



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)

广州市城市建设开发有限公司
2022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

注册金额	98.50 亿元
本期发行金额	不超过 11.00 亿元 (含 11.00 亿元)
增信情况	本次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
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、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)

签署日期： 2022年 6 月 29日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2021 年末，发行人有息债务总额 5,723,199.60 万元，其中：短期有息债务 2,524,218.73 万元，占比 44.10%；长期有息债务 3,198,980.87 万元，占比 55.90%。近年来，发行人为满足经营发展需要，有息债务规模有所增加，但发行人最近三年的资产负债率分别为 72.46%、71.23%和 73.31%，长期保持在行业较低水平。若未来发行人有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的资金压力。

（二）最近三年，发行人存货账面价值分别为 13,084,876.04 万元、14,484,342.27 万元和 17,163,184.38 万元，占各期末总资产的比例分别为 60.55%、59.01%和 58.72%。发行人存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。发行人的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对发行人的经营和未来发展造成影响。

（三）截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值为 286.05 亿元，占总资产的比例为 9.79%，主要系用于借款抵押的土地资产、房产、在建工程等。此外，按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使用受限。尽管发行人的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未有银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成发行人不能按时、足额偿付银行借款或其他债务时，受限资产可能会被冻结或处置，从而对发行人的正常经营带来不利影响。

（四）截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 3,973,223.55 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 3,117,927.05 万元，占当期末其他应收款账面价值的 78.47%。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，坏账风险较低。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。

（五）截至 2021 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值为 518,638.00 万元，占期末总资产的比例为 1.77%，主要系已完工的投资物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动损益分别为 1,934.80 万元、55,469.60 万元和 158,551.76 万元，占当年利润总额的比例分别为 0.25%、7.20%和 16.26%。若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产公允价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

（六）截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制子公司共 240 家，分布于珠三角地区、中部地区、长三角地区和环渤海地区等，分布较为广泛。虽然发行人建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具有完整的业务体系和市场化的经营能力，并根据已有的管理经营实际建立了一系列有效的子公司管理机制，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司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。

（七）发行人通过协议控制的方式对部分关联公司及其下属子公司形成控制，并将其纳入发行人的合并报表范围。本次债券的债权债务关系主体为发行人与本次债券持有人，受控实体并不因受发行人实际控制而成为本次债券的权利主张对象。如果本次债券发生违约，债权人主张权利的对象为发行人及本次债券担保人，不包含协议控制的受控实体。

（八）报告期内，发行人与部分关联公司（以下简称“受控实体”）及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下简称“一揽子协议”），一揽子协议旨在使发行人可以控制受控实体及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，包括行使对受控实体的控制权，对受控实体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控实体的资产；有权优先收购受控实体的全部股权；受控实体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有投票权等股东权利，也不会从受控实体的股权中取得或收取任何经济利益。由于发行人拥有对受

控实体全部的股东权力，且可通过参与受控实体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控实体的权力影响其回报金额，通过该等安排，发行人管理层认为，发行人对受控实体能够实施控制。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人通过协议控制方式而合并的子公司合计 68 家，发行人与其中的 29 家公司签署了一揽子协议，剩余 39 家公司均为签署控制协议公司的合并范围内子公司，因此发行人亦将上述 68 家公司纳入合并报表。截至 2021 年 12 月 31 日，武汉越秀地产开发有限公司 100% 的股东权益、广州宏胜房地产开发有限公司 51% 的股东权益、广州市越汇房地产开发有限公司 77.79% 的股东权益、佛山南海越秀 100% 股东权益、广州越秀物业发展有限公司 100% 股东权益、广州伟城物业管理有限公司 100% 股东权益、广州怡城物业管理有限公司 100% 股东权益及广州白马商业经营管理有限公司 100% 股东权益已按照一揽子协议规定对外转让，该股权处置事宜符合中国相关法律法规和一揽子协议的规定，不会损害发行人相关债券的债券持有人的合法权益。截至募集说明书签署日，发行人通过协议控制的子公司，经营正常，管理规范，该协议控制事项并未给发行人目前的经营管理带来不利影响。如果未来因政策变化或其他不可预见的原因导致该控制关系发生重大变化或导致解除协议控制关系的，将可能给发行人造成不利影响。

（九）发行人与受控实体及其股东签署一揽子协议，受控实体原债权人可能会认为该一揽子协议在一定程度上影响了受控实体原有债权人的债权实现能力。虽然发行人律师认为，一揽子协议不存在被认定为无效的法定理由，且其在客观上不会损害受控实体及其股东的利益，也不会对受控实体原有债权人的债权实现能力产生重大不利影响，但如果受控实体原有债权人以诉讼等方式使得一揽子协议被确认为无效，则发行人可能受到不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（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。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%。

（二）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 2019 年度、2020 年度及 2021 年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 494,060.03 万元、571,309.96 万元和 599,258.27 万元；发行人最近一期末的净资产为 7,800,619.60 万元（截至 2021 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 554,876.09 万元（2019 年度、2020 年度和 2021 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 倍；截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并口径资产负债率为 73.31%，母公司资产负债率为 75.99%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

（三）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的波动性。

（四）由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

（五）本期债券由广州越秀集团股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，担保人广州越秀集团股份有限公司系发行人的间接控股股东。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）在本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对发行人开展定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。中诚信国际信用评级有限责任公司的跟踪评级结果与跟踪评级报告将及时在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）上公布。发行人亦将通过上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）将上述跟踪评级结果及报告予以公告，且上海证券交易所网站公告披露时间应不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

（七）根据中诚信国际出具的《广州市城市建设开发有限公司 2022 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》，关注以下两点：（1）房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄，行业环境及政策的变化或将对房地产企业经营战略的实施提出更高要求。（2）业务发展带来的资本支出压力。随着公司较大规模的在建及储备项目的持续推进及未来新增土地储备需求，公司未来资金需求上升，或将给其带来一定的资本支出压力。

（八）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公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（九）根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人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，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录	8
第一节 发行条款	10
一、本次债券的基本发行条款.....	10
二、本期债券的特殊发行条款.....	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	14
第二节 募集资金运用	16
一、本次债券的募集资金规模.....	16
二、本期债券募集资金使用计划.....	16
三、募集资金的现金管理.....	18
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	18
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	19
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	19
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	19
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	19
第三节 发行人基本情况	21
一、发行人基本情况.....	21
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	21
三、发行人的股权结构.....	23
四、发行人的重要权益投资情况.....	24
五、发行人的治理结构等情况.....	25
六、发行人的董监高情况.....	31
七、发行人主要业务情况.....	34
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	66
第四节 发行人主要财务情况	76
一、发行人财务报告总体情况.....	76
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	86
三、发行人财务状况分析.....	95
第五节 发行人信用状况	139
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	139
二、发行人其他信用情况.....	140
第六节 增信情况	142
一、本次债券保证人基本情况.....	142

二、担保函的主要内容.....	145
三、发行人承诺.....	147
第七节 备查文件	149
一、募集说明书及摘要的备查文件.....	149
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件	149

第一节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：广州市城市建设开发有限公司。

（二）债券全称：广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 3 月 16 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〔2022〕554 号），注册规模为不超过 98.50 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行规模不超过人民币 11 亿元（含 11 亿元）。本期债券分为 2 个品种，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。

（五）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。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（投资者回售选择权）”。

【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。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（赎回选择权）”。

（六）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。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将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。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（票面利率调整选择权）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 5 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）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。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 5 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 2023 年至 2025 年每年的 7 月 5 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 2023 年至 2025 年每年的 7 月 5 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 2023 年至 2029 年每年的 7 月 5 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 2023 年至 2027 年每年的 7 月 5 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 2023 年至 2027 年每年的 7 月 5 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）。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2027 年 7 月 5 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 2025 年 7 月 5 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 2025 年 7 月 5 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 2029 年 7 月 5 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 2027 年 7 月 5 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 2027 年 7 月 5 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）。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还发行人及下属子公司有息债务。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本次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通用质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

（二）投资者回售选择权

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

（三）赎回选择权

1、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。

2、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。

3、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、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022 年 6 月 30 日。
- 2、发行首日：2022 年 7 月 4 日。
- 3、发行期限：2022 年 7 月 4 日至 2022 年 7 月 5 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：依据审核进度确定。

- 3、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公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕554号），本次债券注册总额不超过 98.50 亿元，采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息债务。

本期债券募集资金不超过 11 亿元，拟全部用于偿还发行人及下属子公司有息债务。其中拟用于偿还发行人及下属子公司有息债务明细如下：

单位：万元

借款主体	是否纳入发行人合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额	拟使用募集资金金额上限
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2023 年 12 月	9,000	9,000
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2024 年 1 月	18,000	18,000
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2024 年 1 月	9,000	9,000
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2024 年 1 月	18,000	18,000
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2024 年 2 月	45,000	45,000
长沙康盛房地产开发有限公司	是	浦发银行	2024 年 3 月	45,000	45,000
广州东秀房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 7 月	21,200	21,200
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	10,353	5,752
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	2,000	500
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	3,202	1,779
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	10,000	2,500
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	33,000	8,250
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	7,500	1,875
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	13,000	3,250
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	11,159	2,790
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	209	116
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	18,000	10,000
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	10,000	2,500
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	8,402	4,668
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	2,981	1,656

借款主体	是否纳入发行人合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额	拟使用募集资金金额上限
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 9 月	17,000	4,250
广州越秀城开房地产开发有限公司	是	中国银行	2024 年 5 月	3,557	1,976
广州市品秀房地产开发有限公司	是	招商银行	2022 年 12 月	10,000	10,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	交通银行	2022 年 12 月	3,000	3,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	招商银行	2023 年 6 月	10,000	10,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	交通银行	2023 年 6 月	3,000	3,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 12 月	2,000	2,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 6 月	2,000	2,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	招商银行	2022 年 12 月	3,000	3,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	交通银行	2022 年 12 月	2,000	2,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	招商银行	2023 年 6 月	3,000	3,000
广州市品秀房地产开发有限公司	是	交通银行	2023 年 6 月	2,000	2,000
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 8 月	1,726	1,726
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 2 月	1,726	1,726
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 8 月	3,000	3,000
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 2 月	3,000	3,000
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 8 月	1,137	1,137
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 2 月	1,137	1,137
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2022 年 8 月	1,500	1,500
广州市品荟房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 2 月	1,500	1,500
广州市品冠房地产开发有限公司	是	交通银行	2023 年 3 月	2,000	2,000
广州市品冠房地产开发有限公司	是	交通银行	2023 年 3 月	1,950	1,950
中山越佳房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 2 月	17,920	17,920
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 2 月	5,143	5,143
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 2 月	240	240
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 3 月	4,203	4,203
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 3 月	414	414
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 4 月	5,741	5,741
广州鹏烨贸易有限公司	是	广州农村商业银行	2023 年 5 月	4,509	4,509
广州鹏烨贸易有限公司	是	创兴银行	2023 年 7 月	100,000	100,000
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	平安银行	2024 年 7 月	26,600	20,000
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	光大银行	2023 年 8 月	317	317
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	光大银行	2023 年 8 月	512	512
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	光大银行	2023 年 8 月	3,600	3,600

借款主体	是否纳入发行人合并范围	贷款方	到期时间	贷款余额	拟使用募集资金金额上限
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	光大银行	2023 年 8 月	10,000	10,000
佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	是	光大银行	2023 年 8 月	6,000	6,000
苏州熠秀房地产开发有限公司	是	农业银行	2025 年 10 月	4,485	4,485
太仓越隽房地产开发有限公司	是	农业银行	2024 年 8 月	17,612	5,000
杭州越嘉房地产开发有限公司	是	平安银行	2023 年 12 月	79825	23,825
海南白马建设开发有限公司	是	国开行	2022 年 6 月	18,000	18,000
海南白马建设开发有限公司	是	国开行	2022 年 10 月	10,000	10,000
合计				689,360	515,647

注：上述借款将于近期到期或可提前偿还。若本期债券实际发行日期晚于上述拟偿还有息债务的到期日，则由发行人先以自有资金偿还对应有息债务，再由本期债券募集资金置换发行人偿还对应有息债务的自有资金。发行人承诺不存在重复融资的情形。

因本次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次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）。

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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本

次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在募集资金总额 50% 或 150,000.00 万元以下的，应履行董事会或有权机构审批程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50% 或 150,000 万元，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会或有权机构审批程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

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，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。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

通过本期债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2021 年 12 月 31 日的财务数据为基准，假设本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人流动比率及速动比率将有所提升。本期债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

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
22 穗建 01	3+2	5.00	将用于偿还回售的公司 债券本息	否，已按约定用途使用
22 穗建 02	5+2	15.00	将用于偿还回售的公司 债券本息	否，已按约定用途使用
22 穗建 03	3+2	10.00	将用于偿还到期或回售 的公司债券	否，已按约定用途使用
22 穗建 04	5+2	11.50	将用于偿还到期或回售 的公司债券	否，已按约定用途使用
22 穗建 05	3+2	10.00	将用于偿还有息负债	否，已使用部分均已按约定用途 使用
22 穗建 06	5+2	10.00	将用于偿还有息负债	否，已使用部分均已按约定用途 使用

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	广州市城市建设开发有限公司
法定代表人	林昭远
注册资本	人民币 190,861.00 万元
实缴资本	人民币 190,861.00 万元
设立（工商注册）日期	2002 年 8 月 24 日
统一社会信用代码	91440101710937076Y
住所（注册地）	广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
邮政编码	510623
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（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）。
电话及传真号码	联系电话：020-88831129 传真：020-88831886
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：林峰 职位：董事、副董事长、总经理、财务负责人 联系电话：020-88831129

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立的基本情况

发行人系根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司于 2001 年 12 月 8 日签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》设立，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部《关于同意广州市城市建设开发有限公司变更为外商投资企业的批复》（外经贸资一函〔2002〕245 号）批准，并由中华人民共和国对外贸易经济合作部核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸资审字〔2002〕0033 号）的中外合资企业，其股东雅康投资有限公司为注册于英属维尔京群岛的外资企业。2002 年 8 月 24 日，广东省广州市工商行政管理局向发行人核发企业法人营业执照。

根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》，发行人设立时投资总额为 381,720.06 万

元人民币，注册资本为 163,101.27 万元人民币，其中广州市城市建设开发集团有限公司出资 8,155.06 万元，占注册资本的 5%；雅康投资有限公司出资 154,946.21 万元，占注册资本的 95%。上述出资事项业经广州中联会计师事务所有限公司于 2002 年 12 月 25 日出具的“中会业[2003]003 号”《验资报告》审验。

本次出资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	8,155.06	5.00%
雅康投资有限公司	154,946.21	95.00%
合计	163,101.27	100.00%

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2009-10-12	增资	发行人按原股东持股比例同比例增加注册资本 27,759.73 万元，公司注册资本增加至 190,861.00 万元

2009 年 10 月 12 日，公司董事会决定按原股东持股比例同比例增加注册资本 27,759.73 万元，公司注册资本增加至 190,861.00 万元。该次增资经全体股东同意，并经原广州市对外贸易经济合作局（现广州市商务委员会）《关于合资企业广州市城市建设开发有限公司增资的批复》（穗外经贸资批（2009）774 号）批准。

广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司以货币出资的方式分别增资 1,387.99 万元和 26,371.74 万元。该次增资事项业经广州宏海会计师事务所有限公司于 2010 年 3 月 5 日出具的“宏海（2010）验字第 003 号”《验资报告》审验。

该次增资后，发行人股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
广州市城市建设开发集团有限公司	9,543.05	5.00%
雅康投资有限公司	181,317.95	95.00%
合计	190,861.00	100.00%

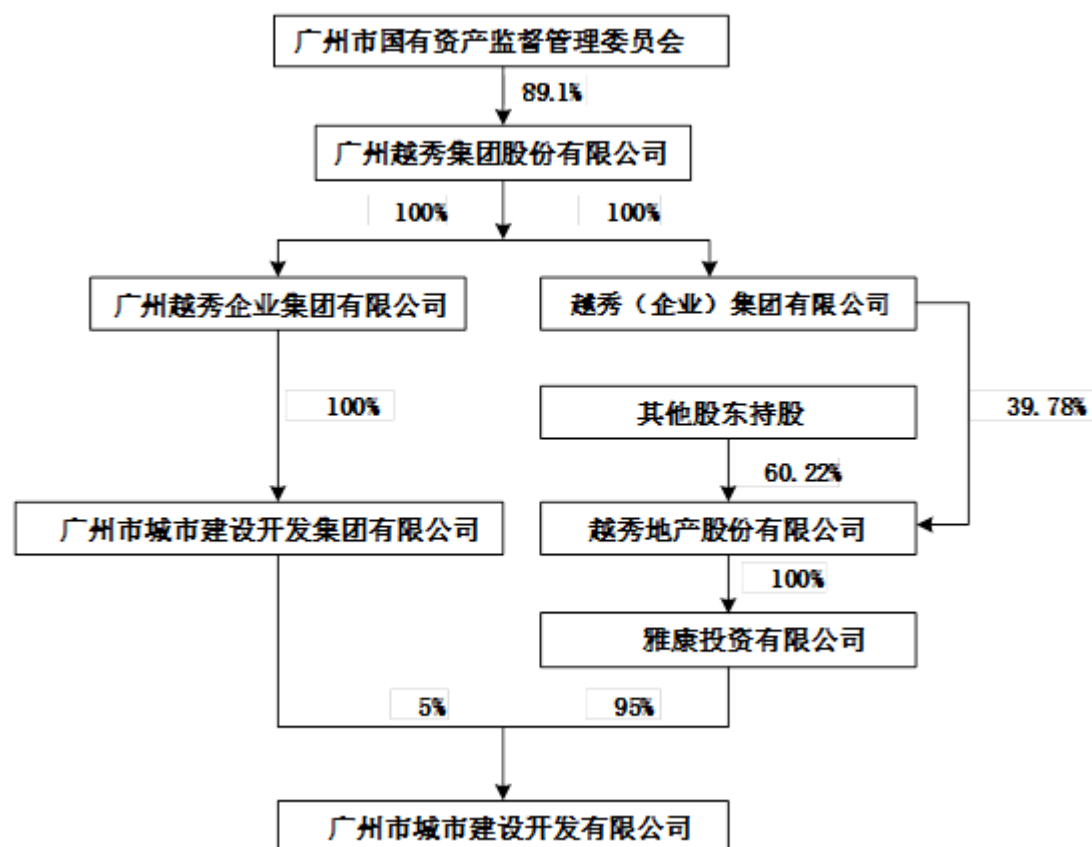
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：



（二）公司控股股东、实际控制人基本情况

发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95% 股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至目前，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市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。

发行人控股股东为雅康投资有限公司，其为越秀地产股份有限公司的全资子公司。越秀地产股份有限公司于 1992 年 6 月成立于香港，同年在香港联合交易所上市，股票代码 00123.HK，是广州越秀集团股份有限公司房地产板块的核心

企业。越秀地产的主要业务为房地产开发和投资，目前业务已拓展至珠三角、中部地区、长三角和环渤海等。越秀地产与越秀房托基金形成良好互动，确立了其房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。

发行人间接控股股东为广州越秀集团股份有限公司。广州越秀集团股份有限公司由广州市人民政府于 2009 年 12 月 25 日投资设立，并授权广州市国有资产监督管理委员会履行出资人职责。截至募集说明书签署日，越秀集团注册资本为 1,126,851.85 万元，旗下业务涉及金融、地产、交通基建和都市农业等产业。

发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的控股子公司、协议控制子公司共 240 家。

截至 2021 年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发	91%	1,707,076	1,427,737	279,339	237,012	124,975	否
2	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	2%	1,036,420	310,494	725,926	830,127	102,836	否
3	广州市品悦房地产开发有限公司	房地产开发	46%	1,146,572	957,300	189,272	412,393	72,317	否
4	广州中璟慧富房地产开发有限公司	房地产开发	91%	412,963	251,560	161,403	303,586	57,763	否
5	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发	91%	204,884	75,688	129,197	227,980	51,440	否
6	广州隽越房地产开发有限责任公司	房地产开发	100%	350,264	314,141	36,124	251,093	37,898	否
7	杭州盛寅房地产开发有限公司	房地产开发	41%	175,563	-70,153	245,716	482,643	32,925	否
8	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产开发	-	324,049	-249,286	573,334	105,713	20,546	否
9	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发	91%	2,558,416	2,362,288	196,128	-	-3,332	否
10	广州市品秀房地产开发有限公司	房地产开发	78%	1,956,809	1,255,632	701,177	154,309	-38,967	否

注：

1、数据来源：发行人提供

2、截至 2021 年末，部分公司持股比例未到 50%，但表决权超过 51%，主要系发行人通过“一揽子协议”对公司实现控股并纳入合并报表范围。

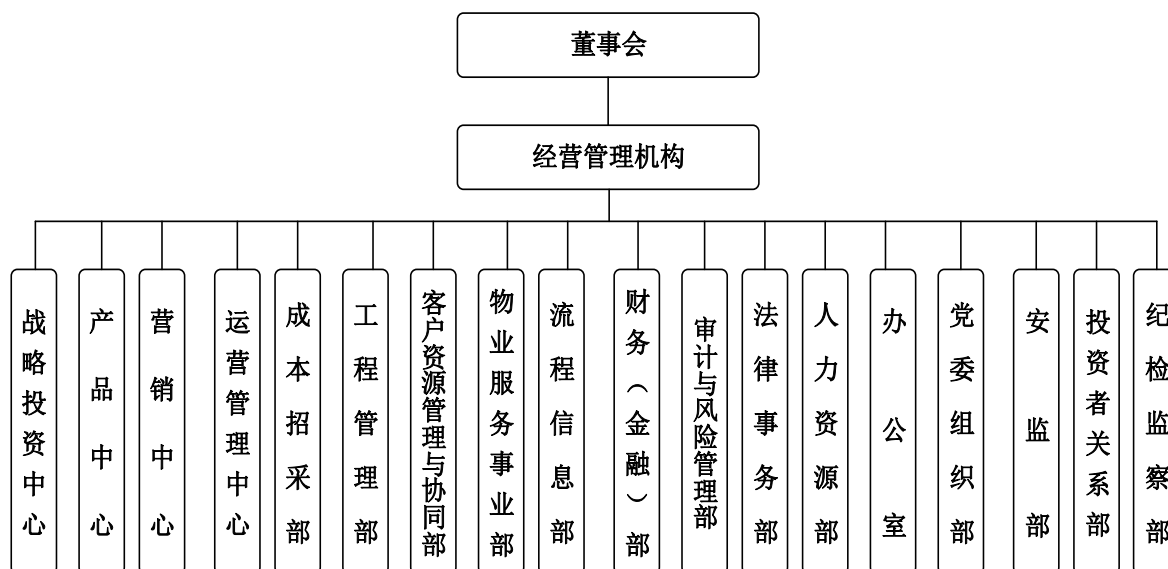
（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



公司共设立战略投资中心、产品中心、营销中心、运营管理中心、成本招采部、工程管理部等 18 个部门。

1、战略投资中心

负责公司战略管理、投资策划、投资分析、项目拓展、用地管理、公共关系管理、存量资产管理等工作。

2、产品中心

负责设计管理体系建设、产品研发、设计标准化、投资拓展配合、项目设计全过程管理、设计变更管理、设计巡检等工作。

3、营销中心

负责营销标准建设、市场研究、定位策划标准研究、营销企划管理、营销销售过程监控、业务对接管理、营销供方管理等工作。

4、运营管理中心

负责组织管控、事业计划管理、项目运营管理、考核激励管理、产权管理、等工作。

5、成本招采部

负责招采体系建设、目标成本管理、动态成本管理、责任成本管理、成本后评估、招采业务实施等工作。

6、工程管理部

负责工程策划及进度计划管理、工程质量管理、安全文明施工管理、考核问责、工程巡检、材料管理、样板管理、工程技术研究及标准化、工程技术支持、工程信息化、报建报验、工程后评估等工作。

7、客户资源管理与协同部

负责客户战略管理、资源协同管理、客户数据管理、会员运营管理等工作。

8、物业服务事业部

负责事业部发展运营管理、物业服务管理、客户服务管理、品质管理、技术保障、事业部行政综合管理、事业部财务管理等工作。

9、流程信息部

负责 IT 治理、流程管理、IT 系统应用管理、IT 基础服务管理等工作。

10、财务（金融）部

负责资本运作管理、财务管控、财务共享管理、财务报表管理、会计核算管理、预算分析管理、税务管理等工作。

11、审计与风险管理部

负责内部审计制度和 workflows 的制定、实施及完善，公司年度审计工作计划的制定、执行和总结，统筹公司全面风险管理体系的建设、实施及完善，制定风险管理制度和 workflows 等工作。

12、法律事务部

负责规范化管理、防范法律风险、合同管理、法律纠纷管理等工作。

13、人力资源部

负责制定、实施和优化公司人力资源规划和薪酬福利制度，开展培训需求分析，制订并实施公司年度培训计划，搭建人力资源信息化管控平台，整合与共享人力资源信息等工作。

14、办公室

负责综合文秘、知识管理、档案管理、行政后勤管理、品牌管理等工作。

15、党委组织部

负责党团工作管理、企业文化建设、宣传管理、纪检监察、工会管理等工作。

16、安监部

负责安全体系建设、安全督查、应急管理、培训宣传、安全投入、事故调查、安全考核、安全信息管理工作。

17、投资者关系部

负责维护和拓展投资者、分析师关系网络，与资本市场保持顺畅的沟通，接受投资者的查询，协助资本运作项目做好相关的投资者关系工作，负责收集资本市场对公司的意见，做好对内的信息传递工作，让公司内部更好地了解资本市场对公司的看法。

18、纪检监察部

以党风廉政建设责任制、效能监察和日常教育为抓手，着力建设廉洁从业风险防控、执行和监督体系，实现企业廉洁风险防控“纵向到底，横向到边”，实现全覆盖监管，确保企业健康持续发展，成为公司全面风险防控的重要组成部分。

（二）内部管理制度

发行人按照《中华人民共和国中外合资经营企业法》和中国外商投资及其它有关法律、法规，制定了《公司章程》并建立了规范的公司治理结构。发行人各层级权责分明，确保公司经营及管理有条不紊。

1、董事会

公司设董事会，为公司最高权力机构。董事会由 10 名董事组成，其中城建集团委派 1 人，雅康公司委派 9 人。公司设董事长 1 人，由雅康公司委派；公司设副董事长 1 人，由城建集团和雅康公司共同商定。董事会决定公司的一切重大事宜，董事会主要行使下列职权：

- （1）决定和批准总经理提出的建设计划、年度营业报告、资金、借贷等；
- （2）批准年度财务报表、收支预算、年度利润分配方案；
- （3）通过公司的重要规章制度；
- （4）决定设立公司分支机构；

- (5) 修改公司规定制度；
- (6) 决定公司停产、终止或与其他经济组织合并；
- (7) 决定任免总经理、副总经理、财务总监、总工程师、总会计师等高级职员；
- (8) 决定任何的对外诉讼或仲裁的行为；
- (9) 决定公司以公司的名义对外签订重大合同和协议，以及与公司的全部或部分财产有关的抵押、转让等事项；
- (10) 其它应由董事会决定的重大事宜。

