

债券简称：16 穗建 01
16 穗建 02
16 穗建 03
16 穗建 04
16 穗建 05
16 穗建 06

债券代码：136600.SH
债券代码：136601.SH
债券代码：136678.SH
债券代码：136679.SH
债券代码：136732.SH
债券代码：136733.SH

广州市城市建设开发有限公司

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

2016 年公开发行公司债券 2016 年度受托管理事务临时报告

债券受托管理人：



(住所：西宁市南川工业园区创业路 108 号)

2016 年 11 月

声 明

九州证券股份有限公司（以下简称“九州证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人出具的相关说明文件以及提供的相关材料等。九州证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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九州证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，九州证券不承担任何责任。

目 录

第一部分 发行人发行债券的基本情况.....	3
第二部分 本次债券重大事项.....	14

第一部分 发行人发行债券的基本情况

一、发行人概况

公司中文名称：广州市城市建设开发有限公司

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

法定代表人：林昭远

成立日期：2002年8月24日

注册资本：人民币190,861.00万元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心15楼自编号01

邮政编码：510623

公司类型：上市公司（600136.SH）

统一社会信用代码：91440101710937076Y

所属行业：房地产业

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

二、核准文件和核准规模

2016年7月27日，本次债券经中国证监会“证监许可〔2016〕1701号”文核准公开发行，核准规模为不超过80亿元（含80亿元）

三、本期债券的主要条款

（一）广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（品种一简称为“16穗建01”；品种二简称为“16穗建02”）。

2、债券品种和期限：本期债券分为2个品种，品种一为3年期；品种二为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。

3、发行规模：本期债券实际发行规模30亿元，其中品种一（3年期固定利率，证券代码：136600，简称：16穗建01）发行规模10亿元；品种二（5年期

固定利率，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，证券代码：136601，简称：16 穗建 02）发行规模 20 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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

6、债券利率及确定方式：本期债券品种一“16 穗建 01”票面利率为 2.95%；品种二“16 穗建 02”票面利率为 3.00%。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、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二存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种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。

8、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 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。所赎回的品种二本金加第 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，则本期债券品种二将继续在第 4、5 年存续。

9、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二的第 3 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。

10、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。

11、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。

12、起息日：2016年7月31日。

13、利息登记日：2016年7月31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2017年至2019年每年的7月31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）。

品种二的付息日为2017年至2021年每年的7月31日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为2017年至2019年每年的7月31日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的7月31日。（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

16、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为2019年7月31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2021年7月31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2019年7月31日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年7月31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：本次债券由广州越秀集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

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

19、债券受托管理人：九州证券股份有限公司。

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

21、发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。

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

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

24、上市地：上海证券交易所。

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

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

（二）广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）

1、债券名称：广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）（品种一简称为“16 穗建 03”；品种二简称为“16 穗建 04”）。

2、债券品种和期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 6 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 5 年期。

3、发行规模：本期债券实际发行规模 30 亿元，其中品种一（6 年期固定利率，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，证券代码：136678，简称：16 穗建 03）发行规模 25 亿元；品种二（5 年期固定利率，证券代码：136679，简称：16 穗建 04）发行规模 5 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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

6、债券利率及确定方式：本期债券品种一“16 穗建 03”票面利率为 2.97%；品种二“16 穗建 04”票面利率为 3.19%。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、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 3 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种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。

8、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面值加最后一期利息向投资者赎回全部本债券。所赎回的品种一本金加第 3 个计息年度利息在各自的兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 4、5、6 年存续。

9、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。

10、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。

11、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。

12、起息日：2016年8月29日。

13、利息登记日：2016年8月29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2017年至2022年每年的8月29日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为2017年至2019年每年的8月29日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的8月29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）。品种二的付息日为2017年至2021年每年的8月29日（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

16、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为2022年8月29日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为2019年8月29日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为2019年8月29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2021年8月29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：本次债券由广州越秀集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

18、信用级别及资信评级机构：根据中诚信证评出具的《广州市城市建设开发有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主

体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

19、债券受托管理人：九州证券股份有限公司。

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《管理办法》的合格投资者发行。

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

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

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

24、上市地：上海证券交易所。

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

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

（三）广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）

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

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

3、发行规模：本期债券发行规模为 20 亿元，其中品种一（5 年期固定利率，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，证券代码：136732.SH，简称：16 穗建 05）发行规模 15 亿元；品种二（7 年期固定利率，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）发行规模 5 亿元。

者回售选择权，证券代码：136733.SH，简称：16 穗建 06）发行规模 5 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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

6、债券利率及确定方式：本期债券品种一“16 穗建 05”票面利率为 2.95%；品种二“16 穗建 06”票面利率为 3.15%。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、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券品种一的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

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

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

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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、起息日：2016 年 9 月 26 日。

13、利息登记日：2016 年 9 月 26 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 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券

的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。

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

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

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

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

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

19、债券受托管理人：九州证券股份有限公司。

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

21、发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。

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

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

24、上市地：上海证券交易所。

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

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

第二部分 本次债券重大事项

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》，发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的20%，受托管理人需向市场公告临时受托管理事务报告。2016年1月1日至2016年10月31日，公司累计新增借款（包括已发行债券）869,321.63万元，总额超过了2015年末发行人净资产3,761,668.31万元的20%，公司2016累计新增借款为2015年末公司净资产23%。提醒投资者注意相关风险。

财务数据除2015年末净资产外，均未经审计，新增借款主要为补充流动资金，日常生产经营周转之用，对发行人偿债能力无重大影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 2016 年度受托管理事务临时报告》之盖章页）

