



广州越秀集团股份有限公司

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



2021 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第四期） 募集说明书

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2021 年 7 月 9 日

声明

本募集说明书及其摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018 年修订）及其他现行法律、法规的规定，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，截至本募集说明书签署日，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、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、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。

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，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。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次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。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，投资者有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，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。

除本公司和主承销商外，本公司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明的信息和对本募集说明书作任何说明。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。

二、本公司本期债券评级为 AAA 级,发行主体长期信用等级为 AAA 级。本期债券上市前,发行人最近一期末净资产为 13,387,434.47 万元(截至 2021 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计);本期债券上市前,发行人合并报表口径近三年(2018 年、2019 年和 2020 年)归属于母公司所有者的平均净利润为 287,256.17 万元,预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。截至 2021 年 3 月 31 日,发行人资产负债率为 81.35%(合并口径)。本期债券发行及上市安排参见发行公告。

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

四、受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响,市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种,市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率且期限相对较长,在本次公司债券存续期内,如果未来市场利率发生变化,可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此,提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

五、经中诚信国际综合评定,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。

六、在本期债券有效存续期间，中诚信国际将对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。跟踪评级期间，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人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。上述跟踪评级报告出具后，发行人将在上交所网站（www.sse.com.cn）及监管部门指定的其他媒体予以公告。

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

八、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

九、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按上海证券交易所及登记机构的相关规定执行。

十、最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 43,337,763.50 万元、52,061,757.47 万元、54,638,611.42 万元及 58,383,666.69 万元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 83.75%、82.36%、80.89%和 81.35%。发行人债务规模较大，资产负债率维持较高水平，若未来行业形势或金融市场等出现重大不利变化，发行人可能面临较大的偿债压力。

十一、房地产业务是发行人主要业务板块之一，且房地产项目主要在存货科

目中核算，因此发行人的存货规模较大。同时由于近年来发行人业务规模的持续扩张，发行人存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 10,301,971.24 万元、15,200,313.93 万元、15,961,242.30 万元及 15,167,220.46 万元，占流动资产的比例分别为 36.04%、44.36%、45.30%及 40.40%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 0.99、0.98、0.94 及 0.96，速动比率分别 0.63、0.55、0.51 及 0.57，整体水平偏低。发行人存货的变现能力直接影响发行人的资产流动性及偿债能力，如果发行人地产项目销售迟滞，致使存货周转不畅，将影响发行人短期偿债能力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

十二、发行人受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产、固定资产和长期应收款等。截至 2021 年 3 月末，发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计 8,154,659.47 万元，占当期末资产总额的比例为 11.36%。总体来看，发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行信贷违约记录，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

十三、最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为 4,856,454.39 万元、6,641,449.50 万元、7,974,729.21 万元及 8,110,939.41 万元；少数股东权益占所有者权益的比分别为 57.76%、59.58%、61.78%及 60.59%，发行人少数股东权益占比较高。报告期内，发行人公司业务规模扩大，合资项目增加，导致发行人存在少数股东权益占比较高的风险。

十四、最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为 1,469.60 亿元、1,759.57 亿元、2,522.14 亿元和 2,828.64 亿元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产有息负债率分别为 34.21%、34.00%、37.34%和 39.41%。发行人有息负债规模较大，偿债压力较大。

十五、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会同意本期债券发行的注册，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法

发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

十六、最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 3,069,309.44 万元、3,150,439.18 万元、3,192,430.69 万元及 3,972,008.47 万元，占总资产的比例分别为 5.93%、4.98%、4.73%及 5.53%，余额较大，主要为关联方往来款，代小业主支付的物业维修基金、交给政府的新型墙体保证金、土地保证金、城市档案押金、物业公司及施工单位代垫水电费、租金保证金及押金、代政府管理科学中心的应收款等。未来若发行人其他应收款的相关付款方因政策变动或资金结算方式出现变动，发行人可能存在无法及时收回其他应收款的风险。

十七、截至 2020 年 12 月 31 日，公司对关联方担保金额（不含公司专业担保业务）为 129,976.52 万元。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

十八、发行人的主营业务涉及金融、房地产、交通基建等多个行业，金融业的收益水平、房地产开发的投资规模和运营水平、高速公路的使用需求均会受到宏观经济环境及行业经营环境变动的影响。一是金融行业的市场行情及其走势受国际国内经济态势、财政政策、货币政策、产业发展状况、投资者心理及突发事件等诸多因素的影响，特别是近年国内实体经济增速放缓、金融业务去杠杆，金融行业的短期发展态势存在一定的不确定性和较强的周期性；二是近年来国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化，政策变动频密，住房供求关系已发生改变，在新常态下，面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战；三是我国的高速公路行业目前也面临经营环境的变动，随着新建路产成本的不断攀升、分流压力逐渐加大，通过新增公路实现业务增长愈加困难。同时，行业中较多发行人面临高速公路收费权期限将近的问题，将对以收取通行费为收入来源的发行人带来一定的持续经营压力。

十九、房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今，国家各部委加强了对

房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。特别是近一年内，从购房政策及房地产融资调控方面进一步深化改革，对房地产行业的资金端及销售需求端造成一定的影响。同时土地政策中土地储备管理政策、存量土地管理政策、土地出让管理政策、土地融资管理政策等方面亦有重大影响。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

二十、截至本募集说明书出具日，发行人已获批不超过 100 亿元“广州越秀集团股份有限公司公开发行 2019 年可续期公司债券”和不超过 30 亿元的“广州越秀集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行扶贫专项公司债券”。2021 年 1 月 6 日，发行人成功发行“广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”，规模 18 亿元；2021 年 1 月 19 日，发行人成功发行“广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行扶贫专项公司债券(第一期)”，规模 5 亿元；2021 年 3 月 1 日，发行人成功发行“广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”，规模 15 亿元；2021 年 6 月 10 日，发行人成功发行“广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”，规模 15 亿元。

目录

声明.....	1
重大事项提示	3
目录.....	8
释义.....	11
第一节 发行概况	14
一、本期债券发行注册情况.....	14
二、本期债券发行的主要条款.....	14
三、本期债券发行及上市安排.....	18
四、本期债券发行的有关机构.....	19
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
六、认购人承诺.....	22
第二节 风险因素	23
一、与本期债券相关的风险.....	23
二、与发行人相关的风险.....	24
第三节 发行人及本期债券的资信状况	35
一、本期债券的信用评级情况.....	35
二、信用评级报告的主要事项.....	35
三、报告期内发行人主体评级变动情况.....	37
四、发行人的资信情况.....	37
第四节 偿债计划及其他保障措施	49
一、增信机制.....	49
二、偿债计划.....	49
三、偿债保障措施.....	51
四、违约责任及解决措施.....	52
第五节 发行人基本情况	55
一、发行人概况.....	55
二、发行人设立及历史沿革.....	55
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	58

四、发行人权益投资情况.....	60
五、发行人公司治理及内部控制情况.....	68
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	86
七、发行人主要业务情况.....	89
八、发行人所处行业现状.....	128
九、发行人关联方及关联交易情况.....	138
十、发行人信息披露事务和投资者关系管理.....	154
第六节 财务会计信息	156
一、最近三年及一期财务报告审计情况.....	156
二、最近三年及一期财务会计资料.....	156
三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况.....	167
四、主要会计政策和会计估计及其变更.....	169
五、最近三年及一期的主要财务指标.....	184
六、管理层讨论与分析.....	185
七、发行人有息债务情况.....	222
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	223
九、资产权利限制情况分析.....	231
十、本次公司债券发行后资产负债结构的变化.....	232
第七节 募集资金的运用	233
一、本期债券的募集资金规模.....	233
二、本期债券募集资金使用计划.....	233
三、募集资金的现金管理.....	233
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	234
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	234
六、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	235
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	235
第八节 债券持有人会议	236
一、债券持有人行使权利的形式.....	236
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	236

第九节 债券受托管理人	244
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	244
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	245
第十节 发行人及有关中介机构声明	259
第十一节 备查文件	289

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、一般术语		
发行人、公司、本公司、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司（原名为“广州越秀集团有限公司”）
股东大会	指	广州越秀集团股份有限公司股东大会
董事会	指	广州越秀集团股份有限公司董事会
监事会	指	广州越秀集团股份有限公司监事会
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会注册，面向专业投资者公开发行不超过 200 亿元（含 200 亿元）的广州越秀集团股份有限公司公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为发行本期债券而制作的《广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书摘要》
法律意见书	指	北京市中伦律师事务所为本次债券制作的法律意见书
信用评级报告	指	中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券制作的信用评级报告
《公司章程》	指	《广州越秀集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）

《债券受托管理协议》	指	《广州越秀集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、《会议规则》	指	《广州越秀集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（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假日）
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末
报告期、最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近一期末	指	2021 年 3 月末
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
二、单位简称		
香港越企	指	越秀企业（集团）有限公司
广州越企	指	广州越秀企业集团有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
越秀交通基建	指	越秀交通基建有限公司
广纸集团	指	广州造纸集团有限公司
越秀金控	指	广州越秀金融控股集团股份有限公司
金控有限	指	广州越秀金融控股集团有限公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司（现更名为中信证券华南股份有限公司）
越秀租赁	指	广州越秀融资租赁有限公司
广州友谊	指	广州友谊集团股份有限公司
创兴银行	指	创兴银行有限公司
国资基金	指	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业
越秀房产基金	指	越秀房地产投资信托基金
广州佰城	指	广州佰城投资发展有限公司
百越信公司	指	广州百越信有限公司
风行集团	指	广州风行发展集团有限公司（现更名为广州越秀风行食品集团有限公司）

广州资产	指	广州资产管理有限公司
越秀金控资本	指	广州越秀金控资本管理有限公司
广晟高速	指	湖北省广晟高速公路集团有限公司（现更名为越秀（湖北）高速公路有限公司）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构、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

本募集说明书中，部分合计数与各加数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、本期债券发行注册情况

（一）公司债券发行批准情况

2020 年 9 月，发行人第一届董事会第二十九次会议审议通过了《关于广州越秀集团股份有限公司发行公司债券的请示》（广越集团董字〔2020〕67 号）。

2020 年 10 月，发行人 2020 年第三次临时股东大会表决通过了《关于广州越秀集团股份有限公司新增注册公司债券和中期票据的请示》。

（二）公司债券发行注册情况

公司于 2020 年 11 月 16 日获得中国证监会证监许可[2020]3043 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 200 亿元公司债券的注册。

二、本期债券发行的主要条款

（一）发行主体：广州越秀集团股份有限公司。

（二）债券名称：广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元），本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（四）票面金额：本期债券面值人民币 100 元。

（五）发行价格：按面值平价发行。

（六）债券期限：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。

（七）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债券登记机构开立的托管账户登记托管。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。

（八）债券利率及确定方式：本期债券为固定利率，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

（九）还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十）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%。

（十一）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 30 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 30 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。

（十二）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 30 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 30 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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）起息日：2021 年 7 月 16 日。

（十六）付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2028 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2026 年每年的 7 月

16 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 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 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）。

（十七）本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 7 月 16 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 2024 年 7 月 16 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 2024 年 7 月 16 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 2028 年 7 月 16 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 2026 年 7 月 16 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 2026 年 7 月 16 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）。

（十八）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十九）支付金额：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利息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券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。

（二十）担保情况及其他增信措施：本期债券无担保。

（二十一）募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十二）信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十三）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二十四）发行方式与发行对象：本期债券面向符合《证券法》（2019）和国务院证券监督管理机构规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者

询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

（二十五）网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的专业投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（二十六）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十八）拟上市地：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及补充流动资金。

（三十）质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向债券登记机构申请质押式回购安排。

（三十一）上市安排：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。

（三十二）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。

三、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日	2021 年 7 月 13 日
簿记建档日	2021 年 7 月 14 日
发行首日	2021 年 7 月 15 日
预计发行期限	2021 年 7 月 15 日-2021 年 7 月 16 日

2、本期债券上市安排

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向上交所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：广州越秀集团股份有限公司

注册地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

法定代表人：张招兴

联系人：苏飞、白杨

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 64 楼

联系电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

邮政编码：510623

（二）主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎

联系地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

电话：0755-23835062

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（三）律师事务所：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 23-31 层

负责人：张学兵

联系人：容融

联系地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 23 层

联系电话：020-28261669

传真：020-28261666

邮政编码：510623

（四）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

法定代表人：叶韶勋

联系人：陈锦棋、欧金光

电话：010-65542288

传真：010-65547190

邮政编码：100010

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

法定代表人：闫衍

联系人：张赛一

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（六）募集资金专项账户开户银行：创兴银行有限公司广州天河支行

住所：广州市天河区珠江东路 28 号 102 房自编 01 单元、201 房及 301 房

负责人：焦阳

联系人：曾祥波

联系地址：广州市天河区珠江东路 28 号 102 房自编 01 单元、201 房及 301 房

联系电话：020-22137988-8815

传真：020-22137929

邮政编码：510623

（七）簿记管理人收款银行：中信银行北京瑞城中心支行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

现代化支付系统号：302100011681

（八）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市浦东新区杨高南路 188 号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月 31 日，主承销商中信证券自营业务股票账户累计持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）5,003 股，信用融券专户持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）0 股，资产管理业务股票账户持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）0 股。

根据发行人下属公司越秀金控 2018 年 12 月 24 日发布的《广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产重组停牌公告》以及 2019 年 1 月 9 日发布的《广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产出售预案》，越秀金控与中信证券签订意向性合作协议，中信证券拟通过发行股份购买资产的方式获得广州证券 100%

股权，交易完成后发行人下属公司越秀金控将持有中信证券 6.14%的股份并成为其第二大股东。根据越秀金控 2019 年 10 月 31 日发布的《广州越秀金融控股集团有限公司关于重大资产出售事项的复牌公告》，2019 年 10 月 30 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2019 年第 53 次会议，中信证券发行股份购买资产事项获得无条件通过。根据越秀金控 2020 年 1 月 14 日发布的《广州越秀金融控股集团有限公司关于重大资产出售事项的进展公告》，截至 2020 年 1 月 14 日，本次交易标广州证券 100%股份已过户至中信证券、中信证券投资有限公司并完成工商变更登记（备案）；本次交易的对价由中信证券以发行股份的方式支付。根据中信证券于 2020 年 3 月 12 日发布的《关于发行股份购买资产暨关联交易发行结果暨股份变动公告》，本次发行股份购买资产的新增股份已于 2020 年 3 月 11 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记手续。

除上述情况外，发行人与本次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重大股权关系及其他重大利害关系。

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期债券的人，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和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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。

第二节 风险因素

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券采用固定利率且基础期限相对较长，在本次公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，以控制和降低本期债券的

还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力因素（如政策、法律法规的变化等）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，公司亦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，使本次公司债券投资者承受一定的资信风险。

（六）评级风险

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 43,337,763.50 万元、52,061,757.47 万元、54,638,611.42 万元及 58,383,666.69 万元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 83.75%、82.36%、80.89%和 81.35%。发行人债务规模较大，资产负债率维持较高水平，若未来行业形势或金融市场等出现重大不利变化，发行人可能面临较大的偿债压力。

2、发放贷款及垫款和长期应收款余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款余额分别为 8,763,342.87 万元、10,458,969.33 万元、11,930,071.46 万元及 12,510,047.18 万元，占资产总额的比例分别为 16.94%、16.55%、17.66%和 17.43%。近几年发放贷款及垫款余额持续增长，主要由于创兴银行积极拓展金融业务及国内增设分行所致。近年来，受国际复杂经济形势、国内实体经济增速放缓以及金融业务去杠杆等监管要求的影响，发行人发放贷款及垫款余额占比较大存在一定的风险。发行人金融板块的主要子公司越秀融资租赁在民生工程行业的投放集中度超过 50%，亦需关注其资产质量。

3、存货规模较大和跌价的风险

房地产业务是发行人主要业务板块之一，且房地产项目主要在存货科目中核算，因此发行人的存货规模较大。同时由于近年来发行人业务规模的持续扩张，发行人存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 10,301,971.24 万元、15,200,313.93 万元、15,961,242.30 万元及 15,167,220.46 万元，占流动资产的比例分别为 36.04%、44.36%、45.30%及 40.40%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 0.99、0.98、0.94 及 0.96，速动比率分别 0.63、0.55、0.51 及 0.57，整体水平偏低。发行人存货的变现能力直接影响发行人的资产流动性及偿债能力，如果发行人地产项目销售迟滞，致使存货周转不畅，将影响发行人短期偿债能力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险。

4、经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,113,302.60 万元、2,624,340.01 万元、1,167,438.45 万元及 597,539.65 万元，波动较大。若未来发行人继续采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人销售款项回笼受到一定限制，则发行人经营活动现金流量净额存在波动较大的风险。

5、期间费用过高的风险

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 1,166,853.46 万元、1,129,948.37 万元、935,175.68 万元及 172,976.91 万元，期间费用在营业总收入中的占比分别为 26.03%、19.28%、13.43%及 12.62%。发行人期间费用占比处于较高水平，主要原因是发行人财务费用和管理费用支出较多。报告期内，发行人期间费用占比呈

不断下降趋势，但后续营业收入如果不能维持相应的高水平和高增速，将会对发行人的盈利能力造成不利影响。

6、受限资产规模较大的风险

发行人受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产、固定资产和长期应收款等。截至 2021 年 3 月末，发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计 8,154,659.47 万元，占当期末资产总额的比例为 11.36%。总体来看，发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行信贷违约记录，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

7、长期股权投资较大的风险

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 1,838,551.94 万元、1,790,740.89 万元、3,912,365.30 万元及 4,135,068.83 万元，占总资产的比例分别为 3.55%、2.83%、5.79%及 5.76%。发行人长期股权投资主要包括发行人对合营企业的投资和对联营企业的投资，若后期长期股权投资的金额进一步增长，则有可能对发行人的管理能力提出更高的要求，同时若部分投资出现不利影响，则有可能影响发行人整体的利润和收益情况。

8、汇率波动的风险

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 468,508.10 万元、370,066.62 万元、233,227.66 万元及 14,900.88 万元，财务费用主要为银行借款利息支出、债券利息支出及汇兑损失，近三年财务费用呈波动变化态势。截至 2021 年 3 月末，发行人外汇风险敞口为 19 亿元港币，汇率波动风险可控。但近期外汇市场波动较大，未来人民币汇率走势不明朗，如果未来外汇风险敞口变大，而在汇率变动较大或过于频繁的情况下，有可能对公司财务产生不利影响。

9、少数股东权益占比较高的风险

最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为 4,856,454.39 万元、6,641,449.50 万元、7,974,729.21 万元及 8,110,939.41 万元；少数股东权益占所有者权益的比分别为 57.76%、59.58%、61.78%及 60.59%，发行人少数股东权益占比较高。报告期内，发行人公司业务规模扩大，合资项目增加，导致发行人存在少数股东权益占比较高的风险。

10、未分配利润波动较大的风险

最近三年及一期末，公司未分配利润分别为 293,957.54 万元、1,585,035.47 万元、1,869,909.77 万元及 2,001,589.82 万元，2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末的未分配利润增长率分别为 439.21%、17.97%及 7.04%。发行人控股股东及实际控制人为广州市人民政府，每年需上缴国资收益，发行人于 2018 年、2019 年及 2020 年分别上缴国资收益 2.83 亿元、5.67 亿元及 4.94 亿元。2019 年末公司未分配利润较 2018 年末增加 1,291,077.93 万元，增幅 439.21%，主要因为 2019 年公司实施股份制改制，导致未分配利润波动较大。

11、合并范围频繁变动风险

发行人近几年在金融板块拓展较快，新成立或收购部分子公司，同时在地产、交通基建等产业方面，为满足项目建设或者收购的相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，或者成立用于收购特定资产标的的项目公司，待项目完工清算后或经营期限届满后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁，可能对发行人的资产负债结构产生不利影响。

12、未来资本支出较大的风险

近年来，随着公司业务规模不断扩大以及多元化经营战略的实施，公司每年均保持一定规模的资本支出。融资将是发行人筹集建设资金的重要途径之一，但发行人面临较大的资本支出所带来的融资压力，其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素将影响发行人内部和外部的融资能力。若发行人的融资需求不能被满足，将直接影响发行人发展战略目标的实现并对经营活动产生不利影响。

13、有息负债规模快速上升风险

最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为 1,469.60 亿元、1,759.57 亿元、2,522.14 亿元和 2,828.64 亿元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产有息负债率分别为 34.21%、34.00%、37.34%和 39.41%。发行人有息负债规模较大，偿债压力较大。

14、投资活动现金净流量大幅波动风险

最近三年及一期，公司投资活动现金净流量分别为-1,764,495.24 万元、-2,706,495.79 万元、-2,401,860.12 万元及-720,550.10 万元，投资活动净现金流均为负，主要因为各板块对外投资增加、业务规模扩张所致。投资活动现金流净流

量大幅波动，对发行人自身现金流情况影响较大。

15、关联方往来款较大的风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 3,192,430.69 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 1,510,745.37 万元，占当期末其他应收款账面价值的 47.32%。发行人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，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

16、其他应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 3,069,309.44 万元、3,150,439.18 万元、3,192,430.69 万元及 3,972,008.47 万元，占总资产的比例分别为 5.93%、4.98%、4.73%及 5.53%，余额较大，主要为关联方往来款，代小业主支付的物业维修基金、交给政府的新型墙体保证金、土地保证金、城市档案押金、物业公司及施工单位代垫水电费、租金保证金及押金、代政府管理科学中心的应收款等。未来若发行人其他应收款的相关付款方因政策变动或资金结算方式出现变动，发行人可能存在无法及时收回其他应收款的风险。

17、对外担保风险

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对关联方担保金额（不含公司专业担保业务）为 129,976.52 万元。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务涉及金融、房地产、交通基建等多个行业，金融业的收益水平、房地产开发的投资规模和运营水平、高速公路的使用需求均会受到宏观经济环境及行业经营环境变动的影响。一是金融行业的市场行情及其走势受国际国内经济态势、财政政策、货币政策、产业发展状况、投资者心理及突发事件等诸多因素的影响，特别是近年国内实体经济增速放缓、金融业务去杠杆，金融行业的短期发展态势存在一定的不确定性和较强的周期性；二是近年来国家相继采取

了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化，政策变动频密，住房供求关系已发生改变，在新常态下，面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战；三是我国的高速公路行业目前也面临经营环境的变动，随着新建路产成本的不断攀升、分流压力逐渐加大，通过新增公路实现业务增长愈加困难。同时，行业中较多发行人面临高速公路收费权期限将近的问题，将对以收取通行费为收入来源的发行人带来一定的持续经营压力。

2、市场竞争风险

发行人的三大主营业务都面临较大的市场竞争风险。其中，金融板块的核心内容包括银行业务和证券业务，创兴银行于 1994 年在香港上市，总行和大部分分行均设在香港，发行人于 2014 年收购创兴银行后，创兴银行广州天河支行、佛山支行、南沙支行、横琴支行、广州分行和深圳分行相继开业，内地业务得到迅速的开展，创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争；随着国内证券行业加速对外开放，放宽混业经营的限制以及越来越多的券商通过上市、收购兼并的方式增强自身实力，发行人证券行业面临来自境内外券商、商业银行等金融机构的激烈竞争。房地产行业市场化程度较高、竞争十分激烈，近年国内整体市场土地放盘量减少，土地需求难以消化，土地获取成本不断提高，而近期针对购房者贷款、公积金、限购等政策持续更新出台，压缩弹性购房需求，对发行人房地产板块的业务发展和经营业绩造成不利影响。随着各类交通管网的不断完善，各类不同的交通运输方式均可能对发行人的交通基建板块构成直接的竞争，高速公路的客运及货运流量有可能被铁路、航空和水运等其他运输方式分流，进而对发行人交通基建板块收入产生负面影响。

3、安全生产风险

发行人主营业务板块中，房地产开发建设及交通基建等多个业务板块都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

4、突发事件引发的经营风险

如本期债券存续期内遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他相关人员丧失民事行为能力或涉及违法违规行为，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、监督机制、决策机制、声誉等造成影响，最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人公司债券申报、发行、兑付等事项。

5、合规经营风险

发行人主营业务受外部政策监管较严，特别是金融行业的合规经营决定着业务的持续开展及盈利的可持续性，对发行人在内部流程优化、操作风险规避、员工行为监管等方面提出较高的要求。

6、经营主要依赖子公司风险

目前，发行人拥有多家全资及控股的子公司，经营业务涵盖金融、地产、交通基建、食品、造纸、发展等板块。发行人的利润来源主要依赖于金融板块核心子公司创兴银行、越秀金控等，地产板块核心子公司越秀地产以及交通基建板块核心子公司越秀交通基建。发行人业务规模和质量提升有赖于金融、地产、交通基建等核心子公司的稳健经营，若子公司经营状况发生不利变化，将对发行人整体经营造成不利影响。

7、项目停缓建风险

发行人在房地产开发建设方面涉及的项目较多，其中，个别项目因国家以及地方政策、规划调整，或者因合同纠纷向法院提起诉讼，导致项目处于停建或者缓建状态。尽管项目规模小，不会对公司的日常经营和本次发行构成重大影响或障碍，但仍可能对发行人的生产经营造成一定的不利影响。

8、土地储备超期开发风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2021 年 3 月末，发行人不存在因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按规定期限动工开发，将面临房地产项目用地超期开发被回收的风险。

（三）管理风险

1、多元化管理风险

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

2、内部控制管理风险

截至 2021 年 3 月末，发行人拥有多家全资及控股的各级下属公司，经营业务涵盖金融、地产、交通基建、造纸、建材、农业等，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。目前，发行人已建立较为完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，发行人在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若发行人不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

3、人力资源管理风险

发行人业务的维持和拓展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，发行人建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若发行人的核心管理人员和技术人员流失，将会在一一定的时期内影响发行人的生产经营及管理的顺利开展。

4、项目管理风险

发行人下属多家子公司同时运营多个建设项目，横跨金融、房地产、交通基建、造纸等多元化产业，对发行人统筹管理、资金安排调度、项目进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

6、跨区域管理风险

发行人金融板块中创兴银行在香港、澳门、汕头、广州、佛山、珠海、深圳多地设立分支机构，各地金融监管政策存在一定差异，同时创兴银行受到香港金管局和国内金融监管部门的双重监管，两地监管体系不同。发行人目前在广州、

武汉、杭州、苏州、中山、烟台、江门、沈阳、青岛、佛山、海南和香港等多个城市从事房地产开发业务，房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，发行人存在如何适应当地开发环境的风险。此外，交通基建板块业务分布广东、河南、广西、天津、湖北和湖南等地，当地车流结构、公路收费政策、政府合作模式、建造成本等差异，需要发行人不断提升管理能力。

（四）政策风险

1、金融行业政策风险

金融行业是受到高度监管的行业，业务经营与开展受到国家各种法律、法规及规范性文件的监管。如果国家关于金融行业的有关法律、法规和政策，如税收政策、业务许可、外汇管理、利率政策、产品监管细则、业务收费标准等发生变化，可能会引起证券市场的波动和金融行业发展环境的变化，进而对发行人的各项金融业务产生影响。2016 年以来，监管部门加强了对金融行业的监督力度，并大幅提高处罚力度。同时，我国宏观经历增速放缓，受到人民币贬值、美联储加息等国内外政策因素影响，金融行业面临着一定的压力。

2、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今，国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。特别是近一年内，从购房政策及房地产融资调控方面进一步深化改革，对房地产行业的资金端及销售需求端造成一定的影响。同时土地政策中土地储备管理政策、存量土地管理政策、土地出让管理政策、土地融资管理政策等方面亦有重大影响。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

3、交通基建行业政策风险

发行人的交通基建板块目前受到国家产业政策的鼓励和支持。但随着国民经济发展阶段的变化，国家和地方的产业指导政策会有不同程度的调整，从而可能会影响交通基建板块的经营活动。国务院 2004 年 9 月颁布、同年 11 月实行的《收费公路管理条例》明确提出“公路发展应当坚持非收费公路为主，适当发展收费公路。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的政府还贷公路收费期限，最长不超过 20 年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，最长不超过 30 年”。因此，收费期限对高速公路投资经营企业会造成一定影响，虽然发行人所拥有的高速公路大部分经营年限在 10 年以上，但同样面临一定的政策风险。同时，公路的通行费标准须经政府有关部门批准决定，发行人自主权较小，通行费收费标准能否按公路的建设成本确定，能否随物价水平、维护成本等因素做出相应调整并及时获得有关部门批准，将在一定程度上影响发行人的经营收益与业绩。同时，交通基建项目建设期及投资回收期较长，在项目周期内政策的变动均可能影响项目最终的资金回收情况及盈利情况。

4、融资政策变动的风险

发行人四大主营业务板块均处于资本密集型行业，近年资产负债率高企，虽然近三年发行人资产负债率不断降低，但资金仍是影响其做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。同时，央行货币政策的变动影响市场银根体量，进而影响市场信贷资金投放量及资金价格，虽然发行人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，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化仍可能对发行人的融资量及融资成本产生一定程度的不利影响。

5、投资体制政策风险

发行人为广州市属国有企业，从事国有资本的运营、管理业务，承担国有资产的保值、增值职能，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关投资管理政策的影响。如国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产出让处置等投资政策作出调整，将可能对发行人的经营策略、经营状况产生影响。

6、税收政策变动风险

发行人涉及的房地产行业受国家税收政策影响较大。房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较大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。税收政策的变动将对发行人的生产经营产生一定影响。

7、环保政策变动风险

发行人在造纸行业方面，随着国家环保政策日趋严格，公司在环保治理方面的投入将不断加大，近年来公司积极调整产品结构，以新闻纸为主要产品，同时不断提升环保书写纸等新纸种的销售占比。环保政策的变动将对发行人的生产经营产生一定的影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请中诚信国际对本期债券的资信情况进行评定。根据中诚信国际出具的《广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）评级观点

中诚信国际评定广州越秀集团股份有限公司（以下简称“越秀集团”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了公司重要的主体地位和强大的股东支持、产业发展保持较强的业务竞争力、盈利能力极强、融资渠道极其畅通等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司债务规模上升较快，资产负债率处于较高水平、疫情对公司交通板块产生较大冲击等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）信用评级报告的主要内容

1、正面

（1）公司重要的主体地位和强大的股东支持。作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府在资金补助、资产注入与划拨等方面的大力支持。

（2）业务多元化发展。经过多年发展，公司已形成以金融、房地产、交通基建和食品板块为核心的多元化经营格局，具有较强的业务竞争力。同时，2019年地产板块引进新的战略投资者，并取得一系列优质的项目资源以支持业务的持续发展。

（3）盈利能力较强。近年来公司各业务板块持续发展，营业收入逐年上

升，且各业务板块盈利空间较大，公司整体盈利能力较强。

（4）融资渠道极其畅通。公司下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK，以下简称“越秀地产”）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK，以下简称“越秀交通”）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987，以下简称“越秀金控”）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK，以下简称“创兴银行”）和越秀房地产投资信托基金（股票代码 00405.HK）五家境内外上市企业以及基金，资本市场融资渠道较为畅通。

2、关注

（1）公司债务规模上升较快，资产负债率处于较高水平。随着公司业务的不不断发展，负债及债务规模持续快速增加，债务规模和资产负债率持续处于高位。

（2）新冠肺炎疫情短期内对交通板块造成了较大冲击。新冠疫情防控期间免收通行费政策及疫情防控下客运量下降，对公司交通板块 2020 年营收规模、盈利水平及偿债指标造成了一定不利影响，中诚信国际将持续关注公司的经营业绩情况。

（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国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期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期债券偿债保障情况等因素，以对本期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，中诚信国际将于本期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，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在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。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccx.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，中诚信国际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、报告期内发行人主体评级变动情况

报告期内，公司在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级均为 AAA。本期债券经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA。报告期内，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券主体信用等级评级结果不存在差异。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人信用良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，被合作银行授予很高的信用等级，授信空间充足，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 3 月末，公司从国内外各商业银行获得的授信额度为 4,632.00 亿元，已使用授信额度约 1,159.09 亿元，未用额度 3,470.12 亿元，主要合作银行授信情况如下表所示：

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用授信额	剩余可使用授信额度
1	中国工商银行	580.00	99.98	480.02
2	兴业银行	250.00	79.72	170.28
3	中国建设银行	249.00	77.49	171.51
4	招商银行	200.00	71.27	128.73
5	浦发银行	308.81	68.94	239.87
6	平安银行	240.00	67.43	172.57
7	广发银行	100.00	52.05	47.95
8	中国进出口银行	138.00	48.10	89.90
9	中信银行	400.00	40.73	359.27
10	中国农业银行	194.78	37.91	156.87

序号	银行名称	授信总额	已使用授信额	剩余可使用授信额度
11	中国银行	390.31	35.88	354.43
12	民生银行	70.00	34.74	35.26
13	交通银行	164.80	34.56	130.24
14	国家开发银行	46.38	33.53	12.85
15	广州农村商业银行	156.15	27.59	128.56
16	广州银行	64.00	27.00	37.00
17	北京银行	33.00	24.69	8.31
18	上海银行	114.84	17.20	97.64
19	华夏银行	100.00	17.20	82.80
20	恒生银行	16.35	14.20	2.15
21	南洋商业银行	6.00	12.20	-
22	华商银行	19.00	10.43	8.57
23	光大银行	140.00	10.37	129.63
24	中国邮政储蓄银行	160.00	10.25	149.75
25	永隆银行	18.61	6.00	12.61
26	九江银行	32.00	4.79	27.21
27	东莞银行	39.00	3.40	35.60
28	浙商银行	60.00	3.00	57.00
29	杭州银行	33.00	2.32	30.68
30	渤海银行	30.00	1.19	28.81
31	江苏银行	10.00	0.96	9.04
32	华兴银行	20.00	-	20.00
33	厦门国际银行	35.00	-	35.00
34	农业发展银行	20.00	-	20.00
35	中银香港	97.38	97.38	-
36	工银亚洲	33.24	33.24	-
37	永亨银行	12.42	12.42	-
38	三井住友银行	8.42	8.42	-

序号	银行名称	授信总额	已使用授信额	剩余可使用授信额度
39	瑞穗银行	6.52	6.52	-
40	创兴银行	4.96	4.96	-
41	韩亚银行	3.70	3.70	-
42	华一银行	3.63	3.63	-
43	星展银行	2.80	2.80	-
44	新韩银行	2.00	2.00	-
45	恒丰银行	2.00	2.00	-
46	创兴银行(境外)	1.68	1.68	-
47	中国信托商业银行	1.51	1.51	-
48	澳门国际银行	1.35	1.35	-
49	玉山银行	1.20	1.20	-
50	汇丰银行	1.16	1.16	-
合计	-	4,623.00	1,159.09	3,470.12

发行人及下属子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。公司良好的还贷纪录以及各银行积极给予授信额度表明公司具有较强的间接融资能力。

（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

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人最近三年及一期所有债务均按时还本付息，未发生逾期或未偿付的情形。截至本募集说明书出具日，发行人合并范围内存续的债务融资工具及其他债券发行情况如下表：

单位：万元

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
一般公司债	16 广越 01	人民币	2016-1-27	2023-1-27	200,000.00	5+2	3.38
一般公司债	16 广越 02	人民币	2016-1-27	2026-1-27	100,000.00	7+3	3.73

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
一般公司债	16 广越 03	人民币	2016-3-9	2023-3-9	150,000.00	5+2	3.2
一般公司债	16 广越 04	人民币	2016-3-9	2026-3-9	150,000.00	7+3	3.8
一般中期票据	17 越秀集团 MTN001	人民币	2017-8-25	2022-8-25	200,000.00	5	4.69
一般中期票据	18 越秀集团 GN001	人民币	2018-2-27	2023-2-27	200,000.00	5	5.48
一般中期票据	18 越秀集团 MTN001	人民币	2018-3-26	2023-3-26	200,000.00	5	5.15
一般中期票据	18 越秀集团 MTN002	人民币	2018-4-23	2023-4-23	200,000.00	5	4.78
一般中期票据	18 越秀集团 MTN003	人民币	2018-7-18	2023-7-18	100,000.00	5	4.7
证监会主管 ABS	越秀 RE1C	人民币	2018-8-10	2036-8-11	4,966.00	18.02	-
证监会主管 ABS	越秀 RE1A	人民币	2018-8-10	2036-8-11	44,700.00	18.02	5
一般中期票据	18 越秀集团 GN002	人民币	2018-9-3	2021-9-3	100,000.00	3	4.1
一般中期票据	18 越秀集团 MTN004	人民币	2018-9-19	2021-9-19	100,000.00	3	4.33
一般中期票据	18 越秀集团 MTN005	人民币	2018-10-29	2021-10-29	150,000.00	3+N	4.78
一般中期票据	18 越秀集团 MTN006	人民币	2018-11-22	2021-11-22	150,000.00	3+N	4.63
一般中期票据	18 越秀集团 MTN007	人民币	2018-12-10	2021-12-10	50,000.00	3+N	5.28
一般中期票据	19 越秀集团 MTN001	人民币	2019-2-22	2022-2-22	100,000.00	3	3.5
一般中期票据	19 越秀集团 MTN002	人民币	2019-7-26	2022-7-26	100,000.00	3	3.61
一般中期票据	19 越秀集团 MTN003	人民币	2019-8-30	2022-8-30	100,000.00	3	3.97
一般中期票据	19 越秀集团 GN001	人民币	2019-9-9	2024-9-9	70,000.00	5	3.78
一般公司债	20 广越 01	人民币	2020-2-24	2025-2-24	120,000.00	3+2	3.03
一般公司债	20 广越 02	人民币	2020-2-24	2027-2-24	30,000.00	5+2	3.39
一般中期票据	20 越秀集团 MTN001	人民币	2020-4-24	2027-4-24	100,000.00	5	2.87
一般中期票据	20 越秀集团 MTN002	人民币	2020-4-24	2025-4-24	100,000.00	3+2	2.3

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
一般中期票据	20 越秀集团 MTN003	人民币	2020-5-25	2025-5-25	100,000.00	5+2	2.95
一般公司债	21 广越 02	人民币	2021-01-08	2028-01-08	60,000.00	5+2	3.8
一般公司债	21 广越 01	人民币	2021-01-08	2026-01-08	120,000.00	3+2	3.5
一般公司债	S21 广扶 2	人民币	2021-01-21	2028-01-21	50,000.00	5+2	3.87
一般公司债	21 广越 03	人民币	2021-03-03	2026-03-03	150,000.00	3+2	3.65
超短期融资券	21 越秀集团 SCP001	人民币	2021-03-05	2021-09-01	200,000.00	0.49	2.8
超短期融资券	21 越秀集团 SCP002	人民币	2021-03-17	2021-08-13	150,000.00	0.41	2.7
一般中期票据	21 越秀集团 MTN001	人民币	2021-03-18	2026-03-18	150,000.00	3+2	3.63
超短期融资券	21 越秀集团 SCP003(乡村振兴)	人民币	2021-04-07	2021-07-06	100,000.00	0.25	2.5
超短期融资券	21 越秀集团 SCP004	人民币	2021-05-25	2021-11-19	200,000.00	0.49	2.55
超短期融资券	21 越秀集团 SCP005	人民币	2021-06-30	2021-12-25	100,000.00	0.49	2.40
一般公司债	21 广越 04	人民币	2021-06-10	2026-06-10	150,000.00	3+2	3.65
一般公司债	16 穗建 02	人民币	2016-7-31	2021-7-31	200,000.00	3+2	3
一般公司债	16 穗建 04	人民币	2016-8-29	2021-8-29	50,000.00	5	3.19
一般公司债	16 穗建 03	人民币	2016-8-29	2022-8-29	250,000.00	3+3	2.97
一般公司债	16 穗建 05	人民币	2016-9-26	2021-9-26	150,000.00	3+2	2.95
一般公司债	16 穗建 06	人民币	2016-9-26	2023-9-26	50,000.00	5+2	3.15
证监会主管 ABS	越物优 04	人民币	2018-5-4	2022-3-20	11,400.00	3.51	5.5
证监会主管 ABS	越物优 05	人民币	2018-5-4	2023-3-20	12,200.00	4.51	5.5
证监会主管 ABS	越物优 06	人民币	2018-5-4	2024-3-20	13,000.00	5.45	5.5
证监会主管 ABS	越物优 07	人民币	2018-5-4	2025-3-20	13,800.00	6.51	5.5
证监会主管 ABS	越物优 08	人民币	2018-5-4	2026-3-20	14,800.00	7.51	5.5
证监会主管 ABS	越物优 09	人民币	2018-5-4	2027-3-20	15,700.00	8.52	5.5

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
证监会主管 ABS	越物次级	人民币	2018-5-4	2027-6-20	3,900.00	9.13	-
一般公司债	18 穗建 01	人民币	2018-10-22	2021-10-22	80,000.00	3	4.24
一般公司债	18 穗建 02	人民币	2018-10-22	2023-10-22	70,000.00	3+2	4.25
一般公司债	19 穗专 01	人民币	2019-5-20	2024-5-20	150,000.00	3+2	3.83
一般公司债	19 穗建 01	人民币	2019-5-28	2022-5-28	195,000.00	3	3.85
一般公司债	19 穗建 02	人民币	2019-5-28	2024-5-28	55,000.00	3+2	3.93
定向工具	19 广州城建 PPN001	人民币	2019-8-15	2024-8-15	180,000.00	3+2	4.03
一般公司债	19 穗建 04	人民币	2019-9-27	2024-9-27	150,000.00	3+2	3.6
一般公司债	20 穗建 01	人民币	2020-3-19	2025-3-19	150,000.00	3+2	3.13
定向工具	18 粤资产 PPN001	人民币	2018-11-27	2021-11-27	50,000.00	2+1	5.3
定向工具	18 粤资产 PPN002	人民币	2018-11-30	2021-11-30	100,000.00	2+1	5.3
定向工具	18 粤资产 PPN003	人民币	2018-12-7	2021-12-7	50,000.00	2+1	5.18
定向工具	19 粤资产 PPN001	人民币	2019-10-18	2022-10-18	100,000.00	2+1	4.17
定向工具	19 粤资产 PPN002	人民币	2019-11-8	2022-11-8	100,000.00	2+1	4.14
定向工具	19 粤资产 PPN003	人民币	2019-12-9	2022-12-9	50,000.00	2+1	4.1
定向工具	20 粤资产 PPN001	人民币	2020-2-28	2023-2-28	100,000.00	2+1	3.5
定向工具	20 粤资产 PPN002	人民币	2020-4-13	2023-4-13	50,000.00	2+1	3.2
一般中期票据	21 广州资管 MTN001	人民币	2021-03-10	2024-03-10	100,000.00	3	3.88
一般公司债	21 广资 01	人民币	2021-01-22	2024-01-22	100,000.00	3	3.79
一般中期票据	20 广州资管 MTN001	人民币	2020-10-28	2023-10-28	100,000.00	3	3.98
一般公司债	17 越租 01	人民币	2017-9-19	2022-9-19	140,000.00	3+2	4.92
证监会主管 ABS	越租优 03	人民币	2018-11-22	2021-6-20	24,200.00	2.58	5.55
证监会主管 ABS	越租优 04	人民币	2018-11-22	2022-6-20	21,200.00	3.58	7
证监会主管 ABS	越租优 05	人民币	2018-11-22	2022-9-20	3,900.00	3.83	7.3
证监会主管 ABS	越租次级	人民币	2018-11-22	2023-6-20	5,500.00	4.58	-

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
证监会主管 ABS	越微 02A3	人民币	2020-4-29	2023-2-20	6,300.00	2.8137	3.4
证监会主管 ABS	越微 02 次	人民币	2020-4-29	2024-2-20	3,300.00	3.8137	-
证监会主管 ABS	越微 02A1	人民币	2020-4-29	2021-2-22	33,000.00	0.8192	2.6
证监会主管 ABS	越微 02A2	人民币	2020-4-29	2022-2-21	22,400.00	1.8164	3.1
一般公司债	18 越租 01	人民币	2018-12-20	2023-12-20	100,000.00	3+2	4.68
一般公司债	19 越租 01	人民币	2019-1-10	2024-1-10	60,000.00	3+2	4.1
一般中期票据	19 越秀租赁 MTN001	人民币	2019-6-26	2024-6-26	80,000.00	3+2	4.2
证监会主管 ABS	19 越租 A3	人民币	2019-8-30	2022-6-20	16,000.00	2.81	4.6
证监会主管 ABS	19 越租 A2	人民币	2019-8-30	2021-6-20	19,000.00	1.81	4.25
证监会主管 ABS	19 越租 A4	人民币	2019-8-30	2022-9-20	7,535.00	3.06	4.6
证监会主管 ABS	19 越租次	人民币	2019-8-30	2024-3-20	3,765.00	4.56	-
超短期融资券	20 越秀租赁 SCP005	人民币	2020-6-19	2020-10-17	6,000.00	0.3288	1.99
超短期融资券	20 越秀租赁 SCP006	人民币	2020-6-28	2020-3-25	6,000.00	0.7397	2.68
一般中期票据	20 越秀租赁 MTN001	人民币	2020-8-18	2025-8-18	8,000.00	5	3.93
证监会主管 ABS	越微 01A2	人民币	2019-10-29	2021-6-20	16,916.85	1.6438	3.95
证监会主管 ABS	越微 01A3	人民币	2019-10-29	2022-6-20	7,000.00	2.6438	4.29
证监会主管 ABS	越微 01A4	人民币	2019-10-29	2022-12-20	800	3.1452	4.3
证监会主管 ABS	越微 01 次	人民币	2019-10-29	2024-3-20	2,950.00	4.3945	-
证监会主管 ABS	越租 02A2	人民币	2019-12-20	2021-6-20	20,644.80	1.5014	4.1
证监会主管 ABS	越租 02A3	人民币	2019-12-20	2022-6-20	39,000.00	2.5014	4.5
证监会主管 ABS	越租 02A4	人民币	2019-12-20	2024-3-20	57,000.00	3+1.24931506 8493	5.1

