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的长期股权投资明细情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期末余额	期末减值 准备	持股比例
<b>一、子公司</b>					
宏城(澳大利亚)实业有限公司	成本法	958.82	958.82	0.00	100%
广州市顺天祥木材厂	成本法	134.54	134.54	0.00	100%
广州市广石工贸公司	成本法	954.80	954.80	954.80	100%
广州合富建材有限公司	成本法	25.50	25.50	25.50	51%
广州市城建开发装饰设计有限公司	成本法	42.50	0.00	0.00	85%
Rich Rank Enterprise Limited	成本法	0.00	0.00	0.00	100%
广州市虎门石矿场	成本法	57.90	57.90	57.90	100%
广州名特科技开发有限公司	成本法	45.05	45.05	0.00	60%
广州市广泥包装纸业有限公司	成本法	950.00	950.00	950.00	100%
<b>子公司合计</b>		<b>3,169.12</b>	<b>3,126.62</b>	<b>1,988.20</b>	
<b>二、合营企业</b>					
广东新时代房地产有限公司	权益法	2,252.53	2,663.32	0.00	45%
广州越禾房地产开发有限公司	权益法	35,000.00	33,662.35	0.00	50%
广州埃特尼特建筑系统有限公司	权益法	3,135.13	3,526.86	0.00	25%
广东南方报业新视界传媒有限公司	权益法	3,251.63	4,088.99	0.00	25%
广州市广易实业有限公司	权益法	2,168.88	2,601.03	0.00	49%
广州摩恩水暖器材有限公司	权益法	1,012.94	2,492.89	0.00	20%
海南华城房产开发有限公司	权益法	1,238.10	3,326.54	0.00	52%
广州西二环高速公路有限公司	权益法	35,000.00	36,716.50	0.00	35%
<b>合营企业合计</b>		<b>83,059.21</b>	<b>89,078.47</b>	<b>0.00</b>	
<b>三、联营企业</b>					

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期末余额	期末减值准备	持股比例
Net Alliance Co Limited	权益法	118.33	136.30	0.00	15%
英明建设	权益法	220.13	180.46	0.00	50%
广东汕头海湾大桥有限公司	权益法	32,432.33	23,309.88	0.00	30%
金鹰基金管理有限公司	权益法	12,880.00	8,105.53	0.00	49%
广州北环高速公路有限公司	权益法	51,623.38	37,523.15	0.00	24.3%
Bank Consortium Holding Limited	权益法	1,577.74	13,861.92	0.00	13.3%
Ankor Assets	权益法	0.00	2,765.70	0.00	50%
广州新越房地产开发有限公司	权益法	10,486.96	13,558.66	0.00	28.2%
越秀房地产投资信托基金	权益法	126,941.39	631,519.80	0.00	36.45%
杭州越港实业投资有限公司	权益法	3,600.00	3,508.07	0.00	10%
广州东江口码头有限公司	权益法	180.41	472.93	0.00	25.2%
广东清连公路发展有限公司	权益法	55,131.42	60,676.09	0.00	23.63%
惠州南华实业股份有限公司	权益法	752.30	374.93	0.00	41%
广州水泥厂	权益法	8,568.00	7,862.82	0.00	30%
广州市芳村粤东石材厂	权益法	19.82	19.82	19.82	0%
广东穗花特种水泥有限公司	权益法	1,020.00	0.00	0.00	50%
广州市华裕茶叶综合市场管理有限公司	权益法	1.35	1.35	0.00	45%
广州市嘉华南方水泥有限公司	权益法	17,500.00	8,220.57	8,220.57	50%
广州市第二建筑工程有限公司槎头混凝土预拌站	权益法	215.92	201.60	201.60	51%
广州派乐建筑涂料有限公司	权益法	24.71	24.71	24.71	0%
东莞市广桥水磨石厂	权益法	38.02	38.02	38.02	0%
期货会员资格投资	权益法	140.00	140.00	0.00	0%
广州和记城市房产有限公司	权益法	1,379.62	1,609.93	0.00	35%
广州越福房地产开发有限公司	成本法	1,248.00	1,248.00	1,248.00	42.5%
广东虎门大桥有限公司	权益法	68,475.00	117,768.11	0.00	22.78%
越秀天安管理有限公司	权益法	0.50	0.45	0.00	50%
Hong Kong Life Insurance Limited	权益法	1,932.73	23,302.28	0.00	5.8%
BCR Insurance Limited	权益法	828.31	7,578.75	0.00	10.5%
<b>联营企业合计</b>		<b>397,336.38</b>	<b>964,009.81</b>	<b>9,752.72</b>	
<b>合计</b>		<b>483,564.71</b>	<b>1,056,214.90</b>	<b>11,740.92</b>	

#### ⑤投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产净额分别为 748,205.01 万元、1,153,056.70 万元、1,423,716.94 万元和 1,418,583.41 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 15.72%、19.28%、10.72%和 9.95%。公司的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋及建筑物，主要由越秀地产和建材集团持有，并采用公允价值计量。

2013 年末公司投资性房地产余额较 2012 年末增加 404,851.69 万元，增幅 54.11%，主要原因是：第一，公司当年从存货和固定资产中结转 211,550.82 万元计入投资性房地产；第二，公司本年新购置投资性房产 33,014.73 万元；第三，投资性房地产当年公允价值变动，导致期末余额增加 222,811.46 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人下属公司越秀地产持有的主要投资性房地产明细如下表所示：

项目	业态	出租面积
财富天地广场	商业	180,047.00
祥康商贸大厦	商业	33,090.00
中山红星美凯龙	商业	90,358.00
维多利广场	车场	21,913.00
越秀城市广场	车场	9,030.00
国际羽毛球培训中心	商业	14,330.00
越秀金融大厦	商业	202,474.00
佛山南海项目	商业	112,047.00
天河南住 4 区综合服务楼	商业	11,446.00
合计	-	674,735.00

数据来源：发行人提供

#### ⑥固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产净额分别为 534,734.19 万元、530,237.76 万元、849,120.81 万元和 832,108.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 11.24%、8.86%、6.39%和 5.84%。公司的固定资产主要是由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他固定资产构成。

2014 年末公司固定资产净额较 2013 年末增加 318,883.05 万元，增幅 60.14%，主要原因是：第一，广西梧州港码头本年竣工，从在建工程转入固定资产，增加固定资产 53,565.01 万元；第二，公司 2014 年收购创兴银行，其固定资产 2013 年余额为 63,570.20 万元纳入合并报表；同时，发行人收购创兴银行时对其资产按公允价值入账，其固定资产评估增值 234,754.42 万元。

#### ⑦在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程净额分别为 73,068.98 万元、109,094.58 万元、101,688.82 万元和 104,758.09 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 1.54%、1.82%、0.77%和 0.74%，在非流动资产中所占比例较小。2013 年末公司



在建工程净额较 2012 年末增加 36,025.60 万元，增幅为 49.30%，主要原因是发行人在建的海南白马高尔夫球场项目、海南白马酒店项目和广西梧州港码头工程等项目当期投入较大。

#### ⑧无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 1,427,760.72 万元、1,384,450.22 万元、1,433,545.05 万元和 1,422,605.93 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 30.00%、23.15%、10.79%和 9.98%。公司的无形资产主要是由土地使用权、商标权、软件和公路经营权等构成。

最近三年及一期，公司无形资产的规模较为稳定。2014 年度，除公路经营权计提无形资产减值准备之外，其他无形资产不存在可能发生减值的迹象，未计提无形资产减值准备。

#### ⑨商誉

最近三年及一期末，公司商誉余额分别为 25,576.90 万元、24,396.26 万元、284,436.10 万元和 252,618.15 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.54%、0.41%、2.14%和 1.77%，主要是公司以非同一控制下合并的方式收购子公司股权时，购买成本与被收购方购买日可辨认净资产公允价值中公司应享有份额之间的差额。

2014 年末公司商誉余额较 2013 年末增加 260,039.84 万元，增幅为 1,065.90%，主要原因是：第一，2013 年 10 月 25 日，发行人自愿有条件要约收购创兴银行有限公司 75%的股权，该项收购于 2014 年 2 月 14 日完成。该合并为非同一控制企业合并，购买成本与购买日可辨认净资产公允价值中公司应享有份额之间的差额 225,580.61 万元确认为商誉；第二，根据中国证券监督管理委员会《关于核准广州证券有限责任公司通过受让天源证券有限公司股权设立子公司的批复》（证监许可〔2014〕69 号），广州证券于 2014 年 1 月 9 日收购天源证券有限公司，该合并为非同一控制企业合并，购买成本与购买日可辨认净资产公允价值中公司应享有份额之间的差额 32,626.36 万元确认为商誉；第三，越秀证券控股有限公司通过协议方式收购华业期货有限公司 65%股份，收购价格为 30,400,000 港元；该收购事项于 2014 年 1 月 6 日完成，该合并为非同一控制企业合并，购买成本与购买日可辨认净资产公允价值中公司应享有份额之间的差额

1,880.30 万元确认为商誉。

2015 年 3 月 31 日公司商誉为 252,618.15 万元，较 2014 年末减少 31,817.94 万元，主要原因是：2015 年 1 月 22 日天源证券完成增资扩股，北京同创九鼎投资管理股份有限公司对天源证券增资 36,371.70 万元，占变更后注册资本 51.00%。本次增资扩股完成后，广州证券已不再对天源证券有限公司拥有控制权，不再将其纳入合并范围，天源证券商誉相应转出。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司商誉的具体明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	科目余额	减值准备	科目净额
创兴银行有限公司	225,580.61	0.00	225,580.61
湖北汉孝高速公路建设经营有限公司	11,910.10	153.37	11,756.73
河南瑞贝卡实业有限公司	10,018.10	0.00	10,018.10
越秀期货有限公司	1,880.30	0.00	1,880.30
广州期货有限公司	1,640.18	0.00	1,640.18
湖南长株高速公路开发有限责任公司	942.76	8.94	933.82
<b>合计</b>	<b>251,972.05</b>	<b>162.31</b>	<b>251,809.74</b>