2、监事会

公司设监事会，由 3 人组成，其中城建集团委派 1 人，雅康公司委派 2 人。监事任期 3 年，由股东会选举产生，且应包括股东代表和适当比例的公司职工代表。公司监事会按《公司法》规定行使职权。监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请审计机构等协助其工作，费用由公司承担。

3、经营管理机构

公司设经营管理机构，下设工程、销售、财务、行政等部门。公司设总经理一人，由雅康公司推荐，任期三年，经董事会聘请可连任；副总经理和财务总监各一人，由城建集团和雅康公司共同推荐，任期三年，经董事会聘请可连任。总经理对董事会负责，执行董事会的各项决定，负责公司的日常经营管理工作；副总经理协助总经理工作，当总经理不在时，由总经理指定副总经理行使总经理的职责；总经理及副总经理均不得参与其它经济组织对公司的商业竞争行为。

此外，公司依据经营需要，由总经理领导，可以分设总工程师、总会计师各一人。其中，总会计师负责公司的财务会计工作，组织公司开展全面经济核算，接受财务总监的监督指导。

4、主要内部控制制度

发行人内部建立了完善的内部控制制度框架体系，主要包括信息披露、投资者关系管理、关联交易、财务管理、招标采购和人事管理等制度。具体如下：

(1) 关联交易制度

为规范公司关联交易行为，加强公司关联交易管理，提高公司治理水平，公

司结合《公司法》等相关规定并结合自身实际情况，制定了《广州市城市建设开发有限公司关联交易管理办法》。公司关联交易制度明确了关联人及关联交易的认定、关联人及关联交易管理架构和职能、关联交易的报告和披露等，为规范公司关联交易行为提供了明确操作指引和行为准则。

（2）财务管理制度

为规范公司及辖下公司的财务运作，强化财务管理，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》等法律法规，结合自身相关制度，制定了相应的财务管理制度，对公司资金管理、现金及银行存款管理、固定资产管理、费用管理及重大财务事项报告等制度进行了规定。公司财务管理制度有利于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。

（3）招标采购制度

为适应公司发展需要，保护公司及合作供应商的权益，规范操作，提高效率，根据《广州市城市建设开发有限公司工程招标采购管理办法（修订版）》及公司其它相关规定，发行人制定了关于招标采购的相应管理细则。招标采购制度规定公司招标采购的主办机构为公司采招管理机构，该类招标采购主要包括公司战略采购、跨项目公司集中采购、各项目计划投资额超过一千万以上的总承包工程、机电工程、二次装修工程等的招标采购。项目招标采购的主办机构为项目公司招标采购主办部门，该类招标采购包含公司招标采购类别之外的招标采购。

（4）职业经理人竞争上岗管理制度

为建立公司透明高效、公平竞争、良性发展的人才选拔机制，优化公司人力资源配置，促进公司战略目标顺利实现，发行人制定了《职业经理人竞争上岗管理细则》，规定由人力资源部梳理空缺职业经理人岗位、明确空缺岗位工作职责和任职资格、拟定竞争上岗方案并发布竞争上岗通知。评审小组审核竞争上岗方案、对应聘者进行资格终审并提出聘用建议。

（5）职业经理人述职管理制度

为建立和健全职业经理人制度，全面了解及正确评价公司职业经理人的岗位履职情况、绩效表现及领导力，强化公司职业经理人的责任和目标意识，加强职业经理人的监督管理及队伍建设，促使职业经理人不断改进提升经营管理能力，

保证公司战略规划及年度事业计划的有效实施，发行人制定了《职业经理人述职管理细则》。述职原则包括绩效导向原则，多关注绩效目标结果的达成；实事求是原则，强调以数据和事实说话；考评与培养结合原则，面向未来绩效提升及职业经理人队伍建设。

（6）公司辖下企业管理制度

为明确与辖下企业资产权益和经营管理权责，确保各辖下企业按照现代企业制度规范、高效、有序地经营运作，公司根据中国外商投资及其它有关法律、法规及公司章程，制定了《广州市城市建设开发有限公司辖下企业管理办法》。该管理办法规定公司通过向辖下企业委派董事、监事，对辖下企业的经营管理行为实施监控；同时也对辖下企业的经营管理、财务与资产管理、投资管理、人力资源管理及考核等多方面进行了规范。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、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。

2、资产完整

发行人资产完整，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。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和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。

4、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。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、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。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员任职情况如下表所示：

1、董事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
林昭远	男	1969-08	董事长	任期自 2015 年 11 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司总经理助理、副总经理；广州造纸集团董事长（法定代表人）、广州造纸股份有限公司董事长
林峰	男	1970-12	董事、副董事长、总经理、财务负责人	任期自 2017 年 10 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司财务部总经理、总经理助理；越秀地产股份有限公司总经理助理
李锋	男	1968-07	董事	任期自 2014 年 6 月开始	曾任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
黄维纲	男	1964-05	董事、副总经理	任期自 2014 年 11 月开始	曾任广州城市建设开发有限公司房地产开发中心总经理；广州越秀城建国际金融中心有限公司总经理；广州越秀城建国际金融中心有限公司董事长
陈志飞	男	1968-09	董事、党委副书记、工会主席	任期自 2020 年 12 月开始	曾任广州越秀集团有限公司信息中心总经理、办公室总经理、品牌管理中心总经理；越秀企业（集团）有限公司办公室总经理；越秀（中国）交通基建投资

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
					有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。
刘艳	女	1978-11	董事	任期 2018 年 4 月开始	曾任广州市城市建设开发集团有限公司人力资源（监察部）主办、主管，越投城建房地产开发经营中心综合管理部副总经理（高级主管），广州越秀集团股份有限公司人力资管部高级主管、副总经理，越秀企业（集团）有限公司人力资源部总经理
陈静	女	1972-02	董事	任期自 2017 年 8 月开始	曾任湖北大学教师；广东科龙电器股份有限公司会计；广州越秀集团股份有限公司审计部总经理；广州越秀融资租赁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
张建国	男	1975-10	董事	任期自 2016 年 7 月开始	曾任广州造纸集团有限公司人力资源部部长；广州越秀集团股份有限公司纪委副书记
曾志钊	男	1978-03	董事、副总经理	任期自 2021 年 2 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司资本经营部总经理；越秀证券控股有限公司董事
江国雄	男	1972-07	董事	任期自 2018 年 5 月开始	曾任广州造纸集团有限公司财务部业务主任、副部长、部长、财务总监

注 1：表中任职期限为董事职务的起始时期

2、监事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
李慧婷	女	1979-02	监事	任职自 2022 年 2 月起	曾任广州普华永道中天会计师事务所审计部审计经理；广州市城市建设开发有限公司财务（金融）管理中心副总经理（主持全面工作）；现任广州市城市建设开发有限公司监事、财务（金融）管理中心总经理
杨辉	女	1980-01	监事	任期自 2018 年 5 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司审计部审计主管，广州市城市建设开发有限公司审计部审计主管、商业地产事业部财务经理、运营高级经理、管理部副总经理、运营管理中心副总经理，越秀地产江门公司财务部财务副总经理，越秀地产越汇公司财务部经理，越秀地产财天公司总经办总经理助理，越秀商管公司运营总监

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
李红	女	1966-10	监事	任期自 2017 年 8 月开始	曾任铁道部隧道局第二工程处医院会计、勘测设计研究院会计；广州市地下铁道总公司设计院会计机构负责人、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

3、高级管理人员任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
林峰	男	1970-12	董事、副董事长、总经理、财务负责人	总经理任期自 2018 年 8 月开始、财务负责人任期自 2014 年 4 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
黄维纲	男	1964-05	董事、副总经理	副总经理任期自 2014 年 12 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
杜凤君	男	1965-07	副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司、越秀企业（集团）有限公司人事部总经理；广州市城市建设开发有限公司管理部总经理、总经理助理；越秀地产股份有限公司总经理助理
赖雅	女	1971-10	副总经理	任期自 2014 年 4 月开始	曾任广州城建开发南沙房地产有限公司副总经理；广州市城市建设开发有限公司副总经理
梁睿	女	1976-04	副总经理、首席营销官	副总经理任期自 2018 年 8 月开始、首席营销官任期自 2017 年 5 月开始	曾任广州万科房地产发展有限公司助理总经理；雅居乐房地产控股有限公司副总裁
王文敏	女	1974-01	纪委书记	任职自 2022 年 1 月起	曾任广州市城市建设开发集团有限公司团委书记、人力资源部副经理、党委组织部副部长；广州城建开发宏城连锁超级市场有限公司党支部书记；广州市政府办公厅市长电话专线办公室副主任（挂职）；广州城建开发装饰有限公司党支部书记；广州市城市建设开发有限公司人力资源部副经理、财务部副总经理、纪检监察审计部总经理、审计与风险管理部总经理、成本招采部总经理；现任广州市城市建设开发有限公司纪委书记、纪委办公室主任

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限 ¹	主要履历
周波	男	1968-06	公司副总经理	任职自 2019 年 1 月起	曾任广州市建设委员会城建处、工程督办处副总工程师；广州南沙开发区建设指挥部建设局城市建设处处长；广州南沙区市政管理局、交通局、建设和管理局副局长；广州南沙开发区土地开发中心主任；广州南沙城市建设投资有限公司董事长、总经理；广州南沙开发区企业建设局局长；广州南沙开发区（自贸区南沙片区）管委会总规划师、党工委委员、副主任；现任广州市城市建设开发有限公司副总经理、越秀地产城市更新集团副董事长、总裁
王荣涛	男	1969-03	公司副总经理	任职自 2021 年 7 月起	曾任中国建筑第八工程局青岛公司副总工程师、施工管理部经理，广州分公司副经理、华南建设有限公司董事；越秀地产商业板块副总裁；广州市城市建设开发有限公司工程管理部总经理、成本管理部总经理、公司总经理助理；现任广州市城市建设开发有限公司副总经理、广州越建工程管理有限公司董事长

注 1：表中任职期限为高管职务的起始时期

公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》、《中外合资经营企业法》及《公司章程》要求。

公司董事、监事及高级管理人员不存在重大违纪违法情况。

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：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）公司主营业务模式

公司的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广州城建核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由广州城建自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业租赁收入则来源于广源文化中心、越秀金融大厦等投资性物业的租金收入。

总体来看，广州城建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。广州城建最近三年的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售收入	5,244,799.30	96.62%	3,975,057.48	93.91%	3,379,856.54	91.38%
物业管理收入	-	-	47,646.20	1.13%	90,344.83	2.44%
租金收入	48,252.15	0.89%	46,269.55	1.09%	50,806.29	1.37%
其他收入	135,279.42	2.49%	163,681.73	3.87%	177,491.97	4.80%
合计	5,428,330.87	100.00%	4,232,654.96	100.00%	3,698,499.62	100.00%

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售成本	3,958,369.56	96.37%	2,840,749.43	93.35%	2,167,322.47	90.70%
物业管理成本	-	-	46,124.62	1.52%	74,709.27	3.13%
租金成本	13,541.77	0.33%	12,204.14	0.40%	9,827.24	0.41%
其他成本	135,594.12	3.30%	143,987.26	4.73%	137,674.54	5.76%
合计	4,107,505.45	100.00%	3,043,065.45	100.00%	2,389,533.52	100.00%

1、房屋销售收入

发行人的房地产开发业务主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营。发行人房地产业务起源并扎根于广州，专注“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。

发行人坚持住宅地产和商业地产并举，其中住宅地产占主要部分。最近三年，公司住宅地产和商业地产的销售情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产	住宅地产	商业地产
销售面积	217.64	42.732	243.70	22.46	170.23	39.56
销售金额	611.48	76.68	674.09	41.78	387.02	62.88
当期营业收入	506.24	18.24	365.71	31.79	273.02	64.96
销售面积占比	83.59%	16.41%	91.56%	8.44%	81.14%	18.86%
销售金额占比	88.86%	11.14%	94.16%	5.84%	86.02%	13.98%
当期营业收入占比	96.52%	3.48%	92.00%	8.00%	77.88%	22.12%

数据来源：发行人提供

广州城建充分发挥控股股东的母公司越秀地产作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房地产信托基金的优势，确立了公司房地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式，与越秀房托基金形成“常态化互动”，即由越秀地产和广州城建开发优质商业项目，并作为投资物业自身初始运营，越秀房托基金收购已完成的投资物业，收购资金回流入越秀地产和广州城建，在加强越秀地产和广州城建项目开发能力的同时也使得越秀房托基金不断补充优质投资物业。

最近三年，广州城建房屋销售收入分别为 3,379,856.54 万元、3,975,057.48 万元及 5,244,799.30 万元，总体呈现波动增长趋势。

（1）业务构成

最近三年，广州城建分别实现房地产销售面积 209.79 万平方米、266.15 万平方米及 260.37 万平方米，分别实现销售金额 449.90 亿元、715.86 亿元及 688.16 亿元。

从地域分布来看，广州城建自成立以来便以广州为大本营，根植于广州同时依托珠三角市场的区域优势，稳步进军国内市场。广州城建目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、武汉、杭州、苏州和青岛等十多个城市，确立了广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，广州城建采取“住宅地产+商业地产”并重的双轮驱动模式，在推进商业项目开发进度的同时，针对不同客户的需求采取多样化的创新商业营销策略。目前，广州城建已建成多个较为成熟的住宅产品线和中小型城市综合体。近年来，广州城建一方面积极加大开发力度，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，广州城建房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米、亿元

类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
湾中区域（含湾东区域和轨交）	139.13	492.67	132.50	457.70	83.95	228.82
湾西区域	23.08	43.03	17.12	32.04	25.79	37.77
华中区域	31.59	36.71	30.54	34.28	14.35	14.90

类型	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
华东区域	52.00	96.78	64.96	162.34	62.74	129.28
北方区域	8.85	9.86	17.90	26.73	22.98	39.13
成都公司	5.73	9.10	3.13	2.77	-	-
合计	260.37	688.16	266.15	715.86	209.79	449.90

注：湾中区域包括广州，湾东区域包括广州南沙区，轨交包括广州地铁合作项目，湾西区域包括中山、江门、佛山、南海，华中区域包括武汉、长沙、郑州、襄阳，华东区域包括杭州，苏州，嘉兴，北方区域包括青岛、烟台、沈阳、济南等。

数据来源：发行人提供

（2）经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，房地产业务规模的增长带来了良好的经济效益。最近三年，发行人房地产项目开发情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积	343.51	493.21	385.15
竣工面积	332.63	334.28	267.62

数据来源：合作项目未按股权比例计算，数据由发行人提供

1) 项目综述

截至 2021 年末，广州城建在建项目区域分布较为广泛，广州、佛山、江门、中山、武汉、杭州、苏州、烟台、青岛等多个城市均有项目在建，共有广州星汇湾花园、品秀星图、佛山岭南隽庭、杭州星汇城等在建项目。截至 2021 年末，广州城建具体在建房地产开发项目明细如下表所示：

序号	项目名称	总投资额（万元）
1	南沙七期	761,039
2	广州星汇湾花园	1,376,553
3	南沙十期	684,322
4	南沙十三期	590,673
5	杭州星汇城	973,376
6	杭州艮北西项目	912,902
7	沈阳星汇云锦	461,141
8	沈阳越秀明湖郡	338,708

序号	项目名称	总投资额（万元）
9	广州南洲路项目	360,735
10	星汇云城花园	1,011,185
11	苏州太仓向东岛项目	998,203
12	花都臻悦府	366,908
13	南沙十四期	176,882
14	品秀星图	1,948,594
15	佛山星汇瀚府	896,809
16	杭州市临安区天目医药港（锦南新城区块）ZX11-C-05 地块	293,526
17	郑州市新郑南龙湖 6 号地块	106,959
18	成都市青白江区 QBJP2019-1（252）号地块	46,524
19	[2019]长沙市 055 号梅溪湖二期地块	111,371
20	[2019]长沙市 038 号岳麓区桐梓坡片 C02-B32 地块	119,783
21	南沙十六期	232,977
22	从化江浦街九里步地块	201,165
24	花都凤凰路（臻荣府）	311,447
25	陈头岗（星荟）	1,276,306
26	萝岗（星樾）	1,232,302
27	长沙月亮岛地块 015	578,488
28	苏州相城长旺路项目	150,528
29	中山市西区彩虹片区迪卡侬地块	281,445
30	黄埔区南方智媒大厦项目（LG-YZ-01 地块）	267,719
31	苏州市吴中区苏地 2020-WG-29 号	42,699
32	长隆地块（华工项目补偿地块）	1,077,185
33	太仓市沙溪镇 38 亩地块	53,210
34	杭州临安区双林高校单元 B-10-04 地块	180,889
35	白云区亭岗站 AB2404118、AB2404121、AB2404122 地块	681,336
36	南沙-灵山岛尖 2017NJY-2 号地（十二期）	304,763
37	青岛市城阳区上马街道无人机项目	316,033
38	青岛黄岛区临港路项目	42,785
39	重庆市渝北区中央公园 142 亩地块	244,162
40	水西项目	582,376
41	镇龙项目	925,284

序号	项目名称	总投资额（万元）
42	广州白云区金沙洲 AB3705032 地块	462,724
43	黄埔区黄埔化工改造居住地块	334,190
44	嘉兴南湖区余新镇 028 地块	176,661
45	南沙区横沥岛 DH0506013 地块（国科大）	86,110
46	胥口 2021-WG-4 地块	139,476
47	谢村地块	145,763
48	广州永泰客运站	425,394
49	宁波鄞州区姜山镇地块	165,814
50	南京雨花台区文体小镇五期 G40 地块	538,157
51	广州黄埔区中新广州知识城 ZSCN-E3 地块	245,282
52	大千围	900,090
53	广州市番禺区华工东北角地块	664,310
54	广州荔湾区海龙路兴达地块	347,041
55	南京浦口区桥林 G100 地块	128,281
56	武汉市江岸区交易街 P(2021)005 号地块	176,026
57	毕节市百里杜鹃 28 亩酒店地块	22,332
58	重庆渝北区回兴 38 亩地块	32,760

资料来源：发行人提供

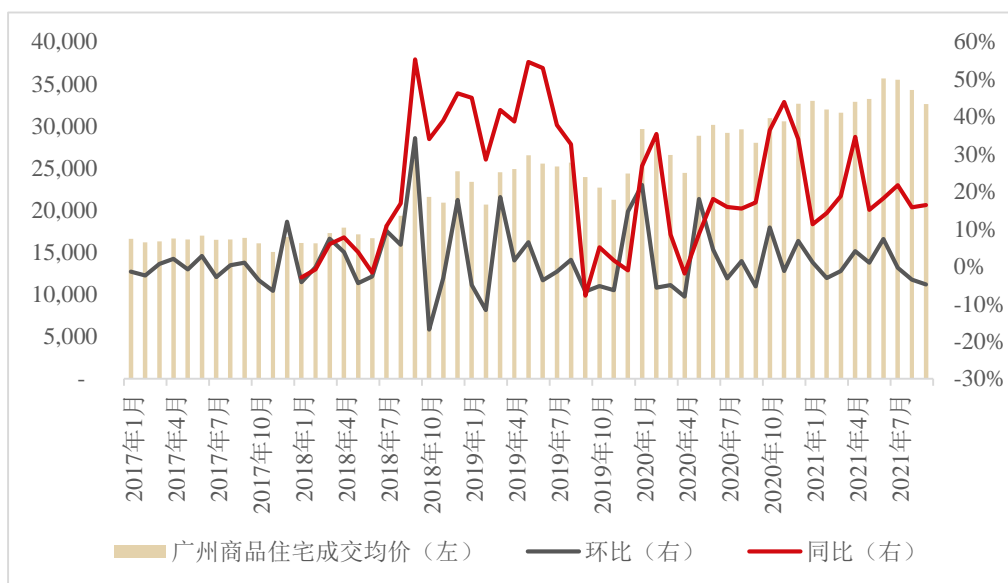
竣工项目方面，截至 2021 年末，广州城建已完工项目主要成位于广州，包括广州星汇御府、广州星汇文华等知名楼盘及广州越秀金融大厦等地标建筑。截至 2021 年末，公司在建项目和土地储备主要集中在广州、武汉和杭州等多个城市。

广州市方面，目前公司已有广州越秀金融大厦、广州星汇御府、广州星汇文华、广州星汇文瀚、广州星汇文宇、南沙滨海御城和南沙滨海悦城和广州可逸阳光等多个竣工项目；有广州星汇湾花园等项目在建。

作为广东省省会城市，广州市是华南地区重要的经济中心，房地产行业发展态势良好。根据中原地产数据，截至 2021 年末，广州市商品住宅成交均价为 34,962 元/平方米，环比上升约 1.41%，同比上涨约 4.79%。

图：广州市商品住宅成交均价

单位：元/平方米、%



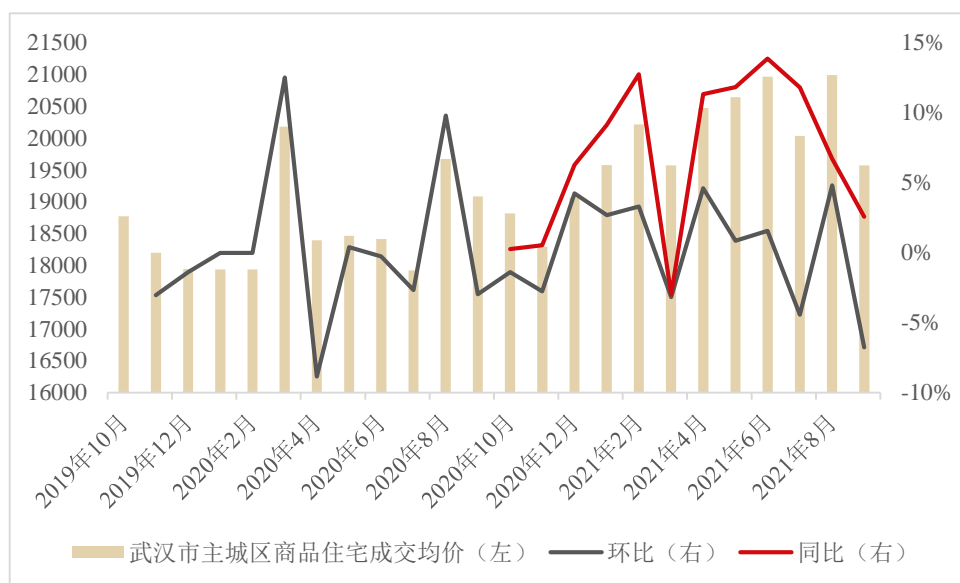
数据来源：中原地产数据

公司在中部地区房地产项目开展主要围绕武汉展开，武汉星汇云锦、武汉星汇君泊 J 和武汉中北路项目陆续完工，武汉国博新城项目、武汉奥园东路项目和武汉市蔡甸区 043 号地块项目等已陆续开工。

根据亿房网研究中心的统计数据，截至 2021 年 12 月末，武汉市商品住宅成交均价为 16,765 元/平方米，环比下降 0.64%，同比上升 0.26%。

图：武汉市商品住宅成交均价

单位：元/平方米、%



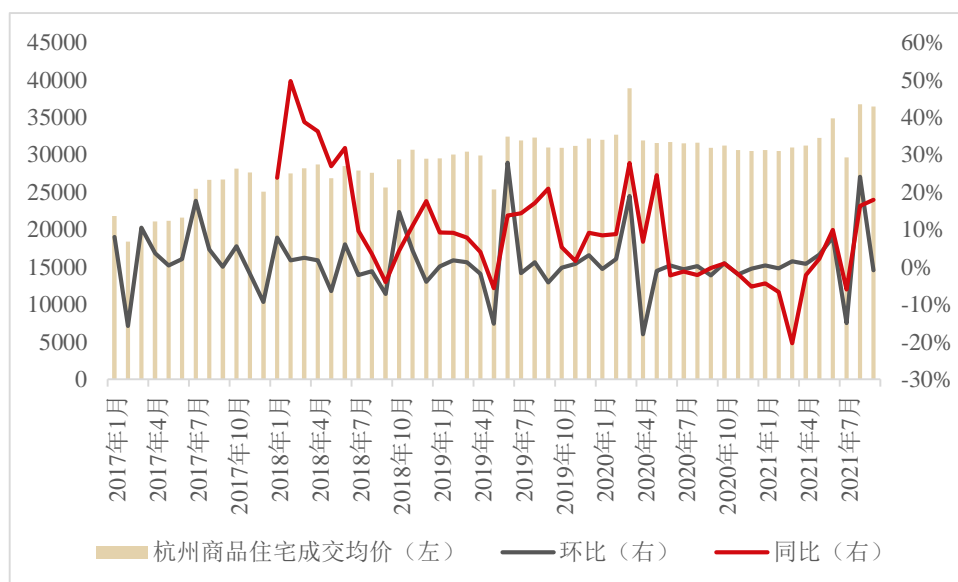
数据来源：亿房网研究中心

公司在长三角地区房地产项目开展主要围绕杭州展开，同时扩展到苏州等地。在杭州方面，杭州维多利中心、杭州星汇悦城和杭州星汇尚城已陆续完工，在建项目有杭州星汇城和杭州艮北西项目；苏州方面，苏州可逸兰亭和苏州星汇兰亭先后完工，在建项目包括苏州太仓向东岛项目和苏州高新区浒关镇苏地 2017-WG-83 号地块项目。

作为浙江省省会城市，杭州市是长三角经济圈的核心城市之一，房地产行业发展态势良好。根据中原地产数据，截至 2021 年末，杭州市商品住宅成交均价为 31,820 元/平方米，环比上升 0.99%，同比上涨 14.25%。

图：杭州市商品住宅成交均价

单位：元/平方米、%



数据来源：中原地产数据

除广州、武汉和杭州地区，公司的房地产项目亦分布于佛山、中山、江门、苏州、烟台、青岛等多个城市，近年来新进的城市包括深圳、郑州、成都等地。

2) 土地储备

广州城建按照“回归一二线城市”的拓展战略，顺应市场发展趋势、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备。公司在广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等多地拥有大量土地储备。2019-2021 年度，公司分别新增土地储备 559.81 万平方米、319.41 万平方米及 452.72 万平方米，土地储备总面积分别为 1,477.33 万平方米、1,549.74 万平方米及 1678.78 万平方米。

2019-2021 年度，广州城建合并范围内土地储备情况如下表所示：

类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新拓展项目（个）	19	12	16
新增土地储备（万平方米）	452.72	319.41	559.81
土地储备总面积（万平方米）	1,678.78	1,549.74	1,477.33

数据来源：发行人提供

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并范围内土地储备区域分布情况如下表所示：

区域	数量	宗地面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）
湾中区域（含湾东区域和轨交）	32	279.28	1,089.27
湾西区域	4	16.55	73.42
华中区域	5	28.09	110.32
华东区域	10	101.21	224.71
北方区域	5	30.16	86.26
其他地区	4	70.60	94.79
合计	60	525.89	1,678.78

2、租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州越秀金融大厦、广州广源文化中心等投资性物业的租金收入，该部分收入为发行人提供了稳定的现金流。从区域分布来看，发行人持有的投资性物业主要集中于广州地区，其中，写字楼及商业用房占投资性物业持有面积的比重比较大。

2021 年度，发行人租金收入合计 4.83 亿元，较上年同期增长 0.20 亿元，增长率 4.28%；2021 年度，发行人租金成本为 1.35 亿元，较上年同期增加 0.13 亿元，增幅 10.96%；2021 年度，发行人租金毛利润为 3.47 亿元，同比增加 0.07 亿元，增幅 1.89%。