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
证监会主管 ABS	越租 02 次	人民币	2019-12-20	2024-6-20	10,000.00	4.5041	-
证监会主管 ABS	20 越 01A2	人民币	2020-9-8	2022-6-20	27,000.00	1.7808	3.74
证监会主管 ABS	20 越 01 次	人民币	2020-9-8	2025-3-20	5,600.00	4.5315	-
证监会主管 ABS	20 越 01A3	人民币	2020-9-8	2023-6-20	25,000.00	2.7808	3.8
证监会主管 ABS	20 越 01A4	人民币	2020-9-8	2024-6-20	28,000.00	3.7836	4.1
证监会主管 ABS	20 越 01A1	人民币	2020-9-8	2021-6-21	25,000.00	0.7836	3.5
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 次	人民币	2020-9-17	2024-7-26	5,000.00	3.8575	-
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 优先 A2	人民币	2020-9-17	2023-7-26	30,000.00	2.8548	3.9
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 优先 A1	人民币	2020-9-17	2022-4-26	45,000.00	1.6055	3.5
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 优先 A3	人民币	2020-9-17	2024-4-26	20,000.00	3.6082	4.3
定向工具	20 越秀租赁 PPN001	人民币	2020-3-18	2025-3-18	80,000.00	3+2	4.05
证监会主管 ABS	越微 02A3	人民币	2020-04-29	2023-02-20	6,300.00	2.8137	3.4
证监会主管 ABS	越微 02A2	人民币	2020-04-29	2022-02-21	22,400.00	1.8164	3.1
证监会主管 ABS	越微 02 次	人民币	2020-04-29	2024-02-20	3,300.00	3.8137	0
一般中期票据	20 越秀租赁 MTN001	人民币	2020-08-18	2025-08-18	80,000.00	3+2	3.93
证监会主管 ABS	20 越 01A3	人民币	2020-09-08	2023-06-20	25,000.00	2.7808	3.8
证监会主管 ABS	20 越 01 次	人民币	2020-09-08	2025-03-20	5,600.00	4.5315	0
证监会主管 ABS	20 越 01A4	人民币	2020-09-08	2024-06-20	28,000.00	3.7836	4.1
证监会主管 ABS	20 越 01A1	人民币	2020-09-08	2021-06-21	25,000.00	0.7836	3.5
证监会主管 ABS	20 越 01A2	人民币	2020-09-08	2022-06-20	27,000.00	1.7808	3.74
交易商协会	20 越秀租赁	人民币	2020-09-17	2022-04-26	45,000.00	1.6055	3.5

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
ABN	ABN001 优先 A1						
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 优先 A2	人民币	2020-09-17	2023-07-26	30,000.00	2.8548	3.9
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 次	人民币	2020-09-17	2024-07-26	5,000.00	3.8575	0
交易商协会 ABN	20 越秀租赁 ABN001 优先 A3	人民币	2020-09-17	2024-04-26	20,000.00	3.6082	4.3
证监会主管 ABS	越微 03A3	人民币	2020-10-28	2023-08-21	11,900.00	2.8137	4.1
证监会主管 ABS	越微 03A2	人民币	2020-10-28	2022-08-22	29,000.00	1.8164	4.07
证监会主管 ABS	越微 03A1	人民币	2020-10-28	2021-08-20	43,200.00	0.811	3.8
证监会主管 ABS	越微 03 次	人民币	2020-10-28	2025-02-20	4,500.00	4.3178	0
定向工具	20 越秀租赁 PPN002	人民币	2020-12-14	2023-12-14	70,000.00	2+1	4.67
定向工具	21 越秀租赁 PPN001	人民币	2021-02-07	2024-02-07	80,000.00	2+1	4.5
交易商协会 ABN	21 越秀小微 ABN001 次	人民币	2021-03-09	2022-10-26	2,500.00	1.6329	0
交易商协会 ABN	21 越秀小微 ABN001 优先 A2	人民币	2021-03-09	2022-07-26	20,000.00	1.3808	3.75
交易商协会 ABN	21 越秀小微 ABN001 优先 A1	人民币	2021-03-09	2021-07-26	27,500.00	0.3808	3.65
证监会主管 ABS	越微 04A2	人民币	2021-03-16	2023-02-20	27,300.00	1.9343	3.9
证监会主管 ABS	越微 04A1	人民币	2021-03-16	2022-02-21	43,000.00	0.937	3.7
证监会主管 ABS	越微 04 次	人民币	2021-03-16	2024-11-20	4,400.00	3.6849	0
证监会主管 ABS	越微 04A3	人民币	2021-03-16	2023-11-20	12,700.00	2.6822	4.1
超短期融资券	21 越秀租赁 SCP001	人民币	2021-03-18	2021-07-16	60,000.00	0.3288	3.1
超短期融资券	21 越秀租赁 SCP002	人民币	2021-03-29	2021-08-26	80,000.00	0.411	3.15
一般中期票据	21 越秀租赁 MTN001	人民币	2021-04-14	2025-04-14	70,000.00	2+2	3.79
一般中期票据	21 越秀租赁 MTN002	人民币	2021-04-28	2025-04-28	70,000.00	2+2	3.69

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
超短期融资券	21 越秀租赁 SCP003	人民币	2021-04-28	2021-09-15	60,000.00	0.3836	3.04
一般中期票据	18 越秀金融 MTN001	人民币	2018-3-15	2023-3-15	100,000.00	5	5.5
一般中期票据	18 越秀金融 MTN002	人民币	2018-4-11	2023-4-11	100,000.00	5	5.04
一般中期票据	18 越秀金融 MTN003	人民币	2018-4-11	2023-4-11	100,000.00	5	5.04
一般中期票据	18 越秀金融 MTN004	人民币	2018-7-26	2023-7-26	100,000.00	5	4.48
一般公司债	20 越控 01	人民币	2020-4-28	2025-4-28	100,000.00	5	2.4
超短期融资券	21 越秀金融 SCP004	人民币	2021-05-17	2021-10-14	80,000.00	0.411	2.72
一般公司债	21 越控 02	人民币	2021-04-19	2026-04-19	100,000.00	3+2	3.58
超短期融资券	21 越秀金融 SCP003	人民币	2021-04-09	2021-10-06	80,000.00	0.4932	2.89
一般短期融资券	21 越秀金融 CP002	人民币	2021-04-08	2022-04-08	50,000.00	1	3.11
超短期融资券	21 越秀金融 SCP002	人民币	2021-03-23	2021-08-20	80,000.00	0.411	2.88
超短期融资券	21 越秀金融 SCP001	人民币	2021-03-16	2021-07-14	80,000.00	0.3288	2.75
一般公司债	21 越控 01	人民币	2021-01-19	2026-01-19	100,000.00	3+2	3.59
一般短期融资券	21 越秀金融 CP001	人民币	2021-01-15	2022-01-15	80,000.00	1	2.98
一般公司债	20 越控 01	人民币	2020-04-28	2025-04-28	100,000.00	3+2	2.4
一般中期票据	18 越秀金融 MTN004	人民币	2018-07-26	2023-07-26	100,000.00	5	4.48
一般中期票据	18 越秀金融 MTN002	人民币	2018-04-11	2023-04-11	100,000.00	5	5.04
一般中期票据	18 越秀金融 MTN003	人民币	2018-04-11	2023-04-11	100,000.00	5	5.04
一般中期票据	18 越秀金融 MTN001	人民币	2018-03-15	2023-03-15	100,000.00	5	5.5
一般公司债	16 越交 03	人民币	2016-10-26	2021-10-26	20,000.00	3+2	2.9
一般公司债	16 越交 04	人民币	2016-10-26	2023-10-26	80,000.00	5+2	3.18
一般公司债	16 越交 02	人民币	2016-3-21	2023-3-21	70,000.00	5+2	3.38
一般中期票据	20 越秀交通	人民币	2020-8-14	2023-8-14	50,000.00	3	3.54

债券类型	证券名称	币种	起息日	到期日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
	MTN002						
一般公司债	21 越交 01	人民币	2021-01-25	2026-01-25	10.00	3+2	3.63
一般中期票据	21 越秀交通 MTN001	人民币	2021-01-28	2026-01-28	10.00	3+2	3.78
一般公司债	21 越交 02	人民币	2021-05-13	2026-05-13	10.00	3+2	3.48
一般公司债	21 越交 03	人民币	2021-05-13	2028-05-13	5.00	5+2	3.84
境外债	泓景有限公司 4.50%票据 20230124	美元	2013-1-24	44950	50,000.00	10	4.5
境外债	泓景有限公司 6.10%票据 2029 年	港币	2014-11-28	47450	230,000.00	15	6.1
境外债	创兴银行有限公司 3.876% 二级次级 票据 20270726	美元	2017-7-26	46594	38,290.30	10	3.88
境外债	卓裕控股有限公司 4.875% 有担保票 据 20210419	美元	2018-4-19	44305	80,000.00	3	4.88
境外债	卓裕控股有限公司 5.375% 有担保票 据 20231019	美元	2018-4-19	45218	40,000.00	5.5041	5.38
境外债	创兴银行 5.7% 永续债	美元	2019-7-15	65534	40,000.00	59.93	5.7
境外债	创兴银行 5.5% 永续债	美元	2020-8-3	65534	30,000.00	58.87	5.5

（四）公司最近三年及一期合并报表口径下的主要财务指标

指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	0.96	0.94	0.98	0.99
速动比率	0.57	0.51	0.55	0.63
资产负债率	81.35%	80.89%	82.36%	83.75%
指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息保障倍数	-	2.20	2.20	2.33
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

- 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无信用增进安排。

二、偿债计划

（一）本息偿付安排

1、本期公司债券的起息日为 2021 年 7 月 16 日。

2、本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 16（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 2022 年至 2028 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 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 2022 年至 2026 年每年的 7 月 16 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）。

3、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日为 2026 年 7 月 16 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 2024 年 7 月 16 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 2024 年 7 月 16 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 2028 年 7 月 16 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 2026 年 7 月 16 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 2026 年 7 月 16 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）。

4、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

5、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障

最近三年及一期，发行人实现营业总收入分别为 4,482,086.23 万元、5,860,135.81 万元、6,965,921.86 万元及 1,370,251.94 万元，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 210,094.36 万元、206,272.94 万元、445,401.21 万元及 106,284.57 万元。良好的盈利能力是公司偿还本期债券本金和利息的有力保障。

2、经营活动现金流量较好

公司偿债资金将主要来源于日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 10,277,614.64 万元、13,349,372.86 万元、15,110,861.06 万元及 4,466,561.05 万元，发行人经营活动现金流出分别为 9,164,312.05 万元、10,725,032.85 万元、13,943,422.61 万元及 3,869,021.40 万；经营活动产生的现金流量净额分别为 1,113,302.60 万元、2,624,340.01 万元、1,167,438.45 万元及 597,539.65 万元。公司近年来公司经营活动产生的现金流量良好，能够为本期债券还本付息提供较为充分的保障。

（三）偿债应急保障措施

1、流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。根据公司合并财务报表，截至 2021 年 3 月末，公司合并口径的流动资产为 37,547,212.83 万元，其中货币资金为 8,489,344.09 万元。随着公司

业务的不断发展，公司的流动资产和货币资金也会不断增多，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

2、发行人资信优良、银企合作密切

近年来发行人发行债券及其他债务融资工具的融资经验较为丰富，发行人资信优良，未发生过逾期支付本息的情况。

此外，发行人与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验。发行人拥有较强的间接债务融资能力。截至 2021 年 3 月末，公司从国内外各商业银行获得的授信额度为 4,623.00 亿元，已使用授信额度约 1,159.09 亿元，未用额度 3,470.12 亿元。必要时可以运用剩余的授信额度，为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

发行人雄厚的自身实力、资本市场中优良的资信情况以及与银行等金融机构的密切合作关系，均为本期债券的偿付提供了保障。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力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》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书“第八节债券持有人会议”。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。公司将严格按照《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发行人承诺履行情况，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》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第九节债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本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。发行人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。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，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，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（五）设立募集资金专项账户

为了保证本期债券募集资金的管理和本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存取、划转与付息兑付。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障募集资金的按照约定的用途使用。募集资金专项账户的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，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、违约责任及解决措施

（一）本期债券的违约

以下事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事

件：

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

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

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

（7）发行人违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

若《债券受托管理协议》一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、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），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（三）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，应提交位于广州的中国广州仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称	广州越秀集团股份有限公司
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 1,126,851.845 万元
实缴资本	人民币 1,126,851.845 万元
注册地址	广州市天河区珠江新城珠江江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼
办公地址	广州市天河区珠江新城珠江江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼
邮政编码	510623
电话号码	020-88836832
传真号码	020-88836668
信息披露事务负责人	陈静
信息披露事务联络人	苏飞、白杨
经营范围	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： http://cri.gz.gov.cn/ 。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
统一社会信用代码	91440101698677792A

二、发行人设立及历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

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

（二）发行人注册资本变动情况

2010 年 8 月 3 日，根据穗国资批〔2010〕62 号文，广州市国资委同意公司将 300,000.00 万元资本公积转增为实收资本，增加注册资本 300,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 310,000.00 万元。该次增资事项业经广州市大公会会计师

事务所审验，并出具穗大师内验（2010）第 071 号验资报告。公司于 2010 年 9 月 1 日完成工商变更登记手续。

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

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

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

2015 年 12 月 30 日，根据穗国资批〔2015〕175 号文，广州市国资委同意对发行人进行货币增资人民币 10.83 亿元；根据穗国资批〔2017〕83 号文，广州市国资委已经于 2017 年 8 月 18 日同意修改后的公司章程，且发行人已完成相关的国有产权登记并于 2017 年 10 月 31 日完成工商变更登记手续。

2018 年 12 月 24 日，根据穗国资产权〔2018〕35 号文，广州市国资委出具通知，将发行人 1%国有股权无偿划转到广州国资发展控股有限公司。发行人已于 2018 年 12 月 27 日完成工商变更登记手续以及于 2019 年 7 月 30 日完成国有产权登记。

2019 年 10 月，经广州市国资委审批通过，公司整体改制，由有限责任公司（国有控股）变更为股份有限公司（非上市、国有控股），名称由“广州越秀集团有限公司”变更为“广州越秀集团股份有限公司”，发行人已于 2019 年 10 月 22 日完成工商变更登记手续。

2019 年 12 月，发行人 2019 年第二次临时股东大会通过决议，审议通过《关于修订<广州越秀集团股份有限公司章程>、制定<广州越秀集团股份有限公司股东大会会议事规则>、修订<广州越秀集团股份有限公司董事会议事规则>的议案》。根据发行人本次股东大会通过的《广州越秀集团股份有限公司章程》，公司发行的股票，以人民币标明面值，普通股每股面值 1 元，优先股每股面值 100 元，公司普通股总数为 1,126,851.8450 万股，优先股总数为 10,000 万股。发行人的普通股股东为广州市人民政府和广州国资发展控股有限公司，其中，广州市人民政府持有 1,115,583.3266 万股的普通股股份，广州国资发展控股有限公司持有 11,268.5184 万股的普通股股份。本次变更涉及的工商变更登记（备案）手续尚待办理。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 1,126,851.845 万元。

（三）报告期内重大资产重组情况

报告期内，公司未发生过重大资产重组。

（四）报告期内实际控制人变动情况

报告期内，发行人实际控制人未发生变动。

（五）发行人股东持股情况

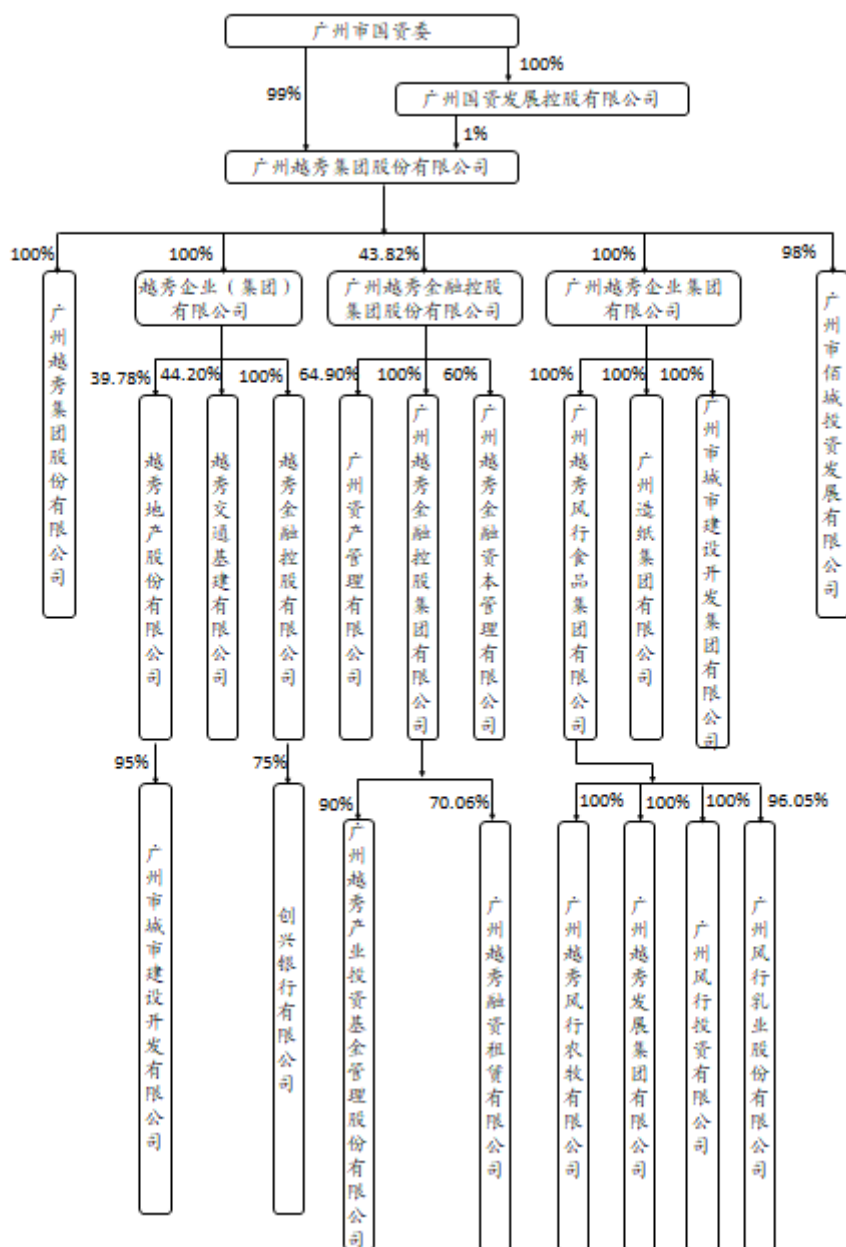
截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的股东为广州市人民政府和广州国资发展控股有限公司。其中，广州市人民政府持有发行人 99%的股权，广州国资发展控股有限公司持有发行人 1%的股权。¹

¹截至本募集说明书出具日，发行人的股东包括普通股股东及优先股股东，普通股股东为广州市人民政府和广州国资发展控股有限公司，优先股股东为工银金融资产投资有限公司和工银金融资产投资有限公司（代表“工银投资-广州越秀债转股投资计划”）。其中，广州市人民政府持有发行人 99%的普通股，广州国资发展控股有限公司持有发行人 1%的普通股，工银金融资产投资有限公司持有 65%的优先股，工银金融资产投资有限公司（代表“工银投资-广州越秀债转股投资计划”）持有 35%的优先股。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）公司与控股股东及实际控制人的股权关系

截至2021年3月31日，公司与控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示：



注：股权结构图主要披露集团下属重要子公司。

（二）公司控股股东及实际控制人情况介绍

发行人为国有控股公司，控股股东及实际控制人均为广州市人民政府，广州

市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行股东职责。截至 2021 年 3 月 31 日，广州市人民政府直接持有公司 99% 的股权。截至 2021 年 3 月 31 日，广州市人民政府持有的本公司股权不存在质押、冻结或争议的情况。

广州市人民政府是广州市的行政管理机关，是副省级行政机关，政府办公地址：广州市越秀区府前路 1 号，现任市长是温国辉。

（三）发行人与控股股东、实际控制人的独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于公司各股东，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、资产独立

发行人资产独立，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。

2、人员独立

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

3、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。

4、机构独立

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

情况。

5、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。

（四）控股股东、实际控制人及其关联方对发行人资金违规占用以及发行人对控股股东、实际控制人及其关联方违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

四、发行人权益投资情况

（一）公司纳入合并报表范围子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	公司层级	业务性质	注册资本	持股比例	享有表决权比例	注册地
1	广州越秀企业集团有限公司	2	企业经营管理、投资咨询	778,066.81	99.00%	100.00%	中国大陆
2	越秀企业（集团）有限公司	2	投资管理	676,131.69*	100.00%	100.00%	香港
3	创兴银行有限公司	4	银行业	997,706.00*	75.00%	75.00%	香港
4	越秀地产股份有限公司	3	房地产行业	1,803,501.51	39.78%	39.78%	香港
5	广州市城市建设开发有限公司	4	房地产行业	190,861.00	100.00%	100.00%	中国大陆
6	广州越秀金融控股集团股份有限公司	2	企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）	275,288.48	43.82%	43.82%	中国大陆
7	广州越秀融资租赁有限公司	4	融资租赁	814,423.58*	70.06%	100.00%	中国大陆
8	广州资产管理有限公司	3	资产管理	537,634.21	31.15%	71.08%	中国大陆
9	广州越秀风行食品集团有限公司	2	农牧及商业服务	34,758.00	100.00%	100.00%	中国大陆
10	越秀交通基建有限公司	3	道路运输业	14,732.19	44.20%	44.20%	香港

注：1、带*号的为港币，越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司和创兴银行有限公司的数据为公司周年申报表中的股本金额；

2、公司持有越秀地产股份有限公司股权比例为 39.78%，越秀地产股份有限公司为香港上市公司，公司为其最大股东，同时越秀地产董事会 8 名董事中，除 3 名独立非执行董事外，另外 5 名执行董事均为公司提名任命，公司可以控制董事会并对越秀地产形成实际控制，因将其纳入合并报表；广州市城市建设开发有限公司为越秀地产股份有限公司控股子公司。

3、以上数据均为发行人提供。

上述纳入合并范围的子公司情况介绍如下：

（1）广州越秀企业集团有限公司

公司名称：广州越秀企业集团有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：1993 年 1 月 21 日

注册资本：人民币 778,066.81 万元

统一社会信用代码：91440101231240036F

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼第 6401 房（仅限办公用途）

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

（2）越秀企业（集团）有限公司

公司名称：越秀企业（集团）有限公司

注册地：香港

负责人：张招兴

成立日期：1984 年 12 月 28 日

股本：港币 1,284,418.80 万元

公司编号：145221

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 26 楼

（3）创兴银行有限公司

公司名称：创兴银行有限公司

注册地：香港

法定代表人：张招兴

成立日期：1955 年 3 月 17 日

股本：港币 997,706.00 万元

公司住所：香港德辅道中 24 号创兴银行中心地下

股票代码：01111.HK

（4）越秀地产股份有限公司

公司名称：越秀地产股份有限公司

注册地：香港

负责人：林昭远

成立日期：1992 年 6 月 16 日

股本：人民币 1,803,501.50 万元

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 26 楼

股票代码：00123.HK

（5）广州市城市建设开发有限公司

公司名称：广州市城市建设开发有限公司

法定代表人：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

统一社会信用代码：91440101710937076Y

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

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

（6）广州越秀金融控股集团股份有限公司

公司名称：广州越秀金融控股集团股份有限公司

法定代表人：王恕慧

成立日期：1992 年 12 月 24 日

注册资本：人民币 275,288.48 万元

统一社会信用代码：914401011904817725

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号 6301 房自编 B 单元

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）

股票代码：000987.SZ

（7）广州越秀融资租赁有限公司

公司名称：广州越秀融资租赁有限公司

法定代表人：吴勇高

成立日期：2012 年 5 月 9 日

注册资本：港币 934,145.39 万元

统一社会信用代码：9144010159373894XL

公司住所：广州市南沙区丰泽东路 106 号南沙城投大厦 1002 房

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

（8）广州资产管理有限公司

公司名称：广州资产管理有限公司

法定代表人：梁镜华

成立日期：2017 年 04 月 24 日

注册资本：人民币 537,634.21 万元

统一社会信用代码：91440101MA59M21R72

公司住所：广州市南沙区丰泽东路 106 号南沙城投大厦 1002 房

经营范围：参与省内金融企业不良资产的批量转让业务（凭广东省人民政府金融工作办公室文件经营）。资产管理，资产投资及资产管理相关的重组、兼并、投资管理咨询服务，企业管理、财务咨询及服务。（仅限广州资产管理有限公司经营）。

（9）广州越秀风行食品集团有限公司（原名广州风行发展集团有限公司）

公司名称：广州越秀风行食品集团有限公司

法定代表人：林辉新

成立日期：1983 年 03 月 08 日

注册资本：人民币 34,758.00 万元

统一社会信用代码：91440101190662928T

公司住所：广州市天河区广州大道中路 628 号 12 楼

经营范围：农业项目开发；玉米种植；蔬菜种植；水果种植；鲜肉分割加工（限猪肉）；冷却肉分割加工（限猪肉）；鲜肉分割加工（限牛肉）；鲜肉分割

加工（限羊肉）；禽类屠宰；谷物、豆及薯类批发；饲料添加剂批发；牲畜批发；鲜肉、冷却肉配送；零售鲜肉（仅限猪、牛、羊肉）；冷冻肉零售；零售冷却肉（仅限猪、牛、羊肉）；零售鲜肉（仅限牛、羊肉）；农业科学研究和试验发展；畜牧业科学研究服务；农业技术开发服务；农业技术咨询、交流服务；农业技术转让服务；包装材料的销售；消防设备、器材的批发；化工产品批发（危险化学品除外）；化肥批发；建材、装饰材料批发；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；卫生盥洗设备及用具批发；厨房设备及厨房用品批发；鲜肉批发（仅限牛、羊肉）；鲜肉批发（仅限猪、牛、羊肉）；生鲜家禽批发；水产品批发；蛋类批发；海味干货批发；冷冻肉批发；水果批发；蔬菜收购；园艺作物、花卉的收购；林业产品批发；棉、麻批发；百货零售（食品零售除外）；日用杂品综合零售；干果、坚果零售；蔬菜零售；食用菌零售；海味干货零售；蛋类零售；水产品零售；生鲜家禽零售；其他肉类零售（猪、牛、羊肉除外）；食品添加剂零售；食用盐销售（不含批发）；小麦种植；其他谷物种植；豆类种植；油料种植（罂粟籽除外）；薯类种植；糖料种植；花卉种植；仁果类和核果类水果种植；坚果种植；香料作物种植；茶及其他饮料作物种植；其他经济作物种植；林木育种；林木育苗；农业机械服务；灌溉服务；农产品初加工服务；农业园艺服务；林产品初级加工服务；鱼种培育、养殖；房地产咨询服务；物业管理；文化产业园的投资、招商、开发、建设；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；供应链管理；加油站加油系统经营管理服务（不含涉及许可经营项目）；市场经营管理、摊位出租；企业自有资金投资；自然科学研究和试验发展；生物产品的研发（不含许可经营项目）；冷链科技研发服务；林业科学研究服务；生物技术开发服务；生物技术咨询、交流服务；生物技术转让服务；其他畜牧养殖（猪、牛、羊除外）；猪的饲养；羊的饲养；牛的饲养；种畜禽生产经营。

（10）越秀交通基建有限公司

公司名称：越秀交通基建有限公司

董事长：李锋

注册地：百慕大

注册成立日期：1996 年 9 月 23 日

法定股份数：2,000,000,000 股

已发行股份数：1,673,162,295 股

香港办公地址：香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 23 楼

主营业务：投资、经营及管理

（二）主要子公司财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要子公司财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
广州越秀企业集团有限公司	3,063,842.70	1,436,116.92	1,627,725.78	763,827.51	3,490.25
越秀企业（集团）有限公司	51,265,586.60	41,646,380.25	9,619,206.35	5,274,671.94	568,820.23
创兴银行有限公司*	23,289,964.70	20,496,518.70	2,793,446.00	355,026.40	147,997.80
越秀地产股份有限公司	26,319,600.04	19,891,988.57	6,427,611.47	4,623,425.90	468,290.02
广州市城市建设开发有限公司	24,544,897.39	17,483,899.11	7,060,998.28	4,232,654.96	582,706.69
广州越秀金融控股集团股份有限公司	12,404,611.98	9,272,070.31	3,132,541.67	968,669.66	524,889.73
广州越秀融资租赁有限公司	5,200,581.79	4,249,163.98	951,417.81	345,956.08	104,913.32
广州资产管理有限公司	3,463,721.80	2,864,766.70	598,955.11	198,254.75	70,197.98
广州越秀风行食品集团有限公司	860,690.06	335,456.01	525,234.05	527,297.14	11,320.20
越秀交通基建有限公司	3,636,759.99	2,271,385.56	1,365,374.43	291,983.88	40,433.63

数据来源：发行人提供

注：1、上述子公司财务数据采用各子公司合并口径数据，带*的公司以港币作为计量单位。

2、广州越秀金融控股集团股份有限公司营业收入取自上市公司营业收入，不含金融企业专有其他收入。

（三）主要参股公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要参股公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州西二环高速公路有限公司	交通基建、高速公路	100,000.00	35.00%
2	广州越禾房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	45.25%
3	广州中耀实业投资有限公司	房地产投资	200,000.00	45.25%
4	越秀房地产投资信托基金	房地产投资	-	39.10%
5	广东虎门大桥有限公司	交通基建	27,390.00	22.78%
6	中信证券股份有限公司	证券经纪；证券承销与保荐；证券资产管理等	1,292,677.60	6.26%

数据来源：发行人提供

注：越秀房地产投资信托基金为非公司制法人，故未披露注册资本。

(1) 广州西二环高速公路有限公司

公司名称：广州西二环高速公路有限公司

法定代表人：邓鉴焜

成立日期：2004 年 6 月 24 日

注册资本：人民币 100,000.00 万元

统一社会信用代码：914401017640082564

公司住所：广州市花都区炭步镇南街路 82 号 301 房

经营范围：公路管理与养护；企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）。

(2) 广州越禾房地产开发有限公司

公司名称：广州越禾房地产开发有限公司

法定代表人：罗北生

成立日期：2012 年 10 月 22 日

注册资本：人民币 70,000.00 万元

统一社会信用代码：9144010105454680X4

公司住所：广州市黄埔区永顺大道长岭路岭南林语林逸街 46 号（自编号 38 栋负一层）

经营范围：自有房地产经营活动；物业管理；房地产开发经营；室内装饰、设计。

(3) 广州中耀实业投资有限公司

公司名称：广州中耀实业投资有限公司

法定代表人：吴炜

成立日期：2013 年 11 月 14 日

注册资本：人民币 200,000.00 万元

统一社会信用代码：91440101082719747U

公司住所：广州市高新技术产业开发区科学城揽月路 101 号 9 层

经营范围：企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；室内装饰、设计。

（4）越秀房地产投资信托基金

基金名称：越秀房地产投资信托基金

基金管理人：越秀房托资产管理有限公司

注册地：香港

注册地址：香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 24 楼

设立日期：2005 年 12 月 7 日

上市日期：2005 年 12 月 21 日

股票代码：00405.HK

（5）广东虎门大桥有限公司

公司名称：广东虎门大桥有限公司

法定代表人：孙楚文

成立日期：1994 年 9 月 9 日

注册资本：人民币 27,390.00 万元

统一社会信用代码：91441900617406318U

公司住所：广东省东莞市虎门镇威远大石吓

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

（6）中信证券股份有限公司

公司名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

成立日期：1995 年 10 月 25 日

注册资本：人民币 1,211,690.84 万元

统一社会信用代码：914403001017814402

公司住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

经营范围：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。

（四）主要参股公司财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要参股公司财务数据如下表：

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
广州西二环高速公路有限公司	226,369.51	101,552.84	124,816.67	44,242.82	16,152.23
广州越禾房地产开发有限公司	53,453.14	-90,891.64	144,344.78	2,115.32	51,393.01
广州中耀实业投资有限公司	392,826.78	76,732.57	316,094.22	306,239.83	21,994.24
越秀房地产投资信托基金	3,626,077.82	2,046,976.91	1,579,100.92	234,906.04	59,345.31
广东虎门大桥有限公司	191,299.26	49,648.56	141,650.69	46,814.06	11,347.34
中信证券股份有限公司	105,296,229.40	86,707,955.83	18,588,273.57	5,438,273.02	1,551,654.11

数据来源：发行人提供

五、发行人公司治理及内部控制情况

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《广州市商事登记暂行办法》等其他有关法律法规，公司制定了《广州越秀集团股份有限公司章程（引入优先股适用）》（以下简称“公司章程”）。

（一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，根据《公司法》等法律法规规定行使下列职权：

- 1、制定和修改公司章程；审核批准董事会制订的章程修正案；
- 2、审核批准公司主业；决定公司的经营方针和投资计划；
- 3、审核批准公司增减公司注册资本，境内外上市，发行公司债券、企业债券等中长期债券；
- 4、审核批准公司合并、分立、解散、清算、变更公司形式；
- 5、审核批准公司年度预算方案；
- 6、审核批准公司利润分配、弥补亏损方案；
- 7、审议批准董事会报告、监事会报告；
- 8、按有关规定，委派和更换非由职工代表担任的董事；按有关规定，委派

和更换非由职工代表担任的监事；

9、按有关规定，决定外部董事、非由职工代表担任的监事报酬；

10、审核、批准为公司股东或者实际控制人提供的担保；

11、法律法规、国有资产监督管理相关规定及公司管理制度规定的其他职权。

根据法律法规和国有资产监督管理相关规定以及市政府、市国资委的要求，前述事项中须经市政府或市国资委审批的，按相关程序报送。

（二）董事会及其运行情况

公司设董事会，董事会成员为九人，其中，外部董事四人，职工董事一人，股东代表董事四人。外部董事由市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生，向市国资委报告。股东代表董事经公司股东提名并经股东大会选举产生。其中，优先股股东可以提名一名董事。

公司总经理担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。其他高级管理人员原则上不担任董事。董事每届任期三年。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

1、制订公司章程修正案；

2、制订董事会报告，审议批准公司总经理的工作报告；

3、决定公司的年度经营计划和投资方案；

4、制订公司合并、分立、解散、变更公司形式、申请破产以及改制方案；
制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；

5、制订公司年度预算方案、利润分配和国有资本收益收缴方案；

6、决定公司年度财务决算方案；

7、根据公司相关管理制度规定，决定公司提供的对外借款或担保；根据公司相关管理制度规定，决定公司的全资、控股及实际控制企业超出持股比例的借款或担保事项；

8、决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；

9、按照国有资产监督管理相关规定，行使对公司高级管理人员的管理权；按有关规定聘任或解聘总经理；根据总经理提名，按有关规定聘请或解聘副总经理等高级管理人员；根据董事长提名，决定聘任或解聘董事会秘书；

10、经公司总经理办公会审议后，决定公司相关管理制度规定的重大事项；

11、根据公司相关管理制度规定，决定公司全资、控股及实际控制企业的重大事项；

12、法律法规、国有资产监督管理相关文件，公司章程、公司管理制度规定的以及股东大会授权的其他职权。

须经市政府或市国资委审批的事项，应按相关程序报批。董事会须决定公司及公司全资、控股及实际控制企业的重大事项，应当事先经党委会前置研究讨论。

董事会履行下列义务：

1、遵守法律法规、国有资产监督管理相关规定和公司章程；

2、忠实代表股东大会利益，体现股东大会意志，对公司国有资产承担保值增值责任；

3、执行股东大会决议，接受股东大会监督，按照有关规定上报由市政府或市国资委负债审核、核准或备案的事项；

4、接受市国资委的考核评价；

5、向股东大会报告工作，提交年度工作报告；应股东大会要求，提交专项工作报告；

6、向股东大会报告董事、高级管理人员的薪酬及提名、聘任、解聘的情况；

7、维护公司职工的合法权益；

8、支持公司高级管理人员依法履职，对高级管理人员进行业绩考核；

9、建立与公司监事会重大事项沟通制度，及时、如实地向公司监事会提供相关信息和资料，接受监事会的依法监督；

10、重大合同签订、重大投资、重大资产处置等重大决策事项应依照相关规定经公司总法务顾问或公司法务部门审核并出具法律意见；

11、按照公司管理制度规定的权限和程序，决定委派或推荐公司投资的全资、控股、参股公司以及托管企业的董事及监事，所属国有独资企业的法定代表人、总经理，并决定其薪酬事项；

12、法律法规及国有资产监督管理相关文件规定的其他义务

报告期内，董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）监事会及其运行情况

公司设监事会。监事会成员为五人，其中，外派监事三人，职工监事两人。外派监事按有关规定委派；职工监事，通过职工代表大会或职工大会民主选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。

监事会每届任期为三年，任期届满可连选连任。

监事会行使下列职权：

1、监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；

2、检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；

3、监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害股东利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议；

4、指导各直接出资企业监事会工作；

5、法律法规规定以及股东大会授予的其他职权。

监事会会议应有三分之二以上的监事出席方可举行，每位监事有一票表决权，监事会决议必须经全体监事过半数通过。

报告期内，公司监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（四）总经理

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

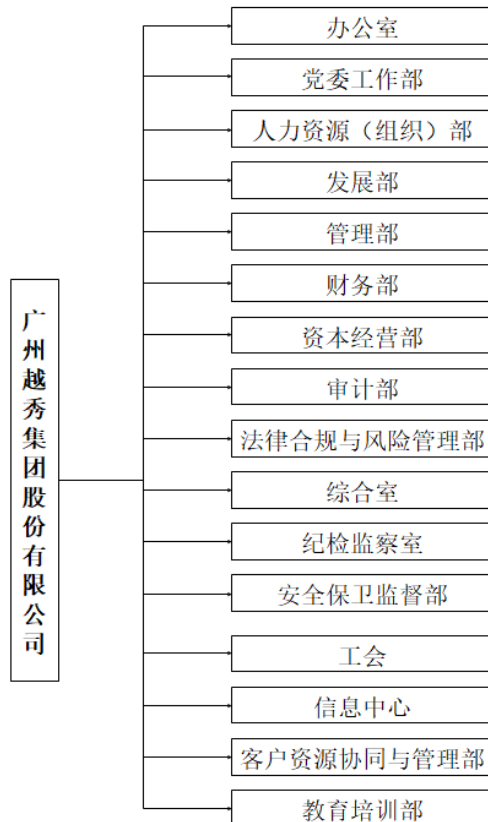
总经理行使下列职权：

- 1、主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度事业计划和投资项目；
- 3、组织实施公司年度预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案和基本管理制度；
- 5、制定公司的具体管理制度；
- 6、提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；
- 7、决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- 8、根据公司管理制度的规定，审批公司及全资、控股、实际控制企业的重大事项；
- 9、法律法规、国资管理文件及公司制度授予的其他职权。

报告期内，公司总经理依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的作用。

（五）公司组织结构

截至募集说明书签署之日，公司的组织结构如图所示：



公司共设立办公室、党委工作部、人力资源部、发展部、管理部和财务部等 16 个部门，各职能部门主要职责如下：

1、办公室

负责公司综合文秘、知识管理、公关接待和公共管理、行政后勤和档案保密等。具体职责包括：（1）集团公文运转及管理；集团会议管理（董事会、党政联席会、总经理办公会以及重要的专题会议）；集团网站信息更新、管理、信息报送；会议议定事项、年度事业计划及集团领导交办事项的督办工作；撰写集团各类重要的请示、报告、领导讲话稿；编写政策文件、汇总标杆企业信息、撰写调研报告；集团领导秘书工作。（2）集团知识管理系统的规划、统筹推进和协调；统筹集团知识管理平台内容建设；统筹集团知识管理评估、考核、激励以及知识管理理念的内部推广；统筹推进总部各部门、各下属板块的知识管理工作。（3）集团层面各项大型活动的策划、组织、执行以及效果评估；穗港两地公关接待工作；统筹系统内部的公关资源；部门敏感费用控制。（4）集团本部固定资产购置及管理；集团本部办公场地租赁及管理、消防、绿化；集团办公用品采购及管理；前台管理、工衣制作；公车管理及保养、公车费用控制、交通安全教育。（5）制定集团档案管理办法；根据集团档案管理办法，负责集团档案的日常管理工作；负责编写集团史志、大事记；负责档案利用工作，并定期对档案利用情况进行统计；牵头组织档案鉴定工作；负责根据档案鉴定结果，组织档案的销毁。保密管理等工作。

2、党委工作部

负责公司的领导班子建设、党建工作、企业文化建设、社会责任工作、团建工作、政评工作和其他工作等。具体职责包括：（1）组织集团党委中心组理论和业务学习，指导、检查下属企业的党委中心组学习；完善党委会议事规则及相关制度，做好集团党委会相关会务工作；配合有关部门进行有关干部的考察、选拔、培养和监督工作。（2）制定集团党建工作规划并滚动调整，制定并实施年度工作计划，做好阶段性和年度工作总结；组织各级党组织理论和业务学习，开展党员培训活动；推进学习型党组织建设；推进党建信息化建设，构建新型党建工作体系。（3）制定、完善并组织实施越秀集团企业文化战略规划及年度事业计划，做好阶段和年度工作总结；归纳、梳理、提炼和丰富企业文化理念，指导

下属企业的企业文化提炼工作；做好集团系统企业文化建设检查工作，探索企业文化建设评估机制，初步形成企业文化建设绩效考核体系。（4）制定扶贫工作年度事业计划，做好年度扶贫考核验收工作总结，做好扶贫工作宣传规划和推广组织工作，指导、协调各帮扶单位扶贫宣传工作；做好集团对外捐助、慰问、帮扶等其他履行社会职责工作。（5）制定并实施团委工作计划，做好年度工作总结。（6）完成市政评办下达的工作任务；按照市政评办要求组织、实施初、中级思想政治工作人员专业职务评定工作；制定集团思想政治工作人员培训计划并实施；指导、检查下属政评机构工作。（7）落实上级部署的各项重大活动；根据上级要求，落实集团的国家安全、保密、武装保卫（征兵）、国防教育、统战与侨务等工作；部门收发文、档案整理等日常工作；上级部门和集团领导交办的其他工作。

3、人力资源（组织）部

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

定集团整体的薪酬战略与策略；设计集团整体和总部薪酬管理制度和流程；监督指导下属产业板块薪酬制度的制定与执行；配合主管职能部门，参与设计并执行集团高管和产业板块高管的薪酬方案。（7）制定并执行集团人力管理制度和流程；建立集团共享的人事服务中心，提供集团共性的人事管理服务；监督指导下属产业板块人事管理活动。

4、发展部

负责公司的战略管理和投资管理。具体职责包括：（1）战略规划制定及动态管理：制定集团中长期战略并根据外部环境变化及实施情况动态调整，对集团战略和规划进行动态管理（分析评估、滚动调整、实施绩效考核）；战略管理体系建设：研究制定并优化提升战略管理组织架构、流程机制，修订战略规划编制制度，完善战略管理制度体系，确立战略研讨机制；战略宣贯与培训：开展战略研讨及培训，加强战略管控理念及战略管理理论工具宣贯，提高战略认知度；集团重大投资及并购重组策划：组织集团重大投资项目以及并购重组的运作；战略合作：推进集团及下属企业与地方政府机构、标杆企业、科研机构等的战略合作事项；战略情报：建立战略情报体系，强化外部竞争环境分析及行业情报搜集，出版战略参考信息；行业与专项课题研究：深化行业研究和专项课题研究，谋划战略性新兴产业，推动创新发展。（2）集团投资计划编制及动态管理：负责编制集团年度投资计划，对集团重大投资项目进行动态管理（关键节点监控、实施进度报告、项目后评价）；投资项目审批及备案：牵头完成集团及下属企业重大投资项目审批或备案；投资管理体系及流程的优化：构建和优化模板化、工具化、信息化的投资管理体系；优化投资管理流程、完善投资管理制度体系。（3）强化创新孵化职能，制定创新战略，为集团拓展新的业务增长点提供决策依据；搭建集团层面的创新平台，构建创新管理体系，包括技术创新、商业模式创新和体制机制创新，对集团创新活动进行统筹；孵化创新成果，设立创新孵化基金，培育未来新增长业务。

5、管理部

负责公司的事业计划管理、组织管控、绩效管理和资产管理等。具体内容包括：（1）跟踪、监督集团下属板块事业计划执行情况及集团投资非控股企业的经营运作情况，定期提交季度、年度经营分析报告，每季度组织召开集团经营分

析会议，年中完成事业计划动态审视、提交中期调整报告，年底制订集团下一年度事业计划；总结事业计划编制方法论和工具，完成模板化、信息化的事业计划编制、评价和调整体系的构建；推动 BI 系统的构建与使用；推动集团的知识管理。（2）制定并优化总部一级组织架构和职能职责，主导完成年度组织盘点工作；协助推进各板块的组织管控、制度管理等工作；梳理并维护总部对板块的一级授权体系建设；负责集团制度体系框架的设计与完善；指导各板块制定制度废、改、立计划；跟进集团及板块重大管理制度编制及执行评价工作；（3）集团管理层以及各产业板块高管绩效管理体系的执行与跟踪以及相应的薪酬激励方案制定；在全集团建立以平衡计分卡为核心管理工具的管控体系并全面实施，持续推动总部及各板块平衡计分卡构建管控指标体系的工作。（4）工商登记管理；产权规范管理，全面完成境内境外国有产权的管理体系建设；对集团及下属板块的改革改组改制提出方案建议和意见，做好资产评估与资产处置工作。

6、财务部

负责财务管理、核算管理、出纳管理、资金管理和税务管理等。具体内容包括：（1）组织集团本部及各板块根据战略及事业计划编制年度财务预决算，按照国资委、财局要求提供相关报表及分析，并进行动态管理；利用集团负债水平监控平台，从制度建设、完善机制及责任落实等方面加强财务风险把控，对集团运营提供风险提示；组织集团本部及各板块财务决算工作，组织集团经营者业绩考核、国资收益上缴及经营者薪酬清算工作；参与集团投资、资产收购、处置等管理工作，搭建并完善合并报表系统平台；建立、健全集团财务管理制度、内部财务管控制度及流程；指导、监督各直属企业的财务管理工作。（2）组织编制集团总部财务预决算报表；组织总部往来核对跟踪工作；组织总部会计档案的管理和归档工作；指导、监督各直属企业财务核算的基础工作。（3）组织总部费用报销、支出审核及管理分析工作；负责日常现金、支票的收入与支出，及时登记现金及银行存款日记账。（4）统筹集团财务资源统筹整合工作，完善财务资源统筹整合制度的建设，提高集团财务资源的使用效率；加强和完善整体资金平衡、资金预警的管理机制；统筹集团融资规模，监控集团及下属板块在运营中的负债能力，建立负债能力的预警机制；负责落实集团总部融资计划，组织集团总部资金调拨；负责集团本部现金、银行账户等管理工作；确保穗港两地资金通道

畅通，研究构建集团外汇风险管理体系，确保集团资金安全。（5）完善税务风险管理体系，统筹集团税务资源的整合，监控税务合规性和风险性；负责集团总部并参与集团重大资本运营的税务筹划；组织总部税务申报、缴纳，组织集团税务信息统计及管理。