## (2) 负债分析

最近三年及一期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	2,049,372.16	8.49%	2,407,869.83	10.61%	1,156,051.99	10.18%	992,913.60	10.66%
向中央银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	7,502,195.52	31.07%	6,543,587.49	28.84%	-	-	-	-
拆入资金	55,350.10	0.23%	78,200.00	0.34%	49,100.00	0.43%	-	-
衍生金融负债	63,243.66	0.26%	47,570.89	0.21%	-	-	-	-
应付票据	57,169.44	0.24%	31,787.75	0.14%	23,876.08	0.21%	48,890.31	0.52%
应付账款	911,641.72	3.78%	902,943.71	3.98%	689,666.45	6.07%	669,440.24	7.19%
预收款项	1,444,112.68	5.98%	1,270,585.57	5.60%	1,171,268.07	10.32%	1,020,965.80	10.96%
卖出回购金融资产款	1,672,318.62	6.93%	1,415,688.45	6.24%	1,197,464.27	10.55%	1,282,040.20	13.76%
应交税费	315,292.46	1.31%	278,365.00	1.23%	192,981.23	1.70%	62,280.45	0.67%
其他应付款	786,838.13	3.26%	855,166.10	3.77%	585,925.62	5.16%	651,540.03	7.00%
代理买卖证券款	882,795.36	3.66%	807,671.65	3.56%	331,965.90	2.92%	345,734.05	3.71%
一年内到期的非流动负债	613,602.44	2.54%	666,461.96	2.94%	907,393.69	7.99%	879,526.45	9.44%
其他流动负债	19,486.87	0.08%	52,372.53	0.23%	26,066.75	0.23%	21,865.20	0.23%
<b>流动负债合计</b>	<b>16,447,792.53</b>	<b>68.11%</b>	<b>15,451,664.38</b>	<b>68.11%</b>	<b>6,414,713.54</b>	<b>56.50%</b>	<b>6,020,090.86</b>	<b>64.63%</b>

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	4,105,457.37	17.00%	3,726,392.18	16.43%	2,257,908.84	19.89%	2,188,618.10	23.50%
应付债券	1,557,297.53	6.45%	1,482,274.18	6.53%	1,066,742.49	9.40%	201,274.00	2.16%
长期应付款	200,261.67	0.83%	120,301.73	0.53%	108,342.45	0.95%	73,747.83	0.79%
递延所得税负债	624,527.63	2.59%	593,267.24	2.62%	453,374.82	3.99%	536,191.96	5.76%
其他非流动负债	1,182,140.10	4.90%	1,281,826.53	5.65%	1,020,009.13	8.98%	281,708.53	3.02%
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,700,002.81</b>	<b>31.89%</b>	<b>7,234,740.41</b>	<b>31.89%</b>	<b>4,938,422.51</b>	<b>43.50%</b>	<b>3,294,105.52</b>	<b>35.37%</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,147,795.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,686,404.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,353,136.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,314,196.38</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末,公司的负债总额分别为 9,314,196.38 万元、11,353,136.05 万元、22,686,404.79 万元和 24,147,795.34 万元,整体呈较快增长态势。从负债的构成来看,公司负债以流动负债为主,最近三年及一期末,流动负债占负债总额的比例分别为 64.63%、56.50%、68.11%和 68.11%。

#### 1) 流动负债分析

最近三年及一期末,公司流动负债结构如下表所示:

单位: 万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,049,372.16	12.46%	2,407,869.83	15.58%	1,156,051.99	18.02%	992,913.60	16.49%
吸收存款及同业存放	7,502,195.52	45.61%	6,543,587.49	42.35%	-	-	-	-
拆入资金	55,350.10	0.34%	78,200.00	0.51%	49,100.00	0.77%	-	-
衍生金融负债	63,243.66	0.38%	47,570.89	0.31%	-	-	-	-
应付票据	57,169.44	0.35%	31,787.75	0.21%	23,876.08	0.37%	48,890.31	0.81%
应付账款	911,641.72	5.54%	902,943.71	5.84%	689,666.45	10.75%	669,440.24	11.12%
预收款项	1,444,112.68	8.78%	1,270,585.57	8.22%	1,171,268.07	18.26%	1,020,965.80	16.96%
卖出回购金融资产款	1,672,318.62	10.17%	1,415,688.45	9.16%	1,197,464.27	18.67%	1,282,040.20	21.30%
应交税费	315,292.46	1.92%	278,365.00	1.80%	192,981.23	3.01%	62,280.45	1.03%
其他应付款	786,838.13	4.78%	855,166.10	5.53%	585,925.62	9.13%	651,540.03	10.82%
代理买卖证券款	882,795.36	5.37%	807,671.65	5.23%	331,965.90	5.18%	345,734.05	5.74%
一年内到期的非流动负债	613,602.44	3.73%	666,461.96	4.31%	907,393.69	14.15%	879,526.45	14.61%
其他流动负债	19,486.87	0.12%	52,372.53	0.34%	26,066.75	0.41%	21,865.20	0.36%
<b>流动负债合计</b>	<b>16,447,792.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,451,664.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,414,713.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,020,090.86</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动负债主要由短期借款、吸收存款及同业存放、应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年及一期末,上述八项余额合计占各期末流动负债总额的比例

分别为 98.08%、97.16%、98.04% 和 98.36%。

### ①短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 992,913.60 万元、1,156,051.99 万元、2,407,869.83 万元和 2,049,372.16 万元，占各期末流动负债的比例分别为 16.49%、18.02%、15.58% 和 12.46%。

2014 年末公司短期借款余额较上年增加 1,251,817.84 万元，增幅为 108.28%，主要原因是 2014 年发行人自身新增 522,240.00 万元流动资金借款，广州越企当期新增 130,839.00 万元流动资金借款，广纸集团的流动资金借款比上年增加 180,443.31 万元。

公司的短期借款多采用保证借款和信用借款的方式，最近三年末，公司合并范围内短期借款构成如下表所示：

单位：万元

借款类别	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	157,029.96	6.52%	14,440.00	1.25%	-	0.00%
抵押借款	100,000.00	4.15%	130,000.00	11.25%	52,000.00	5.24%
保证借款	613,534.82	25.48%	498,502.45	43.12%	566,497.52	57.05%
信用借款	1,537,305.04	63.85%	513,109.54	44.38%	374,416.08	37.71%
合计	<b>2,407,869.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,156,051.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>992,913.60</b>	<b>100.00%</b>

### ②吸收存款及同业存放

最近三年及一期末，公司吸收存款及同业存放余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、6,543,587.49 万元和 7,502,195.52 万元，2015 年 3 月末占流动负债的比例为 45.61%，主要是公司发展银行业务吸收的活期存款、定期存款和其他存款。

2014 年末吸收存款及同业存放余额比 2013 年增加了 6,543,587.49 万元，增幅较大，主要原因是公司于 2014 年 2 月完成对创兴银行的收购，新增银行业务导致该科目余额大幅增加。2014 年末的存款余额中，活期存款为 2,965,228.58 万元，定期存款为 3,412,054.37 万元，其他存款为 166,304.54 万元。

### ③应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 669,440.24 万元、689,666.45 万元、902,943.71 万元和 911,641.72 万元，占各期末流动负债的比例分别为 11.12%、10.75%、5.84% 和 5.54%，主要是发行人的地产板块下属公司的应付工程款。

2014 年末公司应付账款余额较 2013 年末增加 213,277.26 万元,增幅 30.92%,主要原因是 2014 年房地产业务规模进一步扩张,在建和新投入房地产项目的规模有所增加,开发节奏也均有所加快,导致应付工程款相应增加。

#### ④预收款项

最近三年及一期末,公司预收款项余额分别为 1,020,965.80 万元、1,171,268.07 万元、1,270,585.57 万元和 1,444,112.68 万元,占各期末流动负债的比例分别为 16.96%、18.26%、8.22%和 8.78%。主要由房地产板块下属公司预收的房屋销售款构成。

2013 年末公司预收款项余额较 2012 年末增加 150,302.28 万元,增幅 14.72%,主要原因是 2013 年度越秀地产的房产销售业绩大幅提升,产生了较多的预收房款。

#### ⑤卖出回购金融资产款

最近三年及一期末,公司卖出回购金融资产款余额分别为 1,282,040.20 万元、1,197,464.27 万元、1,415,688.45 万元和 1,672,318.62 万元,占各期末流动负债的比例分别为 21.30%、18.67%、9.16%和 10.17%,主要是广州证券为管理流动性或通过增加金融杠杆获取收益,在银行间市场及交易所通过债券回购交易的方式融入的短期资金,以及创兴银行的债务证券。

2014 年末,公司卖出回购金融资产款较 2013 年末增加 218,224.18 万元,增幅为 18.22%,主要原因是 2014 年公司新收购创兴银行,导致卖出回购金融资产款增加 390,393.15 万元。

#### ⑥其他应付款

最近三年及一期末,公司其他应付款余额分别为 651,540.03 万元、585,925.62 万元、855,166.10 万元和 786,838.13 万元,占各期末流动负债的比例分别为 10.82%、9.13%、5.53%和 4.78%,主要是公司各业务板块在经营过程中产生的往来款。

2014 年末公司其他应付款余额较 2013 年末增加 269,240.48 万元,增幅 45.95%,主要原因是发行人于 2014 年度完成对创兴银行的收购,合并范围中增加创兴银行,导致其他应付款增加 106,567.1 万元。

截至 2015 年 3 月 31 日,公司其他应付款前 5 名客户情况如下表所示:

客户名称	与本公司关系	金额（万元）	占其他应收款净值的比例
天津高速公路集团有限公司	非关联方	10,389.83	1.32%
湖南越通路桥发展有限公司	非关联方	6,863.05	0.87%
广州西二环高速公路有限公司	关联方	5,250.00	0.67%
梧州市交通投资开发有限公司	非关联方	4,365.74	0.55%
陕西省高速公路集团公司	非关联方	3,104.79	0.39%
合计	-	29,973.42	3.81%

### ⑦代理买卖证券款

最近三年及一期末，公司代理买卖证券款余额分别为 345,734.05 万元、331,965.90 万元、807,671.65 万元和 882,795.36 万元，占各期末流动负债的比例分别为 5.74%、5.18%、5.23%和 5.37%。公司的代理买卖证券款全部为广州证券从事经纪业务和信用业务，接受个人和机构投资者委托，代其买卖股票、债券和基金等有价值证券而收到的款项。

