广州越秀集团股份有限公司

（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）

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要

注册金额：	300 亿元
本期发行金额	不超过 40 亿元（含 40 亿元）
增信情况：	无担保或其他增信
发行人主体信用等级：	AAA
本期债券信用等级：	AAA
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

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

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座）

联席主承销商

CICC 中金公司

（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

广发证券 GF SECURITIES

（住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室）

中信建投证券 CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

签署日期： 2023 年 5 月 29 日

声明

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

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 54,638,611.42 万元、63,868,929.59 万元、74,584,294.34 万元及 76,083,925.89 万元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为80.89%、81.62%、82.55%和82.64%。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。

（二）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。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为15,961,242.30万元、18,109,446.56万元、21,202,854.42万元及21,965,898.41万元，占流动资产的比例分别为 38.30%、36.40%、36.90%及 37.92%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.11、1.12、1.11 及 1.12，速动比率分别 0.69、0.71、0.70 及 0.70，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。

（三）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、固定资产和长期应收款等。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计 9,891,470.23 万元，占当期末资产总额的比例为 10.74%。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。

（四）最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为 7,974,729.21 万元、8,906,946.37 万元、10,149,935.16 万元及 10,306,101.95 万元；少数股东权益占所有者权益的比分别为 61.78%、61.94%、64.39%及 64.50%，发行人少数股东权益占比较高。报告期内，发行人公司业务规模扩大，合资项目增加，导致发行人存

在少数股东权益占比较高的风险。

（五）最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为 2,522.14 亿元、2,993.43 亿元、3,441.65 亿元及 3,575.01 亿元，呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产有息负债率分别为 37.34%、38.26%、38.09%和 38.83%。发行人有息负债规模较大，偿债压力较大。

（六）最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 3,192,430.69 万元、4,025,711.55 万元、4,510,051.26 万元及 3,982,757.80 万元，占总资产的比例分别为 4.73%、5.14%、4.99%及 4.33%，余额较大，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。未来若发行人其他应收款的相关付款方因政策变动或资金结算方式出现变动，发行人可能存在无法及时收回其他应收款的风险。

（七）截至 2022 年 12 月 31 日，公司对关联方担保金额（不含公司专业担保业务）为 587,301.25 万元。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

（八）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。

（九）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。

（十）2022年10月10日，发行人公告《广州越秀集团股份有限公司关于总经理任命的公告》，公告显示林昭远同志担任发行人党委副书记、总经理职务。

发行人党委副书记、总经理变动不会对发行人公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，相关人事变动后发行人公司治理结构无重大变化。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。截至2023年3月31日，发行人净资产为15,979,403.96万元（截至2023年3月31日合并报表中所有者权益合计）；截至2023年3月31日，发行人资产负债率为82.64%（合并口径）。本期债券上市前，发行人合并报表口径近三年（2020年度、2021年度和2022年度）归属于母公司所有者的平均净利润为420,786.58万元，预计不少于本期债券一年利息的1倍。

（二）经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。评级报告中揭示的主要风险如下：

1、公司房地产板块易受行业环境及政策影响。在“房住不炒”行业政策基调下，公司房地产板块在土地获取、融资、销售、财务指标等方面面临一定的政策压力，加之宏观经济增速下滑及需求弱化，行业盈利空间收窄，公司房地产板块易受行业环境及政策变化影响。

2、债务规模上升较快，资产负债率处于较高水平。随着公司业务的不断发

展，负债及债务规模持续增加，总债务规模和资产负债率持续处于较高水平。

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

（三）本期债券分为2个品种，品种一为5年期；附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为10年期。

（四）根据本期债券投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的50%。

（五）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（六）本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者

适当性管理办法（2022年修订）》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与本期债券认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（七）发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按登记机构的相关规定执行。

（八）本期债券成功发行后，公司将积极向上交所申请本期债券的上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后并经有关主管部门的审批或同意注册，发行人无法保证本期债券的上市申请一定能够按预期获得上交所的同意。同时，证券市场的交易活跃度受宏观经济环境、投资者交易意愿、投资者分布等多种因素的综合影响，发行人无法保证本期债券在债券二级市场交易的活跃程度。如果本期债券不能及时上市流通，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将无法及时变现本期债券，面临一定的流动性风险。

（九）受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期公司债券采用固定利率且基础期限相对较长，在本期公司债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（十）投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员同意本期债券注册，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

声明 **1**

重大事项提示 **2**

一、与发行人相关的重大事项 2

二、与本期债券相关的重大事项 4

目 录 **7**

第一节 发行条款 **9**

一、本期债券的基本发行条款 9

二、本期债券的特殊发行条款 11

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 14

第二节 募集资金运用 **15**

一、本次债券的募集资金规模 15

二、本期债券募集资金使用计划 15

三、募集资金的现金管理 16

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 16

五、本期债券募集资金专项账户管理安排 16

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 16

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 17

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况 17

第三节 发行人基本情况 **18**

一、发行人基本情况 18

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 18

三、发行人的股权结构 21

四、发行人的重要权益投资情况 22

五、发行人的治理结构等情况 23

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 52

七、发行人主要业务情况 55

八、发行人所处行业现状 93

九、其他与发行人主体相关的重要情况 107

第四节 发行人主要财务情况 **108**

一、发行人财务报告总体情况 108

二、发行人财务会计信息及主要财务指标 119

三、发行人财务状况分析 130

第五节 发行人信用状况 **169**

一、发行人及本期债券的信用评级情况 169

二、发行人其他信用情况 170

第六节 备查文件 **182**

一、备查文件 182

二、查询方式 182

第一节　发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：广州越秀集团股份有限公司。

（二）债券全称：广州越秀集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

（三）注册文件：发行人于2022年6月28日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广州越秀集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1386号），注册规模为不超过300亿元。其中公开发行一年期以上公司债券面值总额不超过270亿元，公开发行短期公司债券面值余额不超过30亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过40亿元（含40亿元），不设置超额配售。

本期债券分为2个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

（六）债券期限：本期债券分为2个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为10年期。

【回售选择权】本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

【赎回选择权】本期债券品种一设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第3年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（七）票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（八）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

【票面利率调整选择权】本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第3年末决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（九）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（十）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（十二）起息日期：本期债券的起息日为2023年6月5日。

（十三）付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十四）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十五）付息日期：本期债券品种一的付息日为2024年至2028年每年的6月5日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为2024年至2026年每年的6月5日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的6月5日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日）。

本期债券品种二的付息日为2024年至2033年每年的6月5日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日）。

（十六）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十八）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十九）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为2028年6月5日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为2026年6月5日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为2026年6月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为2033年6月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。具体信用评级情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还公司有息负债。具体募集资金用途详见募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（二十四）债券通用质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（二十五）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券的特殊发行条款

本期债券分为2个品种，其中品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为10年期。

（一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报

或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

（三）赎回选择权

发行人有权在本期债券品种一存续期间的第3年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。

发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2023年5月31日。

2、发行首日：2023年6月2日。

3、发行期限：2023年6月2日至2023年6月5日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

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

本期债券预计上市日期：根据审核进度而定。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会及董事会审议通过，并经中国证监会“证监许可〔2022〕1386号”号文注册，本次债券发行总额不超过300亿元（含300亿元），分期发行。其中公开发行一年期以上公司债券面值总额不超过270亿元，公开发行短期公司债券面值余额不超过30亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过40亿元（含40亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息负债，拟用于偿还有息负债的具体明细如下：

单位：亿元

发行人/借款人	公司信用类债券简称/借款银行	起息日	到期日	主体/债项评级	票面利率	有息负债类别	余额	拟使用募集资金金额上限
广州越秀集团股份有限公司	23越秀集团SCP004	2023-1-17	2023-8-15	AAA/-	2.24	超短期融资券	20.00	15.00
广州越秀集团股份有限公司	22越秀集团SCP016	2022-12-14	2023-6-12	AAA/-	2.45	超短期融资券	30.00	15.00
广州越秀集团股份有限公司	华兴银行广州分行	2023-4-6	2023-7-6	-	-	银行借款	5.00	5.00
广州越秀集团股份有限公司	光大银行广州分行	2022-6-28	2023-6-27	-	-	银行借款	3.00	3.00
广州越秀集团股份有限公司	浦发银行广州分行	2023-1-18	2023-7-18	-	-	银行借款	19.00	2.00
合计							**77.00**	**40.00**

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额及明细。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在募集资金总额100%或400,000万元以下的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额100%或400,000万元，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已在创兴银行有限公司广州分行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行将使得发行人的财务杠杆使用更加合理，并有利于公司资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债

结构管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构得以优化，拓展了发行人的融资渠道，为发行人的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

发行人于2022年6月28日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意广州越秀集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1386号），注册规模为不超过300亿元。其中公开发行一年期以上公司债券面值总额不超过270亿元，公开发行短期公司债券面值余额不超过30亿元。

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

债项名称	期限（年）	发行规模（亿元）	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
22广越Y1	3+N	10.00	用于偿还公司有息负债	否
22广越03	3+2	3.00	用于偿还公司有息负债	否
22广越04	10	5.00	用于偿还公司有息负债	否
22广越06	10	3.00	用于偿还公司有息负债	否
23广越01	3+2	9.00	用于偿还公司有息负债	否
23广越02	5+2	11.00	用于偿还公司有息负债	否
23广越03	3+2	5.00	用于偿还公司有息负债	否
23广越04	10	10.00	用于偿还公司有息负债	否

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	广州越秀集团股份有限公司
法定代表人	张招兴
注册资本	人民币1,126,851.845万元
实缴资本	人民币1,126,851.845万元
设立（工商注册）日期	2009年12月25日
统一社会信用代码	91440101698677792A
注册地址	广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心65楼
办公地址	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
所属行业	综合
经营范围	技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业总部管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；农产品初加工服务；农业项目开发；畜牧业科学研究服务；农业技术咨询、交流服务；旅游景区规划设计、开发、管理
电话号码	020-88836832
传真号码	020-88836668
信息披露事务负责人	陈静　首席财务官
信息披露事务负责人联系方式	020-88836888
信息披露事务联络人	苏飞、白杨

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立的基本情况

广州越秀集团股份有限公司，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。发行人于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）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2010年8月	增资	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
2	2010年10月	增资	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
3	2011年12月	增资	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885,518.00万元投入公司，变更后的注册资本为618,551.84万元
4	2015年3月	增资	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
5	2015年12月	增资	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
6	2018年12月	股份划转	根据穗国资产权[2018]35号文，广州市国资委出具通知，将发行人1%国有股权无偿划转到广州产业投资控股集团有限公司（曾用名：广州国资发展控股有限公司）
7	2019年10月	改制	经广州市国资委审批通过，公司整体改制，由有限责任公司（国有控股）变更为股份有限公司（非上市、国有控股），名称由“广州越秀集团有限公司”变更为“广州越秀集团股份有限公司”，发行人已于2019年10月22日完成工商变更登记手续。
8	2019年12月	章程修订	发行人2019年第二次临时股东大会通过决议，审议通过《关于修订<广州越秀集团股份有限公司章程>、制定<广州越秀集团股份有限公司股东大会议事规则>、修订<广州越秀集团股份有限公司董事会议事规则>的议案》。根据发行人本次股东大会通过的《广州越秀集团股份有限公司章程》，公司发行的股票，以人民币标明面值，普通股每股面值1元，优先股每股面值100元，公司普通股总数为1,126,851.8450万股，优先股总数为10,000万股。发行人的普通股股东为广州市人民政府和广州产业投资控股集团有限公司（曾用名：广州国资发展控股有限公司），其中，广州市人民政府持有1,115,583.3266万股的普通股股份，广州产业投资控股集团有限公司（曾用名：广州国资发展控股有限公司）持有11,268.5184万股的普通股股份。
9	2020年12月	股权划转	按照《广东省划转部分国有资本充实社保基2020年金实施方案》（粤府[2020]10号）和《广东省财政厅 广东省人力资源和社会保障厅 广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤

			财资[2020]78号）有关要求，公司属于划转范围企业，划转的 9.9%股权由广东省财政厅持有。划转后广州市人民政府持有1,004,024.9939万股的普通股股份，广东省财政厅持有111,558.3327万股的普通股股份，广州产业投资控股集团有限公司（曾用名：广州国资发展控股有限公司）持有11,268.5184万股的普通股股份[1]。

截至募集说明书签署之日，发行人注册资本为1,126,851.845万元。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过重大资产重组。合并报表范围内子公司报告期内重大资产重组为越秀资本转让广州证券股份有限公司100%股权，具体情况如下：

中信证券股份有限公司（“中信证券”）通过发行股份购买资产的方式获得广州证券 100%股权，并将广州证券重组为一家中信证券旗下的全资子公司，越秀资本有意向根据前述方式与中信证券进行合并重组。越秀资本与中信证券已于2018年12月24日签署了《意向性合作协议》，并同意在《意向性合作协议》生效后尽快推进并完成本次交易所需的相关工作内容，包括但不限于双方与相关主管机关就本次交易的程序及相关信息披露保持良好沟通、尽职调查、审计评估、商务谈判、内外部审批程序等。

2018年12月25日，越秀资本于开市起停牌。

2019年1月9日，越秀资本第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于本次重大资产出售方案的议案》及相关议案，并披露了重大资产出售预案。

2019年1月10日，越秀资本于开市起复牌。

2019年3月5日，越秀资本第八届董事会第二十六次会议审议通过《关于本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》、《关于本次重大资产出售方案的议案》、《关于<广州越秀金融控股集团股份有限公司重大资产出售报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于受让广州期货股份有限公司99.03%股份的议案》及《关于受让金鹰基金管理有限公司24.01%股权的议案》等相关议案。

[1] 截至募集说明书出具日，发行人的普通股股东为广州市人民政府、广东省财政厅和广州产业投资控股集团有限公司（曾用名：广州国资发展控股有限公司）。其中，广州市人民政府持有发行人89.10%的普通股股权，广东省财政厅持有发行人9.90%的普通股股权，广州产业投资控股集团有限公司持有发行人1.00%的普通股股权。优先股股东为工银金融资产投资有限公司和工银金融资产投资有限公司（代表“工银投资-广州越秀债转股投资计划”）。其中，工银金融资产投资有限公司持有65%的优先股，工银金融资产投资有限公司（代表“工银投资-广州越秀债转股投资计划”）持有35%的优先股。

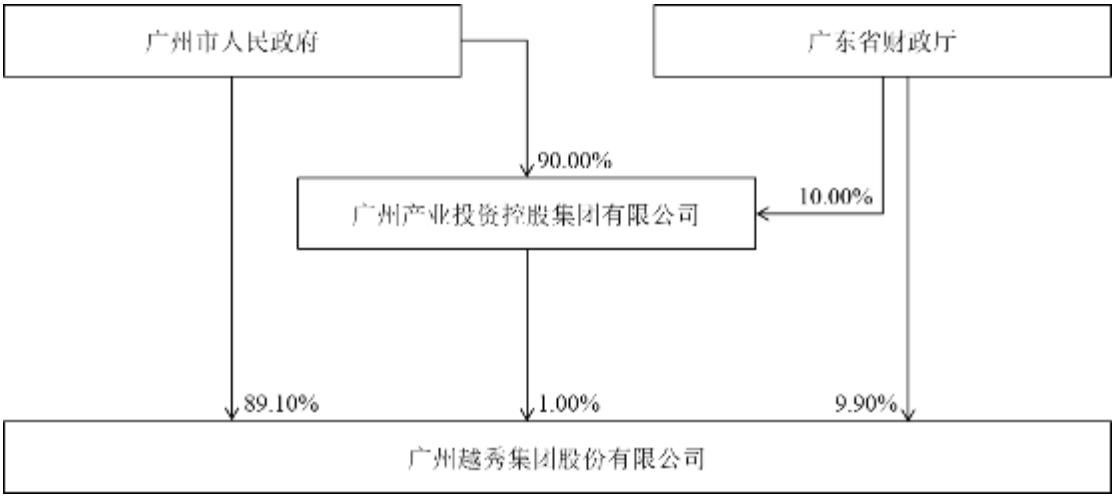
2019年10月30日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开2019年第53次会议，中信证券发行股份购买资产事项获得无条件通过。

截至募集说明书签署之日，本次交易标的广州证券100%股份已过户至中信证券、中信证券投资有限公司，并完成工商变更登记（备案）；本次交易的对价由中信证券以发行股份的方式支付，中信证券就该次交易所增发股份已登记至发行人及其子公司广州越秀资本控股集团有限公司账户。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

发行人为国有控股公司，控股股东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股东职责。截至2023年3月31日，广州市人民政府直接持有公司89.10%的股权，并通过控股广州产业投资控股集团有限公司间接持有公司1.00%的股权。截至2023年3月31日，广州市人民政府持有的本公司股权不存在质押、冻结或争议的情况。

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，现任市长是郭永航。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2022年12月31日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司基本情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	公司名称	业务性质	表决权比例	2022年末总资产	2022年末总负债	2022年末净资产	2022年度营业收入	2022年度净利润	是否存在重大增减变动
1	广州越秀企业集团股份有限公司	企业经营管理、投资咨询	100.00	5,382,687.66	3,043,743.64	2,338,944.01	1,115,581.72	21,269.75	否
2	越秀企业（集团）有限公司	投资管理	100.00	65,281,462	53,911,118	11,370,344	8,311,754	686,203	否
3	创兴银行有限公司*	银行业	100.00	28,076,666.50	24,482,403.00	3,594,263.50	510,586.40	26,422.10	否
4	越秀地产股份有限公司	房地产行业	39.78	34,635,197.60	26,155,923.50	8,479,274.10	7,241,564.30	613,736.80	否
5	广州市城市建设开发有限公司	房地产行业	100.00	32,304,926.62	23,686,046.08	8,618,880.54	6,899,639.39	678,654.50	否
6	广州越秀资本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）	47.00	17,329,269.86	13,414,995.91	3,914,273.95	1,417,138.50	346,490.29	否
7	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	100.00	7,110,376.91	5,789,360.42	1,321,016.49	412,291.54	130,208.77	否
8	广州资产管理有限公司	资产管理	67.41	4,492,143.91	3,469,593.20	1,022,550.71	196,822.05	76,736.96	否
9	广州越秀食品集团有限公司	农牧及商业服务	100.00	2,648,695.89	1,446,900.14	1,201,795.75	793,834.91	-8,095.52	否
10	越秀交通基建有限公司	道路运输业	44.40	3,633,741.00	2,210,243.50	1,423,497.50	328,892.30	73,781.10	否

注：1、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。

2、广州越秀资本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、公司持有越秀地产股份有限公司股权比例为39.78%，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，同时越秀地产董事会9名董事中，除3名独立非执行董事和1名非执行董事外，另外5名执行董事均为公司提名任命，公司可以控制董事会并对越秀地产形成实际控制，因将其纳入合并报表。

4、公司直接和间接合计持有广州越秀资本控股集团股份有限公司47.00%股权，公司为其最大股东，同时越秀资本11名董事中，除4名独立非执行董事外，另外有5名董事为公司提名任命，公司可以控制董事会并对越秀资本形成实际控制，因将其纳入合并报表。

5、公司持有越秀交通基建有限公司44.40%股权，越秀交通基建有限公司为香港上市公司，公司为其最大股东，同时越秀交通基建有限公司7名董事中，除3名独立非执行董事外，另外4名执行董事均为公司提名任命，公司可以控制董事会并对越秀交通形成实际控制，因将其纳入合并报表。

6、根据2022年度/末财务数据，越秀企业（集团）有限公司、创兴银行有限公司、越秀地产股份有限公司、广州市城市建设开发有限公司和广州越秀资本控股集团股份有限公司中，总资产、总负债、净资产、营业收入和净利润指标其一占发行人营业收入30%及以上。

以上数据均为发行人提供。

（二）参股公司情况

截至2022年12月31日，发行人主要参股公司基本情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	公司名称	业务性质	持股比例	2022年末总资产	2022年末总负债	2022年末净资产	2022年度营业收入	2022年度净利润	是否存在重大增减变动
1	广州西二环高速公路有限公司	交通基建、高速公路	35.00	148,534.48	14,993.52	133,540.96	41,052.39	15,216.36	否
2	越秀房地产投资信托基金	房地产投资	39.10	4,240,078.70	2,725,921.05	1,514,157.65	187,286.00	-47,139.90	否
3	广东虎门大桥有限公司	交通基建	22.78	202,031.09	71,707.15	130,323.95	72,898.65	33,841.36	否
4	中信证券股份有限公司	证券经纪；证券承销与保荐；证券资产管理等	8.14	130,828,928.17	104,991,724.32	25,837,203.85	6,510,850.80	2,216,878.71	否
5	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金	交通基建、高速公路	30.00	254,615.09	46,391.31	208,223.78	20,483.91	3,136.77	是，2022年度交通运输行业不利因素缓解，净利润大幅增加

五、发行人的治理结构等情况

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》和《广州市商事登记暂行办法》等其他有关法律法规，公司制定了《广州越秀集团股份有限公司章程》（以下简称“公司章程”）。

（一）股东大会

股东大会是公司的权力机构，根据《公司法》等法律法规规定行使下列职权：

1、制定和修改公司章程；审核批准董事会制订的章程修正案；

2、决定公司的经营方针和投资计划；

3、对公司发行债券作出决议；

4、审核批准公司合并、分立、解散、清算、变更公司形式作出决议；

5、审核批准公司年度预算方案、决算方案；

6、审核批准公司的利润分配和弥补亏损方案；

7、对公司增加或减少注册资本作出决议；

8、审议批准董事会报告、监事会报告；

9、按有关规定，委派和更换非由职工代表担任的董事；按有关规定，委派和更换非由职工代表担任的监事；

10、按有关规定，决定外部董事、非由职工代表担任的监事报酬；

11、审核、批准为公司股东或者实际控制人提供的担保；

12、公司章程规定的其他职权。

根据法律法规和国有资产监督管理相关规定以及市政府、市国资委的要求，须经市政府或市国资委审批的事项，按相关程序报送。

（二）董事会及其运行情况

公司设董事会，董事会发挥定战略、作决策、防风险的作用，制定和完善《董事会议事规则》管理相关规范和细则，明确细化董事会行权履职的具体要求。董事会成员为九人，其中，外部董事四人，职工董事一人，股东代表董事四人。

外部董事由市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生，向市国资委报告。股东代表董事经公司股东提名并经股东大会选举产生。其中，优先股股东可以提名一名董事。

董事在其任期内，被撤换、辞职、丧失行为能力或死亡致使董事会席位出现空缺的，按本条第二款规定的方式委派或选举该董事的继任者，继任董事任期为其前任的剩余任期。

公司总经理担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事每届任期三年，任期届满，连选（派）可以连任。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍依照法律法规和本章程的规定，履行董事职务。

