



广州市城市建设开发有限公司



(住所:广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心15楼自编号01)

2016 年公开发行公司债券（第三期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商



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

(住所:广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层)

联席主承销商



九州证券股份有限公司
JZ SECURITIES CO., LTD.

(住所: 西宁市南川工业园区创业路108号)

签署日期: 2016年9月22日



声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。



重大事项提示

一、发行人本期债券评级为 AAA；发行人 2013 年度、2014 年度和 2015 年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 277,459.49 万元、252,803.55 万元和 198,011.60 万元；本期债券上市前，发行人最近一期末的合并口径净资产为 3,927,697.32 万元；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 242,758.22 万元（2013 年度、2014 年度及 2015 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍；截至 2016 年 6 月 30 日，发行人合并口径资产负债率为 63.41%，母公司资产负债率为 43.98%。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排参见发行公告。

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

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

四、本期债券由广州越秀集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，担保人广州越秀集团有限公司系发行人的间接控股股东。经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。



五、截至 2016 年 6 月 30 日，公司有息负债总额为 1,823,406.77 万元，其中一年内到期的长期借款余额 354,131.00 万元，长期借款余额 1,249,775.37 万元，有息其他应付款 219,500.40 万元。近年来，公司为满足经营发展需要，有息债务规模有所增加，但公司近三年及一期的资产负债率分别为 63.22%、62.11%、64.16%和 63.41%，长期保持在行业较低水平。若未来公司有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

六、最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 4,182,462.67 万元、4,327,008.90 万元、4,953,674.56 和 5,193,698.39 万元，占各期末总资产的比例分别为 58.29%、51.00%、47.20%和 48.39%。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对公司的经营和未来发展造成影响。

七、截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产总计为 3,109,073.20 万元，占总资产的比例为 28.97%。受限制资产主要系为银行借款而抵押的资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程和已经完工建筑物等。尽管公司的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未有银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成公司不能按时、足额偿付银行借款或其他债务时，受限资产可能会被冻结或处置，对公司的正常经营带来不利影响。

八、截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面价值为 1,702,960.27 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 1,524,453.37 万元，占当年末其他应收款账面价值的 89.52%。公司的关联方往来款划拨严格按照公司相关制度审批流程和操作流程执行，同一控制下的其他应收款偿还风险较低。但若未来房地产政策、宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

九、截至 2016 年 6 月 30 日，公司投资性房地产账面价值为 1,297,479.00 万元，占期末总资产的比例为 12.09%。公司的投资性房地产包括在建工程和房屋建筑物，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 183,322.47 万元、133,658.70 万元和 39,112.55 万元，占当年利润总额的比例分别为 48.97%、37.74%和 13.99%。若未来房地产市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产公允价值发生波动，可能会对公司经营收益产生一定影响。

十、截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入报表合并范围内的子公司共 83 家，分布于珠三角地区、中部地区、长三角地区及环渤海地区等，分布较为广泛。虽然发行人建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具有完整的业务体系和市场化的经营能力，并根据现有的管理经营实际建立了一系列有效的子公司管理机制。随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度相应增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

十一、在本次债券存续期内，中诚信证券评估有限公司将对发行人开展定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。中诚信证券评估有限公司的跟踪评级结果与跟踪评级报告将及时在中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）上公布。发行人亦将通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）将上述跟踪评级结果及报告予以公告，且上海证券交易所网站公告披露时间应不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

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

十三、发行人通过协议控制的方式对 34 家关联公司及其下属子公司形成控

制，并将其纳入发行人的合并报表范围。本次债券的债权债务关系主体为发行人与本次债券持有人，受控实体并不因受发行人实际控制而成为本次债券的权利主张对象。如果本次债券发生违约，债权人主张权利的对象为发行人及本次债券担保人，不包含协议控制的受控实体。

十四、在报告期内，发行人与 34 家关联公司（合称“受控实体”）及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下简称“一揽子协议”），一揽子协议旨在使发行人可以控制受控实体及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，包括行使对受控实体的控制权，对受控实体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控实体的资产；有权优先收购受控实体的全部股权；受控实体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有投票权等股东权利，也不会从受控实体的股权中取得或收取任何经济利益。由于发行人拥有对受控实体全部的股东权力，且可通过参与受控实体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控实体的权力影响其回报金额，通过该等安排，发行人管理层认为，发行人对受控实体能够实施控制。发行人合并范围内通过协议控制直接或间接持有的子公司合计 58 家，其中持股比例为 0 的共 39 家，持股比例大于 0 但低于 50% 的共 19 家。由于在签署一揽子协议前后发行人与受控实体的最终控制人相同，因此发行人财务报表按照同一控制下的企业合并编制。在报告期内，受控实体的财务状况和经营业绩已经在发行人财务报表中合并列示，因此增加相应的资本公积、未分配利润和少数股东权益。根据 2013 年 1 月 1 日所有者权益余额，发行人分别调增 2013 年 1 月 1 日的资本公积 1,023,641.65 万元、未分配利润 137,323.24 万元和少数股东权益 988.28 万元。截至募集说明书签署日，发行人通过协议控制的子公司，经营正常，管理规范，该事项并未给发行人目前的经营管理带来不利影响。如果未来因政策变化或其他不可预见的原因导致该控制关系发生重大变化或导致解除协议控制关系的，将会给发行人造成不利影响。

十五、发行人与受控实体及其股东签署一揽子协议，受控实体原债权人可能会认为该一揽子协议在一定程度上影响了受控实体原有债权人的债权实现能力。虽然发行人律师认为，一揽子协议不存在被认定为无效的法定理由，且其在客观上不会损害受控实体及其股东的利益，也不会对受控实体原有债权人的债权实现

能力产生重大不利影响,但如果受控实体原有债权人以诉讼等方式使得一揽子协议被确认为无效,则发行人可能受到不利影响。

十六、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定,本次债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与交易,公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十七、发行人与本次债券的主承销商广州证券股份有限公司曾为同一控制下关联方,共同受广州越秀集团有限公司控制,越秀集团通过其全资子公司广州越秀金融控股集团有限公司控股广州证券。2016年3月,广州友谊(000987.SZ)收购越秀集团持有的越秀金控100%股权;2016年4月,越秀金控完成股东变更的工商登记,广州友谊成为越秀金控的唯一股东。2016年4月27日,广州友谊发布公告称广州市国资委将其持有的广州友谊有限售条件国有股份186,266,107股(占总股本的12.56%)及其孳生的股份(如有)无偿划转至越秀集团。2016年6月4日,广州友谊发布公告称上述国有股权无偿划转事项已经获得国务院国有资产监督管理委员会批准。2016年6月29日广州友谊发布公告称上述股份的过户登记手续已办理完成,过户登记日是2016年6月27日。

截至募集说明书签署之日,发行人董事欧俊明兼任越秀金控监事及广州证券监事会主席;发行人董事贺玉平兼任越秀金控监事;发行人监事陈静兼任越秀金控监事;越秀地产董事长张招兴兼任越秀金控董事长;越秀地产执行董事朱春秀兼任越秀金控副董事长。



目 录

释 义	9
第一节 发行概况	12
一、本次发行概况	12
二、本次债券发行的有关机构	16
三、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系	19
第二节 发行人及本次债券的资信情况	21
一、本次债券的信用评级情况	21
二、公司债券信用评级报告主要事项	21
三、发行人资信情况	22
第三节 发行人基本情况	24
一、基本情况	24
二、历史沿革	24
三、对其他企业的重要权益投资情况	26
四、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性	28
五、发行人关联方及关联交易情况	30
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	35
七、发行人主要业务情况	39
八、法人治理结构	45
九、信息披露和投资者关系管理	47
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	49
一、担保人的基本情况	49
二、担保人财务概况	49
三、担保人资信状况	50
四、累计担保余额	51
五、偿债能力分析	51
六、担保人其他主要资产情况	51
第五节 财务会计信息	53
一、最近三年及一期财务会计资料	54
二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况	60
三、报告期内重大资产重组情况及重组前一年备考财务报表	63
四、最近三年及一期主要财务指标	67
四、本次债券发行后公司资产负债结构的变化	69
第六节 募集资金运用	71
一、公司债券募集资金数额	71
二、本次债券募集资金使用计划	71
三、专项账户管理安排	72
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	72
五、募集资金监管机制	72



第七节 备查文件	74
一、备查文件目录	74
二、查阅时间	74
三、查阅地点	74

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会核准，面向合格投资者公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）的广州市城市建设开发有限公司公司债券
本期债券	指	广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司公开发行公司债券（第三期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
联席主承销商、主承销商	指	广州证券股份有限公司、九州证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理人、九州证券	指	九州证券股份有限公司
募集资金专项账户开户银行	指	中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行、兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行
评级机构、资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	广东广信君达律师事务所
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
担保人	指	广州越秀集团有限公司
受控实体	指	发行人通过协议控制方式所控制的子公司
《债券受托管理协议》	指	《广州市城市建设开发有限公司公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》



《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《中外合资经营企业法》	指	《中华人民共和国中外合资经营企业法》
《评级报告》	指	《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券信用评级报告》
《公司章程》	指	《合资经营广州市城市建设开发有限公司章程》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 修正）
国发〔2010〕10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）
国办发〔2013〕17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
《节约集约用地的通知》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）
《闲置土地处置工作的意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178 号）
《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）
国办发〔2011〕1 号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）
建房〔2010〕53 号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）
公司出资人、出资人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
公司董事会、董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近三年	指	2013 年度、2014 年度和 2015 年度
最近三年末	指	2013 年末、2014 年末和 2015 年末
最近一年末	指	2015 年 12 月 31 日
最近三年及一期末	指	2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末
最近一期末	指	2016 年 6 月 30 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
央五条	指	是中国人民银行针对房贷收紧影响现象发布的一项调控性文件，主要是确保个人住房按揭贷款
二、单位简称		
越秀集团	指	广州越秀集团有限公司



越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司 (ACON INVESTMENT LTD.)
城建集团	指	广州市城市建设开发集团有限公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司
越秀房托基金	指	越秀房地产投资信托基金
越秀金控	指	广州越秀金融控股集团有限公司
广州友谊	指	广州友谊集团股份有限公司
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银监会、中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
央行、人民银行	指	中国人民银行
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会
三、其他名词简称		
珠三角	指	一般指珠江三角洲地区，包括广州、深圳、佛山、东莞、中山、珠海、惠州、江门、肇庆共 9 个城市
长三角	指	一般指长江三角洲地区，包括上海市、江苏省和浙江省
环渤海	指	环绕渤海全部的沿岸地区所组成的广大经济区域，包括北京、天津、河北省、辽宁省、山东省
中部地区	指	一般包含河南、湖北、湖南、安徽和江西等省
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地
一揽子协议	指	为控制部分子公司而签订的一系列协议，主要包括独家购买权协议、独家管理咨询服务协议、业务经营协议等

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

第一节 发行概况

一、本次发行概况

（一）公司债券发行批准情况

2016年4月13日，发行人董事会2016年第二次临时会议审议通过了《广州市城市建设开发有限公司董事会关于公开发行公司债券的决议》。

（二）公司债券发行核准情况

2016年7月27日，本次债券经中国证监会“证监许可〔2016〕1701号”文核准公开发行，核准规模为不超过80亿元（含80亿元）。本次债券采用分期发行的方式，其中首期30亿元规模债券“广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）”已于2016年8月3日发行完毕；第二期30亿元债券“广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）”已于2016年9月1日发行完毕。广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”）发行规模为20亿元。本次债券可分设多个期限品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。本公司将根据市场情况确定本次债券的发行时间、发行规模及发行条款。

（三）本次债券发行的主要条款

1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）（品种一简称为“16穗建05”；品种二简称为“16穗建06”）。

2、债券品种和期限：本期债券分为2个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

3、发行规模：本期债券发行规模为20亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

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

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

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

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券品种一的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券品种二的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面值加最后一期利息向投资者赎回全部本债券。所赎回的品种一本金加第 3 个计息年度利息在各自的兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面值加



最后一期利息向投资者赎回全部本债券。所赎回的品种二本金加第 5 个计息年度利息在各自的兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

10、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一、品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日或品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

11、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

13、起息日：2016 年 9 月 26 日。

14、利息登记日：2016 年 9 月 26 日。

15、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。

16、付息日：本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息

日，则顺延至期后的第 1 个交易日)。

本期债券品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。

17、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2021 年 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2019 年 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2019 年 9 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2023 年 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2021 年 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、担保人及担保方式：本次债券由广州越秀集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

20、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证评出具的《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA。在本次债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

21、债券受托管理人：九州证券股份有限公司。

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

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

24、配售规则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所



对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，发行人和主承销商有权在考虑长期合作的因素后，决定本次债券的最终配售结果。

25、承销方式：本次债券由联席主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

26、募集资金专项账户：发行人在中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行和兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行开立募集资金专项账户。