代理买卖证券款金额的变化与股票市场交易的活跃程度密切相关。2014 年末代理买卖证券款较 2013 年增加 475,705.75 万元，增幅 143.30%，主要原因是：第一，证券市场行情转好，客户交易意愿提高，客户交易资金增加；第二，2014 年，广州证券完成收购天源证券，将其纳入合并报表范围，经纪业务量增加。

### ⑧一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 879,526.45 万元、907,393.69 万元、666,461.96 万元和 613,602.44 万元，占各期末流动负债的比例分别为 14.61%、14.15%、4.31%和 3.73%。公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债整体呈现波动减少的趋势，主要原因是公司近三年到期的长期借款较多，大量长期借款的偿还导致一年内到期的长期借款逐年减少。

### 2) 非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,105,457.37	53.32%	3,726,392.18	51.51%	2,257,908.84	45.72%	2,188,618.10	66.44%
应付债券	1,557,297.53	20.22%	1,482,274.18	20.49%	1,066,742.49	21.60%	201,274.00	6.11%
长期应付款	200,261.67	2.60%	120,301.73	1.66%	108,342.45	2.19%	73,747.83	2.24%



项 目	2015 年 3 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	624,527.63	8.11%	593,267.24	8.20%	453,374.82	9.18%	536,191.96	16.28%
其他非流动负债	1,182,140.10	15.35%	1,281,826.53	17.72%	1,020,009.13	20.65%	281,708.53	8.55%
非流动负债合计	7,700,002.81	100.00%	7,234,740.41	100.00%	4,938,422.51	100.00%	3,294,105.52	100.00%

### ①长期借款

最近三年及一期末，公司的长期借款余额分别为 2,188,618.10 万元、2,257,908.84 万元、3,726,392.18 万元和 4,105,457.37 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 66.44%、45.72%、51.51%和 53.32%。

2014 年末公司长期借款余额较 2013 年末增加 1,468,483.34 万元，增幅为 65.04%，主要原因是当期公司房地产板块下属公司根据业务经营需要向平安银行、广州银行等银行新增长期借款 810,937.70 万元；金融板块下属公司根据业务经营需要新增长期借款 307,602.45 万元。

### ②应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 201,274.00 万元、1,066,742.49 万元、1,482,274.18 万元和 1,557,297.53 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 6.11%、21.60%、20.49%和 20.22%。

2013 年末公司应付债券余额较 2012 年末增加 865,468.49 万元，增幅为 430.00%，主要原因是：2013 年 1 月 3 日，子公司香港越企发行面值为 100,000.00 万港元，期限为 5 年，利率为 5.85%的票据；2013 年 1 月 16 日，子公司越秀地产发行面值为 50,000.00 万美元，期限为 10 年，利率为 4.50%的票据，和面值为 35,000.00 万美元，期限为 5 年，利率为 3.25%的票据；2013 年 2 月 28 日，发行人获准发行面值为 280,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 5.20%的公司债券。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人合并范围内发行长期债务融资工具余额明细情况如下表：

单位：万元

债务融资工具	发行规模	票面利率	起息日期	期限
2029 年 11 月 28 日到期 23 亿港币债券 6.1%	182,442.90	6.10%	2014-11-28	15 年
2019 年到期之 2 亿美元 1.50%有担保可换股债券	122,380.00	1.50%	2014-9-18	5 年
5 亿美元于 2023 年到期之 4.50 厘票据	305,950.00	4.50%	2013-1-16	10 年
2013 年广州越秀集团有限公司公司债券	280,000.00	5.20%	2013-2-28	7 年
3.50 亿美元于 2018 年到期之 3.25 厘票据	214,165.00	3.25%	2013-1-16	5 年

债务融资工具	发行规模	票面利率	起息日期	期限
创兴银行固定息率后偿票据	138,446.69	6.00%	2010-11-5	10 年
Trust Deed HKD 1,000,000,000 5.85% Notes Due 2018	78,887.00	5.85%	2013-1-3	5 年
Trust Deed HKD1,000,000,000 6.4% Notes Due 2020	78,887.00	6.4%	2012-4-16	8 年
Trust Deed HKD1,000,000,000 6.4% Notes Due 2019	78,887.00	6.4%	2011-12-30	9 年
2008 年广州造纸股份有限公司公司债券	39,000.00	6.45%	2008-3-13	10 年
<b>合计</b>	<b>1,519,045.59</b>	-	-	-

注：发行规模已按照 2014 年 12 月 31 日中国外汇交易中心发布的汇率折合为人民币列示

### ③长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 73,747.83 万元、108,342.45 万元、120,301.73 万元和 200,261.67 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 2.24%、2.19%、1.66% 和 2.60%。公司长期应付款主要是广州造纸集团有限公司应付的融资租赁款以及越秀租赁应付的融资租赁承租人保证金。

2013 年末公司长期应付款余额较 2012 年末增加 34,594.62 万元，增幅 46.91%，主要原因是广州造纸集团有限公司本期新增加对交银金融租赁有限责任公司的应付融资租赁款 22,394.33 万元。

### ④递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债余额分别为 536,191.96 万元、453,374.82 万元、593,267.24 万元和 624,527.63 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 16.28%、9.18%、8.20% 和 8.11%。发行人产生递延所得税负债的主要原因是：第一，发行人收购附属公司产生的高速公路账面价值与计税基础之间的差额产生了应纳税暂时性差异；第二，可供出售金融资产和投资性房地产公允价值变动产生暂时性差异；第三，经营收入产生暂时性差异；第四，附属公司及联营公司的未分配利润产生应纳税暂时性差异；第五，公司加速折旧固定资产和加速摊销无形资产导致了暂时性差异。

2014 年末公司递延所得税负债余额较 2013 年末增加 139,892.42 万元，增幅 30.86%，主要原因是可供出售金融资产公允价值变动产生的递延所得税负债较上年增加 23,624.74 万元；加速折旧和加速摊销产生的递延所得税负债较上年增加 57,574.64 万元。

### ⑤其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债余额分别为 281,708.53 万元、

1,020,009.13 万元、1,281,826.53 万元和 1,182,140.10 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 8.55%、20.65%、17.72%和 15.35%。主要由递延的土地增值税和广州证券设立的资产管理计划构成。

2013 年末公司其他非流动负债余额较 2012 年末增加 738,300.60 万元，增幅 262.08%，主要原因是：

第一，公司当年新增递延土地增值税 34,400.60 万元；第二，2013 年，发行人子公司广州越秀产业投资管理有限公司参与了广州证券穗通 31 号定向资产管理计划，并共同出资设立广州越秀诺成实业投资合伙企业（有限合伙），该资产管理资产计划当期认缴 155,600.00 万元。该合伙企业对佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司以股权加债权的形式进行投资；第三，2013 年，发行人子公司广州越秀产业投资管理有限公司参与了广州证券穗通 31 号 2 期定向资产管理计划，并共同出资设立深圳市越秀鹏城房地产投资合伙企业（有限合伙），该资产管理资产计划当期认缴 34,300.00 万元。该合伙企业对杭州越辉房地产开发有限公司以股权加债权的形式进行投资；第四，2013 年，发行人子公司广州越秀产业投资管理有限公司参与了广州证券穗通 31 号 3 期定向资产管理计划、广州证券穗通 71 号定向资产管理计划，并共同出资设立广州越秀仁达四号实业投资合伙企业（有限合伙），两项资产管理资产计划当期分别认缴 150,000.00 万元、20,000.00 万元。该合伙企业对武汉康景实业投资有限公司以股权加债权的形式进行投资；第五，2013 年，发行人子公司广州越秀产业投资管理有限公司参与了广州证券穗通 70 号定向资产管理计划，并共同出资设立广州越秀仁达五号实业投资合伙企业（有限合伙），该资产管理资产计划当期认缴 80,000.00 万元。该合伙企业对广州中耀实业投资有限公司以股权加债权的形式进行投资。

## 2、现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	1,443,913.11	5,839,353.95	4,621,788.54	2,235,908.73
经营活动现金流出小计	1,157,625.98	6,130,940.14	4,742,076.33	2,624,436.78
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>286,287.13</b>	<b>-291,586.20</b>	<b>-120,287.79</b>	<b>-388,528.05</b>
投资活动现金流入小计	20,363.67	2,173,110.56	1,736,393.69	714,991.45
投资活动现金流出小计	706,499.19	1,957,706.66	2,355,817.91	819,177.20

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资活动产生的现金流量净额	-686,135.53	215,403.90	-619,424.22	-104,185.75
筹资活动现金流入小计	1,646,091.32	6,669,363.55	4,414,300.02	3,607,556.64
筹资活动现金流出小计	1,671,083.82	3,597,922.81	3,010,398.68	2,747,351.84
筹资活动产生的现金流量净额	-24,992.50	3,071,440.74	1,403,901.34	860,204.80
现金及现金等价物净增加额	-424,802.22	3,000,636.29	663,549.83	367,015.41

### (1) 经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 2,235,908.73 万元、4,621,788.54 万元、5,839,353.95 万元和 1,443,913.11 万元，主要是销售商品、提供劳务收到的现金，客户存款和同业存放款项净增加额，收取利息、手续费及佣金的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。其中，销售商品、提供劳务收到的现金和收取利息、手续费及佣金的现金增长主要来自于主营业务收入的增加，收到其他与经营活动有关的现金主要是代理买卖证券收到的现金、收回融资租赁业务本金、收取的保证金，以及收到其他单位的往来款等。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-388,528.05 万元、-120,287.79 万元、-291,586.20 万元和 286,287.13 万元。2013 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2012 年增加 268,240.26 万元，增幅为 69.04%，主要原因是公司当期金融业务板块出售较多交易性金融资产，经营活动收到现金增加；2014 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2013 年减少 171,298.41 万元，减幅 142.41%，主要原因是广州证券的债券和股票回购业务资金投入增加导致其经营活动现金净流量同比大幅减少。