7、资本经营部

负责资本运作、评级维护、投资者关系管理和媒体关系管理。具体内容包括：

（1）具体策划集团及下属上市公司的架构安排、资本市场融资、资产重组、境内外资金通道、引入战略投资者的方案及实施；提出集团及下属上市公司内部资源持续整合及公司管治意见；对二级产业集团需要上报的内部收购、兼并、重组、改制和资产处置方案等提出意见，并对具体资本运作项目的实施进行指导、监督和协调；对资本市场、同行业公司及本部门相关的数据统计分析，建立资本运作信息库，定期编辑及整理；负责境内外制度法规、行业动态、财经数据等政策供集团决策参考；联络商务部、外经局、国资委和工商局等主管机构；集团境外资产处置管理；项目资本运作的档案管理；负责邀请、安排集团内部或外部专业人士进行资本运作相关政策法规与操作实务的研讨交流和培训。（2）维持下属上市公司投资级评级；按照维护穆迪等评级机构的评级要求，提升各项质量指标。（3）牵头负责法定公开信息披露工作，组织协调下属上市公司及相关部门对下属上市公司年报、中报进行撰写、校核及印刷出版；负责集团下属上市公司的宣传推介，组织实施下属上市公司的业绩发布会和路演活动；联络投资者，组织日常实地参观、访问、座谈及调研；归集整理并及时披露下属上市公司的营运数据。（4）提升市场关注度、获各专业财经媒体以及财经机构覆盖；组织撰写新闻稿；联络财经公关公司、新闻媒体；参与有影响力的大型企业评选活动；牵头负责下属上市公司公告信息的编制、上载及下属上市公司网站信息发布及管理。

8、审计部

负责公司的财务与管理审计、工程审计、IT 审计和风险管理。具体内容包括：

（1）责任审计（含任期责任审计和定期责任/绩效审计），流程与内控审计，管理审计，制度审计，预算审计，专项调研，内部审计督导、重点工作配合及制度建设。（2）工程结算审计（含合同审计），投资项目审计/调查，工程管理审计/调查，不动产建设和管理的技术支持，工程审计工作流程建设与知识管理。（3）

IT 治理审计，IT 系统建设/运行审计，IT 信息安全审计，配合财务管理或工程审计开展相关 IT 审计工作，审计信息系统建设和日常优化及维护。（4）全面风险管理体系建立，风险偏好建立，风险的辨识、评估、应对、预警及监控，协助业务部门开展重大风险事项的分析与报告，风险管理督导及制度建设。

9、法律合规与风险管理部

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

10、综合室

协助党委抓好全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，协助党委研究制定工作计划、组织召开党风廉政建设专题工作会议、开展全面从严治党工作考核等，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设。负责纪检监察机构有关公文运转及印章、档案管理；负责纪委（扩大）会议决定事项的跟进督办；按照领导要求，起草有关领导讲话、工作报告等文字材料。围绕落实“两个维护”开展政治监督，突出政治监督重点任务，细化政治监督工作措施；协助党委深入整治形式主义、官僚主义；细化落实容错机制，主动落实“三个区分开来”。强化日常监督，认真落实党内监督条例、监察法等，组织对党组织、党员和监察对象权力运行、依法履职、廉洁从业、作风建设等情况开展监督；深化落实抓早抓小，贯通运用监督执纪“四种形态”；运用“三重一大”决策电子监察系统等对集团公司及所属板块决策过程进行实时动态监督。加强对集团下属企业纪检机构和人

员的指导，按职责分工落实“三个为主”，指导、检查、督促企业纪检机构和人员层层落实监督责任。负责集团系统纪检监察干部的日常教育、监督、选拔、考核管理等；按有关规定及干部管理权限，负责有关违反党纪和职务违法、职务犯罪案件审理工作。完成市纪委监委交办、督办的有关工作。

11、纪检监察部

负责开展公司党风廉政教育、推进建立健全制度体系，实施过程监督和效能监察、做好惩治和保护工作以及组织维护社会稳定工作。详细职责包括：（1）组织开展对各级领导干部的廉政谈话教育（任前谈话、任期谈话、集体谈话、诫勉谈话等）。组织开展一年一度的纪律教育学习月活动，集中进行宣传教育。组织开展在各种宣传平台的党风廉政日常宣传工作，结合三会一课等党员活动形式部署廉政教育工作；推进廉政文化进企业活动。加强岗位廉洁风险防控，强化教育提醒工作。（2）组织建立健全集团党风廉政建设、纪律检查、监督等方面的制度。定期对企业业务运作各项规章制度进行审查，提出立、修、废的意见，不断推进集团体制机制建设。检查各项规章制度的贯彻落实工作，重点对“三重一大”集体决策情况以及重要经营活动、关键业务环节执行制度的情况进行监督。推进效能监察工作，加强对下属企业开展效能监察情况的统筹检查。（3）组织领导干部进行党廉信息填报工作，建立健全干部廉洁档案，根据有关需要按程序提供有关证明。受理和处理群众信访举报，调查了解有关情况和问题，按有关规定进行处理。指导下属企业进行违纪行为惩治工作。协助上级有关部门开展调查工作。（4）参与企业重大改革，就维稳问题预防工作提出建议和意见。开展集团内维稳苗头性问题的信息收集和预处理工作。具体处理和指导维稳事件，强化属地管理和联动处理工作机制。按规定做好重大事项社会稳定风险评估工作。

12、安全保卫监督部

负责完善和强化集团安全生产和内保工作监管、深化安全标准化建设、完善内保工作管理体系，推动创建平安企业、加强应急管理和事故管理、夯实内部基础管理和团队建设、社会治安综合治理等。具体职责包括：（1）根据集团的实际情况及时调整集团安全生产和内保工作管理架构和相关的管理制度，督促完善并落实安全生产责任制、内部治安保卫责任制和奖惩机制；定期总结和部署集团安全生产和内保工作，强化集团安委会和内保工作领导小组的指导作用；建立和

维护集团安全生产和内保工作管理交流沟通平台，及时掌握集团系统安全管理信息，每月检查、督促、协调促进各板块落实各项日常安全工作；根据上级通知、季节性变化、节假日前、重大活动前等因素发出针对性、预防性的通知，并组织进行专项检查；完善集团安全生产和内保工作管理台账，加强经常性的安全督查，对于列为集团重点监控的项目定期保持跟踪，并督促、指导各板块认真履行职责，完善相应重点监控部位的管理措施；强化重点企业关键环节安全生产和内保工作风险防控，规范外地项目安全管理。及时宣传、报道集团安全生产和内保工作管理的最新动态，汇编和发布宣传学习资料；督促、检查和指导各板块加强安全生产和内保工作宣传、培训教育工作，落实持证上岗，积极开展日常安全管理工作，大力营造良好的安全文化。（2）检查、指导、督促板块层面建立检查、监督、考核体系；协调、指导各板块推进基层单位深入开展安全标准化建设，检查、督促和指导各板块提高基层单位的达标认证率或参标运行率，协调促进安全标准化体系落地有效运行。（3）协调、指导和督促各板块和基层企业建立或完善内保工作管理体系，推动基层单位“创建平安企业”。（4）检查、督促和指导各板块完善安全生产和内保工作应急管理体系和定期组织演练；对于发生的险情及时跟进处理，举一反三、防微杜渐完善相应的管理措施；对于发生的安全生产事故和内保事件依照集团制度组织调查，严格按照“四不放过”原则进行事故处理，并建立完善的事事故档案。（5）协同人力资源部对总部员工进行安全生产和内保工作培训；协同总部办公室做好总部办公区域消防管理、内保工作和总部车辆交通安全工作，做好总部志愿消防队的培训工作；落实集团安全生产和内保工作信息管理制度，建立完善文件收发、会议、检查、培训、事故档案台账；建立工作日志，完整记录工作过程；构建安全法规、标准等知识共享体系，及时更新法律、法规、标准、规范等资料库。（6）打造高素质、高效率的工作团队，加强部门员工专业培训学习，提升专业管理水平。（7）负责社会治安综合治理，完善集团信访维稳工作相关管理制度，协调处理集团总部信访问题。

13、工会

负责协助集团工会主席统筹集团工会工作，公共关系管理，职工监事、协助副主席处理总部工会的日常工作、集团工会业务工作、集团工会财务、审计、济难基金管理工作、女职委及计划生育工作、集团工会行政管理工作。具体职责包

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

14、信息中心

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

15、客户资源管理与协同部

负责制订集团客户战略，统筹各板块客户资源；推动建立客户数据系统，拟订客户数据管理制度；为集团派驻银行的董事提供支持的职能，并作为集团与创兴银行的联系纽带；协助总部发展部推进创兴银行战略规划与管理工作；协同集

团管理部与人力资源部推进创兴银行的考核与管控支持，协助创兴银行内地分支机构筹建。

16、教育培训部

负责越秀集团党校和领秀大学具体管理工作；负责集团党员、干部、员工教育培训战略规划与事业计划的制定、实施、检视与动态调整工作；落实上级部门有关培训政策，组织制定及完善集团教育培训管理制度；负责党员、干部、员工教育培训体系建设与推动实施，包括党的基本理论教育、党性教育、企业文化理念培训、专业化能力培训、知识培训等；负责统筹集团党员教育系列课程体系开发与推动实施，包括政治理论类、形势政策类、知识技能类；负责职业经理人、关键人才与储备人才等干部员工队伍教育培养体系的建立健全，实施“人才培养三大产品线”项目，包括战略业务线、人才梯队线、企业文化线；负责统筹集团线上学习平台的规划、建设、运营等工作，与板块组建联合项目小组共同推进系统建设及运营体系建设等工作；负责集团整体人才发展资源的统筹和共享，包括课程资源、师资资源、供应商资源等；负责集团整体人才发展体系的品牌与产品设计，对板块人才发展体系品牌与产品设计进行审核；负责集团公司通用培训课程及管理工具（如战略解码、组织能力、人才盘点等）的开发与实施；对板块人才发展体系进行赋能和指导，包括制度建设、人才发展产品、资源整合及运营管理等，促进上下协同；完成集团领导交办的其他工作。

（六）发行人内部控制情况

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

1、企业法人治理制度

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

2、资本经营制度

为实现公司发展战略及下属上市公司的发展需要，努力实现资本经营与产业

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

3、财务管理制度

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

4、审计管理制度

公司设立了独立的内部审计部门，负责对公司及下属子公司的财务和管理、工程和 IT 系统进行审计，按照审计流程和相关操作指引制订了相关的制度。具体包括《内部审计制度》、《对所属企业内部审计机构管理办法》、《审计报告管理办法》、《审计项目档案管理办法》和《委外审计单位管理办法》等，以推动建立公司的全面风险管理与内控体系，促进业务管理与风险管理能力的不断提升，为公司战略目标的实现提供专业支持。

5、人力资源管理制度

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

6、安全监督管理制度

公司设立了独立的安全保卫监督部，根据国家安全、环保管理相关法律、法规、标准和集团战略的要求，构建集团系统“横向到边、纵向到底，各司其职、全

面协调”的标准化、规范化的安全管理体系。制订了《安全生产责任制》、《安全督查制度》、《安全培训制度》和《安全环保信息管理制度》等，以指导、协调和督促各部门和下属企业控制安全生产和内保工作风险，完善安全条件，不断提升安全保障能力。

7、预算管理制度

发行人制定了《财务管理办法》，对预算管理的制定和执行作了详细规定。每年第四季度，财务中根据预算管理的有关规定，组织有关部门编制次年度资金预算草案，提交有关职能部门讨论，由集团总经理审定后报集团董事会审批。在预算执行年度内，财务部按月向集团总经理或集团总经理办公会议报告预算执行情况年度滚动预算调整建议。

8、重大投、融资制度

发行人制定了《财务管理办法》，对融资的类别、审批程序作出了明确规定。发行人制定了《投资管理办法》及其他相关管理办法，对投资计划、项目审批与备案、项目实施与管理、项目终止与变更、项目风险防范与责任追究作出了明确规定。集团风险偏好管理的组织架构由董事会、高级管理层、各职能部门及下属各板块组成，分别履行风险偏好的审批、推动和实施、制度建设与管理等职责，有效防范资金风险。

9、担保制度

为规范公司对内、对外担保行为，有效控制公司担保风险，公司在《内部资金调剂及担保实施细则》中明确规定了董事会对担保事项的审批权限，对担保对象、担保的审查与审批、担保的权限、担保的跟踪管理等作了详细的规定。

10、关联交易制度

《公司章程》规定，上市公司关联交易参照交易所《上市规则》执行，规范与关联方的交易行为，力求遵循诚实信用、公正、公平、公开的原则，保护公司利益。

11、下属子公司管理制度

公司制定了《下属企业管理办法》明确集团公司与下属企业财产权益和经营管理责任，确保下属企业规范、高效、有序地经营运作。同时，公司制定了《下属企业经营班子绩效考核暂行办法》、《下属企业经营班子薪酬管理暂行办法》，

加强企业经营业绩和核心竞争能力的提升，充分体现班子职位价值及市场薪酬水平，强化激励约束机制，推动集团公司实现企业战略规划和经营目标。

12、突发事件应急处理机制

为加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，公司特制定了《危机沟通管理办法》。该办法是公司在危机情境下进行对外沟通的制度性和指导性文件。办法规定了公司对突发事件的组织体系及职责、突发事件的处置原则，保证公司正常的生产经营秩序和稳定。

13、资金运营内控制度、资金管理模式

发行人制定了《内部资金调剂及担保实施细则》，对集团内资金做了统筹安排。集团内部资金调剂，包括向集团本部上存资金以及集团本部向下属企业拆借资金。办法对资金调剂的审批程序、资金调剂协议等做了具体规定。

14、外汇业务风险管理制度

公司制定了《外汇业务风险管理制度》，规范公司外汇业务相关工作，强化管理；满足公司外币兑换及结算需求；依据敞口管理额度管理外汇敞口，优化资产和债务配置；在董事会授权下，开展套期保值业务；制定相关外汇交易操作规范和权限。

15、募集资金管理制度

公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用和管理等作了明确的规定，对尚未使用的募集资金进行专户存储，确保了募集资金的存放安全、使用规范，保障投资者的合法权益。

16、信息披露制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》以及中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所的有关规定制定了《广州越秀集团有限公司非上市公司信息披露管理办法》，规范和加强了企业信息披露管理，充分保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，管理办法明确了信息披露管理的组织机构与职责、信息披露对象及标准、信息披露流程、与其他机构的信息沟通办法、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制。

17、短期资金应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，发行人制定了《流动性风险管理办法》，建立有效的流动性风险管理机制，实现对流动性风险的识别、计量、监测和控制，实现短期资金流动性风险管控。

（七）发行人最近三年及一期违法违规情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
张招兴	男	1963-05	董事长、法定代表人、党委书记	任期自 2013 年 7 月开始	曾任广州无线电集团有限公司董事、总经理；现任公司董事长、法定代表人和党委书记
叶珊瑚	男	1978-11	副董事长、总经理、党委副书记	任期自 2020 年 1 月开始	曾任广州市国资委党委委员、副主任；现任公司党委副书记、副董事长、总经理
伍尚辉	男	1962-01	董事、党委副书记	任期自 2012 年 10 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司副总经理，广州市委组织部副处长、正处级干部；现任公司董事、党委副书记
曾昀	男	1964-05	工会主席、职工董事	任期自 2018 年 3 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、广州越秀企业集团有限公司安全总监；现任公司工会主席、职工董事
梁宇行	男	1962-09	外部董事	任期自 2019 年 10 月开始	曾任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理；现任公司专职外部董事
黄本坚	男	1959-05	外部董事	任期自 2014 年 9 月开始	美晨集团股份有限公司董事长、总裁；现任公司外部董事
陈舒	女	1954-07	外部董事	任期从 2016 年 3	现任金发科技股份公司、一致药业、大华农、恒兴股份公司独立董事，广州市律师

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
				月开始	协会《广州律师》杂志主编，公司外部董事
陈平	男	1965-09	外部董事	任期从 2017 年 7 月开始	曾任中山大学经济研究所所长、中山大学岭南学院副院长、中山大学岭南学院教授及博士生导师，现任中山大学海洋经济研究中心主任，公司外部董事
谭跃	男	1959-04	外部董事	任期从 2017 年 7 月开始	曾任暨南大学会计学系教授及系主任、暨南大学国际学院副院长、暨南大学管理学院主持副院长、暨南大学管理学院执行院长、德赛电池（000049）等公司独立董事，现任公司外部董事
安劲松	男	1964-11	监事会主席	任期从 2020 年 1 月	曾任广州市市属国有企业外派监事会主席；现任公司监事会主席
付一民	男	1968-07	专职监事	任期自 2016 年 9 月	曾任广州市国资委办公室主任；现任公司专职监事
温宏	男	1977-07	专职监事	任期自 2018 年 1 月	曾任广州市美术有限公司副总会计师兼财务部副经理；现任公司专职监事
邢小立	女	1977-01	职工监事	任期自 2015 年 7 月开始	曾任广州汽车集团有限公司总经理秘书兼日语翻译，广州汽车工业集团有限公司总经理秘书兼日语翻译、办公室副主任，广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司、办公室副总经理；现任公司工会副主席和职工监事
李红	女	1966-10	职工监事	任期自 2017 年 2 月开始	曾任广州市地下铁道总公司企业管理部副总经理、广州地铁集团有限公司运营事业总部副总经理；现任公司职工监事
潘泽勇	男	1971-06	党委委员、纪委书记	任期自 2019 年 10 月开始	曾任广州市城市建设投资集团有限公司纪委书记；现任公司党委委员、纪委书记
谭思马	男	1963-05	副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州市东方酒店集团有限公司副总经理；金鹰基金管理有限公司董事长；广州证券有限责任公司副董事长、总裁；现任公司副总经理
林辉新	男	1963-05	副总经理、党委委员	任期自 2019 年 10 月开始	曾任广州风行发展集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理；现任公司副总经理、党委委员

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
韦黎明	男	1975-08	副总经理	任期自 2019 年 12 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司总经理助理，广州越秀发展集团有限公司总经理； 现任公司副总经理
赖穗芬	女	1963-03	首席教育培训官	任期自 2020 年 6 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司纪委书记；现任公司首席教育培训官
李锋	男	1968-07	首席资本运营官	任期自 2015 年 5 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；广州亚美聚酯有限公司部门主任；广州开发区建设开发总公司副科长；广州明珠电力股份有限公司机要室主任；现任公司首席资本运营官
贺玉平	男	1972-11	总法律顾问、董事会秘书	任期自 2017 年 2 月开始	曾任广州越秀集团有限公司企管部（投资）副总经理；广东东方昆仑律师事务所律师；广州越秀集团有限公司副总法律顾问；现任公司总法律顾问和董事会秘书
陈静	女	1972-02	首席财务官	任期自 2019 年 3 月起	曾任广州越秀集团有限公司审计部总经理，公司财务总监；现任公司首席财务官
刘艳	女	1978-11	首席人力资源官	任期自 2019 年 3 月起	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司人力资源部副总经理，公司人力总监；现任公司首席人力资源官

截至募集说明书签署日，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
张招兴	董事长、法定代表人、党委书记	广州越秀企业集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人；创兴银行股份有限公司董事局主席、非执行董事等职务
伍尚辉	董事、党委副书记	广东省越秀集团公益基金会理事长、广州越秀企业集团有限公司党委副书记、董事
黄本坚	外部董事	美晨集团股份有限公司董事长、总裁
陈舒	外部董事	金发科技股份公司、一致药业、大华农、恒兴股份公司独立董事，广州市律师协会《广州律师》杂志主编
陈平	外部董事	中山大学海洋经济研究中心主任
谭跃	外部董事	暨南大学管理学院会计系教授，博士生导师；广发证券股份有限公司监事等职务

姓名	公司职务	主要兼职情况
李红	职工监事	广州越秀企业集团有限公司监事；北京广州大厦有限公司董事等职务
韦黎明	副总经理	广州越秀发展集团有限公司董事长、法定代表人
李锋	首席资本运营官	越秀企业（集团）有限公司首席资本运营官；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；广州越秀金融控股集团股份有限公司董事；广州越秀金融控股集团股份有限公司董事；越秀交通基建有限公司董事长；越秀金融控股有限公司董事长兼非执行董事；广州越秀金控资本管理有限公司董事等职务
贺玉平	总法律顾问、董事会秘书	广州越秀金融控股集团股份有限公司、广州越秀金融控股集团股份有限公司、广州越秀金控资本管理有限公司、广州越秀融资租赁有限公司、广州造纸集团有限公司董事等职务
陈静	首席财务官	广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司首席财务官；广州市融资担保中心有限责任公司监事会主席；广州造纸集团有限公司、广州造纸股份有限公司监事会主席；广州越秀发展集团有限公司监事会主席；越秀证券控股有限公司董事长；广州越秀融资租赁有限公司监事；越秀地产股份有限公司执行董事、财务总监；越秀金融控股有限公司非执行董事；越秀交通基建有限公司执行董事；创兴银行有限公司非执行董事等职务
刘艳	首席人力资源官	越秀企业（集团）有限公司、广州越秀企业集团有限公司管理部总经理、广州越秀企业集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司首席人力资源官；上海越秀融资租赁有限公司董事；广州越秀融资租赁有限公司董事；广州越秀金融控股集团股份有限公司董事；广州造纸集团有限公司董事；越秀地产股份有限公司执行董事等职务

公司董事、监事及高级管理人员设置及任职情况符合《公司法》及《公司章程》的规定。

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：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：<http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）公司主营业务模式

公司业务涉及金融、地产、交通基建和食品等产业。经过逐年发展和产业结构调整，公司目前核心业务板块包括金融、地产、交通基建和食品，其中金融、地产和交通基建构成了公司营业收入的主要来源，食品等业务则对公司收益形成有效的补充。金融板块拥有银行、资产管理、租赁、产业基金、融资担保等多个境内外金融业务平台；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²；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路和桥梁。

最近三年及一期，公司营业收入和营业成本的构成如下：

最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融板块	332,393	24.26%	1,321,221	18.97%	1,018,547	17.38%	729,693	16.28%
地产板块	677,913	49.47%	4,626,859	66.42%	3,847,660	65.66%	2,652,987	59.19%
其中：住宅	397,994	29.05%	3,817,986	54.81%	2,662,215	45.43%	1,809,367	40.37%
交通基建板块	93,092	6.79%	291,984	4.19%	355,776	6.07%	287,715	6.42%
食品板块	191,342	13.96%	529,499	7.60%	353,631	6.03%	0	0.00%
其他	75,512	5.51%	196,359	2.82%	284,522	4.86%	811,691	18.11%
合计	1,370,252	100.00%	6,965,922	100.00%	5,860,136	100.00%	4,482,086	100.00%

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

最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融板块	143,637	15.92%	715,372	15.00%	317,537	9.29%	122,617	4.77%
地产板块	503,144	55.78%	3,340,448	70.04%	2,476,342	72.48%	1,781,001	69.24%
其中：住宅	308,677	34.22%	2,752,018	57.70%	1,715,507	50.21%	1,273,072	49.49%

²越秀地产股份有限公司持有越秀房地产投资信托基金 36.12%的股权，因未形成实际控制，暂未纳入合并报表范围。

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
交通基建板块	32,872	3.64%	127,732	2.68%	118,451	3.47%	78,433	3.05%
食品板块	165,632	18.36%	479,895	10.06%	298,241	8.73%	0	0.00%
其他	56,766	6.29%	105,864	2.22%	206,050	6.03%	589,990	22.94%
合计	902,052	100.00%	4,769,311	100.00%	3,416,621	100.00%	2,572,042	100.00%

注：根据发行人的实际业务情况，金融板块的营业成本不包括实际的利息支出、手续费和佣金支出等。

最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融板块	188,756	40.32%	605,849	27.58%	701,011	28.69%	607,076	31.78%
地产板块	174,769	37.33%	1,286,411	58.56%	1,371,318	56.12%	871,986	45.65%
其中：住宅	89,317	19.08%	1,065,968	48.53%	946,709	38.74%	536,295	28.08%
交通基建板块	60,220	12.86%	164,252	7.48%	237,325	9.71%	209,282	10.96%
食品板块	25,709	5.49%	49,604	2.26%	55,390	2.27%	0.00	0.00%
其他	18,746	4.00%	90,495	4.12%	78,471	3.21%	221,700	11.61%
合计	468,200	100.00%	2,196,611	100.00%	2,443,515	100.00%	1,910,044	100.00%

最近三年及一期发行人毛利率情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
金融板块	56.79%	45.86%	68.82%	83.20%
地产板块	25.78%	27.80%	35.64%	32.87%
其中：住宅	22.44%	27.92%	35.56%	29.64%
交通基建板块	64.69%	56.25%	66.71%	72.74%
食品板块	13.44%	9.37%	15.66%	0.00%
其他	24.83%	46.09%	55.48%	29.49%
合计	34.17%	31.53%	41.70%	42.62%

注：金融板块业务收入口径为净收入。

总体来看，金融板块、地产板块及交通基建板块构成公司核心业务，公司主营业务盈利能力较强，主营业务对营业收入和利润贡献较高。

1、金融业务

公司金融业务主要由广州越秀金融控股集团股份有限公司及其下属公司和创兴银行等负责经营。最近三年及一期，公司金融板块营业收入分别为 729,693 万元、1,018,547 万元、1,321,221 万元及 332,393 万元，占各期营业总收入的比例分别为 16.28%、17.38%、18.97%及 24.26%，营业毛利润占各期毛利润的比例分别为 31.78%、28.69%、27.58%及 40.32%。

（1）金融业务情况

公司金融业务包括银行、证券、融资租赁、产业投资基金、资产管理业务和融资担保等细分业务。2018-2019 年度，公司金融板块业务收入明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	占比	2018 年度	占比
银行业务	402,221	38.45%	368,612	48.93%
证券业务	406,719	38.88%	257,971	34.25%
融资租赁业务	133,508	12.76%	96,634	12.83%
基金管理业务	17,810	1.70%	23,963	3.18%
不良资产管理业务	80,395	7.69%	-	-
融资担保业务	5,341	0.51%	6,117	0.81%

注：1、银行业务由创兴银行经营，表中列示银行业务收入为创兴银行业务 2018 年度、2019 年度，单位为港币万元。

2、证券业务主要由广州证券负责经营，表中列示证券业务收入为广州证券 2018 年度、2019 年度。

3、租赁业务由越秀融资租赁负责经营，表中列示租赁业务收入为越秀融资租赁 2018 年度、2019 年度。

4、银行业务收入、证券营业收入、融资租赁业务收入应用金融行业报表口径。

2020 年度，越秀金控重大资产出售项目完成后，经由越秀金控申请、中国上市公司协会行业分类专家委员会确定，证监会核准并发布《2020 年 2 季度上市公司行业分类结果》，越秀金控所属行业变更为“金融业-其他金融业

（J69）”。按照“金融业-其他金融业”的披露要求，财务信息披露由金融业口径变更为一般企业口径，同时对上年同期已披露的相关科目进行同步调整，公司金融板块业务收入明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
银行业务	380,872	28.22%	401,127	28.77%
融资租赁业务	345,956	25.64%	279,933	20.08%
不良资产管理业务	198,255	14.69%	161,780	11.60%
投资管理业务	27,071	2.01%	22,644	1.62%
期货业务	386,227	28.62%	328,576	23.57%
证券业务	0	0.00%	132,407	9.50%
百货零售业务	0	0.00%	72,155	5.18%
其他业务及合并抵消	11,161	0.83%	-4,570	-0.33%
合计	1,349,541	100.00%	1,394,052	100.00%

注 1：银行业务由创兴银行经营，表中列示银行业务收入为创兴银行业务 2019 年度、2020 年度营业收入，单位为港币万元。

注 2：银行业务收入应用金融行业报表口径。

注 2：除银行业务外，其余项目的营业收入包含利息收入、手续费及佣金收入、不良资产管理处置收入、百货销售收入及其他业务收入等。

1) 银行业务

银行业务主要由创兴银行负责经营。公司于 2014 年 2 月完成创兴银行的收购，总现金代价约为 116.40 亿港元。创兴银行前身系廖创兴银行有限公司，于 1994 年从廖创兴企业有限公司分拆上市，总部设于香港，为全牌照银行，主要提供全面的银行服务。截至 2020 年末，创兴银行资产总额 2,329.00 亿港元，负债总额 2,049.15 亿港元。

截至 2020 年末，创兴银行在香港有 33 间分行，在澳门有 1 家分行，在国内设立 4 家分行、6 家支行，扎根香港，辐射澳门，覆盖珠三角、长三角地区业务网点布局，创兴银行将循序渐进在国内设立更多异地分支行。创兴银行将加快发展跨境金融服务，全面联通中港澳三地，为个人及企业提供全面的金融服务，打造跨境特色综合商业银行。

创兴银行提供多种企业及零售银行服务以及其他相关的金融服务。创兴银行所提供的企业及零售银行服务包括商业借款和贸易融资、按揭借款、汽车融资、消费融资、透支、人寿保险服务、强积金服务、定期存款、活期存款、信用卡服务和个人财富管理服务。创兴银行提供的其他相关的金融服务包括汇款、外币找换、保管箱、自动转账及直接付款服务。创兴银行也提供财资服务，包括银行同

业拆借服务、创兴银行统一利率风险及流动资金服务、集中现金管理及其他服务，如投资控股和物业投资服务。创兴银行通过其全资子公司提供期货和证券买卖业务及保险服务。

2017 年是创兴银行客户资源管理及协同工作之基建年，除建立相关体系及机制基本，协同工作亦全面开展，与越秀集团协同及内部协同双轨推行，达到了初步业务联系及预期成效。此外，创兴银行的国库集中收付系统于本年度正式上线，而土地保证金系统已于 2018 年初完成，代表创兴银行国内业务拓展迈向新里程。

最近三年，创兴银行营业收入构成情况如下表所示：

单位：港币万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业及零售银行业务	290,102	76.17%	304,825	75.79%	272,217	73.85%
金融市场业务	55,708	14.63%	51,975	12.92%	49,937	13.55%
证券买卖业务	16,988	4.46%	11,438	2.84%	14,446	3.92%
其他	18,073	4.75%	33,982	8.45%	32,012	8.68%
合计	380,872	100.00%	402,221	100.00%	368,612	100.00%

从上表可以看出，公司的银行业务主要为企业及零售银行业务，除此之外，还包括金融市场业务、证券买卖业务、其他业务（保险业务、强积金服务及其他财富管理业务和信托业务）。最近三年，企业及零售银行业务收入占公司银行业务总收入的比例分别为 73.85%、75.79%及 76.17%。

①企业银行业务

企业银行业务主要是向在香港和中国内地的大中型企业、高资产值客户提供借款服务，包括对房地产开发、产权投资和基础设施项目的融资和再融资，贸易融资，为购买零售、商用和工业用地而提供的商业贷款以及为一般公司需要而提供资金；同时也向企业和个人提供其他银行服务，包括存款、汇款、外币兑换、保管箱、自动转账及直接付款服务。

创兴银行的主要借款人为企业，这些企业通常将大部分款项用于位于香港的项目和投资，小部分用于在澳门和中国内地的项目和投资。在中国内地贷款业务

的主要客户是其现有的香港客户或经在中国内地或与越秀集团有业务往来的现有客户推荐而来的客户。

商业贷款

实质上所有的商业贷款的发放都建立在有追索权的基础上和/或被目标项目担保。关于产权融资，所有贷款都由目标产权上设立并经登记的第一顺位抵押权进行担保。在大多数情况下，该担保还包括目标产权的所有销售和租赁产出。在某些情况下，创兴银行可能要求借款人提供额外的担保，如定期存款、证券和其他创兴银行接受的金融工具。所有透支和定期贷款都以年为单位展期。创兴银行的商业贷款金额从很小的数额到数亿港元。项目融资的贷款价值比率根据项目确定，贷款价值比率最高的建设项目和商业抵押的贷款价值比率大约为该项目完成总价值的 60%和商业地产市场价值的 50%。

贸易融资

创兴银行贸易融资业务的客户主要是制造公司、中小企业、大型贸易公司、跨国公司和信用良好或上市的金融机构。由于创兴银行现有客户扩大其运营规模和范围，创兴银行打算通过其资深贸易融资职员为客户提供定制服务，进而从贸易融资方面增加收入。香港的贸易融资部发展良好，因此，创兴银行也希望利用其整体声誉，扩大其在中国内地的网络从而增加创兴银行贸易融资服务的客户。创兴银行同时也意图增加提供给进出口公司的贸易融资。

银团贷款

创兴银行的银团贷款业务主要是向本地大型的企业集团和中国内地的大型私人或国有企业提供贷款。创兴银行所承担的每笔贷款的数额在 5000 万港元到 10 亿港元之间。由于大型中国企业持续利用当地的银团贷款市场为他们的海外收购提供资金支持，因此企业银团贷款市场一直保持活跃。但由于信贷市场的稳定以及银团贷款市场的竞争，尽管业务数量有所增加，银团贷款交易的利差仍在下降。

②零售银行业务

零售银行业务由个人银行（包括存款、住房按揭贷款以及其他个人信贷）和向个人客户和小型企业提供的财富管理服务（包括保险和投资）；同时也零售其他银行服务，包括汇款、外币兑换、保管箱等业务，以及向其客户提供手机银行和网上银行服务。

住房贷款占创兴银行向零售银行业务客户提供的贷款中的最大份额，创兴银行已建立强大的零售和企业客户来提供持续的住宅和商业抵押贷款业务来源。开发商、律师和房地产中介机构同样也是推荐客户的来源。

所有住房贷款都是由目标房产上设立并经登记的第一顺位抵押权进行担保的，并且在某些情况下，可能同样要个人担保作为额外的保证。尽管实践中合约期限通常更短，但规定的合约期限不得超过 30 年。

个人信贷通常是收益率较高的贷款，包括透支和为了多种用途向个人提供的有担保和没有担保的贷款（如纳税、一般投资目的、旅行、住院治疗、教育和家居装修）。

创兴银行已通过其逐渐增长的个人贷款和税收贷款业务逐步建立了个人信贷组合。在过去几年里，创兴银行发布了一系列具有竞争力的价格、简化的程序和快速批准周转的活动以吸引更多的新客户。创兴银行将会通过其现有的客户继续关注其透支业务。

③金融市场业务

金融市场业务主要由货币市场交易、投资管理以及其他银行间和资本市场活动组成。财资运作对管理银行资金和流动资金头寸以及其他由银行业务产生的市场风险头寸负责。

外汇业务所产生的收入主要来自于以外汇交易的形式向客户提供服务和远期合约。创兴银行的外汇交易业务通常是作为创兴银行全部银行业务的一部分而代表客户参加的。衍生金融产品通常只针对套期保值客户和创兴银行的头寸。为了提高总资产组合的回报率，创兴银行计划谨慎地扩大其财资运营。创兴银行正在建立自营的公司柜台交易部门并改进和使服务多样化而进行系统升级。

公司银行业务中的证券买卖业务有所波动；同时也雇佣部分职员管理基金和套利机会，雇佣专业人士开发新的结构性产品。

④证券买卖业务

公司银行业务中的证券买卖业务由创兴银行全资子公司创兴证券有限公司负责，近三年来香港证券市场发展平稳中有波动，同时受到国内 A 股市场的影响，最近三年，证券买卖业务占比分别为 3.92%、2.84%及 4.46%。

⑤其他业务

其他业务主要包括保险业务、强积金服务以及其他资产管理业务和信托业务、网上银行、资产管理业务等。创兴保险有限公司继续运用银行保险模式开展新业务，并凭借公司的强大业务网络，发挥潜力，进一步拓展保险产品及其服务的范畴及保障；提供全方位的强积金服务，包括信托、方案管理、投资管理和通过其持有的银联控股有限公司 13.3%的股份为雇主、雇员和个体经营者提供托管业务。银联控股有限公司目前由创兴银行、亚洲金融控股公司、大新银行、上海商业银行、永亨银行、永隆银行、富邦银行、中国工商银行（亚洲）共同持有。

保险业务

创兴银行全资子公司——创兴保险有限公司(以下简称“创兴保险”)近年来的税前盈利较去年同期获得相当增长。创兴保险将继续运用银行保险模式开展新业务，并凭借创兴银行的强大业务网络，发挥潜力，进一步拓展保险产品及其服务的范畴及保障。

强积金服务以及其他资产管理业务和信托业务

创兴银行提供全方位的强积金服务，包括信托、方案管理、投资管理和通过其持有的银联控股有限公司 13.3%的股份为雇主、雇员和个体经营者提供托管业务。银联控股有限公司同时也提供全套退休金产品，包括银联强积金计划（一个雇主信托计划）、银联行业计划（一个行业计划）、为雇主办计划而产生的银行财团信托“职业退休计划条例”退休计划（一个“职业退休计划条例”计划）以及为其他注册强积金计划而产生的管理计划。客户可以从范围广泛的银联信托强积金计划中选择可以满足其自身投资和退休需要的基金。

网上银行服务

创兴银行向其客户提供网上银行服务作为其一般银行业务的一部分，网上银行服务使客户可以在网上管理其账户。创兴银行的网上银行服务含有广泛的银行功能，包括余额查询、汇率查询、银行汇款、定期存款、账单支付、信用卡交易查询和缴费。

资产管理业务

创兴银行于 2013 年已开始规划“人民币合格境外机构投资者”(“RQFII”)业务，并获批总共 13 亿元人民币的投资额度，已全数用于创兴银行自有资金对于人民币债券资产的投资，有利于改善息差。

⑥风险控制措施

公司已制定政策、程序及监控措施，用以计量、监察及控制因公司及有关金融服务业务所带来的风险。此等政策、程序及监控措施由公司各委员会执行，并由董事会定期检讨。内部稽核员于整个风险管理过程扮演重要角色，执行定期及非定期的合规审计。

资产及负债管理委员会（以下简称“资债管委会”）负责监督公司的资产及负债管理。通过每两星期一次及如有需要更频密的会议，检讨及指导有关政策，及监察公司的整体状况。财务及资本管理部、资金处、市场风险管理处及财务处则透过各种定性及计量分析，每天管理日常的流动资金风险、外汇风险、利率风险及其他市场风险，并确保符合资债管委会及风险管理委员会所制定的政策。除辅助资债管委会管理资产及负债外，风险管理及条例执行委员会监督执行关于管理公司的营运、法律、信誉风险及条例执行要求的政策及程序。

2) 证券业务

证券业务主要由广州证券负责经营。2020 年度，公司完成出售剥离广州期货 99.03%股份和金鹰基金 24.01%股权后的广州证券 100%股份，广州证券已不再纳入合并报表范围。

2018-2019 年，广州证券营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
证券经纪业务	43,371.82	10.66%	34,041.36	13.20%
投资银行业务	13,779.40	3.39%	20,820.82	8.07%
证券自营业务	12,511.28	3.08%	61,375.68	23.79%
资产管理业务	12,247.06	3.01%	4,949.77	1.92%
期货经纪业务	10,970.64	2.70%	13,315.87	5.16%
投资咨询业务	1,006.98	0.25%	3,622.19	1.40%
其他	301,859.89	74.22%	122,663.34	47.55%
抵销项	10,971.97	2.70%	-2,818.44	-1.09%
合计	406,719.04	100.00%	257,970.59	100.00%

从上表可以看出，广州证券业务收入结构呈现出明显的变化，证券经纪业务板块收入为主的收入结构已经发生变动。

2018-2019 年，证券经纪业务板块收入占证券业务总收入的比例分别为 13.20% 和 10.66%。

2018-2019 年，投行业务板块营业收入占证券业务营业收入的比例分别为 8.07% 和 3.39%。

2018-2019 年，自营业务板块营业收入占证券业务营业收入的比例分别为 23.79% 和 3.08%。

2018-2019 年，资产管理业务营业收入占证券业务营业收入的比重分别为 1.92% 和 3.01%。

2020 年一季度，发行人已完成广州证券的出售，本部分的证券业务由于受剥离影响，收入构成发生较大变化。

①证券经纪业务

证券经纪业务即证券代理买卖业务，是证券公司接受客户委托，代客户买卖有价证券的行为，是证券公司的一项基本业务。近年来，随着我国证券市场融资融券、约定购回式证券交易等创新业务的开放和各项金融创新政策的推出，证券公司经纪业务亦在由传统单一的通道业务向以满足客户需求为中心的、多样化的财富管理业务转型。

2018-2019 年，广州证券证券经纪业务收入分别为 34,041.36 万元、43,371.82 万元，受证券市场周期性影响呈现较大幅度的波动，占证券业务板块营业收入的比例分别为 13.20%、10.66%。

②投资银行业务

广州证券的投资银行业务主要包括股权融资、债券及结构化融资以及财务顾问等业务。广州证券投资银行业务始终坚持“立足区域开发、打造特色投行”的策略，逐步形成了以固定收益业务为品牌、以中小企业 IPO 和再融资为特色的投行业务格局。

2018-2019 年，广州证券投资银行业务收入分别为 20,820.82 万元和 13,779.40 万元，受证券市场周期性影响呈现较大幅度的波动，占证券业务板块营业收入的比例分别为 8.07% 和 3.39%，投资银行业务是证券业务的主要收入来源之一。

投资银行业务主要通过为企业客户提供股票或者债券融资，来获取承销、保荐收入，此外还通过提供并购重组财务顾问服务取得财务顾问收入。

总体来看，广州证券投资银行业务受政策因素、宏观因素、证券市场行情等多重因素叠加影响，业务收入有所降低。

③证券自营业务

证券自营业务是指证券公司以自有资金买卖有价证券，并自行承担风险和收益的投资行为。广州证券成立了投资管理事业部和固定收益事业部分别从事权益类证券投资和固定收益类证券投资业务，构建了健全的投资决策体系，运用自有资金和依法筹集的资金，依法买卖股票、基金份额、认股权证、可转债、国债、金融债、公司债和企业债等上市证券和中国证监会认定的其他证券及其衍生品。

广州证券权益类证券投资对象以二级市场定向增发和大盘蓝筹、绩优成长类股票为主；债券投资范围则主要限定于 3~5 年期较高信用等级的信用债券；衍生产品投资业务包括围绕股指期货、ETF、备兑权证和其它有望于交易所挂牌交易的工具而展开的交易、避险、发行、做市等业务。

广州证券的证券自营投资以债券投资为主。受到二级市场走势的影响，近年来公司自营股票的投资收益波动较大。

2018-2019 年，广州证券证券自营业务收入分别为 61,375.68 万元和 12,511.28 万元，受证券市场周期性影响呈现较大幅度的波动，占证券业务板块营业收入的比例分别为 23.79%和 3.08%。

④资产管理业务

资产管理业务是指证券公司作为资产管理人，依照有关法律、法规与客户签订资产管理合同，根据资产管理合同约定的方式、条件、要求及限制，对客户资产进行经营运作，为客户提供证券及其他金融产品投资管理服务的行为。广州证券的资产管理业务主要包括两种类型，即集合资产管理和定向资产管理。广州证券重点发展权益、固收、融资和创新型等四大产品系列，实现全产品线布局，目前形成“红棉”和“鲲鹏”两大集合产品体系；广州证券开拓银行机构定制化产品、非银行机构定制化产品及高端个人客户定制产品 3 种主动管理型的定向资管产品。报告期内，广州证券资产管理业务获得多项表彰和荣誉。2015 年获腾讯网“最佳券商集合理财评选管理人-年度最佳奖”、“最佳券商集合理财产品-年度最佳奖（2014）——红棉一号”；2015 年获《证券时报》“2015 中国最佳权益类

投资团队——广州证券红棉 1 号权益投资团队”；2015 年获中国证券报·金牛理财网“三年期金牛券商集合资管计划——红棉 1 号优选”；2014 年获中央国债登记结算有限责任公司“资产管理类——债券业务进步奖”。

广州证券先后发行“红棉”、“鲲鹏”等系列集合理财产品，产品覆盖股票类、固定收益类、现金管理类、对冲策略等多种类型。2018-2019 年，广州证券资产管理业务收入分别为 4,949.77 万元和 12,247.06 万元，受证券市场周期性影响呈现较大幅度的波动，占证券业务板块营业收入的比例分别为 1.92%、3.01%。

⑤期货大宗商品交易及风险管理业务

发行人期货大宗商品交易及风险管理业务主要由广期资本管理（深圳）有限公司负责。广期资本主要根据中期协的备案业务，与客户开展仓单服务、基差贸易、合作套保和场外衍生品业务。

2019 年度，广期资本营业收入总额为 318,536.84 万元，同比增长 164.17%，其中期现业务收入 317,225.35 万元，合作套保收入 260.70 万元，分别占营业收入总额的 99.59%及 0.08%，营业收入增长主要由于公司基差贸易、仓单服务等业务模式逐步稳定、成熟，公司贸易对手不断增加，且各个期货交易所开通仓单平台后仓单流转速度大幅加快，使得贸易量大幅提升所致。2019 年末期货大宗商品交易及风险管理业务情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
期现业务	317,225.35	99.59%
合作套保业务	260.70	0.08%
其他	1,050.79	0.33%
合计	318,536.84	100.00%

注：期现业务含仓单服务、基差贸易、现货创新服务等。

⑥风险控制措施

公司法人治理结构规范，内部控制制度健全，风险控制体系完善。公司全面落实“合规从高层做起”和“全员合规”的理念，构建覆盖公司董事会、监事会、经营管理层、所有部门及分支机构在内的合规责任体系，明确责任主体及其承担的合规管理职责。

公司高度重视风险管理在业务发展中的重要性，建立了一系列旨在防范市场风险、操作风险、信用风险和流动性风险的指标监控体系。公司通过对各项影响

净资本及风险控制指标的业务和因素进行及时监测，加强风险控制指标的监控、预警和报告，定期、不定期进行敏感性分析和压力测试，调整各业务经营目标收益、战略规划和经营策略，确保公司的净资本及各项风险控制指标符合监管要求。

3) 融资租赁

公司融资租赁业务主要由越秀金控下属子公司广州越秀融资租赁有限公司经营。按照非金融行业报表口径列示，最近三年及一期，融资租赁业务收入分别为 199,954 万元、279,933 万元及 345,956 万元，近三年呈上升趋势。

最近三年，发行人融资租赁业务收入、成本如下表所示：

单位：万元

项目		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入结构	1 主营业务收入	345,956	100.00%	279,933	100.00%	199,953	100.00%
	1.1 利息收入	294,192	85.04%	234,494	83.77%	167,352	83.70%
	1.2 手续费及佣金收入	51,764	14.96%	45,439	16.23%	32,602	16.30%
成本结构	2 主营业务成本	171,067	100.00%	152,455	100.00%	104,101	100.00%
	2.1 利息支出	171,067	100.00%	152,455	100.00%	104,101	100.00%
	2.2 手续费及佣金支出	-	-	-	-	-	-
利润结构	3 毛利润	174,890	100.00%	127,479	100.00%	95,853	100.00%
	3.1 利息净收入	123,126	70.40%	82,040	64.36%	63,251	65.99%
	3.2 手续费及佣金净收入	51,764	29.60%	45,439	35.64%	32,602	34.01%
毛利率	4 毛利率	50.55%		45.54%		47.94%	
	4.1 利息收入毛利率	41.85%		34.99%		37.80%	
	4.2 手续费及佣金收入毛利率	100.00%		100.00%		100.00%	