27、募集资金用途：本次债券计划募集资金为不超过 80 亿元（含 80 亿元），用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

28、拟上市地：上海证券交易所。

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

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

（四）本次债券发行及上市安排

1、上市地点：上海证券交易所

2、发行公告刊登日期：2016 年 9 月 22 日

3、发行首日：2016 年 9 月 26 日

4、预计发行期限：2016 年 9 月 26 日至 2016 年 9 月 28 日

5、网下申购期：2016 年 9 月 26 日至 2016 年 9 月 28 日

本次债券发行结束后，发行人将向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：广州市城市建设开发有限公司

住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼



自编号 01

法定代表人： 林昭远
联系人： 张彬
电话： 020-88831129
传真： 020-88831886

（二）联席主承销商

名称： 广州证券股份有限公司
住所： 广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、
20 层
法定代表人： 邱三发
项目主办人： 廖建强、周莹
项目组其他人员： 陈孝光、唐伟杰、程根生、刘光新
电话： 020-23385003
传真： 020-23385006

（三）联席主承销商、债券受托管理人

名称： 九州证券股份有限公司
住所： 西宁市南川工业园区创业路 108 号
法定代表人： 魏先锋
项目主办人： 刘一
项目组其他人员： 刘慧
电话： 010-57672107
传真： 010-57672276

（四）发行人律师

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



（五）会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
负责人：李丹
签字注册会计师：王斌、李成殷
电话：021-23238888
传真：021-23238800

（六）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司
住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室
法定代表人：关敬如
经办分析师：王维、夏敏
电话：021-51019090
传真：021-51019030

（七）担保人

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

（八）募集资金专项账户开户银行

1、中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行

住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼 801、811、812 房
负责人：林滨
联系人：林滨



联系电话：020-88834231

传真：020-88834227

2、兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行

住所：广州市天河区珠江新城平川路 619-625 号太阳城广场首层

负责人：莫俊

联系人：吴昊

联系电话：18664660355

传真：020-38909793

（九）本次债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：吴清

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：王迪彬

电话：021-38874800

传真：021-58754185

三、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系

发行人与本次债券的主承销商广州证券股份有限公司曾为同一控制下关联方，共同受广州越秀集团有限公司控制，越秀集团通过其全资子公司广州越秀金融控股集团有限公司控股广州证券。2016 年 3 月，广州友谊（000987.SZ）收购越秀集团持有的越秀金控 100% 股权；2016 年 4 月，越秀金控完成股东变更的工商登记，广州友谊成为越秀金控的唯一股东。2016 年 4 月 27 日，广州友谊发布公告称广州市国资委将其持有的广州友谊有限售条件国有股份 186,266,107 股（占总股本的 12.56%）及其孳生的股份（如有）无偿划转至越秀集团。2016 年



6月4日，广州友谊发布公告称上述国有股权无偿划转事项已经获得国务院国有资产监督管理委员会批准，越秀集团成为广州友谊第三大股东。2016年6月29日广州友谊发布公告称上述股份的过户登记手续已办理完成，过户登记日是2016年6月27日。

截至募集说明书签署之日，发行人董事欧俊明兼任越秀金控监事和广州证券监事会主席；发行人董事贺玉平兼任越秀金控监事；发行人监事陈静兼任越秀金控监事；越秀地产董事长张招兴兼任越秀金控董事长；越秀地产执行董事朱春秀兼任越秀金控副董事长。除此之外，发行人确认其与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信证评对本次债券的资信情况进行评定。根据中诚信证评出具的《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

（二）评级报告的主要内容

1、主要优势

（1）优良的项目储备及项目管理能力。公司主要在目标城市的商业区附近及热点开发区域拿地，并通过扩大在同一目标城市的开发规模获取规模效应。公司建立有完善的市场监控体系，根据项目区位情况、市场需求、当期同类中竞争性和同业项目情况及时进行相应项目储备、调整销售策略；

（2）越秀集团强大的担保实力。公司的间接控股股东越秀集团是广州市国资委的全资子公司，资产规模优势显著，盈利能力极强。广州市政府通过对越秀集团进行优良资产划拨、资金注入和政策支持等方式，对公司的项目承接、资本运作等方面给予了较大力度的支持。作为越秀集团旗下的房地产开发平台，公司在集团内部具有较为重要的地位。

2、主要风险/挑战

（1）业务发展带来的资金压力。随着公司较大规模的在建及储备项目的持续推进、商业地产的拓展以及未来新增土地储备需求，公司营运资金需求增加，未来将面临一定的融资压力；

（2）房地产行业景气度波动，利润水平回落。在宏观经济增速放缓、房地



产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，整体利润水平回落。2015 年公司的营业毛利率为 28.43%，较以前年度略有下滑。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评的相关评级制度规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告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。

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

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 1,278,706.00 万元的授信额度，其中：已使用额度 1,052,636.37 万元，尚余 125,069.63 万元额度未使用。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的严重违约情况



公司在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约行为。

（三）最近三年及一期发行的债务融资工具以及偿还情况

发行人及下属子公司最近三年及一期未发行债务融资工具¹。

截至募集说明书签署之日，公司不存在延迟支付利息或本金的情况。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年末净资产的比例

截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并范围内未发行公司债券。本次债券发行总额不超过 80 亿元（含 80 亿元），以 80 亿元的发行规模计算，本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，公司合并报表范围内累计公司债券余额为 80 亿元，占公司截至 2015 年 12 月 31 日合并报表口径所有者权益的比例为 21.27%，未超过公司净资产的 40%，符合相关法律规定。

（五）发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标

财务指标	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	1.69	1.80	1.78	1.73
速动比率 ²	0.68	0.78	0.69	0.53
资产负债率 ³	63.41%	64.16%	62.11%	63.22%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
贷款偿还率 ⁴	100%	100%	100%	100%
利息保障倍数 ⁵	3.33	2.97	3.94	4.03
利息偿付率 ⁶	100%	100%	100%	100%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

5、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/利息费用，其中利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

¹ 2016 年 7 月 29 日，公司发行“16 穗建 01/02”，金额分别为 10 亿元、20 亿元，期限分别为 3 年、3+2 年；2016 年 8 月 29 日，公司发行“16 穗建 03/04”。金额分别为 25 亿元、5 亿元，期限分别为 3+3 年、5 年。



第三节 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称：广州市城市建设开发有限公司

英文名称：GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.

法定代表人：林昭远

成立日期：2002 年 8 月 24 日

注册资本：人民币 190,861.00 万元

实收资本：人民币 190,861.00 万元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼自编号 01

邮政编码：510623

信息披露事务负责人：张彬

联系电话：020-88831129

传真：020-88831886

统一社会信用代码：91440101710937076Y

所属行业：房地产业

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

二、历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

发行人系根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司于 2001 年 12 月 8 日签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》设立，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部《关于同意广州市城市建设开发有限公司变更为外商投资企业的批复》（外经贸资一函（2002）245 号）批准，并由原中华人民共和国对外贸易经济合作部核发《中华人民共和国外商投资企业批准证



书》（“外经贸资审字（2002）0033 号”）的中外合资企业，其股东雅康投资有限公司为注册于英属维尔京群岛的外资企业。2002 年 8 月 24 日，广东省广州市工商行政管理局向发行人核发企业法人营业执照。

根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》，发行人设立时投资总额为 381,720.06 万元人民币，注册资本为 163,101.27 万元人民币，其中广州市城市建设开发集团有限公司出资 8,155.06 万元，占注册资本的 5%；雅康投资有限公司出资 154,946.21 万元，占注册资本的 95%。上述出资事项业经广州中联会计师事务所有限公司于 2002 年 12 月 25 日出具的“中会业[2003]003 号”《验资报告》审验。

本次出资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	8,155.06	5.00%
雅康投资有限公司	154,946.21	95.00%
合计	163,101.27	100.00%

（二）发行人注册资本变动情况

2009 年 10 月 12 日，公司董事会决定按原股东持股比例同比例增加注册资本 27,759.73 万元，公司注册资本增加至 190,861.00 万元。该次增资经全体股东同意，并经原广州市对外贸易经济合作局《关于合资企业广州市城市建设开发有限公司增资的批复》（穗外经贸资批（2009）774 号）批准。

广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司以货币出资的方式分别增资 1,387.99 万元和 26,371.74 万元。该次增资事项业经广州宏海会计师事务所有限公司于 2010 年 3 月 5 日出具的“宏海（2010）验字第 003 号”《验资报告》审验。

该次增资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	9,543.05	5.00%
雅康投资有限公司	181,317.95	95.00%
合计	190,861.00	100.00%

（三）最近三年及一期实际控制人变动情况

最近三年及一期，发行人实际控制人为广州市国资委，发行人实际控制人未



发生变动。

（四）发行人最近三年及一期的重大资产重组情况

2015 年 12 月 1 日，发行人与越秀地产在中国境内地产板块的 34 家子公司（以下单独或合并称为“受控实体”）及其各受控实体的股东（以下单独或合并称为“受控实体股东”）分别签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下合并称为“一揽子协议”），从而获得了对受控实体的控制权并将其纳入合并范围；同时，发行人亦将该 34 家受控实体的 24 家并表子公司纳入合并范围，发行人通过一揽子协议的签署，完善了对上述 58 家子公司控制的法律手续。上述行为构成重大资产重组。

（五）发行人股东情况

截至募集说明书签署之日，发行人的股东为雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD）和广州市城市建设开发集团有限公司，持股比例分别为 95.00%和 5.00%。

三、对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制子公司共 83 家，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发	38,000.00 万元	90%	100%
2	广州东耀房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00 万元	46%	51%
3	广州宏城发展有限公司	房地产开发	53,957.86 万元	0%	100%
4	广州市越汇房地产开发有限公司	房地产开发	161,224.49 万元	19%	100%
5	广州宏景房地产开发有限公司	房地产开发	85,000.00 万元	90%	100%
6	广州盈胜投资有限公司	商务服务业	30,000.00 万元	90%	100%
7	武汉越秀地产开发有限公司	房地产开发	220,000.00 万元	0%	100%
8	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产开发	49,907.00 万美元	0%	100%
9	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	房地产开发	60,000.00 万元	100 %	100%
10	青岛越秀地产开发有限公司	房地产开发	215,400.00 万港元	0%	100%
11	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	房地产开发	60,000.00 万元	0%	100%
12	中山市越秀地产开发有限公司	房地产开发	60,500.00 万元	100%	100%
13	昆山市越秀广电投资发展有限公司	房地产开发	5,000.00 万元	51%	51%
14	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00 万元	90%	100%



15	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00 万元	90 %	100%
16	杭州越隽房地产开发有限公司	房地产开发	29,000.00 万美元	0%	100%
17	广州市宏锦房地产开发有限公司	房地产开发	65,000.00 万元	0%	100%

数据来源：发行人提供

发行人主要子公司 2015 年末/度基本财务数据如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	广州城建开发南沙房地产有限公司	1,098,098.88	930,488.46	167,610.42	195,046.78	40,648.14
2	广州东耀房地产开发有限公司	1,004,697.99	908,678.01	96,019.98	-	-3,980.02
3	广州宏城发展有限公司	758,771.77	611,697.43	147,074.34	22,751.59	-661.49
4	广州市越汇房地产开发有限公司	711,973.95	389,875.84	322,098.11	43,354.15	-65,613.15
5	广州宏景房地产开发有限公司	596,086.28	496,485.97	99,600.31	148,144.17	10,563.34
6	广州盈胜投资有限公司	583,553.38	553,469.39	30,083.99	-	95.59
7	武汉越秀地产开发有限公司	510,457.14	234,820.47	275,636.67	213,070.85	40,539.72
8	杭州越秀房地产开发有限公司	414,446.84	101,510.81	312,936.03	43,941.94	3,441.68
9	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	306,558.94	236,864.96	69,693.98	-	822.61
10	青岛越秀地产开发有限公司	306,198.61	139,980.39	166,218.21	94,815.68	-3,693.76
11	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	288,724.54	221,126.73	67,597.81	-	-1,206.42
12	中山市越秀地产开发有限公司	274,321.94	212,158.68	62,163.26	74,860.72	-1,938.82
13	昆山市越秀广电投资发展有限公司	260,985.55	243,915.61	17,069.94	105,795.87	13,560.73
14	广州东秀房地产开发有限公司	257,083.32	255,257.44	1,825.88	-	-34.30
15	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	246,397.04	210,000.65	36,396.39	131,117.66	15,375.95
16	杭州越隽房地产开发有限公司	218,228.62	43,015.62	175,213.00	-	-964.79
17	广州市宏锦房地产开发有限公司	208,218.24	101,860.02	106,358.22	219,159.60	43,977.70

数据来源：发行人提供

（二）发行人合营企业情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人合营企业基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州越禾房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	50.00%
2	广州中耀实业投资有限公司	房地产开发	200,000.00	50.00%
3	广州市晖邦置业有限公司	房地产开发	200.00	50.00%

