

广州珠江实业集团有限公司

广州市越秀区环市东路371-375号世贸中心大厦南塔28-29楼

公开发行2016年公司债券（第二期） 募集说明书 （面向合格投资者）

主承销商、簿记管理人、受托管理人

中国平安

保险·银行·投资

平安证券有限责任公司

深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层

签署日期：2016年 9 月 19 日

声明

本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合本公司的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事及高级管理人员承诺，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

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。

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，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。

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。

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。

本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券评级为 AA+级；本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 87.68 亿元(截至 2016 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计)；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.51 亿元（2013 年、2014 年以及 2015 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币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。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不确定性。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行，公司将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所（以下简称“上交所”）办理上市交易流通事宜，但公司无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交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，可能会使投资者面临一定的流动性风险。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、本次债券下各期债券的债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券下各期债券的存续期间，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次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

五、公司的主营业务为施工总承包和工程服务、房地产开发，经济周期的变化和国家相关产业政策的变化将对公司的经营管理和未来发展产生较大影响。施工总承包和工程服务、房地产开发处于完全竞争市场，价格受宏观经济影响较为明显。目前，全球以及国内宏观经济走势存在一定的不确定性，同时受制于楼市调控政策变化，公司未来的产品销售将可能受到不利影响，进而对公司的盈利状况产生影响。

六、报告期各期末，发行人负债总额分别为 124.52 亿元、180.15 亿元、252.51 亿元和 284.63 亿元，资产负债率分别为 73.05%、76.80%、74.52%和 76.45%。发行人债务融资规模较大并大幅攀升，资产负债比重较高且在报告期内呈现波动上升趋势。较高的财务杠杆水平将影响公司财务运行的安全性和稳健性，同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，对公司盈利能力造成潜在不利影响。

七、报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.72、1.58、1.98 和 1.67；公司的速动比率分别为 0.78、0.59、0.58 和 0.58，速动比率总体呈下降趋势。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若公司流动负债增幅持续加大，则有可能给发行人的短期偿债能力带来较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

八、报告期各期末，发行人存货期末余额占流动资产的比例分别为 54.64%、62.74%、70.83%和 65.50%，2014 末的存货为 100.11 亿元，2015 年末大幅增长至 211.48 亿元，增幅为 111.25%。发行人存货以房地产项目为主，其去化能力直接影响着资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅或者受限资产被银行冻结甚至处置，将对其偿债能力和资金回笼带来较大压力。

九、最近三年及一期，发行人承接的建筑施工和工程装修合同金额分别为 50.64 亿元、35.77 亿元、41.81 亿元和 19.88 亿元。建筑施工业与宏观经济周期的变化紧密相连，近年来，受宏观经济增速放缓的影响，建筑业主要指标增速出

现回落，2014 年、2015 年及 2016 年上半年度发行人工程项目新签合同金额较 2013 年有所下降。建筑施工是发行人的主要业务板块，如果工程量持续下滑，将对公司的盈利能力形成不利影响，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十、最近三年及一期，发行人除施工总承包和工程服务外的其他业务板块的毛利率水平呈现下降，其中对公司毛利润贡献最大房地产销售业务的毛利率分别为 45.89%、40.36%、36.06% 和 30.63%，呈下降趋势，部分项目去化速度慢。该等因素对公司整体的盈利能力及资金回流造成较大影响，公司主营业务存在一定的盈利水平波动和资金回流少的风险。

十一、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-12.69 亿元、-45.08 亿元、-1.76 亿元和-19.49 亿元，其中 2013 年、2014 年及 2016 年上半年度对外投资和收购等的投资活动规模显著增加，主要系收购房地产项目公司的支出较大。房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及项目持续开发等占用资金规模较大，如果发行人不能合理控制房地产项目的投资规模和速度，合理安排资金使用，将对公司整体现金流造成较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十二、最近三年及一期，公司营业外收入的金额分别为 0.60 亿元、2.47 亿元、0.75 亿元及 0.15 亿元，占各期利润总额的比例分别为 5.53%、25.44%、6.50% 及 2.32%，各年之间波动较大，2014 年的占比较高。公司营业外收入的主要构成是拆迁补偿收入，最近三年及一期，该项收入金额分别为 0.46 亿元、2.40 亿元、0.37 亿元和 0.06 亿元。由于该项收入不具备可持续性，如未来该项收入继续维持较大波动可能会影响公司净利润水平进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

十三、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 0.60 亿元、-1.66 亿元、5.96 亿元和 15.91 亿元，波动幅度较大，主要是因为公司从事的房地产及建筑施工业务前期投入资金较多，营运周期较长，销售回款较慢所致。在本期债券存续期内，若发行人销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十四、公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括

存货、投资性房地产及固定资产等。于 2016 年 6 月末，公司受限资产账面价值合计 105.95 亿元，占资产总额的 28.46%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

十五、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2016 年 8 月 19 日，本公司的主体信用等级为 AA+，该等评级表明发行人短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小；本次公司债券的信用等级为 AA+，该等级表明本次债券偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本期债券存续期内，若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本期债券的本息按期兑付。同时，本期债券为无担保债券。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。在本期债券存续期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

十六、截至 2016 年 6 月 30 日，发行人在境内发行了短期融资券 5 只，超短期融资券 5 只，中期票据 3 只，永续中期票据 1 只，一般公司债券 1 只，定向融资工具 5 只。公司一直委托新世纪评级为其发行短期融资券、超短期融资券、中期票据、公司债券等融资工具进行资信评级。在新世纪评级 2014 年 7 月 24 日出具的《广州珠江实业集团有限公司 2011 年度第一期及 2014 年度第一期中期票据跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2014]00450）中，考虑到股东支持、项目土地成本优势以及收入规模扩大等因素，新世纪评级将公司主体信用等级从 AA 级上调至 AA+级，债项评级亦上调至 AA+，评级展望为稳定。在此次上调后的历次主体评级报告中，新世纪评级一直对公司的主体信用维持 AA+级的评级，包括为 15

粤珠江 SCP001、15 粤珠江 SCP002、15 粤珠江 SCP003、15 粤珠江 CP001、15 粤珠江 CP002、2015 年 12 月发行的 15 粤珠江 MTN001（永续中期票据）及 16 粤珠江 MTN001 出具的评级报告。

新世纪评级在为本次发行出具的公司债券信用评级报告中，给予公司 AA+ 级的主体信用评级，评级结果与 2014 年 7 月 24 日及其后的主体评级一致。该评级结果是新世纪评级结合公司目前的相关优势和风险综合评定的，如未来公司外部经营环境发生变化或发生影响经营或财务状况的重大事件，可能会影响公司的偿债能力，导致评级结果发生变化。

十七、2015 年 11 月，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行人民币 15 亿元的永续中期票据。2015 年 11 月 27 日，中国银行间市场交易商协会就上述永续中期票据的发行申请出具中市协注[2015]MTN659 号接受注册通知书。上述永续中期票据注册金额 15 亿元，于 2015 年 12 月 15 日一次发行完成，其中 5 亿元用于补充公司本部及下属公司生产经营活动所需营运资金，10 亿元用于归还银行借款，以优化财务结构。上述永续中期票据发行完成后，公司利息负担将有所上升，可能影响公司的盈利水平。如果公司不能合理安排各类融资工具的还本付息工作，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十八、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会《关于广州珠江实业集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]50 号）。

鉴于本次公司债券于 2016 年发行，本次债券名称由“广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券”变更为“广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券”。

本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》及《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》。十九、2016 年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的 20%，对外融资余额增长较快。2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，本公司的有息负债分

别为 172.15 亿元和 206.95 亿元。与 2015 年末相比，2016 年有息负债余额增加 34.81 亿元，占 2015 年末净资产总额 87.68 亿元的 39.70%。本公司有息负债的增加，主要是为了充分利用 2016 年上半年的低利率环境，储备足够的流动资金，以满足各类建筑施工类和房地产类工程项目的资金需求，公司对外融资余额增长较快；此外，公司开始利用公开发行公司债券进行融资，满足公司对中长期资金的需求，使得公司新增借款超过了上年末净资产的 20%。如果发行人不能合理安排资金的使用，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

目录

声明	1
重大事项提示	3
目录	9
释义	12
第一节 发行概况	14
一、发行人基本情况	14
二、本次债券发行批准及核准情况	15
三、本期债券的主要条款	15
四、本次发行相关日期及上市安排	17
五、本期债券发行的有关机构	17
六、认购人承诺	20
七、发行人和中介机构利害关系	21
第二节 风险因素	22
一、本期债券的投资风险	22
二、发行人的相关风险	24
第三节 发行人及本期债券的资信情况	34
一、本次债券的信用评级情况	34
二、信用评级报告的主要事项	34
三、评级结果差异说明	36
四、发行人的资信情况	38
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	44
一、增信机制	44
二、偿债计划	44
三、偿债资金来源	44
四、偿债应急保障方案	45
五、偿债保障措施	46
六、发行人违约责任	49
第五节 发行人基本情况	51

一、发行人概况	51
二、发行人设立及主要历史沿革情况	52
三、发行人最近三年实际控制人变化情况	53
四、最近三年重大资产重组情况	53
五、发行人前十大股东持股情况	53
六、发行人组织结构及对外权益投资情况	53
七、发行人控股股东和实际控制人的基本情况	59
八、发行人的独立性情况	60
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	61
十、发行人主要业务情况	69
十一、发行人治理及内部控制情况	101
十二、发行人违法违规及受处罚情况	106
十三、关联方及关联交易情况	107
十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	109
第六节 财务会计信息	110
一、最近三年及一期财务会计报表	110
二、合并报表范围的变化	119
三、最近三年及一期主要财务指标	120
四、管理层讨论与分析	121
五、有息债务情况	156
六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	157
七、重大或有事项或承诺事项	158
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排	161
第七节 募集资金运用	163
一、本次债券募集资金规模	163
二、本期债券募集资金运用计划	163
三、募集资金专项账户管理安排	163
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	164
第八节 债券持有人会议	165
一、债券持有人行使权利的形式	165
二、债券持有人会议规则	165

第九节 债券受托管理人	176
一、债券受托管理人	176
二、债券受托管理协议主要内容	176
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	189
第十一节 备查文件	199
一、备查文件内容	199
二、备查文件查阅时间、地点	199

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、本公司、公司、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
本次债券	指	根据发行人 2015 年 6 月 23 日召开的第三届董事会第二十四次会议通过的决议和广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号文批复，经中国证监会核准面向合格投资者公开发行的不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期），发行规模为 15 亿元
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行公告（面向合格投资者）》
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团
持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券下各期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《信用评级报告》	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告》
A 股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人

人民币认购和进行交易的股票		
报告期、最近三年及一期	指	2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月
最近三年	指	2013 年、2014 年及 2015 年
报告期各期末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日
最近三年末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日
2016 年上半年度	指	2016 年 1-6 月
元	指	如无特别说明，为人民币元
主承销商、簿记管理人、 债券受托管理人	指	平安证券有限责任公司
资信评级机构、评级机构、 新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师、律师、君厚	指	广东君厚律师事务所
审计机构、会计师、大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国/我国/国内	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
央行、人民银行	指	中国人民银行
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州珠江实业集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

本募集说明书中，由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和
不一致之处。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：郑暑平

成立日期：1983 年 9 月 9 日

注册资本：630,659,294 元

实收资本：720,659,293 元

住所：广州市越秀区环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

邮政编码：510095

信息披露人：伍松涛

联系电话：020-87780698

传真：020-87609431

所属行业：房屋建筑业

组织机构代码：19044587-8

工商登记号：440101000044380

经营范围：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；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）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

公司网址： <http://www.gzprg.com.cn/>

二、本次债券发行批准及核准情况

2015 年 6 月 23 日，本公司第三届董事会第二十四次会议审议通过《关于同意广州珠江实业集团有限公司申请发行公司债券的决议》，并经广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号文批复。

经中国证监会于 2016 年 1 月 7 日签发的“证监许可[2016]50 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元(含 20 亿元)的公司债券，首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本期债券的主要条款

发行主体：广州珠江实业集团有限公司

债券名称：广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)

债券期限：本期发行的公司债券为 5 年期。

发行规模：本次债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），分期发行，其中本期债券发行规模 15 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将由发行人和主承销商根据簿记建档情况共同协商确定，具体面向投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定，在债券存续期间内固定不变。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：按面值发行。

发行方式与发行对象：本期债券的发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》认可的合格投资者。发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

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，债券认购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。

配售规则：申购利率在最终债券利率以下（含债券利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商协商确定本期债券的最终配售结果。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 9 月 22 日。

付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 22 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2021 年 9 月 22 日。

兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 9 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，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。

计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 9 月 22 日至 2021 年 9 月 21 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，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的兑付一起支付。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。

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。

担保情况及其他增信措施：本次债券无担保。

募集资金专项账户：

户名：广州珠江实业集团有限公司

帐号：11015056766188

开户行：平安银行股份有限公司广州小北支行

信用评级及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本次债券的信用级别为 AA+。在本次债券的存续期内，资信评级机构将在每年本公司发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：平安证券有限责任公司。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务以及补充流动资金。

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承担。

四、本次发行相关日期及上市安排

发行公告刊登日：2016 年 9 月 20 日

簿记建档日：2016 年 9 月 21 日

发行首日：2016 年 9 月 22 日

网下认购期限：2016 年 9 月 22 日至 2016 年 9 月 23 日

本次发行结束后，发行人将尽快向上交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。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：广州珠江实业集团有限公司

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼

法定代表人：郑暑平

联系人：伍松涛

联系电话：020-87780698

传真：020-87609431

（二）承销团：

1、主承销商：平安证券有限责任公司

住所：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

项目负责人：李雪、黄晟、冯海斌

项目组成员：覃建华、李悦、张航

电话：0755-22621039

传真：0755-82434614

2、分销商：东方花旗证券有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：史鑫、李晔

联系电话：021-23153415、23153467

传真：021-23153508

（三）发行人律师：广东君厚律师事务所

住所：广州市天河路 101 号兴业银行大厦 14 楼

负责人：刘涛

经办律师：陆丽梅、曾琼

电话：020-85608818-238

传真：020-38988393

（四）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

负责人：梁春

注册会计师：范荣、韩军民

电话：020-38730378

传真：020-38730375

（五）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：石月

电话：021-63501349-841

传真：021-63610539

（六）债券受托管理人：平安证券有限责任公司

住所：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

联系人：李雪、黄晟、冯海斌、覃建华、李悦、张航

电话：0755-22621039

传真：0755-82434614

（七）募集资金专项账户开户银行：平安银行股份有限公司广州小北支行

负责人：周晓佳

账户户名：广州珠江实业集团有限公司

收款账号：11015056766188

（八）本次债券申请上市的交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）证券登记机构：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

法定代表人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、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，及以其他方式合法取得本次债券的人，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

由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）投资者认购本次债券视作同意平安证券作为本次债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

七、发行人和中介机构利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真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

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好，在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从

而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，由于宏观经济的周期性波动、公司行业自身的运行特点、宏观调控及产业政策等因素的影响，若在本期债券存续期内，市场环境发生不可控的变化，公司可能无法从预期还款来源中获得足额资金，可能会对公司经营活动造成重大不利影响，进而导致公司资信状况恶化，使本期公司债券投资者承受一定的资信风险。

（六）信用评级变化的风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经新世纪评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若国家宏观经济政策、产业政策及公司经营状况发生重大变化，或出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利

影响。

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

报告期各期末，发行人负债总额分别为 124.52 亿元、180.15 亿元、252.51 亿元和 284.63 亿元，资产负债率分别为 73.05%、76.80%、74.52%和 76.45%。发行人债务融资规模较大并大幅攀升，资产负债比重在报告期内呈现波动上升趋势。较高的财务杠杆水平将影响公司财务运行的安全性和稳健性，同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，对公司盈利能力造成潜在不利影响。

2、短期偿债压力较大的风险

报告期各期末，公司的流动比率分别为 1.72、1.58、1.98 和 1.67；公司的速动比率分别为 0.78、0.59、0.58 和 0.58，速动比率总体呈下降趋势。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若公司流动负债增幅持续加大，则有可能给发行人的短期偿债能力带来较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

3、存货规模较大且增速较高的风险

报告期各期末，发行人存货期末余额占流动资产的比例分别为 54.64%、62.74%、70.83%和 65.50%，2014 年末的存货为 100.11 亿元，2015 年 12 月 31 日大幅增长为 211.48 亿元，增幅为 111.25%。发行人存货以房地产项目为主，其去化能力直接影响着资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅或者受限资产被银行冻结甚至处置，将对其偿债能力和资金回笼带来较大压力。

4、其他应收款金额较大的风险

报告期各期末，发行人其他应收款余额占总资产比例分别为 5.81%、5.45%、4.07%和 3.95%。发行人其他应收款余额较大，主要是部分合作开发项目支付的

保证金余额和经营性往来款较大导致。发行人其他应收款余额较大，未来若发行人其他应收款及预付账款金额进一步增长，将占用公司大量流动资金，并对公司债务融资工具的到期兑付产生一定影响。

5、建筑施工和工程装修业务收入下滑的风险

最近三年一期，发行人承接的建筑施工和工程装修合同金额分别为 50.64 亿元、35.77 亿元、41.81 亿元和 19.88 亿元。建筑施工与宏观经济周期的变化紧密相连，近年来，受宏观经济增速放缓的影响，建筑业主要指标增速出现回落，2014 年和 2015 年发行人工程项目新签合同金额也有所下降。建筑施工是发行人的第一大主业，如果工程量持续下滑，将对公司的盈利能力形成不利影响，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

6、盈利能力波动的风险

最近三年及一期，发行人除施工总承包和工程服务外的其他业务板块的毛利率水平呈现下降，其中对公司毛利润贡献最大房地产销售业务的毛利率分别为 45.89%、40.36%、36.06% 和 30.63%，呈下降趋势，部分项目去化速度慢。该等因素对公司整体的盈利能力及资金回流造成较大影响，公司主营业务存在一定的盈利水平波动和资金回流少的风险。

7、营业外收入占比较高且波动较大的风险

最近三年及一期，公司营业外收入的金额分别为 0.60 亿元、2.47 亿元、0.75 亿元和 0.15 亿元，占各期利润总额的比列分别为 5.53%、25.44%、6.50% 和 2.32%，各年之间波动较大，2014 年的占比较高。公司营业外收入的主要构成为拆迁补偿收入，最近三年及一期，该项收入金额分别为 0.46 亿元和 2.40 亿元、0.37 亿元和 0.06 亿元。由于该项收入不具备可持续性，如未来该项收入继续维持较大波动可能会影响公司净利润水平进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

8、经营性现金流波动较大的风险

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 0.60 亿元、-1.66 亿元、5.96 亿元和 15.91 亿元，波动幅度较大，主要是因为公司从事的房地产及建筑施工业务前期投入资金较多，营运周期较长，销售回款较慢所致。在本期债

券存续期内，若发行人销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

9、资金支出压力较大的风险

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-12.69 亿元、-45.08 亿元、-1.76 亿元和-19.49，其中 2013 年、2014 年及 2016 年上半年度对外投资和收购等的投资活动规模显著增加，主要系收购房地产项目公司的支出较大。房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及项目持续开发等占用资金规模较大，如果发行人不能合理控制房地产项目的投资规模和速度，合理安排资金使用，将对公司整体现金流造成较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

10、受限资产规模较大的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司质押借款余额 16.88 亿元，抵押借款余额 74.17 亿元，抵质押借款共计 91.05 亿元。公司所有权受限资产主要因为为银行借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2015 年 12 月 31 日，公司受限资产账面价值合计 105.95 亿元，占资产总额的 28.46%。公司抵质押借款及受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。截至募集说明书签署日，公司声誉及信用记录良好，与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金或利息偿付违约情形；但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、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，将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

11、筹资风险

建筑工程承包及房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对公司的持续、稳定发展具有重要影响，它直接影响公司能否按照计划完成建筑工程及房地产项目的开发。截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并口径尚未使用的银行授信额度为 163.35 亿元。公司目前正处于快速发展期，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

12、公司 2016 年上半年度对外融资余额增长较快的风险

2016 年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的 20%，对外融资余额增长较快。2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，本公司的有息负债分别为 172.15 亿元和 206.95 亿元。与 2015 年末相比，2016 年有息负债余额增加 34.81 亿元，占 2015 年末净资产总额 87.68 亿元的 39.70%。本公司有息负债的增加，主要是为了充分利用 2016 年上半年的低利率环境，储备足够的流动资金，以满足各类建筑施工类和房地产类工程项目的资金需求，公司对外融资余额增长较快；此外，公司开始利用公开发行公司债券进行融资，满足公司对中长期资金的需求，使得公司新增借款超过了上年末净资产的 20%。如果发行人不能合理合理安排资金的使用，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

本公司主营业务板块中的房地产板块与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。同时，建筑工程承包业务及物业管理业务与房地产行业紧密相关，如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

我国的建筑业属于完全竞争性行业，企业数量众多，行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。此外，为履行加入 WTO 时的承诺，我国政府

逐渐向国外建筑承包商开放国内建筑市场。跨国公司可能凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，参与国内建筑市场竞争，抢占市场份额。尽管国内建筑企业并购活动日益频繁，行业集中度不断提高，且发行人作为国有建筑企业在行业内具有一定的规模优势，但发行人建筑工程业务未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争。若发行人不能有效增强竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对公司经营业绩造成一定的不利影响。

3、房地产业务投资和经营风险

发行人的主营业务中房地产业务占比较大，2014 年度房地产板块收入为 33.03 亿元，房地产板块业务收入占营业收入的 30.31%。2015 年度房地产板块收入为 54.31 亿元，房地产板块业务收入占营业收入的比例为 47.57%，房地产业务已经成为发行人的第一大业务板块。发行人近年来房地产板块开发量较大、投资金额及拟建规模都较大，可能存在一定房地产业务投资风险。房地产行业周期性较强，受政策和市场供需关系的影响比较大，波动性较强。鉴于国家对房地产行业调控力度加大，房地产企业信贷融资压力加大，若发行人房地产项目融资渠道不畅或房地产市场景气度进一步恶化影响发行人投资项目的销售，发行人房地产业务经营将出现较大风险，而房地产业务的波动可能对公司整体经营产生一定的不良影响。

4、房地产项目去化速度较慢的风险

公司最近三年房产的竣工面积分别为 22.55 万平方米、9.85 万平方米及 32.19 万平方米，销售面积分别为 14.47 万平方米、11.26 万平方米和 27.45 万平方米，销售进度落后于竣工速度，公司部分项目位于住宅库存压力较大的广州越秀区及湖南长沙市等，存在去化速度较慢的风险，如果公司的产品在项目定位、销售策略等方面不能快速应对市场可能产生的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，对公司的经营造成不利影响。

5、原材料和劳务成本变动的风险

原材料成本是发行人业务成本的重要组成部分，发行人施工项目所需材料主要包括钢材、水泥、沙石和木材，该等原材料的供应量和供应价格随国内外市场的行情波动；近年来，钢材、水泥的价格波动较大，如果发行人未在合同中与业

主或供应商锁定原材料价格，原材料价格在合同签订后上涨，将可能使发行人承担部分原材料价格上涨带来的毛利下降的风险。尽管发行人通过签定非固定总价合同或选择业主提供原材料的模式降低原材料价格上涨的风险，并加强统一集中采购、增强生产资源组织的有效性和规模经济来增强对原材料成本涨价的风险抵御能力，但未来钢材和水泥价格的波动仍可能对发行人的业绩产生一定的影响。此外，受国家政策和劳动力市场供需变化的影响，劳动力供给可能出现短缺，导致劳动力价格普遍上涨，造成本公司实施项目过程中总体人工成本增长的可能。

6、项目开发风险

房地产开发是发行人重要的主营业务之一。房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

7、合同履约的风险

由于发行人为建筑施工企业，在生产经营中可能面临工程质量、工程款拖欠、原材料价格问题等不利因素，从而引发合同无法执行或发生不利变更，致使发行人处于不利的地位，在本期公司债存续期间若发生不利的合同变更，有可能对发行人现金流入产生不利影响，进而影响本期公司债的偿付。

8、工程质量管理风险

在公司主营业务中施工总承包和工程服务板块占比最高，公司的施工总承包

和工程服务板块主要业务内容包括项目建设施工、施工总承包、工程监理、工程设计、工程装修等。以上板块涉及工程建设，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，尽管公司一直以来均致力于加强对各项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，但由于公司项目较多，且各项业务内容涉及设计、建设和监理等众多环节，其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

9、海外业务风险

发行人目前的海外业务主要包括发行人在海外的全资子公司瑞士中星投资有限公司在香港、澳门地区的物业和少量证券投资，以及发行人全资子公司广州市住宅建设发展有限公司承接的少量海外项目。由于海外市场的政府政策、法律法规、汇率等方面具有不确定性，若公司的海外业务触发了相关风险，将对发行人的业务经营产生一定的不利影响。

10、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（三）管理风险

1、行业多元化及业务整合风险

发行人近年来生产规模扩张较快、管理半径不断扩大，行业分布涉及房屋建筑工程、国际工程承包、基础设施建设与投资、设计勘察等领域、房地产开发和投资，业务经营区域覆盖全国大部分地区以及海外多个国家和地区。

发行人优势业务为建筑施工，随着公司产业链条的延伸，公司业务范围已拓展至上下游多个行业，核心生产技术及专业技术人员将成为制约公司进一步发展的瓶颈，如果发行人在资金、技术、管理方面没有及时适应集约化、专业化发展要求，可能会影响新建项目经营效益的发挥。此外，发行人产业链条的延伸，也对公司进一步整合现有的主营业务提出了更加集约化的要求，如公司在业务整合中不能合理协调各子公司在资源调解、内部竞争方面的问题，将会对公司的整体

竞争优势产生不利影响。

2、项目管理风险

发行人目前在建项目较多，且部分项目工期较长、工程建设规模较大、技术难度及要求高，一般需要数年方可建成并产生效益。在项目建设和运营期间，如遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

3、跨地区项目开发风险

目前，公司工程建设和房地产开发业务主要立足于广东省内，并有选择性地在国内其他地区开展房地产开发业务。公司的房地产开发项目主要位于广州、长沙和珠海等城市，公司跨区域的工程建设和房地产开发项目较多，需要更为专业的管理体系，在公司业务快速发展以及向跨区域经营发展的过程中，如果公司的内部管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的跨地区开发项目的管理风险。

4、施工安全风险

建筑施工作业主要在露天、高空作业，面临建筑施工作业的固有危险，如设备失灵、土方塌陷、工业意外、火灾及爆炸风险；加之技术、操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、污染及环境破坏事故，从而有可能影响工期、损害本公司的信誉或给公司造成经济损失。虽然本公司十分注重施工安全管理，根据多年的专业经验形成了完善的工程管理制度体系并在各级公司施工的项目中得到充分有效的执行，并根据国家规定对所有工程投保了建筑职工意外伤害险，但如果公司管理制度未能贯彻或公司未能就上述任何原因导致的风险获得有效保障，可能会产生重大成本费用或导致重大损失；该问题如不能妥善处理甚至有可能损害本公司的信誉，削弱公司赢得更多项目的能力。

（四）政策风险

1、房地产限购政策的风险

近年来，房地产行业出现了一些结构化矛盾，房价呈现出较大涨幅，为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。如果后续房地产市场继续出现过热情形或者异常变动，不排除国家会适时出台新的调控政策，则可能会影响公司房地产业务的开展。

2、房地产信贷政策变化的风险

信贷政策从供给和需求两方面都对本公司房地产板块市场具有重要影响。一方面，房地产业是典型的资金密集型产业，对银行贷款的依赖度较高，近年来对房地产行业的贷款规模和风险控制要求日渐趋紧，使得银行贷款的难度加大，财务成本明显提高，给部分房地产企业造成了较大的资金压力，从而对项目的开发进度造成不利影响；另一方面，银行信贷政策的变化会对消费者的购房需求产生影响，贷款利率、贷款比例及贷款期限等的变化均直接影响到消费者的购房能力和决策，从而影响到房地产市场的销售情况。

公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又借助资本市场有效获得经营资金，但是信贷政策的变化和实施效果仍可能对公司财务状况和经营成果产生一定程度的影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对公司的房地产开发业务的生产经营产生重要影响。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能

越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，本公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

5、环保政策的风险

我国目前对环境保护的力度日趋加强，对建筑行业的原材料、施工、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更为严格的环保法律、法规的可能性，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。此外，如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或者采取其他措施，以满足监管部门对安全生产的要求，这可能导致发行人的运营成本升高。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA+。新世纪评级出具了《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）》信用评级报告，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、新世纪评级网站（<http://www.shxsj.com>）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

新世纪评级评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别的涵义为受评主体短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。

新世纪评级评定本次债券信用等级为 AA+，该级别的涵义为本次债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）发行人为广州市国资委直属企业，股东背景较强，能够在资产注入、项目承接等方面得到一定支持。

（2）发行人已形成了建筑施工、房地产开发、工程服务、物业出租以及旅游酒店等多业务协同发展的格局，在华南地区具有竞争优势，近年来收入及盈利保持在较好水平。

（3）发行人在建及在售房地产项目的土地成本优势较明显，拿地时间较早，并有三旧改造政策支撑，项目效益良好，房产销售价格弹性较强。

（4）发行人货币资金存量较大，未使用的银行授信较充裕，且持有多处经

营性物业，可为债务偿付提供必要保障。

2、风险

（1）本集团主业发展受房地产市场和基建投资影响大。近年来由于宏观经济增速放缓及楼市调控政策变化，建筑业产值增速下滑、房地产市场频繁波动。

（2）本集团在建和拟建项目规模大，部分项目去化速度慢，在自身销售进度落后于施工和竣工速度的情况下，公司面临较大项目投融资压力。

（3）本集团 2014 年以来施工和工程服务业务新订单明显减少，未来将对公司收入和利润规模带来不利影响。

（4）本集团债务规模持续扩张，财务杠杆处于高水平，偿债压力显著加大。

（5）本集团的分、子公司众多，业务经营主体分散，且近年来在建项目增多，部分项目位于广东省外，管理难度加大。

（三）跟踪评级的有关安排

根据政府主管部门要求和新世纪评级的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期至本次债券本息的约定偿付日止内，新世纪评级将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，新世纪评级将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

1、跟踪评级时间和内容

新世纪评级对发行人的跟踪评级期限为本次评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年发行人经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，本评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级

报告结论的重大事项时，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。新世纪评级及评级人员将密切关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

2、跟踪评级程序

定期跟踪评级前向发行人发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向发行人发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

新世纪评级的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，新世纪评级将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将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。

三、评级结果差异说明

截至募集说明书出具日，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具 20 只，累计融资规模 150.00 亿元，其中对发行人主体进行资信评级的短期融资券 5 只，超短期融资券 5 只，中期票据 3 只，永续中期票据 1 只，一般公司债券 1 只，定向融资工具 5 只，相关融资工具的主体评级情况及最新跟踪评级情况如下表所示：

证券名称	发行日期	发行规模(亿元)	发行期限(年)	证券类别	主体评级	最新主体跟踪评级	评级机构
11 粤珠江 MTN1	2011-04-20	7.00	5	中期票据	AA	AA+	新世纪评级
12 粤珠江 PPN001	2012-12-20	4.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
13 粤珠江 CP001	2013-11-21	4.50	1	短期融资券	AA	不适用	新世纪评级
14 粤珠江 PPN001	2014-03-28	4.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用

证券名称	发行日期	发行规模(亿元)	发行期限(年)	证券类别	主体评级	最新主体跟踪评级	评级机构
14 粤珠江 CP001	2014-04-25	4.50	1	短期融资券	AA	不适用	新世纪评级
14 粤珠江 MTN001	2014-04-29	6.00	5	中期票据	AA	AA+	新世纪评级
14 粤珠江 PPN002	2014-06-18	2.50	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
14 粤珠江 PPN003	2014-06-24	5.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
14 粤珠江 MTN002	2014-09-18	2.00	5	中期票据	AA+	AA+	新世纪评级
14 粤珠江 PPN004	2014-09-18	7.50	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
15 粤珠江 SCP001	2015-02-09	20.00	0.7397	超短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 CP001	2015-04-23	4.50	1	短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 SCP002	2015-06-23	5.00	0.2459	超短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 CP002	2015-08-24	9.00	1	短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 SCP003	2015-10-22	20.00	0.7377	超短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 MTN001	2015-12-15	15.00	5(5+N)	永续中期票据	AA+	不适用	新世纪评级
16 珠江 01	2016-03-15	5	5	一般公司债	AA+	AA+	新世纪评级
16 粤珠江 CP001	2016-04-25	4.5	4.5	短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
16 粤珠江 SCP001	2016-03-15	10	0.49	超短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级
16 粤珠江 SCP002	2016-06-17	10	0.74	超短期融资券	AA+	不适用	新世纪评级