最近三年，从业务收入构成来看，公司融资租赁业务收入主要来源是利息收入和手续费及佣金收入，利息收入占当期融资租赁业务收入的比例分别为 83.70%、83.77%和 85.04%，手续费及佣金收入占当期融资租赁业务的比例分别为 16.30%、16.23%和 14.96%。

最近三年，公司融资租赁主营业务成本分别为 104,101 万元、152,454 万元和 171,067 万元，发行人近三年主营业务成本呈上升趋势。

从业务成本构成来看，融资租赁主营业务成本均为利息支出，利息支出成本占当期融资租赁业务成本的比例为 100%，发行人最近三年无手续费及佣金支出。

从毛利润来看，最近三年，公司融资租赁业务的毛利润分别为 95,853 万元、127,479 万元和 174,890 万元，最近三年呈明显上升趋势。

从毛利润的构成来看，最近三年，利息收入毛利润占当期毛利润总额的比例分别为 65.99%、64.36%和 70.40%，手续费及佣金毛利润占当期毛利润总额的比例分别为 34.01%、35.64%和 29.60%。

从综合毛利率来看，最近三年，发行人融资租赁业务综合毛利率分别为 47.94%、45.54%和 50.55%，最近三年毛利率较为稳定。

目前，发行人主要以直接融资租赁（以下简称“直租”）和售后回租（以下简称“回租”）两种模式开展业务。



直接融资租赁业务模式图

直接融资租赁

直接融资租赁是指租赁公司用自有资金、银行贷款或招股等方式，在国际或国内金融市场上筹集资金，向设备制造厂家购进用户所需设备，然后再租给承租企业使用的一种主要融资租赁方式。直接融资租赁的业务程序如下：

①选择租赁设备及其制造厂商

承租企业根据项目的计划要求，确定所需引进的租赁设备。然后选择信誉好、产品质量高的制造厂商，并直接与其谈妥设备的规格、型号、性能、技术要求、数量、价格、交货日期、质量保证和售后服务条件等。如果承租人对市场行情缺乏了解，也可由租赁公司代为物色租赁设备和制造厂商。

②申请委托租赁

承租人首先要选择租赁公司。主要是了解租赁公司的融资能力、经营范围、

融资费率等有关情况。选定租赁公司之后，承租人提出委托申请，填写《租赁申请表》或《租赁委托书》交给租赁公司，详细载明所需设备的品种、规格、型号、性能、价格、供货单位、预定交货期以及租赁期限、生产安排、预计经济效益、支付租金的资金来源等事项。租赁公司经审核同意后，在委托书上签字盖章，表明正式接受委托。

③组织技术谈判和商务谈判，签订购货合同

在租赁公司参与的情况下，承租人与设备厂商进行技术谈判，主要包括设备造型、质量保证、零配件交货期、技术培训、安装调试以及技术服务等方面。同时，租赁公司与设备厂商进行商务谈判，主要包括设备的价款、计价币种、运输方式、供货方式等方面。承租人与设备厂商签订技术服务协议，租赁公司与设备厂商签订购货合同。

④签订租赁合同

租赁公司与承租人之间签订租赁合同，租赁合同的主要条款包括：租赁物件、租赁物件的所有权、租赁期限、租金及其变动、争议仲裁以及租赁双方的权利与义务等。租赁合同的签订表明承租人获得了设备的使用权，而设备的所有权仍属于租赁公司。

⑤融资及支付货款

租赁公司可用自有资金购买设备，但如果其资金短缺，则可以通过金融机构融通资金，或从金融市场上筹集资金直接向供货厂商支付设备货款及运杂费等款项；也可由租赁公司先将款项提供给承租单位，用于预付货款，待设备到货收到发票后，再根据实际货款结算，转为设备租赁。

⑥交货及售后服务

供货厂商按照购货合同规定，将设备运交租赁公司后转交给承租人，或直接交给承租人。承租人向租赁公司出具“租赁设备验收清单”，作为承租人已收到租赁设备的书面证明。供货厂商应派工程技术人员到厂进行安装调试，由承租企业验收。

⑦支付租金及清算利息

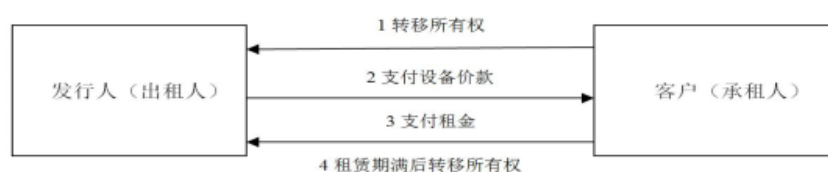
租赁公司根据承租人出具的设备收据开始计算起租日。由于一些事先无法确定的费用（如银行费用、运费及运输保险费等），租赁公司在支付完最后一宗款项后，按实际发生的各项费用调整原概算成本，并向用户寄送租赁条件变更书。

承租企业应根据租赁条件变更通知书支付租金。租赁公司再根据同金融机构签订的融资合同以其租赁费等收入偿还借款和支付利息。

⑧转让或续租

租赁期届满后，租赁公司按合同规定或将设备所有权转让给承租人，或收取少量租金继续出租。若转让设备所有权，则租赁公司必须向承租人签发“租赁设备所有权转让书”证明该租赁设备的所有权已归属承租人所有。

售后回租



售后回租业务模式图

售后回租是承租人将租赁设备出售给租赁公司，然后再向租赁公司租回使用的租赁方式。其流程如下：

以设备为主的财产原主将其原来拥有的该项财产卖给出租人，并取得设备价款。

- ①在出售回租的交易过程中，出售/承租人可以毫不间断地使用资产；
- ②资产的售价与租金是相互联系的，且资产的出售损益通常不得计入当期损益；
- ③出售/承租人将承担所有的契约执行成本（如修理费、保险费及税金等）。

盈利模式

融资租赁业务是公司的主要收入和利润来源，公司的营业收入主要包括融资租赁业务净利息收入（利差收入，即利息收入与利息支出之差额）、融资租赁手续费及佣金收入等。

①融资租赁利息收入

公司融资租赁租金来源大部分为银行借款，签订的银行借款合同基本上为浮动利率，同时公司签订的融资租赁合同一般为浮动利率，该利率为当期基准利率加上预先设置的利差。当期基准利率参考人民银行基准利率，预先设置的利差是基于公司和各行业客户一对一商业谈判后定下的条款。在浮动利率的基础之上，根据租赁合约，如果人民银行基准利率发生变化，该利率也进行同数值调整，通

常与客户约定在中国人民银行同期贷款利率调整之次日进行调整。公司通过此种方式规避利率变动风险，锁定利差空间。

②融资租赁手续费及佣金收入

公司的收费是依据服务的内容、服务的难度、服务的团队配置以及与竞争的情况等综合而定的。

结算方式

利息收入：公司与客户融资租赁款结算方式较为灵活，分为月付、双月付、季付、半年付、年付；其中以季付为主，付款频率主要由承租人现金流状况决定，或者经评估承租人还款可控的情况下，根据其还款意愿决定。

手续费及佣金收入：手续费（佣金）一般为租赁项目期初一次性收取。

会计处理方式

利息收入会计处理方式：融资租赁业务，作为融资租赁出租人，融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

风险控制措施

公司建立了“董事会及风险管理委员会-高级管理层及项目评审委员会-风险管理职能部门-业务部门及分支机构”的四个层级的风险管理组织架构。董事会是全面风险管理工作的领导机构，对公司整体的风险管理体系建设和有效运行负最终责任，负责确定公司风险战略和风险偏好。董事会下设风险管理委员会，对公司风险战略和风险偏好、各项风险政策和风险衡量方法以及公司经营中的重大风险问题等事项进行审议。

公司现行风险管理和内部控制制度及业务操作流程基本覆盖公司的主要管理流程、业务过程和操作环节。近年，根据国家宏观经济形势，结合越秀金控对公司的发展定位、公司战略规划和事业计划，越秀租赁建立了《广州越秀融资租赁有限公司 2014 年融资租赁业务投向指引》（越秀融资租赁字[2014]31 号），将行业分为重点支持类、审慎支持类、严格控制类、禁止类；此外，还发布了《教育行业租赁业务准入标准》、《医疗行业租赁业务准入标准》、《通道类业务管理办法》、《地方融资平台租赁业务准入标准》等制度，不断推进专业化发展方

向，逐步聚焦和规范行业投向，调整租赁业务结构，突出公司经营重点和风险控制重点。

4) 不良资产管理业务

发行人不良资产管理业务由广州资产负责运营。广州资产成立于 2017 年，系发行人下属公司越秀金控与广东民营投资股份有限公司、广东恒健投资控股有限公司、广东省粤科金融集团有限公司（以下简称“粤科集团”）共同发起设立的广东省第二家地方资产管理公司，发起人持股比例分别为 38%、22%、20% 和 20%。2019 年 1 月 9 日，越秀金控与广东省粤科金融集团有限公司（以下简称“粤科金融”）签署《关于广州资产管理有限公司的一致行动的协议书》，粤科金融持有广州资产 20% 的股权，自 2019 年 1 月 1 日起通过在广州资产的股东会、董事会上采取相同意思表示的方式，与越秀金控实施一致行动，因此发行人自 2019 年 1 月 1 日将广州资产纳入合并范围。2019 年 6 月 26 日，越秀金控与广东民营投资股份有限公司（以下简称“民营投资公司”）签订《关于广州资产管理有限公司之股权转让协议》，受让民营投资公司持有的广州资产 20% 股权，相关股权已于 2019 年 7 月 5 日过户至越秀金控。越秀金控持有广州资产股权比例从 38% 提升至 58%，与粤科金融签署的《关于广州资产管理有限公司的一致行动的协议书》自 2019 年 7 月 5 日自动终止。2019 年 10 月 28 日，越秀金控与广东恒健投资控股有限公司（以下简称“广东恒健”）共同对广州资产增资合计 136,986.30 万元，其中越秀金控认缴新增注册资本 109,589.04 万元，越秀金控持有广州资产股权比例从 58% 提升至 64.90%。2021 年 3 月 1 日，广州资产新增注册资本 100,647.91 万元，由越秀金控及广州市欣瑞投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“欣瑞投资”）认缴。其中越秀金控以现金方式出资 156,718.04 万元，认缴广州资产新增注册资本 98,583.39 万元，欣瑞投资以现金方式出资 3,281.96 万元，认缴广州资产新增注册资本 2,064.51 万元。本次增资完成后，广州资产注册资本 537,634.21 万元，越秀金控持有广州资产股权比例提升至 71.08%。

凭借公司员工的专业素质和行业资源优势，广州资产与省内大型商业银行、股份制商业银行、农信社等金融机构开展了不良资产收购业务，2017 年展业以来广州资产较快速地搭建起与广东省内主要银行业金融机构常态化的联系机制。2018 年，2018 年收购不良债权本息金额 495.34 亿元，收购成本 112.44 亿元，折扣率约 23%。2019 年收购不良债权本息金额 420.71 亿元，收购成本 69.23 亿元，

折扣率约 16%。2020 年收购不良债权本息金额 579.33 亿元，收购成本 87.41 亿元，折扣率约 15%。一级市场收购对手方 100.00% 为广东省内机构，抵质押物主要为粤港澳大湾区的土地、房产等具有较强升值和保值能力的资产。广州资产收购资金主要来自于资本金、处置回款、银行借款、债券融资。

广州资产在不断发展不良资产收购处置业务的同时，也在着力探索开展重组业务以优化业务和收益结构。从项目来源上来看，广州资产重组业务主要来源于公司已经收购的不良债权，对其进行后续债务重组盘活。2018 年新增规模 53.36 亿元，2019 年新增规模 35.07 亿元，2020 年新增规模 4.33 亿元，其中 2020 年度公司不良债权合计处置 8.55 亿元。广州资产收购重组业务的风险缓释措施包括不动产抵押、股权质押、股东回购承诺、保证金等，同时广州资产严格控制各类抵质押物的折扣率，抵押率一般控制在 60% 以内、质押率控制在 70% 以内。

广州资产在不断发展不良资产经营主业的同时，着力探索开展投资业务以优化业务和收益结构。截至 2020 年末，广州资产投资业务账面余额为 50.38 亿元，年化收益率在 9%-14% 左右，期限为 1-3 年，其中以固定收益类投资为主。广州资产具体投资模式包括重组性质的委托贷款，不良债权收购的劣后级份额，股权投资及不良资产支持证券次级档份额等。近年来广州资产积极参与问题企业重整等大型投资类项目，通过采取抵质押、股东回购承诺和保证金等风险缓释措施，有效控制风险，项目回收情况保持良好。此外，广州资产还参与不良债权远期回购项目，如果债务人未能按期履行还款责任，广州资产将在约定的时间收购该笔不良债权并进行处置，年化收益率在 1%-5% 之间。

除投资业务外，广州资产其他业务包含咨询服务，服务定价在综合考虑公司人力和资源投入成本、为客户创造收益的基础上，双方议价确定。广州资产通过向客户提供资产管理相关的重组、兼并、投资管理咨询服务以及企业管理、企业管理咨询及服务以获得服务收入。2020 年度，其他业务规模新增规模 29.37 亿元，实现营业收入 38,292 万元，占营业收入 19%。

总体来看，广州资产作为广东省第二家地方资产管理公司，2018 年以来迅速发展，未来具有较大的业务潜力。越秀金控已于 2019 年将广州资产纳入合并报表范围内，未来或将有进一步增持股权计划，未来随着广州资产业务的进一步拓展，将为越秀金控贡献更大规模的营业总收入和净利润。

5) 其他业务

除银行、证券、融资租赁业务、不良资产管理业务外，集团还大力发展由发行人控股子公司越秀产业基金、越秀金控资本开展的投资管理业务、融资担保等业务。最近三年，投资管理业务营业收入为 23,855.45 万元、18,108.67 万元和 20,348.90 万元，产业基金业务为发行人金融板块后续重点发展业务之一。

发行人投资管理业务由发行人控股子公司越秀产业基金、越秀金控资本开展，主要包括私募基金管理、母基金投资、夹层投资、股权投资、ABS 投资等业务。其中，越秀产业基金为私募基金管理人，实施“募、投、管、退”的资产全流程运转管理业务，在管基金规模在全国私募基金管理机构中排名前列，是全国 307 家资产管理规模超 100 亿元的私募基金管理人之一（数据来源：中国证券投资基金业协会，2020 年三季度）；越秀金控资本为公司主要的自有资金投资平台，注册资本 50 亿元并全部实缴到位。2020 年，公司完成越秀产业基金与越秀金控资本的整合，打造“资产管理+资本投资”双轮驱动的运营新模式，合计实现营业收入 2.71 亿元、投资收益 1.17 亿元和净利润 2.09 亿元，同比分别增长 19.55%、394.03%和 55.27%。

总体来看，公司金融板块已形成了以银行和证券为核心的业务模式，随着业务领域的不断拓宽，公司金融板块布局稳定推进，综合实力不断增强。

（2）金融业务许可资质

截至本募集说明书签署之日，公司金融业务相关许可文件如下表所示：

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
创兴银行有限公司佛山支行	金融许可证	中国银保监会佛山监管分局	2019-03-11
创兴银行有限公司广州天河支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2018-09-14
创兴银行有限公司汕头分行	金融许可证	中国银监会	2008-04-02
	保险兼业代理业务许可证	中国保监会汕头监管分局	2019-04-29
创兴银行南沙支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2015-12-25
创兴银行广州分行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2016-05-05
创兴银行深圳分行	金融许可证	中国银监会深圳监管局	2016-11-24
创兴银行横琴支行	金融许可证	中国银监会珠海监管分局	2016-12-28
创兴银行上海分行	金融许可证	中国银监会上海监管局	2019-11-19
创兴银行有限公司佛山禅城	金融许可证	中国银保监会佛山监管分	2019-12-27

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
支行		局	
创兴银行东莞支行	金融许可证	中国银保监会东莞监管分局	2020-11-27
广州资产	广东省区域内的金融企业不良资产批量收购处置业务	广东省人民政府批准、中国银行业监督管理委员会备案	2017-7-13 获批 2017-7-28 备案
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁业务	广州南沙开发区经济贸易局	2012-4-28
	医疗器械经营企业许可证书	广州市食品药品监督管理局	2013-4-25 取得 2020-12-4 换证
广州越秀产业投资基金管理有限公司	私募投资基金管理人登记证书	中国证券投资基金业协会	2014-04-01
	私募证券投资基金管理业务（由越秀产业基金的全资子公司广州越秀鲲鹏私募证券投资基金管理有限公司持有）	中国证券投资基金业协会	2018-4-2
广州越秀融资担保有限公司	融资性担保机构经营许可证	广东省人民政府金融工作办公室	2020-5-20
广州期货	商品期货经纪业务资格	中国证券监督管理委员会	2003-7-22
	金融期货经纪业务资格	中国证券监督管理委员会	2011-9-14
	期货投资咨询业务资格	中国证券监督管理委员会	2012-11-15
	资产管理业务资格	中国期货业协会	2015-1-22

注：仅列示部分重要许可文件

2、房地产业务

公司的房地产业务主要包括房地产开发销售和物业经营，该板块主要由越秀地产进行经营管理。房地产业务专注“广州与外地并重”、“住宅地产+商业地产”双轮驱动、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，充分发挥公司作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房产信托基金的优势，与越秀房产基金形成“常态化互动”³，确立了公司地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。

（1）业务构成

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

从房地产业务构成来看，房地产业务收入主要来自于房地产开发和销售、物业管理服务、物业租赁和其他业务等。其中，房地产开发和销售是公司地产板块的传统和核心业务。

最近三年公司房地产业务营业收入情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	4,349,919	94.01%	3,459,124	89.90%	2,438,676	91.92%
物业管理服务	67,530	1.46%	88,819	2.31%	84,650	3.19%
物业租赁	60,280	1.30%	68,956	1.79%	68,471	2.58%
其他	149,130	3.22%	230,761	6.00%	61,190	2.31%
合计	4,626,859	100.00%	3,847,660	100.00%	2,652,987	100.00%

最近三年公司房地产业务营业成本情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	3,141,074	94.03%	2,258,627	90.55%	1,635,810	91.85%
物业管理服务	54,017	1.62%	72,638	2.91%	77,965	4.38%
物业租赁	17,776	0.53%	17,121	0.69%	12,353	0.69%
其他	127,581	3.82%	145,935	5.85%	54,872	3.08%
合计	3,340,448	100.00%	2,494,321	100.00%	1,781,001	100.00%

最近三年公司房地产业务毛利润情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	1,208,845	93.97%	1,200,497	88.71%	802,866	92.07%
物业管理服务	13,513	1.05%	16,181	1.20%	6,684	0.77%
物业租赁	42,504	3.30%	51,835	3.83%	56,118	6.44%
其他	21,549	1.68%	84,826	6.27%	6,318	0.72%
合计	1,286,411	100.00%	1,353,339	100.00%	871,987	100.00%

最近三年公司房地产业务毛利率情况

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产开发和销售	27.79%	34.71%	32.92%
物业管理服务	20.01%	18.22%	7.90%
物业租赁	70.51%	75.17%	81.96%
其他	14.45%	36.76%	10.32%
合计	27.80%	35.17%	32.87%

最近三年，发行人房地产业务毛利率分别为 32.87%、35.64%和 27.80%，发行人房地产业务经营稳健。发行人房地产业务依靠强大的运营能力和灵活的战略布局，持续扩大市场份额。

发行人房地产板块其他业务主要为地产装修装饰、中介服务、酒店业务等，主要定位于服务发行人房地产主营业务，促进主营业务发展。

（2）经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展整体保持平稳，销售规模稳步增长。

最近三年及一期发行人房地产开发业务情况

单位：万平方米

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房屋新开工面积	189.44	707.99	620.78	606.16
房屋施工面积	2,050.23	2,373.32	1,884.39	1,560.12
竣工面积	19.01	512.52	322.80	259.26
销售面积	87.33	391.90	358.85	284.32
销售均价（元）	28,592.67	25,172.25	20,898.92	20,985.26
在建项目面积	2,050.23	2,373.32	1,884.39	1,560.12
新增土地储备面积	132.53	668.50	715.07	506.99
新增楼面均价（元）	14,643.77	12,456.07	11,249.97	6,857.38
期末土地储备面积	2,814.21	2,705.11	2,367.92	2,134.56
实际销售额（亿元）	249.71	986.60	750.44	596.65

注：剔除东风化工厂项目

从地域分布来看，公司目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州、杭州和武汉等地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、沈

阳、海口、青岛、昆山等个城市，确立了广州、珠三角、长三角、环渤海经济区和中部重点经济区等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，公司采取住宅和商业项目并重的模式，现已建成多个较为成熟的住宅产品线和中小型综合体。近年来公司一方面积极加大地方开发力度，坚持提升产品的标准化水平；另一方面采取契合市场景气变化的定价和推盘节奏，积极促进销售，整体房地产销售规模不断提升。

最近三年公司房地产业务经营情况的区域分布

单位：万平方米/亿元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
广州	177.00	603.20	139.05	383.20	107.76	314.96
珠三角（不含广州）	33.00	50.80	41.85	57.82	41.90	44.63
长三角	82.40	202.60	76.40	169.39	65.26	134.28
中部地区	54.70	75.10	61.07	80.14	33.27	61.73
环渤海	32.00	44.30	36.55	56.85	36.13	41.05
其他	12.80	10.60	3.94	3.04	-	-
合计	391.90	986.60	358.85	750.44	284.32	596.65

2020 年公司房地产业务一二线城市占比情况

单位：万平方米/亿元

区域	已销售情况				待售情况					
	已售面积	占比	已售金额	占比	已完工	占比	在建	占比	储备	占比
一线	157.46	45.26%	412.36	56.72%	153.49	47.55%	314.04	57.57%	20.01	8.83%
二线	135.44	38.93%	265.58	36.53%	124.66	38.62%	168.17	30.83%	139.75	61.73%
其他	55.00	15.81%	49.13	6.76%	44.65	13.83%	63.31	11.61%	66.60	29.42%
合计	347.90	100.00%	727.07	100.00%	322.80	100.00%	545.52	100.00%	226.37	100%

（3）房地产业务资质

发行人的房地产业务由各项目公司具体开展，具体的业务资质也由各项目公司分别取得，如下表所示：

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
1	广州市城市建设开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	1520194-03	广州市住房和城乡建设委员会	2021 年 3 月 31 日（已申请延期，且不存在法律障碍）
2	广州东耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	1510676-09	广州市住房和城乡建设委员会	2021 年 9 月 30 日
3	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为暂定级)	1520195-11	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2021 年 11 月 25 日
4	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为一级)	建开企[2018]1832 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024 年 3 月 7 日
5	广州东秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为暂定级）	1510601-11	广州市海珠区住房和城乡建设局	2021 年 12 月 11 日
6	江门越秀城建房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	粤（江）房开证字第 1261029 号	江门市蓬江区住房和城乡建设局	2022 年 1 月 20 日
7	杭州越秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	浙房开 1751 号	浙江省住房和城乡建设厅	2022 年 9 月 30 日
8	武汉康景实业投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开 [2013]20389 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2024 年 7 月 11 日
9	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	武房开[2012]30751 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2021 年 11 月 18 日
10	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	武房开[2012]30753 号	武汉市住房保障和房屋管理局	2021 年 12 月 11 日

（4）经营模式

1）土地取得模式

当前，中国建设用地使用权的取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等方式。其中，出让又包括协议出让和公开出让；公开出让包括招标、拍卖和挂牌三种方式，通常简称为“招拍挂”。报告期内，公司下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得。

2）开发模式

发行人地产项目开发模式采用自主开发为主、合作开发为辅的开发模式。自主开发主要由发行人地产板块子公司负责，由子公司针对具体项目成立项目公司，自主开发；合作开发模式主要是根据具体项目情况，由子公司与第三方合作开发。合作开发的主要目的是合作双方可以充分优势互补，分散经营风险，扩大销售规模。

3）采购模式

按项目开发进度将分批、分次支付给建筑单位施工款。房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备，包括水泥、钢材、电梯及其他建筑设备等。公司所属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产开发所涉及采购事项的管控，制定了制度化的采购流程，实现了对采购事项的全过程管控，有效地控制了采购成本。

4）规划建设

根据房地产项目开发的特点，公司下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：①对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；②财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；③各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发建设。

5）产品定价

公司下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域

内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

6) 销售交付

公司下属公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。公司下属公司的销售主要由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品，制定不同的销售模式。公司下属公司在各项目公司设置项目销售部，从项目规划之初就开始全面参与项目建设，并及时提供市场反馈信息，促进项目建设优化。公司下属公司通常还以查阅市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活动进行辅助销售。

7) 主要融资模式

公司下属公司融资方式由自有资金和外部融资构成。其中，自有资金主要为售房获得的经营性现金收入。外部融资项目开发的资金主要为金融机构借款及直接融资。

8) 物业管理模式

在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

9) 主要客户群体

公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

截止报告期末公司主要土地储备项目情况

序号	项目名称	所在地	成交价 (亿元)	建筑面积 (万平方米)	取得时间	起拍价 (亿元)	溢价率	资金来源
1	广州番禺区长隆地块（华工项目）	广州	39.3	31.8	2020 年 3 月	39.3	0%	自有资金
2	苏州太仓 2020-WG-4-2 号沙溪镇地块	苏州	2.4	-	2020 年 3 月	2.4	0%	自有资金
3	苏州吴中区胥口镇地块苏地 2020-WG-29 号	苏州	2.4	-	2020 年 5 月	2.1	14%	自有资金
4	广州番禺区长隆北地块	广州	74.9	25.7	2020 年 5 月	64.3	16%	自有资金
5	杭州临安双林高校单元 B-10-04 地块	杭州	11.6	6.6-11.2	2020 年 6 月	9.5	22%	自有资金
6	成都天府新区科学城地块	成都	19.5	20.94	2020 年 7 月	-	-	自有资金
7	华工国际学校二期 BB0204001 地块	广州	27.8	3.15	2020 年 8 月	27.8	0%	自有资金
8	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧项目	佛山	20.1	6.89	2020 年 8 月	17.2	17%	自有资金
9	重庆市渝北区中央公园 142 亩招拍挂地块	重庆	14.4	9.45	2020 年 9 月	13	11%	自有资金
10	白云区亭岗站 AB2404118、AB2404121、AB2404122 地块	广州	67.15	9.28	2020 年 9 月	67.15	0%	自有资金
11	苏地 2020-WG-64 号地块	苏州	17.6	4.35	2020 年 10 月	15.6	12%	自有资金
12	南沙湾港前大道以西 2020NJY-14 地块	南沙	18	4.29	2020 年 10 月	15.2	19%	自有资金
13	烟台高新区烟台二中东宗地块	烟台	3	1.43	2020 年 11 月	3	0%	自有资金
14	济南历下区机床四厂 A1 地块	济南	23.4	23.78	2020 年 12 月	18.3	28%	自有资金
15	广州市白云区金沙洲地块	广州	25.24	33.19	2020 年 12 月	25.24	0%	自有资金
16	广州市荔湾区广摩地块	广州	28.46	15.44	2020 年 12 月	28.46	0%	自有资金
17	江门市滨江新区地块	江门	9.17	40.38	2020 年 12 月	9.17	0%	自有资金
18	南京市浦口区桥林 G100 地块	南京	7.5	10.34	2020 年 12 月	6.45	16%	自有资金

序号	项目名称	所在地	成交价 (亿元)	建筑面积 (万平方米)	取得时间	起拍价 (亿元)	溢价率	资金来源
19	青岛平度南部新城 56 号地块	青岛	0.89 ⁴	15.72	2020 年 12 月	-	-	-
20	青岛平度南部新城 57、58 号地块	青岛	1.59 ⁵	26.82	2020 年 12 月	-	-	-
21	杭州文晖单元 22 地块、23 地块、03 地块	杭州	107.4 ⁶	10.74	2021 年 1 月	88.2	22%	自有资金
22	重庆回兴项目	重庆	5.6	14.75	2021 年 1 月	5.48	2%	自有资金
23	广州黄埔化工改造居住地块	广州	33.4	20.92	2021 年 2 月	23.05	45%	自有资金
24	武汉市江岸区铭新街与交易街交汇处地块	武汉	13	7.15	2021 年 3 月	10.30	26%	自有资金
25	广州南洋电器厂及周边更新改造项目	广州	28.15	27.83	2021 年 3 月	28.15	0%	自有资金

⁴ 该次交易方式为股权转让。

⁵ 该次交易方式为股权转让。

⁶ 该次交易方式为通过组建合资公司的方式获得相关地块的部分权益。

3、交通基建业务

公司交通基建业务主要包括国内高速公路和桥梁的投资、经营及管理，主要由越秀交通基建有限公司及其下属公司负责业务开展。最近三年及一期，交通基建板块营业收入分别为 273,209 万元、287,715 万元、355,776 万元和 461,952 万元。公司交通基建板块收入主要来源于高速公路的运营，每年可为公司提供稳定的收入来源。

（1）交通基建业务情况

公司早期路桥项目主要位于广东省内，2009 年起公司交通基建业务板块逐步扩张至广东省以外区域，先后收购河南、广西、天津、湖北和湖南等地高速公路收益权，拓展了业务区域分布。截至 2020 年末，公司实现经营的高速公路和桥梁项目共 15 个，其中 2 个系悬索桥梁项目，其余均为高速公路，收费里程达 836.60 公里，所拥有的权益公里里程总计 533.69 公里，除广州北环高速剩余经营期限为 4 年，汕头海湾大桥剩余经营期限为 9 年，其余剩余经营年限均在 10 年以上；未来一定时期收入较有保障，该板块业务稳定性较好。

截至 2020 年末公司投资经营的公路和桥梁情况如下表所示：

序号	项目地区	路产名称	收费里程 (公里)	公路类别	应占权益	总投资 (亿元人民币)	总经营年限	余下经营年限
广东省								
1	东莞市	虎门大桥	15.8	悬索桥梁	27.78%	37.5	30	9
2	广州市	北二环高速	42.5	高速公路	60.00%	27	30	12
3	广州市	北环高速	22	高速公路	24.30%	9.05	30	3
4	广州市	西二环高速	42.1	高速公路	35.00%	27.04	30	10
5	清远市	清连高速	215.2	高速公路	23.63%	96.73	30	14
6	汕头市	汕头海湾大桥	6.5	悬索桥梁	30.00%	7.5	30	8
广西省								
7	梧州市	苍郁高速	23.3	高速公路	100.00%	5.46	25	10

天津市								
8	天津市	津雄高速	23.9	高速公路	60.00%	6.63	30	10
湖北省								
9	武汉市	汉孝高速	38.5	高速公路	100.00%	14.15	30	16
10	荆州市	随岳南高速	98.1	高速公路	70.00%	52.89	30	20
11	武汉市	汉蔡高速	36	高速公路	67.00%	17.8	30	18
12	武汉市	汉鄂高速	54.8	高速公路	100.00%	33.86	29.5	22
13	黄冈市	大广南高速	107.1	高速公路	90.00%	49.64	30	22
湖南省								
14	长沙市	长株高速	46.5	高速公路	100.00%	27.83	30	20
河南省								
15	许昌市	尉许高速	64.3	高速公路	100.00%	18.88	30	15

注：1、资料来源：发行人提供

虎门大桥、随岳南高速、尉许高速以及广州北二环高速是交通基建板块稳定利润的主要来源，2020 年该四个项目年路费收入分别为 57,242.40 万元、66,429.00 万元、36,856.20 万元和 115,948.80 万元。截至 2020 年末公司投资经营的公路和桥梁经营情况如下表所示：

单位：架次、万元

路段名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	日均收费车流量	日均路费收入	日均收费车流量	日均路费收入	日均收费车流量	日均路费收入
北二环高速	297,280	317	255,418	334	233,210	318
苍郁高速	12,489	19	8,604	17	10,857	21
津雄高速	45,254	26	37,039	25	37,345	26
汉孝高速	32,675	53	28,715	50	26,719	47
长株高速	77,895	72	62,641	69	59,329	68
尉许高速	23,676	101	32,957	114	31,928	117

随岳南高速	33,252	182	25,574	188	22,903	183
汉蔡高速	47,929	62	47,607	68	-	-
汉鄂高速	41,220	51	34,968	48	-	-
大广南高速	30,017	118	25,692	94	-	-
西二环高速	110,815	152	85,635	160	73,237	165
虎门大桥	70,251	156	88,507	284	121,747	458
北环高速	382,534	187	361,676	208	348,447	211
汕头海湾大桥	30,703	47	27,520	56	26,175	58
清连高速	53,893	230	48,520	229	43,477	208

资料来源：发行人提供

（2）交通基建业务许可资质

截至 2020 年 12 月末，公司负责运营的高速公路及相关许可文件如下表所示：

序号	高速公路名称	经营许可文件	文件日期	颁发机构
1	广西苍郁高速	桂政函〔2005〕278 号	2005.11.06	广西壮族自治区人民政府
2	湖北随岳南高速	鄂政函〔2009〕2 号 鄂政办函〔2014〕3 号	2009.03.10 2014.01.06	湖北省人民政府 湖北省人民政府办公厅
3	湖北汉孝高速	鄂政函〔2005〕184 号 鄂政〔2006〕203 号 鄂政函〔2010〕302 号 鄂政〔2011〕201 号	2005.12.29 2006.12.06 2010.09.30 2011.10.09	湖北省人民政府
4	河南尉许高速	豫发改收费〔2009〕1861	2009.11.11	河南省发展和改革委员会 /河南省交通厅
5	广州北二环高速	粤计交〔1998〕836 号 粤办函〔2001〕732 号	1998.11.16 2001.12.28	广东省计划委员会
6	天津津雄高速	津政办函〔2000〕4 号 津政函〔2004〕162 号	2000.01.30 2004.10.29	天津市人民政府办公厅 天津市人民政府
7	湖南长株高速	湘政办函〔2010〕130 号	2010.08.16	湖南省人民政府办公厅
8	湖北汉蔡高速	鄂政函〔2008〕172 号	2008.07.25	湖北省人民政府
9	湖北汉鄂高速	鄂政函〔2012〕357 号	2012.12.22	湖北省人民政府
10	湖北大广南高速	鄂政函〔2012〕30 号	2012.2.19	湖北省人民政府

资料来源：发行人提供

4、食品业务

发行人食品板块各业务主要由子公司广州风行发展集团有限公司（现更名为广州越秀风行食品集团有限公司）实际运营，广州风行发展集团有限公司入选广东企业 500 强、广东服务业 100 强、广东制造业 100 强。下属的子公司广州风行乳业股份有限公司和广州市畜牧总公司连续多年入选广东省重点龙头企业，“风行”企业品牌和“仙泉湖牧场”产品品牌，被分别收录进第一批中国农垦品牌目录。

最近三年及一期，发行人食品板块业务结构如下：

单位：万元

业务	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
乳业	19,554	78,648	87,863	78,125
畜牧养殖	86,337	34,461	16,224	14,817
商贸流通	73,283	382,497	206,815	119,528
其他业务	14,705	31,692	42,729	40,847

乳业：目前沙太基地年产能 10 万吨，在建增城基地建成后年产能 30 万吨；产品主要为利乐、巴氏、炼奶，两个牧场奶牛存栏数约 8000 多头，销售区域主要在广东，营业收入 8.89 亿元。

畜牧养殖：主要包括子公司广州穗屏企业有限公司从化种鸡场：蛋鸡存栏 30 万羽，年产蛋 6,587 万枚，营业收入 4,042 万元；广州市畜牧科学研究所原种鸡场：养殖规模约 4 万羽，年肉鸡出栏 5.46 万羽，产蛋 41.78 万枚，营业收入 206 万元；穗屏企业有限公司饲料厂：畜禽饲料年产量 7.68 万吨，营业收入 2.12 亿元。

商贸流通：主要经营大宗农产品贸易业务，其中玉米销售量 118 万吨，营业收入 20.48 亿元；豆粕销售量 3.6 万吨，营业收入 9,233 万元。

6、其他业务

除金融、房地产、交通基建及食品业务板块以外，目前，发行人致力于打造以物业经营为基础的专业化资产经营平台，打造越秀发展板块。越秀发展板块定位为越秀集团资产经营管理平台，业务范围涵盖物业资产运营、资产投资与管理，

以及冷链仓储、劳务输出、建材供应、隧道管理等，主要由广州越秀发展集团有限公司负责经营管理。

（1）业务构成

1）资产投资

与越秀集团主业板块协同，开展价值类不动产、金融类不良资产投资业务，积极打造资产流转和处置功能，形成专业的资产投资运营能力，不断优化资产结构与质量。

2）物业资产运营

经营管理板块 50 多万平方米土地物业。持续提升优良商业物业价值，大力推进旧厂改造项目，形成稳定增长的物业收益，提升物业资产孵化能力，为资产经营提供稳定支撑。

3）业务类资产经营

以越秀集团战略为导向，规范管理、平稳运作，形成对外经济合作、建材综合服务、冷藏仓储等价值回报较好的业务类资产，提升整合协同服务能力。

4）托管资产经营

为越秀集团体系内资产提供托管服务，同时有序拓展外部市场，妥善处理历史问题，积极发挥资产盘活和孵化功能，提升托管资产经营能力。

（2）战略定位

越秀发展板块将紧密围绕越秀集团总体战略，充分依托集团内部协同，积极打造资产流转、孵化与处置功能，以重整运营为核心创造价值，致力于成为具有市场竞争力的专业化资产经营管理平台。

（3）安全生产情况

越秀发展板块建立了较为健全的安全生产管理制度制度，形成了较为完备的安全生产的管理、防范和监督体系。最近三年及一期，发行人无安全生产事故发生，发行人未曾受到任何相关部门的处罚。

（三）发行人面临的主要竞争状况及竞争优势

1、主要竞争状况

发行人作为广州市国资委下属的大型国有控股公司，拥有金融、房地产、交通基建、都市农业及造纸等业务板块，其中，金融及房地产是最主要的业务板块。

金融板块的核心内容包括银行业务和租赁业务，分别以创兴银行和越秀租赁为核心主体。在银行业务方面，创兴银行于 1994 年在香港上市，总行和大部分分行均设在香港，发行人于 2014 年收购创兴银行后，创兴银行广州天河支行、佛山支行、南沙支行、广州分行和深圳分行相继开业，内地业务得到迅速的开展。未来创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争，创兴银行将进一步加强与发行人的合作，把握珠三角区域金融服务机遇、粤港两地丰富资源，继续加快国内营业网点布局，全面提升跨境综合金融服务。在租赁业务方面，越秀租赁近年来稳步发展，建立了完善的合规和风险控制体系，各项业务均保持强劲的增长态势，已获得 AAA 信用评级。

发行人的房地产开发和销售主要由越秀地产股份有限公司运营，越秀地产的业务目前以粤港澳大湾区为主，所面临的竞争主要来自万科、保利地产、碧桂园和中海等。2020 年，广州房企销售金额排行榜的前五位分别是保利发展、越秀地产、碧桂园、万科和珠江实业。面对以上竞争，越秀地产扎根于广州地区，拓展全国大中城市。并创新运用“开发+运营+金融”的高端发展模式，形成“地产”与“房产基金”互动的独特核心能力。

2、发行人的竞争优势

发行人经过多年的发展，特别是近年来的调整优化，目前已形成以金融、房地产、交通基建、都市农业为核心产业，包括造纸、发展等传统产业在内的“4+X”现代产业体系，是广州市资产规模和总体经济效益均位居前列的国有企业集团，具有多方面的竞争优势。

（1）公司重要的主体地位和强大的股东支持

作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府在资金补助、资产注入等方面的大力支持。

（2）产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险

经过多年发展，公司已形成以金融、房地产和交通基建为核心的多元化经营模式，产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。

（3）公司内涵增长、外延扩张齐头并进

近三年来，公司通过兼并重组迅速做大做强，实现转型升级。通过并购创兴银行实现向金融转型，三年内迅速崛起；通过推进“金蝉项目”，弯道超车，实现越秀金控集团整体上市，成为国内首个地方金控上市平台；越秀金控归母净资产将超过 200 亿元，公司获省政府批准，牵头设立广东省第二家地方资产管理公司；公司与工行签署债转股战略合作框架协议，优化债务结构，力争股权多元，进一步推动产业转型升级、完善企业管理制度、激活企业发展活力。

（4）公司实体产业、金融产业全面协同发展

公司实体产业、金融产业在财务资源、项目资源等方面全面协同。银行、证券、产投等在集合资管、资金托管、同业存款等方面开展协同。在广州市国资委的支持指导下，公司牵头发起设立国资基金和国资创新基金。创新联盟首批成员 26 家，越秀集团任理事长单位。公司下属创兴银行利用集团跨境经营的经验及金融服务牌照优势，成功开拓跨境业务。

（5）公司融资渠道畅通、融资成本低

公司下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987.SZ）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK）和越秀房地产投资信托基金（股票代码 00405.HK）等五家境内外上市企业以及基金，资本市场融资渠道极其畅通。公司灵活运用境内、外两个融资市场，有效选择更低成本的融资。

（6）公司国际化、市场化体制机制较为完善

公司已建立较为完善法人治理，设立“广州越秀集团股份有限公司管理委员会”；建立了市场化、规范化、系统化、阳光透明的经理人制度体系，吸引了大量的高端人才，激发了企业发展活力和内生动力，公司外部引进了超过 60 名、内部选聘了约 30 名中高端职业经理人；公司实施员工持股、项目跟投等长效激励机制，实现企业与员工的利益共享和风险共担；推行“强总部下的专业化经营”，打造“价值创造型”总部，引入平衡计分卡，开展全面风险管控。

（7）公司盈利能力强

最近三年及一期，公司净利润分别为 498,531.91 万元、752,367.45 万元、1,099,049.68 万元及 223,501.19 万元；同期，公司投资收益分别为 233,358.75 万

元、324,047.77 万元、570,031.55 万元及 54,836.23 万元，此外，公司主营业务毛利率近几年均维持较高水平。公司具有极强的盈利能力且稳定性佳。

（四）发行人的未来发展战略

1、公司战略发展目标

未来，越秀集团的发展主线是“夯基础、提质量、促发展”，核心产业要踏实完成“资源获取型”向“产业经营型”的转变，树立以客户为中心的经营理念，构建可持续、差异化的商业模式，着力打造产品与服务竞争力，通过体制机制创新与管理优化升级完成向现代卓越企业的嬗变。倚重内生增长，把握外延扩张机会，通过有效的资源整合与资本运作，积极寻求跨越式发展。产业架构方面，确立了以金融、房地产、交通基建、食品为核心产业，包括造纸、发展等传统产业在内的“4+X”现代产业体系，做稳做强做大金融、做强做优地产、稳定发展交通，将集团打造为产融结合、创新驱动、具有强大投融资能力的和核心竞争力的国际化企业集团。

2、产业发展战略

在产业投资上，支持集团产业结构升级转型，继续加强对金融板块的投资力度，对于交通基建、房地产板块的投资根据战略与融资铺排情况有序进行；在产业结构上，更加聚焦主业：将金融板块作为集团资产规模及利润贡献的主体；房地产板块发展模式由规模扩张转向效益挖潜；交通基建板块平衡投资与效益，确保稳定发展；其他板块资产经营质量优化提升；在产业布局上，聚焦大城市群，以珠三角为立足点，同时拓展长三角、环渤海和中部重点城市区域。

（1）金融板块：聚焦大湾区，完善金融产业布局

聚焦粤港澳大湾区，服务经济新旧动能转换。创兴银行加大资本投入力度，快速发展内地业务，择机并购实现规模扩张，打造跨境特色的综合性商业银行；越秀金控做稳做强做大广州资产、越秀金控资本和越秀租赁，构建经营驱动、战略协同、区域领先的金融投资集团。广州资产、越秀租赁为越秀金控的核心经营产业，为主要的利润稳定器；越秀金控资本、越秀产业基金为越秀金控的资本运营平台，依靠专业的团队，整合资源，深挖资产价值，提高投资收益，成为公司利润的新增长点。重点培育保险业务，依托创兴银行、越秀金控等目前在板块有一定优势的子公司，通过并购的方式，在香港和内地实现寿险业务的快速扩张。

对于信托业务，进行信托重组，打造具有活力的信托公司。针对小贷、担保的小微业务，聚焦零售客户，实现精细化发展。

（2）房地产板块：聚焦核心区域，推进商业模式优化和新业务模式的开展

在投资方面，强化深耕策略，聚焦在大湾区、中部和长三角核心区域。在商业地产开发方面，做实重点商业项目，提升运营能力，形成以写字楼和零售为核心业态的产品体系；统筹商业资源，做强商业平台，实现“产融互动”，优化“开运金”模式，实现全产业链轻资产化运作。在新业务模式上，大力发展房地产金融，扩大单支基金规模、探索新的金融产品，打造多元化的地产金融平台；搭建专业化的资产管理平台，实现多样化资产运营的管理输出；围绕中心城区，在佛山、广州、武汉等城市进行试点探索“老龄地产”；依托现有的平台资源，推动“互联网+”模式在商业运营领域的应用。

（3）交通基建板块：继续投资高速公路主业，推进相关多元化投资

继续投资高速公路主业，立足于广东省，同时向中西部经济大省积极寻找并收购高速公路项目来扩大产业规模，积极开展有条件的高速公路“改扩建”工作，创新主业投资模式。同时推进相关多元化投资，以参股为主要形式，积极发展相关多元化股权投资，重点研究“互联网+出行”与智慧城市、智慧交通、产业链延伸等方向，加强已有项目的附属土地资源、广告资源等开发利用，增加其他业务收入，扩大公司业务范围。以重资产项目与轻资产项目相互结合，提升公司整体收益。

（4）食品板块：打造“4+F”产业体系

逐步打造以乳业、畜牧养殖、食品加工、商贸流通为主，物业资产经营和劳务输出等业务为辅的“4+F”产业体系，至 2025 年将风行集团打造成为年营业收入超 500 亿元的国际化、现代化的食品产业集团，成为粤港澳大湾区优质食品供应龙头企业、国家实施大湾区“菜篮子”工程与乡村振兴战略的中坚力量。

（5）造纸板块：深耕造纸主业，推动向服务业和战略新兴行业转型

通过创新挖潜，做优新闻纸，做强新闻纸种，提升市场占有率，降低生产成本，优化产品结构，使造纸主业实现盈利。同时，利用广纸自身资源优势，推动广纸从传统制造业向现代服务业和战略新兴产业的转变，确保可持续发展。

3、运营发展战略

（1）整合客户资源，完善相关机制，建立多项产融结合契合点

通过整合客户资源，积极挖掘产业间业务协同的触点，找到客户关系转换的产融契合点，开发创新的金融产品和服务，推动金融、地产、交通和其他板块的协同发展，优化协同机制，搭建协同后台，推动产业资本、客户资源和金融资源的对接，形成具有自身特色的“产融结合”模式。

