债券简称：21 穗建 01	债券代码：188438.SH
债券简称：21 穗建 02	债券代码：188439.SH
债券简称：21 穗建 03	债券代码：188730.SH
债券简称：21 穗建 04	债券代码：188731.SH
债券简称：21 穗建 05	债券代码：188802.SH

广州市城市建设开发有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2021 年度）

发行人

广州市城市建设开发有限公司

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

债券受托管理人

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）

二〇二二年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2021 年）》等相关公开信息披露文件、广州市城市建设开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

声明.....1

目录.....2

第一节 公司债券概况.....3

第二节 公司债券受托管理人履职情况.....17

第三节 发行人2021年度经营情况和财务状况.....19

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....23

第五节 房地产业务合规性信息披露.....25

第六节 公司债券本息偿付情况.....26

第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....27

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....28

第九节 债券持有人会议召开情况.....30

第十节 公司债券的信用评级情况.....31

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....32

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....33

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....34

第十四节 其他情况.....35

第一节 公司债券概况

一、发行人

公司名称：广州市城市建设开发有限公司。

二、核准文件和注册规模

发行人于 2020 年 11 月 27 日获得中国证监会证监许可〔2020〕3208 号文同意公司向专业投资者发行面值不超过人民币 80 亿元公司债券的注册。

公司于 2021 年 7 月 22 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一以下简称“21 穗建 01”，品种二以下简称“21 穗建 02”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 10 亿元。

公司于 2021 年 9 月 13 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一以下简称“21 穗建 03”，品种二以下简称“21 穗建 04”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 5 亿元。

公司于 2021 年 9 月 28 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（以下简称“21 穗建 05”），发行规模 15 亿元。

三、公司债券的主要条款

（一）21 穗建 01、21 穗建 02

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：本期债券品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 10 亿元。

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，发行人与主承销商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。

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：发行人已在兴业银行股份有限公司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 “16 穗建 02”及“16 穗建 04”。

26、上市场所：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。

（二）21 穗建 03、21 穗建 04

1、发行人全称：广州市城市建设开发有限公司。

2、债券全称：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（第二期）

3、注册文件：发行人于 2020 年 11 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广州市城市建设开发有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2020）3208 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 5 亿元。

5、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。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

【赎回选择权】本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未偿份额。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 13 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月

13 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 9 月 13 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 13 日（如遇法定节假，日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 13 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 9 月 13 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 9 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至，其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 9 月 13 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 9 月 13 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 9 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 9 月 13 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 9 月 13 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 9 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由广州越秀集团股份有限公司提供连带责任保证担保。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

22、募集资金用途：本期债券的募集资金用于偿还到期的公司债券。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

24、票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将十本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

25、投资者回售选择权：债券持有人有权在木期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承，诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

26、赎回选择权：发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未偿份额。发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按

时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 20 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日，期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

（三）21 穗建 05

1、发行人全称：广州市城市建设开发有限公司。

2、债券全称：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（第三期）

3、注册文件：发行人于 2020 年 11 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广州市城市建设开发有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2020）3208 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 0 亿元。

5、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。

【回售选择权】本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

【赎回选择权】本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未

偿份额。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 28 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 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 9 月 28 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 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 28 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 9 月 28 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 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 9 月 28 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 9 月 28 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 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券品种二的兑付日为 2028 年 9 月 28 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 9 月 28 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 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由广州越秀集团股份有限公司提供连带责任保证担保。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

22、募集资金用途：本期债券的募集资金用于偿还到期的公司债券。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

24、票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

25、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

26、赎回选择权：发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末及在本期债券品种二存续期间的第 5 年末赎回本期债券全部未偿份额。发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 20 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

受托管理人持续关注公司债券增信机构广州越秀集团股份有限公司的资信状况，通过对增信机构查询公开资料、获取增信机构定期报告、核查增信机构重大事项等方式，了解增信机构财务状况和偿债能力。报告期内，未发现增信机构存在重大不利变化的情况。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 公司债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

截至本报告出具日，受托管理人正常履职。报告期内，发行人无需公告的重大事项发生，受托管理人未出具发行人关于重大事项的受托管理事务报告。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未发生触发召开持有人会议的情形。

五、督促履约

截至本报告出具日，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 债券无兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人2021年度经营情况和财务状况

一、发行人2021年度经营情况

1、公司的经营范围

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。

2、报告期内公司所处行业情况

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。因而，中央陆续出台了一系列调控政策，以保障我国房地产行业的健康平稳发展。