最近三年，公司经营性现金流量表现为持续的净流出状态，主要原因是：第一，发行人的房地产业务为第一大业务，地产板块购买土地的资金支出作为经营性支出，近年来，发行人的房地产业务处于快速增长阶段，业务规模持续扩大，购入土地产生的现金流出量较大；第二，越秀租赁和越秀交通基建的经营模式都是一次性购买资产，后续分期收回本金，因此也导致其经营性现金流净额为负数的状态，随着近年来融资租赁业务的扩大，其经营活动现金净流出量也有所增大。2015 年 1-3 月，公司的经营性现金流净额为 286,287.13 万元，经营性现金流由负转正，主要是因为公司上述业务投放季节性减少，导致经营性现金流出金额相应减少。

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 714,991.45 万元、1,736,393.69 万元、2,173,110.56 万元和 20,363.67 万元，主要是收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金以及收到其他与投资活动有关的现金。其中，收到其他与投资活动有关的现金主要是公司收回理财投资本金产生的现金流入。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出金额分别为 819,177.20 万元、2,355,817.91 万元、1,957,706.66 万元和 706,499.19 万元，主要是投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。其中，支付其他与投资活动有关的现金主要是公司进行理财投资支出的现金。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-104,185.75 万元、-619,424.22 万元、215,403.90 万元和-686,135.53 万元。2013 年公司投资活动产生的现金净流出较 2012 年增加 515,238.47 万元，增幅 494.54%，主要原因是 2012 年度公司处置对广州国际金融中心的投资收到现金约 492,168.65 万元，导致 2012 年投资活动现金净流出量较小。2014 年度公司投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要原因是广州证券 2014 年投资支付现金流出较上年减少 820,454.74 万元。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 860,204.80 万元、1,403,901.34 万元、3,071,440.74 万元和-24,992.50 万元。最近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为 3,607,556.64 万元、4,414,300.02 万元、6,669,363.55 万元和 1,646,091.32 万元，主要是吸收投资、取得银行借款和发行债券等所收到的现金；最近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 2,747,351.84 万元、3,010,398.68 万元、3,597,922.81 万元和 1,671,083.82 万元，主要是偿还债务和分配利润支付的现金。

最近三年，公司的筹资活动产生的现金流量净额表现为持续的净流入。2013 年筹资活动产生的现金流量净额较 2012 年增加 543,696.54 万元，增幅为 63.21%，主要原因是公司当期将与广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）合作成立的项目公司杭州越辉房地产开发有限公司、武汉康景实业投资有限公司等纳入合并报表范围，这部分项目从外部筹集的资金计入吸收投资产生的现金流。2014 年筹资活动产生的现金流量净额较 2013 年增加 1,667,539.40 万元，增



幅为 118.78%，主要原因是：第一，2014 年公司出资人广州市国资委以货币资金的形式对发行人进行增资，公司于 2014 年 6 月 30 日收到广州市财政局拨付的 400,000.00 万元资本金；第二，2014 年末公司的银行借款余额比 2013 年增加 2,720,301.18 万元。

### 3、偿债能力分析

最近三年及一期末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	0.91	0.94	1.44	1.36
速动比率	0.52	0.54	0.61	0.73
资产负债率	82.64%	81.71%	74.57%	72.00%
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	1.66	2.32	2.33	2.01

#### （1）流动比率及速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.36、1.44、0.94 和 0.91，速动比率分别为 0.73、0.61、0.54 和 0.52，整体呈下降趋势。最近三年及一期末，公司的速动比率绝对水平较低，主要原因是公司的房地产板块占比较大，流动资产中存货比重较高，符合房地产企业的资产构成特点。本期公司债券发行后，募集资金将用于偿还公司存量债务和补充流动资金，公司的长短期债务配比将更趋合理，流动比率和速动比率将进一步提升，从而降低公司的短期偿债风险。

#### （2）资产负债率

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 72.00%、74.57%、81.71%和 82.64%，整体处于较高水平并呈上升趋势。主要是因为公司的主要业务板块是房地产业务和金融业务，较高的资产负债率符合这两个行业的特征。本期债券发行后，募集资金将用于偿还公司存量债务和补充流动资金，有利于优化公司债务结构，不会导致资产负债率大幅上升。

#### （3）利息保障倍数

最近三年及一期，发行人的利息保障倍数分别为 2.01、2.33、2.32 和 1.66，虽呈波动下降趋势，但仍维持在合理水平，可为公司利息支付提供有效保障。

### 4、资产周转能力分析

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	17.21	28.69	29.76	21.79



项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
存货周转率	0.15	0.25	0.28	0.21

### （1）应收账款周转率

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 21.79、29.76、28.69 和 17.21，稳定地维持在较高水平。最近三年，公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合中，1 年以内的应收账款余额占比均在 90% 以上，应收账款回款时间较短。

### （2）存货周转率

最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.21、0.28、0.25 和 0.15。公司的存货周转率较低，主要原因是房地产业务是公司的主要业务板块，房地产行业将项目用地、在建房地产项目和完工待售的商品房计入存货核算，导致存货总额较大，存货周转率相对较低。

## 5、盈利能力分析

最近三年及一期，公司的经营业绩情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	478,029.20	2,467,797.94	2,084,030.75	1,430,149.86
营业成本	237,678.33	1,423,922.44	1,258,194.81	743,991.20
投资收益	10,137.16	114,050.60	36,146.28	143,665.52
营业利润	48,652.33	481,935.74	405,057.54	367,757.48
营业外收入	2,015.64	61,019.93	88,177.40	40,664.83
利润总额	50,458.95	539,617.90	489,001.77	406,878.86
净利润	24,037.85	354,213.70	320,444.60	275,215.55
归属于母公司所有者的净利润	3,330.55	144,210.61	138,313.90	113,977.32

### （1）营业收入及营业成本分析

#### 1) 营业收入及构成分析

最近三年及一期，公司分别实现营业总收入 1,430,149.86 万元、2,084,030.75 万元、2,467,797.94 万元和 478,029.20 万元。

公司的主营业务板块主要包括地产板块、金融板块、交通基建板块、造纸板块和其他板块。最近三年，公司主营业务收入构成参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况/七、发行人主要业务情况/（二）公司主营业务模式”部分。

最近三年及一期，公司营业收入分别为 1,386,853.58 万元、2,005,014.78 万元、2,250,199.61 万元和 478,029.20 万元，公司主业突出，主要业务板块产生的

收入稳定增长。2013 年公司营业收入较 2012 年增加 618,161.19 万元，增幅 44.57%，主要原因是 2013 年公司的房地产项目开发效率和销售能力均大幅提升，当期的建设、交付和销售等环节业务增幅较大。2014 年公司营业收入较 2013 年增加 245,184.83 万元，增幅 12.23%，主要原因是公司的房地产板块业务、交通基建板块业务和金融板块业务均稳步增长，营业收入相应增加。

## 2) 营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本分别为 743,991.20 万元、1,258,194.81 万元、1,423,922.44 万元和 237,678.33 万元。公司营业成本主要由房地产板块产生，最近三年及一期，房地产板块的营业成本均占公司营业成本的 55.00% 以上。2013 年公司营业成本较 2012 年增加 514,203.60 万元，增幅 69.11%，主要原因是 2013 年房地产板块发展迅速，当期购入位于佛山、杭州和武汉等地的土地储备 2,012,400.00 万元，项目开发进度也有所提升，建设投入成本也相应增加。

## (2) 期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	478,029.20	2,467,797.94	2,084,030.75	1,430,149.86
期间费用	176,021.39	647,864.11	467,876.50	426,190.38
其中：销售费用	13,116.34	81,182.06	61,976.52	58,696.08
管理费用	113,571.46	357,423.72	266,532.39	205,024.52
财务费用	49,333.59	209,258.32	139,367.59	162,469.78
期间费用率	36.82%	26.25%	22.45%	29.80%
其中：销售费用率	2.74%	3.29%	2.97%	4.10%
管理费用率	23.76%	14.48%	12.79%	14.34%
财务费用率	10.32%	8.48%	6.69%	11.36%

最近三年及一期，公司期间费用率呈上升趋势，期间费用整体水平较高。最近三年及一期，公司的销售费用分别为 58,696.08 万元、61,976.52 万元、81,182.06 万元和 13,116.34 万元。2014 年公司销售费用较 2013 年增加 19,205.54 万元，增幅 30.99%，主要原因是当期公司房地产板块中房地产销售规模增加，并且位于广州以外的物业占比增加，使得投入的销售费用增加较多。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 205,024.52 万元、266,532.39 万元、357,423.72 万元和 113,571.46 万元。2014 年公司管理费用较 2013 年增加 90,891.34

万元，增幅 34.10%，主要原因是：第一，本年公司合并范围中新增创兴银行及香港金控，导致本期管理费用增加 76,701.00 万元；第二，越秀金控由于业务规模扩大，管理费用相应增加 25,474.59 万元。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 162,469.78 万元、139,367.59 万元、209,258.32 万元和 49,333.59 万元。2014 年公司财务费用较 2013 年增加 69,890.73 万元，增幅 50.15%，主要原因是公司当期有息债务规模增大，利息支出较上年度增加较多。

### （3）投资收益分析

最近三年及一期，公司投资收益分别为 143,665.52 万元、36,146.28 万元、114,050.60 万元和 10,137.16 万元，主要是发行人采用成本法和权益法核算的长期股权投资产生的投资收益，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产以及持有至到期投资期间取得的投资收益和处置以上金融资产时产生的投资收益。

最近三年，公司投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元

投资收益明细项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	138.21	1,136.84
权益法核算的长期股权投资收益	62,686.32	26,848.41	37,209.18
处置长期股权投资产生的投资收益	45,684.48	-12,236.21	47,363.04
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益	717.10	2,694.22	15,293.28
持有持有至到期投资期间取得的投资收益	164.89	29.52	10,190.85
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	7,245.63	4,138.31	13,082.96
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,920.19	3,608.89	12,695.10
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00	4,534.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	9.64	11,653.82	1,845.81
其他	-4,377.66	-728.89	314.38
合计	114,050.60	36,146.28	143,665.52

### （4）营业外收入

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 40,664.83 万元、88,177.40 万元、61,019.93 万元和 2,015.64 万元。

2012 年公司营业外收入主要包括越秀地产下属公司广州东辉房地产开发有限公司收购海南白马建设开发有限公司 50% 的股权，广州东辉房地产开发有限公司

司应享有的净资产公允价值与实际支付的对价之间存在差额，因此产生负商誉 15,546.00 万元；普通公路撤站补偿款涉及的营业税豁免及相关费用净额 6,732.88 万元；发行人子公司广州造纸集团有限公司与广州市尚标废旧物资回收有限公司签订资产交易合同，整体转让闲置设备项目实现 9,840.00 万元处置收益，其他子公司处置固定资产等其他非流动资产实现 1,746.30 万元处置收益。