发行人合营企业 2015 年末/度基本财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州越禾房地产开发有限公司	446,329.73	71,111.33	21,927.70	3,786.63
广州中耀实业投资有限公司	556,355.35	245,014.80	-	-



公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州市晖邦置业有限公司	264,157.10	200.00	-	-

数据来源：发行人提供

（三）发行人联营企业情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人联营企业基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州宏嘉房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	16.70%
2	广州宏轩房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	16.70%
3	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	44.59%
4	武汉康景实业投资有限公司	房地产开发	5,000.00	8.00%
5	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	359,800.00	49.00%
6	杭州龙禧房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	30.00%
7	广州璟晔房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	16.70%

发行人联营企业 2015 年末/度基本财务数据如下表所示：

单位：万元

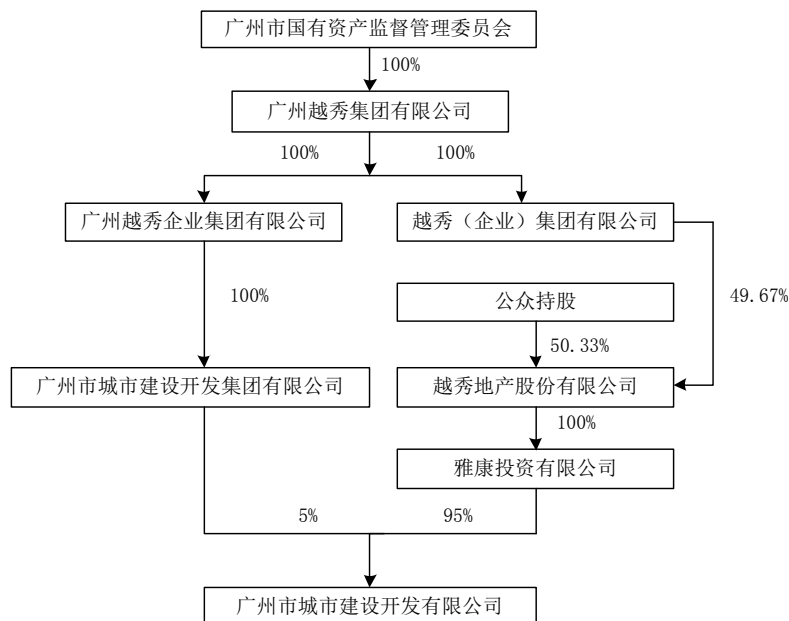
公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州宏嘉房地产开发有限公司	109,772.11	30,000.00	-	-
广州宏轩房地产开发有限公司	75,410.77	30,000.00	-	-
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	39,384.43	10,000.00	-	-
武汉康景实业投资有限公司	1,769,595.29	-4,382.55	-	-2,285.09

数据来源：发行人提供

四、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性

（一）公司控股股东、实际控制人基本情况

发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95% 股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团有限公司系发行人间接控股股东。截至目前，发行人实际控制人为广州市国有资产监督管理委员会。发行人股权结构如下图所示：



发行人控股股东为雅康投资有限公司，其为越秀地产股份有限公司的全资子公司。越秀地产股份有限公司于 1992 年 6 月成立于香港，同年在香港联合交易所上市，股票代码 00123.HK，是广州越秀集团有限公司房地产板块的核心企业。截至 2015 年 12 月 31 日，越秀地产已发行 12,401,306,631 股，总股本为 127.59 亿元。越秀地产的主要业务为房地产开发和投资，目前业务已拓展至珠三角、中部地区、长三角和环渤海等。越秀地产与越秀房托基金形成良好互动，确立了其房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。

发行人间接控股股东为广州越秀集团有限公司。广州越秀集团有限公司由广州市人民政府于 2009 年 12 月 25 日投资设立，并授权广州市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。截至 2015 年 12 月 31 日，越秀集团注册资本为 101,8551.80 万元，旗下主要经营地产、金融、交通基建、造纸和建材等产业。

发行人控股股东及其通过附属公司持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

（二）发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从



事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

五、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人股东和控股股东

发行人股东为雅康投资有限公司和广州市城市建设开发集团有限公司，控股股东为雅康投资有限公司，间接控股股东为广州越秀集团有限公司。发行人控股股东的具体情况详见募集说明书“第五节 四、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性”。

2、发行人子公司



关于发行人子公司情况详见募集说明书“第五节 三、对其他企业的重要权益投资情况”。

3、控股股东直接或间接控制的除发行人及其他子公司以外的法人或组织

发行人的控股股东及其控制的除发行人及其子公司以外的其他法人或组织为发行人的关联方。报告期内，与发行人发生过关联交易的上述关联方如下表所示：

关联方名称	关联关系类型
越秀地产股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团（中国）有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
广州华振科技投资有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（香港）有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥发房地产开发公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建国际金融中心有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市盛兴城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制



关联方名称	关联关系类型
广州白马电子商务股份有限公司	受同一最终控股公司控制
栢盈国际集团有限公司	受同一最终控股公司控制

4、发行人的合营和联营企业

关联方名称	关联关系类型
广州越禾房地产开发有限公司	合营公司
广州中耀实业投资有限公	合营公司
广州市晖邦置业有限公司	合营公司
广州宏嘉房地产开发有限公司	联营公司
广州宏轩房地产开发有限公司	联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	联营公司
武汉康景实业投资有限公司	联营公司
广州宏胜房地产开发有限公司	联营公司
广州璟晔房地产开发有限公司	联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	联营公司

（二）发行人关联方交易

报告期内，发行人与合并范围内子公司之间关联交易已抵消，发行人与其他关联方的关联交易具体如下：

1、提供劳务

最近三年及一期，发行人向关联方提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	6.15	38.53	305.59	-
越秀地产（中国）有限公司	220.10	1,485.20	1,190.45	351.75
合计	226.25	1,523.73	1,496.04	351.75

2、接受劳务

最近三年及一期，发行人接受关联方劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
越秀地产（中国）有限公司	48,511.59	72,448.39	64,919.23	47,320.09
合计	48,511.59	72,448.39	64,919.23	47,320.09

3、租赁费用

最近三年及一期，关联方向发行人提供租赁情况如下表所示：



单位：万元

关联方名称	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,326.29	6,637.74	7,130.66	5,936.94
合计	2,326.29	6,637.74	7,130.66	5,936.94

4、关联方其他应收款

单位：万元

关联方名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
雅康投资有限公司	247,235.34	247,235.34	247,505.53	247,752.60
栢盈国际集团有限公司	236,245.10	-	-	-
越秀地产股份有限公司	176,300.95	-	-	-
广州宏胜房地产开发有限公司	159,230.68	-	-	-
广州中耀实业投资有限公司	144,943.65	152,443.65	14,259.40	900.00
广州城建开发装饰有限公司	136,893.07	162,183.34	147,625.51	87,950.81
广州市晖邦置业有限公司	131,996.50	131,996.50	-	-
城市建设开发集团（中国）有限公司	75,548.95	75,548.95	75,548.95	75,312.58
广州市祥港房地产有限公司	67,571.93	64,472.88	192,490.63	62,768.02
广州越禾房地产开发有限公司	60,880.99	58,300.00	58,300.00	58,300.00
超群有限公司	22,946.16	22,946.16	22,946.16	22,946.16
广州宏嘉房地产开发有限公司	16,348.98	15,865.00	-	-
安达投资有限公司	16,280.28	16,280.28	16,280.28	16,280.28
广州宏轩房地产开发有限公司	9,275.50	9,018.00	-	-
越秀地产（香港）有限公司	6,013.41	5,928.96	5,684.41	5,671.21
广州璟晔房地产开发有限公司	3,103.00	-	-	-
广州市聚贤城市房产有限公司	2,280.00	1,850.00	5.86	-
广州市城市建设开发集团有限公司	1,960.35	1,959.88	1,959.88	1,959.88
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	1,782.60	1,782.60	1,782.60	1,697.20
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,489.91	1,075.62	1,153.96	2,000.78
广州市东威城市房产有限公司	1,361.58	-	-	-
广州华振科技投资有限公司	1,315.10	1,315.10	1,315.10	1,330.09
广州市祥发房地产有限公司	1,161.79	1,163.83	333.85	612.56
广州市广基城市房产有限公司	899.77	-	-	-
广州白马电子商务股份有限公司	500.00	-	-	-
广州祥荷房地产开发有限公司	496.26	274.71	626.62	552.54
广州市湾华城市房产有限公司	387.79	386.79	386.79	386.79
广州市安威城市房产有限公司	3.71	1.38	252.01	252.13
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有	-	13,537.45	-	-



关联方名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
限公司				
杭州越港实业投资有限公司	-	-	7,600.00	-
杭州越辉房地产开发有限公司（广州越港）	-	-	4,600.00	-
武汉康景实业投资有限公司	-	-	4,028.20	-
广州城建开发设计院有限公司	-	-	135.00	283.35
合计	1,524,453.37	985,566.43	804,820.73	586,956.99

5、关联方其他应付款

单位：万元

关联方名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
武汉康景实业投资有限公司	410,941.80	538,941.80	-	-
广州市祥港房地产开发有限公司	241,614.88	383,415.90	448,155.71	434,884.38
广州城建开发装饰有限公司	150,798.11	160,940.33	165,951.52	107,457.37
广州越禾房地产开发有限公司	94,000.00	52,000.00	-	-
城市建设开发集团(中国)有限公司	40,792.10	40,792.10	41,097.88	40,792.62
安达投资有限公司	47,702.96	47,702.96	47,702.96	47,702.96
广州市祥发房地产有限公司	38,071.30	38,064.02	39,984.02	36,580.26
广州越投商业保理有限公司	29,920.00	75,000.00	16,659.01	-
广州市胜基城市房产有限公司	23,812.82	23,812.82	28,057.82	28,104.06
广州祥荷房地产开发有限公司	21,920.00	21,920.00	23,920.00	24,920.75
广州越秀城建国际金融中心有限公司	17,521.77	29,289.96	53,258.18	76,564.07
高展投资有限公司	14,739.12	14,739.12	14,739.12	14,739.12
广州市永力城市房产有限公司	12,176.60	12,176.60	12,176.60	12,176.60
广州市城市建设开发集团有限公司	9,959.63	7,252.42	7,351.69	17,289.05
广州市荣盛城市房地产有限公司	4,708.00	4,708.00	4,708.00	4,708.00
广州市信盛城市房地产有限公司	4,699.00	4,699.00	4,699.00	4,699.00
广州市致胜城市房产有限公司	4,306.47	4,306.57	4,306.57	4,306.57
广州市万升城市房产有限公司	3,884.07	3,884.17	3,884.17	3,884.17
广州城建开发设计院有限公司	3,883.70	865.79	2,066.79	571.05
杭州龙禧房地产开发有限公司	3,460.86	-	-	-
广州市中基城市房产有限公司	2,727.23	2,720.57	2,668.23	3,731.57
广州市盛兴城市房地产有限公司	2,591.25	2,591.25	2,591.25	2,591.25
广州市永华城市房地产有限公司	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00
广州市安威城市房产有限公司	1,987.91	2,021.91	1,846.91	1,862.09
广州华振科技投资有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-



关联方名称	2016年6月30 日	2015年12月31 日	2014年12月31 日	2013年12月31 日
广州市广运城市房产有限公司	1,202.45	1,202.45	1,203.45	1,203.45
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	1,157.65	-	-	-
越秀地产股份有限公司	-	255,156.30	248,901.65	177,410.80
佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	-	-	1,288.92	-
合计	1,192,149.69	1,731,774.04	1,180,789.44	1,048,249.19

（三）发行人关联方担保

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人对除合并范围子公司外的其他关联方担保余额为 201,662.50 万元，具体明细请参见募集说明书“第六节 财务会计信息/五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项/（一）发行人对外担保”。

（四）关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东及其他关联方违规占用的情况。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员任职情况

1、董事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
林昭远	男	1969-08	董事长	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司总经理助理；广州造纸集团董事长（法定代表人）、广州造纸股份有限公司董事长
欧韶	男	1974-09	副董事长、总经理	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司投资部总经理；广州市城市建设开发有限公司总经理助理；杭州越秀地产开发有限公司总经理；武汉越秀地产开发有限公司总经理
李锋	男	1968-07	董事	任期自 2014 年 06 月开始	曾任广州亚美聚酯有限公司部门主任；广州开发区建设开发总公司副科长；广州明珠电力股份有限公司机要室主任
欧俊明	男	1969-03	董事	任期自 2014 年 11 月开始	曾任广东省华粤会计师事务所业务三部副经理、经理；广东省审计厅直属分局科员，外资审计处科员
黄维纲	男	1964-05	董事、副总	任期自 2014 年 11	曾任广州城市建设开发有限公司房地产



姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
			经理	月开始	开发中心总经理；广州越秀城建国际金融中心有限公司总经理；广州越秀城建国际金融中心有限公司董事长
张建国	男	1975-10	董事	任期自 2016 年 7 月开始	曾任广州越秀集团纪委副书记、纪检监察部部长，广州造纸集团人力资源部副部长、党委组织部部长。
朱晨	男	1970-02	董事、副总经理	任期自 2013 年 12 月开始	曾任埃森哲咨询公司通信及高科技事业部业务发展总监；华信惠悦咨询公司副总经理；华信惠悦咨询公司首席顾问；广州越秀城建国际金融中心有限公司总经理
赖明	男	1964-04	董事、副总经理	任期自 2014 年 10 月开始	曾任广州城建开发南沙房地产有限公司总经理；广州市城市建设开发有限公司总经理助理；越秀地产股份有限公司总经理助理；佛山市南海区越秀房地产开发有限公司总经理
梁丹青	男	1972-11	董事、副总经理	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司市场营销中心总经理；越秀房托资产管理有限公司企业服务总监；越秀房托资产管理有限公司副行政总裁
贺玉平	男	1972-11	董事	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州市城市建设开发集团有限公司法律顾问；广州越秀集团有限公司法律顾问、企管部副总经理；广东东方昆仑律师事务所律师

2、监事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
陈静	女	1972-02	监事	任期自 2013 年 12 月开始	曾任湖北大学管理学院商学院任教师；广东科龙电器股份有限公司任会计；广州越秀集团有限公司审计部副总经理
魏云	男	1956-08	监事	任期自 2015 年 04 月开始	曾任广州城市建设开发有限公司监察审计室总经理；广州城市建设开发集团有限公司纪检监察室主任；广州城建开发工程咨询监理有限公司董事长
王文敏	女	1974-01	监事	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司人力资源部副总经理、财会部副总经理、纪检监察审计室总经理

3、高级管理人员任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
----	----	------	------	-------------------	------



姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
欧韶	男	1974-09	副董事长、总经理	任期自 2015 年 11 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
黄维纲	男	1964-05	董事、副总经理	任期自 2014 年 12 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
莫育年	男	1954-06	副总经理	退休返聘	曾任广州城建开发南沙房地产有限公司董事长；广州城建开发景城房地产开发有限公司董事长；广州市越汇房地产开发有限公司董事长；广州市城市建设开发有限公司房地产开发中心总经理
朱晨	男	1970-02	董事、副总经理	任期自 2016 年 1 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
赖明	男	1964-04	董事、副总经理	任期自 2015 年 11 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
梁丹青	男	1972-11	董事、副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
杜凤君	男	1965-07	副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司人事部总经理；广州市城市建设开发有限公司管理部总经理、总经理助理；越秀地产股份有限公司总经理助理
林峰	男	1970-12	副总经理、财务负责人	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司财会部总经理、总经理助理；越秀地产股份有限公司总经理助理
赖雅	女	1971-10	总经理助理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州城建开发南沙房地产有限公司副总经理；广州市城市建设开发有限公司办公室总经理
张研	男	1974-10	总经理助理	任期自 2016 年 1 月开始	曾任广州市荔湾区规划分局科长、广州市国资委处长

注 1：表中任职期限为最新一届任期的起始时间

(二) 董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下表所示：

姓名	公司职务	主要兼职情况
林昭远	董事长	兼任越秀地产股份有限公司执行董事、副董事长、总经理；广州市城市建设开发集团有限公司董事、法定代表人；广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司副总经理
欧韶	副董事长、总经理	兼任越秀地产股份有限公司执行董事、副总经理、营运总经理、营销中心总经理；武汉越秀地产开发有限公司董事长；杭州越秀房地产开发有限公司董事长；烟台越秀地产开发有限公司董事长；青岛越秀地产开发有限公司董事长；沈阳越秀地产有限公司董事长；沈阳岭海房地产有限公司董事长；武汉越秀嘉润房地产开发有限公司董事；武汉越秀嘉益房地产开发有限公司董事



姓 名	公司职务	主要兼职情况
李锋	董事	兼任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司首席资本营运官兼资本经营部总经理；越秀房托资产管理有限公司非执行董事；越秀证券控股有限公司董事；创兴银行有限公司非执行董事；越秀地产股份有限公司执行董事
欧俊明	董事	兼任越秀企业（集团）有限公司首席财务官、财务部总经理；广州越秀集团有限公司首席财务官、信息中心总经理；越秀地产股份有限公司财务总监；越秀金融控股有限公司非执行董事；广州越银实业投资有限公司董事、总经理、法定代表人；广州证券股份有限公司监事会主席；广州越秀产业投资管理有限公司监事会主席；广州越秀金融控股集团有限公司监事会主席；广州融资租赁有限公司董事；越秀证券控股有限公司董事；越秀地产股份有限公司执行董事
黄维纲	董事、副总经理	兼任越秀地产研究院院长；广州体育大厦有限公司董事长；广州城建开发投资顾问有限公司董事长；广州城建开发设计院有限公司董事；广州逸泉国际大酒店有限公司董事
朱晨	董事、副总经理	兼任广州城建开发南沙房地产有限公司董事；沈阳越秀地产有限公司董事；广州市越汇房地产开发有限公司董事；佛山市南海区越秀地产开发有限公司董事；江门越秀城建房地产开发有限公司董事；中山市越秀地产开发有限公司董事；中山越星房地产开发有限公司董事；广州市宏锦房地产开发有限公司董事长；广州宏景房地产开发有限公司董事长
赖明	董事、副总经理	兼任越秀地产广州公司总经理；江门越秀城建房地产开发有限公司董事长；中山市越秀地产开发有限公司董事长；烟台越秀地产开发有限公司董事；中山越星房地产开发有限公司董事长、中山市金满房地产开发有限公司董事长；广州城建开发南沙房地产有限公司董事
梁丹青	董事、副总经理	兼任广州市越汇房地产开发有限公司董事长；广州市财富天地市场经营管理有限公司总经理
贺玉平	董事	兼任广州越秀集团有限公司法律事务部总经理
陈静	监事	兼任广州越秀集团有限公司审计部总经理；广州越秀金融控股集团有限公司监事；广州造纸集团有限公司、广州造纸股份有限公司监事
莫育年	副总经理	兼任佛山市南海区越秀地产开发有限公司董事长；广州城建开发装饰有限公司董事；广州城建开发工程管理有限公司董事；广州体育大厦有限公司总经理
林峰	副总经理、财务负责人	兼任广州城建开发装饰有限公司董事长；广州城建开发南沙房地产有限公司董事；烟台越秀地产开发有限公司董事；青岛越秀地产开发有限公司董事；沈阳越秀地产有限公司董事；广州市越汇房地产开发有限公司董事；广州市宏锦房地产开发有限公司；佛山市南海区越秀地产开发有限公司董事；江门越秀城建房地产开发有限公司董事；中山市越秀地产开发有限公司董事；武汉越秀嘉润房地产开发有限公司董事；武汉越秀嘉益房地产开发有限公司董事
杜凤君	副总经理	兼任广州城建开发宏城车场物业管理有限公司董事长；广州城建伟城实业有限公司董事长；广州市城市建设开发物业有限公司总经理；杭州越秀房地产



姓 名	公司职务	主要兼职情况
		开发有限公司董事；武汉越秀地产开发有限公司董事
赖雅	总经理助理	兼任广州市城市建设开发有限公司投资部总经理；广州永恒城市实业有限公司董事；大连坚柏房地产开发有限公司董事

公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》、《中外合资经营企业法》及《公司章程》要求。

公司无董事、监事及高级管理人员持有本公司股权、债券的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）公司经营范围

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

（二）公司主营业务模式

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

2015 年度，公司实现营业收入 2,187,210.30 万元，主要由房屋销售收入、物业管理收入、租金收入、销售代理收入和其他收入构成。其中，房屋销售收入 2,107,255.49 万元，占比 96.34%；物业管理收入 50,291.36 万元，占比 2.30%；租金收入 14,763.75 万元，占比 0.68%；销售代理收入 9,537.31 万元，占比 0.44%；其他收入 5,362.40 万元，占比 0.25%。

总体来看，发行人主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。发行人最近三年及一期的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售收入	447,295.16	90.12%	2,107,255.49	96.34%	1,494,980.09	95.71%	1,296,741.63	93.96%
物业管理收入	16,468.11	3.32%	50,291.36	2.30%	42,154.40	2.70%	36,039.72	2.61%



租金收入	24,154.30	4.87%	14,763.75	0.68%	12,707.66	0.81%	34,097.56	2.47%
销售代理收入	6,540.28	1.32%	9,537.31	0.44%	4,687.52	0.30%	8,164.69	0.59%
其他收入	1,877.84	0.38%	5,362.40	0.25%	7,403.29	0.47%	5,108.83	0.37%
合计	496,335.70	100.00%	2,187,210.30	100.00%	1,561,932.96	100.00%	1,380,152.42	100.00%

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售成本	299,120.43	90.38%	1,499,727.33	95.81%	1,009,986.17	94.84%	866,751.19	94.69%
物业管理成本	3,904.13	1.18%	43,233.71	2.76%	36,294.00	3.41%	29,505.51	3.22%
租金成本	23,656.60	7.15%	10,234.97	0.65%	9,087.84	0.85%	7,775.70	0.85%
销售代理成本	2,660.69	0.80%	6,294.63	0.40%	3,421.89	0.32%	5,715.28	0.62%
其他成本	1,629.27	0.49%	5,847.26	0.37%	6,131.78	0.58%	5,651.56	0.62%
合计	330,971.13	100.00%	1,565,337.89	100.00%	1,064,921.69	100.00%	915,399.24	100.00%

1、房屋销售收入

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

发行人坚持住宅地产和商业地产并举，其中住宅地产占主要部分。最近三年，公司住宅地产和商业地产具体情况如下表所示：

单位：万平方米/万元

类型	2015 年		2014 年		2013 年	
	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产
销售面积	187.63	11.79	143.98	23.97	101.17	8.56
销售金额	1,884,069	139,456	1,499,645	303,659	1,247,262	115,188
当期营业收入	1,973,498	133,757	1,342,239	152,741	965,628	331,114
类型	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产
销售面积占比	94.09%	5.91%	85.73%	14.27%	92.20%	7.80%
销售金额占比	93.11%	6.89%	83.16%	16.84%	91.55%	8.45%
当期营业收入占比	93.65%	6.35%	89.78%	10.22%	74.47%	25.53%

发行人充分发挥控股股东的母公司越秀地产作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房地产信托基金的优势，确立了公司房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式，与越秀房托基金形成“常态化互动”，即由越秀地产和发行人开发优质商业项目，并作为投资物业自身初始运营，越秀房托基金收购已完成的投资物业，收购资金回流入越秀地产和发行人，在加强越秀地产和发行人



项目开发能力的同时也使得越秀房托基金不断补充优质投资物业。

越秀房托基金（00405.HK）于 2005 年 12 月 21 日在香港联交所上市。截至 2015 年 12 月 31 日，越秀地产持有越秀房托基金 37.10% 的已发行基金单位，越秀企业（集团）有限公司持有越秀房托基金 0.33% 的已发行基金单位，越秀房托基金剩余 62.57% 的已发行基金单位由其他基金单位持有人持有。报告期内，发行人与越秀房托基金之间无出售物业的交易。

最近三年，发行人房屋销售收入分别为 1,296,741.63 万元、1,494,980.09 万元和 2,107,255.49 万元，增速较快，年均复合增长率为 27.48%，主要原因是公司地产业务近三年发展迅速，业务规模不断扩大，收入持续提升。

2、租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州广源文化中心、广州越秀金融大厦及中山红星美凯龙商场等投资性物业的租金收入，该部分收入为发行人提供了稳定的现金流。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人投资性物业较多，持有面积达 66.50 万平方米。从区域分布来看，发行人持有的投资性物业主要集中于广州地区，其中，专业市场、写字楼及商业用房占投资性物业持有面积的比重比较大。最近三年，发行人将所持有投资性物业陆续投入营运，2015 年租金收入达 14,763.75 万元，同比增长 16.18%。

项目名称	租金收入（万元）			
	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
越秀金融大厦	11,335.64	3,498.08	-	-
广源文化中心	844.08	1,645.17	1,522.05	1,571.07
财富天地广场	85.97	287.82	1,575.90	22,243.46
体育东路 16,18,20,22 号首层等商铺	728.23	1,203.25	1,065.71	1,013.84
中山红星美凯龙商场	573.26	1,301.30	1,214.10	1,078.73
白马大厦停车场	846.18	2,126.29	1,965.88	1,973.54
天晖阁停车场	102.78	192.28	59.12	27.15
城总大厦	209.39	405.26	402.05	385.97
天河南住 4 区综合服务楼	163.06	287.34	267.75	274.87
国际羽毛球培训中心	403.31	792.25	801.00	766.00
二沙 11 区	285.20	558.96	532.34	706.99
天河南住商铺	-	0.00	586.74	514.38
寺右新马路南二街等停车场	875.64	2,090.97	2,430.51	3,037.49
海珠花园商铺	-	0.00	-	122.69
其他零星	15.37	374.77	284.52	381.39