（2）打造全国性品牌，实现“品牌引领，价值创新”，提升品牌协同效应，构建强势品牌组合

强化越秀母品牌形象，提升“大越秀”品牌形象，重点打造核心业务品牌。梳理整合越秀系品牌资源，制定品牌组合发展规划，建立以客户为中心、培育差异化竞争优势的品牌战略导向机制和流程，围绕品牌战略，优化资源配置，促进品牌建设与发展业务的协同。

（3）纵深推动穗港互动，进一步提升海外融资能力，关注国际投资机会，打造国际化人才队伍

充分把握南沙自贸区等经济区域的政策机遇，积极探索建立穗港服务业合作框架，促进穗港在金融、科技服务、信息服务等领域的全面合作；依托创兴银行等香港经营主体，努力促进两地业务及资本有效融合，发挥协同效应。充分发挥香港银行、证券、保险的经营平台地域优势，关注国际化投资机会，探索全球化资产布局。完善海外融资平台建设，进一步拓宽地产、交通等在港融资渠道。同时，培育熟悉国际规则的金融、管理与法律等方面的人才队伍，为集团国际化发展战略提供智力支持。

八、发行人所处行业现状

（一）金融业行业状况

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

近年来，随着国民经济的快速增长以及国民收入的提高，我国银行业取得了较快发展。2020 年末，各项贷款总额及存款总额分别达到 1,727,452.07 亿元和

2,125,720.88 亿元，2015 年-2020 年末，我国金融机构的本外币贷款总额及存款总额的情况如下表所示：

我国金融机构的本外币贷款总额及存款总额的情况

单位：亿元

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年
各项贷款总额	939,540.16	1,066,040.06	1,256,074	1,417,516	1,584,316.51	1,727,452.07
各项存款总额	1,357,021.61	1,505,863.83	1,692,727	1,825,158	1,988,384.20	2,125,720.88

数据来源：中国人民银行

我国银行业体系由大型商业银行、全国性股份制商业银行、城市商业银行及其他类金融机构组成。截至 2020 年 12 月 31 日，我国银行业金融机构的总资产达 319.74 万亿元，总负债达 293.11 万亿元，具体情况如下表所示：

银行业金融机构的总资产

单位：亿元

机构类别	总资产			总负债		
	金额	占比	同比增长	金额	占比	同比增长
大型商业银行	1,284,290	40.17%	10.00%	1,177,864	40.18%	9.90%
全国性股份制商业银行	578,325	18.09%	11.70%	532,425	18.16%	11.70%
城市商业银行	410,699	12.84%	10.20%	381,540	13.02%	10.60%
农村金融机构 ¹	415,314	12.99%	11.60%	383,939	13.10%	12.10%
其他类金融机构 ²	508,789	15.91%	7.30%	455,365	15.54%	7.40%
合计	3,197,417	100.00%	10.10%	2,931,133	100.00%	10.20%

数据来源：中国银保监会网站

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

2、其他类金融机构包括政策性银行及国家开发银行、民营银行、外资银行、非银行金融机构和金融资产投资公司；

3、自 2019 年起，邮政储蓄银行纳入“商业银行合计”和“大型商业银行”汇总口径；

4、自 2020 年起，金融资产投资公司纳入“其他类金融机构”和“银行业金融机构”汇总口径。

（1）大型商业银行

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行等大型商业银行在我国银行市场体系内占据主导地位，自其成立以来一直是我国经济主要的融资来源。大型商业银行均已在上海、香港两地上市。截至 2020 年 12 月 31 日，大型商业银行的资产总额为 1,284,290 亿元，占中国银行业金融机构总资产

产的 40.17%；负债总额为 1,177,864 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 40.18%。

（2）全国性股份制商业银行

目前，我国境内共有 12 家全国性股份制商业银行，包括民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、广发银行、平安银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行。其中，民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、平安银行、浙商银行、渤海银行等 10 家银行为上市银行。截至 2020 年 12 月 31 日，全国性股份制商业银行资产总额为 578,325 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 18.09%；负债总额为 532,425 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 11.70%。

（3）城市商业银行

作为区域性金融机构，城市商业银行的竞争力主要体现在当地地域及客户关系等方面的优势。目前，已有多家城市商业银行已成功在 A 股市场上市。截至 2020 年 12 月 31 日，城市商业银行的资产总额为 410,699 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 12.84%；负债总额为 381,540 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 10.60%。

（4）农村金融机构

农村金融机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金融机构。截至 2020 年 12 月 31 日，农村金融机构的资产总额为 415,314 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 11.60%；负债总额为 383,939 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 12.10%。

（5）其他类金融机构

其他类金融机构主要包括政策性银行及国家开发银行、外资金融机构、城市信用社、企业集团财务公司、信托投资公司、金融租赁公司、汽车金融公司、货币经纪公司等。截至 2020 年 12 月 31 日，其他金融机构的资产总额为 508,789 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 7.30%；负债总额为 455,365 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 7.40%。

（二）房地产行业状况

1、我国房地产业发展概况

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2000-2020 年，全国房地产开发投资完成额从 4,902 亿元提高到 141,443 亿元；同期，全国商品房竣工面积从 23,028 万平方米增加至 91,218 万平方米；同期，全国房屋施工面积从 63,529 万平方米增加至 926,759 平方米；同期，全国房屋新开工面积从 28,259 万平方米增加至 224,433 万平方米；全国商品房销售面积从 16,984 万平方米上升至 176,086 万平方米。

2015 年以来，随着一系列扶持购房需求政策的陆续推出以及央行的连续降息，市场需求开始逐步释放，房地产市场需求转暖，全国商品房销售金额和销售面积同比增速分别在 2015 年 5 月和 6 月由负转正。2015 年，全国商品房销售额和销售面积分别为 8.73 万亿元和 12.85 亿平方米，同比增长 14.4% 和 6.5%。2016 年 1~9 月，在政府“去库存”的大基调下，整体政策环境保持宽松，房地产市场明显复苏，销售势头强劲，当期全国商品房销售额和销售面积同比分别大幅增长 41.3% 和 26.9% 至 8.02 万亿元和 10.52 亿平方米。9 月底以来，国内多个城市推出楼市调控政策，商品房销售增幅有所放缓，全年销售额和销售面积同比涨幅分别收窄至 34.8% 和 22.5%，规模分别达 11.76 万亿元和 15.73 亿平方米。国家统计局数据显示，2017-2020 年商品房销售面积分别为 169,408 万平方米、171,465 万平方米、171,558 万平方米及 176,086 万平方米，同比增长 7.7%、1.21%、0.05% 和 2.64%，商品房销售额 133,701 亿元、149,614 亿元、159,725 亿元及 173,613 亿元，同比增长 13.7%、11.90%、6.76% 及 8.70%。

库存压力方面，2016 年以来全国商品房销售情况持续好转，全国商品房待售面积有所下降。2016 年末为 6.95 亿平方米，同比变化-3.22%，其中住宅待售面积 4.03 亿平方米，同比变化-11.03%；2017 年 12 月末为 5.89 亿平方米，同比变化-15.27%，其中住宅待售面积 3.02 亿平方米，同比变化-25.07%；截止 2019 年末，全国商品房待售面积为 4.98 亿平方米，同比变化-4.90%。在整体来看，2017 年以来我国商品房待售面积进一步减少，去库存效果显著，热点区域的购房需求已被逐渐挤压到三四线城市，未来政策还会持续分化，宽松信贷政策以及购房优惠仍会向三四线城市倾斜，而调控政策仍将集中在一二线热点城市。

土地成交方面，2016 年以来土地市场延续着分化的格局，上海、南京、苏州、杭州等热点一、二线城市土地市场竞争激烈，呈现出“高地价、高溢价”特征，地

块楼面单价屡次创下历史新高，在此带动下，2016 年，全国土地成交金额为 9,129 亿元，同比增加 19.8%；但土地购置面积受一二线城市土地供给量明显减少的影响，同比下降 3.4%至 22,025 万平方米。此外，部分开发商采用高杠杆方式在热点城市购入高溢价率的土地，部分项目的获取单位成本已超出周边楼盘的在售价格，倘若未来区域市场的销售情况未达预期，将对上述项目的利润率产生侵蚀，甚至发生存货减值的风险。

2016 年 9 月底以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，上述城市主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等城市调控程度已达历史最严，本轮政策调控针对性强，以销售价格为重要调控目标，若调控目标未达到，后续政策还存在加码的可能。2016 年 11 月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次明确确定调商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。从目前销售情况看，多数受调控城市成交量在政策实施后明显下滑，2016 年 10 和 11 月，一线城市新房整体成交量环比下降幅度分别为 19.09%和 12.12%，二线城市中苏州、厦门、杭州等城市成交量环比下降幅度在 20%~40%之间。2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。融资政策方面，近期银监会提出严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策，严禁银行理财资金违规进入房地产领域；交易所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类；基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号—私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的 16 个热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让款或补充流动资金等行为进行了规范。一系列监管政策收紧的情况下，2017 年房地产企业融资渠道或将有所收窄，同时受央行货币政策调整的影响，房地产企业在资本市场融资成本面临回升压力。2018 年 5 月以来多家房企在住房租赁领域或融资支持，全国已有超过 12 个省份 50 个以上城市发布了住房租赁市场政策。

2、我国房地产行业特点和发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2008-2019 年，我国 GDP 年增速均超过 6.1%，城镇居民人均 GDP 的年均复合增长率达到 10.30%。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

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

根据国家统计局数据，截至 2019 年末，我国城市化率水平为 60.60%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。我国城市化水平的不断提高将会为房地产业的持续稳定发展提供保障。

（3）房地产行业集中度将进一步提高

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

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

（4）房地产行业利润率呈现下降趋势

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

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

3、国家近期产业政策

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

时间	发文部门	主要内容
2014.01	国土资源部	《组建不动产登记局，开展不动产统一登记》国土资源部将协调有关部门建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局，扎实开展不动产统一登记
2014.02	中国人民银行	中央明确提出要落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求，切实提高保障性安居工程金融服务水平
2014.03	全国人大	全国人大正在推进房地产税立法工作，在其出台之前，不动产登记、住房信息联网等将先期进行
2014.03	国务院	《国家新型城镇化规划》，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右
2014.05	国土资源部	从 2014 年开始，用 3 年左右时间全面实施不动产统一登记制度，用 4 年左右时间运行统一的不动产登记信息管理基础平台
2014.05	央五条	优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求；合理确定首套房贷款利率水平；及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；严格执行个人住房贷款各项管理规定；加强对住房贷款风险的监测分析
2014.05	发改委	《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》在多个方面强化了对企业债券融资支持棚户区改造的政策支持，包括增加棚改相关的城投发债指标，放宽棚改概念企业债发行条件，推出项目收益类债券、扩大贷债范围等举措
2014.07	住建部	《第一次全国住房城乡建设工作座谈会》，对房地产政策完善提出了三点落实意见：千方百计消化库存；进一步加强房地产结构调整；完善房地产项目周边配套设施
2014.07	国务院常务会议	住房保障和公积金制度实施范围逐步扩大到农民工、《不动产登记暂行条例》公开征求意见
2014.09	中国人民银行和中国银监会	《关于进一步做好金融服务工作等通知》，放松了“二套房”贷款的认定标准
2014.10	住建部、财政部和中国人民银行	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，放宽公积金贷款条件，职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费
2015.02	国务院	《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（一号文件）：探索农民工享受城镇保障性住房的具体办法
2015.03	国土资源部、住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优

时间	发文部门	主要内容
		化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度
2015.03	中国人民银行、住建部、中国银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，二套房款首付可低至四成
2015.03	财政部	根据《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》要求，购买 2 年以上普通住房销售免征营业税
2015.04	国务院	国务院发布关于落实《政府工作报告》重点工作部门分工的意见，明确规定 15 部委要负责坚持分类指导，因地制宜，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展
2016.04	央行	央行出台《中国人民银行办公厅关于做好 2016 年信贷政策工作的意见》（银办发〔2016〕98 号），围绕去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务，指导人民银行各分支机构和银行业金融机构充分发挥信贷政策在供给侧结构性改革中的能动作用，做好 2016 年信贷政策工作。
2016.10	交易所	交易所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类
2017.02	基金业协会	基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的 16 个热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让款或补充流动资金等行为进行了规范
2017.04	住建部	住建部发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80 号），强调根据房地产库存去化周期，确定房地产供给的规模和节奏。
2017.10	住建部、国家发改委	《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》，针对房地产开发企业和房地产中介机构，在全国范围内对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行联合检查。
2018.4	国家发改委、国土资源部、环境保护部、住建部和国家旅游局	联合下发了《关于规范主题公园建设发展的指导意见》（发改社会规〔2018〕400 号），严格控制主题公园周边的房地产开发，从严限制主题公园周边住宅用地比例和建设规模，不得通过调整规划为主题公园项目配套房地产开发用地。主题公园周边的酒店、餐饮、购物、住宅等房地产开发项目，必须单独供地、单独审批，不得与主题公园捆绑供地、捆绑审批，也不得通过在招拍挂中设置条件，变相将主题公园与周边房地产捆绑开发
2018.9	国务院	印发《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国发〔2018〕32 号），积极落实产业用地政策，深入推进城镇低效用地再开发，健全建设用地“增存挂钩”机制，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业
2018.10	住建部	起草了《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》等向社会公开征求意见，拟将 101 种行为列入失信联合惩戒黑名单，进一步加大房地产失信行为整治力度
2019.5	中国银保监会	印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综

时间	发文部门	主要内容
		合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等
2020.8	住建委、央行	住建委、央行召开重点房企座谈会，对房企有息负债规模设置了“三道红线”（一是剔除预收款后的资产负债率大于 70%；二是净负债率大于 100%；三是现金短债比小于 1 倍）。依据“三道红线”触线情况，房企的财务状况将划分为红、橙、黄、绿四档，分档设定有息负债的增速阈值

（三）交通基建行业状况

1、交通基建行业发展情况

在我国，交通运输主要分为道路运输、水路运输和航空运输，其中道路运输的主要方式为公路运输和铁路运输。公路运输是我国主要的交通运输方式，具有网络密度高，机动便捷，服务模式和服务主体多元化等优势。中国经济的高速发展，持续产生旺盛的客运和货运需求。改革开放 40 年来，我国公路建设发展迅速，为经济发展做出了重要贡献。2008 年下半年以来，交通运输业落实中央应对国际金融危机、促进经济增长的一揽子计划，基础设施建设明显加快。在投资带动下，公路基础设施投资规模、建设规模达到新中国成立以来的高水平，公路网规模不断扩大。近年来，全国公路建设投资持续增长。2020 年，全年完成公路建设投资 24,312 亿元，比上年增长 11.0%。其中，高速公路建设完成投资 13,479 亿元，同比增长 17.2%；普通国省道建设完成投资 5,298 亿元，同比增长 7.6%；农村公路建设完成投资 4,703 亿元，同比增长 0.8%。

截至 2020 年末，全国公路总里程 519.81 万公里，比上年末增加 18.56 万公里。公路密度 54.15 公里/百平方公里，增加 1.94 公里/百平方公里。公路养护里程 514.40 万公里，占公路总里程 99.0%。

截至 2020 年末，全国四级及以上等级公路里程 494.45 万公里，比上年末增加 24.58 万公里，占公路总里程比重为 95.1%，提高 1.4 个百分点。二级及以上等级公路里程 70.24 万公里，增加 3.04 万公里，占公路总里程比重为 13.5%，提高 0.1 个百分点。高速公路里程 16.10 万公里，增加 1.14 万公里；高速公路车道里程 72.31 万公里，增加 5.36 万公里。国家高速公路里程 11.30 万公里，增加 0.44

万公里。国道里程 37.07 万公里，省道里程 38.27 万公里。农村公路里程 438.23 万公里，其中县道里程 66.14 万公里、乡道里程 123.85 万公里、村道里程 248.24 万公里。全国公路桥梁 91.28 万座、6628.55 万延米，比上年末分别增加 3.45 万座、565.10 万延米，其中特大桥梁 6444 座、1162.97 万延米，大桥 119935 座、3277.77 万延米。全国公路隧道 21316 处、2199.93 万延米，增加 2249 处、303.27 万延米，其中特长隧道 1394 处、623.55 万延米，长隧道 5541 处、963.32 万延米。

2、交通基建行业发展趋势

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

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

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

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

九、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》及相关法律、法规的规定，发行人主要关联方包括：

1、发行人控股股东、实际控制人，发行人控股股东及实际控制人为广州市人民政府。

2、发行人的子公司、合营及联营企业，具体情况参见募集说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况如下：

关联方名称	主要交易内容
（1）合营企业及联营企业子公司	
广州市增城区越华房地产开发有限公司	关联交易、关联方担保、往来款
广州越宏房地产开发有限公司	往来款
广州越秀城建国际金融中心有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
上海宏嘉房地产开发有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
武汉越秀地产开发有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
广州秀颐养老有限公司	关联租赁
（2）其他关联关系方	
BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED	关联交易
柏达投资有限公司	往来款
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	资金拆借、往来款
佛山市南海区越秀地产有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
福达地产投资有限公司	往来款
富成管理有限公司	往来款
广州白马电子商务股份有限公司	往来款
广州碧臻房地产开发有限公司	关联方担保、往来款
广州超力混凝土有限公司	关联交易
广州城建开发工程造价咨询有限公司	关联交易、往来款

关联方名称	主要交易内容
广州城建物业服务公司	往来款
广州地铁集团有限公司	关联交易、往来款
广州地铁设计研究院股份有限公司	关联交易
广州对外经济发展总公司	往来款
广州富林木材城交易市场有限公司	往来款
广州国金中心酒店管理有限公司	往来款
广州锦发实业公司	往来款
广州联衡置业有限公司	关联交易
广州龙城房产有限公司	往来款
广州绿嵘房地产开发有限公司	关联交易、关联方担保、往来款
广州南方房产实业有限公司	往来款
广州商贸投资控股集团有限公司	往来款
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	关联交易、往来款
广州市广百物流有限公司	往来款
广州市建筑材料进出口公司	往来款
广州市木材工业公司	往来款
广州市荣盛城市房地产有限公司	往来款
广州市盛兴城市房地产有限公司	往来款
广州市顺天祥木材厂	往来款
广州市祥广房地产开发有限公司	往来款
广州市信盛城市房地产有限公司	往来款
广州市永华城市房地产有限公司	往来款
广州悦锦咨询有限责任公司	关联交易
广州越秀企业实业公司	往来款
广州越秀资产管理有限公司	关联交易
广州云汇经济信息咨询有限公司	往来款
广州云裕经济信息咨询有限公司	往来款
杭州鑫秀房地产开发有限公司	往来款

关联方名称	主要交易内容
杭州越辉房地产开发有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
恒诚（香港）实业有限公司	往来款
宏城(澳大利亚)实业有限公司	往来款
佳志投资有限公司	往来款
金峰有限公司	关联交易、往来款
京澳有限公司	关联交易、往来款
深圳安创投资管理有限公司	关联交易、往来款
深圳联新投资管理有限公司	关联交易、往来款
深圳鹏跃房地产开发有限公司	关联交易、资金拆借、往来款
桐乡市安豪投资管理有限公司	关联交易、往来款
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	关联交易
新城集团有限公司	往来款
耀康企业有限公司	关联交易、关联租赁、往来款
中信证券华南股份有限公司	关联交易、关联租赁、资金拆借、往来款
Ankor Asset	往来款
广州高新区科技控股集团有限公司	关联交易、关联租赁
广州市荣盛城市房产有限公司	往来款
广州市盛兴城市房产有限公司	往来款
广州市信盛城市房产有限公司	往来款
广州市永华城市房产有限公司	往来款
广州越秀仁达八号实业投资合伙企业（有限合伙）	往来款
广州云佳房地产开发有限公司	往来款
杭州桑荣房地产开发有限公司	往来款
江门越盛房地产开发有限公司	往来款
江门越天房地产开发有限公司	往来款
青岛领恒房地产开发有限公司	往来款
青岛中耀房地产开发有限公司	往来款
耀成管理有限公司	往来款

（二）发行人关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

2020 年度，公司与关联方之间发生的重大关联交易（不包括发行人与其全资、控股子公司之间的交易）包括：

1、关联交易情况

单位：万元

关联方类型及关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合营企业及联营企业	30,905.04	10.44	52,085.16	33.73
其中：广州智联汽车小镇投资发展有限公司（资金占用费收入）	13,738.73	4.66	0.00	0.00
越秀房地产投资信托基金(租金收入)	3,973.36	1.34	6,904.60	4.47
越秀房地产投资信托基金(补偿支出)	0.00	0.00	3,262.30	2.11
越秀房地产投资信托基金(利息支出)	0.00	0.00	2,727.50	1.77
越秀房地产投资信托基金(服务费收入)	0.00	0.00	2,657.60	1.72
广州市越汇房地产有限公司(设计服务收入)	2,200.38	0.74	3,287.92	2.13
广州市越汇房地产有限公司（工程收入）	9.48	0.00	0.00	0.00
杭州星日房地产开发有限公司（资金占用费收入）	1,579.56	0.53	21,262.60	13.77
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司（资金占用费收入）	1,254.53	0.42	0.00	0.00
广州广宏房地产开发有限公司（资金占用费收入）	1,174.56	0.40	0.00	0.00
金鹰基金管理有限公司（租金收入）	902.35	0.31	859.38	0.56
金鹰基金管理有限公司（物业管理服务收入）	61.81	0.02	0.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司（咨询服务收入）	509.29	0.17	0.00	0.00
广州越秀小额贷款有限公司(服务费收入)	191.80	0.06	222.04	0.14
广州越秀小额贷款有限公司(利息收入)	109.70	0.04	4.40	0.00
广州越秀小额贷款有限公司（代管收入）	22.64	0.01	0.00	0.00
广州越禾房地产开发有限公司（工程收入）	746.66	0.25	0.00	0.00
广州越禾房地产开发有限公司（智能工程收入）	14.23	0.00	0.00	0.00
广州宏轩房地产开发有限公司（资金占用费支出）	708.10	0.24	0.00	0.00

关联方类型及关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州西二环高速公路有限公司（资金占用费支出）	638.90	0.22	0.00	0.00
广州西二环高速公路有限公司（劳务收入）	47.57	0.02	0.00	0.00
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（资金占用费收入）	491.16	0.17	0.00	0.00
广州宏嘉房地产开发有限公司（资金占用费支出）	487.50	0.16	631.20	0.41
北京华南大厦有限公司（资金占用费支出）	467.29	0.16	0.00	0.00
广州市东风化工实业有限公司（资金占用费收入）	367.51	0.12	0.00	0.00
广州市东风化工实业有限公司（工程收入）	1.36	0.00	0.00	0.00
济南鹏远置业有限公司（资金占用费收入）	246.20	0.08	423.80	0.27
中信证券股份有限公司（专业机构费）	132.08	0.04	0.00	0.00
中信证券股份有限公司（资金占用费支出）	94.37	0.03	0.00	0.00
广州璟晔房地产开发有限公司（资金占用费支出）	178.00	0.06	0.00	0.00
广州越秀中联股权投资基金管理有限公司（私募基金管理费）	111.75	0.04	0.00	0.00
广东清连公路发展有限公司（劳务收入）	108.00	0.04	0.00	0.00
广州琶洲港澳客运有限公司（劳务收入）	79.97	0.03	0.00	0.00
江门市滨江房地产开发投资有限公司（智能工程收入）	56.86	0.02	0.00	0.00
广州埃特尼特建筑系统有限公司(销售商品)	48.01	0.02	559.27	0.36
香港人寿保险有限公司(手续费及佣金收入)	0.00	0.00	4,504.18	2.92
香港人寿保险有限公司(管理费用)	0.00	0.00	1,708.86	1.11
香港人寿保险有限公司(利息支出)	0.00	0.00	196.93	0.13
成都人居兴彭置业有限公司(利息收入)	0.00	0.00	749.50	0.49
合营企业及联营企业子公司	5,901.76	1.99	7,112.58	4.61
其中：广州越秀城建国际金融中心有限公司（租赁费用）	2,905.80	0.98	7,036.71	4.56
广州越秀城建国际金融中心有限公司（资金占用费支出）	1,865.70	0.63	0.00	0.00
广州越秀城建国际金融中心有限公司（物业管理服务收入）	6.49	0.00	0.00	0.00
武汉越秀地产开发有限公司（物业管理服务收入）	672.49	0.23	0.00	0.00
武汉越秀地产开发有限公司（智能工程收入）	6.47	0.00	0.00	0.00
上海宏嘉房地产开发有限公司（租赁费用）	439.85	0.15	0.00	0.00

关联方类型及关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
广州市增城区越华房地产开发有限公司（物业管理服务收入）	4.97	0.00	0.00	0.00
其他关联关系方	258,939.23	87.57	95,201.99	61.66
其中：广州地铁集团有限公司（资金占用费支出）	129,093.27	43.66	13,647.52	8.84
广州地铁集团有限公司（资金占用费收入）	5,430.04	1.84	13,966.59	9.05
广州地铁集团有限公司（物业管理服务收入）	112.64	0.04	488.20	0.32
深圳鹏跃房地产开发有限公司（资金占用费收入）	92,900.80	31.42	11,211.48	7.26
深圳鹏跃房地产开发有限公司（工程收入）	43.46	0.01	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（利息收入）	11,337.33	3.83	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（资金占用费支出）	888.23	0.30	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（租赁费用）	147.17	0.05	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（租金收入）	115.42	0.04	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（担保费收入）	72.66	0.02	0.00	0.00
中信证券华南股份有限公司（聘请中介机构费）	41.51	0.01	0.00	0.00
广州绿嵘房地产开发有限公司（资金占用费收入）	7,028.71	2.38	0.00	0.00
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司（工程费支出）	4,157.13	1.41	0.00	0.00
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司（智能工程收入）	420.51	0.14	0.00	0.00
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司（物业管理服务收入）	7.55	0.00	0.00	0.00
广州城建开发工程造价咨询有限公司（聘请中介机构费）	4,395.67	1.49	0.00	0.00
广州高新区科技控股集团有限公司（利息收入）	676.55	0.23	0.00	0.00
广州高新区科技控股集团有限公司（融资租赁手续费收入）	176.58	0.06	0.00	0.00
广州越秀资产管理有限公司（咨询服务收入）	377.36	0.13	0.00	0.00
广州越秀资产管理有限公司（物业管理服务收入）	9.28	0.00	0.00	0.00
广州地铁设计研究院股份有限公司（聘请中介机构费）	384.26	0.13	0.00	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司（智能工程收入）	254.71	0.09	0.00	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司（工程收入）	20.63	0.01	0.00	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司（租赁费用）	7.48	0.00	0.00	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司（物业管理服务收入）	4.24	0.00	0.00	0.00

关联方类型及关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
佛山市南海区越秀地产有限公司(设计服务收入)	0.00	0.00	21.85	0.01
金峰有限公司（物业管理服务收入）	273.83	0.09	0.00	0.00
京澳有限公司（物业管理服务收入）	254.00	0.09	0.00	0.00
耀康企业有限公司（租赁费用）	92.25	0.03	0.00	0.00
耀康企业有限公司（服务费收入）	42.71	0.01	0.00	0.00
杭州越辉房地产开发有限公司（物业管理服务收入）	122.43	0.04	0.00	0.00
广州超力混凝土有限公司(销售商品)	0.00	0.00	2,250.74	1.46
广州超力混凝土有限公司(承包收入)	48.11	0.02	48.11	0.03
武汉安和盛泰房地产开发有限公司(设计服务收入)	0.00	0.00	487.16	0.32
武汉安和盛泰房地产开发有限公司（工程收入）	2.18	0.00	0.00	0.00
广州悦锦咨询有限责任公司(处置子公司收益)	0.00	0.00	35,536.10	23.02
BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED (手续费及佣金收入)	0.00	0.00	411.18	0.27
BANK CONSORTIUM TRUST COMPANY LIMITED(利息支出)	0.00	0.00	237.01	0.15
深圳安创投资管理有限公司(利息支出)	0.00	0.00	6,563.93	4.25
广州联衡置业有限公司(利息支出)	0.00	0.00	4,474.72	2.90
深圳联新投资管理有限公司(利息支出)	0.00	0.00	3,998.40	2.59
桐乡市安豪投资管理有限公司(利息支出)	0.00	0.00	964.41	0.62
合计	295,746.03	100.00	154,399.73	100.00

2、关联托管情况

单位：万元

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响
广州市人民政府驻北京办事处	广州越秀企业集团有限公司	北京广州大厦有限公司	-5,132.56	2015-8-1	2030-7-31	-556.53	审计报告	-556.53

3、关联租赁情况

（1）出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年租赁收益	上年租赁收益	租赁收益确定依据
-------	-------	--------	--------	--------	----------

广州越秀融资租赁有限公司	广州高新区科技控股集团有限公司	良好	853.13	2,282.51	市场价格
广州越秀金融控股集团有限公司	中信证券华南股份有限公司	良好	115.42	-	市场价格
广州友谊集团有限公司	广州秀颐养老有限公司	良好	-	113.03	市场价格
合计		-	968.55	2,395.53	-

(2) 承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
广州越秀城建国际金融中心有限公司	广州越秀集团股份有限公司（含下属子公司）	良好	13,774.78	10,193.25
耀康企业有限公司	广州越展资产经营管理有限公司	良好	0.00	84.57
上海宏嘉房地产开发有限公司	中信证券华南股份有限公司（本年不并表）	良好	0.00	55.92
上海宏嘉房地产开发有限公司	广期资本管理（深圳）有限公司	良好	37.53	0.00
上海宏嘉房地产开发有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	良好	402.32	0.00
武汉越秀地产开发有限公司	广州城建开发设计院有限公司	良好	38.20	40.03
杭州越辉房地产开发有限公司	中信证券华南股份有限公司（本年不并表）	良好	0.00	32.26
杭州越辉房地产开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	良好	84.26	0.00
佛山市南海区越秀地产有限公司	广州资产管理有限公司	良好	7.48	9.11
合计			14,344.57	10,415.13

4、关联担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人关联担保的情况如下表所示：

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州市城市建设开发有限公司	广州绿蝶房地产开发有限公司	29,288.28	2018-11-30	2021-11-26	否
广州市城市建设开发有限公司	成都人居兴彭置业有限公司	22,815.00	2019-7-11	2024-7-31	否
广州市城市建设开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	18,652.54	2018-12-11	2023-12-10	否

广州市城市建设开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	14,278.43	2018-12-26	2021-12-25	否
广州市城市建设开发有限公司	广州市增城区越华房地产开发有限公司	14,000.00	2020-6-2	2023-5-31	否
广州市城市建设开发有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	9,896.04	2019-4-10	2021-4-9	否
广州市城市建设开发有限公司	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	9,450.00	2019-7-29	2024-7-29	否
广州市城市建设开发有限公司	广州市增城区越华房地产开发有限公司	8,264.23	2019-11-20	2023-12-31	否
广州市城市建设开发有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	3,332.00	2019-9-30	2021-9-30	否

5、关联方资金拆借

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人关联方资金拆借的情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	拆借余额	起始日	到期日	备注
资金拆出				
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	933,759.34	2020-12-29	无固定到期日	-
	10,000.00	2020-12-28	无固定到期日	-
深圳鹏跃房地产开发有限公司	120,000.00	2020-12-28	无固定到期日	-
	290,000.00	2020-12-28	无固定到期日	-
中信证券华南股份有限公司	170,000.00	2016-9-28	2021-9-27	-
中信证券华南股份有限公司	57,011.73	2016-6-17	2021-6-16	-

注：对中信证券华南股份有限公司的拆出资金为 2016 年广州越秀金融控股集团有限公司借出中信证券华南股份有限公司用于增加其净资本、补充营运资金，由于重大资产出售事项已经完成，中信证券华南股份有限公司不再纳入合并范围，相关债权债务不再抵消。

6、关联方往来余额

（1）关联方应收账款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	1,168.80	9.26
其中：广州越禾房地产开发有限公司	803.05	-
广州悦停网络科技有限公司	130.00	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	97.09	-
广州市东风化工实业有限公司	77.17	-

广州越秀小额贷款有限公司	-	7.33
合营企业及联营企业子公司	62.69	4.60
其中：武汉越秀地产开发有限公司	62.69	4.60
其他关联关系方	2,281.51	1,811.68
其中：广州南方房产实业有限公司	1,790.81	1,790.81
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	414.02	-
京澳有限公司	30.16	-
减：坏账准备	1,790.81	1,790.81
其中：广州南方房产实业有限公司	1,790.81	1,790.81
合计	1,722.20	34.72

（2）关联方应收利息

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	-	12.00
其中：广州市东风化工实业有限公司	-	12.00
其他关联关系方	4,015.83	20,773.78
其中：深圳鹏跃房地产开发有限公司	4,015.83	20,093.07
合计	4,015.83	20,785.78

（3）关联方预付款项

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业子公司	102.99	-
其中：广州越秀中联股权投资基金管理有限公司	67.78	-
上海宏嘉房地产开发有限公司	35.20	-
其他关联关系方	34.36	0.65
其中：杭州越辉房地产开发有限公司	33.71	-
佛山市南海区越秀地产有限公司	0.65	0.65
合计	137.35	0.65

（4）关联方其他应收款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	9,503.08	268,119.89
其中：广州市越汇房地产有限公司	8,381.81	8,385.27
广州越福房地产开发有限公司	432.12	432.12
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	378.80	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	106.96	-
广州市东风化工实业有限公司	94.76	2,000.00
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	59.82	141,574.11
杭州星日房地产开发有限公司	-	86,364.55
广州越璟房地产开发有限公司	-	18,000.00
广州广宏房地产开发有限公司	-	9,196.11
广州耀恒房地产开发有限公司	-	1,030.00
合营企业及联营企业子公司	6,362.57	4,040.37
其中：广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,561.27	3,925.57
武汉越秀地产开发有限公司	2,355.83	-
广州越宏房地产开发有限公司	244.00	-
上海宏嘉房地产开发有限公司	185.76	114.79
其他关联关系方	1,500,523.43	1,900,232.34
其中：佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	943,759.34	-
深圳鹏跃房地产开发有限公司	410,462.00	1,401,121.98
青岛中耀房地产开发有限公司	60,000.00	-
江门越天房地产开发有限公司	45,825.00	-
杭州鑫秀房地产开发有限公司	14,431.00	-
杭州榮荣房地产开发有限公司	5,000.00	-
恒诚（香港）实业有限公司	4,183.52	4,183.52
江门越盛房地产开发有限公司	2,810.33	-
宏城（澳大利亚）实业有限公司	2,318.40	-
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	1,974.77	2,678.20
青岛领恒房地产开发有限公司	1,400.00	-

广州越秀仁达八号实业投资合伙企业（有限合伙）	1,382.35	-
广州云佳房地产开发有限公司	1,298.28	-
广州市建筑材料进出口公司	1,117.85	1,098.89
广州白马电子商务股份有限公司	800.00	800.00
广州锦发实业公司	711.11	2,045.92
广州对外经济发展总公司	626.66	-
广州龙城房产有限公司	479.62	-
福达地产投资有限公司	448.79	-
京澳有限公司	436.66	-
金峰有限公司	422.60	-
杭州越辉房地产开发有限公司	209.83	-
广州越秀企业实业公司	170.09	-
广州城建开发工程造价咨询有限公司	98.07	-
广州国金中心酒店管理有限公司	20.87	15,007.33
广州地铁集团有限公司	-	305,273.81
深圳安创投资管理有限公司	-	107,752.21
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	46,550.00
深圳联新投资管理有限公司	-	4,998.00
宏城(澳大利亚)实业有限公司	-	2,349.85
减：坏账准备	5,643.72	5,623.72
其中：恒诚（香港）实业有限公司	4,183.52	4,183.52
广州市建筑材料进出口公司	858.00	838.00
广州越福房地产开发有限公司	432.12	432.12
广州越秀企业实业公司	170.09	170.09
合计	1,510,745.37	2,166,768.87

（5）关联方长期应收款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	6,325,220.03	8,239,116.38
其中：武汉中建越秀港投开发有限公司	2,671,168.14	2,968,830.27

广州越禾房地产开发有限公司	1,261,231.20	1,261,231.20
济南元贺置业有限公司	1,062,112.65	1,182,392.45
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	916,691.65	920,467.36
江门市滨江房地产开发投资有限公司	355,126.55	810,137.11
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	331,968.95
武汉崇鸿裕房地产开发有限公司	-	227,056.33
广州市昊品房地产有限公司	58,889.85	172,284.95
成都人居兴彭置业有限公司	-	169,656.74
济南鹏远置业有限公司	-	64,827.72
广东新时代房地产有限公司	-	50,041.02
江门市越通房地产开发有限公司	-	45,509.50
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	-	34,712.79
其他关联关系方	22,924.27	536,570.60
其中：广州市祥广房地产开发有限公司	-	195,951.86
广州碧臻房地产开发有限公司	-	191,325.37
佳志投资有限公司	-	126,377.45
耀成管理有限公司	22,924.27	22,911.03
减：坏账准备	-	-
合计	6,348,144.30	8,775,686.98

（6）债权投资

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
其他关联关系方	227,229.31	-
其中：中信证券华南股份有限公司	227,229.31	-
减：减值准备	1,702.59	-
其中：中信证券华南股份有限公司	1,702.59	-
合计	225,526.73	-

（7）关联方其他应付款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
---------	-----------	-----------

合营企业及联营企业	386,524.26	681,054.00
其中：广州中耀实业投资有限公司	142,056.35	142,056.35
广州越禾房地产开发有限公司	128,216.60	128,175.66
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	21,688.65	19,728.65
越秀房托资产管理有限公司	20,273.85	17,962.15
广州宏轩房地产开发有限公司	16,455.69	21,583.23
广州宏嘉房地产开发有限公司	15,814.11	18,708.18
成都人居兴彭置业有限公司	10,364.43	-
广州市东风化工实业有限公司	8,167.81	1,198.50
广州越璟房地产开发有限公司	4,500.00	288,620.80
广州璟晔房地产开发有限公司	4,475.07	5,963.27
济南鹏远置业有限公司	4,400.00	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	2,932.20	-
北京华南大厦有限公司	2,758.55	2,758.55
杭州龙禧房地产开发有限公司	2,440.80	21,040.80
苏州屿秀房地产开发有限公司	1,155.00	-
广州悦停网络科技有限公司	526.10	-
广州市越汇房地产有限公司	18.22	1,842.09
海南华城房产开发有限公司	-	5,673.48
广州和记城市房产有限公司	-	4,961.39
合营企业及联营企业子公司	28,628.96	39,169.53
其中：广州越秀城建国际金融中心有限公司	20,863.84	39,169.53
广州市增城区越华房地产开发有限公司	7,501.15	-
武汉越秀地产开发有限公司	262.69	-
广州越宏房地产开发有限公司	1.28	-
其他关联关系方	239,666.16	1,361,426.42
其中：广州商贸投资控股集团有限公司	71,556.55	-
广州地铁集团有限公司	61,282.12	753,862.13
广州市广百物流有限公司	28,443.45	-

广州市祥广房地产开发有限公司	17,820.04	21,074.48
广州绿嶸房地产开发有限公司	16,733.03	-
杭州鑫秀房地产开发有限公司	13,940.00	-
AnkorAsset	5,898.93	-
广州市荣盛城市房产有限公司	4,708.00	-
广州市信盛城市房产有限公司	4,699.00	-
广州市盛兴城市房产有限公司	2,591.25	-
广州市永华城市房产有限公司	2,070.00	-
柏达投资有限公司	1,579.98	-
广州对外经济发展总公司	1,551.50	1,688.18
佛山市南海区越秀地产有限公司	1,299.48	-
广州锦发实业公司	1,100.00	3,450.27
广州城建物业服务公司	847.26	650.00
福达地产投资有限公司	560.59	-
广州云佳房地产开发有限公司	517.85	-
金峰有限公司	508.15	-
广州富林木材城交易市场有限公司	496.46	1,769.28
京澳有限公司	320.65	-
广州市顺天祥木材厂	249.82	-
广州市木材工业公司	150.00	-
新城集团有限公司	143.83	-
耀康企业有限公司	119.48	-
深圳鹏跃房地产开发有限公司	50.00	507,356.88
桐乡市安豪投资管理有限公司	-	20,455.40
广州云裕经济信息咨询有限公司	-	20,429.30
广州云汇经济信息咨询有限公司	-	12,997.66
广州市荣盛城市房产有限公司	-	4,708.00
广州市信盛城市房产有限公司	-	4,699.00
广州市盛兴城市房产有限公司	-	2,591.25

广州市永华城市房地产有限公司	-	2,070.00
富成管理有限公司	-	1,800.00
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	-	-
合计	654,819.38	2,081,649.95

（8）一年内到期的租赁负债

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	5,672.87	-
其中：越秀房地产投资信托基金	5,672.87	-
合计	5,672.87	-

（9）一年内到期的租赁负债

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	1,548.97	-
其中：越秀房地产投资信托基金	1,548.97	-
合计	1,548.97	-

（10）关联方长期借款

单位：万元

关联方（项目）	2020 年末余额	2020 年初余额
合营企业及联营企业	14,700.00	14,700.00
其中：广州西二环高速公路有限公司	14,700.00	14,700.00
合计	14,700.00	14,700.00

（三）关联交易决策权限、决策程序和定价机制

1、关联交易的审批

（1）公司或下属企业拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

（2）对下属企业内部的关联交易，由下属企业自行审批，并于交易审批之日起 7 天内向公司财务部备案；

（3）对公司与下属企业、下属企业之间等发生的关联交易，由公司审批；

（4）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

（5）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或下属企业应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、公司或下属企业进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3、关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

十、发行人信息披露事务和投资者关系管理

发行人指定相关人员负责本期债券信息披露和投资者关系管理工作，联系方式如下：

信息披露事务负责人：陈静

电话：020-88836832

传真：020-88836668

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照本期债券主管

部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人约定于每个年度结束 4 个月内，披露公司债券的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计；发行人约定于每个半年度结束两个月内，披露公司债券半年度报告。

第六节 财务会计信息

以下内容主要摘自公司审计报告，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的审计报告和 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表。

一、最近三年及一期财务报告审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的审计报告和 2021 年 1-3 月财务报告根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的规定编制，其中 2018 年度、2019 年度及 2020 年度年财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2019GZA20219 号、XYZH/2020GZA20225 号和 XYZH/2021GZAA20423 号标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。其中，2018 年度和 2019 年度的财务数据分别摘自发行人 2019 年度和 2020 年度审计报告之上年数。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并会计报表

公司截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	8,489,344.09	6,444,895.55	5,611,103.41	5,408,405.47
结算备付金	1.17	12,673.64	10,039.56	136,549.11
拆出资金	2,655,260.97	2,061,801.10	2,207,463.01	3,244,653.47

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性金融资产	3,459,868.23	3,229,850.72	2,429,269.46	3,264,409.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	407.87	350,512.57	49,099.46
衍生金融资产	77,258.20	149,551.38	93,958.20	121,148.39
应收票据	16,286.92	9,531.62	25,413.70	16,406.24
应收账款	116,510.38	89,353.62	73,886.23	125,999.01
预付款项	456,531.00	762,141.53	380,704.79	521,886.92
其他应收款	3,972,008.47	3,192,430.69	3,150,439.18	3,069,309.44
买入返售金融资产	23,764.63	34,032.99	9,780.02	685,043.12
存货	15,167,220.46	15,961,242.30	15,200,313.93	10,301,971.24
合同资产	-	99.84	-	-
持有待售资产	-	-	2,659,770.69	1,171.32
一年内到期的非流动资产	2,277,561.41	2,295,192.78	1,525,878.61	1,143,193.61
其他流动资产	835,596.90	994,200.00	533,990.03	497,668.26
流动资产合计	37,547,212.83	35,237,405.63	34,262,523.38	28,586,915.01
非流动资产：				
发放贷款及垫款	12,510,047.18	11,930,071.46	10,458,969.33	8,763,342.87
债权投资	1,128,453.46	930,408.87	807,778.02	81,155.24
可供出售金融资产	-	213,465.18	221,656.65	185,521.16
其他债权投资	4,124,734.11	4,276,790.22	5,309,443.74	4,094,983.84
长期应收款	3,639,964.53	3,508,577.53	3,597,330.60	3,167,615.09
长期股权投资	4,135,068.83	3,912,365.30	1,790,740.89	1,838,551.94
其他权益工具投资	191,810.63	138,063.72	167,040.74	185,892.54
其他非流动金融资产	3,263.03	-	6,325.28	-
投资性房地产	2,215,998.10	2,011,331.09	1,335,107.52	1,466,946.29
固定资产	916,149.65	882,261.88	824,917.86	806,002.12
在建工程	207,978.64	207,739.88	165,318.54	108,533.90
生产性生物资产	24,885.44	14,831.99	11,890.00	11,296.17
使用权资产	114,555.10	92,326.08	98,694.61	19,716.63

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
无形资产	3,843,626.38	3,608,740.90	3,679,857.62	1,935,559.84
开发支出	239.23	-	-	-
商誉	316,753.13	312,096.16	304,993.08	299,415.64
长期待摊费用	8,881.35	8,910.76	10,558.20	22,849.10
递延所得税资产	183,727.74	182,018.85	147,981.40	163,222.06
其他非流动资产	657,751.79	78,724.79	8,577.44	8,616.57
非流动资产合计	34,223,888.33	32,308,724.67	28,947,181.51	23,159,221.02
资产总计	71,771,101.16	67,546,130.30	63,209,704.89	51,746,136.03
流动负债：				
短期借款	3,871,621.40	3,235,370.77	2,182,409.83	1,771,237.97
吸收存款及同业存放	16,117,150.36	15,588,955.26	14,676,788.97	12,739,105.97
拆入资金	-	-	-	136,699.13
交易性金融负债	-	-	-	262,776.74
衍生金融负债	194,750.34	384,125.43	170,677.49	107,689.89
应付票据	178,534.68	205,547.09	259,379.45	120,382.64
应付账款	2,079,519.84	2,171,509.15	1,548,644.86	1,209,337.65
预收款项	361,813.44	383,919.14	265,180.06	158,345.46
合同负债	6,483,239.25	5,427,591.11	4,196,480.93	3,164,684.12
卖出回购金融资产款	359,746.99	83,744.49	447,987.72	1,499,168.82
应付职工薪酬	181,217.42	237,833.98	172,673.52	122,371.95
应交税费	1,119,984.07	1,303,271.46	1,150,927.43	567,103.25
其他应付款	1,405,601.92	1,871,893.78	3,559,241.03	3,106,714.67
代理买卖证券款	332,413.79	300,735.73	258,519.49	784,470.92
持有待售负债	-	-	1,405,721.54	-
一年内到期的非流动负债	5,131,737.61	4,776,856.12	3,039,288.40	2,091,216.81
其他流动负债	1,377,078.92	1,545,431.23	1,569,393.78	1,041,184.20
流动负债合计	39,194,410.01	37,516,784.73	34,903,314.49	28,882,490.21
非流动负债：				