项目名称	租金收入（万元）		
	2021 年度	2020 年度	2019 年度
越秀金融大厦	30,883	33,047	33,202
广州环贸中心	4,876	-	-
广源文化中心	1,153	1,865	1,905
体育东路 16,18,20,22 号首层等商铺	1,413	1,325	1,440
白马大厦停车场	1,069	1,027	1,297

项目名称	租金收入（万元）		
	2021 年度	2020 年度	2019 年度
天晖阁停车场	29	41	198
城总大厦	411	333	426
天河南住 4 区综合服务楼	514	368	289
国际羽毛球培训中心	753	627	738
二沙 11 区	783	614	716
南海星汇云锦及悦汇天地	-	-	3,620
寺右新马路南二街等停车场	1,678	1,830	2,440
其他零星	4,687	5,193	4,535
合计	48,252	46,270	50,806

未来，随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况，进一步加大投入力度，适当持有地理位置较好的商业物业，为发行人未来物业租赁盈利水平的持续增长奠定基础。

3、房地产业务资质

广州城建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，截至 2021 年 12 月 31 日，广州城建及下属子公司主要业务资质情况如下表所示：

序号	开发主体	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	中华人民共和国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
2	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（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
3	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
4	广州中璟慧富房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	6310147	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2023 年 7 月 1 日
5	广州宏城发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	THQ15200002	广州市天河区住房和城乡建设水务局	2021 年 5 月 31 日
6	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（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
7	广州隽越房地产开发有限责任公司	房地产开发企业暂定资质证书（暂定三级）	6310132	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2021 年 8 月 30 日
8	广州越欣房地产开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310137	广州市南沙经济技术开发区行政审批局	2022 年 2 月 23 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
9	广州绿栢房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310140	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2022年3月4日
10	广州宏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	穗建开 HDQ15100002	广州市花都区住房和城乡建设局	2021年4月30日
11	广州南方智媒产业园有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	HPQ15100030	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2021年7月31日
12	广州市润意房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310153	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2021年11月6日
13	广州市从化区越恒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	CHQ15100005	广州市从化区住房和城乡建设局	2021年9月26日
14	广州越荣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	穗建开 HDQ15100008	广州市花都区住房和城乡建设局	2022年4月29日
15	广州敏秀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	穗建开 HDQ15100013	广州市花都区住房和城乡建设局	2021年4月30日
16	广州市晖邦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	1510686-11	广州市住房和城乡建设委员会	2017年11月30日
17	广州越秀城开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	PYQ15100023	广州市番禺区住房和城乡建设局	2021年8月26日
18	广州市品秀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	ZCQ15200003	广州市增城区住房和城乡建设局	2021年9月
19	广州市品荟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	PYQ15100016	广州市番禺区住房和城乡建设局	2021年8月14日
20	广州市品悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	HPQ15100018	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2021年10月31日
21	广州隽业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）	6310118	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2022年5月12日
22	广州城建开发南沙房地产有限公司	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
23	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	粤房开证字暂 0190111	广州市白云区住房和城乡建设和交通局	2022年4月9日
24	广州市品冠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	HPQ15100031	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2021年8月31日
25	广州市品辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	粤房开证字暂 0100013	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2021年9月30日
26	广州隽景一号房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	粤房开证字叁 0100010	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2023年2月12日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
27	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为四级）	粤佛房开证字 第 1301173 号	佛山市住房和城 乡建设局	2023 年 4 月 27 日
28	江门越佳房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业资质证（资 质等级为四级）	粤（江）房开证 字第 1261058 号	江门市蓬江区住 房和城乡建设局	2023 年 3 月 10 日
29	江门越港房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业资质证（资 质等级为四级）	粤（江）房开证 字第 1261051 号	江门市蓬江区住 房和城乡建设局	2022 年 11 月 14 日
30	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（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
31	鹤山市越恒房地产开发 有限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为四级）	粤（鹤山）房开 证字第 1251111 号	鹤山市住房和城 乡建设局	2023 年 1 月 14 日
32	中山市越秀地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证 书（资质等级为四级）	粤房开证字肆 1100060	中山市住房和城 乡建设局	2023 年 9 月 14 日
33	佛山市南海区越汇房地 产开发有限公司	房地产开发企业资质证 书（四级）	粤佛房开证字 第 1302471 号	佛山市南海区住 房城乡建设和水 利局	2023 年 3 月 3 日
34	中山越佳房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证 书（房地产开发暂定级）	粤房开证字暂 1100014	中山市住房和城 乡建设局	2021 年 12 月 17 日
35	武汉嘉耀房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	武 房 开 暂 [2019]02613 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2021 年 7 月 22 日
36	武汉嘉祺房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	武 房 开 暂 [2017]02194 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2021 年 11 月 29 日
37	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（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
38	武汉越武房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	武 房 开 暂 [2016]01902 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2021 年 11 月 29 日
39	武汉嘉萱房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	武 房 开 暂 [2017]02160 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2021 年 10 月 19 日
40	武汉悦盛房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发资质证书（资质等 级为四级）	武 房 开 [2017]40032 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2024 年 4 月 22 日
41	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
42	武汉嘉盛房地产开发有 限公司	中华人民共和国房地产 开发资质证书（资质等 级为四级）	武 房 开 [2017]40024 号	武汉市住房保障 和房屋管理局	2024 年 4 月 14 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
43	郑州东煌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	410165415	郑州市住房保障和房地产管理局	2021年11月21日
44	长沙嘉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	湘建房开（长）字第 0352749号	长沙市住房和城乡建设局	2022年6月10日
45	长沙康盛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	湘建房开（长）字第 0652623号	长沙市住房和城乡建设局	2022年6月27日
46	长沙越和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	湘建房开（长）字第 0352750号	长沙市住房和城乡建设局	2022年6月16日
47	苏州向东岛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（按二级标准从事房地产开发经营业务）	苏州 KF14400	江苏省住房和城乡建设厅	2021年8月3日
48	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（资质等级为二级）	浙房开 1751 号	浙江省住房和城乡建设厅	2022年9月30日
49	杭州盛寅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	杭房项 622 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2021年11月12日
50	杭州丰胜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	杭房项（临）29号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2022年3月5日
51	杭州东桂房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房开 367 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2021年2月15日
52	杭州越嘉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	浙开暂 0112-2020-2020-0010 号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2021年11月5日
53	苏州燊熠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	苏州 KF14986	江苏省住房和城乡建设厅	2021年7月21日
54	杭州金钰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证（暂定）	杭房项 695 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2021年8月19日
55	杭州杭秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证（暂定）	杭房项（临）053号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2021年11月20日
56	杭州越星房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（临）054号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2021年11月20日
57	杭州钰杭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	杭房项 628 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2022年4月23日
58	苏州东桂房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证（暂定二级）	苏州 KF15396	江苏省住房和城乡建设厅	2022年3月16日
59	太仓越隼房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	苏州 KF15444	江苏省住房和城乡建设厅	2022年5月25日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
60	苏州熠秀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	苏州 KF15572	江苏省住房和城乡建设厅	2021 年 8 月 24 日
61	南京越胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定二级）	南京 KF14891	江苏省住房和城乡建设厅	2022 年 5 月 19 日
62	烟台越星地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为四级）	054884	烟台市住房和城乡建设局	2019 年 10 月 31 日
63	烟台中越置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	0561277	烟台市住房和城乡建设局	2019 年 3 月 31 日
64	青岛宏秀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	0262409	青岛市城乡建设委员会	2018 年 1 月 25 日
65	青岛越港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	0262538	青岛市城乡建设委员会	2018 年 12 月 12 日
66	青岛康景实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	0263291	青岛市行政审批服务局	2021 年 11 月 27 日
67	青岛云耀实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	0263012	青岛市行政审批服务局	2021 年 10 月 25 日
68	沈阳越秀地产有限公司	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）	2101122015122853172	沈阳市城乡建设局	2021 年 12 月 11 日
69	沈阳越星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）	2101022017122357453	沈阳市城乡建设局	2023 年 12 月 16 日
70	沈阳岭海房地产有限公司	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）	2101312016042553938	沈阳市城乡建设局	2022 年 4 月 21 日
71	海南白马建设开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	海建房开暂字[2020]第 158 号	海口市住房和城乡建设局	2021 年 7 月 6 日
72	成都越嘉房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	510113DK443413298Z	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 1 月 2 日
73	重庆越嘉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	10010731	重庆市住房和城乡建设委员会	2022 年 2 月 4 日
74	嘉兴悦秀交投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	嘉房开南 153 号	嘉兴市南湖区行政审批局	2022 年 4 月 30 日
75	苏州桑秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF15830	江苏省住房和城乡建设厅	2022 年 5 月 12 日

注 1：根据住房和城乡建设部房地产市场监管司发布的《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。因此发行人 2021 年 7 月 1 日后到期的三级、四级、暂定资质证书均已自动延期。

注 2：发行人部分资质已于 2021 年 7 月 1 日前过期，主要系因为项目已竣工等原因无需再续期，未对发行

人业务开展造成影响。

4、房地产业务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展。房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

（三）发行人所处行业状况

发行人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。

1、我国房地产行业发展概况

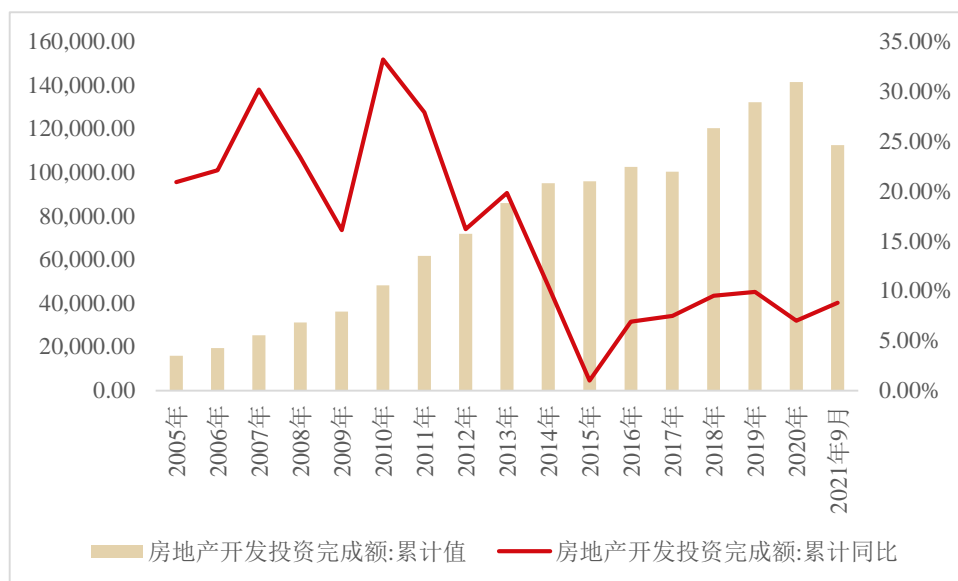
（1）房地产开发投资增速较快，2010 年后增速回落

根据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。

2010-2014 年，我国房地产开发投资完成额分别为 48,259 亿元、61,797 亿元、71,804 亿元、86,013 亿元和 95,036 亿元，累计增速分别达 33.2%、27.9%、16.2%、19.8%和 10.5%。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,979 亿元，同比增长仅 1.0%，断崖式的下跌超出市场预期。在 multilateral 降息降准营造的货币宽松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，2017 年-2019 年我国房地产开发投资有所企稳，全年房地产开发投资完成额分别为 100,386 亿元、120,264 亿元和 132,194 亿元，分别同比增长 7.5%、9.5%和 10.9%。2020 年初，新冠疫情对我国房地产开发存在一定影响。2020 年，全年房地产开发投资完成额为 141,442.95 亿元，同比上升 7.00%。2021 年度，房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，同比上升 4.4%，近年我国房地产开发投资完成额累计同比呈现稳定趋势。

图：2005-2021 年我国房地产开发投资情况

单位：亿元、%



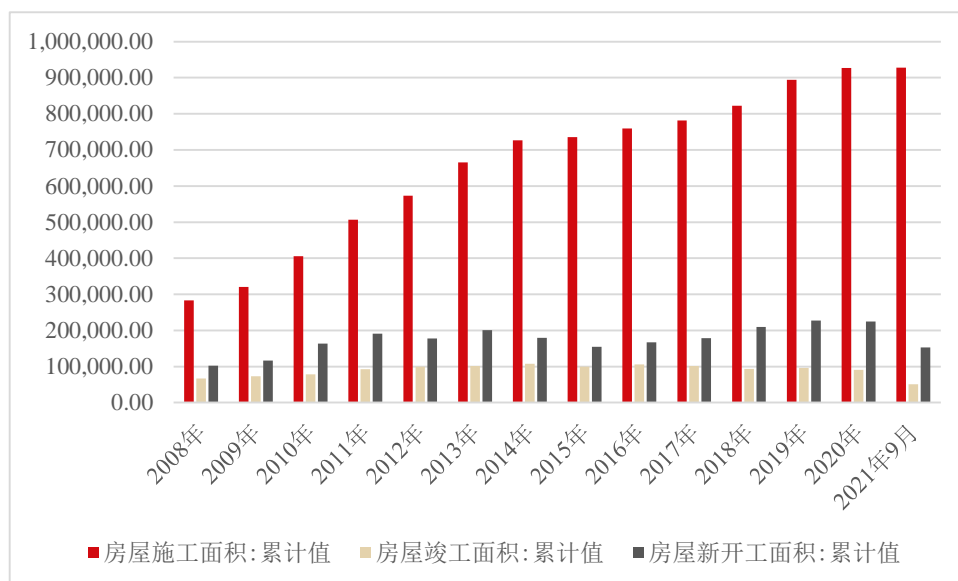
数据来源：国家统计局

(2) 房屋施工面积持续上扬，房屋新开工面积自 2011 年后波动下降

房地产供给方面，根据国家统计局数据显示，2008 年至 2011 年我国房地产市场供给增长较快，房屋施工面积持续上扬，2011 年后房屋新开工面积开始出现较大波动。一方面，房地产企业新增项目决策与当年宏观经济环境及房地产调控政策紧密相关；另一方面，当年房地产市场销售情况亦会影响房地产企业的投资决策。金融危机后，我国房地产行业宏观调控政策增多，房屋新开工面积开始呈现波动下降趋势。2019 年度，全国房屋施工面积为 893,821 万平方米，房屋新开工面积为 227,154 万平方米，房屋竣工面积 95,942 万平方米，同比增速分别为 8.7%、8.5%和 2.5%。2020 年度，全国房屋施工面积为 926,759 万平方米，房屋新开工面积为 224,433 万平方米，房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比增速分别为 3.7%、-1.2%和-4.9%。2021 年度，全国房屋施工面积为 975,387 万平方米，房屋新开工面积为 198,895 万平方米，房屋竣工面积 73,016 万平方米，同比增速分别为 5.2%、-11.4%和 10.8%。

图：2008-2021 年我国房地产供给情况

单位：万平方米



数据来源：国家统计局

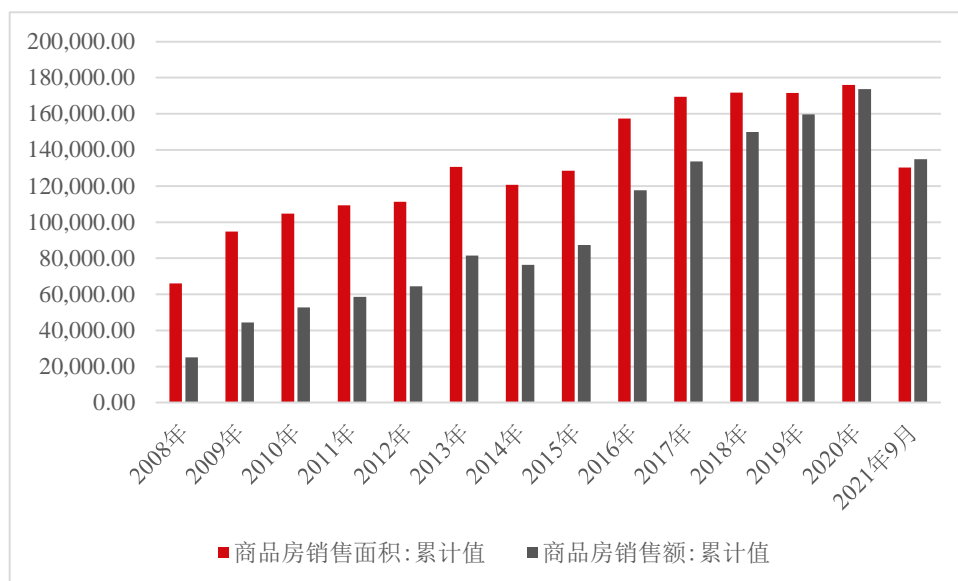
(3) 商品房销售规模向好，2020 年创历史新高

随着国民收入稳步提升，城镇化加速推进，城镇居民对房屋需求增多，我国商品房销售迎来春天。2009 年，得益于国家加大基础投资的政策红利，我国商品房销售大幅提升。随后，为有效抑制房地产市场的过热趋势，抑制房价过快上涨，国家陆续出台了包括差别化信贷、限购、上调公积金贷款利率等一系列调控政策，商品房销售趋于平缓。2014 年，全国商品房销售面积为 120,649 万平方米，同比下降 7.6%。

自 2015 年起，受益于宽松的货币金融环境，我国房地产市场迎来新一轮复苏。2016 年，全国商品房销售面积达 157,349 万平方米，同比增长 22.5%；全国商品房销售额达 117,627 亿元，同比增长 34.8%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年同比上升 2.6%，创历史新高；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年同比上升 1.9%；商品房销售额 181.930 亿元，同比增长 4.8%。

图：2008-2021 年我国商品房销售情况

单位：万平方米、亿元



数据来源：国家统计局

2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，房地产行业实施了全面的融资政策调控。2020 年初新冠肺炎疫情对房地产市场造成较大的影响，自 2020 年 3 月陆续复工以来，全国房地市场景气度逐步回升。

房地产业是中国国民经济的重要支柱产业之一，2019 年以来，各地调控政策在“房住不炒”的硬约束下根据市场情况对房地产行业进行了微调。从调控的总体思路来看，中央对房地产泡沫化所带来的金融风险以及由此导致的居民杠杆率快速增长问题表现出极大重视。2019 年 6 月以来，促进国民经济战略转型诉求纳入监管层的视野，压缩房地产金融资源以促进国民经济转型亦成为政策调控的重要考虑因素。2020 年初，新冠肺炎疫情导致房地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产生较大影响。同时，对在建项目开复工产生一定影响，大部分房企自三月底陆续部分恢复建设，整体施工进度受到一定影响。政策层面为缓解房地产企业因疫情造成的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业受疫情影响产生的经营压力，促进需求端复苏。疫情初期至今，多个城市密集出台稳楼市政策扶持房地产企业“渡难关”，但倾向于支持供给端，缓解了房企资金面压力，此后向户籍、土地等长期改革层面转变，有助于项目错峰入市，维护市场平稳。随着疫情压力的逐步释放，房地产销售和投资显著回暖下，也同时带动土地市场热度提升。但 2020 年 4 月，政治局会议重提“房住不炒”，同时 2020 年 5 月政府工作报告在“房住不炒”的基础上增加

“因城施策”。2021 年 3 月，政府工作报告再次重申“稳地价、稳房价、稳预期”以及“房住不炒”的政策导向。由此可见，我国房地产未来增长趋势不会以爆发式增长为主，未来的房地产市场更多将会呈现出平稳上涨、稳固经济的格调。

房地产投资开发方面，2020 年，全国房地产开发投资完成额 14.14 万亿元，累计同比增长 7.00%，增速较 2019 年下降 2.90 个百分点，整体增速仍维持高位。其中，住宅开发投资完成额 10.44 万亿元，累计同比增长 7.6%，增速相较于 2019 年下降 13.90 个百分点；办公楼完成投资额 0.65 万亿元，累计同比增长 5.4%，增速相较于 2019 年提升 2.60 个百分点；商业营业用房完成投资额 1.31 万亿元，累计同比下降 1.1%，相较于 2019 年降幅收窄 5.6 个百分点。

施工方面，2020 年受年初新冠肺炎疫情的影响，整体施工进度有所放缓。具体来看，2020 年房屋新开工面积 22.44 亿平方米，同比下降 1.20%，2020 年第一季度新开工面积大幅下滑，随着复工复产的持续推进，新开工面积同比降幅持续收窄。从施工面积来看，2020 年全国房屋施工面积达 92.68 亿平方米，同比增长 3.70%，增速相较 2019 年下降 5.00 个百分点；同期全国房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.90%。

从销售情况来看，2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%。其中，住宅销售面积 15.49 亿平方米（占 87.96%），同比增长 3.20%，增速较 2019 年增长 1.70 个百分点。2020 年，商品房销售金额为 17.36 万亿元，同比增长 8.60%，增速较 2019 年增长 2.20 个百分点。其中，住宅销售金额 15.46 万亿元，同比增长 10.80%，增速较 2019 年增长 0.50 个百分点。

2020 年初，受新冠肺炎疫情的影响，土地市场降温明显，4 月起明显回升，房企到位资金增速较 2019 年基本持平，但仍处近年以来的低位；资金来源中以自筹资金和以定金及预收款为主的其他资金为主。

土地市场方面，2020 年，房地产开发企业土地购置面积 2.55 亿平方米，同比下降 1.10%；土地成交价款 17268.83 亿元，累计同比增长 17.40%，基本恢复至 2018 年增长水平。受年初新冠肺炎疫情的影响，2020 年第一季度土地成交大幅下降，随后持续走高。2020 年 1—3 月，土地市场极为冷清，累计土地成交价款 977.49 亿元，同比下降 18.10%；4 月开始随着房地产市场的逐步回暖，土地市场活跃度持续增强。

从资金来源上看，2020 年，房地产开发到位资金合计 19.31 万亿元，同比增长 7.60%，增速相较 2019 年增长 0.52 个百分点。其中，国内贷款合计 2.67 万亿元，同比增长 5.74%，国内贷款增速较 2019 年增长 0.63 个百分点；自筹资金合计 6.34 万亿元，同比增长 8.97%，增速较 2019 年增长 4.77 个百分点；其他资金合计 10.29 万亿元，同比增长 8.23%，增速较 2019 年回落 2.26 个百分点。从资金来源占比来看，仍以定金及预收款（占 34.36%）、自筹资金（32.82%）、个人按揭（占 15.52%）和国内贷款（13.81%）为主。

2、我国房地产行业发展趋势

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。

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2020 年度，我国国内生产总值约为 101.6 万亿元，从经济规模上看，2020 年是 2010 年的 2.5 倍，我国 GDP 总量也是首次超过 100 万亿人民币，中国成为全球主要经济体中唯一实现经济增长的国家。2021 年度，我国 GDP 同比增速全年呈现逐渐抬升态势。即使未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

（2）持续快速的城镇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市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2016 年末，我国常住人口城镇化率水平为 57.35%，与发达国家平均 70%-80%的水平

仍然存在较大差距。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。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 4 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.66 个百分点，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2016 年末我国城镇人均住宅建筑面积已超 33 平方米，中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告 2013》预测，2020 年中国城镇人均住宅建筑面积将达到 35 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（3）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，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，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善、住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地

产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

（7）行业调控效果逐渐显现，市场逐步回归理性。

2017 年，房地产行业历经了史上最严调控期，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限售、限签等新政策不断出台，商品房销售增速逐月回落，过快上涨的房价也得到遏制，行业调控效果逐渐显现，市场逐步回归理性。

截至 2021 年末，中央经济工作会议和政府已多次围绕“房子是用来住的、不是用来炒”的总基调来实施政策手段和完成政策目标，行业常态化、差异化调控不会放松，并将保持一定的稳定性和连续性。与此同时，防风险作为当前中央经济工作会议和政府的重要内容，意味着房地产行业面临的资金环境将持续紧缩，对企业的运营能力提出更高要求。在看到市场波动风险的同时，我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性手段，其目的是为防范化解市场风险，保持房地产市场平稳健康发展。在此背景下，房地产企业积极改进经营模式，回归产品本源，推动企业高质量发展。

3、我国房地产行业政策

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。

中央坚持房地产调控政策的总基调不变，2020 年初出现短暂的货币宽松政策，但随后不断出台的监管新政再次明确了整体趋严的融资环境。

从 2019 年三季度开始，宏观经济下行压力大，政府加大逆周期调节力度，9 月全面降准+LPR 降息，11 月 MLF 降息，房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019 年 11 月 16 日，央行发布《2019 年第三季度货币政策执行报告》，报告中删除了“房住不炒”的表述，仅强调“因城施策”，短期政策出现边际调整。2020 年以来，“房住不炒”多次被强调，2020 年 2 月，央行也专门提出要保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。从中长期来看，房地产市场严控政策始终围绕稳地价、稳房价、稳预期为核心目标。

从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托等非标融资渠道

受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。

2015 年以来最新的房地产行业相关政策如下表所示：

时间	发文部门	主要内容
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，因地施策，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
2015.06	国务院	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划
2015.08	中国人民 银行 住建部 财政部	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%
2015.09	中国人民 银行、中国银监 会	根据《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例调整为不低于 25%，各地区按照“分类指导，因地施策”的原则执行
2016.02	中国人民 银行、中国银监 会	根据《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行
2016.02	财政部、国家税 务总局、住建部	根据《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税
2016.03	国务院	为落实《政府工作报告》关于全面实施营改增的要求，一是扩大试点行业范围。将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业 4 个行业纳入营改增试

时间	发文部门	主要内容
		点范围，自此，现行营业税纳税人全部改征增值税。其中，建筑业和房地产业适用 11%税率
2016.06	国务院	发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，培育和发展住房租赁市场，建立购租并举的住房制
2016.10	住建部	发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，明确要对 9 种不正当经营行为依法严厉查处
2017.07	住建部、国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等九部门	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期，积极盘活存量房屋用于租赁，增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用
2017.09	国土资源部、住房城乡建设部	印发《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》，提出针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理，及时解决问题。防止小产权房通过不动产登记合法化
2017.10	十九大报告	十九大报告正式确立：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给，多渠道保障，租购并举的住房制度，让全体人民住有所居，为未来房地产市场奠定了战略方向和政策基调
2017.12	住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部	发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》支出，要加大联合惩戒力度。各地住建部门和住房公积金管理中心要及时查处损害职工住房公积金贷款权益的问题。对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业和销售中介机构，要责令整改。对违规情节严重、拒不整改的，要公开曝光，同时纳入企业征信系统，依法严肃处理
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

时间	发文部门	主要内容
		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
2020.1	央行	2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资实际成本
2020.2	央行	2020 年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行
2020.2	央行	2020 年金融市场工作电视电话会议要求，2020 年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行
2020.4	银保监会	4 月 22 日国新办发布会上，银保监会相关人士表示银行需监控资金流向，坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
2020.5	央行	央行发布《2020 年第一季度中国货币政策执行报告》，稳健的货币政策要更灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化 LPR 改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020.5	政府工作报告	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群的带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2020.5	央行	《2020 年第一季度中国货币政策执行报告》提出，稳健的货币政策要灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化 LPR 改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020.5	央行等	央行等多部委印发关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见。意见指出，要高度重视对受疫情影响的中小微企业等实体经济的金融支持工作，强化社会责任担当。按照金融供给侧结构性改革要求，引导商业银行把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组
2020.7	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康的发展
2020.8	央行、住建部等	央行、住建部等召开房企座谈会，提出“重点房企资金监测和融资管理规则”，具体政策要求设立“三条红线”，根据指标完成情况将公司分成四档，约束每档公司的新增有息负债比例
2020.10	央行	重点房企资金检测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
2020.12	人民银行、银保监会	发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自 2021 年 1 月 1 日起实施
2021.3	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳

时间	发文部门	主要内容
		地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难
2021.3	人民银行、银保监会	发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露
2021.5	央行	发布《2021 年第一季度中国货币政策执行报告》，牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度
2021.7	住建部等八部门	联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出要“力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。《通知》明确了整治规范房地产市场的重点工作内容，同时对落地方案给出了具体指导
2021.8	住建部	提出加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，强调“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，将进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居
2021.9	住建部	发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，通知内容包含加强项目储备、强化资金保障、加强事中事后监管、完善长效管理机制等内容，表示中央高度重视老旧小区改造工作，并表示“十四五”期间，我国将基本完成改造 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区
2021.9	人民银行、银保监会	联合召开房地产金融工作座谈会，再次提及“两个维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费组的合法权益

（四）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、主要竞争状况

（1）行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入

地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

（2）行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入 20 世纪 90 年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。以房屋销售套数计算，排名前 5 位的房地产企业的市场份额从 1991 年的 3.80%提升到 2009 年的逾 20%。目前我国前五大开发商市场占有率相较海外成熟房地产市场较低，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大的成长空间。

2、经营方针及战略

发行人依托于越秀地产，明确“住宅与商业并举”、“产业经营与资本运作并行”的发展思路，坚持“住宅地产+商业地产”双轮驱动战略，在强调推进住宅物业发展的基础上，重视提升商业经营能力，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展。

发行人基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。同时，发行人充分发挥越秀地产香港上市内房企中唯一拥有房地产信托基金的优势，实现由“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型，致力将公司打造成为“具有较高影响力和知名度的大型全国性综合房地产企业”。

（五）发行人的竞争优势

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，在同行业中具有多方面的竞争优势。

1、品牌优势和领先的综合运营能力

发行人系越秀地产在境内的房地产开发经营平台。越秀地产作为越秀集团地产板块的经营平台，实力较强，竞争优势明显，经过多年运营，已树立了优质和

坚实的品牌基础。截至目前，越秀地产拥有多年的房地产综合开发运营管理经验，集规划设计、开发建设、监理咨询、中介服务、物业管理等产业链环节于一体，已开发项目逾百个，销售面积超过千万平方米，是住宅开发与商业地产运营并重的综合性房地产开发商。

2、地域优势

目前，发行人的业务主要集中在广州、武汉、杭州和珠三角等区域，尤其在广州区域内处于领先地位。广州市是广东省省会城市，广东省政治、经济和文化中心，改革开放的先驱和前沿；地理位置优越，是华南地区重要的经济中心、交通枢纽和物流中心，经济总量位于全国前列。随着泛珠三角经济合作的加强，广州市的区域优势将更加突出，其发展的空间将进一步拓展。

3、股东优势

发行人间接控股股东广州越秀集团股份有限公司是直属广州市国资委的重点国企集团；发行人控股股东的母公司越秀地产是越秀集团三项核心产业之一的地产产业平台，并于 1992 年在香港联交所上市，是香港联交所上市的首批红筹房地产公司之一，拥有完善的企业管治和透明的信息披露机制。

4、土地储备优势

发行人实施“回归一二线城市”的战略部署，准确把握市场动向，牢牢抓住市场机遇，积极吸纳优质的土地储备。发行人在广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等多地拥有大量土地储备。发行人土地储备丰富，资质优良，主要分布在一二线城市；同时，发行人依托强大的国企背景，在拿地方面具有一定的优势。

5、“住宅+商业”双轮驱动优势

发行人坚持“商住并举”，住宅物业开发的资金迅速回笼，从商业物业开发获得稳定的经常性收益。同时，发行人具有平衡的土地储备，注重保持商业土地和住宅土地储备的均衡发展。

6、多元化融资优势

发行人资产规模庞大，资信优良，在金融机构间的认可度较高，与国内众多商业银行保持着良好的合作关系，融资效率显著。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行授信共计 846.85 亿元，其中已使用授信额度为 569.47 亿元，剩余可使用授信额度为 277.38 亿元。此外，发行

人亦通过债券融资等方式获得项目运营所需资金。发行人雄厚的资金实力以及广州市大型国有企业的资深背景，为发行人营造了良好的声誉和品牌知名度，有利于发行人多元化融资。

7、商业模式优势

发行人控股股东的母公司越秀地产作为持有全球首只投资于中国内地物业的房地产信托基金“越秀房地产投资信托基金”的房地产企业，是我国唯一一家于香港上市拥有房地产基金平台的内地发展商。通过与越秀房托基金的常态互动，越秀地产和发行人实现了“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型。越秀地产和发行人与越秀房托基金的结合实现了优质商用物业的良好互动。

（六）公司关于房地产业务的自查情况

根据国务院发布的国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文等相关文件的规定，并参照中国证监会《监管政策》和上交所《分类监管函》的要求，本公司对报告期内公司及合并报表范围内子公司（下称“公司及子公司”）在房地产开发过程中的拟建、在建、完工项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查。自查情况如下：

1、对是否存在土地闲置的自查说明

公司根据《闲置土地处置工作的意见》、《闲置土地处置办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国发〔2010〕10号文、《监管政策》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在土地闲置行为进行了专项自查。报告期内发行人下属公司广州东秀房地产开发有限公司（以下简称“广州东秀”）因闲置土地行为收到自然资源部门出具的《闲置土地认定书》、武汉嘉耀房地产开发有限公司（以下简称“武汉嘉耀”）因闲置土地收到蔡甸区自然资源和规划局向武汉嘉耀出具了《闲置土地认定书》（蔡自然认字〔2019〕22号），发行人及其他下属公司均未因闲置土地等违法违规行为收到自然资源部门出具的《闲置土地认定书》、《行政处罚决定书》，也未收到有关自然资源部门发出的《调查通知书》，具体情况如下：

（1）关于广州东秀持有的土地

2016年8月29日，广州市国土资源和规划委员会向广州东秀房地产开发有

限公司出具《闲置土地认定书》（穗海国土闲认〔2016〕2号），将南洲路项目相关地块认定为闲置土地，“因受村道产权争议和村社提出长期收取巨额道路使用费非企业因素影响时间为2015年5月23日至今，累计15个月，超过动工开发期限已满1年，应按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。我局将与你单位进行协商处置，请于收到本通知之日起1个月内与我局协商，达成一致意见后由我局拟定闲置土地处置方案，请予以配合。”

根据广东省自然资源厅网站2016年12月2日发布的《2016闲置土地台账（未处置）》，上述地块的闲置原因为“政府原因”。

根据广州东秀房地产开发有限公司出具的书面说明，“上述闲置土地情形并非公司自身原因造成，公司并未因此受到国土资源部门的行政处罚。目前广州市国土资源和规划委员会暂未最终拟定闲置土地处置方案，公司正积极与广州市国土资源和规划委员会进行协商。待处置方案拟定后，公司将按相关部门的要求尽快动工开发。”

2018年5月16日，广州市国土资源和规划委员会向广州东秀出具《关于同意延长动、竣工时间即批准书有效期的复函》（穗国土规建用函〔2018〕125号），同意延长上述南洲路1026号地块动工开发时间至2019年5月16日，延长竣工时间至2021年5月16日。经查，上述南洲路1026号地块已于2018年10月26日开工。

（2）关于武汉嘉耀持有的土地

2019年7月9日，蔡甸区自然资源和规划局向武汉嘉耀出具了《闲置土地认定书》（蔡自然认字〔2019〕22号），认定武汉嘉耀持有的鄂WH(CD)-2017-00012《国有建设用地使用权出让合同》项下的国有建设用地使用权为闲置土地，闲置原因为根据区人民政府关于武汉瑞鑫欣科技有限公司等17宗闲置土地项目处置方案的批复（蔡政〔2019〕26号）认定该宗地属政府原因造成的闲置土地。

2019年7月11日，武汉市蔡甸区自然资源和规划局与武汉嘉耀签署《国有土地使用权延期动工补充合同》（鄂WH(CD)-2019-（延期动工）023号），将原出让合同的动工时间由2017年11月20日之前调整为2019年6月30日之前。

2019年6月24日，武汉嘉耀就前述建设用地使用权取得武汉市蔡甸区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》并开工建设，符合《国有土地使用权延期

动工补充合同》（鄂 WH（CD）-2019-（延期动工）023 号）约定的开工期限。

2、对是否存在炒地情形的自查说明

公司根据《房地产管理法》、国发〔2010〕10号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在炒地行为进行了专项自查。公司及子公司在房地产开发过程中的拟建、在建、完工项目不存在炒地行为，亦不存在因土地问题被自然资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10号文、《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》的有关规定。

3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查说明

公司根据国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文、建房〔2010〕53号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了专项自查。公司及子公司在房地产开发过程中的在建、完工项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，亦不存在因该等情形被房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文及其他相关规范性文件的有关规定。

4、股东的承诺

公司股东及公司的董事、监事和高级管理人员承诺，公司及下属房地产公司如在报告期内因存未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，或存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

5、总体结论

综上，报告期内公司及子公司在房地产开发过程中的拟建、在建、完工项目不存在因发行人自身原因导致的土地闲置情形或炒地行为，亦不存在捂盘惜售、哄抬房价等行为；公司及下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被自然资源部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

2015年12月1日，发行人与越秀地产在中国境内地产板块的34家子公司（以下单独或合并称为“受控实体”）及其各受控实体的股东（以下单独或合并称为“受控实体股东”）分别签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独

家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下合并称为“一揽子协议”），从而获得了对受控实体的控制权并将其纳入合并范围；同时，发行人亦将该 34 家受控实体的 24 家并表子公司纳入合并范围，发行人通过一揽子协议的签署，完善了对上述 58 家子公司控制的法律手续。上述行为构成重大资产重组。

（一）发行人未直接持股受控实体的原因

发行人是中外合资企业，在国内房地产市场交易活跃、外商投资增长较快的背景下，《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号，以下简称“171号文”）以及《商务部、国家外汇管理局关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》（商资函〔2007〕50号，以下简称“50号文”）对外商投资境内房地产行业进行了规范和限制，原则上要求外商投资企业从事房地产开发、经营，应遵循项目公司原则，并严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。另外，根据《国家外汇管理局综合司关于完善外商投资企业外汇资本金支付结汇管理有关业务操作问题的通知》（汇综发〔2008〕142号文，以下简称“142号文”），外商投资企业资本金结汇所得人民币资金，应当在政府审批部门批准的经营范围范围内使用，除另有规定外，结汇所得人民币资金不得用于境内股权投资。2015年6月1日，我国正式实施《国家外汇管理局关于改革外商投资企业外汇资本金结汇管理方式的通知》（汇发〔2015〕19号，以下简称“19号文”），142号文中的相关条款相应废止。但19号文仍然规定外商投资企业资本金结汇所得人民币资金不得用于境内股权收购。

基于上述“项目公司原则”以及19号文的限制，发行人目前仍无法直接以其外汇资本金意愿结汇的人民币对已经实施协议控制的项目公司进行股权收购。同时，发行人作为地产项目公司，自有资金规模有限，无法进行大规模项目公司收购。

另外，根据商务部于2012年9月21日颁布、于2015年10月28日修正的《关于涉及外商投资企业股权出资的暂行规定》（商务部令2012年第8号，以下简称“8号文”）的有关规定，房地产企业的股权不得用于出资。因此，发行人股东亦无法以项目公司股权作为对价向发行人增资。

综上，由于“房地产行业项目公司原则”、19号文和8号文的相关规定，发行

人不能直接持股受控实体。

（二）“一揽子协议”主要条款

一揽子协议旨在使发行人可以控制及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，使得发行人通过协议的安排获得对受控实体的控制权。其主要条款包括：

1、《业务经营协议》

《业务经营协议》由发行人、受控实体及受控实体股东共同签订，主要条款包括：

（1）除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期限为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求无条件延长本协议的期限，并依发行人要求无条件另行签署业务经营协议或继续履行本协议。

（2）受控实体股东确认、同意并保证，除非获得发行人或发行人指定的其他方的事先书面同意，受控实体股东促使受控实体将不会进行任何有可能实质影响其资产、业务、人员、义务、权利或公司经营的交易或行为。

（3）如果发行人和受控实体之间的任一协议终止或期满，发行人将有权决定是否终止发行人和受控实体之间的所有协议，包括但不限于《独家管理咨询服务协议》。

（4）受控实体及其股东同意接受发行人负责对公司一切经营事务的管理。

2、《独家购买权协议》

《独家购买权协议》由发行人、受控实体股东及受控实体共同签订，主要条款包括：

（1）除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期自生效之日起至受控实体的股权或资产全部转让到发行人和/或其指定的第三方名下止。

（2）在受控实体股东拟向任何第三方出售其持有的受控实体股权或者在符合法律、法规要求且履行完毕必要的法律程序后发行人单方面自行决定向受控实体股东提出购买受控实体全部或部分股权时，受控实体股东不可撤销地授予发行人优先于任何第三方购买受控实体股权的权利。

（3）受控实体股东承诺：未经发行人的事先书面同意，不出售、转让、抵

押或以其他方式处置其拥有的受控实体的股权，或允许在其上设置任何其他担保权益。

3、《独家管理咨询服务协议》

《独家管理咨询服务协议》由发行人与受控实体签订，主要条款包括：

（1）除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求延长本协议的期限，并依发行人要求另行签订独家咨询及服务协议或继续履行本协议。延期的期限和内容由发行人决定，受控实体必须无条件地同意该延期和相关条款。

（2）在《独家管理咨询服务协议》期间，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。

（3）受控实体同意在本协议有效期内接受发行人提供的咨询和服务。

（4）以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。

4、《授权委托书》

《授权委托书》约定受控实体股东同意将与其所持有的受控实体全部股权相应的股东权利授权给发行人行使，特此不可撤销地授权发行人在本授权委托书的有效期限内行使如下权利：

（1）授权发行人作为受控实体股东唯一的独家的代理人就受控实体股东之股权事宜全权代表受控实体股东，以受控实体股东的名义作为受控实体股东全部股权的持股股东按照法律和公司章程规定行使受控实体股东所享有的全部股东权利。

（2）受控实体股东确认并承认发行人就受控实体股东所持有受控实体股权的一切行为均视为受控实体股东的行为，签署的一切文件均视为受控实体股东签署，且无需受控实体股东的进一步确认即对受控实体股东和相关各方产生约束力和法律效力。

（3）在受控实体股东为受控实体的股东期间，本授权委托书不可撤销并持续有效，自授权委托书签署之日起算，且不受受控实体股东减损、破产清算、注

销的影响。

（三）一揽子协议对于发行人控制权力的保障

《业务经营协议》第 1 条约定，为保证受控实体履行与发行人签订的一揽子协议及对发行人承担的各项义务，受控实体股东确认、同意并保证，除非获得发行人或发行人指定的其他方的事先书面同意，受控实体股东促使受控实体将不会进行任何有可能实质影响其资产、业务、人员、义务、权利或公司经营的交易或行为。

《业务经营协议》第 2 条约定了发行人享有受控实体的经营管理与人事安排：（1）受控实体及其股东同意接受发行人负责对受控实体一切经营事务的管理；（2）受控实体及其股东特此同意接受发行人不时向其提供的有关员工聘任和解聘、日常经营管理以及财务管理制度等方面的建议，并予以严格执行；（3）受控实体及其股东同意，其股东将按照法律法规和公司章程规定的程序选举发行人指定的人选担任受控实体的董事，并促使该等当选的董事按照发行人推荐的人选选举董事长，并将委任由发行人指定的人员作为总经理、财务总监及其他高级管理人员；（4）受控实体及其股东特此同意接受发行人自主处分公司的一切资产，包括但不限于资产的转让、消费、出售、封存处理等处分为。

根据受控实体股东向发行人出具的《授权委托书》，受控实体股东将其所持有受控实体的全部股权所对应的股东权利不可撤销地授权给发行人行使。发行人作为受控实体股东所持有的股权的唯一的独家的代理人，以受控实体股东的名义作为受控实体相应股权的持股股东按照法律和公司章程规定行使受控实体股东所享有的全部股东权利，包括但不限于：（1）提议召开股东会的权利；（2）接收任何关于股东会召开和议事程序的通知；（3）参加公司股东会并行使该股权的全部表决权（包括在公司股东会上作为受控实体股东的授权代表指定和任命公司的董事、总经理、财务总监及其他高级管理人员，决定分红，资产处置等事项）；（4）出售、转让、质押或处置受控实体股东所持受控实体的全部股权等。

《独家管理咨询服务协议》约定，在协议的有效期间内，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。作为提供独家管理咨询服务的对价，以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行

人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。

综上，通过一揽子协议的约定，发行人可以控制及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所享有的权益，因而发行人通过一揽子协议的安排获得对受控实体的控制权，具体如下：

首先，发行人拥有受控实体的 100% 股东权利。在一揽子协议的有效期间，发行人有权行使受控实体的 100% 股权，并全面负责受控实体的生产、经营和管理，包括决定受控实体的经营计划、投资方案以及人事任免，并实际可以行使或控制受控实体股东会 100% 表决权。该等约定保证发行人控制各受控实体的股东会、董事会的多数表决权，从而拥有对受控实体的权利。

其次，发行人通过《独家管理咨询服务协议》的约定享有可变回报且有能力运用对受控实体的权力影响其回报金额。根据《独家管理咨询服务协议》约定，在协议的有效期间内，发行人将作为受控实体独家管理咨询服务提供者向受控实体提供全面的管理支持、业务支持和相关的管理咨询服务。作为提供独家管理咨询服务的对价，以受控实体股东所持受控实体的股权比例为上限，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。该条款表明发行人通过参与各受控实体的相关经营活动以服务费的形式享有可变回报，且发行人有自主的决定权，以确定回报的支付期限、计收比例及/或具体金额。

据此，发行人对受控实体的控制符合《合并财务报表准则》规定的控制基础，发行人通过一揽子协议能够控制各受控实体的 100% 股权，对协议控制公司的资产、股权具有完全处分权，签署的一揽子协议约定足以保障发行人从利润、资产、股权、人员、内部制度、表决权、业务经营等方面对受控实体实施控制。

（四）协议控制对发行人偿债能力的影响

根据发行人与受控实体及其受控实体股东签署的一揽子协议，其中《业务经营协议》约定“除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期限为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求无条件延长本协议的期限，并依发行人要求无条件另行签署业务经营协议或继续履行本协议”；《独家购买权协议》约定“除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期自生效之日起至受控实体的股权或资产全部转让到发行人和/或其指定

的第三方名下止”；《独家管理咨询服务协议》约定“除非发行人提前解除本协议，否则本协议有效期为十年，自生效之日起计算。本协议期满前，若发行人提出要求，则双方应根据发行人的要求延长本协议的期限，并依发行人要求另行签订独家咨询及服务协议或继续履行本协议。延期的期限和内容由发行人决定，受控实体必须无条件地同意该延期和相关条款”；《授权委托书》约定“在受控实体股东为受控实体的股东期间，本授权委托书不可撤销并持续有效，自授权委托书签署之日起算，且不受受控实体股东减损、破产清算、注销的影响。”

发行人对《业务经营协议》和《独家管理咨询服务协议》均有延长协议期限的自由选择权。因此，发行人对纳入合并范围的协议控制子公司在本次债券的存续期内能够实施实际控制，不存在因为控制协议持续性的问题影响发行人对于本次债券偿债能力的情况。

（五）一揽子协议对受控实体未来经济利益流入的相关约定

《独家管理咨询服务协议》第 2.1 条约定，发行人有权自主且不受限制决定调整受控实体应向发行人支付的服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额。暂无相关条款约定受控实体经济利益流入发行人的方式和具体金额或比例。主要是因为：

一方面，发行人通过一揽子协议对受控实体实施了全面、有效的控制，代替受控实体的股东行使股东权利，并有权以管理费方式从受控实体取得其股东享有的全部经济利益；但另一方面，发行人也需要兼顾受控实体既有债权人的利益，公平地对待发行人的债权人以及受控实体的债权人。由于发行人和受控实体的债务均处于变动状态，为灵活平衡对各方债权人的保障，一揽子协议授予发行人单方面的权利，由发行人综合考虑将来自身债务本息偿付需求、自身的可用资金以及情况各异的受控实体届时实际债务本息偿付需求及其盈利状况等多项因素，来具体决定各个受控实体未来服务费流入发行人的方式和具体金额或比例，避免影响各个受控实体本身的偿债和经营情况。

因此，一揽子协议虽未明确约定受控实体经济利益流入发行人的方式和具体金额或比例，但该等约定有利于发行人更加灵活地配置合并范围内的偿债资源，兼顾受控实体债权人及本次债券持有人的利益。

在经济利益没有实际转移或转移比例小于控股比例的情况下，发行人可采取

以下措施保障债权人的权益：

1、发行人自身盈利能力能够保障本次债券利息支付

发行人盈利能力较强，有稳定的收益来源和经营现金流入，能够较好地保障本次债券本息偿付。

发行人最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为494,060.03万元、571,309.96万元和599,258.27万元，年均归属于母公司所有者的净利润为554,876.09万元，最近三年平均归属于母公司所有者的净利润能够覆盖本次债券一年利息的59.40倍。

2、受控实体经营收益补充保障本次债券兑付

根据发行人与受控实体签署的《独家管理咨询服务协议》，发行人有权自主决定向受控实体收取管理咨询服务费，且管理咨询服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额由发行人自主决定。因此发行人可以根据本次债券到期应付本金和利息资金的需求规模和公司自有资金情况决定向受控实体获取经济利益的金额，确保不会因怠于行使一揽子协议所享有的权利而导致本次债券违约。

（六）一揽子协议的实际履行情况

截至募集说明书签署日，广州宏胜房地产开发有限公司（以下简称“广州宏胜”）51%的股东权益、武汉越秀地产开发有限公司（以下简称“武汉越秀”）100%的股东权益、广州市越汇房地产开发有限公司 77.79%的股东权益、佛山南海越秀 100%股东权益、广州越秀物业发展有限公司 100%股东权益、广州伟城物业管理有限公司 100%股东权益、广州怡城物业管理有限公司 100%股东权益及广州白马商业经营管理有限公司 100%股东权益已按照一揽子协议规定对外转让。在处置受控实体股权的过程中，发行人严格履行一揽子协议的相关规定，切实维护股东和债权人的合法权益，具体情况如下：

1、处置广州宏胜 51%股权

（1）发行人同意栢盈国际集团有限公司（以下简称“栢盈公司”）分别对外转让其所持有的广州宏胜 49%股权和 2%股权。

（2）栢盈公司向发行人出具承诺函，承诺转让股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给广州城建或广州城建指定的任何人士。

(3) 发行人与栢盈公司和广州宏胜签署终止协议，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议，并由发行人与栢盈公司重新签署新版的《独家购买权协议》及《授权委托书》，以确保发行人继续享有广州宏胜 49% 的股东权益。栢盈公司与广州联衡置业有限公司签署股权转让协议以转让广州宏胜 49% 的股权，栢盈公司与广州云秀房地产有限公司签署股权转让协议以转让广州宏胜 2% 的股权¹。

2、处置武汉越秀 100% 股权

(1) 发行人同意顶卓有限公司（以下简称“顶卓公司”）将其所持有的武汉越秀 67% 股权出售给百胜国际集团有限公司（以下简称“百胜公司”），并授权顶卓公司收取股权转让价款；同意顶卓公司有偿收回武汉越秀 33% 的股东权益。

(2) 顶卓公司向发行人出具承诺函，承诺转让武汉越秀 67% 股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给广州城建或广州城建指定的任何人士。

(3) 发行人与顶卓公司和武汉越秀签署终止协议，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，顶卓公司与百胜公司签署股权转让协议以转让武汉越秀 67% 的股权；发行人与顶卓公司签署股东权益之转让协议以转让武汉越秀剩余 33% 的股东权益。

3、处置广州越汇 77.79% 股权

(1) 发行人通过董事会决议，同意越秀地产股份有限公司全资控股公司庆和投资有限公司，以 2018 年 7 月 31 日为评估基准日，以经核准或备案的资产评估价格为底价，挂牌转让其持有的广州越汇 77.79% 股权，并授权庆和投资有限公司代发行人收取股权转让价款，相关工作按协议转让程序办理。

(2) 庆和投资有限公司向发行人出具《承诺函》，承诺转让广州越汇 77.79% 股权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给发行人或发行人指定的任何人士。

(3) 发行人与庆和投资有限公司和广州越汇签署了《终止协议》，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，庆和投资有限公司与广州嘉创经济信息咨询有限公司以及广州越汇签署股权购买协议以转让广州越汇 77.79%

¹2018 年 5 月 30 日，发行人并表子公司广州盈胜投资有限公司收购广州云秀房地产有限公司持有的广州宏胜 2% 的股权，截至 2018 年 12 月 31 日，广州宏胜纳入发行人报表范围。

的股权。

4、处置佛山南海越秀 100%股权

（1）发行人同意顶卓有限公司（以下简称“顶卓公司”）将其所持有的佛山市南海区越秀地产有限公司（以下简称“佛山南海越秀”）100%股权挂牌转让，并授权顶卓公司收取股权转让价款。

（2）顶卓公司向发行人出具承诺函，承诺转让佛山南海越秀权所得在扣除适用法律所要求的税费后，将严格按照一揽子协议的约定返还给广州城建或广州城建指定的任何人士。

（3）发行人与顶卓公司和佛山南海越秀签署终止协议，终止了三方于 2015 年 12 月 1 日签署的一揽子协议。同时，顶卓公司与广州悦锦咨询有限公司签署股权转让协议以转让佛山南海越秀 100%的股权。

武汉越秀、广州宏胜、广州越汇和佛山南海越秀股权处置事宜符合中国相关法律法规和一揽子协议的规定，不会损害发行人2016年公开发行债券的债券持有人和本次债券的债券持有人的合法权益。

（七）关于一揽子协议的说明

在本次债券存续期内，发行人暂无转让受控实体股权、拆除协议控制、变更协议控制重要条款的计划或安排。

若本次债券存续期内，发行人根据现实的经营发展需要，确需调整受控实体范围，转让受控实体股权、拆除协议控制、变更协议控制重要条款的计划或安排，发行人将通过包括但不限于替代资产充实、增补受控实体等方式确保发行人偿债能力不受影响，保障本次债券持有人利益不受损害，同时，如上述变更涉及《债券持有人会议规则》中约定需召开债券持有人会议的事项，发行人将按照规定召开持有人会议。另外，受控实体与发行人均属于同一控制下的关联企业，且本次债券由发行人和受控实体的最终控股股东广州越秀集团股份有限公司提供无条件连带责任担保，可以进一步保障本次债券持有人的利益。同时，发行人将按照《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）》等法律法规的要求及时披露协议控制事项的变更情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2019-2021 年度经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及现金流量。