项目名称	租金收入（万元）			
	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
合计	16,468.11	14,763.75	12,707.66	34,097.56

2014 年度和 2015 年度公司租金收入相比于 2013 年度有所下降，主要原因是：第一，公司部分大宗商业物业如海珠花园商铺和天河南住商铺在报告期内陆续租转售，租赁面积的减少导致租金收入相应下降；第二，公司从 2014 年起对个别大宗商业物业如财富天地广场进行经营定位的调整，调整期间的租金收入相应减少。

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

3、物业管理收入

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

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

4、房地产业务资质

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

序号	公司名称	资质类型	发证机关	有效期限
----	------	------	------	------



序号	公司名称	资质类型	发证机关	有效期限
1	广州市城市建设开发有限公司	房地产开发企业一级资质证书	住房和城乡建设部	2015.12.22 ¹
2	武汉越秀地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.12.07
3	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产开发企业二级资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2018.11.16
4	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发企业三级资质证书	广州南沙开发区建设和管理局	2017.01.20
5	江门越秀城建房地产开发有限公司	房地产开发企业三级资质	江门市住房和城乡建设局	2019.01.20
6	沈阳越秀地产有限公司	房地产开发企业三级资质证书	辽宁省住房和城乡建设厅	2018.12.27
7	广州祥锦房地产开发有限公司	房地产开发企业四级资质	从化市城乡建设局	2020.06.16
8	中山市金满房地产开发有限公司	房地产开发企业四级资质证书	中山市住房和城乡建设局	2017.10.26
9	中山越星房地产开发有限公司	房地产开发企业四级资质证书	中山市住房和城乡建设局	2018.12.18
10	广州市宏锦房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	广州市城乡建设委员会	2016.12.31
11	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	广州市城乡建设委员会	2016.11.30
12	佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	佛山市住房和城乡建设管理局	2016.07.28
13	昆山市越秀广电投资发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2017.02.28
14	杭州越港实业投资有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2016.09.21
15	杭州越辉房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市城乡建设委员会	2017.01.05
16	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭州市城乡建设委员会	2016.07.28
17	烟台越秀地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2016.11.30
18	烟台越星地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	烟台市住房和城乡建设局	2016.10.30
19	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2016.12.16
20	海南白马建设开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	海口市住房和城乡建设局	2016.06.18
21	越秀地产（山东）物业管理有限	物业服务企业二级资质	山东省住房和城乡建设	2017.09.30



序号	公司名称	资质类型	发证机关	有效期限
	公司	证书	设厅	
22	越秀（武汉）物业服务有限公司	物业服务企业二级资质证书	湖北省住房和城乡建设厅	2017.09.23
23	越秀第一太平戴维斯（武汉）物业服务有限公司	物业服务企业三级资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2020.04.11

注 1：目前发行人正在办理更新。

（三）发行人的竞争优势

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有多方面的竞争优势。

1、品牌优势和领先的综合运营能力

发行人系越秀地产在境内的房地产开发经营平台。越秀地产作为越秀集团地产板块的经营平台，实力较强，竞争优势明显，经过多年运营，已树立了优质和坚实的品牌基础。截至目前，越秀地产拥有多年的房地产综合开发运营管理经验，集规划设计、开发建设、监理咨询、中介服务、物业管理等产业链环节于一体，已开发项目逾百个，销售面积超过千万平方米，是住宅开发与商业地产运营并重的综合性房地产开发商。

2、地域优势

目前，发行人的业务主要集中在广州、武汉、杭州和珠三角等区域，尤其在广州区域内处于领先地位。广州市是广东省省会城市，广东省政治、经济和文化中心，改革开放的先驱和前沿；地理位置优越，是华南地区重要的经济中心、交通枢纽和物流中心，经济总量位于全国前列。随着泛珠三角经济合作的加强，广州市的区域优势将更加突出，其发展的空间将进一步拓展。

3、股东优势

发行人间接控股股东广州越秀集团有限公司是直属广州市国资委的重点国企集团；发行人控股股东的母公司越秀地产是越秀集团三项核心产业之一的地产产业平台，并于 1992 年在香港联交所上市，是香港联交所上市的首批红筹房地产公司之一，拥有完善的企业管治和透明的信息披露机制。

4、土地储备优势

发行人实施“回归一二线城市”的战略部署，准确把握市场动向，牢牢抓住

市场机遇，积极吸纳优质的土地储备。发行人在广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等多地拥有大量土地储备。2015 年，公司新增土地储备 141.22 万平方米，土地储备总面积达 1,056.47 万平方米。发行人土地储备丰富，资质优良，主要分布在一二线城市；同时，发行人依托强大的国企背景，在拿地方面具有一定的优势。

5、“住宅+商业”双轮驱动优势

发行人坚持“商住并举”，住宅物业开发的资金迅速回笼，从商业物业开发获得稳定的经常性收益。同时，发行人具有平衡的土地储备，注重保持商业土地和住宅土地储备的均衡发展。

6、多元化融资优势

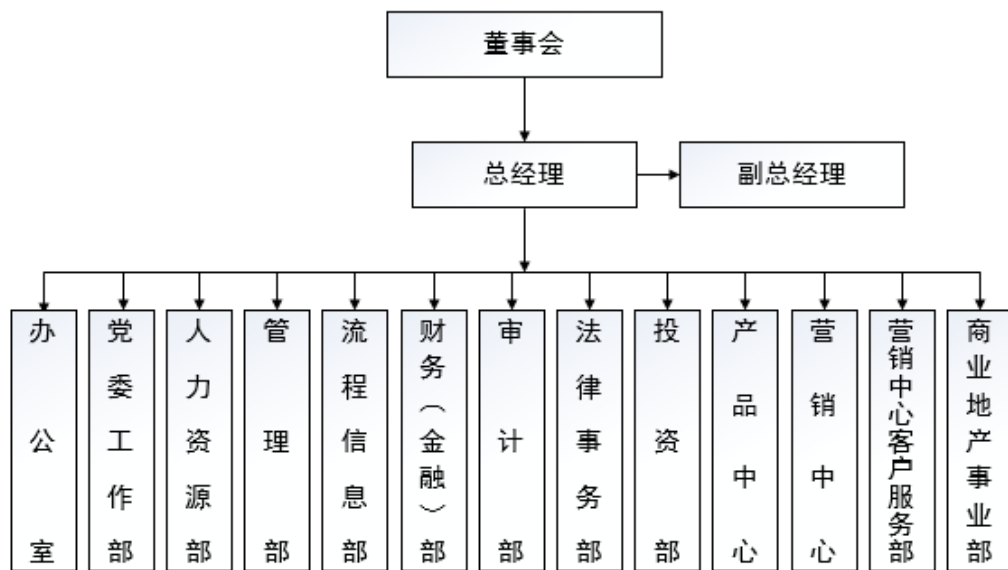
发行人资产规模庞大，资信优良，在金融机构间的认可度较高，与国内众多商业银行保持着良好的合作关系，融资效率显著。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人取得银行贷款授信总额度达 1,278,706.00 万元，其中已使用额度 1,052,636.37 万元，剩余额度 125,069.63 万元。此外，发行人还可通过融资租赁、信托计划及资管计划等多种融资方式获得项目运营所需资金。发行人雄厚的资金实力以及广州市大型国有企业的资深背景，为发行人营造了良好的声誉和品牌知名度，有利于发行人多元化融资。

7、商业模式优势

发行人控股股东的母公司越秀地产作为持有全球首只投资于中国内地物业的房地产信托基金“越秀房地产投资信托基金”的房地产企业，是我国唯一一家于香港上市拥有房地产基金平台的内地发展商。通过与越秀房托基金的常态互动，越秀地产和发行人实现了“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型。越秀地产和发行人与越秀房托基金的结合实现了优质商用物业的良好互动。

八、法人治理结构

（一）发行人的组织架构图



公司共设立办公室、党委工作部、人力资源部、管理部、流程信息部和财务（金融）部等 13 个部门。

（二）公司治理结构

发行人按照《中华人民共和国中外合资经营企业法》和中国外商投资及其它有关法律、法规，制定了《公司章程》并建立了规范的公司治理结构。发行人各层级权责分明，确保公司经营及管理有条不紊。

1、董事会

公司设董事会，为公司最高权力机构。董事会由 10 名董事组成，其中城建集团委派 1 人，雅康公司委派 9 人。公司设董事长 1 人，由雅康公司委派；公司设副董事长 1 人，由城建集团和雅康公司共同商定。董事会决定公司的一切重大事宜，董事会主要行使下列职权：

- （1）决定和批准总经理提出的建设计划、年底营业报告、资金、借贷等；
- （2）批准年度财务报表、收支预算、年度利润分配方案；
- （3）通过公司的重要规章制度；
- （4）决定设立公司分支机构；
- （5）修改公司规定制度；
- （6）决定公司停产、终止或与其他经济组织合并；
- （7）决定任免总经理、副总经理、财务总监、总工程师、总会计师等高级



职员；

(8) 决定任何的对外诉讼或仲裁的行为；

(9) 决定公司以公司的名义对外签订重大合同和协议，以及与公司的全部或部分财产有关的抵押、转让等事项；

(10) 其它应由董事会决定的重大事宜。

2、监事会

公司设监事会，由 3 人组成，其中城建集团委派 1 人，雅康公司委派 2 人。监事任期 3 年，由股东会选举产生，且应包括股东代表和适当比例的公司职工代表。公司监事会按《公司法》规定行使职权。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

3、经营管理机构

公司设经营管理机构，下设工程、销售、财务、行政等部门。公司设总经理一人，由雅康公司推荐，任期三年，经董事会聘请可连任；副总经理和财务总监各一人，由城建集团和雅康公司共同推荐，任期三年，经董事会聘请可连任。总经理对董事会负责，执行董事会的各项决定，负责公司的日常经营管理工作；副总经理协助总经理工作，当总经理不在时，由总经理指定副总经理行使总经理的职责；总经理及副总经理均不得参与其它经济组织对公司的商业竞争行为。

此外，公司依据经营需要，由总经理领导，可以分设总工程师、总会计师各一人。其中，总会计师负责公司的财务会计工作，组织公司开展全面经济核算，接受财务总监的监督指导。

4、主要内部控制制度

发行人内部建立了完善的内部控制制度框架体系，主要包括信息披露、投资者关系管理、关联交易、财务管理、招标采购和人事管理等制度。

5、发行人最近三年及一期违法违规情况

发行人最近三年及一期不存在重大违法违规及受处罚的情况。

九、信息披露和投资者关系管理

为加强公司的信息披露工作管理，规范信息披露行为，保护公司、股东、债



权人及其他权益相关者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、等其他相关法律、法规及部门规章的规定、上市地交易所上市规则及公司章程，制定信息披露制度。

负责信息披露和投资者关系管理的相关机构及人员：

相关负责部门：财务（金融）部

信息披露事务负责人：张彬

电话：020-88831129

传真：020-88831886

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

本次债券由广州越秀集团有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人的基本情况

注册名称：广州越秀集团有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：张招兴

成立日期：2009 年 12 月 25 日

注册资本：人民币 10,185,518,000.00 元

实缴资本：人民币 10,185,518,000.00 元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

统一社会信用代码：91440101698677792A

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

担保人为国有独资公司，唯一出资人为广州市人民政府，广州市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。

二、担保人财务概况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号 XYZH/2016GZA20435 号的标准无保留意见审计报告和担保人未经审计的 2016 年 1-6 月财务报表，越秀集团最近一年及一期合并口径主要财务数据及指标如下：



1、主要财务指标

单位：万元

资产负债表项目	2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产合计	35,147,758.80	34,207,524.94
其中：流动资产	17,628,363.34	17,184,493.94
非流动资产	17,519,395.47	17,023,031.00
负债合计	28,747,800.90	28,941,711.41
其中：流动负债	18,961,036.50	18,636,837.84
非流动负债	9,786,764.40	10,304,873.57
所有者权益合计	6,399,957.91	5,265,813.53
其中：归属于母公司所有者权益合计	2,077,472.33	2,059,567.07
营业总收入	1,001,922.53	3,376,435.33
营业成本	482,896.95	1,984,392.02
营业利润	212,732.76	318,886.26
利润总额	393,090.18	521,431.45
净利润	229,645.48	340,471.71
其中：归属于母公司所有者的净利润	131,548.83	191,298.68

2、主要财务数据

项目	2016 年 6 月 30 日/2016 年 1-6 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率 ¹	81.79%	84.61%
总资产报酬率 ²	3.10%	2.49%
流动比率（倍） ³	0.93	0.92
速动比率（倍） ⁴	0.57	0.57

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 2、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%
- 3、流动比率=流动资产/流动负债
- 4、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

