

广州越秀集团有限公司

2018 年度第一期绿色中期票据募集说明书

发行人



主承销商及簿记管理人：



本次中期票据注册金额：40 亿元

本期中期票据发行金额：20 亿元

本期中期票据发行期限：5 年

本期中期票据担保情况：无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人主体信用等级：AAA

本期中期票据信用等级：AAA

二〇一八年二月

重要提示

本公司发行绿色中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值做出任何评价，也不代表对本期中期票据的投资风险做出任何判断。投资者购买本公司本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的绿色中期票据，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本公司承诺本期募集资金用途专项用于节能环保、资源节约与循环利用的绿色项目。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

第一章 释 义	5
第二章 风险提示及说明	10
一、本期中期票据的投资风险.....	10
二、与发行人相关的风险.....	10
第三章 发行条款	21
一、本期中期票据的发行条款.....	21
二、本期中期票据的发行安排.....	23
第四章 募集资金用途	25
一、绿色债券的认定.....	25
二、募集资金运用.....	25
三、募集资金监管.....	31
四、发行人关于本次募集资金用途的承诺及变更程序.....	31
五、关于本次绿色中期票据募集资金用途的后评价机制.....	31
六、偿债保障措施.....	32
第五章 发行人基本情况	34
一、基本情况.....	34
二、历史沿革.....	34
三、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性.....	35
四、发行人独立经营情况.....	38
五、发行人主要子公司情况.....	39
六、发行人治理结构及内控制度.....	53
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	67
八、发行人主要业务情况.....	72
九、在建工程和拟建工程.....	120
十、未来发展战略.....	122
十一、行业状况及发行人优势.....	124
第六章 企业财务情况	136
一、财务概况.....	136
二、合并财务报表资产、负债及所有者权益分析.....	146

三、合并财务报表偿债能力分析	163
四、合并财务报表经营效率分析	163
五、盈利能力分析	164
六、现金流量分析	166
七、发行人有息债务情况	167
八、发行人2016年关联交易情况	173
九、发行人或有事项情况	177
十、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况 179	179
十一、金融衍生品、大宗商品期货	179
十二、重大理财产品投资	179
十三、海外投资情况	180
十四、直接债务融资计划	180
十五、其他财务重要事项	180
第七章 发行人近一期情况	182
一、发行人近一期经营情况	182
二、发行人近一期财务情况	184
三、发行人近一期资信状况	188
第八章 发行人资信状况	198
一、信用评级情况	198
二、发行人银行授信情况	200
三、公司2014年-2016年末以及2017年6月末债务违约情况	202
四、2014年-2016年末以及2017年6月末债务融资工具及其他债券偿还情况	202
第九章 债务融资工具信用增进	204
第十章 税项	205
一、增值税	205
二、所得税	205
三、印花税	205
四、税项抵销	205
第十一章 信息披露安排	206
一、本次发行相关文件	206
二、债务融资工具存续期间的信息披露安排	206

三、重大事项	207
四、本息兑付	207
第十二章 投资者保护机制	208
一、违约事件	208
二、违约责任	208
三、投资者保护机制	208
四、不可抗力	213
五、弃权	213
第十三章 发行有关的机构	215
一、发行人	215
二、主承销商	215
三、发行人律师	222
四、审计机构	222
五、信用评级机构	222
六、托管人	223
七、集中簿记建档系统技术支持机构	223
第十四章 备查文件	224

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

发行人/公司/越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
非金融企业债务融资工具 (简称“债务融资工具”)	指	具有法人资格的非金融企业在全国银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。
中期票据	指	发行人在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
本次中期票据	指	注册额度为人民币 40 亿元的广州越秀集团有限公司绿色中期票据
本期中期票据	指	发行总额为人民币 20 亿元的广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据
本次发行	指	本期绿色中期票据的发行
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
分销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议和与本次发行有关文件约束，参与本期绿色中期票据发行分销的机构。
承销团	指	为本期绿色中期票据发行组织的由主承销商、联席主承销商和分销商组成的承销团

簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期绿色中期票据发行期间由兴业银行股份有限公司担任。
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《广州越秀集团有限公司 2018-2020 年度绿色中期票据承销协议》
余额包销	指	本期绿色中期票据的主承销商按照《广州越秀集团有限公司 2018 - 2020 年度中期票据承销协议》的约定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入。
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	中国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
评级机构/资信评级机构/ 中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《广州越秀集团有限公司章程》
《管理办法》	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
母公司	指	广州越秀集团有限公司本部
公司出资人/出资人/市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会

二、单位简称及其他名词释义

香港越企	指	越秀企业（集团）有限公司
广州越企	指	广州越秀企业集团有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
越秀交通基建	指	越秀交通基建有限公司
广纸集团	指	广州造纸集团有限公司
广纸股份	指	广州造纸股份有限公司

越秀金控	指	广州越秀金融控股集团股份有限公司
城建集团	指	广州市城市建设开发集团有限公司
广州证券	指	广州证券股份有限公司
越秀租赁	指	广州越秀融资租赁有限公司
创兴银行	指	创兴银行有限公司
香港金控	指	越秀金融控股有限公司
金鹰基金	指	金鹰基金管理有限公司
国资基金	指	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业
越秀房产基金	指	越秀房地产投资信托基金
广州佰城	指	广州佰城投资发展有限公司
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
全国人大	指	中华人民共和国全国人民代表大会

珠三角	指	一般为珠江三角洲地区，包括广州、深圳、佛山、东莞、中山、珠海、惠州、江门、肇庆共 9 个城市
长三角	指	一般为长江三角洲地区，包括上海市、江苏省和浙江省
环渤海经济区	指	环绕渤海全部的沿岸地区所组成的广大经济区域，包括北京、天津、河北省、辽宁省、山东省
中部重点经济区	指	一般包含河南、湖北、湖南、安徽和江西等省
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或以其他方式取得土地使用权的土地
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划期间，即 2016-2020 年

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

发行人具有良好资质及信誉，但由于中期票据作为银行间债券市场的交易品种，其交易量和流动性主要取决于投资人对于该债券的价值需求与风险判断，发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期中期票据不设担保，能否按期兑付完全取决于发行人的信用。在中期票据存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据的按时足额兑付，对投资者到期收回本息构成风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2014-2016 年末及 2017 年 6 月末，发行人负债总额分别为 22,686,405 万元、28,941,711 万元、30,740,134 万元和 32,735,855 万元，呈逐年上升趋势。2014-2016

年末及 2017 年 6 月末, 发行人资产负债率分别为 81.71%、84.61%、82.20% 和 82.87%。发行人债务规模较大, 资产负债率维持较高水平, 若未来行业形势或金融市场等出现重大不利变化, 发行人可能面临较大的偿债压力。

2、发放贷款及垫款余额较大的风险

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末, 发行人发放贷款及垫款余额分别为 4,565,549 万元、5,329,143 万元、6,341,580 万元和 6,674,939 万元, 分别占资产总额的 16.44%、15.58%、16.96% 和 16.90%。2015 年末发放贷款及垫款比 2014 年末增加 763,594 万元, 增幅为 16.73%; 2016 年末比 2015 年末增加 1,012,437 万元, 增幅为 19.00%, 主要原因为越秀集团收购创兴银行后, 创兴银行积极拓展金融业务所致。近年来, 受国际复杂经济形势、国内实体经济增速放缓以及金融业务去杠杆等监管要求的影响, 发行人发放贷款及垫款余额占比较大存在一定的风险。

3、存货规模较大和跌价的风险

房地产业务是发行人主要业务板块之一, 且房地产项目主要在存货科目中核算, 因此发行人的存货规模较大。同时由于近年来发行人业务规模的持续扩张, 发行人存货规模持续快速增长。2014-2016 年末及 2017 年 6 月末, 发行人存货账面价值分别为 6,180,130 万元、6,566,632 万元、7,235,631 万元和 6,944,761 万元, 占各期末流动资产总额的比重分别为 42.68%、38.21%、38.43% 和 34.72%。2014-2016 年末及 2017 年 6 月末, 速动比率分别为 0.54、0.57、0.59 和 0.62, 尽管呈现上升的态势, 但整体水平偏低。发行人存货的变现能力直接影响发行人的资产流动性及偿债能力, 如果发行人地产项目销售迟滞, 致使存货周转不畅, 将影响发行人短期偿债能力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响, 相关房地产项目价格出现大幅下滑, 发行人的存货将面临跌价风险。

4、经营活动现金流量净额为负的风险

2014-2016 年度及 2017 年 1-6 月, 发行人经营活动产生的现金流量净额呈现负数, 分别为 -291,586 万元、-156,361 万元、-331,390 万元和 -981,570 万元, 主要是由于近年来发行人主业扩张较快, 其中的金融板块业务、房地产板块业务和交通基建板块业务均属于资本密集型产业, 项目前期投资额较大并分期回流现金, 导致经营活动现金流出规模较大。若未来发行人继续采用积极的项目拓展和开发策略, 且发行人销售款项回笼受到一定限制, 则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险。

5、期间费用过高的风险

2014-2016 年度,发行人的期间费用分别为 647,864 万元、870,417 万元和 801,486 万元,占各期营业总收入的比例分别为 26.25%、25.78%和 23.49%。发行人期间费用占比虽逐年下降,但仍处于较高水平,主要原因是发行人财务费用和管理费用支出较多。若未来发行人期间费用水平持续高企,而营业收入不能维持相应的高水平和高增速,将会对发行人的盈利能力造成不利影响。

6、受限资产规模较大的风险

发行人受限资产主要系为银行借款设定的担保资产,包括存货、投资性房地产、固定资产和长期应收款等。截至 2016 年末,发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计 4,205,300 万元,占当期末资产总额的比例为 11.25%。总体来看,发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好,与多家商业银行有良好的合作关系,不存在银行信贷违约记录,但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务,有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置,将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

7、长期股权投资较大的风险

发行人 2014-2016 年末长期股权投资余额分别为 104.45 亿元、123.21 亿元和 152.68 亿元,分别占总资产的比例为 3.76%、3.60%和 4.08%,金额和占比均呈稳步上涨的态势。其长期股权投资主要包括发行人对部分子公司的投资、对合营企业的投资和对联营企业的投资,若后期长期股权投资的金额进一步增长,则有可能对发行人的管理能力提出更高的要求,同时若部分投资出现不利影响,则有可能影响发行人整体的利润和收益情况。

8、汇率波动的风险

2014-2016 年度以及 2017 年 1-6 月,发行人财务费用分别为 209,258 万元、321,087 万元、235,559 万元和 184,852 万元,财务费用主要为银行借款利息支出以及债券利息支出,近三年财务费用呈波动变化态势。2015 年公司财务费用较 2014 年增加 111,829 万元,增幅 53.44%,主要是受 2015 年汇率波动影响,发行人汇兑损失 84,840 万元所致。2016 年公司财务费用较 2015 年降低 85,528 万元,降幅 26.64%,主要原因为 2016 年发行人采取措施基本平了外汇风险敞口,因而财务成本回落。目前,发行人外汇风险敞口基本持平,汇率波动风险可控,但如果汇率变动较大或过于频繁,仍有可能对公司财务产生不利影响。

9、少数股东权益占比较高的风险

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，发行人少数股东权益分别为 2,832,329 万元、3,206,246 万元、4,558,086 万元和 4,634,012 万元；少数股东权益占比分别为 55.79%、60.89%、68.49% 和 68.46%。发行人少数股东权益占比较高，2014-2016 年呈上升态势。尽管 2017 年 6 月 7 日国务院国资委批复同意广州市国资委将所持越秀金控 41.69% 股权无偿划转至越秀集团持有（国资产权[2017]415 号文），8 月 17 日完成股权交割。发行人持有越秀金控股权比例将由 12.56% 提升至 54.25%，目前发行人少数股东权益占比将有所降低，但仍存在发行人少数股东权益占比较高的风险。

10、未分配利润波动较大的风险

2014 年-2016 年以及 2017 年 6 月末，发行人未分配利润分别为 350,835 万元、19,300 万元、43,484 万元和 61,590 万元，2015 年、2016 年和 2017 年 6 月的未分配利润增长率分别为 -94.50%、125.31% 和 41.64%。发行人出资人及实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，每年需上缴国资收益，发行人于 2015 年上缴国资收益 518,159 万元以及 2016 年上缴国资收益 195,099 万元，导致未分配利润波动较大。

11、总资产报酬率偏低的风险

2014-2016 年，发行人总资产报酬率分别为 3.47%、2.49%、2.68%，发行人金融、房地产行业均为资本密集型行业，发行人总资产偏大，导致总资产报酬率偏低。发行人在资产利用效率上偏低，需对关注发行人资产经营的收益水平。

12、合并范围频繁变动风险

发行人近几年在金融板块拓展较快，新成立或收购部分子公司，同时在地产、交通基建等产业方面，为满足项目建设或者收购的相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，或者成立用于收购特定资产标的项目公司，待项目完工清算后或经营期限届满后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁，可能对发行人的资产负债结构产生不利影响。

13、未来资本支出较大的风险

近年来，随着公司业务规模不断扩大以及多元化经营战略的实施，公司每年均保持一定规模的资本支出。融资将是发行人筹集建设资金的重要途径之一，但发行人面临较大的资本支出所带来的融资压力，其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素将影响发行人内部和外部的融资能力。若发行人

的融资需求不能被满足，将直接影响发行人发展战略目标的实现并对经营活动产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务涉及金融、房地产、交通基建等多个行业，金融业的收益水平、房地产开发的投资规模和运营水平、高速公路的使用需求均会受到宏观经济环境及行业经营环境变动的影响。一是金融行业的市场行情及其走势受国际国内经济态势、财政政策、货币政策、产业发展状况、投资者心理及突发事件等诸多因素的影响，特别是近年国内实体经济增速放缓、金融业务去杠杆，金融行业的短期发展态势存在一定的不确定性和较强的周期性；二是近年来国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化，政策变动频密，住房供求关系已发生改变，在新常态下，面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战；三是我国的高速公路行业目前也面临经营环境的变动，随着新建路产成本的不断攀升、分流压力逐渐加大，通过新增公路实现业务增长愈加困难。同时，行业中较多发行人面临高速公路收费权期限将近的问题，将对以收取通行费为收入来源的发行人带来一定的持续经营压力。

2、市场竞争风险

发行人的三大主营业务都面临较大的市场竞争风险。其中，金融板块的核心内容包括银行业务和证券业务，创兴银行于 1994 年在香港上市，总行和大部分分行均设在香港，发行人于 2014 年收购创兴银行后，创兴银行广州天河支行、佛山支行、南沙支行、横琴支行、广州分行和深圳分行相继开业，内地业务得到迅速的开展，创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争；随着国内证券行业加速对外开放，放宽混业经营的限制以及越来越多的券商通过上市、收购兼并的方式增强自身实力，发行人证券行业面临来自境内外券商、商业银行等金融机构的激烈竞争。房地产行业市场化程度较高、竞争十分激烈，近年国内整体市场土地放量减少，土地需求难以消化，土地获取成本不断提高，而近期针对购房者贷款、公积金、限购等政策持续更新出台，压缩弹性购房需求，对发行人房地产板块的业务发展和经营业绩造成不利影响。随着各类交通管网的不断完善，各类不同的交通运输方式均可能对发行人的交通基建板块构成直接的竞争，高速公路的客运及货运流量有可能

被铁路、航空和水运等其他运输方式分流，进而对发行人交通基建板块收入产生负面影响。

3、安全生产风险

发行人主营业务板块中，房地产开发建设及交通基建等多个业务板块都涉及到工程施工建设，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

4、突发事件引发的经营风险

如本期中期票据存续期内遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他相关人员丧失民事行为能力或涉及违法违规行为，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、监督机制、决策机制、声誉等造成影响，最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人债务融资工具注册、发行、兑付等事项。

5、合规经营风险

发行人主营业务受外部政策监管较严，特别是金融行业的合规经营决定着业务的持续开展及盈利的可持续性，对发行人在内部流程优化、操作风险规避、员工行为监管等方面提出较高的要求。

6、经营主要依赖子公司风险

目前，发行人拥有多家全资及控股的子公司，经营业务涵盖金融、地产、交通基建、造纸、发展等板块。发行人的利润来源主要依赖于金融板块核心子公司创兴银行、越秀金控等，地产板块核心子公司越秀地产以及交通基建板块核心子公司越秀交通基建。发行人业务规模和质量提升有赖于金融、地产、交通基建等核心子公司的稳健经营，若子公司经营状况发生不利变化，将对发行人整体经营造成不利影响。

7、项目停缓建风险

发行人在房地产开发建设方面涉及的项目较多，其中，个别项目因国家以及地方政策、规划调整，或者因合同纠纷向法院提起诉讼，导致项目处于停建或者缓建

状态。尽管项目规模小，不会对公司的日常经营和本次发行构成重大影响或障碍，但仍可能对发行人的生产经营造成一定的不利影响。

（三）管理风险

1、多元化管理风险

发行人为广州市属国有独资公司，管理的国有资产涉及多个产业，要求发行人有较高的经营管理能力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现重大管理失误，将影响发行人投资效益及发行人运营效益。

2、内部控制管理风险

截至 2017 年 6 月末，发行人拥有多家全资及控股的各级下属公司，经营业务涵盖金融、地产、交通基建、造纸、建材等，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。目前，发行人已建立较为完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，发行人在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若发行人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。

3、人力资源管理风险

发行人业务的维持和拓展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，发行人建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若发行人的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定的时期内影响发行人的生产经营及管理的顺利开展。

4、项目管理风险

发行人下属多家子公司同时运营多个建设项目，横跨金融、房地产、交通基建、造纸等多元化产业，对发行人统筹管理、资金安排调度、项目进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

6、跨区域管理风险

发行人金融板块中创兴银行在香港、澳门、汕头、广州、佛山、珠海、深圳多地设立分支机构，各地金融监管政策存在一定差异，同时创兴银行受到香港金管局和国内金融监管部门的双重监管，两地监管体系不同；广州证券营业网点全国性布局初步完成，在全国成立 133 家证券营业部，带来一定跨区域管理风险。发行人目前在广州、武汉、杭州、苏州、中山、烟台、江门、沈阳、青岛、佛山、海南和香港等多个城市从事房地产开发业务，房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，发行人存在如何适应当地开发环境的风险。此外，交通基建板块业务分布广东、河南、广西、天津、湖北和湖南等地，当地车流结构、公路收费政策、政府合作模式、建造成本等差异，需要发行人不断提升管理能力。

7、关联交易风险

公司与参股公司存在一定的关联资金往来，虽然公司目前严控关联资金往来款金额，且公司对部分难以回收的应收款计提了足额的减值准备，但若应收单位的经营恶化，公司将面临一定的坏账损失。此外发行人下属子公司众多，且广泛分布于产业链的各个环节。2016 年，发行人下属子公司之间采购商品、销售商品和提供劳务的金额为 17,484 万元，存在一定的关联交易风险。

8. 公司董事缺位风险

根据公司章程规定，发行人设董事会，董事会成员九人。目前，发行人董事会成员实际人数为八人。公司缺位的董事人选有待国资委批复同意任命。目前发行人已建立较为完善的内部治理结构和管理制度，资产规模和质量不断提升，各项业务发展良好。发行人现有董事人数虽少于发行人《章程》规定人数，但不影响发行人作出同意本次发行的董事会决议的合法、有效性。

（四）政策风险

1、金融行业政策风险

金融行业是受到高度监管的行业，业务经营与开展受到国家各种法律、法规及规范性文件的监管。如果国家关于金融行业的有关法律、法规和政策，如税收政策、业务许可、外汇管理、利率政策、产品监管细则、业务收费标准等发生变化，可能会引起证券市场的波动和金融行业发展环境的变化，进而对发行人的各项金融业务

产生影响。2016 年以来，监管部门加强了对金融行业的监督力度，并大幅提高处罚力度。同时，我国宏观经历增速放缓，受到人民币贬值、美联储加息等国内外政策因素影响，金融行业面临着一定的压力。

2、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今，国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。特别是近一年内，从购房政策及房地产融资调控方面进一步深化改革，对房地产行业的资金端及销售需求端造成一定的影响。同时土地政策中土地储备管理政策、存量土地管理政策、土地出让管理政策、土地融资管理政策等方面亦有重大影响。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

3、交通基建行业政策风险

发行人的交通基建板块目前受到国家产业政策的鼓励和支持。但随着国民经济发展阶段的变化，国家和地方的产业指导政策会有不同程度的调整，从而可能会影响交通基建板块的经营活动。国务院 2004 年 9 月颁布、同年 11 月实行的《收费公路管理条例》明确提出“公路发展应当坚持非收费公路为主，适当发展收费公路。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的政府还贷公路收费期限，最长不超过 20 年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，最长不超过 30 年”。因此，收费期限对高速公路投资经营企业会造成一定影响，虽然发行人所拥有的高速公路大部分经营年限在 10 年以上，但同样面临一定的政策风险。同时，公路的通行费标准须经政府有关部门批准决定，发行人自主权较小，通行费收费标准能否按公路的建设成本确定，能否随物价水平、维护成本等因素做出相应调整并及时获得有关部门批准，将在一定程度上影响发行人的经营收益与业绩。同时，交通基建项目建设期及投资回收期较长，在项目周期内政策的变动均可能影响项目最终的资金回收情况及盈利情况。

4、融资政策变动的风险

发行人三大主营业务板块均处于资本密集型行业，近年资产负债率高企，资金

是影响其做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。同时，央行货币政策的变动影响市场银根体量，进而影响市场信贷资金投放量及资金价格，虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化仍可能对发行人的融资量及融资成本产生一定程度的不利影响。

5、投资体制政策风险

发行人为广州市属国有企业，从事国有资本的运营、管理业务，承担国有资产的保值、增值职能，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关投资管理政策的影响。如国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产出让处置等投资政策作出调整，将可能对发行人的经营策略、经营状况产生影响。

6、税收政策变动风险

发行人涉及的房地产行业受国家税收政策影响较大。房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生较大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。税收政策的变动将对发行人的生产经营产生一定影响。

7、环保政策变动风险

发行人在造纸行业方面，随着国家环保政策日趋严格，公司在环保治理方面的投入将不断加大，近年来公司积极调整产品结构，以新闻纸为主要产品，同时不断提升环保书写纸等新纸种的销售占比。环保政策的变动将对发行人的生产经营产生一定的影响。

（五）与绿色项目相关的风险

1、项目建设及运营风险

本期债券募集资金用于的广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程项目已建成投产，目前不存在项目建设风险。项目运营过程中，将可能发生设备故障或耗损，或遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策的变化以及其他不可预见的状况，或将导致运营出现困难，项目收益下降的情况。

2、项目安全生产的风险

本期债券募集资金用于的广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程项目已建成投产，未发生重大安全事件，但不排除未来项目运营过程中由于人为或非人为的原因，导致出现安全生产事故，将出现项目安全生产的风险。

3、项目环保效益不达标的风险

本期债券募集资金用于的广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程项目已建成投产，并通过环保竣工验收，但在项目运营过程中项目所产生的环保效益主要是基于项目生产过程中的实际情况在预测范围内。若国家环保政策或环保标准作出调整，实际产生的环保效益有可能与预测值出现偏差，则募集资金对应的项目将存在一定的环保效益不达标风险。

4、项目引发的环境次污染风险

本期债券募集资金用于的广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程项目已建成投产，并通过环保竣工验收，但在项目运营过程中，涉及污水排放问题，若由于环保监测或排污系统的疏忽，将可能引发环境次污染风险。

5、项目合规性风险

本期债券募集资金用于的广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程项目已建成投产，项目合规文件齐备，符合国家产业政策及其他相关法律法规、规章和规范性文件的规定，目前不存在不合规情况，但不排除未来所属行业政策调整所带来的合规性风险。

第三章 发行条款

一、本期中期票据的发行条款

中期票据名称	广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据
发行人全称	广州越秀集团有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，待偿还债券余额人民币450.9亿元，美元15.85亿元、港币23亿元、欧元2亿元。其中公司债264亿元、企业债31.9亿元、金融债73亿元、中期票据32亿元、超短期融资券38亿元、短期融资券12亿元、以及境外债15.85亿美元、23亿港币、2亿欧元
注册通知书文号	中市协注【2018】GN1号
注册额度	人民币肆拾亿元（4,000,000,000.00元）
本期发行金额	人民币贰拾亿元（2,000,000,000.00元）
中期票据期限	5年
年度计息天数	闰年 366 天、非闰年 365 天
中期票据面值	壹佰元（100元）
利率确定方式	发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
承销方式	余额包销
发行方式	组建承销团，面值发行，利率招标，使用集中簿记建档、集中配售方式
发行日	2018年2月24日-2018年2月26日

缴款日	2018年2月27日
起息日	2018年2月27日
上市流通日	2018年2月28日
兑付日	2023年2月27日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息
兑付价格	面值兑付
付息、兑付方式:	<p>每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。</p> <p>(1) 利息的支付</p> <p>在中期票据存续期内，每年的 2 月 27 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。</p> <p>(2) 本金的兑付</p> <p>本期中期票据到期一次还本。兑付日为 2023 年 2 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。</p> <p>本期中期票据本金的兑付由债券托管人办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
兑付公告	本期中期票据到期日的前5个工作日，由发行人按有关规定在指定信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据的付息兑付，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成。
信用评级	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA级，本期中期票据的信用等级为AAA级
担保情况	本期中期票据无担保
托管人	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技	北京金融资产交易所

术支持机构	
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

二、本期中期票据的发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据。

本期中期票据的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2018 年【2】月【24】日 09:00 至 2018 年【2】月【26】14:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2018 年【2】月【27】日 12 点前。

2、簿记管理人将在 2018 年【2】月【26】通过集中簿记建档系统发送《广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：	兴业银行股份有限公司
收款人账号：	871010177599000105
开户行名称：	兴业银行总行
清算行行号：	309391000011
汇款用途：	广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2018 年 2 月 28 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。

第四章 募集资金用途

一、绿色债券的认定

绿色债务融资工具是指境内外具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的、募集资金专项用于环境改善、应对气候变化等绿色项目的债务融资工具。

(一) 判断依据

绿色项目界定与分类参考中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录》（2015 年版），发行人用于“08 广纸债”和“13 广州越秀债”到期兑付资金及广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程的购买原材料等配套营运资金符合绿色债券募集资金用途要求。

(二) 第三方评估

发行人已聘请了北京中财绿融咨询有限公司对本次中期票据进行了发行前独立认证评估，并于 2017 年【12】月【25】日为广州越秀集团有限公司出具了《广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据第三方评估意见》，认定本次债券募集资金能够全部用于绿色产业项目，符合《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》、《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）及中国银行间市场交易商协会相关自律规则等相关要求。

二、募集资金运用

(一) 40 亿元注册额度

本次债券拟募集资金总额为 40 亿元，扣除发行费用后，其中 16 亿用于到期债券本息兑付，24 亿用于购买原材料等补充配套项目营运资金，详见下表：

序号	金额(亿元)	募集资金投向
1	2	用于广州造纸股份有限公司于 2008 年 3 月 13 日发行的“08 广纸债”到期本息兑付。该债券金额 3.9 亿元，期限 10 年，募集资金用于广州造纸股份有限公司环保搬迁、异地迁建林纸一体化项目
2	14	用于广州越秀集团有限公司于 2013 年 2 月 28 日发行的“13 广州越秀债”到期本息兑付。该债券金额 28 亿元，期限 5+2 年，募集资金用于广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程

3	24	用于广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程的购买原材料等补充配套项目营运资金
合计	40	-

1、2 亿元用于广州造纸股份有限公司“08 广纸债”到期本息兑付

广州造纸股份有限公司发行的“08 广纸债”将于 2018 年 3 月到期，本金 3.9 亿元人民币，末年利息 0.25 亿。本次注册 40 亿元中期票据中，2 亿元将用于该笔“08 广纸债”的本息兑付。

“08 广纸债”的募集资金用途为“用于广州造纸股份有限公司环保搬迁、异地迁建林纸一体化项目(以下简称“广纸股份林纸一体化项目”)的建设。广纸股份林纸一体化项目由年产 28 万吨胶印新闻纸生产线子项目和 80 万亩造纸林基地子项目组成，具体包括建设年产 28 万吨胶印新闻纸生产线一条，配套建设年产 28 万吨废纸脱墨浆生产线一条和日处理 3 万立方米污水处理场；同时配套建设 80 万亩速生丰产造纸林基地。年产 28 万吨胶印新闻纸生产线子项目的投资总额及资金来源：总投资 180,792 万元，其中固定资产投资 174,186 万元(含外币 15,002 万美元)，铺底流动资金 6,606 万元。注册资本金 55,000 万元，占总投资的 30%，全部由企业自筹解决，资本金以外部分由企业通过银行贷款等渠道解决。80 万亩造纸林基地子项目的投资总额及资金来源：总投资 26,529 万元。该项目资金由广纸股份向国家政策性金融机构争取优惠贷款 15,000 万元以及企业自筹资金 11,529.4 万元解决。

广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目的主要合规性文件如下：

(1) 关于广州造纸股份有限公司林纸一体化项目环境影响报告书初审意见的函(穗环南管[2005]51 号)

(2) 关于广州造纸股份有限公司林纸一体化项目环境影响报告书的批复(环审[2005]869 号)

(3) 关于广州造纸股份有限公司林纸一体化项目环境影响报告书的技术评估报告(国环评估书[2005]517 号)

(4) 国家发展改革委关于广州造纸股份有限公司异地迁建林纸一体化项目核准的批复(发改工业[2006]61 号)

(5) 关于广州造纸股份有限公司林纸一体化项目(新闻纸部分)竣工环境保护验收意见(环验[2008]176 号)

(6) 房地产权证(粤房地权证穗字第 0450014557 号)

根据北京中财绿融咨询有限公司评估认定,本期绿色中期票据募集资金用于兑付上述项目的企业债,该项目符合《绿色债券支持项目目录(2015年版)》所列的“3.资源节约与循环利用”界定内容,具体对应为“3.4 再生资源回收加工及循环利用,3.4.2 加工装置/设施建设运营”,应被认定为绿色项目。

2、14 亿元用于广州越秀集团有限公司“13 广州越秀债”到期本息兑付

广州越秀集团有限公司发行的“13 广州越秀债”,期限(5+2)年,最终到期日为 2020 年 2 月,本金 28 亿元人民币,在债券存续期第 5 年末(即 2018 年 2 月)发行人享有上调票面利率选择权及投资者享有回售选择权。本次注册 40 亿元绿色中期票据中,14 亿元将用于该笔“13 广州越秀债”的本息兑付。

“13 广州越秀债”的募集资金用途为“用于广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程”(以下简称“广纸集团环保迁建二期工程”)。募集资金投向见下表:

项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	占项目总投资 比例	占募集资金 比例
广州造纸集团有限公司 环保迁建二期工程	571,009.00	280,000.00	49.04%	100%
合计	-	280,000.00	-	100%

广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程(以下简称“广纸集团环保迁建二期工程”)的主要内容包括:(1)搬迁改造一、五号纸机 20 万吨/年高档新闻纸、文化纸,搬迁改造 22 万吨/年废纸脱墨浆线及 10.2 万吨/年废纸脱墨浆线;配套废渣综合利用动力车间 1×5 万千瓦背压机组,配备脱硫、脱硝系统;配套脱墨渣焚烧处理及余热回收系统。(2)搬迁改造八号纸机 30 万吨/年文化纸,配套 2×12 万吨/年商品木浆线(老厂 20 万吨/年木浆线另行论证选址)。(3)新建二号纸机年产 20 万吨高档文化纸替代落后产能,配套 22 万吨/年废纸脱墨浆线,3 万立方米/日污水处理场,3 万立方米/日给水净化站。

根据《关于下达广东省二〇〇九年重点建设项目计划的通知》(粤发改资[2009]202 号)和《关于引发 2011 年广州市重点建设项目和重点建设预备项目计划的通知》(穗重点办[2011]3 号),广纸集团环保迁建二期工程是 2009 年广东省重点建设项目计划和 2011 年广州市重点建设项目计划的项目之一。其主要合规性文件如下:

(1) 广东省发展和改革委员会颁发的广东省企业基本建设投资项目备案证(备案项目编号 400100222029017)

(2) 关于同意广纸集团海珠厂区环保迁建项目开展前期工作的复函(穗发改工[2009]5 号)

(3) 关于广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程环境影响报告书的批

复（粤环审[2012]226 号）

（4）广东省环境保护厅广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程（第一阶段）竣工环境保护验收意见的函（粤环审[2013]416 号）

（5）广东省发展和改革委员会关于广州造纸集团有限公司环保迁建二期工程配套工程节能评估报告的审查意见（粤发改产业函[2014]4252 号）

（6）土地证（穗府国用（2010）第 04000010 号）

（7）土地证（穗府国用（2011）第 04100034 号）

根据北京中财绿融咨询有限公司评估认定，本期绿色中期票据募集资金用于兑付上述项目的企业债，该项目符合《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》所列的“3.资源节约与循环利用”界定内容，具体对应为“3.4 再生资源回收加工及循环利用，3.4.2 加工装置/设施建设运营”，应被认定为绿色项目。。

3、24 亿元用于广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程等配套营运资金

广州造纸集团有限公司用于广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程的配套运营资金用途，具体为采购节能环保原材料，支持广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程建成后的生产运转。废纸是发行人新闻纸及高档文化纸生产所需的主要原料。进口废纸主要以美废为主，国内废纸包括旧报纸、书本纸、杂志纸、办公用纸和混合纸。根据市场数据，美废价格如下：

表 4-1 2018 年 1 月 22 日国内美废市场价格

品目	牌号	价格 USD/T
美废	11#	225
美废	9#	265
美废	8#	210
美废	3#	155-160
美废	13#	250-275
美废	10#	235

根据 2018 年 1 月 22 日市场数据，国内废纸价格如下：

表 4-2 2018 年 1 月 22 日国内废旧报纸市场价格

地区	产品	价格（元/吨）
山东枣庄荣华纸业	纯报	3323

山东枣庄荣华纸业	报含量 95%	3243
江苏响水京环隆亨纸业	80% 报纸	2643
江苏响水京环隆亨纸业	书本切边	2823
安徽马鞍山山鹰纸业	国内书报纸	2333
浙江嘉兴吉安纸业	书本	2673

表 4-3 2018 年 1 月 22 日国内废旧书本市场价格

地区	产品	价格 (元/吨)
山东昌乐世纪阳光纸业	A 级页子纸	3527
山东昌乐世纪阳光纸业	带皮书本	3237
山东枣庄华润纸业	书本纸	2777
山东东营华泰纸业	A 级页子纸	3327
江苏太仓玖龙纸业	办公废白纸/书本纸	2337
安徽马鞍山山鹰纸业	纯书本纸	2337

表 4-4 2018 年 1 月 22 日国内废黄板纸市场价格

区域	厂家	变动幅度	规格	黄板纸 (元/吨)
山东	太阳宏河		一级	2057
	淄博仁丰		一级	2137
	天地缘		一级	2157
	淄博贵和		一级	1987
	潍坊汇胜		一级	1937
	中冶银河		一级	2037
	德州德派克		一级	2037
	世纪阳光		一级	2187
河北	河北永新		一级	2077
天津	天津玖龙		一级	2077
河南	太康龙源		一级	2127
	新乡亨利		一级	1837
	漯河银鸽		一级	1997
江苏	太仓玖龙		一级	2437
	京环隆亨		一级	2197
	常熟理文		一级	2227
浙江	景兴纸业		一级	2427

	吉安纸业	一级	2407
湖北	松滋荣成	一级	2047
	武汉金凤凰	一级	1987
安徽	山鹰纸业	一级	2247
广东	东莞玖龙	一级	2247
	东莞银洲	一级	2217
	理文纸业	一级	2137
东北	沈阳玖龙	一级	1977
	辽宁兴东	一级	2067
	抚顺纸业	一级	1987
	银泉纸业	一级	1937
福建	漳州联盛	一级	2187
	泉州玖龙	一级	2257
重庆	重庆玖龙	一级	2137
	重庆理文	一级	1987

注：美废及国内废旧报纸、废旧书本、废黄板纸的市场价格数据均来源于 Feijiu 网 (<http://baojia.feijiu.net/>)。查询废纸价格的网站还有中国报告大厅 (<http://www.chinabgao.com/>)、回收商网 (<http://www.huishoushang.com/baojia/>)、网优废纸网 (<http://feizhi.fengji.com/>)。

根据市场情况及公司需求，该公司 2014-2017 年、2018-2019 年预计的采购情况如下：

	要素	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 (预计)	2019 年 (预计)
国内	采购量 (万吨)	8.43	12.93	10.98	6.05	8.72	6.09
	采购均价 (元/吨)	1,312.23	1,366.15	1,329.00	1,780.00	2,785.08	3,537.92
	合计金额 (万元)	11,067.92	17,659.25	14,593.58	10,769.00	24,285.90	21,545.33
国外	采购量 (万吨)	65.74	66.73	63.61	68.00	68.60	71.86
	采购均价 (元/吨)	1,059.75	1,058.31	1,126.00	1,401.00	1,535.28	1,295.06
	合计金额 (万元)	69,669.87	70,618.97	71,628.03	95,268.00	105,320.00	93,058.10
原材料购买总计金额 (万元)		80,737.80	88,278.22	86,221.61	106,037.00	129,605.90	114,603.44

注：2018 年、2019 年预计的国内采购均价基于国内废旧报纸、国内废旧书本、国内废黄板纸 2018 年

1 月 22 日的市场价格预测。

2018-2019 年,发行人用于采购环保节能原材料的资金总额预计为 244,209.34 万元。据此,发行人注册 40 亿元绿色中期票据中,24 亿元用于广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程的采购节能环保原材料。

根据北京中财绿融咨询有限公司评估认定,本次绿色中期票据募集资金用于上述项目的原材料购买,该项目符合《绿色债券支持项目目录(2015 年版)》所列的“3.资源节约与循环利用”界定内容,具体对应为“3.4 再生资源回收加工及循环利用,3.4.2 加工装置/设施建设运营”,应被认定为绿色项目。。

(二) 本期发行金额

本期发行 20 亿元绿色中期票据,其中 2 亿元用于“08 广纸债”的本息兑付,14 亿元用于“13 广州越秀债”到期本息兑付,4 亿元用于广纸股份环保搬迁和林纸一体化项目、广纸集团环保迁建二期工程的采购节能环保原材料。

三、募集资金监管

按照银行间市场交易商协会相关自律规定要求,发行人在主承销商兴业银行股份有限公司广州分行开立专门绿色债券募集资金监管账户,将由资金监管机构负责募集资金到账和划付,履行募集说明书中的募集资金用途的承诺。

四、发行人关于本次募集资金用途的承诺及变更程序

公司承诺本次发行的绿色中期票据募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需求,不用于房地产业务、并严格管理募集资金,确保募集资金合理、有效地使用。

发行人将加强募集资金的管控,严格按照绿色债券约定用途使用资金,承诺资金按照上述资金用途使用。

在本期绿色中期票据续期间内,发行人承诺若变更募集资金用途,将提前通过上海清算所和中国货币网及时披露有关信息,且变更后的用途仍用于绿色项目或偿还绿色贷款,且符合中国金融学会专业委员会发布的《绿色债券支持目录(2015)版》。

五、关于本次绿色中期票据募集资金用途的后评价机制

在本次债券存续期内,发行人将继续聘请具有相关资质和经验的独立第三方机构北京中财绿融咨询有限公司进行发行后认证并形成相应的认证报告,确保债券募集资金全部用于绿色债务的偿还及补充配套项目营运资金,资金管理标准符合《非金融企业绿色债务融资工具业务指引》,同时北京中财绿融咨询有限公司

也将对绿色债券募集资金用于上述披露的运行情况及环境效益影响等实施持续跟踪评估，保证后续发行的募集资金全部用于绿色项目或偿还绿色贷款。

六、偿债保障措施

发行人将按照本期中期票据发行条款的约定，履行到期还本付息的义务。具体偿债计划及偿债保障措施如下：

（一）发行人持有的货币资金充足

2014-2016 年末和 2017 年 6 月末，发行人货币资金分别为 5,012,012 万元、5,706,728 万元、6,792,824 万元和 6,418,675 万元。随着发行人在金融、地产和交通基建三大业务板块的稳健发展，特别是金融业务板块的快速发展，使得营业收入实现稳步增长，发行人持有的货币资金也将逐步增长。因此，发行人充足的货币资金将是按时偿付本期中期票据的主要还款来源。

（二）稳定的经营收入和良好的盈利能力

2014-2016 年度和 2017 年 1-6 月，发行人实现的营业总收入分别为 2,467,798 万元、3,376,435 万元、3,412,214 万元和 1,845,250 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 144,211 万元、191,299 万元、193,295 万元和 32,602 万元。公司的金融、地产和交通基建三大业务板块的经营活动均保持稳定的增长状态，各板块营业收入稳定增长。因此，公司良好的盈利能力将为本期中期票据的本息偿付提供较好的保障。

（三）银行授信充足

发行人经营管理规范、财务状况良好，具有畅通的融资渠道。发行人在国内银行信用记录良好，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额的授信额度。截至 2017 年 6 月末，发行人及下属公司已取得的银行授信额度为人民币 27,480,800 万元，其中未使用额度为人民币 18,443,294 万元。发行人及下属子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。公司良好的还贷纪录以及各银行给予的充足授信额度表明公司具有较强的融资能力，即使发行人出现临时性现金不足，也完全有能力通过银行融资进行周转以偿付到期债务。充足的银行授信也将是发行人按时偿还募集资金本息的有力支撑。

（四）直接融资渠道畅通

发行人下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK）和越秀房地产投资

信托基金（股票代码 00405.HK）等五家境内外上市企业及基金，资本市场融资渠道畅通。此外，发行人及下属子公司还可通过银行间债券市场、交易所市场发行信用债券进行直接融资。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

（六）加强本期中期票据募集资金使用的监管

发行人将严格按照内部管理制度及本期中期票据的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期中期票据利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿还本期中期票据的本息。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称：广州越秀集团有限公司

英文名称：GUANGZHOU YUEXIU HOLDING LIMITED

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 1,126,851.845 万元

实缴资本：人民币 1,126,851.845 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

邮政编码：510623

联系电话：020-88836832

传真：020-88836668

统一社会信用代码：91440101698677792A

所属行业：商务服务业

经营范围：商务服务业。广州市商事主体信息公示平台显示为：企业自有资金投资；自有房地产经营活动；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；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；百货零售（食品零售除外）

二、历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

广州越秀集团有限公司，系由广州市人民政府以货币资金 10,000.00 万元出资发起设立的国有独资公司，并授权广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责。于 2009 年 12 月 25 日经广东省广州市工商行政管理局核发企业法人营业执照，成立时注册资本为 10,000.00 万元。

（二）发行人注册资本变动情况

2010 年 8 月 2 日，根据穗国资批〔2010〕62 号文，广州市国资委同意公司

将 300,000.00 万元资本公积转增为实收资本，增加注册资本 300,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 310,000.00 万元。该次增资事项业经广州市大公会会计师事务所审验，并出具穗大师内验（2010）第 071 号验资报告。公司于 2010 年 9 月 1 日完成工商变更登记手续。

2010 年 10 月 12 日，根据穗国资批〔2010〕113 号文，广州市国资委同意分两次对公司进行货币增资，第一次于 2010 年 10 月 12 日增资 196,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 506,000.00 万元；第二次于 2011 年 4 月 11 日增资 24,000.00 万元，增资后注册资本变更为 530,000.00 万元。两次增资事项分别经广州岭南会计师事务所和广州市大公会会计师事务所审验，并分别出具岭验（2010）065 号和穗大师内验（2011）第 043 号验资报告。公司分别于 2010 年 10 月 29 日和 2011 年 6 月 7 日完成工商变更登记手续。

2011 年 12 月 23 日，根据穗国资批〔2011〕154 号文，广州市国资委将广州越秀企业集团有限公司截至 2010 年 12 月 31 日审计后的净资产 88,551.80 万元投入公司，变更后的注册资本为 618,551.8 万元。本次增资事项由广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并出具了穗大师内验字（2011）第 152 号验资报告。公司于 2012 年 6 月 28 日完成工商变更登记手续。

2015 年 3 月 30 日，根据穗国资批〔2015〕27 号文，广州市国资委和广州市财政局同意对发行人进行货币增资 400,000.00 万元，发行人注册资本变更为 1,018,551.80 万元。公司于 2015 年 5 月 25 日完成工商变更登记手续。

2015 年 12 月 30 日，根据穗国资批〔2015〕175 号文，广州市国资委同意对发行人进行货币增资人民币 10.83 亿元；根据穗国资批〔2017〕83 号文，广州市国资委已经于 2017 年 8 月 18 日同意修改后的公司章程，且发行人已完成相关的国有产权登记并于 2017 年 10 月 31 日完成工商变更登记手续。

截至至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 1,126,851.845 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人唯一股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

三、控股股东、实际控制人及其与发行人之间的独立性

发行人为国有独资公司，唯一出资人及实际控制人均为广州市人民政府，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。

1、实际控制人基本情况

广州市人民政府是广州市的行政管理机关，是副省级行政机关，政府办公地

址：广州市越秀区府前路 1 号，现任市长是温国辉。2016 年，广州全市地区生产总值达 1.96 万亿元，境内仅次于上海、北京。2016 年，广州市颁布了《广州市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》（以下简称《“十三五”规划纲要》），《“十三五”规划纲要》指出，“十三五”时期是广州发展大有作为的重要战略机遇期。在国家深入实施“一带一路”、自由贸易区、中国制造 2025、“互联网+”等重大战略背景下，为广州市经济发展带来了重大机遇。广州市力争到 2020 年地区生产总值达到 2.8 万亿元，人均地区生产总值达到 18 万元左右；力争在“十三五”基本建成国际航运中心、物流中心、贸易中心和现代金融服务体系。

2、实际控制人财政状况

2016 年广州市财政总收入 2,281.1 亿元，其中一般公共预算收入 1,371.4 亿元，政府性基金预算收入 802.2 亿元，国有资本经营预算收入 79.3 亿元，财政专户管理资金预算收入 28.2 亿元。2016 年全市财政总支出 2,869 亿元，其中一般公共预算支出 1,888.2 亿元，政府性基金预算支出 871.5 亿元，国有资本经营预算支出 79.6 亿元，财政专户管理资金预算支出 29.7 亿元。

总体来看，广州市作为我国改革开放的前沿城市，经济总量位居全国地级以上城市前列，随着经济快速发展，广州市财政实力持续增强。发行人作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府国有资产监督管理委员会在资金补助、资产注入等方面的大力支持。截至 2017 年 6 月末，公司股权结构如下图所示：

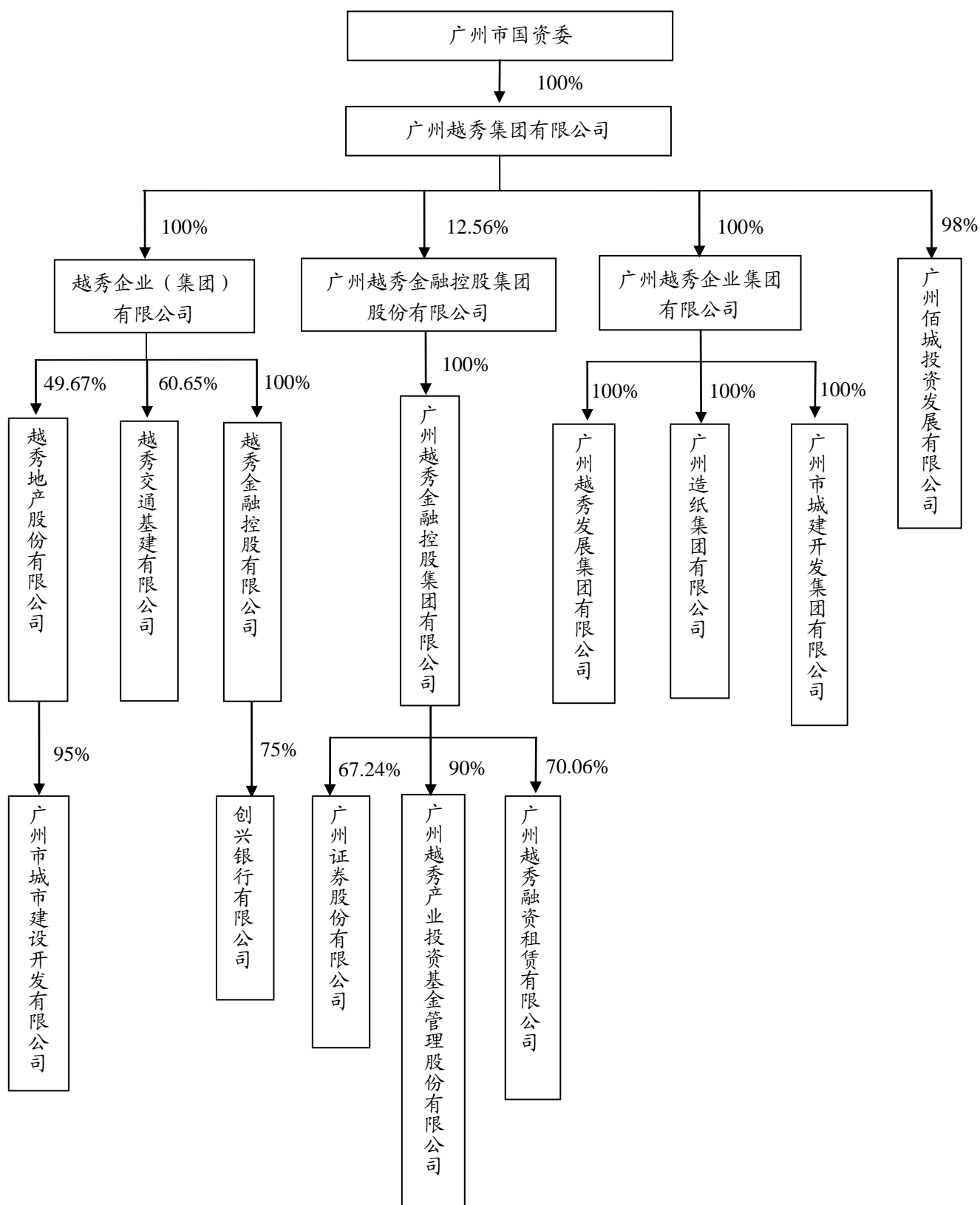


图 5-1 公司股权结构图

注：1、截至本募集说明书签署日，广州市国资委将其持有的广州越秀金融控股集团股份有限公司（以下简称“越秀金控”）

926,966,292 股股份及其孳生的股份（如有）无偿划转至发行人，并已于 2017 年 8 月 17 日完成过户登记手续。本次国有股权无偿划转完成之后，广州市国资委不再持有越秀金控股份，发行人持有越秀金控 1,206,365,452 股股份，占越秀金控总股本的 54.2472%，成为越秀金控控股股东。该事项不构成发行人本身的重大资产重组；

2、股权结构图主要披露集团下属重要子公司。

资料来源：公司提供

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人直接或间接持有的发行人股份不存在质押的情况。

四、发行人独立经营情况

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，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于公司各股东，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）资产独立

发行人资产独立，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。

（二）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及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。

（三）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，或者为控股股东及其关联方提供担保的情形。

（四）机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、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。

（五）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。

五、发行人主要子公司情况

（一）发行人主要并表子公司情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 636 家，主要子公司基本情况如下表所示：