本公司财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。本公司财务报表以持续经营为基础编制。

如无特别说明，本节引用的 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务数据摘自“普华永道中天审字(2020)第 15026 号”、“普华永道中天审字(2021)第 13005 号”和“普华永道中天审字(2022)第 13001 号”无保留意见审计报告。其中 2019 年度、2020 年度及 2021 年财务数据均引用当年审计报告数据。

报告期内，本公司对若干关联企业通过一揽子协议形成协议控制，因此将其纳入合并范围。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人通过协议控制方式而合并的子公司合计 68 家，发行人与其中的 29 家公司签署了一揽子协议，剩余 39 家公司均为签署控制协议公司的合并范围内子公司，因此发行人亦将上述 68 家公司纳入合并报表。

（二）主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策变更

（1）2019 年度

财政部于 2019 年颁布了《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）及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》，公司已按照上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对发行人及公司无显著影响，其他修订对发行人合并和母公司报表的影响列示如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	合并财务报表影响金额		公司财务报表影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
发行人将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目。	应收账款	5,041.55	4,481.79	82.01	60.80
	应收票据及应收账款	-5,041.55	-4,481.79	-82.01	-60.80
发行人将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	973,761.15	885,630.74	197,531.71	230,249.19
	应付票据	102,467.10	4,754.93	2,041.04	-
	应付票据及应付账款	-1,076,228.25	-890,385.67	-199,572.75	-230,249.19

（2）2020 年度

2020 年度发行人会计制度未变更。

（3）2021 年度

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)以及修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”), 于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”), 并于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021]1 号)及《企业会计准则实施问答》, 集团及公司已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表时, 对集团及公司财务报表的影响列示如下:

①金融工具

根据新金融工具准则的相关规定, 集团及公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额, 比较财务报表未重列。于 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日, 集团和公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

A.于 2021 年 1 月 1 日，集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	3,273,285.79	货币资金	摊余成本	3,273,285.79
应收账款	摊余成本	1,714.49	应收账款	摊余成本	1,714.49
其他应收款	摊余成本	3,293,834.63	其他应收款	摊余成本	3,293,834.63
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	124,466.70	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	124,466.70
	以成本计量(权益工具)	2,489.83	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,489.83

B.于 2021 年 1 月 1 日，公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	216,384.60	货币资金	摊余成本	216,384.60
应收账款	摊余成本	85.11	应收账款	摊余成本	85.11
其他应收款	摊余成本	8,880,809.99	其他应收款	摊余成本	8,880,809.99
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	124,466.70	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	124,466.70
	以成本计量(权益工具)	323.63	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	323.63

于 2021 年 1 月 1 日，集团及公司根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则下的账面价值的调节表：

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

单位：万元

	账面价值	
	合并	公司
应收款项及其他应收款(注)		
2020 年 12 月 31 日	3,295,549.12	8,880,895.09
重新计量：预期信用损失	-	-
2021 年 1 月 1 日	3,295,549.12	8,880,895.09

	账面价值	
	合并	公司
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)	3,295,549.12	8,880,895.09

注：于 2020 年 12 月 31 日和 2021 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收账款和其他应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

单位：万元

	账面价值	
	合并	公司
其他权益工具投资	—	—
2020 年 12 月 31 日		
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	126,956.53	124,790.33
重新计量：由成本计量变为公允价值计量	-	-
2021 年 1 月 1 日	126,956.53	124,790.33
可供出售金融资产	126,956.53	124,790.33
2020 年 12 月 31 日		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (新金融工具准则)	-126,956.53	-124,790.33
2021 年 1 月 1 日	-	-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产合计 (新金融工具准则)	126,956.53	124,790.33

注：于 2020 年 12 月 31 日，集团及公司持有的以公允价值计量的非上市股权投资，账面金额合计为 126,956.53 万元及 124,790.33 万元。于 2021 年 1 月 1 日，出于战略投资的考虑，集团及公司选择将该等股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。相应地，集团及公司将公允价值调整期初其他综合收益。

C.于 2021 年 1 月 1 日，集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	880.51	-	-	880.51

于 2021 年 1 月 1 日，公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	880.51	-	-	880.51

②收入

根据新收入准则的相关规定，集团及公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额-增加/(减少)	
		2021 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新收入准则，集团及公司将与提供房地产销售相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	5,415,708.19	42,792.15
	预收款项	-5,415,708.19	-42,792.15
因执行新收入准则，集团及公司将摊销期限在一年以上的、为获取房地产销售而发生的销售佣金计入其他流动资产。	其他流动资产	69,028.19	569.90
	递延所得税负债	17,257.05	142.47
	未分配利润	47,797.88	427.42
	少数股东权益	3,973.27	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2021 年度财务报表主要项目的影响如下：

单位：万元

受影响的资产负债表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021 年 12 月 31 日	
	合并	公司
其他流动资产	124,560.20	174.55
预收款项	-7,193,653.40	-44,974.15
合同负债	7,193,653.40	44,974.15
递延所得税负债	31,140.05	43.64

单位：万元

受影响的利润表项目	影响金额-增加/(减少)	
	2021 年度	
	合并	公司
销售费用	-55,532.01	395.35
所得税费用	13,883.00	-98.84

③租赁

集团及公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，集团及公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。集团及公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

A.

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额-增加/(减少)	
		2021 年 1 月 1 日	
		集团	公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，集团及公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法： 剩余租赁期超过 12 个月的，集团及公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，以与租赁负债相等的金额确定使用权资产的账面价值，并根据预付租金等进行必要调整。集团及公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。 剩余租赁期不超过 12 个月的，集团及公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。 对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，集团及公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。 因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。	使用权资产	53,533.35	-
	租赁负债	44,729.68	-
	一年内到期的非流动负债	8,803.67	-

B.于 2021 年 1 月 1 日，集团及公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

单位：万元

	集团	公司
于 2020 年 12 月 31 日的未来最低经营租赁付款额	78,315.32	1,258.34
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	61,746.35	1,221.85
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	-8,213.00	-1,221.85
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负债)(附注四(24)(c)(i))	53,533.35	-

因执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则，集团相应调整 2021 年 1 月 1 日递延所得税负债 17,257.05 万元；相关调整对集团合并财务报表中未分

配利润 47,797.88 万元；对少数股东权益的影响金额为 3,973.27 万元。公司相应调整公司未分配利润 427.42 万元。

2、主要会计估计变更

最近三年，公司主要会计估计未变更。

3、会计差错更正

最近三年，公司无会计差错更正事项。

（三）带强调事项段无保留意见/保留意见审计报告情况

不适用。

（四）报告期内发行人合并范围变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

1、2021 年末发行人合并范围中主要子公司情况

序号	公司名称	业务性质	注册资本/万元	持股比例	表决权比例
1	广州宏城发展有限公司	房地产开发	53,958	-	100%
2	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发	50,000	90%	90%
3	杭州越秀房地产开发有限公司	房地产开发	49,907 万美元	-	100%
4	沈阳越秀地产有限公司	房地产开发	291,000 万港元	-	100%
5	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	359,800	2%	51%
6	广州东耀房地产开发有限公司	房地产开发	200,000	46%	51%
7	广州中璟慧富房地产开发有限公司	房地产开发	416	100%	100%
8	杭州丰胜房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	100%	100%
9	苏州燊熠房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	100%	100%
10	广州市品秀房地产开发有限公司	房地产开发	634,378	78%	86%

数据来源：发行人提供

2、发行人最近三年合并报表范围的变化情况

（1）2021 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	海南越秀实业有限公司	100%	100%	新设立
2	广州樾富房地产开发有限公司	62%	65%	新设立
3	广州樾滨房地产开发有限公司	62%	65%	新设立
4	毕节越嘉房地产开发有限公司	100%	100%	新设立

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
5	南京越胜房地产开发有限公司	34%	52%	新设立
6	武汉嘉秀房地产开发有限公司	51%	51%	新设立
7	广州越纸城实业发展有限公司	51%	51%	新设立
8	广州越兴房地产开发有限公司	60%	60%	新设立
9	广州越拓智城技术发展有限公司	100%	100%	新设立
10	广州南沙科城投资发展有限公司	43%	65%	新设立
11	广州岭秀房地产开发有限公司	62%	65%	新设立
12	广州越胜房地产开发有限公司	62%	65%	新设立
13	广州市越达房地产开发有限公司	56%	56%	新设立
14	佛山市越泓房地产开发有限公司	56%	56%	新设立
15	宁波悦秀房地产开发有限公司	96%	96%	新设立
16	佛山市越江房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
17	苏州染秀房地产开发有限公司	47%	51%	新设立
18	东莞秀美房地产开发有限公司	49%	51%	新设立
19	东莞市盈胜房地产开发有限公司	95%	100%	新设立
20	中山市泰佳房地产有限公司	57%	60%	新设立
21	广州明耀房地产开发有限公司	95%	100%	新设立
22	上海闵澜房地产开发有限公司	55%	55%	新设立
23	广州新越房地产开发有限公司	95%	100%	新设立
24	广州新秀房地产开发有限公司	95%	100%	新设立
25	西安越秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设立
26	重庆越乐房地产开发有限公司	95%	100%	新设立
27	广州为民康复医院有限公司	100%	100%	新设立
28	广州颐璟健康养老服务有限公司	100%	100%	新设立
29	南京越弘房地产开发有限公司	0%	51%	一揽子协议安排而控制的公司于 2021 年度新成立
30	广州越璟房地产开发有限公司	95%	100%	非同一控制下企业合并
31	深圳鹏跃房地产开发有限公司	95%	100%	非同一控制下企业合并
32	广州市佰城投资发展有限公司	94%	98%	同一控制下企业合并
33	广州万宏房地产开发有限公司	44%	49%	处置子公司
34	广州敏秀房地产开发有限公司	44%	49%	处置子公司
35	广州佳耀置业有限公司	-	-	处置子公司
36	广州晋耀置业有限公司	-	-	处置子公司
37	广州景耀置业有限公司	-	-	处置子公司
38	广州誉耀置业有限公司	-	-	处置子公司

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2021 年末的比例。

（2）2020 年度发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	太仓越隼房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
2	苏州熠秀房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
3	广州越秀城开房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
4	广州越秀华城房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
5	广州市星邻公寓管理有限公司	100%	100%	新设成立
6	杭州越嘉房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
7	广州市品辉房地产开发有限公司	46%	51%	非同一控制下企业合并
8	广州泉龙实业发展有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
9	广州市品冠房地产开发有限公司	46%	51%	非同一控制下企业合并
10	广州泉西实业发展有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
11	重庆越嘉房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
12	苏州越胜商业管理有限公司	91%	100%	新设成立
13	青岛云耀实业有限公司	0%	100%	同一控制下企业合并
14	青岛康景实业有限公司	0%	100%	同一控制下企业合并
15	广州隼景一号房地产开发有限公司	0%	100%	同一控制下企业合并
16	广州静颐投资发展有限公司	100%	100%	新设成立
17	广州市星投实业投资合伙企业(有限合伙)	0%	100%	协议控制
18	广州市品秀实业投资合伙企业(有限合伙)	0%	100%	协议控制
19	青岛卓城置业有限公司	41%	51%	非同一控制下企业合并
20	青岛怡城置业有限公司	41%	51%	非同一控制下企业合并
21	广州耀成酒店管理有限公司	91%	100%	新设成立
22	青岛城秀置业投资有限公司	51%	51%	新设成立
23	广州越秀物业发展有限公司	-	-	处置子公司
24	广州伟诚物业管理有限公司	-	-	处置子公司
25	广州怡城物业管理有限公司	-	-	处置子公司
26	广州白马商业经营管理有限公司	-	-	处置子公司

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2020 年末的比例。

(3) 2019 年度发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
1	广州市品秀房地产开发有限公司	78%	86%	非同一控制下企业合并
2	广州东晓实业发展有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
3	广州隽威房地产开发有限公司	52%	57%	新设成立
4	杭州昭廉投资有限公司	36%	70%	新设成立
5	广州绿栢房地产开发有限公司	36%	100%	新设成立
6	广州宏耀房地产开发有限公司	59%	65%	非同一控制下企业合并
7	广州市晖邦置业有限公司	45%	51%	非同一控制下企业合并
8	广州隽业房地产开发有限公司	89%	100%	非同一控制下企业合并
9	江门越嘉房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
10	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
11	广州越秀海樾荟健康管理有限公司	100%	100%	新设成立
12	广州越之秀健康咨询有限公司	100%	100%	新设成立
13	广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	0%	100%	协议控制
14	杭州煊秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
15	杭州金钰房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
16	杭州越东房地产开发有限公司	0%	100%	协议控制
17	杭州杭秀房地产开发有限公司	0%	51%	协议控制
18	广州市润意房地产开发有限公司	50%	51%	非同一控制下企业合并
19	长沙康盛房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
20	广州南方智媒产业园有限公司	46%	51%	新设成立
21	广州越冠房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
22	广州越泓实业发展有限公司	100%	100%	新设成立
23	广州越仁房地产开发有限公司	51%	51%	新设成立
24	杭州杭燊房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
25	成都越嘉房地产开发经营有限公司	100%	100%	新设成立
26	杭州钰秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
27	杭州越星房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
28	杭州杭荣房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合

序号	子公司名称	持股比例	表决权比例	变动原因
				并
29	杭州钰杭房地产开发有限公司	100%	100%	非同一控制下企业合并
30	广州宏睿房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
31	广州越荣房地产开发有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
32	广州万宏房地产开发有限公司	59%	65%	非同一控制下企业合并
33	广州敏秀房地产开发有限公司	59%	100%	非同一控制下企业合并
34	广州东越实业发展有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
35	广州市品悦房地产开发有限公司	46%	51%	非同一控制下企业合并
36	广州纬信实业发展有限公司	91%	100%	非同一控制下企业合并
37	广州市品荟房地产开发有限公司	46%	51%	非同一控制下企业合并
38	广州广胜房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
39	广州市从化区越恒房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
40	中山越翔房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
41	中山越佳房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
42	苏州东桂房地产开发有限公司	48%	60%	新设成立
43	广州越东房地产开发有限公司	91%	100%	新设成立
44	武汉东秀房地产开发有限公司	51%	51%	新设成立
45	广州越创智数信息科技有限公司	100%	100%	新设成立
46	广州悦秀智讯科技信息咨询有限公司	100%	100%	新设成立
47	河南城秀房地产开发有限公司	100%	100%	新设成立
48	广州越合通房地产开发有限公司	46%	51%	新设成立
49	佛山市南海区越秀地产有限公司	13.96%	13.6%	处置子公司

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2019 年末的比例。

（五）会计师事务所变更

不适用。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,431,847.84	3,194,008.94	2,616,293.44
应收账款	3,112.61	1,714.49	6,778.37
预付款项	1,062,685.34	434,486.18	354,227.75
其他应收款	3,973,223.55	3,278,198.79	3,191,291.03
存货	16,645,370.36	13,851,317.90	11,931,621.68
其他流动资产	1,013,814.25	367,026.70	273,969.47
流动资产合计	26,130,053.95	21,126,753.00	18,374,181.74
非流动资产：			
可供出售金融资产	—	126,956.53	131,492.63
长期股权投资	1,056,771.60	787,317.75	504,382.50
其他权益工具投资	105,524.51	—	—
投资性房地产	518,638.00	1,144,594.00	790,145.00
非流动存货	517,814.01	633,024.37	1,153,254.36
固定资产	157,898.17	170,170.66	114,667.45
在建工程	226,241.09	142,373.76	132,133.35
使用权资产	79,293.63	—	—
无形资产	325,968.14	329,059.60	349,866.20
递延所得税资产	111,820.46	78,540.75	53,544.72
其他非流动资产	-	6,106.98	5,030.37
非流动资产合计	3,099,969.62	3,418,144.39	3,234,516.58
资产总计	29,230,023.57	24,544,897.39	21,608,698.32
流动负债：			
短期借款	13,134.32	9,037.77	4,937.63
应付票据	116,667.74	155,500.89	191,161.57
应付账款	2,163,451.22	1,900,340.71	1,357,159.66
预收款项	-	5,315,708.19	3,853,442.23
合同负债	7,193,653.40	—	—
应付职工薪酬	151,700.05	113,627.81	111,351.68
应交税费	970,991.51	1,068,797.54	908,477.41
其他应付款	4,108,413.99	3,420,121.34	4,519,071.16
其他流动负债	1,030,838.82	-	-
一年内到期的非流动负债	2,095,461.31	645,017.23	430,565.70
流动负债合计	17,844,312.35	12,628,151.46	11,376,167.02
非流动负债：			
长期借款	2,048,916.46	2,305,232.07	1,999,462.98

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付债券	749,027.47	1,247,443.62	1,659,988.07
递延所得税负债	217,315.07	324,579.97	334,827.67
递延收益	5,024.06	5,203.49	5,382.92
租赁负债	67,346.14	—	—
其他非流动负债	497,462.42	973,288.50	281,787.60
非流动负债合计	3,585,091.62	4,855,747.65	4,281,449.24
负债合计	21,429,403.97	17,483,899.11	15,657,616.26
所有者权益：			
实收资本	190,861.00	190,861.00	190,861.00
资本公积	1,977,173.67	2,160,740.46	2,159,271.04
其他综合收益	134,649.91	150,723.92	87,241.77
盈余公积	111,639.84	75,000.96	57,759.79
未分配利润	2,845,515.01	2,564,324.22	2,109,416.37
归属于母公司所有者权益合计	5,259,839.43	5,141,650.57	4,604,549.97
少数股东权益	2,540,780.17	1,919,347.71	1,346,532.09
所有者权益合计	7,800,619.60	7,060,998.28	5,951,082.06
负债和所有者权益总计	29,230,023.57	24,544,897.39	21,608,698.32

2、发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	5,428,330.87	4,232,654.96	3,698,499.62
营业成本	4,107,505.45	3,043,065.46	2,389,533.52
税金及附加	289,470.82	325,887.55	419,586.88
销售费用	162,731.65	139,191.22	101,465.72
管理费用	120,214.94	110,171.22	96,725.59
财务费用	-5,961.96	-20,826.40	36,950.23
资产减值损失	96,990.78	46,861.95	17,979.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	158,551.76	55,469.60	1,934.80
投资收益（损失以“-”号填列）	155,753.06	123,613.29	125,505.96
其他收益	8,292.12	4,680.07	-
资产处置收益	-3.31	56.36	76.93
营业利润（亏损以“-”号填列）	979,972.82	772,123.29	763,775.82
加：营业外收入	8,869.85	7,274.44	17,752.52
减：营业外支出	13,837.49	8,887.61	9,034.40
利润总额（亏损总额以“-”号	975,005.18	770,510.12	772,493.94

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
填列)			
减：所得税费用	266,234.14	187,803.43	189,101.29
净利润（净亏损以“-”号填列）	708,771.05	582,706.69	583,392.64
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润/（亏损）	11,090.91	806.33	-
归属于母公司所有者的净利润	599,258.27	571,309.96	494,060.03
少数股东损益	109,512.78	11,396.72	89,332.61
其他综合收益的税后净额	-16,074.01	63,482.16	4,847.18
综合收益总额	692,697.03	646,188.84	588,239.82

3、发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	7,195,508.69	5,618,919.51	4,327,253.25
收到的税费返还	-	-	6,331.19
收到其他与经营活动有关的现金	250,185.14	58,131.48	144,673.18
经营活动现金流入小计	7,445,693.83	5,677,050.99	4,478,257.62
购建商品、接收劳务支付的现金	5,801,753.97	2,916,889.81	2,541,178.77
支付给职工以及为职工支付的现金	238,041.03	210,362.14	120,491.07
支付的各项税费	749,087.29	623,006.25	461,136.46
支付其他与经营活动有关的现金	414,017.69	225,727.45	242,217.89
经营活动现金流出小计	7,202,899.97	3,975,985.65	3,365,024.19
经营活动产生的现金流量净额	242,793.86	1,701,065.35	1,113,233.42
投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	14,700.00	-
取得投资收益收到的现金	27,889.01	36,835.13	38,001.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	411,351.50	-	230,171.47
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
处置固定资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,451.13	6,138.98	13,921.51
取得子公司及其他营业单位现金流入净额	-	155,478.20	-
投资活动现金流入小计	440,691.63	213,152.31	282,094.90

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,747.60	122,364.98	36,485.45
取得子公司支付的现金	-	554,757.64	1,757,936.58
投资支付的现金	363,107.22	247,504.14	72,528.43
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	76,436.46	-
支付的其他与投资活动有关的现金	675,097.73	-	948,298.11
投资活动现金流出小计	1,139,952.55	1,001,063.23	2,815,248.57
投资活动产生的现金流量净额	-699,260.92	-787,910.92	-2,533,153.67
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	564,951.65	429,468.63	216,269.83
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金	564,951.65	429,468.63	216,269.83
发行债券收到的现金	599,400.00	149,430.00	727,640.00
取得借款所收到的现金	2,243,638.64	1,267,224.25	1,110,339.04
收到其他与筹资活动有关的现金	6,106.98	-	1,179,883.59
筹资活动现金流入小计	3,414,097.26	1,846,122.88	3,234,132.46
偿还债务支付的现金	1,926,515.26	1,310,496.30	1,355,972.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	354,627.13	304,460.15	222,069.48
支付的其他与筹资活动有关的现金	379,720.32	905,243.56	-
筹资活动现金流出小计	2,660,862.72	2,520,200.01	1,578,041.85
筹资活动产生的现金流量净额	753,234.55	-674,077.13	1,656,090.61
汇率变动对现金的影响	-6.08	-24.65	31.49
现金净变动额	296,761.40	239,052.65	236,201.85
加：期初现金余额	2,378,161.05	2,059,831.55	1,811,628.43
期末现金余额	2,674,922.45	2,298,884.20	2,047,830.28

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	300,767.80	216,384.60	590,725.78
应收账款	707.09	85.11	113.05
预付款项	1,786.39	779.86	507.2

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款	11,800,260.25	8,880,809.99	7,868,862.25
存货	103,975.41	116,310.74	128,798.15
其他流动资产	569.90	-	-
流动资产合计	12,208,066.83	9,214,370.30	8,589,006.42
非流动资产：			
可供出售金融资产	—	124,790.33	129,326.43
长期股权投资	2,593,758.16	3,191,419.35	2,399,922.45
其他权益工具投资	103,358.31	—	—
投资性房地产	61,203.00	61,330.00	734,162.00
固定资产	785.87	871.35	8,836.50
在建工程	-	-	26,276.00
使用权资产	1,913.60	—	—
无形资产	1,175.97	1,906.06	17,847.24
非流动资产合计	2,762,194.91	3,380,317.09	3,316,370.62
资产总计	14,970,261.75	12,594,687.38	11,905,377.04
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	1,812.98	-	1,861.65
应付账款	110,882.06	132,986.50	191,211.60
预收款项	-	42,792.15	47,577.80
合同负债	44,974.15	—	—
应付职工薪酬	66,746.63	49,924.94	22,918.01
应交税费	88,619.58	123,563.79	163,045.05
其他应付款	9,214,492.19	7,119,664.40	6,108,805.22
其他流动负债	483.06	-	-
一年内到期的非流动负债	1,038,284.22	479,693.88	10,000.00
流动负债合计	10,566,294.87	7,948,625.65	6,545,419.32
非流动负债：			
长期借款	-	-	293,750.00
应付债券	749,027.47	1,247,443.62	1,576,388.07
递延所得税负债	53,875.11	30,103.80	135,020.07
租赁负债	2,050.75	—	—
递延收益	5,024.06	5,203.49	5,382.92
其他非流动负债	95.55	61,279.54	67,472.43
非流动负债合计	810,072.95	1,344,030.45	2,078,013.50
负债合计	11,376,367.81	9,292,656.10	8,623,432.82
所有者权益：			
实收资本	190,861.00	190,861.00	190,861.00
资本公积	2,585,622.63	2,585,622.63	2,585,622.63
其他综合收益	67,765.68	83,839.69	87,241.77
盈余公积	111,639.84	75,000.96	57,618.99
未分配利润	638,004.78	366,706.99	360,599.83

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
所有者权益合计	3,593,893.94	3,302,031.28	3,281,944.22
负债和所有者权益总计	14,970,261.75	12,594,687.38	11,905,377.04

2、发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	31,355.57	40,333.77	55,253.83
营业成本	19,314.12	27,323.64	31,585.78
税金及附加	-28,864.06	5,614.92	4,878.91
销售费用	12,340.52	6,193.58	3,334.68
管理费用	58,282.55	54,168.08	24,761.32
财务费用	181,439.92	63,572.25	71,105.69
资产减值损失	-	-	-174.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	97.00	120.47	4,643.90
投资收益（损失以“-”号填列）	899,900.16	207,705.30	53,880.15
资产处置收益	-	44,311.22	0.79
营业利润（亏损以“-”号填列）	688,839.69	135,598.30	-21,713.43
加：营业外收入	425.67	268.07	5,246.05
减：营业外支出	432.88	2,532.40	11.33
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	688,832.48	133,333.97	-16,478.71
减：所得税费用	51,573.34	11,346.98	-4,119.68
净利润（净亏损以“-”号填列）	637,259.14	121,986.99	-12,359.03
其他综合收益的税后净额	-16,074.01	-3,402.08	4,847.18
综合收益总额	621,185.13	118,584.91	-7,511.86

3、发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	47,655.80	14,928.66	49,747.45
收到其他与经营活动有关的现金	46,876.86	7,950.01	30,835.08
经营活动现金流入小计	94,532.66	22,878.67	80,582.53
购建商品、接收劳务支付的现金	29,158.07	30,208.11	14,801.80
支付给职工以及为职工支付的现	23,080.19	13,421.04	12,352.17

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
金			
支付的各项税费	27,693.80	52,809.50	8,397.64
支付其他与经营活动有关的现金	29,225.85	45,085.63	5,213.54
经营活动现金流出小计	109,157.90	141,524.28	40,765.16
经营活动产生的现金流量净额	-14,625.25	-118,645.61	39,817.37
投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	3,900.00	-
取得投资收益所收到的现金	82,420.19	11,529.63	27,080.48
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	224.00	2,320.74	11,062.45
分得股利或利润所收到的现金	42,323.24	1,726.42	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	493,575.97	-	-
投资活动现金流入小计	618,543.40	19,476.79	38,142.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	376.73	1,523.24	18,702.42
投资支付的现金	101,830.22	39,856.76	32,760.30
支付的其他与投资活动有关的现金	2,320,525.99	1,110,878.36	1,848,926.77
投资活动现金流出小计	2,422,732.94	1,152,258.36	1,900,389.49
投资活动产生的现金流量净额	-1,804,189.54	-1,132,781.57	-1,862,246.55
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	599,400.00	149,430.00	727,640.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,098,625.41	1,116,387.95	1,275,383.50
筹资活动现金流入小计	2,698,025.40	1,265,817.95	2,003,023.50
偿还债务支付的现金	600,502.90	303,750.00	123,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,376.98	105,513.68	62,163.57
支付的其他与筹资活动有关的现金	409.59	-	-
筹资活动现金流出小计	780,289.48	409,263.68	185,288.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,917,735.93	856,554.27	1,817,734.94
汇率变动对现金的影响	-0.05	-0.17	0.16
现金净变动额	98,921.09	-394,873.08	-4,694.07

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：年初现金余额	194,332.97	589,206.05	593,900.12
年末现金余额	293,254.05	194,332.97	589,206.05

