



广州市城市建设开发有限公司

（住所：广州市南沙区环市大道西海韵路2号101）

2021 年面向专业投资者公开发行公司

债券（第一期）

发行公告



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 1 月 16 日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、广州市城市建设开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2020 年 11 月 27 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]3208 号文同意向专业投资者公开发行面值不超过人民币 80 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）的注册。

本次债券采取分期发行的方式，广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次批文下第一期发行，发行规模不超过 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；剩余部分自中国证监会同意注册之日起二十四个月内发行完毕。

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。

本期债券品种一简称：21 穗建 01，债券代码：188438；本期债券品种二简称：21 穗建 02，债券代码：188439。

2、本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。本期债券每张面值为人民币 100 元，合计发行共不超过 2,500 万张（含 2,500 万张），发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《公司债发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》及《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）》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。发行人 2018 年度、2019

年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 394,180.97 万元、494,060.03 万元和 571,309.96 万元；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 7,159,400.21 万元（截至 2021 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 486,516.99 万元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍；截至 2021 年 3 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 72.81%，母公司资产负债率为 75.47%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

5、本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

6、本期债券品种一票面利率询价区间为 2.80%-3.80%，品种二票面利率询价区间为 3.00%-4.00%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。

发行人和主承销商将于 2021 年 7 月 20 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下机构投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2021 年 7 月 21 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本次债券发行采取网下面向《适当性管理办法》和《公司债券管理办法》规定的专业投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。本期债券的发行对象为符合《证券法》（2019）和国务院证券监督管理机构规定并持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的 A 股证券账户的专业投资者，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（五）配售”。

本次债券的主承销商及其关联方可以认购本次债券。

8、网下发行面向专业投资者。专业投资者网下最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。主承销商另有规定的除外。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或

替代违规融资认购。投资者认购本次债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

10、敬请投资者注意本次公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

11、发行人将在本次债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本次债券具体上市时间另行公告。

12、本次债券面向专业投资者发行，发行完成后，本次债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

13、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

14、本公告仅对本次债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本次债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本次债券情况，请仔细阅读《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

15、如遇市场变化，经发行人与簿记管理人协商可以延长簿记时间、中止发行或者取消本期债券发行。

16、有关本次债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会注册，面向专业投资者公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）的广州市城市建设开发有限公司公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
募集资金专项账户开户银行	指	兴业银行股份有限公司广州分行
评级机构、资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
担保人、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司（原名广州越秀集团有限公司）
受控实体	指	发行人通过协议控制方式所控制的子公司
《债券受托管理协议》	指	《广州市城市建设开发有限公司 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》	指	《广州市城市建设开发有限公司 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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（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）

《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《中外合资经营企业法》	指	《中华人民共和国中外合资经营企业法》
《评级报告》	指	《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《公司章程》	指	《中外合资广州市城市建设开发有限公司章程》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 修正）
国发〔2010〕10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）
国办发〔2013〕17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
《分类监管函》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
《闲置土地处置工作的意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178 号）
《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）
国办发〔2011〕1 号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号）
建房〔2010〕53 号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
公司董事会、董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末
最近一年	指	2020 年
最近一年末	指	2020 年末
最近一期末	指	2021 年 3 月末
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
二、单位简称		
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）
城建集团	指	广州市城市建设开发集团有限公司
越秀房托基金	指	越秀房地产投资信托基金
广州云湖	指	广州云湖房地产开发有限公司
广州地铁	指	广州地铁集团有限公司

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

一、本期发行基本情况

1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 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。

3、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

4、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。

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

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

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

8、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%。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、起息日：2021 年 7 月 22 日。

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

15、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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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）。

16、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 7 月 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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)。

17、担保人及担保方式：本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

18、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

19、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

20、发行对象：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力且符合《适当性管理办法》和《公司债券管理办法》的专业投资者发行。

21、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价发行。具体发行方式详见发行公告。

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

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

24、募集资金专项账户：发行人拟在兴业银行广州分行开立募集资金专项账户。

25、募集资金用途：本期债券计划募集资金为不超过 25 亿元（含 25 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期的“16 穗建 02”及“16 穗建 04”。

26、拟上市地：上海证券交易所。

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

28、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。

29、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 7 月 19 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日	网下询价（簿记）

(2021 年 7 月 20 日)	确定票面利率
T 日 (2021 年 7 月 21 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2021 年 7 月 22 日)	网下认购日 网下认购截止日 网下机构投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2 日 (2021 年 7 月 23 日)	发行结果公告日