表 5-1 发行人合并报表范围的主要子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	公司层级	业务性质	注册资本	持股比例	享有表决权比例	注册地
1	广州越秀企业集团有限公司	2	企业经营管理、投资咨询	778,066.81	100.00%	100.00%	中国大陆
2	越秀企业（集团）有限公司	2	投资管理	1,284,418.80*	100.00%	100.00%	香港
3	创兴银行有限公司	4	银行业	217,500.00*	75.00%	75.00%	香港
4	广州越秀金融控股集团股份有限公司	2	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）	222,383.04	12.56%	12.56%	中国大陆
5	广州证券股份有限公司	4	证券业	536,045.69	36.48%	67.24%	中国大陆
6	广州越秀融资租赁有限公司	4	融资租赁	441,869.06*	38.01%	100%	中国大陆
7	广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	4	投资项目管理	10,000.00	48.83%	90%	中国大陆
8	越秀地产股份有限公司	3	房地产行业	1,275,940.20*	49.67%	49.67%	香港
9	广州市城市建设开发集团有限公司	3	房地产行业	45,600.00	100.00%	100.00%	中国大陆
10	广州市城市建设开发有限公司	4	房地产行业	190,861.00	52.19%	100.00%	中国

序号	公司名称	公司层级	业务性质	注册资本	持股比例	享有表决权比例	注册地
							大陆
11	越秀交通基建有限公司	3	道路运输业	-	60.65%	60.65%	香港
12	广州造纸集团有限公司	3	造纸行业	334,349.00	100.00%	100.00%	中国大陆
13	广州越秀发展集团有限公司	3	批发业	21,000.00	100.00%	100.00%	中国大陆
14	广州市佰城投资发展有限公司	2	房地产行业	1,000.00	98.00%	98.00%	中国大陆

注：1、带*号的为港币，越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司和创兴银行有限公司的数据为公司周年申报表中的股本金额；

2、公司持有越秀地产股份有限公司股权比例为 49.67%，越秀地产股份有限公司为香港上市公司，公司为其最大股东并形成实际控制，因将其纳入合并报表；广州市城市建设开发有限公司为越秀地产股份有限公司控股子公司。

3、截至本募集说明书签署日，广州市国资委将其持有的广州越秀金融控股集团股份有限公司（以下简称“越秀金控”）926,966,292 股股份及其孳生的股份（如有）无偿划转至发行人，并已于 2017 年 8 月 17 日完成过户登记手续。本次国有股权无偿划转完成之后，广州市国资委不再持有越秀金控股份，发行人持有越秀金控 1,206,365,452 股股份，占越秀金控总股本的 54.2472%，成为越秀金控控股股东。广州证券股份有限公司、广州越秀产业投资基金管理股份有限公司、广州越秀融资租赁有限公司是广州越秀金融控股集团股份有限公司控股子公司。

4、以上公司持股比例均为发行人提供。

1、广州越秀企业集团有限公司

公司名称：广州越秀企业集团有限公司

法定代表人：张招兴

成立日期：1993 年 1 月 21 日

注册资本：人民币 778,066.81 万元

统一社会信用代码：91440101231240036F

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼第 6401 房（仅限办公用途）

经营范围：商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易咨询服务；百货零售（食品零售除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；资产管理（不含许可审批项目）；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务。

2、越秀企业（集团）有限公司

公司名称：越秀企业（集团）有限公司

注册地：香港

负责人：张招兴

成立日期：1984 年 12 月 28 日

股本：港币 1,284,418.80 万元

公司编号：145221

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 26 楼

3、创兴银行有限公司

公司名称：创兴银行有限公司

注册地：香港

法定代表人：张招兴

成立日期：1955 年 3 月 17 日

股本：港币 217,500.00 万元

公司住所：香港德辅道中 24 号创兴银行中心地下

股票代码：01111.HK

4、广州越秀金融控股集团股份有限公司

公司名称：广州越秀金融控股集团股份有限公司

法定代表人：王恕慧

成立日期：1992 年 12 月 24 日

注册资本：222,383.04 万元

统一社会信用代码：914401011904817725

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号 6301 房自编 B 单元

经营范围：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）

股票代码：000987

5、广州证券股份有限公司

公司名称：广州证券股份有限公司

法定代表人：胡伏云

成立日期：1988 年 3 月 26 日

注册资本：人民币 536,045.69 万元

统一社会信用代码：91440101190660172H

公司住所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔 19 层、20 层

经营范围：融资融券；机构证券自营投资服务；证券投资基金销售服务；代销金融产品；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务（限证券公司）；证券经纪；证券承销和保荐；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券投资咨询。

6、广州越秀融资租赁有限公司

公司名称：广州越秀融资租赁有限公司

法定代表人：王恕慧

成立日期：2012 年 5 月 9 日

注册资本：港币 441,869.06 万元

统一社会信用代码：9144010159373894XL

公司住所：广州市南沙区海滨路 171 号金融大厦 11 楼 1101 之一—J123 房

经营范围：融资租赁服务（限外商投资企业经营）；通用机械设备销售；日用器皿及日用杂货批发；家用电器批发；许可类医疗器械经营（即申请《医疗器械经营企业许可证》才可经营的医疗器械），包括第三类医疗器械和需申请《医疗器械经营企业许可证》方可经营的第二类医疗器械）。

7、广州越秀产业投资基金管理股份有限公司

公司名称：广州越秀产业投资基金管理股份有限公司

法定代表人：王恕慧

成立日期：2011 年 8 月 1 日

注册资本：人民币 10,000.00 万元

统一社会信用代码：91440101579976642N

公司住所：广州市南沙区丰泽东路 106 号（自编 1 号楼）X1301-F3667（集群注册）（JM）

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业自有资金投资；投资管理服务；投资咨询服务；受托管理股权投资基金（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）；股权投资；股权投资管理。

8、越秀地产股份有限公司

公司名称：越秀地产股份有限公司

注册地：香港

负责人：张招兴

成立日期：1992 年 6 月 16 日

股本：人民币 1,275,940.20 万元

公司住所：中国香港特别行政区香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 26 楼

股票代码：00123.HK

9、广州市城市建设开发集团有限公司

公司名称：广州市城市建设开发集团有限公司

法定代表人：林昭远

成立日期：1986 年 3 月 5 日

注册资本：人民币 45,600.00 万元

统一社会信用代码：91440101190648536T

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号 15 楼自编号 04

经营范围：房地产开发经营；室内装饰、装修；投资管理服务；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）。

10、广州市城市建设开发有限公司

公司名称：广州市城市建设开发有限公司

法定代表人：林昭远

成立日期：2002 年 8 月 24 日

注册资本：人民币 190,861.00 万元

统一社会信用代码：91440101710937076Y

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

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。

11、越秀交通基建有限公司

公司名称：越秀交通基建有限公司

董事长：朱春秀

注册地：百慕达

注册成立日期：1996 年 9 月 23 日

法定股份数：2,000,000,000 股

已发行股份数：1,673,162,295 股

香港办公地址：香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 23 楼

主营业务：投资、经营及管理位于中国广东省及其他经济发展高增长省份的高速公路及桥梁。

股票代码：01052.HK

12、广州造纸集团有限公司

公司名称：广州造纸集团有限公司

法定代表人：周耘

成立日期：1959 年 9 月 20 日

注册资本：人民币 334,349.00 万元

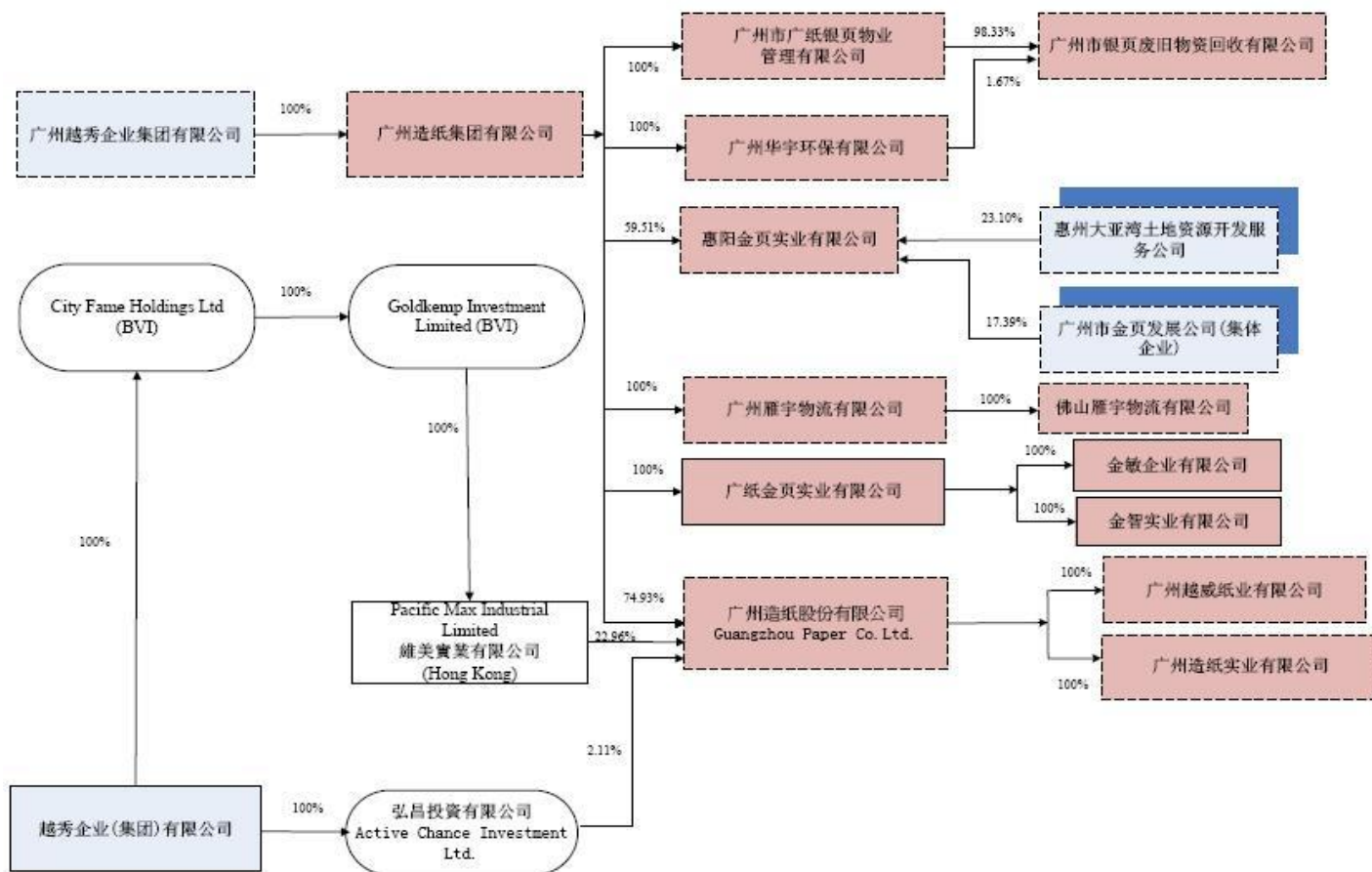
统一社会信用代码：91440101231252707D

公司住所：广州市南沙区珠江街新广一路 29 号

经营范围：手工纸制造；机制纸及纸板制造；热力生产和供应；工程技术咨询服务；节能技术咨询、交流服务；机械技术咨询、交流服务；环保技术咨询、交流服务；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；房屋租赁；房

屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；房屋安全鉴定；房屋建筑工程施工图设计文件审查；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；内陆养殖；鱼种培育、养殖；其他畜牧养殖（猪、牛、羊除外）；木竹浆制造；非木竹浆制造；纸和纸板容器制造；其他纸制品制造；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；制浆和造纸专用设备制造；仪器仪表修理；通用和专用仪器仪表的元件、器件制造；软木制品及其他木制品制造；冷冻肉批发；水产品冷冻加工；冷冻肉零售；冷库租赁服务；国内水运船舶代理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；水上货物运输代理；火力发电；电力供应；自来水生产；自来水供应；再生物资回收与批发；为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；提供港口货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务；冷冻饮品及食用冰制造；货物专用运输（冷藏保鲜）；为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务；船舶补给供应服务；船舶污染物接收、围油栏供应服务；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务。

本次绿色中期票据涉及的绿色项目为广州造纸集团有限公司（以下简称“广纸集团”）所属。广纸集团实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下图：





广纸集团的造纸业务主要由其下属的广州造纸股份有限公司和广州越威纸业有限公司负责实际运营。截至 2017 年 6 月末，广纸集团总资产 1,068,804 万元，负债 559,655 万元，净资产 509,149 万元，收入 81,097 万元，净利润 20,174 万元。

广州造纸股份有限公司（以下简称“广纸股份”）是 2003 年经原中华人民共和国对外贸易经济合作部批准（外经贸资二函[2003]209 号），由广州造纸有限公司转制的外商投资股份有限公司。广纸股份于 2014 年 11 月完成对广州威达高实业有限公司的吸收合并，合并后广纸股份注册资本增至 28.44 亿元。截至 2016 年，广纸股份（合并）资产总额为 86.51 亿元，所有者权益 27.85 亿元；2016 年，广纸股份实现营业收入 18.29 亿元，利润总额 16.63 亿元。截至 2017 年 6 月末，广纸股份资产总计 920,129 万元，负债 631,613 万元，净资产 288,516 万元，收入 95,153 万元，净利润 10,495 万元。

广州越威纸业有限公司成立于 2006 年，现隶属于广州造纸集团有限公司所属的广州造纸股份有限公司，为国有独资公司。主要业务为水、电、热生产和供应以及厂房、场地租赁。截至 2017 年 6 月，广州越威纸业有限公司资产总额 92,608 万元，负债 32,968 万元，净资产 59,640 万元，收入 15,816 万元，净利润 47.92 万元。

13、广州越秀发展集团有限公司

公司名称：广州越秀发展集团有限公司

法定代表人：韦黎明

成立日期：1996 年 10 月 10 日

注册资本：人民币 21,000.00 万元

统一社会信用代码：914401012312500820

公司住所：广州市天河区广州大道中 628 号广州国际贸易大厦 3 楼

经营范围：商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务；信息技术咨询服务；贸易咨询服务；资产管理（不含许可审批项目）；货物进出口（专营专控商品除

外)；技术进出口；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；贸易代理；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；自有房地产经营活动；物业管理；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

14、广州市佰城投资发展有限公司

公司名称：广州市佰城投资发展有限公司

法定代表人：吴炜

成立日期：2012 年 11 月 22 日

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91440101056589205Q

公司住所：广州市海珠区工业大道南路大干围 3 号自编 40 号

经营范围：企业自有资金投资；餐饮管理；投资咨询服务；商品信息咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产开发经营。

表 5-2 发行人主要并表子公司 2016 年末/度基本财务数据情况

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
广州越秀企业集团有限公司	1,955,792	874,249	1,081,543	354,673	131,889
越秀企业（集团）有限公司	29,465,379	23,573,247	5,892,132	2,624,414	314,161
创兴银行有限公司*	13,777,205	12,185,848	1,591,357	267,430	141,970
广州越秀金融控股集团股份有限公司	6,685,289	4,932,076	1,753,213	574,114	90,663
广州证券股份有限公司	4,245,295	3,121,352	1,123,943	294,517	96,517
广州越秀融资租赁有限公司	1,880,302	1,507,141	373,161	93,870	23,223
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	34,884	6,237	28,647	19,956	11,239
越秀地产股份有限公司	12,536,492	9,097,904	3,438,588	2,087,102	172,688
广州市城市建设开发集团有限公司	468,651	452,442	16,209	11,589	2,097
广州市城市建设开发有限公司	12,049,934	7,872,721	4,177,213	2,065,942	241,841
越秀交通基建有限公司	2,256,856	1,126,425	1,130,431	251,900	116,648
广州造纸集团有限公司	1,011,331	526,255	485,076	197,311	130,745
广州越秀发展集团有限公司	247,805	131,599	116,206	21,713	1,359
广州市佰城投资发展有限公司	103,433	100,043	3,390	-	-179

数据来源：发行人提供

上述子公司财务数据采用各子公司合并口径数据，带*的公司以港币作为计量单位

表 5-3 发行人主要并表子公司 2017 年 6 月 30 日/1-6 月基本财务情况

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
广州越秀企业集团有限公司	2,174,925	1,072,334	1,102,591	125,791	22,731
越秀企业（集团）有限公司	31,296,073	25,273,152	6,022,921	1,367,087	165,911
创兴银行有限公司*	14,779,700	13,154,263	1,625,437	131,578	51,189
广州越秀金融控股集团股份有限公司	7,447,642	5,682,593	1,765,049	293,439	36,361
广州证券股份有限公司	4,379,175	3,256,348	1,122,827	104,065	9,614
广州越秀融资租赁有限公司	2,391,239	1,999,115	392,124	61,866	18,963
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	-	-	-	-	-
越秀地产股份有限公司	13,232,332	9,693,173	3,539,159	1,193,744	127,200
广州市城市建设开发集团有限公司	1,169,689	1,152,677	17,012	5,372	799
广州市城市建设开发有限公司	12,793,632	8,458,198	4,335,434	1,184,279	157,266
越秀交通基建有限公司	2,237,378	1,095,823	1,141,555	120,013	53,137
广州造纸集团有限公司	1,068,804	559,655	509,149	99,128	25,789
广州越秀发展集团有限公司	275,685	170,394	105,291	17,105	1,981
广州市佰城投资发展有限公司	103,502	100,137	3,365	-	-26

注：1、创兴银行有限公司数据币种为港币，其中营业收入=净利息收入+净费用及佣金收入+源自买卖及投资净（亏损）收入+其他业务收入

2、广州越秀金融控股集团股份有限公司营业收入取自上市公司营业收入，不含金融企业专有其他收入。

3、广州证券股份有限公司和广州越秀产业投资基金管理有限公司为境内上市公司（广州越秀金融控股集团股份有限公司）的子公司。根据境内上市公司披露制度要求，越秀金控仅披露公司本部及合并范围的季报和年报。

近一年及一期，广州市佰城投资发展有限公司营业收入为零、净利润为负，主要原因是因为该公司未达到结转条件，暂无营业收入。

（二）发行人主要参股公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人主要参股公司情况如下表所示：

表 5-4 发行人主要参股公司情况

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州西二环高速公路有限公司	交通基建、高速公路	100,000.00	21%
2	广州越禾房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	24.00%
3	广州中耀实业投资有限公司	房地产投资	200,000.00	24.00%
4	广东清连公路发展有限公司	交通基建、高速公路	336,100.00	14.33%

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
5	金鹰基金管理有限公司	基金管理	25,000.00	49.00%
6	越秀房地产投资信托基金	房地产投资	-	36.45%
7	广东虎门大桥有限公司	交通基建	27,390.00	16.85%
8	广州北环高速公路有限公司	高速公路	USD1,925.50	14.74%
9	广东汕头海湾大桥有限公司	交通基建	7,500.00	18.20%
10	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发	359,800.00	24.31%

1、广州西二环高速公路有限公司

公司名称：广州西二环高速公路有限公司

法定代表人：钟鸣

成立日期：2004 年 6 月 24 日

注册资本：人民币 100,000.00 万元

统一社会信用代码：914401017640082564

公司住所：广州市花都区炭步镇南街路 82 号 301 房

经营范围：公路管理与养护；企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）。

2、广州越禾房地产开发有限公司

公司名称：广州越禾房地产开发有限公司

法定代表人：罗北生

成立日期：2012 年 10 月 22 日

注册资本：人民币 70,000.00 万元

统一社会信用代码：9144010105454680X4

公司住所：广州市黄埔区永顺大道长岭路岭南林语林逸街 46 号（自编号 38 栋负一层）

经营范围：自有房地产经营活动；物业管理；房地产开发经营；室内装饰、设计。

3、广州中耀实业投资有限公司

公司名称：广州中耀实业投资有限公司

法定代表人：吴炜

成立日期：2013 年 11 月 14 日

注册资本：人民币 200,000.00 万元

统一社会信用代码：91440101082719747U

公司住所：广州市高新科技产业开发区科学城揽月路 101 号 9 层

经营范围：企业自有资金投资;房地产开发经营;物业管理;室内装饰、设计。

4、广东清连公路发展有限公司

公司名称：广东清连公路发展有限公司

法定代表人：李健

成立日期：1995 年 2 月 22 日

注册资本：人民币 336,100.00 万元

统一社会信用代码：91441800618063206E

公司住所：广东省清远市新城连江路金沙商务大厦 1501 号

经营范围：建设、经营管理清连高速公路（219.11 公里，含凤头岭至连州段 58.31 公里、连州至凤埠段 27.53 公里、凤埠至迳口段 133.27 公里），和改造的原国道 107 线清连路段（253 公里）及相关配套设施。（法律、行政法规、国务院决定规定须经批准的经营项目，凭批准文件、证件经营）。

5、金鹰基金管理有限公司

公司名称：金鹰基金管理有限公司

法定代表人：刘岩

成立日期：2002 年 11 月 6 日

注册资本：人民币 25,000.00 万元

统一社会信用代码：9144000074448348X6

公司住所：广东省珠海市吉大九洲大道东段商业银行大厦 7 楼 16 单元

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、特定客户资产管理和中国证监会许可的其他业务。

6、越秀房地产投资信托基金

基金名称：越秀房地产投资信托基金

基金管理人：越秀房托资产管理有限公司

注册地：香港

注册地址：香港湾仔骆克道 160 号越秀大厦 24 楼

成立日期：2005 年 12 月 7 日

上市日期：2005 年 12 月 21 日

股票代码：00405.HK

7、广东虎门大桥有限公司

公司名称：广东虎门大桥有限公司

法定代表人：孙楚文

成立日期：1994 年 9 月 9 日

注册资本：人民币 27,390.00 万元

统一社会信用代码：91441900617406318U

公司住所：广东省东莞市虎门镇威远大石吓

经营范围：共同建设、经营和管理虎门大桥及有关配套设施与桥下铺项目。在大桥工程沿线经营停车场、机动车维修站、客货汽车站、快餐店、餐厅、广告、公共汽车、加油站项目（另行报批）。

8、广州北环高速公路有限公司

公司名称：广州北环高速公路有限公司

法定代表人：张展翔

成立日期：1990 年 11 月 29 日

注册资本：美元 1,925.50 万元

统一社会信用代码：914401016184039363

公司住所：广州市越秀区东风中路 318 号嘉业大厦第 20 层

经营范围：汽车援救服务；公路工程建筑；路牌、路标、广告牌安装施工；场地租赁（不含仓储）；物业管理；高速公路照明系统施工；高速公路照明系统设计、安装、维护；交通标志施工；经营管理路桥电子收费系统。

9、广东汕头海湾大桥有限公司

公司名称：广东汕头海湾大桥有限公司

法定代表人：李晋峰

成立日期：1993 年 12 月 24 日

注册资本：人民币 7,500.00 万元

统一社会信用代码：91440500617533325N

公司住所：广东省汕头市泰山路黄厝围海湾大桥北引道

经营范围：兴建汕头海湾大桥及大桥有关配套设施、服务设施和大桥附近房地产开发（有关服务设施及房地产开发等配套项目应另行报批）。

10、广州宏胜房地产开发有限公司

公司名称：广州宏胜房地产开发有限公司

法定代表人：吴炜

成立日期：2014 年 11 月 26 日

注册资本：人民币 359,800.00 万元

统一社会信用代码：91440101321648414B

公司住所：广州市白云区广州大道北同和政府大院财政楼 101 之六房

经营范围：房地产开发经营;自有房地产经营活动;物业管理。

发行人主要参股公司 2016 年末/度基本财务数据如下表所示：

表 5-5 发行人主要参股公司 2016 年末/度基本财务情况

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州西二环高速公路有限公司	256,534	123,185	38,797	11,590
广州越禾房地产开发有限公司	280,697	87,315	380,103	16,204
广州中耀实业投资有限公司	604,413	240,868	0	0
广东清连公路发展有限公司	750,085	247,387	67,157	64
金鹰基金管理有限公司	38,744	21,692	33,143	4,120
越秀房地产投资信托基金	3,062,128	1,922,225	183,758	38,313
广东虎门大桥有限公司	242,331	180,395	148,964	91,714
广州北环高速公路有限公司	108,752	73,460	74,193	33,644
广东汕头海湾大桥有限公司	61,372	49,917	29,292	16,416

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州宏胜房地产开发有限公司	1,045,674	472,853	0	30

数据来源：发行人 2016 年年度审计报告

近一年，广州中耀实业投资有限公司营业收入为零、净利润为零，主要原因是该公司为项目公司，暂无营业收入和利润。

近一年，广州宏胜房地产开发有限公司营业收入为零，主要原因是该公司未达到结转条件，暂无营业收入。

六、发行人治理结构及内控制度

（一）公司治理结构

公司的唯一出资人是广州市人民政府。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，公司内部设董事会、监事会和总经理。

1、出资人

出资人享有《公司法》等法律法规规定的股东权利，行使下列职权：

（一）审核批准事项：1.制定和修改公司章程；审核批准董事会制定的章程修正案；2.审核批准公司主业；3.审核批准公司人民币 2 亿元以上的主业外的投资；4.根据国家、省、市境外投资相关规定，为公司及各级出资企业办理相关手续；5.审核批准公司增减公司注册资本，境内外上市，发行公司债券、企业债券等中长期债券；审核批准公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可转换债券或国有控股及实际控制的上市公司发行可转换公司债券；6.审核批准公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；审核批准重要子企业引进非国有资本导致国有控股性质改变的改制；7.审核批准公司年度财务预算方案；8.审核批准公司利润分配和国有资本收益收缴；9.审核批准公司年金方案；审核批准公司各级出资企业中国有控股或实际控制的上市公司股权激励计划；审核批准公司的各级全资、控股及实际控制企业的员工持股计划；10.审核批准导致公司资产负债率（合并报表口径）超过 88%的借款事项；11.审核批准董事会报告、监事会报告；12.按有关规定，委派和更换非由职工代表担任的董事，从董事会成员中确定董事长及副董事长；委派和更换非由职工代表担任的监事，从监事会中确定监事会主席；13.对董事会、监事会、公司副职以上负责人（职业经理人除外）及监事履职情况进行考核评价；决定公司副职以上负责人（职业经理人除外）的薪酬分配；决

定外部董事、非由职工代表担任的监事报酬；14.根据国资管理有关文件规定，审核公司及全资、控股及实际控制企业土地资产处置及物业出租管理事项；15.根据国资管理有关文件规定，审核批准公司及全资、控股及实际控制企业产权管理有关事项；16.审核批准公司清产核资有关事项；17、审核批准超过人民币 50 万元的对外捐赠事项（含实物资产）；属于扶贫开发的帮扶资金捐赠，按相关要求另行执行；18.法律法规及国资管理文件规定的其他职权。其中第 6、14、15、17 点事项中须经市政府审批的，按相关程序报送。（二）核准或备案事项。公司或公司董事会应在下列事项完成日的五个工作日内上报国资委核准或者备案：1.经市政府或市国资委批准的经济行为所涉及的资产评估报告的核准或备案；2.公司战略规划备案；3.公司年度合并财务报表决算审计报告和中期（含月度和季度）财务报表会计报告事项备案；4.国有控股及实际控制的上市公司股权激励年度实施结果备案；5.公司负责人履职待遇和业务支出情况备案；6.公司及全资、控股及实际控制的企业年度工资总额预算及决算情况备案；7.公司的全资、控股及实际控制的企业年金方案备案；8.法律法规及国资管理文件规定的其他事项。

2、董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会成员九人，其中，外部董事五人，职工董事一人。目前，公司董事会成员实际人数为八人。公司总经理担任董事，其他高级管理人员不担任董事。公司党委会成员符合条件的，可通过法定程序进入董事会。董事会对出资人负责，董事会行使下列职权：

（一）制订公司章程修正案；审议批准公司直接出资的全资、控股及实际控制企业的章程修正案；（二）制定公司主业；制定公司战略规划；制定董事会报告；（三）审议批准公司总经理的工作报告；（四）决定公司人民币 2 亿元以下的主业外投资；（五）制订公司年金方案；制订公司各级出资企业中国有控股及实际控制的上市公司股权激励计划；决定公司的全资、控股及实际控制企业年金方案；（六）决定公司的年度经营计划和投资方案；（七）制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；（八）制订公司年度财务预算方案、利润分配和国有资本收益收缴方案；（九）决定公司年度财务决算方案；（十）根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、控股及实际控制企业超出持股比例的借款或担保事项；（十一）审议导致公司资产负债率（合并报表口径）超过 88%的借款事项（审议后需报出资人审核批准）；（十二）决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；（十三）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、内部控制、内部审计、财务管理、法律风险控制等各项体系；（十四）按照有关规定，行使

对公司高级管理人员的管理权;按有关规定聘任或解聘总经理;根据总经理提名,按有关规定聘任或解聘副总经理等高级管理人员;根据董事长提名,决定聘任或解聘董事会秘书;(十五)决定职业经理人薪酬分配方案;决定工资总额预算与决算方案;(十六)决定公司及公司全资、控股及实际控制企业涉及中国驰名商标或“老字号”等自主优势品牌的处置方案;(十七)决定公司内部国有产权和国有资产置换事项;决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项;(十八)决定公司及全资、控股及实际控制企业未达到出资人审核标准的土地资产处置及物业出租事项;(十九)经公司总经理办公会或党政联席会审议后,决定公司下列重大事项:1.所有境外主业投资;2.计划内单个项目金额人民币 1 亿元以上的境内投资;3.年度事业计划外单个项目金额人民币 500 万元以上的境内投资(交易性金融资产投资除外);4.年度事业计划外单个项目金额人民币 1 亿元以上的交易性金融资产投资;5.所有金融衍生品投资(不含套期保值);6.年度融资计划;年度财务预算外单笔金额人民币 5,000 万元以上的借款;(上述均不导致公司合并报表资产负债率超过 88%);7.单笔资产评估值人民币 5,000 万元以上的资产处置事项(公司章程第十四条所规定的属于公司出资人审核批准职权范围内的资产处置事项除外);8.年度财务决算内需要计提减值的资产;人民币 5,000 万元以上的单项损失(或预计损失);9.不超过人民币 50 万元的对外捐赠事项(含实物资产);属于扶贫开发的帮扶资金捐赠,按相关要求执行;10.公司规定的其他事项;(二十)根据公司有关规定,审核批准公司所有出资的全资、控股及实际控制企业增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产方案;审核批准出资人认定的公司重要子企业引入非国有资本不导致国有控股性质改变的改制方案;审核批准非重要子企业的改制方案;(二十一)决定公司全资、控股及实际控制企业的下列重大事项:1.人民币 2 亿元以上的主业外投资事项;2.房地产企业单个项目土地购置金额自有资金出资人民币 30 亿元以上的土地储备(含以购置土地为目的的长期股权投资);3.交通基建企业单个项目交易金额人民币 2 亿元以上的收费公路及交通基建类项目(含以购置土地为目的的长期股权投资);4.单个项目金额人民币 2 亿元以上的境内投资项目(房地产企业土地储备出资人民币 30 亿元以下和金融类企业的交易性金融资产投资除外);5.所有境外主业投资项目;6.年度融资计划;(上述均不导致公司合并报表资产负债率超过 88%);7.单笔资产评估值人民币 5,000 万元以上的资产处置(章程第十四条所规定的属于公司出资人审核批准职权范围内的资产处置事项除外);8.事业计划内单笔账面余额在人民币 5,000 万元以上,事业计划外单笔账面余额在人民币 1,000 万元以上的财产损失处理或计提资产减值准备;9.与外部企业之间的资产无偿划转事项;10.不超过人民币 50 万元的对外捐赠事项(含实物资产);属于扶贫开发的帮扶资金捐赠,按相关要求执行;11.公司规定的其他事项;(二十二)法律法规以及出资人授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或者不履行职务的,

由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议应有 2/3 以上的董事出席方可举行，其中外部董事必须有 1/2 以上出席。

3、监事会

公司设监事会。监事会成员为五人，其中，外派监事三人，职工代表监事二人。外派监事由出资人按有关规定委派；职工监事，通过职工代表大会或职工大会民主选举产生，报出资人备案。监事会主席由出资人按有关规定从监事会成员中确定。监事会行使下列职权：

（一）监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；（二）检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；（三）监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害出资人利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议；（四）指导各直接出资企业监事会工作；（五）法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

监事会会议必须要有 2/3 以上的监事出席方为有效。每位监事在监事会中有一票表决权，监事会决议必须经全体监事过半数同意方为有效。

4、总经理

公司设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。总经理对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会和监事会的监督。总经理行使下列职权：

（一）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（二）组织实施公司年度事业计划和投资项目；（三）组织实施公司年度财务预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；（四）拟订公司内部管理机构、分支机构设置方案和基本管理制度；（五）制定公司的具体管理制度；（六）提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；（七）决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；（八）审批公司及全资、控股及实际控制企业下列重大事项：1.年度融资计划内单笔金额人民币 2 亿元以下的融资事项；2.年度事业计划外的单笔账面价值人民币 2 亿元以下的内部资产无偿划转；3.年度事业计划内的内部资产无偿划转事项；4.其他公司规定的事项；（九）法律法规、国资管理文件及

公司制度授予的其他职权。

（二）发行人的组织架构图

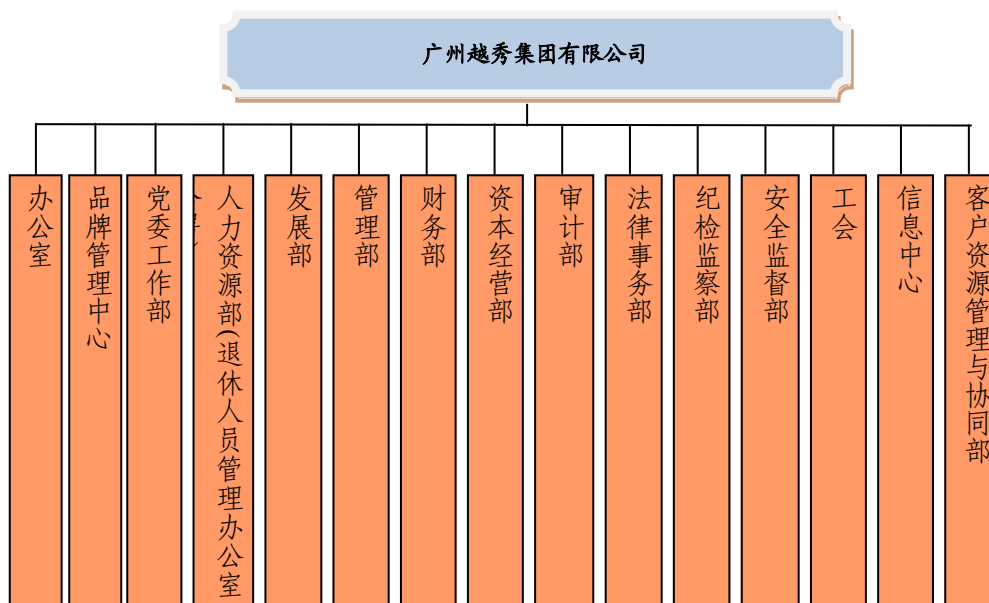


图 5-2 发行人组织结构图

公司共设立办公室、党委工作部、人力资源部、发展部、管理部 and 财务部等 15 个部门，各职能部门主要职责如下：

1、办公室

负责公司综合文秘、知识管理、公关接待和公共管理、行政后勤和档案保密等。具体职责包括：（1）集团公文运转及管理；集团会议管理（董事会、党政联席会、总经理办公会以及重要的专题会议）；集团网站信息更新、管理、信息报送；会议议定事项、年度事业计划及集团领导交办事项的督办工作；撰写集团各类重要的请示、报告、领导讲话稿；编写政策文件、汇总标杆企业信息、撰写调研报告；集团领导秘书工作。（2）集团知识管理系统的规划、统筹推进和协调；统筹集团知识管理平台内容建设；统筹集团知识管理评估、考核、激励以及知识管理理念的内部推广；统筹推进总部各部门、各下属板块的知识管理工作。

（3）集团层面各项大型活动的策划、组织、执行以及效果评估；穗港两地公关接待工作；统筹系统内部的公关资源；部门敏感费用控制。（4）集团本部固定资产购置及管理；集团本部办公场地租赁及管理、消防、绿化；集团办公用品采购及管理；前台管理、工衣制作；公车管理及保养、公车费用控制、交通安全教育。（5）制定集团档案管理办法；根据集团档案管理办法，负责集团档案的日常管理工作；负责编写集团史志、大事记；负责档案利用工作，并定期对档案利用情况进行统计；牵头组织档案鉴定工作；负责根据档案鉴定结果，组织档案的销毁。保密管理等工作。

2、品牌管理中心

负责制定集团品牌战略规划，搭建集团品牌管理体系及制定品牌管理制度，规划和修改企业 VI 系统，对下属子品牌进行指导和监督；负责集团品牌对外传播策略制定和执行，利益相关方关系管理工作，企业社会责任规划及传播；负责政策及舆情动态监控，重大突发事件处理和危机公关。

3、党委工作部

负责公司的领导班子建设、党建工作、企业文化建设、社会责任工作、团建工作、政评工作和其他工作等。具体职责包括：（1）组织集团党委中心组理论和业务学习，指导、检查下属企业的党委中心组学习；完善党委会议事规则及相关制度，做好集团党委会相关会务工作；配合有关部门进行有关干部的考察、选拔、培养和监督工作。（2）制定集团党建工作规划并滚动调整，制定并实施年度工作计划，做好阶段性和年度工作总结；组织各级党组织理论和业务学习，开展党员培训活动；推进学习型党组织建设；推进党建信息化建设，构建新型党建工作体系。（3）制定、完善并组织实施越秀集团企业文化战略规划及年度事业计划，做好阶段和年度工作总结；归纳、梳理、提炼和丰富企业文化理念，指导下属企业的企业文化提炼工作；做好集团系统企业文化建设检查工作，探索企业文化建设评估机制，初步形成企业文化建设绩效考核体系。（4）制定扶贫工作年度事业计划，做好年度扶贫考核验收工作总结，做好扶贫工作宣传规划和推广组织工作，指导、协调各帮扶单位扶贫宣传工作；做好集团对外捐助、慰问、帮扶等其他履行社会职责工作。（5）制定并实施团委工作计划，做好年度工作总结。（6）完成市政评办下达的工作任务；按照市政评办要求组织、实施初、中级思想政治工作人员专业职务评定工作；制定集团思想政治工作人员培训计划并实施；指导、检查下属政评机构工作。（7）落实上级部署的各项重大活动；根据上级要求，落实集团的国家安全、保密、武装保卫（征兵）、国防教育、统战与侨务等工作；部门收发文、档案整理等日常工作；上级部门和集团领导交办的其他工作。

4、人力资源部

负责人力资源规划、组织发展、招聘调配、培训发展、绩效管理、薪酬福利和人事管理等。具体职责包括：（1）基于集团战略规划，制定人力资源规划，审核审批下属企业人力资源政策和规划。（2）与集团管理变革中心部门合作，设计和改进集团整体组织架构；根据集团和产业板块发展定位，参与或审核产业板块组织架构；参与集团完成企业重组和兼并收购中的组织整合和发展；制定并实施集团性的人力资源管理标准。（3）制定并报批集团统一的招聘调配制度和流程；根据集团和产业板块人力资源规划，指导产业板块招聘调配相关制度的制定和执行；根据集团人力资源规划，制定人才供给战略与策略；根据集团业务发

展需要和领导力模型，组织参与关键人才的招聘选拔；收集并分析集团年度招聘计划，制定招聘方案并按进度补充人才。（4）根据集团人力资源规划，制定并执行集团统一的培训管理制度和流程；审核或指导产业板块制定员工培训计划和方案；根据集团关键能力模型和领导班子继任计划，制定并执行统一的领导力培养发展计划；管理培训供应商，开发设计课程体系；根据业务发展需求和员工职业生涯规划，制定相应的培训计划、方案并执行。（5）根据集团战略发展和企业价值观，设计员工绩效管理制度和流程；建立科学的人员考核激励机制，调动广大员工的积极性；指导下属产业板块绩效管理制度的制定及执行；配合有关职能部门，参与组织集团高级管理人员的考核。（6）根据集团人力资源规划，制定集团整体的薪酬战略与策略；设计集团整体和总部薪酬管理制度和流程；监督指导下属产业板块薪酬制度的制定与执行；配合主管职能部门，参与设计并执行集团高管和产业板块高管的薪酬方案。（7）制定并执行集团人力管理制度和流程；建立集团共享的人事服务中心，提供集团共性的人事管理服务；监督指导下属产业板块人事管理活动。

5、发展部

负责公司的战略管理和投资管理。具体职责包括：（1）战略规划制定及动态管理：制定集团中长期战略并根据外部环境变化及实施情况动态调整，对集团战略和规划进行动态管理（分析评估、滚动调整、实施绩效考核）；战略管理体系建设：研究制定并优化提升战略管理组织架构、流程机制，修订战略规划编制制度，完善战略管理制度体系，确立战略研讨机制；战略宣贯与培训：开展战略研讨及培训，加强战略管控理念及战略管理理论工具宣贯，提高战略认知度；集团重大投资及并购重组策划：组织集团重大投资项目以及并购重组的运作；战略合作：推进集团及下属企业与地方政府机构、标杆企业、科研机构等的战略合作事项；战略情报：建立战略情报体系，强化外部竞争环境分析及行业情报搜集，出版战略参考信息；行业与专项课题研究：深化行业研究和专项课题研究，谋划战略性新兴产业，推动创新发展。（2）集团投资计划编制及动态管理：负责编制集团年度投资计划，对集团重大投资项目进行动态管理（关键节点监控、实施进度报告、项目后评价）；投资项目审批及备案：牵头完成集团及下属企业重大投资项目审批或备案；投资管理体系及流程的优化：构建和优化模板化、工具化、信息化的投资管理体系；优化投资管理流程、完善投资管理制度体系。

6、管理部

负责公司的事业计划管理、创新与协同管理、绩效管理和资产管理等。具体内容包括：（1）跟踪、监督集团下属板块事业计划执行情况及集团投资非控股企业的经营运作情况，定期提交季度、年度经营分析报告，每季度组织召开集团经营分析会议，年中完成事业计划动态审视、提交中期调整报告，年底制订集团

下一年度事业计划；总结事业计划编制方法论和工具，完成模板化、信息化的事业计划编制、评价和调整体系的构建；推动 BI 系统的构建与使用；推动集团的知识管理。（2）推动企业在管理、技术等各方面的创新工作；推动企业间的协助工作。（3）集团管理层以及各产业板块高管绩效管理体系的执行与跟踪以及相应的薪酬激励方案制定；在全集团建立以平衡计分卡为核心管理工具的管控体系并全面实施，持续推动总部及各板块平衡计分卡构建管控指标体系的工作。（4）工商登记管理；产权规范管理，全面完成境内境外国有产权的管理体系建设；对集团及下属板块的改革改组改制提出方案建议和意见，做好资产评估与资产处置工作。

7、财务部

负责财务管理、核算管理、出纳管理、资金管理和税务管理等。具体内容包括：（1）组织集团本部及各板块根据战略及事业计划编制年度财务预决算，按照国资委、财局要求提供相关报表及分析，并进行动态管理；利用集团负债水平监控平台，从制度建设、完善机制及责任落实等方面加强财务风险把控，对集团运营提供风险提示；组织集团本部及各板块财务决算工作，组织集团经营者业绩考核、国资收益上缴及经营者薪酬清算工作；参与集团投资、资产收购、处置等管理工作，搭建并完善合并报表系统平台；建立、健全集团财务管理制度、内部财务管控制度及流程；指导、监督各直属企业的财务管理工作。（2）组织编制集团总部财务预决算报表；组织总部往来核对跟踪工作；组织总部会计档案的管理和归档工作；指导、监督各直属企业财务核算的基础工作。（3）组织总部费用报销、支出审核及管理分析工作；负责日常现金、支票的收入与支出，及时登记现金及银行存款日记账。（4）统筹集团财务资源统筹整合工作，完善财务资源统筹整合制度的建设，提高集团财务资源的使用效率；加强和完善整体资金平衡、资金预警的管理机制；统筹集团融资规模，监控集团及下属板块在运营中的负债能力，建立负债能力的预警机制；负责落实集团总部融资计划，组织集团总部资金调拨；负责集团本部现金、银行账户等管理工作；确保穗港两地资金通道畅通，研究构建集团外汇风险管理体系，确保集团资金安全。（5）完善税务风险管理体系，统筹集团税务资源的整合，监控税务合规性和风险性；负责集团总部并参与集团重大资本运营的税务筹划；组织总部税务申报、缴纳，组织集团税务信息统计及管理。

8、资本经营部

负责资本运作、评级维护、投资者关系管理和媒体关系管理。具体内容包括：（1）具体策划集团及下属上市公司的架构安排、资本市场融资、资产重组、境内外资金通道、引入战略投资者的方案及实施；提出集团及下属上市公司内部资源持续整合及公司管治意见；对二级产业集团需要上报的内部收购、兼并、重组、

改制和资产处置方案等提出意见，并对具体资本运作项目的实施进行指导、监督和协调；对资本市场、同行业公司及本部门相关的数据统计分析，建立资本运作信息库，定期编辑及整理；负责境内外制度法规、行业动态、财经数据等政策供集团决策参考；联络商务部、外经局、国资委和工商局等主管机构；集团境外资产处置管理；项目资本运作的档案管理；负责邀请、安排集团内部或外部专业人士进行资本运作相关政策法规与操作实务的研讨交流和培训。（2）维持下属上市公司投资级评级；按照维护穆迪等评级机构的评级要求，提升各项质量指标。

（3）牵头负责法定公开信息披露工作，组织协调下属上市公司及相关部门对下属上市公司年报、中报进行撰写、校核及印刷出版；负责集团下属上市公司的宣传推介，组织实施下属上市公司的业绩发布会和路演活动；联络投资者，组织日常实地参观、访问、座谈及调研；归集整理并及时披露下属上市公司的营运数据。

（4）提升市场关注度、获各专业财经媒体以及财经机构覆盖；组织撰写新闻稿；联络财经公关公司、新闻媒体；参与有影响力的大型企业评选活动；牵头负责下属上市公司公告信息的编制、上载及下属上市公司网站信息发布及管理。

9、审计部

负责公司的财务与管理审计、工程审计、IT 审计和风险管理。具体内容包括：（1）责任审计（含任期责任审计和定期责任/绩效审计），流程与内控审计，管理审计，制度审计，预算审计，专项调研，内部审计督导、重点工作配合及制度建设。（2）工程结算审计（含合同审计），投资项目审计/调查，工程管理审计/调查，不动产建设和管理的技术支持，工程审计工作流程建设与知识管理。

（3）IT 治理审计，IT 系统建设/运行审计，IT 信息安全审计，配合财务管理或工程审计开展相关 IT 审计工作，审计信息系统建设和日常优化及维护。（4）全面风险管理体系建立，风险偏好建立，风险的辨识、评估、应对、预警及监控，协助业务部门开展重大风险事项的分析与报告，风险管理督导及制度建设。

10、法律事务部

参与集团及下属企业制度建设，提高公司法人法理水平；参与集团及下属企业合同、分立、改制、重组、股权并购等重大决策，提供法律意见，防控法律风险；根据集团战略，收集并研究相关产业政策、法律法规，为公司决策提供法律支持；规划并建构集团和下属企业的法律风险管控平台，参与设计及构建集团全面风险管理体系；规划和统筹管理集团及下属企业普法活动，提升员工法律意识；统筹集团合同管理事务，审核集团总部合同，参与重大合同的草拟与谈判；以推行标准化合同范本为重点，不断完善合同标准化、规范化管理体系；强化集团及下属企业纠纷管理，完善纠纷预警机制，防控法律风险；根据集团战略，参与集团品牌建设工作，制定知识产权、商业信息保护方案；优化符合集团及下属企业需求的内、外部法律服务工作体系，提高法律服务质量。

11、纪检监察部

负责开展公司党风廉政教育、推进建立健全制度体系，实施过程监督和效能监察、做好惩治和保护工作以及组织维护社会稳定工作。详细职责包括：（1）组织开展对各级领导干部的廉政谈话教育（任前谈话、任期谈话、集体谈话、诫勉谈话等）。组织开展一年一度的纪律教育学习月活动，集中进行宣传教育。组织开展在各种宣传平台的党风廉政日常宣传工作，结合三会一课等党员活动形式部署廉政教育工作；推进廉政文化进企业活动。加强岗位廉洁风险防控，强化教育提醒工作。（2）组织建立健全集团党风廉政建设、纪律检查、监督等方面的制度。定期对企业业务运作各项规章制度进行审查，提出立、修、废的意见，不断推进集团体制机制建设。检查各项规章制度的贯彻落实工作，重点对“三重一大”集体决策情况以及重要经营活动、关键业务环节执行制度的情况进行监督。推进效能监察工作，加强对下属企业开展效能监察情况的统筹检查。（3）组织领导干部进行党廉信息填报工作，建立健全干部廉洁档案，根据有关需要按程序提供有关证明。受理和处理群众信访举报，调查了解有关情况和问题，按有关规定进行处理。指导下属企业进行违纪行为惩治工作。协助上级有关部门开展调查工作。（4）参与企业重大改革，就维稳问题预防工作提出建议和意见。开展集团内维稳苗头性问题的信息收集和预处理工作。具体处理和指导维稳事件，强化属地管理和联动处理工作机制。按规定做好重大事项社会稳定风险评估工作。

12、安全保卫监督部

负责完善和强化集团安全生产和内保工作监管、深化安全标准化建设、完善内保工作管理体系，推动创建平安企业、加强应急管理和事故管理、夯实内部基础管理和团队建设等。具体职责包括：（1）根据集团的实际情况及时调整集团安全生产和内保工作管理架构和相关的管理制度，督促完善并落实安全生产责任制、内部治安保卫责任制和奖惩机制；定期总结和部署集团安全生产和内保工作，强化集团安委会和内保工作领导小组的指导作用；建立和维护集团安全生产和内保工作管理交流沟通平台，及时掌握集团系统安全管理信息，每月检查、督促、协调促进各板块落实各项日常工作；根据上级通知、季节性变化、节假日前、重大活动前等因素发出针对性、预防性的通知，并组织进行专项检查；完善集团安全生产和内保工作管理台账，加强经常性的安全督查，对于列为集团重点监控的项目定期保持跟踪，并督促、指导各板块认真履行职责，完善相应重点监控部位的管理措施；强化重点企业关键环节安全生产和内保工作风险防控，规范外地项目安全管理。及时宣传、报道集团安全生产和内保工作管理的最新动态，汇编和发布宣传学习资料；督促、检查和指导各板块加强安全生产和内保工作宣传、培训教育工作，落实持证上岗，积极开展日常安全管理工作，大力营造良好的安全文化。（2）检查、指导、督促板块层面建立检查、监督、考核体系；协调、指导各板块推进基层单位深入开展安全标准化建设，检查、督促和指导各板块提

高基层单位的达标认证率或参标运行率，协调促进安全标准化体系落地有效运行。（3）协调、指导和督促各板块和基层企业建立或完善内保工作管理体系，推动基层单位“创建平安企业”。（4）检查、督促和指导各板块完善安全生产和内保工作应急管理体系和定期组织演练；对于发生的险情及时跟进处理，举一反三、防微杜渐完善相应的管理措施；对于发生的安全生产事故和内保事件依照集团制度组织调查，严格按照“四不放过”原则进行事故处理，并建立完善事故档案。（5）协同人力资源部对总部员工进行安全生产和内保工作培训；协同总部办公室做好总部办公区域消防管理、内保工作和总部车辆交通安全工作，做好总部志愿消防队的培训工作；落实集团安全生产和内保工作信息管理制度，建立完善文件收发、会议、检查、培训、事故档案台帐；建立工作日志，完整记录工作过程；构建安全法规、标准等知识共享体系，及时更新法律、法规、标准、规范等资料库。（6）打造高素质、高效率的工作团队，加强部门员工专业培训学习，提升专业管理水平。

