

债券简称：21 穗建 01	债券代码：188438.SH	债券简称：22 穗建 07	债券代码：185965.SH
债券简称：21 穗建 02	债券代码：188439.SH	债券简称：22 穗建 08	债券代码：155866.SH
债券简称：21 穗建 03	债券代码：188730.SH	债券简称：22 穗建 09	债券代码：137826.SH
债券简称：21 穗建 04	债券代码：188731.SH	债券简称：22 穗建 10	债券代码：137827.SH
债券简称：21 穗建 05	债券代码：188802.SH	债券简称：23 穗建 01	债券代码：138935.SH
债券简称：22 穗建 01	债券代码：185771.SH	债券简称：23 穗建 02	债券代码：138936.SH
债券简称：22 穗建 02	债券代码：185774.SH	债券简称：23 穗建 04	债券代码：115026.SH
债券简称：22 穗建 03	债券代码：185772.SH	债券简称：23 穗建 05	债券代码：115478.SH
债券简称：22 穗建 04	债券代码：185773.SH	债券简称：23 穗建 06	债券代码：115479.SH
债券简称：22 穗建 05	债券代码：185916.SH	债券简称：23 穗建 07	债券代码：240203.SH
债券简称：22 穗建 06	债券代码：185917.SH	债券简称：23 穗建 08	债券代码：240401.SH

广州市城市建设开发有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2023年度)

发行人



广州市城市建设开发有限公司

(广州市南沙区环市大道西海韵路 2 号 101)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(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)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、广州市城市建设开发有限公司（以下简称“广州城建”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2023年1月1日至2023年12月31日。

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

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	15
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	18
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	21
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	28
第六节 公司债券本息偿付情况	29
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	30
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	31
第九节 债券持有人会议召开情况	33
第十节 公司债券的信用评级情况	34
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	35
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	36
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	37

第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

(一)21穗建01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	21 穗建 01
债券代码	188438.SH
起息日	2021 年 7 月 22 日
到期日	2026 年 7 月 22 日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	3.20
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2024 年 7 月 22 日

(二)21穗建02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	21 穗建 02
债券代码	188439.SH
起息日	2021 年 7 月 22 日
到期日	2028 年 7 月 22 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.50
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2026年7月22日

(三)21穗建03

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种一)
债券简称	21 穗建 03
债券代码	188730.SH
起息日	2021 年 9 月 13 日
到期日	2026 年 9 月 13 日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率(%)	3.17
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2024 年 9 月 13 日

(四)21穗建04

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	21 穗建 04
债券代码	188731.SH
起息日	2021 年 9 月 13 日
到期日	2028 年 9 月 13 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率(%)	3.55
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所

主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2026年9月13日

(五)21穗建05

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第三期)(品种一)
债券简称	21 穗建 05
债券代码	188802.SH
起息日	2021 年 9 月 28 日
到期日	2026 年 9 月 28 日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率(%)	3.29
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付 一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2024 年 9 月 28 日

(六)22穗建01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(第一期)(品种一)
债券简称	22 穗建 01
债券代码	185771.SH
起息日	2022 年 5 月 17 日
到期日	2027 年 5 月 17 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率(%)	2.90
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付 一起支付

交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2025年5月17日

(七)22穗建02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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人公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	22 穗建 02
债券代码	185774.SH
起息日	2022 年 5 月 17 日
到期日	2029 年 5 月 17 日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率 (%)	3.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称 (如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或 执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2027 年 5 月 17 日

(八)22穗建03

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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人公司债券(第二期)(品种一)
债券简称	22 穗建 03
债券代码	185772.SH
起息日	2022 年 5 月 24 日
到期日	2027 年 5 月 24 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率 (%)	2.84

还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025年5月24日

(九)22穗建04

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(第二期)(品种二)
债券简称	22 穗建 04
债券代码	185773.SH
起息日	2022 年 5 月 24 日
到期日	2029 年 5 月 24 日
截止报告期末债券余额	11.50
截止报告期末的利率（%）	3.35
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 5 月 24 日

(十)22穗建05

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(第三期)(品种一)
债券简称	22 穗建 05
债券代码	185916.SH
起息日	2022 年 6 月 24 日
到期日	2027 年 6 月 24 日
截止报告期末债券余额	10.00

截止报告期末的利率（%）	2.85
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025年6月24日

(十一)22穗建06

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(第三期)(品种二)
债券简称	22 穗建 06
债券代码	185917.SH
起息日	2022 年 6 月 24 日
到期日	2029 年 6 月 24 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.37
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 6 月 24 日

(十二)22穗建07

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)(品种一)
债券简称	22 穗建 07
债券代码	185965.SH
起息日	2022 年 7 月 5 日
到期日	2027 年 7 月 5 日