2013 年营业外收入主要包括发行人出售对广州富信置业有限公司的债权，获得收益 45,376.16 万元；子公司广州市城市建设开发集团有限公司在关于中诚广场诉讼案件中获得法院判决的执行款 14,312.89 万元；下属公司越秀发展有限公司出售物业确认营业外收入 10,285.40 万元。

2014 年营业外收入主要包括当年收到的水泥厂地块补偿款 21,395.70 万元；广州造纸集团有限公司搬迁工程补助结转计入营业外收入 29,984.48 万元；公司收到关于中诚广场诉讼案件的法院判决的执行款 4,057.11 万元。

最近三年，公司政府补贴情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
企业办公用房补贴	326.75	176.23	0.00
金融机构落户奖励	325.68	0.00	0.00
税费返还	215.25	387.55	398.31
广州市人民政府金融办公室法人金融机构增资扩股奖励	200.00	0.00	0.00
外经贸发展专项资金	184.74	0.00	0.00
摊销市财局 3500 万中央财政专项补贴	135.92	135.92	45.31
财政局奖励	85.17	591.02	0.00
走出去专项资金补贴	78.88	148.37	0.00
中小企业信用担保体系建设专项资金	58.24	28.16	0.00
2014 广州战略性主导产业发展资金项目投资	53.55	0.00	0.00
穗金融（2014）56 号广州市金融办广州区域金融中心建设扶持资金	29.52	0.00	0.00
市金融办小贷公司风险补偿资金补贴	22.42	5.06	0.00
财政离退休人员费用	20.79	14.49	14.46
广州市 2013 年第一批企业出口补助收入	11.16	0.00	0.00
财政扶持资金	10.00	0.00	0.00
其他	7.97	0.00	19.00
广州南沙开发区财政局:进口增量贴息资金	1.26	6.23	0.00
小额担保贷款工作奖补助	0.00	2.00	0.00
节能专项资金	0.00	73.00	143.42
民间金融街发展专项资金补贴	0.00	58.70	0.00

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合计	1,767.30	1,626.74	620.49

#### （5）净利润分析

最近三年及一期，公司实现的净利润分别为 275,215.55 万元、320,444.60 万元、354,213.70 万元和 24,037.85 万元，呈现持续稳定增长的趋势。

2013 年公司实现的净利润较 2012 年增加 45,229.05 万元，增幅 16.43%，主要原因是 2013 年公司房地产板块业务和交通基建板块业务发展态势良好，盈利能力有所提高，同时其他板块 2013 经营情况较 2012 年得到改善。

2014 年公司实现的净利润较 2013 年增加 33,769.09 万元，增幅 10.54%，主要原因是 2014 年公司金融业务板块迅速增长，盈利能力大幅提高；同时房地产板块和交通基建板块的净利润也保持了稳定地增长。

### （二）盈利能力的可持续性

#### 1、公司所处的房地产行业为国家支柱行业，发展前景广阔

房地产行业为国家支柱产业之一。2012 年以来，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提供购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求。2013 年初，政府出台“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投资投机性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。房地产行业以“限购、限贷、限价”为基础的调控仍将持续，房产税试点范围可能逐步扩大，政策环境整体依然偏紧。但是，“城镇化”已经被新一届政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量住房需求；而中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也必将有效提升居民购买力并给市场带来更多的改善性住房需求。因此，在国家宏观经济持续增长和房地产市场刚性需求和改善性需求依然较强的前提下，房地产行业中长期向好的趋势并不会发生根本性改变。

#### 2、公司所从事的交通基建业务持续贡献稳定收入

目前，发行人拥有控股高速公路项目总里程为 259.10 公里，合营或联营项目的应占权益收费里程为 77.30 公里，高速公路和桥梁的应占权益收费总里程为 305.20 公里。上述高速公路为发行人提供了稳定的收入来源，发行人最近三年交

通基建板块业务收入分别为 45,089.69 万元、52,214.73 万元和 62,755.37 万元。发行人目前拥有的公路收费权益经营年限较长，除陕西西临高速的经营将在 2016 年到期外，其余高速公路的经营期限都至少在 2020 年后才到期，为发行人交通基建板块收入可持续性提供可靠保障。

### 3、证券行业政策趋好，未来前景开阔

证券行业是发行人金融板块最重要的业务，随着中国证监会推出以净资本为核心的风险控制指标管理方法，以及对证券公司分类监管的监管思路的贯彻执行，中国证券业正迎来新的发展阶段。未来，证券行业盈利模式将进一步丰富，除传统证券经纪业务、投资银行业务和证券自营业外，未来将在集合理财、权证创设、直接投资、融资融券等创新业务上快速发展。随着新业务及新政策的不断推出，行业盈利模式将向多元化趋势发展，证券公司传统业务的占比将逐渐下降，创新业务将引导证券公司的差异化竞争，创新业务收入占比将逐渐增加。

综上所述，发行人主营业务所处行业发展前景良好，未来盈利可持续性将得到充分保障。

### （三）未来业务发展目标

#### 1、改革机制、体制，激发新活力

全面深化体制机制改革创新，建立有利于创新创业的长效激励机制，使长效激励机制成为推动公司可持续发展，激发新活力，推动新发展的重要手段。

#### 2、整合公司资源，打造发展新格局

从产业链、供应链、价值链多维度进行资源整合，通过上市、兼并重组、资源划拨、引入战略投资、战略合作等多种途径，打造发展新格局。

#### 3、优化业务发展模式，谋取新的增长动力

顺应时代变革和行业发展趋势，敏锐把握市场和客户需求的变化，加强创新，提升客户体验，提高产品和服务附加值，增添新的增长动力。

## 五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

### （一）发行人对外和对内担保

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人合并口径的对外担保全部为子公司越秀金控对金鹰基金设立的保本混合型基金产品进行的保证担保。具体情况如下：



(1) 越秀金控就金鹰保本混合型证券投资基金的第二个保本周期内基金管理人基金份额持有人在第二个保本周期开始前的过渡期申购或从第一个保本周期转入到第二个保本周期,并持有到期的基金份额所承担的保本义务履行提供担保,担保限额为 400,000.00 万元人民币;

(2) 越秀金控就金鹰元安保本混合型证券投资基金第二个保本周期内基金管理人基金份额持有人在第二个保本周期开始前的过渡期申购或从第一个保本周期转入到第二个保本周期,并持有到期的基金份额所承担保本义务的履行提供担保,担保限额为 200,000.00 万元人民币;

(3) 越秀金控就金鹰元丰保本混合型证券投资基金的第二个保本周期内基金管理人基金份额持有人在第二个保本周期开始前的过渡期申购或从第一个保本周期转入当期到第二个保本周期,并持有到期的基金份额所承担保本义务的履行提供担保,担保限额为 400,000.00 万元人民币。

截至 2015 年 3 月 31 日,发行人的对内担保余额为人民币 1,762,638.71 万元,具体担保明细情况如下:

单位:万元

被担保方	担保事项	担保金额	担保到期日	担保性质
广州越秀企业集团 有限公司	银行借款	3,175.00	2015-4-2	保证担保
	银行借款	4,491.00	2015-5-8	保证担保
	银行借款	4,491.00	2015-5-8	保证担保
	银行借款	4,491.00	2015-5-8	保证担保
	银行借款	4,491.00	2015-5-8	保证担保
	银行借款	18,000.00	2015-5-29	保证担保
	银行借款	13,500.00	2015-7-10	保证担保
	银行借款	13,500.00	2015-8-4	保证担保
	银行借款	3,700.00	2015-12-15	保证担保
	银行借款	20,000.00	2015-11-6	保证担保
	银行借款	5,000.00	2016-3-31	保证担保
	银行借款	5,000.00	2016-1-13	保证担保
	银行借款	12,900.00	2016-1-29	保证担保
	银行借款	14,500.00	2015-9-27	保证担保
	银行借款	29,000.00	2016-1-14	保证担保
	银行借款	20,000.00	2016-3-5	保证担保
	银行借款	8,500.00	2015-10-21	保证担保
	银行借款	2,500.00	2015-10-21	保证担保
	银行借款	15,000.00	2016-3-19	保证担保
	银行借款	30,000.00	2015-10-20	保证担保

被担保方	担保事项	担保金额	担保到期日	担保性质
	<b>广州越企合计</b>	<b>232,239.00</b>	-	-
广州造纸股份有限公司	银行借款	10,000.00	2015-9-15	保证担保
	银行借款	24,000.00	2015-5-21	保证担保
	信用证融资	1,220.00	2015-5-14	保证担保
	信用证融资	380.00	2015-6-22	保证担保
	信用证融资	3,741.00	2015-6-30	保证担保
	保证金美元贷款	7,077.16	2015-6-26	保证担保
	融资租赁	1,467.40	2015-7-15	保证担保
	流动资金贷款	10,000.00	2015-9-23	保证担保
	融资租赁	1,488.31	2015-10-15	保证担保
	美元贷款	4,918.00	2015-11-21	保证担保
	保证金美元贷款	10,808.94	2015-11-26	保证担保
	保证金美元贷款	14,281.83	2015-11-18	保证担保
	保证金美元贷款	4,031.23	2015-12-5	保证担保
	保证金美元贷款	7,077.16	2015-12-10	保证担保
	融资租赁	1,509.52	2016-1-15	保证担保
	流动资金贷款	10,000.00	2016-2-12	保证担保
	融资租赁	1,531.03	2016-4-15	保证担保
	融资租赁	1,552.85	2016-7-15	保证担保
	融资租赁	1,574.97	2016-10-15	保证担保
	融资租赁	1,597.42	2017-1-15	保证担保
	流动资金贷款	50,000.00	2017-2-16	保证担保
	流动资金贷款	50,000.00	2017-3-18	保证担保
	流动资金贷款	50,000.00	2017-3-9	保证担保
	流动资金贷款	30,000.00	2017-3-12	保证担保
	融资租赁	1,620.18	2017-4-15	保证担保
	融资租赁	1,643.27	2017-7-15	保证担保
	融资租赁	1,666.68	2017-10-15	保证担保
	融资租赁	1,690.43	2018-1-15	保证担保
	融资租赁	1,714.52	2018-4-15	保证担保
	<b>广纸股份合计</b>	<b>306,591.91</b>	-	-
广州造纸集团有限公司	国内信用证融资	1,960.00	2015-6-22	保证担保
	国内信用证融资	1,872.00	2015-6-30	保证担保
	国内信用证融资	1,488.00	2015-9-9	保证担保
	<b>广纸集团合计</b>	<b>5,320.00</b>	-	-
广州越秀融资租赁有限公司	流动资金贷款	2,500.00	2016-6-21	保证担保
	保理业务	2,399.40	2017-11-17	保证担保
	保理业务	3,000.00	2017-11-17	保证担保
	保理业务	11,000.00	2017-11-17	保证担保
	保理业务	4,500.00	2017-11-17	保证担保
	流动资金贷款	28,000.00	2015-4-30	保证担保
	保理业务	2,700.00	2017-11-17	保证担保