公司一直委托新世纪评级为其发行短期融资券、超短期融资券和中期票据等

融资工具进行资信评级。在新世纪评级 2014 年 7 月 24 日出具的《广州珠江实业集团有限公司 2011 年度第一期及 2014 年度第一期中期票据跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2014]00450）中，考虑到股东支持、项目土地成本优势以及收入规模扩大等因素，新世纪评级将发行人主体信用等级上调至 AA+，债项评级亦上调至 AA+，评级展望为稳定。其主要观点为：“2013 年以来，发行人收入和毛利稳步增长，加上非经常性损益的取得，经营业绩良好；发行人在外部环境、刚性债务扩张及房产销售等方面继续面临压力，公司债务较快扩张，尤其是短期债务增加明显，财务杠杆上升至较高水平，经营性现金流弱，公司中短期内房地产投资规模大，财务压力可能加大；但公司货币资金较为充裕，资产质量较好，可对短期债务偿付提供保障。”

公司主体评级上调后，发行人又发行了只短期融资券、只超短期融资券、2 只中期票据以及 1 只一般公司债券，新世纪评级在相关的评级报告及已发行中期票据的跟踪评级报告中对发行人均维持了 AA+ 级的主体评级。2015 年 11 月，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行人民币 15 亿元的永续中期票据，新世纪评级于 2015 年 9 月 18 日就该永续中期票据出具了主体信用评级报告，并维持了 AA+ 级的主体评级，该永续中期票据于 2015 年 12 月 15 日一次发行完毕。

四、发行人的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在国内主要合作商业银行获得的银行授信总额折合人民币为 163.35 亿元，已使用授信总额折合人民币为 95.85 亿元，未用额度为 67.50 亿元，已使用额度占授信总额的 58.68%。主要银行授信明细如下：

单位：万元

单位	授信银行	授信金额	已使用金额
广州珠江实业集团有限公司	农行广州北秀支行	23,600.00	23,600.00
	工行广州南方支行	100,000.00	100,000.00
	建行广州白云支行	110,000.00	100,000.00

单位	授信银行	授信金额	已使用金额
	平安银行广州分行	80,000.00	65,000.00
	浦发银行广州海珠支行	141,900.00	91,900.00
	广发行广州东风东支行	70,000.00	70,000.00
	光大广州杨箕支行	20,000.00	20,000.00
	广州农商行	200,000.00	13,800.00
	广州银行	60,000.00	-
广州珠江实业开发股份有限公司	中国银行	39,800.00	39,800.00
	中国工商银行	200,188.00	200,188.00
	平安银行	54,000.00	39,000.00
	广发银行	20,000.00	-
	华夏银行	15,000.00	15,000.00
	中信银行	30,670.00	30,670.00
广州市东建实业集团有限公司	中国建设银行	10,000.00	-
	中国工商银行	500.00	-
	国家开发银行	107,000.00	37,000.00
广州华侨房产开发有限公司	广州农商行	1,575.00	1,575.00
三亚珠江温泉度假区有限公司	交通银行	24,490.00	24,490.00
广州珠江工程建设监理有限公司	中国建设银行	3,000.00	-
	中国工商银行	4,000.00	-
	平安银行	5,000.00	-
	广发银行	5,000.00	-
广州珠江装修工程有限公司	中国建设银行	3,000.00	-
	中国银行	20,000.00	-
	平安银行	3,000.00	-
	上海浦东发展银行	10,000.00	-
广州珠江外资建筑设计院有限公司	中国工商银行	1,000.00	-
广州市住宅建设发展有限公司	中国银行	30,000.00	-
	平安银行	20,000.00	7,000.00

单位	授信银行	授信金额	已使用金额
	广发银行	50,000.00	3,000.00
	华夏银行	20,000.00	-
	广州银行	10,000.00	-
广州燃料集团有限公司	广州银行	9,000.00	-
瑞士中星投资有限公司 (香港)	摩根士丹利银团	53,000.00	-
湖南珠江实业投资有限公司	中国农业银行	8,000.00	8,000.00
	中国银行	26,298.00	24,000.00
	中信信托	25,000.00	25,000.00
西安龙盛置业有限公司	西安农商行	19,500.00	19,500.00
合计		1,633,521.00	958,523.00

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的公司债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期发行人及子公司所发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况见下表所示：

债券种类	企业名称	金额 (万元)	发行日	期限 (年)	发行 利率	担保	状态
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2013-11-21	1.00	7.10 %	信用	已偿还
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	40,000	2014-3-28	3.00	8.20 %	信用	按时付息，尚未到期
短期融资券	广州珠江实业集团有限	45,000	2014-4-25	1.00	5.20 %	信用	已偿还

债券种类	企业名称	金额 (万元)	发行日	期限 (年)	发行 利率	担保	状态
	公司						
中期票据	广州珠江实业集团有限公司	60,000	2014-4-29	5.00	7.35%	信用	按时付息, 尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	25,000	2014-6-18	3.00	7.80%	信用	按时付息, 尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	50,000	2014-6-24	3.00	8.00%	信用	按时付息, 尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	75,000	2014-9-18	3.00	6.50%	信用	按时付息, 尚未到期
中期票据	广州珠江实业集团有限公司	20,000	2014-9-18	5.00	5.95%	信用	按时付息, 尚未到期
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	200,000	2015-2-9	0.74	4.90%	信用	已偿还
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2015-4-23	1.00	4.53%	信用	已偿还
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	50,000	2015-6-25	0.25	3.50%	信用	已偿还
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	90,000	2015-8-25	0.25	3.60%	信用	已偿还
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	200,000	2015-10-20	0.74	3.49%	信用	已偿还
永续债	广州珠江实业集团有限公司	150,000	2015-12-16	5.00	4.60%	信用	按时付息, 尚未到期
一般公司债	广州珠江实业集团有限公司	50,000	2016-03-15	5.00	3.32%	信用	按时付息, 尚未到期

债券种类	企业名称	金额 (万元)	发行日	期限 (年)	发行 利率	担保	状态
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2016-04-25	4.50	3.60 %	信用	按时付息, 尚未到期
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	100,000	2016-03-15	0.49	3.21 %	信用	按时付息, 尚未到期
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	100,000	2016-06-17	0.74	2.82 %	信用	按时付息, 尚未到期
合计		1,390,000					

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次债券发行规模上限为 20 亿元，本期债券发行后，公司累计公司债券余额不超过 20 亿元，占公司 2016 年 6 月 30 日合并报表净资产的比例为 22.81%，不超过 40%。

（五）最近三年及一期公司合并报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.67	1.98	1.58	1.72
速动比率（倍）	0.58	0.58	0.59	0.78
资产负债率（%）	76.45%	74.52%	76.80%	73.05%
主要财务指标	2016 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数（倍）	2.13	1.77	2.13	3.67
贷款偿还率（%）	100%	100	100	100
利息偿付率（%）	100%	100	100	100

注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（六）最近三年及一期权益性证券发行情况

公司于 2015 年 12 月 15 日发行“15 粤珠江 MTN001”永续中期票据，发行规模为 15 亿元。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券为无担保债券。

二、偿债计划

（一）利息的支付

本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1、本期债券的起息日为 2016 年 9 月 22 日，本期债券存续期内，2017 年至 2021 年每年 9 月 22 日为上一个计息年度的付息日期（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息，下同）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由公司在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为 2021 年 9 月 22 日。兑付登记日为之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

三、偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要

为公司营业收入及银行借款等。

（一）公司营业收入

最近三年及一期，发行人合并口径营业收入合计分别为 1,015,424.56 万元、1,089,725.04 万元、1,141,671.92 万元和 672,877.30 万元，净利润分别为 83,263.99 万元、76,496.70 万元、88,189.04 万元和 42,543.19 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 50,080.94 万元、55,028.75 万元、60,093.69 万元和 35,028.33 万元。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

（二）银行借款

公司与国内主要商业银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在国内主要合作商业银行获得的银行授信总额折合人民币为 163.35 亿元，已使用授信总额折合人民币为 95.85 亿元，未用额度为 67.50 亿元，未使用额度占授信总额的 58.68%。若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向银行借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

随着公司业务的不断发展，公司营业收入和利润水平有望稳固发展。针对公司最近几年经营及投资支出较大的情况，公司将实施合理谨慎的财务战略，调整债务结构，降低融资成本和财务风险；同时公司将进一步加强经营管理和资金管理，合理利用既有资金，加速资金周转，提高经济效益，为本次债券的本息支付提供有力保障。

四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2016 年 6 月 30 日，公司流动资产余额为 3,140,644.65 万元，其中货币资金 727,650.18 万元，使用受限的货币资金 5,210.00 万元，存货 2,057,100.27 万元，已抵押的存货 944,130.16 万元。公司流动资产具体构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	727,650.18	23.17%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,120.41	1.69%
应收票据	588.42	0.02%
应收账款	143,681.29	4.57%
预付款项	11,273.86	0.36%
其他应收款	147,063.16	4.68%
存货	2,057,100.27	65.50%
其他流动资产	167.06	0.01%
流动资产合计	3,140,644.65	100.00%

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券下各期债券本息的兑付资

金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次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公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，根据债券受托管理协议和募集说明书的约定，采取相应措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司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及时依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，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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。本公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- （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 20%；
- (6) 发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的 10%；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产 10% 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挂牌条件；
- (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。

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次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。

（六）其他保障措施

本公司预计不能偿还债务时，本公司将按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券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。

六、发行人违约责任

（一）构成债券违约的情形

当本公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。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本公司进行追索。以下事件构成本期债券的违约事件：

- 1、本公司拟变更募集说明书的约定；
- 2、本公司不能按期支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息；
- 3、本公司作出解散及申请破产的决定；
- 4、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

（二）违约责任及承担方式

若发生上述违约事件，发行人将依据《管理办法》等有关法律、法规承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

本期债券还本付息如果发生逾期的，将按照如下标准另计利息：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。对于本期债券还本付息发生逾期的，同时也按如下标准支付本期债券还本付息逾期违约金：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之 0.80 支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按每日万分之 0.80 支付违约金。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。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本公司进行追索。

（三）公司债券发生违约后的争议解决机制

因上述违约情形及责任承担引起的任何争议应首先通过各方之间的友好协商解决。如果协商解决不成，《债券受托管理协议》签订双方一致同意将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：郑暑平

成立日期：1983 年 9 月 9 日

注册资本：630,659,294 元

实收资本：720,659,293 元

住所：广州市越秀区环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

邮政编码：510095

信息披露人：伍松涛

联系电话：020-87780698

传真：020-87609431

所属行业：房屋建筑业

组织机构代码：19044587-8

工商登记号：440101000044380

经营范围：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；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）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

二、发行人设立及主要历史沿革情况

广州珠江实业集团有限公司是一家以施工总承包、工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店为核心业务的国有大型企业集团。

发行人前身为广州珠江外资建设总公司，成立于 1979 年 6 月 10 日，广州市基建委为其主管单位，成立时资金总额为 100 万元。

1983 年 6 月 21 日，中共广州市委《关于实施〈广州市市级机关机构改革方案〉的通知》（穗字[1983]46 号），广州珠江外资建设公司与广州岭南置业公司合并成立广州珠江外资建设总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业。

1989 年 3 月 29 日，广州市机构编制委员会《关于广州珠江外资建设总公司及其下属分公司更改名称的批复》（穗编字[1989]80 号），广州珠江外资建设总公司改称为广州珠江实业总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业，注册资本 4,000 万元。

1996 年 12 月 28 日，广州市建设委员会《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》（穗建企复[1996]267 号），广州珠江实业总公司改组为广州珠江实业集团有限公司，出资人为广州市国有资产管理局，注册资本为人民币 10,414 万元。

经过一系列的重组和股权划拨，发行人的注册资本截至 2009 年末已增加至 48,929.14 万元。

2010 年 10 月，广州市国资委穗国资产权（2010）14 号文将广州燃料集团有限公司的 100% 股权无偿划拨给本公司，发行人实收资本增加 14,136.78 万元，增至 63,065.93 万元。2013 年 10 月，广州市国资委穗国资批（2013）76 号文件批复修改发行人公司章程，将注册资本变更为 63,065.93 万元，并于 2013 年 11 月完成了工商变更登记。

2014 年 3 月，广州市国资委以穗国资产权（2014）8 号文将广州安厦房地产开发有限公司 90% 的股权无偿划拨给发行人。2015 年 4 月，广州市国资委穗国资产权（2014）10 号文将广州安厦房地产开发有限公司 10% 的股权无偿划拨给

发行人。经过两次划拨，广州安厦房地产开发有限公司 100% 的股权已全部划拨给发行人，发行人实收资本增至 65,065.93 万元。2015 年 9 月，广州市国资委以穗国资批[2015]117 号文将广州建业投资控股有限责任公司 100% 的股权无偿划拨给发行人。经过本次划拨，广州建业投资控股有限责任公司 100% 的股权已全部划拨给发行人，发行人实收资本增至 67,065.93 万元。2015 年 12 月本公司收到广州市国资委增资 5,000.00 元。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人最近三次注册资本变更均未完成工商登记手续，发行人的注册资本为 63,065.93 万元，实收资本为 72,065.93 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人最近三次注册资本变更均未完成工商登记手续。

三、发行人最近三年实际控制人变化情况

最近三年，发行人的控股股东及实际控制人均为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，未发生变化。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生重大资产重组。

五、发行人前十大股东持股情况

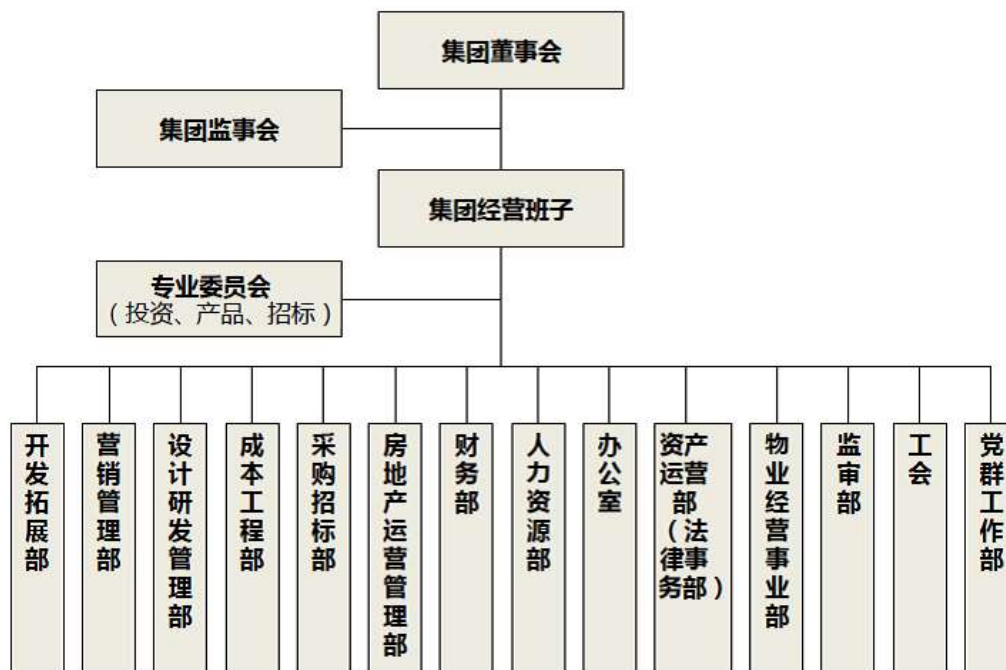
发行人是广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，广州市国资委代表广州市政府履行出资人职责。截至 2016 年 6 月 30 日，广州市国资委持有发行人 100% 股权。

六、发行人组织结构及对外权益投资情况

（一）发行人组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司的组织结构关系如下图所示：



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、全资和控股子公司的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有全资和控股的一级子公司 24 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	广州市东建实业集团有限公司	1985-04-05	广州	5,019.40	100%	房地产开发
2	广州珠江装修工程有限公司	1984-12-27	广州	6,000	100%	施工、装修、设计
3	瑞士中星投资有限公司	1985-05-31	香港	1,000(万港元)	100%	金融投资
4	广州珠江体育文化发展有限公司	2001-04-16	广州	600	100%	体育馆设施经营及管理
5	广州世界贸易中心大厦有限公司	1989-02-01	广州	2,000 (万美元)	100%	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务
6	深圳珠江实业公司	1987-03-20	深圳	3,000	100%	承包建设大、中、

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
						小工业及民用建筑的规划等业务
7	广州珠江外资建筑设计院有限公司	1986-05-06	广州	800	100%	建筑设计及咨询
8	广州珠江物业酒店管理有限公司	1987-07-15	广州	2,000	100%	酒店及物业管理
9	广州珠江工程建设监理有限公司	1991-05-23	广州	3,800	100%	工程施工监理
10	惠州珠江实业有限公司	1990-11-16	惠州	1,000	100%	房地产开发、销售、建筑材料销售业务
11	广州市华侨房屋开发有限公司	1985-01-19	广州	6,000	100%	房地产开发及经营
12	广州好世界综合大厦有限公司	1991-06-28	广州	1,200 (万美元)	100%	管理出租建设六马路地段的商住楼
13	海南珠江国际置业有限公司	1993-02-19	三亚	20,000	100%	酒店、旅游服务
14	广州珠江投资管理有限公司	1998-03-20	广州	19,177.24	86.35%	利用自有资金进行实业投资
15	珠海珠江中星房产有限公司	1993-12-17	珠海	1,512 (万美元)	100%	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇，70%外销
16	广州珠江广告公司	1992-12-21	广州	20	100%	广告宣传
17	广州市住宅建设发展有限公司	1957-11-18	广州	21,084.73	100%	工程施工及总承包
18	广州麓翠苑房地产开发有限公司	1997-06-30	广州	5,800 (万港元)	100%	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理楼宇
19	广州捷星房地产开发有限公司	1993-10-08	广州	29,000	100%	中山四路以南德政中路以东开发、建设、销售出租、管理楼宇及配套设施等
20	广州燃料集团有限公司	1991-01-31	广州	14,136.70	100%	煤炭、油品等商品贸易

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
21	广州珠江实业开发股份有限公司*	1992-12-23	广州	71,121.73	29.94%	房地产开发及经营
22	广州市城实投资有限公司	2013-08-21	广州	3,400	85%	实业投资
23	西安龙盛置业有限公司	2010-2-25	广州	5,000.00	51%	房地产开发、销售； 物业管理
24	广州建业投资控股有限公司	2000-12-26	广州	2,000.00	100%	自有资金投资实 业、企业形象策划、 市场营销策划等

注：广州珠江实业开发股份有限公司为上市公司，发行人持有该公司股份 22,117.46，占公司股本的 31.10%，为该公司的第一大股东；发行人的实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有广州珠江实业开发股份有限公司股份 3,214.12 万股，与发行人合计占公司总股本的 35.62%。发行人董事长郑暑平兼任该公司董事长，发行人副总经理廖晓明兼任该公司副董事长，发行人副董事长、总经理梁宇行兼任该公司董事，发行人副总经理罗小钢兼任该公司董事，发行人对该公司的经营决策有决定性影响力，对该公司的财务和经营决策有实际控制权，为该公司的控股股东。

2、合营、联营公司的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有 3 家合营、联营公司，基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本	持股比例	主营业务	是否纳入合并范围
1	广州斯博瑞酒店有限公司	2010-04-06	广州	55,600.00	50%	酒店管理	否
2	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	2011-05-23	广州	1,000.00	46%	房地产开发	否
3	陕西万众地产有限公司	2007-08-10	西安	30,000.00	49%	房地产开发	否

注：广州斯博瑞酒店有限公司系广州珠江实业集团有限公司与广州市地下铁道总工公司合作设立，各占股权 50%，各占表决权的 50%，采用权益法进行核算，不纳入合并范围。

（三）主要子公司分析

最近一年，发行人主要子公司情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	公司类型	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	广州珠江实业开发股份有限公司	控股子公司	1,034,847.55	687,307.76	347,539.80	332,913.14	36,492.13
2	海南珠江国际置业有限公司	全资子公司	68,955.05	48,289.46	20,665.59	17,362.44	397.02
3	广州市住宅建设发展有限公司	全资子公司	296,957.48	255,431.21	41,526.27	366,062.61	3,332.24
4	广州市东建实业集团有限公司	全资子公司	239,189.08	193,422.42	45,766.66	116,237.57	15,840.91
5	广州燃料集团有限公司	全资子公司	79,057.82	34,641.93	44,415.89	82,579.88	3,506.48
6	广州世界贸易中心大厦有限公司	中外合作企业	43,625.16	6,769.23	36,855.93	9,578.93	4,316.16

1、广州珠江实业开发股份有限公司

广州珠江实业开发股份有限公司成立于 1992 年，1993 年 10 月在上海证券交易所挂牌上市，股票代码“600684.SH”，发行人持有该公司 31.10% 的股份。该公司业务范围包括：自有房地产经营活动，房屋租赁，物业管理，企业自有资金投资，场地租赁（不含仓储），工程技术咨询服务，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），建筑物拆除（不含爆破作业），专业停车场服务（仅限分支机构经营）。主营房地产开发及销售，发行人是其控股股东，广州市国有资产监督管理委员会是其实际控制人。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州珠江实业开发股份有限公司资产总额为 1,034,847.55 万元，负债总额为 687,307.76 万元，净资产为 347,539.80 万元；2015 年度实现营业收入 332,913.14 万元，净利润 36,492.13 万元。

2、海南珠江国际置业有限公司

海南珠江国际置业有限公司成立于 1993 年，是广州珠江实业集团有限公司

全资子公司，主营旅游服务业（含宾馆、酒楼、康乐中心、游乐中心）。自成立以来，先后投资建设了三亚珠江花园酒店、南田温泉度假区及珠江 俪豪等项目。

截至 2015 年 12 月 31 日，海南珠江国际置业有限公司资产总额为 68,955.05 万元，负债总额为 48,289.46 万元，净资产为 20,665.59 万元；2015 年度实现营业收入 17,362.44 万元，净利润 397.02 万元。

3、广州市住宅建设发展有限公司

广州市住宅建设发展有限公司于 1957 年成立，注册地是广州市越秀区，是发行人的全资子公司。该公司业务范围包括：承包各种通用民用建筑项目的建设施工及建筑工程设计、市政公用工程施工、房地产物业管理、商品房开发、销售、租赁、水电安装、建筑装饰。该公司是经国家建设部核定的具有房屋建筑施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基与基础工程专业承包一级、预拌商品混凝土二级（国家最高级）、房屋拆迁甲级以及市政工程施工、钢结构施工、房地产开发、物业管理等各种经营资质的国有企业。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州市住宅建设发展有限公司资产总额为 296,957.48 万元，负债总额为 255,431.21 万元，净资产为 41,526.27 万元；2015 年度实现营业收入 366,062.61 万元，净利润 3,332.24 万元。

4、广州市东建实业集团有限公司

广州市东建实业集团有限公司成立于 1985 年，从 2008 年 3 月起划拨为珠江实业集团的全资子公司，公司注册地为广州市越秀区人民北路 668 号十楼。该公司业务范围包括：房地产开发；房地产咨询服务；建筑工程设计；商品房租赁，销售。该公司是集物业经营、物业管理、工程监理和建筑设计为一体的集团公司。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州市东建实业集团有限公司资产总额为 239,189.08 万元，负债总额为 193,422.42 万元，净资产为 45,766.66 万元；2015 年度实现营业收入 116,237.57 万元，净利润 15,840.91 万元。

5、广州燃料集团有限公司

广州燃料集团有限公司是广州市燃料总公司于 1996 年 10 月改组而来，注册资本 14,136.80 万元，公司注册地为广州市越秀区建设大马路七号，主营业务：

一般经营项目：建材、装饰材料批发；钢材批发；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；沥青及其制品销售；煤炭及制品批发；燃料油销售（不含成品油）；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）；商品信息咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州燃料集团有限公司资产总额为 79,057.82 万元，负债总额为 34,641.93 万元，净资产为 44,415.89 万元；2015 年度实现营业收入 82,579.88 万元，净利润 3,506.48 万元。

6、广州世界贸易中心大厦有限公司

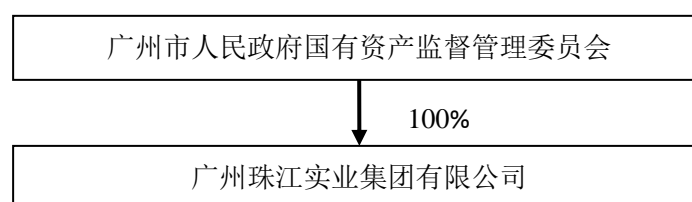
广州世界贸易中心大厦有限公司为中外合作企业，1989 年 2 月成立，注册地在广州，注册资本为 2,000 万美元，中方股东是广州珠江实业集团有限公司，外方股东是瑞士中星投资有限公司。瑞士中星投资有限公司是发行人全资子公司，发行人直接、间接合计持有广州世界贸易中心大厦有限公司的股权比例为 100%。该公司业务范围包括：兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地。

截至 2015 年 12 月 31 日，广州世界贸易中心大厦有限公司资产总额为 43,625.16 万元，负债总额为 6,769.23 万元，净资产为 36,855.93 万元；2015 年度实现营业收入 9,578.93 万元，净利润 4,316.16 万元。

七、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人股权结构

发行人是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的国有独资公司，广州市国资委代表广州市政府履行出资人职责。其股权结构如下图所示：



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，是其履行出资人职责的国有独资公司。截至 2016 年 6 月 30 日，广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，为发行人的控股股东和实际控制人。广州市人民政府国有资产监督管理委员会是广州市政府直属特设机构，是一家由广州市政府授权的监督机构，代表市政府履行出资人职责。

截至本募集说明书签署日，控股股东所持有的本公司股票不存在被质押、冻结情况和权属纠纷的情况。

八、发行人的独立性情况

发行人是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的国有独资公司，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏。

发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司董事、监事和高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

（一）资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。广州市人民政府国有资产监督管理委员会授权发行人自主经营公司的全部国有资产，发行人对公司法人资产享有充分的占有、使用、处分、收益权，承担资产保值增值的义务。

（二）人员独立

发行人在劳动人事等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门，广州市人民政府国有资产监督管理委员会有权委派或更换非职工董事，从董事会成员中指定董事长，决定其报酬及支付方式；董事会有权聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项，并根据公司总经理的提议聘任或解聘公司副经理等高级

管理人员。发行人的董事、总经理、副总经理等高级管理人员为公司专职职工并领取薪酬。

（三）机构独立

发行人设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构，拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，与广州市人民政府国有资产监督管理委员会及其职能部门之间相互分开，各自独立。

（四）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人独立在银行开设账户，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税；独立做出财务决策。

（五）业务独立

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。广州市国资委负责审批公司的增加或减少注册资本方案；审批公司分立、合并、解散和清算方案；对公司发行债券作出决定。发行人董事会负责审定公司的经营计划、发展规划和年度经营计划；依据授权决定公司的年度财务预决算方案、清算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；制定国有资产产权转让或产权收购的方案；制订公司注册资本增减方案。公司总经理主持生产经营管理工作，组织实施公司年度经营计划和投资方案。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事和高级管理人员基本情况

公司按照《公司法》等相关法律法规和公司章程要求设置了董事、监事和高级管理人员。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高管人员情况如下：

	姓名	性别	出生年月	任职起始日期	现任职务
董事	郑暑平	男	1964 年 6 月	2006 年 7 月	董事长、党委书记
	梁宇行	男	1962 年 9 月	2008 年 5 月	副董事长、总经理
	张纲	男	1970 年 12 月	2013 年 1 月	董事、财务部总经理
	谢康	男	1963 年 10 月	2013 年 11 月	外部董事
	肖胜方	男	1969 年 11 月	2013 年 11 月	外部董事
	白华	男	1969 年 12 月	2013 年 11 月	外部董事
	程峰	男	1966 年 11 月	2013 年 11 月	外部董事
监事	赵汉章	男	1956 年 2 月	2013 年 12 月	监事会主席
	叶新明	男	1961 年 7 月	2013 年 12 月	监事会专职监事
	蒋鸿	女	1963 年 7 月	2013 年 1 月	监事会职工监事
	齐秋琼	女	1969 年 5 月	2013 年 1 月	监事会职工监事
高级管理人员	梁宇行	男	1962 年 9 月	2008 年 5 月	副董事长、总经理
	喻干泽	男	1956 年 10 月	2008 年 5 月	副总经理
	廖晓明	男	1963 年 4 月	2008 年 9 月	副总经理
	李永森	男	1961 年 3 月	2011 年 10 月	副总经理
	罗小钢	男	1960 年 9 月	2011 年 10 月	副总经理
	郑洪伟	男	1977 年 4 月	2013 年 3 月	副总经理、董事会秘书
	李必锋	男	1972 年 2 月	2013 年 7 月	纪委书记

注：依据穗国资党[2008]140 号文《关于确认广州珠江实业集团有限公司董事会、监事会成员的通知》、穗国资党[2013]195 号文《关于广州珠江实业集团有限公司董事会成员调整的通知》以及穗国资党[2013]237 号文《关于赵汉章等同志任免的通知》，监事的任期从 2013 年 12 月算起，董事的任期从 2013 年 11 月起算，由于上述文件没有写明任期，按广州市国资委章程的指引，董事每届任期三年，外派监事连任不得超过 2 届（其他职务可连选连任），公司现有高管人员无任职期限。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

董事长郑暑平，男，1964 年 6 月生，广东饶平人，汉族。1986 年 7 月参加工作，1985 年 5 月加入中国共产党。华南理工大学建筑学专业毕业，本科学历，硕士学位，工程师。历任广州珠江房产公司技术室副主任，广州珠江实业总公司团委书记，广州珠江外资建筑设计院副院长、副书记，海南珠江实业股份有限公司董事、副总经理，广州珠江实业开发股份有限公司副总经理、董事副总经理、董事总经理、董事长兼总经理，广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记，广州珠江实业开发股份有限公司董事长，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副董事长梁宇行，男，1962 年 9 月生，广东梅县人，汉族。1985 年 9 月参加工作，1998 年 9 月加入中国共产党。华南工学院建筑工程系结构工程专业毕业，硕士研究生学历，工学硕士学位，高级工程师，监理工程师，一级注册结构工程师。历任广州珠江外资建筑设计院室主任、副院长、总工程师，加拿大温哥华中星投资有限公司工程经理，澳大利亚昆士兰中星投资有限公司董事，广州珠江实业集团有限公司副总工程师、副总经理。现任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

董事张纲，男，1970 年 12 月生，湖北武穴人，汉族。1991 年 7 月参加工作，1999 年 7 月加入中国共产党。中山大学审计专业本科毕业，经济学学士，会计师。历任广东普泰通信设备有限公司财务副总监，广州市高科通信设备有限公司财务总监，广州市平通物流服务有限公司副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理、监审部总经理。现任广州珠江实业集团有限公司广州珠江实业集团有限公司财务部总经理、董事，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

外部董事谢康，男，1963 年 10 月生，广东韶关人，汉族。中国人民大学商学院企业管理专业研究生毕业，管理学博士学位。现任中山大学管理科学系教授，中国信息经济学会常务副理事长，商务部电子商务高级顾问，信息系统协会中国分会（CNAIS）常务理事，广东省系统工程学会副理事长，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事肖胜方，男，1969 年 11 月生，广东汕尾人，汉族。1992 年参加工作，1990 年 6 月入党。中国人民大学民商法专业研究生毕业，法学硕士学位，暨南大学工商管理硕士（MBA）。现任广东胜伦律师事务所主任，全国律师协会劳动法专业委员会副主任，深圳一致药业股份有限公司独立董事，广州市律师协会副会长，岳阳林纸股份有限公司独立董事，广东省律师协会副会长，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事白华，男，1969 年 12 月生，湖北洪湖人，汉族。1993 年 7 月参加工作 1993 年 6 月入党。企业管理专业研究生毕业，博士学位。现任暨南大学管理学院会计学系副教授，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事程峰，男，1966 年 11 月生，湖北赤壁人，汉族。1988 年参加工作，1988 年 5 月入党。金融学专业研究生毕业，经济学硕士。现任华泰证券股份有限公司广州环市东路证券营业部总经理，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