外部董事在公司连续任职不超过6年。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

1、制订公司章程修正案；

2、制订董事会报告，审议批准公司总经理的工作报告；

3、审议公司年度投资计划，决定五年发展战略和规划，相关情况报国资委；制订公司主业；

4、制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产及改制方案；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；根据上市公司国有股权监督管理有关规定，负责管理上市公司国有股权变动行为；

5、制订公司年度预算方案、利润分配、弥补亏损和国有资本收益收缴方案；

6、制定公司年度财务决算方案；

7、决定公司的年度经营计划和投资方案；决定公司及子企业年金方案；制订国有控股上市公司股权激励计划，审批所属非上市科技型子企业股权和分红激励方案；

8、决定公司及子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（直接或间接导致失去对中国驰名商标或“老字号”控制权的情形除外）；

9、根据有关规定，决定公司对外提供的担保；决定子公司对外提供超出其持股比例的担保；

10、根据有关规定， 决定公司及子企业对参股企业的资金借出事项；公司与子企业、子企业与子企业之间的借款事项由董事会制定相应制度规范。禁止对不具备实际控制和资金管控的企业提供超股比资金拆借。

11、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；

12、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，按有关规定聘请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；

13、按有关薪酬管理办法执行公司的薪酬分配方案；决定工资总额预算与决算方案；

14、审议导致公司资产负债率（合并报表口径）超过 88%的资金借入事项（审议后需报市国资委审核批准）；

15、决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作

体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，按照有关规定决定聘用和解聘公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

16、经公司总经理办公会审议后，决定公司相关管理制度规定的重大事项；

17、根据公司相关管理制度规定，决定子企业的重大事项；

18、法律法规、国资管理文件，本章程、公司管理制度规定的以及股东大会授权的其他职权。

须经市政府或市国资委审批的事项，应按相关程序 报批。 重大经营管理事项，须经公司党委研究讨论后，再由董事会决定。公司董事会决定子企业相关事项后，子企业应按照法律法规和子企业公司章程的规定，履行相关程序。

董事会履行下列义务：

1、遵守法律法规、国资管理文件和公司章程；

2、忠实代表股东大会利益，体现股东意志，对公司国有资产承担保值增值责任；

3、执行股东大会决议，接受股东大会监督，按照有关规定上报由市政府或市国资委负债审核、核准或备案的事项；

4、接受市国资委的考核评价；

5、向股东大会报告工作，提交年度工作报告；应股东大会要求，提交专项工作报告；

6、向股东大会报告董事、高级管理人员的薪酬及提名、聘任、解聘的情况；

7、维护公司职工的合法权益；

8、支持公司高级管理人员依法履职，对高级管理人员进行业绩考核；

9、建立与公司监事会重大事项沟通制度，及时、如实地向公司监事会提供相关信息和资料，接受监事会的依法监督；

10、重大合同签订、重大投资、重大资产处置等重大决策事项应依照相关规定经公司总法务顾问或公司法务部门审核并出具法律意见；

11、对公司出资企业以公司名义履行出资人职责；

12、法律法规及国资管理文件规定的其他义务。

报告期内，董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）监事会及其运行情况

公司设监事会。监事会成员为五人，其中，职工监事两人。

监事按有关规定委派；职工监事，通过职工代表大会或职工大会民主选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。

职工监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理；办公室负责人以及财务、资产经营、投资管理等部门的工作人员不得兼任职工监事。

监事会每届任期为三年，任期届满可连选连任。

监事任期届满，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在新的监事就任前，原监事仍应履行监事职务。

监事会行使下列职权：

1、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、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；

2、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；

3、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股东利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议；

4、法律法规规定以及股东大会授予的其他职权。

监事会会议应有三分之二以上的监事出席方可举行，每位监事有一票表决权，监事会决议必须经全体监事过半数通过。

报告期内，公司监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（四）总经理

公司设总经理一名。总经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：

1、主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度事业计划和投资项目；

3、组织实施公司年度预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案和国资收益收缴方案；

4、拟订公司内部管理机构和基本管理制度；

5、制定公司的具体管理制度；

6、提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；

7、决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

8、根据公司管理制度的规定，审批公司及子企业的重大事项；

9、法律法规、国资管理文件、公司管理制度以及董事会授予的其他职权。

报告期内，公司总经理依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽责地履行职责和义务，这对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的作用。

（五）公司组织结构

截至募集说明书签署之日，公司的组织结构如图所示：



公司主要部门主要职责如下：

1、办公室

（1） 综合文秘工作

1) 负责总部公文和内部流程的审核办理、对上呈批、对外呈报、对下分发和流转，及时上传下达；负责三重一大决策事项的报送。

2) 负责总部大型会务活动的组织与协调，负责集团党委会、总经理办公会、经济工作会议的会务工作。

3) 集团重点工作、重大决策督办和跟进落实。

4) 统筹总部会议管理及领导日程安排。

（2） 综合文稿工作

5) 负责起草总经理工作报告（稿）；起草或审核企业主要负责人讲话稿。

6) 负责起草或审核集团重要活动、仪式领导致辞/讲话稿。

7) 起草或审核集团重要公文公函、专题调研报告。

（3） 新闻信息管理

8) 负责撰写向市委、市政府、市国资委报送的各类新闻信息。

9) 负责集团官网、OA门户网站、官微等新闻信息撰写、审核、发布及管理。

10) 负责集团对外传播稿件的撰写、核改和报送。

（4） 公关接待工作

11) 负责集团对内对外公关接待工作，协助集团领导协调公共关系，组织公司形象的策划、宣传和各项公关活动、接待活动。

（5） 品牌管理工作

12) 根据集团战略发展规划，制定集团企业品牌战略规划。

13) 负责集团品牌日常管理宣贯、指导和监督品牌的规范化使用。

14) 负责集团品牌对外传播策略制定与执行；集团品牌声誉的维护与推广；日常公共关系维护。

15) 负责集团品牌展馆的维护、更新及管理。

（6） 社会责任工作

16) 负责集团企业社会责任规划及传播；越秀公益基金会的管理，公益活动的策划与执行。

（7） 知识管理工作

17) 负责集团档案管理工作，知识管理工作以及集团印鉴管理和各部门的印章刻制、启用、缴销等工作，负责编写集团史志、大事记等。

18) 负责集团保密管理工作，包括各类机要文电的收发、审核、办理、呈批、上级文电的催办及其他保密工作。

（8） 行政后勤管理

19) 负责集团行政、办公用品、办公用房及公车管理、以及其他后勤保障工作。

（9） 其他工作

20) 完成集团领导交办的其他工作。

2、党委工作部

（1） 党的建设工作

1) 认真贯彻落实上级最新精神和集团党委工作部署，组织开展党内主题教育，服务党委理论中心组学习、党委会、民主生活会等，推动上级党组织巡察整改，加强意识形态工作。

2) 加强党建基础管理，持续强化党员教育管理，统筹做好党委年度主题系

列活动、发展党员、党费管理、换届改选、党组织关系管理、党内统计等，配合举办党支部书记、政工干部以及入党积极分子培训班，组织开展政工线职称评定工作。

3) 加强基层党组织建设，推动落实党支部标准化规范化建设，推动集团“强组织、增活力、促发展”支部建设主题活动常态化、长效化。

4) 推动落实党委全面从严治党主体责任，定期（年度、半年度）组织召开党建、党风廉政建设工作会议，牵头开展主体责任监督评估系统填报工作。

5) 健全完善集团党建工作机制，推动实施集团党建管控考核指标体系和党组织书记抓党建述职评议考核等工作。

6) 按照属地化管理的要求，认真做好集团和广州市驻港企业在香港的组织管理和建设工作，履行言商言政职责。

（2） 企业文化建设工作

7) 滚动开展企业文化建设规划编制工作，推动健全完善企业文化管控机制。

8) 制定并推动实施企业文化年度主题活动方案。

9) 定期建设企业文化理念，加强集团企业文化核心价值观管控。

10) 加强文化传播工作，组织编印内刊（报纸、杂志），做好文化线上平台运营，统筹开展企业文化宣讲活动。

11) 配合组织开展企业文化管理人员培训。

12) 加强在香港的企业文化建设，组织开展企业文化宣贯、企业文化活动以及内刊投稿等。

（3） 社会责任工作

13) 制定精准扶贫工作规划和年度计划，健全完善集团精准扶贫工作机制。

14) 制定资金帮扶预算，强化资金划拨使用监管与审核。

15) 紧扣上级要求和扶贫考核指标，指导板块和驻村工作人员落实精准扶贫任务。

16) 统筹协调集团精准扶贫工作，强化驻村干部管理激励，完善工作机制，督办重点项目等。

17) 按照上级要求落实千企帮千村工作。

18) 及时传达和贯彻落实香港中联办、省、市、香港中国企业协会等有关政

府部门、机构的各项工作任务和要求，组织集团及广州市驻港企业开展和参加香港各类社会工作、爱国爱港活动和社会公益活动等。

19) 加强香港集团职工联谊会的建设，切实开展广州市驻港企业义工队伍的组建、发展、培训和活动组织等

（4） 团组织建设工作

20) 贯彻落实上级团组织和集团党委各项工作部署，推动开展集团共青团组织政治建设、思想建设、组织建设等工作，组织开展学雷锋月、“五四”主题、青年文明号、青工五小、主题团日竞赛、学习分享会、青年联谊、志愿服务队建设等。

21) 健全完善团组织工作机制制度，加强团组织考核评价，推动团支部规范化建设。

（5） 驻港企业管理

22) 联系和维护香港中联办、外交部签证处、香港中国企业协会以及广东分会等外部资源。

23) 及时做好集团及广州市驻港企业外派人员在香港的关系转接、因公证件办理，包括外派关系报到和撤回，因公通行证的换发、因公工作签注的续签和临时延签，以及因公赴澳门手续审批和签注办理等。

24) 联系和管理广州市驻港企业，收集和统计和上报每年度经营财务报表，向上级有关部门报告集团和广州市驻港企业重大事项等。

25) 按照上级有关保密要求，做好与部门工作有关的保密工作。

（6） 其他工作

26) 集团党委交办的其他工作。

3、人力资源（组织）部

（1） 人力资源规划管理

1) 负责集团人力资源战略、组织发展和变革管理等工作。

2) 根据集团战略及业务发展，组织制定集团人力资源规划，指导所属企业的人力资源管理工作。

（2） 人才选聘与配置管理

3) 负责集团总部人才选聘与配置的推动与落实等工作。

4) 统筹管理职业经理人选拔聘用管理、总部关键人才及职业经理人人才引进、人才梯队（轮岗、后备等）建设与推动，负责集团总部统筹管理职业经理人、关键人才的人才标准与评价体系建设。

（3） 薪酬激励管理

5) 负责集团总部人员的薪酬福利、绩效管理、晋升管理的推动实施，协助板块长短期激励机制建设。

（4） 其他工作

6) 负责搭建集团整体人力资源信息化平台，为业务决策提供数据参考。

7) 负责总部员工关系、外派人员管理、出国境管理、离退休人员管理、勤假、外事证件办理及管理和事务性支持工作。

8) 负责集团总部统筹管理职业经理人及总部员工信息及档案管理。

9) 落实上级有关人力资源政策，组织制订及完善集团人力资源管理(人才选聘、职业经理人、薪酬激励、绩效考核、外事管理等)制度。

10) 完成集团领导交办的其他工作。

4、发展部

（1） 战略管理

1) 统筹开展对外战略合作，推动战略合作落地。

2) 规划及制定集团长-短期战略目标及方向举措。

3) 统筹并指导板块规划、战略目标的制定。

4) 负责规划及制定新板块/业务市场进入与发展战略。

5) 推进并落实板块战略关键节点讨论，板块年度战略巡察。审视评价板块战略滚动调整。

6) 统筹集团战略类管理办法的编制与修订，指导下属企业编制与修订战略类管理办法。

（2） 投资管理

7) 结合集团战略规划，编制集团投资计划。

8) 汇总并审批集团各下属板块的投资计划。

9) 统筹集团投资、投后管理制度建设，统筹集团投资创新类管理办法的编制与修订，指导下属企业编制与修订投资创新类管理办法。

10)根据投资管理办法，发起集团层面直接投资项目；开展投资项目审批管理及备案管理，辅助投资决策；组织投资评审会，牵头出具投资项目审批或备案意见;不定期开展投资检视工作;针对重大投资项目开展项目投资后评价等工作。

11)跟进对集团公司有关键战略影响的重大项目，进行过程检视和风险管控，保障重大投资项目顺利开展。

（3） 创新孵化管理

12)强化创新孵化职能，为集团拓展新的业务增长点提供决策依据。

13)构建创新管理体系，对集团创新活动进行统筹。

14)孵化创新成果，培育未来新增长业务。

（4） 研究管理

15)开展宏观经济政策研究、改革与创新研究、数字化转型研究、行业发展趋势研究、领先实践对标研究、新业务和商业模式研究及其他与集团发展密切相关的重大专题研究。

16)统筹集团研究类管理办法的编制与修订，指导下属企业编制与修订研究类管理办法。

（5） 其他工作

17)完成集团领导交办的其他工作。

5、管理部

（1） 事业计划管理

1) 搭建并完善集团事业计划管控体系，实现对集团战略规划的有效承接，监督落地实施情况。

2) 推动集团及下属板块、直属公司年度事业计划的制定与有效执行，确保集团整体事业计划的顺利达成。

3) 基于事业计划的相关经营数据开展经营分析及专题调研，为集团领导层决策提供支持。

（2） 绩效管理

4) 负责组织国资委对集团董事长、集团董事会对集团经营班子的年度及任期绩效考核实施工作，负责下属板块组织绩效管理及任期管理工作；牵头推进总部职能对板块对口职能的双线考核（财务、人力、信息、风险与审计）。

5) 负责下属板块高管薪酬管理，牵头推进集团和板块长效激励机制建设。

（3） 资产管理

6) 执行集团资产管理各项职能，包括资产处置管理、资产评估管理、物业出租管理、产权登记管理、工商登记管理等。

7) 执行与资产管理专项工作，如“压缩精简”专项工作，僵尸企业出清，企业改制等。

（4） 组织管控

8) 协助推进各板块的组织管控、制度管理等工作。

9) 基于集团总部的发展要求，制定并优化总部一级组织架构和职能职责，主导完成年度组织盘点工作。

10) 梳理并维护总部对板块的一级授权体系建设。

11) 负责集团制度体系框架的设计与完善；指导各板块制定制度废、改、立计划。

12) 跟进集团及板块重大管理制度编制及执行评价工作。

13) 协助集团外派董事、监事，牵头组织集团相关职能部门对下属企业董事会议题提出决策建议。

（5） 数据报送管理

14) 负责统筹协调对市国资委及其他政府部门定期经营数据的报送；

15) 负责与计划管理、绩效管理、组织管控、资产管理相关政府部门、行业协会及其他外部机构的工作联络以及相关信息、数据的报送

（6） 其他工作

16) 完成集团领导交办的其他工作。

6、财务部

（1） 预算与决算

1) 负责集团年度财务预算制定（包括经营预算、资金预算、损益预算等）。

2) 负责集团年度财务预算调整。

3) 负责集团年度财务决算编制。

4) 负责集团财务预算执行监控与分析。

（2） 管理会计

5) 负责集团重大投资和资产重组等事项的财务支持。

6) 负责集团财务分析报告的编制。

（3） 资金管理

7) 负责资金计划、资金头寸、资本结构及现金流预测。

8) 负责统筹集团资金安全及风险管理。

9) 负责集团资金管控模式梳理优化，负责财务资源统筹及银企关系管理。

10) 负责执行集团总部及统筹协助下属板块的债务融资（含直接\间接融资）、担保、外汇、理财业务。

11) 负责资金结算及账户管理。

（4） 核算报表

12) 负责制定集团会计政策。

13) 负责集团核算标准化建设。

14) 负责集团季度财务报表编制。

15) 负责财务报告的对外报送。

（5） 税务管理

16) 负责总部日常税务与合规管理工作。

17) 负责具体落实重大税务专项工作，如：税收策划、分析、稽查等。

18) 负责集团税务管理工作，对内对外税务数据报送管理，对板块税务工作提供专业支持。

19) 负责税收法规研究，内外部培训交流，集团层面税务关系维护。

（6） 财务管控

20) 负责财务战略的制定、更新与推动落实。

21) 建立财务成熟度测评体系和组织测评。

22) 优化财务管控模式和组织建设，统筹财务管理提升相关专项。

23) 管理财务负责人选拔、任免和考核，财务人员能力建设。

24) 负责相关财务管理制度和流程管理，统筹培训和分享交流。

25) 统筹集团财务信息化规划的制定与落实，推进财务系统建设，对板块系统建设业务规范进行管理。

（7） 其他工作

26)完成集团领导交办的其他工作。

7、资本经营部

（1） 资本运作及管理

1) 根据集团独有渠道与品牌优势，获取推动集团和板块发展的关键资源。负责组织落实集团及下属上市公司和非上市公司再融资、基金、股票发行等直接融资工作，按分工落实债券发行工作；负责集团总部股权转让类的资产处置实施跟进。

2) 以开展资本运作项目形式收购或吸收合并集团外企业资产或股权。负责组织落实集团及下属上市公司和非上市公司收购、兼并、重组等资本运作工作。

3) 以开展资本运作项目形式实现下属企业资源整合、资产重组或资产证券化等。负责提出集团内部资源整合意见，组织落实集团及下属企业重大资产重组及上市，引入战略投资者合资合作，推动集团非上市资产证券化，促进多元化融资平台的建立。

（2） 越秀资本管理

4) 负责开展资本运作相关的投资，统筹越秀资本（广州越秀资本管理有限公司与越秀资本控股有限公司）开展的各项投资管理工作，办理集团公司要求开展的其他总部投资管理工作，履行对越秀证券的管控职能以及其他相关对口工作。

（3） 境外产权管理

5) 负责规范和统筹管理集团境外产权管理工作，包括优化集团境外资源配置和组织结构，合理设置企业层级、精简法人数量，搭建及完善境外产权管理系统，维护境外企业产权信息。

6) 负责对集团公司境外企业的设立、变更和注销进行相关的审批及备案。

7) 负责办理集团总部境外直管企业的产权登记，审核集团境外产权登记申请材料并统筹上报市国资委。

8) 负责集团在商务部门的对外投资申报的相关工作，包括但不限于集团年度对外投资统计年报申报工作、集团层面对外投资及再投资备案以及其他相关对口工作。

9) 负责集团在商务部门的外商投资架构管理工作，包括但不限于统筹集团外商投资企业相关工作、统筹越秀地产外资投地架构管理、总部企业奖励以及其

他相关对口工作；

（4） 投资者关系管理

10) 负责统筹集团及各下属公司的国际评级工作，包括各上市公司为获取和维护国际评级机构的评级而进行的业绩铺排、指标预警等对内工作和与评级机构沟通等对外工作。

11) 负责统筹管理上市公司的投资者关系，审批需上报的上市公司投资者关系、境外媒体关系相关事项，协助上市公司做好市值管理工作；负责组织落实集团牵头资本运作项目相关的投资者关系活动；负责统筹开展集团及上市公司境外媒体关系工作，维护集团及上市公司境外媒体关系，提升上市公司的形象。

（5） 其他工作

12) 负责境内外证券市场相关监管环境、市场动态、股市数据等政策和市场分析工作，定期编辑、整理信息，供集团参考决策。

13) 完成集团领导交办的其他工作。

8、审计部

（1） 审计项目管理

1) 对集团及下属板块、直属公司进行审计。审计范围包括但不限于：贯彻落实国家及本地区重大政策措施情况；发展规划、重大决策以及年度业务计划执行情况；财政财务收支；固定资产投资项目和采购项目；自然资源资产管理和生态环境保护责任的履行情况；境外机构、境外资产和境外经济活动；经济管理和效益情况；内部控制及风险管理情况；领导人员履行经济责任情况等。

2) 对集团及下属板块、直属公司经营管理活动进行专项调查或者调研。

3) 协助集团主要负责人督促落实国家审计和内部审计发现问题的整改工作。

（2） 内部审计管理

4) 制定集团内部审计工作制度，定期检视内部审计制度体系和工作规范。

5) 编制集团年度内部审计工作计划，监督计划执行情况；

6) 对集团及下属板块、直属公司的内部审计工作进行指导、监督和管理。

7) 对集团及下属板块、直属公司审计信息化进行整体规划，建设集团审计信息系统。

（3） 其他工作

8) 配合与落实上级监管机构及政府主管部门相关工作要求。

9) 根据国家有关规定和集团领导要求办理的其他事项。

9、法律合规与风险管理部

（1） 法律事务管理

1) 负责集团（境内外）法律事务协调，参与集团总部及下属企业重大经营决策、重大经济活动，提供法律意见并负责法律文件的制作。

2) 负责集团法律风险管理工作，指导下属企业完善法律风险管理体系。

3) 负责集团合同管理工作，负责集团总部合同审核，参与重大合同的谈判、起草、修订。

4) 负责集团纠纷管理工作，完善纠纷案件备案，跟进重大法律纠纷案件的处理。

5) 负责集团知识产权管理工作。

6) 负责集团普法及依法治企工作。

7) 负责集团法务人员专业资格的年检、注册工作。

（2） 合规管理

8) 负责集团合规管理工作，健全合规管理组织体系，完善合规管理运行机制；指导下属企业建立健全合规管理体系，完善合规管理制度与合规风险管控；组织合规宣传与培训，对下属企业合规管理体系建设情况进行督导与检查。

（3） 风险管理

9) 负责集团全面风险管理工作，参与集团重大投资等决策事项，识别、评估相关的重大风险并提出应对措施；处理重大风险事件，负责对下属企业风险管理状况的检查并督促整改。

10) 负责集团的风险事件备案管理工作，管理风险事件信息系统，定期收集、分析、跟踪风险事件处理进展；牵头并负责组织实施风险事件问责；定期监控和检视集团风险偏好与限额指标体系，明确集团风险管理目标，设置板块风险考核指标。

（4） 公司治理相关事务管理

11) 负责董事会秘书事务；负责组织筹备股东大会、董事会及各专门委员会会议，协助相关会议准备和后续落实事宜。

12) 协助董事长处理董事会日常工作，协助处理监事会日常工作，负责和外部董事沟通，负责董事会与市国资委及监事会的日常联络，负责向董事、监事提供信息和材料。

13) 负责修订集团总部章程及董事会相关议事制度，完善集团授权体系，对集团各部门业务、制度及授权事宜提供合规建议。

（5） 采购管理

14) 负责集团采购管理工作。

（6） 关联交易信息管理

15) 负责集团关联交易管理的总体协调；负责收集、汇总关联公司及关联自然人信息。

（7） 其他工作

16) 完成集团领导交办的其他工作。

10、综合室

（1） 全面从严治党及党风廉政建设和反腐败工作

1) 协助党委抓好全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，协助党委研究制定工作计划、组织召开党风廉政建设专题工作会议、开展全面从严治党工作考核等，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设。