被担保方	担保事项	担保金额	担保到期日	担保性质
	流动资金贷款	10,000.00	2015-6-26	保证担保
	流动资金贷款	11,000.00	2016-6-21	保证担保
	流动资金贷款	5,000.00	2015-8-18	保证担保
	流动资金贷款	5,000.00	2015-8-27	保证担保
	流动资金贷款	9,138.58	2017-9-21	保证担保
	保理业务	27,249.82	2019-7-16	保证担保
	流动资金贷款	20,000.00	2015-12-11	保证担保
	流动资金贷款	30,000.00	2016-1-13	保证担保
	流动资金贷款	4,900.00	2018-2-15	保证担保
	<b>越秀租赁合计</b>	<b>176,387.80</b>	-	-
杭州越辉房地产开发有限公司	银行借款	16,000.00	2015-7-29	保证担保
	银行借款	25,000.00	2015-7-29	保证担保
	银行借款	25,000.00	2015-7-29	保证担保
	<b>杭州越辉合计</b>	<b>66,000.00</b>	-	-
武汉康景实业投资有限公司	银行借款	4,600.00	2015-9-22	保证担保
	银行借款	160,000.00	2015-9-22	保证担保
	银行借款	300,000.00	2015-9-22	保证担保
	银行借款	100,000.00	2015-9-22	保证担保
	银行借款	100,000.00	2015-9-22	保证担保
	银行借款	100,000.00	2016-12-25	保证担保
	<b>康景实业合计</b>	<b>764,600.00</b>	-	-
广州中耀实业投资有限公司	银行借款	90,000.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	8,100.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	105,300.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	900.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	2,700.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	675.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	2,025.00	2015-5-5	保证担保
	银行借款	1,800.00	2015-5-5	保证担保
	<b>中耀实业合计</b>	<b>211,500.00</b>	-	-
广州越秀立创二号实业投资合伙企业（有限合伙）	银行借款	7,600.00	2016-12-31	保证担保
	<b>立创二号合计</b>	<b>7,600.00</b>	-	-
<b>担保总计</b>		<b>1,762,638.71</b>	-	-

截至本募集说明书签署之日，除上述担保事项之外，公司无其他需要披露的重大或有事项。

## （二）发行人重大资产负债表日后事项及其他重要事项

截至本募集说明书签署之日，公司重大资产负债表日后事项或其他重要事项如下：

(1) 根据广州市政府穗府〔2009〕56号《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》，着力推进广州市旧城镇、旧村庄、旧厂房（简称三旧）改造工作，把广州加快建设成为现代化宜居城市和国家中心城市，本集团下属公司广州造纸股份有限公司被纳入整体搬迁至南沙区新广一路环保纸生产基地。根据广州造纸股份有限公司2010年1月4日董事会决议和2010年8月5日董事会决议制订或补充制订的环保搬迁方案，搬迁改造一号、五号纸机，重点对五号新闻纸机进行适当技术改造，使其具备文化纸与高档改良新闻纸的生产能力，并搬迁改造配套的打浆线、综合仓库和250吨/日脱墨浆线、第三浮选、热分散、漂白系统。对二号、六号、七号、八号机等不纳入搬迁范围的固定资产进行处置。该搬迁方案测算广州造纸股份有限公司环保搬迁项目总投资预计为151,132.00万元。根据穗国资批〔2009〕85号《关于解决广纸环保搬迁项目资金来源问题的意见》，政府将按照土地拍卖所得的60%并不低于45亿元的总规模，通过增资和拨款的方式划拨给广州造纸集团有限公司，广州造纸集团有限公司再通过增资和直接拨款的方式下拨给广州造纸股份有限公司，其中直接拨款资金主要用途为补偿环保搬迁固定资产报废损失、停工损失和职工安置费用。截至2014年12月31日，政策性搬迁自开始之日起已达5年，税务清算已将5年完成搬迁期的搬迁损失分期计入各期应纳税所得额。截至本募集说明书签署之日，该搬迁事项部分搬迁收入暂未到位。

(2) 2014年12月，经广州市国资委批准，发行人全资子公司广州越企拟以协议转让的方式向广州友谊集团股份有限公司（股票代码：000987.SZ）转让其持有的越秀金控100%股权。广州友谊集团股份有限公司通过非公开发行股票募集资金总额不超过100亿元（含100亿元），收购越秀金控100%股权并向越秀金控增资。目前该事项已获中国证监会正式受理，截至本募集说明书签署之日，仍处于中国证监会审核阶段。

(3) 广州市公共资源交易中心于2015年6月26日通过招拍挂程序出让发行人子公司广纸集团所属的广纸片区地块一AH050107（商住混合用地）和广纸片区地块二AH050108、AH050114、AH050201、AH050203、AH050204、

AH050316、AH050323 地块（商住混合用地和商业商务用地），该两个地块成交价格分别为 26.3 亿元和 88.98 亿元，其中地块二的竞得者为发行人子公司越秀地产。根据广州市人民政府文件《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56 号）、《关于同意收回广州造纸厂等五个单位国有土地使用权的批复》（穗府〔2010〕266 号），广州市旧厂房改造按照同地段 1.8（毛）容积率商业基准地价的 60% 返还补偿款，在 2012 年以前完成搬迁的按上述基准地价的 5% 追加补偿，因此，该地块成交价的 65% 将返还给广纸集团。

## 六、发行人资产受限情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人合并范围内受限资产账面价值合计 5,492,074.39 万元，主要是公司及合并范围内子公司的借款和融资租赁抵质押资产，包括越秀交通基建的公路收费权，广纸集团的融资租赁固定资产和应收账款等，越秀地产的在建工程、项目用地和出租物业，以及越秀租赁的长期应收款等。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：万元

对应主体	项目	受限资产	受限原因	资产账面价值
越秀地产	存货	在建、已完工物业，项目用地等	抵押借款	2,353,896.94
	投资性房地产	持有出租物业	抵押借款	1,091,120.62
越秀交通基建	无形资产	公路收费权	质押借款	1,171,582.23
广纸集团	固定资产	机器设备、房屋建筑物	融资租赁	210,694.92
	应收账款、其他流动资产	应收土地补偿款、理财产品及收益权	质押借款	247,150.00
越秀租赁	长期应收款	长期应收融资租赁款	保理、质押借款	417,629.68
合计	-	-	-	5,492,074.39

## 七、公司有息债务及本期债券发行后资产负债结构的变化

### （一）公司有息负债情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司有息债务总余额 16,399,832.74 万元。其中，一年以内的有息债务包括短期借款 2,407,869.83 万元、一年内到期的长期借款 660,570.75 万元和其他短期有息债务 8,116,834.58 万元，短期有息债务占有息债务总额的比例为 68.23%。具体情况如下表所示：

单位：万元

借款类别	2014 年末余额	占有息债务总额比
质押借款	157,029.96	0.96%
抵押借款	100,000.00	0.61%
保证借款	613,534.82	3.74%
信用借款	1,537,305.04	9.37%
<b>短期借款合计</b>	<b>2,407,869.83</b>	<b>14.68%</b>
质押借款	19,734.93	0.12%
抵押借款	414,545.35	2.53%
保证借款	50,428.80	0.31%
信用借款	175,861.67	1.07%
<b>一年内到期的长期借款合计</b>	<b>660,570.75</b>	<b>4.03%</b>
质押借款	504,210.22	3.07%
抵押借款	1,032,090.40	6.29%
保证借款	114,977.77	0.70%
信用借款	2,075,113.79	12.65%
<b>长期借款合计</b>	<b>3,726,392.18</b>	<b>22.72%</b>
<b>银行借款合计</b>	<b>6,794,832.76</b>	<b>41.43%</b>
债券融资	1,482,274.18	9.04%
其他一年内到期的非流动负债	5,891.22	0.04%
其他短期有息债务	8,116,834.58	49.49%
<b>有息债务总计</b>	<b>16,399,832.74</b>	<b>100.00%</b>

注：其他短期有息债务包括应付票据、吸收存款和同业存放、拆入资金、衍生金融负债、卖出回购金融资产款和其他一年内到期的非流动负债等。

## （二）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券的发行将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 150 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 150 亿元计入公司 2015 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金中，90 亿元用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充流动资金；
- 5、假设本次债券于 2015 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元



项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	14,968,143.96	15,568,143.96	600,000.00
非流动资产合计	14,250,574.15	14,250,574.15	0.00
资产总计	29,218,718.11	29,818,718.11	600,000.00
流动负债合计	16,447,792.53	15,547,792.53	-900,000.00
非流动负债合计	7,700,002.81	9,200,002.81	1,500,000.00
负债总计	24,147,795.34	24,747,795.34	600,000.00
所有者权益合计	5,070,922.77	5,070,922.77	0.00
流动比率	0.91	1.00	0.09
资产负债率	82.64%	82.99%	增加 0.35 个百分点

## 第七节 募集资金运用

### 一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经广州市国资委批准，公司向中国证监会申请发行不超过150亿元人民币的公司债券。本次公司债券的募集资金在扣除发行费用后，用于偿还银行贷款和补充流动资金。