13、工会

负责协助集团工会主席统筹集团工会工作，公共关系管理，职工监事、协助副主席处理总部工会的日常工作、集团工会业务工作、集团工会财务、审计、济难基金管理、女职委及计划生育工作、集团工会行政管理工作。具体职责包括：（1）联系市总，协同各板块工会，督办工会各项工作，分管工会财务、组织、行政管理、目标考核、员工咨询服务等工作。（2）主持召开总部工代会、职代会、签署总部集体劳动合同，安排福利发放等。（3）劳动调解，法律监督，工资集体协商和集体合同，员工劳动合同，维稳，民主管理，厂务公开，创建和谐企业和职工之家，劳务工入会，劳动竞赛，评先表彰（推荐材料组织），安全卫生，宣传报道，员工培训，工会换届改选，工会干部培训，工会法人登记管理，等。（4）建立工会财务制度，工会账务会计工作，工会费用预决算，统筹收缴会费，经审委日常工作，济难基金日常管理（秘书）。（5）女职委日常工作，与地方计划生育部门衔接，组织鉴定责任合同，员工计划生育情况录入，有关统计报表，出现问题时处理，联系系统内计划生育部门。（6）上传下达，文件办理，文稿撰写，统计报表，资料管理，捐款工作，会员会籍管理，工会档案，网页及知识管理工作，及工会主席和副主席临时交办的其他工作。

14、信息中心

负责公司的信息化规划及治理、信息系统建设及运维和信息化基础设施建设及运维。具体职责包括：（1）编制总部规划，统筹管理板块规划；编制总部信息化事业计划，协调、推进全集团信息化事业计划；制定信息化制度和标准化体系；信息化方面的宣传与推广，培训提高员工信息化水平和能力。（2）作为全集团的内部专家顾问、业务助手，提供管控、财务、流程、风控、协同等领域的

专业信息化咨询服务；提供经营辅助和决策辅助，对管理数据与信息进行整理、建模、分析和展示等；为总部和板块建设和交付信息化系统，提供专业化的需求管理、项目管理、开发管理等；信息系统的日常运行、配置与优化。（3）基础架构运营，包括网络、机房、服务器的架设、运维管理，灾备等；计算及存储资源管理，包括服务器的操作系统、应用软件及数据库的建设、维护和分配，信息安全管理；设备采购及 IT 资产管理；办公环境支持，包括用户端操作系统、网络环境、办公软件支持等。

15、客户资源管理与协同部

负责制订集团客户战略，统筹各板块客户资源；推动建立客户数据系统，拟订客户数据管理制度；协助创兴银行内地分支机构的筹建。

（三）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，主要包括企业法人治理制度、资本经营制度、财务管理制度、审计管理制度、人力资源制度和安全生产管理制度等大类。具体如下：

1、企业法人治理制度

公司建立了包括董事会、监事会和总经理在内的法人治理结构，并按照相关要求和实际公司治理需要制订《公司章程》、《董事会议事规则》、《党政联席会议议事规则》和《总经理工作条例》等制度，对公司的法人治理结构、具体治理工作程序和规则进行了明确。

2、资本经营制度

为实现公司发展战略及下属上市公司的发展需要，努力实现资本经营与产业经营的双轮驱动效应，优化资源配置及资本结构，充分利用上市平台打通两地资金渠道，打造既有强大投融资能力，又有持续发展后劲的现代化国际企业集团，公司设立了独立的资本经营部。并制定了《资本运作项目管理办法》、《上市公司资产交易管理办法》和《上市公司内幕信息管理办法》等相关制度，为公司在资本市场上的资本运作和项目融资等明确操作指引和行为准则。

3、财务管理制度

公司设立了独立的财务部，按照企业会计准则及其补充规定组织会计核算，并根据公司业务实际情况和经营管理要求建立了相关的财务管理制度和独立的财务核算体系。包括《公司财务管理办法》、《下属企业财务管理规定》、《内部资金调剂以及担保实施细则》和《税务管理办法》等，对公司的资金管理和固

定资产及低值易耗品等具体财务事项，资金调剂及担保和税务等进行明确规定。以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。

4、审计管理制度

公司设立了独立的内部审计部门，负责对公司及下属子公司的财务和管理、工程和 IT 系统进行审计，按照审计流程和相关操作指引制订了相关的制度。具体包括《内部审计制度》、《对所属企业内部审计机构管理办法》、《审计报告管理办法》、《审计项目档案管理办法》和《委外审计单位管理办法》等，以推动建立公司的全面风险管理与内控体系，促进业务管理与风险管理能力的不断提升，为公司战略目标的实现提供专业支持。

5、人力资源管理制度

为实现公司战略，构建完善的现代人力资源管理机制，打造集团统一的人力资源管控体系，推动组织变革与创新，提高企业核心竞争力，为集团战略发展提供人力资源保障，公司制定了一系列人力资源管理制度，包括《职位管理办法》、《招聘管理办法》、《员工职位晋升管理办法（试行）》和《薪酬管理实施细则》等。

6、安全监督管理制度

公司设立了独立的安全保卫监督部，根据国家安全、环保管理相关法律、法规、标准和集团战略的要求，构建集团系统“横向到边、纵向到底，各司其职、全面协调”的标准化、规范化的安全管理体系。制订了《安全生产责任制》、《安全督查制度》、《安全培训制度》和《安全环保信息管理制度》等，以指导、协调和督促各部门和下属企业控制安全生产和内保工作风险，完善安全条件，不断提升安全保障能力。

7、预算管理制度

发行人制定了《财务管理办法》，对预算管理的制定和执行作了详细规定。每年第四季度，财务中根据预算管理的有关规定，组织有关部门编制次年度资金预算草案，提交有关职能部门讨论，由集团总经理审定后报集团董事会审批。在预算执行年度内，财务部按月向集团总经理或集团总经理办公会议报告预算执行情况年度滚动预算调整建议。

8、重大投、融资制度

发行人制定了《财务管理办法》，对融资的类别、审批程序作出了明确规定。

发行人制定了《投资管理办法》和《风险偏好管理办法》，对投资计划、项目审批与备案、项目实施与管理、项目终止与变更、项目风险防范与责任追究作出了明确规定。集团风险偏好管理的组织架构由董事会、高级管理层、各职能部门及下属各板块组成，分别履行风险偏好的审批、推动和实施、制度建设与管理等职责，有效防范资金风险。

9、担保制度

为规范公司对内、对外担保行为，有效控制公司担保风险，公司在《内部资金调剂及担保实施细则》中明确规定了董事会对担保事项的审批权限，对担保对象、担保的审查与审批、担保的权限、担保的跟踪管理等作了详细的规定。

10、关联交易制度

公司《章程》规定，上市公司关联交易参照交易所《上市规则》执行，规范与关联方的交易行为，力求遵循诚实信用、公正、公平、公开的原则，保护公司利益。

11、下属子公司管理制度

公司制定了《下属企业管理办法》明确集团公司与下属企业财产权益和经营管理责任，确保下属企业规范、高效、有序地经营运作。同时，公司制定了《下属企业经营班子绩效考核暂行办法》、《下属企业经营班子薪酬管理暂行办法》，加强企业经营业绩和核心竞争能力的提升，充分体现班子职位价值及市场薪酬水平，强化激励约束机制，推动集团公司实现企业战略规划和经营目标。

12、突发事件应急处理机制

为加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，公司特制定了《危机沟通管理办法》。该办法是公司在危机情境下进行对外沟通的制度性和指导性文件。办法规定了公司对突发事件的组织体系及职责、突发事件的处置原则，保证公司正常的生产经营秩序和稳定。

13、资金运营内控制度、资金管理模式

发行人制定了《内部资金调剂及担保实施细则》，对集团内资金做了统筹安排，规定下属企业必须接受集团的统一调度和安排。集团内部资金调剂，包括向集团本部上存资金以及集团本部向下属企业拆借资金。办法对资金调剂的审批程序、资金调剂协议等做了具体规定。

14、外汇业务风险管理制度

公司制定了《外汇业务风险管理制度》，规范公司外汇业务相关工作，强化管理；满足公司外币兑换及结算需求；依据敞口管理额度管理外汇敞口，优化资产和债务配置；在董事会授权下，开展套期保值业务；制定相关外汇交易操作规范和权限。

15、募集资金管理制度

公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用和管理等作了明确的规定，对尚未使用的募集资金进行专户存储，确保了募集资金的存放安全、使用规范，保障投资者的合法权益。

16、信息披露制度

发行人根据《证券法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《广州越秀集团有限公司非上市公司信息披露管理办法》，规范和加强了企业信息披露管理，充分保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，管理办法明确了信息披露管理的组织机构与职责、信息披露对象及标准、信息披露流程、与其他机构的信息沟通办法、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制。

17、短期资金应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，发行人制定了《流动性风险管理办法》，建立有效的流动性风险管理机制，实现对流动性风险的识别、计量、监测和控制，实现短期资金流动性风险管控。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人员工构成情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司员工专业结构、受教育程度及年龄分布情况如下：

1、专业结构

截至 2017 年 6 月 30 日公司员工专业结构情况(按发行人的分类划分)情况：

表 5-6 截至 2017 年 6 月 30 日公司员工专业结构情况

专业构成	人数	占员工总数的比例
职业经理人	675	3.96%
一般员工	16,354	96.04%
合计	17,029	100%

2、受教育程度

表 5-7 截至 2017 年 6 月 30 日公司员工受教育程度情况

受教育程度	人数(人)	占总人数比例
高等教育(大专及以上)	10,357	60.82%
中等教育(高中及中专)	4,249	24.95%
初等教育	2,423	14.23%
合计	17,029	100%

3、职称结构

表 5-8 截至 2017 年 6 月 30 日公司员工职称结构情况

职称	人数(人)	占总人数比例
高级职称	271	1.59%
中级职称	1,306	7.67%
初级职称	1,072	6.30%
其他	14,380	84.44%
合计	17,029	100%

4、年龄结构

表 5-9 截至 2017 年 6 月 30 日公司员工年龄结构情况

年龄分布	人数(人)	占员工总数的比例
30 岁以下	5,741	33.71%
31 岁~50 岁	9,481	55.68%
51 岁及以上	1,807	10.61%
合计	17,029	100%

(二) 董事、监事、高级管理人员任职情况

1、董事任职情况

(1) 董事任职情况

表 5-10 截至 2017 年 6 月 30 日董事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
张招兴	男	1963-05	董事长、法定代表人、党委书记	任期自 2013 年 7 月开始	曾任广州无线电集团有限公司董事、总经理；现任公司董事长、法定代表人和党委书记
朱春秀	男	1962-08	副董事长、总经理	任期自 2013 年 7 月开始	曾任广州国际控股集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长，广州市商业银行大塘支行副行长、五羊支行行长、天河支行行长、总行副行长；现任公司副董事长和总经理
伍尚辉	男	1962-01	董事、党委副书记	任期自 2012 年 10 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司副总经理，广州市委组织处副处长、正处级干部；现任公司董事
李新春	男	1962-10	外部董事	任期自 2010 年 4 月开始	中山大学管理学院教授、博士后导师；现任公司独立董事
黄本坚	男	1959-05	外部董事	任期自 2014 年 9 月开始	美晨集团股份有限公司董事长、总裁；现任公司独立董事
陈舒	女	1954-7	外部董事	任期从 2016 年 3 月开始	现任金发科技股份有限公司、一致药业、大华农、恒兴股份公司独立董事，广州市律师协会《广州律师》杂志主编
陈志鸿	男	1961-6	职工董事	任期自 2016 年 7 月开始	曾任广州市城市建设开发有限公司副总经理、董事、总经理、副董事长

发行人设立董事会。《公司章程》约定董事会由九名董事组成，其中外部董事五人，职工代表董事一人，董事长 1 名。董事任期三年。截至 2017 年 6 月 30 日，公司实际董事人数为 7 人。

(2) 近期人员变动基本情况

发行人原董事会由七名董事组成：原张招兴先生、朱春秀先生、伍尚辉先生、陈志鸿先生、黄本坚先生、陈舒先生和李新春先生，其中张招兴先生为董事长，截至本募集说明书签署日，职工董事暂未定。

2017 年 7 月 17 日，根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资党〔2017〕153 号文件，公司股东广州市国资委新增任命陈平、谭跃先生为公司外部董事，公司董事人数增加 2 名。

2017 年 9 月 1 日，公司原职工董事陈志鸿先生因个人原因辞任相关职务，

公司董事人数减少 1 名。

(3) 新增董事的基本情况

陈平，中国国籍，男，1965 年 9 月生，曾任中山大学经济研究所所长、中山大学岭南学院副院长、中山大学岭南学院教授及博士生导师，现任中山大学海洋经济研究中心主任，兼任公司董事。

谭跃，中国国籍，男，1959 年 4 月生，曾任暨南大学会计学系教授及系主任、暨南大学国际学院副院长、暨南大学管理学院主持副院长、暨南大学管理学院执行院长、德赛电池（000049）等公司独立董事，现任公司董事。

(4) 影响分析

发行人董事变动不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大影响，对发行人董事会、监事会决议有效性无重大影响。上述人事变动不会导致公司治理结构发生重大变化。

2、监事任职情况

(1) 监事任职情况

表 5-11 截至 2017 年 6 月 30 日监事任职情况

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
唐铁建	男	1970-10	监事会主席	任期自 2017 年 6 月开始	曾任广州市地税局政策法规处处长、办公室主任，白云区地方税务局局长、党组书记
付一民	男	1968-07	专职监事	任期自 2016 年 9 月	曾任广州市国资委办公室主任；现任公司专职监事
史秋华	女	1976-09	专职监事	任期自 2017 年 6 月开始	曾任广州药业股份有限公司审计部经理，广州白云山医院有限公司财务总监，广州白云山医疗健康产业投资有限公司财务总监兼财务部高级经理
邢小立	女	1977-01	职工监事	任期自 2015 年 7 月开始	曾任广州汽车集团有限公司总经理秘书兼日语翻译，广州汽车工业集团有限公司总经理秘书兼日语翻译、办公室副主任，广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司、办公室副总经理；现任公司工会副主席和职工监事
李红	女	1966-10	职工监事	任期自 2017 年 2 月开始	曾任广州市地下铁道总公司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，现任公司管理部常务副总经理

(2) 近期人员变动基本情况

2018 年 1 月 17 日，根据《广州市国资委关于袁星侯等同志工作安排的通知》（穗国资监事[2018]5 号），安排袁星侯同志担任广州越秀集团有限公司外派监事会主席，安排温宏同志担任广州越秀集团有限公司外派专职监事；唐铁建同志不再担任广州越秀集团有限公司外派监事会主席，史秋华同志不再担任广州越秀集团有限公司外派专职监事。

新任监事的工商变更备案手续尚待办理。

3、高级管理人员任职情况

(1) 高级管理人员任职情况

表 5-12 截至 2017 年 6 月 30 日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	主要履历
朱春秀	男	1962-08	副董事长、 总经理	任期自 2013 年 7 月开始	简历请参见前述董事部分相关内容
刘永杰	男	1957-09	副总经理	任期自 2005 年 4 月开始	曾任广州市城市建开发集团有限公司董事、副总经理，广州宏城超市有限公司总经理兼党总支部书记，广州市经济研究院干部、办公室副主任、主任、院长助理；现任公司副总经理
关玉东	男	1957-10	副总经理	任期自 2010 年 12 月开始	曾任广州市建材企业集团公司总经理；广州市水暖器材厂党委书记、厂长；现任公司副总经理
谭思马	男	1963-05	副总经理	任期自 2011 年 12 月开始	曾任广州市东方酒店集团有限公司副总经理；金鹰基金管理有限公司董事长；广州证券有限责任公司副董事长、总裁；现任公司副总经理
赖穗芬	女	1963-03	纪委书记	任期自 2012 年 10 月开始	曾任市纪委第一纪检监察室副局级主任；市纪委监察综合室副局级主任；现任公司纪委书记
李锋	男	1968-07	首席资本运营官	任期自 2015 年 5 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司总经理助理；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；现任公司首席资本运营官
欧俊明	男	1969-03	首席风控官	任期自 2017 年 2 月开始	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司首席财务官；广东省华粤会计师事务所业务三部副经理、经理；广东省审计厅直属分局科员，外资审计处科员；

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历
					现任公司首席风控官
贺玉平	男	1972-11	总法律顾问、董事会秘书	任期自 2017 年 2 月开始	曾任广州越秀集团有限公司企管部（投资）副总经理；广东东方昆仑律师事务所律师；广州越秀集团有限公司副总法律顾问；现任公司总法律顾问
陈静	女	1972-2	财务总监	任期自 2017 年 2 月起	曾任广州越秀集团有限公司审计部总经理；现任广州越秀集团有限公司财务总监。
刘艳	女	1978-11	人力总监	任期自 2017 年 2 月起	曾任广州越秀集团有限公司、越秀企业（集团）有限公司人力资源部总经理。现任广州越秀集团有限公司人力总监。
曾昀	男	1964-5	安全总监	任期自 2017 年 2 月起	曾任广州市越堡水泥有限公司副总经理；广州越秀集团有限公司安全保卫监督部总经理、机关第三联合党支部书记；现任广州越秀集团有限公司安全总监。

（2）近期人员变动基本情况

2017 年 7 月 17 日，公司原首席风控官欧俊明先生因个人原因辞任相关职务，公司高级管理人员减少 1 名。

2017 年 9 月 1 日，公司原副总经理刘永杰先生因退休辞任相关职务，公司高级管理人员减少 1 名。

2017 年 11 月 10 日，公司原副总经理关玉东因退休辞任相关职务，公司高级管理人员减少 1 名。

截至本募集说明书签署日，暂无高级管理人员新增。

公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》及《公司章程》要求，不存在公务员兼职情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

公司无董事、监事及高级管理人员持有本公司股权、债券的情况。

八、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：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。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。）

（二）公司主营业务模式

公司业务涉及金融、地产、交通基建、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、地产和交通基建三大主业，其中金融板块拥有银行、证券、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¹；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路和桥梁。三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。

公司 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末营业收入和营业成本的构成如下：

表 5-13 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末发行人营业收入情况

单位：万元

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融板块	245,204	13.29%	567,678	16.64%	586,287	17.36%	370,213	15.00%
地产板块	1,228,313	66.57%	2,261,304	66.27%	2,240,069	66.34%	1,577,410	63.92%
其中：住宅	-	-	1,622,709	47.56%	1,883,468	55.78%	1,328,360	53.83%
交通基建板块	120,997	6.56%	254,248	7.45%	227,563	6.74%	189,352	7.67%
造纸板块	99,128	5.37%	197,311	5.78%	189,354	5.61%	194,091	7.86%
其他	151,608	8.22%	131,673	3.86%	133,162	3.94%	136,732	5.54%
合计	1,845,250	100.00%	3,412,214	100.00%	3,376,435	100.00%	2,467,798	100.00%

注：1、根据发行人的实际业务情况，利息收入、手续费和佣金收入等为净收入，且实质上属于其金融板块的主营业务，因此表中的营业收入数据采用发行人财务报表中的营业总收入；2、其他业务营业收入在 2017 年第一季度占比超 10% 的主要原因为主营业务之地产业务收入受季节性影响较大，2017 年第一季度地产业务收入仅为 2016 年度地产业务收入的 10%，因此预计全年其他业务收入占比将保持以往年度的水平。

2016 年度，公司实现营业总收入 3,412,214 万元，主要由金融业务收入、地产业务收入、交通基建业务收入、造纸业务收入和其他业务收入等构成。其中，金融业务收入 567,678 万元，占比为 16.64%；地产业务收入 2,261,304 万元，占比为 66.27%，其中住宅收入 1,622,709 万元，占比为 47.56%；交通基建业务收入 254,248 万元，占比为 7.45%。

2017 年 1-6 月，公司实现营业总收入 1,845,250 万元。其中，金融业务收入 245,204 万元，占比为 13.29%；地产业务收入 1,228,313 万元，占比为 66.57%；交通基建业务收入 120,997 万元，占比为 6.56%。

表 5-14 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末发行人营业成本情况

¹ 越秀地产股份有限公司持有越秀房地产投资信托基金 36.5% 的股权，因未形成实际控制，暂未纳入合并报表范围。

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融板块	1,871	0.16%	3,345	0.16%	1,519	0.08%	1,676	0.12%
地产板块	899,151	78.94%	1,758,564	83.35%	1,636,020	82.34%	1,066,595	74.82%
其中：住宅	-	-	1,304,271	61.82%	1,452,812	73.12%	921,902	64.67%
交通基建板块	34,787	3.05%	80,084	3.80%	70,003	3.52%	62,755	4.40%
造纸板块	94,139	8.26%	178,124	8.44%	166,471	8.38%	173,824	12.19%
其他	109,151	9.58%	89,647	4.25%	112,820	5.68%	120,626	8.46%
合计	1,139,100	100.00%	2,109,764	100.00%	1,986,833	100.00%	1,425,476	100.00%

注：根据发行人的实际业务情况，金融板块的营业成本不包括实际的利息支出、手续费和佣金支出等。

2016 年度，公司营业成本 2,109,764 万元，主要由地产业务成本、造纸业务成本、交通基建业务成本和其他业务成本等构成。其中，地产业务成本 1,758,564 万元，占比为 83.35%；造纸业务成本 178,124 万元，占比为 8.44%；交通基建业务成本 80,084 万元，占比为 3.80%；其他业务成本 89,647 万元，占比为 4.25%。

2017 年 1-6 月，公司营业总成本 1,139,100 万元。其中，地产业务成本 899,151 万元，占比为 78.94%；造纸业务成本 94,139 万元，占比 8.26%；交通基建业务成本 34,787 万元，占比为 3.05%；其他业务成本 109,151 万元，占比 9.58%。

表 5-15 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融板块	243,332	34.46%	564,333	43.33%	584,768	42.08%	368,537	35.36%
地产板块	329,162	46.61%	502,740	38.60%	604,049	43.47%	510,815	49.01%
其中：住宅	-	-	318,438	24.45%	430,656	30.99%	406,458	39.00%
交通基建板块	86,209	12.21%	174,164	13.37%	157,560	11.34%	126,597	12.15%
造纸板块	4,990	0.71%	19,187	1.47%	22,883	1.65%	20,267	1.94%
其他	42,457	6.01%	42,026	3.23%	20,342	1.46%	16,106	1.55%
合计	706,151	100.00%	1,302,450	100.00%	1,389,602	100.00%	1,042,322	100.00%

表 5-16 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末发行人毛利率情况

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
金融板块	99.24%	99.41%	99.74%	99.55%
地产板块	26.80%	22.23%	26.97%	32.38%
其中住宅	-	19.62%	22.87%	30.60%
交通基建板块	71.25%	68.50%	69.24%	66.86%

造纸板块	5.03%	9.72%	12.08%	10.44%
其他	28.00%	31.92%	15.28%	11.78%

注：金融板块业务收入口径为净收入，

2016 年度，公司毛利润 1,302,450 万元，其中，金融业务毛利润 564,333 万元，占比为 43.33%，金融业务毛利率 99.41%；地产业务毛利润 502,740 万元，占比为 38.60%，地产业务毛利率 22.23%，其中住宅毛利润 318,438 万元，占比为 24.45%，住宅业务毛利率 19.62%；交通基建业务毛利润 174,164 万元，占比为 13.37%，交通基建毛利率 68.50%。

2017 年 1-6 月，公司毛利润 706,151 万元。其中，金融业务毛利润 243,332 万元，占比为 34.46%，金融业务毛利率 99.24%；地产业务毛利润 329,162 万元，占比为 46.61%，地产业务毛利率 26.80%；交通基建业务毛利润 86,209 万元，占比为 12.21%，交通基建业务毛利率 71.25%。

总体来看，在公司“3+X”产业体系战略下，确立了以金融、地产、交通基建等三大现代服务业为核心主营业务产业，公司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。

1、金融业务

公司金融业务主要由广州越秀金融控股集团有限公司及其下属公司和创兴银行等负责经营。2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末，金融板块营业收入分别为 370,213 万元、586,287 万元、567,678 万元和 245,204 万元。2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末，公司的金融板块发展迅速，金融板块的营业收入和利润贡献度进一步提高，占各期营业总收入的比例分别为 15.00%、17.36%、16.64% 和 13.29%，占各期毛利润的比例分别为 35.36%、42.08%、43.33% 和 34.46%。

(1) 金融业务情况

公司金融业务包括银行、证券、融资租赁、产业投资基金、资产管理业务和融资担保等细分业务。

公司金融板块业务收入明细如下表所示：

表 5-17 截至 2017 年 6 月末金融板块业务收入情况

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
银行业务	348,500	267,430	228,100	182,975
证券业务	76,587	294,517	306,566	168,170

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
融资租赁业务	61,866	93,870	76,834	63,133
基金管理业务	9,251	19,956	17,789	17,765
融资担保业务	873	4,161	6,981	5,947
小额贷款业务	-	-	8,331	7,870

注：1、银行业务由创兴银行经营，表中列示银行业务收入为创兴银行业务 2014 年度、2015 年度、2016 年度营业收入，单位为港币万元。

2、证券业务主要由广州证券负责经营，表中列示证券业务收入为广州证券 2014 年度、2015 年度、2016 年度营业收入。

3、租赁业务由越秀融资租赁负责经营，表中列示租赁业务收入为越秀融资租赁 2014 年度、2015 年度、2016 年度营业收入。

4、银行业务收入、证券营业收入、融资租赁业务收入应用金融行业报表口径。

5、越秀小贷自 2016 年 9 月 1 日不再纳入越秀金控合并报表范围。

1) 银行业务

银行业务主要由创兴银行负责经营。

公司于 2014 年 2 月完成创兴银行的收购，总现金代价约为 116.40 亿港元。创兴银行前身系廖创兴银行有限公司，于 1994 年从廖创兴企业有限公司分拆上市，总部设于香港，为全牌照银行，主要提供全面的银行服务。截至 2016 年末，创兴银行资产总额 13,777,205 万港元，负债总额 12,185,848 万港元。

截至 2016 年末，创兴银行在香港有 43 间分行，在澳门有 1 家分行，在国内设立 3 家分行、4 家支行，扎根香港，辐射澳门，覆盖珠三角地区 3+4 业务网点布局，创兴银行将循序渐进在国内设立更多异地分支行。创兴银行将加快发展跨境金融服务，全面联通中港澳三地，为个人及企业提供全面的金融服务，打造跨境特色综合商业银行。

创兴银行提供多种企业及零售银行服务以及其他相关的金融服务。创兴银行所提供的企业及零售银行服务包括商业借款和贸易融资、按揭借款、汽车融资、消费融资、透支、人寿保险服务、强积金服务、定期存款、活期存款、信用卡服务和个人财富管理。创兴银行提供的其他相关的金融服务包括汇款、外币找换、保管箱、自动转账及直接付款服务。创兴银行也提供财资服务，包括银行同业拆借服务、创兴银行统一利率风险及流动资金服务、集中现金管理及其他服务，如投资控股和物业投资服务。创兴银行通过其全资子公司提供期货和证券买卖业务及保险服务。

2016 年是创兴银行踏进重要里程的一年，创兴银行已制定 5 年战略规划，厘清长远发展方针及更有效构建协同效应，确立打造跨境特色的综合性商业银行之企业愿景，全面落实拓展计划指标。凭借越秀集团的股东优势，创兴银行广州分行于 2016 年 5 月 9 日正式成立，成为内地分支机构的管理行，战略意义重大

深远，现已积极拓展至目前覆盖珠江三角洲地区的 3 家分行、4 家支行的业务网点布局，在监管机构批准的前提下，循序渐进于广东省重点城市设立异地支行，争取重要经济城市的业务资源，未来朝着愿景奋力迈进。

最近三年，创兴银行营业收入构成情况如下：

表 5-18 近三年创兴银行业务收入构成情况

单位：港币万元

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业及零售银行业务	172,303	64.43%	157,502	69.00%	116,444	63.70%
金融市场业务	68,720	25.70%	48,802	21.40%	48,922	26.70%
证券买卖业务	11,503	4.30%	18,615	8.20%	13,938	7.60%
其他	14,904	5.57%	3,181	1.40%	3,671	2.00%
合计	267,430	100.00%	228,100	100.00%	182,975	100.00%

注：数据来源创兴银行年报。

从上表可以看出，公司的银行业务主要的为企业及零售银行业务，除此之外，还包括金融市场业务、证券买卖业务、其他业务（保险业务、强积金服务及其他财富管理业务和信托业务）。2014-2016 年，企业及零售银行业务收入占公司银行业务总收入的比例分别为 63.70%、69.00% 和 64.43%。

①企业银行业务

企业银行业务主要是向在香港和中国内地的大中型企业、高资产值客户提供借款服务，包括对房地产开发、产权投资和基础设施项目的融资和再融资，贸易融资，为购买零售、商用和工业用地而提供的商业贷款以及为一般公司需要而提供资金；同时也向企业和个人提供其他银行服务，包括存款、汇款、外币兑换、保管箱、自动转账及直接付款服务。

创兴银行的主要借款人为向企业，这些企业通常将大部分款项用于位于香港的项目和投资，小部分用于在澳门和中国内地的项目和投资。在中国内地贷款业务的主要客户是其现有的香港客户或经在中国内地或与越秀集团有业务往来的现有客户推荐而来的客户。

商业贷款

实质上所有的商业贷款的发放都建立在有追索权的基础上和/或被目标项目担保。关于产权融资，所有贷款都由目标产权上设立并经登记的第一顺位抵押权进行担保。在大多数情况下，该担保还包括目标产权的所有销售和租赁产出。在

某些情况下，创兴银行可能要求借款人提供额外的担保，如定期存款、证券和其他创兴银行接受的金融工具。所有透支和定期贷款都以年为单位展期。创兴银行的商业贷款金额从很小的数额到数亿港元。项目融资的贷款价值比率根据项目确定，贷款价值比率最高的建设项目和商业抵押的贷款价值比率大约为该项目完成总价值的 60% 和商业地产市场价值的 50%。

贸易融资

创兴银行贸易融资业务的客户主要是制造公司、中小企业、大型贸易公司、跨国公司和信用良好或上市的金融机构。由于创兴银行现有客户扩大其运营规模和范围，创兴银行打算通过其资深贸易融资职员为客户提供定制服务，进而从贸易融资方面增加收入。香港的贸易融资部发展良好，因此，创兴银行也希望利用其整体声誉，扩大其在中国内地的网络从而增加创兴银行贸易融资服务的客户。创兴银行同时也意图增加提供给进出口公司的贸易融资。

银团贷款

创兴银行的银团贷款业务主要是向本地大型的企业集团和中国内地的大型私人或国有企业提供贷款。创兴银行所承担的每笔贷款的数额在 5000 万港元到 10 亿港元之间。由于大型中国企业持续利用当地的银团贷款市场为他们的海外收购提供资金支持，因此企业银团贷款市场一直保持活跃。但由于信贷市场的稳定以及银团贷款市场的竞争，尽管业务数量有所增加，银团贷款交易的利差仍在下降。

②零售银行业务

零售银行业务由个人银行（包括存款、住房按揭贷款以及其他个人信贷）和向个人客户和小型企业提供的财富管理（包括保险和投资）；同时也零售其他银行服务，包括汇款、外币兑换、保管箱等业务，以及向其客户提供手机银行和网上银行服务。

住房贷款占创兴银行向零售银行业务客户提供的贷款中国的最大份额，创兴银行已建立强大的零售和企业客户来提供持续的住宅和商业抵押贷款业务来源。开发商、律师和房地产中介机构同样也是推荐客户的来源。

所有住房贷款都是由目标房产上设立并经登记的第一顺位抵押权进行担保的，并且在某些情况下，可能同样要个人担保作为额外的保证。尽管实践中合约期限通常更短，但规定的合约期限不得超过 30 年。

个人信贷通常是收益率较高的贷款，包括透支和为了多种用途向个人提供的有担保和没有担保的贷款（如纳税、一般投资目的、旅行、住院治疗、教育和家

居装修)。

创兴银行已通过其逐渐增长的个人贷款和税收贷款业务逐步建立了个人信贷组合。在过去几年里,创兴银行发布了一系列具有竞争力的价格、简化的程序和快速批准周转的活动以吸引更多的新客户。创兴银行将会通过其现有的客户继续关注其透支业务。

③金融市场业务

金融市场业务主要由货币市场交易、投资管理以及其他银行间和资本市场活动组成。财资运作对管理银行资金和流动资金头寸以及其他由银行业务产生的市场风险头寸负责。

外汇业务所产生的收入主要来自于以外汇交易的形式向客户提供服务和远期合约。创兴银行的外汇交易业务通常是作为创兴银行全部银行业务的一部分而代表客户参加的。衍生金融产品通常只针对套期保值客户和创兴银行的头寸。为了提高总资产组合的回报率,创兴银行计划谨慎地扩大其财资运营。创兴银行正在建立自营的公司柜台交易部门并改进和使服务多样化而进行系统升级。

公司银行业务中的证券买卖业务有所波动;同时也雇佣部分职员管理基金和套利机会,雇佣专业人士开发新的结构性产品。

④证券买卖业务

公司银行业务中的证券买卖业务由创兴银行全资子公司创兴证券有限公司负责,近三年来香港证券市场发展平稳中有波动,同时受到国内 A 股市场的影响,2014-2016 年,证券买卖业务占比分别为 7.60%、8.20%及 4.30%。

⑤其他业务

其他业务主要包括保险业务、强积金服务以及其他资产管理业务和信托业务、网上银行、资产管理业务等。创兴保险有限公司继续运用银行保险模式开展新业务,并凭借公司的强大业务网络,发挥潜力,进一步拓展保险产品及其服务的范畴及保障;提供全方位的强积金服务,包括信托、方案管理、投资管理和通过其持有的银联控股有限公司 13.3%的股份为雇主、雇员和个体经营者提供托管业务。

保险业务

创兴银行全资子公司——创兴保险有限公司(以下简称“创兴保险”)近年来的税前盈利较去年同期获得相当增长。创兴保险将继续运用银行保险模式开展新业务,并凭借创兴银行的强大业务网络,发挥潜力,进一步拓展保险产品及其服务的

范畴及保障。

强积金服务以及其他资产管理业务和信托业务

创兴银行提供全方位的强积金服务，包括信托、方案管理、投资管理和通过其持有的银联控股有限公司 13.3% 的股份为雇主、雇员和个体经营者提供托管业务。银联控股有限公司目前由创兴银行、亚洲金融控股公司、大新银行、上海商业银行、永亨银行、永隆银行、富邦银行、中国工商银行（亚洲）共同持有。银联控股有限公司同时也提供全套退休金产品，包括银联强积金计划（一个雇主信托计划）、银联行业计划（一个行业计划）、为雇主营办计划而产生的银行财团信托“职业退休计划条例”退休计划（一个“职业退休计划条例”计划）以及为其他注册强积金计划而产生的管理计划。客户可以从范围广泛的银联信托强积金计划中选择可以满足其自身投资和退休需要的基金。

网上银行服务

创兴银行向其客户提供网上银行服务作为其一般银行业务的一部分，网上银行服务使客户可以在网上管理其账户。创兴银行的网上银行服务含有广泛的银行功能，包括余额查询、汇率查询、银行汇款、定期存款、账单支付、信用卡交易查询和缴费。

资产管理业务

创兴银行于 2013 年已开始规划“人民币合格境外机构投资者”(“RQFII”) 业务，并获批总共 13 亿元人民币的投资额度，已全数用于创兴银行自有资金对于人民币债券资产的投资，有利于改善息差。

⑥风险控制措施

公司已制定政策、程序及监控措施，用以计量、监察及控制因公司及有关金融服务业务所带来的风险。此等政策、程序及监控措施由公司各委员会执行，并由董事会定期检讨。内部稽核员于整个风险管理过程扮演重要角色，执行定期及非定期的合规审计。

资产及负债管理委员会（以下简称“资债管委会”）负责监督公司的资产及负债管理。通过每两星期一次及如有需要更频密的会议，检讨及指导有关政策，及监察公司的整体状况。财务及资本管理部、资金处、市场风险管理处及财务处则透过各种定性及计量分析，每天管理日常的流动资金风险、外汇风险、利率风险及其他市场风险，并确保符合资债管委会及风险管理委员会所制定的政策。除辅助资债管委会管理资产及负债外，风险管理及条例执行委员会监督执行关于管理公司的营运、法律、信誉风险及条例执行要求的政策及程序。

2) 证券业务

证券业务主要由广州证券负责经营。最近三年，广州证券营业收入构成情况如下表所示：

表 5-19 截至 2017 年 6 月末广州证券营业收入构成情况

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
证券经纪业务	19,459	25.41%	54,165	18.39%	127,128	41.47%	59,018	35.09%
投资银行业务	7,081	9.25%	77,094	26.18%	59,207	19.31%	15,871	9.44%
证券自营业务	20,780	27.13%	55,218	18.75%	88,853	28.98%	62,109	36.93%
资产管理业务	11,859	15.48%	73,219	24.86%	17,295	5.64%	19,873	11.82%
期货经纪业务	6,042	7.89%	11,650	3.96%	10,585	3.45%	8,242	4.90%
投资咨询业务	477	0.62%	3,395	1.15%	4,850	1.58%	3,584	2.13%
其他	11,277	14.72%	22,104	7.51%	6,897	2.25%	5,616	3.34%
抵销项	-388	-0.50%	-2,328	-0.79%	-8,249	-2.69%	-6,143	-3.65%
合计	76,587	100.00%	294,517	100.00%	306,566	100.00%	168,170	100.00%

从上表可以看出，广州证券业务收入结构呈现出明显的变化，证券经纪业务板块收入为主的收入结构已经发生变动，投资银行业务、资产管理业务等各类高附加值业务的收入占比明显上升。根据公司未来战略规划，经纪业务、投资业务、投资银行业务将形成三足鼎立的局面。

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，证券经纪业务板块收入占证券业务总收入的比例分别为 35.09%、41.47%、18.39%和 25.41%。2016 年，公司证券经纪业务板块收入同比大幅下滑，主要原因是受二级市场低迷影响，在 2017 年上半年有所恢复。

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，投行业务板块营业收入占证券业务营业收入的比重分别为 9.44%、19.31%、26.18%和 9.25%，2014 年至 2016 年占比逐步提升，但 2017 年上半年未如往年，主要是 2017 年金融行业监管全面趋严。

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，自营业务板块营业收入占证券业务营业收入的比重分别为 36.93%、28.98%、18.75%和 27.13%，占比逐年下降，主要受到 2015 年下半年以来二级市场低迷的影响。

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，资产管理业务营业收入占证券业务营业收入的比重分别为 11.82%、5.64%、24.86%和 15.48%。2016 年，资产管理业务营业收入占证券业务营业收入的比重大幅增长，资产管理业务已成为公司证券业务新的利润增长点。

① 证券经纪业务

证券经纪业务即证券代理买卖业务，是证券公司接受客户委托，代客户买卖有价证券的行为，是证券公司的一项基本业务。近年来，随着我国证券市场融资融券、约定购回式证券交易等创新业务的开放和各项金融创新政策的推出，证券公司经纪业务亦在由传统单一的通道业务向以满足客户需求为中心的、多样化的财富管理业务转型。

从广州证券证券经纪业务自身来看，作为传统优势业务和基础业务，证券经纪业务是证券业务的主要收入来源之一。多年来广州证券一直致力扩大经纪业务规模，长期以来凭借在营业网点、客户数量、资产规模、专业咨询服务等方面的优势，取得了较高的营业收入和一定的市场份额。截至 2017 年 9 月末，广州证券拥有 136 家证券营业部。其中，32 家证券营业部位于广东省内；广东省外的 104 家证券营业部主要位于长三角、环渤海等经济发达地区。广州证券经纪业务已基本形成立足广州、深耕华南、辐射全国的服务网络体系。2014-2016 年，广州证券证券经纪业务收入分别为 59,018.42 万元、127,128.01 万元、54,165.02 万元，受证券市场周期性影响呈现较大幅度的波动，占证券业务板块营业收入的比例分别为 35.09%、41.47%、18.39%。

近年来，广州证券加强渠道营销，优化营业网点布局，完善专业化服务体系建设。2016 年，证监会广东监管局先后核准广州证券增加 27 家分公司及 93 家营业部，当年 23 家分公司和 80 家营业部获得工商营业执照并确定办公场地。2017 年，证监会广东监管局核准广州证券增加 6 家分支机构。截至 2017 年 9 月末，广州证券在全国 31 个省、市、自治区共设有 136 家证券营业部，其中 17 家位于广州市，15 家营业部位于广东省其他区域，104 家营业部分散在广东省外，主要分布于江苏、浙江、湖南等地区，营业网点全国性布局初步形成。

② 投资银行业务

广州证券的投资银行业务主要包括股权融资、债券及结构化融资以及财务顾问等业务。广州证券投资银行业务始终坚持“立足区域开发、打造特色投行”的策略，逐步形成了以固定收益业务为品牌、以中小企业 IPO 和再融资为特色的投行业务格局。

广州证券的股权融资业务方面，近年来广州证券完成的股票主承销项目以股票增发为主。2015 年受益于市场快速发展，广州证券股权承销业务保持稳定，同期积极推进业务创新，广州证券 2015 年完成 6 个主承销项目，承销金额 27.49 亿元。2016 年 IPO 发行速度逐步加快，再融资全年审核与发行节奏基本平稳，广州证券完成天顺股份和亚翔集成共 2 单 IPO 项目，主承销金额 4.07 亿元；二级市场延续低位震荡，定增投资呈现阶段式井喷，广州证券完成宝安地产、东华

实业、白云山等 10 单定增项目，承销金额 225.05 亿元。

广州证券的债券融资方面，近年来，受国内信贷规模控制影响以及债券融资准入条件放宽，债券融资需求旺盛，为投行业务带来了很好的发展机遇。广州证券抓住市场繁荣机遇，加大市场拓展力度，2014-2016 年，债务融资业务主承销项目分别完成 20 个、32 个、76 个；同期承销金额分别为 173.47 亿元、244.78 亿元、737.50 亿元。其中，2015 年债券融资市场发展迅猛，广州证券抓住市场繁荣机遇，加大市场拓展力度，债券融资业务完成 32 期主承销项目，主承销金额 244.78 亿元；2016 年广州证券完成 76 期债券主承销业务，主承销金额 737.50 亿元。

广州证券的并购业务方面，2014 年广州证券完成重大资产重组项目 3 个，并购重组交易金额 29.24 亿元；2015 年国内并购市场并购浪潮持续高涨，交易规模大幅攀升，广州证券全年并购融资业务完成重大资产重组项目 3 个，并购重组交易金额 71.83 亿元；2016 年，广州证券完成重大资产重组项目为 3 个，并购重组交易金额为 3.85 亿元。

广州证券的新三板市场扩容以来，随着市场发展迅猛，广州证券挂牌家数屡创新高。2014-2016 年，广州证券新三板业务分别完成挂牌项目 19 个、31 个、70 个，2016 年增长幅度较大；同期，广州证券分别完成定增项目 1 个、44 个、39 个，定增金额分别为 0.80 亿元、12.19 亿元、8.12 亿元。

总体来看，广州证券投资银行业务保持增长态势，股权、债权融资以及并购重组业务均排名行业适中水平，同期投行业务创新得到积极推动。

③ 证券自营业务

证券自营业务是指证券公司以自有资金买卖有价证券，并自行承担风险和收益的投资行为。广州证券成立了投资管理事业部和固定收益事业部分别从事权益类证券投资和固定收益类证券投资业务，构建了健全的投资决策体系，运用自有资金和依法筹集的资金，依法买卖股票、基金份额、认股权证、可转债、国债、金融债、公司债和企业债等上市证券和中国证监会认定的其他证券及其衍生品。

广州证券权益类证券投资对象以二级市场定向增发和大盘蓝筹、绩优成长类股票为主；债券投资范围则主要限于 3~5 年期较高信用等级的信用债券；衍生品投资业务包括围绕股指期货、ETF、备兑权证和其它有望于交易所挂牌交易的工具而展开的交易、避险、发行、做市等业务。

广州证券的证券自营投资以债券投资为主。受到二级市场走势的影响，近年来公司自营股票的投资收益波动较大。

2014 年，广州证券的证券自营业务的收入为 6.21 亿元。2015 年，股票市场

呈现巨幅震荡，债券市场年末实现小幅上涨，广州证券的自营业务实现自营业务收入为 8.89 亿元，较上年增长 43.16%。2015 年，广州证券证券自营业务实现收入 8.89 亿元，占当期营业收入的 28.98%。2016 年，证券市场行情整体较为低迷，广州证券实现自营业务收入 5.52 亿元，较上年下滑 37.91%。2016 年，广州证券证券自营业务实现收入 55,218 万元，占当期营业收入的 18.75 %。截至 2016 年 12 月末，广州证券证券投资规模为 138.52 亿元，其中债券投资余额为 100.48 亿元，占全部投资的 72.53%，所投债券主要为高信用评级的债券；自营股票的投资规模（含集合资产管理计划）为 24.99 亿元，占全部投资的 23.13%。

④资产管理业务

资产管理业务是指证券公司作为资产管理人，依照有关法律、法规与客户签订资产管理合同，根据资产管理合同约定的方式、条件、要求及限制，对客户资产进行经营运作，为客户提供证券及其他金融产品投资管理服务的行为。广州证券的资产管理业务主要包括两种类型，即集合资产管理和定向资产管理。广州证券重点发展权益、固收、融资和创新型等四大产品系列，实现全产品线布局，目前形成“红棉”和“鲲鹏”两大集合产品体系；广州证券开拓银行机构定制化产品、非银行机构定制化产品及高端个人客户定制产品 3 种主动管理型的定向资管产品。报告期内，广州证券资产管理业务获得多项表彰和荣誉。2015 年获腾讯网“最佳券商集合理财评选管理人-年度最佳奖”、“最佳券商集合理财产品-年度最佳奖（2014）——红棉一号”；2015 年获《证券时报》“2015 中国最佳权益类投资团队—广州证券红棉 1 号权益投资团队”；2015 年获中国证券报 金牛理财网“三年期金牛券商集合资管计划——红棉 1 号优选”；2014 年获中央国债登记结算有限责任公司“资产管理类—债券业务进步奖”。

广州证券先后发行“红棉”、“鲲鹏”等系列集合理财产品，产品覆盖股票类、固定收益类、现金管理类、对冲策略等多种类型。2014 年、2015 年及 2016 年，资产管理业务收入分别为 13,846.01 万元、17,145.82 万元、72,544.15 万元。

⑤信用业务

广州证券信用交易业务主要包括融资融券、股票质押式回购等。融资融券业务，是指证券公司向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应担保物的经营活动，分为融资业务和融券业务两类。股票质押式回购，是指符合条件的资金融入方以所持有的股票或其他证券质押，向证券公司融入资金，并约定在未来返还资金、解除质押的交易。广州证券于 2012 年取得融资融券业务资格，2013 年取得上交所、深交所的股票质押回购业务资格，通过加大传统经纪业务与融资融券、股票质押回购等信用业务的相互促进，广州证券的信用交易业务呈现爆发式增长。广州证券信用交易各项业务开展以来，整体业务运

行情况良好。在有效控制风险的前提下，广州证券信用交易业务客户数量、业务规模、业务收入均呈快速增长的态势。2014 年、2015 年及 2016 年，广州证券融资融券余额分别为 32.56 亿元、39.38 亿元、32.86 亿元，业务收入分别为 1.30 亿元、3.52 亿元、2.51 亿元；股票质押式回购业务规模分别为 1.88 亿元、3.79 亿元、75.03 亿元，业务收入分别为 0.11 亿元、0.18 亿元、3.30 亿元。

⑥风险控制措施

公司法人治理结构规范，内部控制制度健全，风险控制体系完善。公司全面落实“合规从高层做起”和“全员合规”的理念，构建覆盖公司董事会、监事会、经营管理层、所有部门及分支机构在内的合规责任体系，明确责任主体及其承担的合规管理职责。

公司高度重视风险管理在业务发展中的重要性，建立了一系列旨在防范市场风险、操作风险、信用风险和流动性风险的指标监控体系。公司通过对各项影响净资本及风险控制指标的业务和因素进行及时监测，加强风险控制指标的监控、预警和报告，定期、不定期进行敏感性分析和压力测试，调整各业务经营目标收益、战略规划和经营策略，确保公司的净资本及各项风险控制指标符合监管要求。

3) 融资租赁

公司融资租赁业务主要由越秀金控下属广州越秀融资租赁有限公司经营。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，融资租赁业务收入分别为 63,133 万元、76,834 万元、93,870 万元和 61,866 万元，近三年呈快速上升趋势。

表 5-20 广州越秀融资租赁有限公司收入、成本构成情况

单位：万元

项目		2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入结构	1.主营业务收入	61,866	100.00%	93,870	100.00%	76,834	100.00%	63,133	100.00%
	1.1 利息收入	53,341	86.22%	81,041	86.33%	55,322	72.00%	38,483	60.96%
	1.2 手续费及佣金收入	8,525	13.78%	12,829	13.67%	21,512	28.00%	24,650	39.04%
成本结构	2.主营业务成本	33,501	100.00%	51,035	100.00%	36,066	100.00%	23,181	100.00%
	2.1 利息支出	33,501	100.00%	51,035	100.00%	36,066	100.00%	23,181	100.00%
	2.2 手续费及佣金支出	-	-	-	-	-	-	-	-
利润结构	3.毛利润	28,365	100.00%	42,835	100.00%	40,768	100.00%	39,952	100.00%
	3.1 利息净收入	19,840	69.95%	30,006	70.05%	19,256	47.23%	15,302	38.30%
	3.2 手续费及佣金净收入	8,525	30.05%	12,829	29.95%	21,512	52.77%	24,650	61.70%
毛利率	4.毛利率	45.85%		45.63%		53.06%		63.28%	
	4.1 利息收入毛利率	37.19%		37.03%		34.81%		39.76%	

4.2 手续费及佣金收入毛利率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-----------------	---------	---------	---------	---------

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，从业务收入构成来看，主要来源是利息收入和手续费及佣金收入，利息收入占当期营业总收入的比例分别为 60.96%、72.00%、86.33%和 86.22%，手续费及佣金收入占当期营业总收入的比例分别为 39.04%、28.00%、13.67%和 13.78%。

2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，融资租赁主营业务成本分别为 23,181 万元、36,066 万元、51,035 万元和 33,501 万元，发行人近三年主营业务成本呈上升趋势。

从业务成本构成来看，融资租赁主营业务成本均为利息支出，利息支出成本占当期营业总成本的比例为 100%，发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月无手续费及佣金支出。

从毛利润来看，2014-2016 年及 2017 年 1-6 月融资租赁的营业毛利润分别为 39,952 万元、40,768 万元、42,835 万元和 28,365 万元，呈明显上升趋势。

从毛利润的构成来看，2014-2016 年及 2017 年 1-6 月利息收入毛利润占当期毛利率总额的比例分别为 38.30%、47.23%、70.05%和 69.95%，手续费及佣金毛利润占当期毛利率总额的比例分别为 61.70%、52.77%、29.95%和 30.05%。

从综合毛利率来看，2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，综合毛利率分别为 63.28%、53.06%、45.63%和 48.85%，近三年呈波动下降趋势，特别是 2015 年下降幅度较大，主要是 2015 年以来基准利率多次下调，用于融资租赁业务投放的资金成本优势相对压缩，导致毛利率有所压缩。