（2） 纪检监察机构日常运转、文字综合、工作督办

2) 负责纪检监察机构有关公文运转及印章、档案管理；负责纪委（扩大）会议决定事项的跟进督办；按照领导要求，起草有关领导讲话、工作报告等文字材料。

（3） 日常监督

3) 围绕落实“两个维护”开展政治监督，突出政治监督重点任务，细化政治监督工作措施；协助党委深入整治形式主义、官僚主义；细化落实容错机制，主动落实“三个区分开来”。

4) 强化日常监督，认真落实党内监督条例、监察法等，组织对党组织、党员和监察对象权力运行、依法履职、廉洁从业、作风建设等情况开展监督；深化落实。

抓早抓小，贯通运用监督执纪“四种形态”；运用“三重一大”决策电子监察系

统等对集团公司及所属板块决策过程进行实时动态监督。

5) 加强对集团下属企业纪检机构和人员的指导，按职责分工落实“三个为主”，指导、检查、督促企业纪检机构和人员层层落实监督责任。

（4） 纪检监察干部日常教育、监督、选拔、考核管理及案件审理

6) 负责集团系统纪检监察干部的日常教育、监督、选拔、考核管理等；按有关规定及干部管理权限，负责有关违反党纪和职务违法、职务犯罪案件审理工作。

（5） 其他工作

7) 完成市纪委监委交办、督办的有关工作。

11、纪检监察部

（1） 集团内部巡察

1) 协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，协助做好集团内部巡察工作，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设。

（2） 执纪审查与监察调查

2) 加大对集团党委管理的人员的监督执纪力度，坚决遏增量、减存量，始终保持企业惩治腐败的高压态势。按照有关规定对集团党委管理的人员违纪案件进行审查，并依纪依规予以处置。

3) 根据市监委授权，依法履行监察职责，对集团监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业以及道德操守情况进行监督检查，依据有关规定对集团非市委管理的监察对象涉嫌职务违法案件进行调查，并依法依规予以处置。

（3） 问责管理

4) 依纪依法开展问责，对违反党章党规党纪和宪法法律，履行职责不力、失职失责的集团党组织、党员领导人员，以及集团非市委管理的监察对象依据权限进行问责，或者向有权作出问责决定的党组织（单位）提出问责建议。

（4） 其他工作

5) 完成市纪委监委交办、督办的有关工作。

12、安全保卫监督部

（1） 安全生产监督管理

1) 按照“集团公司协调促进和监督指导、板块公司统筹组织和专业管理、下属企业主体负责和具体落实”的三级管控机制，负责具体落实集团安委会的日常工作。

2) 组织或者参与拟订集团安全生产规章制度、操作规程和生产安全事故应急救援预案。

3) 组织或者参与集团安全生产教育和培训，如实记录安全生产教育和培训情况。

4) 督促落实集团重大危险源的安全管理措施。

5) 组织或者参与集团应急救援演练。

6) 检查集团安全生产状况，及时排查生产安全事故隐患，提出改进安全生产管理的建议。

7) 制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为。

8) 督促落实集团安全生产整改措施。

9) 按规定报告安全生产、重大环保事故和突发事件，并组织调查处理。

10) 督促落实集团安全生产责任制，并组织考核评价。

11) 完成其他安全生产和职业健康管理工作。

（2） 内保工作

12) 落实上级内保工作部署，强化集团对板块公司内保工作的统筹协调指导。

13) 督促各板块公司建立健全内保工作机制。

14) 及时掌握集团内保工作信息，指导督促各板块公司妥善处理内保事件。

15) 协同集团办公室做好总部办公区域内保工作。

（3） 信访维稳管理

16) 制定集团公司信访工作管理制度。

17) 依法受理、交办、转送和督办信访事项，协调处理板块公司疑难复杂信访问题。

18) 定期收集、整理、分析企业信访信息，及时向集团信访维稳综治委员会汇报上级重大部署和集团公司信访工作形势，提出改进工作的建议。

19) 督促板块公司落实重大决策社会稳定风险评估、信访矛盾纠纷排查工作。

20) 督促各板块公司完善信访工作管理机制。

21) 协调处理集团总部信访问题。

（4） 其他工作

22) 完成上级部门专项工作和集团领导交办的其他工作。

13、工会

（1） 工会管理

1) 负责集团、总部两级工会的日常业务管理工作，主要包括：对接广州市总工会，规划和统筹市总工会下达的工作任务的具体落实；集团、总部两级职代会、工代会、工委会的组织工作及决策事项的具体落实；集团、总部两级工会经费、档案、保密等管理事务的具体落实；总部职工福利和服务工作的具体落实等。

2) 指导下属工会依法依章程开展工作，具体包括：

a) 指导下属工会正确维护职工合法权益，构建企业和谐劳动关系。

b) 指导下属工会搭建职工“建功立业”平台，促进“创先争优”工作，组织引导广大职工充分发挥企业改革发展主力军作用。

c) 指导下属工会建立健全企业民主管理制度，以“职工代表大会制度”为平台，推进落实“司务公开”“集体协商”等形式的民主管理。

d) 指导下属工会策划组织开展有益身心、有利企业发展的文化体育活动，多做宣传职工，推广先进模范典型的正向宣传教育工作，着力营造健康向上的职工文化。

e) 指导下属工会进一步完善职工关爱帮扶体系，以建立健全“职工互助基金”体系为依托，落实对职工救急、济难、解困、助学方面的帮扶。

f) 指导和支持下属工会不断提升规范化管理水平，持续促进服务职工工作质量提高。

3) 负责公司指定的其他工作事项，主要包括：职工健康管理工作，职工计划生育管理、考核工作，东西部对口扶贫工作等。

14、数字化中心

（1） 规划及治理

1) 负责整体信息化战略管理工作，规划整体信息化架构、制定信息化蓝图和路线图以及制定信息化战略规划，对信息化战略规划的执行效果进行评估；统

筹应用架构、数据架构、技术架构的规划工作，实现架构的规范化和统一化。

2) 负责信息化架构日常管理工作，识别潜在的架构风险和问题，承担架构评审、评选和推广，确保各系统和项目能遵循 IT 架构规范；负责信息化投资和预算管理相关工作。

3）建立和完善信息化标准和管理规范，建立信息化审计体系，设立数据管理机制，以完善信息化流程、规避信息化风险，为信息化量化管理提供支撑。

（2） 数据管理

4) 负责规划全集团的数据架构体系和数据治理体系。

5) 牵头制定全集团的数据治理管理办法，以及数据标准、数据质量及数据安全的相关管理制度及指引。

6) 负责数据资产管理工作，掌握数据资产在全集团的动态，推动数据在全集团各业务部门间、各板块之间的共享与运用。

7) 负责集团数据仓库、主数据及商业智能分析（BI）技术平台的建设和运营工作。

8) 协助用户部门定期提供数据分析应用；结合业务，主动收集和挖掘数据，为管理层提供决策分析支持。

（3） 应用建设

9) 负责规划具体信息系统的应用架构和系统架构；

10) 负责统筹管理相关系统业务部门的业务流程，对涉及跨系统之间的流程提出专业的意见。

11) 负责各应用系统的建设，开展需求功能优化和开发设计；负责对业务部门用户进行应用系统的使用培训。负责管理和协调供应商，制定建设规范、技术标准，并监督执行效果。

12) 负责各应用系统开发的程序编码管理、编码测试，制定软件测试工作流程、制度、标准、以及管理规范，并监督执行效果。

13) 负责组织与各应用系统相关的项目，包括立项、项目管理、结项等技术相关的工作，参与信息化项目执行之后的验收，确保需求的落实。

（4） 运营管理

14) 负责规划与 IT 整体架构相适应的服务体系。

15) 负责制定各应用系统运维的流程、制度、管理规则。

16) 负责应对服务台的用户服务请求以及基于热线的用户服务请求，并提供解决方案，判断事件、问题及事故，按处理流程或升级流程，并交由对应部门处理。

17) 执行信息化日常服务，包括：信息系统的版本发布、对数据库、中间件、基础设施性能监控和定期升级维护；管理信息化用户请求、提供解决方案，支持业务持续运营；执行业务信息的安全、备份和恢复等。

（5） 技术创新

18) 负责规划全集团的技术架构体系；

19) 负责建立技术开发生命周期管理体系以及质量监督体系，对供应商(外包团队)的技术进行指导，制定测试规范，参与系统测试、代码检查和质量监控。

20) 负责建设通用性技术平台（如敏捷平台、服务平台、集成平台），对接各组织及信息系统的敏捷应用需求。

21) 负责建设集成架构，制定集成规范和接口标准，对集成方案及集成开发代码进行代码检查、测试，持续监控集成的质量与效率

（6） 基础架构

22) 负责规划全集团的基础设施架构体系；规划及建设集团融合的数据中心；制定基础架构相关的服务目录及服务水平标准。

23) 负责对接 IT 服务台/热线的用户要求，处理桌面相关问题；收集用户问题，上报 IT 服务台，追踪推进处理过程；负责用户 IT 相关办公设备、桌面设备的维护。

24) 制定信息安全政策和规范，建设及运维相设施，持续监控公司信息安全状况。

（7） 其他工作

25) 完成集团领导交办的其他工作。

15、客户资源管理与协同部

（1） 客户资源与协同管理

1) 基于集团战略发展规划，制定与其相匹配的集团整体客户发展与协同战略规划。管理、监督和指导板块、专业公司制定符合业务发展规划的客户发展与

协同战略规划。

2) 制定集团客户资源管理与协同的体系机制，对协同组织架构、协同流程、协同分润、协同考核等方面的体系机制进行设计。监督和指导板块、专业公司围绕集团协同体系，设计与之匹配的协同机制，开展并落实各项具体协同工作。

3) 从事业计划、考核等多维度制定集团客户资源管理与协同的激励约束机制，制定客户资源管理、业务协同相关的考核方案，指导、监督和跟进板块、专业公司相关考核指标的分解与落实。

4) 监督和指导板块、专业公司持续改进与优化客户资源经营与管理水平，推动集团内外部协同项目开展，解决协同过程中的问题和争议，并评价结果。

5) 支持做好协会管理工作（穗港澳促进会、一带一路投资企业联合会）。

（2）银行经营管控及战略分析

6) 作为集团与创兴银行的联系纽带，承担支持集团派驻银行董事的职能；协助集团推进创兴银行战略规划与管理、考核、管控支持等事项。

7) 开展对创兴银行的战略管控工作，会同总部职能部门落实银行相关战略规划、经营分析、预算、考核等工作，持续完善集团管控对接相关工作机制和流程，为集团派驻银行董事提供专业支持。

8) 基于集团及银行规划和战略目标，开展银行相关战略分析、对标分析、政策研究、监管沟通、政府协调、行业研究及创新发展等工作，并协助推进银行内地机构建设，推动创兴银行把握重大战略机会。

（3） 其他工作

9) 完成集团领导交办的其他工作。

16、教育培训部

（1） 教育培训管理

1) 负责越秀集团党校和领秀大学具体管理工作；

2) 负责集团党员、干部、员工教育培训战略规划与事业计划的制定、实施、检视与动态调整工作；

3) 落实上级部门有关培训政策，组织制定及完善集团教育培训管理制度；

4) 负责党员、干部、员工教育培训体系建设与推动实施，包括党的基本理论教育、党性教育、企业文化理念培训、专业化能力培训、知识培训等；

5) 负责统筹集团党员教育系列课程体系开发建设与推动实施，包括政治理论类、形势政策类、知识技能类；

6) 负责职业经理人、关键人才与储备人才等干部员工队伍教育培养体系的建立健全，实施“人才培养三大产品线”项目，包括战略业务线、人才梯队线、企业文化线；

7) 负责统筹集团线上学习平台的规划、建设、运营等工作，与板块组建联合项目小组共同推进系统建设及运营体系建设等工作；

8) 负责集团整体人才发展资源的统筹和共享，包括课程资源、师资资源、供应商资源等；

9) 负责集团整体人才发展体系的品牌与产品设计，对板块人才发展体系品牌与产品设计进行审核；

10) 负责集团公司通用培训课程及管理工具（如战略解码、组织能力、人才盘点等）的开发与实施；

11) 对板块人才发展体系进行赋能和指导，包括制度建设、人才发展产品、资源整合及运营管理等，促进上下协同；

（2） 其他工作

12) 完成集团领导交办的其他工作。

（六）发行人内部控制情况

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监督管理制度等大类。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，并根据公司业务的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及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》及其他相关管理办法，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，强化激励结束机制，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。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《公司法》《证券法》《公司章程》以及中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所的有关规定制定了《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，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）发行人与控股股东、实际控制人的独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，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。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（八）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张招兴	男	1963-05	党委书记、董事长、法定代表人、	任期自2013年7月开始	曾任广州无线电集团有限公司董事、总经理等；现任公司董事长、法定代表人和党委书记	是	否
林昭远	男	1969-08	党委副书记、副董事长、总经理	任期自2022年10月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司总经理助理、副总经理，广州造纸集团有限公司党委书记、董事长等；现任广州公司党委副书记、副董事长、总经理	是	否
韦黎明	男	1975-08	党委副书记、董事	任期自2022年10月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司总经理助理、副总经理，广州越秀发展集团有限公司总经理等；现任公司党委副书记、董事	是	否

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
曾昀	男	1964-05	工会主席、董事	任期自2018年3月开始	曾任广州越秀集团有限公司安全总监等；现任公司工会主席、职工董事	是	否
梁宇行	男	1962-09	董事	任期自2019年10月开始	曾任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理等；现任公司专职外部董事	是	否
陈舒	女	1954-07	董事	任期从2016年3月开始	现任金发科技股份公司、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，公司外部董事	是	否
陈平	男	1965-09	董事	任期从2017年7月开始	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，公司外部董事	是	否
谭跃	男	1959-04	董事	任期从2017年7月开始	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；现任公司外部董事	是	否
钱思廷	男	1979-12	外部董事	2021年9月至今	现任公司董事、工商银行广州分行运行风险监控中心副总经理	是	否
安劲松	男	1964-11	监事会主席	任期从2020年1月	曾任广州市市属国有企业外派监事会主席；现任公司监事会主席	是	否
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	是	否
温宏	男	1977-07	专职监事	任期自2018年1月	曾任广州市美术有限公司副总会计师兼财务部副经理；现任公司专职监事	是	否
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办公室副总经理等；现任公司工会副主席和职工监事	是	否
李红	女	1966-10	职工监事、党委委员、首	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等；现任公司	是	否

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限	主要履历	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
			席审计官		党委委员、首席审计官、职工监事		
潘泽勇	男	1971-06	党委委员、纪委书记、监察专员	任期自2019年10月开始	曾任广州市城市建设投资集团有限公司纪委书记等；现任公司党委委员、纪委书记、监察专员	是	否
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、总裁等；现任公司副总经理	是	否
林辉新	男	1963-05	党委委员、副总经理	任期自2019年10月开始	曾任广州风行发展集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理等；现任公司党委委员、副总经理	是	否
谢延会	男	1977-12	党委委员、副总经理	任期自2022年9月起	曾任越秀交通党委书记、执行董事、工会主席等；现任公司党委委员、副总经理、乡村振兴办公室总经理	是	否
赖穗芬	女	1963-10	首席教育培训官	任期自2020年6月开始	曾任广州越秀集团股份有限公司纪委书记等；现任公司首席教育培训官	是	否
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等；现任公司首席资本运营官	是	否
贺玉平	男	1972-11	首席合规官、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等；现任公司首席合规官、总法律顾问和董事会秘书	是	否
陈静	女	1972-02	首席财务官	任期自2019年3月起	曾任广州越秀集团有限公司审计部总经理、财务总监；现任公司首席财务官	是	否
刘艳	女	1978-11	首席人力资源官	任期自2019年3月起	曾任广州越秀集团有限公司人力资源部副总经理人力资源总监；现任公司首席人力资源官	是	否

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

越秀集团于1985年在香港成立。经过三十八年的改革发展，越秀集团已形成以金融、房地产、交通基建、食品为核心产业，造纸等传统产业和未来可能进入的战略性新兴产业在内的“4+X”现代产业体系。

公司业务涉及金融、地产、交通基建和食品等产业。经过多年发展和产业结构调整，公司目前核心业务板块包括金融、地产、交通基建和食品业务，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。集团金融板块拥有创兴银行、越秀资本、广州资产、越秀租赁、越秀产业基金、越秀产业投资、广州期货、越秀担保、越秀证券等多个境内外金融业务平台；地产业务主要是由越秀地产（00123.HK）、越秀房地产投资信托基金（00405.HK）和越秀服务（6626.HK）进行经营管理；交通基建板块主要投资和经营管理高速公路、桥梁和码头，主要由越秀交通基建（01052.HK）、华夏越秀高速REIT（180202.SZ）等运营管理。食品板块主要聚焦乳业、农牧食品和食品流通，不断完善全产链布局。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，公司营业收入构成如下：

最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元，%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融板块	503,979	26.37	1,854,808	17.49	1,704,582	19.56	1,321,221	18.97
地产板块	1,020,677	53.40	7,241,564	68.30	5,739,773	65.85	4,626,859	66.42

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
交通基建板块	102,850	5.38	390,987	3.69	419,116	4.81	291,984	4.19
食品板块	204,517	10.70	794,059	7.49	587,936	6.75	529,499	7.60
其他	79,212	4.14	321,434	3.03	264,774	3.04	196,359	2.82
合计	**1,911,236**	**100.00**	**10,602,853**	**100.00**	**8,716,181**	**100.00**	**6,965,922**	**100.00**

注：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。

最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元，%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融板块	179,254	38.95	669,950	24.57	687,407	27.15	605,849	27.58
地产板块	171,357	37.23	1,662,246	60.96	1,454,912	57.46	1,286,411	58.56
交通基建板块	57,172	12.42	193,245	7.09	246,050	9.72	164,252	7.48
食品板块	20,456	4.44	101,102	3.71	76,748	3.03	49,604	2.26
其他	32,002	6.95	**100,363**	**3.68**	66,967	2.64	90,495	4.12
合计	**460,242**	**100.00**	**2,726,906**	**100.00**	**2,532,083**	**100.00**	**2,196,611**	**100.00**

最近三年及一期发行人毛利率情况

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金融板块	35.57	36.12	40.33	45.86
地产板块	16.79	22.95	25.35	27.80
交通基建板块	55.59	49.42	58.71	56.25
食品板块	10.00	12.73	13.05	9.37
其他	40.40	31.22	25.29	46.09
合计	**24.08**	**25.72**	**29.05**	**31.53**

注：金融板块业务收入口径为净收入。

总体来看，金融板块、地产板块及交通基建板块构成公司核心业务，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。

（三）主要业务板块

1、金融业务

公司金融业务主要由广州越秀资本控股集团股份有限公司及其下属公司和创兴银行等负责经营。最近三年及一期，公司金融板块营业收入分别为 1,321,221 万元、1,704,582 万元、1,854,808 万元及 503,979 万元，占各期营业总收入的比

例分别为 18.97%、19.56%、17.49%及 26.37%，营业毛利润占各期毛利润的比例分别为 27.58%、27.15%、24.57%及 38.95%。

（1）金融业务情况

公司金融业务包括银行、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。

2020 年度，越秀资本重大资产出售项目完成后，经由越秀资本申请、中国上市公司协会行业分类专家委员会确定，证监会核准并发布《2020 年 2 季度上市公司行业分类结果》，越秀资本所属行业变更为“金融业-其他金融业（J69）”。按照“金融业-其他金融业”的披露要求，财务信息披露由金融业口径变更为一般企业口径，同时对上年同期已披露的相关科目进行同步调整，公司金融板块业务收入明细如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
银行业务（注 1、2）	510,586	439,646	380,872
融资租赁业务	412,292	391,377	345,956
不良资产管理业务	196,822	257,020	198,255
投资管理业务	21,042	30,879	27,071
期货业务	786,803	643,958	386,227

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 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月营业收入，单位为港币万元。

注 2：银行业务收入应用金融行业报表口径。

注 3：除银行业务外，其余项目的营业收入包含利息收入、手续费及佣金收入、不良资产管理处置收入等。

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 2023 年 3 月末，创兴银行资产总额 2,832.72 亿港元，负债总额 2,464.25 亿港元。

截至 2023 年 3 月末，创兴银行在香港设有超过 30 家分行，在广州、深圳、上海、汕头及澳门设有分行，及在广州市海珠区、佛山市南海区、佛山市禅城区、

广东自贸试验区南沙片区、广东自贸试验区横琴片区、东莞市南城街道、深圳市南山区及中山市东区设有支行。创兴银行扎根香港，辐射澳门，覆盖珠三角、长三角地区业务网点布局，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服务。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。

2017年是创兴银行客户资源管理及协同工作之基建年，除建立相关体系及机制基本，协同工作亦全面开展，与越秀集团协同及内部协同双轨推行，达到了初步业务联系及预期成效。此外，创兴银行的国库集中收付系统于本年度正式上线，而土地保证金系统已于2018年初完成，代表创兴银行国内业务拓展迈向新里程。

2021年9月30日，创兴银行以协议安排方式私有化有关计划顺利完成。创兴银行私有化后，内地业务将成为经营重点，创兴银行将以大湾区为战略发展重心，完善内地机构布局，争取设立内地法人银行，以跨境业务和数码转型为战略性突破，形成香港和内地业务双核心的发展格局。

最近三年，创兴银行营业收入构成情况如下表所示：

单位：港币亿元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业及零售银行业务	40.22	78.77	34.58	78.65	29.39	77.16
金融市场业务	5.22	10.22	5.89	13.40	4.66	12.22
证券买卖业务	1.18	2.31	1.65	3.75	1.70	4.46
其他	4.44	8.70	1.85	4.20	2.34	6.15

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	51.06	100.00	43.96	100.00	38.09	100.00

创兴银行业务主要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）。最近三年，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77.16%、78.65%及78.77%。

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服务（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，最近三年，证券买卖业务占比分别为4.46%、3.75%及2.31%。

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。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。

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）融资租赁

公司融资租赁业务主要由越秀资本下属子公司广州越秀融资租赁有限公司经营。按照非金融行业报表口径列示，最近三年，融资租赁业务收入分别为279,933万元、345,956万元、391,377万元，近三年呈上升趋势。