### 二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用不超过90亿元用于偿还银行贷款，调整债务结构，剩余资金用于补充流动资金。

#### （一）偿还存量债务

公司拟将本次债券募集资金中的不超过90亿元用于偿还银行贷款，该等资金使用计划将有利于优化公司债务结构。由于本次债券的核准和发行时间尚有一定的不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。公司初步拟定偿还的银行借款明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	借款人	贷款银行	借款起始日	借款到期日	拟偿还贷款本金	利率	备注
1	广州越秀集团有限公司	广发银行股份有限公司广州前进支行	2014-12-26	2015-12-25	10,000.00	5.60%	短期借款
2			2014-12-26	2015-12-25	10,000.00	5.60%	短期借款
3			2014-10-31	2015-10-30	10,000.00	6.00%	短期借款
4			2015-3-31	2016-3-31	5,000.00	5.35%	短期借款
5			2015-3-31	2016-3-31	5,000.00	5.35%	短期借款
6		平安银行股份有限公司广州羊城支行	2014-9-23	2015-9-22	20,000.00	6.00%	短期借款
7			2015-1-23	2016-1-22	55,000.00	5.60%	短期借款
8		兴业银行股份有限公司广州分行	2015-4-20	2016-4-19	30,000.00	5.35%	短期借款
9			2015-4-30	2016-4-29	30,000.00	5.35%	短期借款
10		招商银行股份有限公司广州东山支行	2015-3-12	2016-3-11	15,000.00	5.35%	短期借款
11		南昌银行股份有限公司广州分行	2014-12-9	2015-12-8	10,000.00	5.60%	短期借款
12			2014-12-25	2015-12-24	10,000.00	5.60%	短期借款

序号	借款人	贷款银行	借款起始日	借款到期日	拟偿还贷款本金	利率	备注
13	广州越秀企业集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州南方支行	2014-12-30	2015-12-15	3,000.00	5.60%	短期借款
14			2015-3-13	2016-3-11	15,183.00	5.35%	短期借款
15		中信银行股份有限公司广州分行	2015-5-20	2016-5-20	40,000.00	5.10%	短期借款
16			2014-12-29	2015-12-28	20,000.00	5.60%	短期借款
17		交通银行股份有限公司	2015-1-14	2016-1-13	1,000.00	5.60%	短期借款
18		交银国际信托有限公司	2015-1-16	2016-1-16	49,000.00	5.60%	短期借款
19		中国光大银行股份有限公司广州分行	2015-3-17	2016-3-16	3,000.00	5.35%	短期借款
20			2015-3-27	2016-3-26	20,000.00	5.35%	短期借款
21			2015-6-29	2016-6-29	27,000.00	4.85%	短期借款
22			2015-6-25	2016-6-25	10,000.00	5.10%	短期借款
23		永隆银行（中国）有限公司深圳分行	2015-3-27	2018-3-26	30,000.00	5.75%	长期借款
24		华夏银行股份有限公司广州大道支行	2015-5-26	2016-5-26	5,000.00	5.10%	短期借款
25			2015-6-26	2016-6-26	5,000.00	5.10%	短期借款
26		上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2014-10-31	2015-10-30	30,000.00	5.88%	短期借款
27			2014-12-19	2015-12-18	10,000.00	5.60%	短期借款
28		创兴银行广州支行	2014-12-25	2015-12-25	50,000.00	5.60%	短期借款
29			2014-12-30	2015-12-30	10,800.00	5.60%	短期借款
30		南洋商业银行（中国）有限公司广州分行	2015-3-20	2016-3-19	25,000.00	5.35%	短期借款
31		中国银行股份有限公司广州珠江支行	2014-5-30	2016-12-24	3,300.00	6.33%	长期借款
32			2014-2-28	2016-12-24	1,400.00	6.33%	长期借款
33			2014-1-14	2016-12-24	5,000.00	6.15%	长期借款
34			2013-12-24	2016-12-24	17,000.00	6.15%	长期借款
35		中国建设银行股份有限公司广州天河支行	2014-12-30	2016-12-29	30,000.00	7.01%	长期借款
36			2015-1-30	2017-1-29	40,000.00	6.50%	长期借款
37		中国工商银行股份有限公司广州南方支行	2015-4-20	2016-4-19	3,200.00	5.35%	短期借款
38			2015-5-29	2016-5-12	9,000.00	5.10%	短期借款
39			2014-12-30	2015-12-15	3,700.00	5.60%	短期借款
40		广发银行股份有限公司广州前进支行	2014-11-6	2015-11-6	20,000.00	6.00%	短期借款
41			2016-3-31	2016-3-31	5,000.00	5.35%	短期借款
42		华商银行广州分行	2015-1-14	2016-1-13	5,000.00	5.60%	短期借款
43			2015-1-29	2016-1-29	12,900.00	5.60%	短期借款
44			2012-9-28	2015-9-27	14,500.00	6.15%	长期借款
45		中国建设银行股份有限公司广州天河支行	2015-1-15	2016-1-14	29,000.00	5.60%	短期借款
46			2015-3-6	2016-3-5	20,000.00	5.08%	短期借款
47			2014-10-22	2015-10-21	8,500.00	6.00%	短期借款
48			2014-10-22	2015-10-21	2,500.00	6.00%	短期借款
49		南洋商业银行（中国）有限公司广州分行	2015-3-20	2016-3-20	20,000.00	5.35%	短期借款
50		中国农业银行股份有限公司	2014-10-21	2015-10-20	30,000.00	6.00%	短期借款

序号	借款人	贷款银行	借款起始日	借款到期日	拟偿还贷款本金	利率	备注
		广州海珠支行					
51	广州造纸股份有限公司	广发银行股份有限公司花都支行	2014-11-7	2015-11-7	10,000.00	6.30%	短期借款
52		渤海银行广州分行	2015-5-21	2016-4-28	5,000.00	5.36%	短期借款
53		交通银行股份有限公司广州同福支行	2015-6-19	2016-6-17	20,000.00	5.10%	短期借款
54			2015-6-19	2015-11-30	4,000.00	5.10%	短期借款
55		上海浦东发展银行股份有限公司广州锦城支行	2015-4-24	2015-10-24	10,000.00	5.68%	短期借款
56	广州造纸集团有限公司	中信银行股份有限公司广州中酒支行	2015-2-17	2017-2-16	50,000.00	6.00%	短期借款
57			2015-3-13	2017-3-12	30,000.00	5.75%	短期借款
58			2015-3-10	2017-3-9	50,000.00	5.75%	短期借款
59			2015-3-19	2017-3-18	50,000.00	5.75%	短期借款
合计			-	-	1,072,983.00		

## （二）补充流动资金

发行人拟使用本次债券偿还银行贷款后的剩余募集资金补充越秀集团本部及下属板块的运营资金。

## 三、专项账户管理安排

发行人在创兴银行有限公司广州支行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在创兴银行广州支行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

发行人成功发行本次债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本次债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

发行人使用专户内的资金时，应同时向创兴银行广州支行提交以下资料：

（一）加盖与预留印鉴相符的财务专用章和私章的划款凭证，或通过创兴银行广州支行的网上电子银行系统向其发出划款申请，划款凭证（划款申请）中需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。

（二）发行人应保证债券募集资金的用途和流向符合募集说明书的规定，发行人使用专户内的资金时，应以传真形式（创兴银行广州支行需留存复印件）向创兴银行广州支行提供由发行人的相关部门审批同意的当期调用募集资金的计

划，且该次调用符合计划。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构**

通过本次债券的发行，可以有效拓宽融资渠道，丰富融资管理手段。以公司 2015 年 3 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的资产负债率水平将由本次债券发行前的 82.64% 增加至 82.99%；非流动负债占负债总额的比例由本次债券发行前的 31.89% 增加至 37.18%。本次债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

##### **（二）有利于提高公司短期偿债能力**

以公司 2015 年 3 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的流动比率将由本次债券发行前的 0.91 增加至 1.00。公司流动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，在一定程度上增强了公司短期偿债能力。

## 第八节 债券持有人会议

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意并接受发行人和债券受托管理人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议按照《管理办法》的规定及债券持有人会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

本节仅列明《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体本期债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。
- 3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。
- 4、债券持有人可按本期债券募集说明书的规定对债券进行转让、质押和继承。
- 5、债券持有人根据法律、行政法规的规定和债券募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债券受托管理人的有关行为。



6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债券受托管理人并通过债券持有人会议变更债券受托管理人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

9、债券持有人应遵守募集说明书、《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则项下的相关约定和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、依其所认购的公司债券数额足额缴纳认购/购买资金；

11、除法律、法规规定及本期债券募集说明书约定外，不得要求公司提前偿付公司债券的本金及利息；

12、国家法律、法规规定应当由债券持有人承担的其他义务。

## **（二）债券持有人会议的权限范围**

债券持有人会议依据法律、行政法规、《债券管理办法》、募集说明书的规定行使如下职权：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）变更债券持有人会议规则；

（3）决定变更本期债券债券受托管理人；

（4）发行人不能按期、足额支付本期债券的本息时，决定是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（5）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时本期债券持有人权利的行使并委托债券受托管理人参与上述程序；

（6）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更或增添担保人或担保方式；

（7）在发行人与债券受托管理人达成的《债券受托管理协议》生效后对之进行补充或修订时，决定是否同意该补充协议或修订协议；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（9）发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同

意的决议；

(10) 其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；

(11) 根据法律、行政法规、中国证监会、本期债券上市交易的证券交易所（以下简称“交易所”）及债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### **（三）债券持有人会议的召集**

1、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人不能按期支付本息；

(5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(7) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(9) 发行人提出债务重组方案的；

(10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议并可以公告方式发出通知。

若单独和合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人同时发出公告，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出的公告优先。

3、会议召集人应至少于持有人会议召开日前十个交易日发布召开持有人会

议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人。若两者同时具有召集人资格时，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人为优先召集人。

发行人根据债券持有人会议规则第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前十个交易日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知；但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述十个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和债券持有人会议规则的相关规定；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和

身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日五个交易日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以在债券持有人会议召开日前一个交易日以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

除非发生不可抗力事件，债券持有人会议通知发出后，不得变更债券持有人会议召开时间，因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前五个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在广州市内。会议场所由债券发行人提供；会议参加人员的饮食、住宿自理。

#### **（四）议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由会议召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独和/或合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券持有人或债券受托管理人的要求，发行人应授权委托其代表出席由债券持有人或债券受托管理人召集的债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的合理询问作出解释和说明。