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在证券登记机构开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《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）》及相关法律法规规定的专业投资者。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 2.80%-3.80%，本期债券品种二票面利率询价区间为 3.00%-4.00%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。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。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 7 月 20 日（T-1 日）。参与询价的投资者必须在 2021 年 7 月 20 日（T-1 日）14:00-19:00 之间将《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件）传真或发送邮件至簿记管理人处。

簿记管理人有权根据询价情况调整簿记时间。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率，超过指定利率区间范围的询价利率标位无效；

（2）询价可不连续；

（3）填写询价利率时精确到 0.01%；

（4）投资者的最低申购金额不得低于 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

（5）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算；

（6）每一专业投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2021 年 7 月 20 日（T-1 日）14:00-19:00 之间将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真或邮件至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

申购传真：010 - 6083 7779；

咨询电话：010 - 6083 7381；

申购传真：sd01@citics.com

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据询价情况协商确定本期债券的最终票面利率，并

将于2021年7月21日（T日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行对象符合《证券法》（2019）和国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过25亿元（含25亿元）。

参与本期债券网下发行的每家专业投资者的最低认购单位为10,000手（1,000万元），超过10,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍。每一专业投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（三）发行价格

本次债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本次债券网下发行的期限为2个交易日，即2021年7月21日（T日）和2021年7月22日（T+1日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的专业投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在2021年7月20日（T-1日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的专业投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下专业投资者认购意向与其协商确定认购数量，并向专业投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下申购的专业投资者应在2021年7月20日（T-1日）19:00前将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》传真至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

参与网下询价的专业投资者无需再次提交《网下利率询价及认购申请表》。不参与网下询价、直接参与网下申购的各专业投资者应在网下发行截止日之前将上述资料传真至簿记管理人处。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间专业投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：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。

（七）缴款

簿记管理人将于2021年7月21日（T日）向获得配售的专业投资者发送配售缴款通知书，内容包括该专业投资者的获配金额、应缴款金额、缴款日期、收款银行账户等。上述配售缴款通知书与专业投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2021年7月22日（T+1日）15:00前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时应在银行附注中填写“专业投资者全称”和“21穗建01认购资金”、“21穗建02认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付号：302100011681

联系人：徐楚楚

联系电话：010-6083 4748

（八）违约的处理

获得配售的专业投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，同时，投资者就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

发行人和主承销商在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《广州市城市建设开发有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：广州市城市建设开发有限公司

注册地址：广州市南沙区环市大道西海韵路2号101

法定代表人：林昭远

联系人：张彬

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心

联系电话：020-88831129

传真：020-88831886

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

项目负责人：王宏峰、陈天涯

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路中信证券大厦 18 层

联系电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（以下无正文）

附件一：

广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

网下利率询价及认购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
本表一经申购人完整填写，且由其加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，传真至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。			
申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照号码	
经办人姓名		电子邮箱	
联系电话		传真号码	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
利率询价及申购信息 21 穗建 01：3+2 年期（利率区间：2.80%-3.80%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）		利率询价及申购信息 21 穗建 02：5+2 年期（利率区间：3.00%-4.00%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）	
申购利率（%）	申购金额（万元）	申购利率（%）	申购金额（万元）
重要提示： 参与利率询价的专业投资者，请将此表填妥加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，于 2021 年 7 月 20 日（T-1 日） 14:00 至 19:00 间传真或邮件发送至簿记管理人处， 申购传真：010 - 6083 7779，咨询电话：010 - 6083 7381，申购邮箱：sd01@citics.com。			

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整，未经与发行人及簿记管理人协商一致，本认购申请表不可撤销。

2、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》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）》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。

3、簿记管理人有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过簿记管理人对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意簿记管理人有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，本申购人承诺赔偿簿记管理人因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

4、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；**申购人确认，本次申购资金（ ）是（ ）否 直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发行人及其利益相关方的财务资助。**

5、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）。

若投资者类型属于 B 或 D，且拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否符合基金业协会标准规定的专业投资者。（ ）是（ ）否

6、申购人确认：（ ）是（ ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方。

7、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

8、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终配售结果；簿记管理人向申购人发出《配售确认及缴款通知书》，即构成对本申购要约的承诺。

9、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售确认及缴款通知书》中约定的时间、金额和方式，将认购款足额划付至簿记管理人指定的银行账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的所有损失。

10、申购人理解并接受，如遇不可抗力、监管机构要求或其他对本次发行造成重大影响的情形，发行人及簿记管理人有权决定暂停或终止本次发行。

11、申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

（单位盖章）

2021 年 7 月 20 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《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）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

（E）同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

（G）中国证监会认可的其他专业投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件三：

债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：广州市城市建设开发有限公司



（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司