最近三年，发行人融资租赁业务收入、成本如下表所示：

单位：万元，%

项目		2022年度		2021年度		2020年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入结构	1 主营业务收入	412,292	100.00	391,377	100.00	345,956	100.00
	1.1 利息收入	361,694	87.73	342,051	87.40	294,192	85.04
	1.2 手续费及佣金收入	46,747	11.34	49,302	12.60	51,764	14.96
	1.3 营业收入	3,851	0.93	24	0.01	-	-
成本结构	2 主营业务成本	204,286	100.00	189,547	100.00	171,067	100.00
	2.1 利息支出	202,445	99.10	189,547	100.00	171,067	100.00
	2.2 手续费及佣金支出	-	-	-	-	-	-
	2.3 营业成本	1,841	0.90				
利润结构	3 毛利润	208,006	100.00	201,829	100.00	174,890	100.00
	3.1 利息净收入	159,249	76.56	152,504	75.56	123,126	70.40
	3.2 手续费及佣金净收入	46,747	22.47	49,302	24.43	51,764	29.60
	3.3 其他业务净收入	2,010	0.97	24	0.01	-	-
毛利率	4 毛利率	50.45		51.57		50.55	
	4.1 利息收入毛利率	44.03		44.59		41.85	
	4.2 手续费及佣金收入毛利率	100.00		100.00		100.00	
	4.3 其他业务收入毛利率	52.19		100.00		-	

最近三年，从业务收入构成来看，公司融资租赁业务收入主要来源是利息收入和手续费及佣金收入，利息收入占当期融资租赁业务收入的比例分别为85.04%、87.40%及 87.73%，手续费及佣金收入占当期融资租赁业务的比例分别为14.96%、12.60%及11.34%。

最近三年，公司融资租赁主营业务成本分别为171,067万元、189,547万元及204,286万元，发行人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融资租赁业务成本的比例为100%，发行人最近三年无手续费及佣金支出。

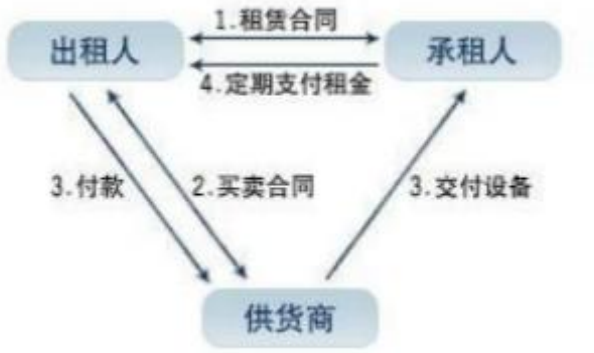
从毛利润来看，最近三年，公司融资租赁业务的毛利润分别为174,890万元、201,829万元及208,006万元，报告期内呈明显上升趋势。

从毛利润的构成来看，最近三年，利息收入毛利润占当期毛利润总额的比例

分别为70.40%、75.56%及76.56%，手续费及佣金毛利润占当期毛利润总额的比例分别为29.60%、24.43%及22.47%。

从综合毛利率来看，最近三年，发行人融资租赁业务综合毛利率分别为50.55%、51.57%及50.45%，报告期内，公司融资租赁业务毛利率稳步有增。

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。



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

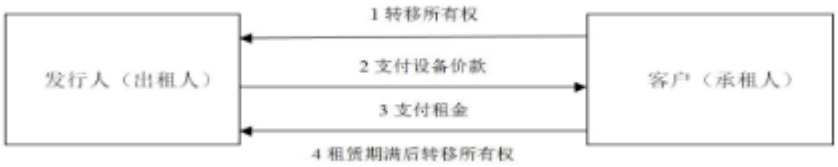
租赁公司根据承租人出具的设备收据开始计算起租日。由于一些事先无法确定的费用（如银行费用、运费及运输保险费等），租赁公司在支付完最后一宗款项后，按实际发生的各项费用调整原概算成本，并向用户寄送租赁条件变更书。承租企业应根据租赁条件变更通知书支付租金。租赁公司再根据同金融机构签订的融资合同以其租赁费等收入偿还借款和支付利息。

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



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，根据租赁合约，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：融资租赁业务中，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，结合越秀资本对公司的发展定位、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。

3）不良资产管理业务

发行人不良资产管理业务由广州资产负责运营。广州资产成立于 2017 年，

系发行人下属公司越秀资本与广东民营投资股份有限公司、广东恒健投资控股有限公司、广东省粤科金融集团有限公司（以下简称“粤科集团”）共同发起设立的广东省第二家地方资产管理公司，发起人持股比例分别为38%、22%、20%和20%。2019年1月9日，越秀资本与广东省粤科金融集团有限公司（以下简称“粤科金融”）签署《关于广州资产管理有限公司的一致行动的协议书》，粤科金融持有广州资产20%的股权，自2019年1月1日起通过在广州资产的股东会、董事会上采取相同意思表示的方式，与越秀资本实施一致行动，因此发行人自2019年1月1日将广州资产纳入合并范围。2019年6月26日，越秀资本与广东民营投资股份有限公司（以下简称“民营投资公司”）签订《关于广州资产管理有限公司之股权转让协议》，受让民营投资公司持有的广州资产20%股权，相关股权已于2019年7月5日过户至越秀资本。越秀资本持有广州资产股权比例从38%提升至58%，与粤科金融签署的《关于广州资产管理有限公司的一致行动的协议书》自2019年7月5日自动终止。2019年10月28日，越秀资本与广东恒健投资控股有限公司（以下简称“广东恒健”）共同对广州资产增资合计136,986.30万元，其中越秀资本认缴新增注册资本109,589.04万元，越秀资本持有广州资产股权比例从58%提升至64.90%。2021年3月1日，广州资产新增注册资本100,647.91万元，由越秀资本及广州市欣瑞投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“欣瑞投资”）认缴。其中越秀资本以现金方式出资156,718.04万元，认缴广州资产新增注册资本98,583.39万元，欣瑞投资以现金方式出资3,281.96万元，认缴广州资产新增注册资本2,064.51万元。本次增资完成后，广州资产注册资本537,634.21万元，越秀资本持有广州资产股权比例提升至71.08%。2021年12月28日，广州资产注册资本变更，变更后注册资本为630,945.802万元人民币，越秀资本持有广州资产股权比例为67.41%。

凭借公司员工的专业素质和行业资源优势，广州资产与省内大型商业银行、股份制商业银行、农信社等金融机构开展了不良资产收购业务，2017年展业以来广州资产较快速地搭建起与广东省内主要银行业金融机构常态化的联系机制，一级市场收购对手方100.00%为广东省内机构，抵质押物主要为粤港澳大湾区的土地、房产等具有较强升值和保值能力的资产。广州资产收购资金主要来自于资本金、处置回款、银行借款、债券融资。

广州资产在不断发展不良资产收购处置业务的同时，也在着力探索开展重组业务以优化业务和收益结构。从项目来源上来看，广州资产重组业务主要来源于公司已经收购的不良债权，对其进行后续债务重组盘活。公司收购重组业务的风险缓释措施包括不动产抵押、股权质押、股东回购承诺、保证金等，同时公司严格控制各类抵质押物的折扣率，抵押率一般控制在60%以内、质押率控制在70%以内。

广州资产的主要业务包括不良资产管理业务、投资业务及其他业务。其中，2020 年度，广州资产的主营业务分类为资产处置类业务和重组类业务及其他业务。2022年度6月起，广州资产因内部管理需要，重新调整主营业务统计分类。

2020 年度，广州资产实现营业收入 198,254.75 万元。其中资产处置类业务收入为 81,617.69 万元，占同期营业收入的比重为 41.17%；重组类业务收入为78,345.06 万元，占同期营业收入的比重为39.52%。其他类业务包含固收类产品的投资、包括资管计划、信托计划等劣后级投资。

2020年度营业收入构成

单位：万元，%

项目	2020年度	
	金额	占比
资产处置类业务	81,617.69	41.17
重组类业务	78,345.06	39.52
其他业务	38,292.00	19.31
合计	**198,254.75**	**100.00**

2020年度，广州资产分别实现营业利润92,774.14万元。其中，资产处置类业务的营业利润为48,836.45万元，占同期营业利润的比重为52.64%；重组类业务的营业利润为25,842.63万元，占同期营业利润的比重为27.86%。

2020年度营业利润构成

单位：万元，%

项目	2020年度

	金额	占比
资产处置类业务	48,836.45	52.64
重组类业务	25,842.63	27.86
其他业务	18,095.06	19.50
合计	**92,774.14**	**100.00**

2022 年度 6 月起广州资产因内部管理需要，重新调整主营业务统计分类。2021年度和2022年度，广州资产分别实现营业收入257,019.77万元和196,822.05万元，其中不良资产经营业务收入分别为199,099.40万元和157,534.49万元，占同期营业收入的比重分别为77.46%和80.04%；投资业务收入分别为44,132.99万元和38,578.80万元，占同期营业收入的比重分别为17.17%和19.60%。其他业务包含固收类产品的投资、包括资管计划、信托计划等劣后级投资，占比较低。

2021 年度和 2022 年度营业收入构成

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
不良资产管理业务收入	157,534.49	80.04	199,099.40	77.46
投资业务	38,578.80	19.60	44,132.99	17.17
其他业务收入	708.76	0.36	13,787.37	5.36
合计	**196,822.05**	**100.00**	**257,019.77**	**100.00**

2021 年度和 2022 年度，广州资产分别实现营业利润 109,900.22 万元和102,508.09万元，其中不良资产经营业务营业利润为87,565.97万元和69,658.89万元，占同期营业利润的比重分别为 79.68%和 67.95%；投资业务收入分别为5,146.99万元和19,002.68万元，占同期营业收入的比重分别为4.68%和18.54%。其他业务包含固收类产品的投资、包括资管计划、信托计划等劣后级投资，占比较低。

2021 年度和 2022 年度营业利润构成

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
不良资产管理业务收入	69,658.89	67.95	87,565.97	79.68
投资业务	19,002.68	18.54	5,146.99	4.68
其他业务收入	13,846.52	13.51	17,187.25	15.64
合计	**102,508.09**	**100.00**	**109,900.22**	**100.00**

广州资产在不断发展不良资产经营主业的同时，着力探索开展投资业务以优化业务和收益结构。截至2023年3月末，广州资产投资业务账面余额为42.19亿元。广州资产具体投资模式包括重组性质的委托贷款，不良债权收购的劣后级份额，股权投资及不良资产支持证券次级档份额等。近年来广州资产积极参与问题企业重整等大型投资类项目，通过采取抵质押、股东回购承诺和保证金等风险缓释措施，有效控制风险，项目回收情况保持良好。此外，广州资产还参与不良债权远期回购项目，如果债务人未能按期履行还款责任，广州资产将在约定的时间收购该笔不良债权并进行处置，年化收益率在1%-5%之间。

2021年度及2022年度，广州资产其他业务主要为助力问题企业解围纾困、防范和化解区域金融风险、支持实体经济发展的业务。截至2023年3月末，广州资产其他业务余额为0.46亿元。

总体来看，广州资产作为广东省第二家地方资产管理公司，2018年以来迅速发展，未来具有较大的业务潜力。越秀资本已于2019年将广州资产纳入合并报表范围内，未来或将有进一步增持股权计划，未来随着广州资产业务的进一步拓展，将为越秀资本贡献更大规模的营业总收入和净利润。

4）其他业务

除银行、融资租赁业务、不良资产管理业务外，集团还大力发展由发行人控股子公司越秀产业基金和越秀产业投资开展的投资管理业务、融资担保等业务。

发行人投资管理业务由发行人控股子公司越秀产业基金和越秀产业投资开展，主要包括私募基金管理、母基金投资、夹层投资、股权投资、ABS投资等业务。其中，越秀产业基金为私募基金管理人，实施“募、投、管、退”的资产全流程运转管理业务，在管基金规模在全国私募基金管理机构中排名前列；越秀产业投资为公司主要的自有资金投资平台，注册资本50亿元并全部实缴到位。2021

年，越秀产业基金和越秀产业投资“自有资金+基金管理”的管理整合加快落地，实现各项业务收入（包括营业收入、公允价值变动和投资收益）8.19亿元和净利润4.41亿元，同比分别增长115.46%和110.79%。发行人投资管理业务的市场化运营水平不断提升，获得“2021年保险资金投资的私募股权投资基金管理人评价A类机构”“2020年度最佳国资基金管理人TOP5”“2020年度最佳机构投资人TOP10”“2021中国最佳S基金TOP10”等市场认可。

最近三年，发行人基金管理业务收入情况如下表所示：

单位：万元

业务类型	2022年度	2021年度	2020年度
管理费收入	21,424.32	20,963.68	15,592.63
服务费及顾问费收入	1,703.36	2,834.21	775.71
业绩报酬	18.76	221.47	962.78
投资收益	-1,672.06	1,859.98	3,017.78
公允价值变动损益	6,317.85	1,889.74	-572.42
合计	**27,792.23**	**27,769.08**	**19,776.48**

注：业务收入包含营业收入、投资收益和公允价值变动损益，2020年数据同步修改。

最近三年，发行人子公司越秀产业投资业务收入情况如下表所示：

单位：万元

业务类型	2022年	2021年	2020年
固定收益投资收入	2,121.43	9,527.70	9,167.64
ABS投资收入	28,466.84	18,423.58	8,002.68
股权投资收入	2,003.72	9,787.34	162.21
基金投资收入	30,715.32	19,069.38	333.92
合计	**63,307.31**	**56,808.00**	**17,666.45**

总体来看，公司金融板块已形成了以银行、融资租赁业务、不良资产管理业务为核心的业务模式，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2022年末，公司金融业务相关许可文件如下表所示：

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	中国银保监会佛山监管分局	2019-03-11
创兴银行有限公司汕头分行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会广东监管局	2021-09-24
	保险兼业代理业务许可证	中国保监会汕头监管分局	2019-04-29
创兴银行广东自贸试验区南沙支行	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	中国银保监会广东监管局	2021-09-24
创兴银行深圳分行	金融许可证	中国银保监会深圳监管局	2021-05-12
创兴银行广东自贸试验区横琴支行	金融许可证	中国银保监会珠海监管分局	2021-09-06
创兴银行上海分行	金融许可证	中国银保监会上海监管局	2019-11-19
创兴银行有限公司佛山禅城支行	金融许可证	中国银保监会佛山监管分局	2019-12-27
创兴银行东莞支行	金融许可证	中国银保监会东莞监管分局	2020-11-27
创兴银行深圳南山支行	金融许可证	中国银保监会深圳监管局	2021-06-18
创兴银行广州珠海支行	金融许可证	中国银保监会广东监管局	2021-09-07
广州资产	广东省区域内的金融企业不良资产批量收购处置业务	广东省人民政府批准、中国银行业监督管理委员会备案	2017-7-13获批2017-7-28备案
	受让广东省内参与试点银行的单户对公不良贷款业务	广东省地方金融监督管理局	2021-3-18
	参与个人不良贷款批量转让试点	广东省地方金融监督管理局	2021-6-17
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁业务	广州南沙开发区经济贸易局	2012-4-28
	医疗器械经营企业许可证书	广州市食品药品监督管理局	2013-4-25取得2020-12-4换证
广州越秀产业投资基金管理有限公司	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
	私募证券基金管理业务	中国证券投资基金业	2018-4-2

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
	（由越秀产业基金的全资子公司广州越秀鲲鹏私募证券投资基金管理有限公司持有）	协会	
广州越秀融资担保有限公司	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	2020-5-20
广州期货	商品期货经纪业务资格	中国证券监督管理委员会	2003-7-22
	金融期货经纪业务资格	中国证券监督管理委员会	2011-9-14
	期货投资咨询业务资格	中国证券监督管理委员会	2012-11-15
	资产管理业务资格	中国期货业协会	2015-1-22
	基差交易业务资格、仓单服务业务资格、合作套保业务资格、定价服务业务资格（由广期资本持有）	中国期货业协会	2017-1-18
	做市业务资格（由广期资本持有）	中国期货业协会	2021-8-20

注：仅列示部分重要许可文件

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。

最近三年公司房地产业务营业收入情况

[2]越秀地产、越秀房产基金的常态互动模式简介：（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。

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	6,872,819	94.91	5,417,171	94.38	4,349,919	94.01
物业管理服务	184,096	2.54	141,025	2.46	67,530	1.46
物业租赁	32,458	0.45	64,243	1.12	60,280	1.30
其他	152,190	2.10	117,334	2.04	149,130	3.22
合计	**7,241,564**	**100.00**	**5,739,773**	**100.00**	**4,626,859**	**100.00**

最近三年公司房地产业务营业成本情况

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	5,298,998	95.97	4,050,090	94.52	3,141,074	94.03
物业管理服务	133,786	2.42	91,947	2.15	54,017	1.62
物业租赁	16,695	0.30	21,840	0.51	17,776	0.53
其他	71,903	1.30	120,984	2.82	127,581	3.82
合计	**5,521,381**	**100.00**	**4,284,861**	**100.00**	**3,340,448**	**100.00**

最近三年公司房地产业务毛利润情况

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	1,573,821	91.49	1,367,081	93.96	1,208,845	93.97
物业管理服务	50,311	2.92	49,078	3.37	13,513	1.05
物业租赁	15,763	0.92	42,403	2.91	42,504	3.30
其他	80,288	4.67	-3,650	-0.25	21,549	1.68
合计	**1,720,183**	**100.00**	**1,454,912**	**100.00**	**1,286,411**	**100.00**

最近三年公司房地产业务毛利率情况

项目	2022年度	2021年度	2020年度
房地产开发和销售	22.90%	25.24%	27.79%
物业管理服务	27.33%	34.80%	20.01%
物业租赁	48.57%	66.00%	70.51%
其他	52.75%	-3.11%	14.45%
合计	**23.75%**	**25.35%**	**27.80%**

最近三年，发行人地产业务毛利率分别为27.80%、25.35%和23.75%，发行人地产业务经营稳健。发行人地产业务依靠强大的运营能力和灵活的战略布局，持续扩大市场份额。

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。

（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。

最近三年及一期发行人房地产开发业务情况

单位：万平方米

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
房屋新开工面积	209.70	852.00	803.37	707.99
房屋施工面积	2,304.85	2,170.18	2,648.83	2,373.32
竣工面积	61.25	561.94	707.91	512.52
销售面积	130.99	413.90	427.54	391.90
销售均价（元）	35,584.25	30,207.47	27,386.57	25,172.25
在建项目面积	2,304.85	2,170.18	2,648.83	2,373.32
新增土地储备面积	96.07	608.83	976.40	668.50
新增楼面均价（元）	20,564.93	18,170.30	11,347.41	12,456.07
期末土地储备面积	3,014.45	2,980.08	2,978.58	2,705.11
实际销售额（亿元）	466.11	1,250.29	1,170.89	986.60

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。

最近三年及一期公司房地产业务经营情况的区域分布

单位：万平方米/亿元

区域	2023年1-3月		2022年度		2022年度		2020年度	
	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	52.56	262.89	137.37	531.11	172.76	614.58	177.00	603.20

区域	2023 年 1-3 月		2022 年度		2022 年度		2020 年度	
	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
珠三角（不含广州）	11.69	20.48	36.46	65.67	40.59	109.62	33.00	50.80
长三角	19.80	102.16	107.72	429.52	88.48	260.58	82.40	202.60
中部地区	32.06	54.74	82.61	140.44	69.65	108.14	54.70	75.10
环渤海	9.30	13.72	37.06	58.05	38.35	47.38	32.00	44.30
其他	5.59	12.12	12.69	25.50	17.71	30.60	12.80	10.60
合计	**130.99**	**466.11**	**413.90**	**1250.29**	**427.54**	**1,170.89**	**391.90**	**986.60**

2023 年 1-3 月公司房地产业务一二线城市占比情况

单位：万平方米，亿元，%

类型	销售面积	占比	签约金额	占比
一线	58.38	44.57	313.68	67.30
二线	42.24	32.24	99.98	21.45
其他	30.37	23.18	52.45	11.25
合计	**130.99**	**100.00**	**466.11**	**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：

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	2021 年 3 月 31 日（已申请延期，且不存在法律障碍）
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资质证书（二级）	粤房开证字贰 0100126	广州市住房和城乡建设局	2025/6/20
3	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为暂定级）	1520195-11	广州市白云区住房建设和交通局	2025/8/18
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（资质等级为一级）	建开企[2018]1832 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024/3/7

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
5	广州东秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为暂定级）	1510601-11	广州市海珠区住房和建设局	2021/12/11（项目已完工）
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书（资质等级为三级）	粤（江）房开证字第1261029号	江门市蓬江区住房和城乡建设局	2025/11/3
7	杭州越秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	浙房开1751号	浙江省住房和城乡建设厅	2022/9/30
8	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资质证书（资质等级为二级）	武房开[2013]20389号	武汉市住房保障和房屋管理局	2024/7/11
9	武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（批准件）	武房开[2022]00300号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025/6/13
10	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	武房开[2022]00230号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025/5/17