经会议主席同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

3、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、单独或合并代表本期债券总额百分之十以上未偿还债券总额的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个交易日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个交易日前在中国证监会指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限；
- （3）授权委托书签发日期和有效期限；
- （4）个人委托人签字或机构委托人盖章。

投票代理委托书以上内容缺失或者不明确的，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开两个交易日之前送交债券持有人会议召集人。投票代理委托书规定的代理权限必须明

确，否则无效，视为债券持有人放弃表决权，代理人已作表决的，作废处理。

### （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。投票采用记名方式。

2、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。合并代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的多个持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人（或债券持有人代理人）为会议主席并主持。若两者同时具有会议主席资格的，以单独代表本期债券总额百分之十以上的本期债券的持有人为优先会议主席。如该债券持有人（或债券持有人代理人）未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

发行人根据债券持有人会议规则第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为会议主席并主持。如发行人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主席并主持的，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任。

3、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的相关信息（包括代理人姓名、身份证件号码以及授权委托书）、持有本期未偿还债券的证券账户卡号码或适用法



律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、债券持有人会议须经持有有表决权的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、若在原定会议开始时间后 30 分钟内，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的有表决权的债券总额未达到债券持有人会议规则第二十七条的要求，债券受托管理人应在五个交易日内将再次开会日期、具体时间和地点、拟审议的事项通知债券持有人。再次召集的债券持有人会议须经持有的本期债券总额二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

7、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

8、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

9、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

#### **（六）表决、决议及会议记录**

1、债券持有人会议每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。主持人应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的本期债券持有人（或债券持有人代理人）担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

3、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。但经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，债券持有人会议可以审议未经公告的议案和/或变更的议案。

5、主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

7、债券持有人会议作出的决议，须经代表本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人同意方为有效。

但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议以及变更债券持有人会议规则的决议，须经代表本期债券三分之二以上表决权的债券持有人或代理人同意才能生效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、召集人应在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

11、债券持有人会议记录由出席会议的主持人和监票人签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管年限至少为公司债券到期之日起五年。

12、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

## 第九节 债券受托管理人

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意中银国际作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列明《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中银国际证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

联系人：何银辉

电话：010-66229000

传真：010-66578972

邮政编码：100032

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2015年7月，发行人聘请中银国际担任本期债券的债券受托管理人并签署了《债券受托管理协议》。

#### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

除公开资料已披露的情形及《债券受托管理协议》项下约定的与发行人之间的权利义务关系外，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### 二、债券受托管理协议主要内容

#### （一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，广州越秀集团有限公司聘任中银国际作为本期债券的受托管理人，并同意接受中银国际的监督。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规

规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

## （二）发行人的权利和义务

1、应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （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；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）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；
- （12）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；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(16) 发行人提出债务重组方案的；

(17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人承担因采取财产保全而发生的，依据中国法律或司法裁决确定的合理费用，财产保全的费用由发行人承担。

受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

(1) 部分偿付及其安排；

(2) 全部偿付措施及其实现期限；

(3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

(4) 重组或者破产的安排。

9、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟



通。

10、债券受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债券受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据债券受托管理协议第 4.18 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行债券受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

14、发行人及发行人聘请的增信机构（如有）应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

### （三）债券受托管理人的权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每会计年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行

人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

5、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站或其他监管部门要求的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债券受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年6月30日前披露上一年度受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

7、出现债券受托管理协议第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当询问发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第3.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人承担因采取财产保全而发生的，依据中国法律或司法裁决确定的合理费用，财产保全的费用由发行人承担。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，可以财产抵押、信用担保等届时人民法院认可的方式提供。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日起五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务，费用由发行人承担。

18、债券受托管理人有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬已包含在本次债券中银国际所获得的承销费用当中，其支付方式、支付时间在本次债券的承销协议中约定。

#### （四）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生债券受托管理协议第 3.4 条第（1）项至第（18）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、在公司债券存续期内，出现以下情形之一的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- (2) 发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致；
- (3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- (4) 出现债券受托管理协议第 3.4 条第（1）项至第（18）项等情形。

#### **（五）利益冲突的风险防范机制**

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、债券受托管理协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如债券受托管理人从事下列与发行人相关的业务，应当制定专门的制度，实

行负责本期债券债权代理事务的部门和其他业务部门及其人员的有效隔离：

- (1) 自营买卖发行人发行的证券；
- (2) 为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- (3) 为发行人提供保荐、承销服务；
- (4) 为发行人提供收购兼并服务；
- (5) 证券的代理买卖；
- (6) 开展与发行人相关的股权投资；
- (7) 为发行人提供资产管理服务；
- (8) 为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

2、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

#### **(六) 受托管理人的变更**

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

- (1) 债券受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议作出有效决议之日，新任债券受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人



办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

#### **（七）陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### **（八）不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

#### **（九）违约责任和救济**



1、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成债券受托管理协议项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（3）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和债券受托管理协议的规定，履行通知义务；

（4）违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；

（5）发行人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（6）发行人不履行或违反债券受托管理协议项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额25%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（7）发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

（8）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（9）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、以下事件构成债券受托管理协议项下的债券受托管理人违约事件：

（1）债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督；

（2）本期债券存续期内，债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（3）债券受托管理人未能根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议、《债券持有人会议规则》的约定召集债券持有人会议；

（4）违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；

(5) 债券受托管理人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

(6) 债券受托管理人在预计发行人违约事件可能发生时，未采取以下措施：①要求发行人追加担保；②预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；③及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；④及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

4、如果债券受托管理协议项下的违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的复利；

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5、如果发生《债券受托管理协议》约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务；

6、协议各方应严格遵守债券受托管理协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。如因不可抗力事件造成债券受托管理协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任；

7、发行人应支付债券受托管理人为履行债券受托管理协议约定的受托管理义务所导致的任何诉讼、权利要求、政府调查发生的一切合理费用和支出并对造

成的损害给予合理补偿。但若该行为因债券受托管理人自身的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而造成的除外。

#### **（十）法律适用和争议解决**

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、因履行债券受托管理协议引起的或与债券受托管理协议有关的任何争议，由债券受托管理协议各方协商解决；协商不成的，债券受托管理协议各方一致同意提请中国证券业协会或者广东证券期货业协会申请调解。调解不成的，债券受托管理协议任一方均可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：

张招兴 



广州越秀集团有限公司

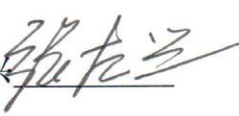
2015年9月16日

## 二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

### （一）全体董事声明


本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

张招兴 


朱春秀 

伍尚辉 

王恕慧 

冯荔 

李新春 

何智峰 

黄本坚 

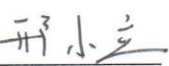
  
广州越秀集团有限公司  
2015 年 9 月 16 日

## （二）全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

向锦雄 

邢小立 

吴 炜 



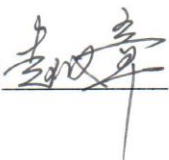
2015 年 9 月 16 日



## （二）全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

赵汉章 



2015 年 9 月 16 日

## （二）全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

岑炽强 

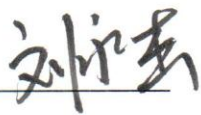



2015 年 9 月 16 日

### （三）全体非董事高级管理人员声明

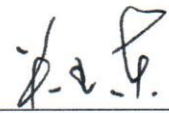
本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

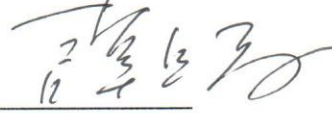
全体非董事高级管理人员签名：

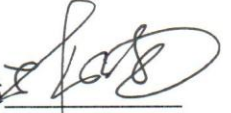
刘永杰 

唐寿春 

梁由潘 

关玉东 

谭思马 

林昭远 

李 锋 

欧俊明 



广州越秀集团有限公司

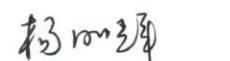
2015 年 9 月 16 日

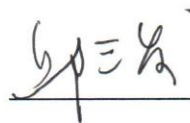
### 三、牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人：   
廖建强

  
杨刚辉

法定代表人（或授权代表）：   
邱三发



2015 年 9 月 16 日

### 三、联席主承销商声明

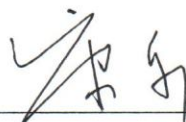
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人：



付 英



康 乐

法定代表人（或授权代表）：



钱 卫

中银国际证券有限责任公司



2015 年 9 月 16 日

### 三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目主办人： 周顺强  
周顺强

任彬  
任彬

法定代表人（或授权代表）： 谢永林  
谢永林

平安证券有限责任公司

2015 年 9 月 16 日



#### 四、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目主办人：

付英

付 英

康乐

康 乐

项目组其他成员签名：

杨帆

杨 帆

王迪

王 迪

法定代表人：

钱卫

钱 卫



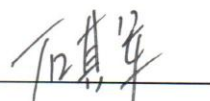
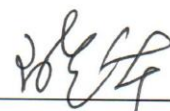
## 五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

  
王晓华

签字律师：

  
石其军  
王晓华  
林绮红

广东广信君达律师事务所



2015年9月16日

## 六、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：\_\_\_\_\_

叶韶勋

签字注册会计师：\_\_\_\_\_

陈锦棋

唐玲

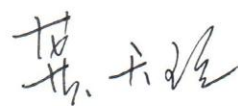
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年9月16日

## 七、评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字的资信评级人员：



龚天璇



陈晓晓



翟贾筠

评级机构负责人：



关敬如



2015 年 9 月 16 日

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件目录

本募集说明书的备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报表，以及会计师事务所出具的《关于发行人 2014 年度会计政策变更追溯调整专项说明》；
- 2、广州证券股份有限公司出具的核查意见；
- 3、中银国际证券有限责任公司出具的核查意见；
- 4、平安证券有限责任公司出具的核查意见；
- 5、广东广信君达律师事务所出具的法律意见书；
- 6、中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；
- 7、债券持有人会议规则；
- 8、债券受托管理协议；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅时间

工作日：上午 8:30-11:30，下午 13:30-16:30。

### 三、查阅地点

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）或发行人网站（[www.yuexiu.com](http://www.yuexiu.com)）查阅部分相关文件。