三、担保人资信状况

广州越秀集团有限公司资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 23,471,564.66 万元的授信额度，其中，已使用授信额度为 7,681,934.79 万元，未使用授信额度为 15,789,629.87 万元。

四、累计担保余额

若不考虑对本次债券的担保，截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团累计对内担保余额为 1,116,298.98 万元，占越秀集团 2016 年 6 月 30 日净资产的 17.44%；累计对外担保余额为 17,734.00 万元，占越秀集团 2016 年 6 月 30 日净资产的 0.28%。若考虑本次债券的影响，越秀集团累计对内担保余额将为 1,916,298.98 万元，占越秀集团 2016 年 6 月 30 日净资产的 29.94%。

五、偿债能力分析

截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团经审计合并口径的流动资产为 17,628,363.34 万元，其中：货币资金 6,088,082.23 万元、预付款项 369,593.71 万元、其他应收款 927,634.08 万元、存货 6,809,198.81 万元、划分为持有待售的资产 62,363.02 万元、一年内到期的非流动资产 537,291.26 万元和其他流动资产 705,128.46 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团未使用银行授信额度为 15,789,629.87 万元。综上所述，担保人流动资产规模较大，具有较强的变现能力，且拥有充足的银行授信额度，能够为本次债券按时还本付息提供有效保障。

六、担保人其他主要资产情况

截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团业务涉及地产、金融、交通基建、造纸和建材等产业。经过逐年发展和产业结构调整，核心业务板块包括地产、金融和交通基建三大主业，其中地产业务主要是由越秀地产股份有限公司（00123.HK）及越秀房地产投资信托基金（00405.HK）进行经营管理；金融板块拥有银行、证券、租赁、产业基金、融资担保、小额贷款等多个境内外金融业务平台；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路和桥梁。三大主业构成了越秀集团营业收入的主要来源，造纸和建材等业务则对其收益形成有效的补充。

截至 2016 年 6 月 30 日，越秀集团合并范围内受限资产账面价值合计为 6,408,177.10 万元，主要是越秀集团及其合并范围内公司的借款和融资租赁抵押资产，包括地产板块的存货、投资性房地产和交通基建板块的公路收费权等。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：万元



项目	账面价值	受限原因	占比
货币资金	605,311.27	信用证保证金、银承保证金；新股申购金及质押款；监控账户；住房基金户	9.45%
存货	2,748,490.19	担保	42.89%
固定资产	93,365.46	担保/抵押	1.46%
无形资产	1,631,244.66	抵押	25.46%
其他	1,329,765.52	质押/保理（长期应收款）；担保（投资性物业）	20.75%
合计	6,408,177.10	-	100.00%

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2013-2015 年度经审计的财务报告和 2016 年 1-6 月未经审计的财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果及现金流量。

本公司 2013-2015 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013-2015 年度的财务报告进行了审计，出具了编号为“普华永道中天审字（2016）第 25227 号”的标准无保留意见审计报告。本公司 2016 年 1-6 月的财务报表未经审计。

本公司对若干关联企业通过于 2015 年 12 月签署的一揽子协议形成协议控制，因此将其纳入合并范围。合并范围内通过协议控制而合并的子公司合计 58 家，其中持股比例为 0 的共 39 家，持股比例大于 0 但低于 50%的共 19 家。发行人与其中 34 家关联公司签订了一揽子协议，剩余 24 家公司均为签署控制协议公司的合并范围内子公司。因此，发行人亦将上述 24 家公司纳入合并报表，未签订相关协议。该等公司在签定一揽子协议前后均受越秀集团最终控制，属于同一控制下企业合并，视同于 2013 年年初已纳入合并范围增加相应的资本公积、未分配利润及少数股东权益。根据 2013 年 1 月 1 日所有者权益余额，本公司分别调增 2013 年 1 月 1 日的资本公积 1,023,641.65 万元、未分配利润 137,323.24 万元及少数股东权益 988.28 万元。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人合并范围内 58 家协议控制子公司资产总额合计 4,314,938.78 万元，占发行人合并口径总资产的比例为 41.11%；2015 年度，上述协议控制子公司实现收入共计 965,259.14 万元，占发行人合并口径营业收入的比例为 44.13%，上述协议控制子公司实现净利润共计 21,437.86 万元，占发行人合并口径净利润的比例为 10.23%，通过协议控制合并的子公司在盈利方面对发行人合并利润表影响较为有限。

如无特别说明，本节引用的财务数据基于公司经审计的 2013-2015 年度财务报告编制。



一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

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
流动资产：				
货币资金	1,321,882.85	1,428,062.09	838,864.61	731,556.24
应收账款	3,397.73	2,982.66	2,042.54	1,351.76
预付款项	253,646.30	1,189,109.22	933,605.09	368,396.12
其他应收款	1,702,960.27	1,091,697.65	877,629.22	656,003.98
存货	5,193,698.39	4,953,674.56	4,327,008.90	4,182,462.67
划分为持有待售的资产	3,658.67	3,658.67	-	-
其他流动资产	258,762.82	129,813.15	98,241.46	89,782.99
流动资产合计	8,738,007.01	8,798,998.01	7,077,391.81	6,029,553.76
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	103,250.45	98,837.45	92,912.15	84,172.55
长期股权投资	428,159.14	173,083.08	62,968.92	59,881.88
投资性房地产	1,297,479.00	1,264,594.00	1,111,535.00	876,986.00
固定资产	22,130.49	23,670.46	21,326.66	24,530.99
在建工程	99,283.48	89,972.06	75,147.31	44,680.87
无形资产	24,951.29	25,602.97	26,346.15	27,325.20
递延所得税资产	19,782.98	20,715.06	14,969.66	12,428.39
其他非流动资产	-	-	1,674.46	16,069.83
非流动资产合计	1,995,036.84	1,696,475.09	1,406,880.31	1,146,075.72
资产总计	10,733,043.84	10,495,473.09	8,484,272.12	7,175,629.48
流动负债：	-			
短期借款	-	-	298,300.00	130,000.00
应付票据	2,620.29	3,862.60	6,543.51	14,303.93
应付账款	738,814.50	840,632.24	732,280.87	512,633.10
预收款项	2,196,535.33	1,389,685.17	1,200,855.25	1,129,801.73
应付职工薪酬	14,185.71	20,661.47	14,159.13	12,930.30
应交税费	193,501.16	241,279.26	201,665.57	173,337.61
应付股利	81,545.20	81,545.20	81,545.20	84,953.74
其他应付款	1,596,524.55	2,116,050.89	1,301,486.94	1,177,161.88
一年内到期的非流动负债	354,131.00	206,005.00	133,801.39	242,050.00



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
流动负债合计	5,177,857.74	4,899,721.84	3,970,637.85	3,477,172.28
非流动负债：				
长期借款	1,249,775.37	1,471,093.37	924,869.79	623,483.00
长期应付款	-	-	-	4,857.06
递延所得税负债	190,868.08	182,444.53	176,521.56	118,816.64
递延收益	6,010.93	6,100.64	6,280.07	6,459.50
其他非流动负债	180,834.41	174,444.40	191,578.65	305,627.30
非流动负债合计	1,627,488.79	1,834,082.95	1,299,250.07	1,059,243.50
负债合计	6,805,346.52	6,733,804.79	5,269,887.92	4,536,415.77
所有者权益：				
实收资本	190,861.00	190,861.00	190,861.00	190,861.00
资本公积	2,191,624.64	2,191,624.64	1,894,295.02	1,591,481.97
其他综合收益	67,683.34	64,373.59	60,151.82	53,554.35
盈余公积	7,910.23	7,910.23	7,910.23	7,910.23
未分配利润	1,350,281.21	1,173,299.14	975,287.53	722,483.98
归属于母公司所有者权益合计	3,808,360.42	3,628,068.60	3,128,505.60	2,566,291.53
少数股东权益	119,336.90	133,599.71	85,878.60	72,922.18
所有者权益合计	3,927,697.32	3,761,668.31	3,214,384.20	2,639,213.71
负债和所有者权益总计	10,733,043.84	10,495,473.09	8,484,272.12	7,175,629.48

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	496,335.70	2,187,210.30	1,561,932.96	1,380,152.42
营业成本	330,971.13	1,565,337.89	1,064,921.69	915,399.24
营业税金及附加	43,209.38	202,032.97	146,344.23	154,948.90
销售费用	25,634.50	65,291.71	61,453.77	38,902.85
管理费用	23,328.09	67,422.55	62,638.69	73,455.25
财务费用	13,059.52	35,237.80	11,865.06	12,593.07
资产减值损失	-	25,125.98	619.71	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,237.90	39,112.55	133,658.70	183,322.47
投资收益（损失以“-”号填列）	114,932.16	2,183.78	2,124.63	-1,491.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	820.07	2,183.78	-512.96	-1,518.12
营业利润（亏损以“-”号填列）	199,303.13	268,057.72	349,873.15	366,684.07
加：营业外收入	4,326.85	12,301.83	4,855.96	8,900.24
其中：非流动资产处置利得	1,365.03	8,819.28	860.26	4,232.31
减：营业外支出	371.83	788.13	564.82	1,211.59



项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：非流动资产处置损失	5.40	1.38	4.06	12.34
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	203,258.15	279,571.43	354,164.29	374,372.72
减：所得税费用	33,685.00	70,020.66	89,105.40	95,600.66
净利润（净亏损以“-”号填列）	169,573.15	209,550.77	265,058.89	278,772.06
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润/(亏损)	-	21,437.86	-2,948.52	229,005.74
归属于母公司所有者的净利润	176,982.07	198,011.60	252,803.55	277,459.49
少数股东损益	-7,408.92	11,539.17	12,255.33	1,312.57
其他综合收益的税后净额	3,309.75	4,221.78	6,597.47	-3,827.41
综合收益总额	172,882.90	213,772.55	271,656.35	274,944.65

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

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：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,318,677.77	2,111,855.72	1,680,990.53	1,375,480.16
收到其他与经营活动有关的现金	18,540.41	34,672.53	8,335.89	8,466.59
经营活动现金流入小计	1,337,218.18	2,146,528.25	1,689,326.42	1,383,946.76
购建商品、接收劳务支付的现金	387,358.18	2,077,483.99	1,490,483.20	1,447,112.20
支付给职工以及为职工支付的现金	24,230.47	88,331.44	78,595.77	64,323.41
支付的各项税费	239,462.28	299,787.63	282,504.45	175,286.35
支付其他与经营活动有关的现金	29,929.08	28,400.49	40,802.30	38,430.05
经营活动现金流出小计	680,980.01	2,494,003.56	1,892,385.72	1,725,152.01
经营活动产生的现金流量净额	656,238.17	-347,475.31	-203,059.30	-341,205.25
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	2,637.59	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	3,569.47	20,155.13	2,926.08	5,336.16
收到的其他与投资活动有关的现金	126,763.12			
投资活动现金流入小计	130,332.58	20,155.13	5,563.66	5,336.16
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	18,458.25	150,639.05	135,146.29	65,840.93
取得子公司支付的现金	21,510.00	69,110.69	-	-
投资支付的现金	-	127,714.49	3,600.00	26,400.00
支付的其他与投资活动有关的现金	1,004,029.31	199,479.02	217,863.75	99,687.96
投资活动现金流出小计	1,043,997.57	546,943.25	356,610.03	191,928.90
投资活动产生的现金流量净额	-913,664.98	-526,788.12	-351,046.37	-186,592.73
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	333,511.56	303,514.14	567,840.32
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金	-	52,533.55	7,01.09	-
取得借款所收到的现金	128,800.00	1,270,238.77	1,097,307.77	547,896.00



项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	307,330.02	558,588.86	132,512.94	145,691.55
筹资活动现金流入小计	436,130.02	2,162,339.19	1,533,334.85	1,261,427.87
偿还债务所支付的现金	201,992.00	864,011.18	735,869.59	751,860.38
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,071.08	101,250.79	101,798.41	96,970.26
吸收投资所支付的现金	6,853.89			
支付的其他与筹资活动有关的现金	-			
筹资活动现金流出小计	268,916.97	965,261.97	837,668.00	848,830.65
筹资活动产生的现金流量净额	167,213.05	1,197,077.22	695,666.85	412,597.22
汇率变动对现金的影响	31.22	1,596.21	226.07	-2,989.32
现金净变动额	-90,182.54	324,410.00	141,787.25	-118,190.08
加：年初现金余额	865,805.07	541,395.08	399,607.82	517,797.90
年末现金余额	775,622.53	865,805.07	541,395.08	399,607.82