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保险合同准备金	18,944.31	18,957.56	19,250.20	19,762.34
长期借款	9,942,599.40	8,557,264.13	8,300,779.57	6,362,685.34
应付债券	6,974,028.30	6,110,751.79	7,174,053.14	6,754,984.63
租赁负债	95,187.33	84,915.46	71,546.00	13,314.23
长期应付款	863,665.53	1,090,403.67	415,882.60	368,986.55
预计负债	59,850.76	59,785.86	9.13	2,653.35
递延收益	80,173.93	47,875.54	16,203.14	17,491.94
递延所得税负债	1,046,732.68	1,040,743.20	1,046,701.01	823,613.22
其他非流动负债	108,074.44	111,129.47	114,018.18	91,781.68
非流动负债合计	19,189,256.68	17,121,826.68	17,158,442.98	14,455,273.29
负债合计	58,383,666.69	54,638,611.42	52,061,757.47	43,337,763.50
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.84
其他权益工具	1,448,951.89	1,448,951.89	1,448,951.89	499,391.00
其中：优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
永续债	448,951.89	448,951.89	448,951.89	499,391.00
资本公积	604,272.45	404,999.07	249,533.78	1,620,268.64
其他综合收益	50,751.33	37,999.38	68,545.16	-130.60
其中：外币报表折算差额	24,540.82	21,259.47	19,582.37	-1,862.63
盈余公积	23,118.64	23,118.64	8,586.01	-
其中：法定公积金	23,118.64	23,118.64	8,586.01	-
一般风险准备	20,959.09	20,959.09	18,993.75	11,579.72
未分配利润	2,001,589.82	1,869,909.77	1,585,035.47	293,957.54
归属于母公司所有者权益合计	5,276,495.06	4,932,789.67	4,506,497.91	3,551,918.14
少数股东权益	8,110,939.41	7,974,729.21	6,641,449.50	4,856,454.39
所有者权益合计	13,387,434.47	12,907,518.89	11,147,947.41	8,408,372.53
负债和所有者权益总计	71,771,101.16	67,546,130.30	63,209,704.89	51,746,136.03

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,370,251.94	6,965,921.86	5,860,135.81	4,482,086.23
营业收入	1,122,232.75	6,080,281.69	5,303,290.16	4,050,187.69
利息收入	212,266.88	751,213.00	406,894.95	297,799.45
已赚保费	210.50	601.26	-	-
手续费及佣金收入	35,541.81	133,825.90	149,950.71	134,099.09
营业总成本	1,124,805.33	6,057,198.74	5,008,549.56	3,988,005.12
营业成本	812,128.07	4,429,958.99	3,416,467.06	2,570,715.43
利息支出	89,719.37	336,876.50	-	-
手续费及佣金支出	96.24	577.50	-	-
提取保险合同准备金净额	-52.57	1,620.89	68.62	1,277.07
分保费用	160.93	277.09	85.47	49.22
税金及附加	49,776.38	352,712.09	461,980.04	249,109.94
销售费用	32,784.84	163,501.85	152,045.57	140,341.44
管理费用	122,254.59	522,839.45	588,092.13	539,413.37
研发费用	3,036.60	15,606.71	19,744.05	18,590.54
财务费用	14,900.88	233,227.66	370,066.62	468,508.10
其中：利息费用	108,023.96	387,017.97	470,331.74	512,391.83
利息收入	95,836.02	200,081.07	114,774.14	53,655.17
汇兑净损失	2,712.94	-	3,899.26	373.16
加：其他收益	1,725.93	21,985.01	9,802.81	2,733.99
投资收益	54,836.23	570,031.55	324,047.77	233,358.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,650.50	188,483.20	85,756.85	97,637.99
汇兑收益	-	-18.35	102.43	255.71
公允价值变动收益	-2,362.70	110,732.13	3,359.12	75,699.43
资产减值损失	-100.57	-97,267.73	-142,035.69	-85,380.68
信用减值损失	-10,087.01	-62,188.17	-38,577.33	126.08
资产处置收益	-20.16	79,428.75	158,902.12	18,229.88

营业利润	289,438.33	1,531,426.31	1,167,187.48	739,104.26
加：营业外收入	1,649.93	16,592.74	53,778.46	54,169.31
其中：政府补助	265.07	-	8,478.48	5,762.68
减：营业外支出	634.00	19,507.89	38,070.65	13,523.97
利润总额	290,454.27	1,528,511.16	1,182,895.29	779,749.60
减：所得税	66,953.08	429,461.48	430,527.84	281,217.69
净利润	223,501.19	1,099,049.68	752,367.45	498,531.91
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	106,284.57	445,401.21	206,272.94	210,094.36
少数股东损益	117,216.61	653,648.48	546,094.52	288,437.56
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	223,501.19	797,794.63	703,372.83	514,398.48
终止经营净利润	-	301,255.05	48,994.62	-15,866.57
其他综合收益的税后净额	16,165.86	-53,075.04	70,650.42	-38,056.78
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	12,751.95	-30,545.79	68,842.07	-36,862.61

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	3,809,743.08	8,200,495.79	7,051,615.03	5,082,823.37
客户存款和同业存放款项净增加额	-	1,354,642.73	1,947,566.32	1,961,387.03
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	138,389.66	524,875.75	340,668.99
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	2,164,157.88	-29,546.30
收取利息、手续费及佣金的现金	-	1,002,087.40	990,345.63	718,421.97
拆入资金净增加额	-	-	-430,000.00	50,000.00
回购业务资金净增加额	-	-310,594.87	-675,397.28	-29,975.53
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	199,259.37	-
收到的税费返还	141.95	4,178.73	1,830.83	802.28

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	656,676.02	4,721,661.63	1,575,119.34	2,183,032.83
经营活动现金流入小计	4,466,561.05	15,110,861.06	13,349,372.86	10,277,614.64
购买商品、接受劳务支付的现金	3,331,957.94	7,706,452.53	7,014,032.57	4,521,208.55
客户贷款及垫款净增加额	-	2,210,525.62	1,479,406.20	1,403,131.17
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-134,376.21	29,874.18	56,906.22
支付利息、手续费及佣金的现金	-	383,268.17	397,800.27	337,843.86
支付给职工以及为职工支付的现金	182,104.78	345,276.72	435,678.05	413,871.87
支付的各项税费	281,316.11	1,105,622.93	909,737.67	766,397.09
支付其他与经营活动有关的现金	73,642.57	2,326,652.86	458,503.91	1,664,953.29
经营活动现金流出小计	3,869,021.40	13,943,422.61	10,725,032.85	9,164,312.05
经营活动产生的现金流量净额	597,539.65	1,167,438.45	2,624,340.01	1,113,302.60
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,133.14	2,115,897.24	831,037.57	737,712.40
取得投资收益收到的现金	60,997.84	167,531.31	112,739.79	274,078.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	345.04	8,245.14	18,327.98	34,840.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	52,087.86	539,346.76	168,656.93
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,517,030.92	870,240.84	821,340.92
投资活动现金流入小计	62,476.02	6,860,792.46	2,371,692.95	2,036,628.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,115.41	441,514.80	148,756.50	61,010.65
投资支付的现金	383,115.85	2,444,638.82	1,375,542.97	2,708,981.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,283.83	111,724.72	-248,897.38
支付其他与投资活动有关的现金	366,794.86	6,373,215.13	3,442,164.55	1,280,029.21
投资活动现金流出小计	783,026.12	9,262,652.58	5,078,188.74	3,801,124.10
投资活动产生的现金流量净额	-720,550.10	-2,401,860.12	-2,706,495.79	-1,764,495.24
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	4,381.96	731,480.66	1,365,527.94	673,406.92
取得借款收到的现金	5,720,585.49	11,692,643.56	12,163,276.24	12,750,062.35

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	780,322.16	255,297.59	319,293.79
筹资活动现金流入小计	5,724,967.45	13,204,446.38	13,784,101.76	13,742,763.06
偿还债务支付的现金	2,750,657.42	10,047,482.59	10,515,165.98	10,144,582.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271,014.71	1,410,444.81	1,360,843.99	867,299.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	162,219.28	212,805.30	125,231.36
支付其他与筹资活动有关的现金	4,947.93	1,027,284.75	1,276,898.99	611,606.86
筹资活动现金流出小计	3,026,620.05	12,485,212.15	13,152,908.96	11,623,489.08
筹资活动产生的现金流量净额	2,698,347.40	719,234.24	631,192.80	2,119,273.98
汇率变动对现金的影响	18,528.82	63,055.76	-22,419.59	-29,575.04
现金及现金等价物净增加额	2,593,865.77	-452,131.68	526,617.43	1,438,506.30
期初现金及现金等价物余额	7,814,666.22	8,266,797.90	7,740,180.47	6,301,674.16
期末现金及现金等价物余额	10,408,531.99	7,814,666.22	8,266,797.90	7,740,180.47

（二）母公司财务报表

公司截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	930,070.27	1,086,657.37	721,177.91	209,347.54
交易性金融资产	178,407.41	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	350,000.00	-
衍生金融资产	-	-	-	5,012.00
预付款项	30.00	-	-	-
其他应收款	4,236,656.28	2,927,738.82	2,413,385.09	3,314,364.48

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他流动资产	-	39,701.00	39,628.22	59,628.22
流动资产合计	5,345,163.95	4,054,097.19	3,524,191.22	3,588,352.24
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	159,656.56	153,703.88	85,703.88
长期应收款	231,202.92	231,202.92	231,202.92	231,202.92
长期股权投资	3,344,603.88	3,344,003.88	3,244,412.33	3,237,619.69
其他权益工具投资	15,656.56	-	-	-
固定资产	10.84	10.84	12.16	33.87
无形资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,591,474.20	3,734,874.20	3,629,331.29	3,554,560.36
资产总计	8,936,638.15	7,788,971.39	7,153,522.51	7,142,912.60
流动负债：				
短期借款	1,279,911.92	934,000.00	539,900.00	616,632.00
衍生金融负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.71	0.29	-	-
应交税费	74.52	1.10	2,228.25	3,347.65
其中：应交税金	74.52	1.10	2,228.25	3,347.65
其他应付款	854,105.04	663,438.09	961,098.20	2,350,834.28
一年内到期的非流动负债	300,000.00	549,421.65	328,517.07	100,000.00
其他流动负债	553,923.13	851,126.23	699,957.81	199,927.15
流动负债合计	2,988,015.32	2,997,987.36	2,531,701.34	3,270,741.08
非流动负债：				
长期借款	583,995.67	245,000.00	-	149,800.00
应付债券	2,645,631.78	1,865,828.28	1,964,750.87	2,022,462.62
递延所得税负债	1,488.17	1,488.17	-	-
非流动负债合计	3,231,115.62	2,112,316.45	1,964,750.87	2,172,262.62
负债合计	6,219,130.93	5,110,303.81	4,496,452.20	5,443,003.70

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.84
其它权益工具	1,448,951.89	1,448,951.89	1,448,951.89	499,391.00
其中: 优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	-
永续债	448,951.89	448,951.89	448,951.89	499,391.00
资本公积	72,612.34	72,012.34	71,412.34	1,258,413.07
盈余公积	23,118.64	23,118.64	8,586.01	-
其中: 法定公积金	23,118.64	23,118.64	8,586.01	-
未分配利润	41,508.00	3,268.36	1,268.22	-1,184,747.01
所有者权益合计	2,717,507.22	2,678,667.58	2,657,070.31	1,699,908.90
负债和所有者权益总计	8,936,638.15	7,788,971.39	7,153,522.51	7,142,912.60

2、发行人最近三年及一期母公司利润表

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,032.80	3,389.22	3,079.57	3,036.24
减: 营业成本	-27,736.44	-	-	-
税金及附加	199.41	1,115.36	1,206.98	203.22
销售费用	-	-	-	-
管理费用	28.46	3,741.27	3,774.04	1,543.17
财务费用	-27,964.31	-4,340.71	23,143.87	102,092.24
其中: 利息费用	46,377.93	151,968.68	158,159.62	158,895.98
利息收入	74,428.16	158,982.48	136,815.91	64,677.31
汇兑净损失	-0.34	-	-806.34	5,458.16
加: 投资收益	63.00	142,100.22	94,587.09	10,857.29
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加: 营业外收入	100.00	400.71	16,319.28	50.00
其中: 政府补助	-	-	504.53	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：营业外支出	100.00	48.00	0.91	3,012.89
利润总额	28,832.24	145,326.23	85,860.12	-92,907.99
减：所得税	-	-	-	-
净利润	28,832.24	145,326.23	85,860.12	-92,907.99

3、发行人最近三年及一期末母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	2.14	
收到其他与经营活动有关的现金	770,463.90	4,281,963.39	4,968,238.55	1,930,724.11
经营活动现金流入小计	770,463.90	4,281,963.39	4,968,240.69	1,930,724.11
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	39.03	139.04	99.79	111.85
支付的各项税费	1,459.10	9,483.17	9,952.37	620.48
支付其他与经营活动有关的现金	813,891.44	4,637,550.72	4,823,785.19	2,405,474.88
经营活动现金流出小计	815,389.58	4,647,172.93	4,833,837.36	2,406,207.21
经营活动产生的现金流量净额	-44,925.67	-365,209.54	134,403.34	-475,483.09
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,063.00	1,220,118.74	321,504.22	100.00
取得投资收益收到的现金	-	32,575.50	14,516.70	10,857.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,413,026.92	6,000,893.81	2,922,499.08	2,289,250.63
投资活动现金流入小计	3,423,089.92	7,253,588.05	3,258,520.00	2,300,207.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	35,600.00	969,984.19	677,841.94	85,803.88

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,339,450.00	6,186,436.90	3,466,347.18	2,218,328.08
投资活动现金流出小计	4,375,050.00	7,156,421.08	4,144,189.12	2,304,131.96
投资活动产生的现金流量净额	-951,960.08	97,166.97	-885,669.12	-3,924.04
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	1,100,984.19	499,391.00
取得借款收到的现金	1,979,392.37	3,662,970.34	4,105,337.50	2,867,338.49
收到其他与筹资活动有关的现金	1.40	7,043.09	250,000.00	425,000.00
筹资活动现金流入小计	1,979,393.77	3,670,013.44	5,456,321.69	3,791,729.49
偿还债务支付的现金	1,066,816.90	2,753,508.50	3,724,571.00	2,992,086.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,854.84	277,924.33	223,007.96	163,865.32
支付其他与筹资活动有关的现金	6,266.78	5,058.55	180,455.37	108,437.23
筹资活动现金流出小计	1,140,938.53	3,036,491.38	4,128,034.33	3,264,389.05
筹资活动产生的现金流量净额	838,455.24	633,522.05	1,328,287.37	527,340.44
汇率变动对现金的影响	1,840.00	-0.03	808.78	1,199.20
现金及现金等价物净增加额	-156,590.51	365,479.46	577,830.37	49,132.51
期初现金及现金等价物余额	1,086,657.37	721,177.91	143,347.54	94,215.03
期末现金及现金等价物余额	930,066.85	1,086,657.37	721,177.91	143,347.54

三、最近三年及一期公司财务报表合并范围变化情况

（一）2018 年公司合并报表范围变动情况

2018 年公司新纳入合并范围的子公司 12 家，不再纳入合并范围的子公司 5 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	百越信公司	新增合并	无偿划拨
2	风行集团	新增合并	无偿划拨
3	广州越秀住房租赁发展投资有限公司	新增合并	新设立
4	广州越秀仓储有限公司	新增合并	新设立
5	广州星耀置业有限公司	新增合并	新设立

序号	企业名称	变更内容	原因
6	广州越秀基美文化产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并	非同一控制合并
7	广州市友谊餐厅有限公司	新增合并	非同一控制合并
8	广州越秀资本投资管理有限公司	新增合并	新设立
9	广州越秀创业投资基金管理有限公司	新增合并	新设立
10	广州越秀金蝉股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并	新设立
11	广州宏胜房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制合并
12	广州市品秀房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制合并
13	深圳市前海广证鑫秀投资管理有限公司	合并范围减少	已注销
14	深圳前海金穗肆号投资企业（有限合伙）	合并范围减少	已注销
15	广州广证科恒投资管理合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	已注销
16	广州市越汇房地产有限公司	合并范围减少	转让部分股权
17	杭州越辉房地产开发有限公司	合并范围减少	出售

注：本年度本公司新纳入合并范围的结构化主体共 2 个，分别为以广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”）作为管理人的“广州证券鲲鹏越鑫 1 号集合资产管理计划”（以下简称“越鑫 1 号”）、“广州证券鲲鹏越鑫 3 号集合资产管理计划”（以下简称“越鑫 3 号”）。

（二）2019 年公司合并报表范围变化情况

2019 年公司新纳入合并范围的子公司 13 家，不再纳入合并范围的子公司 2 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	广州越诚达有限公司	增加	无偿划拨
2	越秀（湖北）高速公路有限公司	增加	非同一控制合并
3	湖北省汉蔡高速公路有限公司	增加	非同一控制合并
4	广州市晖邦置业有限公司	增加	非同一控制合并
5	广州市品悦房地产开发有限公司	增加	非同一控制合并
6	广州市品荟房地产开发有限公司	增加	非同一控制合并
7	广州市畜牧总公司	增加	无偿划拨
8	广州鸣泉居会议中心有限公司	增加	无偿划拨
9	广州市越秀宾馆	增加	无偿划拨
10	广州发展温泉投资管理有限公司	增加	无偿划拨
11	广州市文轩苑会议服务中心	增加	无偿划拨
12	广州资产管理有限公司	增加	协议合并

序号	企业名称	变更内容	原因
13	广州越秀金控资本管理有限公司	增加	新设立
14	广州体育大厦有限公司	减少	无偿划转
15	广州友谊集团有限公司	减少	转让股权

（三）2020 年度公司合并报表范围变化情况

2020 年度公司新纳入合并范围的子公司 26 家，不再纳入合并范围的子公司 2 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更内容	原因
1	越秀收益基金	增加	投资新设
2	越秀资本控股有限公司	增加	投资新设
3	太仓越隽房地产开发有限公司	增加	投资新设
4	杭州越嘉房地产开发有限公司	增加	投资新设
5	广州静颐投资发展有限公司	增加	投资新设
6	广州越秀城开房地产开发有限公司	增加	投资新设
7	广州越秀华城房地产开发有限公司	增加	投资新设
8	广州泉龙实业发展有限公司	增加	收购新增
9	广州市品辉房地产开发有限公司	增加	收购新增
10	广州泉西实业发展有限公司	增加	收购新增
11	广州市品冠房地产开发有限公司	增加	收购新增
12	广州耀成酒店管理有限公司	增加	投资新设
13	重庆越嘉房地产开发有限公司	增加	投资新设
14	越秀物业管理股份有限公司	增加	投资新设
15	江门市越秀滨江物业服务有限公司	增加	投资新设
16	广州地铁环境工程有限公司	增加	收购新增
17	广州地铁物业管理有限责任公司	增加	收购新增
18	苏州熠秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
19	烟台领秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
20	广州裕城房地产开发有限公司	增加	投资新设
21	广州大厦	增加	无偿划拨

22	梅州市风行菜篮子产业有限公司	增加	投资新设
23	毕节市汇兴畜牧养殖有限公司	增加	收购新增
24	贵州大方风行饲料有限公司	增加	投资新设
25	河南越秀兰尉高速公路有限公司	增加	投资新设
26	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	增加	投资新设
27	广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”）	减少	转让股权
28	广州南传越秀产业投资基金管理有限公司	减少	转让股权

（四）2021 年一季度公司合并报表范围变化情况

2020 年一季度公司新纳入合并范围的子公司 35 家，不再纳入合并范围的公司 0 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	广东农产国际控股有限公司	增加	无偿划拨
2	宜章风行牧业有限公司	增加	新设立
3	嘉禾风行农牧科技有限公司	增加	新设立
4	北海风行农牧科技有限公司	增加	新设立
5	广州孔旺记食品有限公司	增加	转让股权
6	广州香肠先生食品有限公司	增加	转让股权
7	广州皇上皇冷链食品有限公司	增加	转让股权
8	广州磨碟沙冷冻厂有限公司	增加	转让股权
9	广州越秀蔬菜果品批发有限公司	增加	无偿划拨
10	广州海珠市场连锁经营有限公司	增加	无偿划拨
11	广州市食品公司	增加	无偿划拨
12	广州德喻隆食品有限公司	增加	无偿划拨
13	广州珠江冷冻厂有限公司	增加	无偿划拨
14	广州风行乳业股份有限公司广州分公司	增加	新设立
15	广州风行乳业股份有限公司湛江分公司	增加	新设立
16	广州皇上皇集团股份有限公司	增加	转让股权
17	广州皇上皇集团股份有限公司肉食制品厂	增加	转让股权
18	广州皇上皇集团股份有限公司孔旺记肉业分公司	增加	转让股权

序号	企业名称	变更内容	原因
19	广州皇上皇集团股份有限公司销售配送分公司	增加	转让股权
20	广州食品企业集团有限公司	增加	无偿划拨
21	广州食品企业集团有限公司穗兴食品发展分公司	增加	无偿划拨
22	广州食品企业集团有限公司江高食品分公司	增加	无偿划拨
23	广州食品企业集团有限公司捷升食品分公司	增加	无偿划拨
24	广州食品企业集团有限公司捷达连锁销售分公司	增加	无偿划拨
25	广州市蔬菜公司	增加	无偿划拨
26	广州东川新街市有限公司	增加	无偿划拨
27	广州东川新街市有限公司宝华市场经营管理分公司	增加	无偿划拨
28	广州东川新街市有限公司彩虹市场经营管理分公司	增加	无偿划拨
29	广州东川新街市有限公司光扬市场经营管理分公司	增加	无偿划拨
30	广州东川新街市有限公司西村市场服务管理分公司	增加	无偿划拨
31	山东皇上皇众信食品有限公司	增加	转让股权
32	山东皇上皇众信食品有限公司金珠源养殖分公司	增加	转让股权
33	广州蔬菜果品企业集团有限公司配送中心	增加	无偿划拨
34	广州蔬菜果品企业集团有限公司长兴物业发展分公司	增加	无偿划拨
35	广州蔬菜果品企业集团有限公司	增加	无偿划拨

四、主要会计政策和会计估计及其变更

（一）会计政策变更

1、会计政策变更对本公司 2018 年度会计报表的影响

（1）财务报表格式

1) 变更原因与变更时间：

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）；财政部于 2017 年 12 月 25 日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）同时废止。根据上述规定和修订要求，本公司对财务报表格式进行相应变更。

本公司依据上述准则的规定对相关会计政策进行变更，自颁布之日起开始执行上述准则。

2) 变更前采取的会计政策

本次会计政策变更前，本公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则，以及后续颁布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3) 变更后采取的会计政策

本次变更后，本公司执行的会计政策按财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的相关规定执行。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，本公司仍按照财政部前期发布的《企业会计准则——基本准则》及各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4) 此项会计政策变更对本公司的影响

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的要求，本公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：

①原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目；

②原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目；

③原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；

④“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；

⑤原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项；

⑥原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；

⑦“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；

⑧新增“研发费用”项目，原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目；

⑨在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司本次此项会计政策变更只涉及财务报表列报项目及其内容做出调整，除上述事项外，本次会计政策变更不涉及对本公司以前年度的追溯调整，不会对

本公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

（2）新金融工具系列准则及收入准则

1) 变更原因与变更时间

2017 年 3 月 31 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》，5 月 2 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

本公司母公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（以下简称“越秀金控股份”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州风行发展集团有限公司（以下简称“风行集团”）和广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）尚未执行新金融工具系列准则及收入准则，而本公司子公司越秀企业（集团）有限公司（以下简称“香港越企”）在 2018 年度首次采纳新订《香港财务报告准则第 9 号——财务工具》（对应大陆“新金融工具系列准则”）及《香港财务报告准则第 15 号——客户合约收益》（对应大陆《企业会计准则第 14 号——收入》）。

2) 变更前采取的会计政策

本次会计政策变更前，香港越企执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3) 变更后采取的会计政策

本次变更后，香港越企将按照新订香港财务报告准则 9 号、15 号执行。其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会

计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4) 此项会计政策变更对公司的影响

本公司在编制合并财务报表时，将香港越企按照两项新准则编制的财务报表与尚未执行新金融工具系列准则及收入准则的母公司、广州越企、越秀金控股份、佰城公司、风行集团、百越信公司的财务报表直接合并。

采纳香港财务报告准则第 9 号及香港财务报告准则第 15 号的主要影响如下：

①香港财务报告准则第 9 号财务工具：于 2018 年 1 月 1 日或之后的年度期间，香港财务报告准则第 9 号汇集财务工具项目的所有阶段以取代香港会计准则第 39 号及香港财务报告准则第 9 号的全部先前版本。香港越企并无按香港财务报告准则第 9 号范围内的财务工具重列 2017 年的可比较数据。因此，2017 年的比较资料乃根据香港会计准则第 39 号呈报，且并不可与 2018 年所呈列的数据比较。采纳香港财务报告准则第 9 号所产生的差额已于 2018 年 1 月 1 日的未分配利润中直接确认。

A) 分类及计量

根据香港财务报告准则第 9 号，香港越企初始按公允价值加上（倘金融资产并非按公允价值计入损益）交易成本计量金融资产。

根据香港财务报告准则第 9 号，债务财务工具其后按公允价值计入损益、按摊余成本或按公允价值计入其他全面收入计量。分类乃基于两个标准作出：香港越企管理该等资产的业务模式；及该工具的合约现金流量特征。

下列为香港越企金融资产的新分类及计量：

— 按摊余成本计量的债务工具为以持有金融资产以收取符合仅为支付本金及利息标准的合约现金流量为目标的业务模式内持有的金融资产。

— 按公允价值计入其他全面收入的股本工具，于终止确认时不会回拨收益或亏损至损益。此分类仅包括香港越企拟就可见未来持有且于初始确认或过渡后香港越企不可撤回地选择如此分类的非上市股本工具。按公允价值计入其他全面收入的股本工具根据香港财务报告准则第 9 号毋须进行减值评估。

— 按公允价值计入损益的金融资产包括衍生工具及于初始确认或过渡时香港越企并无不可撤回地选择分类为按公允价值计入其他全面收入的非上市股本工具。此分类包括现金流量特征不符合仅为支付本金及利息标准或并非于以收取合约现金流量或以收取合约现金流量及出售为目标的业务模式内持有的债务工具。根

据香港会计准则第 39 号，香港越企分类为可供出售的金融资产的非上市理财产品重新分类为香港财务报告准则第 9 号项下按公允价值计入损益的金融资产。过渡后，与非上市理财产品相关的可供出售的金融资产重估储备（先前于累计其他全面收入确认）已重新分类至未分配利润。

香港越企业务模式的评估于初始应用当日（即 2018 年 1 月 1 日）进行，且适用于 2018 年 1 月 1 日前并无终止确认的金融资产。债务工具的合约现金流量是否仅包括本金及利息乃根据初始确认资产时的事实及情况进行评估。

香港越企财务负债的会计处理与香港会计准则第 39 号项下的规定大致相同。与香港会计准则第 39 号的规定相类似，香港财务报告准则第 9 号规定或然代价负债须视作按公允价值计量的财务工具，而公允价值变动于损益中确认。

根据香港财务报告准则第 9 号，嵌入式衍生工具不再与主体金融资产独立呈列。取而代之，金融资产根据其合约条款及香港越企的业务模式分类。

嵌入于财务负债及非财务主合约的衍生工具之入账与香港会计准则第 39 号的规定相同。

B) 减值准备

香港财务报告准则第 9 号以前瞻性预期信用亏损（预期信用亏损）的方法取代香港会计准则第 39 号的已产生亏损方法，故采纳香港财务报告准则第 9 号已基本上改变香港越企就金融资产减值亏损的会计处理。

香港财务报告准则第 9 号规定就并非按公允价值计入损益持有的所有贷款及其他债务金融资产计提预期信用亏损拨备。

预期信用亏损拨备乃基于根据合约应付的合约现金流量及预期收取的全部现金流量之间的差额计量。有关差额其后以该资产的原实际利率相若的利率贴现。

就应收贸易账款而言，香港越企已应用该准则的简化方法并已根据整个期间的预期信用亏损计算预期信用亏损。评估基于过往的信用亏损经验，就债务人特定的前瞻性因素及经济环境作出调整。

按摊余成本计量的其他金融资产乃按照 12 个月预期信用亏损估计减值。12 个月预期信用亏损为于报告日期后 12 个月内（或倘该资产的预期年期少于 12 个月，则为较短时间）可能发生的违约事件产生的部分整个期间预期信用亏损。然而，倘自产生有关账款以来信用风险出现大幅增加，则将按照整个期间预期信用亏损计提拨备。

采纳香港财务报告准则第 9 号的预期信用亏损规定对香港越企的财务状况及并无重大影响。

②香港财务报告准则第 15 号客户合约收益：香港财务报告准则第 15 号取代香港会计准则第 11 号建设合约，香港会计准则第 18 号收入及相关诠释，并适用于所有客户合约收益，除非该等合约属于其他准则的范围。该新准则建立一个五步模式，以确认客户合约收益。根据香港财务报告准则第 15 号，收入按能反映实体预期就向客户转让货物或服务作交换而有权获得的代价金额确认。

该准则要求实体作出判断，并考虑将该模式各步应用于其客户合约时的所有相关事实及情况。该准则亦订明取得合约的增量成本及与履行合约直接相关成本的会计处理。

香港越企自 2018 年 1 月 1 日起已采纳香港财务报告准则第 15 号来自客户合约的收入，导致会计政策变动及对在财务报表内确认的金额予以调整。根据香港财务报告准则第 15 号的过渡条文，香港越企已采纳追溯修订的新规则，因此并无重列 2017 年度的比较数字。

③执行上述新金融工具系列准则及新收入准则对本公司财务报表的年初数据影响如下：

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	新金融工具准则影响	新收入准则影响	2018 年 1 月 1 日
货币资金	61,370,509,606.44	-3,684,273,325.00	0.00	57,686,236,281.44
结算备付金	6,575,808,318.19	-2,878,038.00	0.00	6,572,930,280.19
交易性金融资产	0.00	66,897,215.00	0.00	66,897,215.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,497,786,457.05	-730,249,179.00	0.00	7,767,537,278.05
其他流动资产	11,731,051,678.29	-18,390.00	259,528,794.00	11,990,562,082.29
发放贷款及垫款	71,373,473,341.00	-6,127,220.00	0.00	71,367,346,121.00
债权投资	0.00	157,802,734.00	0.00	157,802,734.00
可供出售金融资产	43,460,103,987.45	-30,860,446,064.00	0.00	12,599,657,923.45
其他债权投资	0.00	36,283,247,816.00	0.00	36,283,247,816.00
持有至到期投资	3,248,936,456.08	-3,095,327,563.00	0.00	153,608,893.08

项目	2017 年 12 月 31 日	新金融工具准则影响	新收入准则影响	2018 年 1 月 1 日
其他权益工具投资	0.00	1,890,544,446.00	0.00	1,890,544,446.00
递延所得税资产	925,469,616.30	17,241,000.00	0.00	942,710,616.30
预收款项	22,306,265,856.32	0.00	-17,633,142,208.00	4,673,123,648.32
合同负债	0.00	0.00	17,637,076,933.00	17,637,076,933.00
应交税费	5,506,772,289.02	-729,749.00	0.00	5,506,042,540.02
其他应付款	24,219,452,693.78	26,060,330.00	0.00	24,245,513,023.78
其他流动负债	7,023,392,400.97	0.00	-3,934,725.00	7,019,457,675.97
递延收益	240,825,705.74	0.00	-87,074,997.00	153,750,708.74
递延所得税负债	7,112,189,181.31	17,233,334.00	53,319,000.00	7,182,741,515.31
其他非流动负债	6,819,698,168.65	0.00	87,074,997.00	6,906,773,165.65
其他综合收益	296,382,109.20	53,007,355.00	0.00	349,389,251.20
未分配利润	1,025,390,445.56	-48,947,673.00	76,758,000.00	1,053,200,642.56
少数股东权益	42,464,740,799.03	1,353,000.00	117,889,000.00	42,583,982,711.03

2、会计政策变更对本公司 2019 年度会计报表的影响

（1）财务报表格式

1) 变更原因与变更时间

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）；《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）同时废止。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）；《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号）同时废止。

本公司依据上述规定及企业会计准则的要求对财务报表格式进行了相应调整。

2) 此项会计政策变更对本公司的影响

根据财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）的要求，本公司调整以下财务报表的列报，并对可

比会计期间的比较数据相应进行调整：

- ①原资产负债表中的“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个项目；将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个项目；
- ②原利润表中“资产减值损失”和“信用减值损失”项目调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”和“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”项目。
- ③资产负债表所有者权益项下新增“专项储备”项目；同时所有者权益变动表新增“专项储备”项目；
- ④根据新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则，资产负债表中增加了“使用权资产”“租赁负债”等项目，利润表中“投资收益”行项目下增加了“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。
- ⑤更新了金融企业资产负债表、利润表和现金流量表中的部分项目在新财务报表格式中的列示说明。

本公司本次此项会计政策变更只涉及财务报表列报项目及其内容做出调整，除上述事项外，本次会计政策变更不涉及对本公司以前年度损益的追溯调整。不会对本公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

（2）新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则

1) 变更原因与变更时间

2017年3月31日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》，5月2日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”或“新金融工具准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

2017年7月5日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

2018年12月7日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》，

在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自2021年1月1日起施行。

本公司母公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）、广州越诚达有限公司（以下简称“越诚达公司”）和广州市新技术推广站（以下简称“新技术推广站”）尚未执行新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则。

本公司子公司越秀企业（集团）有限公司（以下简称“香港越企”）在 2018 年度首次采纳新订《香港财务报告准则第 9 号——财务工具》（对应大陆“新金融工具系列准则”）及《香港财务报告准则第 15 号——客户合约收益》（对应大陆《企业会计准则第 14 号——收入》）；在 2019 年度首次采纳新订《香港财务报告准则第 16 号——租赁》（对应大陆《企业会计准则第 21 号——租赁》）。

本公司子公司广州越秀金融控股集团股份有限公司（以下简称“越秀金控股股份”）在 2019 年度首次执行新金融工具系列准则，尚未执行新收入准则和新租赁准则。

2) 变更前采取的会计政策

本次会计政策变更前，香港越企和越秀金控股份执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3) 变更后采取的会计政策

本次变更后，香港越企将按照新订香港财务报告准则 16 号执行。除本次变更及上年变更执行的新订香港财务报告准则 9 号、15 号，其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

本次变更后，越秀金控股份将按照新金融工具系列准则执行。其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4) 此项会计政策变更对本公司的影响

本公司在编制合并财务报表时，将香港越企按照三项新准则编制的财务报表、

越秀金控股份按照新金融工具系列准则编制的财务报表与尚未执行新准则的母公司、广州越企、佰城公司、百越信公司、越诚达公司和新技术推广站的财务报表直接合并。

香港越企 2019 年度首次采纳香港财务报告准则第 16 号，根据对应规定，不需重述调整 2018 年利润表的比较数据，需要重述调整 2019 年资产负债表年初的比较数据。

越秀金控股份 2019 年度首次执行新金融工具系列准则，根据对应规定，不需重述调整 2018 年利润表的比较数据，需要重述调整 2019 年资产负债表年初的比较数据。

（3）适用新财务报表格式及执行上述新租赁准则、新金融工具系列准则对本公司财务报表的年初数据影响如下：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
货币资金	74,550,683,136.62	-20,466,628,479.41	54,084,054,657.21
△结算备付金	8,327,536,192.46	-6,962,045,121.20	1,365,491,071.26
△拆出资金	-	32,446,534,681.70	32,446,534,681.70
☆交易性金融资产	331,742,482.00	32,312,357,229.12	32,644,099,711.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,914,162,976.31	-10,423,168,419.44	490,994,556.87
衍生金融资产	886,508,827.25	324,975,036.31	1,211,483,863.56
应收票据	-	164,062,411.48	164,062,411.48
应收账款	-	1,259,990,058.40	1,259,990,058.40
应收票据及应收账款	1,430,272,147.71	-1,430,272,147.71	-
其他应收款	32,350,068,785.49	-1,656,974,342.76	30,693,094,442.73
△买入返售金融资产	7,136,322,695.39	-285,891,525.20	6,850,431,170.19
一年内到期的非流动资产	11,523,063,344.07	-91,127,255.31	11,431,936,088.76
其他流动资产	11,639,909,181.00	-6,663,226,608.58	4,976,682,572.42
△发放贷款和垫款	87,743,673,879.00	-110,245,184.50	87,633,428,694.50
☆债权投资	193,999,627.00	617,552,803.67	811,552,430.67
可供出售金融资产	21,220,682,140.05	-19,365,470,547.17	1,855,211,592.88

项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
持有至到期投资	770,048,134.36	-770,048,134.36	-
长期应收款	32,005,496,003.87	-329,345,063.10	31,676,150,940.77
长期股权投资	18,397,948,142.33	-12,428,735.84	18,385,519,406.49
☆其他权益工具投资	1,512,975,712.00	345,949,719.20	1,858,925,431.20
☆使用权资产	-	197,166,314.38	197,166,314.38
递延所得税资产	1,432,360,171.74	199,860,440.61	1,632,220,612.35
短期借款	17,703,440,755.60	8,938,947.00	17,712,379,702.60
△拆入资金	1,300,000,000.00	66,991,312.84	1,366,991,312.84
☆交易性金融负债	-	2,627,767,448.64	2,627,767,448.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,578,790,000.00	-2,578,790,000.00	-
衍生金融负债	797,656,130.19	279,242,741.33	1,076,898,871.52
应付票据	-	1,203,826,410.08	1,203,826,410.08
应付账款	-	12,093,376,512.30	12,093,376,512.30
应付票据及应付账款	13,297,202,922.38	-13,297,202,922.38	-
△卖出回购金融资产款	14,978,933,784.60	12,754,460.04	14,991,688,244.64
△吸收存款及同业存放	129,321,216,132.00	-1,930,156,429.61	127,391,059,702.39
△代理买卖证券款	7,844,292,875.71	416,361.19	7,844,709,236.90
应交税费	5,673,931,257.97	-2,898,737.52	5,671,032,520.45
其他应付款	32,727,688,937.97	-1,660,542,271.96	31,067,146,666.01
一年内到期的非流动负债	18,267,644,128.63	2,644,524,018.41	20,912,168,147.04
其他流动负债	10,378,687,705.25	33,154,261.44	10,411,841,966.69
应付债券	67,229,296,538.46	320,549,780.56	67,549,846,319.02
☆租赁负债	-	133,142,322.45	133,142,322.45
递延收益	170,574,534.94	4,344,906.62	174,919,441.56
递延所得税负债	8,233,248,833.91	2,883,337.34	8,236,132,171.25
其他综合收益	-19,236,876.07	17,930,886.59	-1,305,989.48
未分配利润	3,210,659,841.07	-271,084,467.40	2,939,575,373.67

项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日
归属于母公司所有者权益合计	35,772,334,964.44	-253,153,580.81	35,519,181,383.63
少数股东权益	48,922,377,245.95	-357,833,336.06	48,564,543,909.89

3、会计政策变更对本公司 2020 年度会计报表的影响

（1）新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则

1) 变更原因与变更时间

2017 年 3 月 31 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》，5 月 2 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”或“新金融工具准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。

发行人母公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）、广州越诚达有限公司（以下简称“越诚达公司”）和河南越秀兰尉高速公路有限公司（以下简称“越秀兰尉高速”）尚未执行新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则。

发行人子公司越秀企业（集团）有限公司（以下简称“香港越企”）在 2018 年

度首次采纳新订《香港财务报告准则第 9 号——财务工具》（对应大陆“新金融工具系列准则”）及《香港财务报告准则第 15 号——客户合约收益》（对应大陆《企业会计准则第 14 号——收入》）；在 2019 年度首次采纳新订《香港财务报告准则第 16 号——租赁》（对应大陆《企业会计准则第 21 号——租赁》）。

发行人子公司广州越秀金融控股集团股份有限公司（以下简称“越秀金控股份”）在 2019 年度首次执行新金融工具系列准则，在 2020 年度首次执行新收入准则，尚未执行新租赁准则。

2) 本次变更后采取的会计政策

本次变更后，越秀金控股份将新增执行新收入准则。其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

3) 新准则对发行人的影响

发行人在编制合并财务报表时，将香港越企按照三项新准则编制的财务报表、越秀金控股份按照新金融工具系列准则、新收入准则编制的财务报表与尚未执行新准则的母公司、广州越企、佰城公司、百越信公司、越诚达公司和越秀兰尉高速的财务报表直接合并。

越秀金控股份 2020 年度首次执行新收入准则，根据对应规定，不需重述调整 2019 年利润表的比较数据，需要重述调整 2020 年资产负债表年初的比较数据。

（2）越秀金控股份执行新收入准则对本集团财务报表的年初数据影响如下：

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	影响金额	2020 年 1 月 1 日
应收账款	738,862,256.40	-22,814.40	738,839,442.00
合同资产	0.00	22,814.40	22,814.40
预收款项	2,651,800,591.55	-392,882.81	2,651,407,708.74
合同负债	41,964,809,319.00	250,494.64	41,965,059,813.64
其他流动负债	15,693,937,832.66	142,388.17	15,694,080,220.83

（二）会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正事项。

五、最近三年及一期的主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	81.35%	80.89%	82.36%	83.75%
流动比率	0.96	0.94	0.98	0.99
速动比率	0.57	0.51	0.55	0.63
应收账款周转率（次）	43.61	74.50	53.06	39.52
存货周转率（次）	0.21	0.28	0.27	0.29
总资产周转率（次）	0.06	0.09	0.09	0.09
净资产收益率	0.07	0.09	0.08	0.07
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	5.39	2.30	2.02

（二）母公司口径主要财务指标

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	69.59%	65.61%	62.86%	76.20%
流动比率	1.79	1.35	1.39	1.10
速动比率	1.79	1.35	1.39	1.10
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-	-
总资产周转率（次）	0.0005	0.0005	0.0004	0.0005

注：

1、未经特别说明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）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2021 年一季度数据进行年化处理
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均余额，2021 年一季度数据进行年化处理
- （6）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，2021 年一季度数据进行年化处理
- （7）净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2021 年一季度数据进行年化处理

(8) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

2、上述季度数据已年化处理

六、管理层讨论与分析

公司管理层以最近三年及一期公司合并口径财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了分析和讨论。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

资产科目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产	37,547,212.83	52.32	35,237,405.63	52.17	34,262,523.38	54.20	28,586,915.01	55.24
非流动资产	34,223,888.33	47.68	32,308,724.67	47.83	28,947,181.51	45.80	23,159,221.02	44.76
资产总计	71,771,101.16	100.00	67,546,130.30	100.00	63,209,704.89	100.00	51,746,136.03	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 51,746,136.03 万元、63,209,704.89 万元、67,546,130.30 万元和 71,771,101.16 万元。其中流动资产分别为 28,586,915.01 万元、34,262,523.38 万元、35,237,405.63 万元和 37,547,212.83 万元，占总资产的比重分别为 55.24%、54.20%、52.17%和 52.32%，流动资产占比略高。随着公司业务的发展，公司总资产规模不断扩大，流动资产和非流动资产的占比保持在较为平稳的状态。公司资产以流动资产为主，资产的流动性较高，可变现性较强。

（1）流动资产分析

最近三年及一期末，发行人流动资产构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,489,344.09	22.61	6,444,895.55	18.29	5,611,103.41	16.38	5,408,405.47	18.92

结算备付金	1.17	0.00	12,673.64	0.04	10,039.56	0.03	136,549.11	0.48
拆出资金	2,655,260.97	7.07	2,061,801.10	5.85	2,207,463.01	6.44	3,244,653.47	11.35
交易性金融资产	3,459,868.23	9.21	3,229,850.72	9.17	2,429,269.46	7.09	3,264,409.97	11.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	407.87	0.00	350,512.57	1.02	49,099.46	0.17
衍生金融资产	77,258.20	0.21	149,551.38	0.42	93,958.20	0.27	121,148.39	0.42
应收票据	16,286.92	0.04	9,531.62	0.03	25,413.70	0.07	16,406.24	0.06
应收账款	116,510.38	0.31	89,353.62	0.25	73,886.23	0.22	125,999.01	0.44
预付款项	456,531.00	1.22	762,141.53	2.16	380,704.79	1.11	521,886.92	1.83
其他应收款	3,972,008.47	10.58	3,192,430.69	9.06	3,150,439.18	9.20	3,069,309.44	10.74
买入返售金融资产	23,764.63	0.06	34,032.99	0.10	9,780.02	0.03	685,043.12	2.40
存货	15,167,220.46	40.40	15,961,242.30	45.30	15,200,313.93	44.36	10,301,971.24	36.04
合同资产	-	-	99.84	0.00	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	2,659,770.69	7.76	1,171.32	0.00
一年内到期的非流动资产	2,277,561.41	6.07	2,295,192.78	6.51	1,525,878.61	4.45	1,143,193.61	4.00
其他流动资产	835,596.90	2.23	994,200.00	2.82	533,990.03	1.56	497,668.26	1.74
流动资产合计	37,547,212.83	100.00	35,237,405.63	100.00	34,262,523.38	100.00	28,586,915.01	100.00

从流动资产的构成来看，发行人的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，上述三项的金额合计占各期末流动资产总额的比例分别为 65.69%、69.94%、72.65%和 73.58%，是流动资产的主要构成部分。

①货币资金

公司的货币资金主要包括现金、银行存款、其他货币资金等。最近三年及一期末，公司货币资金总额分别为 5,408,405.47 万元、5,611,103.41 万元、6,444,895.55 万元和 8,489,344.09 万元，占流动资产的比例分别为 18.92%、16.38%、18.29%和 22.61%。

2019 年末公司货币资金较 2018 年末减少 1,843,964.90 万元，降幅 24.73%，主要由于会计政策变更，重分类调整后期初货币资金调减 2,046,663 万元至 5,408,405 万元，期末货币资金较期初实际增幅为 3.75%，变动不大；2020 年末货币资金较 2019 年末增加 833,792.14 万元，增幅 14.86%，主要系公司发行超短

期融资券等募集资金所致；2021 年 3 月末发行人货币资金较 2020 年末增加 2,044,448.54 万元，增幅 31.72%，主要原因系公司发行公司债券、超短期融资券等募集资金所致。

最近三年末，发行人货币资金构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	104.69	0.00	140.98	0.00	230.24	0.00
银行存款	6,307,950.79	97.88	5,563,163.11	99.15	5,362,191.49	99.15
其他货币资金	136,840.07	2.12	47,799.32	0.85	45,983.73	0.85
合计	6,444,895.55	100.00	5,611,103.41	100.00	5,408,405.47	100.00
其中：存放在境外的款项总额	2,091,145.49	32.45	2,276,511.61	40.57	2,588,404.68	47.86