截止报告期末债券余额	4.00
截止报告期末的利率（%）	2.90
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2025年7月5日

(十三)22穗建08

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)(品种二)
债券简称	22 穗建 08
债券代码	155866.SH
起息日	2022 年 7 月 5 日
到期日	2029 年 7 月 5 日
截止报告期末债券余额	7.00
截止报告期末的利率（%）	3.43
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2027 年 7 月 5 日

(十四)22穗建09

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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(第五期)(品种一)
债券简称	22 穗建 09
债券代码	137826.SH
起息日	2022 年 9 月 23 日

到期日	2027年9月23日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率(%)	2.78
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2025年9月23日

(十五)22穗建10

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	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(第五期)(品种二)
债券简称	22 穗建 10
债券代码	137827.SH
起息日	2022年9月23日
到期日	2029年9月23日
截止报告期末债券余额	10.90
截止报告期末的利率(%)	3.09
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2027年9月23日

(十六)23穗建01

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	23 穗建 01
债券代码	138935.SH

起息日	2023年2月21日
到期日	2028年2月21日
截止报告期末债券余额	7.00
截止报告期末的利率(%)	3.15
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2026年2月21日

(十七)23穗建02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	23 穗建 02
债券代码	138936.SH
起息日	2023年2月21日
到期日	2030年2月21日
截止报告期末债券余额	12.00
截止报告期末的利率(%)	3.50
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2028年2月21日

(十八)23穗建04

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	23 穗建 04

债券代码	115026.SH
起息日	2023年3月24日
到期日	2030年3月24日
截止报告期末债券余额	15.00
截止报告期末的利率(%)	3.40
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2028年3月24日

(十九)23穗建05

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
债券简称	23穗建05
债券代码	115478.SH
起息日	2023年6月13日
到期日	2028年6月13日
截止报告期末债券余额	9.00
截止报告期末的利率(%)	2.98
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况(如有)	不适用
行权日(如有)	2026年6月13日

(二十)23穗建06

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
------	---

债券简称	23 穗建 06
债券代码	115479.SH
起息日	2023 年 6 月 13 日
到期日	2033 年 6 月 13 日
截止报告期末债券余额	11.00
截止报告期末的利率（%）	3.63
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

(二十一)23穗建07

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
债券简称	23 穗建 07
债券代码	240203.SH
起息日	2023 年 12 月 22 日
到期日	2028 年 12 月 22 日
截止报告期末债券余额	6.00
截止报告期末的利率（%）	3.03
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2026 年 12 月 22 日

(二十二)23穗建08

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
债券简称	23 穗建 08
债券代码	240401.SH
起息日	2023 年 12 月 22 日
到期日	2030 年 12 月 22 日
截止报告期末债券余额	9.00
截止报告期末的利率 (%)	3.25
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2028 年 12 月 22 日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

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

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 由广州越秀集团股份有限公司提供不可撤销连

带责任担保。

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

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《广州市城市建设开发有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09 和 22 穗建 10 按期足额付息；23 穗

建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

除特别说明外，本报告期内所涉及的 2022 年和 2023 年经审计的审计报告数据均为发行人当年合并报表口径。

一、发行人 2023 年度经营情况

（一）公司的经营范围

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

（二）报告期内公司所处行业情况

1、行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。

2、行业地位与竞争优势

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业。

（三）主营业务分板块、分产品情况

最近两年发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况

单位：亿元

业务板块/产品 (服务)	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售收入	734.44	599.91	18.32	96.33	671.28	513.78	23.46	97.29
租金收入	3.59	2.21	38.41	0.47	2.59	1.95	24.74	0.38
其他收入	24.36	19.30	20.76	3.19	16.09	12.55	21.99	2.33
合计	762.38	621.42	18.49	100.00	689.96	528.29	23.43	100.00

2023 年度，公司房屋销售业务营业收入较去年同期增长 9.41%，房屋销售营业成本较去年同期增加 16.76%，主要原因系公司业务规模扩大，导致公司房屋销售业务收入及成本增加。报告期内，公司房屋销售业务及成本增幅基本一致，为公司业务规模扩大导致，具有较强的合理性。

二、发行人 2023 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
资产总计	3,842.23	3,230.49	18.94%	-
负债合计	2,853.28	2,368.60	20.46%	-
归属于母公司所有者权益合计	565.32	514.57	9.86%	-
少数股东权益	423.64	347.32	21.97%	-

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
营业收入	762.38	689.96	10.50%	-
营业利润	70.00	90.78	-22.89%	-