（二）母公司财务报表

公司 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期母公司资产负债表

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
流动资产：				
货币资金	163,943.11	159,234.16	142,686.55	263,298.89
应收账款	23.33	880.02	57.92	107.48
预付款项	21.48	21.48	21.48	317.52
其他应收款	2,319,193.07	1,496,334.04	1,217,371.91	1,509,776.70
存货	397,179.91	458,434.23	797,628.99	1,222,988.48
其他流动资产	3,929.71	1,305.18	4,340.86	21,091.18
流动资产合计	2,884,290.60	2,116,209.11	2,162,107.71	3,017,580.24
非流动资产：	-			
可供出售金融资产	103,250.45	98,837.45	92,912.15	84,172.55
长期股权投资	2,663,981.14	2,791,035.14	205,094.07	204,944.07
投资性房地产	694,330.00	667,077.00	476,851.00	85,300.00
固定资产	9,063.30	9,804.00	2,135.35	2,913.68
在建工程	11,892.18	9,178.04	9,120.86	9,070.54
无形资产	18,041.52	18,962.85	19,590.57	20,424.05
非流动资产合计	3,500,558.59	3,594,894.48	805,703.99	406,824.89
资产总计	6,384,849.18	5,711,103.59	2,967,811.71	3,424,405.13
流动负债：				
短期借款	-	-	71,500.00	130,000.00



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
应付票据	364.07			
应付账款	284,806.24	317,836.17	318,859.49	221,548.55
预收款项	92,020.31	85,614.74	201,791.23	437,586.62
应付职工薪酬	3,199.87	7,772.00	5,863.14	6,859.53
应交税费	110,123.21	126,250.29	150,485.69	136,882.15
应付股利	59,915.14	59,915.14	59,915.14	59,915.14
其他应付款	2,016,063.59	1,469,171.62	1,051,782.23	1,243,542.93
一年内到期的非流动负债	45,000.00	45,000.00	89,326.64	207,000.00
流动负债合计	2,611,492.44	2,111,559.97	1,949,523.57	2,443,334.94
非流动负债：				
长期借款	33,630.37	33,630.37	150,226.60	237,350.00
递延所得税负债	127,667.33	113,286.03	92,731.94	24,085.66
递延收益	6,010.93	6,100.64	6,280.07	6,459.51
其他非流动负债	28,940.22	26,767.52	24,737.12	154,776.13
非流动负债合计	196,248.84	179,784.57	273,975.73	422,671.30
负债合计	2,807,741.28	2,291,344.54	2,223,499.30	2,866,006.24
所有者权益：				
实收资本	190,861.00	190,861.00	190,861.00	190,861.00
资本公积	2,586,441.07	2,586,441.07	-	-
其他综合收益	67,683.34	64,373.59	60,151.82	53,554.35
盈余公积	7,910.23	7,910.23	7,910.23	7,910.23
未分配利润	724,212.26	570,173.16	485,389.36	306,073.31
所有者权益合计	3,577,107.90	3,419,759.06	744,312.41	558,398.89
负债和所有者权益总计	6,384,849.18	5,711,103.59	2,967,811.71	3,424,405.13

2、发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	100,984.57	442,069.54	681,109.19	560,196.59
营业成本	49,113.53	327,504.24	518,821.37	416,051.25
营业税金及附加	12,662.33	56,922.20	26,715.48	53,707.00
销售费用	1,747.78	5,182.16	14,537.41	17,874.20
管理费用	4,961.80	25,198.19	27,278.84	29,409.15
财务费用	4,920.98	14,085.93	5,205.92	610.92
资产减值损失	-	25,125.98	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	29,069.74	117,152.84	144,147.45	4,020.74
投资收益（损失以“-”号填列）	122,199.53	-92.17	3,043.16	259.19
营业利润（亏损以“-”号填列）	178,847.42	105,111.50	235,740.79	46,824.00
加：营业外收入	1,394.77	9,119.02	2,887.63	5,787.98



项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
其中：非流动资产处置利得	941.46	7,685.01	366.68	1,124.00
减：营业外支出	218.36	371.35	261.02	913.29
其中：非流动资产处置损失		-	-	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	180,023.84	113,859.17	238,367.40	51,698.69
减：所得税费用	25,984.74	29,075.37	59,051.35	13,066.93
净利润（净亏损以“-”号填列）	154,039.10	84,783.80	179,316.05	38,631.76
其他综合收益的税后净额	3,309.75	4,221.78	6,597.47	-3,827.41
综合收益总额	157,348.85	89,005.58	185,913.52	34,804.35

3、发行人最近三年及一期母公司现金流量表

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：				
销售商品、提供劳务收到的现金	112,269.95	391,664.44	563,687.96	562,644.31
收到其他与经营活动有关的现金	998.23	15,821.15	1,912.71	3,750.69
经营活动现金流入小计	113,268.18	407,485.59	565,600.67	566,395.00
购建商品、接收劳务支付的现金	23,239.20	14,458.78	245,068.46	299,092.56
支付给职工以及为职工支付的现金	6,626.21	13,576.24	13,659.40	15,742.08
支付的各项税费	36,073.15	87,034.71	136,386.82	46,665.28
支付其他与经营活动有关的现金	8,994.86	11,154.87	36,202.03	17,381.91
经营活动现金流出小计	74,933.42	126,224.6	431,316.71	378,881.83
经营活动产生的现金流量净额	38,334.76	281,260.99	134,283.95	187,513.17
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	2,637.59	-
取得投资收益所收到的现金	7,133.64			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	2,930.15	17,967.23	2,176.68	4,030.83
收到的其他与投资活动有关的现金	126,763.12			
投资活动现金流入小计	136,826.90	17,967.23	4,814.26	4,030.83
购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金	21.87	91,868.25	274.67	78.44
支付的其他与投资活动有关的现金	711,322.27	285,952.14	311,008.61	376,982.57
投资活动现金流出小计	711,344.13	377,820.38	311,283.28	377,061.01
投资活动产生的现金流量净额	-574,517.23	-359,853.15	-306,469.01	-373,030.18
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款所收到的现金	-	149,457.01	337,673.36	286,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	548,782.06	406,684.08	424,608.33	103,423.15
筹资活动现金流入小计	548,782.06	556,141.09	762,281.69	389,423.15
偿还债务所支付的现金	-	381,879.88	600,970.12	269,240.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,777.84	12,396.73	7,758.52	1,708.48
筹资活动现金流出小计	3,777.84	394,276.60	608,728.64	270,948.48
筹资活动产生的现金流量净额	545,004.22	161,864.49	153,553.05	118,474.67



项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
汇率变动对现金的影响	0.05	0.13	0.03	-1.00
现金净变动额	8,821.79	83,272.46	-18,631.98	-67,043.34
加：年初现金余额	142,219.31	58,946.85	77,578.83	144,622.18
年末余额	151,041.10	142,219.31	58,946.85	77,578.83

（三）主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策变更

最近三年及一期，公司未发生重大会计政策变更。

2、主要会计估计变更

最近三年及一期，公司主要会计估计未变更。

3、会计差错更正

最近三年及一期，公司无会计差错更正事项。

二、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）2016 年 6 月末发行人合并范围中主要子公司情况

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产	38,000.00 万元	90%	100%
2	广州东耀房地产开发有限公司	房地产	100,000.00 万元	46%	51%
3	广州宏城发展有限公司	房地产	53,957.86 万元	0%	100%
4	广州市越汇房地产开发有限公司	房地产	161,224.49 万元	19%	100%
5	广州宏景房地产开发有限公司	房地产	85,000.00 万元	90%	100%
6	广州盈胜投资有限公司	商业服务业	30,000.00 万元	90%	100%
7	武汉越秀地产开发有限公司	房地产	220,000.00 万元	0%	100%
8	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产	49,907.00 万美元	0%	100%
9	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	房地产	60,000.00 万元	100%	100%
10	青岛越秀地产开发有限公司	房地产	215,400.00 万港元	0%	100%
11	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	房地产	60,000.00 万元	0%	100%
12	中山市越秀地产开发有限公司	房地产	60,500.00 万元	100%	100%
13	昆山市越秀广电投资发展有限公司	房地产	5,000.00 万元	51%	51%
14	广州东秀房地产开发有限公司	房地产	2,000.00 万元	90%	100%
15	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产	20,000.00 万元	90%	100%
16	杭州越隽房地产开发有限公司	房地产	29,000.00 万美元	0%	100%
17	广州市宏锦房地产开发有限公司	房地产	65,000.00 万元	0%	100%

（二）发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况



1、2016 年 1-6 月发行人合并报表范围变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动类型	变动原因
1	武汉市东煌实业有限公司	100.00%	100.00%	增加	新设成立
2	杭州裕饶投资管理有限公司	81.819%	81.819%	增加	新设成立 ²
3	广州宏胜房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	减少	股权出售 ³

2、2015 年度发行人合并报表范围变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
2	杭州越港实业投资有限公司	90%	100%	非同一控制下企业合并
3	佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	98%	98%	新设成立
4	广州东耀房地产开发有限公司	46%	51%	新设成立
5	广州城滨物业管理有限公司	90%	100%	新设成立
6	广州城建开发兴业房地产中介有限公司	48%	100%	协议控制
7	广州越秀地产工程管理有限公司	35%	100%	协议控制
8	广州城建开发宏城车场物业管理有限公司	19%	100%	协议控制
9	广州市越汇房地产开发有限公司	19%	100%	协议控制
10	广州怡城物业管理有限公司	14%	100%	协议控制
11	广州市兴城实业发展有限公司	5%	100%	协议控制
12	广州城建开发景城房地产有限公司	5%	100%	协议控制
13	广州城建开发物业有限公司	5%	100%	协议控制
14	广州伟诚物业管理有限公司	5%	100%	协议控制
15	广州万联物业管理经营有限公司	5%	100%	协议控制
16	广州市荟景绿化有限公司	5%	100%	协议控制
17	广州城建物业设备工程有限公司	5%	100%	协议控制
18	广州城建物业家政服务服务有限公司	5%	100%	协议控制
19	武汉摩登物业管理有限公司	4%	70%	协议控制
20	广州白马物业管理有限公司	3%	100%	协议控制
21	广州市富城物业管理有限公司	3%	50%	协议控制
22	沈阳岭海房地产有限公司	1%	100%	协议控制
23	广州宏胜房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
24	杭州越秀房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制

²杭州裕饶投资管理有限公司于 2015 年 1 月 13 日成立，注册资本 10 万元。发行人子公司杭州越港实业投资有限公司认缴出资 9.091 万元，持股比例 90.91%。由于杭州越港实业投资有限公司于 2016 年 1 月缴纳上述认缴份额，因此从 2016 年开始将杭州裕饶投资管理有限公司纳入合并范围。

³2016 年 5 月，广州宏胜房地产开发有限公司共计 51.00%的股份分别被出售给广州联衡置业有限公司（49.00%）和广州云秀房地产有限公司（2.00%）。因此，广州宏胜房地产开发有限公司由发行人合并范围内子公司转为发行人的联营企业。



序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
25	沈阳越秀地产有限公司	0%	100%	协议控制
26	武汉越秀地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
27	杭州越隼房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
28	青岛越秀地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
29	烟台越星地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
30	中山市金满房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
31	广州市宏锦房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
32	中山越星房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
33	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
34	烟台越秀地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
35	广州宏城发展有限公司	0%	100%	协议控制
36	沈阳越星房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
37	广州越港房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
38	杭州越辉房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
39	广州白马服装市场有限公司	0%	100%	协议控制
40	广州市财富天地市场经营管理公司	19%	100%	协议控制
41	广州市宏秀房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
42	浙江越秀物业管理有限公司	0%	100%	协议控制
43	佛山市创越商业管理有限公司	0%	100%	协议控制
44	武汉越秀维港商业管理有限公司	0%	100%	协议控制
45	越秀地产（山东）物业管理有限公司	0%	100%	协议控制
46	佛山市越秀地产物业管理有限公司	0%	100%	协议控制
47	越秀（武汉）物业服务有限公司	0%	100%	协议控制
48	越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	0%	100%	协议控制
49	青岛越秀物业管理有限公司	0%	100%	协议控制
50	广州城建开发投资顾问有限公司	0%	100%	协议控制
51	广州亿诚房地产咨询有限公司	48%	100%	协议控制
52	广州城建开发伟城实业有限公司	0%	100%	协议控制
53	广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
54	广州市景丰国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
55	广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
56	广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
57	广州市维隆国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
58	广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
59	广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	0%	100%	协议控制
60	江门隼汇投资管理有限公司	0%	91%	协议控制
61	江门高越投资管理有限公司	0%	91%	协议控制
62	越秀第一太平戴维斯（武汉）物业服务有限公司	0%	60%	协议控制
63	江门越港房地产开发有限公司	0%	51%	协议控制

注：本公司及通过协议控制纳入合并范围的子公司在签署协议前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，通过协议控制形成的合并为同一控制下企业合并，该等子公司视同于 2013 年年初已经纳入本



公司的合并范围。

3、2014 年度发行人合并报表范围变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	广州隽秀房地产开发有限公司	59%	65%	新设成立

4、2013 年度发行人合并报表范围变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	广州东秀房地产开发有限公司	90%	100%	新设成立