（二）发行人最近三年主要财务指标

财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率 ¹ （倍）	1.46	1.67	1.62
速动比率 ² （倍）	0.53	0.58	0.57
资产负债率 ³	73.31%	71.23%	72.46%
全部债务 ⁴ （亿元）	572.32	516.94	522.56
债务资本比率 ⁵	42.32%	42.27%	46.75%
财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率 ⁶ （次）	2,249.11	996.76	625.81
存货周转率 ⁷ （次）	0.26	0.20	0.22
利息保障倍数 ⁸	3.58	2.78	3.10
EBITDA ⁹ （亿元）	100.31	78.79	82.40
EBITDA 全部债务比 ¹⁰	0.18	0.15	0.16
EBITDA 利息倍数 ¹¹	3.66	2.83	3.14
总资产报酬率 ¹²	3.65%	3.36%	4.40%
净资产收益率 ¹³	9.54%	8.96%	10.49%
贷款偿还率 ¹⁴	100%	100%	100%
利息偿付率 ¹⁵	100%	100%	100%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+其他应付款(有息部分)+租赁负债
- 5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款净额+期末应收账款净额)/2)(年化)
- 7、存货周转率=营业成本/((期初存货净额+期末存货净额)/2)(年化)
- 8、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务(年化)
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 12、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/((期初资产总额+期末资产总额)/2)×100%(年化)

13、净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益总额+期末所有者权益总额）/2）×100%（年化）

14、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

15、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

（三）非经常性损益明细表

发行人最近三年非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元

财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	590.30	424.36	3,572.22
同一控制下企业合并产生的子公司期初合并日的当期净损益	-11,090.91	-806.33	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收账款减值转回	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	158,551.76	55,469.60	1,934.80
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	123,866.99	32,540.83	78,781.47
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,561.25	-1,981.17	5,222.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	266,356.89	85,647.29	89,511.32
减: 企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	66,589.22	13,276.61	22,377.83
少数股东损益影响额(税后)	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	199,767.67	72,370.68	67,133.49
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润	399,490.60	498,939.28	426,926.54

数据来源：发行人提供

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

最近三年末，公司合并口径的财务报表资产总体构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	26,130,053.95	89.39%	21,126,753.00	86.07%	18,374,181.74	85.03%
非流动资产	3,099,969.62	10.61%	3,418,144.40	13.93%	3,234,516.58	14.97%
资产总计	29,230,023.57	100.00%	24,544,897.39	100.00%	21,608,698.32	100.00%

最近三年末，公司资产总计分别为 21,608,698.32 万元、24,544,897.39 万元和 29,230,023.57 万元，其中流动资产分别为 18,374,181.74 万元、21,126,753.00 万元和 26,130,053.95 万元，占各期末资产总额的比例分别为 85.03%、86.07%和 89.39%，流动资产占总资产的比例较高。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

最近三年末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,431,847.84	13.13%	3,194,008.94	15.12%	2,616,293.44	14.24%
应收账款	3,112.61	0.01%	1,714.49	0.01%	6,778.37	0.04%
预付款项	1,062,685.34	4.07%	434,486.18	2.06%	354,227.75	1.93%
其他应收款	3,973,223.55	15.21%	3,278,198.79	15.52%	3,191,291.03	17.37%
存货	16,645,370.36	63.70%	13,851,317.90	65.56%	11,931,621.68	64.94%
其他流动资产	1,013,814.25	3.88%	367,026.70	1.74%	273,969.47	1.49%
流动资产合计	26,130,053.95	100.00%	21,126,753.00	100.00%	18,374,181.74	100.00%

从流动资产的构成来看，公司的流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。最近三年末，上述四项的金额合计分别占各期末流动资产总额的 98.47%、98.25%和 96.11%，是流动资产的主要构成部分。

（1）货币资金

最近三年末，公司货币资金分别为 2,616,293.44 万元、3,194,008.94 万元和 3,431,847.84 万元，占各期末流动资产的比例分别为 14.24%、15.12%和 13.13%。报告期内，发行人货币资金余额呈稳定增长态势。

按照行业惯例，房地产企业预售物业的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售物业建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目，其使

用受限。截至 2021 年 12 月 31 日，受到限制的存款及其他货币资金为 756,925.39 万元。

（2）应收账款

最近三年末，公司应收账款分别为 6,778.37 万元、1,714.49 万元和 3,112.61 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.04%、0.01%和 0.01%。最近三年末，公司应收账款呈现波动的趋势，主要为应收物业管理费和租赁款项。2020 年末应收账款较 2019 年末减少 5,063.88 万元，减幅为 74.71%，主要系应收物业费的减少。截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 1,398.12 万元，增幅 81.55%，主要原因系主要是广州环贸中心开业，租金应收账款上升所致。

截至 2021 年末公司应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	3,112.61	77.95%	-
一到二年	-	0.00%	-
二到三年	-	0.00%	-
三年四年	-	0.00%	-
四到五年	-	0.00%	-
五年以上	880.51	22.05%	-880.51
合计	3,993.12	100.00%	-880.51

从账龄结构来看，截至 2021 年末，公司一年以内的应收账款余额为 3,112.61 万元，占应收账款余额的 77.95%，产生坏账的可能性较低。总体而言，广州城建应收账款规模小，账龄较短，回收风险较小。

（3）预付款项

最近三年末，公司预付款项分别为 354,227.75 万元、434,486.18 万元和 1,062,685.34 万元，占各期末流动资产的比例分别为 1.93%、2.06%和 4.07%。预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。

2020 年末公司预付款项较 2019 年末增加 80,258.43 万元，增幅为 22.66%，主要系去年末的预付土地款取得土地证后转入存货。截至 2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末增加 628,199.16 万元，增幅 144.58%，主要原因系发行人预付土地款增加所致。

截至 2021 年末，公司预付款项及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	1,061,242.25	99.86%	-
一到二年	665.89	0.06%	-
二到三年	442.41	0.04%	-
三年以上	334.79	0.03%	-
合计	1,062,685.34	100.00%	-

从账龄结构来看，截至 2021 年末，公司预付账款主要为一年以内的预付款项，其余额为 1,061,242.25 万元，占预付款项余额的 100.00%，产生坏账的可能性较低。

（4）其他应收款

最近三年末，公司其他应收款账面价值分别为 3,191,291.03 万元、3,278,198.79 万元和 3,973,223.55 万元，占各期末流动资产的比例分别为 17.37%、15.52%和 15.21%，主要是应收关联方往来款、应收少数股东及其关联方款项、物业专项维修资金、保证金、押金及其他代垫费用等。

截至 2019 年末，公司其他应收款中应收关联方款项账面价值为 2,722,473.47 万元，占当年末其他应收款账面价值的 85.31%；应收少数股东及其关联方款项账面价值为 245,789.69 万元，占当年末其他应收款账面价值的 7.70%。公司应收少数股东及其关联方款项中，应收少数股东及其关联方款项均为无利息且无固定到期日的资金往来，发行人可随时要求其偿还该款项。

公司其他应收款账面价值 2020 年末较 2019 年末增加 86,907.76 万元，增幅为 2.72%，公司其他应收款的增加主要系应收关联方往来款以及应收少数股东及其关联方往来款增加所致。截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 695,024.76 万元，增幅 21.20%。

截至 2021 年末，应收关联方款项前 5 名单位情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	与发行人关系	金额	款项性质	占其他应收款账面价值的比例
广州力超经济信息咨询有限公司	关联方	607,054.70	往来款	15.28%

客户名称	与发行人关系	金额	款项性质	占其他应收款账面价值的比例
城市建设开发集团(中国)有限公司	关联方	517,333.56	往来款	13.02%
广州联衡置业有限公司	关联方	270,530.21	往来款	6.81%
雅康投资	关联方	247,213.41	往来款	6.22%
武汉东雄置业发展有限公司	关联方	113,538.86	往来款	2.86%
合计		1,755,670.75		44.19%

广州城建是越秀地产在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，广州城建与越秀地产各控股子公司之间有更多的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末其他应收款余额较大。

截至 2021 年末，公司其他应收款及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
一年以内	2,396,100.93	60.31%	-
一到二年	314,741.72	7.92%	-
二到三年	465,014.21	11.70%	-
三年以上	797,366.69	20.07%	-
合计	3,973,223.55	100.00%	-

从账龄结构来看，截至 2021 年末，公司一年以内的其他应收账款余额为 2,396,100.93 万元，占其他应收账款余额的 60.31%，一到两年的其他应收款中余额为 314,741.72 万元，占其他应收款余额的 7.92%，两到三年的其他应收款中余额为 465,014.21 万元，占其他应收款余额的 11.70%，三年以上的其他应收款中余额为 797,366.69 万元，占其他应收款余额的 20.07%。公司其他应收款均无已逾期但未减值的情况。公司对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明该等其他应收款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

按经营性、非经营性分类，截至 2021 年末，公司非经营性其他应收款对手方均为公司关联方。

发行人建立了非经营性其他应收款的决策权限和决策程序，公司在决策非经营性往来时，按照公司相关制度履行决策程序。根据《广州市城市建设开发有限公司财务管理制度》，公司对非经营性往来款项，经公司分管领导、公司总经理等审核后实施。

发行人是上市公司越秀地产（0123.HK）在境内的运营平台，在境内外存在较多关联实体，发行人与城市建设开发集团(中国)有限公司等越秀地产各控股子公司之间有较强的关联资金往来和代垫费用，导致公司在报告期末其他应收款余额较大。目前，发行人与城市建设开发集团(中国)有限公司等主要其他应收款对手方正在协商具体还款方式和还款计划。发行人非经营往来款项对手方均为越秀地产下属公司，资质较好，还款能力较强，预计不能回收的风险较低。

截至 2021 年末，发行人不存在非经营性其他应收款超过最近一年末经审计总资产 3% 的情况。发行人承诺：在本次债券存续期内，不新增非经营性往来款项及资金拆借余额，且非经营性往来款项及资金拆借余额不超过 2021 年 12 月末数据。若在不新增非经营性往来款项及资金拆借余额的前提下，涉及新增非经营性往来或资金拆借事项，发行人将继续按照公司相关制度及其内部审批流程履行相应的决策程序；同时，发行人将严格按照本次债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

（5）存货

最近三年末，公司计入流动资产中存货的账面价值分别为 11,931,621.68 万元、13,851,317.90 万元和 16,645,370.36 万元，占各期末流动资产的比例分别为 64.94%、65.56%和 63.70%。存货占广州城建资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的比例通常较高。公司存货包括已完工开发产品、在建开发产品。

最近三年末，发行人计入流动资产存货项目的构成明细如下表所示：

单位：万元

存货项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
已完工开发产品	2,409,858.15	14.48%	2,286,182.51	16.51%	1,181,034.91	9.90%
在建开发产品	14,235,512.21	85.52%	11,565,135.39	83.49%	10,750,586.76	90.10%
合计	16,645,370.36	100.00%	13,851,317.90	100.00%	11,931,621.68	100.00%

公司存货构成主要为已完工和在建房地产项目。截至 2020 年末，公司存货账面价值为 13,851,317.90 万元，较 2019 年末增加 1,919,696.22 万元，增幅为 16.09%。截至 2021 年末，发行人存货账面价值较 2020 年末增加 2,794,052.46 万元，增幅 20.17%。

公司定位于开发中高端房地产项目，且已完工和在建房地产项目主要集中于广州、武汉和杭州等珠三角、中部地区、长三角等核心城市。得益于公司定位开发中高端房地产项目，品质良好，在项目集中区域品牌知名度较高，且公司房地产项目所在区域房地产市场景气度持续较高，报告期内公司存货去化速度较快。2019-2021 年度，公司存货周转率分别为 0.22 次/年、0.20 次/年及 0.26 次/年，存货周转情况良好，不存在项目去化较慢、去化率较低，进而影响发行人存货周转的情况。

公司管理层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，所以公司管理层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。

2、非流动资产分析

最近三年末，公司非流动资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	—	-	126,956.53	3.71%	131,492.63	4.07%
长期股权投资	1,056,771.60	34.09%	787,317.75	23.03%	504,382.50	15.59%
其他权益工具投资	105,524.51	3.40%	—	-	—	-
投资性房地产	518,638.00	16.73%	1,144,594.00	33.49%	790,145.00	24.43%
存货	517,814.01	16.70%	633,024.37	18.52%	1,153,254.36	35.65%
固定资产	157,898.17	5.09%	170,170.66	4.98%	114,667.45	3.55%
在建工程	226,241.09	7.30%	142,373.76	4.17%	132,133.35	4.09%
使用权资产	79,293.63	2.56%	—	-	—	-
无形资产	325,968.14	10.52%	329,059.60	9.63%	349,866.20	10.82%
递延所得税资产	111,820.46	3.61%	78,540.75	2.30%	53,544.72	1.66%
其他非流动资产	-	-	6,106.98	0.18%	5,030.37	0.16%
非流动资产合计	3,099,969.62	100.00%	3,418,144.40	100.00%	3,234,516.58	100.00%

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、计入非流动资产中的存货和在建工程构成。最近三年，上述四项资产合计占各期末非流动资产的比例

分别为 79.76%、79.21%和 74.82%。

（1）可供出售金融资产

最近三年末，公司可供出售金融资产账面价值分别为 131,492.63 万元、126,956.53 万元和 0.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 4.07%、3.71%和 0.00%。截至 2020 年末，公司可供出售金融资产账面价值较 2019 年末减少 4,536.10 万元，减幅为 3.45%，基本保持稳定。截至 2021 年末，公司可供出售金融资产为 0.00 万元，主要原因系发行人可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资所致。报告期内，公司可供出售金融资产包括以公允价值计量和以成本计量，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可供出售权益工具——以公允价值计量	124,466.70	129,002.80
可供出售权益工具——以成本计量	2,489.83	2,489.83
合计	126,956.53	131,492.63

（2）长期股权投资

最近三年末，公司长期股权投资的账面价值分别为 504,382.50 万元、787,317.75 万元和 1,056,771.60 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 15.59%、23.03%和 34.09%，主要包括广州城建对合营企业的投资和对联营企业的投资。截至 2020 年末，公司长期股权投资的账面价值较 2019 年末增加 282,935.25 万元，增幅为 56.10%。截至 2021 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2020 年末增加 269,453.85 万元，增幅 34.22%，主要原因系发行人对合营联营企业投资账面价值增加所致。

截至 2021 年末，公司长期股权投资中对合营企业投资明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	2021 年 12 月 31 日
广州中耀实业投资有限公司	158,047.08	-	-56,000.00	1,373.41	-	103,420.49
广州越禾房地产开发有限公司	72,172.39	-	-33,449.75	-179.71	-	38,542.94
北京恒秀立怀置业有限公司	-	22,393.00	-	-387.86	-	22,005.14
广州万宏房地产开发有限公司	-	-	-	465.99	19,500.00	19,965.99
广州广宏房地产开发有限公司	18,443.04	-	-	-372.19	-	18,070.85
成都人居兴彭置业有限公司	14,543.83	-	-	3,257.15	-	17,800.98

企业名称	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派 的利润	按权益法 调整的净 损益	其他	2021 年 12 月 31 日
江门市滨江房地产开发投资有限公司	15,097.82	-	-	869.36	-	15,967.17
济南鹏远置业有限公司	8,649.79	-	-	1,304.94	-	9,954.73
湖北宏秀房地产开发有限公司	5,222.68	-	-	4,569.61	-	9,792.29
成都居越房地产开发有限公司	8,787.10	-	-	12.88	-	8,799.98
苏州屿秀房地产开发有限公司	8,192.02	-	-	-1,073.26	-	7,118.76
江门市越通房地产开发有限公司	4,224.53	-	-	1,520.51	-	5,745.04
广州云嘉经济信息咨询有限公司	-	5,783.40	-	-115.23	-	5,668.17
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	3,488.77	-	-	2,076.19	-	5,564.97
重庆越辉房地产开发有限公司	-	4,200.00	-	-78.83	-	4,121.17
杭州樾盛房地产开发有限公司	-	3,780.00	-	-75.29	-	3,704.71
深圳市银幸现代养老服务有限公司	2,819.24	-	-	-657.73	-	2,161.51
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	-	2,402.14	-	-	-	2,402.14
苏州工业园区大正置业有限公司	-	2,400.00	-	-335.20	-	2,064.80
广州智能装备科技创意园有限公司	-	2,050.00	-	-19.78	-	2,030.22
广州云秀健康投资有限公司	1,530.00	-	-	-9.91	-	1,520.09
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	1,228.15	-	-	66.86	-	1,295.01
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,051.35	-	-	65.52	-	1,116.87
广州悦港房地产开发有限公司	-	800.00	-	-	-	800.00
广州隼峰房地产开发有限公司	2,225.87	-	-	-	-2,225.87	-
合计	325,723.65	43,808.54	-89,449.75	12,277.45	17,274.13	309,634.02

截至 2021 年末，公司长期股权投资中对联营企业投资明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派 的利润	按权益法调 整的净损益	其他	2021 年 12 月 31 日
广州耀恒房地产开发有限公司	183,750.00	-	-	-3,718.79	-	180,031.21
广州穗昭置业有限公司	28,462.50	113,849.50	-	-573.97	-	141,738.03
广州明睿一号实业投资合伙企业	69,170.09	-	-	-1,307.73	-	67,862.36
广州市越汇房地产有限公司	68,750.64	-	-	-13,908.90	-	54,841.74
武汉康景实业投资有限公司	3,118.71	52,166.40	-	-10,978.64	-	44,306.47
南通骏秀房地产开发有限公司	-	41,160.00	-	-	-	41,160.00
武汉锦秀嘉合置业有限公司	-	33,915.98	-	-674.82	-	33,241.16
广州隼峰房地产开发有限公司	-	33,750.00	-	-3,216.12	2,225.87	32,759.75
杭州添智投资有限公司	5,048.71	-	-	19,714.95	-	24,763.66
广州市昊品房地产有限公司	23,205.52	-	-	-361.82	-	22,843.69
南京骏玖房地产有限公司	-	15,990.00	-	-78.90	-	15,911.10
广州越秀康养投资合伙企业(有限合伙)	15,675.00	-	-	-353.98	-	15,321.02

企业名称	2020 年 12 月 31 日	追加投资	宣告分派 的利润	按权益法调 整的净损益	其他	2021 年 12 月 31 日
南京金璨房地产开发有限公司	-	13,200.00	-	-862.38	-	12,337.62
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	13,589.22	-	-	-2,907.14	-	10,682.07
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	9,925.44	-	-	580.01	-	10,505.45
广州宏嘉房地产开发有限公司	18,555.64	-	-9,108.18	293.45	-	9,740.91
青岛城秀投资开发有限公司	-	9,800.00	-	-185.30	-	9,614.70
广州宏轩房地产开发有限公司	10,667.01	-	-4,578.32	132.38	-	6,221.06
广州璟晔房地产开发有限公司	6,709.84	-	-1,063.95	92.07	-	5,737.96
杭州龙禧房地产开发有限公司	2,182.21	-	-	132.98	-	2,315.19
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	-	2,000.00	-	-2.03	-	1,997.97
长沙长越房地产开发有限公司	-	2,461.80	-	-554.27	-	1,907.53
中山市华越宏轩置业发展有限公司	491.01	-	-	1.08	-	492.09
广州长盈房地产开发有限公司	-	500.00	-	-85.02	-	414.98
青岛中耀房地产开发有限公司	-	500.00	-	-148.46	-	351.54
广州悦停网络科技有限公司	31.69	-	-	1.60	-	33.29
广州樾然房地产开发有限公司	-	5.00	-	-	-	5.00
广州碧森房地产开发有限公司	1,709.85	-	-	-1,709.85	-	-
济南元贺置业有限公司	551.03	-	-	-551.03	-	-
广州汇企房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	461,594.10	319,298.68	-14,750.45	-21,230.63	2,225.87	747,137.57

（3）投资性房地产

最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 790,145.00 万元、1,144,594.00 万元和 518,638.00 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 24.43%、33.49%和 16.73%。公司的投资性房地产均为已完工投资物业，主要由广州城建持有，并采用公允价值计量。截至 2020 年末，公司投资性房地产账面价值较 2019 年末增加 354,449.00 万元，增幅为 44.86%。原因系公司本年处置子公司导致已完工投资物业账面价值下降 131,900.00 万元。截至 2021 年末，公司投资性房地产账面价值较 2020 年末降低 625,956.00 万元，降幅 54.69%，主要原因系主要是本期广州越秀金融大厦处置导致投资性房地产余额减少所致。

2021 年度，公司投资性房地产变化情况如下：

单位：万元

项目	已完工投资物业
2020 年 12 月 31 日	1,144,594.00
本年增加	5,562.40
公允价值变动	158,551.76
本年处置	-750.00

本年处置子公司	-789,320.15
2021 年 12 月 31 日	518,638.00

公司按公允价值计量投资性房地产，由评估公司在 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日分别进行估值。

已竣工的投资性房地产公允价值，一般采用比较法、收益资本化法、贴现现金流量法计量。在这三种方法中，主要涉及的不可观察输入值包括市场租金、资本化比率、贴现率。评估所依据的现行的市场租金是参照目标物业自身的实际租赁价格以及所在的城市、区域的附近可比较物业内的近期租金得出；评估所采用的资本化比率和贴现率，是由评估师根据所评估物业的风险状况进行的估计。评估师所使用的市场售价、市场租金均参照市场同类型可比物业的实际销售价格、实际租金，并结合广州城建自身的投资性房地产的具体情况得出；而评估师所采用的资本化比率、贴现率则是在市场行业分析得出的合理区间内。

在建的投资性房地产公允价值，采用重置成本法。该评估方法主要涉及的不可观察输入值包括市价、开发商利润、风险保证金。重置成本法是通过扣减开发成本及开发商的盈利以及建议开发（假设已于评估日期完工）估计资本价值的风险而计算的开发潜力，是在建投资性房地产进行评估的必要方法。评估师所使用的市场价格参照物业所在城市、区域的附近可比较已建成物业的最新实际成交价格，并结合广州城建自身的投资性房地产的具体情况得出；开发商利润是根据广州城建管理层经验以及对该投资性房地产市场现有状况分析后得出的，风险保证金则是在市场行业分析得出的合理区间内。

（4）在建工程

最近三年末，公司在建工程账面价值分别为 132,133.35 万元、142,373.76 万元和 226,241.09 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 4.09%、4.17%和 7.30%。2020 年末公司在建工程账面价值较 2019 年末增加 10,240.41 万元，增幅为 7.75%。截至 2021 年末，公司在建工程账面价值较 2020 年末增加 83,867.33 万元，增幅 58.91%，主要是本期 TOD 项目在建工程建设投入增加所致。

（二）负债结构分析

最近三年末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	17,844,312.35	83.27%	12,628,151.48	72.23%	11,376,167.02	72.66%
非流动负债合计	3,585,091.62	16.73%	4,855,747.65	27.77%	4,281,449.24	27.34%
负债合计	21,429,403.97	100.00%	17,483,899.13	100.00%	15,657,616.26	100.00%

最近三年末，公司的负债总额分别为 15,657,616.26 万元、17,483,899.13 万元和 21,429,403.97 万元，随着公司业务规模的扩大，负债亦总呈体稳定增长态势。从负债的构成来看，公司负债以流动负债为主，最近三年末，流动负债占负债总额的比例分别为 72.66%、72.23%和 83.27%。

1、流动负债分析

最近三年末，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13,134.32	0.07%	9,037.77	0.07%	4,937.63	0.04%
应付票据	116,667.74	0.65%	155,500.89	1.23%	191,161.57	1.68%
应付账款	2,163,451.22	12.12%	1,900,340.71	15.05%	1,357,159.66	11.93%
预收款项	-	-	5,315,708.19	42.09%	3,853,442.23	33.87%
合同负债	7,193,653.40	40.31%	-	-	-	-
应付职工薪酬	151,700.05	0.85%	113,627.81	0.90%	111,351.68	0.98%
应交税费	970,991.51	5.44%	1,068,797.54	8.46%	908,477.41	7.99%
其他应付款	4,108,413.99	23.02%	3,420,121.34	27.08%	4,519,071.16	39.72%
其他流动负债	1,030,838.82	5.78%	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,095,461.31	11.74%	645,017.23	5.11%	430,565.70	3.78%
流动负债合计	17,844,312.35	100.00%	12,628,151.48	100.00%	11,376,167.02	100.00%

公司的流动负债主要由应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。最近三年，上述七项金额合计占各期末流动负债总额的比例分别为 98.97%、99.02%和 93.30%。

（1）短期借款

最近三年末，公司短期借款分别为 4,937.63 万元、9,037.77 万元和 13,134.32 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.04%、0.07%和 0.07%。

2020 年末公司短期借款余额较 2019 年末增加 4,100.14 万元，增幅为 83.04%，

主要系公司当期借入了部分短期借款所致。截至 2021 年末，公司短期借款 13,134.32 万元，较 2020 年末增加 45.33%，主要是本期短期信用借款增加所致。

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

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	13,134.32	9,037.77	4,937.63
合计	13,134.32	9,037.77	4,937.63

（2）应付票据

最近三年末，公司应付票据分别为 191,161.57 万元、155,500.89 万元及 116,667.74 万元，占各期末流动负债的比例分别为 1.68%、1.23%和 0.65%，整体占比较低。报告期内，公司应付票据波动的主要原因系公司因业务开展而签发的商业承兑汇票变动所致。

最近三年末，公司应付票据构成如下表所示：

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	104,232.52	145,818.51	185,595.71
银行承兑汇票	12,435.22	9,682.38	5,565.85
合计	116,667.74	155,500.89	191,161.57

截至 2021 年末，公司存续商业承兑汇票 104,232.52 万元，均为一年内到期的商业承兑汇票。

截至募集说明书出具之日，公司不存在逾期不能支付应付票据的情形。

（3）应付账款

最近三年末，公司应付账款余额分别为 1,357,159.66 万元、1,900,340.71 万元和 2,163,451.22 万元，占各期末流动负债的比例分别为 11.93%、15.05%和 12.12%，广州城建应付账款主要为应付工程款。最近三年末，随着项目的增多，公司应付账款余额有所增长。截至 2020 年末，公司应付账款余额较 2019 年末增长 543,181.05 万元，增幅为 40.02%，原因系本年合并的新项目中应付账款金额较大。截至 2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 263,110.51 万元，增幅 13.85%。

截至 2021 年末，公司应付账款明细如下：

单位：万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
应付工程款	2,141,214.03	98.97%
应付材料款	15,612.77	0.72%
应付其他款项	6,624.42	0.31%
合计	2,163,451.22	100.00%

（4）预收款项

截至 2019-2020 年末，公司预收款项账面价值分别为 3,853,442.23 万元和 5,315,708.19 万元，占各期末流动负债的比例分别为 33.87%和 42.09%。公司预收款项主要系预收的房屋销售款。随着公司业务规模的扩张，在售开发项目不断增加，预收款项总体呈逐年增长趋势。截至 2020 年末，公司预收款项的余额较 2019 年末增加 1,462,265.96 万元，增幅为 37.95%，原因系本年合并的新项目中预收款项较大。截至 2021 年末，公司会计政策变更，预收款项余额为 0.00 万元。

（5）合同负债

截至 2021 年末，公司合同负债账面价值为 7,193,653.40 万元。2021 年度，因执行新收入准则，发行人将与提供房地产销售及装修服务等相关的预收款项重分类至合同负债。

截至 2021 年末，公司合同负债明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
预收商品房款	7,153,284.01	99.44%
预收其他款项	40,369.40	0.56%
合计	7,193,653.40	100.00%