目前，发行人主要以直接融资租赁（以下简称“直租”）和售后回租（以下简称“回租”）两种模式开展业务。

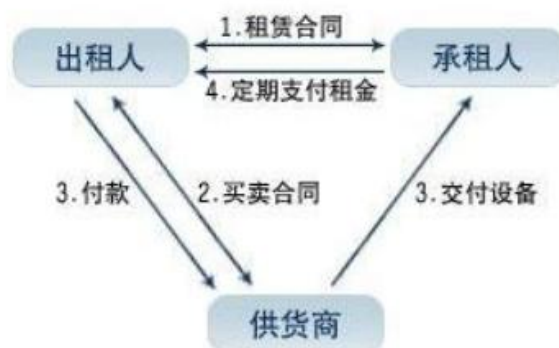


图 5-3 直接融资租赁业务模式图

直接融资租赁

直接融资租赁是指租赁公司用自有资金、银行贷款或招股等方式，在国际或国内金融市场上筹集资金，向设备制造厂家购进用户所需设备，然后再租给承租企业使用的一种主要融资租赁方式。直接融资租赁的业务程序如下：

①选择租赁设备及其制造厂商

承租企业根据项目的计划要求，确定所需引进的租赁设备。然后选择信誉好、产品质量高的制造厂商，并直接与其谈妥设备的规格、型号、性能、技术要求、数量、价格、交货日期、质量保证和售后服务条件等。如果承租人对市场行情缺乏了解，也可由租赁公司代为物色租赁设备和制造厂商。

②申请委托租赁

承租人首先要选择租赁公司。主要是了解租赁公司的融资能力、经营范围、融资费率等有关情况。选定租赁公司之后，承租人提出委托申请，填写《租赁申请表》或《租赁委托书》交给租赁公司，详细载明所需设备的品种、规格、型号、性能、价格、供货单位、预定交货期以及租赁期限、生产安排、预计经济效益、支付租金的资金来源等事项。租赁公司经审核同意后，在委托书上签字盖章，表明正式接受委托。

③组织技术谈判和商务谈判，签订购货合同

在租赁公司参与的情况下，承租人与设备厂商进行技术谈判，主要包括设备造型、质量保证、零配件交货期、技术培训、安装调试以及技术服务等方面。同时，租赁公司与设备厂商进行商务谈判，主要包括设备的价款、计价币种、运输方式、供货方式等方面。承租人与设备厂商签订技术服务协议，租赁公司与设备厂商签订购货合同。

④签订租赁合同

租赁公司与承租人之间签订租赁合同，租赁合同的主要条款包括：租赁物件、租赁物件的所有权、租赁期限、租金及其变动、争议仲裁以及租赁双方的权利与义务等。租赁合同的签订表明承租人获得了设备的使用权，而设备的所有权仍属于租赁公司。

⑤融资及支付货款

租赁公司可用自有资金购买设备，但如果其资金短缺，则可以通过金融机构融通资金，或从金融市场上筹集资金直接向供货厂商支付设备货款及运杂费等款项；也可由租赁公司先将款项提供给承租单位，用于预付货款，待设备到货收到发票后，再根据实际货款结算，转为设备租赁。

⑥交货及售后服务

供货厂商按照购货合同规定，将设备运交租赁公司后转交给承租人，或直接交给承租人。承租人向租赁公司出具“租赁设备验收清单”，作为承租人已收到租赁设备的书面证明。供货厂商应派工程技术人员到厂进行安装调试，由承租企业验收。

⑦支付租金及清算利息

租赁公司根据承租人出具的设备收据开始计算起租日。由于一些事先无法确定的费用(如银行费用、运费及运输保险费等)，租赁公司在支付完最后一宗款项后，按实际发生的各项费用调整原概算成本，并向用户寄送租赁条件变更书。承租企业应根据租赁条件变更通知书支付租金。租赁公司再根据同金融机构签订的融资合同以其租赁费等收入偿还借款和支付利息。

⑧转让或续租

租赁期届满后，租赁公司按合同规定或将设备所有权转让给承租人，或收取少量租金继续出租。若转让设备所有权，则租赁公司必须向承租人签发“租赁设备所有权转让书”证明该租赁设备的所有权已归属承租人所有。

售后回租

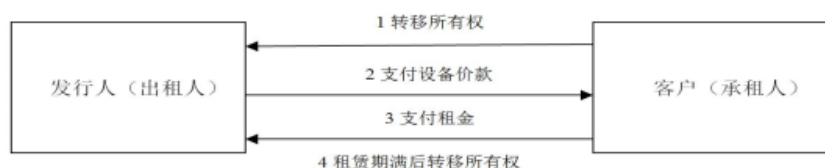


图 5-4 售后回租业务模式图

售后回租是承租人将租赁设备出售给租赁公司，然后再向租赁公司租回使用的租赁方式。其流程如下：

以设备为主的财产原主将其原来拥有的该项财产卖给出租人，并取得设备价款。

- ①在出售回租的交易过程中，出售/承租人可以毫不间断地使用资产；
- ②资产的售价与租金是相互联系的，且资产的出售损益通常不得计入当期损益；
- ③出售/承租人将承担所有的契约执行成本（如修理费、保险费及税金等）。

盈利模式

融资租赁业务是公司的主要收入和利润来源，公司的营业收入主要包括融资

租赁业务净利息收入（利差收入，即利息收入与利息支出之差额）、融资租赁手续费及佣金收入等。

①融资租赁利息收入

公司融资租赁租金来源大部分为银行借款，签订的银行借款合同基本上为浮动利率，同时公司签订的融资租赁合同一般为浮动利率，该利率为当期基准利率加上预先设置的利差。当期基准利率参考人民银行基准利率，预先设置的利差是基于公司和各行业客户一对一商业谈判后定下的条款。在浮动利率的基础之上，根据租赁合同，如果人民银行基准利率发生变化，该利率也进行同数值调整，通常与客户约定在中国人民银行同期贷款利率调整之次日进行调整。公司通过此种方式规避利率变动风险，锁定利差空间。

②融资租赁手续费及佣金收入

公司的收费是依据服务的内容、服务的难度、服务的团队配置以及与竞争的情况等综合而定的。

结算方式

利息收入：公司与客户融资租赁款结算方式较为灵活，分为月付、双月付、季付、半年付、年付；其中以季付为主，付款频率主要由承租人现金流状况决定，或者经评估承租人还款可控的情况下，根据其还款意愿决定。

手续费及佣金收入：手续费（佣金）一般为租赁项目期初一次性收取。

会计处理方式

利息收入会计处理方式：融资租赁业务，作为融资租赁出租人，融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

风险控制措施

公司建立了“董事会及风险管理委员会-高级管理层及项目评审委员会-风险管理职能部门-业务部门及分支机构”的四个层级的风险管理组织架构。董事会是全面风险管理工作的领导机构，对公司整体的风险管理体系建设和有效运行负最终责任，负责确定公司风险战略和风险偏好。董事会下设风险管理委员会，对公司风险战略和风险偏好、各项风险政策和风险衡量方法以及公司经营中的重大风险问题等事项进行审议。

公司现行风险管理和内部控制制度及业务操作流程基本覆盖公司的主要管理流程、业务过程和操作环节。近年，根据国家宏观经济形势，结合越秀金控对公司的发展定位、公司战略规划和事业计划，越秀租赁建立了《广州越秀融资租赁有限公司 2014 年融资租赁业务投向指引》（越秀融资租赁字„2014“31 号），将行业分为重点支持类、审慎支持类、严格控制类、禁止类；此外，还发布了《教育行业租赁业务准入标准》、《医疗行业租赁业务准入标准》、《通道类业务管理办法》、《地方融资平台租赁业务准入标准》等制度，不断推进专业化发展方向，逐步聚焦和规范行业投向，调整租赁业务结构，突出公司经营重点和风险控制重点。

4) 其他业务

除银行、证券、融资租赁业务外，集团还大力发展产业基金、融资担保等业务。最近三年，产业基金业务营业收入为 17,765 万元、17,789 万元和 19,956 万元，产业基金业务为发行人金融板块后续重点发展业务之一。

产业基金方面，广州越秀产业投资基金管理股份有限公司（以下简称“越秀产业基金”）成功发起设立广州国资国企创新投资基金，规模 26.10 亿元，发起人包括 14 家广州市属国企。截至 2016 年末，该基金已募集资金 20.10 亿元。

越秀产业基金战略定位为以大资管时代为背景，谋划珠三角高端财富管理中心；构建大文化、大健康等产业链布局，实现股权投资一二级市场联动，充实越秀集团金融业务。

资产管理业务方面，2016 年发行人获准牵头设立广东省第二家地方资产管理公司，注册资本拟为 30 亿元。目前，广州资产管理有限公司已成立，越秀金控持股 38%。业务规划方面，明确“2+X”的业务格局，夯实传统收包业务和投资业务两大基础业务，借力基金子公司撬动社会资源，积极探索债转股、投融资、协同等领域。区域战略方面，第一阶段以珠三角、大湾区为核心；第二阶段构建专业化处置能力后，探索泛珠三角城市群和省外核心城市群。该业务未来将成为公司金融板块收入的重要增长点。

融资担保方面，主要由子公司广州市融资担保中心（简称广州担保）负责。1999 年 12 月，广州担保在广州市委、市政府关心支持下成立，注册资本 5.15 亿元。截至 2014 年底，累计担保金额超过 198 亿元，服务企业超 4,891 家，帮助受保企业新增销售收入 762 亿元，新增利税 115 亿元，新增就业人数 25 万人，并先后与约二十家银行开展业务合作。

2013 年广州担保由事业单位改制为国有独资企业——广州市融资担保中心有限责任公司，并整体并入越秀集团；2014 年越秀集团内部无偿划转，广州担保并入越秀金控集团。

总体来看，公司金融板块已形成了以银行和证券为核心的业务模式，随着业务领域的不断拓宽，公司金融板块布局稳定推进，综合实力不断增强。

(2) 金融业务许可资质

截至本募集说明书签署之日，公司金融业务相关许可文件如下表所示：

表 5-21 公司金融业务相关许可文件

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
创兴银行有限公司佛山支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2015-01-06
创兴银行有限公司广州天河支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2016-04-21
创兴银行有限公司汕头分行	金融许可证	中国银监会	2008-04-02
	保险兼业代理业务许可证	中国保监会汕头监管分局	2016-06-26
创兴银行南沙支行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2015-12-25
创兴银行广州分行	金融许可证	中国银监会广东监管局	2016-05-05
创兴银行深圳分行	金融许可证	中国银监会深圳监管局	2016-11-24
创兴银行横琴支行	金融许可证	中国银监会珠海监管分局	2016-12-28
	证券业务许可证	中国证监会	2016-02-15
	受托投资管理业务资格	中国证监会	2002-05-30
	开放式基金代销业务资格	中国证监会	2003-02-25
	外汇业务经营许可	国家外汇管理局	2015-01-08
广州越秀融资租赁有限公司	股转系统主办券商备案函	股转系统有限责任公司	2015-01-12
	台港澳侨投资企业批准证书	广州市人民政府	2014-10-13
广州越秀产业投资基金管理有限公司	医疗器械经营企业许可证书	广州市食品药品监督管理局	2013-04-25
	私募投资基金管理人登记证书	中国证券投资基金业协会	2014-04-01
广州市融资担保中心有限责任公司	融资性担保机构经营许可证	广东省人民政府金融工作办公室	2016-04-07

(3) 五级分类及不良率情况

表 5-22 2016 年末五级分类及不良率情况表

单位：亿元

单位	五级分类					不良率 (%)
	正常	关注	次级	可疑	损失	
创兴银行	695.76*	6.63*	2.73*	1.36*	0.41*	0.64
越秀租赁	177.98	1.14	--	--	1.16	0.64

注：带*的为港币。

2、房地产业务

公司的房地产业务主要包括房地产开发销售和物业经营,该板块主要由越秀地产进行经营管理。房地产业务专注“广州与外地并重”、“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,充分发挥公司作为在香港上市的国内房地产企业中唯一拥有房产信托基金的优势,与越秀房产基金形成“常态化互动”²,确立了公司地产业务的“开发+运营+金融”高端发展模式。

(1) 业务构成

从房地产业务构成来看,房地产业务收入主要来自于房地产开发和销售、物业管理服务、物业租赁和其他业务等。其中,房地产开发和销售是公司地产板块的传统和核心业务。

表 5-233 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司房地产业务营业收入情况

单位:万元

区域	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	1,104,255	92.96%	2,108,831	93.26%	2,135,918	95.35%	1,488,337	94.35%
商品住宅	-	-	1,622,709	71.76%	1,883,468	84.08%	1,328,360	84.21%
商业地产	-	-	486,122	21.50%	252,450	11.27%	159,977	10.14%
物业管理服务	30,442	2.56%	59,948	2.65%	45,233	2.02%	39,747	2.52%
物业租赁	21,094	1.78%	51,796	2.29%	27,965	1.25%	24,481	1.55%
其他	32,035	2.70%	40,729	1.80%	30,953	1.38%	24,845	1.58%
合计	1,187,826	100.00%	2,261,304	100.00%	2,240,069	100.00%	1,577,410	100.00%

注:2016 年公司住宅收入占总收入 47.56%

表 5-244 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司房地产业务营业成本情况

单位:万元

区域	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	757,177	92.51%	1,628,603	92.61%	1,560,037	95.36%	996,669	93.44%
商品住宅			1,304,271	74.17%	1,452,812	88.80%	921,902	86.43%
商业地产			324,332	18.44%	107,225	6.55%	74,767	7.01%
物业管理服务	30,020	3.67%	49,164	2.80%	19,279	1.18%	18,799	1.76%
物业租赁	2,636	0.32%	38,465	2.19%	10,794	0.66%	10,710	1.00%
其他	28,636	3.50%	42,332	2.41%	45,910	2.81%	40,417	3.79%

² 越秀地产、越秀房产基金的常态化互动模式简介:(1)由越秀地产开发优质住宅及商业项目,并作为投资物业自身初始运营;(2)越秀房产基金收购越秀地产已完成的投资物业;(3)收购资金回流入越秀地产,加强项目开发能力;(4)越秀房产基金现有优质投资物业稳定增值。

合计	818,470	100.00%	1,758,564	100.00%	1,636,020	100.00%	1,066,595	100.00%
----	---------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------

表 5- 255 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司房地产业务毛利润情况

单位：万元

区域	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	347,078	93.97%	480,228	95.52%	575,881	95.34%	491,668	96.25%
商品住宅	0	0.00%	318,438	63.34%	430,656	71.29%	406,458	79.57%
商业地产	0	0.00%	161,790	32.18%	145,225	24.04%	85,210	16.68%
物业管理服务	422	0.11%	10,784	2.14%	25,954	4.30%	20,948	4.10%
物业租赁	18,458	5.00%	13,331	2.65%	17,171	2.84%	13,771	2.70%
其他	3,399	0.92%	-1,603	-0.32%	-14,957	-2.48%	-15,572	-3.05%
合计	369,356	100.00%	502,740	100.00%	604,049	100.00%	510,815	100.00%

注：2016 年公司住宅板块利润贡献为 24.45%

表 5- 266 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司房地产业务毛利率情况

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
房地产开发和销售	31.43%	22.77%	26.96%	33.03%
商品住宅	-	19.62%	22.87%	30.60%
商业地产	-	33.28%	57.53%	53.26%
物业管理服务	1.39%	17.99%	57.38%	52.70%
物业租赁	87.50%	25.74%	61.40%	56.25%
其他	10.61%	-3.93%	-48.32%	-62.68%
合计	31.10%	22.23%	26.97%	32.38%

近 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，发行人房地产业务毛利率分别为 31.10%、22.23%、26.97%及 32.38%，年度数据呈下降趋势，主要受行业竞争、地价攀升等因素影响，当前房地产企业毛利率持续下行，地价占售价比将不断攀升，利润率下降是长期趋势。房企毛利率的拐点发生在 2011 年，为 40%，是商品房时代以来的最高点。同时，地价占当年房价比例在 2012 年首次超过了 50%，此后开始大幅攀升，于 2015 年首次超过房价，并在 2016 年持续。当前，主要地产企业房地产业务毛利率在 20%左右。

发行人房地产板块其他业务主要为地产装修装饰、中介服务、酒店业务等，主要定位于服务发行人房地产主营业务，促进主营业务发展。近年其他业务收入相对较低，成本较大，因此毛利率为负。但自 2016 年开始其他业务逐渐步入正轨，毛利率大幅提升。并且，其他业务收入在房地产板块整体收入中占比较小，对地产板块整体盈利能力不构成实质影响。

(2) 经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展整体保持平稳，销售规模稳步增长。

表 5- 277 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月发行人房地产开发业务情况

单位：万平方米/万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
房屋新开工面积	74.52	335.92	263.85	216.23
房屋施工面积	826.93	1,088.56	1,081.77	1,012.88
竣工面积	156.74	326.37	306.27	194.6
销售面积	124.57	233	227.21	188.61
在建项目面积	681.35	1,088.56	1,081.77	1,012.88
新增土地储备面积	134.71	356.15	213.04	179.05
期末土地储备面积	1,623.20	1,633.64	1,513.29	1,641.21
实际销售额	2,005,397.95	3,025,240.00	2,485,345.00	2,201,442.00

从地域分布来看，公司目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州、杭州和武汉等地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、沈阳、海口、青岛、昆山等个城市，确立了广州、珠三角、长三角、环渤海经济区和中部重点经济区等战略区域，打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，公司采取住宅和商业项目并重的模式，现已建成多个较为成熟的住宅产品线和中小型综合体。近年来公司一方面积极加大地方开发力度，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。

表 5- 288 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司房地产业务经营情况的区域分布

单位：万平方米/万元

区域	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
广州	26.59	754,451	70.93	1,303,676	84.34	1,124,061	82.19	1,257,702
珠三角（不含广州）	40.33	341,975	78.25	648,244	55.11	400,201	36.15	267,517
长三角	32.51	537,346	42.11	498,637	35.83	333,633	22.758	190,162
中部地区	6.41	188,164	21.61	404,397	26.62	438,232	22.6	307,712
环渤海	18.63	168,162	20.1	170,287	25.22	181,029	24.83	173,485
其他	0.08	15,300	0	0	0.09	8,190	0.09	4,864
合计	124.57	201	233	3,025,241	227.21	2,485,346	188.61	2,201,442

表 5-299 2016 年公司房地产业务一二线城市占比情况

单位：万平方米/亿元

区域	已销售情况				待售情况					
	已售面积	占比	已售金额	占比	已完工	占比	在建	占比	储备	占比
一线	70.93	30.44%	130.37	43.09%	77.07	23.61%	402.59	36.98%	671.72	41.12%
二线	81.90	35.15%	114.56	37.87%	221.96	68.01%	381.37	35.03%	631.47	38.65%
其他	80.17	34.41%	57.59	19.04%	27.34	8.38%	304.60	27.98%	330.44	20.23%
合计	233.00	100.00%	302.52	100.00%	326.37	100.00%	1,088.56	100.00%	1,633.64	100.00%

(3) 房地产业务资质

发行人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，如下表所示：

表 5-30 地产板块下属公司业务资质情况

序号	公司名称	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	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	2018 年 3 月 31 日
2	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	2018 年 9 月 30 日
3	广州宏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	1520195-11	广州市住房和城乡建设委员会	2018 年 11 月 30 日
4	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发企业资质证书(资质等级为三级)	6320015	广州南沙开发区建设和管理局	2018 年 1 月 20 日
5	广州宏景房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	1510550-10	广州市城乡建设委员会	2017 年 10 月 31 日(准备申请延期,且不存在法律障碍)

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
6	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1201155号	江门市住房和城乡建设局	2019年1月20日
7	昆山市越秀广电投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证(资质等级为二级)	苏州 KF14593	江苏省住房和城乡建设厅	2020年3月21日
8	杭州越港实业投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	余房开字 008 号	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2018年9月21日
9	杭州越辉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 527 号	杭州市城乡建设委员会	2018年1月5日
10	杭州越隽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	余房开字 312 号	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2018年6月21日
11	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暂定资质证书	杭房项(临)09	杭州市城乡建设委员会	2018年9月25日
12	武汉康景实业投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	武房开暂[2013]01258号	武汉市住房保障和房屋管理局	2017年12月15日(准备申请延期,且不存在法律障碍)
13	武汉越秀地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证(资质等级为二级)	武房开[2011]W20324号	武汉市住房保障和房屋管理局	2018年12月7日
14	武汉越秀嘉润房地产开发有	中华人民共和国房地产开发企业资	武房开[2012]20321号	武汉市住房保障和房屋管理	2018年11月16日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
	限公司	质证书(资质等级为二级)		局	
15	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暂定资质证书	武房开暂[2012]00351号	武汉市住房保障和房屋管理局	2017年12月16日(准备申请延期,且不存在法律障碍)

(4) 经营模式

1) 土地取得模式

当前,中国建设用地使用权的取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资(入股)、授权经营等方式。其中,出让又包括协议出让和公开出让;公开出让包括招标、拍卖和挂牌三种方式,通常简称为“招拍挂”。报告期内,公司下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得。

2) 开发模式

发行人地产项目开发模式采用自主开发为主、合作开发为辅的开发模式。自主开发主要由发行人地产板块子公司负责,由子公司针对具体项目成立项目公司,自主开发;合作开发模式主要是根据具体项目情况,由子公司与第三方合作开发。合作开发的主要目的是合作双方可以充分优势互补,分散经营风险,扩大销售规模。

3) 采购模式

按项目开发进度将分批、分次支付给建筑单位施工款。房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备,包括水泥、钢材、电梯及其他建筑设备等。公司所属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产开发所涉及采购事项的管控,制定了制度化的采购流程,实现了对采购事项的全过程管控,有效地控制了采购成本。

4) 规划建设

根据房地产项目开发的特点,公司下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括:①对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研,制作可行性研究报告,

确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；②财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；③各项目公司负责整合资源，按照投资拿地 - 设计 - 融资 - 工程施工 - 工程预售 - 回笼资金 - 资金循环使用 - 交房等流程进行项目开发建设。

5) 产品定价

公司下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

6) 销售交付

公司下属公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。公司下属公司的销售主要由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品，制定不同的销售模式。公司下属公司在各项目公司设置项目销售部，从项目规划之初就开始全面参与项目建设，并及时提供市场反馈信息，促进项目建设优化。公司下属公司通常还以查阅市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活动进行辅助销售。

7) 主要融资模式

公司下属公司融资方式由自有资金和外部融资构成。其中，自有资金主要为售房获得的经营性现金收入。外部融资项目开发的资金主要为金融机构借款及直接融资。

8) 物业管理模式

在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价格。

9) 主要客户群体

公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自

用及改善住房需求较大。

表 5-31 截至 2017 年 6 月末公司主要已完工地产项目情况

项目名称	地理位置	用途	用地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	其中住宅面积 (万平方米)	商业建筑面 积(万平方米)	总可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	已销售金额 (亿元)	销售进 度	未完 成 销 售 原 因	总投(亿 元)	已投(亿 元)	取得五 证情况
可逸江畔	广州	住宅+商业	24.40	48.32	26.55	4.94	35.94	30.92	43.35	86%	尾盘	43.48	41.54	A+B+C +D+E
岭南雅筑	广州	住宅+商业	9.05	32.50	22.01	0.31	25.36	23.14	29.19	91%	尾盘	26.17	23.01	A+B+C +D+E
岭南林语花园 (萝岗长岭地 块)一标	广州	住宅+商业	7.86	44.62	30.17	0.69	35.23	30.39	43.52	86%	尾盘	37.01	30.01	A+B+C +D+E
南沙滨海珺城	广州	住宅+商业	13.87	61.49	43.71	0.61	49.90	44.29	45.09	89%	尾盘	23.46	22.38	A+B+C +D+E
昆山可逸兰亭 项目	昆山	住宅+商业	8.43	52.57	40.31	1.46	45.57	41.67	34.37	91%	尾盘	26.27	22.58	A+B+C +D+E
星汇文华	广州	住宅+商业	4.66	21.88	13.96	0.20	16.03	13.71	32.07	86%	尾盘	25.85	22.83	A+B+C +D+E
可逸阳光	广州	住宅+商业	11.27	13.38	8.57	0.20	9.88	8.65	10.24	87%	尾盘	10.22	10.17	A+B+C +D+E
可逸锦苑	广州	住宅+商业	1.32	2.65	2.03	0.00	2.20	1.96	4.98	89%	尾盘	3.13	2.48	A+B+C +D+E
可逸隽轩	广州	住宅+商业	0.42	0.99	0.70	0.03	0.75	0.68	1.46	90%	尾盘	0.90	0.67	A+B+C

项目名称	地理位置	用途	用地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	其中住宅面积 (万平方米)	商业建筑面 积(万平方米)	总可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	已销售金额 (亿元)	销售进 度	未完 成 销售 原因	总投(亿 元)	已投(亿 元)	取得五 证情况
														+D+E
星汇御府 (D8-C3)	广州	住宅+商业	0.63	3.43	2.07	0.05	2.35	0.77	4.32	33%	销售中	8.17	6.31	A+B+C +D+E
财富中心 (B2-10)	广州	商业	1.08	21.03	0.00	17.12	18.16	0.00	-	-	自持	29.95	24.93	A+B+C +D
岭南山畔	广州	住宅+商业	8.94	32.34	18.43	3.50	24.97	19.46	35.15	78%	尾盘	29.74	27.10	A+B+C +D+E
逸泉映翠	广州	住宅+商业	6.43	19.00	14.54	0.07	15.83	15.01	9.85	95%	尾盘	3.49	3.37	A+B+C +D+E
岭南湾畔商业	广州	商业	4.67	12.00	0.00	9.70	10.17	8.76	19.11	86%	尾盘	11.90	11.40	A+B+C +D+E
南海星汇云锦	佛山	住宅+商业	3.13	29.72	10.09	11.41	22.53	7.32	11.93	33%	销售中	31.94	27.01	A+B+C +D+E
中山星汇隽庭	中山	住宅+商业	2.40	15.27	11.01	0.43	12.48	12.48	10.15	100%	销售完 成	8.92	8.78	A+B+C +D+E
星汇尚城项目 (余杭上园 路)	杭州	住宅+商业	6.70	22.18	15.63	0.94	18.12	9.18	14.36	51%	销售中	23.87	21.60	A+B+C +D+E
星汇悦城	杭州	住宅+商业	5.73	18.34	12.33	0.60	14.58	13.63	16.02	94%	尾盘	17.20	17.20	A+B+C +D+E

备注：项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》。

截至 2017 年 6 月在建工程、拟建工程、储备项目情况，包括有无新项目、已投资金、未来三年计划投资、项目进度、五证取得情况等。

表 5-302 截至 2017 年 6 月末公司主要在建地产项目情况

项目主体	项目名称	开发模式	合作开发项目出资比例及收益分成	地理位置	用途	建设期	用地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	其中住宅面积(万平方米)	商业建筑面积(万平方米)	总可售面积(万平方米)	总投资(亿元)	已投(亿元)	未来三年计划投资(亿元)	项目进度	取得五证情况
杭州越秀地产开发有限公司	星汇城(杭州青山湖科技城越秀城市综合体项目 A 区酒店)	自主开发	/	杭州	住宅+商业	2011-2020	2.08	11.8		11.8	11.8	10.43	5.25	5.18	45%	A+B+C+D+E
广州中環慧富房地产开发有限公司	南沙十期	自主开发	/	广州	住宅+商业	2016-2020	34.15	95.26	67.93	1.34	77.8707	45.9751	12.93	33.0451	28%	A+B+C+D
广州东耀房地产开发有限公司	星汇湾花园	合作开发	51%	广州	住宅+商业	2015-2022	25.77	77.68	24.25	30.84	60.82	165.35	112.76	69.83	68%	A+B+C+D+E

广州宏胜房地产开发有限公司	星汇云城	合作开发	49%	广州	住宅+商业	2015-2020	19.89	68.81	43.7	1.21	51.66	95.1	77.01	18.09	81%	A+B+C+D+E
武汉越秀地产开发有限公司	武汉星汇云锦	自主开发	/	武汉	住宅+商业	2012-2017	9.46	64.84	30.57	19.02	53.63	69.75	62.45	7.3	90%	A+B+C+D+E
广州市宏锦房地产开发有限公司	星汇金沙花园	自主开发	/	广州	住宅+商业	2013-2017	10.34	20.53	15.29	0.49	17.11	18.08	16.28	2.06	90%	A+B+C+D+E
佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	南海岭南隽庭	自主开发	/	佛山	住宅+商业	2013-2018	5.6	31.7	14.94	9.06	25.49	30.96	27.61	3.35	89%	A+B+C+D+E
广州城建开发南沙房地产有限公司	滨海悦城(含州南沙滨海花园五期酒店项目)	自主开发	/	广州	住宅+商业	2013-2017	9.21	32.57	17.4	5.36	25.69	17.07	12.17	4.9	71%	A+B+C+D+E
广州城建开发南沙房地产有限公司	滨海御城九期	自主开发	/	广州	住宅+商业	2015-2020	20.74	51.42	32.05	4.4	41.44	28.52	16.13	8.61	65%	A+B+C+D+E
广州城建开发南沙房地产有限公司	南沙七期	自主	/	广州	住宅+商	2015-2020	0	106.72	0	71.7	81.2	21.63	2.19	19.43	10%	A+B

限公司		开		业													
江门越秀城建 房地产开发有 限公司	江门星汇名 庭	自 主 开 发	/	江 门	住 宅 + 商 业	2009-2018	21.91	58.97	38.79	4.29	48.01	28.71	22.63	6.15	79%	A+B+C+D+E	
蓬江区碧桂园 房地产开发有 限公司	江门西江御 府	合 作 开 发	49%	江 门	住 宅 + 商 业	2015-2018	7.65	23.99	16.24	0.74	19.36	10.46	6.59	4.77	63%	A+B+C+D+E	
江门越港房地 产开发有限公 司	江门西江悦 府	合 作 开 发	51%	江 门	住 宅 + 商 业	2015-2019	8.89	22.88	15.84	0.68	18.79	9.72	4.85	5.86	50%	A+B+C+D+E	
中山市越秀地 产开发有限公 司	中山星汇云 锦	自 主 开 发	/	中 山	住 宅 + 商 业	2010-2019	16.72	54.81	32.08	9.61	45.63	22.18	21.03	1.15	95%	A+B+C+D+E	
中山市越秀地 产开发有限公 司	中山星汇品 峰花园	自 主 开 发	/	中 山	住 宅 + 商 业	2013-2020	13.78	46.47	23.41	12.94	39.86	21.45	12.03	9.42	56%	A+B+C+D+E	
中山市金满房 地产开发有限 公司	中山可逸豪 苑	自 主 开 发	/	中 山	住 宅 + 商 业	2013-2018	12.35	42.52	32.75	4.02	38.98	14.94	13.92	1.02	93%	A+B+C+D+E	

佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	南海可逸新势力	自主开发	/	佛山	住宅+商业	2015-2018	3.4	22.6	11.17	6.14	19.11	14.95	12.32	2.63	82%	A+B+C+D+E
江门越佳房地产开发有限公司	江门潮连桥项目	自主开发	/	江门	商业	2016-2019	8.01	17.08	11.87	0.69	14.16	9.74	5.81	4.44	60%	A+B+C+D+E
烟台越星地产开发有限公司	烟台星汇金沙	自主开发	/	烟台	住宅+商业	2012-2019	20	60.27	45.77	1.26	50.91	23.66	18.28	5.38	77%	A+B+C+D+E
青岛越秀地产开发有限公司	青岛星汇蓝湾	自主开发	/	青岛	住宅+商业	2013-2017	12.85	46.51	32.31	2.52	38.48	29.36	26.85	2.51	91%	A+B+C+D+E
青岛宏秀房地产开发有限公司	青岛越秀君悦府	自主开发	/	青岛	住宅+商业	2016-2019	6.06	13.81	10.57	0.47	11.83125	6.925	3.34	3.585	48%	A+B+C+D+E
沈阳岭海房地产有限公司	沈阳岫湖郡	自主开发	/	沈阳	住宅+商业	2012-2022	66.67	35.41	33.57	0.16	34.27	36	8.7	2	24%	A+B+C+D+E
沈阳越秀地产有限公司	沈阳星汇云锦	自主	/	沈阳	住宅+商	2011-2021	13.16	52.91	38.75	4.15	45.98	45.5	28.39	10	62%	A+B+C+D+E

		开		业												
沈阳越星房地产开发有限公司	沈阳星汇蓝海	自主开发	/	沈阳	住宅+商业	2013-2015	4.55	18.24	13.22	2.14	16.22	10.37	9.07	1.3	87%	A+B+C+D+E
武汉越秀嘉润房地产开发有限公司, 武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	武汉星汇君泊	自主开发	/	武汉	住宅+商业	2012-2017	13.39	59.52	29.21	15.34	48.23	43	37	6	86%	A+B+C+D+E
杭州越辉房地产开发有限公司	杭州维多利亚中心	自主开发	/	杭州	住宅+商业	2013-2018	1.21	7.14	0	4.81	5.3	11.39	10	1.39	78%	A+B+C+D+E
杭州龙禧房地产开发有限公司	杭州三墩北项目	合作开发	30%	杭州	住宅+商业	2016-2018	3.42	12.52	9.1	0.3	10.41	11.09	8.29	2.8	75%	A+B+C+D
杭州东桂房地产开发有限公司	杭州牛田项目	自主开发	/	杭州	住宅+商业	2017-2019	2.36	7.69	5.33	0.27	6.25	15	11.8	3.2	79%	A+B+C+D+E
杭州越荣房地产开发有限公司	临平山北项目	合作	39.23%	杭州	住宅+商	2017-2019	7.76	22.73	15.33	0	15.33	29.21	13.7	15.51	5%	A

司		开		业												
昆山市越秀广 电投资发展有 限公司	昆山星汇兰 亭	合 作 开 发	51%	昆 山	住 宅 + 商 业	2015-2018	5.88	18.02	14.53	0	15.81	11.28	7.8	3.49	69%	A+B+C+D+E
广州璟晔房地 产开发有限公 司	广州穗花二 地块	合 作 开 发	16.70%	广 州	住 宅 + 商 业	2015-2018	0.91	5.37	3.54	0.08	4.18	5.68	2	3.68	35%	A+B+C+D+E
海南白马建设 开发有限公司	海南司马坡 项目(含海南 白马花园度 假酒店项目 以及海南白 马高尔夫球 场项目)	合 作 开 发	51%	海 南	住 宅 + 商 业	-	144.2	67.8	50.4	3.7	-	-	25.23	-	-	A+D-
广州市城市建 设开发有限公 司	广州天河商 旅 12-1.5 (含 12-5 酒店项 目)	自 主 开 发	/	广 州	住 宅 + 商 业	-	2.26	21.63	0	18	-	-	1.69	-	-	A-
合计							594.75	1,457.90	834.86	261.28	1,124.70	949.06	656.1	339.31		

备注：1、项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、

《商品房预售许可证》。

2、星汇湾花园、星汇云城、江门西江御府、江门西江悦府、杭州三墩北项目、昆山星汇兰亭、广州穗花二地块、海南司马坡项目为合作开发模式，其余均为自主开发。

发行人采用合作开发模式定位于强强联合、开拓市场，充分优势互补，分散经营风险，扩大销售规模。合作开发模式主要是根据具体项目情况，由子公司与第三方合作开发。

星汇湾花园的开发主体为广州东耀房地产开发有限公司，合作方为深圳联盈投资管理有限公司（平安不动产），发行人持股比例、收益分成均为 51%；

星汇云城的开发主体为广州宏胜房地产开发有限公司，合作方为广州联衡置业有限公司（平安不动产）49%、广州云秀房地产有限公司（越秀产投）2%，发行人持股比例、收益分成均为 49%；

江门西江御府的开发主体为蓬江区碧桂园房地产开发有限公司，合作方为鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司，发行人持股比例、收益分成均为 49%；

江门西江悦府的开发主体为江门越港房地产开发有限公司，合作方为鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司，发行人持股比例、收益分成均为 51%；

杭州三墩北项目的开发主体为杭州龙禧房地产开发有限公司，合作方为绍兴龙嘉房地产开发有限公司（龙湖地产）30%、绍兴臻萃投资管理有限公司（杭州滨江地产）20%、杭州齐辉商务咨询有限公司（旭辉地产），发行人持股比例、收益分成均为 30%；

昆山星汇兰亭的开发主体为昆山市越秀广电投资发展有限公司，合作方为广州广电房地产开发集团股份有限公司，发行人持股比例、收益分成均为 51%；

广州穗花二地块的开发主体广州璟晔房地产开发有限公司，合作方为华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司 16.66%、北京远东新地置业有限公司（远洋地产）16.66%、佛山市顺德区碧桂园地产有限公司 16.66%、广东保利房地产开发有限公司 16.66%、中铁房地产集团广州有限公司 16.66%，

发行人持股比例、收益分成均为 16.70%；

海南司马坡项目的开发主体为海南白马建设开发有限公司，合作方为海南白马控股有限公司，发行人持股比例、收益分成均为 51%。

3、发行人地产项目销售收入确认方式、工程款支付方式主要根据项目合同约定执行，项目资本金均按照进度进行安排。

4、海南司马坡项目由海南白马花园度假酒店项目以及海南白马高尔夫球场项目构成。该两项目由发行人合并报表子公司控股的海南白马建设开发有限公司负责开发，两项目是取得同一《国有土地使用证》（证号：海口市国用（2011）第 009844 号）。此外，其中海南白马花园度假酒店项目另取得《建设工程施工许可证》（证号：460100201412230201）。根据发行人提供的合并报表内子公司广州越秀地产股份有限公司于 2012 年 11 月 24 日披露的关于收购一间拥有海口市一块土地的中国公司的 50% 权益的公告，广州越秀地产股份有限公司从海南白马控股有限公司购得海南白马建设开发有限公司，该公司持有位于海南省海口市渡江司马坡岛的一块土地，该地块的用途为体育及配套设施用地。根据海南省人民政府 2014 年 8 月 13 日发布的《海南省人民政府关于落实最严格耕地保护制度严守耕地保护红线的通知》（琼府[2014]42 号），海南省人民政府要求各市县落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，停止审批新建高尔夫球场及其用地。2014 年 12 月 10 日，海口市发展和改革委员会出具《督办函》，该委根据国家发改委等 11 部门《关于落实高尔夫球场清理整治措施的通知》（发改社会【2014】1496 号）和省政府办公厅《关于进一步做好高尔夫球场清理整治工作的通知》（琼府办【2014】126 号）文件精神，要求对上述项目体现的高尔夫球场特征予以消除，并在满足国家整改要求的前提下，配合拿出该地块的调整使用方案报政府研究。广州越秀地产股份有限公司购得海南白马建设开发有限公司的股权后，因国家产业政策调整，上述地块规划用途根据发改委的相关规定和上述《督办函》，该地块无法继续按照原规划设计进行开发。目前，海南白马建设开发有限公司正在与当地的相关行政部门进行沟通，确定项目的后续处理方案。根据发行人的确认，该项目将不会对公司的日常经营和本次发行构成重大影响或障碍。

5、广州天河商旅 12-5 酒店项目。该项目由发行人控股的广州市城市建设开发有限公司负责开发，已取得政府许可文件包括：穗府国用（2002）字第 211 号《国有土地使用证》。根据广州市天河区人民法院（2007）天法民四初字第 1199 号《民事判决书》以及（2016）粤 0106 执 1873 号《结案证明》，

因本项目所在的广州市天河北路以北、林和东路以西地段的天河商旅 12-1、5 项目地下室工程施工合同纠纷，广州市城市建设开发有限公司作为 12-5 项目国有土地使用权人、与广州宏城发展有限公司作为 12-1 项目国有土地使用权人，作为共同原告，起诉被告广州市建筑机械施工有限公司。该案判决生效后，直至 2016 年 7 月 8 日广州市天河区人民法院才将上述场地交由申请执行人广州市城市建设开发有限公司、广州宏城发展有限公司接管。目前，广州市城市建设开发有限公司正在为广州天河商旅 12-5 酒店项目办理相关的证照。

表 5-313 截至 2017 年 6 月末公司主要拟建地产项目情况

项目名称	经营模式	地理位置	用途	用地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	其中住宅 面积(万平 米)	商业建筑 面积(万平 米)	总投(亿 元)	已投(亿 元)	未来三年 计划投资 (亿元)	项目进度
南沙坦头项目	自主经营	广州	住宅+商业	6.58	27.03	14.04	0.4	30.31	17.98	12.32	规划阶段
杭州艮北项目(东地块)	合作开发	杭州	住宅+商业	10.84	33.33	16.31	7	88.85	62.95	25.9	规划阶段
苏州太仓项目	合作开发	苏州	住宅+商业	64.8	93.6	60.59	7.8	98.87	48.5	20.25	项目评审
武汉杨泗港项目	自主经营	武汉	住宅+商业	18.29	110.78	58.13	18.87	未确定	110.65	未确定	规划阶段
广州海珠路南洲路 1026 号地块	自主经营	广州	住宅+商业	4.27	15.26	11.07	0.2	未确定	112.76	未确定	主体结构施工
武汉汉阳国博项目	自主经营	武汉	商业	1.51	8.43	0	5.97	未确定	2.42	未确定	规划阶段
武汉奥园东项目	自主经营	武汉	住宅	0.94	4.42	2.8	0.16	未确定	1.17	未确定	规划阶段
武汉武昌区中北路地块	合作开发	武汉	商业	1.09	5.58	0	4.24	未确定	3.71	未确定	规划阶段

表 5-324 截至 2017 年 6 月末公司主要土地储备项目情况

项目	地理位置	占地面积 (万平方米)	土地储备 (万平方米)	取得时间	取得方式	出让金额 (亿元)	已付金额 (亿元)	未付金额 (亿元)	后续资金来源	拟建项目类别
南海新势力	佛山	3.4	22.6	2015年2月	招拍挂	6.33	6.33	0		商业+住宅
南沙坦头项目	广州	6.58	27.03	2016年11月	招拍挂	17.46	17.46	0		商业+住宅
穗花地块一	广州	2.4	14.76	2015年10月	招拍挂	12.5	12.5	0		商业+住宅
穗花地块二	广州	0.91	5.37	2015年10月	招拍挂	4.09	4.09	0		商业+住宅
穗花地块三	广州	1.6	9.67	2015年10月	招拍挂	8.4	8.4	0		商业+住宅
广纸项目地块一	广州	4.71	23.79	2015年6月	招拍挂	26.34	26.34	0		商业+住宅
广纸项目地块二	广州	9.62	77.68	2015年6月	招拍挂	88.98	88.98	0		商业+住宅
云城项目（红云涂料化工厂地块）	广州	19.89	68.81	2014年11月	招拍挂	64.51	64.51	0		商业+住宅
南沙十期	广州	34.15	94.17	2014年11月	股权收购	20.89	20.89	0		商业+住宅
云埔工业区 YP-P1-1 地块	广州	18.95	63.99	2013年10月	招拍挂	43.5	43.5	0		商业+住宅
南海岭南隽庭	广州	5.6	10.26	2013年7月	招拍挂	17.72	17.72	0		商业+住宅
海珠路南洲路 1026 号地块	广州	4.27	15.26	2013年5月	招拍挂	24.61	24.61	0		商业+住宅
杭州艮北项目（西地块）	杭州	11.4	33.79	2016年12月	招拍挂	62.55	62.55	0		商业+住宅
杭州艮北项目（东地块）	杭州	10.84	33.33	2016年11月	招拍挂	60.1	60.1	0		商业+住宅

				月					
杭州牛田项目	杭州	2.36	7.69	2016年7月	招拍挂	9.86	9.86	0	商业+住宅
杭州维多利中心	杭州	1.21	7.14	2013年7月	招拍挂	5.84	5.84	0	商业+住宅
杭州星汇城大二期	杭州	43.78	87.49	2011年10月	招拍挂	9.89	9.89	0	商业+住宅
杭州星汇城大一期	杭州	26.18	52.62	2010年12月	招拍挂	5.89	5.89	0	商业+住宅
江门潮连桥项目	江门	8.01	17.08	2016年9月	招拍挂	5.14	5.14	0	商业+住宅
江门甘化厂32号地块	江门	8.89	22.88	2015年9月	招拍挂	3.46	3.46	0	商业+住宅
江门甘化厂项目33号地	江门	7.65	23.99	2015年7月	招拍挂	3.5	3.5	0	商业+住宅
昆山星汇兰亭	昆山	5.88	18.02	2015年1月	招拍挂	4.43	4.43	0	商业+住宅
青岛市黄岛区圣元路地块	青岛	6.06	13.81	2016年9月	招拍挂	1.83	1.83	0	商业+住宅
沈阳星汇云锦	沈阳	13.16	39.42	2011年8月	招拍挂	21.5	21.5	0	商业+住宅
苏州太仓项目	苏州	64.8	93.6	2016年10月	股权收购	48.5	48.5	0	商业+住宅
武汉杨泗港项目	武汉	18.29	110.78	2016年11月	招拍挂	110.65	110.65	0	商业+住宅
武汉武昌区中北路地块	武汉	1.09	5.58	2016年10月	招拍挂	4.31	4.31	0	商业+住宅
武汉精武路项目	武汉	14.72	88.98	2013年9月	招拍挂	90.1	90.1	0	商业+住宅
武汉星汇云锦	武汉	9.46	12.96	2011年6月	招拍挂	28.2	28.2	0	商业+住宅
中山可逸豪苑	中山	12.35	23.72	2011年7月	招拍挂	2.59	2.59	0	商业+住宅
国博新城	武汉	1.51	6.00	2017年1月	招拍挂	2.41	2.41	0	商业
东西湖区奥园东路P(2017)021地块	武汉	0.94	3.02	2017年2月	招拍挂	0.94	0.94	0	商业+住宅
广钢四期 AF040218	广州	3.88	18.60	2017年1月	招拍挂	40.01	40.01	0	住宅

金岭北地块	广州	3.13	9.40	2016 年 11 月	招拍挂	6.19	6.19	0		住宅
蔡甸区 043 号地块	武汉	1.62	5.83	2017 年 5 月	招拍挂	1.01	1.01	0		住宅
余杭区临平新城地块	杭州	7.76	15.53	2017 年 6 月	招拍挂	13.22	13.22	0		住宅
临安市滨湖新区 QLC-06 地块	杭州	6.18	16.70	2017 年 6 月	招拍挂	15.10	15.10	0		住宅
鹤山市雅瑶镇大岗村委会 07 地块	江门	5.67	17.00	2017 年 6 月	招拍挂	6.01	6.01	0		商业+住宅
鹤山市雅瑶镇大岗村委会 08 地块	江门	4.89	14.68	2017 年 6 月	招拍挂	5.88	5.88	0		商业+住宅
佛山禅城朝安路地块	佛山	1.48	5.19	2017 年 6 月	招拍挂	6.48	6.48	0		商业+住宅
合计		415.28	1238.22			910.91	910.91			

（5）房地产板块合规情况

发行人房地产板块业务符合相关法律法规的规定，具体如下：

①房地产项目开发主体具备相应资质；

②企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

③企业诚信合法经营，不存在违反相关政策行为，具体情形如下：

a、未违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

b、未违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当挂牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情形；

c、未拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等情形；

d、土地权属不存在问题；

e、不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；

f、项目用地不存在违反闲置用地规定的情况：包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

g、所开发的项目的合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；

h、不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

i、公司主要通过两种方式获取土地，一种是购买土地，主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。另一种是通过收购项目公司股权，获得项目公司已取得的出让土地，定价依据主要是综合市场评估和双方协议。近一年又一期，发行人严格遵守国家调控政策，没有地王项目。

3、交通基建业务

公司交通基建业务主要包括国内高速公路和桥梁的投资、经营及管理，主要由越秀交通基建有限公司及其下属公司负责业务开展。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，交通基建板块营业收入分别为 189,352 万元 227,563 万元、254,248 万元和 194,582 万元。公司交通基建板块收入主要来源于高速公路的运营，每年可为公司提供稳定的收入来源。

（1）交通基建业务情况

公司早期路桥项目主要位于广东省内，2009 年起公司交通基建业务板块逐步扩张至广东省以外区域，先后收购河南、广西、天津、湖北和湖南等地高速公路收益权，拓展了业务区域分布。截至 2016 年末，公司实现经营的高速公路和桥梁项目共 12 个，其中 2 个系悬索桥梁项目，其余均为高速公路，所拥有的权益公路里程总计 358.38 公里。在经营年限方面，除了广州北环高速剩余经营年限为 7 年，其余均在 10 年以上，未来一定时期收入较有保障，该板块业务稳定性较好。

截至 2017 年 6 月末公司投资经营的公路和桥梁情况如下表所示：

表 5-335 截至 2017 年 6 月末公司投资经营的公路和桥梁情况

道路/桥梁名称	收费公里数	车道数量	收费站数量	公路类别	权益比例	经营年限
广州北二环高速	42.5	6	5	高速公路	60.00%	2002 年-2032 年
广西苍郁高速	23.3	4	1	高速公路	100.00%	2005 年-2030 年
天津津保高速	23.9	4	3	高速公路	60.00%	2000 年-2030 年
湖北汉孝高速	38.5	4	2	高速公路	100.00%	2006 年-2036 年
湖南长株高速	46.5	4	5	高速公路	100.00%	2010 年-2040 年
河南尉许高速	64.3	6	2	高速公路	100.00%	2005 年-2035 年
湖北随岳南高速	98.1	4	4	高速公路	70.00%	2010 年-2040 年
广州西二环高速	42.1	6	4	高速公路	35.00%	2006 年-2030 年
广东虎门大桥	15.8	6	4	悬索桥梁	27.78%	1997 年-2029 年
广州北环高速	22.0	6	8	高速公路	24.30%	1994 年-2023 年
汕头海湾大桥	6.5	6	3	悬索桥梁	30.00%	1996 年-2028 年
清连高速	215.2	4	16	高速公路	23.63%	2009 年-2034 年

资料来源：发行人提供

具体来看，目前公司经营的广州北二环高速、广东虎门大桥、广州北环高速和清连高速等系较为成熟路桥，经营状况较好，是交通基建板块收入的主要来源，2016 年上述四个项目日均路费收入分别 284.43 万元、407.01 万元、202.71 万元和 183.35 万元。

2016 年度公司投资经营的公路和桥梁经营情况如下表所示：

表 5-36 2016 年度公司投资经营的公路和桥梁经营情况

公路/桥梁名称	日均收费车流量		日均收费		每车次收费	
	车次/天	同比变动	元/天	同比变动	元/车次	同比变动
广州北二环高速	194,227	14.30%	2,844,349	9.30%	14.6	-4.40%
广西苍郁高速	11,043	51.40%	235,237	28.10%	21.3	-15.40%
天津津保高速	26,993	4.70%	269,413	4.60%	10	-0.10%
湖北汉孝高速	23,806	26.00%	424,267	10.20%	17.8	-12.50%
湖南长株高速	20,577	9.60%	617,057	4.10%	30	-5.10%
河南尉许高速	17,167	6.50%	768,191	2.40%	44.7	-3.80%
湖北随岳南高速	16,302	4.00%	1,150,852	-8.90%	70.6	-12.40%
广州西二环高速	58,615	16.60%	1,073,786	8.40%	18.3	-7.00%

公路/桥梁名称	日均收费车流量		日均收费		每车次收费	
	车次/天	同比变动	元/天	同比变动	元/车次	同比变动
广东虎门大桥	107,429	7.60%	4,070,068	6.00%	37.9	-1.50%
广州北环高速	307,147	13.10%	2,027,121	7.20%	6.6	-5.30%
汕头海湾大桥	26,368	24.40%	800,330	17.30%	30.4	-5.70%
清连高速	36,753	10.40%	1,834,884	5.10%	49.9	-4.80%