三、报告期内重大资产重组情况及重组前一年备考财务报表

（一）报告期内重大资产重组情况

发行人于 2015 年 12 月通过签署一揽子协议将 58 家原本持股比例小于 50% 或无股权关系的同一控制下企业纳入合并范围，构成了重大资产重组。

发行人合并范围内通过协议控制合并的受控实体共 58 家，发行人与其中 34 家签订了“一揽子协议”，剩余 24 家公司为签署控制协议受控实体的合并范围内子公司。因此，发行人亦将上述 24 家公司纳入合并报表，未签订相关协议。一揽子协议签署前，上述 58 家受控实体与发行人均受越秀地产股份有限公司（00123.HK）同一控制，发行人及受控实体的最终控股集团是广州越秀集团有限公司。

在签署控制协议前，发行人与该 34 家签署协议的受控实体及其主要股东之间的关系如下表所示：

序号	公司名称	发行人与受控实体	发行人与受控实体控股股东
1	广州城建开发兴业房地产中介有限公司	发行人持股 48.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东旺翔有限公司的股东展隆发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
2	广州越秀地产工程管理有限公司	发行人持股 35.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东群都有限公司的股东尚达发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
3	广州城建开发宏城车场物业管理有限公司	发行人持股 18.74%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东财佳国际有限公司的股东美隆投资有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司



4	广州市越汇房地产开发有限公司	发行人持股 18.61%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东庆和投资有限公司的股东荣丰投资有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
5	广州怡城物业管理有限公司	发行人持股 14.32%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东年卓有限公司的股东金域地产发展有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
6	广州市兴城实业发展有限公司	发行人持股 5.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东舜捷有限公司的股东博能有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
7	广州城建开发物业有限公司	发行人持股 5.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东远大国际有限公司的股东百得有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
8	广州城建开发景城房地产有限公司	发行人持股 5.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东顶卓有限公司的股东百仕林投资有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
9	沈阳岭海房地产有限公司	发行人持股 1.00%	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东宝谊有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
10	广州白马物业管理有限公司	同一控制下，无股权关系	发行人持股 5.00%
11	广州宏城发展有限公司	同一控制下，无股权关系	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东金旺投资有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
12	广州城建开发投资顾问有限公司	同一控制下，无股权关系	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东财路有限公司的股东雅柏良有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
13	广州城建开发伟城实业有限公司	同一控制下，无股权关系	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东丰逸有限公司的股东福地有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
14	中山越星房地产开发有限公司	同一控制下，无股权关系	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东恒安国际企业有限公司的股东万昌发展有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司
15	武汉越秀地产开发有限公司	同一控制下，无股权关系	同一控制下，发行人股东与受控实体控股股东顶卓有限公司的股东百仕林投资有限公司同为越秀地产全资子公司的全资子公司



16	沈阳越秀地产有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东顶卓有限公司的股东百仕林投资有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
17	杭州越秀房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东大丰投资有限公司的股东佳华发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
18	烟台越秀地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东润业投资有限公司的股东展鹏控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
19	广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东金荣(中国)有限公司的股东达鸿有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
20	广州市景丰国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东恒力(中国)有限公司的股东金冠企业有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
21	广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东嘉辉(中国)有限公司的股东耀荣企业有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
22	广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东腾达(中国)有限公司的股东欣新企业有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
23	广州市维隆国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东德昌(中国)有限公司的股东盛誉集团有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
24	广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东万兴投资(集团)有限公司的股东威和集团有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司



25	广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东永佳投资(集团)有限公司的股东利景国际有限公司的股东宝高控股有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
26	杭州越隼房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东泰昌国际投资有限公司的股东富择企业有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
27	青岛越秀地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东建荣国际发展有限公司的股东裕昌国际有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
28	广州宏胜房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东栢盈国际集团有限公司的股东显昌管理有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
29	烟台越星地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东千翔国际有限公司的股东 Camillo Holdings Limited 同为越秀地产全资子公司全资子公司
30	沈阳越星房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东妙韵有限公司的股东景伟发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
31	中山市金满房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东纬迪国际有限公司的股东威迅发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
32	广州市宏锦房地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东丰创有限公司的股东致华发展有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
33	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东项卓有限公司的股东百仕林投资有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司
34	广州白马服装市场有限公司	同一控制下,无股权关系	同一控制下,发行人股东与受控实体控股股东竣昌有限公司的股东超群有限公司同为越秀地产全资子公司全资子公司

根据北京市金杜(广州)律师事务所出具的法律意见书,自2009年或自受控实体(如于2009年之后)设立以来至一揽子协议签署前,发行人全面负责受

控实体的经营和管理，在经营计划、人事任免、财务管理和资金调配等重大方面，对受控实体均实施了有效控制。因此，在一揽子协议签署前，发行人对受控实体具有并已实际行使该控制权。

（二）备考报表的编制基础

公司通过签署一揽子协议对上述 58 家子公司完成了同一控制下的合并，在此基础上公司编制了 2013-2015 年的申报财务报表，并经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具标准无保留意见审计报告。由于在签署一揽子协议前后公司与受控实体的最终控制人相同，因此申报财务报表按照同一控制下的企业合并编制，视同这些公司于报告期初已经纳入公司合并范围。

本次债券的备考报表与申报财务报表的编制基础和报表内容均相同。

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

1、合并报表财务指标

财务指标	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 （倍）	1.69	1.80	1.78	1.73
速动比率 ² （倍）	0.68	0.78	0.69	0.53
资产负债率 ³	63.41%	64.16%	62.11%	63.22%
全部债务 ⁴ （万元）	1,823,406.77	1,896,598.77	1,356,971.18	995,533.00
债务资本比率 ⁵	31.71%	33.52%	29.68%	27.39%
财务指标	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率 ⁶ （次）	311.16	870.50	920.33	1,021.00
存货周转率 ⁷ （次）	0.13	0.34	0.25	0.22
利息保障倍数 ⁸	3.33	2.97	3.94	4.03
EBITDA ⁹ （万元）	219,860.54	320,210.62	375,776.53	387,686.42
EBITDA 全部债务比 ¹⁰	0.24	0.17	0.28	0.39
EBITDA 利息倍数 ¹¹	3.38	3.02	4.00	4.08
总资产报酬率 ¹²	4.08%	3.32%	4.73%	5.33%

2、母公司报表财务指标

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 ¹ （倍）	1.10	1.00	1.11	1.24
速动比率 ² （倍）	0.95	0.79	0.70	0.73
资产负债率 ³	43.98%	40.12%	74.92%	83.69%
全部债务 ⁴ （万元）	78,630.37	78,630.37	311,053.24	574,350.00



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
债务资本比率 ⁵	2.15%	2.25%	29.47%	50.70%
财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率 ⁶ （次）	447.16	942.64	8,235.79	5,212.13
存货周转率 ⁷ （次）	0.23	0.52	0.51	0.34
利息保障倍数 ⁸	48.65	6.52	6.24	1.02
EBITDA ⁹ （万元）	185,414.71	127,926.29	248,019.56	54,688.18
EBITDA 全部债务比 ¹⁰	4.72	1.63	0.80	0.10
EBITDA 利息倍数 ¹¹	49.08	6.61	6.28	1.07
总资产报酬率 ¹²	6.08%	2.91%	7.70%	1.53%

注：上述财务指标计算方法如下（有关半年度指标采用年化计算）：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款＋一年内到期的非流动负债＋长期借款＋其他应付款（有息部分）
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务＋所有者权益总额）×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款净额＋期末应收账款净额）/2），其中，2013年应收账款周转率=营业收入/应收账款净额
- 7、存货周转率=营业成本/（（期初存货净额＋期末存货净额）/2），其中，2013年存货周转率=营业成本/存货净额
- 8、利息保障倍数=（利润总额＋计入财务费用的利息支出）/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
- 9、EBITDA=利润总额＋计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋无形资产摊销
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息＋计入财务费用的利息支出）
- 12、总资产报酬率=（利润总额＋计入财务费用的利息支出）/（（期初资产总额＋期末资产总额）/2）×100%，其中，2013年总资产报酬率=（利润总额＋计入财务费用的利息支出）/资产总额

（二）净资产收益率

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

财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
加权平均净资产收益率	9.52%	5.86%	8.88%	12.93%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	8.38%	8.91%	18.72%	16.30%

注：有关半年度指标采用年化计算

（三）非经常性损益明细表

发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元

财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
------	-----------	--------	--------	--------



财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,359.63	8,817.90	856.19	4,219.97
同一控制下企业合并产生的子公司期初合并日的当期净损益	-	21,437.86	-2,948.52	229,005.74
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	1,920.67	-
单独进行减值测试的应收账款减值转回	-	48.07	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	24,237.90	115,552.84	145,047.45	3,766.16
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,595.38	2,695.80	3,434.95	3,468.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
小计	28,192.92	148,552.47	148,310.74	240,460.55
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	7,048.23	37,138.12	37,077.69	60,115.14
少数股东损益影响额（税后）	-	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	21,144.69	111,414.35	111,233.06	180,345.41
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润	155,837.38	86,597.25	141,570.49	97,114.08

（四）剔除协议控制公司后的发行人主要财务数据

如剔除合并协议控制公司的影响，发行人最近三年合并口径的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

财务指标	2015年末/度	2014年末/度	2013年末/度
总资产	6,180,534.31	4,585,726.13	4,235,487.77
所有者权益	1,137,183.21	968,631.21	697,747.65
营业收入	1,221,951.16	1,092,411.76	702,933.76
净利润	188,112.91	268,007.40	49,766.32
归属于母公司所有者的净利润	173,908.29	255,655.04	49,916.68

数据来源：发行人提供

四、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

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



- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 12 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 80 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 80 亿元计入公司 2015 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金中不超过 40 亿元用于偿还金融机构借款，剩余用于补充流动资金；
- 5、假设本次债券于 2015 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	本次债券发行前	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	8,798,998.01	9,198,998.01	400,000.00
非流动资产合计	1,696,475.09	1,696,475.09	-
资产总计	10,495,473.09	10,895,473.09	400,000.00
流动负债合计	4,899,721.84	4,781,821.84	-117,900.00
非流动负债合计	1,834,082.95	2,351,982.95	517,900.00
负债总计	6,733,804.79	7,133,804.79	400,000.00
所有者权益合计	3,761,668.31	3,761,668.31	-
流动比率	1.80	1.92	0.12
资产负债率	64.16%	65.47%	提高 1.31 个百分点

第六节 募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）人民币的公司债券。本次公司债券的募集资金在扣除发行费用后，用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用不超过 40 亿元偿还金融机构借款，调整债务结构，剩余资金用于补充流动资金。

（一）偿还存量债务

公司拟将本次债券募集资金中的不超过 40 亿元用于偿还金融机构借款，该等资金使用计划将有利于优化公司债务结构。由于本次债券的核准和发行时间尚有一定的不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。公司初步拟定偿还的金融机构借款明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	借款人	贷款银行	到期日	拟偿还贷款本金
1	广州市城市建设开发有限公司	平安银行新港中路支行	2016/8/30	45,000.00
2	广州宏景房地产开发有限公司	广州银行番禺支行	2016/9/12	72,900.00
3	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2017/1/20	17,600.00
4	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2017/3/14	114,400.00
5	广州城建开发南沙房地产有限公司	中信信托有限责任公司	2017/7/22	82,100.00
6	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2022/1/30	68,000.00
合计				400,000.00

（二）补充流动资金

发行人拟使用本次债券偿还金融机构借款后的剩余募集资金补充公司流动资金。

三、专项账户管理安排

发行人在中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行和兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本次债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

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

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构

通过本次债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2015 年 12 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的资产负债率水平将由本次债券发行前的 64.16% 增加至 65.47%；非流动负债占负债总额的比例由本次债券发行前的 27.24% 增加至 32.97%。本次债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

（二）有利于提高公司短期偿债能力

以发行人 2015 年 12 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的流动比率将由本次债券发行前的 1.80 增加至 1.92。公司流动比率将有较为明显的提高。

流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，在一定程度上增强了公司短期偿债能力。

五、募集资金监管机制

为确保本次债券募集资金得到有效监管和隔离，保证债券募集资金专款专用，发行人已与中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行、兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行（以下合称“监管银行”）、及债券受托管理人九州



证券股份有限公司签订了《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券偿债资金及募集资金专项账户监管协议》，在债券受托管理人和监管银行的监管下，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，确保债券募集资金与企业其他自有资金的隔离。

另外，在本次债券存续期内，债券受托管理人会持续监督并每六个月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。监管银行和债券受托管理人将按照上述协议尽职履约，确保本次债券募集资金用于募集说明书中约定的用途。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、发行人最近三年的财务报告、审计报告及 2016 年 1-6 月财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、广东广信君达律师事务所出具的法律意见书；
- 4、中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、担保协议和担保函；
- 8、保证人最近一年经审计的财务报告；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅时间

工作日：上午 8:30-11:30，下午 13:30-16:30。

三、查阅地点

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页）

广州市城市建设开发有限公司



2016年*9月22日