2、监事

监事会主席赵汉章，男，1956 年 2 月生，广东高要人，汉族。1973 年 11 月参加工作，1984 年 11 月加入中国共产党。华南师范大学政治（纪检）专业毕业，大专学历。现任广州珠江实业集团有限公司监事会主席。

监事叶新明，男，1961 年 7 月生，广东梅州人，汉族。1980 年 11 月参加工作，1985 年 10 月加入中国共产党。中共中央党校经济管理专业毕业，本科学历，经济师。现任广州珠江实业集团有限公司专职监事。

监事蒋鸿，女，1963 年 7 月生，广西灵川人，汉族。1982 年 8 月参加工作，1997 年 6 月加入中国共产党。中山大学固体力学专业研究生毕业，工学硕士，建筑结构工程师，高级政工师。现任广州珠江实业集团有限公司人力资源部总经理，兼任广州珠江实业集团有限公司职工监事。

监事齐秋琼，女，1969 年 5 月生，海南文昌人，汉族，大学学历，审计师。历任海南省审计局科员、广州钢铁企业集团有限公司、广州钢铁股份有限公司审计部科长、副部长，广州钢铁股份有限公司财务部部长。现任广州珠江实业集团有限公司监审部总经理，兼任广州珠江实业集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

总经理梁宇行，详见“（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历”之“1、董事”。

副总经理廖晓明，男，1963 年 4 月生，江西南昌人，汉族。1983 年 7 月参加工作，1997 年 7 月加入中国共产党。上海同济大学结构工程专业毕业，硕士研究生学历，硕士学位，高级工程师，注册监理工程师，一级注册结构工程师。历任广州珠江外资建筑设计院海南分院副院长、总工程师，海南珠江实业股份有限公司副总经理、总工程师，广州珠江外资建筑设计院副院长，广州珠江工程监理公司总经理，广州珠江实业开发股份有限公司总经理、副董事长。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副总经理李永森，男，1961 年 3 月生，广东信宜人，汉族。1982 年 8 月参加工作，1991 年 5 月加入中国共产党，湛江水产学院制冷工艺专业毕业，大学学历，硕士学位、工程师，一级注册建造师。历任广州工程承包总公司第一工程管理所助工、副所长，广州协荣发展股份有限公司副总经理，广州市广州工程建设监理公司经理，广州协荣发展股份有限公司总经理，广州工程总承包集团有限公司总经理助理，广州协荣发展股份有限公司总经理、代理党支部书记，广州工程总承包集团有限公司总经理助理、工程部经理、副总经理。广州市东建实业总公司总经理、党委书记、董事长。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理。

副总经理喻干泽，男，1956 年 10 月生，湖南宁乡人，汉族。1974 年 12 月参加工作，1974 年 11 月加入中国共产党。解放军通信指挥学院毕业，本科学历。历任广州军区司令部通信部参谋、处长，湖北荆州军分区参谋长，广州市建筑集团有限公司董事、副总经理；广州珠江实业集团有限公司、广州市市政集团有限公司外派监事会主席。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理。

副总经理罗小钢，男，1960 年 9 月生，江西南昌人，汉族。1978 年 6 月参加工作，1985 年 10 月加入中国共产党。中山大学法律系经济法专业毕业，研究生学历，法学硕士学位，高级经济师、物业管理师、注册律师。历任广州珠江物业酒店管理公司项目经理，广州珠江物业酒店管理公司副总经理、总经理。现

任广州珠江实业集团有限公司副总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副总经理、董事会秘书郑洪伟，男，1977 年 4 月生，江西南昌人，汉族。2001 年 2 月参加工作，1997 年 5 月加入中国共产党。重庆大学材料科学与工程专业研究生毕业，工学博士。历任广州市建设委员会办公室科员、主任科员，广州市政府办公厅秘书处主任科员、副处长，中共广州市委机关事务管理局副局长，中共广州市委办公厅正处职秘书。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理兼董事会秘书。

纪委书记李必锋，男，1972 年 2 月生，广东梅州人，汉族。1995 年 7 月参加工作，1991 年 5 月加入中国共产党。西南交通大学工商管理专业硕士毕业，高级政工师。历任广州珠江啤酒集团有限公司党委宣传部部长，广州珠江啤酒股份有限公司党群工作部部长，珠江英博国际啤酒博物馆馆长。现任广州珠江实业集团有限公司纪委书记，广州珠江实业开发股份有限公司监事。

（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

，发行人董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
郑暑平	广州珠江实业开发股份有限公司	董事长	一级子公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事长	一级子公司	否
	澳门中星建筑置业有限公司	董事长	二级子公司	否
	海南锦绣实业有限公司	董事长	二级子公司	否
廖晓明	广州珠江实业开发股份有限公司	副董事长	一级子公司	否
	广州珠江工程建设监理有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事长	一级子公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事	一级子公司	否

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事	二级子公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
梁宇行	广州珠江实业开发股份有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市华侨房屋开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事长	一级子公司	否
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事长	二级子公司	否
	惠州珠江实业有限公司	董事长	一级子公司	否
	珠海珠江中星房产有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州捷星房地产开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	中星地产投资（广州）有限公司	董事长	三级子公司	否
	广州广怡中心大厦有限公司	董事长	参股子公司	否
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事长	联营公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
	广州斯博瑞酒店有限公司	董事	合营公司	否
罗小钢	广州珠江实业开发股份有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州珠江投资管理有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州建业投资控股有限责任公司	董事长	托管公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事	一级子公司	否
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事	二级子公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
张纲	广州珠江实业开发股份有限公司	监事	一级子公司	否

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
	广州市东建实业集团有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市华侨房屋开发有限公司	董事	一级子公司	否
	惠州珠江实业有限公司	董事	一级子公司	否
	珠海珠江中星房产有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江工程建设监理有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市住宅建设发展有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事	一级子公司	否
	广州燃料集团有限公司	董事	一级子公司	否
	广州建业投资控股有限责任公司	董事	托管公司	否
	广州世界贸易中心大厦有限公司	董事	一级子公司	否
	广州好世界综合大厦有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市城实投资有限公司	董事	一级子公司	否
	广州捷星房地产开发有限公司	董事	一级子公司	否
	中星地产投资（广州）有限公司	董事	三级子公司	否
李必锋	广州珠江实业开发股份有限公司	监事	一级子公司	否
谢康	中山大学管理科学系	教授	无	是
肖胜方	广东胜伦律师事务所	主任律师	无	是
	深圳一致药业股份有限公司	独立董事	无	是
白华	暨南大学管理学院会计学系	副教授	无	是
程峰	华泰证券股份有限公司广州环市东路证券营业部	总经理	无	是

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持发行人股权。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人债券。

十、发行人主要业务情况

（一）宏观经济与政策环境

2016 年上半年，中国宏观经济仍面临复杂的国际环境。美国经济经历复苏过程后正逐渐企稳，但外部环境波动性的增加导致其加息进程趋于谨慎。美国货币政策的转向对全球资本流动、汇率波动和证券市场的震动有所减弱。在量化宽松政策的刺激下，欧盟经济总体上保持温和复苏的态势，并且主权信用风险有所缓解。但是英国脱欧公投等事件的扰动增加了欧盟经济复苏过程中的不确定性。日本的宽松货币政策对经济的刺激效应有所下降，并且其经济的结构性问题短期内尚难解决。

2016 年上半年，中国对外开放水平继续提高，人民币国际使用不断扩大、国际地位继续增强，资本项目可兑换进程持续推进。“一带一路”战略及与欧美的信息技术协议谈判增强了贸易、资本和技术往来。中国的这些区域和全球性的战略推进，将进一步推动中国经济和金融深度融入世界经济体系，为中国和世界经济增长发展提供了良好的政策、制度基础和组织保证。在中国提高对外开放水平的同时，国内长江经济带、京津冀协同发展等区域和省市经济建设、自贸区建设等都与对外开放进行了衔接。

2016 年上半年，中国继续实施积极的财政政策和稳健中适度宽松的货币政策。在财政政策上，财政部继续推动各省市和计划单列的地方政府债券发行，对规范地方政府融资行为、防范和化解区域和地方政府债务风险发挥了积极的作用，中国地方政府债务的风险总体上仍然可控；在积极的财政思路下，本年中国财政赤字率升至 3%。在货币政策上，在进一步降息、降准空间有限的背景下，中国央行适当增加了基础货币投放的力度，但是流动性注入实体经济的过程略显不畅，未来的经济政策力度可能更加偏向财政政策。

在复杂的国际环境、对外开放水平不断提高、积极的财政政策和稳健中适度宽松的货币政策下，2016 年第二季度中国国内生产总值同比增速为 6.7%，与第

一季度持平,说明经济下行压力虽然存在但近期有一定程度的缓和。从行业来看,以钢铁、水泥、有色金属、煤炭等为代表的产能过剩行业和以石油为基础的化工行业的风险仍然较高,信用风险和违约事件有所扩散,但总体依然可控。

中国经济本年仍将保持一定的下行压力,在刚性兑付不断打破、允许一些企业破产、去产能、去库存、去杠杆等的经济结构调整政策下,中国债券市场的信用风险和违约事件将呈现增加态势;在中国直接融资比例不断提高、证券市场不断发展的条件下,证券市场的波动对金融系统和实体经济的冲击会有所提高,但不至于引发系统性风险。

从中长期看,随着中国对外开放的不断提高,在中国供给侧改革、经济结构调整、产业升级、区域经济结构的优化、城镇化的发展、内需的扩大的条件下,中国经济仍将保持中高速增长;在国际经济、金融形势尚未完全稳定的外部环境下,在中国国内经济增长驱动力转变及产业结构调整 and 升级的过程中,中国的经济增长和发展依然会伴随着区域结构性风险、产业结构性风险、国际贸易和投资的结构性摩擦风险,以及证券市场波动对金融、经济的冲击性风险。

（二）发行人所在行业状况

1、建筑施工行业概况

（1）建筑施工业发展状况

近年来,伴随着我国经济建设的快速发展和固定资产投资的大规模增长,建筑施工业在国民经济中的支柱地位越来越明显。建筑业是国民经济的重要支柱产业之一,其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。

建筑业发展速度与我国基建投资、房地产投资规模和增速密切相关。近几年建筑业产值、合同签订额等指标在投资驱动下都保持增长,但其增速受制于需求波动而较大变化。2013-2015年,国内建筑业总产值同比增速分别为16.87%、10.19%和2.29%;新签合同额同比增速分别为19.19%、5.56%和-0.12%,2015年制造业及地产投资增速分别较上年回落5.4个百分点和9.5个百分点,导致建筑业景气度弱化。2016年1-3月,建筑业总产值为30,850亿元,同比增速为6.76%。

建筑行业进入壁垒低、完全竞争的行业特征决定了行业利润空间小,近三年

行业平均产值利润率都在 3%-4%。通过规模扩张实现费用占比的边际下降是企业提升盈利的重要途径，而经营规模扩大的驱动因素除行业需求增速外，还主要取决于客户结构、项目类型结构以及企业自身的竞争优势。大中型地方性国有建筑企业凭借长期从业经验、地域内较好的品牌知名度以及地方政府支持具有一定的规模优势，尤其在大型高端工程市场较为明显，因此盈利水平高于行业平均水平。

作为建筑行业的一个重要细分行业，建筑安装行业随着我国城镇化的推进和基础设施建设投资力度的加大，未来发展空间依然广阔，总体将保持较快的增长。

（2）建筑施工业发展趋势

2013 年以来经济运行总体平稳，在如此经济形势下，国家通过加快铁路、公路等基础设施建设拉动经济增长，对建筑业的回暖起到了一定的支持作用。从货币政策方向看，稳健偏管松的货币政策缓解了建筑行业企业贷款压力。因此，建筑行业面临的外部环境风险较小。

建筑业与宏观经济周期的变化紧密相连，行业发展很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在经济发展的不同时期，国家宏观经济调控政策的变化也将直接影响建筑行业的波动。近年来，国家一系列房地产调控措施的密集出台以及 4 万亿投资效应的减退，使得建筑业增长速度有所放缓。不过从中长期来看，随着国家“一带一路”战略的实施，亚洲基础设施投资银行（AIIB）正式创立，亚洲乃至全球基础设施建设新一轮高潮即将到来。由“一带一路”引领，将开启中国第四次投资浪潮，同时产生“基础设施建设外溢”要求。统计显示，全国各地与“一带一路”相关的拟建、在建基础设施规模已经达到 1.04 万亿元人民币，仅 2015 年将拉动投资规模或达 4000 亿；未来 10 年内，亚洲基础设施建设总计需要 8-10 万亿美元。另据麦肯锡估算，为了维持经济增长，到 2030 年全球在道路、电力以及水力等方面的投资至少有 57 万亿美元。由此可见，我国建筑业发展将处于新的上升周期。

从中短期来看，虽然国家在采取措施逐步改变依赖投资拉动经济增长的现状，但是在当前外需不振、消费增长较慢的形势下，投资依然将是我国国民经济增长

的主要推动力，这种状况在短期内很难改变。而作为国民经济中与投资相关性极大的建筑业，更是对我国的经济的发展有着至关重要的作用。

“十二五”中后期以来，我国建筑业的需求在保持相对较快增长的同时，也将出现一定程度上的结构调整。房地产市场总体需求增速趋缓，一方面商品房刚性需求随着城市化进程的不断演进将持续增长，但投机投资需求将进一步回落，同时保障房建设需求将会成为新的增长点；基础建设方面，随着 2013 年新一届中央政府及地方政府换届工作陆续完成，为落实中央有关推进城镇化的战略部署，新一轮的大规模基建投资将拉开序幕，尤其是水利投入、区域建设、重点项目建设（如海洋试验区）等方面。此外，其他方面的需求，如建筑节能改造、绿色建筑推广、公共建筑的翻新、海外市场的拓展，将成为建筑业市场需求持续扩张的新动力。

（3）行业竞争格局

建筑业是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。随着中国城市化率的不断提高，都市圈、城市群、城市带和中心城市的发展预示着建筑业更广阔的市场即将到来，但相关企业所面临的竞争也必将更加激烈。

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

2、房地产行业概况

（1）房地产行业发展状况

①房地产市场总体情况

2014 年以来，全球经济持续复苏增长，新兴经济体增速依然高于世界平均水平，在利好的国际经济形势下，我国房地产产业呈现出持续、健康、稳定的发展态势，并在国家宏观调控下逐步实现结构转型。目前，主要表现为以下特点：

A、城镇化率和居民收入的不断提高成为拉动房地产消费的重要动力

随着宏观经济增长及大量人口向城镇转移，中国的城镇化率从 2001 年的 37.7% 上升至 2015 年的 56.1%，城镇化率不断提升催生的城市人口安置需求成为房地产开发的重要动力。同时，2007 年至 2015 年，中国城镇居民人均可支配收入稳步提高，从 2007 年的人民币 13,786 元增加到 2015 年的人民币 21,966 元，我国居民商品房消费能力快速、稳步提升。

B、房地产商品房投资及销售面积持续增长趋势不减

房地产商品房业务板块多年来一直稳步健康发展。2007 年至 2015，中国房地产开发投资从人民币 2.5 万亿元增加到 9.6 万亿元，年均复合增长率为 18.32%。2015 年出售的商品房总建筑面积约为 12.85 亿平方米，与 2007 年出售的 7.74 亿平方米相比，年复合增长率为 6.5%。

C、政府“双向调控”政策鼓励首置、首改住房刚需

自 2010 年以来，中央及各地政府相继采取了各种措施以加强其对房地产市场的调控，尤其是抑制住宅房地产市场中的投机行为并增加经济适用房的供应。2010 年 4 月，国务院宣布针对不同类型购房实施不同信贷政策的决定；2011 年 1 月，财政部和国家税务总局颁布法令抑制个人于购买房地产的 5 年内转让物业，

并通过限制购买房地产及加强对土地转让、房地产开发项目和闲置土地的监管。至 2013 年底，房地产市场在宏观调控下逐步降温，并逐渐实现结构转型。

②广州市房地产市场情况

广州市住宅库存压力上升。根据搜房网站数据显示，区域市场继续分化，外围五区去化压力较大，番禺、增城和南沙集中较多项目，竞争激烈，在中心区，黄浦区和越秀区去化压力相对较大。

短期内，预计广州市住宅供给将较为充足，库存量和在建施工量保持高位。需求层面，购房成本逐步下降，楼市刺激政策加快改善性需求入市，加上广州仍有持续的常住人口流入，刚性需求依然存在，短期内房地产市场交易量有望小幅回暖。

（2）房地产行业发展趋势

①平稳发展将成为我国房地产行业“新常态”

展望未来，在经历 2014 年全面深化改革、经济结构调整转型之后，中央经济工作会议提出“坚持稳中求进总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置”，国务院总理李克强在十二届全国人大二次会议提到，对房地产市场要因城因地分类进行调控，抑制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。未来房地产市场调控手段更趋于长效、稳定，促进市场自身调节机制的建立，有利于长期稳定发展；新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等因素也将对国内房地产行业的发展起到一定的推动作用。

②科技型、技术进步型、环境生态型的住宅将深受市场欢迎

国家建设部《关于住宅产业现代化，提高住宅质量的若干意见》中，要求科技进步对住宅产业发展的贡献率在 2010 年提高到 35% 以上；引导住宅开发建设走技术创新和集约化生产的道路，提高住宅小区的科技含量；加强基础技术和关键技术的研究，建立住宅技术保障体系；积极开发和推广新材料、新技术，完善住宅的建筑和部品体系，科技型、技术进步型住宅将逐渐受到市场欢迎。同时，现代房地产业更倾向于个性化、人文化的居住理念，重视景观设计、环境生态型

的住宅已成为新的行销热点。

③房地产业将越来越呈现社会化产业特征

从发展阶段来看，房地产业已经从单体式开发转变为成片开发、规模经营的格局，房地产业越来越呈现出社会化产业特征，规模更大、综合开发能力更强的大型房地产开发集团将具备更突出的竞争优势。近年来，香港和境外地产商、房地产基金逐渐进入中国市场，在上海、北京、广州、深圳等一线城市开展以高档物业为主的投资项目，加剧了大陆房地产的竞争。

（3）行业竞争格局

中国房地产行业企业众多，规模偏小，产业集中度低，资金规模不足。行业竞争体现在优势房地商企业之间进行并购重组实现优胜劣汰、产业整合和资源优化配置，通过并购实现低成本扩张，形成房地产的领军航母。行业内企业竞争与发展趋势体现为：

①由价格竞争转向价值竞争

价格层面的单一竞争容易使开发商忽略质量、性能、服务，忽视消费市场的需求，同时引发产品的同质化。随着我国房地产市场不断完善，市场和企业也相应的回归理性，单一拼价格的时代已经终结，房地产将由价格竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。从当前的市场需求层面来看，消费者的观念正在从简单的居住空间，上升为精神享受，生活方式的转变。从当前的市场的供给层面来看库存高企，去化压力以及房企之间的竞争迫使企业开始转向以质量、品质、差异化等的价值竞争，万科提出的三好产品、万达的秀场室内化、华夏幸福的产业园区孵化模式都是差异化的体现。

②强势并购

房企间的并购重组成为扩大市场占有率的重要途径，谋求自身的规模化发展、不失时机的收购兼并那些中小企业以及优质地产项目，从而实现自身规模的不断扩张，这是大的房地产商的一个突破发展瓶颈的途径。

③区域联合

中小房地产企业进行区域联合、集团化经营已经成为一种趋势，通过联合资金以及运营体制综合化以获取更多资源。

④外资并购

资金雄厚、融资渠道广泛、房产质量和服务优良、经营管理成熟的外资房地产企业并购国内资金不足、缺乏融资渠道、经营管理落后的国内企业，并以此快速进入中国的房地产业市场。

⑤资本模式转变

2014 年 9 月 30 日公布的央行、银监会文件（“央四条”）提出，鼓励银行业金融机构通过发行 MBS、发行期限较长的专项金融债券等，用于增加首套和改善型普通自住房贷款投放。同时，开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

3、煤炭行业概况

（1）煤炭行业发展状况

①煤炭在我国资源结构中的基础地位

我国“富煤、贫油、少气”的能源赋存格局决定了煤炭在未来很长一段时期内是我国能源的主体，具有明显的不可替代性。在未来相当长的时期内，我国仍将是煤为主的能源结构。

“富煤、贫油、少气”的一次性能源结构导致了煤炭在我国的一次性能源生产和消费中占据了主导地位，目前在 70%左右。在未来相当长时期内，煤炭作为主体能源的地位不会改变。煤炭工业是关系国家经济命脉和能源安全的重要基础产业。近年来，受国民经济快速发展的推动，我国煤炭产量和消费量呈现快速增长的势头，但当前我国煤炭产业市场集中度较低、布局不合理、破坏资源和环境的状况尚未根本改善，现正处于整合阶段。

虽然我国煤炭资源总体上比较丰富，但炼焦煤资源只占全国探明煤炭资源储量的 27%，储量较少且优质资源稀缺。其中气煤占 9.76%，肥煤占 5.03%，焦煤占 2.94%，瘦煤占 2.70%，上述主要炼焦煤类合计占 20.43%。我国炼焦煤资源分

布不均衡，主要集中在华北和华东，其中山西省炼焦煤种资源储量最大，查明资源量为 1551.84 亿吨，占全国资源储量的 55.35%。

②煤炭价格处于低位，有望企稳回升

受国内外宏观经济下行的影响，煤炭价格自 2012 年以来每年均以超过 10% 水平下跌，煤价的运行中枢已跌至近几年最低点。煤炭行业在近年持续煤价下跌情况下，行业面临严峻形势。

2015 年 5 月的 PMI 为 50.2%，经济触底预期增强，从行业基本上，新增产能冲击高峰已过，供给修复政策频频出台，一旦经济触底及地产产业链企稳回升，煤炭行业将在二季度迎来未来 2-3 年的重要低点。

2015 年 5 月国内焦煤港口价维持不变，产地和期货价格下跌。走势如下所示：



资料来源：wind 资讯，煤炭资源网

③产能过剩严重，清费立税、打非治违、调关税多管齐下

一系列压低净进口煤政策开始实施，出口关税也可能下调至 3%，压缩净进口煤规模有利于缓解国内过剩产能压力。清费立税伴随着资源税改革，煤炭行业价格理顺，目前有利于减轻企业负担，但各省上报资源税率普遍较高，这也给将来煤价回升带来资源税成倍上涨带来隐患。

(2) 煤炭行业发展趋势

①传统行业需求增速放缓，清洁利用是趋势

电力、钢铁、水泥行业受经济增速持续下行影响，以及各地对煤炭用量的限制，耗煤量增速处于较缓慢水平，清洁煤炭利用政策的实施对未来煤炭质量的提高有一定好处，但由于对煤炭消费的限制，其在一定程度上也制约了未来的煤炭需求。

②产能利用率继续下行

全国合法煤矿产能总数仅接近实际产能的 7 成，占比约 69.57%，为 35.48 亿吨。根据《能源发展战略行动计划（2014—2020 年）》，到 2020 年，国内一次能源生产总量达到 42 亿吨标准煤。受到产能不断增长，但未来仍将持续一段时间的限产政策影响，行业产能利用率将继续下行。

③清洁高效利用是未来趋势，结构变化重于总量增长

2014 年 11 月 19 日，国务院办公厅下发《关于印发能源发展战略行动计划（2014 -2020 年）的通知》，对 2020 年以前的能源结构等做了指示，并提出煤炭减量消费目标及未来发展清洁高效煤电的总体政策。文件指出，到 2020 年煤炭消费比重将控制在 62%以内，而非化石能源和天然气比重分别将达到 15%和 10%。

（3）行业竞争格局

①行业集中度增加

由于目前我国煤炭行业市场集中度较低，行业内无序竞争激烈，《煤炭工业发展“十一五”规划》提出，“十一五”期间我国煤炭发展以“整合为主、新建为辅”，形成 6-8 个亿吨级和 8-10 个 5000 万吨级大型煤炭企业集团，煤炭产量占全国的 50%以上。预计未来我国煤炭行业的集中度仍将不断提高。

同时，我国焦化行业也存在生产集中度低的问题，中小独立焦化企业数量在 80% 以上，焦炭产能的分布分散，企业规模普遍偏小，技术和管理水平总体落后，市场竞争激烈。

②经营规模扩张放缓，非煤产业继续扩大

根据中国煤炭工业协会报告，中国煤炭企业前 100 家企业实现营业收入增速回落。一些企业保持了稳定增长势头，非煤收入持续增长。

③大型煤炭企业行业地位进一步稳固

中国煤炭企业排名前 10 的企业保持相对稳定，大型煤企行业地位进一步稳固。

④兼并重组继续推进，整合式成长效果显著

煤炭行业企业正积极通过并购重组、上市融资、发行债券等方式进行股份制改造，股权多元化、投资主体多元化日益发展，产权制度改革逐步深化，法人治理结构逐步完善，企业市场化程度稳步提高。

4、物业管理行业概况

（1）物业管理行业发展状况

我国房地产市场于上世纪 80 年代起步，90 年代得到快速发展，2000 年以来进入调整。随着经济的高速发展，房地产市场的投资与消费主体、市场规模和结构、管理理念与方式、产业链条等都发生了深刻的变化。房地产物业管理是房地产市场的重要组成部分，也伴随着房地产市场而不断快速发展。目前，我国已形成了较完整、较成熟的住房消费服务体系。

我国的物业管理行业虽然已经具备一定的规模，但还存在着一定问题。由于市场进入门槛相对较低，大部分企业知识含量较低，多数只是提供简单劳动式服务和较低的技术管理，与不断发展的专业化、品牌化、信息化、网络化经营方向的市场需求不相适应。尽管这些年来国家和地方出台了一些规范物业管理和中介服务的法规、政策，但缺乏完善的法律法规保障，其物业管理及中介服务市场中不断发生的矛盾纠纷与现有法律法规滞后不相适应；相关政策偏重房地产一级市场的管理，但对二级、三级市场监管不足，二、三级市场与一级市场的政策延续与管理的滞后不相适应。

（2）物业管理行业发展趋势

当前，我国房地产市场已经进入了一个以住宅投资、住宅消费为主导的新的发展阶段。商品房消费的主体已由集团转向个人转变，房地产市场逐步走向成熟。从房地产市场的发展规律看，房地产市场走向成熟的过程，也是住房消费服务体系逐步完善的过程。其中，包括完善的金融服务体系、严格的中介服务体系、住房消费法律法规体系和物业管理体系。可以预测，在未来一段时间内，我国物业管理行业将得到迅猛发展，并成为房地产业重要的组成部分。

房地产物业管理行业关系广大人民群众生活，是住房消费体系的主体，是保障房地产市场持续健康发展的基础。大力发展物业管理行业是落实科学发展观、有效贯彻中央宏观调控政策的重要手段，是推进和谐社会建设的重要条件。

(3) 行业竞争格局

中国的物业管理市场已经日渐成熟，表现在：物业管理法规更加完善，政府监管物管行业也日趋规范；经过不断的行业重组，物业管理企业实力增强，市场化行为更加理性规范；专业技术重组使得物业管理的专业技术服务基本实现专业化、社会化；业主维权行为趋于理性；业主委员会的运行逐步规范并开始纳入政府监管范围。物业管理发展到现在一方面市场化正日渐成熟，另一方面物业管理发展方向却又不明朗。这种矛盾和不平衡预示着物业管理行业变盘即将到来。

2008 年中国物业管理也不可避免的受到了金融海啸的冲击。但这场全球性的“金融海啸”对中国物业管理行业也是一次重要的发展机遇。其一，物业服务企业的人力资源短缺压力明显减弱；其二，成本高启对企业经营的压力暂时有所缓解；其三，促进物业管理由常规管理向物业经营管理的转型。

展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期，未来我国物业管理行业将进一步发展壮大。特别是随着我国市场经济体制的不断完善，民营物业管理企业不断涌现。我国民营物业管理企业的发展前景是非常广阔的，对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要作出相应的变革，才能适应发展和行业竞争的需要。

5、酒店旅游行业概况

（1）酒店旅游行业发展状况

随着社会的发展，酒店旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。酒店旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。酒店旅游业是一个经济产业，并且是国民经济的重要产业。据世界旅游组织预测，到 2020 年，全世界境外游客的总数将达到 16 亿人次，国际旅游消费将达到 2 万亿美元。据世界旅游组织统计，上个世纪末酒店旅游业已经超过了汽车业、钢铁、石油等产业，酒店旅游业在全世界的整个生产总值中现在大约占 10% 的份额，已经成为世界第一大产业。

我国 2014 年入境游客达到 1.28 亿人次，未来 10 年间，我国酒店旅游业将保持 10.4% 的增长速度。预计到 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国，带动酒店旅游业的发展。

（2）酒店旅游行业发展趋势

①国际旅游市场拓展空间巨大

金融危机使国际酒店旅游业经历了重大的考验，但仍呈现出巨大的发展活力和良好的发展态势。在全球酒店旅游业稳步快速发展的同时，旅游热点不断向亚太地区转移，亚洲已成为全球酒店旅游业最兴旺的地区。国际酒店旅游业良好的发展形势，以及亚洲地区旅游吸引力的持续增长为中国国际旅游发展提供了有利的市场环境。新时期，生态和文化旅游逐渐成为全球旅游需求的主流，国际旅游市场对生态和文化旅游需求的快速增长为酒店旅游业的发展提供了广阔的国际市场空间和巨大的发展机遇。

②经济快速增长为酒店旅游业发展提供了有利环境

未来几年，我国国民经济发展进入持续高速增长阶段，与国内外的经贸往来日益频繁，为酒店旅游业发展带来巨大市场需求。同时，随着经济的快速发展，基础设施建设步伐加快，尤其是与酒店旅游业密切相关的交通、城镇基础设施条件将显著改善，为酒店旅游业的快速发展提供了设施保障。

（3）行业竞争状况

我国酒店旅游业目前处于过度竞争与竞争不足同时存在的时期，既有大量企业涌入这一行业，又有大量企业退出市场。我国实施改革开放政策以来，地方拥有了更大的经济自主权，成了经济运行中极其活跃的利益主体。随着旅游业的快速发展，这些利益主体把酒店旅游业作为一种重要产业予以发展，从而造成了总量上的过剩和地区性结构中的不足。

我国酒店旅游行业进出呈现出低进入壁垒和高退出壁垒特征，在酒店旅游业发展初期，由于急剧增长的需求不能得到相应供给的满足，为了解决这一矛盾，国家出台了一系列促进酒店业发展的产业政策，采取了高投入、高增长的外延型增长方式，即用数量的扩张满足需求。但由于酒店资产权的专用性，酒店的退出壁垒极高，一批微利甚至亏损的企业无法顺利退出酒店市场，使饭店业形成过度竞争的局面，而局部地区又由于当地经济状况、地理环境及其他因素的共同作用导致酒店旅游业所提供的产品与服务在该地区供不应求。

（三）发行人在行业中的竞争优势

1、精准的战略定位

公司立足于珠三角地区市场，坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼的投资布局。定位以珠三角一二线城市为中心、重点向华南地区拓展，打造集团战略区域，形成以工程服务为核心、物业经营和房地产开发为支柱的全国知名、区域领先、产业完备、产品卓越的综合集团。精确的战略市场定位，保障公司在越发激烈的竞争环境中实现健康稳步发展。

2、强大的股东背景

公司是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的国有独资公司，是广州市重要的国有资产运营主体，具有较高的政治地位和地域优势。凭借雄厚的国资背景，公司在土地资源、项目资源获取上相对企业具有独特的优势。而土地资源是房地产开发的核心资源，是房地产企业持续发展的基础。因此，获得优质低价的土地便成为房地产开发最为关键的能力。公司建立了长效的土地储备机制，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品