注：部分公司资质正在更新过程中。

（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值。

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。

截至报告期末公司主要土地储备项目情况

序号	项目名称	所在地	成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	溢价率
1	广州番禺区长隆地块（华工项目）	广州	39.30	31.80	2020年3月	0.00%
2	苏州太仓2020-WG-4-2号沙溪镇地块	苏州	2.40	-	2020年3月	0.00%
3	苏州吴中区胥口镇地块苏地2020-WG-29号	苏州	2.40	-	2020年5月	14.00%
4	广州番禺区长隆北地块	广州	74.90	25.70	2020年5月	16.00%
5	杭州临安双林高校单元B-10-04地块	杭州	11.60	6.6-11.2	2020年6月	22.00%
6	成都天府新区科学城地块	成都	19.50	20.94	2020年7月	-
7	华工国际学校二期BB0204001地块	广州	27.80	3.15	2020年8月	0.00%
8	佛山市南海区狮山镇罗村孝德湖东侧项目	佛山	20.10	6.89	2020年8月	17.00%
9	重庆市渝北区中央公园142亩招拍挂地块	重庆	14.40	9.45	2020年9月	11.00%
10	白云区亭岗站AB2404118、AB2404121、AB2404122地块	广州	67.15	9.28	2020年9月	0.00%
11	苏地2020-WG-64号地块	苏州	17.60	4.35	2020年10月	12.00%
12	南沙湾港前大道以西2020NJY-14地块	南沙	18.00	4.29	2020年10月	19.00%
13	烟台高新区烟台二中东宗地块	烟台	3.00	1.43	2020年11月	0.00%
14	济南历下区机床四厂A1地块	济南	23.40	23.78	2020年12月	28.00%
15	广州市白云区金沙洲地块	广州	25.24	33.19	2020年12月	0.00%
16	广州市荔湾区广摩地块	广州	28.46	15.44	2020年12月	0.00%
17	江门市滨江新区地块	江门	9.17	40.38	2020年12月	0.00%
18	南京市浦口区桥林G100地块	南京	7.50	10.34	2020年12月	16.00%
19	青岛平度南部新城56号地块	青岛	0.89	15.72	2020年12月	-
20	青岛平度南部新城57、58号地块	青岛	1.59	26.82	2020年12月	-
21	杭州文晖单元22地块、23地块、03地块	杭州	107.4	10.74	2021年1月	22.00%
22	重庆回兴项目	重庆	5.60	14.75	2021年1月	2.00%
23	广州黄埔化工改造居住地块	广州	33.40	20.92	2021年2月	45.00%
24	武汉市江岸区铭新街与交易街交汇处地块	武汉	13.00	7.15	2021年3月	26.00%
25	广州南洋电器厂及周边更新改造项目	广州	28.15	27.83	2021年3月	0.00%
26	番禺区新造镇广州国际创新城一期C居住地块	广州	53.52	31.94	2021年4月	45.00%
27	白云区白云大道北永泰客运站地块	广州	33.40	19.27	2021年4月	0.00%
28	荔湾区海龙路兴达地块	广州	25.81	16.52	2021年4月	28.00%
29	黄埔区广州市中新广州知识城南起步区，花莞高速以西地块	广州	11.96	13.71	2021年4月	45.00%
30	BA0401009、BA0401017地块	广州	9.72	23.40	2021年4月	0.00%
31	白云区广龙路一期地块	广州	18.62	104.00	2021年4月	0.00%
32	横沥岛DH0506013地块	广州	8.61	20.90	2021年4月	0.00%
33	重庆市渝北区	重庆	1.30	3.93	2021年4月	0.00%
34	北京市怀柔区地块	北京	45.70	33.00	2021年5月	0.00%

序号	项目名称	所在地	成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	溢价率
35	东莞市寮步镇缪边社区 2021WR010 地块	东莞	12.72	9.00	2021 年 5 月	35.75%
36	雨花台区经济开发区西寇北路以南、吉祥路以北地块	南京	41.40	23.80	2021 年 5 月	30.60%
37	宁波市鄞州区姜山镇地块	宁波	11.41	12.00	2021 年 5 月	17.03%
38	长沙市雨花区雅塘社区地块	长沙	13.10	25.95	2021 年 6 月	0.00%
39	郴州市 TG2021042、TG2021043、TG2021044 号地块	郴州	8.70	8.07	2021 年 7 月	0.00%
40	南通市 R21018 号地块	南通	20.96	16.76	2021 年 7 月	17.69%
41	襄阳市东津新区襄土网挂字[2021]31 号地块	襄阳	2.30	14.82	2021 年 9 月	0.00%
42	东莞市沙田镇杨公洲村 2021WR024 地块	东莞	18.75	19.22	2021 年 9 月	15.00%
43	中山小榄镇九洲城地块	中山	8.49	16.24	2021 年 9 月	0.00%
44	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧地块一	广州	52.91	32.54	2021 年 9 月	0.00%
45	番禺区新造镇创新城暨南大学北侧地块二	广州	50.05	32.97	2021 年 9 月	0.00%
46	闵行区闵行新城梅陇社区 MHPO-0303 单元 01-25-02 地块	上海	46.21	16.28	2021 年 10 月	9.01%
47	杭州市拱墅区铁路北站单元 GS1104-R21-05 地块	杭州	21.24	14.08	2021 年 12 月	9.83%
48	合肥市瑶海区长江东路 YH202201 号地块	合肥	11.16	18.72	2022 年 3 月	13.38%
49	佛山市南海区狮山镇博爱湖南湖临湖地块	佛山	12.87	17.64	2022 年 2 月	0.00%
50	广州南沙庆盛产业园项目	南沙	1.98	15.36	2022 年 2 月	0.00%
51	广州南沙区横沥岛 2021NJY14 地块	南沙	9.04	8.79	2022 年 3 月	0.00%
52	临安经济开发区中部地区 B5-06-01 地块	杭州	12.06	13.77	2022 年 4 月	0.00%
53	天目医药港 ZX11-C-17 地块	杭州	3.81	7.05	2022 年 4 月	0.00%
54	天目医药港 ZX11-D-13 地块	杭州	4.20	7.76	2022 年 4 月	0.00%
55	滨湖省府 BK202205 号地块	合肥	17.76	16.93	2022 年 4 月	14.80%
56	白云区广龙路 AB0805104 地块	广州	2.01	9.06	2022 年 5 月	0.00%
57	广州南沙区梅山糖厂西 2022NJY3 地块	南沙	27.36	49.41	2022 年 5 月	0.00%
58	杭州余杭勾庄 TOD 项目	杭州	29.82	37.07	2022 年 5 月	0.00%
59	杭州牛田 12 地块杭州市上城区牛田单元 R21-12 地块	杭州	42.53	21.32	2022 年 5 月	9.81%
60	郑州市郑政出[2022]6 号地块	郑州	5.56	11.20	2022 年 6 月	0.00%
61	广州市海珠区赤沙北 TOD 地块	广州	102.24	42.91	2022 年 7 月	20.00%
62	成都市武侯区红牌楼地块	成都	7.31	6.45	2022 年 7 月	14.58%
63	成都市双流区怡心湖地块	成都	17.12	19.66	2022 年 7 月	5.08%
64	南京市建邺区河西大街以北、创意路以东地块	南京	27.00	8.79	2022 年 7 月	14.90%
65	【2022】长沙市 053 号地块	长沙	9.67	19.63	2022 年 7 月	0.00%
66	海珠区琶洲西区新港东路 AH040329、AH040157 地块	广州	14.86	12.88	2022 年 7 月	0.00%
67	海珠区鹤洞大桥南广州锌片厂南片区、沙渡路鹤洞大桥北侧橡胶一厂地块	广州	11.10	21.87	2022 年 7 月	1.00%

序号	项目名称	所在地	成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	溢价率
68	天河区燕塘地块三（AT020883 地块）	广州	81.19	24.17	2022 年 7 月	15.00%
69	北碚区蔡家 288 亩地块	重庆	16.23	32.96	2022 年 7 月	0.00%
70	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	上海	47.75	12.54	2022 年 7 月	0.00%
71	嘉定区（马陆镇）南社区 JDC1-2301 单元 23-01、29-01 地块	上海	47.43	26.83	2022 年 7 月	9.81%
72	杭州市上城区四堡七堡单元 JG1405-41、JG1405-42 地块	杭州	61.93	21.95	2022 年 7 月	10.16%
73	宝安西乡 A104-0147 地块	深圳	21.96	9.75	2022 年 8 月	15.00%
74	宝安中心区 A003-0434 地块	深圳	19.14	8.32	2022 年 8 月	15.00%
75	杭州市四堡七堡单元 JG1405-45 地块	杭州	18.21	7.38	2022 年 8 月	7.05%
76	合肥市肥西经开区 FX202234 地块	合肥	15.13	21.54	2022 年 8 月	15.00%
77	合肥市肥西经开区 FX202235 地块	合肥	11.62	16.42	2022 年 8 月	15.00%
78	南海区桂城夏东三洲地块	南海	8.88	9.60	2022 年 8 月	0.00%
79	萧山区奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地块	杭州	15.57	7.53	2022 年 9 月	12.00%
80	海珠区南华地块	广州	8.19	2.84	2022 年 12 月	0.00%
81	番禺区兴业大道南侧地块	广州	32.96	39.97	2022 年 12 月	0.00%
82	杭州地铁 3 号线星桥车辆段项目	杭州	40.73	47.85	2023 年 1 月	0.00%
83	石景山区苹果园地块	北京	25.99	9.36	2023 年 2 月	15.00%
84	昌平区信息园二期地块	北京	33.12	17.53	2023 年 2 月	15.00%
85	杭州市余杭区良运路南十二号支路东侧地块	杭州	30.31	21.34	2023 年 3 月	11.80%

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、华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金[3]及其他下属公司负责业务开展。最近三年及一期，交通基建板块营业收入分别为291,984万元、419,116万元、390,987万元及102,850万元。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2023年3月末，公司投资及经营的收费公路与桥梁项目共18个，其中2个系悬索桥梁项目，其余均为高速公路，收费里程达1,002.75公里，所拥有的权益公里里程总计676.58公里；未来一定时期收入较有保障，该板块业务稳定性较好。

截至2023年3月末公司投资经营的公路和桥梁情况如下表所示：

序号	路产名称	项目地区	收费里程（公里）	公路类别	应占权益	剩余经营年限（年）
控股路产						
1	北二环高速	广东省	42.5	高速公路	60.00%	9
2	苍郁高速	广西壮族自治区	22.0	高速公路	100.00%	7
3	津雄高速	天津市	23.9	高速公路	60.00%	7
4	长株高速	湖南省	46.5	高速公路	100.00%	17
5	尉许高速	河南省	64.3	高速公路	100.00%	12
6	随岳南高速	湖北省	98.1	高速公路	70.00%	17
7	汉蔡高速	湖北省	36.0	高速公路	67.00%	15
8	汉鄂高速	湖北省	54.8	高速公路	100.00%	19
9	大广南高速	湖北省	107.1	高速公路	90.00%	19
10	河南兰尉高速	河南省	61.00	高速公路	100.00%	11
11	河南平临高速	河南省	106.45	高速公路	55.00%	10
12	山东秦滨高速	山东省	60.7	高速公路	85.00%	-
参股或联营路产						
13	汉孝高速	湖北省	38.5	高速公路	30.00%	13
14	西二环高速	广东省	42.1	高速公路	35.00%	7

[3] 基金简称：（华夏越秀高速REIT）；基金代码：180202；上市日期：2021年12月14日。

序号	路产名称	项目地区	收费里程（公里）	公路类别	应占权益	剩余经营年限（年）
15	虎门大桥	广东省	15.8	悬索桥梁	27.78%	6
16	北环高速	广东省	22.0	高速公路	24.30%	1
17	汕头海湾大桥	广东省	6.5	悬索桥梁	30.00%	5
18	清连高速	广东省	215.2	高速公路	23.63%	11

虎门大桥、随岳南高速、尉许高速以及广州北二环高速是交通基建板块稳定利润的主要来源，2022 年上述四个项目年路费收入分别为 72,897 万元、63,211 万元、38,968 万元和 98,106 万元；2023 年 1-3 月，上述四个项目收入分别为 23,991 万元、18,949 万元、9,610 万元及 25,792 万元。报告期内，公司投资经营的公路和桥梁经营情况如下表所示：

单位：架次、万元

路段名称	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	日均收费车流量	日均路费收入	日均收费车流量	日均路费收入	日均收费车流量	日均路费收入	日均收费车流量	日均路费收入
北二环高速	279,786	286.58	243,180	268.78	280,865	307.2	297,280	316.8
苍郁高速	23,036	23.28	15,445	24.38	15,550	24.5	12,489	19.1
津雄高速	35,080	28.50	29,413	19.76	34,444	22.0	45,254	25.5
长株高速	70,236	65.78	64,434	63.35	73,797	73.6	77,895	71.9
尉许高速	29,609	106.78	21,491	106.76	23,531	95.7	23,676	100.7
随岳南高速	40,227	210.54	28,181	173.18	30,465	168.2	33,252	181.5
汉蔡高速	60,287	77.55	42,871	61.70	50,878	70.7	47,929	62.4
汉鄂高速	34,583	42.58	29,157	41.47	41,436	57.4	41,220	51.3
大广南高速	35,122	141.15	23,365	106.66	29,528	123.3	30,017	118.4
兰尉高速	34,477	86.97	25,802	90.19	-	-	-	-
秦滨高速	14,293	124.94	10,841	118.46	-	-	-	-
平临高速	19,088	156.07	-	-	-	-	-	-
汉孝高速	36,762	69.74	27,043	54.45	33,520	61.9	32,675	53.1
西二环高速	84,714	121.72	72,054	110.96	92,549	138.0	110,815	152.3
虎门大桥	101,118	266.57	72,149	190.76	89,498	237.1	70,251	156.4
北环高速	371,034	190.48	344,067	175.85	372,746	195.9	382,534	187.1
汕头海湾大桥	17,262	27.73	24,521	38.80	29,553	51.9	30,703	47.3
清连高速	58,244	211.33	44,922	168.61	53,050	240.0	53,893	230.1

（2）交通基建业务许可资质

截至2022年12月末，公司负责运营的高速公路及相关许可文件如下表所示：

序号	高速公路名称	经营许可文件	文件日期	颁发机构
1	广西苍郁高速	桂政函〔2005〕278号	2005.11.06	广西壮族自治区人民政府
2	湖北随岳南高速	鄂政函〔2009〕2号 鄂政办函〔2014〕3号	2009.03.10 2014.01.06	湖北省人民政府 湖北省人民政府办公厅
3	河南尉许高速	豫发改收费〔2009〕1861	2009.11.11	河南省发展和改革委员会/河南省交通厅
4	广州北二环高速	粤计交〔1998〕836号 粤办函〔2001〕732号	1998.11.16 2001.12.28	广东省计划委员会
5	天津津雄高速	津政办函〔2000〕4号 津政函〔2004〕162号	2000.01.30 2004.10.29	天津市人民政府办公厅 天津市人民政府
6	湖南长株高速	湘政办函〔2010〕130号	2010.08.16	湖南省人民政府办公厅
7	湖北汉蔡高速	鄂政函〔2008〕172号	2008.07.25	湖北省人民政府
8	湖北汉鄂高速	鄂政函〔2012〕357号	2012.12.22	湖北省人民政府
9	湖北大广南高速	鄂政函〔2012〕30号	2012.2.19	湖北省人民政府

资料来源：发行人提供

4、食品板块业务

发行人食品板块各业务主要由子公司广州越秀风行食品集团有限公司（曾用名“广州越秀风行食品集团有限公司”）实际运营。

广州越秀食品集团有限公司始建于1949年，前身为广州市农场管理局、广州市国营农工商联合总公司、广州市农工商集团有限公司，现为越秀集团下属二级企业，位列广东省流通业企业100强。2022年，广州越秀食品集团有限公司启动新一轮业务整合和管控优化，多措并举推动板块发展：

（1）确定新的战略方向：做大做强乳业、农牧食品和食品流通三大业务平台，愿景是成为湾区第一、全国一流、世界知名的农业食品集团；

（2）布局生猪养殖全产业链项目，广东、贵州等地齐头并进，“十四五”计划建成产能超400万头；

（3）成功重组辉山乳业，形成“南风行、中长城、北辉山”的全国化布局，乳业业务拥有常温奶、低温奶、奶粉、冰淇淋4大赛道，争取成为全国奶牛养殖规模前3、整体营收前10的乳业企业；

（4）按照国资部署，通过市场化或无偿划拨方式整合广州食品产业，获得广式腊味第一品牌皇上皇。借鉴京津冀食品产业发展经验，补全产业链条；

（5）大力推进乡村振兴，扎实开展驻镇帮镇扶村工作，引入国内水产龙头企业在雷州市东里镇投资运营对虾养殖产业项目。

2020年度，发行人食品板块业务结构如下：

单位：万元

业务	2020年度
乳业	78,648
畜牧养殖	34,461
商贸流通	382,497
其他业务	31,692

2021年起，发行人食品板块主营业务划分为乳业、生猪等板块，业务收入结构如下：

单位：万元

业务	2021年度
乳业	92,691
生猪	3,341
食品加工	236,601
生鲜	102,729
商贸	153,420
冷链	67,239
辅助业务	92,691

2022年起，发行人食品板块主营业务划分为食品供应链、物业经营、饲料及蛋鸡业务、劳务经营及休闲食品，2022年度及2023年1-3月，业务收入结构如下：

单位：万元

业务	2023年1-3月	2022年度
乳业	99,434	421,718
生猪	3,521	13,183
食品加工	59,183	229,264
食品供应链	24,100	121,643
物业经营	10,135	31,651
劳务经营	680	2,573

休闲食品	46	1,319
饲料及蛋鸡业务	8,087	35,614

乳业：截至2023年3月末，辉山乳业共有52个牧场，公司自有奶牛总存栏数11.90万头，主要产品包括辉山新版纯枕、辉山杰茜真优3.6纯牛奶、玛瑞系列、星恩系列、启晨系列、成人粉等。2022年度，辉山乳业实现销售收入31.76亿元，主要构成包括奶粉销售收入4.08亿元、液奶销售收入9.86亿元、雪糕产品销售收入0.002亿元。销售区域方面，2022年度，辉山乳业奶粉销售区域主要为苏皖沪、河南区域，占营业收入比例为24.42%，辉山乳业液奶销售区域主要为黑龙江、吉林和辽宁等，占营业收入比例为85.59%。

畜牧养殖：主要由越秀农牧公司承接畜牧养殖业务，聚焦大湾区市场，环大湾区布局生猪产能。越秀农牧已在广东、贵州、湖南等省份进行布局，形成广东区域为发展核心，在广州、肇庆等优势区域重点布局。目前贵州区域、广东茂名均有猪场在生产运营，年出栏生猪产能93万头，预计2023年内可再新增年出栏生猪产能67.5万头，至2025年累计年出栏生猪产能超200万头。

商贸流通：主要经营大宗农品贸易业务，其中玉米销售量2.31万吨，营业收入6,043.25万元；豆粕销售量0.52万吨，营业收入2,278.52万元。

5、其他业务

（1）造纸业务

发行人下属广纸集团，始建于1936年，具有八十多年历史，是集制浆、造纸、热电、环保于一体的现代化、综合性工业企业。广纸集团辖下有广州造纸股份有限公司、广州越威纸业有限公司、广州造纸实业有限公司等经营实体。主要产品有胶印新闻纸、环保书写纸、试卷纸、环保牛皮纸等。

广纸集团主要装备达到国际水平，造纸机台可实现多品种、集成化生产，并自主拥有发电供热设备。公司现有一号纸机、五号纸机和九号纸机等三条生产线，其中九号纸机生产线由芬兰美卓公司和德国福依特公司提供，代表了当今的国际造纸业先进生产技术。公司环保设施与技术先进，各项重要排放指标均大幅低于国家标准。

（2）越秀发展

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。

截至目前，越秀发展主要从事物业经营业务及劳务输出业务，其中物业经营业务含商业物业盘活开发、不动产租赁经营、物业管理服务、停车场经营等，劳务输出业务主要从事跨境劳务合作。

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。越秀发展板块建立了较为健全的安全生产管理制度，形成了较为完备的安全生产的管理、防范和监督体系。最近三年及一期，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。

（四）发行人面临的主要竞争状况及竞争优势

1、主要竞争状况

发行人作为广州市国资委下属的大型国有控股公司，拥有金融、房地产、交通基建、食品等业务板块。

金融板块的核心内容包括银行业务、不良资产管理、融资租赁和投资管理，分别以创兴银行与越秀资本下属的广州资产、越秀租赁、越秀产业基金及越秀产业投资为核心主体。在银行业务方面，创兴银行及其附属公司（创兴证券及创兴保险等）为个人及企业客户提供全面商业银行及金融服务。自2014年2月14日成为越秀集团成员后，在“打造跨境特色的综合性商业银行”战略引领下，创兴银行积极拓展内地业务，形成了覆盖珠三角、长三角、京津冀的发展格局。创兴银行现时在香港设有超过30家分行，在广州、深圳、上海、北京、汕头及澳门设有分行，在广州市海珠区、佛山市南海区、佛山市顺德区、广东自贸试验区南沙片区、广东自贸试验区横琴片区及东莞市南城街道设有支行。越秀资本方面，作为多元金融上市平台，越秀资本目前控股广州资产、越秀租赁、越秀产业基金、越秀产业投资、广州期货、越秀担保、越秀金科等多个金

融业务平台，是中信证券股份有限公司第二大股东，资产与业务布局持续优化。

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以粤港澳大湾区为主。越秀地产充分利用粤港澳大湾区的政策及市场优势，坚定不移的实施深耕大湾区市场战略，持续供股及优化全国性布局，通过特色化、多元化的增储手段不断深化业务优势，形成了“商住并举”的发展格局。此外，越秀地产还创新运用“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。

发行人经过多年的发展，特别是近年来的调整优化，目前已形成以金融、房地产、交通基建、食品为核心产业，造纸等传统产业和未来可能进入的战略性新兴产业在内的“4+X”现代产业体系，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。

2、发行人的竞争优势

越秀集团于1985年在香港成立。经过三十八年的改革发展，越秀集团已形成以金融、房地产、交通基建、食品为核心产业，造纸等传统产业和未来可能进入的战略性新兴产业在内的“4+X”现代产业体系，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诸多方面的政策支持。

（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、交通基建和现代农业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

在内涵增长的前提下，通过并购重组、合资合作、战略合作等方式加快产业外延扩张。例如，并购创兴银行、收购高速公路、重组越秀食品；越秀资本整体上市，成为国内首个地方金控上市平台，并实施重大资产重组成为中信证券第二大股东，与众多央企、省市国企开展合作；越秀地产引入广州地铁作为第二大股东；集团引入工商银行作为优先股股东，实现集团层面混改；成功重

组辉山乳业，通过无偿划拨以及市场化方式整合广州食品产业、获得广式腊味第一品牌皇上皇，做强做大食品板块；越秀服务成为广州国资首家在港上市物服企业。

（4）公司实体产业、金融产业全面协同发展

集团通过开展内部全面协同，广泛开展产融协同、融融协同、客户资源协同，有效发挥大集团综合优势。集团总部发挥品牌优势，积极为下属企业寻找战略发展机遇。

（5）两个市场、两种资源有效联动

集团充分发挥跨境优势和香港作为全球四大国际金融中心之一的优势，利用境内外资本市场、资金市场和上市平台直接融资功能，综合考虑汇率、利率和税收因素，动态调整优化融资渠道，实现多渠道、低成本的融资。公司下属拥有越秀资本（000987.SZ）、越秀地产（00123.HK）、越秀交通基建（01052.HK）、越秀房地产投资信托基金（00405.HK）、越秀服务（6626.HK）、华夏越秀高速REIT（180202.SZ)等六家上市平台，资本市场融资渠道极其畅通。

（6）公司盈利能力强

最近三年及一期，公司净利润分别为1,099,049.68万元、1,161,051.13万元、1,088,353.65万元及187,996.35万元；同期，公司投资收益分别为570,031.55万元、484,626.34万元、344,909.63万元及94,780.23万元，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。