（6）应交税费

最近三年末，公司应交税费分别为 908,477.41 万元、1,068,797.54 万元和 970,991.51 万元，占各期末流动负债的比例分别为 7.99%、8.46%和 5.44%，主要包括应交土地增值税、应交企业所得税、未交增值税和其他。截至 2020 年末，公司应交税费较 2019 年末新增 160,320.13 万元，增幅为 17.65%，原因系利润增长带来的所得税增加以及本年由于结转的项目普遍毛利较高，从而相应计提的土

地增值税较高。截至 2021 年末，公司应交税费较 2020 年末减少 97,806.03 万元，减幅 9.15%。

最近三年末，公司应交税费明细如下表所示：

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应交土地增值税	790,574.68	684,488.15	560,647.24
应交企业所得税	129,781.55	69,251.35	123,153.76
未交增值税	33,463.60	290,326.52	197,932.20
其他	17,171.68	24,731.52	26,744.21
合计	970,991.51	1,068,797.54	908,477.41

(7) 其他应付款

最近三年末，公司其他应付款余额分别为 4,519,071.16 万元、3,420,121.34 万元和 4,108,413.99 万元，占各期末流动负债的比例分别为 39.72%、27.08%和 23.02%。公司其他应付款主要系应付关联方往来款、委托借款、应付少数股东及其关联方往来款等。截至 2020 年末，公司其他应付款余额较 2019 年末减少 1,098,949.82 万元，减幅为 24.32%，原因系投资项目本年实现盈利后调拨盈余资金以及本年并表的新项目带来的合作方股东借款。截至 2021 年末，公司其他应付款较 2020 年末增加 688,292.65 万元，增幅 20.12%。

最近三年末，公司其他应付款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付关联方	2,630,428.45	2,593,650.73	3,457,614.86
应付少数股东及其关联方款项	444,498.46	185,339.56	442,504.24
应付工程保证金	73,465.30	29,380.52	82,065.69
应付股利	756,164.55	424,747.14	330,323.38
展销诚意金	12,182.94	34,532.92	30,563.36
应付销售中介费	69,244.76	57,089.40	47,814.74
代收业主款项	11,069.66	19,388.29	20,311.15
应付利息	27,663.22	20,712.17	21,736.89
其他	83,696.64	55,280.57	86,136.86
合计	4,108,413.99	3,420,121.30	4,519,071.16

截至 2021 年末，公司其他应付款中应付关联方前 5 名情况如下表所示：

单位：万元

客户名称	金额	占其他应付款余额的比例
广州越创房地产开发有限公司	979,528.53	23.84%
广州地铁集团有限公司	213,444.97	5.20%
越秀地产	208,289.23	5.07%
广州越禾房地产开发有限公司	121,149.18	2.95%
广州中耀实业投资有限公司	86,056.35	2.09%
合计	1,608,468.27	39.15%

（8）其他流动负债

截至 2021 年末，公司其他流动负债 1,030,838.82 万元，占流动负债总额的 5.78%，较去年同期增长 100%，主要原因系本期新增待转销项税款及应付供应商结算款项所致。

截至 2021 年末，公司其他流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
待转销项税款	620,109.47	60.16%
应付供应商融资款项	410,729.35	39.84%
合计	1,030,838.82	100.00%

（9）一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 430,565.70 万元、645,017.23 万元和 2,095,461.31 万元，占各期末流动负债的比例分别为 3.78%、5.11%和 11.74%。截至 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 214,451.53 万元，增幅为 49.81%。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 1,450,444.08 万元，增幅 224.87%，主要是一年内到期的长期借款及一年内到期应付债券增加所致。

截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

明细	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,043,363.35	49.79%
一年内到期的应付债券	978,499.28	46.70%
一年内到期的租赁负债	13,813.74	0.66%
一年内到期的其他非流动负债	59,784.94	2.85%
合计	2,095,461.31	100.00%

2、非流动负债分析

最近三年末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,048,916.46	57.15%	2,305,232.07	47.47%	1,999,462.98	46.70%
应付债券	749,027.47	20.89%	1,247,443.62	25.69%	1,659,988.07	38.77%
递延所得税负债	217,315.07	6.06%	324,579.97	6.68%	334,827.67	7.82%
递延收益	5,024.06	0.14%	5,203.49	0.11%	5,382.92	0.13%
租赁负债	67,346.14	1.88%	—	-	—	-
其他非流动负债	497,462.42	13.88%	973,288.50	20.04%	281,787.60	6.58%
非流动负债合计	3,585,091.62	100.00%	4,855,747.65	100.00%	4,281,449.24	100.00%

（1）长期借款

最近三年末，公司的长期借款余额分别为 1,999,462.98 万元、2,305,232.07 万元和 2,048,916.46 元，占各期末非流动负债的比例分别为 46.70%、47.47%和 57.15%。2020 年末公司长期借款较 2019 年末增加 305,769.09 万元，增幅为 15.29%，主要系当期公司信用借款大幅增加所致。截至 2021 年末，公司长期借款较 2020 年末减少 256,315.61 万元，减幅 11.12%。

最近三年末，公司长期借款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款	618,924.3395	1,207,133.06	884,372.00
保证借款	362,731.6526	333,200.00	333,800.00
质押借款	-	-	24,900.00
信用借款	1,067,260.4677	764,899.01	756,390.98
合计	2,048,916.46	2,305,232.07	1,999,462.98

（2）应付债券

最近三年末，公司的应付债券余额分别为 1,659,988.07 万元、1,247,443.61 万元和 749,027.47 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 38.77%、25.69%和 20.89%。截至 2020 年末，公司直接债务融资余额为 172.71 亿元，其中公司债余额 154.73 亿元，非公开定向债务融资工具余额 17.98 亿元。截至 2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末减少 498,416.15 万元，减幅 39.96%，主要原因系 2021 年度公司一年内到期债券余额增加，重分类至一年内到期的非流动负债科

目所致。

截至 2021 年 12 月末，公司已发行债券具体情况如下：

1) 公司债券

2016 年 9 月 26 日，公司发行 20 亿元的公司债券，其中品种一发行规模 15 亿元，期限为 5 年，票面利率为 2.95%，于 2019 年，票面利率变更为 3.6%，并于 2021 年 9 月 22 日到期归还；品种二发行规模为 5 亿元，期限为 7 年，票面利率为 3.15%。

2018 年 10 月 22 日，公司发行 15 亿元公司债券，其中品种一发行规模 8 亿元，票面利率 4.24%，3 年期固定利率，并于 2021 年 10 月 22 日到期归还；品种二发行规模为 7 亿元，期限为 5 年，票面利率为 4.25%。

2019 年 5 月 20 日，公司发行 15 亿元住房租赁专项公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.83%。于第三年年末，公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

2019 年 5 月 28 日，公司发行 25 亿元公司债券，其中品种一发行规模 19.5 亿元，票面利率为 3.85%，3 年期固定利率；品种二发行规模为 5.5 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.93%，于第三年年末，公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

2019 年 9 月 27 日，公司发行 15 亿元公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.6%。于第三年年末，公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

2020 年 3 月 19 日，公司发行了 15 亿元公司债券，5 年期固定利率，附第 3 年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，票面利率为 3.13%。

2021 年 7 月 22 日，公司发行了 25 亿公司债券，品种一发行规模为 15 亿，最终票面利率为 3.20%，5 年固定利率，附第 3 年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回售选择权，品种二发行规模为 10 亿，最终票面利率为 3.50%，7 年固定利率，附第 5 年年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回

选择权和投资回售选择权。

2021 年 9 月 13 日，公司发行了 20 亿公司债券，品种一发行规模为 15 亿，最终票面利率为 3.17%，5 年固定利率，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回售选择权，品种二发行规模为 5 亿，最终票面利率为 3.55%，7 年固定利率，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回售选择权。

2021 年 9 月 28 日，公司发行了 15 亿公司债券，最终票面利率为 3.29%，5 年固定利率，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回售选择权。

上述公司债券由越秀集团担保。

2) 定向工具

2019 年 8 月 15 日，公司发行 18 亿元非公开定向债务融资工具，期限为 5 年，票面利率为 4.03%。于第三年年末，公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

(3) 递延所得税负债

最近三年末，公司递延所得税负债余额分别为 334,827.67 万元、324,579.97 万元和 217,315.07 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 7.82%、6.68%和 6.06%。公司的递延所得税负债主要系由投资性房地产及存货、可供出售金融资产公允价值变动形成的应纳税暂时性差异造成的。

(4) 租赁负债

截至 2021 年末，公司非流动负债租赁负债金额 67,346.14 万元，占 2021 年末非流动负债总额的 1.88%，较去年同期增长 100%。截至 2021 年末，公司租赁负债增加的原因在于 2021 年公司首次执行新租赁准则新增报表项目所致。

(5) 其他非流动负债

最近三年，公司其他非流动负债余额分别为 281,787.60 万元、973,288.50 万元和 497,462.42 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 6.58%、20.04%和 13.88%，主要是递延土地增值税。截至 2020 年末，公司其他非流动负债余额较 2019 年末新增 691,500.90 万元，增幅为 245.40%，原因系新增并表公司的长期

股东借款。截至 2021 年末，公司其他非流动负债较 2020 年末减少 475,826.08 万元，减幅 48.89%，主要原因系本期长期应付关联方款项减少所致。

3、公司有息负债情况

截至 2021 年末，公司有息债务总额 5,723,199.60 万元，其中：短期有息债务 2,524,218.73 万元，占比 44.10%；长期有息债务 3,198,980.87 万元，占比 55.90%。

最近一期末，发行人银行借款余额为 268.62 亿元，占有息负债余额的比例为 46.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 286.62 亿元，占有息负债余额的比例为 50.08%。

根据有息负债类型划分，截至 2019-2021 年末，发行人有息负债情况如下：

单位：亿元

类型	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行借款	268.62	209.40	199.94
非金融企业债务融资工具	18.00	18.00	18.00
公司债券	155.00	155.00	140.00
境外债券	-	-	-
ABS	-	-	9.81
标准化票据	-	-	-
信托融资	3.83	7.83	9.34
险资	46.66	33.32	39.98
小计	492.11	423.55	417.07
其他有息负债（注）	80.21	93.39	105.49
合计	572.32	516.94	522.56

注：其他有息负债主要为并表合作项目合作方股东为项目经营开发按股比投入的有息股东借款。

2021 年末，发行人有息负债余额和类型、有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

科目	信用结构	余额	占有息债务总额比例
短期借款	信用借款	13,134.32	0.23%
一年内到期的非流动负债	抵押担保	458,930.73	8.02%
	保证借款	143,800.00	2.51%

科目	信用结构	余额	占有息债务总额比例
	质押借款	-	-
	信用借款	440,632.63	7.70%
	信用债券	179,851.98	3.14%
	保证债券	798,647.30	13.95%
租赁负债	无担保	13,813.74	0.24%
其他应付款（有息部分）	无担保	475,408.03	8.31%
短期债务合计		2,524,218.73	44.10%
长期借款	抵押担保	618,924.34	10.81%
	保证担保	362,731.65	6.34%
	质押借款	-	-
	信用借款	1,067,260.47	18.65%
应付债券	保证担保	749,027.47	13.09%
	信用债券	-	-
租赁负债	无担保	67,346.14	1.18%
其他非流动负债（有息部分）	无担保	333,690.80	5.83%
长期债务合计		3,198,980.87	55.90%
有息债务合计		5,723,199.60	100.00%

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”。

（三）现金流量分析

最近三年，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	7,445,693.83	5,677,050.99	4,478,257.62
经营活动现金流出小计	7,202,899.97	3,975,985.65	3,365,024.19
经营活动产生的现金流量净额	242,793.86	1,701,065.35	1,113,233.42
投资活动现金流入小计	440,691.63	213,152.31	282,094.90
投资活动现金流出小计	1,139,952.55	1,001,063.23	2,815,248.57
投资活动产生的现金流量净额	-699,260.92	-787,910.92	-2,533,153.67
筹资活动现金流入小计	3,414,097.26	1,846,122.88	3,234,132.46
筹资活动现金流出小计	2,660,862.72	2,520,200.01	1,578,041.85
筹资活动产生的现金流量净额	753,234.55	-674,077.13	1,656,090.61
汇率变动对现金的影响	-6.08	-24.65	31.49
现金净变动额	296,761.40	239,052.65	236,201.85

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，公司经营活动现金流入金额分别为 4,478,257.62 万元、5,677,050.99 万元和 7,445,693.83 万元，总体呈逐年增长趋势，主要是销售商品、提供劳务收到的现金。公司销售商品、提供劳务收到现金的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，公司经营活动现金流出金额分别为 3,365,024.19 万元、3,975,985.65 万元和 7,202,899.97 万元，主要是购建商品、接受劳务支付的现金以及支付的各项税费有关的现金。

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,113,233.42 万元、1,701,065.34 万元和 242,793.86 万元。报告期内，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呈波动态势。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，公司投资活动现金流入金额分别为 282,094.90 万元、213,152.31 万元和 440,691.63 万元。2020 年度投资活动现金流入金额较 2019 年度减少 68,942.58 万元，减幅为 24.44%，主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金增加所致。2021 年度，公司处置子公司及其他营业单位收到的现金净额增加，投资活动现金流入较 2020 年度增加 227,539.32 万元，增幅 106.75%。

最近三年，公司投资活动现金流出金额分别为 2,815,248.57 万元、1,001,063.23 万元和 1,139,952.55 万元。2020 年度，公司投资活动现金流出金额较 2019 年度减少 1,814,185.35 万元，减幅为 64.44%，主要系当期取得子公司及其他联营单位支付现金净额较大所致。2021 年度，公司投资活动现金流出金额较 2020 年度增加 138,889.32 万元，增幅 13.87%。

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,533,153.67 万元、-787,910.92 万元和-699,260.92 万元。

2019 年度和 2020 年度公司投资活动产生的现金流量净额表现为净流出，主要原因：一是公司加大了投资力度，购建商业地产等投资支出逐年大幅增加；二是公司收购了参股公司的剩余股权、对合营企业追加投资等股权投资支付现金大幅增加；三是公司支付的其他与投资活动有关现金总体呈增加趋势。2021 年度，公司处置子公司及其他营业单位收到的现金净额增加，投资活动现金流入净额为

正。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量流入分别为 3,234,132.46 万元、1,846,122.88 万元和 3,414,097.26 万元，主要是吸收投资所收到的现金、发行债券收到的现金和取得借款收到的现金。最近三年，公司筹资活动现金流出分别为 1,578,041.85 万元、2,520,200.01 万元和 2,660,862.72 万元，主要是偿还债务、分配股利、利润或偿付利息等支付的现金。

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,656,090.61 万元、-674,077.13 万元和 753,234.55 万元。2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 2,330,167.74 万元，减幅为 140.70%，主要系当期发行债券、收到其他与筹资活动有关的现金等筹资活动现金流入增幅较大所致。2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上一年度增加 1,427,311.68 万元，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。

（四）偿债能力分析

最近三年末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.46	1.67	1.62
速动比率	0.53	0.58	0.57
资产负债率	73.31%	71.23%	72.46%
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息保障倍数	3.58	2.78	3.10

1、流动比率及速动比率

最近三年末，公司流动比率分别为 1.62、1.67 和 1.46，速动比率分别为 0.57、0.58 和 0.53。最近三年末，公司流动比率相对较高，主要是公司资产结构以流动资产为主。

2、资产负债率

最近三年末，公司的资产负债率分别为 72.46%、71.23%和 73.31%，总体处于行业正常水平。公司建设项目的增加，需融资匹配相应的资金，导致公司负债水平总体有所提高，但与同行业公司相比，其债务负担处于合理范围，符合房地产行业的特征。

3、利息保障倍数

最近三年末，广州城建的利息保障倍数分别为 3.10、2.78 和 3.58，维持在合理水平，可为公司利息支付提供有效保障。

（五）盈利能力分析

最近三年，公司的经营业绩情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	5,428,330.87	4,232,654.96	3,698,499.62
营业成本	4,107,505.45	3,043,065.46	2,389,533.52
公允价值变动损益	158,551.76	55,469.60	1,934.80
投资收益	155,753.06	123,613.29	125,505.96
营业利润	979,972.82	772,123.29	763,775.82
营业外收入	8,869.85	7,274.44	17,752.52
利润总额	975,005.18	770,510.12	772,493.94
净利润	708,771.05	582,706.69	583,392.64
归属于母公司所有者的净利润	599,258.27	571,309.96	494,060.03

1、营业收入及营业成本分析

（1）营业收入及构成分析

公司的主营业务为房地产开发。最近三年，公司主营业务收入构成参见募集说明书“第四节 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，公司营业收入分别为 3,698,499.62 万元、4,232,654.96 万元和 5,428,330.87 万元，最近三年公司房屋销售收入分别为 3,379,856.54 万元、3,975,057.48 万元和 5,244,799.30 万元，占营业收入的比例分别 91.38%、93.91% 和 96.62%。公司主业突出，主要业务板块产生的收入保持平稳。

（2）营业成本分析

最近三年，公司营业成本分别为 2,389,533.52 万元、3,043,065.46 万元和 4,107,505.45 万元。公司营业成本主要为房屋销售成本，最近三年，公司房屋销售成本分别为 2,167,322.47 万元、2,840,749.43 万元和 3,958,369.56 万元，占公司营业成本的比例分别 90.70%、93.35%和 96.37%。2020 年度公司营业成本较 2019 年度上升 653,531.94 万元，增幅为 27.35%，原因系当期收入上升，成本随之增加。2021 年度，公司房地产业务规模增加，公司营业成本较去年同期增长 34.98%。

（3）毛利润分析

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房屋销售	1,286,429.74	24.53%	1,134,308.05	28.54%	1,212,534.07	35.88%
物业管理	-	-	1,521.58	3.19%	15,635.56	17.31%
租金	34,710.38	71.94%	34,065.40	73.62%	40,979.05	80.66%
其他	-314.70	-0.23%	19,694.47	12.03%	39,817.43	22.43%
合计	1,320,825.42	24.33%	1,189,589.50	28.11%	1,308,966.10	35.39%

最近三年，公司毛利润分别为 1,308,966.10 万元、1,189,589.50 万元和 1,320,825.42 万元，毛利率分别为 35.39%、28.11%和 24.33%。最近三年，核心业务房屋销售毛利在公司毛利结构中占比高，房屋销售的毛利水平对公司盈利规模影响大。报告期内，房屋销售、物业管理及租金毛利率均有下降趋势，主要系新冠肺炎疫情影响下发行人各板块经营在报告期内受到较大冲击所致，但整体毛利润仍保持在较好水平。

2、期间费用分析

最近三年，公司期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	5,428,330.87	4,232,654.96	3,698,499.62
期间费用	276,984.63	228,536.03	235,141.54
其中：销售费用	162,731.65	139,191.21	101,465.72
管理费用	120,214.94	110,171.22	96,725.59
财务费用	-5,961.96	-20,826.40	36,950.23
期间费用率	5.10%	5.40%	6.36%
其中：销售费用率	3.00%	3.29%	2.74%
管理费用率	2.21%	2.60%	2.62%
财务费用率	-0.11%	-0.49%	1.00%

最近三年，公司期间费用总体呈上升趋势。最近三年，公司的销售费用分别为 101,465.72 万元、139,191.21 万元和 162,731.65 万元。最近三年，公司管理费用分别为 96,725.59 万元、110,171.22 万元和 120,214.94 万元，随着公司业务规

模的扩张，公司收入大幅增加，但管理费用总体并没有大幅增加，这得益于公司对管理费用较强的控制能力。最近三年，公司财务费用分别为 36,950.23 万元和 -20,826.40 万元和 -5,961.96 万元。

3、公允价值变动损益

最近三年，公司公允价值变动损益分别为 1,934.80 万元、55,469.60 万元和 158,551.76 万元。报告期内，公司公允价值变动损益大幅上升，主要由于公司持有的以公允价值计价的投资性房地产增长显著。

4、投资收益分析

最近三年，公司投资收益分别为 125,505.96 万元、123,613.29 万元和 155,753.06 万元。最近三年，公司投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元

投资收益明细项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
视为处置合营/联营企业的收益	-	-	76,562.34
往来款利息收入	39,529.04	26,425.32	27,501.92
出售子公司取得的收益	123,866.99	32,540.83	2,219.13
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	-8,953.18	60,540.92	19,222.57
股息收入	595.00	1,726.42	-
其他	715.20	2,379.80	-
合计	155,753.06	123,613.29	125,505.96

5、净利润分析

最近三年，公司实现的净利润分别为 583,392.64 万元、582,706.69 万元和 708,771.05 万元。2020 年度净利润总额较 2019 年度减少 685.95 万元，变动幅度很小，2020 年度公司净利润维持在稳定水平。2021 年度，受益于公司经营能力提升，公司净利润呈大幅增长态势。

6、盈利能力的可持续性

（1）较高的品牌知名度

公司自从事房地产开发以来，以广州为大本营，根植于广州同时依托珠三角市场的区域优势，稳步进军国内市场。发行人目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、武汉、杭州、苏州和青岛等十多个城市，确立了广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。目前，公司已成为集房地产设计、

开发、工程监理、销售等业务为一体的房地产开发企业，综合实力持续加强。

（2）“开发+运营+金融”的高端商业发展模式

发行人控股股东的母公司越秀地产作为持有全球首只投资于中国内地物业的房地产信托基金“越秀房地产投资信托基金”的房地产企业，是我国唯一一家于香港上市拥有房托基金平台的内地发展商。通过与越秀房托基金的常态互动，越秀地产和发行人实现了“拿地+开发+销售”的传统房地产发展模式向“开发+运营+金融”的高端商业发展模式转型。与越秀房托基金的结合实现了优质商用物业的良好互动。发行人将会继续保持并完善这种互动模式，为股东和社会带来更优厚的回报。

综上所述，发行人主营业务所处行业发展前景良好，未来盈利可持续性将得到充分保障。

六、关联交易情况

1、发行人关联方

（1）发行人股东和控股股东

发行人股东为雅康投资有限公司和广州市城市建设开发集团有限公司，控股股东为雅康投资有限公司，间接控股股东为广州越秀集团股份有限公司。

（2）发行人子公司

关于发行人子公司情况详见募集说明书“第四节 四、发行人的重要权益投资情况”。

（3）不存在控制关系的关联方

关联方名称	关联关系类型
越秀地产(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀融资租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(香港)有限公司	受同一最终控股公司控制
广州康赛经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州联秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制

关联方名称	关联关系类型
广州高亚经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	受同一最终控股公司控制
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
武汉东阳置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
丰创有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥广房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市聚贤城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市荣盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市信盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市峻威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市瑞峰城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市盛兴城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州体育大厦有限公司	受同一最终控股公司控制
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制

关联方名称	关联关系类型
广州越廷国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
远大公司	受同一最终控股公司控制
可福公司	受同一最终控股公司控制
广州乐熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀物业公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
怡城公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(山东)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
伟城公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产(江门)物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
白马公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北悦秀荟房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀(武汉)物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越展资产经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
群都有限公司	受同一最终控股公司控制
年卓公司	受同一最终控股公司控制
丰逸公司	受同一最终控股公司控制
宏维有限公司	受同一最终控股公司控制
毅展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州造纸集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉臻乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市增城区越华房地产开发有限公司	发行人的合营公司

关联方名称	关联关系类型
广州广宏房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州越禾房地产开发有限公司	发行人的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	发行人的合营公司
济南鹏远置业有限公司	发行人的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	发行人的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	发行人的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	发行人的合营公司
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	发行人的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	发行人的合营公司
成都人居兴彭置业有限公司	发行人的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	发行人的合营公司
成都人居兴天府置业有限公司	发行人的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	发行人的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	发行人的合营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	发行人的合营公司
杭州滨翎企业管理有限公司	发行人的合营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	发行人的合营公司
杭州樾滨企业管理有限公司	发行人的合营公司
广州云秀健康投资有限公司	发行人的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	发行人的合营公司
杭州樾盛房地产开发有限公司	发行人的合营公司
江门越天房地产开发有限公司	发行人的联营公司
杭州鑫秀房地产开发有限公司	发行人的联营公司
青岛城秀	发行人的联营公司
杭州桑荣房地产开发有限公司	发行人的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	发行人的联营公司
江门越盛房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	发行人的联营公司
武汉康景	发行人的联营公司
广州耀恒	发行人的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州宏嘉	发行人的联营公司
广州宏轩	发行人的联营公司
广州昊品	发行人的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州璟晔	发行人的联营公司
济南元贺置业有限公司	发行人的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	发行人的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	发行人的联营公司

关联方名称	关联关系类型
佛山市宏梁房地产有限公司	发行人的联营公司
南海越秀	发行人的联营公司
长沙长越	发行人的联营公司
锦秀嘉合	发行人的联营公司
南通骏秀	发行人的联营公司
苏州国越置业有限公司	发行人的联营公司
广州隽浩房地产开发有限公司	发行人的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	发行人的联营公司
广州长盈	发行人的联营公司
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	发行人的联营公司
江门越鼎房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越然房地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	发行人的联营公司
青岛中耀	发行人的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	发行人的联营公司
广州穗昭置业有限公司	发行人的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	发行人的联营公司
济南越秀地产开发有限公司	发行人的联营公司
广州地铁集团有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对发行人有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东之关联方
深圳联新投资管理有限公司	对发行人有重大影响的少数股东之关联方
武汉越秀地产开发有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
杭州越辉房地产开发有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州越秀城建国际金融中心有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
福达地产投资有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
杭州星日房地产开发有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州凯盛经济信息咨询有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州弘盛经济信息咨询有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州领盛经济信息咨询有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州创盛经济信息咨询有限公司	由越秀集团部分及间接持有，并受其重大影响
广州越璟	发行人之联营公司，自 2021 年 6 月 3 日起成为发行人之子公司
深圳鹏跃	发行人之联营公司，自 2021 年 6 月 3 日起成为发行人之子公司
晋耀公司	发行人之子公司，自 2021 年 8 月 30 日起成为发行人之联营公司
景耀公司	发行人之子公司，自 2021 年 8 月 30 日起成为发行人之联营公司
佳耀公司	发行人之子公司，自 2021 年 8 月 30 日起成为发行人之联营公司
誉耀公司	发行人之子公司，自 2021 年 8 月 30 日起成为发行人之联营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	发行人之子公司，自 2021 年 11 月 24 日起成为发行人之合营公司
万宏公司	发行人之子公司，自 2021 年 11 月 24 日起成为发行人之合营公司

2、发行人关联方交易

发行人与合并范围内子公司之间关联交易已抵消。最近三年，发行人与其他关联方的关联交易具体如下：

（1）提供劳务

最近三年，发行人向关联方提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
越秀地产（中国）有限公司	2,409.92	1,542.72	1,811.34
合计	2,409.92	1,542.72	1,811.34

（2）接受劳务

最近三年，发行人接受关联方劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度
广州悦秀会信息科技有限公司	179,146,239
越秀物业公司	78,421,608
广州市悦冠智能科技有限公司	52,586,262
广州越秀商业经营管理有限公司	38,746,556
广州悦美居实业有限公司	24,381,160
广州悦兴房产咨询有限公司	21,454,899
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	14,671,192
怡城公司	12,301,044
越秀(武汉)物业服务有限公司	7,527,178
浙江越秀物业管理有限公司	5,237,395
广州城滨物业管理有限公司	4,841,460
越秀地产(山东)物业管理有限公司	3,660,558
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	3,570,544
白马公司	1,598,150
中山市越秀地产物业管理有限公司	1,500,432
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	1,162,529
合计	450,807,206