线要求，锁定重点地块，通过积极参加公开市场竞拍等多种方式，完成公司土地储备计划。

3、规范的公司治理及成本控制

公司是按照现代企业运作，跨地区、跨行业、跨所有制经营大中型企业集团，并由广州市人民政府国有资产监督管理委员会直接授权管理。公司建立了完善、健全的法人治理结构，管理运作透明规范。公司清晰的股权结构、严格有效的内控与监审、健全的制度体系，为公司规范运作、稳健发展提供了有力的保障。

公司坚持全流程成本控制，并已开发一套有效的成本控制系统，能有效控制及管理项目开发流程中每个工序的成本。发行人以质量和客户满意度为基础，全面控制缩减、降低公司运营成本、融资成本、土地成本、建设成本及销售成本等公司成本费用项目。

4、领先的规划设计能力

规划设计能力的提升需要综合考虑人的因素、社会的因素、环境的因素和科技的因素，这也是实现更适宜的规划生活空间，充分满足目标客户的要求。广州珠江装修工程公司拥有建筑装修装饰工程专业承包壹级资质、建筑装饰专业工程设计甲级资质，广州珠江外资建筑设计院拥有甲级建筑设计资质、城乡规划编制乙级证书等多种相关资质等多种相关资质。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。

5、良好的品牌声誉

公司致力于打造人居精品、精品工程，以高品质的产品和服务作为公司品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度和美誉度。公司在广州、长沙和海南等地深耕多年，所开发的项目在区域内拥有较高的品牌认可度。

（四）发行人的经营方针及战略

公司将依据“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营总方针，优化资产结构，聚焦内涵增长，加快业务周转，借力资本市场，积极适应市场变化，

不断实现自我突破，为较好地达成经营业绩而积极努力。

公司对未来的发展战略定位为以珠三角一二线城市为中心、重点向华南地区拓展，打造集团战略区域，形成以工程服务为核心、物业经营和房地产开发为支柱的全国知名、区域领先、产业完备、产品卓越的综合集团。旗下重点业务板块的未来规划如下：

建筑施工板块：继续创新经营模式，推进转型升级，加大市场拓展，不断培育新的利润增长点，逐步打造工程板块各专业领域的新优势和新标杆。同时要加强对团队建设，强化质量管理，提高对集团主业的服务和支撑作用，积极融入集团一体化运作模式，确保集团开发项目的质量和进度。

房地产开发板块：将坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼，采取积极进取型投资策略，积极主动地搜寻各种符合公司战略的投资项目；同时向二线城市拓展，重点关注投资环境优良、政策及规划利好、融资条件便利、房地产市场容量大、价格洼地明显、发展潜力较大的的二线城市。加快推进向健康产业的转型升级，积极探索在地产项目中开展向业主提供健康管理和医疗服务的战略合作。

物业经营和管理板块：继续巩固物业经营和管理在集团三大业务板块中的地位，一方面注重板块优质物业的增加和积累，在扩大房地产开发板块规模的同时，保留具有增值潜力和可持续经营价值的物业，保障板块收益与实力与房地产开发板块的发展同步提升；通过变卖、转让等形式调整和优化现有物业结构，通过改造、包装、升级等手段，挖掘物业潜力，提升物业形象和价值。另一方面围绕集团战略转型要求，大力推进集团内部物管企业的整合重组工作，研究未来专业化、集约化经营管理等举措，提升物业管理效益。

旅游酒店板块：重点针对广东自贸区和海南国际旅游岛发展的新形势，加强广州、海南及长沙三地酒店的市场培育和管理，并以引进国际知名品牌酒店管理公司为契机，不断提高集团酒店经营管理的专业化水平，进一步加强酒店和物管业务对集团主业的支撑作用。

（五）发行人主营业务概况

1、发行人经营范围及主营业务

发行人经营范围为：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；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）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。发行人主营业务由施工总承包和工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店、燃料板块和其他业务六大板块构成，其中核心业务板块之一是施工总承包和工程服务，包含工程总承包、建筑设计、建筑装饰、建筑施工和建筑监理等业务，二是房地产开发业务，两大业务板块是发行人最主要的、市场竞争力最强的业务板块。

公司以施工总承包业务起步，逐步拓展了工程服务、房地产开发、物业管理以及旅游酒店等多项业务，相关业务具有一定的协同效应，业务链相对完整。2010 年由于广州燃料集团有限公司股权的注入，公司新增煤炭、油品等燃料贸易业务。

2、发行人业务资质

（1）施工总承包和工程服务资质

施工总承包与工程服务板块是公司的核心业务板块之一，该板块的主要运营主体为珠江实业集团本部、广州市住宅建设发展有限公司、广州珠江工程建设监理有限公司、广州珠江外资建筑设计院、广州珠江装修工程公司。其中：珠江实业集团本部拥有房屋建筑工程总承包壹级资质；广州市住宅建设发展有限公司拥有房屋建筑工程总承包壹级资质；广州珠江装修工程公司拥有建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、建筑装饰专业工程设计专项甲级资质；广州珠江工程建设监理有限公司拥有工程监理综合资质，可承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务，可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务；广州珠江外资建筑设计院拥有甲级建筑设计资质、城乡规划编制乙级证书等多种相关资质。

（2）房地产开发资质

发行人房地产开发业务的经营主体主要包括广州珠江实业开发股份有限公司、惠州珠江实业有限公司等企业。发行人主要直接从事房地产开发的实施主体均具有项目所在地有效的开发资质，公司的控股子公司广州珠江实业开发股份有限公司持有房地产开发企业国家二级资质证书。

（3）物业管理资质

物业管理方面，公司下属广州珠江物业酒店管理有限公司是具有全国酒店管理资质、一级物业管理资质的第一批企业。珠江管理率先引进境外先进物业管理经验，并结合国内实际情况形成了“珠江管理模式”，采用“酬金制”收费方式，在行业中具有较高声誉。

3、发行人主营收入构成及情况分析

最近三年及一期，发行人合并口径下分业务板块营业收入如下表所示：

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额(万元)	占比 (%)	金额(万元)	占比 (%)	金额(万元)	占比 (%)
主营业务小计	666,721.00	99.09%	1,130,856.74	99.05%	1,085,018.66	99.57%	1,011,486.13	99.61%
施工总承包与工程服务	238,050.39	35.38%	421,896.29	36.95%	403,518.16	37.03%	379,409.93	37.36%
房地产板块	363,870.50	54.08%	543,095.94	47.57%	330,309.09	30.31%	314,533.06	30.98%
燃料板块	420.89	0.06%	39,667.63	3.47%	239,653.29	21.99%	232,976.72	22.94%
物业经营和管理业务板块	57,865.90	8.60%	113,091.82	9.91%	97,393.57	8.94%	73,754.67	7.26%
旅游酒店板块	6,513.32	0.97%	13,105.07	1.15%	14,144.54	1.30%	10,811.75	1.06%
其他业务小计	6,156.30	0.91%	10,815.19	0.95%	4,706.39	0.43%	3,938.43	0.39%

合计	672,877.30	100.00%	1,141,671.92	100.00%	1,089,725.04	100.00%	1,015,424.56	100.00%
----	------------	---------	--------------	---------	--------------	---------	--------------	---------

（1）施工总承包与工程服务

施工总承包与工程服务板块是公司的核心业务板块，主要业务内容可细分为项目建设施工、施工总承包、工程监理、工程设计、工程装修等部分。最近三年该板块营业收入分别为 379,409.93 万元、403,518.16 万元和 421,896.29 万元，占到营业总收入的比例分别为 37.36%、37.03%和 36.95%；2016 年 1-6 月，该板块业务收入为 238,050.39 万元，占到营业总收入的 35.38%。公司最近三年及一期该业务板块的占比住建下降，主要是因为随着投标门槛降低，外地企业大量涌入，市场竞争逐步恶化。

2015 年，公司工程总承包、工程监理、工程设计、工程装修分别实现收入 25.34 亿元、1.81 亿元、0.89 亿元和 9.61 亿元，同比增速分别为-4.92%、-7.18%、-2.20%和-11.43%，2015 年收入增加主要来源于建材贸易收入 4.53 亿元。

近年来，公司通过培育和掌握具有自身特色、居行业领先地位的核心技术，不断提高市场占有率和盈利能力，施工总承包与工程服务业务获得了长足的发展，呈稳定增长态势。公司最近三年及一期的施工情况如下：

业务分类		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
合同承接情况	建筑施工和总承包（亿元）	11.46	24.82	24.96	40.44
	工程装修（亿元）	8.2	13.22	10.81	10.20
项目施工情况	施工面积（万平米）	347.58	376.59	368.18	331.00
	竣工面积（万平米）	25.68	63.70	69.67	75.40
	竣工率（%）	7.39	16.92	18.92	22.78

注：根据发行人提供的资料整理、绘制；竣工率（%）=竣工面积/施工面积。

公司约 70%的施工总承包和工程服务收入来自广东省内项目，经过近年来的市场开拓，湖南、海南项目收入增长较快，2015 年分别占板块收入的 14.72%和 9.27%；其余分散于北京、上海、陕西、安徽等省市，项目类型覆盖商品房、酒店、厂房、保障房等。公司项目委托方以国有企业和民营企业为主，占比为 79.85%，承接的政府及相关机构的项目较少。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人主要承建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目地点	合同金额	业主	建设周期	类型
三亚金水湾工程	三亚市解放路 1388 号	2.2	海南美豪利投资有限公司	2014.6-2016.3	建筑施工
菠萝山保障房二标 (即中区)	广州市天河区岑村	5.7	广州市东建实业集团有限公司	2015.3-2017.1	建筑施工
永和商住楼一期	萝岗开发区	6.99	广东嘉德丰投资发展有限公司	2013.11-2016.4	建筑施工
南方医院经适房	广州大道北	3.12	南方医科大学南方医院	2013.12-2016.9	建筑施工
佳滨苑商住楼项目施工总承包工程	广州市东晓南路	6.84	广州市东建实业集团有限公司	2013.10-2017.4	建筑施工
珠江花城二期三地块 30-31 33-38#、主入口门楼及地下室建安	长沙市开福区福元西路 99 号	5.88	湖南珠江实业投资有限公司	2014.12-2017.4	建筑施工
中国大酒店丽晶殿宴会厅翻新及维护项目设计施工一体化项目	广州市越秀区流花路 122 号	0.37	三亚虹霞开发建设有限公司	2016.3-2016.8	装修
34 层设计商业、住宅楼 4 幢（自编 A1-A4 栋）住宅及公共部分装修施工合同	广州市天河区东莞庄路	2.04	广东九洲房地产有限公司	2015.3-2016.6	装修
广东嘉德丰永和商住楼项目标段一（珠江嘉园一期）住宅内标准装修工程	广州萝岗区	1.84	广州市住宅建设发展有限公司	2015.8-2016.3	装修
三亚“金水湾”项目 4#楼、5#楼、6#楼、7#楼精装修工程	三亚市解放路 1388 号	1.50	广州市住宅建设发展有限公司	2016.1-2016.8	装修
34 层设计商业、住宅楼 4 幢（自编 A1-A4 栋）A4 栋室内精装修工程	广州市天河区东莞庄路	1.09	广东九洲房地产有限公司	2016.2-2016.8	装修
南沙岭南花园度假酒店精装修施工专业承包（标段一）	南沙区大角山海滨公园西侧	0.84	广州岭南花园大角山酒店发展有限公司	2016.3-2016.10	装修
曲江玫瑰园 3 号楼装饰工程	陕西省西安市曲江新区	0.61	陕西龙盛置业有限公司	2015.8-2016.8	装修

泛海城市广场(二期)公寓室内精装修工程	武汉中央商务区宗地 2	0.51	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	2015.10-2016.10	装修
上海市浦东新区上海船厂(浦东)区域 2E5-1 地块 T1 塔楼标准层及 T3 裙房精装修分包工程(二标段-T3 裙房精装修)	上海市浦东新区	0.47	上海瑞博置业有限公司	2015.12-2016.6	装修
萝岗中心城区保障性住房项目(三标)工程施工监理	广州市萝岗区	0.15	广州市住房保障办公室	2015.6-2017.6	监理
广州南沙横沥镇灵山安置区一期工程施工监理项目	广州市南沙区	0.1	广州南沙明珠湾区开发有限公司	2015.3-2017.3	监理
佛山市妇女儿童医院建设建设项目工程施工监理	佛山市佛山新城南片区	0.15	佛山市妇幼保健院	2015.4-2017.4	监理
西线公路南延段工程施工监理	广州市南沙区	0.16	广州市南沙区基本建设办公室	2015.5-2017.5	监理
珠江管理区路网工程施工监理	广州市南沙区	0.14	广州市南沙区基本建设办公室	2015.5-2017.5	监理
庆盛枢纽高端服务合作区配套道路工程(一期)施工监理	广州市南沙区	0.1	广州市南沙区基本建设办公室	2015.5-2017.5	监理
花都区中轴线石岗安置区一期工程主体施工监理	花都区	0.28	广州市花都区人民政府花城街道办事处	2016.4-2019.12	监理
恒丰·贵阳中心项目	贵阳市	0.21	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	2016.4-2020.3	监理
桂阁大道(广珠东线至黄阁北路段)项目施工监理	南沙区	0.19	广州市南沙区基本建设办公室	2016.4-2017.12	监理
广东(潭洲)国际会展中心首期工程监理(二次)	佛山市	0.11	佛山市新城开发建设有限公司	2015.12-2018.5	监理
西线公路南延段工程施工监理	南沙区	0.16	广州市南沙区基本建设办公室	2016.4-2018.4	监理
珠江管理区路网工程施工监理	南沙区	0.14	广州市南沙区基本建设办公室	2016.4-2018.4	监理
华为松山湖终端项目 2 号地块主体监理顾问服务合同	东莞市	0.1	华为投资控股有限公司	2016.1-2018.6	监理

合计		41.99		
----	--	-------	--	--

（2）房地产板块

近年来，公司在深耕广州市场的同时，积极在长沙和海南地区布局，形成了“一核两翼”的区域发展战略。公司房地产开发业务的经营主体包括本部、广州东建、广州住建、珠江实业、惠州珠江、华侨房产等 9 家企业，房产开发资质多为二级和三级。最近三年，公司分别结转房地产收入 314,533.06 万元、330,309.09 万元和 543,095.94，2016 年 1-6 月为 363,870.50 万元，最近三年房地产板块营业收入占公司营业收入总额的比重保持在 30% 以上。

① 房地产项目开发情况

本公司以住宅项目开发为主，涉及少量商业项目，近年来开发量大，主要建设广州金蝶项目、广州珠江嘉园项目、长沙珠江花城等。公司 2013 年新开工项目体量大，2014 年以来主要进行已开工项目的建设。公司项目建设期约 2-3 年，2014 年竣工项目较少，而 2015 年项目集中建成，竣工面积大幅增至 32.19 万平方米。公司部分项目位于住宅库存压力相对较大的广州荔湾区、天河区及湖南长沙市，去化速度较慢，近三年公司房产销售进度整体上落后于竣工速度。但 2015 年受利好政策刺激的影响，公司销售面积及销售金额均有明显回升。最近三年及一期，公司项目开发和销售情况如下：

公司项目开发和销售情况（单位：万平方米、亿元）

年度	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额
2013 年	38.75	20.36	10.27	19.69
2014 年	66.01	22.55	14.47	22.28
2015 年	4.65	32.19	27.45	48.32
2016 年上半年度	0	14.15	17.3	36.14

注：根据公司项目资料整理、绘制。

最近三年及一期，发行人已完工房地产项目情况如下：

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地
广州市住宅建设发展有限公司	广州金东环项目	商住	广州
广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江璟园	商住	广州

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地
惠州珠江实业有限公司	惠州龙门龙珠楼项目	住宅	惠州
湖南珠江实业投资有限公司	珠江花城（一期）	商住	长沙
广州珠江实业集团有限公司	广州岭南苑项目（一期）	住宅	广州
广州珠江实业集团有限公司	广州鹅潭湾项目	住宅及配套商业	广州

目前，本公司重点在建项目包括广州金蝶项目、广州岭南苑项目、广州菠萝山保障性住房项目、广州珠江嘉园项目、长沙珠江花城、西安龙盛项目等，其中广州菠萝山项目为保障性住房，其余为商品住宅及配套商业项目；仅广州 S8 商办项目计划自营，其余全部对外销售。在建项目概算总投资达到 235.21 亿元，2016 年 3 月末已累计投资 146.15 亿元，计划 2016-2018 年还将投入资金逾 80 亿元。最近三年及一期，发行人在建房地产项目情况如下：

单位：万平方米

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	规划建筑面积	计划完工时间
广州市东建实业集团有限公司	佳滨苑	广州	住宅及配套商业	77,842	2016 年 10 月
广州珠江实业开发股份有限公司	珠江嘉园	广州	住宅	328,969	2017 年 9 月
广州市住宅建设发展有限公司	瑶头商住楼	广州	住宅	20500	2018 年 6 月
海南美豪利投资有限公司	三亚金水湾	三亚	住宅	115,238	2017 年 10 月
湖南珠江实业投资有限公司	珠江花城（二期）	长沙	住宅及商业	450,573	2017 年 6 月
广州珠江实业开发股份有限公司	广州 S8 项目	广州	商业及办公楼	自持经营 不销售	2016 年 12 月
广州市东建实业集团有限公司	菠萝山保障房	广州	保障性住宅及配套商业	417,669	2016 年 1 月
西安龙盛置业有限公司	曲江玫瑰园	西安	住宅	89,400	2016 年 12 月
安徽中侨置业投资有限公司	中侨	合肥	商业、写字楼	243,600	2017 年 4 月

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	规划建筑面积	计划完工时间
广州市创基房地产投资有限公司	丽江花园	广州	住宅	433,900	2020 年 12 月
合计				2,177,691	

长沙珠江花城一期及二期项目分别于 2008 年和 2013 年开始预售，两者去化率较高，分别为 82.61% 和 66.93%。珠江嘉园项目 2014 年 5 月开盘，但因周边配套不完善，销售情况不理想。广州佳滨苑项目于 2014 年底才开始销售，2016 年 3 月末去化率已达到 52.31%，销售态势良好。其余项目销售情况基本符合预期。截至 2016 年 3 月末，以上项目共实现销售金额 100.40 亿元。根据未售面积及预期销售均价估算，公司预计以上项目还可实现销售金额合计约 160 亿元。

菠萝山保障性住房包括廉租房、公租房和经济适用房三种类型，总投资 22.46 亿元，其中廉租房、公租房共需投入 14.62 亿元。规划验收完成后廉租房、公租房由政府分批回购，回购价格根据成本价核定；经适用房由本公司按规定公开向全市符合条件的住房保障对象出售。2016 年政府计划回购金额为 11.42 亿元。

另外，公司目前正在筹划广州油制气厂项目、长沙华英项目等多个项目（如图表 8 所示），总投资 213.04 亿元，多数计划在 2016 年下半年启动建设。广州油制气厂地块位于广州市天河区，目前离地铁较远，周边区域的住宅价格每平方米在 2-3 万元。最近三年及一期，发行人拟建房地产项目情况如下：

单位：万平方米

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	计划建设规模
广州市东建实业集团有限公司	中华学院西侧地块	广州	商品住宅、商业	0.80
广州市东建实业集团有限公司	大明二期	广州	商品住宅	6.1
广州市城实投资有限公司	广州油制气厂项目	广州	商品住宅、商业	63.14
广州珠江实业开发股份有限公司	长沙华英项目	长沙	商品住宅、商业	15.00
海南锦绣实业有限公司	五源河项目	海口	商品住宅、商业	49.28
湖南珠江实业投资有	长沙洋湖垸地块	长沙	商品住宅、商业	23.00

限公司	项目			
广州捷星房地产开发 有限公司	JY8 项目	广州	写字楼	9.32
广州市住宅建设发展 有限公司	西湾路项目	广州	住宅	待定

根据项目开发规划，2016-2018 年，本公司在拟建项目上还将投入资金逾 75.50 亿元，建设资金来源主要为项目销售资金。公司已完工及在建项目预计在 2016-2018 年间可共实现销售金额约 180 亿元，若销售进度落后于投资，将通过股东增资、银行融资和发行债券等方式弥补缺口。预计广州油制气厂项目、长沙华英项目等按照计划启动后，公司资金压力将明显上升。

②土地储备情况

本公司目前积极通过收购拿地时间早、但尚未开工的房地产项目，以及参与广东省三旧改造项目两种策略，保持低成本优势。2015 年末公司土地储备（含近期拟建的项目）共 9 宗，土地面积共约 111 万平方米，可建总建筑面积约 177 万平方米，土地储备较为充裕。公司取得土地方式主要包括通过招拍挂和收购两种方式：

A、通过招拍挂方式取得土地

最近三年及一期，公司通过招拍挂方式取得的土地情况如下表所示：

项目	取得时间	取得方式	土地面积 (万平方米)	土地类型
金蝶项目	2012-11	招拍挂	2.46	住宅
岭南苑项目	2012-12	招拍挂	6.50	住宅
长沙华英项目	2012-10	招拍挂	5.16	商业、住宅
广州油制气厂项目	2014-4	招拍挂	20.76	商业、住宅
长沙洋湖垸地块项目	2014-5	招拍挂	7.16	商业、住宅

注：根据公司项目资料整理、绘制。

B、通过收购方式取得土地

2013 年，公司下属控股上市子公司广州珠江实业开发股份有限公司收购了广东嘉德丰投资发展有限公司（简称“嘉德丰公司”）80% 股权。嘉德丰公司于 2009

年 10 月竞拍取得商住净用地 9.88 万平方米，并于 2010 年 12 月取得国有建设用地规划许可证。嘉德丰公司于 2013 年 9 月启动位于广州市萝岗永和开发区的珠江嘉园项目。

2014 年，公司通过对海南锦绣实业有限公司（简称“海南锦绣”）增资的方式取得其 51% 股权，与海南锦绣的原实际控制人海南陆侨集团有限公司共同开发海南锦绣正在运作的海南“五源河休闲度假区”项目。海南锦绣已于 2010-2011 年取得项目建设需要的 49.33 万平方米旅游用地，目前项目已完成前期策划及前期概念性规划设计等工作，拟分期开发，首期已于 2015 年动工。根据合同，陆侨集团将其持有的海南锦绣 49% 股权质押给公司，并确保公司投入资金本金及年 12% 回报（以 6 年为限，计算复利；6 年后不再计算回报及复利）。2015 年末，公司已累计向海南锦绣支付投资款 2.80 亿元。

本公司尝试以股权加债权的形式合作开发项目。近三年，公司分别收购了三亚金水湾、西安龙盛项目、合肥中侨以及广州增城丽江花园等项目股权，并提供债务融资。其中，广州增城丽江花园为商住项目，占地 10.91 万平方米，总建筑面积 43.40 万平方米；合肥中侨项目总建筑面积为 24.21 万平方米，包括商业面积 2.90 万平方米，办公面积 11.43 万平方米和酒店面积 3.45 万平方米。合肥中侨和广州增城丽江花园项目在合作期 3 年期间合同约定的退出条件达到时，公司有权单方选择终止或继续合作。至 2015 年 12 月末三个项目都已完成股权收购。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司房地产业务在建和拟建项目土地储备情况如下表所示：

地区	项目	项目权益 (%)	持有土地总面积 (万平方米)	待开发土地面积 (万平方米)	已开发土地面积 (万平方米)	已竣工土地面积 (万平方米)	入账科目	截至 2016 年 6 月 30 日土地账面价值 (亿元)
广州	佳滨苑项目	100	1.69	-	1.69	-	存货	1.11
	珠江嘉园项目	80	9.88	-	9.88	-	存货	1.95
	岭南苑项目	100	11.38	-	11.38	-	存货	12.20

地区	项目	项目权益 (%)	持有土地总面积 (万平方米)	待开发土地面积 (万平方米)	已开发土地面积 (万平方米)	已竣工土地面积 (万平方米)	入账科目	截至 2016 年 6 月 30 日土地账面价值 (亿元)
	菠萝山保障房项目	100	12.27	-	12.37	-	存货	1.32
	御东雅轩项目	100	0.56	-	0.56	-	存货	2.62
	广州中华文化学院西侧地块项目	100	0.30	0.30	-	-	存货	1.29
	广州油制气厂项目	49	20.76	20.76	-	-	不适用	不适用
	广州丽江花园项目	57.33	10.91	30.64	22.15	-		
长沙	珠江花城（二期，珠江郦城）	100	20.49	-	20.49	3.64	存货	4.48
	长沙华英项目	100	5.16	5.16	-	-	存货	4.33
	长沙洋湖垸地块项目	100	7.16	7.16	-	-	存货	7.64
海南	五源河项目	51	49.33	49.33	-	-	存货	1.17
	金水湾项目	40.33	4.19	-	4.19	-	不适用	不适用
安徽	中侨项目	50.71	4.24	16.49	24.36	-	存货	
陕西	西安曲江玫瑰园	51	2.25	-	2.25	-	存货	-

注：根据公司项目资料整理、绘制。

③房地产项目价格变动情况

公司房地产项目主要集中在广州市和长沙市，截至 2016 年 6 月 30 日，公司广州市和长沙市两地已完工未售完和已开售在建项目的销售情况如下表所示：

项目名称	项目所在地	状态	已签约面积 (万平方米)	已签约金额 (亿元)	销售均价 (元/平方米)
广州珠江璟园项目	广州	完工	7.93	40.39	50,933.17
珠江花城（一期）	长沙	完工	42.69	25.29	5,924.10
金蝶项目	广州	完工	2.96	9.96	33649

佳滨苑项目	广州	在建	1.41	4.11	29,148.94
珠江嘉园	广州	在建	0.84	0.82	9,761.90
菠萝山保障房项目	广州	在建	9.27	5.14	5,544.77
珠江花城（二期，珠江郈城）	长沙	在建	21.63	17.19	7,947.30
岭南苑项目	广州	一期完工	3.95	10.21	36,000.00
丽江花园项目	广州	在建	2.95	3.86	13,085.00
中侨项目	合肥	在建	0.075	0.46	13,000.00
玫瑰园项目	西安	在建	2.93	6.18	21,073.00

注：根据公司项目资料整理、绘制。

上述项目中，广州地区销售均价低于过去三年平均值的项目主要有广州金东环项目、珠江嘉园项目和菠萝山保障房项目。其中广州金东环项目从 2008 年 7 月就开始预售，主要销售集中在 2008 年-2009 年期间，成交均价符合当时的行情；珠江嘉园位于位置较偏的萝岗区（现已并入黄埔区），销售均价符合周边的行情；菠萝山保障房项目系政府保障房项目，销售价格根据与政府签订的协议执行。

长沙地区的珠江花城（一期）项目销售均价略低于过去的地区平均值，该项目分 4 组团开发，从 2008 年 3 月就开始预售，开售时间较早，导致成交均价较低。

综上，公司主要房地产项目的销售均价未出现大幅低于地区均价的情形，销售价格与市场情况较为吻合。

④公司房地产项目去化情况分析

公司以住宅项目开发为主，涉及少量商业项目，近年来开发量大，主要建设广州金蝶项目、广州珠江嘉园项目、长沙珠江花城等。公司 2013 年新开工项目体量大，2014 年以来主要进行已开工项目的建设。公司项目建设期约 2-3 年，2014 年竣工项目较少，而 2015 年项目集中建成，竣工面积大幅增至 32.19 万平方米。公司部分项目位于住宅库存压力相对较大的广州荔湾区、天河区及湖南长沙市，去化速度较慢，近三年公司房产销售进度整体上落后于竣工速度。但 2015 年受利好政策刺激的影响，公司销售面积及销售金额均有明显回升。

A、已建成未售完项目去化情况

公司开发的广州岭南苑项目（一期）、广州鹅潭湾项目已经竣工，两个项目均为住宅和商业配套项目，部分住宅、车位和商铺尚在销售。两个项目计划投资额 40.82 亿元，2016 年 6 月末已经累计投资 34.85 亿元。

截至 2016 年 6 月末已建成未售完项目去化情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	可售建筑面积	计划投资额	已累计投资	已签约面积	已签约金额	首期预售时间	项目去化率（%）
广州鹅潭湾项目	7.19	21.08	18.97	3.4	8.5	2015.5	47.29
广州岭南苑项目（一期）	6.96	19.74	15.8	3.95	10.21	2015.11	56.76

注：根据公司项目资料整理、绘制。

以上两个项目库存去化情况良好。尤其是广州岭南苑项目销售良好。在公司有意控制销售节奏的情况下仍半年销售过半，并在广州地区树立起良好的项目形象。

B、重点在建项目去化情况

目前，公司重点在建项目包括御东雅轩项目、金蝶项目、岭南苑项目、佳滨苑项目、菠萝山保障房项目、珠江嘉园项目、珠江花城二期（珠江邨城）、金水湾项目等，其中菠萝山保障房项目为保障性住房，其余都为商品住宅及配套商业项目。上述项目概算总投资达到 172.05 亿元，2015 年 6 月末已累计投资约 100.87 亿元，已累计签约销售 54.38 亿元。

截至 2016 年 6 月末在建项目去化情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	计划投资额	已累计投资额	规划可售建筑面积	已签约面积	去化率	已签约金额
广州珠江嘉园项目（萝岗区）	22.03	13.36	27.02	3.65	13.51%	3.51
广州佳滨苑项目（海珠区）	11.22	6.62	7.78	4.07	52.31%	11.9
广州瑶头商住楼	5.44	0.76	2.05	-	-	-
广州菠萝山保障性住房项目	22.46	6.67	41.77	9.27	22.19%	4.96

项目名称	计划投资额	已累计投资额	规划可售建筑面积	已签约面积	去化率	已签约金额
(天河区)						
长沙珠江花城项目一期	26.72	24.58	52.80	43.62	82.61%	25.75
长沙珠江花城项目二期	31.25	21.22	45.06	30.16	66.93%	24.22
合肥中侨项目	17.80	10.21	17.39	0.74	4.26%	2.60
增城丽江花园项目一期	18.71	14.53	22.19	7.42	33.44%	9.74
增城丽江花园项目二期	15.12	1.72	17.36	-	-	-
西安龙盛项目	13.48	11.13	6.57	1.97	29.98%	4.21
广州 S8 商办项目	9.65	6.05	自持经营			

注：根据公司项目资料整理、绘制。

在上述开售时间较早的项目中，珠江花城（二期，珠江郈城）项目的去化率为 48%，该项目分五组团开发，于 2013 年开始预售，目前去化情况正常。该项目计划投资额 31.25 亿元，已累计投资 16.14 亿元。

菠萝山保障房项目包括廉租房、公租房和经济适用房三种类型。规划验收完成后廉租房、公租房由政府分批回购，回购价格根据成本价核定；经适用房由本公司按规定公开向全市符合条件的住房保障对象出售。

金蝶项目、佳滨苑项目和珠江嘉园项目等在建项目由于开售时间较晚，目前去化率尚较低。御东雅轩 2015 年 11 月开始预售，岭南苑项目及金水湾项目 2015 年 12 月开始预售。

（3）燃料板块

该板块是以发行人下属子公司广州燃料集团有限公司为经营主体。主要经营煤炭、油品和建材贸易业务，煤炭贸易方面主要通过其他贸易供应商采购，并向大唐发电下属湖南、河北、贵州等地电厂供货。该板块采取预付货款的形式进行采购；而销售则以赊销为主，客户在合同约定的货款回收期内通过银行转账付清货款，部分客户则开具 6 个月以内到期的银行承兑汇票。目前，广州燃料集团属下煤炭油品分公司、物业经营分公司、建材贸易分公司等 10 多个直属企业（单位），有煤炭仓储场地 1 万多平方米，自有厂场和商铺物业 13 万平方米。

最近三年该业务板块营业收入分别为 232,976.72 万元、239,653.29 万元和 39,667.63 万元，2016 年 1-6 月为 420.89 万元。2013 年燃料板块收入增长较快，2014 年受宏观经济及煤炭行业整体低迷等因素的影响，增长速度有所减缓。为突出主业，且控制贸易风险，公司采取收缩燃料贸易业务的战略，2016 年 1-6 月该业务已经基本停止。

（4）物业经营和管理业务板块

物业经营管理板块是珠江实业集团发展的支柱业务之一，是发行人最稳定的效益增长点以及最稳定的现金流来源之一，公司保有部分经营性物业用于租赁，主要集中在广州地区，合计可供出租的物业面积约 60 万平方米。