（2）行业发展阶段

国家统计局数据显示，自2005年以来，我国房地产开发投资累计值呈现持续上涨趋势。2005年至2014年，我国房地产开发投资累计增速保持在10%以上，增速较快。受金融危机影响，2008年至2009年期间我国房地产开发投资增速回落，且2009年我国房地产行业以去库存化为主，拖累投资，全年房地产投资增速跌破20%。随后，为进一步缓和过热的房地产市场、调节房地产供需矛盾，我国政府自2016年至2021年先后出台了一系列房地产调控制度，加之同期GDP增速放缓，导致近年来房地产开发投资增速持续回落。

（3）行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

（4）行业地位与竞争优势

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有品牌优势和领先的综合运营能力、地域优势、股东优势、土地储备优势、“住宅+商业”双轮驱动优势、多元化融资优势和商业模式优势共 7 大竞争优势。

3、报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

4、主营业务分板块、分产品情况

(1)各业务板块基本情况

单位：亿元　币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房屋销售	524.48	395.84	24.53	96.62	397.51	284.08	28.54	93.91
物业管理	-	-	-	-	4.76	4.61	3.15	1.13
租金	4.83	1.35	72.05	0.89	4.63	1.22	73.65	1.09
其他	13.53	13.56	-0.23	2.49	16.37	14.40	12.03	3.87

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
合计	542.83	410.75	24.33	100.00	423.27	304.31	28.10	100.00

(2)各业务板块分产品（或服务）情况

单位：亿元　币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋销售	房屋销售	524.48	395.84	24.53	31.94	39.34	3.96
合计	—	524.48	395.84	—	31.94	39.34	—

5、收入和成本分析

2021 年度，公司房屋销售业务营业收入较去年同期增长 31.94%，房屋销售营业成本较去年同期增加 39.34%，主要原因系公司业务规模扩大，导致公司房屋销售业务收入及成本增加。报告期内，公司房屋销售业务及成本增幅基本一致，为公司业务规模扩大导致，具有较强的合理性。

二、发行人 2021 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
资产总计	2,923.00	2,474.63	18.12%	-
负债合计	2,142.94	1,760.04	21.76%	-
归属于母公司所有者权益合计	525.98	522.49	0.67%	-
少数股东权益	254.08	192.10	32.26%	因执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则导致发行人少数股东权益增加

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率	变动比率超30%的原因分析
营业收入	542.83	423.27	28.25%	-
营业利润	98.00	77.18	26.98%	-
利润总额	97.50	77.02	26.59%	-
净利润	70.88	58.24	21.70%	-
归属于母公司所有者的净利润	59.93	57.10	4.96%	-

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
经营活动产生现金流量净额	24.28	173.21	-85.98%	受项目建设与销售进度影响，发行人公司经营活动产生的现金流量净额减少
投资活动产生现金流量净额	-69.93	-78.79	-11.25%	-
筹资活动产生现金流量净额	75.32	-67.41	-211.73%	主要原因系 2021 年度公司通过发行公司债券等方式导致筹资活动产生的现金流量流入增加所致

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）21 穗建 01、21 穗建 02

公司于 2021 年 7 月 22 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一以下简称“21 穗建 01”，品种二以下简称“21 穗建 02”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 10 亿元。本期债券募集资金用于偿还“16 穗建 02”及“16 穗建 04”。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在兴业银行股份有限公司广州分行设立了募集资金专项账户。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还“16 穗建 02”及“16 穗建 04”，本期债券募集资金已使用完毕。

（二）21 穗建 03、21 穗建 04

公司于 2021 年 9 月 13 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一以下简称“21 穗建 03”，品种二以下简称“21 穗建 04”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 5 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还“16 穗建 05”及“16 穗建 06”本金。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在兴业银行股份有限公司广州分行设立了募集资金专项账户。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还到期的“16 穗建 05”及“16 穗建 06”本金，本期债券募集资金已使用完毕。

（三）21 穗建 05

公司于 2021 年 9 月 28 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（以下简称“21 穗建 05”），发行规模 15 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还 “18 穗建 01”及“18 穗建 02”本金。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在兴业银

行股份有限公司广州分行设立了募集资金专项账户。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的规定用于偿还到期的“18 穗建 01”及“18 穗建 02”本金，本期债券募集资金已使用完毕。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 募集资金的实际用途与募集说明书的相关约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 公司债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监协议》执行，募集资金账户运作规范。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经中信证券核查，发行人募集资金使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年年度报告披露内容一致。