项目	2023 年度	2022 年度	变动比率	变动比率超 30% 的原因分析
利润总额	70.97	91.52	-22.45%	-
净利润	51.58	67.87	-24.00%	-
归属于母公司所有者的净利润	43.85	46.19	-5.07%	-

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比率	变动比率超 30% 的原因分析
经营活动产生现金流量净额	99.51	7.48	1230.35%	受项目建设与销售进度影响，发行人销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加
投资活动产生现金流量净额	88.78	-30.49	391.18%	主要原因系投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金大幅减少所致
筹资活动产生现金流量净额	-112.67	-94.27	-19.52%	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

经核查，报告期内 23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

(一)23穗建01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 01
债券代码	138935.SH
募集资金总额	7.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	7.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

截至报告期末专项账户运作情况	运作正常
----------------	------

(二)23穗建02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 02
债券代码	138936.SH
募集资金总额	12.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	12.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不适用
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不适用
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作正常

(三)23穗建04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 04
债券代码	115026.SH
募集资金总额	15.00

约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还即将到期的"20 穗建 01"本金
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还即将到期的"20 穗建 01"本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不适用
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不适用
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作正常

(四)23穗建05

单位: 亿元 币种: 人民币

债券简称	23 穗建 05
债券代码	115478.SH
募集资金总额	9.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	9.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息负债

募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作正常

(五)23穗建06

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 06
债券代码	115479.SH
募集资金总额	11.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	11.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及

募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作正常

(六)23穗建07

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 07
债券代码	240203.SH
募集资金总额	6.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	6.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

截至报告期末专项账户运作情况	运作正常
----------------	------

(七)23穗建08

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 穗建 08
债券代码	240401.SH
募集资金总额	9.00
约定的募集资金用途	募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	9.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还公司有息负债
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不适用
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不适用
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作正常

报告期内, 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10 不涉及募集资金使用或者整改。截至报告期末, 上述债券募集资金均已使用完毕, 募集资金实际使用与募集说明书约

定用途一致。报告期内，发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09 和 22 穗建 10 按期足额付息；23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09 和 22 穗建 10 已按期足额付息；23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 不涉及兑付兑息事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
流动比率	1.54	1.58
速动比率	0.53	0.49
资产负债率（%）	74.26	73.32

从短期偿债指标来看，截至 2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.58、1.54，速动比率分别为 0.49、0.53，最近两年末，发行人流动比率及速动比率均保持良好水平，具有较强的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，截至 2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 73.32%、74.26%，资产负债率相对稳定。总体而言，公司具有一定的长期偿债能力。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 均由广州越秀集团股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。

（一）担保人基本情况介绍

公司名称：广州越秀集团股份有限公司

法定代表人：张招兴

注册资本：1,126,851.845 万元

注册地址：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

经营范围：技术进出口;货物进出口（专营专控商品除外）;企业自有资金投资;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;企业管理咨询服务;企业总部管理;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;农产品初加工服务;农业项目开发;畜牧业科学研究服务;农业技术咨询、交流服务;旅游景区规划设计、开发、管理

（二）主要财务数据

截至 2023 年末，担保人广州越秀集团股份有限公司主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2023 年 12 月 31 日
资产合计	100,575,794.15
其中：流动资产	66,497,226.41
非流动资产	34,078,567.74
负债合计	83,052,172.17
其中：流动负债	56,267,028.52
非流动负债	26,785,143.65
所有者权益合计	17,523,621.98

其中：归属于母公司所有者权益合计	6,023,083.24
利润表项目	2023 年度
营业总收入	12,372,198.63
营业成本	8,655,004.75
营业利润	1,110,036.11
利润总额	1,135,828.89
净利润	739,654.18
其中：归属于母公司所有者的净利润	189,428.24

（三）主要财务指标

项目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产负债率 ¹	82.58%
平均总资产回报率 ²	1.78%
流动比率（倍） ³	1.18
速动比率（倍） ⁴	0.75

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、平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债。

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

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 05、23 穗建 06、23 穗建 07 和 23 穗建 08 发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 1 月 12 日出具了《广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，23 穗建 01、23 穗建 02 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 3 月 9 日出具了《广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，23 穗建 04 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 1 日出具了《广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，23 穗建 05、23 穗建 06 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具了《广州市城市建设开发有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，维持 21 穗建 01、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、22 穗建 01、22 穗建 02、22 穗建 03、22 穗建 04、22 穗建 05、22 穗建 06、22 穗建 07、22 穗建 08、22 穗建 09、22 穗建 10、23 穗建 01、23 穗建 02、23 穗建 04 的债券信用等级为 AAA，发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 12 月 6 日出具了《广州市城市建设开发有限公司 2023 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》，23 穗建 07、23 穗建 08 的债券信用等级为 AAA。

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

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

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

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

(本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024年6月28日