资料来源：发行人提供

2017 年 1-6 月公司投资经营的公路和桥梁经营情况如下表所示：

表 5-347 2017 年 1-6 月公司投资经营的公路和桥梁经营情况

公路/桥梁名称	日均收费车流量		日均收费		每车次收费	
	车次/天	同比变动	千元/天	同比变动	元/车次	同比变动
广州北二环高速	215,588	17.40%	1526	12.30%	14.3	-3.90%
广西苍郁高速	12,943	14.30%	115	1.40%	17.8	-10.80%
天津津保高速	24,080	11.30%	118	-15%	10	-3.70%
湖北汉孝高速	26,712	15.20%	227	7.40%	17.1	-6.20%
湖南长株高速	20,513	5.40%	282	-8.60%	27.8	-12.90%
河南尉许高速	22,285	38.10%	414	14.40%	37.5	-16.70%
湖北随岳南高速	19,499	17.90%	605	16.20%	62.5	-0.90%
广州西二环高速	64,612	19.10%	562	11.60%	17.5	-5.80%
广东虎门大桥	115,022	11.40%	2104	6.90%	36.69	-3.50%
广州北环高速	316,906	8.50%	1019	3.60%	6.5	-3.90%
汕头海湾大桥	25,426	14.10%	326	-1.90%	25.9	-13.50%
清连高速	41,371	13.90%	1019	8.30%	49.7	-4.40%

资料来源：发行人提供

(2) 交通基建业务许可资质

截至本募集说明书签署之日，公司负责运营的高速公路及相关许可文件如下表所示：

表 5-358 公司负责运营的高速公路及相关许可文件

高速公路名称	经营许可文件	许可经营单位	文件日期	许可经营年限
广州北二环高速	粤计交〔1998〕836号	广东省计划委员会	1998-11-16	2002-2032
广西苍郁高速	桂政函〔2005〕278号	广西壮族自治区人民政府	2005-11-6	2005-2030
天津津保高速	津政函〔2004〕162号	天津市人民政府	2004	2000-2030
湖北汉孝高速	特许权协议	武汉市交通委员会	2006-01-12	2006-2036
湖南长株高速	湖南省人民政府办公厅 关于长株高速公路设站 收费有关事项的复函	湖南省人民政府	2010-08-16	2010-2040
河南尉许高速	特许权协议书	许昌市交通局	2005-05-16	2005-2035

高速公路名称	经营许可文件	许可经营单位	文件日期	许可经营年限
湖北随岳南高速	鄂政函〔2009〕2号 鄂政办函〔2014〕3号	湖北省人民政府 湖北省人民政府	2014-01-06 2009-01-04	2010-2040
广州西二环高速	粤办函〔2006〕599号 粤交基〔2008〕972号	广东省人民政府 广东省交通厅	2006-10-16 2008-10-14	2006-2030
广东虎门大桥	粤路建行〔1999〕3677号	广东省公路建设公司	1999-11-23	1997-2029
广州北环高速	粤办函〔1999〕761号	广东省政府	1999-12-02	1994-2023
汕头海湾大桥	粤交路函〔1996〕86号	广东省交通厅	1996-01-12	1996-2028
清连高速公路	《关于清连高速公路车辆通行费有关问题的复函》	广东省政府	2008-12-17	2009-2034
高速公路名称	经营许可文件	许可经营单位	文件日期	许可经营年限
广州北二环高速	粤计交〔1998〕836号	广东省计划委员会	1998-11-16	2002-2032
广西苍郁高速	桂政函〔2005〕278号	广西壮族自治区人民政府	2005-10-6	2005-2030
天津津保高速	津政函〔2004〕162号	天津市人民政府	2004	2000-2030
湖北汉孝高速	特许权协议	武汉市交通委员会	2006-01-12	2006-2036
湖南长株高速	湖南省人民政府办公厅 关于长株高速公路设站 收费有关事项的复函	湖南省人民政府办公厅	2010-08-16	2010-2040
河南尉许高速	特许权协议书	许昌市交通局	2005-05-16	2005-2035
湖北随岳南高速	鄂政函〔2009〕2号	湖北省人民政府	2009-01-04	2010-2040
广州西二环高速	粤交基〔2008〕972号	广东省交通厅	2008-10-14	2006-2030
广东虎门大桥	粤路建行〔1999〕3677号	广东省公路建设公司	1999-11-23	1997-2029
广州北环高速	粤办函〔1999〕761号	广东省政府办公厅	1999-12-02	1994-2023
汕头海湾大桥	粤交路函〔1996〕86号	广东省交通厅	1996-01-12	1996-2028
清连高速公路	《关于清连高速公路车辆通行费有关问题的复函》	广东省政府办公厅	2008-12-17	2009-2034

资料来源：发行人提供

4、造纸业务

发行人的造纸业务主要由子公司广州造纸集团有限公司下属的广州造纸股份有限公司和广州越威纸业有限公司负责实际运营，近年来造纸集团主要从事新闻纸和涂布纸的产销业务，并分别拥有 60 万吨和 15 万吨的产能。

在原料采购方面，公司造纸业务生产新闻纸的主要原料是废纸。2016 年，废纸采购量为 75 万吨，其中国外采购 64 万吨，国内采购 11 万吨，采购均价分别为 1126 元/吨和 1329 元/吨。公司通过合理安排原件采购节奏，稳定产品生产，不断提高新闻纸市场占有率。

在产品销售方面，随着全球经济的持续低迷，国内经济增速降低使得造纸产业的下游产业受到冲击。公司在保持华北、华东、华南传统重点区域已有份额的基础上，通过

强化公关和实现个性化差异服务，扩大了广西、海南、西南以及福建市场份额。

在成本管理方面，广纸股份在造纸业务方面拥有海关 AA 资质，并申请获得了“适用担保验放通关程序”优惠待遇，是南沙海关辖下仅有的两家优惠企业之一。每月每票废纸清关速度控制在 5 天以内，实现延迟缴税，年节约利息 60 万元以上。

从总体经营情况来看，受行业景气度较低影响，公司造纸板块整体业务规模增长有限，近三年营业收入呈波动状态。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，分别实现营业收入 194,091 万元、189,354 万元、197,311 万元和 158,409 万元。

表 5-369 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司造纸板块营业收入情况

单位：万元

产品结构	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
新闻纸	69,422	70%	135,370	69%	157,248	83%	162,100	84%
环保包装纸	12,519	13%	13,553	7%	6,186	3%	187	0%
其他纸产品	10,166	10%	28,508	14%	22,247	12%	6,794	4%
其他	7,021	7%	19,880	10%	3,673	2%	25,010	13%
合计	99,128	100%	197,311	100%	189,354	100%	194,091	100%

数据来源：发行人提供

表 5-40 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司造纸板块营业成本情况

单位：万元

产品结构	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
新闻纸	67,356	72%	130,411	73%	136,746	82%	162,668	94%
环保包装纸	11,624	12%	12,942	7%	5,613	3%	-	0%
其他纸产品	9,629	10%	34,594	19%	24,112	14%	11,156	6%
其他	5,530	6%	177	0%	-	0%	-	0%
合计	94,139	100%	178,124	100%	166,471	100%	173,824	100%

表 5-41 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司造纸板块的产量情况

单位：吨

产品结构	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
新闻纸	171,260	403,685	439,192	464,265
环保包装纸	30,670	30,380	24,312	-
其他纸产品	21,003	71,271	58,096	70,217

合计	222,932	505,336	521,600	534,482
----	---------	---------	---------	---------

数据来源：发行人提供

发行人在造纸业务的安全生产及环境保护方面投入了大量的资源，建立了较为健全的安全生产及环境保护管理机构、人员、制度，形成了较为完备的安全生产及环保的管理、防范和监督体系。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，发行人无安全生产事故发生，发行人未曾受到任何环保部门的处罚。

5、其他业务

除金融、房地产、交通基建及造纸业务板块以外，目前，发行人致力于打造以物业经营为基础的专业化资产经营平台，打造越秀发展板块。越秀发展板块定位为越秀集团资产经营管理平台，业务范围涵盖物业资产运营、资产投资与管理，以及冷链仓储、劳务输出、建材供应、隧道管理等，主要由广州越秀发展集团有限公司负责经营管理。

（1）业务构成

1) 资产投资

与越秀集团主业板块协同，开展价值类不动产、金融类不良资产投资业务，积极打造资产流转和处置功能，形成专业的资产投资运营能力，不断优化资产结构与质量。

2) 物业资产运营

经营管理板块 50 多万平方米土地物业。持续提升优良商业物业价值，大力推进旧厂改造项目，形成稳定增长的物业收益，提升物业资产孵化能力，为资产经营提供稳定支撑。

3) 业务类资产经营

以越秀集团战略为导向，规范管理、平稳运作，形成对外经济合作、建材综合服务、冷藏仓储等价值回报较好的业务类资产，提升整合协同服务能力。

4) 托管资产经营

为越秀集团体系内资产提供托管服务，同时有序拓展外部市场，妥善处理历史问题，积极发挥资产盘活和孵化功能，提升托管资产经营能力。

（2）战略定位

越秀发展板块将紧密围绕越秀集团总体战略，充分依托集团内部协同，积极打造资产流转、孵化与处置功能，以重整运营为核心创造价值，致力于成为具有市场竞争力的专业化资产经营管理平台。

(3) 安全生产情况

越秀发展板块建立了较为健全的安全生产管理制度制度,形成了较为完备的安全生产的管理、防范和监督体系。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月,发行人无安全生产事故发生,发行人未曾受到任何相关部门的处罚。

九、在建工程和拟建工程

1、在建工程

表 5-372 截至 2017 年 6 月末在建工程情况表

项目主体	项目名称	地理位置	建设期	总投 (万元)	已投 (万元)	未来三年计划 投资(万元)	资金来源	土地	立项	环评	项目资本金到位情况
海南白马建设开发有限公司	海南白马酒店	海口市南渡江司马坡岛	改规进程中	58,029	58,029	-	-	海口市国用(2011)第 009844 号	-	-	项目调整中
海南白马建设开发有限公司	海南白马高尔夫球场	海口市南渡江司马坡岛	改规进程中	31,462	31,462	-	企业自筹	海口市国用(2011)第 009844 号	-	-	项目调整中
广州城建开发南沙房地产有限公司	南沙五期酒店	广州南沙	2013-2017	25,559	22,559	3,000	企业自筹	09 国用(04)第 000042 号	备案编号: 130192509010192	穗南开环管影[2013]12 号	全部到位
广州市城市建设开发有限公司	天河商旅 12-5 酒店	广州天河区	改规进程中	10,992	10,992	-	企业自筹	穗府国用(2002)字第 211 号	-	-	全部到位
杭州越秀房地产开发有限公司	杭州酒店	临安青山湖大园路 123 号	2012.11-2016.12	35,945	10,945	25,000	项目贷款				全部到位
广州水泥股份有限公司	水泥股份办公楼	广州市荔湾区西湾路 148 号	2017.07-2018.12	7,199	3,214	3,985	企业自筹	穗房地证字第 95164 号	备案编号: 130103730010920	穗(荔)环管影[2016]82 号	全部到位

(1) 海南白马花园度假酒店项目以及海南白马高尔夫球场项目。该两项目由发行人合并报表子公司控股的海南白马建设开发有限公司负责开发，两项目是取得同一《国有土地使用证》（证号：海口市国用（2011）第 009844 号）。此外，其中海南白马花园度假酒店项目另取得《建设工程施工许可证》（证号：460100201412230201）。

(2) 广州南沙滨海花园五期酒店项目。该项目由发行人控股的广州城建开发南沙房地产有限公司负责开发，已取得政府许可文件包括：(a)130192509010192 号《广东省企业基本建设投资项目备案证》、(b)穗南开环管影[2013]12 号《关于南沙滨海花园五期环境影响报告书审批意见的函》、(c)09 国用（04）第 000042 号《国有土地使用证》、(d)穗规南建证[2013]12 号《建设工程规划许可证》、(e)440199201306200201 号《建设工程施工许可证》和(f)穗国土规划验证[2017]164 号《建设工程规划验收合格证》。

(3) 广州天河商旅 12-5 酒店项目。该项目由发行人控股的广州市城市建设开发有限公司负责开发，已取得政府许可文件包括：穗府国用（2002）字第 211 号《国有土地使用证》。

(4) 杭州青山湖科技城越秀城市综合体项目 A 区酒店。该项目由发行人控股的杭州越秀房地产开发有限公司负责开发，已取得政府许可文件包括：(a)临发改[2012]048 号《关于杭州越秀房地产开发有限公司青山湖科技城越秀城市综合体 A 区酒店项目核准的批复》、(b)临环保[2012]81 号《关于青山湖科技城城市综合体项目（一期）环境影响报告书审查意见的函》、(c)临国用（2016）第 09370 号《国有土地使用证》、(d)地字第 2011-108 号《建设用地规划许可证》、(e)建字第 2013-0224 号《建设工程规划许可证》、(f)330185201210190201 号《建设工程施工许可证》。

(5) 广州水泥股份有限公司办公楼项目。该项目由发行人下属的广州水泥股份有限公司负责开发，已取得政府许可文件包括：(a)130103730010920 号《广东省企业基本建设投资项目备案证》、(b)穗（荔）环管影[2013]133 号《关于西湾路 148 号地块弧形办公楼建设项目环境影响登记表的批复》、穗（荔）环管影[2016]82 号《关于西湾路 148 号地块办公楼规划调整建设项目环境影响登记表的批复》、(c)(94)穗城规北片地字 710 号《建设用地规划许可证》、穗房地证字 95164 号《房地产证》、(d)粤房地证字第 C1616228 号《房地产权证》、穗国土建用字[2013]333 号《建设用地批准书》、穗国土建用函[2016]13 号《关于延长地块动竣工时间和<建设用地批准书>有效期的复函》、穗国土规划建用函[2017]93 号《关于延长地块动、竣工时间和<建设用地批准书>有效期的复函》、(e)穗国土规划建证[2016]41 号《建设工程规划许可证》。(f)广州水泥股份有限公司于 2017 年 5 月 31 日向广州市荔湾区住房和城乡建设局递件申请《建设工程施工许可证》；2017 年 6 月 1 日，“荔湾区短信平台”通过短信确认上述施工许可申请已通过预审。

经律师核查，发行人及其合并范围内子公司的海南白马花园度假酒店项目及海南白马高尔夫球场项目正在与当地的相关行政部门进行沟通，确定项目的后续处理方案、广

州天河商旅 12-5 酒店项目正在办理相关证照。除此之外，其他的上述在建工程已履行的手续取得了相应政府主管部门的同意和认可，合法、合规并符合国家产业政策，其尚在办理的相关手续不会对本次发行构成重大实质障碍。

2、拟建工程

主营业务板块之房地产业务已介绍，其他板块无拟建工程。

十、未来发展战略

（一）公司战略发展目标

未来，越秀集团的发展主线是“夯基础、提质量、促发展”，核心产业要踏实完成“资源获取型”向“产业经营型”的转变，树立以客户为中心的经营理念，构建可持续、差异化的商业模式，着力打造产品与服务竞争力，通过体制机制创新与管理优化升级完成向现代卓越企业的嬗变。倚重内生增长，把握外延扩张机会，通过有效的资源整合与资本运作，积极寻求跨越式发展。产业架构方面，确立以金融、房地产、交通基建等三大现代服务业为核心产业的“3+X”产业体，做稳做强做大金融、做强做优地产、稳定发展交通，将集团打造为产融结合、创新驱动、具有强大投融资能力和核心竞争力的国际化企业集团。

（二）产业发展战略

在产业投资上，支持集团产业结构升级转型，继续加强对金融板块的投资力度，对于交通、地产、房托板块的投资根据战略与融资铺排情况有序进行；在产业结构上，更加聚焦主业：将金融板块作为集团资产规模及利润贡献的主体；地产板块发展模式由规模扩张转向效益挖潜；交通板块平衡投资与效益，确保稳定发展；其他板块资产经营质量优化提升；在产业布局上，聚焦大城市群，以珠三角为立足点，同时拓展长三角、环渤海和中部重点城市区域。

1、金融板块：围绕以银行、证券为核心，完善金融产业布局

以稳健经营为基本前提，继续做大做强银行和证券两大核心主业，在银行领域，加大资本投入力度，快速发展内地业务，择机并购实现规模扩张；在证券领域，继续提升资本规模和盈利能力，伺机并购在细分领域具有核心竞争力的券商。优化发展租赁和产投业务，在租赁领域，实现行业和区域聚焦，力争在某些细分领域占据龙头地位；在产投领域，在切实推进经营理念和风险偏好调整，努力提高股权投资业务比重。重点培育保险业务，依托创兴银行、越秀金控等目前在板块有一定优势的子公司，通过并购的方式，在香港和内地实现寿险业务的快速扩张。对于信托业务，进行信托重组，打造具有活力的信托公司。针对小贷、担保的小微业务，聚焦零售客户，实现精细化发展。

2、地产板块：聚焦核心区域，推进商业模式优化和新业务模式的开展

在投资方面，强化深耕策略，聚焦在珠三角、中部和长三角核心区域。在商业地产开发方面，做实重点商业项目，提升运营能力，形成以写字楼和零售为核心业态的产品体系；统筹商业资源，做强商业平台，实现“产融互动”，优化“开运金”模式，实现全产业链轻资产化运作。在新业务模式上，大力发展房地产金融，扩大单支基金规模、探索新的金融产品，打造多元化的地产金融平台；搭建专业化的资产管理平台，实现多样化资产运营的管理输出；围绕中心城区，在佛山、广州、武汉等城市进行试点探索“老龄地产”；依托现有的平台资源，推动“互联网+”模式在商业运营领域的应用。

3、交通板块：继续投资高速公路主业，推进相关多元化投资

继续投资高速公路主业，立足于广东省，同时向中西部经济大省积极寻找并收购高速公路项目来扩大产业规模，积极开展有条件的高速公路“改扩建”工作，创新主业投资模式。同时推进相关多元化投资，以参股为主要形式，积极发展相关多元化股权投资，重点研究“互联网+出行”与智慧城市、智慧交通、产业链延伸等方向，加强已有项目的附属土地资源、广告资源等开发利用，增加其他业务收入，扩大公司业务范围。以重资产项目与轻资产项目相互结合，提升公司整体收益。

4、造纸板块：深耕造纸主业，推动向服务业和战略新兴行业转型

通过创新挖潜，做优新闻纸，做强新闻纸种，提升市场占有率，降低生产成本，优化产品结构，使造纸主业实现盈利。同时，利用广纸自身资源优势，大力发展物流、环保业务，实现广纸从传统制造业向现代服务业和战略新兴产业的转变，确保可持续发展。

5、发展板块：致力于打造以物业经营为基础的专业化资产经营平台

改造物业提升价值、清理低效物业，优化资产负债，提升融资能力，并盘活土地变现，实现资金回笼。针对现有的外贸、外经、建材配送、冷藏仓促等业务实行优化经营，稳健发展现有综合类服务业务。积极探索资产处置新模式，解决历史问题，完成低效不良资产的处置，回笼资金。

（三）运营发展战略

1、整合客户资源，完善相关机制，建立多项产融结合契合点

通过整合客户资源，积极挖掘产业间业务协同的触点，找到客户关系转换的产融契合点，开发创新的金融产品和服务，推动金融、地产、交通和其他板块的协同发展，优化协同机制，搭建协同后台，推动产业资本、客户资源和金融资源的对接，形成具有自身特色的“产融结合”模式。

2、打造全国性品牌，实现“品牌引领，价值创新；提升品牌协同效应，构建强势

品牌组合

强化越秀母品牌形象，提升“大越秀”品牌形象，重点打造核心业务品牌。梳理整合越秀系品牌资源，制定品牌组合发展规划，建立以客户为中心、培育差异化竞争优势的品牌战略导向机制和流程，围绕品牌战略，优化资源配置，促进品牌建设与业务发展的协同。

3、纵深推动穗港互动，进一步提升海外融资能力，关注国际投资机会，打造国际化人才队伍

充分把握南沙自贸区等经济区域的政策机遇，积极探索建立穗港服务业合作框架，促进穗港在金融、科技服务、信息服务等领域的全面合作；依托创兴银行等香港经营主体，努力促进两地业务及资本有效融合，发挥协同效应。充分发挥香港银行、证券、保险的经营平台地域优势，关注国际化投资机会，探索全球化资产布局。完善海外融资平台建设，进一步拓宽地产、交通等在港融资渠道。同时，培育熟悉国际规则的金融、管理与法律等方面的人才队伍，为集团国际化发展战略提供智力支持。

十一、行业状况及发行人优势

（一）行业状况

1、金融业行业状况

金融业是指经营金融商品的特殊行业，包括银行业、保险业、信托业、证券业和租赁业等细分行业。改革开放以来，我国金融业以空前的速度和规模发展壮大，金融资产总量快速增长，形成了与我国经济发展相适应的，以银行、保险、证券、信托为四大支柱，以其他非银行金融业为辅助的金融体系，体系内各金融机构之间既竞争又合作，构成了一个有机的、蓬勃发展的中国金融市场。

（1）银行业发展情况

近年来，随着国民经济的快速增长以及国民收入的提高，我国银行业取得了较快发展。2016 年末，各项贷款总额及存款总额分别达到 1,120,551.79 亿元和 1,555,247.07 亿元，2013-2017 年 4 月末，如下表所示：

表 5-383 我国金融机构的本外币贷款总额及存款总额的情况

单位：亿元

项目	2013 年末	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 4 月末
各项贷款总额	718,961.46	816,770.01	939,540.16	1,066,040.06	1,119,233.62
各项存款总额	1,043,846.86	1,138,644.64	1,357,021.61	1,505,863.83	1,559,117.58

数据来源：中国人民银行

我国银行业体系由大型商业银行、全国性股份制商业银行、城市商业银行及其他类金融机构组成。截至 2016 年 12 月 31 日，我国银行业金融机构的总资产达 8,817,263 亿元，总负债达 8,149,693 亿元，具体情况如下表所示：

表 5-4 银行业金融机构的总资产

单位：亿元

机构类别	总资产			总负债		
	金额	占比	同比增长	金额	占比	同比增长
大型商业银行	3,348,463	37.98%	8.75%	3,089,081	37.90%	7.84%
全国性股份制商业银行	1,636,422	18.56%	16.61%	1,533,719	18.82%	14.18%
城市商业银行	1,035,356	11.74%	24.86%	966,784	11.86%	20.08%
农村金融机构 ¹	1,145,340	12.99%	16.49%	1,062,514	13.04%	14.23%
其他类金融机构 ²	1,651,682	18.73%	27.20%	1,497,595	18.38%	20.77%
合计	8,817,263	100.00%	16.12%	8,149,693	100.00%	13.70%

数据来源：中国银监会网站

注：1、农村金融机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金融机构；

2、其他类金融机构包括政策性银行及国家开发银行、外资银行、非银行金融机构和邮政储蓄银行。

①大型商业银行

工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行等大型商业银行在我国银行市场体系内占据主导地位，自其成立以来一直是我国经济主要的融资来源。大型商业银行均已上海、香港两地上市。截至 2016 年 12 月 31 日，大型商业银行的资产总额为 3,348,463 亿元，占中国银行业金融机构总资产的 37.98%；负债总额为 3,089,081 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 37.90%。

②全国性股份制商业银行

目前，我国境内共有 12 家全国性股份制商业银行，包括民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、广发银行、平安银行、恒丰银行、浙商银行、渤海银行。其中，民生银行、招商银行、中信银行、上海浦东发展银行、兴业银行、光大银行、华夏银行、平安银行等 8 家银行为上市银行。截至 2016 年 12 月 31 日，全国性股份制商业银行资产总额为 1,636,422 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 18.56%；负债总额为 1,533,719 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 18.82%。

③城市商业银行

作为区域性金融机构，城市商业银行的竞争力主要体现在当地地域及客户关系等方面的优势。目前，宁波银行、南京银行和北京银行等 3 家城市商业银行已成功在 A 股

市场上市。截至 2016 年 12 月 31 日，城市商业银行的资产总额为 1,035,356 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 11.74%；负债总额为 966,784 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 11.86%。

④农村金融机构

农村金融机构包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金融机构。截至 2016 年 12 月 31 日，农村金融机构的资产总额为 1,145,340 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 12.99%；负债总额为 1,062,514 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 13.04%。

⑤其他类金融机构

其他类金融机构主要包括政策性银行及国家开发银行、外资金融机构、城市信用社、企业集团财务公司、信托投资公司、金融租赁公司、汽车金融公司、货币经纪公司和邮政储蓄银行等。截至 2016 年 12 月 31 日，其他金融机构的资产总额为 1,651,682 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 18.73%；负债总额为 1,497,595 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 18.38%。

(2) 证券业发展状况

受益于中国经济的高速增长，我国证券市场发展成果显著。一方面，以证券公司为核心的证券中介机构和机构投资者队伍不断壮大、日趋规范。根据中国证券业协会统计数据，截至 2016 年 12 月 31 日，全国已有 129 家证券公司，总资产为 57,900.00 亿元，净资产为 16,400.00 亿元，净资本为 14,700.00 亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）1.44 万亿元，托管证券市值 33.77 万亿元，受托管理资金本金总额 17.82 万亿元。

另一方面，上市公司数量快速增加，股票等证券产品交易规模快速增长。根据中国证监会统计数据，截至 2017 年 3 月 31 日，我国境内上市公司数（A、B 股）3,185 家，上市公司总市值 53.96 万亿元，其中流通股市值 41.39 万亿元。2017 年 3 月当月股票成交金额 11.59 万亿元，日均成交额 5,041.02 亿元。

根据中国证监会统计数据，2016 年年末，我国证券市场境内筹资金额（不含 H 股）合计 2,746.55 亿元，包括首次发行金额、再融资金额、债券市场筹资金额等，分别为 233.04 亿元、1,329.85 亿元、1,130.40 亿元。证券市场融资功能快速提高，尤其是再融资和债券市场筹资发挥了重要作用。

证券市场的日益活跃促进了证券公司的业绩提升。根据中国证券业协会统计，2016 年证券公司未经审计财务报表显示，129 家证券公司全年实现营业收入 3,279.94 亿元，各主营业务收入分别为代理买卖证券业务净收入 1,052.95 亿元、证券承销与保荐业务净

收入 519.99 亿元、财务顾问业务净收入 164.16 亿元、投资咨询业务净收入 50.54 亿元、资产管理业务净收入 296.46 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）568.47 亿元、融资融券业务利息收入 381.79 亿元，全年实现净利润 1,234.45 亿元。由于转融通业务日渐成熟，证券公司融资融券业务空前发展，两融业务成为仅次于经纪、自营业务的行业第三大收入来源，也成为行业业务结构优化的主要驱动力。在资产管理行业整体迎来大发展的背景下，券商资产管理业务也保持了快速增长的势头。

2、房地产行业状况

（1）我国房地产业发展概况

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2000-2016 年，全国房地产开发投资完成额从 4,901.73 亿元提高到 102,580.61 亿元，年均复合增长率为 19.59%；同期，全国商品房竣工面积从 23,027.92 万平方米增加至 106,127.71 万平方米，年均复合增长率为 9.40%；同期，全国房屋施工面积从 63,529.01 万平方米增加至 758,974.80 万平方米，年均复合增长率为 15.71%；同期，全国房屋新开工面积从 28,259.03 万平方米增加至 166,928.13 万平方米，年均复合增长率为 11.01%；全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米上升至 157,348.53 万平方米，年均复合增长率为 13.99%。

2015 年以来，随着一系列扶持购房需求政策的陆续推出以及央行的连续降息，市场需求开始逐步释放，房地产市场需求转暖，全国商品房销售金额和销售面积同比增速分别在 2015 年 5 月和 6 月由负转正。2015 年，全国商品房销售额和销售面积分别为 8.73 万亿元和 12.85 亿平方米，同比增长 14.4%和 6.5%。2016 年 1~9 月，在政府“去库存”的大基调下，整体政策环境保持宽松，房地产市场明显复苏，销售势头强劲，当期全国商品房销售额和销售面积同比分别大幅增长 41.3%和 26.9%至 8.02 万亿元和 10.52 亿平方米。9 月底以来，国内多个城市推出楼市调控政策，商品房销售增幅有所放缓，全年销售额和销售面积同比涨幅分别收窄至 34.8%和 22.5%，规模分别达 11.76 万亿元和 15.73 亿平方米。2017 年 1-3 月，国内大中城市调控政策进一步趋严，当期全国商品房销售额和销售面积分别为 2.32 万亿元和 2.90 亿平方米，同比涨幅分别为 25.15%和 19.49%。

库存压力方面，2015 年以来全国商品房销售情况持续好转，全国商品房待售面积有所下降。2016 年末为 6.95 亿平方米，同比变化-3.22%，其中住宅待售面积 4.03 亿平方米，同比变化-11.03%；2017 年 3 月末为 6.88 亿平方米，同比变化-6.40%，其中住宅待售面积 3.91 亿平方米，同比变化-15.01%。在整体来看，2015 年以来去库存效果较好，但依然面临较大的去化压力。此外值得注意的是此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的城市，库存压力仍然较大，情况并未好转。

土地成交方面，2015 年一线城市和部分二线城市商品房出现量价齐升的局面，进

而带动其土地成交金额和成交均价出现较大幅度的上涨，土地市场分化格局更为明显。2016 年以来，土地市场延续着分化的格局，上海、南京、苏州、杭州等热点一、二线城市土地市场竞争激烈，呈现出“高地价、高溢价”特征，地块楼面单价屡次创下历史新高，在此带动下，2016 年，全国土地成交金额为 9,129 亿元，同比增加 19.8%；但土地购置面积受一二线城市土地供给量明显减少的影响，同比下降 3.4%至 22,025 万平方米。此外，部分开发商采用高杠杆方式在热点城市购入高溢价率的土地，部分项目的获取单位成本已超出周边楼盘的在售价格，倘若未来区域市场的销售情况未达预期，将对上述项目的利润率产生侵蚀，甚至发生存货减值的风险。

2016 年 9 月底以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，上述城市主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等城市调控程度已达历史最严，本轮政策调控针对性强，以销售价格为重要调控目标，若调控目标未达到，后续政策还存在加码的可能。2016 年 11 月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次明确确定调商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。从目前销售情况看，多数受调控城市成交量在政策实施后明显下滑，2016 年 10 和 11 月，一线城市新房整体成交量环比下降幅度分别为 19.09%和 12.12%，二线城市中苏州、厦门、杭州等城市成交量环比下降幅度在 20%~40%之间。

融资政策方面，近期银监会提出严格执行房地产贷款业务规制要求和调控政策，严禁银行理财资金违规进入房地产领域；交易所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类；基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号—私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的 16 个热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让款或补充流动资金等行为进行了规范。一系列监管政策收紧的情况下，2017 年房地产企业融资渠道或将有所收窄，同时受央行货币政策调整的影响，房地产企业在资本市场融资成本面临回升压力。

（2）我国房地产行业特点和发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

①宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2014 年，我国 GDP 年增速均超

过 8%，城镇居民人均 GDP 的年均复合增长率达到 10.82%。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

②持续快速的城市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的发展。

根据国家统计局数据，截至 2016 年末，我国城市化率水平为 57.35%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。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。我国城市化水平的不断提高将会为房地产业的持续稳定发展提供保障。

③房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

④房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，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，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

(3) 国家近期产业政策

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。2014 年以来最新的地产行业相关政策如下表所示：

表 5-395 近期最新的地产行业政策

时间	发文部门	主要内容
2014.01	国土资源部	《组建不动产登记局，开展不动产统一登记》国土资源部将协调有关部门建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局，扎实开展不动产统一登记
2014.02	中国人民银行	中央明确提出要落实差别化住房信贷政策，满足首套自住购房的贷款需求，切实提高保障性安居工程金融服务水平
2014.03	全国人大	全国人大正在推进房地产税立法工作，在其出台之前，不动产登记、住房信息联网等将先期进行
2014.03	国务院	《国家新型城镇化规划》，2020 年要实现常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右
2014.05	国土资源部	从 2014 年开始，用 3 年左右时间全面实施不动产统一登记制度，用 4 年左右时间运行统一的不动产登记信息管理基础平台
2014.05	央五条	优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求；合理确定首套房贷款利率水平；及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；严格执行个人住房贷款各项管理规定；加强对住房贷款风险的监测分析
2014.05	发改委	《关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》在多个方面强化了对企业债券融资支持棚户区改造的政策支持，包括增加棚改相关的城投发债指标，放宽棚改概念企业债发行条件，推出项目收益类债券、扩大贷债范围等举措
2014.07	住建部	《第一次全国住房城乡建设工作会议》，对房地产政策完善提出了三点落实意见：千方百计消化库存；进一步加强房地产结构调整；完善房地产项目周边配套设施
2014.07	国务院常务会议	住房保障和公积金制度实施范围逐步扩大到农民工、《不动产登记暂行条例》公开征求意见
2014.09	中国人民银行和中国银监会	《关于进一步做好金融服务工作等通知》，放松了“二套房”贷款的认定标准
2014.10	住建部、财政部和中国人民银行	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，放宽公积金贷款条件，职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费
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
2016.04	央行	央行出台《中国人民银行办公厅关于做好 2016 年信贷政策工作的意见》（银办发〔2016〕98 号），围绕去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务，指导人民银行各分支机构和银行业金融机构充分发挥信贷政策在供给侧结构性改革中的能动作用，做好 2016 年信贷政策工作。

时间	发文部门	主要内容
2016.10	交易所	交易所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类
2017.02	基金业协会	基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号—私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，对私募资产管理计划投资于房地产价格上涨过快的 16 个热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让款或补充流动资金等行为进行了规范
2017.04	住建部	住建部发布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80 号），强调根据房地产库存去化周期，确定房地产供给的规模和节奏。

3、交通基建行业状况

(1) 交通基建行业发展情况

根据交通部公布的《2016 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2016 年末，全国公路总里程 469.63 万公里，比上年末增加 11.90 万公里。公路密度 48.92 公里/百平方公里，提高 1.24 公里/百平方公里。公路养护理程 459.00 万公里，占公路总里程 97.7%。

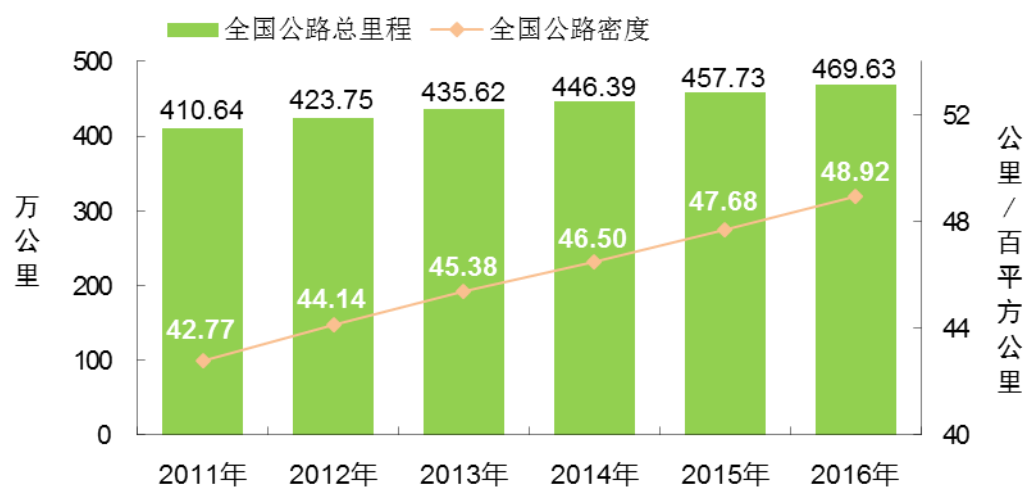


图 5-5 2011-2016 年全国公路总里程及公路密度

截至 2016 年末，全国四级及以上等级公路里程 422.65 万公里，比上年末增加 18.03 万公里，占公路总里程 90.0%，提高 1.6 个百分点。其中，二级及以上公路里程 60.12 万公里，增加 2.63 万公里，占公路总里程 12.8%，提高 0.2 个百分点。各行政等级公路里程分别为：国道 35.48 万公里、省道 31.33 万公里、县道 56.21 万公里、乡道 114.72 万公里，比上年末分别增加 16.95 万公里、-1.64 万公里、0.78 万公里、3.4 万公里。全国高速公路里程 13.10 万公里，比上年末增加 0.74 万公里。其中，国家高速公路 9.92 万公里，增加 1.96 万公里。全国高速公路车道里程 57.95 万公里，增加 3.11 万公里。

交通基建投资方面，2016 年完成公路建设投资 17,975.81 亿元，比上年增长 8.9%。其中，高速公路建设完成投资 8,235.32 亿元，增长 3.6%。普通国省道建设完成投资 6,081.28 亿元，增长 14.0%。农村公路建设完成投资 3,659.20 亿元，增长 13.4%，新改建农村公路 29.90 万公里。

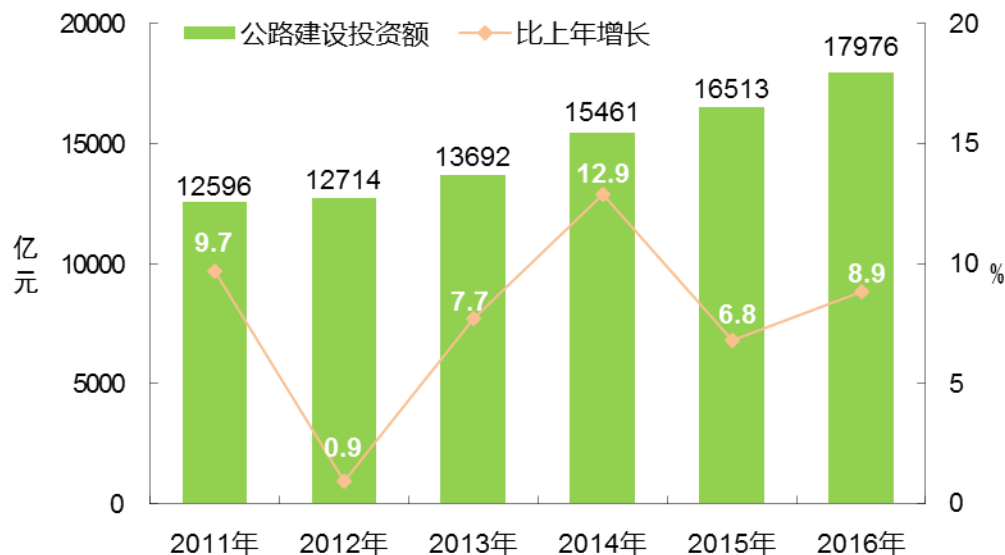


图 5-6 2011-2016 年公路建设投资额及增长速度

（2）交通基建行业发展趋势

交通基建行业是国民经济的重要基础行业，过去几年来交通基建投资不断增加，路网规模快速扩张，公路交通情况已得到较大改善。受宏观经济增速放缓影响，近年中国公路运输量增速有所下降，但整体下滑程度较小，对行业影响不大。影响交通运输需求长期增长的经济活跃度、城市化发展、汽车拥有量、路网状态等因素均呈向好态势，有助于交通基建行业长期保持稳定运营，国家和地方政府仍对交通基建保持很强的支持力度。

未来行业整体建设增速有所下降，但区域发展不平衡，西部地区建设速度高于中、东部地区，未来几年西部地区由于经济活跃度较低、新投产交通设施车流量培育期较长，其投资增速仍将保持在较高水平。同时，由于中国交通基建行业整体债务负担重、资金缺口较大的现状决定了“以费养路、收费还贷”的营运模式在未来相当长时期内不会根本改变，因此行业发展前景良好。

从行业运行效益看，目前行业盈利和获现能力良好，债务结构合理，资产和现金对债务的保障程度较高。交通基建行业具有区域自然垄断、投资回报期长、经营现金流稳定等显著特征。目前行业面临高收益项目减少和营运成本上升等不利因素，但行业下游需求稳定，竞争程度相对较低。

近年来实施的行业整顿带来了费率下调的压力，2012 年国务院发布《国务院关于

批转交通运输部等部门重大节假日免收小型客车通行费实施方案的通知》虽然对高速公路桥收费产生一定影响，但对行业整体经营稳定性影响不大，短期内进一步限制路桥收费的政策压力在减小，但是长期政策风险仍未消失。

（二）发行人面临的主要竞争状况

发行人作为广州市国资委下属的大规模国有独资公司，拥有金融、房地产、交通基建、造纸和建材等业务板块，其中，金融及房地产是最主要的业务板块。

金融板块的核心内容包括银行业务和证券业务，分别以创兴银行和广州证券为核心主体。在银行业务方面，创兴银行于 1994 年在香港上市，总行和大部分分行均设在香港，发行人于 2014 年收购创兴银行后，创兴银行广州天河支行、佛山支行、南沙支行、广州分行和深圳分行相继开业，内地业务得到迅速的开展。未来创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争，创兴银行将进一步加强与发行人的合作，把握珠三角区域金融服务机遇、粤港两地丰富资源，继续加快国内营业网点布局，全面提升跨境综合金融服务。在证券业务方面，广州证券主要的竞争来自其他大中型证券公司，广州证券近年来稳步发展，获得了齐备的证券业务资格，建立了完善的合规和风险控制体系，各项业务均保持强劲的增长态势。

发行人的房地产开发和销售主要由越秀地产股份有限公司运营，越秀地产的业务目前主要集中在广州地区，所面临的竞争主要来自万科、保利地产、碧桂园和中海等。2016 年，广州房企销售金额排行榜的前五位分别是万科（177.84 亿）、保利（175.17 亿）、碧桂园（146.90 亿）、中海（106.64 亿）和越秀（103.74 亿）；而以销售面积来看，排在前五位的房企则分别是碧桂园（106.55 万平）、万科（104.87 万平）、敏捷（78.62 万平）、保利（67.83 万平）和越秀（59.16 万平）。面对以上竞争，越秀地产扎根于广州地区，在稳健经营中将全国布局拓展至 12 个大中城市。并创新运用“开发+运营+金融”的高端发展模式，形成“地产”与“房产基金”互动的独特核心能力。

（三）发行人的竞争优势

发行人经过多年的发展，特别是近年来的调整优化，逐步确立了以金融、房地产、交通基建等三大现代服务业为核心产业的“3+X”产业体系，是广州市资产规模和总体经济效益均位居前列的国有企业集团，具有多方面的竞争优势。

1、公司重要的主体地位和强大的股东支持

作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府国有资产监督管理委员会在资金补助、资产注入等方面的大力支持。

2、产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险

经过多年发展，公司已形成以金融、房地产和交通基建为核心的多元化经营模式，产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。

3、公司内涵增长、外延扩张齐头并进

近三年来，公司通过兼并重组迅速做大做强，实现转型升级。通过并购创兴银行实现向金融转型，三年内迅速崛起；通过推进“金蝉项目”，弯道超车，实现越秀金控集团整体上市，成为国内首个地方金控上市平台；越秀金控归母净资产将超过 200 亿元；广州证券净资产将超过 150 亿元，进入行业前三十位；公司获省政府批准，牵头设立广东省第二家地方资产管理公司；公司与工行签署债转股战略合作框架协议，优化债务结构，力争股权多元，进一步推动产业转型升级、完善企业管理制度、激活企业发展活力。

4、公司实体产业、金融产业全面协同发展

公司实体产业、金融产业在财务资源、项目资源等方面全面协同。银行、证券、产投等在集合资管、资金托管、同业存款等方面开展协同。2016 年，公司协同项目资金总额超过 200 亿元。在广州市国资委的支持指导下，公司牵头发起设立国资基金和国资创新基金。创新联盟首批成员 26 家，越秀集团任理事长单位。公司下属创兴银行利用集团跨境经营的经验及金融服务牌照优势，成功开拓跨境业务。

5、公司融资渠道畅通、融资成本低

公司下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK）和越秀房地产投资信托基金（股票代码 00405.HK）等五家境内外上市企业以及基金，资本市场融资渠道极其畅通。公司灵活运用境内、外两个融资市场，有效选择更低成本的融资。近年，公司境外筹集资金平均融资成本仅相当于国内融资的一半。

6、公司国际化、市场化体制机制较为完善

公司已建立较为完善法人治理，设立“广州越秀集团有限公司管理委员会”；建立了市场化、规范化、系统化、阳光透明的经理人制度体系，吸引了大量的高端人才，激发了企业发展活力和内生动力，公司外部引进了超过 60 名、内部选聘了约 30 名中高端职业经理人；公司实施员工持股、项目跟投等长效激励机制，实现企业与员工的利益共享和风险共担；推行“强总部下的专业化经营”，打造“价值创造型”总部，引入平衡计分卡，开展全面风险管控。

7、公司盈利能力强

2014~2016 年，公司净利润分别为 35.42 亿元、34.05 亿元和 42.63 亿元；同期，投

资收益分别为 11.41 亿元、8.48 亿元和 27.43 亿元；此外，公司主营业务毛利率近几年均维持较高水平。公司具有极强的盈利能力且稳定性佳。

第六章 企业财务情况

重要提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅本公司完整的财务报表以及本募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、财务概况

本部分内容所涉及公司 2014 年度至 2016 年度的财务数据均来源于相应年度经审计的合并及母公司财务报表。此外，2017 年二季度财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。

（一）财务报告执行的会计政策

公司合并及母公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度审计报告及 2017 年二季度财务报表均基于新会计准则编制。

（二）财务报告的审计情况

发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月财务报告根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的规定编制，其中 2014 年、2015 年、2016 年财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2014GZA2016、XYZH/2016GZA20435 和 XYZH/2017GZA20193 号标准无保留意见的审计报告。公司 2017 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为本公司合并财务报表口径。

（三）合并报表范围的变化情况

1、2014 年公司合并报表范围情况

2014 年公司新纳入合并范围的子公司 8 家，无不再纳入合并范围的子公司，具体情况如下：

表 6-1：发行人 2014 年末并表范围变化情况

序号	企业名称	变更内容	原因
1	重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并	实质形成控制

序号	企业名称	变更内容	原因
2	广州证券红棉创融 1 号集合资产管理计划	新增合并	管理人
3	澳门启辉实业有限公司	新增合并	实质形成控制
4	英福贸易有限公司	新增合并	实质形成控制
5	创兴银行有限公司	新增合并	购买股权形成控制
6	天源证券有限公司	新增合并	购买股权形成控制
7	越秀期货有限公司	新增合并	购买股权形成控制
8	上海越秀融资租赁有限公司	新增合并	新投资设立

2、2015 年公司合并报表范围变动情况

2015 年公司新纳入合并范围的子公司 10 家，不再纳入合并范围的子公司 5 家，具体情况如下：

表 6-2：发行人 2015 年度纳入合并范围变化情况

序号	企业名称	变更内容	原因
1	广州证券红棉多策略多盈 1 号集合资产管理计划	新增合并	实质控制
2	广州广证金骏壹号股权投资基金（有限合伙）	新增合并	实质控制
3	深圳广证盈乾创新技术产业壹号投资基金（有限合伙）	新增合并	实质控制
4	领秀资本 1 号多策略证券投资基金	新增合并	实质控制
5	广州领秀物业管理有限公司	新增合并	新设立
6	广州越秀创新投资有限公司	新增合并	新设立
7	北京广州大厦有限公司	新增合并	参见备注
8	广州白马电子商务股份有限公司	新增合并	新设立
9	广州住房置业担保有限公司	新增合并	新设立
10	随岳南高速公路有限公司	新增合并	并购
11	天源证券有限公司	合并范围减少	非实质控制
12	广州越秀仁达五号实业投资合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	退出投资下属公司
13	深圳市越秀鹏程房地产投资合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	退出投资下属公司
14	广州越秀诺成实业投资合伙企业（有限合伙）	合并范围减少	退出投资下属公司
15	广州中耀实业投资有限公司	合并范围减少	本期改为合营

3、2016 年公司合并报表范围变动情况

2016 年公司新纳入合并范围的子公司 25 家，不再纳入合并范围的子公司 1 家，具体情况如下：

表 6-3：发行人 2016 年度纳入合并范围变化情况

序号	企业名称	变更内容	原因
1	广州越秀金融控股集团股份有限公司	新增合并	无偿划转
2	广州市佰城投资发展有限公司	新增合并	并购
3	广州中璟慧富房地产开发有限公司	新增合并	并购
4	丹山欣德商贸发展有限公司	新增合并	并购
5	深圳市前海德秀投资管理有限公司	新增合并	新成立
6	深圳市前海鼎秀投资管理有限公司	新增合并	新成立

序号	企业名称	变更内容	原因
7	深圳市前海广证鑫秀投资管理有限公司	新增合并	新成立
8	深圳市前海鸿秀投资管理有限公司	新增合并	新成立
9	深圳市前海恒秀投资管理有限公司	新增合并	新成立
10	北京广证领航投资管理有限公司	新增合并	新成立
11	深圳前海金珩投资管理有限公司	新增合并	新成立
12	深圳前海金韬投资管理有限公司	新增合并	新成立
13	深圳前海金曜投资管理有限公司	新增合并	新成立
14	深圳前海金载投资管理有限公司	新增合并	新成立
15	深圳前海金越投资管理有限公司	新增合并	新成立
16	深圳前海金穗肆号投资企业（有限合伙）	新增合并	新成立
17	深圳前海金穗叁号投资企业（有限合伙）	新增合并	新成立
18	深圳前海广琨健康壹号合伙企业（有限合伙）	新增合并	新成立
19	领秀资本量化对冲 1 号投资基金	新增合并	新成立
20	领秀-定增并购驱动 1 号私募投资基金	新增合并	新成立
21	领秀-新经济 1 号私募投资基金	新增合并	新成立
22	领秀资本定增 1 号投资基金	新增合并	合并增加
23	领秀资本 1 号多策略证券投资基金	新增合并	合并增加
24	广州造纸实业有限公司	新增合并	新成立
25	广州金秀实业发展有限公司	新增合并	新成立
26	广州越秀小额贷款有限公司	合并范围减少	董事会改组

4、2017 年二季度会计报表合并范围较 2016 年度变化情况

截至 2017 年 6 月末，越秀集团纳入合并报表范围企业与 2016 年末纳入合并报表范围相比增加了 8 户。

（四）发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月主要财务数据

表 6-4：发行人 2014-2016 年及 2017 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	5,012,012	5,706,728	6,792,824	6,418,675
Δ 结算备付金	685,292	886,191	305,144	298,355
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,126	392,603	389,322	702,372
衍生金融资产	11,215	48,394	45,596	43,940
应收票据	19,578	16,616	27,098	18,396
应收账款	103,103	171,951	112,267	167,944
预付款项	1,117,759	1,300,582	553,889	814,093
Δ 应收保费	-	-	-	-
应收利息	67,932	87,657	107,103	98,271
应收股利	-	-	-	2,568
其他应收款	348,683	464,181	814,240	1,625,050
Δ 买入返售金融资产	99,616	182,580	999,396	1,235,240
存货	6,180,130	6,566,632	7,235,631	6,944,761