近三年，本公司主要物业租赁情况基本稳定，世贸大厦、好世界大厦等重要物业出租率基本达到 95% 及以上。但 2014 年 4-11 月好世界大厦商场装修，2014 年 12 月至 2015 年 3 月多为装修免租期，导致平均租金水平较低；中澳皮具城 2014 年 6 月以前整体出租，7 月起收回零散出租，目前出租率较低。2016 年上半年度公司主要经营性物业基本情况如下：

单位：万平方米、%、元/平方米

物业名称	可租面积	出租率	月平均租金（含管理费）
世贸大厦（商铺）	2.49	100.00	278.53
世贸大厦（写字楼）	1.10	94.00	104.76
好世界大厦（商铺）	0.70	93.00	144.07
好世界大厦（写字楼）	2.33	95.00	110.45
广怡大厦	0.16	100.00	320.72
中澳皮具城	0.54	32.42	-
新东豪商贸城	0.41	100.00	438.50
蓝宝石大厦	0.70	78.22	99.13
珠江新岸公寓商业部分	0.83	100.00	52.61
珠江新岸公寓客房（104 间房）	0.52	60.03	67.68

注：世贸大厦商铺月平均租金为实际收入数，包含：租金、中介费、装修补偿费、灯箱

租金等，管理费为 33.31 元/平方米；2014 年 4-11 月为好世界商场装修期，导致月平均租值较低（装修前，2013 年月平均租金+管理费为：170 元/平方米）；中澳皮具城 2014 年 1-6 月整体出租，7 月起收回场地零散出租。

最近三年该板块营业收入分别为 73,754.67 万元、97,393.57 万元和 113,091.82 万元，2016 年 1-6 月为 57,865.90 万元。2014 年，该业务板块营业收入为 97,393.57 万元，比上年上升 32.05%；2015 年，该业务板块的营业收入为 113,091.82 万元，比上年上升 16.12%。该板块收入增长主要是由于租金上涨及部分商铺的免租期已过所致。

（5）旅游酒店板块

旅游酒店板块主要经营资产为三亚珠江花园酒店（四星级）、三亚南田温泉度假区（五星级）、长沙珠江花园酒店（五星级）、广州珠江华侨大酒店（五星级），公司与广州地下铁道总公司合作建设的斯博瑞酒店（五星级）已于 2015 年 2 月开业，引入泰国都喜富都集团经营管理，公司持股 50%。

最近三年该业务板块营业收入分别为 10,811.75 万元、14,144.54 万元和 13,105.07 万元，2016 年 1-6 月为 6,156.30 万元，增长较为缓慢，与行业整体发展趋势相符。

总体来看，公司现有酒店均处于旅游或商业中心，较好的地理位置有利于其保持较好的经营效益。

（6）其他板块

其他板块主要为发行人为其主要业务提供相关配套经营、服务，属于无法并入上述业务板块的经营活动和后勤服务。

最近三年该板块营业收入分别为 3,938.43 万元、4,706.39 万元和 10,815.19 万元，2016 年 1-6 月为 6,156.30 万元，该板块营业收入占营业收入总额比例较小，对公司整体收入影响不大。

4、最近三年及一期发行人主要销售客户情况

最近三年及一期，公司对前五大客户销售金额分别为 89,979.91 万元、

96,339.80 万元、109,029.67 万元和 64,730.80 万元，分别占公司当期营业收入总额的比例为 8.86%、8.84%、9.55% 和 9.62%，不存在严重依赖个别客户的情况。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	前五名客户销售金额	占营业收入总额比重
2016 年 1-6 月	64,730.80	9.62%
2015 年度	109,029.67	9.55%
2014 年度	96,339.80	8.84%
2013 年度	89,979.91	8.86%

5、最近三年及一期发行人主要供应商情况

最近三年及一期，公司对前五大供应商采购金额分别为 68,800.67 万元、10,952.23 万元、11,431.14 万元和 7,191.85 万元，分别占公司当期采购总额的比例为 7.35%、1.11%、1.38% 和 1.42%，不存在严重依赖个别供应商的情况。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	前五名供应商采购金额	占采购总额比重
2016 年 1-6 月	7,191.85	1.42%
2015 年度	11,431.14	1.38%
2014 年度	10,952.23	1.11%
2013 年度	68,800.67	7.35%

十一、发行人治理及内部控制情况

（一）发行人董事会、监事会和管理层运作情况

发行人是按照现代企业运作，跨地区、跨行业、跨所有制经营大中型企业集团，并由广州市人民政府国有资产监督管理委员会直接授权管理。发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的

管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、董事会

《公司章程》明确规定，董事会是公司的权力机构和经营决策机构，对出资者负责，董事会由 7 名成员组成，设董事长 1 人、副董事长 1 人，由出资者从董事会成员中指定；董事会定期会议每年度至少召开两次，并不得采取通讯方式。经广州市国资委、三分之一以上董事或监事会提议，可召开临时会议。

董事会行使下列职权：制定公司发展战略和规划以及公司重点发展方向；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司及全资、控股企业境内重点发展方向外 3,000.00 万以下的投资；拟定修改集团公司章程议案；审议批准集团公司经营方针、经营目标以及生产经营、建设改造等中长期发展规划和年度计划方案；审议批准集团公司年度财务预算、决算以及工资方案；制订集团公司增加或减少注册资本和发行公司债券的方案；制订集团公司利润分配和弥补亏损的方案；制订集团公司的合并、分立、变更公司形式、解散和清算等方案；审议批准集团公司内部机构和人员设置方案；审议批准集团公司基本管理制度；聘任或者解聘集团公司总经理；根据集团公司总经理提名，聘任或解聘集团公司副总经理等高级管理人员，决定其报酬事项；由出资者授予的其他职权。

2、监事会

监事会为常设的监督执行机构，《公司章程》规定监事会由 4 人组成，其中专职监事 3 人，由市国资委委派，职工监事 1 人，由公司职工代表大会选举产生并报出资人备案，监事会主席由市国资委从监事会成员中指定。

监事会行使以下职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资者决定的董事、高级管理人员提出罢免、调整的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；法律法规规定或出资人授予国务院规定的其他职权。

3、总经理

集团公司设总经理 1 名，副总经理若干名。总理由出资者提出人选，按程

序报批后，董事会聘任或解聘。副总经理等高级管理人员由总经理提名，由董事会聘任或解聘，并报出资者备案。

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章管理制度；提请聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）发行人主要管理制度

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规，发行人制定了一整套严谨有效的规章制度，从制度上加强和细化了公司在资产管理、人力资源、资金财务、安全生产、工程建设以及监督审计等方面的管理。

1、人力资源管理制度

公司制定了《广州珠江实业集团有限公司总部员工薪酬管理方案》、《广州珠江实业集团有限公司下属二级企业工资总额及薪酬管理办法》等人事管理制度，公司在人力资源管理方面实行“两级法人、分层授权、垂直管理”的管理体制，为适应“扁平化”组织架构，实现“集权为主、分权有度、授权有章、严格监控”，确立了总部、所属企业二级人力资源管理组织架构，树立人才资源是第一资源的观念，实施人才强企战略，完善配套的制度措施。

2、财务管理制度

在财务管理体制上，珠江实业集团确立了总部、所属企业二级财务组织架构，其中：总部作为集团公司的利润中心、投融资中心、资本运营中心、预算管理中心和资金管理中心，全面负责运营和管理系统财务收支，所属企业按照集团公司

授权，主要负责协调、监督区域内各单位财务管理工作和各项具体工作。

发行人共有全资和控股一级子公司 24 家，参股公司 3 家，都为独立的法人机构。发行人及所属公司遵循“统一领导、按级负责、归口管理、独立核算”的基本原则进行财务管理工作。

各公司董事会是财务管理工作的决策机构，负责审批重要财务会计制度，审核重大投资方案，审核财务预算、决算方案，审核投资收益分配方案，审核利润分配和弥补亏损方案，审核筹资、融资方案。

公司先后制定下发了《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》、《广州珠江实业集团有限公司资金支付审批权限规定》、《广州珠江实业集团有限公司银行账户管理暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》等完善财务管理制度。公司主要采取资金集中管理、全面预算管理、成本费用控制、绩效分析与考核、重大财务事项（包括投资、担保、重组、处置与产权交易）控制等手段，加大集团公司整合系统内资源的力度，提高营运效益。

3、预算管理制度

在预算管理方面，《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》中规定：董事会负责审核财务预算，拟订财务预算方案，发行人每年末将以企业财务报告为基础，组织检查、分析企业年度财务预算执行情况，编制、审核、汇总、下达企业财务预算。

4、安全生产和消防制度

发行人的安全生产和消防工作综合管理采取全方位、多层次的安全管理，实施对安全生产和消防工作的有效控制。集团本部、各二级公司作为安全生产责任主体，其部门负责人或公司法定代表人是其所属单位生产和消防安全工作的主要责任人。为了加强安全生产和消防管理，保障公司正常运作和员工生命财产的安全，根据国家和地方有关法规的要求，结合珠江实业集团安全生产和消防的具体情况，发行人设立了生产和消防安全工作综合管理领导小组，制定了相关安全生产和消防工作管理细则及安全生产事故应急预案，明确了发行人在安全生产和消

防的管理、预防、培训、考核等方面的具体责任与措施。

5、投融资管理制度

发行人为确保企业投资的安全、有效，保证国有资产保值增值，促进企业投资决策的规范化、科学化和民主化，根据公司法及有关国有资产管理条例，制定《广州珠江实业集团有限公司投资管理暂行办法》。该办法规定，投资须经过科学的论证，要有明确的市场定位和财务评价。内容包括产业政策分析、市场分析、效益分析、技术与管理分析、法律分析、风险分析以及其他有关方面的分析和评价，并设定了相应的审批和备案制度。

6、内部控制制度

发行人为加强对集团公司及下属子公司的内部控制，制定了《广州珠江实业集团有限公司内部审计工作规定》、《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司企业领导人员经济责任审计实施办法》。

《广州珠江实业集团有限公司内部审计工作规定》的制定，旨在加强发行人内部控制，遵守国家财政法规，维护企业合法权益，改善经营管理，提高经济效益。为了贯彻实施国家的法律法规，加强企业内部行政监察工作，提高执行力和工作效能，促进廉政建设，规范企业管理，发行人制定了《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》。而《广州珠江实业集团有限公司企业领导人员经济责任审计实施办法》的制定，是为了加强对发行人所属企业领导人员的管理和监督，进一步做好各级经济责任审计工作。

7、关联交易管理制度

发行人及其各子公司均已根据有关法律法规建立了较为完善的关联交易管理制度，从而保证了公司及其各子公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并能对关联交易及时履行必要的信息报告和披露义务。

发行人的关联交易管理制度体现在《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》和《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》中，上述制度安排贯彻落实成本管理一体化和内部关联交易价格市场化的原则，明确公司价格和服务收费的管理职责、工作程序和定价规则。

8、子公司管理制度

公司颁布了《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司下属有限责任公司章程指引》、《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司关于对领导干部进行谈话的实施办法》。上述文件规定公司建立了统一的财务管理体系，对资金进行统一预算管理，集团公司对二级企业经营者业绩考核要求，集团公司各级监察部门对各级子公司行使行政监察职能，纪委负责人同属下公司党政主要领导谈话制度。上述制度安排构成了对子公司的管理制度。

9、担保管理制度

发行人在《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》、《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》中对担保行为进行了规范。发行人担保管理制度遵循以下两条基本原则：严禁各公司为本公司所属范围外的企业提供担保；各公司所属成员企业之间可以相互提供经济担保，但需要本公司董事会的批准。上述文件规定担保事项由集团公司财务部负责管理，经集团公司董事会审定，董事长批准后执行。

10、突发事件应急处理工作制度

发行人为进一步完善突发事件应急处理工作机制，规范企业对突发事件应急处理行为，提高企业对突发事件应急处理能力，切实加强紧急信息报送工作，针对突发事件（发行人无法准确预测发生，与发行人正常生产经营密切相关，影响发行人正常经营管理秩序和社会稳定，需立即处置的事件）和紧急信息（凡属发行人职责范围内的，涉及国家安全和社会稳定的重大突发事件、重要社会动态和舆情敌情动态、紧急灾情疫情、大规模群众集体上访以及其他重大紧急情况的信息），颁布了《广州珠江实业集团有限公司突发事件应急处理和紧急信息报送工作指引》，指导解决影响公司持续正常经营管理突发事件，切实加强紧急信息报送工作，维护社会大局稳定的基本工作规范。

十二、发行人违法违规及受处罚情况

发行人报告期内不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政

处罚或刑事处罚等情况，亦不存在正在接受调查的情形或严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

十三、关联方及关联交易情况

公司依据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，就本公司的关联方、关联交易的定价原则和定价方法、决策权限等方面作出了相关规定。

报告期内，公司的关联交易不存在损害发行人及股东利益的情况；不存在资金被控股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（一）发行人的关联方情况

1、发行人控股股东及实际控制人

截至 2016 年 6 月 30 日，广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，为发行人的控股股东和实际控制人。

2、发行人全资和控股子公司

详见“第五节、六、（二）”之“1、全资和控股子公司的情况”。

3、发行人的合营和联营企业情况

详见“第五节、六、（二）”之“2、合营、联营公司的情况”。

（二）关联交易情况

1、决策权限及决策程序

公司所属成员企业之间可以进行确有必要关联交易及相互提供经济担保，但需要履行批准程序。关联交易事项需符合国家法律规定，交易真实、合法，定价公允。

2、关联交易原则及定价政策

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

3、向关联方采购货物（接受工程劳务等），向关联方销售货物（提供工程劳务等）

本公司合并报表内关联单位发生的内部交易已抵消，其他单位未发生关联交易。

4、关联方往来款余额

最近三年，发行人与关联方间存在正常的资金往来，2014 年及 2015 年末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方间应收关联方款项和应付关联方款项情况如下所示：

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2015-12-31		2014-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州华侨投资公司	39.66	39.66	4,095.21	4,001.19
	广州房实总公司	46.00	46.00	46.00	46.00
	广州市莱特高科技实业公司	160.27	160.27	160.27	160.27
	广州东建大地石业有限公司	502.86	502.86	502.86	502.86
	广州市东建实业总公司清远分公司	129.73	129.73	129.73	129.73
	清远市东洲实业总公司	14.63	14.63	14.63	14.63
	广州市城镇建设开发总公司	325.42	-	189.94	189.94
	北京珠江房地产开发有限公司	3,733.31	3,733.31	0.02	-
	广州对外经济贸易投资公司	224.24	224.24	840.00	-
	广州房地产实业集团有限公司	3,155.70	3,155.70	3,813.31	1,435.11
	广州市大塘物业管理有限公司	91.07	-	264.57	-
	广州市听云轩饮食发展有限公司	39.66	39.66	775.00	775.00
	广州珠江兴业公司	46.00	46.00	3,155.70	3,155.70
	岭南置业公司	160.27	160.27	-	-

项目名称	关联方	2015-12-31		2014-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州广怡中心大厦有限公司	502.86	502.86	91.07	-
	广州珠实建筑工程公司	-	-	253.35	253.35

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2015-12-31	2014-12-31
应付账款	广州市城实投资有限公司	-	192,428.39
	广州建业投资控股有限责任公司	-	3,800.00
	广州侨福地产开发有限公司	59.84	59.84
	广州市侨爱房地产开发有限公司	1,734.41	1,734.41

十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司财务部门负责有关信息披露和投资者关系管理，并委托了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第六节 财务会计信息

本公司2013年度、2014年度及2015年度财务报告，2016年1-6月财务报表均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则，其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司2013年度和2014年度以及2015年度合并及母公司财务报告分别经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了大华审字[2015]006125号以及大华审字[2016]070052号标准无保留意见的审计报告。2016年1-6月财务报表未经审计。

一、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	7,276,501,809.42	4,782,103,326.99	3,015,960,204.83	3,444,567,541.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	531,204,108.54	431,848,173.55	187,620,067.57	202,146,954.44
应收票据	5,884,210.50	1,315,138.19	40,812,949.56	14,870,000.00
应收账款	1,436,812,912.24	1,674,090,383.44	774,053,406.86	437,354,293.12
预付款项	112,738,627.12	439,047,368.47	463,246,186.53	1,085,786,107.72
其他应收款	1,470,631,557.60	1,380,111,459.41	1,279,495,773.61	990,190,992.65
存货	20,571,002,701.78	21,148,153,297.42	10,010,864,910.57	7,547,453,712.49
其他流动资产	1,670,565.49	1,077,507.24	184,589,301.51	91,459,037.33
流动资产合计	31,406,446,492.69	29,857,746,654.71	15,956,642,801.04	13,813,828,638.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,021,909,044.46	832,706,713.06	649,276,027.80	649,632,985.47
长期股权投资	502,500,197.20	432,500,197.19	263,967,542.79	165,263,155.07

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
投资性房地产	1,306,698,391.72	1,330,409,877.80	1,364,614,512.21	1,159,981,167.04
固定资产	649,084,717.70	672,000,563.31	632,532,469.31	612,640,916.12
固定资产清理	-	1,318,365.09	-	-
在建工程	91,061,932.25	91,720,452.58	18,931,182.69	284,128,870.50
无形资产	13,903,693.25	14,637,688.42	12,970,807.98	58,222,084.69
商誉	27,135,483.40	690,168.15	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	81,821,849.33	99,831,927.42	57,962,437.23	53,847,241.65
递延所得税资产	50,956,607.97	49,515,589.19	39,157,032.16	48,847,817.53
其他非流动资产	2,080,000,000.00	501,000,000.00	4,460,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	5,825,071,917.28	4,026,331,542.21	7,499,740,803.18	3,232,893,029.08
资产总计	37,231,518,409.97	33,884,078,196.92	23,456,383,604.22	17,046,721,668.01
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	3,424,000,000.00	2,937,650,000.00	1,943,600,000.00	1,249,650,000.00
应付票据	-	-	18,656,000.00	-
应付账款	1,411,751,308.28	1,766,531,134.54	851,877,130.33	873,360,466.39
预收款项	1,565,455,567.35	1,556,884,944.60	1,701,591,925.92	2,326,310,109.23
应付职工薪酬	110,356,640.97	105,666,388.06	98,929,552.64	94,955,151.98
应交税费	288,541,403.43	350,706,381.49	343,352,758.39	148,471,982.32
应付利息	295,233,727.58	213,238,179.05	153,191,226.50	33,309,285.79
应付股利	37,183,333.33	2,683,333.33	-	-
其他应付款	3,463,783,095.51	3,405,620,211.91	3,387,463,584.51	2,046,456,265.55
一年内到期的非流动负债	2,842,458,100.00	1,424,500,000.00	1,162,000,000.00	788,572,830.00
其他流动负债	5,350,000,000.00	3,350,000,000.00	450,000,000.00	450,033,000.00
流动负债合计	18,788,763,176.45	15,113,480,572.98	10,110,662,178.29	8,011,119,091.26
非流动负债：				
长期借款	6,317,768,267.56	6,811,482,183.84	4,128,343,600.22	2,868,372,571.19
应付债券	2,760,995,837.02	2,690,995,837.02	3,387,574,499.04	1,100,000,000.00
长期应付款	101,191,510.61	90,690,210.40	85,787,295.24	105,219,603.03

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
专项应付款	71,200,885.23	74,506,442.23	135,109,764.49	139,681,132.39
递延所得税负债	395,296,591.68	441,182,437.98	143,144,691.95	175,782,718.48
其他非流动负债	28,260,208.39	28,771,085.90	24,634,933.70	51,802,993.42
非流动负债合计	9,674,713,300.49	10,137,628,197.37	7,904,594,784.64	4,440,859,018.51
负债合计	28,463,476,476.94	25,251,108,770.35	18,015,256,962.93	12,451,978,109.77
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（股本）	720,659,293.70	720,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-
资本公积	1,368,867,738.99	1,368,867,738.99	1,230,638,794.05	1,230,638,794.05
其他综合收益	-65,195,506.13	-70,491,878.31	-92,415,335.78	-55,518,480.14
盈余公积	146,560,195.96	146,560,195.96	107,112,554.11	66,365,110.77
未分配利润	2,354,877,428.33	2,215,404,958.93	1,819,138,585.40	1,462,864,243.89
归属于母公司所有者权益合计	6,025,769,150.85	5,881,000,309.27	3,695,133,891.48	3,335,008,962.27
*少数股东权益	2,742,272,782.17	2,751,969,117.29	1,745,992,749.81	1,259,734,595.97
所有者权益合计	8,768,041,933.03	8,632,969,426.56	5,441,126,641.29	4,594,743,558.24
负债和所有者权益总计	37,231,518,409.97	33,884,078,196.92	23,456,383,604.22	17,046,721,668.01

2、利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	6,728,772,969.94	11,416,719,233.71	10,897,250,429.30	10,154,245,637.67
其中：营业收入	6,728,772,969.94	11,416,719,233.71	10,897,250,429.30	10,154,245,637.67
二、营业总成本	6,140,516,155.77	10,482,716,094.42	10,271,719,535.00	9,281,134,614.50
其中：营业成本	5,064,681,574.81	8,283,436,853.80	8,251,885,424.71	7,586,104,074.07
营业税金及附加	538,593,728.50	1,023,169,627.84	716,796,879.19	609,726,697.41
销售费用	128,144,137.61	225,056,064.82	277,491,223.87	199,539,189.31
管理费用	318,715,711.78	656,009,026.54	793,061,677.83	649,007,547.05
财务费用	90,281,003.06	298,568,043.40	239,260,282.70	132,110,330.41

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
资产减值损失	100,000.00	-3,523,521.98	-6,775,953.30	104,646,776.25
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-6,937,734.96	-718,068.25	-5,245,975.76	-8,546,202.47
投资收益（损失以“-” 号填列）	69,397,764.36	167,025,141.81	122,709,312.16	185,947,782.02
三、营业利润（亏损以 “-”号填列）	650,716,843.57	1,100,310,212.85	742,994,230.70	1,050,512,602.72
加：营业外收入	15,292,450.20	74,983,147.48	246,544,358.08	60,334,496.67
减：营业外支出	5,753,406.01	21,844,589.12	20,543,320.89	20,519,820.87
四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	660,255,887.76	1,153,448,771.21	968,995,267.89	1,090,327,278.52
减：所得税费用	234,824,029.26	271,558,416.33	204,028,302.79	257,687,418.91
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	425,431,858.50	881,890,354.88	764,966,965.10	832,639,859.61
归属于母公司所有者 的净利润	350,283,267.52	600,936,880.54	550,287,479.96	500,809,417.35
少数股东损益	75,148,590.98	280,953,474.34	214,679,485.14	331,830,442.26
六、其他综合收益	5,296,372.18	22,346,954.45	-36,896,855.64	-13,114,630.71
七、综合收益总额	430,728,230.68	904,237,309.33	728,070,109.46	819,525,228.90
归属于母公司所有者 的综合收益总额	355,579,639.70	623,283,834.99	513,390,624.32	487,694,786.64
归属于少数股东的综 合收益总额	75,148,590.98	280,953,474.34	214,679,485.14	331,830,442.26

3、现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	6,933,468,612.48	10,615,601,603.49	10,703,951,529.58	10,460,415,707.18
收到的税费返还	97,126.05	91,715.27	720,361.46	284,599.78
收到其他与经营活动有关的现金	2,325,250,724.03	2,678,288,017.46	2,237,033,460.32	1,579,637,850.55
经营活动现金流入小计	9,258,816,462.56	13,293,981,336.22	12,941,705,351.36	12,040,338,157.51
购买商品、接收劳务支付的现金	3,422,177,455.55	7,219,951,281.97	9,885,320,699.60	9,354,419,841.70

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	527,876,483.46	992,838,386.80	914,504,819.16	741,444,685.52
支付的各项税费	785,145,543.72	976,406,059.46	674,214,497.44	780,204,022.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,932,219,558.75	3,508,433,316.07	1,633,980,538.49	1,104,358,455.78
经营活动现金流出小计	7,667,419,041.48	12,697,629,044.30	13,108,020,554.69	11,980,427,005.30
经营活动产生的现金流量净额	1,591,397,421.08	596,352,291.92	-166,315,203.33	59,911,152.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,914,103,363.81	508,755,573.16	2,707,462,448.46	858,283,000.00
取得投资收益收到的现金	69,214,337.42	191,610,065.58	128,894,700.01	185,947,782.02
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	6,361,710.98	15,806.90	509,263.00	2,882,825.44
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	9,807,619.47	-28,011,883.31	100,075,360.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	1,685,988.08
投资活动现金流入小计	1,989,679,412.21	710,189,065.11	2,808,854,528.16	1,148,874,955.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,651,632.10	30,310,386.41	112,218,553.19	367,301,655.54
投资支付的现金	3,933,309,983.50	1,013,574,084.83	6,934,338,244.05	1,629,554,912.08
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-157,813,725.31	270,675,377.43	420,800,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	55,503.99
投资活动现金流出小计	3,938,961,615.60	886,070,745.93	7,317,232,174.67	2,417,712,071.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,949,282,203.39	-175,881,680.82	-4,508,377,646.51	-1,268,837,116.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,800,000.00	1,559,378,135.80	39,001,003.50	217,341,033.13
取得借款所收到的现金	8,025,000,000.00	12,415,650,000.00	8,911,312,463.74	3,971,875,688.95
收到其他与筹资活动有关的现金	69,396,083.28	97,181,578.67	211,400,405.32	25,348,892.32
筹资活动现金流入小计	8,100,196,083.28	14,072,209,714.47	9,161,713,872.56	4,214,565,614.40
偿还债务所支付的现金	4,544,405,816.28	11,029,288,097.83	4,051,413,208.06	2,005,578,588.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	683,902,837.22	1,635,924,186.52	754,559,819.94	671,895,181.85
支付其他与筹资活动有关的现金	19,063,120.62	33,756,831.16	137,955,534.52	64,974,460.08

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
筹资活动现金流出小计	5,247,371,774.12	12,698,969,115.51	4,943,928,562.52	2,742,448,230.53
筹资活动产生的现金流量净额	2,852,824,309.16	1,373,240,598.96	4,217,785,310.04	1,472,117,383.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-244,066.69	464,915.14	781,994.13	-1,502,375.50
五、现金及现金等价物净增加额	2,494,695,460.16	1,794,176,125.20	-456,125,545.67	261,689,044.51
加：期初现金及现金等价物余额	4,729,706,349.26	2,935,530,224.06	3,391,655,769.73	3,129,966,725.22
六、期末现金及现金等价物余额	7,224,401,809.42	4,729,706,349.26	2,935,530,224.06	3,391,655,769.73

（二）母公司财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,538,703,711.71	1,752,959,652.48	775,413,918.65	701,390,737.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	466,637,584.88	403,533,483.88	2,039,897.27	513,140.32
应收账款	14,389,267.67	20,389,267.67	21,242,612.82	52,922,705.95
预付款项	19,008,858.29	18,996,654.62	18,532,622.14	73,943,741.68
其他应收款	489,504,344.99	2,887,824,441.31	503,807,959.92	610,698,449.85
存货	2,112,146,748.27	2,652,859,834.20	2,718,057,988.60	2,364,463,249.42
流动资产合计	6,640,390,515.81	7,736,563,334.16	4,039,094,999.40	3,803,932,025.18
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,005,109,123.40	815,906,792.00	636,710,298.80	629,773,629.44
长期股权投资	2,640,674,076.75	2,494,027,680.88	2,037,309,876.58	2,000,938,821.43
投资性房地产	374,346,449.97	382,986,717.03	408,752,809.09	121,605,574.27
固定资产净额	33,719,367.10	34,264,364.23	34,931,568.81	34,810,515.06
无形资产	4,288,483.28	4,902,162.24	4,239,308.31	2,854,223.51
长期待摊费用	28,129,602.93	19,625,480.54	8,109,029.09	2,015,827.57
递延所得税资产	140,339.40	140,339.40	140,339.40	-

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他非流动资产	9,273,920,000.00	6,963,920,000.00	5,160,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	13,360,327,442.83	10,715,773,536.32	8,290,193,230.08	2,991,998,591.28
资产总计	20,000,717,958.64	18,452,336,870.48	12,329,288,229.48	6,795,930,616.46
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	3,174,000,000.00	2,427,650,000.00	1,733,600,000.00	1,089,650,000.00
应付账款	52,777,482.88	77,529,596.09	43,599,575.18	65,121,899.98
预收款项	287,957,559.18	173,774,656.18	75,516,314.18	40,498,811.49
应付职工薪酬	13,912,200.70	14,158,303.34	14,313,846.57	14,536,227.66
应交税费	10,204,305.20	70,795,418.45	19,369,809.59	5,637,536.94
应付利息	156,697,083.42	166,674,888.73	147,397,361.01	31,740,416.64
应付股利	37,183,333.33	2,683,333.33	-	-
其他应付款	2,389,794,178.27	2,758,266,087.89	3,297,131,175.97	1,838,580,734.46
一年内到期的非流动负债	1,850,000,000.00	1,144,500,000.00	582,000,000.00	217,250,000.00
其他流动负债	5,350,000,000.00	3,350,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00
流动负债合计	13,322,526,142.98	10,186,032,284.01	6,362,928,082.50	3,753,015,627.17
非流动负债：				
长期借款	819,000,000.00	1,950,750,000.00	881,250,000.00	326,750,000.00
应付债券	2,040,995,837.02	2,690,995,837.02	3,387,574,499.04	1,100,000,000.00
长期应付款	3,188,939.51	3,188,939.51	3,188,939.51	3,188,939.51
专项应付款	29,318,660.63	29,318,660.63	38,833,579.76	41,195,643.01
递延所得税负债	74,377,084.39	74,377,084.39	77,086,793.95	96,274,966.54
其他非流动负债	4,615,972.73	5,126,850.24	-	47,368,458.12
非流动负债合计	2,971,496,494.28	4,753,757,371.79	4,387,933,812.26	1,614,778,007.18
负债合计	16,294,022,637.26	14,939,789,655.80	10,750,861,894.76	5,367,793,634.35
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	720,659,293.70	720,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-
资本公积	754,944,516.12	754,944,516.12	617,139,068.16	617,139,068.16
其他综合收益	424,589.24	-4,871,782.94	10,054,123.80	3,117,454.44

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
盈余公积	146,460,195.96	146,460,195.96	107,112,554.11	66,365,110.77
未分配利润	584,206,726.36	395,354,991.84	213,461,294.95	110,856,055.04
归属于母公司所有者权益合计	3,706,695,321.38	3,512,547,214.68	1,578,426,334.72	1,428,136,982.11
所有者权益合计	3,706,695,321.38	3,512,547,214.68	1,578,426,334.72	1,428,136,982.11
负债和所有者权益总计	20,000,717,958.64	18,452,336,870.48	12,329,288,229.48	6,795,930,616.46

2、利润表

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业总收入	1,028,004,484.71	743,704,832.87	194,490,243.44	195,446,046.44
其中：营业收入	1,028,004,484.71	743,704,832.87	194,490,243.44	195,446,046.44
二、营业总成本	846,525,890.19	628,921,220.30	359,692,827.50	294,860,083.65
其中：营业成本	640,726,470.90	454,705,998.32	119,237,554.15	112,876,936.57
营业税金及附加	109,512,338.77	119,749,588.44	37,394,691.73	12,174,960.56
销售费用	12,971,851.82	22,744,900.92	13,021,418.41	-
管理费用	32,332,680.10	74,926,353.91	70,306,906.00	52,236,042.05
财务费用	50,982,548.60	-43,033,126.33	122,468,885.78	117,779,249.91
资产减值损失	-	-172,494.96	-2,736,628.57	-207,105.44
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	8,020,938.25	-30,910.28	38,885.53
投资收益（损失以“-”号填列）	217,393,105.90	262,331,609.00	223,445,108.44	201,529,123.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	398,871,700.42	385,136,159.82	58,211,614.10	102,153,972.06
加：营业外收入	795,832.22	11,789,508.24	225,211,528.73	34,653,908.32
减：营业外支出	5,000.00	6,158,959.16	5,870,110.66	5,771,532.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	399,662,532.64	390,766,708.90	277,553,032.17	131,036,348.19
减：所得税费用	-	-2,709,709.56	-19,065,346.20	8,349,800.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	399,662,532.64	393,476,418.46	296,618,378.37	122,686,547.43

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
六、其他综合收益	5,296,372.18	-14,925,906.74	6,936,669.36	-142,225.10
七、综合收益总额	404,958,904.82	378,550,511.72	303,555,047.73	122,544,322.33