（五）发行人的未来发展战略

1、公司战略发展目标

未来，越秀集团的发展主线是“拓资源、优结构、强能力”，战略定位是做稳做强做大金融、做强做优做大地产、稳定发展交通、大力发展食品，发展成为大湾区建设重要平台公司，将越秀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。

2、产业发展战略

（1）金融板块：坚持服务实体经济，完善金融产业布局

聚焦粤港澳大湾区和长三角地区，坚持金融为实体经济服务。创兴银行加大资本投入力度，快速发展内地业务，择机并购实现规模扩张，打造跨境特色的综合性商业银行；越秀资本在原广州证券与中信证券合并重组以及广州友谊出售完成后，公司新的战略定位将调整为以战略投资优质金融股权为基础，做强做大做优资产管理、投资管理和融资租赁，构建经营驱动、战略协同、区域领先的金融投资集团。越秀资本将立足新发展阶段，贯彻新发展理念、构建新发展格局，紧密围绕“十四五”战略铺排，牢牢把握粤港澳大湾区金融发展的历史性机遇，推动公司高质量发展。

（2）房地产板块：聚焦核心区域，坚持商住并举和新业务模式的开展

越秀地产明确坚持“商住并举”发展战略，形成粤港澳大湾区、华东地区、中西部地区、北方地区四大区域，大力发展 TOD 及城市更新业务，积极拓展“地产+”新业务，强化“开发+运营+金融”特色商业模式、强化“地铁+物业”TOD 综合物管模式，通过加强项目管理等方式实现其成本控制和收益率目标，保持业务良性、平稳的发展，致力打造“四好”企业，成为城市美好生活创领者。

（3）交通基建板块：致力于成为国内领先的交通基建资产管理公司

越秀交通基建坚持“3331”发展战略：搭建完善三大平台（孵化平台、上市公司平台、公募 REITs 平台）；持续提升三大核心能力（投资能力、运维能力、金融化能力）；坚持聚焦三大方向（聚焦高速公路主业、聚焦发达地区、拓展相关辅业）； 计划十四五末实现资产翻一番并向千亿交通目标进军，致力于成为国内领先的交通基建资产管理公司。

（4）食品业务板块：开辟新赛道，大力发展食品，打造乳业、农牧食品、食品流通三大业务平台

广州越秀食品集团有限公司始建于 1949 年，前身为广州市农场管理局、广州市国营农工商联合总公司、广州市农工商集团有限公司，现为越秀集团下属企业，位列广东省流通业企业 100 强。越秀集团食品板块做大做强乳业、农牧食品、食品流通三大业务平台，愿景是成为湾区第一、全国一流、世界知名的农业食品集团。

3、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、食品等板块的协同发展，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。

八、发行人所处行业现状

（一）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。

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。2022 年末，各项贷款总额及存款总额分别达到 2,200,106.91 亿元和

2,650,434.08 亿元，2016 年-2022 年末，我国金融机构的本外币贷款总额及存款总额的情况如下表所示：

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	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末
各项贷款总额	1,066,040.06	1,256,074	1,417,516	1,584,316.51	1,727,452.07	1,988,349.58	2,200,106.91
各项存款总额	1,505,863.83	1,692,727	1,825,158	1,988,384.20	2,125,720.88	2,392,418.87	2,650,434.08

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 2022 年 12 月 31 日，我国银行业金融机构的总资产达 379.39 万亿元，总负债达 348.00 万亿元，具体情况如下表所示：

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	1,562,597	41.19%	12.90%	1,434,946	41.23%	13.36%
全国性股份制商业银行	664,643	17.52%	6.88%	610,607	17.55%	6.91%
城市商业银行	498,853	13.15%	10.69%	461,687	13.27%	11.05%
农村金融机构[1]	500,104	13.18%	9.44%	463,932	13.33%	9.86%
其他类金融机构[2]	567,660	14.96%	6.29%	508,789	14.62%	6.49%
合计	**3,793,856**	**100.00%**	**10.04%**	**3,479,962**	**100.00%**	**10.38%**

数据来源：中国银保监会网站

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、民营银行、外资银行、非银行金融机构和金融资产投资公司；

3、自 2019 年起，邮政储蓄银行纳入“商业银行合计”和“大型商业银行”汇总口径；

4、自 2020 年起，金融资产投资公司纳入“其他类金融机构”和“银行业金融机构”汇总口径。

（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、邮政储蓄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。大型商业银行均已在上海、香港两地上市。截至 2022 年 12 月 31 日，大型商业银行的资产总额为 1,562,597 亿元，占中国银行业金融机构总资

产的 41.19%；负债总额为 1,434,946 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 41.23%。

（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、浙商银行、渤海银行等 10 家银行为上市银行。截至 2022 年 12 月 31 日，全国性股份制商业银行资产总额为 664,643 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 17.52%；负债总额为 610,607 亿元，占中国银行业金融机构总负债的 17.55%。

（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，已有多家城市商业银行已成功在 A 股市场上市。截至 2022 年 12 月 31 日，城市商业银行的资产总额为 498,853 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 13.15%；负债总额为 461,687 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 13.27%。

（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 2022 年 12 月 31 日，农村金融机构的资产总额为 500,104 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 13.18%；负债总额为 463,932 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 13.33%。

（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、货币经纪公司等。截至 2022 年 12 月 31 日，其他金融机构的资产总额为 567,660 亿元，占全国银行业金融机构总资产的 14.96%；负债总额为 508,789 亿元，占全国银行业金融机构总负债的 14.62%。

（二）房地产行业状况

1、我国房地产行业发展概况

（1）房地产开发投资增速较快，2010年后增速回落

根据国家统计局数据显示，自2005年以来，我国房地产开发投资累计值呈现持续上涨趋势。2005年至2014年，我国房地产开发投资累计增速保持在10%以上，增速较快。受金融危机影响，2008年至2009年期间我国房地产开发投资增速回落，且2009年我国房地产行业以去库存化为主，拖累投资，全年房地产投资增速跌破20%。随后，为进一步缓和过热的房地产市场、调节房地产供需矛盾，我国政府先后出台了一系列房地产调控制度，加之同期GDP增速放缓，导致近年来房地产开发投资增速持续回落。

2010-2014年，我国房地产开发投资完成额分别为48,259亿元、61,797亿元、71,804亿元、86,013亿元和95,036亿元，累计增速分别达33.2%、27.9%、16.2%、19.8%和10.5%。2015年，我国房地产开发投资完成额为95,979亿元，同比增长仅 1.0%，断崖式的下跌超出市场预期。在多轮降息降准营造的货币宽松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，2017年-2019年我国房地产开发投资有所企稳，全年房地产开发投资完成额分别为 100,386 亿元、120,264 亿元和132,194亿元，分别同比增长7.5%、19.80%和9.92%。2020年，全年房地产开发投资完成额为141,442.95亿元，同比上升7.00%。2021年度，房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，同比上升 4.35%。2022 年度，房地产开发投资完成额为132,895亿元，同比下降9.96%。

（2）房屋施工面积持续上扬，房屋新开工面积自2011年后波动下降

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

8.7%、8.5%和2.5%。2020年度，全国房屋施工面积为926,759万平方米，房屋新开工面积为224,433万平方米，房屋竣工面积91,218万平方米，同比增速分别为3.7%、-1.2%和-4.9%。2021年度，全国房屋施工面积为975,387万平方米，房屋新开工面积为198,895万平方米，房屋竣工面积101,412万平方米，同比增速分别为5.2%、-11.4%和11.2%。2022年度，全国房屋施工面积为904,999万平方米，房屋新开工面积为120,587万平方米，房屋竣工面积86,222万平方米，同比增速分别为-7.2%、-39.4%和-15.0%。

2、我国房地产行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

3、我国房地产行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2020年以来最新的房地产行业相关政策如下表所示：

时间	发文部门	主要内容
2020.1	央行	2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资实际成本
2020.2	央行	2020年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行
2020.2	央行	2020年金融市场工作电视电话会议要求，2020年金融市场业务条线要保持房地产金融政策

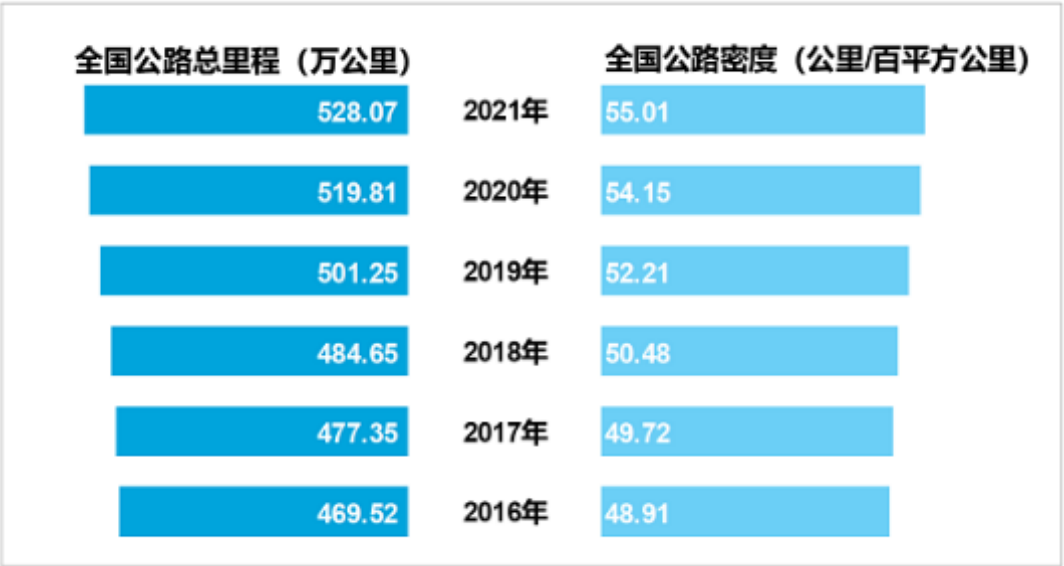
时间	发文部门	主要内容
		的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行
2020.4	银保监会	4月22日国新办发布会上，银保监会相关人士表示银行需监控资金流向，坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
2020.5	央行	央行发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》，稳健的货币政策要更灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化LPR改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020.5	政府工作报告	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群的带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2020.5	央行	《2020年第一季度中国货币政策执行报告》提出，稳健的货币政策要灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化LPR改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020.7	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康的发展
2020.8	央行、住建部等	央行、住建部等召开房企座谈会，提出“重点房企资金监测和融资管理规则”，具体政策要求设立“三条红线”，根据指标完成情况将公司分成四档，约束每档公司的新增有息负债比例
2020.10	央行	重点房企资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
2020.12	人民银行、银保监会	发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自2021年1月1日起实施
2021.3	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难
2021.3	人民银行、银保监会	发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理等方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露
2021.5	央行	发布《2021年第一季度中国货币政策执行报告》，牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度
2021.7	住建部等八部门	联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出要“力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域人民群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。《通知》明确了整治规范房地产市场的重点工作内容，同时对落地方案给出了具体指导
2021.8	住建部	提出加快建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，强调“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，将进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居
2021.9	住建部	发布《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》，通知内容包含加强项目储备、强

时间	发文部门	主要内容
		化资金保障、加强事中事后监管、完善长效管理机制等内容，表示中央高度重视老旧小区改造工作，并表示“十四五”期间，我国将基本完成改造2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区
2021.9	人民银行、银保监会	联合召开房地产金融工作座谈会，再次提及“两个维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益
2021.10	银保监会	保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率上支持首套购房者
2021.11	住建部	决定在21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作，自2021年11月开始，为期2年。重点开展工作主要包括探索城市更新统筹谋划机制；探索城市更新可持续模式；探索建立城市更新配套制度政策三个方面
2021.12	中央经济工作会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022.3	政府工作报告	保障好群众住房需求，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，更好满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022.3	银保监会	积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目
2022.4	中共中央政治局	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展
2022.7	中共中央政治局	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生

（三）交通基建行业状况

公路交通作为国民经济的基础性行业，改革开放以来受到国家各级政府的大力支持。近年来，我国公路行业实现了跨越式发展。近年来，我国交通建设以构建现代化综合交通运输体系为目标，加快建设以高速公路为骨架、主要公路客货运输站为枢纽，连接全国重要城市、工农业生产中心、交通枢纽和主要陆上口岸的高效便捷的全国公路网。

根据交通运输部于2022年5月25日发布的《2021年交通运输行业发展统计公报》，截至2021年底，全国公路总里程528.07万公里，比上年末增加8.26万公里。公路密度55.01公里/百平方公里，增加0.86公里/百平方公里。公路养护里程525.16万公里，占公路总里程比重为99.4%。2016年-2021年全国公路总里程及公路密度如下图：



数据来源：《2021 年交通运输行业发展统计公报》

1、我国高速公路行业发展现状

（1）高速公路行业发展现状

高速公路为专供汽车分向、分车道行驶并全部控制出入的多车道公路，与普通公路相比，高速公路具有行车速度快、通行能力大、运输成本低、安全、舒适等显著的技术经济特征。全球来看，尽管各国高速公路里程只占公路总里程的1%～2%，但其所担负的运输量却占公路总运输量的20%～25%。因此，高速公路以其在运输能力、速度和安全性等方面具有的突出优势成为国家产业政策重点扶持的对象。

1988年，全长18.5公里的沪嘉高速公路建成通车，标志着中国高速公路实现了零的突破；1990年被誉为“神州第一路”的沈大高速公路全线建成通车，标志着我国高速公路建设进入了一个新的时代；1992年，为集中力量、突出重点，加快我国高速公路的发展，交通部制定了“五纵七横”国道主干线规划并付诸实施，为我国高速公路持续、快速、健康发展奠定了基础；1993年京津唐高速公路建成，使我国拥有了第一条利用世界银行贷款建设的、跨省市的高速公路；1998年，为应对东南亚金融危机影响，国家实施了积极的财政政策，加快基础设施建设，高速公路建设进入快速发展期。截至2018年末，全国高速公路里程14.26万公里，总里程位居世界第一位。高速公路的快速发展，在提高我国公路网的整体技术水平、

优化交通运输结构的同时，对推动沿线地区产业结构的调整、促进区域社会经济的平衡发展发挥了重要作用。

根据交通运输部统计，2022年全国完成交通固定资产投资超3.8万亿元，同比增长超6%。2022年全年公路完成固定资产投资2.9万亿元，同比增长9.7%。新增通车里程约7万公里，其中新增高速公路里程约8000公里。

目前，我国的公路特别是高速公路仍然处于高投入建设期的阶段，依然需要持续的、大规模的投资，因此投资增速仍会保持较高的水平。但随着投资额的进一步扩大，投资增速将趋于稳定。

加快高速公路建设是中国经济社会发展的需要。随着国民经济的快速发展，中国需要完善的高速公路网来满足日益增长的物流与人流、提高运输效率并降低运输成本、提高社会经济总体效益。这种情况在经济发达的地区尤为重要。

虽然投资额巨大、总里程保持增长，但中国高速公路的发展同世界还有一定的差距，主要是高速公路密度与发达国家仍有差距、城市间连通性以及通畅性特别是节假日等大流量时期的通畅性都有待提高。

（2）高速公路收费政策和计费模式情况

2022年，全球经济环境复杂多变，经济增长速度明显放缓，复苏前景充满不确定性，公路行业景气度有所下滑，公路客运量有所下滑，公路货运量有所增长。2022年完成营业性客运量55.9亿人次，同比下降32.7%；完成旅客周转量约1.3万亿人公里，同比下降34.6%。公路完成客运量35.5亿人次，同比下降30.3%；旅客周转量0.2万亿人公里，同比下降33.7%。面对较大规模的公路客货运流量，我国目前的计费收费模式为高速公路运营企业带来了巨大利润。

为促进公路建设，1984年，国家出台了“贷款修路，收费还贷”政策，提出在坚持发展非收费公路为主的前提下，可以适当“贷款修路”，建成后“收费还贷”，以弥补政府投资的不足，为高速公路的建设筹集资金。在我国公路交通严重滞后、国家财力有限的形势下，广东省顺德市容奇镇公路桥等一批基础设施建设率先进行贷款建桥、收费还贷的尝试，并于1984年开始对过往车辆收取通行费，1984年1月1日建成的广东省中堂大桥是我国第一个实行收费制度的路桥。随后国家充分

肯定了这一改革尝试，并在1984年12月国务院第54次常务会议上将“贷款修路、收费还贷”作为促进公路事业发展的四项优惠政策之一。

随着我国投融资体制改革的不断深化，这种建设模式已经成为我国高速公路建设投融资模式的重要组成部分，在我国现有公路网中，95%的高速公路采取了收取车辆通行费的方式。

2、我国高速公路行业发展前景

公路运输经济运行状况与 GDP 增速、居民收入水平、消费结构升级、路网路况、收费路段运营等情况密切相关。

（1）国民经济的快速增长将提升高速公路的需求总量

交通是国民经济的基础性、先导性产业，对经济社会发展起着重大的支撑作用。“十五”、“十一五”、“十二五”和“十三五”期间，我国国民经济持续快速增长。国际上经济发达、交通现代化的国家都在一定时期内规划建设国家高速公路网络，美国的“国家州际和国防公路系统”和日本的“高标准干线公路网”就是典型代表。2008 年，为确保经济平稳增长，我国出台了 4 万亿元的投资计划，其中近 1.8 万亿元涉及公路等交通设施基础建设，对高速公路行业的发展起到显著的推动作用。“十四五”规划下，加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率将会是未来交通行业发展重心。

（2）完善的道路网络协同增加公路运输需求

从公路路网的角度来看，不断完善的公路网使得我国公路客货运的平均运输距离在不断延伸。其中，高速公路的快速运输与相应的铁路运输相比，已在综合成本方面具备了一定竞争优势。此外，公路路网的不断完善将增强彼此间的协同作用，产生路网效应，提高道路使用率，增加整体车流量，有助于增加对公路运输的需求。

（3）国家产业规划支持高速公路持续发展

“十三五”期间，我国按照适度超前原则，统筹各种运输方式发展，到2020年，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代综合交通运输体系，部分地区和领域率先基本实现交通运输现代化。

“十四五”规划报告强调，我国未来要加快建设交通强国，完善综合运输大通道，加强出疆入藏、中西部地区、沿江沿海沿边战略骨干通道建设，有序推进能力紧张通道升级扩容，加强与周边国家互联互通。提升国家高速公路网络质量，加快建设世界级港口群和机场群。同时推进普通国省道瓶颈路段贯通升级，构建高速公路环线系统，构建多层级、一体化综合交通枢纽体系，推动公路收费制度和养护体制改革。

根据2013年通过的《国家公路网规划（2013-2030）》，2013年至2030年，国家公路网规划总规模40.1万公里，由普通国道和国家高速公路两个路网层次构成。普通国道网由12条首都放射线、47条北南纵线、60条东西横线和81条联络线组成，总规模约26.5万公里；国家高速公路网由7条首都放射线、11条北南纵线、18条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成，约11.8万公里，另规划远期展望线约1.8万公里。未来我国新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化加快发展，人均国民收入稳步增加，经济结构加快转型，交通运输总量将保持较快增长态势，各项事业发展要求提高国家公路网的服务能力和水平。预计到2030年，全社会公路客运量、旅客周转量、货运量和货物周转量将分别是2013年的2.7倍、3.2倍、2.2倍和2.4倍，主要公路信道平均交通量将超过10万辆/日，达到4倍以上，京沪、京港澳等繁忙通道交通量将达到20万辆/日以上。

2019年，中共中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》，提出发展目标：从2021年到本世纪中叶，分两个阶段推进交通强国建设。

到2035年，基本建成交通强国。现代化综合交通体系基本形成，人民满意度明显提高，支撑国家现代化建设能力显著增强；拥有发达的快速网、完善的干线网、广泛的基础网，城乡区域交通协调发展达到新高度；基本形成“全国123出行交通圈”（都市区1小时通勤、城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖）和“全球123快货物流圈”（国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达），旅客联程运输便捷顺畅，货物多式联运高效经济；智能、平安、绿色、共享交通发展水平明显提高，城市交通拥堵基本缓解，无障碍出行服务体系基本完善；交

通科技创新体系基本建成，交通关键装备先进安全，人才队伍精良，市场环境优良；基本实现交通治理体系和治理能力现代化；交通国际竞争力和影响力显著提升。到本世纪中叶，全面建成人民满意、保障有力、世界前列的交通强国。基础设施规模质量、技术装备、科技创新能力、智能化与绿色化水平位居世界前列，交通安全水平、治理能力、文明程度、国际竞争力及影响力达到国际先进水平，全面服务和保障社会主义现代化强国建设，人民享有美好交通服务。

随着国民经济的发展、人均收入的提高、消费的升级、汽车产业的更新换代，我国高速公路建设仍将不断增长。

（4）交通基础设施网络加快完善

2021年，加快完善交通基础设施网络。推进国家综合立体交通网主骨架建设。加快推进综合交通枢纽集群、枢纽城市及枢纽港站建设。加快补齐中西部地区铁路基础设施短板，加强高铁货运能力建设，全面推动城际铁路、市域（郊）铁路发展。推动一批高速公路、普通国道待贯通路段和拥挤路段扩容改造项目建设。推进沿海进港航道等公共基础设施建设，加快推进内河高等级航道提等升级和重点碍航闸坝通航设施建设，加强航道养护。

（5）推动交通运输新型基础设施建设

2021年，交通运输部将推动交通运输数字化转型，推动长大桥梁、重要干线通航建筑物等关键设施结构健康监测、动态巡查和实时管控。推进“云网融合”的公路网运行监测体系建设。深化国家综合交通运输信息平台建设，推动综合交通大数据中心体系建设，深入推进大数据共享和开放。推进智慧港口、智慧航道等新型基础设施建设试点，推动智能铁路、智慧民航等示范应用。加快推动5G、人工智能等前沿技术与交通运输深度融合，深化北斗系统行业应用。

（6）物流降本增效深入推进

2021年，国家进一步推动货运物流降本增效。大力发展多式联运，深入实施多式联运示范工程，推动各种运输方式间信息共享，加快全国多式联运公共信息系统建设。有序推进江海运输发展。加快县乡村三级农村物流体系建设，深入实施“快递进村”工程。

（7）免费通行政策及相关补偿机制

收费公路行业于2020年2月17日至5月5日实施了为期79天的免收车辆通行费措施；交通运输部会同多部委研究制定了相关的支持保障政策，主要包括免费通行期间对经营主体金融债务还本付息存在困难的给予延缓付息、本金展期或者续贷等政策，为企业提供流动资金的优惠贷款以及适当延长收费公路收费期限等方面。