发行人 2020 年末受限货币资金余额为 185,320.83 万元，占货币资金 2.88%，主要构成为用于担保或质押的银行存款、客户信托银行结余、银承保证金、信用证保证金、住房基金户、住房维修基金公积金户等。

②结算备付金

结算备付金主要包括发行人下属子公司创兴银行及广州证券的存放同业及其他财务机构 1 年内到期款项、客户备付金和公司备付金。最近三年及一期末，公司结算备付金余额分别为 136,549.11 万元、10,039.56 万元、12,673.64 万元和 1.17 万元，占流动资产的比例分别为 0.48%、0.03%、0.04%和 0.00%。

2019 年末公司结算备付金较 2018 年末减少 126,509.55 万元，降幅 92.65%，变动原因一是执行新金融工具准则，期初余额调减 696,205 万元至 136,549 万元，二是 2019 年底广州证券（剥离广州期货和金鹰基金）相关资产转入持有待售的资产。2020 年末公司结算备付金较 2019 年末增加 2,634.08 万元，增幅 26.24%。2021 年 3 月末公司结算备付金较 2020 年末减少 12,672.47 万元，减幅 99.99%，主要原因系公司衍生品备付金变动所致。

③拆出资金

拆出资金主要包括拆放其他银行资金与拆放非银行金融机构资金，其中拆放其他银行资金占较大比例。最近三年及一期末，公司拆出资金余额分别为

3,244,653.47 万元、2,207,463.01 万元、2,061,801.10 万元和 2,655,260.97 万元，占流动资产的比例分别为 11.35%、6.44%、5.85%和 7.07%。

2019 年末拆出资金较 2018 年末减少 1,037,190.46 万元，降幅 31.97%，主要是出售剥离广州期货 99.03%股份和金鹰基金 24.01%股权后的广州证券 100%股份，广州证券（剥离广州期货和金鹰基金）相关资产转入持有待售的资产。2020 年末公司拆出资金较 2019 年末减少 145,661.91 万元，减幅 6.60%，变动幅度较小。2021 年 3 月末，公司拆出资金较 2020 年末增加 593,459.87 万元，增幅 28.78%，主要原因系创兴银行存放同业资金增加 60 亿所致。

④交易性金融资产

交易性金融资产主要为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。2019 年末公司交易性金融资产较 2018 年末减少 835,140.51 万元，主要是受广州证券业务减少及出售广州证券股份，其相关资产转入持有待售资产的影响。2020 年末公司交易性金融资产较 2019 年末增加 800,581.26 万元，增幅 32.96%，主要原因系金融板块的不良资产管理业务增加所致。2021 年 3 月末，发行人交易性金融资产较 2020 年末增加 230,017.51 万元，增幅 7.12%，变动幅度较小。

⑤应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 125,999.01 万元、73,886.23、89,353.62 万元及 116,510.38 万元，占流动资产的比例分别为 0.44%、0.22%、0.25%和 0.31%。

2019 年末公司应收账款较 2018 年末减少 52,112.78 万元，降幅 41.36%，主要原因为 2019 年底广州证券（剥离广州期货和金鹰基金）相关资产转入持有待售的资产。2020 年末公司应收账款较年初增加 15,467.39 万元，增幅 20.93%，主要系风行大宗商品贸易量增加所致。2021 年 3 月末，公司应收账款较 2020 年末增加 27,156.76 万元，增幅 30.39%，主要原因系食品板块商贸增加 2000 万元、新增皇上皇与广州食品集团增加 4,000 万元应收账款所致。

发行人 2020 年末应收账款净额前 5 名情况如下：

单位：万元、%

名次	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
第一名	13,201.18	12.83	0

第二名	6,205.54	6.03	0
第三名	4,618.66	4.49	0
第四名	3,984.68	3.87	0
第五名	3,933.29	3.82	0
合计	31,943.36	31.03	0

2020 年末公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款组合的账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	57,870.33	83.87	2,867.46
1-2 年（含 2 年）	4,551.29	6.6	598.33
2-3 年（含 3 年）	631.90	0.92	157.46
3 年以上	5,943.57	8.61	5,899.68
合计	68,997.09	100.00	9,522.93

从账龄结构来看，截至 2020 年末，1 年以内应收账款余额占比达 83.87%，产生坏账的可能性较低。总体而言，发行人应收账款的质量较好，账龄较短，回收风险较小。

⑥预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 521,886.92 万元、380,704.79 万元、762,141.53 万元及 456,531.00 万元，占流动资产的比例分别为 1.83%、1.11%、2.16%和 1.22%。

2019 年末公司预付款项较 2018 年末减少 141,182.13 万元，降幅 27.05%。2020 年末公司预付款项较 2019 年末增加 381,436.74 万元，增幅 100.19%。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少 305,610.53 万元，减幅 40.10%。报告期内变动原因主要是越秀地产的预付土地/项目款，主要对象是规划和自然资源局，会根据每年的项目以及提前预付的比例有所波动所致。最近三年末，发行人预付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面金额	占比	账面金额	占比	账面金额	占比
1 年以内（含 1 年）	750,709.63	98.50	372,537.06	97.85	513,077.46	98.31
1—2 年（含 2 年）	4,988.52	0.65	972.10	0.26	4,865.17	0.93
2—3 年（含 3 年）	1,379.32	0.18	4,720.49	1.24	908.19	0.17
3 年以上	5,064.05	0.66	2,475.14	0.65	3,036.10	0.58
合计	762,141.53	100.00	380,704.79	100.00	521,886.92	100.00

⑦其他应收款

公司其他应收款主要为关联方往来款，代小业主支付的物业维修基金、交给政府的新型墙体保证金、土地保证金、城市档案押金、物业公司及施工单位代垫水电费、租金保证金及押金、代政府管理科学中心的应收款等。最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 3,069,309.44 万元、3,150,439.18 万元、3,192,430.69 万元和 3,972,008.47 万元，占流动资产的比例分别为 10.74%、9.20%、9.06%和 10.58%。

最近三年末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	7,038.10	0.22%	24,282.77	0.77%	20,868.34	0.68%
应收股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	93.73	0.00%
其他应收款	3,185,392.59	99.78%	3,126,156.41	99.23%	3,048,347.37	99.32%
合计	3,192,430.69	100.00%	3,150,439.18	100.00%	3,069,309.44	100.00%

截至 2020 年末，发行人其他应收款情况如下：

单位：万元

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	136,583.45	3.96	135,936.74	99.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,301,788.33	95.81	118,901.89	3.60

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	4,472.18	0.13	4,368.19	97.67
单项计提坏账准备的其他应收款项（新准则适用）	3,510.88	0.10	1,755.44	50.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	344,268.69	10.18	131,504.75	38.20
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,026,905.05	89.51	115,269.71	3.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	3,533.17	0.10	3,533.12	100.00
单项计提坏账准备的其他应收款项（新准则适用）	6,774.98	0.20	5,017.90	74.07
合计	3,381,481.89	—	255,325.48	7.55

截至 2020 年末，发行人单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项情况如下：

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
单位一	70,468.92	70,468.92	1-2 年	100	预计无法全额收回
单位二	19,979.17	19,979.17	5 年以上	100	债务人已停止经营，无偿还能力
单位三	17,631.62	17,631.62	5 年以上	100	债务人已停止经营，无偿还能力
单位四	7,339.50	7,339.50	10 年以上	100	无法收回
单位五	4,524.35	4,524.35	5 年以上	100	无法收回
单位六	4,183.52	4,183.52	5 年以上	100	债务人无偿还能力
单位七	2,789.11	2,789.11	5 年以上	100	债务人已破产
单位八	2,089.18	2,089.18	5 年以上	100	无法收回
单位九	1,975.00	1,975.00	5 年以上	100	已判决，债务人无可供执行财产
单位十	1,907.38	1,260.66	2-3 年	66.09	收回存在不确定
单位十一	1,013.40	1,013.40	5 年以上	100	已判决，债务人无可供执行财产
单位十二	1,000.00	1,000.00	5 年以上	100	无法收回
单位十三	858.00	858.00	1 年以内、5 年以上	100	无法收回
单位十四	824.30	824.30	5 年以上	100	债务人已进入破产程序
合计	136,583.45	135,936.74	—	—	—

截至 2020 年末，发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

情况如下：

a.采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

单位：万元

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	59,799.46	33.04	399.90	2,505.19	2.07	53.22
1-2 年	664.29	0.37	64.44	666.25	0.55	70.99
2-3 年	508.59	0.28	157.38	692.77	0.57	120.18
3 年以上	120,027.14	66.31	118,280.17	116,902.45	96.8	115,025.32
合计	180,999.48	100.00	118,901.89	120,766.66	100.00	115,269.71

b.采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

单位：万元

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	1,510,745.37	0	0	2,166,768.87	0	0
基本确定能收回的应收款项	1,610,043.49	0	0	739,369.52	0	0
合计	3,120,788.85	—	0	2,906,138.39	—	0

c.2020 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
单位一	483.10	483.10	5 年以上	100	债务人已破产
单位二	471.34	471.34	5 年以上	100	无法收回
单位三	450.00	450.00	5 年以上	100	债务人已破产
单位四	432.12	432.12	3 年以上	100	基本不能收回
单位五	363.18	363.18	4 年以上	100	法院判决，无法收回
单位六	280.00	280.00	5 年以上	100	已判决，债务人无可供执行财产
单位七	250.00	250.00	5 年以上	100	债务人已破产
单位八	249.19	249.19	5 年以上	100	已判决，债务人无可供执行财产

单位九	227.39	227.39	3 年以上	100	预计未来现金流量现值低于账面价值
单位十	170.09	170.09	5 年以上	100	该款项收回可能性较低
单位十一	125.00	125.00	4 年以上	100	法院判决，无法收回
单位十二	117.99	114.40	5 年以上	96.96	无法全部收回
单位十三	116.98	116.98	5 年以上	100	该款项收回可能性较低
单位十四	100.00	100.00	3 年以上	100	债务人效益差，收回困难
其他单位	635.82	535.41	—	84.21	无法全部收回
合计	4,472.18	4,368.19	—	—	—

d. 单项计提坏账准备的其他应收款项（新准则适用）

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例（%）	计提理由
单位一	3,510.88	1,755.44	5 年以上	50	根据可收回现金流估计
合计	3,510.88	1,755.44	—	—	—

e. 收回或转回坏账准备

单位：万元

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
单位一	117.21	117.21	收回应收款项
合计	117.21	117.21	—

f. 2020 年实际核销的其他应收款项

单位：万元

债务人名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
单位一	往来款	859.11	无法收回	清产核资	是
单位二	往来款	49.19	无法收回	管理层审批	否
单位三	保证金	13.94	无法收回	管理层审批	否
单位四	诉讼费	7.11	无法收回	董事会审议并通过	否
单位五	诉讼费	6.97	无法收回	董事会审议并通过	否
单位六	诉讼费	6.87	无法收回	董事会审议并通过	否

单位七	诉讼费	6.87	无法收回	董事会审议并通过	否
单位八	诉讼费	4.37	无法收回	董事会审议并通过	否
单位九	诉讼费	4.34	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十	诉讼费	3.88	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十一	诉讼费	3.86	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十二	诉讼费	3.71	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十三	诉讼费	3.32	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十四	诉讼费	3.30	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十五	诉讼费	2.32	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十六	诉讼费	1.84	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十七	诉讼费	1.63	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十八	诉讼费	1.47	无法收回	董事会审议并通过	否
单位十九	诉讼费	1.46	无法收回	董事会审议并通过	否
合计	—	985.58	—	—	—

g. 发行人 2020 年末其他应收款净额前 5 名情况如下：

单位：万元

名次	账面余额	款项性质	是否关联方
第一名	210,783.13	非关联方往来	否
第二名	182,004.20	经营往来款	是
第三名	145,743.90	经营往来款	是
第四名	89,977.19	非关联方往来	否
第五名	71,100.20	经营往来款	是
合计	699,608.61	-	-

h. 已执行新金融工具准则的公司按账龄披露其他应收款项（新准则适用）

单位：万元

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,306,262.15	1,146,581.61
1-2 年	206,342.47	1,212.15
2-3 年	1,054.51	1,020.08
3-4 年	581.34	721.19
4-5 年	320.88	3,818.27
5 年以上	3,884.36	197.57
小计	1,518,445.72	1,153,550.87
减：坏账准备	1,030.48	4,079.46
合计	1,517,415.23	1,149,471.41

i. 坏账准备计提情况（新准则适用）

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	3,825.40	0.00	254.06	4,079.46
年初余额 在本年	3,825.40	0.00	254.06	4,079.46
一 转入第 二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
一 转入第 三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
一 转回第 二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
一 转回第 一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	294.39	0.00	0.00	294.39
本期转回	4,011.48	0.00	0.00	4,011.48
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	63.33	0.00	0.00	63.33
其他变动	731.45	0.00	0.00	731.45
年末余额	776.43	0.00	254.06	1,030.48

按经营性、非经营性分类，截至 2020 年末，发行人未收回的非经营性往来

占款和资金拆借不超过合并口径净资产的 10%。

发行人非经营性往来款均已根据《公司章程》和财务管理制度等有关规定，严格履行内部决策程序，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

随着发行人业务的不断扩大，发行人的其他应收款也可能相应增加，发行人预计非经营性占款和资金拆借可能会有所增加。根据发行人的安排，未来将严格控制和管理非经营性占款和资金拆借，具体措施如下：第一，发行人将进行非经营性其他应收款的总量控制，严格控制和管理非经营性其他应收款的总额。第二，发行人将严格控制资金非经营性其他应收款的资金流向，避免大额非经营性占款和资金拆借；第三，发行人将制定相关管理办法，未来严格按照制度控制和管理非经营性占款和资金拆借；第四，发行人承诺本期债券的募集资金不用于非经营往来占款和资金拆借，确保募集资金用于约定的用途。

为加强非经营性往来占款或资金拆借的管理，避免公司关联方占用公司资金（包括经营性资金占用和非经营性资金占用），发行人为控股型公司，未来非经营性往来占款或资金拆借事项的决策程序参照《广州越秀集团有限公司关联交易管理办法》执行。

债券存续期内，若发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照决策程序及中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

⑧存货

公司的存货主要是地产板块的土地和在建物业，广纸的原材料、在产品和库存商品。其中地产板块的在建在售房地产项目和土地储备占公司存货的比例较大。最近三年及一期末，公司存货分别为 10,301,971.24 万元、15,200,313.93 万元、15,961,242.30 万元和 15,167,220.46 万元，占流动资产的比例分别为 36.04%、44.36%、45.30%和 40.40%。

2019 年末存货较 2018 年末增加 4,898,342.69 万元，增幅为 47.55%；2020 年末公司存货较 2019 年末增加 760,928.37 万元，增幅 5.01%；2021 年 3 月末。公司存货较 2020 年末减少 794,021.84 万元，减幅 4.97%。报告期内，发行人存货变动原因主要是越秀地产期末商品房在产品增加与新增储备土地项目所致。最近

三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

单位：万元

存货项目	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	20,436.04	0.00	20,436.04	15,514.33	-	15,514.33	15,070.23	-	15,070.23
自制半成品及在产品	13,991,506.64	63,982.00	13,927,524.64	13,629,166.12	29,548.82	13,599,617.30	9,046,546.73	10,067.88	9,036,478.84
库存商品（产成品）	2,062,122.00	53,234.33	2,008,887.67	1,385,932.60	3,269.28	1,382,663.32	1,040,627.32	16.84	1,040,610.48
周转材料（包装物、低值易耗品）	1,553.98	0.00	1,553.98	3,440.59	20.32	3,420.27	3,079.27	-	3,079.27
其他	2,843.65	3.68	2,839.97	199,502.21	403.5	199,098.71	206,732.42	0	206,732.42
合计	16,078,462.31	117,220.01	15,961,242.30	15,233,555.85	33,241.92	15,200,313.93	10,312,055.97	10,084.73	10,301,971.24

最近三年末，公司存货跌价准备分别为 10,084.73 万元、33,241.92 万元和 117,220.01 万元，占当期存货账面余额的比例分别为 0.10%、0.22%和 0.73%，整体处于稳定的较低水平。对于房地产项目，公司根据会计准则的要求，以项目预计售价是否低于其结转成本为基础，评估项目是否需要计提跌价准备。如项目毛利率为负值，显示该项目存在减值迹象。公司将根据该项目所在的城市、区域的最近售楼状况和其售楼价格进行比较，计提存货减值准备。除此之外，未计提存货跌价准备的存货于资产负债表日的可变现净值均高于存货成本，无需计提跌价准备。由于公司的楼盘大部分位于一二线城市，售楼状况和售楼价格数据充分，所以公司按照会计准则的要求对跌价准备进行了科学化的评估，认为存货跌价准备计提是充足的。

⑨一年内到期的非流动资产

公司的一年内到期的非流动资产主要是公司融资租赁业务产生的将于一年内到期的应收融资租赁款。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为 1,143,193.61 万元、1,525,878.61 万元、2,295,192.78 万元和 2,277,561.41 万元，分别占流动资产的 4.00%、4.45%、6.51%和 6.07%。

2019 年末公司一年内到期的非流动资产余额较 2018 年末增加 382,685.00 万元，增幅为 33.48%；2020 年末公司一年内到期的非流动资产余额较 2019 年末增加 769,314.17 万元，增幅 50.42%；2021 年末公司一年内到期的非流动资产余额较 2020 年末减少 17,631.36 万元，减幅 0.77%。公司一年内到期的非流动资产规模逐年增加，主要原因越秀租赁的融资租赁业务近年来发展较快，融资租赁业务规模持续快速增加，以及广州金控增加期货保证金等原因所致。

⑩其他流动资产

公司其他流动资产主要为广州证券开展融资融券业务融出的资金以及其他相关业务存出的保证金。最近三年及一期末，公司其他流动资产分别为 497,668.26 万元、533,990.03 万元、994,200.00 万元及 835,596.90 万元，分别占流动资产的 1.74%、1.56%、2.82%和 2.23%。

2018 年末公司其他流动资产较 2017 年末减少 675,436.91 万元，降幅为 57.58%，主要原因为资产重分类导致。2020 年末，公司其他流动资产较 2019 年末增加 460,209.97 万元，增幅 86.18%，主要由于金融板块证券买卖应收款及保证金增加和地产板块项目结转增加所致；2021 年 3 月末，公司其他流动资产较 2020 年末减少 158,603.09 万元，减幅 15.95%。

最近三年末，发行人其他流动资产构成明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
存出保证金	128,816.16	80,622.64	108,647.59
保证金客户借款	63,639.42	69,636.56	165,845.07
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	146,377.94	68,987.32	17,885.12
证券买卖应收款及保证金	195,692.96	62,502.45	45,131.75
委托贷款	0.00	48,173.29	7,881.47

合同取得成本	73,954.31	48,131.97	33,469.69
应收代位追偿款	17,921.60	22,786.95	20,951.95
待抵扣增值税进项税	18,470.34	17,492.07	13,876.31
银行理财产品	12,736.85	12,736.85	37,132.36
预交税费	331,306.39	838.91	7,288.08
其他	5,284.03	102,081.04	39,558.85
合计	994,200.00	533,990.03	497,668.26

（2）非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	12,510,047.18	36.55	11,930,071.46	36.93	10,458,969.33	36.13	8,763,342.87	37.84
债权投资	1,128,453.46	3.30	930,408.87	2.88	807,778.02	2.79	81,155.24	0.35
可供出售金融资产	-	-	213,465.18	0.66	221,656.65	0.77	185,521.16	0.80
其他债权投资	4,124,734.11	12.05	4,276,790.22	13.24	5,309,443.74	18.34	4,094,983.84	17.68
长期应收款	3,639,964.53	10.64	3,508,577.53	10.86	3,597,330.60	12.43	3,167,615.09	13.68
长期股权投资	4,135,068.83	12.08	3,912,365.30	12.11	1,790,740.89	6.19	1,838,551.94	7.94
其他权益工具投资	191,810.63	0.56	138,063.72	0.43	167,040.74	0.58	185,892.54	0.80
其他非流动金融资产	3,263.03	0.01	-	-	6,325.28	0.02	-	-
投资性房地产	2,215,998.10	6.48	2,011,331.09	6.23	1,335,107.52	4.61	1,466,946.29	6.33
固定资产	916,149.65	2.68	882,261.88	2.73	824,917.86	2.85	806,002.12	3.48
在建工程	207,978.64	0.61	207,739.88	0.64	165,318.54	0.57	108,533.90	0.47
生产性生物资产	24,885.44	0.07	14,831.99	0.05	11,890.00	0.04	11,296.17	0.05
使用权资产	114,555.10	0.33	92,326.08	0.29	98,694.61	0.34	19,716.63	0.09
无形资产	3,843,626.38	11.23	3,608,740.90	11.17	3,679,857.62	12.71	1,935,559.84	8.36
开发支出	239.23	0.00	-	-	-	-	-	-
商誉	316,753.13	0.93	312,096.16	0.97	304,993.08	1.05	299,415.64	1.29
长期待摊费用	8,881.35	0.03	8,910.76	0.03	10,558.20	0.04	22,849.10	0.10

递延所得税资产	183,727.74	0.54	182,018.85	0.56	147,981.40	0.51	163,222.06	0.70
其他非流动资产	657,751.79	1.92	78,724.79	0.24	8,577.44	0.03	8,616.57	0.04
非流动资产合计	34,223,888.33	100.00	32,308,724.67	100.00	28,947,181.51	100.00	23,159,221.02	100.00

从非流动资产的构成来看，发行人的非流动资产主要由发放贷款及垫款、债权投资、可供出售金融资产、其他债权投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产和无形资产构成。最近三年及一期末，上述八项的金额合计占各期末非流动资产总额的 92.98%、93.97%、94.07%和 92.33%，是非流动资产的主要构成部分。

①发放贷款及垫款

发放贷款及垫款主要为个人贷款和垫款、公司贷款和垫款等。最近三年及一期末，公司发放贷款及垫款余额分别为 8,763,342.87 万元、10,458,969.33 万元、11,930,071.46 万元和 12,510,047.18 万元，分别占非流动资产的 37.84%、36.13%、36.93%和 36.55%。

2019 年末公司发放贷款及垫款比 2018 年末增加 1,695,626.46 万元，增幅为 19.35%；2020 年末，公司发放贷款及垫款余额较 2019 年末增加 1,471,102.13 万元，增幅 14.07%；截至 2021 年 3 月末，公司发放贷款及垫款余额较 2020 年末增加 579,975.71 万元，增幅 4.86%。最近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款变动原因主要为创兴银行继续积极拓展金融业务公司贷款及垫款增加所致。

②可供出售金融资产

可供出售金融资产主要包括公司持有的债券、股票等权益工具、集合资产管理计划、基金以及融出证券等，主要由广州证券和创兴银行持有。最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 185,521.16 万元、221,656.65 万元、213,465.18 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.80%、0.77%、0.66%和 0.00%。

2018 年 1 月 1 日，公司可供出售金融资产按照新金融工具准则调整后，金额为 185,521.16 万元，2018 年末可供出售金融资产较 2018 年初减少 4,160,489.24 万元，降幅为 95.73%，主要原因为实施新金融工具准则导致可供出售债务工具重分类为其他债权投资所致。2019 年末，公司可供出售金融资产余额 221,656.65 万元，较 2018 年末减少 36,135.49 万元，减幅 19.48%。2021 年 3 月末，发行人会计准则调整，可供出售金融资产科目已不再列示。

③其他债权投资

其他债权投资主要包括债务证券以及外汇基金票据。最近三年及一期末，公司其他债权投资分别为 4,094,983.84 万元、5,309,443.74 万元、4,276,790.22 万元和 4,124,734.11 万元，占非流动资产的比例分别为 17.68%、18.34%、13.24%和 12.05%。2020 年末，发行人其他债权投资较 2019 年末减少 1,032,653.52 万元，减幅 19.45%，主要原因系公司持有债务证券增加所致。2021 年 3 月末，发行人其他债权投资较 2020 年末减少 152,056.11 万元，减幅 3.56%，变动幅度较小。

④长期应收款

长期应收款主要为越秀租赁进行融资租赁业务应收的融资租赁款。最近三年及一期末，公司长期应收款余额分别为 3,167,615.09 万元、3,597,330.60 万元、3,508,577.53 万元及 3,639,964.53 万元，占非流动资产的比例分别为 13.68%、12.43%、10.86%和 10.64%。

2019 年末长期应收款较 2018 年末增加 429,715.51 万元，增幅 13.57%；2020 年末，公司长期应收款较 2019 年末减少 88,753.07 万元，减幅 2.47%；2021 年 3 月末，公司长期应收款较 2020 年末增加 131,386.99 万元，增幅 3.74%。最近三年及一期末，公司长期应收款变动幅度较小，原因主要是发行人下属子公司越秀租赁业务扩展，长期应收款增加，同时越秀地产与合作方往来款增加。

⑤长期股权投资

长期股权投资主要包括发行人对部分子公司的投资、对合营企业的投资和对联营企业的投资。最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 1,838,551.94 万元、1,790,740.89 万元、3,912,365.30 万元及 4,135,068.83 万元，占非流动资产的比例分别为 7.94%、6.19%、12.11%和 12.08%。

2019 年末长期股权投资较 2018 年末减少 47,811.06 万元，降幅 2.60%，主要原因为当期广州资产管理有限公司纳入合并报表范围，导致原先计入长期股权投资资产发生科目调整所致。2020 年末长期股权投资较 2019 年末增加 2,121,624.41 万元，增幅 118.48%，主要原因为主要是越秀金控持有的中信证券股权所致。2021 年 3 月末，公司长期股权投资较 2020 年末增加 222,703.53 万元，增幅 5.69%，变动幅度较小。

⑥投资性房地产

公司的投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物及土地使用权，主要由越秀

地产持有，并采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,466,946.29 万元、1,335,107.52 万元、2,011,331.09 万元及 2,215,998.10 万元，占非流动资产的比例分别为 6.33%、4.61%、6.23%和 6.48%。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 676,223.57 万元，增幅 50.65%，主要原因系地产板块新增物业所致。2021 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 204,667.01 万元，增幅 10.18%，主要原因系食品板块广州食品集团投资性房地产计量模式发生改变，价值上升所致。

⑦固定资产

公司的固定资产主要是由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他固定资产构成。最近三年及一期末，公司固定资产净值分别为 806,002.12 万元、824,917.86 万元、882,261.88 万元和 916,149.65 万元，占非流动资产的比例分别为 3.48%、2.85%、2.73%和 2.68%。最近三年及一期末，公司的固定资产变动幅度较小。

发行人固定资产分类列表

单位：万元

项目	2020 年初余额	2020 年度增加	2020 年度减少	2020 年末余额
一、账面原值合计：	1,293,209.66	170,439.55	40,336.95	1,423,312.26
其中：土地资产	23,961.59	0.00	59.71	23,901.88
房屋及建筑物	782,686.12	121,415.71	32,786.41	871,315.42
机器设备	327,304.16	15,024.50	2,534.80	339,793.85
运输工具	16,530.23	2,212.58	380.82	18,361.99
电子设备	7,848.39	3,214.60	636.74	10,426.26
办公设备	105,173.26	14,066.81	644.29	118,595.78
酒店业家具	1,412.64	1,056.13	106.96	2,361.80
其他	28,293.27	13,449.22	3,187.21	38,555.27
二、累计折旧合计：	371,279.60	90,498.39	12,615.16	449,162.82
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	191,998.67	45,334.20	6,637.64	230,695.22
机器设备	83,969.45	15,470.19	1,467.16	97,972.47
运输工具	12,346.57	1,471.35	332.66	13,485.27

电子设备	4,785.29	2,085.86	538.01	6,333.14
办公设备	66,400.82	13,674.49	597.13	79,478.18
酒店业家具	1,336.28	957.34	100.89	2,192.73
其他	10,442.53	11,504.97	2,941.68	19,005.81
三、固定资产账面净值合计	921,930.06	—	—	974,149.44
其中：土地资产	23,961.59	—	—	23,901.88
房屋及建筑物	590,687.46	—	—	640,620.20
机器设备	243,334.71	—	—	241,821.38
运输工具	4,183.66	—	—	4,876.72
电子设备	3,063.11	—	—	4,093.12
办公设备	38,772.45	—	—	39,117.60
酒店业家具	76.36	—	—	169.07
其他	17,850.74	—	—	19,549.46
四、减值准备合计	97,044.40	0.00	5,130.13	91,914.27
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	12,234.10	0.00	4,812.40	7,421.70
机器设备	84,679.78	0.00	316.62	84,363.16
运输工具	92.71	0.00	0.00	92.71
电子设备	1.50	0.00	0.00	1.50
办公设备	34.48	0.00	0.00	34.48
酒店业家具	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	1.82	0.00	1.11	0.72
五、固定资产账面价值合计	824,885.67	—	—	882,235.17
其中：土地资产	23,961.59	—	—	23,901.88
房屋及建筑物	578,453.36	—	—	633,198.51
机器设备	158,654.92	—	—	157,458.22
运输工具	4,090.95	—	—	4,784.01
电子设备	3,061.61	—	—	4,091.62
办公设备	38,737.96	—	—	39,083.12
酒店业家具	76.36	—	—	169.07

其他	17,848.92	—	—	19,548.75
----	-----------	---	---	-----------

⑧无形资产

公司的无形资产主要是由土地使用权、商标权、软件和公路经营权等构成。最近三年及一期末，公司无形资产分别为 1,935,559.84 万元、3,679,857.62 万元、3,608,740.90 万元及 3,843,626.38 万元，占非流动资产的比例分别为 8.36%、12.71%、11.17%和 11.23%。

最近三年末，发行人无形资产的规模较为稳定，除公路经营权计提无形资产减值准备之外，其他无形资产不存在可能发生减值的迹象，未计提无形资产减值准备。2019 年末公司无形资产较 2018 年末增加 1,744,297.78 万元，增幅 90.12%，主要原因为 2019 年越秀交通新增合并三条高速公路所致。2020 年末，公司无形资产较 2019 年末减少 71,116.72 万元，减幅 1.93%，2021 年末，公司无形资产较 2020 年末减少 234,885.48 万元，增幅 6.51%，变动幅度较小。

发行人无形资产分类列示表

单位：万元

项目	2020 年初余额	2020 年度增加	2020 年度减少	2020 年末余额
原价合计	4,282,291.21	40,901.60	12,910.04	4,310,282.76
其中：软件	87,400.39	8,768.10	11.12	96,157.37
土地使用权	403,902.08	11,213.36	12,898.92	402,216.52
专利权	3.81	0.15	0.00	3.96
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	101,584.19	4,312.83	0.00	105,897.02
著作权	0.11	0.00	0.00	0.11
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	3,689,400.63	16,607.16	0.00	3,706,007.79
累计摊销合计	555,906.26	110,737.30	11,629.03	655,014.54
其中：软件	7,961.03	5,215.25	2.83	13,173.44
土地使用权	42,302.10	20,317.99	11,626.20	50,993.88
专利权	0.55	0.34	0.00	0.89
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	35,912.96	3,717.00	0.00	39,629.96

著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	469,729.63	81,486.73	0.00	551,216.36
减值准备合计	46,527.33	0.00	0.00	46,527.33
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	0.00	0.00	0.00	0.00
著作权	0.00	0.00	0.00	0.00
特许权	0.00	0.00	0.00	0.00
公路经营权	46,527.33	0.00	0.00	46,527.33
账面价值合计	3,679,857.62	—	—	3,608,740.90
其中：软件	79,439.36	—	—	82,983.92
土地使用权	361,599.99	—	—	351,222.64
专利权	3.26	—	—	3.07
非专利技术	0.00	—	—	0.00
商标权	65,671.23	—	—	66,267.06
著作权	0.11	—	—	0.11
特许权	0.00	—	—	0.00
公路经营权	3,173,143.67	—	—	3,108,264.10

2、负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债构成

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	39,194,410.01	67.13	37,516,784.73	68.66	34,903,314.49	67.04	28,882,490.21	66.65
非流动负债	19,189,256.68	32.87	17,121,826.68	31.34	17,158,442.98	32.96	14,455,273.29	33.35
负债合计	58,383,666.69	100.00	54,638,611.42	100.00	52,061,757.47	100.00	43,337,763.50	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 43,337,763.50 万元、

52,061,757.47 万元、54,638,611.42 万元及 58,383,666.69 万元，呈逐渐上升趋势。

从负债的构成来看，发行人负债以流动负债为主。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 28,882,490.21 万元、34,903,314.49 万元、37,516,784.73 万元及 39,194,410.01 万元，占负债总额比例分别为 66.65%、67.04%、68.66%和 67.13%。

（1）流动负债分析

最近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,871,621.40	9.88	3,235,370.77	8.62	2,182,409.83	6.25	1,771,237.97	6.13
吸收存款及同业存放	16,117,150.36	41.12	15,588,955.26	41.55	14,676,788.97	42.05	12,739,105.97	44.11
拆入资金	-	-	-	-	-	-	136,699.13	0.47
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-	262,776.74	0.91
衍生金融负债	194,750.34	0.50	384,125.43	1.02	170,677.49	0.49	107,689.89	0.37
应付票据	178,534.68	0.46	205,547.09	0.55	259,379.45	0.74	120,382.64	0.42
应付账款	2,079,519.84	5.31	2,171,509.15	5.79	1,548,644.86	4.44	1,209,337.65	4.19
预收款项	361,813.44	0.92	383,919.14	1.02	265,180.06	0.76	158,345.46	0.55
合同负债	6,483,239.25	16.54	5,427,591.11	14.47	4,196,480.93	12.02	3,164,684.12	10.96
卖出回购金融资产款	359,746.99	0.92	83,744.49	0.22	447,987.72	1.28	1,499,168.82	5.19
应付职工薪酬	181,217.42	0.46	237,833.98	0.63	172,673.52	0.49	122,371.95	0.42
应交税费	1,119,984.07	2.86	1,303,271.46	3.47	1,150,927.43	3.30	567,103.25	1.96
其他应付款	1,405,601.92	3.59	1,871,893.78	4.99	3,559,241.03	10.20	3,106,714.67	10.76
代理买卖证券款	332,413.79	0.85	300,735.73	0.80	258,519.49	0.74	784,470.92	2.72
持有待售负债	-	-	-	-	1,405,721.54	4.03	-	-
一年内到期的非流动负债	5,131,737.61	13.09	4,776,856.12	12.73	3,039,288.40	8.71	2,091,216.81	7.24
其他流动负债	1,377,078.92	3.51	1,545,431.23	4.12	1,569,393.78	4.50	1,041,184.20	3.60
流动负债合计	39,194,410.01	100.00	37,516,784.73	100.00	34,903,314.49	100.00	28,882,490.21	100.00

从流动负债的构成来看，发行人流动负债主要由短期借款、吸收存款及同业存放、应付账款、预收款项、合同负债、卖出回购金融资产款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年及一期末，上述八项的金额合计占各期末

流动资产负债的 89.12%、85.71%、89.40%和 91.37%，是流动负债的主要构成部分。

①短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 1,771,237.97 万元、2,182,409.83 万元、3,235,370.77 万元及 3,871,621.40 万元，占流动负债的比例分别为 6.13%、6.25%、8.62%和 9.88%。

2019 年末短期借款较 2018 年末增加 411,171.86 万元，增幅为 23.21%，主要原因为 2019 年合并广州资产管理有限公司；2020 年末，公司短期阶段较 2019 年末增加 1,052,960.94 万元，增幅 48.52%，主要原因系公司各项业务规模的发展，信用借款增加所致；2021 年 3 月末，公司短期借款较 2020 年末增加 636,250.63 万元，增幅 19.67%，主要原因系粤港总部新增短期借款 37 亿，越秀金控新增借款 21 亿，交通板块增加 3 亿借款等原因等所致。

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

单位：万元

借款类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	256,474.86	7.93%	92,667.65	4.25%	148,908.59	8.41%
保证借款	498,364.67	15.40%	372,854.21	17.08%	337,045.90	19.03%
信用借款	2,480,531.24	76.67%	1,716,887.97	78.67%	1,285,283.48	72.56%
合计	3,235,370.77	100.00%	2,182,409.83	100.00%	1,771,237.97	100.00%

②吸收存款及同业存放

吸收存款及同业存放主要是公司发展银行业务吸收的活期存款、定期存款和其他存款。最近三年及一期末，公司吸收存款及同业存放余额分别为 12,739,105.97 万元、14,676,788.97 万元、15,588,955.26 万元及 16,117,150.36 万元，占流动负债的比例分别为 44.11%、42.05%、41.55%及 41.12%。

2019 年末发行人吸收存款及同业存放比 2018 年末增加 1,937,683.00 万元，增幅为 15.21%；2020 年末，公司吸收存款及同业存放较 2019 年末增加 912,166.29 万元，增幅 6.22%；2021 年末，公司吸收存款及同业存放较 2019 年末增加 528,195.10 万元，增幅 3.39%。最近三年及一期末，发行人吸收存款及同业存放

变动原因主要为创兴银行业务量增加，银行吸收存款规模扩大。

③应付账款

公司应付账款主要为发行人的房地产板块应付的工程款和广纸集团应付的材料款。最近三年及一期末，公司应付账款分别为 1,209,337.65 万元、1,548,644.86 万元、2,171,509.15 万元及 2,079,519.84 万元，占流动负债的比例分别为 4.19%、4.44%、5.79%及 5.31%。最近三年及一期末，公司应付账款余额及增幅保持相对稳定。

发行人近三年应付账款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,990,440.08	1,458,882.43	1,172,686.74
1-2 年（含 2 年）	120,697.88	33,359.94	26,421.96
2-3 年（含 3 年）	9,009.91	5,983.24	2,495.66
3 年以上	51,361.27	50,419.24	7,733.29
合计	2,171,509.15	1,548,644.86	1,209,337.65

④预收款项

公司预收款项主要为公司各业务板块在经营过程中产生的预收款。最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 158,345.46 万元、265,180.06 万元、383,919.14 万元及 361,813.44 万元，占流动负债的比例分别为 0.55%、0.76%、1.02%和 0.92%。

2018 年根据新收入准则，发行人房地产业务预收房款调整计入合同负债，调整后 2018 年 1 月 1 日预收款项余额 467,312.36 万元。2019 年末预收款项较 2018 年末增加 106,834.59 万元，增幅 67.47%，主要原因是本期广州资产纳入合并报表范围影响。2020 年末，公司预收款项较 2019 年末增加 118,739.08 万元，增幅 44.78%，主要原因系公司业务板块经营规模扩大，导致预收款项增加所致。2021 年 3 月末，发行人预收款项较 2020 年末减少 22,105.70 万元，减幅 5.76%，变动幅度较小。

⑤合同负债

公司合同负债为发行人下属房地产板块预收房款及预收租金。最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 3,164,684.12 万元、4,196,480.93 万元、5,427,591.11 万元及 6,483,239.25 万元，占流动负债的比例分别为 10.96%、12.02%、14.47%及

16.54%。

2019 年末合同负债余额较 2018 年末增加 1,031,796.81 万元，增幅 32.60%；2020 年末公司合同负债较 2019 年末增加 1,231,110.18 万元，增幅 29.34%；2021 年 3 月末，公司合同负债较 2020 年末增加 1,055,648.14 万元，增幅 19.45%。报告期内，发行人合同负债增加主要原因为当期预收房款收入增加所致。

⑥卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款主要为广州证券为管理流动性或通过增加金融杠杆获取收益，在银行间市场及交易所通过债券回购交易的方式融入的短期资金，以及创兴银行的债务证券。最近三年及一期末，公司卖出回购金融资产余额分别为 1,499,168.82 万元、447,987.72 万元、83,744.49 万元及 359,746.99 万元，占流动负债的比重分别为 5.19%、1.28%、0.22%及 0.92%。

2019 年末公司卖出回购金融资产较 2018 年末减少 1,051,181.10 万元，降幅为 70.12%，主要因为是出售剥离广州期货 99.03%股份和金鹰基金 24.01%股权后的广州证券 100%股份，广州证券（剥离广州期货和金鹰基金）相关负债转入持有待售的负债。2020 年末，公司卖出回购金融资产款较 2019 年末减少 364,243.23 万元，减幅 81.31%，主要原因系创兴银行减少卖出回购金融资产款减少 31.48 亿元及广州资产管理有限公司偿还到期款项，减少 6.52 亿元所致。2021 年 3 月末，公司卖出回购金融资产较 2020 年末增加 276,002.50 万元，增幅 329.57%，主要原因系创兴银行增加卖出回购金融资产款 27 亿元所致。

⑦其他应付款

其他应付款主要为公司各业务板块在经营过程中产生的往来款。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 3,106,714.67 万元、3,559,241.03 万元、1,871,893.78 万元及 1,405,601.92 万元，占流动负债的比重分别为 10.76%、10.20%、4.99%及 3.59%。

2019 年末较 2018 年末增加 452,526.36 万元，增幅为 14.57%；2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末减少 1,687,347.25 万元，减幅 47.41%；2021 年 3 月末，发行人其他应付款较 2020 年末减少 466,291.86 万元，减幅 24.91%。最近三年及一期末，发行人其他应付款变动的主要原因是发行人地产板块项目公司合作关联方往来款项变动。

报告期内，发行人其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
应付利息	72,954.89	76,678.34	74,378.61
应付股利	2,197.21	2,745.21	13,501.28
其他应付款项	1,796,741.69	3,479,817.48	3,018,834.77
合计	1,871,893.78	3,559,241.03	3,106,714.67

截至 2020 年末，发行人其他应付款项按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	年末余额
往来款项	1,696,028.27
押金、保证金、质保金	55,939.50
代收代付款、代扣代缴、暂收款	8,213.76
预提费用	11,283.65
其他	25,276.51
合计	1,796,741.69

⑧代理买卖证券款

代理买卖证券款主要为广州证券从事经纪业务和信用业务，接受个人和机构投资者委托，代其买卖股票、债券和基金等有价值证券而收到的款项。最近三年及一期末，公司代理买卖证券款分别为 784,470.92 万元、258,519.49 万元、300,735.73 万元及 332,413.79 万元，占流动负债的比例分别为 2.72%、0.74%、0.80%及 0.85%。

2019 年末公司代理买卖证券款较 2018 年末减少 525,951.43 万元，增幅为 67.05%，主要原因是出售剥离广州期货 99.03%股份和金鹰基金 24.01%股权后的广州证券 100%股份，广州证券（剥离广州期货和金鹰基金）相关负债转入持有待售的负债。2020 年末，公司代理买卖证券款较 2019 年末增加 42,216.24 万元，增幅 16.33%；2021 年 3 月末，公司代理买卖证券款较 2020 年末增加 31,678.06 万元，增幅 10.53%。报告期内，发行人代理买卖证券款增加主要原因系证券普通经纪业务收入增加所致。

⑨一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长

期应付款。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 2,091,216.81 万元、3,039,288.40 万元、4,776,856.12 万元及 5,131,737.61 万元，占流动负债的比例分别为 7.24%、8.71%、12.73%及 13.09%。

2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 948,071.58 万元，增幅 45.34%，主要原因是一年内到期的有息负债增加。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债增加 1,737,567.72 万元，增幅 57.17%；2021 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债增加 354,881.49 万元，增幅 7.43%，主要原因为一年内到期的应付债券增加所致。

（2）非流动负债分析

最近三年及一期末发行人非流动负债明细

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保险合同准备金	18,944.31	0.10	18,957.56	0.11	19,250.20	0.11	19,762.34	0.14
长期借款	9,942,599.40	51.81	8,557,264.13	49.98	8,300,779.57	48.38	6,362,685.34	44.02
应付债券	6,974,028.30	36.34	6,110,751.79	35.69	7,174,053.14	41.81	6,754,984.63	46.73
租赁负债	95,187.33	0.50	84,915.46	0.50	71,546.00	0.42	13,314.23	0.09
长期应付款	863,665.53	4.50	1,090,403.67	6.37	415,882.60	2.42	368,986.55	2.55
预计负债	59,850.76	0.31	59,785.86	0.35	9.13	0.00	2,653.35	0.02
递延收益	80,173.93	0.42	47,875.54	0.28	16,203.14	0.09	17,491.94	0.12
递延所得税负债	1,046,732.68	5.45	1,040,743.20	6.08	1,046,701.01	6.10	823,613.22	5.70
其他非流动负债	108,074.44	0.56	111,129.47	0.65	114,018.18	0.66	91,781.68	0.63
非流动负债合计	19,189,256.68	100.00	17,121,826.68	100.00	17,158,442.98	100.00	14,455,273.29	100.00

从非流动负债的构成来看，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债构成。最近三年及一期末，上述三项的金额合计占各期末非流动资产负债的 96.44%、96.29%、91.75%和 93.61%，是非流动负债的主要构成部分。

①长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 6,362,685.34 万元、8,300,779.57 万元、8,557,264.13 万元及 9,942,599.40 万元，占非流动负债的比例分别为 44.02%、48.38%、49.98%及 51.81%。

2019 年末长期借款较年初增加 1,938,094.23 万元，增幅 30.46%，主要原因为本年新增合并广晟高速增加长期借款 68 亿元、新增合并广州资产增加长期借款 52 亿元、地产板块公司增加长期借款 74 亿元、广州越企总部增加长期借款 20 亿元。2020 年末，公司长期借款较 2019 年末增加 256,484.56 万元，增幅 3.09%；2021 年 3 月末，公司长期借款较 2020 年末增加 1,385,335.27 万元，增幅 16.19%，主要原因系集团地产板块增加 60 亿元长期借款，越秀金控增加 40 亿元长期借款及集团总部增加 34 亿元长期借款所致。

公司的长期借款多采用抵押借款和信用借款的方式，最近三年末，公司合并范围内长期借款构成如下表所示：

单位：万元

借款类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	663,448.04	7.75%	605,969.97	7.30%	847,351.86	13.32%
抵押借款	1,985,675.15	23.20%	2,020,806.03	24.34%	1,860,713.48	29.24%
保证借款	510,550.48	5.97%	473,451.08	5.70%	437,937.16	6.88%
信用借款	5,397,590.46	63.08%	5,200,552.49	62.65%	3,216,682.84	50.56%
合计	8,557,264.13	100.00%	8,300,779.57	100.00%	6,362,685.34	100.00%

②应付债券

最近三年及一期末，公司的应付债券余额为 6,754,984.63 万元、7,174,053.14 万元、6,110,751.79 万元及 6,974,028.30 万元，占非流动负债的比例分别为 46.73%、41.81%、35.69%及 36.34%。