3、现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	1,138,073,060.53	879,615,863.53	261,894,498.50	152,795,670.67
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,486,510,067.85	11,525,897,546.35	13,102,513,984.59	10,537,205,161.78
经营活动现金流入小计	9,624,583,128.38	12,405,513,409.88	13,364,408,483.09	10,690,000,832.45
购买商品、接收劳务支付的现金	96,494,159.11	290,480,392.35	498,049,390.48	1,033,612,098.42
支付给职工以及为职工支付的现金	28,156,150.01	60,626,750.14	68,634,472.61	50,926,823.67
支付的各项税费	153,425,358.80	70,693,634.74	69,551,417.59	46,454,276.36
支付其他与经营活动有关的现金	6,851,095,381.85	14,288,040,139.16	11,450,205,845.06	10,400,516,568.22
经营活动现金流出小计	7,129,171,049.77	14,709,840,916.39	12,086,441,125.74	11,531,509,766.67
经营活动产生的现金流量净额	2,495,412,078.61	-2,304,327,506.51	1,277,967,357.35	-841,508,934.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,484,103,363.81	844,624,197.71	2,606,780,576.82	-
取得投资收益收到的现金	204,978,705.23	254,870,791.48	211,074,053.29	167,167,512.55
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	85,221.90	-	-	593,895.83
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	10,020.90	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	3,689,167,290.94	1,099,505,010.09	2,817,854,630.11	167,761,408.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	265,860.15	2,654,263.02	16,647,147.90	34,162,803.81
投资支付的现金	6,175,545,419.23	3,352,494,084.83	7,592,338,244.05	580,745,663.30
取得子公司及其他营业单位支付	-	-	-	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	6,175,811,279.38	3,355,148,347.85	7,608,985,391.95	614,908,467.11
投资活动产生的现金流量净额	-2,486,643,988.44	-2,255,643,337.76	-4,791,130,761.84	-447,147,058.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	4,686,000,000.00	10,627,650,000.00	6,749,600,000.00	2,249,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	657,161,285.14	290,462,497.92	202,670,078.48	15,690,629.08
筹资活动现金流入小计	5,343,161,285.14	12,468,112,497.92	6,952,270,078.48	2,265,340,629.08
偿还债务所支付的现金	3,015,900,000.00	6,101,600,000.00	2,886,400,000.00	1,003,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	531,226,235.06	795,983,344.67	448,798,963.88	316,802,425.57
支付其他与筹资活动有关的现金	19,059,081.02	33,013,573.45	29,884,587.75	6,318,226.16
筹资活动现金流出小计	3,566,185,316.08	6,930,596,918.12	3,365,083,551.63	1,326,520,651.73
筹资活动产生的现金流量净额	1,776,975,969.06	5,537,515,579.80	3,587,186,526.85	938,819,977.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	998.30	58.33	-808.70
五、现金及现金等价物净增加额	1,785,744,059.23	977,545,733.83	74,023,180.69	-349,836,824.30
加：期初现金及现金等价物余额	1,752,959,652.48	775,413,918.65	701,390,737.96	1,051,227,562.26
六、期末现金及现金等价物余额	3,538,703,711.71	1,752,959,652.48	775,413,918.65	701,390,737.96

二、合并报表范围的变化

（一）2016 年 1-6 月合并报表范围变化及原因

公司 2016 年 1-6 月财务报表合并范围无变化。

（二）2015 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
新增	广州亚运城综合体育馆运营管理 有限公司	二级子公司	新设
	广州市安厦房地产开发有限公司	二级子公司	无偿划拨

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
	广州市城实投资有限公司	一级子公司	增资
	西安龙盛置业有限公司	一级子公司	并购
	广州建业投资控股有限责任公司	一级子公司	无偿划拨
减少	无	无	无

（三）2014 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
新增	广州大明房地产开发有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	百骥有限公司	三级子公司	新设
	广州市珠江伟富达物业代理有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州市昊燃油站有限公司	二级子公司	无偿划拨
	广州珠江实业健康管理有限公司	二级子公司	新设
	海南锦绣实业有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州市广隆房地产有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
减少	广州斯博瑞酒店有限公司	一级子公司	控制权发生变化
	广州金蝶实业有限公司	一级子公司	同一控制下的吸收合并

（四）2013 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
新增	济宁珠江体育文化发展有限公司	二级子公司	新设
	广东嘉德丰投资发展有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州斯博瑞酒店有限公司	一级子公司	新设
减少	广州市煤建公司汽车修理厂	三级子公司	清算

三、最近三年及一期主要财务指标

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

流动比率	1.67	1.98	1.58	1.72
速动比率	0.58	0.58	0.59	0.78
资产负债率	76.45%	74.52%	76.80%	73.05%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率*	8.65	9.33	17.99	35.03
存货周转率*	0.49	0.53	0.94	1.24
总资产周转率*	0.38	0.40	0.54	0.68
总资产报酬率*	5.41%	5.42%	7.49%	8.56%
净资产收益率*	9.78%	12.46%	15.24%	19.54%
利息保障倍数*	2.13	1.77	2.13	3.67
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
经营活动现金净流量（万元）	-45,429.13	59,635.23	-16,631.52	5,991.12

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收帐款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- (5) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- (6) 总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]
- (7) 总资产报酬率=（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]×100%
- (8) 净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益合计+期末所有者权益合计）/2]×100%
- (9) 利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出+资本化利息支出）
- (10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

*备注：2016年1-6月数据进行了年化处理。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、资产周转能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了分析。

（一）资产负债结构

1、资产结构

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013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	727,650.18	19.54%	478,210.33	14.11%	301,596.02	12.86%	344,456.75	20.21%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,120.41	1.43%	43,184.82	1.27%	18,762.01	0.80%	20,214.70	1.19%
应收票据	588.42	0.02%	131.51	0.00%	4,081.29	0.17%	1,487.00	0.09%
应收账款	143,681.29	3.86%	167,409.04	4.94%	77,405.34	3.30%	43,735.43	2.57%
预付款项	11,273.86	0.30%	43,904.74	1.30%	46,324.62	1.97%	108,578.61	6.37%
其他应收款	147,063.16	3.95%	138,011.15	4.07%	127,949.58	5.45%	99,019.10	5.81%
存货	2,057,100.27	55.25%	2,114,815.33	62.41%	1,001,086.49	42.68%	754,745.37	44.28%
其他流动资产	167.06	0.00%	107.75	0.00%	18,458.93	0.79%	9,145.90	0.54%
流动资产合计	3,140,644.65	84.35%	2,985,774.67	88.12%	1,595,664.28	68.03%	1,381,382.86	81.04%
可供出售金融资产	102,190.90	2.74%	83,270.67	2.46%	26,396.75	1.13%	64,963.30	3.81%
长期股权投资	50,250.02	1.35%	43,250.02	1.28%	136,461.45	5.82%	16,526.32	0.97%
投资性房地产	130,669.84	3.51%	133,040.99	3.93%	63,253.25	2.70%	115,998.12	6.80%
固定资产	64,908.47	1.74%	67,200.06	1.98%	1,893.12	0.08%	61,264.09	3.59%
固定资产清理	-	-	131.84	0.03%	-	-	-	-
在建工程	-	0.00%	9,172.05	0.27%	1,297.08	0.06%	28,412.89	1.67%
无形资产	9,106.19	0.24%	1,463.77	0.04%	32.88	0.00%	5,822.21	0.34%
商誉	1,390.37	0.04%	69.02	0.00%	5,796.24	0.25%	32.88	0.00%
长期待摊费用	2,713.55	0.07%	9,983.19	0.29%	3,915.70	0.17%	5,384.72	0.32%

递延所得税资产	8,182.18	0.22%	4,951.56	0.15%	446,000.00	19.01%	4,884.78	0.29%
其他非流动资产	5,095.66	0.14%	50,100.00	1.48%	749,974.08	31.97%	20,000.00	1.17%
非流动资产合计	208,000.00	5.59%	402,633.15	11.88%	2,345,638.36	100.00%	323,289.30	18.96%
资产总计	3,723,151.84	100.00%	3,388,407.82	100.00%	2,345,638.36	100.00%	1,704,672.17	100.00%

随着公司业务的发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司资产总额分别为 1,704,672.17 万元、2,345,638.36 万元、3,388,407.82 万元以及 3,723,151.84 万元。公司主营业务为建筑施工和房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 81.04%、68.03%、88.12% 以及 84.35%，2014 年 12 月 31 日流动资产比例下降较多主要是因为公司向广州市城实投资有限公司发放了 396,000.00 万元的委托贷款，该笔委托贷款计入其他非流动资产所致。2015 年 12 月 31 日，随着 2015 年把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，流动资产占资产总额的比例上升至 88.12%。

（1）流动资产

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	727,650.18	23.17%	478,210.33	16.02%	301,596.02	18.90%	344,456.75	24.94%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,120.41	1.69%	43,184.82	1.45%	18,762.01	1.18%	20,214.70	1.46%
应收票据	588.42	0.02%	131.51	0.00%	4,081.29	0.26%	1,487.00	0.11%
应收账款	143,681.29	4.57%	167,409.04	5.61%	77,405.34	4.85%	43,735.43	3.17%
预付款项	11,273.86	0.36%	43,904.74	1.47%	46,324.62	2.90%	108,578.61	7.86%
其他应收款	147,063.16	4.68%	138,011.15	4.62%	127,949.58	8.02%	99,019.10	7.17%
存货	2,057,100.27	65.50%	2,114,815.33	70.83%	1,001,086.49	62.74%	754,745.37	54.64%
其他流动资产	167.06	0.01%	107.75	0.00%	18,458.93	1.16%	9,145.90	0.66%

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
流动资产合计	3,140,644.65	100.00%	2,985,774.67	100.00%	1,595,664.28	100.00%	1,381,382.86	100.00%

①货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 344,456.75 万元、301,596.02 万元、478,210.33 万元以及 727,650.18 万元，占流动资产的比例分别为 24.94%、18.90%、16.02% 以及 23.17%，货币资金是公司较为重要的流动资产。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金最近三年及一期末分别为 6,513 万元、10,226 万元、132,774.60 万元以及 899.86.00 万元，使用受限的货币资金余额为 5,291.17 万元、8,043.00 万元、5,239.70 万元以及 5,210.00 万元，主要是职工住房基金及担保保证金，关于货币资金的进一步分析请见本节“现金流量分析”部分。

②应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 43,735.43 万元、77,405.34 万元、167,409.04 万元以及 143,681.29，占流动资产的比例分别为 3.17%、4.85%、5.61% 以及 4.57%。发行人应收账款主要是建筑施工业务、房地产开发业务和煤炭贸易业务产生。

公司应收账款，报告期内整体呈上升趋势。2014 年 12 月 31 日，应收账款净额较 2013 年 12 月 31 日增加 76.99%，主要因为东建部分物业在 2014 年末出售产权交割跨期形成的应收款和燃料贸易板块回款较慢导致。2015 年 12 月 31 日，应收账款净额为 167,409.04 万元，占流动资产的比例为 5.61%，较 2014 年 12 月 31 日增加 64.74%，主要是建筑施工板块有较多的项目进行结算而未收回款项导致应收工程款增加较多。2016 年 6 月 30 日，应收账款净额为 143,681.29 万元，占流动资产的比例为 4.57%，较 2015 年 12 月 31 日减少 14.17%，主要是在 2016 年上半年度收回 2015 年年末部分应收账款所致。

最近三年及一期末，公司应收账款账面余额分别为 47,179.17 万元、81,160.38 万元、170,697.58 万元以及 146,969.83 万元，计提的坏账准备金额分别为 3,443.74 万元、3,755.03 万元、3,288.54 万元以及 3,288.54 万元。

2016年6月30日，公司按组合计提坏账准备的应收账款账龄结构如下表所示：

账龄	2016年6月30日		
	账面余额（万元）	占比（%）	坏账准备（万元）
1年以内	86,167.64	86.98	3.31
1-2年	8,906.48	8.99	0.48
2-3年	525.16	0.54	0.07
3年以上	3,465.48	3.49	4.86
合计	99,064.76	100.00	8.73

2016年6月30日，公司主要应收账款明细如下表所示：

债务单位名称	金额（万元）	款项内容	年限
江门健威房地产置业有限公司	5,936.25	工程款	1年以内
南方医科大学南方医院	4,752.84	工程款	1年以内
广东省现代农业装备研究所	2,783.10	工程款	1年以内
广东艺远投资有限公司（富康家园）	2,102.00	工程款	1年以内
广州市重点公共建设项目管理办公室（广州医学院）	1,851.70	工程款	1年以内

③预付款项

最近三年及一期末，预付款项余额分别为 108,578.61 万元、46,324.61 万元、43,904.74 万元以及 11,273.86 万元，占流动资产的 7.86%、2.90%、1.47% 以及 0.36%。发行人的预付账款主要由预付工程、材料款和燃料采购款构成。

2014 年 12 月 31 日，预付款项余额较 2013 年 12 月 31 日减少 62,254 万元，减少 57.34%，主要因为随着工程进度推进，前期的预付工程、材料款结转为存货、成本所致。

2016 年 6 月 30 日，发行人预付账款余额为 11,273.86 万元，占流动资产的比例为 0.36%，较 2015 年 12 月 31 日减少 32,630.87 万元，约 74.32%，主要是由于 2016 年广州珠江实业开发股份有限公司预付工程款结转至存货较多所致。

2016 年 6 月 30 日，公司主要预付账款明细如下表所示：

债务单位名称	金额（万元）	款项内容	年限
东莞市晔联道路改性沥青有限公司	4,010.61	货款	1年以上

债务单位名称	金额（万元）	款项内容	年限
东莞卓焯能源有限公司	1,002.46	货款	1 年以上
广州市旭源贸易有限公司	882.18	货款	2 年以上
广州市焯泰燃料化工有限公司	1,002.36	货款	1 年以上
广州市钟鑫建筑工程公司	546.62	工程款	1 年以内

④其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 99,019.10 万元、127,949.58 万元、138,011.15 万元以及 147,063.16 万元，占流动资产的 7.17%、8.02%、4.62% 以及 4.68%。

2014 年 12 月 31 日，其他应收款余额较 2013 年 12 月 31 日增加 28,930.48 万元，增加了 29.22%，主要由于本年收购海南锦绣实业有限公司将其账面上应收海南陆侨集团公司 2.79 亿元的合作开发项目保证金及项目开发往来款纳入合并范围所致。

2015 年 12 月 31 日，其他应收款余额较 2014 年 12 月 31 日增加 10,061.57 万元，增加了 7.86%，主要由于 2015 年公司业务规模增长，经营性应收款随之增长。

2016 年 6 月 30 日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

账龄	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额（万元）	占比%	坏账准备（万元）
1 年以内	28,052.22	18.17	19.85
1-2 年	97,254.67	63.00	10.17
2-3 年	15,437.25	10.00	2.22
3 年以上	13,628.35	8.83	9,068.42
合计	154,372.50	100.00	9,100.67

2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款按款项性质分类情况如下表所示：

性质	账面余额		坏账准备	账面价值	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	金额（万元）	占比（%）

性质	账面余额		坏账准备	账面价值	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	金额(万元)	占比(%)
经营性往来款	98,712.87	59.69	16,278.38	82,434.49	64.43
保证金	14,258.18	8.62	825.10	13,433.08	10.50
委托贷款利息	10,768.49	6.51	0	10,768.49	8.42
备用金	7,635.80	4.62	356.29	7,279.51	5.69
押金	3,473.56	2.10	124.76	3,348.80	2.62
物业维修基金	4,598.34	2.78	285.3	4,313.04	3.37
其他	11,593.59	7.01	8,889.31	2,704.28	2.11
经营性其他应收款小计	151,040.83	91.33	26,759.14	124,281.69	97.13
非经营性其他应收款	14,331.67	8.67	10,663.79	3,667.88	2.87
合计	165,372.50	100.00	37,422.93	127,949.57	100.00

从款项性质来看，公司的其他应收款主要由经营性往来款、保证金、委托贷款利息、备用金、物业维修基金以及非经营性往来款构成。

其中经营性往来款余额占其他应收款余额的比例达 59.69%，是其他应收款的重要组成部分，2014 年 12 月 31 日金额 500 万以上的经营性往来款明细如下表所示：

单位：万元

债务单位名称	与本公司的关系	款项内容	账面余额	坏账准备	账面价值
海南陆侨集团有限公司	非关联方	项目开发往来款	19,685.07	-	19,685.07
广东电白二建工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	6,578.58	-	6,578.58
肇庆市高新区德宇建筑安装工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	4,682.27	-	4,682.27
广东电白建设集团有	非关联方	预付分包工程	4,538.41	-	4,538.41

债务单位名称	与本公司的关系	款项内容	账面余额	坏账准备	账面价值
限公司		往来款			
志侨实业公司	非关联方	项目开发往来款	3,541.45	-	3,541.45
海南盛达建设工程集团有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	2,200.00	-	2,200.00
珠海市多宝投资有限公司	非关联方	项目开发往来款	2,000.00	-	2,000.00
徐闻县劳动建筑工程公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,997.05	-	1,997.05
怡侨实业公司	非关联方	项目开发往来款	1,712.86	1,712.86	-
鞍山九建工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,372.23	-	1,372.23
山西太水市政工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,257.39	-	1,257.39
广东荣基鸿业建筑工程总公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,249.28	-	1,249.28
广州住友建设发展公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,147.50	1,147.50	-
广东中南建安工程公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,014.89	-	1,014.89
广东海富建设有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	750.00	-	750.00
阳江建筑公司	非关联方	预付分包工程往来款	732.49	689.63	42.86
珠海市宝时商贸有限公司	非关联方	物资采购往来款	629.23	-	629.23
茂名市第三建筑工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	615.00	-	615.00
益阳市佳城建筑劳务有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	507.30	-	507.30
广东诺厦建设工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	500.00	-	500.00
其他	非关联方	经营性往来款	42,001.87	12,728.39	29,273.48

债务单位名称	与本公司的关系	款项内容	账面余额	坏账准备	账面价值
合计			98,712.87	16,278.38	82,434.49

从上表可以看出，经营性往来款主要由项目开发、工程分包、物资采购等业务形成。

其他应收款中的保证金主要包括房地产项目的开发保证金和建筑项目的投标保证金等；委托贷款利息主要包括对海南美豪利投资有限公司和广州市城实投资有限公司的委托贷款形成的利息；备用金主要包括指采购部门采购建筑和装修材料等借支的备用金；物业维修基金主要系指按相关法规提取的房屋公共维修基金。

2016 年 6 月 30 日，其他应收款账面价值 147,063.16 万元，较 2015 年末增加 9,052.01 万元，增长 6.56%，主要为 2016 年新项目的经营性往来及保证金款等经营性其他应收款增加，本期非经营性其他应收款未有重大变动。

发行人对非经营性往来制定了严格的决策程序：

A、集团内部的非经营性往来的决策程序

发行人设立了广州珠江实业集团有限公司资金结算中心（以下简称“结算中心”），结算中心是集团专门统筹管理本集团内资金运作的机构，其主要职责包括：内部结算、对外融资、资金调配及投资理财等。发行人通过《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心银行账户管理细则》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心资金调剂业务操作指引》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心会计核算准则》等一系列制度对结算中心的日常运作进行管理。

结算中心是众多企业账户组成的结算系统，只有集团公司本部和集团授权范围内的下属企业（非上市公司），才能成为结算中心系统的参与成员。

当结算中心的成员企业有资金需求时，可以根据资金的需求情况向结算中心提交《资金调剂申请书》，结算中心签署意见后，先向双方主管的集团领导报批，经签字同意后，再报请集团总经理、董事长审核，经签字同意后，结算中心才办

理资金调剂手续。

B、集团外部的非经营性往来决策程序

发行人一直以来严格控制对集团外部方的非经营性往来。根据发行人公司章程：公司及全资、控股企业为所投资企业提供持股比例内的借款或担保，须经董事会审议；公司及全资、控股企业为所投资企业外的企业或他人提供借款或担保，公司及全资、控股企业为所投资企业提供超出持股比例的借款或担保，须经董事会审议后报出资人广州市人民政府国有资产监督委员会审核批准。

发行人在日常经营中严格按照公司章程的要求履行对集团外部的非经营性往来的决策。报告期内，发行人发生的非经营性往来主要是对公司参股企业提供委托贷款用于项目开发，不存在用途不合理的非经营性往来占款和资金拆借。

2014 年 12 月 31 日，公司非经营性其他应收款的明细如下：

债务名称 单位	账面余额 (万元)	坏账准备 (万元)	账面价值 (万元)	形成原因
广州市华侨投资公司	4,095.21	4,001.19	94.02	系发行人子公司广州华侨房产开发有限公司划转至本公司之前的母公司，划转前广州华侨房产开发有限公司为其履行担保义务形成债权，划转后形成对合并范围以外的其他应收款
广州房地产实业集团有限公司	3,813.31	1,435.11	2,378.20	系发行人子公司广州市住宅建设发展有限公司划转至本公司之前的母公司，划转后形成对合并范围以外的其他应收款
广州珠江兴业公司	3,155.70	3,155.70	-	原系发行人的子公司，但因其正在办理注销手续，调出合并范围，对其债权形成合并范围以外的其他应收款
其他	3,267.45	2,071.79	1,195.66	主要是由于广州市国资委的股权划转形成
合计	14,331.67	10,663.79	3,667.88	

2016 年 6 月 30 日，非经营性其他应收款未有重大变动。

从上表可以看出，发行人账上的非经营性其他应收款主要系广州市国资委股

权划转，子公司被调出合并范围等原因形成的，部分非经营性其他应收款对方企业已注销清算或账龄超过 5 年，预计无法收回，公司对该部分非经营性其他应收款计提了全额的坏账准备。由于非经营性其他应收款形成的特殊性，报告期内，非经营性其他应收款回款缓慢。

本次债券存续期内公司没有新增非经营性往来占款或资金拆借事项的计划。

⑤存货

公司主营业务以施工总承包和工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店、燃料贸易为主，存货主要由施工业务中形成的工程施工、房地产开发业务中形成的开发成本和开发产品及燃料贸易业务中的库存商品等构成。最近三年及一期末，发行人存货净额分别为 754,745.37 万元、1,001,086.49 万元、2,114,815.33 万元以及 2,057,100.27 万元，分别占流动资产总额的 54.64%、62.74%、70.83% 以及 65.50%。

2014 年 12 月 31 日，存货净额较 2013 年 12 月 31 日增加 32.64%，主要因为明珠花园等项目的持续开发、本期收购的海南锦绣实业有限公司和广州市广隆房地产有限公司合计 9 亿元的存货纳入合并范围以及本期增加的土地储备所致。2015 年 12 月 31 日，存货净额较 2014 年 12 月 31 日增加 1,113,728.84 万元，约 111.25%，主要因为 2015 年 12 月 31 日，存货中的开发成本因把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，增加其开发的广州油制气厂项目的土地储备和利息资本化成本。截止 2015 年 6 月 30 日账面值为 735,517.05 万元。

2016 年 6 月 30 日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	71,613.42	-	71,595.82
开发成本	1,868,835.14	464.99	1,867,910.87
生产成本	340.25	-	340.25
开发产品	78,924.85	219.82	78,685.64
原材料	430.95	321.37	109.48
库存商品	31,987.31	-	32,483.77
周转材料	0.30	-	0.30
周转房	278.93	-	278.87

项目	2016 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
发出商品	5,695.30	-	5,695.30
合计	2,058,106.45	1,006.17	2,057,100.27

从结构上看，存货余额的核心组成部分是房地产业务形成的开发成本和开发产品，所占比例约存货总额的 95%。

截至 2016 年 6 月 30 日，开发成本和开发产品的主要构成如下：

项目名称	2016 年 6 月 30 日	
	开发成本	开发产品
岭南苑项目	110,602.45	-
金蝶项目	86,920.90	-
建设五马路	1,711.75	-
运动员村	843.44	-
东城项目	6,035.88	-
菠萝山项目	50,100.93	-
大明二期项目	3,474.89	-
社会主义学院项目	14,606.35	-
油制气项目	823,974.46	-
JY-8 项目	35,145.39	-
西安曲江玫瑰园项目	64,356.34	-
三亚南田别墅	3,790.25	-
淡水下草洋项目	444.88	-
河源项目	327.67	-
瑶头商住楼项目	13,275.77	-
东昌大街	3,626.09	-
农本二期小地块项目	442.79	-
金东环项目	3,799.31	-
侨英花园	3,637.94	-
润南花园	1,401.25	-
福泉楼	1,938.13	-
侨晖花园	1,084.65	-

项目名称	2016 年 6 月 30 日	
	开发成本	开发产品
燕子岗	261.71	-
珠江璟园	62,508.44	-
珠江嘉园	132,055.05	-
珠江郦城	31,816.30	-
华英项目	49,724.18	-
洋湖垵珠江璟园	77,505.56	-
五源河休闲度假区	52,498.55	-
创基丽江国际花园	152,624.51	-
御东雅苑	-	3,333.94
珠江璟园	-	348.96
珠江花城	-	27,278.60
金山阁	-	1,646.14
淘金华庭	-	2,603.26
金威大厦	-	819.08
赤岗项目(珠江新岸公寓)	-	17,533.71
金盛大厦	-	3,021.81
金昌大厦	-	500.30
南晖园项目	-	1,404.16
区庄项目	-	873.38
康泰花园项目	-	214.67
雍雅园项目	-	3,027.89
合计	1,790,535.81	62,605.90

2015 年 6 月 30 日，存货中的开发成本因把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，增加其开发的广州油制气厂项目的土地储备和利息资本化成本 735,517.05 万元。

公司房地产开发项目主要位于广州市内。由于国内房地产市场自 2014 年四季度开始逐步回暖，而公司在土地储备的获取上较为谨慎，土地成本较低。而项目基本定价合理。截至 2016 年 6 月 30 日，公司存货减值准备为 1,006.17 万元。

综上，公司存货已按企业会计准则的核算要求计提充足跌价准备。

（2）非流动资产

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
可供出售金融资产	102,190.90	17.54%	83,270.67	20.68%	64,927.60	8.66%	64,963.30	20.09%
长期股权投资	50,250.02	8.63%	43,250.02	10.74%	26,396.75	3.52%	16,526.32	5.11%
投资性房地产	130,669.84	22.43%	133,040.99	33.04%	136,461.45	18.20%	115,998.12	35.88%
固定资产	64,908.47	11.14%	67,200.06	16.69%	63,253.25	8.43%	61,264.09	18.95%
固定资产清理	-	0.00%	131.84	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
在建工程	9,106.19	1.56%	9,172.05	2.28%	1,893.12	0.25%	28,412.89	8.79%
无形资产	1,390.37	0.24%	1,463.77	0.36%	1,297.08	0.17%	5,822.21	1.80%
商誉	2,713.55	0.47%	69.02	0.02%	32.88	0.00%	32.88	0.01%
长期待摊费用	8,182.18	1.40%	9,983.19	2.48%	5,796.24	0.77%	5,384.72	1.67%
递延所得税资产	5,095.66	0.87%	4,951.56	1.23%	3,915.70	0.52%	4,884.78	1.51%
其他非流动资产	208,000.00	35.71%	50,100.00	12.44%	446,000.00	59.47%	20,000.00	6.19%
非流动资产合计	582,507.192	100.00%	402,633.15	100.00%	749,974.08	100.00%	323,289.30	100.00%

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、商誉、其他非流动资产等。公司主要非流动资产的具体情况如下：

①可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 64,963.30 万元、64,927.60、83,270.67 万元以及 102,190.90 万元，占非流动资产的比例为 20.09%、8.66%、20.68% 以及 17.54%。公司 2014 年 12 月 31 日的可供出售金融资产主要由对广州农村商业银行股份有限公司和广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资构成。2015 年末发行人可供出售金融资产较 2014 年末增加 18,343.07 万元，增幅 28.25%。主要原因系集团本部持有其他公司股份增长所致。2016 年 6 月 30 日发行人可供出售金融资产较 2015 年末增加 18,920.23 万元，

增幅 22.72%。主要原因系本集团 2016 年上半年度在二级市场新购入股票所致。

②长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 16,526.32 万元、26,396.75 万元、43,250.02 万元以及 50,250.02 万元，占非流动资产的比例分别为 5.11%、3.52%、10.74%和 8.63%。

2014 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额较 2013 年 12 月 31 日增加了 59.73%，主要因为：1）公司投资的广州斯博瑞酒店有限公司在本期因丧失控制权调出合并范围，导致长期股权投资余额增加 4,720.44 万元；2）公司对广州市城实投资有限公司增资 2,400.00 万元；3）发行人子公司海南珠江国际置业有限公司对海南美豪利投资有限公司增资 3,000.00 万元。2015 年 12 月 31 日，长期股权投资余额较 2014 年 12 月 31 日增加了 63.85%，主要因为本期对合营公司广州斯博瑞酒店有限公司增资 2.3 亿元。

③投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 115,998.12 万元、136,461.45 万元、133,040.99 万元和 130,669.84 万元，占非流动资产的比例分别为 35.88%、18.20%、33.04%和 22.43%。

公司合并报表中的投资性房地产主要由发行人及其子公司广州珠江实业开发股份有限公司、广州燃料集团有限公司、广州市住宅建设发展有限公司、广州市东建实业集团有限公司和广州好世界综合大厦有限公司持有的投资性房地产。其中，广州好世界综合大厦有限公司采用公允价值模式对其持有的投资性房地产进行计量，并于每个会计年度末根据具有评估资质的评估机构出具的评估报告对其持有的投资性房地产的公允价值进行调整；发行人及其其他子公司采用成本模式对其持有的投资性房地产进行计量。

2016 年 6 月 30 日，公司按成本计量的投资性房地产的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日
原价合计	141,518.68
房屋、建筑物	141,518.68
累计折旧、摊销合计	52,687.31
房屋、建筑物	52,687.31
减值准备合计	47.63
房屋、建筑物	47.63
账面价值合计	88,783.75
房屋、建筑物	88,783.75

2016 年 6 月 30 日，公司按公允价值计量的投资性房地产的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日
	公允价值
成本合计	51,781.69
房屋、建筑物	51,781.69
土地使用权	-
公允价值变动合计	-9,895.60
房屋、建筑物	-9,895.60
土地使用权	-
账面价值合计	41,886.09
房屋、建筑物	41,886.09
土地使用权	-

④商誉

最近三年及一期末，发行人商誉余额分别为 32.88 万元，32.88 万元、69.02 万元及 2,713.55 万元，占非流动资产的比例分别为 0.01%、0.00%、0.02% 及 0.47%。发行人的商誉主要是收购项目公司等由于收购溢价所致。2016 年 6 月 30 日公司商誉较 2015 年末增长 2,644.53 万元，主要是因为侨房公司下属穗华公司收购白云起凤项目产生的溢价所致。

⑤其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 20,000.00 万元，446,000.00 万元、50,100.00 万元及 208,000.00 万元，占非流动资产的比例分别为 6.19%，59.47%、12.44% 及 35.71%。发行人的其他非流动资产主要是委托贷款。2014 年公司向广州市城实投资有限公司和海南美豪利投资有限公司分别发放了 396,000.00 万元和 50,000.00 万元的委贷，2015 年由于广州市城实投资有限公司纳入合并范围，导致 2015 年 12 月 31 日其他非流动资产余额减少 395,900.00 万元。2016 年 6 月 30 日其他流动资产余额较 2015 年末增幅 315.17%，主要是由于本公司增加对陕西万众地产有限公司委贷投资 93,000.00 万元，减少金水湾委贷投资 5,000.00 万；广州珠江实业开发股份有限公司增加对海南美豪利投资有限公司委贷投资 70,000.00 万元。