第五节 房地产业务合规性信息披露

一、报告期内发行人经营情况

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

发行人主要业务范围包括房地产开发和销售、物业租赁等。其中房地产开发和销售是发行人核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营。报告期内，发行人严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，房地产业务开展合法合规，不存在对公司正常生产经营产生重大不利影响的违法违规行为。

二、募集资金合规性信息披露

公司于 2021 年 7 月 22 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一以下简称“21 穗建 01”，品种二以下简称“21 穗建 02”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 10 亿元。本期债券募集资金用于偿还“16 穗建 02”及“16 穗建 04”。

公司于 2021 年 9 月 13 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一以下简称“21 穗建 03”，品种二以下简称“21 穗建 04”），品种一发行规模 15 亿元，品种二发行规模 5 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还“16 穗建 05”及“16 穗建 06”本金。

公司于 2021 年 9 月 28 日成功发行面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）（以下简称“21 穗建 05”），发行规模 15 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“18 穗建 01”及“18 穗建 02”本金。

截至报告期末，公司已按照募集说明书约定使用上述债券募集资金，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，未用于弥补亏损和非生产性支出，未直接或间接用于购置土地，募集资金使用合法合规。

第六节 公司债券本息偿付情况

截至报告期末，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 无兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

截至报告期末，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 无兑付兑息事项。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	3.66	2.83
流动比率	1.46	1.67
速动比率	0.53	0.58
资产负债率	73.31%	71.28%

从短期指标来看，2020 年末及 2021 年末，发行人流动比率保持分别为 1.67 和 1.46，短期偿债能力优良。发行人流动比率和速动比率整体保持较好水平，财务结构健康合理，资产整体变现能力较强，短期偿债指标保持在较高水平，表明企业短期内面临的偿债压力较小，流动性较为充裕，能够较好地应对短期债务风险。

从长期指标来看，2020 年末及 2021 年末，公司资产负债率分别为 71.28%和 73.31%，资产负债率处于行业较低水平。

从 EBITDA 利息倍数来看，2020 年末及 2021 年末，EBITDA 利息倍数分别为 2.83 和 3.66，发行人利息覆盖能力较强且呈上升趋势，能够有效覆盖公司的利息支出。总体上看，发行人目前具备一定的长期偿债能力，随着发行人业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，长期偿债能力也将日趋提高。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 均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。担保人为国有控股公司，控股股东和实际控制人为广州市人民政府，广州市人民政府国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。报告期内发行人担保人无变化。

截至 2021 年末，担保人广州越秀集团股份有限公司主要财务数据及财务指标如下：

1、主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2021 年 12 月 31 日
资产合计	**78,247,952.80**
其中：流动资产	49,750,096.75
非流动资产	28,497,856.05
负债合计	**63,868,929.59**
其中：流动负债	44,415,089.16
非流动负债	19,453,840.43
所有者权益合计	**14,379,023.22**
其中：归属于母公司所有者权益合计	78,247,952.80
利润表项目	**2021 年度**
营业总收入	8,716,181.06
营业成本	5,792,372.22
营业利润	1,604,218.24
利润总额	**1,582,223.65**
净利润	**1,161,051.13**
其中：归属于母公司所有者的净利润	444,579.89

2、主要财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
资产负债率[1]	81.62%
净资产收益率[2]	8.51%
流动比率（倍）[3]	1.12
速动比率（倍）[4]	0.71

注：上述财务指标计算方法如下：

1、资产负债率＝负债总计/资产总计×100%；

2、净资产收益率=净利润/〔（期初净资产＋期末净资产）/2〕×100%；

3、流动比率＝流动资产/流动负债；

4、速动比率＝（流动资产－存货净额）/流动负债。

报告期内，担保人广州越秀集团股份有限公司经营状况、资产状况、偿付能力未出现重大变化。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 债券的信用评级机构均为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月 12 日完成了对 21 穗建 01、21 穗建 02 的初次评级。根据《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》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于2021年9月6日完成了对21穗建03、21 穗建 04 的初次评级。根据《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(第二期)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 9 月 18 日完成了对 21 穗建 05 的初次评级。根据《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(第三期)信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并在公司债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据中诚信国际于 2022 年 5 月 31 日出具《广州市城市建设开发有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05 的信用等级为 AAA。

作为上述公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，公司不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十四节 其他情况

报告期内，发行人不存公司债券募集说明书中约定的重大变化。

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

中信证券股份有限公司

2022 年 6 月 30 日