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
其中：原材料	12,349	13,146	13,027	24,011
库存商品(产成品)	1,152,752	1,158,167	1,285,488	1,720,845
划分为持有待售的资产	1,616	126,178	44,668	-
一年内到期的非流动资产	372,239	527,480	512,423	648,598
其他流动资产	396,249	706,721	886,169	988,549
流动资产合计	14,479,549	17,184,494	18,825,770	20,006,812
非流动资产：	-	-	-	-
△ 发放贷款及垫款	4,565,549	5,329,143	6,341,580	6,674,939
可供出售金融资产	2,033,984	3,653,082	3,608,547	3,744,708
持有至到期投资	683,409	732,728	512,927	412,187
长期应收款	813,244	1,158,702	1,670,278	2,170,691
长期股权投资	1,044,474	1,232,134	1,526,788	1,671,394
投资性房地产	1,423,717	1,584,669	1,616,168	1,579,931
固定资产原价	1,201,980	1,187,460	1,243,140	1,247,731
减：累计折旧	309,418	360,479	374,896	396,217
固定资产净值	892,562	826,982	868,245	851,514
减：固定资产减值准备	43,441	63,094	143,282	143,223
固定资产净额	849,121	763,888	724,963	708,291
在建工程	101,689	123,116	145,382	163,790
工程物资	1,050	1,265	1,141	732
固定资产清理	-	-	77	30
无形资产	1,433,545	2,017,000	2,018,208	1,990,486
开发支出	-	-	-	-
商誉	284,436	297,018	303,996	297,724
长期待摊费用	12,029	8,398	18,124	14,392
递延所得税资产	32,075	103,533	62,720	47,976
其他非流动资产	5,660	18,355	18,301	20,825
其中：特准储备物资	-	-	-	-
非流动资产合计	13,283,982	17,023,031	18,569,202	19,498,096
资产总计	27,763,530	34,207,525	37,394,972	39,504,908
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	2,407,870	1,639,467	1,448,087	1,771,427
△ 向中央银行借款	-	-	-	-
△ 吸收存款及同业存放	6,543,587	8,630,340	9,137,997	9,614,002
△ 拆入资金	78,200	-	50,000	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	116,384	195,145	237,537
衍生金融负债	47,571	87,818	66,073	78,806
应付票据	31,788	1,124	8,401	10,756
应付账款	902,944	974,526	1,099,122	1,063,336
预收款项	1,270,586	1,479,787	1,789,627	1,756,745
△ 卖出回购金融资产款	1,415,688	1,330,976	1,632,162	1,737,141
△ 应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	47,870	87,007	103,087	61,559

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
其中：应付工资	30,634	69,702	83,710	43,374
应付福利费	14,197	11,669	11,285	11,209
应交税费	278,365	369,416	376,622	358,717
其中：应交税金	274,479	368,331	369,641	364,456
应付利息	26,370	126,975	164,917	148,017
应付股利	12,553	12,802	13,231	13,025
其他应付款	855,166	1,070,588	1,646,733	1,667,741
△ 应付分保账款	-	-	-	-
△ 保险合同准备金	6,600	14,017	17,150	18,136
△ 代理买卖证券款	807,672	1,251,192	851,785	886,567
划分为持有待售的负债	-	41,775	-	-
一年内到期的非流动负债	666,462	1,236,970	928,666	1,444,419
其他流动负债	52,373	165,675	98,398	155,539
流动负债合计	15,451,664	18,636,838	19,627,204	21,023,470
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	3,726,392	5,227,146	4,613,273	5,497,789
应付债券	1,482,274	3,358,059	4,869,827	4,609,564
长期应付款	120,302	67,931	133,515	143,230
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	27,493	15,448	30,675	30,705
预计负债	116	-	976	1,595
递延收益	3,070	295,121	71,744	41,516
递延所得税负债	593,267	730,444	675,956	705,211
其他非流动负债	1,281,827	610,724	716,964	682,775
非流动负债合计	7,234,740	10,304,874	11,112,931	11,712,385
负债合计	22,686,405	28,941,711	30,740,134	32,735,855
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（股本）	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
国有资本	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
实收资本（或股本）净额	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
资本公积	805,617	777,994	932,455	939,948
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	52,521	89,116	-8,787	3,903
其中：外币报表折算差额	43,006	12,389	-24,392	-16,864
△ 一般风险准备	17,271	46,305	2,747	2,747
未分配利润	350,835	19,300	43,484	61,590
归属于母公司所有者权益合计	2,244,796	2,059,567	2,096,751	2,135,040
*少数股东权益	2,832,330	3,206,246	4,558,087	4,634,012
所有者权益合计	5,077,125	5,265,814	6,654,838	6,769,053
负债和所有者权益总计	27,763,530	34,207,525	37,394,972	39,504,908

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加△科目为金融类企业专用。

表 6-5：发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
----	--------	--------	--------	--------------

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业总收入	2,467,798	3,376,435	3,412,214	1,845,250
其中：营业收入	2,250,200	3,009,167	3,002,969	1,655,992
△ 利息收入	90,940	155,554	195,050	124,394
△ 已赚保费	-	-	-	-
△ 手续费及佣金收入	126,658	211,715	214,195	64,865
二、营业总成本	2,248,811	3,189,416	3,217,781	1,684,899
其中：营业成本	1,423,922	1,984,392	2,105,430	1,138,078
△ 利息支出	-	-	-	-
△ 手续费及佣金支出	-	-	-	12
△ 提取保险合同准备金净额	1,554	2,417	4,334	986
△ 分保费用	-	24	-	23
税金及附加	175,342	252,886	203,756	63,236
销售费用	81,182	90,918	100,079	51,458
管理费用	357,424	458,412	465,848	226,808
其中：研究与开发费	-	-	6,055	2,664
财务费用	209,258	321,087	235,559	184,852
其中：利息支出	207,211	248,748	272,643	162,405
利息收入	24,203	30,828	32,563	17,664
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	9,181	84,840	-29,989	37,773
资产减值损失	128	79,280	102,775	19,447
其他	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	148,885	46,743	-25,405	7,013
投资收益（损失以“-”号填列）	114,051	84,842	274,275	76,916
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,686	59,178	74,384	61,216
△ 汇兑收益（损失以“-”号填列）	12	282	55	-142
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	481,936	318,886	443,358	244,137
加：营业外收入	61,020	204,526	284,419	40,424
其中：非流动资产处置利得	312	6,668	337	31,780
非货币性资产交换利得	-	-	15	-
政府补助	1,767	2,952	3,099	1,364
债务重组利得	-	-	-	-
减：营业外支出	3,338	1,980	39,407	2,863
其中：非流动资产处置损失	307	422	3,124	403
债务重组损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	539,618	521,431	688,370	281,698
减：所得税费用	185,404	180,960	262,086	112,486
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	354,214	340,472	426,284	169,212
归属于母公司所有者的净利润	144,211	191,299	193,295	32,602
*少数股东损益	210,003	149,173	232,989	136,610

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加△科目为金融类企业专用。

表 6-6：发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,360,337	3,189,237	4,131,899	3,020,154
△ 客户存款和同业存放款项净增加额	1,525,998	1,662,687	-95,404	-
△ 向其他金融机构拆入资金净增加额	397,809	317,807	190,404	-
△ 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	18,018	-95,981	396,682	-
△ 收取利息、手续费及佣金的现金	308,767	513,550	569,970	-
△ 拆入资金净增加额	29,100	-78,200	17,462	-
△ 回购业务资金净增加额	51,558	-187,491	-543,216	-
收到的税费返还	5,534	10,086	926	2,303
收到其他与经营活动有关的现金	1,142,233	1,046,068	991,320	582,672
经营活动现金流入小计	5,839,354	6,377,763	5,660,044	3,605,128
购买商品、接收劳务支付的现金	3,429,713	3,635,465	3,317,155	3,341,228
△ 客户贷款及垫款净增加额	918,032	541,235	799,129	-
△ 存放中央银行和同业款项净增加额	2,025	268,966	107,585	-
△ 支付利息、手续费及佣金的现金	141,517	192,393	174,903	-
支付给职工以及为职工支付的现金	293,580	342,772	400,600	175,807
支付的各项税费	435,202	495,778	544,425	370,508
支付其他与经营活动有关的现金	910,870	1,057,515	647,637	699,156
经营活动现金流出小计	6,130,940	6,534,124	5,991,434	4,586,699
经营活动产生的现金流量净额	-291,586	-156,361	-331,390	-981,570
二、投资活动产生的现金流量:	-	-	-	-
收回投资收到的现金	1,106,376	1,028,582	2,731,265	825,770
取得投资收益收到的现金	179,223	170,824	196,999	123,636
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	38,427	16,578	5,533	2,746
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	78,505	2,869	-262,054	3,976
收到其他与投资活动有关的现金	770,579	1,316,396	447,809	6,563
投资活动现金流入小计	2,173,111	2,535,248	3,119,553	962,691
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	78,692	97,566	36,420	22,770
投资支付的现金	1,212,268	2,101,991	1,509,995	222,831
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-182,645	157,979	-1,254,847	-
支付其他与投资活动有关的现金	849,391	913,105	834,469	788,324
投资活动现金流出小计	1,957,707	3,270,640	1,126,037	1,033,926
投资活动产生的现金流量净额	215,404	-735,392	1,993,516	-71,235
三、筹资活动产生的现金流量:	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	640,559	264,440	373	195
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,800	136,733	373	-
取得借款所收到的现金	4,947,578	5,672,121	7,194,749	3,155,176
△ 发行债券收到的现金	181,631	880,835	374,768	-
收到其他与筹资活动有关的现金	899,596	547,722	894,148	919,830
筹资活动现金流入小计	6,669,364	7,365,119	8,464,037	4,075,201
偿还债务所支付的现金	2,669,447	4,033,947	7,246,406	1,941,934
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	537,297	1,168,908	871,590	337,375

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,293	39,531	24,479	
支付其他与筹资活动有关的现金	391,178	747,183	911,858	1,011,221
筹资活动现金流出小计	3,597,923	5,950,038	9,029,855	3,290,530
筹资活动产生的现金流量净额	3,071,441	1,415,081	-565,818	784,671
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,378	10,598	1,450	1,338
五、现金及现金等价物净增加额	3,000,636	533,926	1,097,758	-266,796
加：期初现金及现金等价物余额	2,484,521	5,053,007	5,586,933	6,735,935
六、期末现金及现金等价物余额	5,485,157	5,586,933	6,684,691	6,469,139

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加 Δ 科目为金融类企业专用。

表 6-7：发行人 2014-2016 年及 2017 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	416,467	148,145	153,356	93,280
预付款项	12,000	-	-	-
应收利息	315	3,243	40,728	2,290
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	812,478	1,238,385	1,021,896	1,307,522
其他流动资产	39,628	314,628	39,628	39,628
流动资产合计	1,280,888	1,704,401	1,255,608	1,442,719
非流动资产：	-	-	-	-
Δ 发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	20,000	20,000
长期股权投资	1,471,459	1,871,459	2,381,568	2,381,568
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产原价	392	429	429	429
减：累计折旧	92	172	254	294
固定资产净值	300	257	175	134
减：固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产净额	300	257	175	134
无形资产	143	67	24	24
非流动资产合计	1,471,901	1,871,782	2,401,767	2,401,727
资产总计	2,752,789	3,576,183	3,657,376	3,844,446
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	887,740	904,933	590,000	609,500
Δ 应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	-3	22	22	22
其中：应付工资	-3	-	-	-
应交税费	63	1,940	3,461	2,933
其中：应交税金	62	1,852	3,306	2,813
应付利息	12,450	22,316	40,405	40,630
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	63,414	185,360	72,905	278,279

项目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
一年内到期的非流动负债	31,700	45,000	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	995,364	1,159,571	706,795	931,365
非流动负债:	-	-	-	-
长期借款	54,474	171,908	200,000	200,000
应付债券	280,000	1,176,542	1,775,477	1,776,216
非流动负债合计	334,474	1,348,451	1,975,477	1,976,216
负债合计	1,329,837	2,508,021	2,682,271	2,907,581
所有者权益(或股东权益):	-	-	-	-
实收资本(股本)	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
国有资本	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
其中: 国有法人资本	1,018,552	-	-	-
实收资本(或股本)净额	1,018,552	1,126,852	1,126,852	1,126,852
资本公积	638,926	638,926	789,036	789,036
未分配利润	-234,526	-697,616	-940,783	-979,023
归属于母公司所有者权益合计	1,422,951	1,068,162	975,104	936,865
*少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,422,951	1,068,162	975,104	936,865
负债和所有者权益总计	2,752,789	3,576,183	3,657,376	3,844,446

注: 表中带*科目为合并会计报表专用, 加△科目为金融类企业专用。

表 6-8: 发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月母公司利润表

单位: 万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业总收入	509	127,474	661	-
其中: 营业收入	509	127,474	661	-
二、营业总成本	59,694	83,767	75,538	35,211
其中: 营业成本	-	-	-	-
税金及附加	28	7,134	1,353	4
销售费用	-	-	-	-
管理费用	16,114	1,535	700	172
其中: 研究与开发费	-	-	-	-
财务费用	43,552	75,099	73,485	35,034
其中: 利息支出	48,268	75,052	118,799	57,639
利息收入	4,716	23,23	49,699	24,238
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	0	2,214	2,889	893
投资收益(损失以“-”号填列)	-	2,174	51,688	4,373
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-59,185	45,881	-23,189	-30,838
加: 营业外收入	166	170	8	8
政府补助	166	170	-	-
债务重组利得	-	-	-	-
减: 营业外支出	117	5	24,887	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-59,136	46,045	-48,068	-30,831
减: 所得税费用	-	-	-	-

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-59,136	46,045	-48,068	-30,831
归属于母公司所有者的净利润	-59,136	46,045	-48,068	-30,831

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加 Δ 科目为金融类企业专用。

表 6-9：发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	7
销售商品、提供劳务收到的现金	46	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	108,547	32,023	397,506	3,667
经营活动现金流入小计	108,593	32,023	397,506	3,674
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	8,090	460	-	86
支付的各项税费	72	5,749	1,421	179
支付其他与经营活动有关的现金	192,703	46,439	786,543	410,873
经营活动现金流出小计	200,866	52,647	787,964	411,138
经营活动产生的现金流量净额	-92,273	-20,624	-390,458	-407,464
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	1,119,400	-
取得投资收益收到的现金	-	114,916	16,966	2,235
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	139,625	-
收到其他与投资活动有关的现金	438,750	1,680,029	3,750,557	-
投资活动现金流入小计	438,750	1,794,945	5,026,548	2,235
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	246	37	-	-
投资支付的现金	12,000	93,000	1,349,400	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	109,752	-
支付其他与投资活动有关的现金	512,550	2,222,743	3,110,268	-
投资活动现金流出小计	524,796	2,315,780	4,569,420	-
投资活动产生的现金流量净额	-86,046	-520,835	457,128	2,235
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	400,000	108,300	-	-
取得借款所收到的现金	1,000,514	2,169,103	1,930,480	589,500
Δ 发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	563,200	531,045	-	1,599,554
筹资活动现金流入小计	1,963,714	2,808,448	1,930,480	2,189,054
偿还债务所支付的现金	361,752	1,197,390	1,666,572	570,207
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	107,934	586,115	292,108	50,879
支付其他与筹资活动有关的现金	1,083,690	751,800	33,150	1,223,066
筹资活动现金流出小计	1,553,376	2,535,305	1,991,830	1,844,151
筹资活动产生的现金流量净额	410,338	273,143	-61,350	344,903
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-5	-108	-11

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
五、现金及现金等价物净增加额	232,019	-268,322	5,211	-60,337
加：期初现金及现金等价物余额	184,447	416,467	148,145	153,563
六、期末现金及现金等价物余额	416,467	148,145	153,356	93,226

注：表中带*科目为合并会计报表专用，加 Δ 科目为金融类企业专用。

二、合并财务报表资产、负债及所有者权益分析

（一）资产结构分析

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司资产构成情况如下表：

表 6-10：发行人资产结构分析表

单位：万元

资产科目	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：	-		-		-		-	
货币资金	5,012,012	18.05%	5,706,728	16.68%	6,792,824	18.17%	6,418,675	16.25%
Δ 结算备付金	685,292	2.47%	886,191	2.59%	305,144	0.82%	298,355	0.76%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,126	0.23%	392,603	1.15%	389,322	1.04%	702,372	1.78%
衍生金融资产	11,215	0.04%	48,394	0.14%	45,596	0.12%	43,940	0.11%
应收票据	19,578	0.07%	16,616	0.05%	27,098	0.07%	18,396	0.05%
应收账款	103,103	0.37%	171,951	0.50%	112,267	0.30%	167,944	0.43%
预付款项	1,117,759	4.03%	1,300,582	3.80%	553,889	1.48%	814,093	2.06%
Δ 应收保费	-	-	-	-	-	-	-	-
应收利息	67,932	0.24%	87,657	0.26%	107,103	0.29%	98,271	0.25%
应收股利	-	-	-	-	-	-	2,568	0.01%
其他应收款	348,683	1.26%	464,181	1.36%	814,240	2.18%	1,625,050	4.11%
Δ 买入返售金融资产	99,616	0.36%	182,580	0.53%	999,396	2.67%	1,235,240	3.13%
存货	6,180,130	22.26%	6,566,632	19.20%	7,235,631	19.35%	6,944,761	17.58%
其中：原材料	12,349	0.04%	13,146	0.04%	13,027	0.03%	24,011	0.06%
库存商品(产成品)	1,152,752	4.15%	1,158,167	3.39%	1,285,488	3.44%	1,720,845	4.36%
划分为持有待售的资产	1,616	0.01%	126,178	0.37%	44,668	0.12%	-	-
一年内到期的非流动资产	372,239	1.34%	527,480	1.54%	512,423	1.37%	648,598	1.64%
其他流动资产	396,249	1.43%	706,721	2.07%	886,169	2.37%	988,549	2.50%
流动资产合计	14,479,549	52.15%	17,184,494	50.24%	18,825,770	50.34%	20,006,812	50.64%
非流动资产：	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ 发放贷款及垫款	4,565,549	16.44%	5,329,143	15.58%	6,341,580	16.96%	6,674,939	16.90%
可供出售金融资产	2,033,984	7.33%	3,653,082	10.68%	3,608,547	9.65%	3,744,708	9.48%
持有至到期投资	683,409	2.46%	732,728	2.14%	512,927	1.37%	412,187	1.04%

资产科目	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期应收款	813,244	2.93%	1,158,702	3.39%	1,670,278	4.47%	2,170,691	5.49%
长期股权投资	1,044,474	3.76%	1,232,134	3.60%	1,526,788	4.08%	1,671,394	4.23%
投资性房地产	1,423,717	5.13%	1,584,669	4.63%	1,616,168	4.32%	1,579,931	4.00%
固定资产原价	1,201,980	4.33%	1,187,460	3.47%	1,243,140	3.32%	1,247,731	3.16%
减：累计折旧	309,418	1.11%	360,479	1.05%	374,896	1.00%	396,217	1.00%
固定资产净值	892,562	3.21%	826,982	2.42%	868,245	2.32%	851,514	2.16%
减：固定资产减值准备	43,441	0.16%	63,094	0.18%	143,282	0.38%	143,223	0.36%
固定资产净额	849,121	3.06%	763,888	2.23%	724,963	1.94%	708,291	1.79%
在建工程	101,689	0.37%	123,116	0.36%	145,382	0.39%	163,790	0.41%
工程物资	1,050	0.00%	1,265	0.00%	1,141	0.00%	732	0.00%
固定资产清理	-	-	-	-	77	0.00%	30	0.00%
无形资产	1,433,545	5.16%	2,017,000	5.90%	2,018,208	5.40%	1,990,486	5.04%
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	284,436	1.02%	297,018	0.87%	303,996	0.81%	297,724	0.75%
长期待摊费用	12,029	0.04%	8,398	0.02%	18,124	0.05%	14,392	0.04%
递延所得税资产	32,075	0.12%	103,533	0.30%	62,720	0.17%	47,976	0.12%
其他非流动资产	5,660	0.02%	18,355	0.05%	18,301	0.05%	20,825	0.05%
其中：特准储备物资	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	13,283,982	47.85%	17,023,031	49.76%	18,569,202	49.66%	19,498,096	49.36%
资产总计	27,763,530	100.00%	34,207,525	100.00%	37,394,972	100.00%	39,504,908	100.00%

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司资产总额分别为 27,763,530 万元、34,207,525 万元、37,394,972 万元和 39,504,908 万元。其中，流动资产分别为 14,479,549 万元、17,184,494 万元、18,825,770 万元和 20,006,812 万元，在总资产中占比分别为 52.15%、50.24%、50.34%和 50.64%。非流动资产分别为 13,283,982 万元、17,023,031 万元、18,569,202 万元和 19,498,096 万元，在总资产中占比分别为 47.85%、49.76%、49.66%和 49.36%。公司总资产结构比较稳定。2016 年末公司总资产较上年末增加 3,187,447 万元，增幅 9.32%，其中流动资产较 2015 年增加 1,641,276 万元，主要是货币资金的增加；非流动资产较 2015 年增加 1,546,171 万元，主要是发放贷款及垫款的增加。2017 年 6 月末公司总资产较年初增长 2,109,936 万元，增幅 5.64%。

1、货币资金

公司的货币资金主要包括现金、银行存款、其他货币资金等。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司货币资金总额分别为 5,012,012 万元、5,706,728 万元、6,792,824 万元和 6,418,675 万元，占总资产的比例分别为 18.05%、16.68%、18.17%和 16.25%。2015 年末公司货币资金较上年末增加 694,716 万元，增幅 13.86%，主要是由于经营活动净现金流的增加；2016 年末公司货币资金较上年末增加 1,086,096 万元，增幅 19.03%，主要是

由于发行人吸收存款及同业存放业务发展迅速，增加近 507,657 万元所致；2017 年 6 月末货币资金较年初下降 374,149 万元，降幅 5.51%，主要原因为发行人下属金融板块，由于股票二级市场、债券市场行情不好，客户资金减少，因此货币资金同比减少。

表 6-11: 发行人货币资金结构表

单位：万元

项 目	2015 年余额	2016 年余额
现金	178	289
银行存款	5,289,188	6,436,421
其他货币资金	417,362	356,114
合 计	5,706,728	6,792,824

2、应收账款

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司应收账款余额分别为 103,103 万元、171,951 万元、112,267 万元以及 167,944 万元，占总资产的比例分别为 0.37%、0.50%、0.30% 和 0.43%。2015 年末公司应收账款较 2014 年末增加 68,848 万元，增幅 66.78%，主要原因为发行人下属子公司越秀证券 2015 年末应收账款增加近 70,000 万元所致。2016 年末公司应收账款较 2015 年末减少 59,684 万元，减幅 34.71%，主要原因为发行人建材业务收缩，广纸集团加大票据使用所致。2017 年 6 月末公司应收账款较年初增加 55,677 万元，增幅 49.59%，主要原因为越秀证券的客户融资和应收交易所款项大幅增加所致。

发行人 2016 年末和 2017 年 6 月末应收账款净额前 5 名情况如下：

表 6-12. 发行人应收账款前 5 名情况表

单位：万元

2016 年末				2017 年 6 月末			
债务人名称	账面余额	款项性质	是否关联方	债务人名称	账面余额	款项性质	是否关联方
第一名	7,739	应收管理费	否	第一名	14,610	应收贷款业务手续费	否
第二名	3,846	应收管理费	否	第二名	4,138	应收新闻纸收入	否
第三名	2,601	应收新闻纸收入	否	第三名	3,015	应收新闻纸收入	否
第四名	2,494	应收路费收入	否	第四名	2,375	应收路费收入	否
第五名	2,492	应收管理费	否	第五名	1,956	应收债权款	否
合计	19,173			合计	26,095		

3、预付款项

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司预付款项余额分别为 1,117,759 万元、

1,300,582 万元、553,889 万元以及 814,093 万元，占总资产的比例分别为 4.03%、3.80%、1.48%和 2.06%。2015 年末公司预付款项较 2014 年末增加 182,823 万元，增幅 16.36%，主要原因为越秀地产预付土地款增加近 250,000 万元所致。2016 年末公司应收账款较 2015 年末减少 746,693 万元，减幅 57.41%，主要原因为越秀地产土地预付款结转减少约 67 亿元所致。2017 年 6 月末公司预付款项较年初增加 260,204 万元，增幅 46.98%，主要是越秀地产的预付土地/项目款，主要对象是土地局，会根据每年的项目以及提前预付的比例有所波动。

4、其他应收款

其他应收款主要为关联方往来款，代小业主支付的物业维修基金、交给政府的新型墙体保证金、土地保证金、城市档案押金、物业公司及施工单位代垫水电费、租金保证金及押金、代政府管理科学中心的应收款等。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 348,683 万元、464,181 万元、814,240 万元和 1,625,050 万元，占总资产的比例分别为 1.26%、1.36%、2.18%和 4.11%。2015 年末公司其他应收款较 2014 年末增加 11.55 亿元，增幅 33.12%，主要原因为发行人下属子公司越秀地产土地保证金和垫付地价款增加 7.64 亿元。2016 年末公司其他应收款较 2015 年末增加 350,059 万元，增幅 75.41%，主要原因为发行人地产板块项目公司对合作方的往来款增加。2017 年 6 月末公司其他应收款较年初增加 810,810 万元，增幅 99.58%，主要原因为越秀集团本部支付广州市国投资产包保证金 41 亿元、发行人地产板块新增股东往来款约 25 亿元、发行人地产板块拍地保证金支付约 15 亿元所致。发行人 2016 年末和 2017 年 6 月末其他应收款净额前 5 名情况如下：

表 6-13: 发行人其他应收款前 5 名情况表

单位：万元

2016 年末				2017 年 6 月末			
债务人名称	账面余额	款项性质	是否关联方	债务人名称	账面余额	款项性质	是否关联方
第一名	73,671	往来款	否	第一名	426,500	关联方往来	是
第二名	12,514	工程及设备款	否	第二名	410,000	保证金	否
第三名	9,800	土地补偿及安置补偿费	否	第三名	160,900	往来款	否
第四名	6,769	关联方往来	是	第四名	147,000	保证金	否
第五名	5,000	工程及设备款	否	第五名	88,357	往来款	否
合计	107,754			合计	1,232,757		

5、存货

公司的存货主要是地产板块的土地和在建物业，广纸的原材料、在产品和库存商品。其中地产板块的在建在售房地产项目和土地储备占公司存货的比例较大。2014-2016 年

以及 2017 年 9 月末，公司存货分别为 6,180,130 万元、6,566,632 万元、7,235,631 万元和 6,936,654 万元，占总资产的比例分别为 22.26%、19.20%、19.35% 和 16.99%。2015 年末存货比 2014 年末增加 386,502 万元，增幅为 6.25%，变化幅度不大；2016 年末存货比 2015 年末增加 668,999 万元，增幅为 10.19%，主要原因是越秀地产土地储备和在建物业合计增加约 58 亿元所致。2017 年 6 月末较年初减少 290,870 万元，降幅为 4.02%。

表 6-14: 发行人存货构成明细表

单位: 万元

存货项目	2015 年末			2016 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,173	27	13,146	13,027	-	13,027
自制半成品及在产品	5,405,387	10,068	5,395,319	5,947,170	10,068	5,937,102
库存商品（产成品）	1,158,830	663	1,158,167	1,286,308	820	1,285,488
周转材料（包装物、低值易耗品）	-	-	-	14	-	14
合计	6,577,390	10,758	6,566,632	7,246,520	10,888	7,235,631

6、其他流动资产

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 396,249 万元、706,721 万元、886,169 万元和 988,549 万元，分别占资产总额的 1.43%、2.07%、2.37% 和 2.50%。2015 年末其他流动资产比 2014 年末增加 310,472 万元，增幅为 78.35%，主要原因为发行人支付中璟慧富预付投资款 10.50 亿元，广州证券融出资金增加 6.96 亿元所致；2016 年末比 2015 年末增加 179,448 万元，增幅为 25.39%，主要原因为发行人下属子公司创兴银行存放于其他银行的储备金增加 51,390 万元，定期存款增加 6.15 亿元所致；2017 年 6 月末较年初增加 102,380 万元，增幅为 11.55%，主要系融出资金、证券及其衍生品交易保证金和购买的银行理财产品等。

表 6-15: 发行人其他流动资产构成明细表

单位: 万元

项目	2015 年末	2016 年末
融出资金	392,181	328,329
广州中璟慧富房地产开发有限公司投资款	105,000	-
存出保证金	64,414	80,899
证券买卖应收款及保证金	43,464	54,718
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	30,391	48,154
设立新分行的资金	29,990	-
定期存款	13,587	75,086
存放于银行的储备金	12,713	64,103
银行理财产品	10,688	143,066
委托贷款	3,762	49,000
待抵扣增值税进项税	-	8,790
新三板股权返售计划	-	11,457

项目	2015 年末	2016 年末
应收代位追偿款	-	20,570
待摊费用	91	-
抵债资产	-	1,561
其他	441	437
合计	706,722	886,170

7、发放贷款及垫款

发放贷款及垫款主要为个人贷款和垫款、公司贷款和垫款等。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司发放贷款及垫款余额分别为 4,565,549 万元、5,329,143 万元、6,341,580 万元和 6,674,939 万元，分别占资产总额的 16.44%、15.58%、16.96%和 16.90%。2015 年末发放贷款及垫款比 2014 年末增加 763,594 万元，增幅为 16.73%，主要原因为越秀集团收购创兴银行后，创兴银行积极拓展金融业务，在国内新设南沙及横琴等营业网点，公司贷款及垫款增加 763,594 万元所致；2016 年末比 2015 年末增加 1,012,437 万元，增幅为 19.00%，主要原因为创兴银行继续积极拓展金融业务，国内新设广州分行和深圳分行，公司贷款及垫款增加 1,012,437 万元所致；2017 年 6 月末比年初增加 333,359 万元，增幅为 5.26%。

8、可供出售金融资产

可供出售金融资产主要包括公司持有的债券、股票等权益工具、集合资产管理计划、基金以及融出证券等，主要由广州证券和创兴银行持有。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司可供出售金融资产分别为 2,033,984 万元、3,653,082 万元、3,608,547 万元和 3,744,708 万元，占总资产的比例分别为 7.33%、10.68%、9.65%和 9.48%。2015 年末可供出售金融资产较 2014 年末增加 1,619,098 万元，增幅 79.60%，主要是由于发行人下属子公司创兴银行所持有债券增加 1,288,900 万元所致。2016 年末可供出售金融资产较 2015 年末减少 44,535 万元，降幅为 1.22%，变化幅度较小；2017 年 6 月末较年初增加 136,161 万元，增幅为 3.77%。

9、长期应收款

长期应收款主要包括越秀租赁进行融资租赁业务应收的融资租赁款等。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司长期应收款余额分别为 813,244 万元、1,158,702 万元、1,670,278 万元和 2,170,691 万元，占总资产的比例分别为 2.93%、3.39%、4.47%和 5.49%。2015 年长期应收款较 2014 年末增加 345,458 万元，增幅 42.48%，主要是发行人下属子公司越秀租赁业务扩展，长期应收款增加 247,600 万元所致。2016 年末长期应收款较 2015 年末增加 511,576 万元，增幅 44.15%，主要是发行人下属子公司越秀租赁业务扩展，长期应收款增加 495,914.16 万元所致。2017 年 6 月末，长期应收款较年初增加 500,413 万元，增幅 29.96%，主要原因为长期应收融资租赁款项在 2016 年以来，随着越秀租赁

对主业发展的积极推动，公司租赁资产规模快速扩大。

10、长期股权投资

长期股权投资主要包括发行人对部分子公司的投资、对合营企业的投资和对联营企业的投资。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 1,044,474 万元、1,232,134 万元、1,526,788 万元和 1,671,394 万元，占总资产的比例分别为 3.76%、3.60%、4.08%和 4.23%。2015 年长期股权投资较 2014 年末增加 187,660 万元，增幅 17.97%，主要是越秀地产子公司广州中耀实业投资有限公司 2015 年从子公司转成合营企业，故增加投资余额 12.20 亿元所致。2016 年末长期股权投资较 2015 年增加 294,654 万元，增幅 23.91%，主要是越秀地产对广州宏胜房地产开发有限公司投资 23.17 亿元所致。2017 年 6 月末长期股权投资较年初增加 144,606 万元，增幅 9.47%，主要原因是越秀金控 2017 年增加对广州资产管理公司的长期股权投资 12 亿元所致。

11、固定资产

公司的固定资产主要是由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他固定资产构成。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司固定资产净值分别为 892,562 万元、826,982 万元、868,245 万元和 851,514 万元，占总资产的比例分别为 3.21%、2.42%、2.32%以及 2.16%。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司的固定资产净值基本保持在 85 亿元左右，变动幅度较小。

表 6-16: 发行人固定资产分类列示表

单位：元

项目	2015 年末余额	2016 年增加	2016 年减少	2016 年末余额
一、账面原值合计	11,874,603,763	2,213,642,503	1,656,843,733	12,431,402,532
土地资产	226,844,337	-	-	226,844,337
房屋、建筑物	5,885,550,276	764,678,171	189,352,492	6,460,875,956
机器设备	4,527,187,053	1,024,800,690	923,147,873	4,628,839,870
运输工具	163,888,183	21,781,249	42,264,700	143,404,732
电子设备	113,385,107	146,760,151	103,420,980	156,724,279
办公设备	908,045,827	242,245,083	398,635,844	751,655,067
酒店业家具	15,236,725	17,154	7,145	15,246,734
其他	34,466,254	13,360,003	14,700	47,811,557
二、累计折旧合计	3,604,785,067	1,481,585,021	1,337,413,395	3,748,956,693

项目	2015 年末余额	2016 年增加	2016 年减少	2016 年末余额
房屋、建筑物	1,101,620,656	369,010,632	91,139,389	1,379,491,898
机器设备	1,594,089,282	720,859,640	669,004,831	1,645,944,091
运输工具	128,472,152	22,060,829	33,832,708	116,700,273
电子设备	87,891,934	111,810,522	81,578,401	118,124,054
办公设备	646,420,435	244,287,359	461,837,313	428,870,481
酒店业家具	14,262,056	105,733	6,787	14,361,002
其他	32,028,553	13,450,306	13,965	45,464,894
三、减值准备合计	630,940,350	885,969,688	84,094,919	1,432,815,119
房屋、建筑物	75,741,552	1,524,600	1,524,600	75,741,552
机器设备	553,686,353	883,989,226	82,474,061	1,355,201,518
运输工具	1,135,046	364,631	-	1,499,677
办公设备	377,399	91,231	96,258	372,372

12、无形资产

公司的无形资产主要是由土地使用权、商标权、软件和公路经营权等构成。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司无形资产分别为 1,433,545 万元、2,017,000 万元、2,018,208 万元和 1,990,486 万元，占总资产的比例分别为 5.16%、5.90%、5.40%和 5.04%。2015 年末无形资产较 2014 年末增加 583,455 万元，增幅 40.70%，主要原因为发行人下属子公司越秀交通新增随岳南高速公路有限公司公路经营权 660,018 万元所致。2016 年末无形资产较 2015 年末增加 1,208 万元，基本保持不变；2017 年 6 月末较 2016 年末减少 27,722 万元，降幅 1.37%。

表 6-17: 发行人无形资产分类列示表

单位：万元

项目	2015 年末余额	2016 年增加	2016 年减少	2016 年末余额
一、原价合计	2,326,459	74,715	8,605	2,392,569
其中：软件	8,928	27,483	7,940	28,471
土地使用权	57,183	3,595	157	60,622
专利权	-	-	-	-
非专利权	-	-	-	-
商标权	94,652	5,498	-	100,150
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
公路经营权	2,165,189	37,638	-	2,202,827
交易席位费	497	500	498	500
其他	9	2	11	-
二、累计摊销合计	273,655	69,889	4,987	338,557
其中：软件	5,320	7,681	4,956	8,046
土地使用权	16,241	2,503	27	18,717
专利权	-	-	-	-
非专利权	-	-	-	-

项目	2015 年末余额	2016 年增加	2016 年减少	2016 年末余额
商标权	10,598	5,920	-	16,518
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
公路经营权	241,494	53,782	-	295,276
交易席位费	-	-	-	-
其他	2	2	4	-
三、减值准备合计	35,804	-	-	35,804
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
专利权	-	-	-	-
非专利权	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
公路经营权	35,804	0	0	35,804
交易席位费	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	2,017,000	-	-	2,018,208
其中：软件	3,608	-	-	20,425
土地使用权	40,943	-	-	41,905
专利权	-	-	-	-
非专利权	-	-	-	-
商标权	84,054	-	-	83,632
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
公路经营权	1,887,891	0	0	1,871,746
交易席位费	497	-	-	500
其他	7	-	-	-

(二) 负债结构分析

表 6-18: 发行人负债结构分析表

单位：万元

负债科目	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	2,407,870	10.61%	1,639,467	5.66%	1,448,087	4.71%	1,771,427	5.41%
△ 吸收存款及同业存放	6,543,587	28.84%	8,630,340	29.82%	9,137,997	29.73%	9,614,002	29.37%
△ 拆入资金	78,200	0.34%	-	-	50,000	0.16%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	116,384	0.40%	195,145	0.63%	237,537	0.73%
衍生金融负债	47,571	0.21%	87,818	0.30%	66,073	0.21%	78,806	0.24%
应付票据	31,788	0.14%	1,124	0.00%	8,401	0.03%	10,756	0.03%

负债科目	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
应付账款	902,944	3.98%	974,526	3.37%	1,099,122	3.58%	1,063,336	3.25%
预收款项	1,270,586	5.60%	1,479,787	5.11%	1,789,627	5.82%	1,756,745	5.37%
△ 卖出回购金融资产款	1,415,688	6.24%	1,330,976	4.60%	1,632,162	5.31%	1,737,141	5.31%
应付职工薪酬	47,870	0.21%	87,007	0.30%	103,087	0.34%	61,559	0.19%
其中：应付工资	30,634	0.14%	69,702	0.24%	83,710	0.27%	43,374	0.13%
应付福利费	14,197	0.06%	11,669	0.04%	11,285	0.04%	11,209	0.03%
应交税费	278,365	1.23%	369,416	1.28%	376,622	1.23%	358,717	1.10%
其中：应交税金	274,479	1.21%	368,331	1.27%	369,641	1.20%	364,456	1.11%
应付利息	26,370	0.12%	126,975	0.44%	164,917	0.54%	148,017	0.45%
应付股利	12,553	0.06%	12,802	0.04%	13,231	0.04%	13,025	0.04%
其他应付款	855,166	3.77%	1,070,588	3.70%	1,646,733	5.36%	1,667,741	5.09%
△ 应付分保账款	-	-	-	-	-	-	-	-
△ 保险合同准备金	6,600	0.03%	14,017	0.05%	17,150	0.06%	18,136	0.06%
△ 代理买卖证券款	807,672	3.56%	1,251,192	4.32%	851,785	2.77%	886,567	2.71%
划分为持有待售的负债	-	-	41,775	0.14%	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	666,462	2.94%	1,236,970	4.27%	928,666	3.02%	1,444,419	4.41%
其他流动负债	52,373	0.23%	165,675	0.57%	98,398	0.32%	155,539	0.48%
流动负债合计	15,451,664	68.11%	18,636,838	64.39%	19,627,204	63.85%	21,023,470	64.22%
长期借款	3,726,392	16.43%	5,227,146	18.06%	4,613,273	15.01%	5,497,789	16.79%
应付债券	1,482,274	6.53%	3,358,059	11.60%	4,869,827	15.84%	4,609,564	14.08%
长期应付款	120,302	0.53%	67,931	0.23%	133,515	0.43%	143,230	0.44%
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
专项应付款	27,493	0.12%	15,448	0.05%	30,675	0.10%	30,705	0.09%
预计负债	116	0.00%	-	-	976	0.00%	1,595	0.00%
递延收益	3,070	0.01%	295,121	1.02%	71,744	0.23%	41,516	0.13%
递延所得税负债	593,267	2.62%	730,444	2.52%	675,956	2.20%	705,211	2.15%
其他非流动负债	1,281,827	5.65%	610,724	2.11%	716,964	2.33%	682,775	2.09%
非流动负债合计	7,234,740	31.89%	10,304,874	35.61%	11,112,931	36.15%	11,712,385	35.78%
负债合计	22,686,405	100.00%	28,941,711	100.00%	30,740,134	100.00%	32,735,855	100.00%

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末公司总负债分别为 22,686,405 万元、28,941,711 万元、30,740,134 万元以及 32,735,855 万元。其中，流动负债分别为 15,451,664 万元、18,636,838 万元、19,627,204 万元以及 21,023,470 万元，分别占当年负债总额的 68.11%、64.39%、63.85% 和 64.22%；非流动负债分别为 7,234,740 万元、10,304,874 万元、11,112,931 万元以及 11,712,385 万元，分别占当年负债总额的 31.89%、35.61%、36.15% 以及 35.78%。近年来，发行人流动负债和非流动负债占比较稳定，变化较小。

1、短期借款

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司短期借款余额分别为 2,407,870 万元、1,639,467 万元、1,448,087 万元以及 1,771,427 万元，占总负债的比例分别为 10.61%、

5.66%、4.71%和 5.41%。发行人 2015 年末短期借款较 2014 年末减少 768,403 万元，降幅为 31.91%，主要原因为发行人 2015 年发行 90 亿元公司债，故使用的银行短期借款相应减少所致。2016 年末短期借款较 2015 年末减少 191,380 万元，降幅为 11.67%，主要原因为发行人 2016 年发行 60 亿元公司债，故使用的银行短期借款相应减少所致。2017 年 6 月末短期借款较年初增加 323,340 万元，增幅为 22.33%，主要原因为发行人及广州越企增加短期借款约 22 亿元，且发行人下属子公司越秀金控短期借款增加 12 亿元所致。

公司的短期借款多采用保证借款和信用借款的方式，最近三年末，公司合并范围内短期借款构成如下表所示：

表 6-19：发行人短期借款构成表

单位：万元

借款类别	2014 年末		2015 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	157,030	6.52%	123,361	7.52%	91,054	6.29%
抵押借款	100,000	4.15%	-	-	-	-
保证借款	613,535	25.48%	707,413	43.15%	278,620	19.24%
信用借款	1,537,305	63.85%	808,694	49.33%	1,078,413	74.47%
合计	2,407,870	100.00%	1,639,467	100.00%	1,448,087	100.00%

2、吸收存款及同业存放

吸收存款及同业存放主要是公司发展银行业务吸收的活期存款、定期存款和其他存款。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司吸收存款及同业存放余额分别为 6,543,587 万元、8,630,340 万元、9,137,997 万元以及 9,614,002 万元，占总负债的比例分别为 28.84%、29.82%、29.73% 以及 29.37%。发行人近几年吸收存款及同业存放占资产比例连续上升，2015 年末吸收存款及同业存放余额比 2014 年末增加 2,086,753 万元，增幅为 31.89%，主要原因为创兴银行业务发展增速加快，其当年吸收存款及同业存放增加 2,086,752 万元所致。2016 年末比 2015 年末增加 507,657 万元，增幅为 5.88%；2017 年 6 月末比年初增加 476,005 万元，增幅为 5.21%。

3、应付账款

应付账款主要为发行人的房地产板块应付的工程款和广纸集团应付的材料款。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司应付账款分别为 902,944 万元、974,526 万元、1,099,122 万元以及 1,063,336 万元，占总负债的比例分别为 3.98%、3.37%、3.58% 以及 3.25%。发行人应付账款 2015 年末比 2014 年末增加 71,582 万元，增幅为 7.93%；2016 年末比 2015 年末增加 124,596 万元，增幅为 12.79%，主要变化原因为 2016 年公司的房地产业务板块规模进一步扩张，在建和新投入房地产项目的规模有所增加，开发节奏也有所加快，导致应付工程款有相应增加。2017 年 6 月末比年初增加 35,786 万元，增幅 3.26%。

发行人 2016 年末和 2017 年 6 月末应付账款净额前 5 名情况如下：

表 6-20：发行人应付账款前 5 名情况表

单位：万元

2016 年末				2017 年 6 月末			
供应商名称	账面余额	款项性质	是否关联方	供应商名称	账面余额	款项性质	是否关联方
单位一	79,149	工程款	否	单位一	49,612	工程款	否
单位二	50,248	工程款	否	单位二	28,659	工程款	否
单位三	4,459	工程款	否	单位三	25,070	工程款	否
单位四	2,860	工程款	否	单位四	17,580	工程款	否
单位五	2,637	工程款	否	单位五	16,328	工程款	否
合计	139,354			合计	137,249		

4、预收款项

公司预收款项主要由房地产板块下属公司预收的房屋销售款构成。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司预收款项余额分别为 1,270,586 万元、1,479,787 万元、1,789,627 万元以及 1,756,745 万元，占总负债的比例分别为 5.60%、5.11%、5.82% 以及 5.37%。公司 2015 年末预收款项较 2014 年末增加 209,201 万元，增幅 16.46%，主要原因为发行人下属房地产业务板块的业务发展带来预收房款增加 209,043 万元所致。2016 年末预收款项较 2015 年末增加 309,840 万元，增幅 20.94%，主要原因为发行人下属房地产业务板块的业务发展带来预收房款增加 263,261 万元所致。2017 年 6 月末较 2016 年末减少 32,882 万元，降幅 1.84%。

5、卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款主要为广州证券为管理流动性或通过增加金融杠杆获取收益，在银行间市场及交易所通过债券回购交易的方式融入的短期资金，以及创兴银行的债务证券。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司卖出回购金融资产余额分别为 1,415,688 万元、1,330,976 万元、1,632,162 万元以及 1,737,141 万元，占总负债的比重分别为 6.24%、4.60%、5.31% 以及 5.31%。2015 年末公司卖出回购金融资产较 2014 年减少 84,712 万元，降幅 5.98%；2016 年末公司卖出回购金融资产较 2015 年末增加 301,186 万元，增幅 22.63%，主要因为发行人下属子公司创兴银行卖出回购金融资产款增加 60.24 亿元，广州证券卖出回购金融资产款减少 30.12 亿元所致。2017 年 6 月末公司卖出回购金融资产较 2016 年末增加 104,797 万元，增幅为 6.43%，主要原因为发行人下属子公司创兴银行卖出回购金融资产款减少 13 亿元，且广州证券卖出回购金融资产款增加约 24 亿元所致。

6、其他应付款

其他应付款主要为公司各业务板块在经营过程中产生的往来款。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司其他应付款余额分别为 855,166 万元、1,070,588 万元、1,646,733 万元以及 1,667,741 万元，占总负债的比重分别为 3.77%、3.70%、5.36% 以及 5.09%。2015 年公司其他应付款较 2014 年增加 215,422 万元，增幅 25.19%，主要由于发行人地产板块的对外应付款增加引起的。2016 年末公司其他应付款较 2015 年末增加 576,145 万元，增幅 53.82%，主要是因为发行人地产板块项目公司股东借款增加 16 亿以及收到客户项目定制款 10 亿元所致。2017 年 6 月末较 2016 年末增加 21,008 万元，增幅为 1.28%。

发行人 2016 年末和 2017 年 6 月末其他应付账款净额前 5 名情况如下：

表 6-21：发行人其他应付账款前 5 名情况表

单位：万元

2016 年末				2017 年 9 月末			
供应商名称	账面余额	款项性质	是否关联方	供应商名称	账面余额	款项性质	是否关联方
单位一	71,557	关联方往来款	否	单位一	219,500	委托借款	否
单位二	44,021	往来款	否	单位二	121,973	合作方往来款	否
单位三	37,220	土地补偿款	否	单位三	100,089	关联方往来款	是
单位四	28,443	关联方往来款	否	单位四	71,557	关联方往来款	是
单位五	13,040	往来款	否	单位五	50,939	关联方往来款	是
合计	201,241			合计	564,057		

7、代理买卖证券款

代理买卖证券款主要为广州证券从事经纪业务和信用业务，接受个人和机构投资者委托，代其买卖股票、债券和基金等有价值证券而收到的款项。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司代理买卖证券款分别为 807,672 万元、1,251,192 万元、851,785 万元以及 886,567 万元，占总负债的比例分别为 3.56%、4.32%、2.77% 以及 2.71%。2015 年末公司代理买卖证券款较 2014 年末增加 443,520 万元，增幅为 54.91%，主要原因为越秀证券代理买卖证券款增加 203,482 万元，广州证券代理买卖证券款增加 240,038 万元所致。2016 年末公司代理买卖证券款较 2015 年末减少 399,407 万元，降幅为 31.92%，主要原因为证券二级市场表现低迷，上证综指全年下跌 12.3%，广州证券代理买卖证券业务受到波及，代理买卖证券款减少 23 亿元所致。2017 年 6 月末公司代理买卖证券款较年初减少 34,782 万元，降幅为 4.08%。

8、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 666,462 万元、1,236,970 万元、928,666 万元以及 1,444,419 万元，占总负债的比例分别为 2.94%、

4.27%、3.02%以及 4.41%。2015 年末公司一年内到期的非流动负债较 2014 年末增加 570,508 万元，增幅 85.60%，主要原因为越秀地产一年内到期的非流动负债增加 39.68 亿元所致；2016 年末一年内到期的非流动负债较 2015 年末减少 308,304 万元，降幅 24.92%，主要原因为香港越企一年内到期的非流动负债减少 50.92 亿元所致；2017 年 6 月末一年内到期的非流动负债较年初增加 515,753 万元，增幅 55.54%，主要原因为发行人长期借款或长期应付款重新分类到一年内到期非流动负债引起的，分别为香港越企同比增加约 26 亿元，越秀交通同比增加约 15 亿元，越秀地产同比增加约 7 亿元，越秀租赁同比增加约 4 亿元所致。

9、长期借款

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末，公司长期借款分别为 3,726,392 万元、5,227,146 万元、4,613,273 万元以及 5,497,789 万元，占总负债的比例分别为 16.43%、18.06%、15.01%以及 16.79%。2015 年末公司长期借款较 2014 年末增加 1,500,754 万元，增幅 40.27%，主要原因为发行人下属子公司越秀地产长期借款增加 85.66 亿元，越秀交通长期借款增加 25.77 亿元所致。2016 年末长期借款较 2015 年末减少 613,874 万元，降幅 11.74%，主要原因为由于越秀地产 2016 年发行 60 亿公司债，主要用途为偿还银行借款等，因此相应的长期借款减少 52.09 亿元所致。2017 年 6 月末长期借款较年初增加 884,516 万元，增幅 19.17%，主要原因为发行人下属子公司武汉康景长期借款增加 60 亿元，以及发行人下属子公司越秀租赁长期借款增加 28 亿元所致。

公司的长期借款多采用保证借款和信用借款的方式，最近三年末，公司合并范围内长期借款构成如下表所示：

表 6-22：发行人长期借款构成表

单位：万元

借款类别	2014 年末		2015 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	504,210	13.53%	494,719	9.46%	674,065	14.61%
抵押借款	1,032,090	27.70%	1,382,039	26.44%	573,996	12.44%
保证借款	114,978	3.09%	1,645,148	31.47%	549,932	11.92%
信用借款	2,075,114	55.69%	1,705,240	32.62%	2,815,281	61.03%
合计	3,726,392	100.00%	5,227,146	100.00%	4,613,273	100.00%

10、应付债券

2014-2016 年末及 2017 年 6 月末，公司的应付债券余额为 1,482,274 万元、3,358,059 万元、4,869,827 万元及 4,609,564 万元，占总负债的比例分别为 6.53%、11.60%、15.84%以及 14.08%。2015 年末公司应付债券较 2014 年增加 1,875,785 万元，增幅 126.55%，主要因为越秀集团 2015 年 9 月 22 日发行一期 75 亿元公司债、2015 年 9 月 22 日发行

一期 15 亿元公司债和新增广州证券收益凭证 26 亿元所致；2016 年末公司应付债券较 2015 年增加 1,511,768 万元，增幅 45.02%，主要因为发行人于 2016 年 1 月 28 日发行一期 7 年期的 20 亿元公司债和一期 10 年期的 10 亿元公司债、2016 年 3 月 10 日发行一期 7 年期的 15 亿元公司债和一期 10 年期的 15 亿元公司债以及广州市城市建设开发有限公司发行 5 期公司债（合计 75 亿元）所致；2017 年 6 月末公司应付债券较 2016 年末减少 260,263 万元，降幅 5.34%。

截至 2016 年 12 月末，发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况余额明细情况如下表：

