

注册报告

本企业承诺：已认真阅读并理解交易商协会相关规则指引，自愿接受交易商协会的自律管理，并严格按照有
关规则指引真实、准确、完整、及时披露信息，保证注册文件所披露信息不存在虚假记载、误导性陈述或重
大遗漏；将严格遵守《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》第十一条等法律法规，以及交易
商协会注册发行规范指引，杜绝违背公平竞争、进行不正当利益输送、破坏市场秩序等行为，以市场化方式
确定债务融资工具发行价格（利率），不在项目承揽阶段提前进行约定；在债务融资工具发行和交易过程
中，遵循公开、公平、公正、诚信和自律的原则；在债务融资工具存续期内，自愿接受并配合交易商协会的
业务调查；履行足额偿付债务融资工具本息的义务，在任何影响偿债能力的重大事项发生时，按有关规则指
引履行义务。

一、发行人注册基础信息

*发行人名称	越秀房托 2012 有限公司		
曾用名	无		
*注册报告名称	越秀房托 2012 有限公司关于 2026-2028 年度债务融资工具的注册报告		
*组织机构代码/ 社会统一信用代 码	1701606	*发行人性质	非红筹企业
*注册地（国家/ 地区）	英属维尔京群岛		
*住所	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, Virgin Islands, British		
*发行人联系人	陈勇勤	*发行人联系方式（座机 /手机）	18820030628
*发行人法定代 表人	陈勇勤（董事）	*发行人成立时间 (YYYYMMDD)	20260810
*NAFMII 一级行 业	综合及其他类	*NAFMII 二级行业	综合及其他类行业
*统计局一级行 业	租赁和商务服务业	*统计局二级行业	商务服务业
*发行人规模	238.25	*经济成分	国有相对控股
*发行人是否上 市	否	上市地	/
股票代码	/	下属上市公司名称及代 码	/
*控股股东	发行人的 100%权益由汇丰机 构信托服务(亚洲)有限公司 以越秀房地产投资信托基金 的受托人身份代为持有	*控股股东占比(%)	100

*最终实际控制人	无实际控制人		其他关联方		
控股股东和最终实际控制人的情况	发行人的 100%权益由汇丰机构信托服务(亚洲)有限公司以越秀房地产投资信托基金的受托人身份代为持有。 广州越秀集团股份有限公司通过主要子公司越秀企业(集团)有限公司及越秀地产股份有限公司持有越秀房产基金 46.83%的已发行基金单位，为越秀房产基金的第一大基金单位持有人。广州越秀集团股份有限公司、越秀企业(集团)有限公司及越秀地产股份有限公司均未将越秀房产基金纳入合并财务报表范围，越秀房产基金无实际控制人。				
*主要产品及市场占有率	发行人主要从事中国内地的商业地产租赁，主要收益来源于位于中国广州的广州国际金融中心的写字楼、零售商业和酒店及服务式公寓的运营管理收入				
主营业务构成及市场占有率情况(近一年数据)					
业务板块	营业收入(万元)	占比(%)	营业利润(万元)	占比(%)	
商业物业租赁	98671.8	100	35924.7	100	
二、发行人注册信息					
*发行人是否接受协会自律管理	是特别会员		*注册币种		CNY 人民币
*发行人所属类别	境外基础层企业				
*发行方式	面向银行间市场机构投资者发行		*创新产品类型		无
*注册品种	PB-DFI		注册金额(亿元)		50
首期发行金额(亿元)			首期发行期限(日/年)		
融资模式			后期发行计划		
*首期是否有增进	是		*增进方式(可多选)		保证-连带责任
增进描述	本次债券由汇丰机构信托服务(亚洲)有限公司(作为越秀房地产投资信托基金的信托人，担保金额以越秀房地产投资信托基金的资产为限)提供全额不可撤销的连带责任担保。				
增进机构名称	汇丰机构信托服务(亚洲)有限公司		增进机构主体评级结果		无
抵押资产	无				
抵押资产账面价值(亿元)		抵押资产评估机构		抵押资产评估价值(亿元)	
质押资产					

质押资产账面价值(亿元)		质押资产评估机构		质押资产评估价值(亿元)	
*发行人及下属企业是否发行过直接债务融资工具(含企业债、公司债等所有品种)				是	
发行人及下属企业发行直接债务融资工具情况（截至材料报送日期）					
品种	已取得且未到期额度(亿元)	余额(亿元)	额度及余额备注	发行情况（包括但不限于时间、期限、品种、发行主体、发行方式）	
CP	0	0			
MTN	0	6		1、于 2025 年 7 月 17 日公开发 行 6 亿元 3 年期的中期票 据，当前余额 6 亿元。	
PN	0	0			
ABN	0	0			
SCP	0	0			
CB	0	0			
PPN	0	0			
企业债	0	0			
公司债	0	0			
可转债	0	0			
其他	0	0			
合计	0	6			
三、发行人评级信息					
*前次主体评级结果	无	*前次评级机构		*前次评级机构是否接	

				受协会自律管理	
*是否双评级	否				
*主体信用级别一	无	*主体评级机构性质一		*主体评级机构名称一	
主体信用级别二		主体评级机构性质二		主体评级机构名称二	
主体信用级别三		主体评级机构性质三		主体评级机构名称三	
*债项级别一	无	*债项评级机构性质一		*债项评级机构名称一	
债项级别二		债项评级机构性质二		债项评级机构名称二	
债项级别三		债项评级机构性质三		债项评级机构名称三	
*评级机构接受协会自律管理情况					
四、中介机构基本信息					
*主承销商	招商银行股份有限公司		*主承销占比(%)	100	
联席主承销商(副主承)			联席主承(副主承)承销占比(%)		
*后续管理牵头主承	招商银行股份有限公司		*簿记建档管理人	招商银行股份有限公司	
*承销方式	余额包销		包销金额(亿元)		
*主承联系人	芦若萌、李寅昊		*主承联系电话	075588026162	
主承传真			*主承联系人手机	13527661880	
联席主承(副主承)联系人			联席主承(副主承)联系电话		
联席主承(副主承)传真			联席主承(副主承)联系人手机		
*主承销商团成员	招商银行股份有限公司				
*境外律师事务所名称	高伟绅律师行(CliffordChance) 奥杰律师事务所(Ogier) 伟德勤律师事务所(Simon Reid-Kay&Associates)				
*境内律师事务所名称	北京市君合律师事务所		*律师事务所是否接受协会自律管理	是会员	
*近三年(一期)会计师事务所及审计意见					

年份(从最近一期填起)	合并报表审计机构	合并报表审计机构全称	审计意见	审计意见(其他)	母公司报表审计机构名称及意见	审计机构是否接受协会自律管理
2023	境外其他	安永会计师事务所	标准无保留	不适用	不适用	是
2024	境外其他	安永会计师事务所	标准无保留	不适用	不适用	是
2025	境外其他	安永会计师事务所	标准无保留	不适用	不适用	是

五、其他需要说明的情况

For and on behalf of
Yuexiu REIT 2012 Company Limited
越秀基金託2012有限公司

.....

公司盖章

.....

Authorized signature(s)

年

月

日