2021年5月，广西省已正式出台补偿方案，表示区域内所有的收费公路经营期将顺延79天，即延长期限与免费天数相同；另外，广东省交通运输厅也提出了给公路经营者造成的合法权益损失进行补偿，收费公路经营者应在项目原收费期限到期前1年提出补偿申请，经测算审核后可获批准；预计其他省份的补偿政策会陆续出台。

（8）推广高速公路差异化收费

2021年6月2日，交通运输部、发改委、财政部联合印发《全面推广高速公路差异化收费实施方案》，各地充分考虑本地公路网结构及运行特点等因素，选择适合的差异化收费方式，创新服务模式，科学精准制定差异化收费方案，全面推广差异化收费。具体包括：分路段差异化收费、分车型（类）差异化收费、分时段差异化收费、分出入口差异化收费、分方向差异化收费、分支付方式差异化收费。

上述政策的推出，旨在进一步提高高速公路网通行效率和服务水平，促进物流降本增效。

（四）食品行业状况

1、食品行业发展现状

中国食品工业在国民经济中占据着重要地位。经过了近20年的高速发展阶段，近年来出现了增长明显放缓的趋势，中国食品产业的发展正在经历着一个双转变的阶段，也就是从数量扩张向数质提升转变。具体表现一是从数量扩张向素质提升转变；二是从提供能量为主向满足能量、营养、功能、甚至情感和文化等多种复合需求转变。

当前我国经济仍处于探底阶段，同时行业处于供给侧改革攻坚阶段，经济面的不景气和行业供给侧改革双重效应导致我国农业和食品领域投资增速大幅下

滑，在后期国内经济下行压力加大、增速放缓的形势下，全国食品工业认真落实中央加强和改善宏观调控，坚持“稳中求进”的总方针。食品行业也在进行供给侧结构性改革，去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。一是调整存量，淘汰落后生产能力，消化过剩库存；二是加速主食产品的工业化，适应广大消费者吃得安全、健康、营养的要求，实现家庭厨房的社会化；三是加速产品升级换代，适应我国日益扩大的中产阶级消费升级的需求，实现产品高端化。另外，食品行业普遍面临着食品安全问题，消费者对食品安全重视度提升，食品安全事件易影响国内产品整体信赖度，需要所有食品行业企业不断加强品质把控，国家也在不断出具监管政策规范。

2、食品行业前景

食品行业“危”、“机”并存，但食品作为每个人赖以生存的物质基础，长期向好的基本面没有变，刚性需求、潜力足的基本特征没有变。随着我国国民经济发展和居民消费水平的提高，食品行业的发展前景还是较为广阔的，在当前经济下行的压力和食品工业增长放缓的背景下，食品行业的发展趋势体现在以下几方面，1）国际竞争日益激烈，全球食品格局深度调整。2）资源环境约束日益加剧，食品工业转型升级迫切而艰巨；3）高新技术应用加速，食品工业不断涌现新业态；4）消费需求刚性增长，市场空间持续扩大；5）引领县域经济发展；6）聚焦特色发展。就当前我国食品行业发展前景而言，无论是食品的品种、质量还是方便水平，还不能满足居民生活水平不断提高的需求。随着人民生活由温饱向小康发展，传统农业向现代化农业演进，食品工业将在较长一段时间内保持快速发展，成为国民经济发展的一大增长点。

3、食品行业政策

近年来，行业监管部门为加强食品安全及促进食品行业的健康发展，陆续颁布了《中华人民共和国食品安全法》、《食品经营许可管理办法》和《食品生产许可管理办法》等法律法规，以及《关于促进食品工业健康发展的指导意见》、《“十三五”国家食品安全规划》和《关于深化改革加强食品安全工作的意见》等行业政策。政策和法规的实施一定程度上提高食品行业的准入门槛，有利于避免劣质产品扰乱市场秩序，促进食品行业健康发展。

4、食品行业竞争格局

乳业板块，发行人子公司风行乳业在广东市场上，不仅要和占据相对优势的蒙牛、伊利、光明等全国性品牌竞争，还要和广东品牌燕塘、香满楼、晨光等也具一定实力的企业同步竞争。广美香满楼畜牧有限公司(简称“香满楼”)与风行乳业同在广州，市场和区域雷同，是公司的主要竞争对手，香满楼是一家外商独资企业，经过20多年的发展，形成了以集牧场，加工、销售一条龙的综合性企业。面对激烈的竞争格局，风行乳业进行的战略举措主要有以下几点：抓住时机，积极推广自身品牌，提高品牌知名度；提高产品研发和创新能力，丰富产品线，满足不同消费者需求；提高生产、配送、销售等管理水平，降低相关成本，提高利润空间。另外还要不断加强品质管控，以及自有牧场奶源安全的品牌宣传。

生猪养殖板块，从全球范围来看，我国养猪行业同样处于重要地位。数据显示，我国生猪养殖量占世界生猪总养殖量56.6%，远高于美国、欧盟及其他国家。随着经济的发展和人民生活水平的不断提高，畜禽产品的需求量进一步增大，畜禽养殖业向专业化、规模化迅猛发展。从竞争格局来看，我国生猪养殖行业CR3约为5.6%，反映出我国生猪养殖行业集中度较低，规模化养殖水平仍有待提高，仍有较大的发展空间。国内生猪养殖行业高度分散化主要是由于社会发展和历史因素导致国内散养户体量基础庞大，其占比超99%，但是随着规模养殖优势逐步凸显，散养户不断退出市场，其数量连年下降，预计未来行业集中度向龙头靠拢为大势所趋。因此发行人子公司风行农牧可借助越秀集团资金优势，在规模化养殖的大势中凭借智能化种养循环模式赢得自己的竞争优势。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，未发现发行人、发行人控股股东或实际控制人存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第四节 发行人主要财务情况

以下内容主要引用自公司审计报告及财务报表，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司2020年度、2021年度及2022年度的审计报告和2023年1-3月未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制情况

发行人2020年度及、2021年度及2022年度的审计报告和2023年1-3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2020年度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/2021GZAA20423号标准无保留意见的审计报告；2021年度财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了安永华明（2022）审字第61438787_G02号标准无保留意见的审计报告；2022年度财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了安永华明（2023）审字第61438787_G02号标准无保留意见的审计报告。公司2023年1-3月合并及母公司财务报表未经审计。

如无特别说明，募集说明书中引用的财务会计数据引用自公司财务报告，财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。其中，2020 年度的财务数据引用自发行人 2021 年度审计报告之期初数，2021 年度的财务数据引用自发行人2021年度审计报告之期末数，2022年度的财务数据引用自发行人2022年度审计报告之期末数。

（二）发行人报告期内主要会计政策和会计估计及其变更

1、会计政策变更

（1）会计政策变更对发行人2020年度会计报表的影响

1）新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则

变更原因与变更时间

2017年3月31日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第22号——金

融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》，5月2日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具系列准则”或“新金融工具准则”），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

2017年7月5日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

2018年12月7日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自2021年1月1日施行。

发行人母公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）、广州越诚达有限公司（以下简称“越诚达公司”）和河南越秀兰尉高速公路有限公司（以下简称“越秀兰尉高速”）尚未执行新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则。

发行人子公司越秀企业（集团）有限公司（以下简称“香港越企”）在2018年度首次采纳新订《香港财务报告准则第9号——财务工具》（对应大陆“新金融工具系列准则”）及《香港财务报告准则第15号——客户合约收益》（对应大陆《企业会计准则第14号—收入》）；在2019年度首次采纳新订《香港财务报告准则第16号——租赁》（对应大陆《企业会计准则第21号—租赁》）。

发行人子公司广州越秀金融控股集团股份有限公司（现更名为“广州越秀资本控股集团股份有限公司”，以下简称“越秀资本”）在2019年度首次执行新金融工具系列准则，在2020年度首次执行新收入准则，尚未执行新租赁准则。

本次变更后采取的会计政策

本次变更后，越秀资本将新增执行新收入准则。其余未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

新准则对发行人的影响

发行人在编制合并财务报表时，将香港越企按照三项新准则编制的财务报表、越秀资本按照新金融工具系列准则、新收入准则编制的财务报表与尚未执行新准则的母公司、广州越企、佰城公司、百越信公司、越诚达公司和越秀兰尉高速的财务报表直接合并。

越秀资本2020年度首次执行新收入准则，根据对应规定，不需重述调整2019年利润表的比较数据，需要重述调整2020年资产负债表年初的比较数据。

2）越秀资本执行新收入准则对本集团财务报表的年初数据影响如下：

单位：元

项目	2019年12月31日	影响金额	2020年1月1日
应收账款	738,862,256.40	-22,814.40	738,839,442.00
合同资产	0.00	22,814.40	22,814.40
预收款项	2,651,800,591.55	-392,882.81	2,651,407,708.74
合同负债	41,964,809,319.00	250,494.64	41,965,059,813.64
其他流动负债	15,693,937,832.66	142,388.17	15,694,080,220.83

（2）会计政策变更对发行人2021年度会计报表的影响

1）新金融工具系列准则、新收入准则和新租赁准则

变更原因与变更时间

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》、《企业会计准则第24号-套期保值》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。

2017年7月5日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第14号-收入》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计

准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2021年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

2018年12月7日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第21号-租赁》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2020年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业，自2021年1月1日施行。

本公司、子公司广州越秀企业集团有限公司（以下简称“广州越企”）、广州市佰城投资发展有限公司（以下简称“佰城公司”）、广州百越信有限公司（以下简称“百越信公司”）、广州越诚达有限公司（以下简称“越诚达公司”）、河南越秀兰尉高速公路有限公司（以下简称“越秀兰尉高速”）在本年度首次执行新金融工具系列准则、新收入准则、新租赁准则。本集团子公司广州越秀金融控股集团股份有限公司（现更名为“广州越秀资本控股集团股份有限公司”，以下简称“越秀资本”）在本年度首次执行新租赁准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期年初留存收益或其他综合收益。

本次变更后采取的会计政策

本次变更后，本集团将全面执行新收入准则、新租赁准则及新金融工具准则，具体按照财政部前期颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

新准则对本集团的影响

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在新租赁准则首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。新租赁准则中租赁的定义并未对本公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

2）执行新准则对本集团财务报表的年初数据影响如下：

合并报表影响

单位：元

	会计政策变更前	会计政策变更			会计政策变更后
	2020年12月31日	新收入准则	新租赁准则	新金融工具准则	2021年1月1日
货币资金	64,448,955,524.34	-	-	21,857,269.53	64,470,812,793.87
交易性金融资产	32,298,507,242.28	-	-	1,386,752.64	32,299,893,994.92
应收账款	893,536,182.41	-	-	-22,303,803.37	871,232,379.04
其他应收款	31,924,306,923.75	-	-	-21,857,269.53	31,902,449,654.22
债权投资	8,942,306,418.64	-	-	19,618,375.91	8,961,924,794.55
可供出售金融资产	2,134,651,823.96	-	-	-2,134,651,823.96	-
其他权益工具投资	1,380,637,175.91	-	-	442,598,691.83	1,823,235,867.74
其他非流动金融资产	-	-	-	1,924,305,321.26	1,924,305,321.26
使用权资产	923,260,816.68	-	326,011,966.97	-	1,249,272,783.65
长期待摊费用	89,107,573.31	-	-8,857,981.80	-	80,249,591.51
递延所得税资产	1,820,188,496.84	-	-	3,150,000.00	1,823,338,496.84
其他非流动资产	787,247,861.89	-	-	-32,564,740.00	754,683,121.89
短期借款	32,353,707,712.81	-	-	879,816.65	32,354,587,529.46
预收款项	3,839,191,399.40	-235,997,244.23	-		3,603,194,155.17
合同负债	54,275,911,127.44	162,518,891.42	-	-	54,438,430,018.86
其他应付款	18,718,937,813.90	-	-	-879,816.66	18,718,057,997.24
一年内到期的非流动负债	47,768,561,189.20	-	106,973,095.36	-	47,875,534,284.56
其他流动负债	15,454,312,268.80	24,085,142.25	-	-	15,478,397,411.05
租赁负债	849,154,563.72	-	210,180,889.81		1,059,335,453.53
递延所得税负债	10,407,432,048.11	-	-	60,587,538.06	10,468,019,586.17
其他非流动负债	1,111,294,699.98	49,393,210.56	-	-	1,160,687,910.54
其他综合收益	379,993,764.55	-	-	-10,165,201.51	369,828,563.04
盈余公积	231,186,359.14	-	-	-	231,186,359.14
未分配利润	18,699,097,684.06	-	-	151,116,437.77	18,850,214,121.83

母公司报表影响

单位：元

	会计政策变更前	会计政策变更			会计政策变更后
	2020年12月31日	新收入准则	新租赁准则	新金融工具准则	2021年1月1日
可供出售金融资产	1,596,565,585.15	-	-	-1,596,565,585.15	-
其他权益工具投资	-	-	-	156,565,585.15	156,565,585.15
其他非流动金融资产	-	-	-	1,534,074,075.05	1,534,074,075.05
递延所得税负债	14,881,688.95	-	-	20,686,271.95	35,567,960.90
未分配利润	32,683,590.50	-	-	73,387,803.10	106,071,393.60

（3）会计政策变更对发行人2022年度会计报表的影响

2022年度，发行人未发生会计政策变更事项。

（4）会计政策变更对发行人2023年1-3月会计报表的影响

2023年1-3月，发行人未发生会计政策变更事项。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更事项。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正事项。

（三）报告期内发行人财务报表合并范围变化情况

1、2020年度公司合并报表范围变化情况

2020年度公司新纳入合并范围的子公司26家，不再纳入合并范围的子公司2家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更内容	原因
1	越秀收益基金	增加	投资新设
2	越秀资本控股有限公司	增加	投资新设
3	太仓越隽房地产开发有限公司	增加	投资新设
4	杭州越嘉房地产开发有限公司	增加	投资新设
5	广州静颐投资发展有限公司	增加	投资新设
6	广州越秀城开房地产开发有限公司	增加	投资新设
7	广州越秀华城房地产开发有限公司	增加	投资新设
8	广州泉龙实业发展有限公司	增加	收购新增
9	广州市品辉房地产开发有限公司	增加	收购新增

序号	公司名称	变更内容	原因
10	广州泉西实业发展有限公司	增加	收购新增
11	广州市品冠房地产开发有限公司	增加	收购新增
12	广州耀成酒店管理有限公司	增加	投资新设
13	重庆越嘉房地产开发有限公司	增加	投资新设
14	越秀物业管理股份有限公司	增加	投资新设
15	江门市越秀滨江物业服务有限公司	增加	投资新设
16	广州地铁环境工程有限公司	增加	收购新增
17	广州地铁物业管理有限责任公司	增加	收购新增
18	苏州熠秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
19	烟台领秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
20	广州裕城房地产开发有限公司	增加	投资新设
21	广州大厦	增加	无偿划拨
22	梅州市风行菜篮子产业有限公司	增加	投资新设
23	毕节市汇兴畜牧养殖有限公司	增加	收购新增
24	贵州大方风行饲料有限公司	增加	投资新设
25	河南越秀兰尉高速公路有限公司	增加	投资新设
26	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	增加	投资新设
27	广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”）	减少	转让股权
28	广州南传越秀产业投资基金管理有限公司	减少	转让股权

2、2021年度公司合并报表范围变化情况

2021年度公司新纳入合并范围的子公司36家，不再纳入合并范围的子公司2家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更内容	备注
1	辽宁越秀辉山控股股份有限公司	增加	投资新设
2	南京樾弘房地产开发有限公司	增加	投资新设
3	上海闵澜房地产开发有限公司	增加	投资新设
4	广州食品企业集团有限公司	增加	无偿划入
5	广州樾滨房地产开发有限公司	增加	投资新设
6	广州樾富房地产开发有限公司	增加	投资新设
7	佛山市越泓房地产开发有限公司	增加	投资新设
8	广州市越达房地产开发有限公司	增加	投资新设
9	东莞市沙田隽越房地产开发有限公司	增加	投资新设
10	东莞秀美房地产开发有限公司	增加	投资新设
11	广州蔬菜果品企业集团有限公司	增加	无偿划入
12	广州樾胜房地产开发有限公司	增加	投资新设
13	广州岭秀房地产开发有限公司	增加	投资新设

序号	公司名称	变更内容	备注
14	广州皇上皇集团股份有限公司	增加	协议转让
15	广州越秀金信二期投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
16	杭州越琛房地产开发有限公司	增加	投资新设
17	宁波悦秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
18	苏州燊秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
19	中山市泰佳房地产有限公司	增加	投资新设
20	武汉楚祺房地产开发有限公司	增加	持股比例增加
21	广州越秀金蝉三期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
22	青岛城秀置业投资有限公司	增加	投资新设
23	南京越胜房地产开发有限公司	增加	投资新设
24	苏州越嘉企业管理有限公司	增加	投资新设
25	广州越秀创达十三号实业投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
26	广州明耀房地产开发有限公司	增加	投资新设
27	青岛卓城置业有限公司	增加	投资新设
28	无锡朗高养老集团股份有限公司	增加	收购新增
29	郴州秀城房地产开发有限公司	增加	投资新设
30	惠水风行牧业有限公司	增加	投资新设
31	广州金蝉智选投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
32	南京钰秀企业管理有限公司	增加	投资新设
33	长沙秀茂置业有限公司	增加	投资新设
34	广州越秀金信母基金投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
35	青岛怡城置业有限公司	增加	投资新设
36	深圳鹏跃房地产开发有限公司	增加	持股比例增加
37	GainForceInvestmentsLimited(“佳富利投資有限公司”)	减少	转让股权
38	湖北汉孝高速公路建设经营有限公司	减少	转让股权

3、2022年度公司合并报表范围变化情况

2022年度公司新纳入合并范围的子公司160家（含收购辉山乳业（中国）有限公司等公司），不再纳入合并范围的子公司22家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	北京南博射频科技有限公司	增加	投资新设
2	江苏越秀融资租赁有限公司	增加	投资新设
3	浙江越秀融资租赁有限公司	增加	投资新设
4	广州越秀新能源投资有限公司	增加	投资新设
5	江苏家航户用分布式能源有限公司	增加	投资新设
6	成都富瑞户用光伏科技有限公司	增加	投资新设
7	成都富盛户用光伏科技有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
8	广州东新佳粤企业管理中心（有限合伙）	增加	投资新设
9	广州越秀创达八号实业投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
10	广州越秀创达二十一号实业投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
11	广州越秀金信三期投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
12	广州越秀新能股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
13	广州越秀金蝉五期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
14	广州越秀金蝉四期投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
15	广州越秀创达一号实业投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
16	广州越秀荟运营管理有限公司	增加	投资新设
17	趣香中点文化发展（广州）有限公司	增加	投资新设
18	广州越秀风行田园综合体有限公司	增加	投资新设
19	广州广云国际酒店管理有限公司	增加	投资新设
20	富港有限公司	增加	投资新设
21	盈港有限合伙	增加	投资新设
22	亮星有限公司	增加	投资新设
23	峰星集团有限公司	增加	投资新设
24	慧怡集团有限公司	增加	投资新设
25	尚冠国际有限公司	增加	投资新设
26	广州新越房地产开发有限公司	增加	投资新设
27	广州新秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
28	合肥越合房地产开发有限公司	增加	投资新设
29	广州越秀产业发展有限公司	增加	投资新设
30	佛山市越通项目投资有限公司	增加	投资新设
31	成都隽辰房地产开发有限公司	增加	投资新设
32	成都隽燊房地产开发有限公司	增加	投资新设
33	广州越实房地产开发有限公司	增加	投资新设
34	广州天越房地产开发有限公司	增加	投资新设
35	广州越鑫房地产开发有限公司	增加	投资新设
36	南京越嘉房地产开发有限公司	增加	投资新设
37	广州美而乐管理咨询有限公司	增加	投资新设
38	杭州鑫秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
39	杭州熠秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
40	杭州越珑房地产开发有限公司	增加	投资新设
41	杭州越燊房地产开发有限公司	增加	投资新设
42	杭州越玺企业管理有限公司	增加	投资新设
43	杭州品秀企业管理有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
44	杭州越文房地产开发有限公司	增加	投资新设
45	郑州越武房地产开发有限公司	增加	投资新设
46	广州南沙横越置业有限公司	增加	投资新设
47	中山建秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
48	广州城建开发工程造价咨询有限公司	增加	投资新设
49	郑州茂秀置业有限公司	增加	投资新设
50	重庆骏励房地产开发有限公司	增加	投资新设
51	中山越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
52	江门越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
53	佛山越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
54	烟台越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
55	青岛越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
56	武汉樾服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
57	沈阳越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
58	成都越服房地产经纪有限公司	增加	投资新设
59	无锡益秀物业发展有限公司	增加	投资新设
60	武汉市越秀汉津城市运营服务有限公司	增加	投资新设
61	南京越景装饰有限公司	增加	投资新设
62	广州越秀云樾物业服务有限公司	增加	投资新设
63	广州越秀文旅发展有限公司	增加	投资新设
64	广州市秉信物业管理有限公司	增加	投资新设
65	杭州樾宏企业管理有限公司	增加	投资新设
66	上海锦钰置业有限公司	增加	投资新设
67	杭州滨泓房地产开发有限公司	增加	收购新增
68	杭州缤仕企业管理有限公司	增加	收购新增
69	杭州滨杨房地产开发有限公司	增加	投资新设
70	杭州北汇置业有限公司	增加	收购新增
71	广州樾海房地产开发有限公司	增加	投资新设
72	广州越家房产咨询有限公司	增加	投资新设
73	武汉越秀智慧城市运营服务有限公司	增加	投资新设
74	海南越秀开维物业服务有限公司	增加	投资新设
75	广州越秀城市更新有限公司	增加	投资新设
76	杭州樾弘房地产开发有限公司	增加	持股比例增加
77	广州静远实业投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
78	山东秦滨高速公路建设有限公司	增加	收购新增
79	辉山乳业（中国）有限公司及其下属公司	增加	收购新增
80	广州昌元生物饲料有限公司	减少	注销

序号	企业名称	变更内容	原因
81	广州磨碟沙冷冻厂有限公司	减少	注销
82	广州越胜实业有限公司	减少	注销
83	广州风行便利店有限公司	减少	清算
84	越秀量化增长基金	减少	出售减少
85	越秀固定收益基金	减少	出售减少
86	广州誉协经济信息咨询有限公司	减少	注销
87	武汉东阳置业发展有限公司	减少	注销
88	杭州樾嘉房地产开发有限公司	减少	注销
89	广州云秀房地产有限公司	减少	注销
90	杭州杭燊房地产开发有限公司	减少	注销
91	杭州杭荣房地产开发有限公司	减少	注销
92	杭州钰秀房地产开发有限公司	减少	注销
93	杭州煊秀房地产开发有限公司	减少	注销
94	武汉楚景置业有限公司	减少	注销
95	武汉盛悦置业有限公司	减少	注销
96	武汉伟域房地产开发有限公司	减少	注销
97	江门越嘉房地产开发有限公司	减少	注销
98	中山越翔房地产开发有限公司	减少	注销
99	广州越璟房地产开发有限公司	减少	注销
100	武汉越服房地产经纪有限公司	减少	注销
101	越秀中联-越秀租赁住房一号第一期私募投资基金	减少	清算