A、向海南美豪利投资有限公司（以下简称“美豪利公司”）委托贷款 120,000.00 万元

a、美豪利公司的基本情况

海南美豪利投资有限公司成立于 2006 年 1 月，注册资本 7,440.00 万元，公司注册地为海南省三亚市解放路 1388 号，主营业务：房地产开发经营，投资策划，建筑材料开发和销售，实业投资，投资咨询，农副土特产品、有色金属、现代化办公设备，文化艺术展览，企业形象策划，电子产品，交电商业，汽车配件、五金。截至 2015 年 12 月 31 日，海南美豪利投资有限公司资产总额为 70,132.52 万元，负债总额为 67,108.59 万元，所有者权益为 3,023.93 万元；2015 年度实现营业收入 0 万元，净利润-2,064.08 万元。

b、委托贷款合同的主要条款

2013 年 4 月 18 日，发行人与美豪利公司、交通银行股份有限公司海南省分行（以下简称“交行海南省分行”）签署编号为琼交银（三亚）2013 年委贷字第 0001 号《公司客户委托贷款合同》，发行人通过委托交行海南省分行向美豪利公司发放了 5 亿元贷款，用于归还美豪利公司股东借款、支付拆迁补偿款、市政配套工程建设资金、其他管理费用及项目建设，期限为自 2013 年 4 月至 2017 年 4 月，合同期内利率均按 15%（年）执行。同时，三方签署了琼交银（三亚）2013 年抵字第 0003 号《抵押合同》，约定由美豪利公司以权利证书编号为三土房（2013）字第 01976 号的土地使用权及其地上建筑物为前述委托贷款向发行人提供抵押担保。

c、内部决策程序

2013 年 2 月 7 日，发行人董事会作出珠实集董[2013]13 号《关于同意合作开发“三亚金水湾”项目的决议》，同意在海南美豪利投资有限公司向发行人提供足额的项目土地或在建工程抵押物的条件下向美豪利公司提供 5 亿元银行委托贷款，贷款利息按年利率 15% 计算，该贷款资金专用作“三亚金水湾”项目的开发建设。

广州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2013 年 3 月 5 日作出穗国资批[2013]13 号《广州市国资委关于向美豪利公司提供委托贷款事项的批复》，同意公司基于创新合作模式向美豪利公司提供不超过 5 亿元委托贷款，专项用于“金水湾”项目的开发建设。

d、对发行人偿债能力的影响分析

美豪利公司系海南三亚金水湾项目的开发主体，公司在美豪利公司中占有 40.33% 的权益，金水湾项目计划投资 19.94 亿元，截至 2016 年 6 月 30 日已累计投资 11.16 亿元，项目规划可售建筑面积 11.37 万平方米。美豪利公司开发的金水湾项目开发进度正常，并就该笔委托贷款向发行人提供足额抵押担保，因此该笔委托贷款未计提坏账准备，对发行人偿债能力产生影响的可能性较小。

B、向广州市城实投资有限公司委托贷款 396,000.00 万元

a、广州市城实投资有限公司的基本情况

广州市城实投资有限公司（以下简称“城实公司”）成立于 2013 年 8 月，由发行人和广州市城市建设投资集团有限公司共同投资组建的国有独资有限责任公司，注册资本 3,400.00 万元，公司注册地为广州市天河区天河北路 366 号三层商场，主营业务：企业自有资金投资；房屋租赁；市场调研服务；房地产开发经营；场地租赁（不含仓储）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；自有房地产经营活动；企业形象策划服务；投资管理服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；市场营销策划服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）。截至 2014 年 12 月 31 日，广州市城实投资有限公司资产总额为 792,738.74 万元，负债总额为 789,336.99 万元，所有者权益为 3,401.75 万元；2014 年度实现营业收入 0 万元，净利润-13.25 万元。

b、委托贷款合同的主要条款

2014 年 9 月，发行人作为资产委托人与资产管理人银华财富资本管理（北京）有限公司（以下简称“银华财富”）、资产托管人上海浦东发展银行股份有限公司广州分行（以下简称“浦发银行”）签订《银华资本-浦发银行-广州资产管理计划资产管理合同》，同时，银华财富、浦发银行与城实公司签署了《委托贷款合同》，约定由发行人委托银华财富设立一对一专项基金，用于由银华财富通过浦发银行向城实公司发放 50 亿元贷款，最后还款期限为 2017 年，年利率为 15%。

c、内部决策程序

2014 年 9 月 2 日，发行人董事会作出珠实集董[2014]48 号《广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供股东借款的决议》，同意广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例，总金额不超过 50 亿元的股东借款（含通过债务置换形成的前期已借出款项 25.60 亿元）。

广州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2014 年 9 月 26 日作出穗国资批[2014]129 号《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例股东借款的批复》，授予发行人董事会通过资管计划委贷的方式，向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例股东借款事项的审批权，金额不超过 50 亿元。

d、对发行人偿债能力的影响分析

2014 年发行人对广州市城实投资有限公司增资 2,400.00 万元，发行人持股比例从 49.00% 增加至 85.00%，因股权交接手续于 2015 年 1 月完成，发行人于 2015 年将广州市城实投资有限公司纳入合并范围。城实公司成为发行人控股子公司并从 2015 年纳入发行人的合并报表范围，委托贷款余额已在合并报表时抵销。城实公司主要负责广州油制气厂项目的开发，开发周期为 2015 年-2019 年，土地面积 20.76 万平方米，规划可销售面积 63.14 万平方米，预计可实现销售总额约为 183 亿元。2015 年公司将城实公司纳入合并范围，该笔委托贷款未计提坏账准备，对发行人偿债能力产生影响的可能性较小。

2、负债结构

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	342,400.00	12.03%	293,765.00	11.63%	194,360.00	10.79%	124,965.00	10.04%
应付票据	-		-		1,865.60	0.10%	-	
应付账款	141,175.13	4.96%	176,653.11	7.00%	85,187.71	4.73%	87,336.05	7.01%
预收款项	156,545.56	5.50%	155,688.49	6.17%	170,159.19	9.45%	232,631.01	18.68%
应付职工薪酬	11,035.66	0.39%	10,566.64	0.42%	9,892.96	0.55%	9,495.52	0.76%
应交税费	28,854.14	1.01%	35,070.64	1.39%	34,335.28	1.91%	14,847.20	1.19%
应付利息	29,523.37	1.04%	21,323.82	0.84%	15,319.12	0.85%	3,330.93	0.27%
应付股利	3,718.33	0.13%	268.33	0.01%	-		-	
其他应付款	346,378.31	12.17%	340,562.02	13.49%	338,746.36	18.80%	204,645.63	16.43%
一年内到期的非流动负债	284,245.81	9.99%	142,450.00	5.64%	116,200.00	6.45%	78,857.28	6.33%
其他流动负债	535,000.00	18.80%	335,000.00	13.27%	45,000.00	2.50%	45,003.30	3.61%
流动负债合计	1,878,876.32	66.01%	1,511,348.06	59.85%	1,011,066.22	56.12%	801,111.91	64.34%
长期借款	631,776.83	22.20%	681,148.22	26.97%	412,834.36	22.92%	286,837.26	23.04%
应付债券	276,099.58	9.70%	269,099.58	10.66%	338,757.45	18.80%	110,000.00	8.83%
长期应付款	10,119.15	0.36%	9,069.02	0.36%	8,578.73	0.48%	10,521.96	0.85%
专项应付款	7,120.09	0.25%	7,450.64	0.30%	13,510.98	0.75%	13,968.11	1.12%
递延所得税负债	39,529.66	1.39%	44,118.24	1.75%	14,314.47	0.79%	17,578.27	1.41%

项目	2016年6月30日		2014年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动负债	2,826.02	0.10%	2,877.11	0.11%	2,463.49	0.14%	5,180.30	0.42%
非流动负债合计	967,471.33	33.99%	1,013,762.82	40.15%	790,459.48	43.88%	444,085.90	35.66%
负债合计	2,846,347.65	100.00%	2,525,110.88	100.00%	1,801,525.70	100.00%	1,245,197.81	100.00%

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,245,197.81 万元、1,801,525.70 万元、2,525,110.88 万元和 2,846,347.65 万元，其中流动负债分别为 801,111.91 万元、1,011,066.22 万元、1,511,348.06 万元和 1,878,876.32 万元，占负债总额的比例分别为 64.34%、56.12%、59.85%和 66.01%。2014 年 12 月 31 日，由于公司长期借款和应付债券等长期负债余额的大幅增长，流动负债占比明显下降。2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日，由于公司发行的短期融资券和超短期融资券有所增长，流动负债比率有所上升。

（1）流动负债

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013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	342,400.00	18.22%	293,765.00	19.44%	194,360.00	19.22%	124,965.00	15.60%
应付票据	-	0.00%	-	0.00%	1,865.60	0.18%	-	0.00%
应付账款	141,175.13	7.51%	176,653.11	11.69%	85,187.71	8.43%	87,336.05	10.90%
预收款项	156,545.56	8.33%	155,688.49	10.30%	170,159.19	16.83%	232,631.01	29.04%
应付职工薪酬	11,035.66	0.59%	10,566.64	0.70%	9,892.96	0.98%	9,495.52	1.19%
应交税费	28,854.14	1.54%	35,070.64	2.32%	34,335.28	3.40%	14,847.20	1.85%
应付利息	29,523.37	1.57%	21,323.82	1.41%	15,319.12	1.52%	3,330.93	0.42%
应付股利	3,718.33	0.20%	268.33	0.02%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	346,378.31	18.44%	340,562.02	22.53%	338,746.36	33.50%	204,645.63	25.55%
一年内到期的非流动负债	284,245.81	15.13%	142,450.00	9.43%	116,200.00	11.49%	78,857.28	9.84%
其他流动负债	535,000.00	28.47%	335,000.00	22.17%	45,000.00	4.45%	45,003.30	5.62%
流动负债合计	1,878,876.32	100.00%	1,511,348.06	100.00%	1,011,066.22	100.00%	801,111.91	100.00%

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等构成。公司主要流动负债的具体情况如下：

①短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 124,965.00 万元、194,360.00 万元、293,765.00 万元和 342,400.00 万元，占流动负债的比例分别为 15.60%、19.22%、19.44% 和 18.22%。

最近三年末，随着公司业务规模扩大，为满足工程建设和项目开发资金需求，公司短期借款余额显著增加。

2016 年 6 月 30 日发行人短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额（万元）	占比（%）
质押借款	38,800.00	11.33%
抵押借款	203,600.00	59.46%
信用借款	100,000.00	29.21%
合计	342,400.00	100.00%

2016 年 6 月 30 日，发行人短期借款余额较 2015 年 12 月 31 日大幅上升，增加约 48,635.00 万元，约 16.56%。主要因为公司本期房地产及建筑业务板块对资金需求较大，短期借款增加。同时，公司根据资金需求和融资成本，调整了债务结构，短期借款占比增加。

②应付账款

最近三年及一期末，应付账款余额分别为 87,336.05 万元、85,187.71 万元、176,653.11 万元和 141,175.13 万元，占流动负债的比例分别为 10.90%、8.43%、11.69% 和 7.51%。2015 年 12 月 31 日发行人应付账款余额较 2014 年 12 月 31 日增加 91,465.40 万元，约 107.37%，主要是因为 2015 年度开工项目较多，部分工程款尚未结算所致。

2016 年 6 月 30 日应付账款余额的账龄如下表所示：

单位：万元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	124,050.57
1-2 年（含 2 年）	3,255.96
2-3 年（含 3 年）	3,703.99
3 年以上	10,164.61
合计	141,175.13

2016 年 6 月 30 日，公司账龄超过 1 年的主要应付账款明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额 (万元)	款项内容	年限
一德花园项目	2,893.31	工程款	1 年以上
贵州恒利物流有限公司	2,466.97	工程款	1 年以上
陕西建工第一建筑集团有限公司	2,450.00	工程款	1 年以上
晓南花园 6 号楼项目	2,009.96	工程款	1 年以上
金碧花园 B 区 D 栋	753.54	工程款	1 年以上

2016 年 6 月 30 日，发行人应付账款余额较 2015 年 12 月 31 日减少 20.08%，主要因为住建公司在二季度支付 2015 年年末应付而未付的分包工程款所致。

③预收款项

公司的预收款项主要为预收商品房销售款和预收工程款。最近三年及一期末，预收款项余额分别为 232,631.01 万元、170,159.19 万元、155,688.49 万元和 156,545.56 万元，占流动负债的比例分别为 29.04%、16.83%、10.30%和 8.33%。2014 年 12 月 31 日，预收账款余额较 2013 年减少 26.85%，主要原前期预收的工程款在本期结转为收入和前期预售珠江璟园项目和佳滨苑项目本期结转收入所致。2015 年 12 月 31 日，预收款项余额较 2014 年 12 月 31 日减少 8.50%，主要因为前期收到的工程款在本期确认为收入所致。2016 年 6 月 30 日，预收款项余额较 2015 年 12 月 31 日基本没有变动。

④其他应付款

最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 204,645.63 万元、338,746.36 万元、340,562.02 万元和 346,378.31 万元，占流动负债的比例分别为 25.55%、33.50%、22.53% 和 18.44%。

2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额较 2013 年 12 月 31 日增加 65.53%，主要是因为本公司增加对广州市城实投资有限公司往来款 10.5 亿元以及部分房地产预提土地增值税增加。

2016 年 6 月 30 日，发行人其他应付款前五名情况如下表所示：

单位：万元

项目	与本公司关系	金额	款项内容
预提土地增值税	非关联方	133,447.58	土地增值税
广州澳盈资产管理有限公司	非关联方	34,398.22	往来款
西安曲江凯德投资有限公司	非关联方	17,023.59	往来款
珠海多利投资有限公司	非关联方	15,944.18	往来款
陕西万众地产有限公司	关联方	13,479.47	往来款
合计		214,293.03	-

2016 年 6 月 30 日，其他应付款余额较 2015 年 12 月 31 日增加了 1.71%，与 2015 年末相比基本不变。

⑤应付股利

最近三年及一期末，发行人应付股利余额分别为 0 万元、0 万元、268.33 万元和 3,718.33 万元，占流动负债的比例分别为 0%、0%、0.02% 和 0.20%。

2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日，应付股利主要是本集团计提尚未支付的永续债股利分别为 268.33 万元和 3,718.33 万元。

⑥一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为

78,857.28 万元、116,200.00 万元、142,450.00 万元和 284,245.81 万元，占流动负债的比例分别为 9.84%、11.49%、9.43% 和 15.13%。

2016 年 6 月 30 日，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额（万元）	占比（%）
一年内到期的长期借款		
-抵押借款	169,245.81	59.54%
小计	169,245.81	59.54%
一年内到期的应付债券		
-定向工具	115,000.00	40.46%
小计	115,000.00	40.46%
合计	284,245.81	100.00%

⑦其他流动负债

公司其他流动负债主要由短期融资券和超短期融资券构成。最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 45,003.30 万元、45,000.00 万元、335,000.00 万元和 535,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 5.62%、4.45%、22.17% 和 28.47%。

最近三年及一期，公司发行的短期融资券和超短期融资券包括：2013 年 11 月 21 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2013 年度第一期短期融资券”、2014 年 4 月 25 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2014 年度第一期短期融资券”和 2015 年 2 月 11 日发行的规模为人民币 20 亿元、期限 270 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第一期超短期融资券”、2015 年 6 月 25 日发行的规模为人民币 5 亿元、期限 90 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第二期超短期融资券”。2015 年 6 月 25 日发行的规模为人民币 5 亿元、期限 90 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第二期超短期融资券”。2015 年 10 月 23 日发行的规模为人民币 20 亿元、期限 270 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第三期超短期融资券”。2015 年 4 月 24 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限

365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券”。2015 年 8 月 25 日发行的规模为人民币 9 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第二期短期融资券”。2016 年 3 月 16 日发行的规模为人民币 10 亿元、期限 180 天的“广州珠江实业集团有限公司 2016 年度第一期超短期融资券”。2016 年 4 月 26 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2016 年度第一期短期融资券”。2016 年 6 月 20 日发行的规模为人民币 10 亿元、期限 270 天的“广州珠江实业集团有限公司 2016 年度第二期超短期融资券”。

（2）非流动负债

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 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	631,776.83	65.30%	681,148.22	67.19%	412,834.36	52.23%	286,837.26	64.59%
应付债券	276,099.58	28.54%	269,099.58	26.54%	338,757.45	42.86%	110,000.00	24.77%
长期应付款	10,119.15	1.05%	9,069.02	0.89%	8,578.73	1.09%	10,521.96	2.37%
专项应付款	7,120.09	0.74%	7,450.64	0.73%	13,510.98	1.71%	13,968.11	3.15%
递延所得税负债	39,529.66	4.09%	44,118.24	4.35%	14,314.47	1.81%	17,578.27	3.96%
其他非流动负债	2,826.02	0.29%	2,877.11	0.28%	2,463.49	0.31%	5,180.30	1.17%
非流动负债合计	967,471.33	100.00%	1,013,762.82	100.00%	790,459.48	100.00%	444,085.90	100.00%

公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款等构成。公司主要非流动负债的具体情况如下所示：

①长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 286,837.26 万元、412,834.36 万元、681,148.22 万元和 631,776.83 万元，占非流动负债的比例分别为 64.59%、52.23%、67.19%和 65.30%。

长期借款是发行人非流动负债的核心部分，主要由房地产开发贷款和长期流动资金贷款构成。最近三年，长期借款余额逐年增长，主要因为发行人业务规模扩大，资金需求持续增加，发行人为了稳定现金流，提高公司抗风险能力，缓解

流动资金压力，不断调整负债结构所致。

2016 年 6 月 30 日，公司长期借款结构明细如下所示：

项目	2016 年 6 月 30 日	
	金额（万元）	占比（%）
质押借款	130,000.00	20.58%
抵押借款	368,878.21	58.39%
保证借款	132,898.62	21.04%
合计	631,776.83	100.00%

2016年6月30日，发行人长期借款余额较2015年12月31日减少了7.25%，主要因为发行人出于融资成本、资金需求调整了负债结构，对部分到期长期借款进行了偿还导致长期借款减少

②应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 110,000.00 万元、338,757.45 万元、269,099.58 万元和 276,099.58 万元，占非流动负债的比例分别为 24.77%、42.86%、26.54%和 28.54%。2014 年 12 月 31 日应付债券余额较 2013 年 12 月 31 日增加 228,757.45 万元，主要因为发行人 2014 年发行的 8 亿元中期票据和 19 亿元非公开定向债务融资工具所致。2015 年 12 月应付债券余额较 2014 年 12 月 31 日减少 69,657.87 万元，主要因为 7 亿元将在一年内到期的中期票据被重分类至流动负债所致。2016 年 6 月 30 日，应付债券余额较 2015 年 12 月 31 日增加 7,000.00 万元，主要因为 2016 年发行广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)规模 5 亿元以及广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)规模 7.5 亿元；同时，截止 2016 年 6 月 30 日，本公司有 11.49 亿元定向工具重分类至一年内到期的非流动负债。

③长期应付款

公司长期应付款主要包括包括拆迁补偿、物业代管基金、维修基金、水电周转金、职工宿舍集资款和部分工程款等。最近三年及一期末，长期应付款余额分别为 10,521.96 万元、8,578.73 万元、9,069.02 及 10,119.15 万元，占非流动负债的比例分别为 2.37%、1.09%、0.89%及 1.05%。长期应付款最近三年及一期较为

稳定，无重大变动。

④专项应付款

公司专项应付款包括荔湾区西湾路土地征收补偿款、托管企业遗留问题款、应付拆迁补偿款、机械厂拆迁补偿款、财政专项应付款和土地出让金返还等。最近三年及一期末，发行人专项应付款余额分别为 13,968.11 万元、13,510.98 万元、7,450.64 万元和 7,120.09 万元，占非流动负债的比例分别为 3.15%、1.71%、0.73% 和 0.74%。2015 年 12 月 31 日专项应付款较 2014 年 12 月 31 日减少 44.85%，主要因为前期拆迁补偿款相关的专项应付款已经符合条件确认为收入导致专项应付款减少。

（二）现金流量

公司最近三年一期现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	159,139.74	59,635.23	-16,631.52	5,991.12
投资活动产生的现金流量净额	-194,928.22	-17,588.17	-450,837.76	-126,883.71
筹资活动产生的现金流量净额	285,282.43	137,324.06	421,778.53	147,211.74
现金及现金等价物净增加额	249,469.55	179,417.61	-45,612.55	26,168.90

1、经营活动现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5,991.12 万元、-16,631.52 万元以及 59,635.23 万元，波动较大，主要因为公司从事的房地产及建筑施工业务前期投入资金较多，营运周期较长，销售回款较慢所致。

2014 年度，经营活动现金流量净额为-16,631.52 万元，其中现金流入为 1,294,170.54 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 1,070,395.15 万元；现金流出为 1,310,802.06 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 988,532.07 万元。2014 年较 2013 年经营活动现金流净额减少 22,622.64 万元，其中现金流入增加 90,136.72 万元，现金流出增加 117,590.45 万元，现金流出增加较多主要

是本期增加的土地储备导致。

2015 年度，经营活动现金流量净额为 59,635.23 万元，其中现金流入为 1,329,398.13 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 1,061,560.16 万元；现金流出为 1,269,762.90 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 721,995.13 万元。2015 年较 2014 年经营活动现金流净额增加 76,266.75 万元，其中现金流入增加 35,227.60 万元，现金流入增加主要是因为 2015 年房地产板块预售房款增加所致，现金流出减少 41,039.15 万元，现金流出减少主要是本期燃料板块业务调整业务量大幅减少所致。

2、投资活动现金流量分析

最近三年，投资活动产生的现金流量净额分别为 -126,883.71 万元、-450,837.76 万元和 -17,588.17 万元。

2014 年度公司投资活动规模较 2013 年度增加。其中，现金流入为 280,885.45 万元，较 2013 年度增加 165,997.96 万元，主要为收回投资收到的现金 270,746.24 万元；现金流出为 731,723.22 万元，较 2013 年度增加 489,952.01 万元，主要为投资支付的现金 693,433.82 万元，其中主要有对广州市城实投资有限公司 39.6 亿元的委托贷款。

2015 年度公司投资活动规模较 2014 年度下降。其中，现金流入为 71,018.91 万元，较 2014 年度减少 209,866.55 万元，主要因为 2015 年度收回投资收到的现金减少 219,870.69 万元；现金流出为 88,607.07 万元，较 2014 年度减少 -643,116.14 万元，主要为投资支付的现金减少 592,076.42 万元。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年，筹资活动产生的现金流量净额分别为 147,211.74 万元、421,778.53 万元和 137,324.06 万元，随着公司业务规模的扩大，最近三年公司筹资活动的现金均呈现净流入。

2014 年度，筹资活动产生的现金流量净额为 421,778.53 万元。其中，现金流入 916,171.39 万元，较 2013 年度增加 493,246.45 万元，主要为取得借款所收到现金 891,131.25 万元；现金流出 494,392.86 万元，较 2013 年度增加 217,732.49

万元，主要为偿还债务所支付现金 405,141.32 万元。

2015 年度，筹资活动产生的现金流量净额为 137,324.06 万元。其中，现金流入 1,407,220.97 万元，较 2014 年度增加 491,049.58 万元，主要为取得借款所收到现金 1,241,565.00 万元；现金流出 1,269,896.91 万元，较 2014 年度增加 775,504.05 万元，主要为偿还债务所支付现金 1,102,928.81 万元。

（三）偿债能力

1、主要偿债能力指标

报告期各期末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.67	1.98	1.58	1.72
速动比率	0.58	0.58	0.59	0.78
资产负债率	76.45%	74.52%	76.80%	73.05%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息保障倍数	2.13	1.77	2.13	3.67
贷款偿还率(%)	100%	100%	100%	100%
利息偿付率(%)	100%	100%	100%	100%
经营活动现金净流量(万元)	-45,429.13	59,635.23	-16,631.52	5,991.12

2、短期偿债能力分析

报告期各期末，公司流动比率分别为 1.72、1.58、1.98 和 1.67。最近三年末公司流动比率波动上升，2014 年末流动比率较 2013 年末下降，主要因为公司业务规模增长较快，导致短期借款等流动负债的增长幅度较流动资产大所致。2015 年末流动比率有所回升，主要是因为本期把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，导致存货余额大幅增加 735,517.05 万元，而广州市城实投资有限公司的负债结构中 93.81% 为长期借款，流动负债较少。2016 年 6 月 30 日的流动比率有所下降，主要是因为本期公司根据融资成本和资金需求对债务期限结构进行了调整，增加了流动负债的比重，流动负债在负债总额的比重。

报告期各期末，公司速动比率分别为 0.78、0.59、0.58 和 0.58。由于公司所

处建筑施工行业和房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。2014 年速动比率较 2013 年下降较多，主要因为短期借款等流动负债随业务规模的扩大的增长较快所致。

3、长期偿债能力分析

从资产负债率方面看，由于建筑施工行业、房地产行业属于资金密集型行业，前期工程垫资、土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此公司财务杠杆一直保持较高水平。报告期各期末公司资产负债率分别为 73.05%、76.80%、74.52% 和 76.45%。由于公司主要靠银行借款、（超）短期融资券和中期票据等债务工具筹集发展资金，随着最近三年一期业务规模的持续扩大，公司的资产负债率持续上升趋势。

从利息保障倍数这一偿债指标来看，报告期各期末公司的利息保障倍数分别为 3.67 倍、2.13 倍、1.77 倍和 2.13 倍。公司利息保障倍数呈现一定的波动性，主要是因为本公司房地产及建筑业务板块对资金需求较大，最近两年及一期的对外融资规模整体呈上升趋势，而本公司的利润情况呈上升趋势，因此，公司的利息保障倍数呈现波动性特征。

随着宏观经济进入降息周期，公司未来将进一步提高直接融资比重，通过滚动发行债券品种逐步置换前期成本相对较高的融资工具，不断优化债务结构，降低资金使用成本，提高公司的盈利能力。总体来看，发行人的长期偿债能力较强，本期债券的按期偿付较有保障。

（四）盈利能力

最近三年及一期本公司的经营情况如下所示：

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度		2014 年度		2013 年度
	金额（万元）	金额（万元）	变化率	金额（万元）	变化率	金额（万元）
营业收入	672,877.30	1,141,671.92	4.77%	1,089,725.04	7.32%	1,015,424.56
营业利润	65,071.68	110,031.02	48.09%	74,299.42	-29.27%	105,051.26
利润总额	66,025.59	115,344.88	19.04%	96,899.53	-11.13%	109,032.73
净利润	42,543.19	88,189.04	15.28%	76,496.70	-8.13%	83,263.99

项目	2016年1-6月	2015年度		2014年度		2013年度
	金额(万元)	金额(万元)	变化率	金额(万元)	变化率	金额(万元)
归属于母公司股东的净利润	35,028.33	60,093.69	9.20%	55,028.75	9.88%	50,080.94

2014 年度的营业收入较 2013 年度增加 7.32%，但净利润却同比下降了 8.13%，主要因为本期管理费用及财务费用大幅上升所致。2015 年较 2014 年营业收入增加 4.77%，净利润同比增加 15.28%，主要是因为 2015 年度发行人改进运营管理，销售费用和管理费用同比下降所致。对发行人盈利能力的详细分析如下：

1、营业收入分析

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
主营业务小计	666,721.00	99.09%	1,130,856.74	99.05%	1,085,018.66	99.57%	1,011,486.13	99.61%
施工总承包与工程服务	238,050.39	35.38%	421,896.29	36.95%	403,518.16	37.03%	379,409.93	37.36%
房地产销售业务	363,870.50	54.08%	543,095.94	47.57%	330,309.09	30.31%	314,533.06	30.98%
货物及劳务销售业务	420.89	0.06%	39,667.63	3.47%	239,653.29	21.99%	232,976.72	22.94%
物业经营和管理业务板块	57,865.90	8.60%	113,091.82	9.91%	97,393.57	8.94%	73,754.67	7.26%
旅游酒店板块	6,513.32	0.97%	13,105.07	1.15%	14,144.54	1.30%	10,811.75	1.06%
其他业务小计	6,156.30	0.91%	10,815.19	0.95%	4,706.39	0.43%	3,938.43	0.39%
合计	672,877.30	100.00%	1,141,671.92	100.00%	1,089,725.04	100.00%	1,015,424.56	100.00%

从上表可见，最近三年发行人的营业收入主要由施工总承包与工程服务业务、房地产销售业务、货物及劳务销售业务及物业经营管理业务构成。

最近三年，发行人营业总收入分别为 1,015,424.56 万元、1,089,725.04 万元和 1,141,671.92 万元，呈逐年增长趋势。

2014 年营业总收入较 2013 年增幅为 7.32%，其中，房地产销售业务、施工总承包与工程服务和货物及劳务销售业务分别保持平稳增长，物业经营管理收入较 2013 年增长 32.05%，主要因为 2014 年新承接的华美达酒店等物业管理业务

所致。

2015 年，货物及劳务销售较以往年度大幅下降，主要是由于公司管理层结合当前煤炭贸易业务竞争加剧，广东省内需求大幅减少的现状，决定调整经营方向，大幅收缩煤炭贸易板块的业务规模，尽可能向建筑施工、房地产开发等优势主业靠拢。

2、营业成本分析

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务小计	505,265.41	99.76%	826,276.64	99.75%	824,856.37	99.96%	758,191.79	99.94%
房地产销售	252,410.27	49.84%	347,269.00	41.92%	196,995.38	23.87%	170,189.81	22.43%
建筑施工	218,972.72	43.24%	60,293.63	7.28%	26,371.70	3.20%	17,078.17	2.25%
物业经营管理	31,012.36	6.12%	378,106.58	45.65%	362,042.06	43.87%	343,587.21	45.29%
酒店经营及旅游服务	2,868.48	0.57%	4,259.42	0.51%	3,438.91	0.42%	1,252.85	0.17%
货物及劳务销售	1.58	0.00%	36,348.00	4.39%	236,008.31	28.60%	226,083.76	29.80%
其他业务小计	1,202.75	0.24%	2,067.05	0.25%	332.18	0.04%	418.62	0.06%
合计	506,468.16	100.00%	828,343.69	100.00%	825,188.54	100.00%	758,610.41	100.00%

最近三年，公司营业成本分别为 758,610.41 万元、825,188.54 万元和 828,343.69 万元，各项业务成本的变化趋势与收入基本一致。

3、利润情况分析

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润(万 元)	毛利率 (%)
主营业务小计	161,455.59	24.22%	304,580.10	26.93%	260,162.29	23.98%	253,294.34	25.04%
房地产销售	111,460.23	30.63%	195,826.94	36.06%	133,313.71	40.36%	144,343.25	45.89%
建筑施工	19,077.67	8.01%	52,798.19	46.69%	71,021.86	72.92%	56,676.51	76.84%

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润 (万元)	毛利率 (%)	毛利润(万 元)	毛利率 (%)
物业经营管理	26,853.54	46.41%	43,789.71	10.38%	41,476.11	10.28%	35,822.72	9.44%
酒店经营及旅游 服务	3,644.84	55.96%	8,845.64	67.50%	10,705.63	75.69%	9,558.91	88.41%
货物及劳务销售	419.31	99.63%	3,319.63	8.37%	3,644.99	1.52%	6,892.96	2.96%
其他业务小计	4,953.55	80.46%	8,748.14	80.89%	4,374.21	92.94%	3,519.82	89.37%
合计	166,409.14	24.73%	313,328.24	27.44%	264,536.50	24.28%	256,814.16	25.29%

最近三年，公司整体业务毛利率分别为 25.29%、24.28% 和 27.44%，由于 50% 以上的营业利润来源于房地产销售业务板块，发行人整体业务毛利率主要受房地产业务毛利率变化的影响。最近三年，房地产销售业务毛利率分别为 45.89%、40.36% 和 27.44%，呈逐年下降趋势，主要因为土地价格、人力资源成本、资金成本、原材料价格等成本不断上升，压缩了盈利空间所致。

最近三年，建筑工程总承包及施工业务的毛利率分别为 9.44%、10.28% 和 10.38%，建筑行业的利润率基本稳定，主要是因为建筑业的定价主要以成本为基础行业整体毛利率同质化，所以利润基本稳定。

最近三年，物业经营管理业务的毛利率分别为 76.84%、72.92% 和 46.69%，2013 年和 2014 年的毛利率较高，主要是随着业务规模的扩大固定成本的占比下降所致。2015 年物业经营管理业务的毛利率大幅下降，主要是因为人力资源成本上升，压缩了盈利空间所致。

4、期间费用分析

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额(万 元)	与营业收 入的比例 (%)	金额(万元)	与营业 收入的比例 (%)	金额(万 元)	与营业收 入的比例(%)	金额(万 元)	与营业收 入的比例(%)
销售费用	12,814.41	1.90%	22,505.61	1.97%	27,749.12	2.55%	19,953.92	1.97%