表 6-23: 发行人 2015 年及 2016 年末债务融资工具及其他债券发行情况余额明细情况

单位：万元

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限
2015 年末余额明细			
2015 年广州越秀集团有限公司公司债券（3 年期）	750,000	2015/9/18	3 年
越秀地产 5 亿美元定息债券	305,950	2013/1/16	10 年
2013 年广州越秀集团有限公司企业债券	280,000	2013/2/28	7 年
收益凭证	250,000	2015/3/6	2 年
越秀地产 3.5 亿美元定息债券	214,165	2013/1/16	5 年
越秀地产 23 亿港币公司债	182,443	2014/11/28	15 年
创兴银行固定息率后偿票据	143,224	2010/11/5	10 年
2015 年广州越秀集团有限公司公司债券（5 年期）	150,000	2015/9/18	5 年
越秀交通基建有限公司中期票据	140,397	2014/11/28	3 年
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	120,000	2015/12/21	3 年
香港越企可换股债券	122,380	2014/8/6	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	100,000	2015/6/25	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	100,000	2015/7/24	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	100,000	2015/12/21	5 年
香港越企 10 亿港币 5 年期私募债	83,778	2013/1/3	5 年
香港越企 10 亿港币 8 年期私募债	83,778	2012/4/16	8 年
香港越企 10 亿港币 8 年期私募债	83,778	2011/12/30	8 年
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	80,000	2015/8/26	5 年
08 广纸公司债券	39,000	2008/3/13	10 年
合计	3,328,893	—	—
2016 年末余额明细			
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	280,000	2013/2/28	7 年
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	750,000	2015/9/18	3 年
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	150,000	2015/9/18	5 年
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	200,000	2016/1/28	7 年
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	100,000	2016/1/28	10 年
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	150,000	2016/3/9	7 年
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	150,000	2016/3/9	10 年
越秀地产 5 亿美元定息债券	305,950	2013/1/16	10 年
越秀地产 23 亿港币公司债	182,443	2014/11/28	15 年

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限
创兴银行固定息率后偿票据	143,224	2010/11/5	10 年
创兴银行固定息率后偿票据	150,000	2016/5/23	3 年
广州证券股份有限公司收益凭证	400,000	2015/3/6	2 年
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	100,000	2015/6/25	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	100,000	2015/7/24	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	80,000	2015/8/26	5 年
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	100,000	2015/12/21	5 年
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	120,000	2015/12/21	3 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 01）	100,000	2016/7/31	3 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 02）	200,000	2016/7/31	5 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 03）	250,000	2016/8/29	6 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 04）	50,000	2016/8/29	5 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 05）	150,000	2016/9/26	5 年
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 06）	50,000	2016/9/26	7 年
越秀交通基建有限公司中期票据	140,397	2015/5/7	3 年
越秀交通基建有限公司债券一期-5+2 年	70,000	2016/3/22	5+2 年
越秀交通基建有限公司债券一期-3+2 年	30,000	2016/3/22	3+2 年
越秀交通基建有限公司债券二期-5+2 年	80,000	2016/10/28	5+2 年
越秀交通基建有限公司债券二期-3+2 年	20,000	2016/10/28	3+2 年
香港越企可换股债券	122,380	2014/8/6	5 年
广纸 2008 年公司债券	39,000	2008/3/13	10 年
合计	4,763,394	—	—

（三）所有者权益分析

表 6-24: 发行人所有者权益分析表

单位：万元

项目	2014 年末		2015 年末		2016 年末		2017 年 6 月末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本（股本）	1,018,552	20.06%	1,126,852	21.40%	1,126,852	16.93%	1,126,852	16.65%
国有资本	1,018,552	20.06%	1,126,852	21.40%	1,126,852	16.93%	1,126,852	16.65%
实收资本（或股本）净额	1,018,552	20.06%	1,126,852	21.40%	1,126,852	16.93%	1,126,852	16.65%
资本公积	805,617	15.87%	777,994	14.77%	932,455	14.01%	939,948	13.89%
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	52,521	1.03%	89,116	1.69%	-8,787	-0.13%	3,903	0.06%
其中：外币报表折算差额	43,006	0.85%	12,389	0.24%	-24,392	-0.37%	-16,864	-0.25%
Δ 一般风险准备	17,271	0.34%	46,305	0.88%	2,747	0.04%	2,747	0.04%
未分配利润	350,835	6.91%	19,300	0.37%	43,484	0.65%	61,590	0.91%
归属于母公司所有者权益合计	2,244,796	44.21%	2,059,567	39.11%	2,096,751	31.51%	2,135,040	31.54%

*少数股东权益	2,832,330	55.79%	3,206,246	60.89%	4,558,087	68.49%	4,634,012	68.46%
所有者权益合计	5,077,125	100.00%	5,265,814	100.00%	6,654,838	100.00%	6,769,053	100.00%

2014-2016 年以及 2017 年 6 月末,公司所有者权益分别为 5,077,125 万元、5,265,814 万元、6,654,838 万元以及 6,769,053 万元, 2015 年、2016 年以及 2017 年 6 月所有者权益增长率分别为 3.72%、26.38%和 1.71%, 主要原因为得益于日常经营的积累, 公司所有者权益逐年增长。

1、实收资本

2014 年-2016 年以及 2017 年 6 月末,公司实收资本分别为 1,018,552 万元、1,126,852 万元、1,126,852 万元和 1,126,852 万元, 2015 年发行人实收资本增加 10.83 亿元, 为公司根据广州市国资委相关文件将收到的财政局拨款增加资本金款项, 2016 年及 2017 年二季度发行人实收资本无变化。

2、资本公积

2014 年-2016 年以及 2017 年 6 月末, 公司资本公积分别为 805,617 万元、777,994 万元、932,455 万元和 939,948 万元。

表 6-25: 发行人资本公积分类列示表

单位: 万元

项目	2015 年末余额	2016 年增加	2016 年减少	2016 年末余额
资本(股本)溢价	-	-	-	-
其他资本公积	662,305	154,461	-	816,766
原制度资本公积转入	115,689	-	-	115,689
合计	777,994	154,461	-	932,455
其中: 国有独享资本公积	777,994	154,461	-	932,455

3、未分配利润

2014 年-2016 年以及 2017 年 6 月末, 公司未分配利润分别为 350,835 万元、19,300 万元、43,484 万元和 61,590 万元, 2015 年、2016 年和 2017 年 6 月的未分配利润增长率分别为-94.50%、125.31%和 41.64%。发行人的未分配利润变化幅度较大的主要原因为发行人于 2015 年上缴国资收益 518,159 万元以及 2016 年上缴国资收益 195,099 万元所致。

4、少数股东权益

2014 年-2016 年以及 2017 年 6 月末, 公司少数股东权益分别为 2,832,330 万元、3,206,246 万元、4,558,087 万元以及 4,634,012 万元, 2015 年、2016 年和 2017 年 6 月的增长率分别为 13.20%、42.16%和 1.67%。2016 年增幅较大的原因是因为广州市国资委

将越秀金控划入越秀集团，发行人对越秀金控持股比例为 12.56%，导致少数股东权益大幅变动。

三、合并财务报表偿债能力分析

表 6-26: 发行人偿债能力指标表

财务比率	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
资产负债率	81.71%	84.61%	82.20%	82.87%
流动比率	0.94	0.92	0.96	0.95
速动比率	0.54	0.57	0.59	0.62
EBITDA 利息保障系数	2.58	2.36	2.41	-

2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 81.71%、84.61%、82.20% 和 82.87%，2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末，发行人资产负债率保持相对稳定。

2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末，流动比率分别为 0.94、0.92、0.96 以及 0.95，速动比率分别为 0.54、0.57、0.59 以及 0.62，流动比率及速动比率整体均呈稳定态势。公司经营情况良好，稳健发展，故流动比率及速度利率均较为稳定。

2014-2016 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.58、2.36 和 2.41，2014-2016 年，发行人财务费用分别为 209,258 万元、321,086 万元和 235,559 万元。EBITDA 利息保障倍数均大于 1 且近三年基本保持不变，反映发行人偿债能力良好。

四、合并财务报表经营效率分析

表 6-27: 发行人营运能力指标表

财务比率	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
总资产周转次数	0.12	0.11	0.10	0.10
应收账款周转次数	26.22	24.55	24.01	26.34
存货周转次数	0.25	0.31	0.31	0.32

注：2017 年 6 月数据为年化数据

2014-2016 年，公司总资产周转次数分别为 0.12、0.11、0.10，呈相对稳定趋势，主要是由于营业收入和总资产均保持相对稳定。

2014-2016 年，公司应收账款周转次数分别为 26.22、24.55、24.01，呈逐年下降的趋势，主要是营业收入保持稳定而应收账款则保持稳中有升。

2014-2016 年，公司存货周转次数分别为 0.25、0.31、0.31，呈相对稳定的趋势，主要是主营业务成本及存货呈同步上升态势，且上升比例接近。

除应收账款周转次数外，公司营运能力指标均呈现稳定的趋势，与公司近年发展情

况相匹配。

五、盈利能力分析

表 6-28: 发行人盈利能力指标表

单位:万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业总收入	2,467,798	3,376,435	3,412,214	1,845,250
营业收入	2,250,200	3,009,167	3,002,969	1,655,992
营业成本	1,423,922	1,984,392	2,105,430	1,138,078
销售费用	81,182	90,918	100,079	51,458
管理费用	357,424	458,412	465,848	226,808
财务费用	209,258	321,087	235,559	184,852
投资收益	114,051	84,842	274,275	76,916
营业利润	481,936	318,886	443,358	244,137
营业外收入	61,020	204,526	284,419	40,424
营业外支出	3,338	1,980	39,407	2,863
利润总额	539,618	521,431	688,370	281,698
净利润	354,214	340,472	426,284	169,212
销售毛利率	36.72%	34.06%	29.89%	31.28%
销售净利率	15.74%	11.31%	14.20%	10.22%
总资产报酬率	3.47%	2.49%	2.68%	-
净资产收益率	7.92%	6.58%	7.15%	-

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月, 公司销售毛利率分别为 36.72%、34.06%、29.89% 以及 31.28%, 销售净利率分别为 15.74%、11.31%、14.20% 以及 10.22%。2014-2016 年, 公司总资产报酬率分别为 3.47%、2.49%、2.68%, 净资产收益率分别 7.92%、6.58%、7.15%。近年来发行人的经营稳健, 盈利能力也保持较为稳定的态势。

(一) 营业收入

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月, 公司营业收入分别为 2,250,200 万元、3,009,167 万元、3,002,969 万元和 1,655,992 万元, 总体呈稳中有升。2015 年公司营业收入较上年增加 758,967 万元, 增幅 33.73%, 主要原因为房地产市场井喷, 市场销售火爆, 越秀地产营业收入增加 662,659 万元所致。2016 年公司营业收入较上年下降 6,198 万元, 降幅 0.21%。

(二) 营业成本

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月, 公司营业成本分别为 1,423,922 万元、1,984,392 万元、2,105,430 万元和 1,138,078 万元, 总体呈上升趋势。这一方面是由于近年来房地产市场发展较快, 随着发行人的房地产业务板块的业务发展, 发行人的营业成本也相应增加。

（三）销售费用

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司销售费用分别为 81,182 万元、90,918 万元、100,079 万元和 51,458 万元，分别占当年营业收入的比重为 3.61%、3.02%、3.33% 以及 3.10%。销售费用总额及占营业收入的比重均较为稳定。

（四）管理费用

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司管理费用分别为 357,424 万元、458,412 万元、465,848 万元和 226,808 万元，分别占当年营业收入的比重为 15.88%、15.23%、15.51% 和 13.70%。2014-2016 年及 2017 年 1-6 月公司的管理费用总额占营业收入的比重均较为稳定。

（五）财务费用

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司财务费用分别为 209,258 万元、321,087 万元、235,559 万元和 184,852 万元，财务费用主要为银行借款利息支出以及债券利息支出，近三年财务费用呈波动变化态势。2015 年公司财务费用较 2014 年增加 111,829 万元，增幅 53.44%，主要是受 2015 年汇率波动影响，发行人汇兑损失 84,840 万元所致。2016 年公司财务费用较 2015 年降低 85,528 万元，降幅 26.64%，主要原因为 2016 年人民币贬值幅度小于 2015 年，发行人大力置换外币负债，汇兑损益同比减少 11.47 亿元所致。

（六）投资收益

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司投资收益分别为 114,051 万元、84,842 万元、274,275 万元和 76,916 万元。公司 2015 年较 2014 年投资收益下降 29,209 万元，降幅 25.61%，主要原因为发行人下属子公司越秀地产 2014 年处置长期股权获得投资收益 4.49 亿元所导致的。公司 2016 年较 2015 年投资收益增加 189,433 万元，增幅 223.28%，主要原因为 2016 年越秀地产出售项目公司实现投资收益 7.3 亿元，发行人出售越秀金控股权实现投资收益 4.6 亿，越秀交通出售梧州赤水码头实现投资收益 1.12 亿所致。

（七）营业外收入

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司营业外收入分别为 61,020 万元、204,526 万元、284,419 万元和 40,424 万元。营业外收入主要包括非流动资产处置利得、政府补助、土地补偿款及其他。公司 2015 年较 2014 年营业外收入增加 143,506 万元，增幅 235.18%，主要原因为发行人下属子公司广纸集团结转海珠厂区搬迁补偿款增加 12.33 亿元所致。公司 2016 年较 2015 年营业外收入增加 79,893 万元，增幅 39.06%，主要原因为广纸集团结转海珠厂区搬迁补偿收入增加 9.56 亿元。

（八）营业外支出

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司营业外支出分别为 3,338 万元、1,980 万元、39,407 万元和 2,863 万元，营业外支出主要由非流动资产处置损失、违约金等支出组成。2016 年营业外支出较 2015 年大幅增加，主要原因为公司按合同规定计提了延期支付中環慧富公司股权款的违约金 2.48 亿元，以及发行人下属子公司广州造纸集团有限公司合并范围内历史原因关联往来差异进行确认调整 7,117 万元所致。

（九）净利润

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司净利润分别为 354,214 万元、340,472 万元、426,284 万元和 169,212 万元。2015 年公司净利润较上年下降 13,742 万元，降幅 3.88%；2016 年公司净利润较上年增加 85,812 万元，增幅 25.20%，主要原因为财务费用的大幅减少所导致。

六、现金流量分析

表 6-29：发行人现金流量分析表

单位：万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
经营活动现金净流量	-291,586	-156,361	-331,390	-981,570
其中：现金流入量	5,839,354	6,377,763	5,660,044	3,605,128
现金流出量	6,130,940	6,534,124	5,991,434	4,586,699
投资活动现金净流量	215,404	-735,392	1,993,516	-71,235
其中：现金流入量	2,173,111	2,535,248	3,119,553	962,691
现金流出量	1,957,707	3,270,640	1,126,037	1,033,926
筹资活动现金净流量	3,071,441	1,415,081	-565,818	784,671
其中：现金流入量	6,669,364	7,365,119	8,464,037	4,075,201
现金流出量	3,597,923	5,950,038	9,029,855	3,290,530
现金净增加额	3,000,636	533,926	1,097,758	-268,134

1、经营活动现金流分析

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司经营活动现金净流量分别为 -291,586 万元、-156,361 万元、-331,390 万元和 -981,570 万元。2015 年公司经营活动现金流入净额较上年增长 135,225 万元，增幅 46.38%，主要是由于 2015 年净利润增长至 340,471 万元和财务费用增加至为 321,087 万元所导致。2016 年公司经营活动现金流入净额较上年减少 175,029 万元，降幅 111.94%，主要因为其中经营性应收项目增加 1,767,759 万元和存货增加 319,854 万元所致。2017 年 1-6 月末公司经营活动现金流入净额为负，主要是银行、租赁等金融板块增加了投放，地产板块增加土地支出所致。随着金融板块和地产板块的发展，银行、融资租赁等金融业务扩大市场占有率、增加投放规模，地产板块抓住机遇，积极在热门中心城市购入土地储备为后续发展蓄力，导致近两年经营活动的现金流量净

额为负。

2、投资活动现金流分析

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司投资活动现金净流量分别为 215,404 万元，-735,392 万元、1,993,516 万元以及-71,235 万元。2015 年公司投资活动净现金流较 2014 年下降 950,796 万元，主要原因为发行人房地产业务发展并收购物业项目以及越秀金控业务发展新设子公司所致。2016 年公司投资活动净现金流较 2015 年增加 2,728,908 万元，主要因为收回投资收到的现金增加 1,702,683 万元所致。

3、筹资活动现金流分析

2014-2016 年以及 2017 年 1-6 月，公司筹资活动现金净流量分别为 3,071,441 万元，1,415,081 万元、-565,818 万元以及 784,671 万元。2015 年筹资活动净现金流为 1,415,081 万元，主要是发行人于 2015 年末为置换银行借款增加融资，并于 2016 年初铺排归还银行借款所致。2016 年筹资活动净现金流为-565,818 万元，主要因为发行人在借款还款相对平衡的情况，利息支出的增加以及上缴国资收益的影响所致；2017 年 1-6 月，公司筹资活动净现金流为 784,671 万元，主要是发行人各业务板块发展迅速，2017 年二季度向金融机构融资额增加所致。

七、发行人有息债务情况

（一）间接融资余额及结构

1、银行借款期限结构

表 6-30：发行人银行借款期限结构表

单位：万元

借款类别	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2017 年 6 月 30 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,407,870	39.25%	1,639,467	23.88%	1,448,087	23.89%	1,771,427	24.37%
长期借款	3,726,392	60.75%	5,227,146	76.12%	4,613,273	76.11%	5,497,789	75.63%
合计	6,134,262	100%	6,866,614	100%	6,061,360	100%	7,269,216	100%

2、银行借款担保结构情况

表 6-31：发行人银行借款担保结构情况表

单位：万元

借款类别	2014 年末		2015 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	661,240	10.78%	618,080	9.00%	765,119	12.62%

借款类别	2014 年末		2015 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,132,090	18.46%	1,382,039	20.13%	573,996	9.47%
保证借款	728,513	11.88%	2,352,561	34.26%	828,552	13.67%
信用借款	3,612,419	58.89%	2,513,934	36.61%	3,893,694	64.24%
合计	6,134,262	100.00%	6,866,614	100.00%	6,061,360	100.00%

3、截至 2017 年 6 月末主要银行借款明细

表 6-32: 发行人主要银行借款明细表

单位: 万元

序号	公司全称	银行名称	币别	起始日	到期日	贷款余额		年利率
						原币	人民币	
1	武汉康景实业投资有限公司	交通银行	RMB	2017/3/24	2018/3/24	600,000	600,000	5.60%
2	广州越秀明睿二号实业投资合伙企业(有限合伙)	浙商银行	RMB	2016/11/11	2017/11/10	500,000	500,000	5.51%
3	广州东耀房地产开发有限公司	招商银行	RMB	2016/10/20	2018/10/19	400,000	400,000	4.75%
4	越秀企业(集团)有限公司	国家开发银行	HKD	2015/6/30	2018/6/30	320,000	277,728	2.64%
5	越秀企业(集团)有限公司	中国建设银行	RMB	2016/8/31	2017/8/30	250,000	250,000	3.83%
6	广州东耀房地产开发有限公司	中国建设银行	RMB	2017/3/10	2020/3/9	240,000	240,000	4.42%
7	广州越秀金融控股集团有限公司	光大银行	RMB	2015/12/25	2020/12/24	216,412	216,412	4.75%
8	广州越秀集团有限公司	光大银行	RMB	2016/3/30	2018/3/30	200,000	200,000	4.30%
9	越秀地产股份有限公司	中国银行_香港	RMB	2016/5/31	2019/5/31	200,000	200,000	4.35%
10	广州东耀房地产开发有限公司	华兴银行	RMB	2015/12/17	2017/12/16	200,000	200,000	6.90%
11	广州越秀集团有限公司	兴业银行	RMB	2017/2/24	2018/2/23	185,000	185,000	3.92%
12	越秀地产股份有限公司	中国银行_香港	HKD	2017/6/30	2018/12/14	211,824	183,842	1.62%
13	广州越秀金融控股集团有限公司	中国银行	RMB	2016/9/28	2021/9/27	164,900	164,900	4.28%
14	广州市城市建设开发有限公司	招商银行	RMB	2016/8/18	2026/8/18	145,000	145,000	4.31%
15	杭州越秀房地产开发有限公司	上海银行	RMB	2017/6/14	2022/6/13	138,400	138,400	6.90%
16	广州市城市建设开发有限公司	平安银行	RMB	2016/11/5	2026/9/28	129,600	129,600	4.26%
17	越秀企业(集团)有限公司	恒生银行	HKD	2016/8/10	2018/8/9	130,000	112,827	1.45%

序号	公司全称	银行名称	币别	起始日	到期日	贷款余额		年利率
						原币	人民币	
	司							
18	武汉康景实业投资有限公司	浦发银行	RMB	2016/11/28	2019/11/28	110,000	110,000	4.51%
19	广州城建开发南沙房地产有限公司	渤海银行	RMB	2015/8/3	2017/8/2	100,000	100,000	4.75%
20	广州越秀融资租赁有限公司	浙商银行	RMB	2015/12/16	2017/12/29	100,000	100,000	5.04%
21	广州越秀集团有限公司	民生银行	RMB	2017/2/13	2018/2/12	100,000	100,000	3.70%
22	广州越秀集团有限公司	兴业银行	RMB	2017/6/1	2018/5/31	100,000	100,000	3.92%
23	广州越秀城建国际金融中心有限公司	中国建设银行	RMB	2016/11/3	2028/11/2	90,000	90,000	4.31%
24	广州越秀城建国际金融中心有限公司	兴业银行	RMB	2016/11/4	2028/11/3	90,000	90,000	4.31%
25	广州越秀城建国际金融中心有限公司	招商银行	RMB	2016/11/3	2028/11/2	86,028	86,028	4.31%
26	越秀企业（集团）有限公司	工银亚洲	RMB	2016/12/16	2018/12/14	80,000	80,000	3.70%
27	广州市城市建设开发有限公司	平安银行	RMB	2016/9/29	2026/9/29	80,000	80,000	4.26%
28	广州越秀企业集团有限公司	中国农业银行	RMB	2017/4/1	2018/3/31	70,000	70,000	3.92%
29	越秀企业（集团）有限公司	中信银行	USD	2016/8/8	2019/8/7	10,312	69,858	1.93%
30	越秀企业（集团）有限公司	中信银行	HKD	2016/8/8	2019/8/7	80,000	69,432	2.08%
31	越秀房地产投资信托基金	星展银行	HKD	2016/11/14	2019/11/7	80,000	69,432	1.85%
32	越秀地产股份有限公司	南洋商业 银行	RMB	2016/6/30	2018/6/29	68,000	68,000	3.80%
33	越秀企业（集团）有限公司	星展银行	USD	2016/8/8	2018/8/7	10,000	67,744	1.98%
34	越秀房地产投资信托基金	星展银行	HKD	2017/5/8	2020/5/8	71,186	61,783	1.75%
35	广州越秀集团有限公司	招商银行	RMB	2017/5/27	2018/5/26	60,000	60,000	3.92%
36	广州越秀融资租赁有限公司	交通银行	RMB	2016/3/31	2019/3/31	60,000	60,000	4.75%
37	广州东耀房地产开发有限公司	中国建设银行	RMB	2017/5/26	2020/3/9	60,000	60,000	4.75%
38	越秀房地产投资信托基金	星展银行	USD	2015/8/31	2018/8/24	8,850	59,953	2.54%
39	越秀房地产投资信托基金	工银亚洲	USD	2015/8/31	2018/8/24	8,850	59,953	2.54%
40	越秀企业（集团）有限公司	台北富邦 银行	HKD	2017/5/31	2018/5/31	65,000	56,414	1.62%

序号	公司全称	银行名称	币别	起始日	到期日	贷款余额		年利率
						原币	人民币	
41	越秀地产股份有限公司	工银亚洲	RMB	2016/2/24	2019/2/23	55,000	55,000	4.30%
42	越秀地产股份有限公司	中国银行_香港	HKD	2017/6/30	2018/12/14	57,822	50,184	1.62%
43	沈阳越秀地产有限公司	中信银行	RMB	2015/12/29	2018/12/21	50,000	50,000	4.99%
44	杭州越秀房地产开发有限公司	中国银行	RMB	2016/11/5	2018/8/27	50,000	50,000	5.70%
45	广州越秀企业集团有限公司	平安银行	RMB	2017/4/14	2018/4/13	50,000	50,000	3.92%
46	广州越秀融资租赁有限公司	境内其他(工行)	RMB	2017/4/14	2017/6/20	50,000	50,000	6.40%
47	杭州越秀房地产开发有限公司	中信银行	RMB	2017/6/19	2020/6/19	50,000	50,000	5.70%
48	广州越秀融资租赁有限公司	广州银行	RMB	2017/6/13	2020/6/13	50,000	50,000	5.23%
49	广州越秀融资租赁有限公司	国家开发银行	RMB	2016/9/13	2021/3/11	48,000	48,000	4.51%
50	越秀地产股份有限公司	恒生银行	RMB	2015/12/14	2018/12/13	47,000	47,000	7.15%
51	广州越秀集团有限公司	中国工商银行	RMB	2017/2/4	2018/2/3	45,000	45,000	3.92%
52	越秀企业(集团)有限公司	工银亚洲	RMB	2017/5/19	2018/5/19	45,000	45,000	3.42%
53	广州越秀融资租赁有限公司	国家开发银行	RMB	2017/5/15	2025/5/14	45,000	45,000	4.51%
54	越秀企业(集团)有限公司	中银香港	HKD	2017/6/29	2019/5/31	50,000	43,395	1.81%
55	越秀地产股份有限公司	南洋商业银行	RMB	2016/6/30	2018/6/29	42,470	42,470	3.80%
56	杭州越秀房地产开发有限公司	中国银行	RMB	2017/3/28	2017/6/30	41,000	41,000	4.75%
57	广州越秀融资租赁有限公司	香港交行	RMB	2014/9/12	2019/9/17	40,500	40,500	5.10%
58	越秀企业(集团)有限公司	进出口银行	RMB	2016/7/1	2018/6/29	40,000	40,000	3.60%
59	越秀地产股份有限公司	恒生银行	RMB	2016/6/30	2019/6/29	40,000	40,000	6.16%
60	广州越秀融资租赁有限公司	中国建设银行	RMB	2017/1/24	2018/1/23	40,000	40,000	3.92%
61	广州越秀集团有限公司	交通银行	RMB	2017/4/1	2018/4/1	40,000	40,000	3.92%
62	广州造纸股份有限公司	广州农村商业银行	RMB	2017/4/1	2017/9/18	40,000	40,000	3.92%
63	广州越秀集团有限公司	上海浦东发展银行	RMB	2017/6/22	2018/6/21	40,000	40,000	4.39%
64	广州越秀融资租赁有限公司	国家开发银行	RMB	2017/2/17	2021/11/16	39,525	39,525	4.28%
65	越秀企业(集团)有限公司	进出口银行	RMB	2017/1/10	2023/12/21	38,750	38,750	3.80%

序号	公司全称	银行名称	币别	起始日	到期日	贷款余额		年利率
						原币	人民币	
	司	行						
66	高业发展有限公司	恒生银行	HKD	2017/1/24	2017/4/23	42,936	37,264	1.60%
67	越秀房地产投资信托基金	星展银行	USD	2015/8/31	2018/8/30	5,350	36,243	3.94%
68	广州越秀城建国际金融中心有限公司	创兴银行	RMB	2016/11/3	2028/11/2	36,100	36,100	4.31%
69	广州越秀融资租赁有限公司	国家开发银行	RMB	2017/5/15	2022/5/14	36,000	36,000	4.51%
70	广州越秀融资租赁有限公司	中国进出口银行	RMB	2016/10/31	2019/10/29	35,500	35,500	4.18%
71	越秀企业(集团)有限公司	工银亚洲	RMB	2017/5/22	2018/5/22	35,000	35,000	3.42%
72	越秀企业(集团)有限公司	工银亚洲	RMB	2017/6/29	2018/6/29	35,000	35,000	4.35%
73	越秀房地产投资信托基金	工银亚洲	HKD	2017/5/8	2020/5/8	35,593	30,891	1.75%
74	越秀房地产投资信托基金	汇丰银行	HKD	2017/5/8	2020/5/8	35,593	30,891	1.75%
75	越秀房地产投资信托基金	渣打银行	HKD	2017/5/8	2020/5/8	35,593	30,891	1.75%
76	广州越秀企业集团有限公司	农业银行	RMB	2017/3/30	2018/3/29	30,000	30,000	3.92%
77	越秀企业(集团)有限公司	农业银行	RMB	2017/3/2	2019/3/2	30,000	30,000	4.20%
78	广州越秀金融控股集团有限公司	民生银行	RMB	2016/12/6	2019/12/5	30,000	30,000	4.28%
79	广州越秀金融控股集团有限公司	民生银行	RMB	2017/3/13	2018/3/12	30,000	30,000	3.92%
80	广州越秀企业集团有限公司	中国银行	RMB	2017/6/29	2018/6/28	30,000	30,000	3.92%
81	广州城建开发南沙房地产有限公司	东莞银行	RMB	2017/5/23	2022/5/23	30,000	30,000	4.75%
82	合计					7,556,910		

(二) 债务融资工具及其他债券发行情况

截至 2017 年 6 月末, 发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况如下表:

表 6-33: 发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况表

单位: 万元

债券名称	币种	融资额度	起息日	兑付日	期限	利率 (%)
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	人民币	280,000	2013/2/28	2020/2/28	7 年	5.20
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	人民币	750,000	2015/9/18	2018/9/18	3 年	3.75
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	人民币	150,000	2015/9/18	2020/9/18	5 年	3.97
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	200,000	2016/1/28	2023/1/28	7 年	3.38
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	100,000	2016/1/28	2026/1/28	10 年	3.73
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	150,000	2016/3/9	2023/3/9	7 年	3.20
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	150,000	2016/3/9	2026/3/9	10 年	3.80
越秀地产 5 亿美元定息债券	美元	50,000	2013/1/16	2023/1/16	10 年	4.50
越秀地产 23 亿港币公司债	港币	230,000	2014/11/28	2029/11/28	15 年	6.10
创兴银行固定息率后偿票据	美元	22,500	2010/11/5	2020/11/5	10 年	6.00
创兴银行固定息率后偿票据	人民币	150,000	2016/5/23	2019/5/23	3 年	3.60
创兴银行永续票据	美元	30,000	2014/9/24	-	-	6.50
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	人民币	100,000	2015/6/25	2020/6/25	5 年	6.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	人民币	100,000	2015/7/24	2020/7/24	5 年	3.90
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	人民币	80,000	2015/8/26	2020/8/26	5 年	5.04
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	人民币	100,000	2015/12/21	2020/12/21	5 年	3.50
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券 (第一期)	人民币	200,000	2017/6/14	2020/6/14	3 年	5.25
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	人民币	120,000	2015/12/21	2018/12/21	3 年	3.60
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 01)	人民币	100,000	2016/7/31	2019/7/31	3 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 02)	人民币	200,000	2016/7/31	2021/7/31	5 年	3.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 03)	人民币	250,000	2016/8/29	2022/8/29	6 年	2.97
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 04)	人民币	50,000	2016/8/29	2021/8/29	5 年	3.19
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 05)	人民币	150,000	2016/9/26	2021/9/26	5 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期(穗建 06)	人民币	50,000	2016/9/26	2023/9/26	7 年	3.15
越秀交通基建有限公司境外债券	欧元	20,000	2015/5/7	2018/5/7	3 年	1.63
越秀交通基建有限公司债券一期-(5+2 年)	人民币	70,000	2016/3/22	2023/3/22	5+2 年	3.38
越秀交通基建有限公司债券一期-(3+2 年)	人民币	30,000	2016/3/22	2021/3/22	3+2 年	2.85
越秀交通基建有限公司债券二期-(5+2 年)	人民币	80,000	2016/10/28	2023/10/28	5+2 年	3.18
越秀交通基建有限公司债券二期-(3+2 年)	人民币	20,000	2016/10/28	2021/10/28	3+2 年	2.90
香港越企可换股债券	美元	20,000	2014/8/6	2019/8/6	5 年	1.50
广纸 2008 年企业债券	人民币	39,000	2008/3/13	2018/3/13	10 年	6.45
合计	人民币	3,669,000				
	港币	230,000				
	美元	122,500				
	欧元	20,000				

综上，截至 2017 年 6 月末，发行人合并范围内有息债务共 9,877,185 万元人民币，1,445,547 万港币，165,862 万美元及 20,000 万欧元。

八、发行人 2016 年关联交易情况

(一) 关联方

1、有控制关系的关联方

表 6-34: 有控制关系的关联方情况表

单位: 万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本	持股比例
1	广州越秀企业集团有限公司	企业经营管理、投资咨询	778,066.81	100.00%
2	越秀企业(集团)有限公司	投资管理	1,284,418.80*	100.00%
3	创兴银行有限公司	银行业	217,500.00*	75.00%
4	广州越秀金融控股集团股份有限公司	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)	222,383.04	12.56%
5	广州证券股份有限公司	证券业	536,045.69	8.44%
6	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	326,184.56*	38.74%
7	广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	投资项目管理	10,000.00	11.30%
8	越秀地产股份有限公司	房地产行业	1,275,940.20*	49.67%
9	广州市城市建设开发集团有限公司	房地产行业	45,600.00	100.00%
10	广州市城市建设开发有限公司	房地产行业	190,861.00	52.19%
11	越秀交通基建有限公司	道路运输业	-	60.65%
12	广州造纸集团有限公司	造纸行业	334,349.00	100.00%
13	广州越秀发展集团有限公司	批发业	21,000.00	100.00%
14	广州市佰城投资发展有限公司	房地产行业	1,000.00	98.00%

注: 1、带*号的为港币, 越秀企业(集团)有限公司、越秀地产股份有限公司和创兴银行有限公司的数据为公司周年申报表中的股本金额;

2. 无控制关系的关联方

表 6-35: 无控制关系的关联方情况表

序号	企业名称	关系
1	广州越禾房地产开发有限公司	参股公司
2	广东新时代房地产有限公司	参股公司
3	广州中耀实业投资有限公司	参股公司
4	广州摩思水暖器材有限公司	参股公司
5	广州埃特尼特建筑系统有限公司	参股公司
6	广州广易实业有限公司	参股公司
7	广东南方新视界传媒科技有限公司	参股公司

序号	企业名称	关系
8	海南华城房产开发有限公司	参股公司
9	广州西二环高速公路有限公司	参股公司
10	广州港越物流有限公司	参股公司
11	广州越福房地产开发有限公司	参股公司
12	广州北环高速公路有限公司	参股公司
13	广州东江码头有限公司	参股公司
14	银联控股有限公司	参股公司
15	网联(香港)有限公司	参股公司
16	银和再保险有限公司	参股公司
17	广州新越房地产开发有限公司	参股公司
18	广州宏嘉房地产开发有限公司	参股公司
19	广州宏轩房地产开发有限公司	参股公司
20	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	参股公司
21	广东虎门大桥有限公司	参股公司
22	广东清连公路发展有限公司	参股公司
23	广东汕头海湾大桥有限公司	参股公司
24	广东省建材城乡建设开发公司	参股公司
25	惠州南华实业股份有限公司	参股公司
26	广州市东风化工实业有限公司	参股公司
27	广州市芳村粤东石材厂	参股公司
28	广州市华裕茶叶综合市场管理有限公司	参股公司
29	广州市嘉华南方水泥有限公司	参股公司
30	广州派乐建筑涂料有限公司	参股公司
31	东莞市广桥水磨石厂	参股公司
32	广州水泥厂	参股公司
33	广州和记城市房产有限公司	参股公司
34	香港人寿保险有限公司	参股公司
35	金鹰基金管理有限公司	参股公司
36	广州市友谊餐厅有限公司	参股公司
37	广州越秀小额贷款有限公司	参股公司
38	广州宏胜房地产开发有限公司	参股公司
39	广州市晖邦置业有限公司	参股公司
40	越秀房地产投资信托基金	参股公司
41	广州市第二建筑工程有限公司槎头混凝土预拌站	参股公司
42	Krimark	其他
43	Success glory	其他
44	Guangzhou Jinfa Enterprises Ltd.(Jinfa)	其他
45	卓越房产公司	其他
46	北京华南大厦	其他
47	广州富城房产公司	其他
48	广州市顺天祥木材厂	其他
49	广州龙城房产有限公司	其他
50	广州新城房产发展公司	其他
51	越秀保险集团有限公司	其他
52	越秀投资(中国)有限公司	其他
53	广州市广百物流有限公司	其他

序号	企业名称	关系
54	广州市锦发实业有限公司	其他
55	广州市越秀丽油库有限公司	其他
56	广州国信物业管理服务公司	其他
57	广州名特科技开发有限公司	其他
58	广州百货企业集团有限公司	其他
59	百荣投资控股集团有限公司	其他
60	杭州龙禧房地产开发有限公司	其他
61	杭州星日房地产开发有限公司	其他
62	广州璟晔房地产开发有限公司	其他
63	宏城（澳大利亚）实业有限公司	其他
64	广州市祥广房地产开发有限公司	其他
65	广州越秀城建国际金融中心有限公司	其他
66	广州越秀明睿实业投资合伙企业（有限合伙）	其他
67	广州越秀立创一号实业投资合伙企业（有限合伙）	其他
68	广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他
69	广州市城市建设投资集团有限公司	其他
70	广州地铁集团有限公司	其他

（二）定价依据

根据发行人 2016 年度合并审计报告披露，发行人与关联方交易的定价政策：按照签订的有关合同和市场经济规则进行交易。

（三）关联交易情况

表 6-36：发行人 2016 年关联交易情况表

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	2016 年	
			金额（万元）	定价政策及决策程序
1、购买商品、接受劳务的关联交易				
广州越秀城建国际金融中心有限公司	资产租赁	资产租赁	12,212	市场价格
合计			12,212	
2、销售商品、提供劳务的关联交易				
广州宏胜房地产开发有限公司	提供劳务	设计服务	989	协议价格
广州市城市建设投资集团有限公司	提供劳务	设计服务	155	协议价格
金鹰基金管理有限公司	提供劳务	席位佣金	177	协议价格
金鹰基金管理有限公司	提供劳务	基金代销	8	协议价格
广州地铁集团有限公司	提供劳务	债券承销	3,153	协议价格
广州地铁集团有限公司	提供劳务	融资租赁	790	协议价格
合计			5,272	

表 6-37：发行方关联应收应付款项列表

单位：万元

交易类型及交易对象	项目名称	2016 年末余额
一、应收关联方款项		
金鹰基金管理有限公司	应收账款	69
广州宏胜房地产开发有限公司	其他应收款	163,157
广东新时代房地产有限公司	其他应收款	2,099
金鹰基金管理有限公司	其他应收款	62
百荣投资控股集团有限公司	其他应收款	6,769
宏城（澳大利亚）实业有限公司	其他应收款	2,361
Guangzhou Jinfu Enterprises Ltd.(Jinfu)	其他应收款	2,046
广州市越秀城建国际金融中心有限公司	其他应收款	648
广州龙城房产有限公司	其他应收款	479
合计		177,690
二、应付关联方款项		
广州越禾房地产开发有限公司	其他应付款	128,177
广州宏胜房地产开发有限公司	其他应付款	80,678
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	其他应付款	18,308
广州西二环高速公路有限公司	其他应付款	9,205
银和再保险有限公司	其他应付款	7,601
海南华城房产开发有限公司	其他应付款	5,666
银联控股有限公司	其他应付款	4,018
香港人寿保险有限公司	其他应付款	2,054
广州和记城市房产有限公司	其他应付款	4,910
广州百货企业集团有限公司	其他应付款	71,557
广州市广百物流有限公司	其他应付款	28,443
广州市祥广房地产开发有限公司	其他应付款	17,823
广州越秀城建国际金融中心有限公司	其他应付款	14,956
卓越房产公司	其他应付款	11,066
广州富城房产公司	其他应付款	7,889
杭州龙禧房地产开发有限公司	其他应付款	5,141
广州市锦发实业有限公司	其他应付款	3,454
北京华南大厦	其他应付款	2,759
越秀投资(中国)有限公司	其他应付款	71
广州国信物业管理服务公司	其他应付款	60
广州新城房产发展公司	其他应付款	30
广州名特科技开发有限公司	其他应付款	22
广州市越秀丽油库有限公司	其他应付款	3
合计		423,891

表 6-38: 发行人提供的关联担保情况表

单位: 万元

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
广州越秀集团有限公司	广州越秀金融控股集团有限公司	216,412	2015-12-25	2020-12-24
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	3,205	2013-6-18	2017-12-18
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	14,382	2013-12-31	2017-12-31

担保方名称	被担保方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	5,896	2014-9-23	2017-9-21
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	9,021	2014-12-10	2019-7-20
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2,100	2015-2-15	2018-2-15
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	3,500	2015-8-21	2018-6-21
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	120,000	2015-12-16	2017-12-29
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	12,960	2015-12-17	2018-12-16
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	30,000	2016-4-1	2017-3-24
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	8,673	2016-8-4	2018-12-8
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	120,000	2015-12-21	2018-12-21
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	60,000	2016-1-15	2017-1-14
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,684	2015-9-28	2018-9-29
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	3,219	2015-10-19	2018-10-18
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	4,790	2015-10-30	2018-10-30
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	8,084	2015-11-27	2018-11-26
广州越秀集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	793	2015-12-11	2018-12-10
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	21,754	2015-3-27	2018-3-24
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	10,366	2015-5-29	2018-3-25
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀集团有限公司	40,000	2016-6-23	2017-6-22
广州越秀企业集团有限公司	广州越秀集团有限公司	40,000	2016-6-30	2017-6-29
广州越秀企业集团有限公司	广州造纸股份有限公司	24,220	2007-9-13	2018-9-13
广州越秀企业集团有限公司	广州造纸股份有限公司	19,640	2014-12-15	2017-12-15
广州越秀企业集团有限公司	广州造纸股份有限公司	9,200	2016-6-14	2017-6-14
广州越秀企业集团有限公司	广州造纸股份有限公司	22,000	2016-11-9	2017-9-9
广州越秀集团有限公司	广州越秀企业集团有限公司	31,000	2016-2-25	2017-2-17
广州越秀集团有限公司	广州市城市建设开发有限公司	800,000	2016-7-29	2026-8-18

九、发行人或有事项情况

(一) 对外担保

截至本募集说明书签署之日，公司对外提供担保的事项如下：

表 6-39：发行人提供的对外担保情况表

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	合同约定担保金额	债务履行期限
广州市城市建设开发有限公司	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	4,459	2016年3月10日至 2019年3月9日
广州市城市建设开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	45,000	2015年11月11日至 2018年11月10日

对外担保方面，截至 2017 年 9 月末，公司合同约定担保金额为 49,459 万元，分别系对江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司、广州中耀实业投资有限公司的担保。

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司存在如下尚未了结的且标的金额 5000 万元以上的诉讼或仲裁：

1、金网达证券上市保荐合同纠纷案件

2016 年 12 月，广东金网达汽车股份有限公司（“金网达”）起诉广州证券，要求解除广州证券与金网达签署的《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议书》，返还金网达已支付的推荐挂牌费 30 万元，要求广州证券赔偿损失 146,850,000 元并承担全部诉讼费用。根据广东省高级人民法院作出的（2017）粤民辖终 159 号《民事裁定书》，本案的诉讼标的总额为 147,150,000 元。目前法院已作出一审判决书，判决解除原告金网达与广州证券的协议，并驳回金网达的其他诉讼请求。金网达已提起上诉，二审尚未开庭审理。

2、吉粮债纠纷案

吉林粮食集团收储经销有限公司（“吉粮收储”）非公开发行 2014 年中小企业私募债，吉粮收储为债券发行人，吉林粮食集团有限公司（“吉粮集团”）为债券担保人，广州证券为承销商及转让服务推荐人。因投资本金及利息未获清偿，2017 年 2 月 28 日，东兴证券股份有限公司（“东兴证券”）向长春市中级人民法院提交《民事起诉状》。安信证券股份有限公司（“安信证券”）向长春市中级人民法院提交《民事起诉状》，要求吉粮收储赔偿投资本金及利息，要求吉粮集团、广州证券承担连带赔偿责任。根据上述民事起诉状，东兴证券诉讼的标的金额约为 3,576.9982 万元，安信证券的诉讼标的金额约为 9538.6619 万元，合计约为 13,115.6601 万元。目前本案已开庭审理，法院尚未作出一审判决。

（三）重大承诺事项

截至 2017 年 9 月末，发行人没有重大承诺。

（四）其他或有事项

截至 2017 年 9 月末，发行人没有其他或有事项。

十、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

发行人最近一年及一期受限资产情况如下：

表 6-40：发行人最近一年及一期受限资产情况表

单位：万元

	项目	账面价值	受限原因	占比 (%)
2016 年末	货币资金	62,005	信用证保证金、银承保证金；公积金户；住房基金户，质押	1.47
	存货	1,121,319	担保	26.66
	无形资产	1,200,303	担保、抵押贷款	28.54
	长期应收款	936,928	质押或保理、融资租赁保证金	22.28
	一年内到期的长期应收款	349,614	质押或保理	8.31
	在建工程	57,180	担保	1.36
	可供出售金融资产	477,951	质押回购、股票限售期、资产管理计划	11.37
	合计	4,205,300		100
2017 年 6 月末	货币资金	31,691	住房基金、银承保证金、信用证保证金、质押、新股申购	0.45
	存货	2,855,813	担保	40.99
	无形资产	1,359,597	用于抵质押贷款	19.51
	在建工程	58,666	用于担保	0.84
	投资性物业	622,400	担保	8.93
	长期应收款	892,066	质押或保理	12.80
	一年内到期的长期应收款	434,059	质押或保理	6.23
	交易性金融资产	183,250	质押用于回购	2.63
	可供出售金融资产	529,643	债券质押回购、股票限售期、集合资产管理计划约定存续期内不得撤回	7.60
合计	6,967,185		100.00	

十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至 2017 年 9 月末，发行人没有发生金融衍生品、大宗商品期货交易情况。

十二、重大理财产品投资

截至 2017 年 9 月末，发行人无重大理财产品投资。

十三、海外投资情况

截至 2017 年 9 月末，发行人无海外投资项目。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人及合并报表范围内子公司的直接债务融资计划如下：

表 6-41：发行人直接债务融资计划表

公司名称	拟注册发行的债务融资工具	注册金额	首期发行金额
广州越秀集团有限公司	绿色中期票据	40	20
广州越秀金融控股集团股份有限公司	中期票据	40	待定
越秀交通基建有限公司	中期票据（熊猫债）	20	待定

发行人及合并报表范围内子公司若制定新的直接债务融资计划将依据相关规则及时通过指定渠道进行信息披露。

十五、其他财务重要事项

（一）股权转让与出售

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大股权转让与出售事项。

（二）重大资产重组情况

截至募集说明书签署日，发行人及合并报表范围内子公司最近三年的重大资产重组为：广州越秀金融控股集团股份有限公司（“越秀金控”）的重大资产重组。该事项并未构成发行人本身的重大资产重组。其主要情况如下：

越秀金控拟通过发行股份及支付现金方式购买广州恒运企业集团股份有限公司、广州诚启集团有限公司、广州富力地产股份有限公司、北京中邮资产管理有限公司、广州市白云出租汽车集团有限公司及广州金融控股集团有限公司合计持有的广州证券股份有限公司（“广州证券”）32.7650%股权，并向广州越秀企业集团有限公司、广州市越卓投资管理有限公司、深圳市佳银资产管理有限公司以及共青城贯弘长河投资管理合伙企业（有限合伙）等 4 名特定对象募集资金不超过 28.4 亿元，用于支付本次收购广州证券 6 家小股东股权的现金对价部分，以及补充广州证券资本金。

越秀金控已于 2016 年 8 月 29 日开市起停牌，并于 2016 年 9 月 12 日转入重大资产

重组程序并继续停牌。2016 年 12 月 25 日，越秀金控第七届董事会第二十六次会议审议通过重大资产重组相关议案，并披露了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书。

2017 年 1 月 12 日，越秀金控收到广州市国资委转广东省人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于越秀金控发行股份及支付现金收购广州证券少数股权并募集配套资金重大资产重组方案的复函》（粤国资函[2017]41 号），同意越秀金控发行股份及支付现金收购广州证券少数股权并募集配套资金暨关联交易的重大资产重组方案。

2017 年 1 月 23 日，越秀金控召开 2017 年第一次临时股东大会，审议通过重组相关议案。

2017 年 2 月 26 日，越秀金控召开第七届董事会第二十八次会议，审议通过本次重大资产重组方案调整事项的相关议案。

2017 年 3 月 2 日，越秀金控收到中国证监会于 2017 年 3 月 1 日出具的《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（170393 号）。

2017 年 3 月 23 日，越秀金控召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过本次重大资产重组方案调整事项的相关议案。

2017 年 3 月 28 日，越秀金控收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（170393 号）。

2017 年 5 月 19 日，越秀金控召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过《关于公司发行股份购买资产的发行价格不予调整的议案》。

2017 年 11 月 17 日，越秀金控发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件通过。越秀金控于 2017 年 11 月 20 日开市起复牌。

截至本募集说明书签署日，发行人未发生会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超过 30%的情况，未发生金融衍生产品、投资理财产品等金融资产出现重大亏损或浮亏等事项。

第七章 发行人近一期情况

一、发行人近一期经营情况

公司最近三年及一期的营业收入、营业成本、毛利润及毛利率的构成如下：

表 7-1 最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元

项 目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融板块	372,077	13.52%	567,678	16.64%	586,287	17.36%	370,213	15.00%
地产板块	1,829,706	66.48%	2,261,304	66.27%	2,240,069	66.34%	1,577,410	63.92%
其中：住宅	-	-	1,622,709	47.56%	1,883,468	55.78%	1,328,360	53.83%
交通基建板块	194,582	7.07%	254,248	7.45%	227,563	6.74%	189,352	7.67%
造纸板块	158,409	5.76%	197,311	5.78%	189,354	5.61%	194,091	7.86%
其他	197,357	7.17%	131,673	3.86%	133,162	3.94%	136,732	5.54%
合计	2,752,130	100.00%	3,412,214	100.00%	3,376,435	100.00%	2,467,798	100.00%

注：1、根据发行人的实际业务情况，利息收入、手续费和佣金收入等为净收入，且实质上属于其金融板块的主营业务，因此表中的营业收入数据采用发行人财务报表中的营业总收入；2、其他业务营业收入在 2017 年第一季度占比超 10%的主要原因为主营业务之地产业务收入受季节性影响较大，2017 年第一季度地产业务收入仅为 2016 年度地产业务收入的 10%，因此预计全年其他业务收入占比将保持以往年度的水平。

2016 年度，公司实现营业总收入 3,412,214 万元，主要由金融业务收入、地产业务收入、交通基建业务收入、造纸业务收入和其他业务收入等构成。其中，金融业务收入 567,678 万元，占比为 16.64%；地产业务收入 2,261,304 万元，占比为 66.27%，其中住宅收入 1,622,709 万元，占比为 47.56%；交通基建业务收入 254,248 万元，占比为 7.45%。

2017 年 1-9 月，公司实现营业总收入 2,752,130 万元。其中，金融业务收入 372,077 万元，占比为 13.52%；地产业务收入 1,829,706 万元，占比为 66.48%；交通基建业务收入 194,582 万元，占比为 7.07%。

表 7-2 最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
金融板块	6,103	0.36%	3,345	0.16%	1,519	0.08%	1,676	0.12%
地产板块	1,315,619	78.65%	1,758,564	83.35%	1,636,020	82.34%	1,066,595	74.82%
其中：住宅	-	-	1,304,271	61.82%	1,452,812	73.12%	921,902	64.67%