2019 年末公司应付债券较 2018 年末增加 419,068.51 万元，增幅 6.20%，主要因为 2019 年发行人发行中期票据 27 亿元，发行人下属子公司广州城建发行公司债券 55 亿元和定向融资工具 18 亿元，下属子公司越秀租赁发行中期票据 8 亿元及公司债 6 亿元。2020 年末，公司应付债券较 2019 年末减少 1,063,301.35 万元，减幅 14.82%，主要原因系发行人偿还到期债券所致；2021 年 3 月末，公司应付债券较 2020 年末增加 863,276.51 万元，主要原因系越秀金控发行 30 亿元公司债券、交通板块发行 30 亿元债券及集团总部增加 30 亿元债券融资所致。

截至 2020 年末，发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况余额明细情况如下表：

单位：万元

债券类型	债券名称	发行日期	债券期限	年末余额
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券（第一期）	2016 年 1 月 27 日	7+3 年	99,787.01
公司债券	广州越秀集团股份有限公司 2016 年 10 年期债券 2（第二期）	2016 年 3 月 9 日	7+3 年	149,673.53
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2017 年第一期中期票据	2017 年 8 月 25 日	5 年	199,628.84
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年第一期绿色中期票据	2018 年 2 月 27 日	5 年	199,576.02
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018 年 3 月 26 日	5 年	199,531.02
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	2018 年 4 月 23 日	5 年	199,544.85
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	2018 年 7 月 18 日	5 年	99,752.10
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	2019 年 2 月 22 日	3 年	99,891.25
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	2019 年 7 月 26 日	3 年	99,839.42
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2019 年度第一期绿色中票	2019 年 9 月 9 日	5 年	69,811.67
公司债券	广州越秀集团股份有限公司开发行 2020 年公司债券（第一期品种一）	2020 年 2 月 24 日	3+2 年	119,899.23
公司债券	广州越秀集团股份有限公司开发行 2020 年公司债券（第一期品种二）	2020 年 2 月 24 日	5+2 年	29,973.30
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 4 月 24 日	5+2 年	99,589.59
中期票据	广州越秀集团股份有广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第二期中票据	2020 年 4 月 24 日	3+2 年	99,768.35
中期票据	广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	2020 年 5 月 25 日	5 年	99,562.11
公司债券	广州越秀融资租赁有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	2017 年 9 月 19 日	3+2 年	139,923.91
公司债券	广州越秀融资租赁有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	2019 年 1 月 10 日	3+2 年	59,916.73
中期票据	广州越秀融资租赁有限公司 2019 年度第一期中期票据	2019 年 6 月 26 日	3+2 年	79,881.99

债券类型	债券名称	发行日期	债券期限	年末余额
资产支持证券	广州证券-越秀租赁资产支持专项计划	2018 年 11 月 22 日	7 个月至 46 个月	12,342.12
资产支持证券	广州证券越秀租赁 2019 年第一期资产支持专项计划	2019 年 8 月 30 日	10 个月至 37 个月	1,310.86
资产支持证券	中信证券越秀租赁 2019 年第二期资产支持专项计划	2019 年 12 月 20 日	6 个月至 51 个月	43,073.57
私募债	广州越秀租赁有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020 年 3 月 18 日	3+2 年	79,964.47
私募债	广州越秀租赁有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	2020 年 12 月 14 日	2+1 年	69,964.94
中期票据	广州越秀融资租赁有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 8 月 18 日	3+2 年	79,954.39
资产支持证券	广州越秀融资租赁有限公司 2020 年度第一期资产支持票据	2020 年 9 月 17 日	19 个月至 43 个月	57,606.42
资产支持证券	广州越秀融资租赁有限公司第 2 期普惠型小微资产支持专项计划（疫情防控 ABS）	2020 年 4 月 29 日	45 个月	5,201.42
资产支持证券	中信证券-越秀租赁 2020 年第 1 期资产支持专项计划	2020 年 9 月 8 日	10 个月至 46 个月	57,314.43
资产支持证券	广州越秀融资租赁有限公司越秀租赁第 3 期普惠型小微资产支持专项计划	2020 年 10 月 28 日	10 个月至 34 个月	28,801.65
私募债	广州资产管理有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	2019 年 10 月 18 日	2+1 年	99,872.45
私募债	广州资产管理有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	2019 年 11 月 8 日	2+1 年	99,877.33
私募债	广州资产管理有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	2019 年 12 月 9 日	2+1 年	49,935.53
私募债	广州资产管理有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020 年 2 月 28 日	2+1 年	99,856.20
私募债	广州资产管理有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	2020 年 4 月 13 日	2+1 年	49,924.04
中期票据	广州资产管理有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020 年 10 月 28 日	3 年	99,905.94
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018 年 3 月 15 日	5 年	99,795.60

债券类型	债券名称	发行日期	债券期限	年末余额
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	2018 年 4 月 11 日	5 年	99,782.00
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	2018 年 4 月 11 日	5 年	99,782.00
中期票据	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	2018 年 7 月 26 日	5 年	99,752.83
公司债券	广州越秀金融控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第一期）	2020 年 4 月 28 日	3+2 年	99,925.83
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第一期（16 穗建 03）	2017 年 8 月 29 日	3+3 年	249,705.64
公司债券	越秀地产 5 亿美元定息债券	2013 年 1 月 24 日	10 年	325,462.68
公司债券	越秀地产 4 亿美元债券	2018 年 4 月 19 日	5.5 年	260,129.20
后偿票据	创兴银行固定息率后偿票据	2017 年 7 月 26 日	10 年	256,858.36
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第二期（19 穗建 01）	2019 年 5 月 28 日	3 年	194,643.18
公司债券	越秀地产 23 亿港币公司债	2014 年 11 月 28 日	15 年	192,065.70
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第二期（19 穗建 04）	2019 年 9 月 27 日	5 年	149,564.48
公司债券	广州市城市建设开发有限公司 2019 年 公开发行住房租赁专项公司债券（第 一期）品种一（19 穗专 01）	2019 年 5 月 20 日	5 年	149,602.94
私募债	广州市城市建设开发有限公司 2019 年 度第一期定向债务融资工具	2019 年 8 月 15 日	5 年	179,799.37
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第二期（18 穗建 02）	2018 年 10 月 22 日	3+2 年	69,843.86
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第二期（19 穗建 02）	2019 年 5 月 28 日	3+2 年	54,853.43
公司债券	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第一期（16 穗建 06）	2016 年 9 月 26 日	5+2 年	49,916.58
中期票据	越秀交通基建有限公司 2019 年度第一 期中期票据（19 越秀交通 MTN001）	2019 年 12 月 2 日	3 年	99,757.29
中期票据	广州市城市建设开发有限公司公司债 券第二期（20 穗建 01）	2020 年 3 月 19 日	3+2 年	149,514.06
中期票据	20 越秀交通 MTN001	2020 年 1 月 10 日	3 年	99,748.75
中期票据	20 越秀交通 MTN002	2020 年 8 月 14 日	3 年	49,791.35
合计		—	—	6,110,751.79

（二）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	4,466,561.05	15,110,861.06	13,349,372.86	10,277,614.64
经营活动现金流出小计	3,869,021.40	13,943,422.61	10,725,032.85	9,164,312.05
经营活动产生的现金流量净额	597,539.65	1,167,438.45	2,624,340.01	1,113,302.60
投资活动现金流入小计	62,476.02	6,860,792.46	2,371,692.95	2,036,628.85
投资活动现金流出小计	783,026.12	9,262,652.58	5,078,188.74	3,801,124.10
投资活动产生的现金流量净额	-720,550.10	-2,401,860.12	-2,706,495.79	-1,764,495.24
筹资活动现金流入小计	5,724,967.45	13,204,446.38	13,784,101.76	13,742,763.06
筹资活动现金流出小计	3,026,620.05	12,485,212.15	13,152,908.96	11,623,489.08
筹资活动产生的现金流量净额	2,698,347.40	719,234.24	631,192.80	2,119,273.98
现金及现金等价物净增加额	2,593,865.77	-452,131.68	526,617.43	1,438,506.30

1、经营活动产生的现金流

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 10,277,614.64 万元、13,349,372.86 万元、15,110,861.06 万元及 4,466,561.05 万元，主要是销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。公司销售商品、提供劳务收到的现金增长主要系随着房地产业务规模的扩张，预收房屋销售款增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金流出金额分别为 9,164,312.05 万元、10,725,032.85 万元、13,943,422.61 万元及 3,869,021.40 万元，主要是购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。公司购买商品、接受劳务支付的现金增长主要系公司支付土地价款有所增加，相应的购建商品、接收劳务支付的现金大幅增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金净流量分别为 1,113,302.60 万元、2,624,340.01 万元、1,167,438.45 万元及 597,539.65 万元。2019 年度公司经营活动现金净流量较 2018 年度增加 1,511,037.42 万元，主要由于地产板块销售额大幅增加。2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 1,456,901.56 万元，减幅 55.52%，主要原因系公司金融板块业务增长及金融板块

出售广州证券所致。

2、投资活动产生的现金流

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 2,036,628.85 万元、2,371,692.95 万元、6,860,792.46 万元及 62,476.02 万元，主要是收回投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额以及收到其他与投资活动有关的现金。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出金额分别为 3,801,124.10 万元、5,078,188.74 万元、9,262,652.58 万元及 783,026.12 万元，主要是投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。

最近三年及一期，公司投资活动现金净流量分别为-1,764,495.24 万元、-2,706,495.79 万元、-2,401,860.12 万元及-720,550.10 万元。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月公司投资活动净现金流为负，主要因为各板块对外投资增加、业务规模扩张所致。

3、筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，公司筹资活动现金流入金额分别为 13,742,763.06 万元、13,784,101.76 万元、13,204,446.38 万元及 5,724,967.45 万元，主要是取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动现金流出金额分别为 11,623,489.08 万元、13,152,908.96 万元、12,485,212.15 万元及 3,026,620.05 万元，主要是偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动现金净流量分别为 2,119,273.98 万元、631,192.80 万元、719,234.24 万元及 2,698,347.40 万元。2018-2020 年度及 2020 年 1-3 月筹资活动净现金流为正，主要是公司各板块业务规模扩大资金需求增加导致融资借款增加所致。

（三）偿债能力分析

报告期内，公司合并报表主要偿债指标如下表所示：

指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	0.96	0.94	0.98	0.99
速动比率	0.57	0.51	0.55	0.63

指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率	81.35%	80.89%	82.36%	83.75%
指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	5.39	2.30	2.02
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

1、流动比率和速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 0.99、0.98、0.94 和 0.96，速动比率分别 0.63、0.55、0.51 和 0.57。发行人流动比率及速动比率整体均呈稳定态势。

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

2、资产负债率

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 83.75%、82.36%、80.89%和 81.35%。整体处于较高水平但呈下降趋势，主要是因为公司的主要业务板块是房地产业务和金融业务，较高的资产负债率符合这两个行业的特征。本期债券发行后，募集资金将用于偿还公司存量债务和补充流动资金，有利于优化公司债务结构，不会导致资产负债率大幅上升。总体来看，公司资产负债率整体保持相对稳定。

3、EBITDA 利息保障倍数

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.02、2.30 及 5.39，虽上升趋势，且仍维持在合理水平。报告期内，发行人偿债水平上升，可为公司利息支付提供有效保障。

（四）营运能力分析

最近三年及一期，合并报表资产周转能力指标如下：

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	--------------	---------	---------	---------

存货周转率（次）	0.21	0.28	0.27	0.29
应收账款周转率（次）	43.61	74.50	53.06	39.52
总资产周转率（次）	0.06	0.09	0.09	0.09

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.09、0.09 和 0.06，相对稳定趋势，主要是由于营业收入和总资产均保持相对稳定。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 39.52、53.06、74.50 和 43.61，整体呈上升的趋势，主要是营业收入较应收账款增长更快，应收款周转效率提升。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.29、0.27、0.28 和 0.21。公司的存货周转率较低，主要原因是房地产业务是公司的主要业务板块，房地产行业将项目用地、在建房地产项目和完工待售的商品房计入存货核算，导致存货总额较大，存货周转率相对较低。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,370,251.94	6,965,921.86	5,860,135.81	4,482,086.23
其中：营业收入	1,122,232.75	6,080,281.69	5,303,290.16	4,050,187.69
营业利润	289,438.33	1,531,426.31	1,167,187.48	739,104.26
利润总额	290,454.27	1,528,511.16	1,182,895.29	779,749.60
净利润	223,501.19	1,099,049.68	752,367.45	498,531.91
归属于母公司所有者的净利润	106,284.57	445,401.21	206,272.94	210,094.36

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业总收入 4,482,086.23 万元、5,860,135.81 万元、6,965,921.86 万元及 1,370,251.94 万元，呈上升趋势。

公司的主营业务板块主要包括地产板块、金融板块、交通基建板块、造纸板块、食品板块和其他板块。最近三年及一期，公司主营业务收入构成参见本募集说明书“第五节发行人基本情况/七、发行人主要业务情况/（二）公司主营业务模式”部分。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 4,050,187.69 万元、5,303,290.16 万

元、6,080,281.69 万元及 1,122,232.75 万元，占营业总收入的比重分别为 90.36%、90.50%、87.29%和 81.90%。公司主业突出，主要业务板块产生的收入稳定增长。

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 2,570,715.43 万元、3,416,467.06 万元、4,429,958.99 万元及 812,128.07 万元，与营业收入变动趋势基本保持一致。公司营业成本主要由房地产板块产生，最近三年及一期，房地产板块的营业成本均占公司营业成本的比例分别为 69.24%、72.48%、75.41%及 61.95%。

3、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例
销售费用	32,784.84	18.95	163,501.85	17.48	152,045.57	2.59	140,341.44	3.13
管理费用	122,254.59	70.68	522,839.45	55.91	588,092.13	10.04	539,413.37	12.03
研发费用	3,036.60	1.76	15,606.71	1.67	19,744.05	0.34	18,590.54	0.41
财务费用	14,900.88	8.61	233,227.66	24.94	370,066.62	6.31	468,508.10	10.45
合计	172,976.91	100.00	935,175.68	100.00	1,129,948.37	19.28	1,166,853.46	26.03

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 1,166,853.46 万元、1,129,948.37 万元、935,175.68 万元及 172,976.91 万元，期间费用在营业总收入中的占比分别为 26.03%、19.28%、13.43%和 12.62%，近三年发行人期间费用占营业总收入的比重呈下降趋势。

（1）销售费用

最近三年及一期，公司销售费用分别为 140,341.44 万元、152,045.57 万元、163,501.85 万元及 32,784.84 万元，分别占当年营业总收入的比重为 3.13%、2.59%、2.35%和 2.39%。销售费用总额及占营业总收入的比重均较为稳定。

（2）管理费用

最近三年及一期，公司管理费用分别为 539,413.37 万元、588,092.13 万元、

522,839.45 万元及 122,254.59 万元，分别占当年营业总收入的比重为 12.03%、10.04%、7.51%和 8.92%。报告期内，发行人管理费用占营业总收入比重总体呈下降趋势。

（3）财务费用

最近三年及一期，公司财务费用分别为 468,508.10 万元、370,066.62 万元、233,227.66 万元及 14,900.88 万元，财务费用主要为银行借款利息支出以及债券利息支出，近三年财务费用呈波动变化态势。

4、投资收益

最近三年及一期，公司投资收益分别为 233,358.75 万元、324,047.77 万元、570,031.55 万元及 54,836.23 万元，主要包括权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益以及可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

公司 2019 年度较 2018 年度投资收益增加 90,689.02 万元，升幅 38.86%，主要为越秀金控完成广州证券与中信证券资产重组。2020 年度，公司投资收益较 2019 年度增加 245,983.78 万元，增幅 75.91%，主要原因系公司重大资产出售取得的投资收益以及按权益法核算中信证券股权确认的投资收益增加所致。

最近三年，公司投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	188,483.20	85,756.85	97,637.99
处置长期股权投资产生的投资收益	333,398.55	142,525.16	46,095.01
持有交易性金融资产期间取得的投资投资收益（新准则适用）	18,696.45	8,285.10	1,109.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	10,612.70	35.27	970.18
处置交易性金融资产取得的投资收益	671.79	3,469.47	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-5,182.68
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	1,350.58
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	11,748.78	3,281.83	12,571.17
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,123.72	283.95	10,797.90
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	76,562.30	55,363.60

丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
持有其他权益工具期间取得的股利收入	343.65	1,812.55	-
其他债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	34.57	-	-
其他	-81.86	2,035.30	12,645.51
合计	570,031.55	324,047.77	233,358.75

5、净利润分析

最近三年及一期，公司净利润分别为 498,531.91 万元、752,367.45 万元、1,099,049.68 万元及 223,501.19 万元。2019 年度公司净利润较 2018 年度增加 253,835.54 万元，增幅 50.92%，主要由于 2019 年地产板块业务增长及金控板块出售广州友谊获得收益影响。2020 年度，公司净利润较 2019 年度增加 346,682.23 万元，增幅 46.08%，主要原因系主要原因系金融板块业务增长及金融板块出售广州证券所致。

七、发行人有息债务情况

（一）有息负债期限结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人有息债务期限结构情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,871,621.40	13.69%	3,235,370.77	12.83%
一年内到期的非流动性负债（有息部分）	5,131,737.61	18.14%	4,769,025.04	18.91%
其他应付款（有息部分）	313,760.36	1.11%	95,031.66	0.38%
其他流动负债（有息部分）	1,295,659.69	4.58%	1,464,839.08	5.81%
短期有息负债	10,612,779.06	37.52%	9,564,266.55	37.92%
长期借款	9,942,599.40	35.15%	8,557,264.13	33.93%
应付债券	6,974,028.30	24.66%	6,110,751.79	24.23%
长期应付款（有息部分）	661,776.83	2.34%	904,171.42	3.58%
其他非流动负债（有息部分）	95,187.33	0.34%	84,915.46	0.34%
长期有息负债	17,673,591.86	62.48%	15,657,102.80	62.08%

有息负债合计	28,286,370.92	100.00%	25,221,369.34	100.00%
--------	---------------	---------	---------------	---------

（二）有息负债担保结构

截至 2020 年末，发行人有息债务担保结构情况如下表所示：

单位：万元

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
短期借款	256,474.86	-	498,364.67	2,480,531.24	3,235,370.77
一年内到期的非流动性 负债	-	-	-	4,769,025.04	4,769,025.04
其他应付款（有息部 分）	-	-	94,545.60	486.06	95,031.66
其他流动负债（有息部 分）	-	-	-	1,464,839.08	1,464,839.08
其他非流动负债（有息 部分）	-	-	-	84,915.46	84,915.46
长期借款	663,448.04	1,985,675.15	510,550.48	5,397,590.46	8,557,264.13
应付债券	-	-	-	6,110,751.79	6,110,751.79
长期应付款（有息部 分）	-	-	-	904,171.42	904,171.42
合计	919,922.90	1,985,675.15	1,103,460.75	21,212,310.54	25,221,369.35
占比	3.65%	7.87%	4.38%	84.10%	100.00%

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）发行人或有事项

1、对外担保

截至 2020 年末，发行人除融资担保业务板块提供对外担保外，无其他对外担保情况。

2、未决诉讼（仲裁）

截至募集说明书签署日，发行人未决诉讼或仲裁主要包括：

1、广州市房屋开发建设有限公司建设工程合同纠纷

广州市房屋开发建设有限公司与发行人的下属公司广州城建开发南沙房地产有限公司于 2006 年 6 月 5 日签订《南沙滨海花园三期别墅建安工程施工承发

包合同》（含别墅一、别墅二工程）。鉴于双方无法就建设工程的结算金额达成一致，广州市房屋开发建设有限公司于 2013 年就别墅二部分起诉广州城建开发南沙房地产有限公司要求支付 562.8 万元工程款及违约金，并申请对别墅二部分的工程造价进行鉴定。该案经一审、二审法院审理，认定别墅二部分未达到结算条件，驳回了原告的诉讼请求。此后广州城建开发南沙房地产有限公司对该工程进行了单方结算，但广州市房屋开发建设有限公司一直未与广州城建开发南沙房地产有限公司对整个工程进行结算。2017 年至今广州市房屋开发建设有限公司均无向广州城建开发南沙房地产有限公司申请结算。2020 年 2 月 24 日，广州城建开发南沙房地产有限公司收到原告的起诉材料，广州市房屋开发建设有限公司向广州市南沙区人民法院提起诉讼，要求支付工程款 3577 万元（含别墅一、别墅二）及违约金 1713 万元，共计 5290 万元。目前该案尚在审理过程中。

2、广州大厦合作经营合同纠纷

1994 年 4 月 13 日，发行人的下属公司广州大厦与 Focus Well Limited（中文：富惠有限公司）签署《合作经营广州瑞榕有限公司合同》。2019 年 1 月 26 日，发行人的下属公司广州大厦依据《合作经营广州瑞榕有限公司合同》的约定向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，请求：1.富惠有限公司向广州大厦支付尚欠的 2000 万元拆迁补偿承包费；2.富惠有限公司向广州大厦支付就增加建筑面积的补偿款 91433756.2499 元；3.富惠有限公司承担广州大厦就本案因此支出的律师费 80 万元；4.富惠有限公司承担本案仲裁费用。目前该案尚在审理过程中。

广州市畜牧总公司与屏山企业有限公司合同纠纷

1991 年 4 月 28 日，发行人的下属公司广州市畜牧总公司与屏山企业有限公司签订了《合资经营广州穗屏企业有限公司从化种鸡场的合同》。2015 年 7 月 30 日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出（2015）中国贸仲京（深）裁字第 0042 号裁决书，裁决广州市畜牧总公司将涉案的从化种鸡场的土地使用权过户至合营公司名下，屏山企业有限公司对该土地及地上建筑物享有 50%的权益。收到仲裁裁决后，广州市畜牧总公司向北京市第四中级人民法院申请撤销前述仲裁裁决。2018 年 8 月 16 日，北京市第四中级人民法院作出（2018）京 04 民特 1 号民事裁定书，裁定驳回广州市畜牧总公司的申请。2019 年 1 月 31 日，广州市中级人

民法院出具〔2019〕粤 01 执 459 号报告财产令，要求执行中国国际经济贸易仲裁委员会作出〔2015〕中国贸仲京（深）裁字第 0042 号裁决书。2019 年 3 月 28 日，广州市畜牧总公司向广州市中级人民法院申请不予执行中国国际经济贸易仲裁委员会作出〔2015〕中国贸仲京（深）裁字第 0042 号裁决书。广州市中级人民法院已作出裁定，裁定驳回广州畜牧总公司不予执行的申请。

另一方面，2018 年 10 月 22 日，广州市畜牧总公司向深圳国际仲裁院申请仲裁，请求：1.确认广州市畜牧总公司与屏山企业有限公司于 2006 年 2 月 23 日签订并经从化市外经贸局批准的《合并后的广州穗屏企业有限公司从化种鸡场的公司合同》合法有效；2.依据《合并后的广州穗屏企业有限公司从化种鸡场的公司合同》裁决合营期满或提前终止合营，涉案的土地使用权归广州市畜牧总公司所有；3.裁决由屏山企业有限公司承担广州市畜牧总公司因本仲裁案而支付的律师费人民币 45 万元整；4.裁决本案仲裁费及仲裁案件相关的其他费用由屏山企业有限公司承担。仲裁中，屏山企业有限公司提出如下仲裁反请求：1.请求裁决确认双方当事人于 2006 年 2 月 23 日签订并经从化市外经贸局批准、备案的《合并后的广州穗屏企业有限公司从化种鸡场的公司合同》的第 43 条“合营期满或提前终止合营，种鸡场范围内土地的使用权无偿归甲方所有”条款无效；2.裁决本案的全部仲裁费用由广州市畜牧总公司承担。2020 年 9 月 7 日，深圳国际仲裁院作出《裁决书》（华南国仲深裁[2020]71 号），裁决：1.驳回广州市畜牧总公司第二项仲裁请求的仲裁申请；2.驳回广州市畜牧总公司其他仲裁请求；3.驳回屏山企业有限公司的全部反请求；4.本案本请求仲裁费人民币 683,102 元，由广州市畜牧总公司自行承担，本案反请求仲裁费人民币 670,177 元，由屏山企业有限公司自行承担。

3、广州越秀融资租赁有限公司与河南广播电视网络股份有限公司融资租赁合同纠纷

2020 年 6 月 2 日，发行人下属的广州越秀融资租赁有限公司与河南广播电视网络股份有限公司签订了《融资租赁合同（售后回租）》和《购买合同（售后回租）》，后因河南广播电视网络股份有限公司未足额支付租金及应付款项，广州越秀融资租赁有限公司向广州市中级人民法院起诉，请求：1.判令河南广播电视网络股份有限公司向广州越秀融资租赁有限公司支付全部未付租金

157,267,102.92 元；2.判令河南广播电视网络股份有限公司向广州越秀融资租赁有限公司支付自 2020 年 9 月 9 日起至全部租金收回之日止的违约金（以全部未付租金为基数，按每日万分之五的标准计算,暂计至 2021 年 1 月 20 日为 10,476,895.90 元）；3.判令河南广播电视网络股份有限公司向广州越秀融资租赁有限公司支付名义货价 1,500,000 元；4.判令河南广播电视网络股份有限公司向广州越秀融资租赁有限公司支付其为实现债权而支付律师费、财产保全担保费等费用；5.判令广州越秀融资租赁有限公司有权对《应收账款质押合同》项下的应收账款进行折价、拍卖或变卖，并以所得价款优先受偿；6.判令确认在河南广播电视网络股份有限公司在未履行上述第 1 项至第 4 项债务前，《融资租赁合同》项下的租赁物归广州越秀融资租赁有限公司所有；7.判令河南广播电视网络股份有限公司承担本案的诉讼费用（包括但不限于诉讼受理费、保全费等）。目前该案已获法院受理，并尚在审理过程中。

4、广州越秀基美文化产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）与摩牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）等增资合同纠纷案件

2016 年 7 月 28 日，发行人下属的广州越秀产业投资基金管理股份有限公司管理的股权基金广州越秀基美文化产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）与摩牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）、董浩宇、许斌及其他方签订关于东阳大唐影视文化股份有限公司之《增资协议书》，之后上述各方签订了《增资协议书》之《增资补充协议书》。后因上述协议约定的回购义务触发后，摩牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）、董浩宇、许斌一直拖延未履行回购义务，2020 年 11 月 24 日，广州越秀基美文化产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）向广州仲裁委员会申请仲裁，请求：1.依法裁决摩牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）、董浩宇、许斌履行回购义务并支付股份回购款 52,839,300.89 元（暂计至 2020 年 11 月 30 日，其中投资金额 29,685,000.5 元，同时以投资金额为基础，按每年 18%支付自 2016 年 7 月 29 日起至股份回购款清偿日止之的资金成本，暂计至 2020 年 11 月 30 日为 23,154,300.39 元）；2.依法裁决摩牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）、董浩宇、许斌按 2018 年 10 月 29 日应支付的股份回购款为基础，按每日万分之五支付逾期回购的违约金 15,911,382.91 元（自 2018 年 10 月 29 日起至清偿之日止，暂计至 2020 年 11 月 30 日）；3. 摩

牛投资管理（上海）合伙企业（有限合伙）、董浩宇、许斌承担本案仲裁费用、财产保全费、财产保全担保费。目前该案尚在审理过程中。

除前述诉讼外，发行人及其合并范围内子公司不存在其他尚未了结的可能会对其生产经营产生实质性不利影响的重大诉讼或仲裁。

3、重大承诺事项

截至报告期末，发行人没有重大承诺。

4、其他或有事项

截至报告期末，发行人没有其他或有事项。

（二）发行人其他重要事项

1、股权转让与出售

截至本募集说明书签署之日，发行人未发生重大股权转让与出售事项。

2、重大资产重组情况

截至募集说明书签署之日，发行人及合并报表范围内子公司最近三年的重大资产重组为：广州越秀金融控股集团股份有限公司（“越秀金控”）的重大资产重组、广州钛白粉厂的重大资产重组、越秀金控转让广州证券股份有限公司 100% 股权、转让广州友谊集团有限公司 100% 股权。上述重大资产重组事宜不构成发行人本身的重大资产重组。其主要情况如下：

（1）广州越秀金融控股集团股份有限公司的重大资产重组

越秀金控拟通过发行股份及支付现金方式购买广州恒运企业集团股份有限公司、广州诚启集团有限公司、广州富力地产股份有限公司、北京中邮资产管理有限公司、广州市白云出租汽车集团有限公司及广州金融控股集团有限公司合计持有的广州证券股份有限公司（“广州证券”）32.7650% 股权，并向广州越秀企业集团有限公司、广州市越卓投资管理有限公司、深圳市佳银资产管理有限公司以及共青城贯弘长河投资管理合伙企业（有限合伙）等 4 名特定对象募集资金不超过 28.4 亿元，用于支付本次收购广州证券 6 家小股东股权的现金对价部分，以及补充广州证券资本金。

越秀金控已于 2016 年 8 月 29 日开市起停牌，并于 2016 年 9 月 12 日转入重大资产重组程序并继续停牌。2016 年 12 月 25 日，越秀金控第七届董事会第二

十六次会议审议通过重大资产重组相关议案，并披露了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书。

2017 年 1 月 12 日，越秀金控收到广州市国资委转广东省人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于越秀金控发行股份及支付现金收购广州证券少数股权并募集配套资金重大资产重组方案的复函》（粤国资函[2017]41 号），同意越秀金控发行股份及支付现金收购广州证券少数股权并募集配套资金暨关联交易的重大资产重组方案。

2017 年 1 月 23 日，越秀金控召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过重组相关议案。

2017 年 2 月 26 日，越秀金控召开第七届董事会第二十八次会议，审议通过本次重大资产重组方案调整事项的相关议案。

2017 年 3 月 2 日，越秀金控收到中国证监会于 2017 年 3 月 1 日出具的《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（170393 号）。

2017 年 3 月 23 日，越秀金控召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过本次重大资产重组方案调整事项的相关议案。

2017 年 3 月 28 日，越秀金控收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（170393 号）。

2017 年 5 月 19 日，越秀金控召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产的发行价格不予调整的议案》。

2017 年 11 月 17 日，越秀金控发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件通过。越秀金控于 2017 年 11 月 20 日开市起复牌。

2018 年 9 月 14 日，中国证监会下发《关于核准广州越秀金融控股集团股份有限公司向广州恒运企业集团股份有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]1487 号），核准本次重大资产重组。

截至 2018 年 10 月 8 日，广州恒运企业集团股份有限公司等 6 名股东合计持有的广州证券 32.765% 股权已过户至越秀金控名下，广州证券办理了工商变更登记手续，并取得了广州市工商局核发的《准予变更登记（备案）通知书》。

2018 年 10 月 29 日，越秀金控发行股份及支付现金购买资产新增股份和发行股份募集配套资金新增股份，合计 529,054,341 股，正式登记上市。

截至本募集说明书签署之日，越秀金控本次重大资产重组事宜已获得中国证监会的核准；越秀金控已就本次重大资产重组履行了现阶段应当履行的内部决策程序和上市公司信息披露程序。

（2）广州钛白粉厂的重大资产重组

发行人董事会于 2017 年 9 月 25 日作出了《越秀集团董事会 2017 年第 15 次会议关于钛白粉厂土地收储的决议》（广越集团董字[2017]42 号），同意《钛白粉厂地块土地资产处置方案》及同意签署《国有土地使用权收储补偿协议》等。据此，发行人孙公司广州钛白粉厂于 2017 年 11 月 8 日与广州市道路扩建工程办公室签订国有土地使用权收储补偿协议-广州国际金融城东区（广州钛白粉厂地块），合同编号为穗扩协[2017]1477 号，工程编码：A1611。根据协议约定，广州钛白粉厂同意将位于天河区东圃石溪广州钛白粉厂及广州市红星化工厂内第一宗地的使用权交由广州市道路扩建工程办公室收储，其交付面积为 52,248.61 平方米，补偿总额为人民币 374,824,873.76 元。截至 2018 年 12 月 24 日，广州钛白粉厂已经收到第一期及第二期补偿款合计人民币 314,000,000 元。

（3）关于越秀金控转让广州证券股份有限公司 100%股权

中信证券股份有限公司（“中信证券”）拟通过发行股份购买资产的方式获得广州证券 100%股权，并将广州证券重组为一家中信证券旗下的全资子公司，越秀金控有意向根据前述方式与中信证券进行合并重组。越秀金控与中信证券已于 2018 年 12 月 24 日签署了《意向性合作协议》，并同意在《意向性合作协议》生效后尽快推进并完成本次交易所需的相关工作内容，包括但不限于双方与相关主管机关就本次交易的程序及相关信息披露保持良好沟通、尽职调查、审计评估、商务谈判、内外部审批程序等。

2018 年 12 月 25 日，越秀金控于开市起停牌。

2019 年 1 月 9 日，越秀金控第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于本次重大资产出售方案的议案》及相关议案，并披露了重大资产出售预案。

2019 年 1 月 10 日，越秀金控于开市起复牌。

2019 年 3 月 5 日，越秀金控第八届董事会第二十六次会议审议通过《关于本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于本次重大资产出售方案的议案》、《关于〈广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产出售报告

书（草案）》及其摘要的议案》、《关于受让广州期货股份有限公司 99.03%股份的议案》及《关于受让金鹰基金管理有限公司 24.01%股权的议案》等相关议案。

2019 年 10 月 30 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2019 年第 53 次会议，中信证券发行股份购买资产事项获得无条件通过。

截至本募集说明书签署之日，本次交易标广州证券 100%股份已过户至中信证券、中信证券投资有限公司并完成工商变更登记（备案）；本次交易的对价由中信证券以发行股份的方式支付，中信证券就该次交易所增发股份已登记至发行人及其子公司金控有限账户。

（4）关于转让广州友谊集团有限公司 100%股权

2018 年 12 月 24 日，发行人下属公司越秀金控发布于广州百货集团有限公司（以下简称“广百集团”）签署了《股权转让意向书》，拟将其所持有广州友谊集团有限公司 100%股权转让予广百集团。

根据越秀金控与广百集团签署的《股权转让意向书》，广百集团以现金的方式收购越秀金控持有的友谊集团 100%股权，双方将共同委托具有证券从业资产的评估机构、审计机构，以双方协商确定的评估/审计基准日（2018 年 11 月 30 日）对友谊集团的所有者权益进行评估和审计，评估和审计结果将作为最后确定的交易价格的参考依据，同时双方同意最终交易价格不低于经广州市国资委备案/核准的资产评估报告确定的友谊集团 100%股权评估估值。2019 年 2 月 27 日，越秀金控与广百集团、广州市广商资本管理有限公司签署了《附条件生效的股权转让协议》，拟将所持广州友谊 100%股权转让予广百集团全资子公司广商资本。以《资产评估报告》结果为作价依据，经双方协商确定，本次交易价格为 383,194.79 万元，2019 年 3 月 28 日，广州市市场监督管理局发出《准予变更登记（备案）通知书》，决定准予广州友谊的股东由越秀金控变更为广商资本。目前，公司持有广州友谊 100%股权已过户到广商资本名下。截至募集说明书签署之日，本次交易已完成。

（5）上述股权转让的影响分析

2018 年，发行人及转让资产财务指标为：

单位：亿元

项目	总资产	净资产	营业收入
越秀集团	5,181.10	846.95	448.21

广州证券	495.31	110.02	25.80
友谊集团	33.74	24.09	26.78
占比	10.21%	15.83%	11.73%

注：占比为广州证券及友谊集团指标合计占越秀集团相应指标的比重。

综上，预计上述股权转让事宜不构成发行人重大重组事项。

上述股权转让符合深化国资国企改革的工作部署要求，符合发行人战略发展规划，有利于公司集中优势资源，提升公司效益，助力产业结构调整，不会对公司的生产经营、财务状况及整体偿债能力产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署之日，发行人未发生会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超过 30%的情况，未发生金融衍生产品、投资理财产品等金融资产出现重大亏损或浮亏等事项。

九、资产权利限制情况分析

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产情况如下表所示：

单位：万元，%

所有权受限制资产	期末账面价值	受限原因	占比
货币资金	201,236.88	保证金/住房基金户等	2.47%
长期应收款	2,428,245.40	用于质押/保理	29.78%
存货	1,934,743.18	用于担保/质押	23.73%
固定资产	41,514.46	用于抵押贷款	0.51%
无形资产	2,771,390.43	用于抵押贷款	33.99%
在建工程	70,583.60	用于担保	0.87%
投资性房地产	670,842.93	用于担保	8.23%
交易性金融资产	25,412.03	处于限售期	0.31%
其他权益工具投资	10,690.56	处于限售期	0.13%
合计	8,154,659.47	-	100.00%

截至 2021 年 3 月末，除上述合计 8,154,659.47 万元的资产受限情况外，发行人无其他资产抵押、质押和其他权利限制安排，以及除此之外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十、本次公司债券发行后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 2021 年 3 月 31 日；
- （2）假设本期债券的募集资金净额为 25 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- （3）假设本期债券募集资金净额 25 亿元全部计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- （4）假设本期债券募集资金扣除发行费用后，23 亿元用于偿还有息债务，剩余 2 亿元用于补充流动资金；
- （5）假设本期债券在 2021 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期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：亿元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后 (模拟)	公司债券发行后 变动额
资产总计	7,177.11	7,179.11	2.00
负债总计	5,838.37	5,840.37	2.00
所有者权益合计	1,338.74	1,338.74	-
资产负债率	81.35%	81.35%	0.00%

第七节 募集资金的运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2020]3043”号文注册，本次债券发行总额不超过 200 亿元，分期发行。

本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及补充流动资金。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息负债、补充流动资金的具体金额。

（一）偿还有息负债

本期债券募集资金中不超过 23 亿元拟用于偿还有息债务。本期债券拟用于偿还的有息负债明细如下：

借款单位	贷款银行	起始日	到期日	借款余额（元）	拟使用募集资金金额上限（元）
广州越秀集团股份有限公司	中信银行广州分行	2021-6-25	2021-7-23	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
广州越秀集团股份有限公司	民生银行天津河北支行	2020-11-17	2021-9-23	400,000,000.00	400,000,000.00
广州越秀集团股份有限公司	交行越秀支行	2021-8-7	2021-8-6	700,000,000.00	700,000,000.00
广州越秀集团股份有限公司	中国农业银行海珠支行	2020-8-10	2021-8-9	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	-	-	-	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金中不超过 2 亿元拟用于补充公司非房地产板块业务日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已在创兴银行广州天河支行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在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期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。

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

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行将使得发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券募集资金的运用，将使发行人流动比率将有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构得以优化，拓展了发行人的融资渠道，为发行人的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

六、前次发行公司债券的募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，发行人前次发行公司债券的募集资金使用情况如下：

债项名称	期限 (年)	发行规模(亿元)	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
21 广越 04	3+2	15	募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债及补充流动资金	否

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本次公开发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于注册的用途。

第八节 债券持有人会议

凡认购本次公司债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《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；对于其他事项，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。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；

（2）变更本期债券受托管理人；

（3）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- (5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 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，需要决定或授权采取相应措施；
- (9) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债券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，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券

受托管理人应自其知悉该等事项之日起 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；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

3、如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，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，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。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。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，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。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 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，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议通知应包括以下内容：

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

（4）会议召开形式：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，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案，会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；

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

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日收市后的持有人名册为准；

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

（9）委托事项：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。

6、债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

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

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、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：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对

或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、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前送交召集人和受托管理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

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

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券表决权总数 50%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

8、债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决

程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性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。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

2、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。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

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，会议主席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。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

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

6、除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会

议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、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：

- （1）召开会议日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）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；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

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

9、债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

第九节 债券受托管理人

凡认购本次公司债券的投资者均视作同意《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称和基本情况

名称：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎

联系地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

电话：0755-23835062

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2020 年 10 月，公司与中信证券签订了《广州越秀集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人利害关系情况

截至 2021 年 3 月 31 日，中信证券自营业务股票账户累计持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）5,003 股，信用融券专户持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）0 股，资产管理业务股票账户持有广州越秀金融控股集团股份有限公司（000987.SZ）0 股。

根据发行人下属公司越秀金控 2018 年 12 月 24 日发布的《广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产重组停牌公告》以及 2019 年 1 月 9 日发布的《广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产出售预案》，越秀金控与中信证券签订意向性合作协议，中信证券拟通过发行股份购买资产的方式获得广州证券 100% 股权，交易完成后发行人下属公司越秀金控将持有中信证券 6.14% 的股份并成为其第二大股东。根据越秀金控 2019 年 10 月 31 日发布的《广州越秀金融控股集

团股份有限公司关于重大资产出售事项的复牌公告》，2019 年 10 月 30 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2019 年第 53 次会议，中信证券发行股份购买资产事项获得无条件通过。根据越秀金控 2020 年 1 月 14 日发布的《广州越秀金融控股集团股份有限公司关于重大资产出售事项的进展公告》，截至 2020 年 1 月 14 日，本次交易标广州证券 100%股份已过户至中信证券、中信证券投资有限公司并完成工商变更登记（备案）；本次交易的对价由中信证券以发行股份的方式支付。根据中信证券于 2020 年 3 月 12 日发布的《关于发行股份购买资产暨关联交易发行结果暨股份变动公告》，本次发行股份购买资产的新增股份已于 2020 年 3 月 11 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记手续。

除上述情况、与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

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）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受中信证券的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2、在本次债券存续期内，中信证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意中信证券作为本次债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）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，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，发生以下任何可能影响发行人偿债能力的事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据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、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末合并报表净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末合并报表净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，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或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（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，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证

券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构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相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的

安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《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，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

11、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。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明

书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人书面同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

21、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。

（三）受托管理人的权利、职责和义务

1、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。受托管理人为履行受托管理职责，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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

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

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年一次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。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协

议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

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

7、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，并监督发行人或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。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。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。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：

（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本次债券存续期内，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。

11、发行人为本次债券设定担保的，担保财产为信托财产。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。

12、本次债券出现违约情形或风险的，或者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，乙方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、承销机构及其他相关方进行谈判，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，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。甲方应承担乙方提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对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。

14、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。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，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。

16、在本次债券存续期内，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。

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。

17、《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人收取债券受托管理报酬。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《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权利，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。

（四）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、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）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）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；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；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项；
- （11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应

对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本次债券存续期内，出现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、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第 3.4 条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本次债券停牌，发行人未按照《债券受托管理协议》第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

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

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）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）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）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）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，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向证券业协会报告。

3、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。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在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起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

(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、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) 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) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

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

(4) 受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

(八) 违约责任

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

2、以下事件构成本次债券项下发行人违约事件：

(1) 发行人未能依据法律、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) 发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

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

（6）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（7）发行人违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、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），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（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，应提交位于广州的中国广州仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人及有关中介机构声明

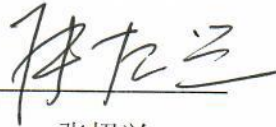
（以下无正文，下接声明及签字盖章。）

发行人及有关中介机构声明

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：



张招兴

广州越秀集团股份有限公司



2021 年 7 月 9 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

张招兴 



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

叶珊瑚 叶珊瑚



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

伍尚辉



广州越秀集团股份有限公司

2021年7月9日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

曾 昀



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

梁宇行 

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

黄本坚



广州越秀集团股份有限公司

2021年7月9日

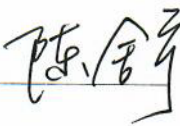


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

陈 舒 

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

陈 平



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

谭 跃



广州越秀集团股份有限公司



2021 年 7 月 9 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

安劲松 

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

付一民 付一民

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日

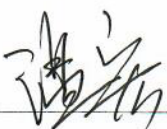


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二)全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

温 宏 

广州越秀集团股份有限公司

2021年7月9日

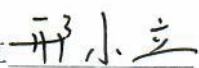


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二) 全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

邢小立 

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(二)全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

李 红 李 红



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三)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。

全体非董事高级管理人员签名：

潘泽勇



广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日

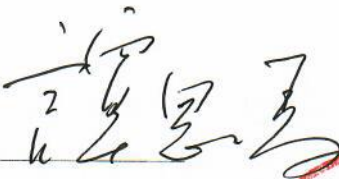


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 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。

全体非董事高级管理人员签名：

谭思马 

广州越秀集团股份有限公司

2021年7月9日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一)全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

林辉新



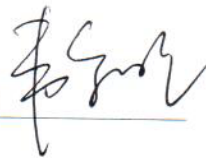
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三)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。

全体非董事高级管理人员签名：

韦黎明



广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日



（本页无正文，为《关于广州越秀集团股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函》之签章页）

全体非董事高级管理人员签名：

赖穗芬 


广州越秀集团股份有限公司
2021 年 7 月 9 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三)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。

全体非董事高级管理人员签名：

李 锋 

广州越秀集团股份有限公司

2021 年 7 月 9 日

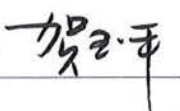


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三)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。

全体非董事高级管理人员签名：

贺玉平 

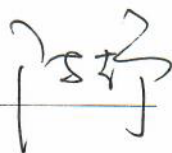


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三) 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。

全体非董事高级管理人员签名：

陈 静 



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(三)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。

全体非董事高级管理人员签名：

刘 艳 刘艳



主承销商声明

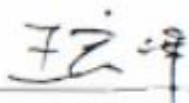
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：_____

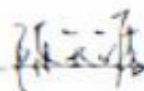


马尧

项目负责人：_____



王宏峰



陈天涯

中信证券股份有限公司



2021年7月9日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2021 年 3 月 6 日至 2022 年 3 月 6 日
(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



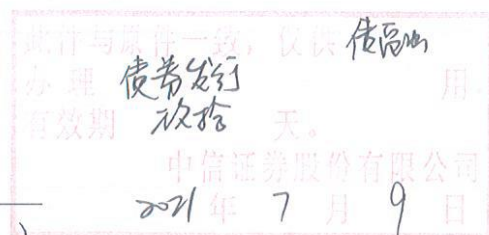
张佑君

2021 年 3 月 6 日

被授权人

马尧

马尧(身份证【320122197202260012】)



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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）：

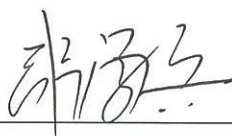


容 融



原 挺

律师事务所负责人（签字）：



张学兵



北京市中伦律师事务所

2021 年 7 月 9 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



陈锦棋



欧金光

会计师事务所负责人：



叶韶勋

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 7 月 9 日

评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的评级报告的内容无异议，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。

项目经办资信评级人员： 贺文俊 张蕾 程成
贺文俊 张蕾 程成

单位负责人： 闫衍
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司
2021 年 7 月 9 日



第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（一）广州越秀集团股份有限公司 2018-2020 年经审计的财务报告、2021 年一季度财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

一、广州越秀集团股份有限公司

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 64 楼

联系人：苏飞、白杨

联系电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

邮政编码：510623

二、中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎

联系电话：0755-23835062

传真：010-60833504

邮政编码：518048

投资者若对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。