管理费用	31,871.57	4.74%	65,600.90	5.75%	79,306.17	7.28%	64,900.75	6.39%
财务费用	9,028.10	1.34%	29,856.80	2.62%	23,926.03	2.20%	13,211.03	1.30%
合计	53,714.09	7.98%	117,963.31	10.33%	130,981.32	12.02%	98,065.71	9.66%

最近三年，公司发生的销售费用分别为 19,953.92 万元、27,749.12 万元和 22,505.61 万元，分别占营业收入的 1.97%、2.55%和 1.97%，销售费用持续上升，主要因为公司业务规模和经营范围的扩大增加了相应的销售费用；公司发生的管理费用分别为 64,900.75 万元、79,306.16 万元和 65,600.90 万元，分别占营业收入的 6.39%、7.28%和 5.75%，最近三年管理费用的销售占比一直较高，主要是由于最近三年公司收购活动和国资委新划入的公司数增加，整合完善新公司造成管理费用持续上升；最近三年，公司发生的财务费用分别为 13,211.03 万元、23,926.03 万元和 29,856.80 万元，分别占营业收入的 1.30%、2.20%和 2.62%，财务费用占比持续上升，主要是因为随着公司经营规模的扩大，公司财务杠杆不断上升，导致财务费用持续增加。

5、投资收益

最近三年，发行人投资收益分别为 18,594.78 万元、12,270.93 万元和 16,702.51 万元。报告期内的投资收益主要为投资广州农村商业银行股份有限公司、交通银行、广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）取得的分红。

6、营业外收入和营业外支出

最近三年，发行人营业外收入分别为 6,033.45 万元、24,654.43 万元和 7,498.31 万元。2014 年较 2013 年增加 18,620.98 万元，主要因为公司本部金蝶濠口地块所有相关的搬迁事宜皆已完成，公司将该项目剩余的政府拆迁补偿 22,369.03 万元确认为拆迁补偿收入所致。2015 年较 2014 年减少 17,156.12 万元，主要是因为 2015 年政府拆迁补偿减少。

最近三年，公司营业外支出分别为 2,051.98 万元、2,054.33 万元和 2,184.46 万元。最近三年公司的营业外支出主要为固定资产处置损失、捐赠支出及罚款支出。

（五）资产周转能力分析

最近三年一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率*	8.65	9.33	17.99	35.03
存货周转率*	0.49	0.53	0.94	1.24

*备注：2016 年 1-6 月数据进行了年化处理。

最近三年，公司的应收账款周转率分别为 35.03、17.99 和 9.33。由于公司的房地产销售业务采取大部分采取预售模式，房地产业务相关应收账款周转较快，对公司整体营收账款周转情况影响较小。因此应收账款周转率的下降主要受建筑施工业务和煤炭贸易业务影响。随着近年宏观经济下行，建筑施工业务和煤炭贸易业务的回款速度都有明显下降。2016 年 1-6 月，公司的应收账款周转率（年化）为 8.65，继续呈下降趋势。主要是由于建筑施工业务的回款速度进一步下降导致。

最近三年，公司的存货周转率分别为 1.24、0.94 和 0.53。公司的存货主要以房地产开发业务形成的开发产品和开发成本为主，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此公司存货周转率偏低。公司的存货周转率逐年下降，主要是由于公司最近三年通过收购广东嘉德丰投资发展有限公司、海南锦绣实业有限公司和广州市广隆房地产有限公司、广州市城实投资有限公司等公司，存货余额增长较快。2016 年 1-6 月份，公司的存货周转率（年化）为 0.49，较 2015 年有所下降，主要因为 2015 年公司把广州市城实投资有限公司 735,517.05 万元的存货纳入合并范围导致存货大幅增加。

（六）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“十、发行人主要业务情况”之“（三）发行人的经营方针及战略”。

五、有息债务情况

（一）期限结构

2016 年 6 月 30 日，公司的有息负债余额为 2,069,522.22 万元，期限结构如

下：

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	342,400.00	284,245.81	535,000.00	-	-	1,161,645.81
1-3 年期	-	-	-	426,388.83	75,000.00	501,388.83
3-5 年期	-	-	-	172,988.00	79,099.58	252,087.58
5 年以上	-	-	-	32,400.00	122,000.00	154,400.00
合计	342,400.00	284,245.81	535,000.00	631,776.83	276,099.58	2,069,522.22

（二）担保结构

2016 年 6 月 30 日，公司的有息负债余额为 2,069,522.22 万元，具体担保结构情况下表所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比（%）
抵押借款	203,600.00	169,245.81	-	368,878.21	-	741,724.02	35.84
质押借款	38,800.00	-	-	130,000.00	-	168,800.00	8.16
担保借款	-	-	-	132,898.62	-	132,898.62	6.42
信用借款	100,000.00	115,000.00	535,000.00	-	276,099.58	1,026,099.58	49.58
合计	342,400.00	284,245.81	535,000.00	631,776.83	276,099.58	2,069,522.22	100.00

六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券在 2016 年 6 月 30 日完成发行，募集资金净额为 15 亿元。不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行，全部用于偿还长期借款；
- 3、假设本期：债券募集资金净额 15 亿元，计入 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本次债券发行后对公司合并资产负债结构的影响均如下表所示：

情形：募集净额 15 亿元

单位：万元

项目	发行前	发行后	变动额
流动资产	3,140,644.65	3,227,044.65	86,400.00
非流动资产	582,507.19	582,507.19	-
资产总计	3,723,151.84	3,809,551.84	86,400.00
流动负债	1,878,876.32	1,878,876.32	-
非流动负债	967,471.33	1,053,871.33	86,400.00
负债总计	2,846,347.65	2,932,747.65	86,400.00
资产负债率（%）	76.45%	76.98%	0.53%

七、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

截止本募集说明书签署之日，发行人无对外担保事项。

（二）未决诉讼、仲裁事项

1、发行人子公司广州华侨房产开发有限公司已就代广州市建筑置业公司向农行羊城支行借款担保责任与其达成还款协议，广州市建筑置业公司承诺在 2006 年 12 月 31 前归还本公司已支付的担保款项。但至 2006 年 12 月 31 日，广州市建筑置业公司仅支付 200,000.00 元。广州市华侨房产开发有限公司已向越秀区人民法院提起诉讼，要求广州市建筑置业公司还款，并要求广东省水利水电建设有限公司承担担保责任。2007 年越秀区人民法院分别以（2007）越法民二初字第 728 号、（2007）越法民二初字第 848 号民事判决书判定广州市建筑置业公司归还欠款 12,000,858.00 元及利息，同时广东省水利水电建设有限公司承担担保责任。至 2015 年 6 月 30 日两被告尚未履行判决书义务。

2、发行人子公司广州华侨房产开发有限公司与香港 G.G 投资有限公司合资

成立原广州富丽华大酒店（现广州珠江华侨大酒店有限公司），因该公司对 1985 年 7 月 31 日双方签订的《珠江商业大厦有限公司合同》履行有争议，故香港 G.G 投资有限公司向北京国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，申请裁决本公司赔偿 G.G 公司投资损失 1.125 亿港元及从 2009 年 7 月 22 日起的利息，北京国际经济贸易仲裁委员 2014 年已裁定发行人子公司广州华侨房产开发有限公司胜诉。同时，发行人子公司广州华侨房产开发有限公司反诉香港 G.G 投资有限公司造成损失申请赔偿，目前尚在审理中。

3、发行人子公司广州华侨房产开发有限公司已向越秀区人民法院提起诉讼，要求广州鸣泉居度假村有限公司归还借款 250 万元及利息。越秀区人民法院（2006）越法民二初字第 1027 号民事判决书判定被告广州鸣泉居度假村有限公司归还借款及利息。被告因无可执行财产，目前尚未履行判决书义务。

4、发行人子公司深圳珠江实业公司于 2009 年 12 月 30 日向深圳市中级人民法院诉深圳伟柏实业股份有限公司等公司合作开发深圳市福滨河路 B118-53 地块违约，要求解除 1999 年 7 月 23 日签订的《关于置换滨河路 B118-53 号地块项目合作方的协议》及补充协议，并确认本公司在该项目的 70% 的开发权。被告认为本公司已退出该项目，承认应付退出补偿 1,100.00 万元或等值物业，不同意本公司享有其他权益。深圳市中级人民法院指定深圳市福田区人民法院审理。经深圳市福田区人民法院审理，该院于 2011 年 11 月 20 日作出（2011）深福法民三初字第 53 号民事判决书，驳回本公司的诉讼请求，诉讼费 321,282.00 元由本公司承担。本公司不服一审判决，已于 2011 年 12 月 30 日上诉至深圳市中级人民法院，目前尚在审理中。

5、广州珠江实业集团有限公司惠阳分公司有位于惠阳区淡水镇草洋下戴屋的土地，价值 4,446,533.76 元，面积 5,000 平方米。1992 年惠阳分公司从惠州市场开发（集团）公司购买该土地并于 1992 年 10 月 21 日取得该土地的土地使用权证。2007 年 7 月 6 日，惠阳分公司了解到该土地被惠阳市国土局和惠阳市规划局重复过户给惠州市树兴房地产开发有限公司并由该公司进行施工。惠阳分公司最终控股母公司广州珠江实业集团有限公司已于 2007 年 7 月 26 日向广东省高级人民法院执行局提交该情况的紧急报告（珠实集【2007】91 号），申请惠州市树兴房地产开发有限公司立即停止施工并撤销该公司的土地使用权证等相关证件。目

前惠州市树兴房地产开发有限公司已经停止施工，但关于该土地使用权纠纷的案件正在诉讼中。

6、发行人子公司广州市煤建有限公司与广州市番禺大龙玻璃厂有限公司于 2012 年 7 月签定材料供货合同，广州市番禺大龙玻璃厂有限公司收到货物后未按照规定支付款项。发行人子公司于 2013 年 7 月 30 日提起诉讼，要求广州市番禺大龙玻璃厂有限公司立即支付欠发行人子公司的货款本金人民币 6,159,875.41 元及截止至 2013 年 7 月 30 日的资金占用费 571,305.69 元，违约金 124,096.47 元，共计金额为人民币 6,855,277.57 元。并要求担保人李松基，李健平，李素娟履行其连带担保责任。

，目前此案尚未判决。

（三）重大承诺

1、1999 年 8 月 6 日，广州燃料集团有限公司与广州市汤始投资实业有限公司签订《合作开发石围塘煤场用地建设商住楼合同》，广州燃料集团有限公司提供经广州市城市规划局批准使用的原石围塘煤场用地约 8.6 万平方米土地使用权，广州市汤始投资实业有限公司提供全部建设资金，合作成立项目公司开发该地块。2001 年广州燃料集团有限公司与广州市汤始投资实业有限公司补充协议，由合作方一次性补偿 11,680 万元，广州燃料集团有限公司退出项目公司。

广州燃料集团有限公司已将全部场地移交项目公司使用，原石围塘煤场用地约 8.6 万平方米土地使用权已有约 2.8 万平方米土地使用权已办理到合作公司名下，其余约 5.8 万平方米因政策变化尚无法过户到合作公司，目前尚在广州燃料集团有限公司名下。

2、公司与广州市城市建设投资集团有限公司共同出资成立了广州市城实投资有限公司。广州燃气贸易有限公司作为广州油制气厂“三旧”改造的补偿受偿主体，已通过行政划拨至广州市城实投资有限公司。广州市城市建设投资集团有限公司同意将归属广州市城实投资有限公司所有的广州燃气贸易有限公司收到的油制气厂地块土地出让金返还款 43.05 亿元，以广州市城市建设投资集团有限公司或广州燃气贸易有限公司名义通过信托（或资管）计划委托贷款给广州市城实

投资有限公司使用，广州市城市建设投资集团有限公司据此向城实公司收取“预期固定回报”约 34.5 亿元（包括广州市城市建设投资集团有限公司或以广州燃气贸易有限公司名义收取的资金占用费约 14.5 亿元和广州市城实投资有限公司支付给广州市城市建设投资集团有限公司的项目收益约 20 亿元）。公司对该信托（或资管）计划委托贷款全程提供连带保证（公司负有连带清偿责任）；在油制气厂地块国有土地使用权证分证（按净用地分为六宗土地）的手续办妥前，以公司持有的广州市城实投资有限公司 36% 的股权进行质押；在油制气厂地块国有土地使用权证分证手续办妥后，以土地价值 \leq 25 亿元（具体金额为广州市城市建设投资集团有限公司或广州燃气贸易有限公司于 2016 年 11 月 30 日前累计应收取的 45 亿元资金减去广州市城市建设投资集团有限公司或广州燃气贸易有限公司累计已收取资金后的余额）的土地使用权进行抵押置换，并解除公司持有的广州市城实投资有限公司 36% 的股权质押。由于 2014 年 9 月 28 日广州市城实投资有限公司已向广州燃气贸易有限公司归还借款本金及资金占用费人民币 6 亿元，因此纳入新资管计划（广发证券平安 5 号定向资产管理计划）的本金金额变为人民币 3,760,976,247.00 元。公司承诺：此项变更不影响所约定计算的“预期固定回报”；因新资管计划本金减少，而导致广州市城市建设投资集团有限公司或广州燃气贸易有限公司应收取的约定所计算的“预期固定回报”款项相应减少的差额部分，由公司或广州市城实投资有限公司另行补足，公司对此承担连带保证责任。该承诺不可撤销。

（四）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署之日，本公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人抵押借款余额 74.17 亿元。公司所有权受限资产主要为向银行借款设定的担保资产，包括存货、固定资产等。于 2016 年 6 月 30 日，发行人资产中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的受限资产账面价值合计 105.95 亿元，其中存货账面价值为 94.41 亿元，投资性房地产账面价值为 11.28 亿元，固定资产账面价值为 0.26 亿元。截至 2016 年

6 月 30 日，上述披露的受限资产占公司资产总额的比例为 28.46%。

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	944,130.16	抵押借款
投资性房地产	112,806.27	抵押借款
固定资产	2,582.90	抵押借款
合计	1,059,519.32	

此外，发行人以本公司及其子公司持有的下属子公司的股权作为质押物进行了质押借款，截至 2016 年 6 月 30 日，质押借款金额折合人民币 168,800.00 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人货币资金余额分别为 727,650.18 万元，占流动资产的比例分别为 23.17%。发行人货币资金中使用受限的货币资金余额为 5,210.00 万元，主要是职工住房基金及担保保证金。

截至 2016 年 6 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第七节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经于 2015 年 6 月 23 日召开的公司第三届董事会第二十四次会议审议通过，并于 2015 年 11 月 11 日经广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号批准，公司向中国证监会申请面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

本次债券采取分期发行方式，本期债券发行规模为 15 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将其中 6.36 亿元用于偿还公司债务，调整公司债务期限结构，降低财务费用，募集资金剩余部分全部用于补充公司营运资金。综合考虑发行人的融资成本及到期时间，目前发行人暂定偿还计划如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款方	到期日期	以募集资金偿还金额
1	广州珠江实业集团有限公司	广东粤财信托有限公司	2017 年 2 月 21 日	40,000
2	广州珠江实业集团有限公司	中国农业银行	2017 年 4 月 7 日	23,600
合计				63,600

考虑到募集资金实际到位时间尚无法确切估计，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行适当调整。

三、募集资金专项账户管理安排

为确保发行人募集资金的使用与说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与平安银行股份有限公司广州小北支行签署《募集资金专项账户管理协议》，约定发行人在平安银行股份有限公司广州小北支行

开立募集资金专项账户，委托平安银行股份有限公司广州小北支行作为监管银行对该账户进行管理。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成且根据募集资金运用计划用于偿还公司债务后，本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务期限结构，增强资金使用稳定性

本期公司债券属长期债券，根据上述募集资金运用计划用于偿还金融机构借款后，有利于优化公司债务期限结构，提高负债管理水平，降低短期偿债压力和提高资金运营效率。长期债券融资规模的提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，有效支持公司各项业务的进一步发展。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，锁定财务成本，避免利率波动的风险

本次发行固定利率的公司债券，一方面可以拓宽公司融资渠道，同时有利于发行人锁定债券利率水平，有效降低融资成本，避免市场利率波动带来的风险。按目前的银行间债务融资利率水平以及本期公司债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金全部用于偿还金融机构借款，有利于优化债务期限结构，降低短期偿债压力，增强资金使用稳定性和资金运营效率，降低融资成本，提高盈利能力，符合公司和股东的利益。

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

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。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《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》规定的程序召集并召开，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

第一章 总则

第一条为规范广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议（以下简称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律文件的规定制定本规则。

第二条本规则项下公司债券为债券发行人依据本次债券下各期债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）的约定发行的面值总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，本次债券拟分期发行。本次债券发行人为广州珠江实业集团有限公司，受托管理人为平安证券有限责任公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。

第三条本次债券下各期债券的债券持有人会议分别由各期债券的未偿还债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不

适用本规则的相关规定。

第四条债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

第五条债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但发行人、持有发行人 10% 以上股份的发行人股东、持有发行人 10% 以上股份的发行人股东的关联企业持有的本次债券无表决权。

本次债券募集说明书另有约定的，从其约定。

第六条本次债券下各期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及本规则的程序要求所形成的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券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。

第七条本规则中使用的已在《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）中定义的词语，具有相同的含义。

第二章债券持有人会议的权限范围

第八条第六条本次债券存续期间，出现下列情形之一的，债券受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （一）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人不能按期支付本息；
- （五）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （六）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（七）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；

（八）发行人提出债务重组方案；

（九）发行人、单独或者合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 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 15 个交易日内召开会议。在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

第三章债券持有人会议的召集

第九条当出现本会议规则第八条之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 3 个交易日内书面通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，债券受托管理人应在知悉该等事项之日起或收到发行人的书面通知之日起（以时间在先者为准）5 个交易日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人可自行以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

第十条债券持有人会议召集人（以下简称“会议召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，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。

发行人根据本规则第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召

集人。

单独持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为该期债券该次会议的会议召集人。合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的多个债券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应推举一名债券持有人为该期债券该次会议的会议召集人。

第十一条债券持有人会议应当由律师见证，见证律师原则上由为本次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。

上述聘请律师的费用由发行人承担。

第十二条会议召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式；

（五）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、法规和上交所自律规则的相关规定；

（六）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；

（七）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

（八）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；

（九）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。

会议召集人可以公告方式发出会议通知补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 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。

第十三条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，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

第十四条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本次债券下各期未偿还债券的债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

第十五条召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议的举办、通知、场所由发行人承担或由会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

第四章 议案、委托及授权事项

第十六条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。

债券持有人会议召开前，发行人、债券受托管理人及单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人有权提出临时提案，并应于召开日的至少 7 个交易日前且在满足上交所要求的日期前提出；会议召集人应当根据本规则第十二条的要求发出债券持有人会议补充通知，披露临时提案提出人的名称（如果临时提案由债券持有人提出的，则应披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例）和新增提案的内容。

除本条第二款规定的情形之外，会议召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

第十七条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（包括受托管理人）代为出席并在授权范围内行使表决权。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托出席，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。

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会议召集人的要求列席债券持有人会议，并应在会上就债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

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，并及时披露跟踪评级结果。

第十八条债券持有人会议仅对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在该期债券该次债券持有人会议上不得进行表决。

第十九条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次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次未偿还债券的证券账户卡。委托代理人（含债券受托管理人）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）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡。

会议召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有该期债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持该期债券张数和其中有表决权的债券张数。

上述债券持有人名册由发行人从证券登记结算机构取得，发行人承担获取债券持有人名册的费用，并无偿向召集人提供债券持有人名册。

第二十条债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名；
- （二）代理人的权限；

（三）授权委托书签发日期和有效期限；

（四）个人委托人签字或机构委托人盖章。

第二十一条授权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。授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交会议召集人。

第五章债券持有人会议的召开

第二十二条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。

第二十三条债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主持人；如果由发行人召集的，由发行人指派的代表担任会议主持人；如果由单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人召集的，由单独召集人或联合召集人共同推举拟出席会议的债券持有人担任会议主持人。

如会议主持人未能履行职责的，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）担任会议主持人；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持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的该期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任主持人。

第二十四条会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册记载的内容包括但不限于参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码（代理人为债券受托管理人的，记载代理人名称）、持有或者代表的本次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。

第二十五条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（或债券持有人代理人）自行承担。

第二十六条拟出席会议的债券持有人应在会议召开日前三个交易日以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的该期未偿还债券面值。

债券持有人会议须经超过持有本次债券下各期末偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人出席方可召开。若拟出席会议的债券持有人(含代理人)所持有表决权的该期末偿还债券面值总额未超过有表决权的该期末偿还债券总额的三分之一,会议召集人应在原定会议召开日次一交易日发布本次债券持有人会议另行召开时间的公告,但不得改变本次会议议案。如第二次公告后,拟出席会议的债券持有人(含代理人)所持有表决权的该期末偿还债券面值总额仍未超过有表决权的该期末偿还债券总额的三分之一,则会议决议由出席会议的债券持有人(含代理人)所持有有效表决权数量的三分之二以上同意即可生效。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七条债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权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。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利,其所持有表决权的该期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

第二十八条每次债券持有人会议之监票人为两人,分别由本次债券持有人、见证律师担任,且各自负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举担任该次债券持有人会议监票人之债券持有人。

与发行人或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,且应当回避表决。

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。

第二十九条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。

第三十条债券持有人会议不得就未经向债券持有人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。

第三十一条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。本次债券下任一期债券的债券持有人会议对表决事项

作出决议，经超过持有该期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或代理人）同意方可生效。本次债券募集说明书另有约定的，从其约定。

第三十二条会议主持人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；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

第三十三条债券持有人会议决议应经出席会议的人员及见证律师签名确认。

债券持有人会议决议自表决通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。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。

第三十四条债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（一）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的该期债券张数；

（二）出席会议的有表决权的债券持有人和代理人人数、所代表的债券张数及占有表决权的该期债券总张数的比例；

（三）召开会议的日期、时间、地点和召集人姓名或名称；

（四）该次会议的主持人姓名、会议议程；

（五）各发言人对每个议案的发言要点；

（六）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（七）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（八）监票人的姓名；

（九）法律、行政法规、部门规章规定和债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十五条债券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。债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人

的授权委托书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限不少于本次债券下最后一期债券存续期满后 5 年。

第三十六条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。

第三十七条召集人应当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：

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

第七章附则

第三十八条债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十九条除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第四十条本规则项下公告事项应当刊登在上交所网站，并同时刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

第四十一条对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，任一方可将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

第四十二条相关法律、法规和部门规章对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非法律、行政法规和部门规章有明确的规定，或经债券持有

人会议决议通过并经发行人、债券受托管理人同意外，本规则不得变更。

第四十三条本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第四十四条如无特别说明，本规则中提及的“未偿还债券”指除下述债券之外的一切已发行的本次债券：

（一）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；

（二）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；

（三）发行人根据约定已回购并注销的债券。

第四十五条本规则适用于本次债券下分期发行的各期债券。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意平安证券有限责任公司作为本次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次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《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。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与平安证券签署的《债券受托管理协议》，平安证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：平安证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

办公地址：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

联系电话：0755-22621039

传真：0755-82434614

联系人：李雪、黄晟、冯海斌、覃建华、李悦、张航

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付

本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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、本次债券存续期内，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、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易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 20%；
- （6）发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的 10%；
- （7）发行人发生超过上年末净资产 10%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挂牌条件；
- （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。

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次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、发行人应当协助债券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，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》第 3.9 条（详见协议文本）约定的其他偿债保障措施。

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。

9、发行人为本次债券的按时、足额偿付制定一系列工作计划，包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、公司承诺、违约责任等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

9.1、发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，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，并确保本次债券募集资金根据相关决议并按照募集说明书披露的用途使用。

9.2、发行人指定公司财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券下各期债券本息的兑

付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

9.3、充分保证债券受托管理人发挥作用。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报送公司承诺履行情况，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及时根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

9.4、严格履行信息披露义务。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、债券受托管理人和公司股东的监督，防范偿债风险。

9.5、发行人开立资金专户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由受托管理人持续监督与定期检查。

10、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次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

11、债券受托管理人变更时，发行人应当配合原任债券受托管理人及新任债券受托管理人完成原任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》项下应当向原任债券受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.19 条（详见协议文本）的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理费用和债券受托管理人为履行受托管理人职责发生的合理的额外费用。

14、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。

（二）债券受托管理人的职责、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的资信状况、保证人/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，列席发行人的内部有权机构的决策会议；

（2）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人银行征信记录；

（4）对发行人进行现场检查；

（5）约见发行人进行谈话。

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。在募集资金到位后一个月内，债券受托管理人应当与发行人以及平安银行股份有限公司广州小北支行签订监管协议。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当持续监督并定期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督促发行人按照主管机构要求进行信息披露，拟披露的信息应当按照相关规定及《债券受托管理协议》约定进行公告。

5、债券受托管理人应当每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。

6、本次债券存续期内，出现《债券受托管理协议》第 5.3 条（详见协议文本）约定情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，应当询问发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并按照《债券受托管理协议》第 5.3 条（详见协议文本）披露临时受托管理事务报告。发生以下触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；
- (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者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) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- (7) 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；
- (8) 发行人提出债务重组方案；
- (9) 发行人、单独或者合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

7、如发行人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，或者本次债券出现违约情形或风险的，债券受托管理人应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，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，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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、债券受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握发行人就本次债券下各期债券的还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

11、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 条和 3.9 条（详见协议文本）约定的偿债保障措施；债券受托管理人在采取该等措施的同时，应当及时书面告知本次债券交易流通场所和债券登记托管机构。

12、本次债券存续期内，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。

13、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次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。

14、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。

15、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况；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本次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。

16、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或本息全部清偿后五年。

17、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。

18、在本次债券存续期内，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。

19、基于《债券受托管理协议》项下的服务，发行人应向债券受托管理人支付受托管理费用及债券受托管理人为履行受托管理人职责发生的合理的额外费用。受托管理费用的具体金额及支付方式由双方在本次债券承销协议中约定；如发生额外费用，则支付方式由双方另行协议。

（三）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偿债能力的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的履行情况，并至少在每年六月三十日前将上一年度的受托管理事务报告刊登在上交所网站，同时将上一年度的受托管理事务报告刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。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。

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本次债券下各期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；
- （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（一）项至第（十二）项（详见

协议文本）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、本次债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，将临时受托管理事务报告刊登在上交所网站，同时将临时受托管理事务报告刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

（1）债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突；

（2）发行人募集资金使用情况和本次债券募集说明书不一致；

（3）内部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；

（4）《债券受托管理协议》第 3.4 条（详见协议文本）规定的情形且对债券持有人权益有重大影响的。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺其与发行人之间发生的任何交易或对发行人采取的任何行动、行为均不会损害债券持有人的利益。

2、发行人发行本次债券所募集之资金，不得用于偿还其在受托管理人处的贷款，也不得用于偿还其对受托管理人的任何其他负债，但与本次债券发行相关的负债除外。

3、如果债券持有人持有的本次债券下任一期债券与债券受托管理人持有的对发行人的债权同时到期的，该期债券持有人持有之债权较之后者优先受偿。

4、如果债券受托管理人违反《债券受托管理协议》利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据《债券受托管理协议》或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。债券受托管理人违反《债券受托管理协议》利益冲突的风险防范机制之义务及程序与发行人进行相关交易的，单独或合并代表本次债券下任一期债券 10% 以上有表决权的债券张数的债券持有人有权按照《债券受托管理协议》第 11.2 条（详见协议文本）的规定请求确认前述交易行

为无效,且有权要求债券受托管理人按照其前述交易金额的 20%向债券持有人支付违约金。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内,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受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时,发行人、单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10%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受托管理人或者解聘债券受托管理人的,自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日,原任债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的权利和义务终止,但并不免除原任债券受托管理人在《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,新任受托管理人继承原任债券受托管理人方在法律、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。

3、原任债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。原任受托管理人职责终止的,应当自完成移交手续之日起五个交易日内,由新任受托管理人向协会报告,报告内容包括但不限于:新任受托管理人的名称,新任受托管理人履行职责起始日期,受托管理人变更原因以及资料移交情况等。

（六）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次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。

3、发行人、债券受托管理人双方作为信息披露义务人保证以下陈述：

（1）制定信息披露事务管理制度，并指定专人负责信息披露相关事宜，按照规定及约定履行信息披露义务；

（2）在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为；

（3）披露的信息应当在上交所网站及以上交所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，也不得以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

（七）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》的约定事项无法履行，则无法履行的事项可以中止履行，其他事项应继续履行，待不可抗力事件的影响消除后，应恢复履行。

（八）违约责任

1、若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿前述人员的损失。发行人在本款项下的赔偿责任在《债券受托管理协议》终止后由发行人权利义务的承继人承担，该终止包括《债券受托管理协议》由于发行人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

2、若债券受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债券受托管理人应负责赔偿前述人员的损失。债券受托管理人在本款项下的赔偿责任在《债券受托管理协议》终止后由债券受托管理人权利义务的承继人负担，该终止包括《债券受托管理协议》由于债券受托管理人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

3、债券受托管理人在《债券受托管理协议》履行期间由于自身原因自行辞任给发行人造成经济损失的，债券受托管理人须在收取的受托管理费范围内赔偿发行人因该辞任而造成的合理经济损失。

4、如债券受托管理人未按照《债券受托管理协议》履行其职责，发行人有权追究其违约责任，如债券受托管理人的违约行为给本次债券下任一期债券的债

券持有人造成经济损失的，该期债券持有人有权要求债券受托管理人赔偿其因此而造成的合理经济损失。

5、《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。

（九）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、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任一方可将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心），按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

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，双方有权继续行使《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。

（十）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券下首期债券成功发行之日生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、如《债券受托管理协议》项下的权利义务全部履行完毕，《债券受托管理协议》自动终止。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

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。

法定代表人签字：

郑晔平



广州珠江实业集团有限公司

2016年9月9日

发行人全体董事声明

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。

全体董事签字：


郑暑平


梁宇行


张纲


谢康


肖胜方


程峰


白华

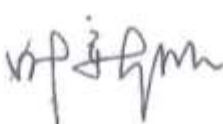

广州珠江实业集团有限公司
2016年9月19日

发行人全体监事声明

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。

全体监事签字：

赵汉章 

叶新明 

蒋鸿 

齐秋琼 



发行人全体高级管理人员声明

本公司全体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。

全体高级管理人员签字：

梁宇行

李必锋

喻干泽

廖晓明

李永森

罗小钢

郑洪伟



广州珠江实业集团有限公司

2016年9月9日

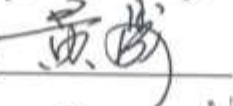
主承销商声明

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。

项目负责人签字：

李雪 

黄晟 

冯海斌 

法定代表人签字：

谢永林 


平安证券有限责任公司
2016年 9月 19日

债券受托管理人声明

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。

项目负责人签字：

李雪 
黄晟 
冯海斌 

法定代表人签字：

谢永林 



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本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本募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认本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。

经办律师签字：

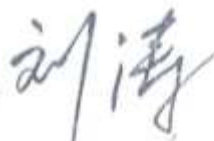
陆丽梅



曾琼



律师事务所负责人签字：



刘涛



审计机构声明

大华特字[2016]005304号

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2015]006125号以及大华审字[2016]070052号广州珠江实业集团有限公司审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在本募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认本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。

注册会计师签字：



范荣



韩军民

会计师事务所负责人签字：



梁春

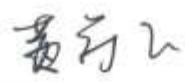
大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年九月廿九日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。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。

评级人员签字：



[黄蔚飞]



[张瀚]

评级机构负责人签字：



[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2013 年、2014 年、2015 年经审计的财务报告及 2016 年半年度财务报告；
- 2、平安证券有限责任公司关于广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之主承销商核查意见；
- 3、广东君厚律师事务所关于广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券的法律意见书；
- 4、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告；
- 5、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

本期债券发行存续期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（二）查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本债券募集

说明书全文及上述备查件：

1、发行人：广州珠江实业集团有限公司

办公地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼

联系人：伍松涛

电话：020-87780698

传真：020-87609431

公司网站：www.gzprg.com.cn

2、主承销商：平安证券有限责任公司

办公地址：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

联系人：李雪、黄晟、冯海斌、覃建华、李悦、张航

电话：0755-22621039

传真：0755-82434614