交通基建板块	52,143	3.12%	80,084	3.80%	70,003	3.52%	62,755	4.40%
造纸板块	141,679	8.47%	178,124	8.44%	166,471	8.38%	173,824	12.19%
其他	157,240	9.40%	89,647	4.25%	112,820	5.68%	120,626	8.46%
合计	1,672,784	100.00%	2,109,764	100.00%	1,986,833	100.00%	1,425,476	100.00%

注：根据发行人的实际业务情况，金融板块的营业成本不包括实际的利息支出、手续费和佣金支出等。

2016 年度，公司营业成本 2,109,764 万元，主要由地产业务成本、造纸业务成本、交通基建业务成本和其他业务成本等构成。其中，地产业务成本 1,758,564 万元，占比为 83.35%；造纸业务成本 178,124 万元，占比为 8.44%；交通基建业务成本 80,084 万元，占比为 3.80%；其他业务成本 89,647 万元，占比为 4.25%。

2017 年 1-9 月，公司营业总成本 1,672,784 万元。其中，地产业务成本 1,315,619 万元，占比为 78.65%；造纸业务成本 141,679 万元，占比 8.47%；交通基建业务成本 52,143 万元，占比为 3.12%；其他业务成本 157,240 万元，占比 9.40%。

表 7-3 最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融板块	365,974	33.91%	564,333	43.33%	584,768	42.08%	368,537	35.36%
地产板块	514,087	47.63%	502,740	38.60%	604,049	43.47%	510,815	49.01%
其中：住宅	-	-	318,438	24.45%	430,656	30.99%	406,458	39.00%
交通基建板块	142,439	13.20%	174,164	13.37%	157,560	11.34%	126,597	12.15%
造纸板块	16,730	1.55%	19,187	1.47%	22,883	1.65%	20,267	1.94%
其他	40,117	3.72%	42,026	3.23%	20,342	1.46%	16,106	1.55%
合计	1,079,346	100.00%	1,302,450	100.00%	1,389,602	100.00%	1,042,322	100.00%

表 7-4 最近三年及一期发行人毛利率情况

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
金融板块	98.36%	99.41%	99.74%	99.55%
地产板块	28.10%	22.23%	26.97%	32.38%
其中住宅	-	19.62%	22.87%	30.60%
交通基建板块	73.20%	68.50%	69.24%	66.86%
造纸板块	10.56%	9.72%	12.08%	10.44%
其他	20.33%	31.92%	15.28%	11.78%

注：金融板块业务收入口径为净收入，

2016 年度，公司毛利润 1,302,450 万元，其中，金融业务毛利润 564,333 万元，占比为 43.33%，金融业务毛利率 99.41%；地产业务毛利润 502,740 万元，占比为 38.60%，

房地产业务毛利率 22.23%，其中住宅毛利润 318,438 万元，占比为 24.45%，住宅业务毛利率 19.62%；交通基建业务毛利润 174,164 万元，占比为 13.37%，交通基建毛利率 68.50%。

2017 年 1-9 月，公司毛利润 1,079,346 万元。其中，金融业务毛利润 365,974 万元，占比为 33.91%，金融业务毛利率 98.36%；房地产业务毛利润 514,087 万元，占比为 47.63%，房地产业务毛利率 28.10%；交通基建业务毛利润 142,439 万元，占比为 13.20%，交通基建业务毛利率 73.20%。

二、发行人近一期财务情况

截至 2017 年 9 月末，越秀集团纳入合并报表范围企业与 2017 年 6 月末纳入合并报表范围相比增加了 8 户。

近三年及最近一期发行人主要财务指标如下表所示：

表 7-5：发行人近一年及最近一期财务情况表

单位：万元

序号	科目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
1	总资产	40,834,544	37,394,972
2	总负债	34,033,881	30,740,134
3	净资产	6,800,663	6,654,838
4	营业收入	2,448,936	3,002,969
5	利润总额	403,793	688,370
6	净利润	241,869	426,284
7	经营性现金流入	6,059,365	5,660,044
8	经营性净现金流	-1,307,821	-331,390
9	流动比率	0.93	0.96
10	资产负债率	83.35%	82.20%

（一）总资产

近一年末及近一期末，发行人总资产分别为 37,394,972 万元及 40,834,544 万元，资

产稳步增加，资产结构较为稳定。

流动资产方面，近一年末及近一期末分别为 18,825,770 万元及 20,339,653 万元，占总资产的比例分别为 50.34% 及 49.81%。

非流动资产方面，近一年末及近一期末分别为 18,569,202 万元及 204,94,891 万元，占总资产的比例分别为 49.66% 及 50.19%。

（二）净资产

近一年末及近一期末，发行人净资产分别为 6,654,838 万元和 6,800,663 万元，净资产呈稳定增长趋势。发行人近一年末及最近一期净资产占总资产的比例分别为 17.80% 和 16.65%；资产负债率分别是 82.20% 和 83.35%。

1、实收资本

2016 年以及 2017 年 9 月末，公司实收资本分别为 1,126,852 万元和 1,126,852 万元，2016 年及 2017 年三季度发行人实收资本无变化。

2、资本公积

近一年及最近一期末，发行人资本公积分别为 932,455 万元和 1,458,231 万元，占所有者权益的比例分别为 14.01% 及 21.44%。2017 年 9 月较 2016 年末增加 525,775 万元，增幅为 56.39%。

3、未分配利润

近一年末及最近一期末，发行人未分配利润分别为 43,484 万元及 47,458 万元，占所有者权益的比例分别为 0.65% 及 0.70%。2017 年 9 月末较 2016 年末增加 3,975 万元，增幅 9.14%。

（三）利润情况分析

表 7-7: 发行人近一年及近一期利润及盈利指标表

单位：万元

序号	项目	2017 年 1-9 月	2016 年
1	营业收入	2,448,936	3,002,969
2	营业成本	1,671,570	2,105,430

序号	项目	2017 年 1-9 月	2016 年
3	销售费用	83,447	100,079
4	管理费用	345,904	465,848
5	财务费用	272,620	235,559
6	资产减值损失	25,708	102,775
7	投资净收益	116,021	274,275
8	营业利润	334,527	443,358
9	营业外收入	72,857	284,419
10	营业外支出	3,590	39,407
11	利润总额	403,793	688,370
12	所得税	161,924	262,086
13	净利润	241,869	426,284
盈利能力指标			
1	净利润率	9.88%	14.20%
2	净资产收益率	3.60%	7.15%
3	总资产收益率	1.64%	2.68%

注：2017 年 1-9 月净资产收益率及总资产收益率未年化。

近一年及近一期，发行人营业收入分别为 3,002,969 万元及 2,448,936 万元；期间费用分别为 801,486 万元和 701,971 万元；营业利润分别为 443,358 万元及 334,527 万元；净利润分别为 426,284 万元和 241,869 万元。

表 7-8：发行人近一年及近一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年
----	--------------	--------

项目	2017 年 1-9 月	2016 年
经营活动现金流入小计	6,059,365	5,660,044
经营活动现金流出小计	7,367,186	5,991,434
经营活动产生的现金流量净额	-1,307,821	-331,390
投资活动现金流入小计	883,807	3,119,553
投资活动现金流出小计	1,541,412	1,126,037
投资活动产生的现金流量净额	-657,605	1,993,516
筹资活动现金流入小计	6,470,566	8,464,037
筹资活动现金流出小计	4,329,422	9,029,855
筹资活动产生的现金流量净额	2,141,143	-565,818
汇率变动对现金及现金等价物的影响	18,936	1,450
现金及现金等价物净增加额	194,653	1,097,758

1、经营性现金流量

近一年及近一期，发行人经营活动现金流入分别为 5,660,044 万元及 6,059,365 万元；发行人经营活动现金流出分别为 5,991,434 万元及 7,367,186 万元；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -331,390 万元及 -1,307,821 万元。发行人经营性现金流量净额下降幅度比较大的原因是今年金融板块银行、融资租赁等业务增加投放、地产板块增加土地储备购置支出等流出增加导致。

2、投资活动现金流量

近一年及近一期，发行人投资活动现金流入分别为 3,119,553 万元及 883,807 万元；发行人投资活动现金流出分别为 1,126,037 万元及 1,541,412 万元；发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 1,993,516 万元及 -657,605 万元，发行人 2017 年 1-9 月较 2016 年投资活动现金流量减少 2,651,121 万元。投资性现金流净额下降幅度较大原因是发行人拓展业务需要，做大业务规模，增加投资所致。

3、筹资活动现金流量

近一年及近一期，发行人筹资活动现金流入分别为 8,464,037 万元及 6,470,566 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 9,029,855 万元及 4,329,422 万元；近一年及近一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -565,818 万元及 2,141,143 万元。筹资活动现

现金流增加是因为发行人匹配业务投资拓展、日常经营周转需要，相应增加融资。

三、发行人近一期重要财务指标变动

单位：万元

序号	项目	2016 年末	2017 年 9 月末	变动额	变动幅度	变动原因
1	结算备付金	305,144	783,821	478,677	156.87%	主要是创兴银行业务发展，增加存放同业备付金
2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	389,322	658,402	269,080	69.12%	主要是金融板块公司债券投资规模增加所致
3	衍生金融资产	45,596	53,717	8,121	17.81%	主要是金融板块衍生金融工具利率互换浮盈增加
4	应收票据	27,098	22,240	-4,858	-17.93%	主要是造纸板块减少使用票据进行贷款支付导致
5	应收账款	112,267	156,555	44,288	39.45%	主要是金融板块证券业务的发展，应收客户买卖证券款增加
6	预付款项	553,889	1,174,425	620,536	112.03%	主要是地产板块工程预付款和土地出让金增加
7	其他应收款	814,240	1,151,233	336,993	41.39%	主要是地产板块新增对外合作方往来款
8	买入返售金融资产	999,396	1,242,955	243,559	24.37%	主要是金融板块债券投资规模增加增加
9	库存商品(产成品)	1,285,488	1,518,910	233,422	18.16%	主要是地产板块期末完工产品增加
10	划分为持有待售的资产	44,668	605	-44,063	-98.65%	主要是地产板块出售房托基金份额
11	一年内到期的非流动资产	512,423	731,408	218,985	42.74%	主要是越秀租赁投放规模增加，导致一年内到期的长期应收租赁款增加
12	其他流动资产	886,169	1,097,110	210,941	23.80%	主要是由于金融板块购入理财产品以及融出资金增加其他流动资产。
13	可供出售金融资产	3,608,547	4,129,747	521,200	14.44%	主要是金融板块持有的可供出售的债券、权益工具等增加
14	持有至到期投资	512,927	342,903	-170,024	-33.15%	主要是金融板块处置了部分债务证券
15	长期应收款	1,670,278	2,529,497	859,219	51.44%	主要是租赁规模增长导致应收融资租赁款增加，同时地产板块应收合作方往来款增加导致
16	长期股权投资	1,526,788	1,691,654	164,866	10.80%	主要是金融板块增加对资产管理公司以及地产增加

						对外投资造成。
17	工程物资	1,141	880	-261	-22.87%	主要是造纸板块专用工程材料和设备材料的减少
18	固定资产清理	77	582	505	655.84%	主要是造纸板块设备的处置
19	长期待摊费用	18,124	15,518	-2,606	-14.38%	主要是租赁费、装修费等费用的摊销导致长期待摊费用减少
20	递延所得税资产	62,720	71,406	8,686	13.85%	主要是本期内部处置资产产生的所得税需对外出售时候才扣缴
21	其他非流动资产	18,301	22,185	3,884	21.22%	主要是地产项目公司预交税款引起的增加
22	吸收存款及同业存放	9,137,997	10,195,809	1,057,812	11.58%	创兴银行业务量增加，银行吸收存款规模扩大
23	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	195,145	63,855	-131,290	-67.28%	主要是金融板块的债券卖空引起规模减少
24	衍生金融负债	66,073	83,005	16,932	25.63%	主要是金融板块的衍生金融工具股票期权投资出现少量浮亏引起
25	卖出回购金融资产款	1,632,162	2,186,410	554,248	33.96%	主要是金融板块卖出回购债券融资规模的增加所致
26	应付职工薪酬	103,087	66,918	-36,169	-35.09%	主要是金融板块受业绩影响，奖金的计提减少
27	应付福利费	11,285	9,282	-2,003	-17.75%	主要是进行了福利费款项的支付
28	应交税费	376,622	424,467	47,845	12.70%	主要是地产板块应税收入增加，相应的税费增加
29	应付利息	164,917	134,568	-30,349	-18.40%	主要 2017 年 9 月按年度支付了 75 亿应付债券的利息引起应付利息减少
30	应付股利	13,231	34,076	20,845	157.55%	主要是集团内上市公司应付普通股股利的增加，且支付时间一般在年末
31	一年内到期的非流动负债	928,666	1,225,294	296,628	31.94%	主要是长期债务重分类到一年以内导致的，截至到 9 月应付未付的到期债务增加
32	其他流动负债	98,398	471,885	373,487	379.57%	包含广越秀新发行 20 亿短融，融资租赁新增 12 亿短融和超短融，以及广证 5 亿短期收益凭证
33	长期借款	4,613,273	5,548,712	935,439	20.28%	主要是地产板块以及租赁由于业务及投放规模扩大，新增融资 65 亿
34	长期应付款	133,515	94,470	-39,045	-29.24%	主要是金融板块对外应付

						款减少导致
35	预计负债	976	1,595	619	63.42%	主要是金融板块涉及的未决诉讼导致的预计负债的增加
36	递延收益	71,744	26,221	-45,523	-63.45%	主要是由于广纸将递延收益中土地补偿款转出到收入
37	资本公积	932,455	1,458,231	525,776	56.39%	主要是国资委将持有越秀金控的剩余股份划拨到集团引起资本公积增加
38	其他综合收益	-8,787	22,673	31,460	-358.03%	主要是可供出售金融资产公允价值变动以及报表折算差异引起
39	外币报表折算差额	-24,392	-6,660	17,732	-72.70%	集团内存在境外公司,产生报表折算差异

四、发行人近一期资信状况

(一) 信用评级结果

2017 年 12 月经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的长期信用评级为 AAA,该信用级别的涵义为受评主体偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

本期中期票据信用级别为 AAA,该信用级别的涵义为债券信用质量极高,信用风险极低。

(二) 评级报告摘要

1、评级观点

广州越秀集团有限公司作为广州地区资产规模最大的国有集团企业之一,一方面,公司在资产划转、资金注入等方面获得了广州市相关部门的大力支持;另一方面,公司明确战略定位,集中资源发展三大核心产业,市场竞争力逐步增强。依托强大的股东背景,公司已确立了以金融、地产和交通基建为核心,造纸等传统产业和未来可能进入战略性新兴产业在内的“3+X”产业体系。为集中资源经营主业,近年来,公司持续调整并优化业务板块,逐步退出酒店、国际工程和劳务、水泥、超市和电池等业务,战略定位清晰。得益于产业布局的优化,公司的金融、地产和交通基建三大核心业务经营规模不断扩大,相关运营实体已成功实现上市,包括越秀地产股份有限公司(以下简称“越秀地产”,股票代码 00123.HK)、越秀交通基建有限公司(以下简称“越秀交通”,股票代码 01052.HK)、广州越秀金融控股集团股份有限公司(曾用名“广州友谊集团股份有限公司”,以下简称“越秀金控”,股票代码 000987)和创兴银行有限公司(以下简称“创兴银行”,股票代码 01111.HK)。其中,越秀地产是摩根士丹利资本国际中国指数成分股,

越秀交通是恒生香港中资企业指数成分股。此外，公司旗下控有越秀房地产投资信托基金（以下简称“越秀地产信托”，股票代码 00405.HK），亦为香港上市基金，越秀地产信托入选了标普全球房托基金指数、彭博亚洲房托基金指数股和汤森路透、全球地产研究院、亚太房地产协会联合指数。中诚信国际对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估，中诚信国际认为，公司本期中期票据安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

2、优势

1、公司重要的主体地位及强大的股东支持。作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府国有资产监督管理委员会在资金补助、资产注入等方面的大力支持。

2、产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。经过多年发展，公司已形成以金融、房地产和交通基建为核心的多元化经营模式，产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。

3、极强的盈利能力。2014~2016 年，公司净利润分别为 35.42 亿元、34.05 亿元和 42.63 亿元；同期，投资收益分别为 11.41 亿元、8.48 亿元和 27.43 亿元；此外，公司主营业务毛利率近几年均维持较高水平。公司具有极强的盈利能力且稳定性佳。

4、融资渠道极其畅通。公司下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK）和越秀房地产投资信托基金（股票代码 00405.HK）等五家境内外上市企业以及基金，资本市场融资渠道极其畅通。

3、关注

1、房地产政策调控风险。房地产业务是公司的重要业务板块之一，而房地产行业易受宏观调控和市场波动影响，公司房地产业务未来发展面临不确定性。

2、公司负债压力较大，母公司资产负债率增长较快。2014 年，由于将创兴银行有限公司纳入合并报表范围，公司负债规模大幅增加；同时，公司通过筹资活动融入大量借款，导致公司资产负债率维持在高位；近两年母公司融资力度增大，母公司资产负债率亦增长较快。

（三）跟踪评级安排

根据有关要求，中诚信国际将在本期中期票据存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

广州越秀集团有限公司应按中诚信国际跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。

广州越秀集团有限公司如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,广州越秀集团有限公司应及时通知中诚信国际并提供有关资料。

中诚信国际将密切关注广州越秀集团有限公司的经营管理状况及相关信息,如发现广州越秀集团有限公司出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,中诚信国际将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整信用等级。

如广州越秀集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致中诚信国际无法对信用等级变化情况做出判断,中诚信国际有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中,如信用等级发生变化调整时,中诚信国际将在本公司网站予以公布,同时出具跟踪评级报告报送广州越秀集团有限公司、主管部门、交易机构等。

(四) 银行授信情况

发行人信用良好,与银行等金融机构保持良好的长期合作关系,被合作银行授予很高的信用等级,授信空间充足,间接债务融资能力较强。

截至 2017 年 9 月末,公司从国内各商业银行获得的授信额度为 3105.86 亿元,已使用授信额度约 932.03 亿元,未用额度 2173.83 亿元。主要合作银行授信情况如下:

表 7-9: 公司 2017 年 9 月末主要合作银行授信情况表

单位: 亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用授信额度	剩余可使用授信额度
1	国家开发银行	300	63.24	236.76
2	中国进出口银行	100	22.27	77.73
3	中国工商银行	140	53.55	86.45
4	中国农业银行	145	29.25	115.75
5	中国银行	322	35.29	286.71
6	中国建设银行	175	93.39	81.61
7	交通银行	103.89	73.58	30.31
8	兴业银行	300	48.50	251.5
9	中信银行	200	19.33	180.67

序号	银行名称	授信额度	已使用授信额度	剩余可使用授信额度
10	平安银行	180	29.38	150.62
11	上海浦东发展银行	178.5	26.45	152.05
12	招商银行	200	84.19	115.81
13	民生银行	40	20.92	19.08
14	光大银行	140	42.77	97.23
15	华夏银行	35	5.53	29.47
16	广州农村商业银行	140.3	3.34	136.96
17	广州银行	30	7.19	22.81
18	广发银行	59	5.7	53.3
19	浙商银行	80	58	22
20	华兴银行	35	23.03	11.97
21	东莞银行	6	6.49	-0.49
22	渤海银行	19	3.47	15.53
23	上海银行	13.84	13.84	0
24	其他	3.37	3.37	0
25	中国银行_香港	50.98	50.98	0
26	恒生银行	22.63	22.63	0
27	星展银行	4.65	4.65	0
28	永亨银行	11.94	11.94	0
29	工银亚洲	42.09	42.09	0
30	香港交行	1.89	1.89	0
31	永隆银行	4.9	4.9	0

序号	银行名称	授信额度	已使用授信额度	剩余可使用授信额度
32	东亚银行	2.37	2.37	0
33	汇丰银行	3.28	3.28	0
34	华商银行	3.93	3.93	0
35	南洋商业银行	1.99	1.99	0
36	创兴银行	2.54	2.54	0
37	台湾富邦银行	5.52	5.52	0
38	上海商业银行	0.25	0.25	0
39	台湾银行	1	1	0
	合计	3,105.86	932.03	2,173.83

发行人及下属子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。公司良好的还贷纪录以及各银行积极给予授信额度表明公司具有较强的间接融资能力。

（五）债务融资工具及其他债券发行情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况如下表：

表 7-10：发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况表

单位：万元

债券名称	币种	融资额度	起息日	兑付日	期限	利率 (%)
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	人民币	280,000	2013/2/28	2020/2/28	7 年	5.20
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	人民币	750,000	2015/9/18	2018/9/18	3 年	3.75
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	人民币	150,000	2015/9/18	2020/9/18	5 年	3.97
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	200,000	2016/1/28	2023/1/28	7 年	3.38
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	100,000	2016/1/28	2026/1/28	10 年	3.73
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	150,000	2016/3/9	2023/3/9	7 年	3.20
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	150,000	2016/3/9	2026/3/9	10 年	3.80
广州越秀集团有限公司 2017 年第一期中期票据	人民币	200,000	2017/8/25	2022/8/25	5 年	4.69
广州越秀集团有限公司 2017 年第一期超短期融资券	人民币	200,000	2017/9/28	2018/3/28	0.5 年	4.20
越秀地产 5 亿美元定息债券	美元	50,000	2013/1/16	2023/1/16	10 年	4.50
越秀地产 23 亿港元公司债	港币	230,000	2014/11/28	2029/11/28	15 年	6.10

创兴银行固定息率后偿票据	美元	22,500	2010/11/5	2020/11/5	10 年	6.00
创兴银行固定息率后偿票据	人民币	150,000	2016/5/23	2019/5/23	3 年	3.60
创兴银行永续票据	美元	30,000	2014/9/24	-	-	6.50
创兴银行境外二级资本债券	美元	36,000	2017/7/17	2027/7/17	10 年	3.876
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	人民币	100,000	2015/6/25	2020/6/25	5 年	6.00
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	人民币	100,000	2015/7/24	2020/7/24	5 年	3.90
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	人民币	80,000	2015/8/26	2020/8/26	5 年	5.04
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	人民币	100,000	2015/12/21	2020/12/21	5 年	3.50
广州证券股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	人民币	200,000	2017/6/14	2020/6/14	3 年	5.25
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	人民币	120,000	2015/12/21	2018/12/21	3 年	3.60
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年第一期超短期融资券	人民币	60,000	2017/8/18	2018/5/15	0.74 年	4.84
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年第二期超短期融资券	人民币	60,000	2017/10/30	2018/7/27	0.75 年	5.00
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年第三期超短期融资券	人民币	60,000	2017/11/15	2018/8/12	0.75 年	5.25
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年第一期短期融资券	人民币	60,000	2017/8/30	2018/8/30	1 年	4.82
广州越秀融资租赁有限公司 2017 年第二期短期融资券	人民币	60,000	2017/9/18	2018/9/18	1 年	4.78
广州越秀融资租赁有限公司公司债（17 越租 01）	人民币	140,000	2017/9/19	2022/9/19	3+2 年	4.92
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 01）	人民币	100,000	2016/7/31	2019/7/31	3 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 02）	人民币	200,000	2016/7/31	2021/7/31	5 年	3.00
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 03）	人民币	250,000	2016/8/29	2022/8/29	6 年	2.97
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 04）	人民币	50,000	2016/8/29	2021/8/29	5 年	3.19
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 05）	人民币	150,000	2016/9/26	2021/9/26	5 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司公司债券第一期（穗建 06）	人民币	50,000	2016/9/26	2023/9/26	7 年	3.15
越秀交通基建有限公司境外债券	欧元	20,000	2015/5/7	2018/5/7	3 年	1.63
越秀交通基建有限公司债券一期-(5+2 年)	人民币	70,000	2016/3/22	2023/3/22	5+2 年	3.38
越秀交通基建有限公司债券一期-(3+2 年)	人民币	30,000	2016/3/22	2021/3/22	3+2 年	2.85
越秀交通基建有限公司债券二期-(5+2 年)	人民币	80,000	2016/10/28	2023/10/28	5+2 年	3.18
越秀交通基建有限公司债券二期-(3+2 年)	人民币	20,000	2016/10/28	2021/10/28	3+2 年	2.90
香港越企可换股债券	美元	20,000	2014/8/6	2019/8/6	5 年	1.50
广纸 2008 年企业债券	人民币	39,000	2008/3/13	2018/3/13	10 年	6.45
合计	人民币	4,509,000				
	港币	230,000				
	美元	158,500				
	欧元	20,000				

截至本募集说明书签署日，发行人发行的直接债务融资工具未出现欠息、逾期等违约情形。

综上，发行人生产经营情况良好，外部融资能力强，预计在未来经营稳定，有稳定的经营性现金流入，同时，发行人丰富的融资渠道、充裕的可变现资产，对偿债有较强的保障能力。

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他重大财务事项变化。

五、截至募集说明书签署日发行人重大事项情况

截至本募集说明书签署日，发行人重大事项变化如下：

(1) 2017 年 7 月 17 日，根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资党〔2017〕153 号文件，公司股东广州市国资委新增任命陈平、谭跃先生为公司外部董事，公司董事人数增加 2 名。

2017 年 9 月 1 日，公司原职工董事陈志鸿先生因个人原因辞任相关职务，公司董事人数减少 1 名。

(2) 发行人截至 2017 年 10 月末，借款余额 1,505.34 亿元，2017 年 1-10 月累计新增借款 314.29 亿元，累计新增借款占上年末净资产的具体比例为 47.23%。新增借款的分类如下：

类别	2017 年 10 月末	2016 年末	变动额	截至 2017 年 10 月末累计新增量占上年末净资产的比例
银行贷款	938.05	695.76	242.29	36.41%
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资公司	564.85	493.66	71.19	10.70%
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	2.44	1.63	0.81	0.12%
其他借款	-	-	-	-
合计	1,505.34	1,191.05	314.29	47.23%

上述新增借款符合相关法律法规的规定，属于公司正常经营安排，发行人目前经营状况良好，上述新增借款不会对公司偿债能力产生重大不利影响。发行人将合理规划债务期限及结构，保障投资者的利益。

(3) 广州君秀有限公司成立于 2017 年 9 月 27 日，成立时为广州越秀集团有限公司 100% 持股，目前注册资本为 386,674 万元，实缴资本 5000 万元。根据广州市国有资产监督管理委员会（下称“广州市国资委”）对于所出资企业产业结构和资本结构布局的整体规划，广州越秀集团有限公司于 2017 年 12 月 26 日将所持广州君秀有限公司 100% 股权无偿划转至广州市国资委。此次股权划转相关的股权转让协议尚未签署，股权划转相关工商变更登记手续尚未办理。

本次股权划转符合广州市国资委对于所出资企业产业结构和资本结构布局的整体规划，对于广州市经济发展和国有资产保值增值具有积极意义。

本次股权转让事项对发行人生产经营、财务状况及偿债能力不会造成重大不利影响，不会对发行人债券持有人权益产生重大影响。

除以上重大事项外，发行人不存在以下重大事项变化：

(1) 不存在重要事项可能引发的风险；

(2) 企业基本情况良好，不涉及重大事项变更（如注册资本变动，实际控制人变动，特许经营权变动等）；

(3) 企业主要会计科目（如利润、存货、固定资产、资本公积、长期股权投资等）均不存在重大变化；

(4) 企业资信情况不存在重大不利情况（如企业所在的律师事务所因事下调，企业评级下调等）；

(5) 经排查，企业不涉及违约等情况。

第八章 发行人资信状况

一、信用评级情况

(一) 历史评级情况

评级日期	评级机构	评级标准	信用评级	评级展望
2012 年 5 月 23 日	鹏元资信	主体评级	AAA	稳定
2013 年 8 月 22 日	鹏元资信	主体评级	AAA	稳定
2014 年 6 月 27 日	鹏元资信	主体评级	AAA	稳定
2015 年 6 月 30 日	鹏元资信	主体评级	AAA	稳定
2015 年 6 月 30 日	中诚信证评	主体评级	AAA	稳定
2015 年 9 月 14 日	中诚信国际	主体评级	AAA	稳定
2016 年 6 月 23 日	鹏元资信	主体评级	AAA	稳定
2016 年 6 月 27 日	中诚信证评	主体评级	AAA	稳定
2016 年 7 月 25 日	中诚信国际	主体评级	AAA	稳定
2017 年 6 月 19 日	中诚信国际	主体评级	AAA	稳定

(二) 信用评级结论及标识所代表的涵义

2017 年 6 月经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期信用等级为 AAA，该信用级别的涵义为受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期中期票据信用等级为 AAA，该信用级别的涵义为债券信用质量极高，信用风险极低。

(三) 评级报告的内容摘要

广州越秀集团有限公司作为广州地区资产规模最大的国有集团企业之一，一方面，公司在资产划转、资金注入等方面获得了广州市相关部门的大力支持；另一方面，公司明确战略定位，集中资源发展三大核心产业，市场竞争力逐步增强。依托强大的股东背

景，公司已确立了以金融、地产和交通基建为核心，造纸等传统产业和未来可能进入战略性新兴产业在内的“3+X”产业体系。为集中资源经营主业，近年来，公司持续调整并优化业务板块，逐步退出酒店、国际工程和劳务、水泥、超市和电池等业务，战略定位清晰。得益于产业布局的优化，公司的金融、地产和交通基建三大核心业务经营规模不断扩大，相关运营实体已成功实现上市，包括越秀地产股份有限公司（以下简称“越秀地产”，股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（以下简称“越秀交通”，股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（曾用名“广州友谊集团股份有限公司”，以下简称“越秀金控”，股票代码 000987）和创兴银行有限公司（以下简称“创兴银行”，股票代码 01111.HK）。其中，越秀地产是摩根士丹利资本国际中国指数成分股，越秀交通是恒生香港中资企业指数成分股。此外，公司旗下控有越秀房地产投资信托基金（以下简称“越秀地产信托”，股票代码 00405.HK），亦为香港上市基金，越秀地产信托入选了标普全球房托基金指数、彭博亚洲房托基金指数股和汤森路透、全球地产研究院、亚太房地产协会联合指数。中诚信国际对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估，中诚信国际认为，公司本期中期票据安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

优势

1、公司重要的主体地位及强大的股东支持。作为广州市资产规模最大的国有企业集团之一，近年来公司得到其股东广州市人民政府国有资产监督管理委员会在资金补助、资产注入等方面的大力支持。

2、产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。经过多年发展，公司已形成以金融、房地产和交通基建为核心的多元化经营模式，产业多元化发展有效降低了公司的经营性风险。

3、极强的盈利能力。2014~2016 年，公司净利润分别为 35.42 亿元、34.05 亿元和 42.63 亿元；同期，投资收益分别为 11.41 亿元、8.48 亿元和 27.43 亿元；此外，公司主营业务毛利率近几年均维持较高水平。公司具有极强的盈利能力且稳定性佳。

4、融资渠道极其畅通。公司下属拥有越秀地产股份有限公司（股票代码 00123.HK）、越秀交通基建有限公司（股票代码 01052.HK）、广州越秀金融控股集团股份有限公司（股票代码 000987）、创兴银行有限公司（股票代码 01111.HK）和越秀房地产投资信托基金（股票代码 00405.HK）等五家境内外上市企业以及基金，资本市场融资渠道极其畅通。

关注

1、房地产政策调控风险。房地产业务是公司的重要业务板块之一，而房地产行业易受宏观调控和市场波动影响，公司房地产业务未来发展面临不确定性。

2、公司负债压力较大，母公司资产负债率增长较快。2014年，由于将创兴银行有限公司纳入合并报表范围，公司负债规模大幅增加；同时，公司通过筹资活动融入大量借款，导致公司资产负债率维持在高位；近两年母公司融资力度增大，母公司资产负债率亦增长较快。

（四）跟踪评级安排

根据有关要求，中诚信国际将在本期中期票据存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

广州越秀集团有限公司应按中诚信国际跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。广州越秀集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，广州越秀集团有限公司应及时通知中诚信国际并提供有关资料。

中诚信国际将密切关注广州越秀集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现广州越秀集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中诚信国际将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如广州越秀集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致中诚信国际无法对信用等级变化情况做出判断，中诚信国际有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，中诚信国际将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送广州越秀集团有限公司、主管部门、交易机构等。

二、发行人银行授信情况

发行人资信状况良好，作为广州市最优质的国有企业之一，与中国建设银行、中国工商银行、光大银行等多家银行保持良好的授信关系，具有较强的间接融资能力，截至募集说明书签署日，发行人资信情况未发生重大不利变化。截至 2017 年 6 月末，发行人及下属公司在各银行的授信额度情况如下：

表8-1：截至2017年6月末发行人银行授信额度情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额度	已使用授信额度	剩余可使用授信额度
1	国家开发银行	300	63.24	236.76
2	中国进出口银行	100	22.27	77.73
3	中国工商银行	140	53.55	86.45
4	中国农业银行	145	29.25	115.75
5	中国银行	322	35.29	286.71
6	中国建设银行	175	93.39	81.61

序号	银行名称	授信总额度	已使用授信额度	剩余可使用授信额度
7	交通银行	103.89	73.58	30.31
8	兴业银行	300	48.50	251.5
9	中信银行	200	19.33	180.67
10	平安银行	180	29.38	150.62
11	上海浦东发展银行	178.5	26.45	152.05
12	招商银行	200	84.19	115.81
13	民生银行	40	20.92	19.08
14	光大银行	140	42.77	97.23
15	华夏银行	35	5.53	29.47
16	广州农村商业银行	140.3	3.34	136.96
17	广州银行	30	7.19	22.81
18	广发银行	59	5.7	53.3
19	浙商银行	80	58	22
20	华兴银行	35	23.03	11.97
21	东莞银行	6	6.49	-0.49
22	渤海银行	19	3.47	15.53
23	上海银行	13.84	13.84	0
24	其他	3.37	3.37	0
25	中国银行_香港	50.98	50.98	0
26	恒生银行	22.63	22.63	0
27	星展银行	4.65	4.65	0
28	永亨银行	11.94	11.94	0
29	工银亚洲	42.09	42.09	0
30	香港交行	1.89	1.89	0
31	永隆银行	4.9	4.9	0
32	东亚银行	2.37	2.37	0
33	汇丰银行	3.28	3.28	0
34	华商银行	3.93	3.93	0
35	南洋商业银行	1.99	1.99	0
36	创兴银行	2.54	2.54	0
37	台湾富邦银行	5.52	5.52	0
38	上海商业银行	0.25	0.25	0
39	台湾银行	1	1	0
合计		3,105.86	932.03	2,173.83

截至 2017 年 6 月末，发行人及下属公司拥有多家金融机构的授信总额共人民币 3,105.86 亿元，其中剩余可使用授信额度 2,173.83 亿元。发行人及下属子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。公司良好的还贷纪录以及各银行积极给予授信额度表明公司具有较强的间接融资能力。

三、公司 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末债务违约情况

公司及下属控股子公司 2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末的银行贷款都按期还本付息，不存在拖欠利息和本金的情形。

四、2014 年-2016 年末以及 2017 年 6 月末债务融资工具及其他债券偿还情况

截至 2017 年 6 月末，发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况如下表：

表 8-2：发行人合并范围内发行的债务融资工具及其他债券发行情况明细情况表

单位：万元

债券名称	币种	融资额度	起息日	兑付日	期限	利率 (%)
广州越秀集团有限公司 2013 年 7 年期债券	人民币	280,000	2013-2-28	2020-2-28	7 年	5.2
广州越秀集团有限公司 2015 年 3 年期债券	人民币	750,000	2015-9-18	2018-9-18	3 年	3.75
广州越秀集团有限公司 2015 年 5 年期债券	人民币	150,000	2015-9-18	2020-9-18	5 年	3.97
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	200,000	2016-1-28	2023-1-28	7 年	3.38
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	100,000	2016-1-28	2026-1-28	10 年	3.73
广州越秀集团有限公司 2016 年 7 年期债券	人民币	150,000	2016-3-9	2023-3-9	7 年	3.2
广州越秀集团有限公司 2016 年 10 年期债券	人民币	150,000	2016-3-9	2026-3-9	10 年	3.8
越秀地产 5 亿美元定息债券	美元	50,000	2013-1-16	2023-1-16	10 年	4.5
越秀地产 23 亿港币公司债	港币	230,000	2014-11-28	2029-11-28	15 年	6.1
创兴银行固定息率后偿票据	美元	22,500	2010-11-5	2020-11-5	10 年	6
创兴银行固定息率后偿票据	人民币	150,000	2016-5-23	2019-5-23	3 年	3.6
创兴银行永续票据	美元	30,000	2014-9-24	-	-	6.5
广州证券股份有限公司 2015 年第一期次级债券	人民币	100,000	2015-6-25	2020-6-25	5 年	6
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	人民币	100,000	2015-7-24	2020-7-24	5 年	3.9
广州证券股份有限公司 2015 年第二期次级债券	人民币	80,000	2015-8-26	2020-8-26	5 年	5.04
广州证券股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	人民币	100,000	2015-12-21	2020-12-21	5 年	3.5
广州证券股份有限公司 2017 年	人民币	200,000	2017-6-14	2020-6-14	3 年	5.25

公司债券（第一期）						
广州越秀融资租赁有限公司 2015 年度第一期中期票据	人民币	120,000	2015-12-21	2018-12-21	3 年	3.6
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 01）	人民币	100,000	2016-7-31	2019-7-31	3 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 02）	人民币	200,000	2016-7-31	2021-7-31	5 年	3
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 03）	人民币	250,000	2016-8-29	2022-8-29	6 年	2.97
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 04）	人民币	50,000	2016-8-29	2021-8-29	5 年	3.19
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 05）	人民币	150,000	2016-9-26	2021-9-26	5 年	2.95
广州市城市建设开发有限公司 公司债券第一期（穗建 06）	人民币	50,000	2016-9-26	2023-9-26	7 年	3.15
越秀交通基建有限公司境外债 券	欧元	20,000	2015-5-7	2018-5-7	3 年	1.63
越秀交通基建有限公司债券一 期-(5+2 年)	人民币	70,000	2016-3-22	2023-3-22	5+2 年	3.38
越秀交通基建有限公司债券一 期-(3+2 年)	人民币	30,000	2016-3-22	2021-3-22	3+2 年	2.85
越秀交通基建有限公司债券二 期-(5+2 年)	人民币	80,000	2016-10-28	2023-10-28	5+2 年	3.18
越秀交通基建有限公司债券二 期-(3+2 年)	人民币	20,000	2016-10-28	2021-10-28	3+2 年	2.9
香港越企可换股债券	美元	20,000	2014-8-6	2019-8-6	5 年	1.5
广纸 2008 年企业债券	人民币	39,000	2008-3-13	2018-3-13	10 年	6.45
合计	人民币	3,669,00 0				
	港币	230,000				
	美元	122,500				
	欧元	20,000				

第九章 债务融资工具信用增进

本期中期票据的发行无担保，能否如期兑付取决于发行人信用。

本期中期票据依法发行后，发行人经营状况变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

第十章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融企业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由征营业税改征增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作。

发行人承诺披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本次发行相关文件

发行人将在本次中期票据发行日前2个工作日前，通过银行间市场清算所股份有限公司和中国货币网披露如下文件：

- (一) 广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据募集说明书；
- (二) 广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据债项信用评级报告及跟踪评级安排；
- (三) 广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据法律意见书；
- (四) 广州越秀集团有限公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- (五) 广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据第三方评估意见；
- (六) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、债务融资工具存续期间的信息披露安排

在本期债务融资工具存续期间，公司将定期披露以下信息：

- (一) 每年4月30日以前，披露上一年度经注册会计师审计的年度财务报表和审计报告，包括审计意见全文、经审计的资产负债表、损益表、现金流量表和会计报表附注；
- (二) 每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- (三) 每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。
- (四) 每年4月30日前披露上一年度募集资金使用计划的执行情况和项目环境效益实现情况；每年8月31日前，披露本年度上半年募集资金使用计划的执行情况和环境效益实现情况。

第一季度信息披露时间不早于上一年度信息披露时间。

三、重大事项

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，及时向市场公开披露可能影响中期票据投资人实现其债权的所有重大事项：

- （一）公司经营方针和经营范围的重大变化；
- （二）公司生产经营外部条件发生的重大变化；
- （三）公司涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- （四）公司发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- （五）公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （六）企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- （七）公司发生超过净资产 10% 以上的重大损失；
- （八）公司一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- （九）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或总经理无法履行职责；
- （十）公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （十一）公司涉及需要澄清的市场传闻；
- （十二）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十三）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
- （十四）公司发生可能影响其偿债能力的资产补充查封、扣押或冻结的情况；
- （十五）公司对外提供重大担保。

四、本息兑付

发行人将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和银行间市场清算所股份有限公司公布本金兑付、付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对信息披露作出调整。

第十二章 投资者保护机制

为保证按期足额偿付中期票据，本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，中期票据的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以中期票据债权人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，公司或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

（一）拖欠付款：拖欠中期票据本金或中期票据应付利息；

（二）解散：公司于所有未赎回中期票据获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

（三）破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、违约责任

（一）公司对本期中期票据投资人按时还本付息。如果发行人未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，公司将在本期中期票据兑付日，通过中国货币网和银行间市场清算所股份有限公司及时向投资人公告发行人的违约事实。公司延期支付本金和利息的，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额以日利率万分之二点一（0.21‰）计算向债权人支付违约金。

（二）投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21‰）计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

三、投资者保护机制

（一）突发事件

突发事件是指在债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。

在各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，可以启动投资者保护应急管理预案：

1、发行人产生信用危机，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

2、发行人发生重大经营性亏损或发生重大投资失败，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

3、发行人因国家产业政策调整或突发重大自然灾害，严重影响正常生产经营，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

4、发行人的管理层涉及重大民事或刑事诉讼，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且事件的发生足以直接或间接影响到已发行中期票据的到期足额支付；

5、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，且诉讼或处罚足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

6、发行人减资、解散、破产或被合并，且事项足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

7、发行人发生对本期中期票据持有人权益有重大影响的其它事项，且事项足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；

8、中国人民银行或中国银行间市场交易商协会认定的其它突发事件。

（二）投资者保护应急管理预案的启动

投资者可以在发生上述突发事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急管理预案；或由发行人和主承销商在发生突发事件后主动启动应急管理预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急管理预案。发行人和主承销商启动应急管理预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

（三）信息披露

1、在出现上述突发事件时，如本期中期票据已进入公告程序，经主承销商与发行人充分沟通后，应及时在指定媒体上披露临时公告，公告内容包括：

- （1）突发事件的详细情况；
- （2）突发事件对发行人偿债能力有可能产生的影响；
- （3）主承销商已经采取的应急措施及准备采取的后续应急措施。

2、在出现上述突发事件时，如本期中期票据已进入公告程序，主承销商应及时协调发行人与评级机构进行联系，督促评级机构对突发事件对发行人产生的影响进行评估，及时、客观的调整发行人信用评级，并在指定媒体上披露调整后的评级报告。

3、持有人会议决议经发行人确认后，召集人负责将持有人会议决议于三个工作日内在指定媒体上进行披露。

（四）持有人会议

持有人大会是指在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议。

1、持有人会议的召开条件

主承销商作为本期债务融资工具的持有人会议的召集人。在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

（1）债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付；

（2）发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；

（3）发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响；

（4）发行人或者信用增进机构减资、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（5）发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产（以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准）的百分之十，或者虽未达到上述指标，但对发行人或者信用增进机构的生产、经营影响重大；

（6）单独或合计持有百分之五十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

（7）募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

（8）法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前十个工作日在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

（2）会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

(5) 会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规程的相关规定。

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

(9) 委托事项：参会人员应出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

3、持有人会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息，并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。出席律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

4、持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权

数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。

持有人会议的议事程序和表决形式，除本规程有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。

持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

单独或合计持有百分之十以上同期债务融资工具余额的持有人可以提议修订议案。

持有人应当至少于持有人会议召开日前五个工作日以书面形式向召集人提出修订议案，召集人应当至少于持有人会议召开前三个工作日将修订议案发送至持有人，并提交至持有人会议审议。

持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的三个工作日内表决结束。

召集人应当于表决截止日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债项持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

持有人投弃权票的，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。持有人未做表决或者投票不规范的，视为该持有人投弃权票。

除募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的四分之三以上通过后生效。

除因触发本规程第七条第六项规定而召开持有人会议的，因会议有效性或者议案表决有效性未达到本规程所规定的持券比例的，召集人可就本重大事项自行判断是否需要再次召集会议。

持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

召集人应当在持有人会议表决截止日次一工作日将会议决议公告在交易商协会认可的网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备

案。备案材料包括但不限于以下内容：

- (1) 持有人会议公告；
- (2) 持有人会议议案；
- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册；
- (4) 持有人会议记录；
- (5) 表决文件；
- (6) 持有人会议决议公告；
- (7) 发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）；
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5、对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

四、不可抗力

（一）不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施：

1、不可抗力发生时，公司或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益；

2、公司或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

五、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃

权。

第十三章 发行有关的机构

一、发行人

名称：广州越秀集团有限公司

住所：广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

法定代表人：张招兴

联系人：白杨

电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

二、主承销商

（一）主承销商兼簿记建档人：兴业银行股份有限公司

名称：兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳大街 20 号兴业银行大厦 15 楼

法定代表人：高建平

联系人：张磊

电话：010-89926503

传真：010-88395658

（二）承销团成员

中国银行股份有限公司

法定代表人：田国立

联系地址：北京市复兴门内大街 1 号

联系人：范彬彬

电话：010-66592495

传真：010-66591706

邮编：100818

电子邮箱：fanbb@bank-of-china.com

中国工商银行股份有限公司

法定代表人：易会满

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

联系人：李宇翔

电话：010-66108037

传真：010-66107567

邮编：100140

电子邮箱：yuxiang.li@icbc.com.cn

中国农业银行股份有限公司

法定代表人：周慕冰

联系地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

联系人：田园

电话：010-85107265

传真：010-85106311

邮编：100005

电子邮箱：tianyuan@abchina.com

中国建设银行股份有限公司

法定代表人：王洪章

地址：北京市西城区金融大街 25 号

联系电话：010-88007082 88007083

传真：010-66212532

联系人：吴宪盛映典

浙商银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市下城区庆春路 288 号

法定代表人：沈仁康

联系人：章雄文

通信地址：杭州市庆春路 288 号

邮政编码：310006

联系电话：0571-88261089

传真：0571-87659094

中国民生银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

法定代表人：洪崎

联系人：孟林

通信地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

邮政编码：100001

联系电话：010-58560666-9618

传真：010-57090742

申万宏源证券有限责任公司

注册地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人：李梅

联系人：贾冬

通信地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

邮政编码：100001

联系电话：010-88085954

传真：010-88085135

中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥 48 号中信证券大厦 22 层债务资本市场部

法定代表人：王东明

联系人：汪婉君、宁丹荃

联系电话：010-60833573、3562

传真：010-60833504

邮政编码：100026

东海证券股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜

通信地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 3 层

邮政编码：200125

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

第一创业证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区福华一路 115 号投行大厦 17 层

法定代表人：刘学民

联系人：董明璐

通信地址：湖南省长沙市芙蓉中路 1 段 433 号

邮政编码：100001

联系电话：010-63197846

传真：0755-25832940

东方证券股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 25 楼

法定代表人：潘鑫军

联系人：马正飞

电话：021-63326925

传真：021-63326933

邮政编码：200010

名称：光大证券股份有限公司

地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号（光大大厦 17 层）

法定代表人：薛峰

联系人：刘东鑫、闾武

电话：010-56513174

传真：010-56513100

招商银行股份有限公司

注册地址：上海市陆家嘴环路 1088 号招商大厦上海大厦 6 层

法定代表人：李建红

联系人：陈天宇

通信地址：上海市陆家嘴环路 1088 号招商大厦上海大厦 6 层

邮政编码：200210

联系电话：021-20625973

传真：021-58421192

中原银行股份有限公司

通讯地址：河南省郑州市郑东新区 CBD 商务外环 23 号中科金座大厦

法定代表人：窦荣兴

联系人：姚立博

电话：0371-85517337

传真：0371-85517329

成都银行股份有限公司

注册地址：成都市西御街 16 号

法定代表人：李捷

联系人：卢宇航

电话：010-68080058

传真：010-57043766

联系地址：成都市西御街 16 号 1408 室

邮编：610016

东莞银行股份有限公司

注册地址：广东省东莞市莞城区体育路 21 号

法定代表人：卢国锋

联系人：韩红文

通信地址：东莞市莞城区体育路 21 号

联系电话：0769-22865893

传真：0769-23156406

九江银行股份有限公司

注册地址：江西省九江市长虹大道 619 号

法定代表人：刘羨庭

联系人：章淑萍

电话：18307920720

传真：021-68827613

兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：肖雄一

通信地址：北京市西城区锦什坊街 35 号北楼 801

邮政编码：100033

联系电话：010-50911212

传真：010-50911210

华西证券股份有限公司

联系地址：广东省深圳市福田区深南大道 4001 号时代金融中心 18 层

法定代表：杨炯洋

联系人：胡诗雨、祝璐琛

电话：0755-88285250、0755-83025248

传真：0755-83025253

邮政编码：518048

国泰君安证券股份有限公司

注册地址：上海自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：王馨民

通信地址：上海自由贸易试验区商城路 618 号

邮政编码：100001

联系电话：021-38677502

传真：021-50329583

上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：吉晓辉

联系地址：上海市北京东路 689 号东银大厦 17 楼

联系人：杨声伟

电话：021-61616478

传真：021-63604215

邮编：200001

电子邮箱：yangsw@spdb.com.cn

三、发行人律师

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 33、36、37 层

法定代表人：张学兵

联系人：原挺

电话：010-59572045

传真：010-50872898

四、审计机构

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

法定代表人：叶韶勋

联系人：陈锦棋

电话：010-65542288

传真：010-65547190

五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：陆静怡

电话：010-66428877

传真：010-66426100

六、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 2 号楼 33F

法人代表：许臻

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会关于广州越秀集团有限公司绿色中期票据接受注册通知书
- 2、广州越秀集团有限公司董事会同意本次绿色中期票据发行的有关决议
- 3、广州越秀集团有限公司章程
- 4、经审计的广州越秀集团有限公司2014-2016年财务报告及未经审计的2017年三季度财务报表
- 5、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排
- 6、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债项信用评级报告及跟踪评级安排
- 7、北京市中伦律师事务所出具的法律意见书
- 8、广州越秀集团有限公司2018年度第一期绿色中期票据第三方评估意见

二、查询地址

广州越秀集团有限公司

联系地址：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

邮政编码：510623

联系人：白杨

电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

兴业银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳大街20号兴业银行大厦15楼

联系人：李彬

电话：010-89926551

传真：010-88395658

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或银行间市场清算所股份有限公司（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（本页以下无正文）

附录 指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBIT	利润总额+利息支出
EBIT 利息保障倍数	(利润总额+利息支出)/(利息支出+资本化利息)
EBITDA	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	(EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(利息支出+资本化利息)
盈利能力指标	
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
净利润率	净利润/主营业务收入×100%
总资产报酬率	(利润总额+利息支出)/年初末平均总资产×100%
净资产收益率	净利润/年初末平均净资产×100%
营运效率指标	
应收账款周转率	营业总收入/应收账款平均余额
存货周转率	营业成本/存货平均余额
总资产周转率	营业总收入/总资产平均余额

(本页无正文，为《广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据募集说明书》之盖章页)



广州越秀集团有限公司
(公章)

2018 年 2 月 9 日