（3）关联方租赁

最近三年，发行人作为出租方当年确认的租赁收入情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
创兴银行有限公司	1,306.56	1,245.84	1,241.76

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州越秀融资租赁有限公司	965.34	977.57	996.07
金鹰基金管理有限公司	-	-	859.38
广州资产管理有限公司	-	-	819.70
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）	-	-	186.85
广州市品秀房地产开发有限公司	-	-	-
越秀集团	28.89	-	-
合计	2,300.79	2,223.43	4,103.77

2021 年度，发行人作为承租方当年新增的使用权资产情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度
广州越展资产经营管理有限公司	11,174.17
广州造纸集团有限公司	5,102.18
广州水泥股份有限公司	3,839.67
杭州越辉房地产开发有限公司	1,643.41
武汉越秀地产开发有限公司	974.05
福达地产投资有限公司	448.41
合计	23,181.88

2021 年度，发行人作为承租方当年承担的租赁负债利息支出如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度
广州越展资产经营管理有限公司	514.40
广州造纸集团有限公司	235.72
广州水泥股份有限公司	110.70
杭州越辉房地产开发有限公司	92.48
武汉越秀地产开发有限公司	34.00
福达地产投资有限公司	16.68
合计	1,003.97

2021 年度，发行人作为承租方当年发生的租赁费用支出如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,013.88
杭州越辉房地产开发有限公司	171.45
武汉越秀地产开发有限公司	128.57
合计	3,313.91

于 2021 年 1 月 1 日，发行人首次执行新租赁准则，对于剩余租赁期不超过 12 个月的经

营租赁合同，发行人采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出计入当期损益。

（4）利息收入

最近三年，关联方向发行人支付利息收入情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	186.20	13,738.73	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	-	7,028.71	-
富成管理有限公司	-	-	-
济南鹏远置业有限公司	-	246.2	423.76
创兴银行有限公司	4,209.18	2,100.50	1,937.76
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	1,254.53	-
广州广宏房地产开发有限公司	-	1,174.56	-
广州宏胜房地产开发有限公司	-	-	-
杭州星日房地产开发有限公司	-	1,579.56	21,262.62
越秀地产股份有限公司	-	-	2,275.91
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	-	491.16	-
成都人居兴彭置业有限公司	-	911.88	749.46
湖北宏秀房地产开发有限公司	4,637.48	-	-
广州越宏房地产开发有限公司	4,462.52	-	-
锦秀嘉合	4,139.91	-	-
长沙长越	2,901.25	-	-
广州裕秀房地产开发有限公司	1,728.94	-	-
广州樾然房地产开发有限公司	1,380.11	-	-
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	1,004.21	-	-
成都人居兴天府置业有限公司	629.85	-	-
苏州工业园区大正置业有限公司	610.45	-	-
东莞隽瑞房地产开发有限公司	360.59	-	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	152.55	-	-
合计	26,403.25	28,525.83	26,649.51

（5）利息费用

2021 年度，发行人向关联方支付利息费用情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年度
广州地铁集团有限公司	33,702.76
桐乡市安豪投资管理有限公司	943.80
广州宏轩	702.35

广州宏嘉	660.46
创兴银行有限公司	524.58
越秀地产	396.33
广州越秀城建国际金融中心有限公司	350.28
广州璟晔	176.52
广州越秀企业集团有限公司	90.63
合计	37,547.71

(6) 收购子公司损益

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州高亚经济信息咨询有限公司	-	149,789.76	-
宏维有限公司	-	83,095.31	-
毅展有限公司	-	16,631.01	-
越秀集团	229,278.57	-	-
合计	229,278.57	249,516.08	-

(7) 处置子公司损益

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
远大公司	-	53,223.30	-
年卓公司	-	4,024.20	-
可福公司	-	3,462.80	-
丰逸公司	-	715.30	-
广州嘉创经济信息咨询有限公司	-	-	-
广州秀江实业发展有限公司	-	-	-
广州悦锦咨询有限公司	-	-	2,219.13
广州凯盛经济信息咨询有限公司	147,018.29	-	-
广州弘盛经济信息咨询有限公司	138,286.16	-	-
广州领盛经济信息咨询有限公司	108,597.12	-	-
广州创盛经济信息咨询有限公司	99,674.40	-	-
合计	493,575.97	61,425.60	2,219.13

(8) 提供和接受资金

发行人与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中支付的其他与投资活动有关的现金，筹资活动中收到的其他与投资活动有关的现

金及支付的其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额详见本节“3、重大关联方余额”。

(9) 担保

最近三年末，发行人为关联方提供担保情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
湖北宏秀房地产开发有限公司	36,000.00	36,000.00	36,000.00
广州中耀实业投资有限公司	-	70,000.00	70,000.00
广州碧臻房地产开发有限公司	21,420.00	48,009.36	48,009.36
广州市晖邦置业有限公司	-	-	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,825.40	49,813.40	49,483.40
成都人居兴彭置业有限公司	107,182.00	107,182.00	107,182.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00
佛山市宏梁房地产有限公司	-	14,700.00	-
广州越宏房地产开发有限公司	171,500.00	-	-
长沙长越	73,500.00	-	-
成都人居兴天府置业有限公司	70,560.00	-	-
锦秀嘉合	68,600.00	-	-
南通骏秀	58,800.00	-	-
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	48,000.00	-	-
广州市增城区越华房地产开发有限公司	36,000.00	-	-
苏州国越置业有限公司	36,000.00	-	-
苏州工业园区大正置业有限公司	33,000.00	-	-
广州隽浩房地产开发有限公司	27,000.00	-	-
广州云秀健康投资有限公司	14,178.00	-	-
合计	836,565.40	340,704.76	325,674.76

截至 2019-2021 年末，发行人向关联方提供的最高担保额度分别为 325,674.76 万元、340,704.76 万元及 836,565.40 万元，其中已使用额度分别为 120,562.28 万元、107,667.29 万元及 395,288.33 万元，剩余额度分别为 205,112.48 万元、233,037.47 万元及 441,277.07 万元。

截至 2021 年末，发行人接受担保情况如下：

单位：万元

关联方名称	2021 年 12 月 31 日
越秀集团	1,547,674.78
越秀地产	213,586.35
城建开发集团	3,013.65

广州造纸集团有限公司	2,755.00
合计	1,767,029.78

3、重大关联方余额

(1) 关联方其他应收款

截至 2021 年末，公司关联方其他应收款余额情况如下：

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州力超经济信息咨询有限公司	607,054.70
城市建设开发集团(中国)有限公司	517,333.56
广州联衡置业有限公司	270,530.21
雅康投资	247,213.41
武汉东雄置业发展有限公司	113,538.86
深圳联新投资管理有限公司	93,198.00
江门越天房地产开发有限公司	92,079.98
深圳安创投资管理有限公司	88,102.00
广州越禾房地产开发有限公司	87,949.75
青岛云佳房地产开发有限公司	84,936.57
广州高亚经济信息咨询有限公司	82,981.42
郴州秀城房地产开发有限公司	75,731.29
西咸新区紫源泊汉置业有限公司(i)	72,445.98
南通骏秀	57,046.09
万宏公司	56,528.30
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	49,605.20
东莞隼瑞房地产开发有限公司	45,255.48
广州汇企房地产开发有限公司	37,399.91
杭州滨翎企业管理有限公司	36,447.65
济南元贺置业有限公司	36,417.49
长沙长越(ii)	35,504.74
广州长盈	35,110.00
江门越鼎房地产开发有限公司	34,433.00
武汉东阳置业发展有限公司	32,750.00
超群有限公司	22,946.16
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	21,268.86
安达投资有限公司	16,280.28
广州智能装备科技园有限公司	15,403.70
武汉康景	13,463.11
广州穗昭置业有限公司	13,363.96
重庆越辉房地产开发有限公司	12,034.61
广州市越汇房地产有限公司	10,314.83
长沙秀茂置业有限公司	9,505.47

关联方名称	截至 2021 年末余额
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(iii)	9,395.04
成都人居兴天府置业有限公司(iv)	7,983.44
杭州樾盛房地产开发有限公司	7,960.07
苏州国越置业有限公司	7,677.57
江门市滨江房地产开发投资有限公司	6,682.73
越秀地产(香港)有限公司	5,828.06
湖北宏秀房地产开发有限公司(v)	5,382.37
广州荣秀经济信息咨询有限公司	5,052.00
广州越宏房地产开发有限公司	4,848.81
杭州越荣房地产开发有限公司	3,942.59
南京金璨房地产开发有限公司	3,565.98
青岛东耀房地产开发有限公司	3,465.70
广州市联威城市房产有限公司	2,816.25
广州市悦冠智能科技有限公司	2,774.06
广州市祥港房地产开发有限公司	2,283.39
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	1,997.40
武汉焱乐实业发展有限公司	1,900.00
广州悦秀会信息科技有限公司	1,658.95
广州越秀城建国际金融中心有限公司	1,070.03
广州钜熹经济信息咨询有限公司	1,000.10
广州樾乐房地产开发有限公司	980.50
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.15
广州敏秀房地产开发有限公司	521.39
广州越隆经济信息咨询有限公司	401.50
广州市湾华城市房产有限公司	392.12
杭州越辉房地产开发有限公司	381.21
誉耀公司	300.09
晋耀公司	286.88
广州市增城区越华房地产开发有限公司	280.56
南海越秀	260.77
武汉越秀地产开发有限公司	253.38
广州祥荷房地产开发有限公司	247.48
越秀物业公司	192.92
济南越秀地产开发有限公司	162.50
广州市祥发房地产有限公司	143.83
景耀公司	133.33
福达地产投资有限公司	103.40
佳耀公司	95.84
怡城公司	82.48
江门越盛房地产开发有限公司	74.24
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	60.08
成都人居兴彭置业有限公司	52.41

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州云秀健康投资有限公司	36.54
丰创有限公司	32.71
广州市安威城市房产有限公司	13.21
广州绿嵘房地产开发有限公司	10.27
中山市越秀地产物业管理有限公司	9.64
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	7.21
杭州樾滨企业管理有限公司	5.05
广州市聚贤城市房产有限公司	2.25
广州联秀经济信息咨询有限公司	2.00
合计	3,117,927.05

(2) 关联方其他应付款

截至 2021 年末，公司关联方其他应付款余额情况如下：

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州越创房地产开发有限公司	979,528.53
广州地铁集团有限公司	213,444.97
越秀地产	208,289.23
广州越禾房地产开发有限公司	121,149.18
广州中耀实业投资有限公司	86,056.35
武汉康景	84,898.29
江门越盛房地产开发有限公司	77,274.48
杭州越荣房地产开发有限公司	62,761.06
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	62,711.66
安达投资有限公司	47,679.96
广州敏秀房地产开发有限公司	45,632.47
城市建设开发集团(中国)有限公司	40,798.94
广州市祥港房地产开发有限公司	36,796.73
广州市祥发房地产有限公司	34,197.96
广州越投商业保理有限公司	24,346.78
桐乡市安豪投资管理有限公司	22,351.94
城建开发集团	22,225.25
广州绿嵘房地产开发有限公司	21,741.30
广州市胜基城市房产有限公司	21,393.90
广州祥荷房地产开发有限公司	20,980.68
青岛东耀房地产开发有限公司	20,933.60
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	19,238.65
广州市祥广房地产开发有限公司	17,819.39
广州市广运城市房产有限公司	17,461.61
青岛祥锦房地产开发有限公司	17,459.50
广州市万升城市房产有限公司	17,050.29

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州市永力城市房产有限公司	15,700.86
越秀物业公司	15,067.30
高展投资有限公司	14,738.62
广州昊品	14,703.27
济南越秀地产开发有限公司	14,543.25
重庆越辉房地产开发有限公司	13,763.40
广州市中基城市房产有限公司	12,888.49
广州市高展城市房产有限公司	12,404.88
广州市致胜城市房产有限公司	12,194.05
广州宏轩	11,877.37
成都人居兴彭置业有限公司	9,935.41
广州市安威城市房产有限公司	9,054.56
广州市广秀城市房产有限公司	8,849.44
济南鹏远置业有限公司	8,000.00
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	7,800.00
广州市聚贤城市房产有限公司	7,385.15
广州宏嘉	6,705.93
广州翔耀置业有限公司	5,700.00
广州市广基城市房产有限公司	5,615.58
广州市东威城市房产有限公司	5,587.12
青岛中耀	5,000.00
广州东熹实业发展有限公司	4,894.04
广州市荣盛城市房地产有限公司	4,708.00
广州市信盛城市房地产有限公司	4,699.00
江门越天房地产开发有限公司	4,500.00
江门越鼎房地产开发有限公司	4,499.00
广州越秀城建国际金融中心有限公司	4,197.67
苏州屿秀房地产开发有限公司	3,630.00
广州市东盛城市房产有限公司	3,573.46
广州璟晔	3,411.13
广州市峻威城市房产有限公司	3,029.39
广州市瑞峰城市房产有限公司	3,027.38
江门市越通房地产开发有限公司	2,623.46
广州市盛兴城市房地产有限公司	2,591.25
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2,431.42
广州市永华城市房地产有限公司	2,070.00
广州悦秀会信息科技有限公司	2,027.95
广州金秀实业发展有限公司	1,958.55
武汉焱乐实业发展有限公司	1,906.33
青岛云佳房地产开发有限公司	1,201.40
越秀集团	1,192.66
青岛城秀	1,152.39

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州锦发实业公司	1,100.00
广州市忠胜城市房产有限公司	1,042.49
广州体育大厦有限公司	785.70
越秀地产(沈阳)物业管理有限公司	748.13
越秀地产(山东)物业管理有限公司	480.62
浙江越秀物业管理有限公司	450.46
怡城公司	198.23
广州越秀企业集团有限公司	90.63
广州城建开发设计院有限公司	78.29
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	63.94
越秀(武汉)物业服务有限公司	59.15
广州市城建开发集团名特网络发展有限公司	57.15
广州耀恒	52.50
白马公司	43.72
杭州龙禧房地产开发有限公司	40.80
广州市悦冠智能科技有限公司	35.48
越秀地产(香港)有限公司	32.82
广州市越秀物业管理有限公司	6.48
合计	2,630,428.45

(3) 其他非流动负债

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州地铁集团有限公司	131,591.27
一年以内的其他非流动负债——越秀地产	59,784.94

(4) 银行存款

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
创兴银行有限公司	241,637.70

(5) 银行借款

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
创兴银行有限公司	15,360.00

(6) 委托贷款

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
越秀集团	250,000.00

(7) 租赁负债

单位：万元

关联方名称	截至 2021 年末余额
广州越展资产经营管理有限公司	10,134.13
广州造纸集团有限公司	4,445.74
广州水泥股份有限公司	3,884.03
杭州越辉房地产开发有限公司	941.46
武汉越秀地产开发有限公司	595.25
福达地产投资有限公司	270.29
合计	20,270.91

4、关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东及其他关联方违规占用的情况。

5、发行人关联交易决策权限和程序**(1) 关联交易审批**

1) 公司或辖下公司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) 对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

3) 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；

4) 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，公司或辖下公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

(2) 关联协议签订

公司或辖下公司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

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。

（七）对外担保情况

截至最近一年末，发行人向关联方提供的最高担保额度为 836,565.40 万元，其中已使用额度为 395,288.33 万元，占期末净资产的比例为 5.07%。最高担保额度情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	最高担保额度
1	广州市城市建设开发有限公司	广州越宏房地产开发有限公司	是	171,500.00
2	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	是	107,182.00
3	广州市城市建设开发有限公司	长沙长越	是	73,500.00
4	广州市城市建设开发有限公司	成都人居兴天府置业有限公司	是	70,560.00
5	广州市城市建设开发有限公司	锦秀嘉合	是	68,600.00
6	广州市城市建设开发有限公司	南通骏秀	是	58,800.00
7	广州市城市建设开发有限公司	江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	是	48,000.00
8	广州市城市建设开发有限公司	湖北宏秀房地产开发有限公司	是	36,000.00
9	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	是	36,000.00
10	广州市城市建设开发有限公司	苏州国越置业有限公司	是	36,000.00
11	广州市城市建设开发有限公司	苏州工业园区大正置业有限公司	是	33,000.00
12	广州市城市建设开发有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	是	27,000.00
13	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	是	21,420.00
14	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	是	19,825.40
15	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	是	15,000.00
16	广州市城市建设开发有限公司	广州云秀健康投资有限公司	是	14,178.00
	合计			836,565.40

截至 2021 年末，发行人向关联方提供的最高担保额度为 836,565.40 万元，其中已使用额度为 395,288.33 万元，剩余额度为 441,277.07 万元。

按照行业惯例，在日常楼盘销售中，发行人为选择银行按揭贷款的消费者提

供连带责任保证担保，现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人提供此类担保金额为 2,899,609.69 万元，占净资产的 37.17%。

截至募集说明书签署之日，除上述担保事项之外，公司无其他对合并报表范围外公司进行担保的情况。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年末，发行人无重大未决诉讼、仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司合并范围内受限资产账面价值合计 286.05 亿元，主要系公司及合并范围内子公司用于借款抵押的土地资产、房产、在建工程等。具体受限资产明细情况如下：

单位：亿元

项目	年末账面价值	受限原因	占比
在建工程	7.13	借款抵押	2.49%
存货	203.16	借款抵押	71.02%
土地使用权	0.07	借款抵押	0.02%
银行存款	75.69	受限制存款	26.46%
合计	286.05		100.00%

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际评定，根据《2022 年度广州市城市建设开发有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；根据《广州市城市建设开发有限公司 2022 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》，本次债券的信用等级为 AAA。

发行人的主体信用等级与本次债券的信用等级均为 AAA，主体评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极高，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业风险。在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经逐步调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

2、业务发展带来的资本支出压力。随着公司较大规模的在建及储备项目的持续推进及未来新增土地储备需求，公司未来资金需求上升，或将给其带来一定的资本支出压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

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。本次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次债券主体信用等级评级结果不存在差异。

（四）中诚信国际关于本次债券的跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。

中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行授信共计 846.85 亿元，其中已使用授信额度为 569.47 亿元，剩余可使用授信额度为 277.38 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

发行人最近三年所有债务均按时还本付息，未发生逾期或未偿付的情形。

截至募集说明书签署日，公司已发行公司信用类债券具体情况如下表所示：

债券简称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	发行日期	票面利率(发 行时)	主体/债项 评级	担保/增信情况
16 穗建 01 ¹	10.00	3	2016/07/29	2.95%	AAA/AAA	越秀集团担保
16 穗建 02	20.00	3+2	2016/07/29	3.00%	AAA/AAA	越秀集团担保
16 穗建 03	25.00	3+3	2016/08/26	2.97%	AAA/AAA	越秀集团担保
16 穗建 04	5.00	5	2016/08/26	3.19%	AAA/AAA	越秀集团担保
16 穗建 05	15.00	3+2	2016/09/23	2.95%	AAA/AAA	越秀集团担保
16 穗建 06	5.00	5+2	2016/09/23	3.15%	AAA/AAA	越秀集团担保
18 穗建 01	8.00	3	2018/10/17	4.24%	AAA/AAA	越秀集团担保
18 穗建 02	7.00	3+2	2018/10/17	4.25%	AAA/AAA	越秀集团担保
19 穗专 01	15.00	3+2	2019/5/16	3.83%	AAA/AAA	越秀集团担保
19 穗建 01	19.50	3	2019/5/23	3.85%	AAA/AAA	越秀集团担保
19 穗建 02	5.50	3+2	2019/5/23	3.93%	AAA/AAA	越秀集团担保
19 广州城建 PPN001	18.00	3+2	2019/8/12	4.03%	AAA/-	-
19 穗建 04	15.00	3+2	2019/9/25	3.60%	AAA/AAA	越秀集团担保
20 穗建 01	15.00	3+2	2020/3/17	3.13%	AAA/AAA	越秀集团担保
21 穗建 01	15.00	3+2	2021/7/20	3.20%	AAA/AAA	越秀集团担保
21 穗建 02	10.00	5+2	2021/7/20	3.50%	AAA/AAA	越秀集团担保
21 穗建 03	15.00	3+2	2021/9/9	3.17%	AAA/AAA	越秀集团担保
21 穗建 04	5.00	5+2	2021/9/9	3.55%	AAA/AAA	越秀集团担保
21 穗建 05	15.00	3+2	2021/9/28	3.29%	AAA/AAA	越秀集团担保

债券简称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	发行日期	票面利率(发 行时)	主体/债项 评级	担保/增信情况
22 穗建 01	5.00	3+2	2022/5/17	2.90%	AAA/AAA	越秀集团担保
22 穗建 02	15.00	5+2	2022/5/17	3.38%	AAA/AAA	越秀集团担保
22 穗建 03	10.00	3+2	2022/5/24	2.84%	AAA/AAA	越秀集团担保
22 穗建 04	11.50	5+2	2022/5/24	3.35%	AAA/AAA	越秀集团担保
22 穗建 05	10.00	3+2	2022/6/24	2.85%	AAA/AAA	越秀集团担保
22 穗建 06	10.00	5+2	2022/6/24	3.37%	AAA/AAA	越秀集团担保
合计	194.50	-	-	-	-	-

注 1：截至募集说明书签署日，16 穗建 01、16 穗建 02、16 穗建 04、16 穗建 05、16 穗建 06、18 穗建 01、18 穗建 02、19 穗专 01、19 穗建 02、19 穗建 01 和 19 穗建 02 已到期兑付。

截至 2021 年 12 月 31 日，除本次债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的公司信用类债券。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人不存在存续可续期债。

（四）其他影响资信情况的重大事项

不适用。

第六节 增信情况

本次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。

一、本次债券保证人基本情况

（一）企业基本情况及业务情况

注册名称：广州越秀集团股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

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 1,126,851.85 万元

实缴资本：人民币 1,126,851.85 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 65 楼

统一社会信用代码：91440101698677792A

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。）

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。

担保人于 1985 年在香港成立。经过三十六年的改革发展，越秀集团已形成以金融、房地产、交通基建、现代农业为核心产业，造纸等传统产业和未来可能进入的战略性新兴产业在内的“4+X”现代产业体系。

（二）企业最近一年的主要财务情况

根据越秀集团 2021 年度经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告，越秀集团最近一年合并口径主要财务数据及指标如下：

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。

（三）担保人资信状况

越秀集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系。截至 2021 年 12 月 31 日，越秀集团及合并范围内的子公司共获得多家商业银行共计 5,660.97 亿元的授信额度，其中：已使用授信额度为 1,647.02 亿元，未使用授信额度为 4,013.95 亿元。

（四）最近一期末累计对外担保余额占其净资产额的比例

截至 2021 年 12 月 31 日，越秀集团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。

（五）保证人与发行人的关系

截至募集说明书签署日，担保人广州越秀集团股份有限公司系发行人的间接控股股东。

（六）保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产，以及该部分资产的权利限制情形

截至 2021 年 12 月 31 日，越秀集团业务涉及金融、地产、交通基建、食品和造纸等产业。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、交通基建和食品构成了公司营业收入的主要来源，造纸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；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路和桥梁；食品板块各业务主要由子公司广州越秀风行食品集团有限公司实际运营。四大主业构成了公司营业收入的主要来源，造纸等业务则对公司收益形成有效的补充。

截至 2021 年末，越秀集团合并范围内受限资产账面价值合计为 1,060.96 亿元，主要系越秀集团及其合并范围内子公司的借款和融资租赁抵质押资产，包括地产板块的存货及投资性房地产、交通基建板块的公路收费权和金融板块的长期应收款等。具体受限资产明细情况如下表所示：

单位：亿元

项目	期末账面价值	占比	受限原因
货币资金	13.04	1.23%	用于质押、履约保证金等
存货	493.18	46.48%	用于担保、质押
固定资产	2.22	0.21%	用于抵押贷款
无形资产	257.56	24.28%	用于抵押贷款
在建工程	7.06	0.67%	用于担保
交易性金融资产	3.17	0.30%	处于限售期及诉讼冻结
长期应收款	282.46	26.62%	质押或保理
其他	2.28	0.22%	结构性存款用于担保
合计	1,060.96	100.00%	-

二、担保函的主要内容

保证人已就本次债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本次债券即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。担保函的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会批准，并经中国证券监督管理委员会注册，在上海证券交易所上市交易的所有各期、各种类的本金总额不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。本次债券的发行规模和品种以最终发行结果为准。

（二）保证范围

担保人提供保证担保的范围为本次债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。如本次债券分期发行，则担保人提供保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件且不可撤销的连带保证责任。

（三）担保方式

担保人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

本次债券持有人、本次债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在保证债务诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（五）保证责任的承担

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，或存在其他违约/违法行为损害债券持有人利益时，债券受托管理人或债券持有人有权按照债券受托管理协议及/或其他有关法律文件的约定，或中华人民共和国法律法规规范性文件的

规定，向担保人发出索赔通知。

担保人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本协议的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内在不超出担保人保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国相关法律法规及适用于担保人的相关法律法规的前提下，自行或指定担保人实际控制的其他子公司将相应的兑付资金及/或赔偿金额划入本次债券登记机构指定的账户。

（六）主债权的变更

经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但债券本金总额不超过人民币 100 亿元）时，不需另行经过担保人同意，担保人应在担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响担保人在担保函项下的各项义务。本次债券受托管理人应在上述事项发生之日起 2 个工作日内将上述事项通知担保人。

（七）债券的转让或出质

本次债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响担保人根据担保函承担的担保责任，也无须征得担保人的同意。

（八）加速到期

在本次债券到期和/或担保人所担保的本次债券项下债务履行完毕之前，担保人发生减资、分立、合并、停产停业、重大财产损失、经营或财务状况出现重大不利变化等足以影响本次债券持有人利益或担保人履行担保责任的能力等重大事项时，发行人应按要求追加提供新的担保；若发行人不能按要求追加提供新的担保，未偿付的本次债券持有人、本次债券受托管理人根据本次债券持有人会议所作决议有权要求发行人、担保人提前兑付本次债券的本息；若未偿付的本次债券持有人、本次债券受托管理人根据本次债券持有人会议所作决议要求发行人、担保人提前兑付本次债券本息，担保人代发行人向本次债券持有人兑付了本次债券本息的，有权向发行人追偿。

（九）担保函的生效和变更

担保函自本次债券发行之日起生效。在担保函第五条规定的保证期间内不得

变更或撤销担保函。

（十）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本次债券项下还本付息义务提供担保，本次债券受托管理人有权代表本次债券持有人行使担保项下的权利。

（十一）其他

担保函适用中华人民共和国制定的法律法规、部门规章等。

凡与担保函有关或因履行担保函而发生的一切争议，首先应由担保人及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交债券受托管理协议约定的争议解决机构予以解决。

如担保函根据中华人民共和国法律被认定为无效，担保人同意全额赔偿债券持有人由此遭受的损失。

三、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反募集说明书“第七节 增信情况”中承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”约定的继续履行的违约责任。

债券受托管理人持续关注担保人的经营情况、财务状况及资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

根据《债券受托管理协议》，债券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。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件

募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- （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）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年经审计的财务报告。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。