4、2023年1-3月公司合并报表范围变化情况

2023年1-3月公司新纳入合并范围的子公司14家，不再纳入合并范围的子公司2家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	广州市峻威城市房产有限公司	减少	处置
2	广州市瑞峰城市房产有限公司	减少	处置
3	广州悦秀慧通科技信息咨询有限公司	增加	-
4	青岛越隽实业有限公司	增加	-
5	深圳越秀兴业地产代理有限公司	增加	新设
6	北京隽秀房地产开发有限公司	增加	新设
7	北京越星房地产开发有限公司	增加	新设
8	江苏越建光伏科技有限公司	增加	新设
9	广州越俊光伏科技有限公司	增加	新设
10	广州越晟光伏科技有限公司	增加	新设
11	广州越晖光伏科技有限公司	增加	新设

序号	企业名称	变更内容	原因
12	钦州市越展光伏科技有限公司	增加	新设
13	陕西道江泰新能源有限公司	增加	收购新增
14	封开越杰光伏科技有限公司	增加	新设
15	河南越秀平临高速公路有限公司	增加	新设
16	肇庆市高要区越秀农牧科技有限公司	增加	新设

（四）发行人会计师事务所变更情况

报告期内，发行人2020年度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/2021GZAA20423号标准无保留意见的审计报告，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）在对公司审计过程中坚持独立审计原则，履职情况正常。

因信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计业务服务期限届满，发行人聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供2021年度财务报表审计服务。发行人变更会计师事务所已经公司董事会审议通过，符合法律法规及公司章程的规定。

发行人变更会计师事务所为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）后，除本节“（二）发行人报告期内主要会计政策和会计估计及其变更”列示内容外，不存在其他会计政策和会计估计重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并及母公司资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	9,636,124.29	8,567,362.94	7,807,350.54	6,444,895.55
结算备付金	7,309.97	7,703.70	2,547.24	12,673.64
拆出资金	1,620,018.07	2,617,092.20	2,651,347.60	2,061,801.10

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
交易性金融资产	5,710,143.33	5,581,718.06	5,013,570.12	3,229,850.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	407.87
衍生金融资产	231,761.95	191,806.41	124,731.31	149,551.38
应收票据	12,980.83	20,073.31	5,260.99	9,531.62
应收账款	136,535.83	197,300.69	108,304.09	89,353.62
预付款项	1,003,585.34	863,139.01	1,146,249.64	762,141.53
其他应收款	3,982,757.80	4,510,051.26	4,025,711.55	3,192,430.69
买入返售金融资产	604.79	400.30	22,320.61	34,032.99
存货	21,965,898.41	21,202,854.42	18,109,446.56	15,961,242.30
合同资产	4,935.04	7,670.48	7,162.79	99.84
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	12,124,374.88	12,250,751.55	9,322,321.78	8,733,266.11
其他流动资产	1,482,627.51	1,443,021.38	1,403,771.94	994,200.00
流动资产合计	**57,919,658.07**	**57,460,945.71**	**49,750,096.75**	**41,675,478.97**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	9,296,918.37	8,649,134.80	7,819,232.30	6,680,397.01
债权投资	1,042,623.79	827,164.29	890,142.51	894,230.64
可供出售金融资产	-	-	-	213,465.18
其他债权投资	2,453,394.12	2,219,782.49	2,447,057.62	3,124,569.57
长期应收款	4,226,340.59	4,434,585.58	4,232,128.85	3,508,577.53
长期股权投资	5,924,748.98	5,794,259.01	4,735,494.60	3,912,365.30
其他权益工具投资	204,399.41	192,358.10	176,652.13	138,063.72
其他非流动金融资产	167,471.10	192,120.39	144,530.85	-
投资性房地产	1,784,192.65	1,789,849.29	1,749,926.91	2,011,331.09
固定资产	1,645,956.37	1,544,954.83	926,953.54	882,261.88
在建工程	640,429.84	655,484.05	374,849.31	207,739.88
生产性生物资产	226,650.97	219,910.40	21,914.52	14,831.99
使用权资产	249,167.13	264,573.68	165,027.56	92,326.08
无形资产	4,558,446.21	4,349,565.50	3,618,533.24	3,608,740.90
商誉	343,913.08	349,000.34	326,737.80	312,096.16
长期待摊费用	37,281.82	36,828.65	28,988.67	8,910.76
递延所得税资产	354,326.35	354,030.00	280,056.04	182,018.85
其他非流动资产	987,411.01	1,013,151.40	559,629.59	78,724.79
非流动资产合计	**34,143,671.78**	**32,886,752.79**	**28,497,856.05**	**25,870,651.33**
资产总计	**92,063,329.84**	**90,347,698.50**	**78,247,952.80**	**67,546,130.30**

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款	3,252,372.64	3,841,208.16	3,875,359.50	3,235,370.77
交易性金融负债	48,694.97	48,548.21	-	-
吸收存款及同业存放	19,931,296.22	20,103,401.95	16,370,614.00	15,588,955.26
衍生金融负债	153,205.53	159,145.02	204,270.18	384,125.43
应付票据	201,292.17	220,624.55	193,589.21	205,547.09
应付账款	3,452,375.14	3,963,615.24	2,474,881.56	2,171,509.15
预收款项	442,714.28	433,457.30	408,701.75	383,919.14
合同负债	8,498,479.52	7,519,064.44	7,353,291.84	5,427,591.11
卖出回购金融资产款	149,876.18	403,682.13	167,030.61	83,744.49
代理买卖证券款	451,816.49	546,397.61	432,710.37	300,735.73
应付职工薪酬	324,692.42	346,873.16	296,819.59	237,833.98
应交税费	1,435,218.28	1,441,835.02	1,561,626.77	1,303,271.46
其他应付款	3,017,320.23	2,680,350.27	2,810,157.91	1,871,893.78
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,193,511.67	7,986,243.48	6,472,759.68	4,776,856.12
其他流动负债	3,017,897.36	1,884,357.04	1,793,276.19	1,545,431.23
流动负债合计	**51,570,763.07**	**51,578,803.56**	**44,415,089.16**	**37,516,784.73**
非流动负债：				
保险合同准备金	17,633.05	16,273.14	19,071.90	18,957.56
长期借款	14,298,094.64	12,719,109.61	8,748,721.72	8,557,264.13
应付债券	7,955,962.74	7,976,375.30	8,773,975.26	6,110,751.79
租赁负债	146,882.92	124,310.36	114,548.41	84,915.46
长期应付款	394,619.97	493,516.49	631,811.61	1,090,403.67
预计负债	37,201.55	37,062.43	49,565.90	59,785.86
递延收益	64,423.07	63,794.86	15,114.53	47,875.54
递延所得税负债	1,090,692.39	1,067,020.10	975,745.56	1,040,743.20
其他非流动负债	507,652.49	508,028.48	125,285.54	111,129.47
非流动负债合计	**24,513,162.82**	**23,005,490.77**	**19,453,840.43**	**17,121,826.68**
负债合计	**76,083,925.89**	**74,584,294.34**	**63,868,929.59**	**54,638,611.42**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85
其他权益工具	1,440,000.00	1,440,000.00	1,439,641.51	1,448,951.89
其中：优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
永续债	440,000.00	440,000.00	439,641.51	448,951.89
资本公积	517,684.61	508,688.74	489,171.66	404,999.07

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他综合收益	-55,972.02	-37,449.37	43,515.03	37,999.38
其中：外币报表折算差额	-39,934.84	-19,178.84	22,832.05	21,259.47
盈余公积	68,303.57	68,303.57	55,043.17	23,118.64
其中：法定公积金	68,303.57	68,303.57	55,043.17	23,118.64
一般风险准备	45,578.95	45,578.95	34,399.28	20,959.09
未分配利润	2,530,855.05	2,461,495.28	2,283,454.35	1,869,909.77
归属于母公司所有者权益合计	5,673,302.01	5,613,469.01	5,472,076.85	4,932,789.67
少数股东权益	10,306,101.95	10,149,935.16	8,906,946.37	7,974,729.21
所有者权益合计	**15,979,403.96**	**15,763,404.17**	**14,379,023.22**	**12,907,518.89**
负债和所有者权益总计	**92,063,329.84**	**90,347,698.50**	**78,247,952.80**	**67,546,130.30**

2、合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	**1,911,235.53**	**10,602,852.77**	**8,716,181.06**	**6,965,921.86**
营业收入	1,656,111.65	9,587,995.03	7,732,644.84	6,080,281.69
利息收入	228,214.53	897,803.00	850,990.01	751,213.00
已赚保费	20.61	335.25	639.37	601.26
手续费及佣金收入	26,888.74	116,719.49	131,906.84	133,825.90
营业总成本	**1,747,374.85**	**9,365,879.72**	**7,460,599.73**	**6,057,198.74**
营业成本	1,343,094.79	7,460,265.22	5,792,372.22	4,429,958.99
利息支出	106,926.67	414,197.53	388,267.27	336,876.50
手续费及佣金支出	972.15	1,483.01	1,043.00	577.50
提取保险合同准备金净额	-	-20.69	1,220.38	1,620.89
分保费用	-	22.06	1,195.24	277.09
税金及附加	45,425.81	311,076.36	350,119.84	352,712.09
销售费用	52,842.10	291,903.83	204,648.46	163,501.85
管理费用	151,242.21	733,800.77	636,659.37	522,839.45
研发费用	2,334.21	19,390.31	23,892.25	15,606.71
财务费用	44,536.91	133,761.32	61,181.71	233,227.66
其中：利息费用	130,048.69	484,685.57	467,866.59	387,017.97
利息收入	67,858.22	323,599.75	407,268.52	200,081.07
汇兑净损失	-17,532.46	-37,715.91	-4,555.96	43,118.56
加：其他收益	3,150.06	33,930.93	26,281.77	21,985.01
投资收益	94,780.23	344,909.63	484,626.34	570,031.55

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,923.49	187,700.33	200,444.84	188,483.20
汇兑收益	-	-	-	-18.35
公允价值变动收益	-2,756.71	72,712.19	102,833.50	110,732.13
信用减值损失	12,215.17	-202,758.50	-124,191.23	-62,188.17
资产减值损失	-22.34	-116,545.79	-196,636.26	-97,267.73
资产处置收益	-1,966.74	47,237.81	55,722.79	79,428.75
营业利润	**269,260.34**	**1,416,459.30**	**1,604,218.24**	**1,531,426.31**
加：营业外收入	1,672.44	126,932.80	16,799.30	16,592.74
其中：政府补助	201.32	1,576.40	901.55	6,231.29
减：营业外支出	4,559.38	52,635.02	38,793.88	19,507.89
利润总额	**266,373.40**	**1,490,757.08**	**1,582,223.65**	**1,528,511.16**
减：所得税	78,377.05	402,403.43	421,172.52	429,461.48
净利润	**187,996.35**	**1,088,353.65**	**1,161,051.13**	**1,099,049.68**
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	71,079.78	372,378.65	444,579.89	445,401.21
少数股东损益	116,916.58	715,975.00	716,471.24	653,648.48
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	187,996.35	1,088,353.65	1,161,019.75	797,794.63
终止经营净利润	-	-	31.38	301,255.05
其他综合收益的税后净额	**-23,519.55**	**-92,588.74**	**-13,410.03**	**-53,075.04**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-18,522.65	-80,964.40	6,532.18	-30,545.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-4,996.90	-11,624.35	-19,942.21	-22,529.26
综合收益总额	**164,476.80**	**995,764.91**	**1,147,641.10**	**1,045,974.64**
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	52,557.13	291,414.25	451,112.07	414,855.42
归属于少数股东的综合收益总额	111,919.68	704,350.66	696,529.03	631,119.22

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,811,297.33	10,740,085.52	10,150,669.04	8,200,495.79
客户存款和同业存放款项净增加额	-	1,537,234.59	781,658.74	1,354,642.73
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	553,408.19	79,656.30	138,389.66
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	-	-	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
收取利息、手续费及佣金的现金	-	1,072,910.42	995,987.32	1,002,087.40
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	212,107.92	83,286.12	-310,594.87
代理买卖证券收到的现金净额	-	-	-	-
收到的税费返还	660.21	260,434.49	2,927.83	4,178.73
收到其他与经营活动有关的现金	686,242.41	5,893,610.07	4,661,038.65	4,721,661.63
经营活动现金流入小计	**4,498,199.95**	**20,269,791.19**	**16,755,224.01**	**15,110,861.06**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,638,104.24	11,302,532.74	11,787,811.16	7,706,452.53
客户贷款及垫款净增加额	-	910,419.64	724,945.84	2,210,525.62
存放中央银行和同业款项净增加额	-	538,857.70	781,658.74	-134,376.21
支付利息、手续费及佣金的现金	-	428,717.91	271,747.27	383,268.17
支付给职工以及为职工支付的现金	232,258.88	705,613.03	487,667.36	345,276.72
支付的各项税费	387,189.74	1,709,087.53	1,173,980.20	1,105,622.93
支付其他与经营活动有关的现金	465,523.84	3,956,230.05	1,446,764.43	2,326,652.86
经营活动现金流出小计	**4,723,076.70**	**19,551,458.60**	**16,674,575.00**	**13,943,422.61**
经营活动产生的现金流量净额	**-224,876.76**	**718,332.59**	**80,649.00**	**1,167,438.45**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	168,461.04	1,647,055.54	1,840,206.72	2,115,897.24
取得投资收益收到的现金	50,452.47	299,783.85	396,013.78	167,531.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,099.78	131,436.00	85,719.20	8,245.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,034.09	392,976.94	771,744.08	52,087.86
收到其他与投资活动有关的现金	-	9,101,071.00	9,265,772.79	4,517,030.92
投资活动现金流入小计	**251,047.38**	**11,572,323.34**	**12,359,456.58**	**6,860,792.46**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	406,865.21	534,527.00	196,267.55	441,514.80
投资支付的现金	335,481.03	3,478,567.89	3,633,511.94	2,444,638.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,446.14	807,817.49	1,151,110.81	3,283.83
支付其他与投资活动有关的现金	66,869.03	9,189,351.06	10,072,412.65	6,373,215.13
投资活动现金流出小计	**810,661.40**	**14,010,263.45**	**15,053,302.96**	**9,262,652.58**
投资活动产生的现金流量净额	**-559,614.02**	**-2,437,940.11**	**-2,693,846.38**	**-2,401,860.12**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	66,579.25	225,200.37	867,915.09	731,480.66
取得借款收到的现金	7,451,175.26	19,805,269.16	20,173,445.03	11,692,643.56
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,158,483.92	1,179,859.04	780,322.16
筹资活动现金流入小计	**7,517,754.51**	**21,188,953.46**	**22,221,219.15**	**13,204,446.38**

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	6,187,734.15	16,533,018.17	14,741,321.60	10,047,482.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	312,454.23	1,105,961.01	1,351,902.81	1,410,444.81
支付其他与筹资活动有关的现金	79,585.77	2,512,644.71	1,286,132.56	1,027,284.75
筹资活动现金流出小计	**6,579,774.15**	**20,151,623.89**	**17,379,356.97**	**12,485,212.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**937,980.35**	**1,037,329.57**	**4,841,862.19**	**719,234.24**
汇率变动对现金的影响	**-53,269.36**	**323,408.02**	**-79,198.35**	**63,055.76**
现金及现金等价物净增加额	**100,220.22**	**-358,869.93**	**2,149,466.46**	**-452,131.68**
期初现金及现金等价物余额	9,605,262.75	9,964,132.68	7,814,666.22	8,266,797.90
期末现金及现金等价物余额	**9,705,482.97**	**9,605,262.75**	**9,964,132.68**	**7,814,666.22**

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,636,780.05	1,419,214.32	727,393.59	1,086,657.37
交易性金融资产	130,328.87	56,667.70	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
预付款项	-	-	20,010.00	-
其他应收款	3,580,600.61	3,802,629.47	4,910,001.41	2,927,738.82
其他流动资产	214,315.90	39,628.22	289,628.22	39,701.00
流动资产合计	**5,562,025.43**	**5,318,139.71**	**5,947,033.21**	**4,054,097.19**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	159,656.56
长期应收款	397,506.52	934,743.19	231,202.92	231,202.92
长期股权投资	3,698,683.13	3,619,303.88	3,294,269.88	3,344,003.88
其他权益工具投资	1,558,899.20	658,899.20	11,566.08	-
其他非流动金融资产	149,402.32	149,402.32	153,271.12	-
固定资产	54.24	56.44	10.84	10.84
使用权资产	9,300.56	10,191.49	-	-
非流动资产合计	**5,813,845.98**	**5,372,596.53**	**3,690,320.84**	**3,734,874.20**
资产总计	**11,375,871.41**	**10,690,736.24**	**9,637,354.05**	**7,788,971.39**
流动负债：				
短期借款	974,690.02	783,449.51	1,096,307.10	934,000.00
应付职工薪酬	0.40	0.11	1.80	0.29
应交税费	1.10	250.63	4,334.29	1.10

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其中：应交税金	1.10	250.63	4,334.29	1.10
其他应付款	500,954.76	1,044,187.63	636,807.04	663,438.09
一年内到期的非流动负债	886,799.31	1,523,939.98	454,007.82	549,421.65
其他流动负债	1,911,248.62	853,807.73	807,357.88	851,126.23
流动负债合计	**4,273,694.21**	**4,205,635.59**	**2,998,815.93**	**2,997,987.36**
非流动负债：				
长期借款	1,922,400.00	1,179,000.00	452,899.51	245,000.00
应付债券	2,372,141.31	2,498,422.47	3,358,713.38	1,865,828.28
租赁负债	10,134.39	6,296.36	-	-
递延所得税负债	5,051.52	6,636.23	6,020.74	1,488.17
非流动负债合计	**4,309,727.22**	**3,690,355.06**	**3,817,633.62**	**2,112,316.45**
负债合计	**8,583,421.44**	**7,895,990.65**	**6,816,449.55**	**5,110,303.81**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85	1,126,851.85
其它权益工具	1,440,000.00	1,440,000.00	1,439,641.51	1,448,951.89
其中：优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
永续债	440,000.00	440,000.00	439,641.51	448,951.89
资本公积	92,788.76	83,809.51	71,152.91	72,012.34
其他综合收益	3,120.99	3,120.99	5,121.15	4,464.51
盈余公积	68,303.57	68,303.57	55,043.17	23,118.64
其中：法定公积金	68,303.57	68,303.57	55,043.17	23,118.64
未分配利润	61,384.80	72,659.67	123,093.92	3,268.36
所有者权益合计	**2,792,449.97**	**2,794,745.59**	**2,820,904.50**	**2,678,667.58**
负债和所有者权益总计	**11,375,871.41**	**10,690,736.24**	**9,637,354.05**	**7,788,971.39**

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	**2,734.49**	**7,206.78**	**3,536.41**	**3,389.22**
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	267.50	1,414.60	1,336.23	1,115.36
管理费用	1,652.88	11,134.26	2,631.06	3,741.27
财务费用	12,101.90	47,097.46	-62,788.04	-4,340.71
其中：利息费用	59,250.92	232,506.35	215,035.00	151,968.68
利息收入	38,545.45	197,272.63	282,782.77	158,982.48
汇兑净损失	-9,679.08	8,877.16	1.09	3.29
加：其他收益	-	201.27	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：投资收益	6,487.56	183,809.12	250,367.01	142,100.22
公允价值变动收益	-6,338.84	5,128.86	8,980.25	-
营业利润	**-11,139.06**	**136,699.70**	**321,704.42**	**144,973.53**
加：营业外收入	-	1.89	106.00	400.71
其中：政府补助	-	-	106.00	-
减：营业外支出	0.52	2,815.36	320.00	48.00
利润总额	**-11,139.58**	**133,886.23**	**321,490.42**	**145,326.23**
减：所得税	-1,584.71	1,282.21	2,245.06	-
净利润	**-9,554.87**	**132,604.02**	**319,245.36**	**145,326.23**
持续经营净利润	-9,554.87	132,604.02	319,245.36	145,326.23
其他综合收益的税后净额	-	**-2,000.16**	**656.64**	**4,464.51**
综合收益总额	**-9,554.87**	**130,603.86**	**319,902.00**	**149,790.74**

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42.06	7,568.78	5,152.16	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,958,391.63	3,359,565.72	4,363,054.71	4,281,963.39
经营活动现金流入小计	**2,958,433.69**	**3,367,134.51**	**4,368,206.87**	**4,281,963.39**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	40.56	148.55	160.79	139.04
支付的各项税费	2,325.46	11,552.29	10,556.09	9,483.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,614,579.14	3,217,742.41	4,501,263.97	4,637,550.72
经营活动现金流出小计	**1,616,945.16**	**3,229,443.25**	**4,511,980.85**	**4,647,172.93**
经营活动产生的现金流量净额	**1,341,488.53**	**137,691.26**	**-143,773.99**	**-365,209.54**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	692,647.68	214,553.04	1,220,118.74
取得投资收益收到的现金	6,643.30	69,011.90	109,869.55	32,575.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	471,621.89	187,369.20	-
收到其他与投资活动有关的现金	328,009.63	8,522,205.24	11,145,791.66	6,000,893.81
投资活动现金流入小计	**334,652.94**	**9,755,486.71**	**11,657,583.45**	**7,253,588.05**
购建固定资产支付的现金	-	52.08		
投资支付的现金	150,424.50	1,389,998.32	570,400.00	969,984.19
取得子公司支付的现金	-	17,135.00		

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
支付其他与投资活动有关的现金	2,488,345.92	7,392,738.31	12,499,145.15	6,186,436.90
投资活动现金流出小计	**2,638,770.42**	**8,799,923.71**	**13,069,545.15**	**7,156,421.08**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,304,117.48**	**955,563.00**	**-1,411,961.69**	**97,166.97**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	13,000.00	-	-
取得借款收到的现金	3,336,000.00	3,045,323.13	6,208,112.12	3,662,970.34
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000.00	3,449,852.05	3.08	7,043.09
筹资活动现金流入小计	**3,396,000.00**	**6,508,175.18**	**6,208,115.19**	**3,670,013.44**
偿还债务支付的现金	2,062,543.25	5,834,106.66	4,597,916.90	2,753,508.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,295.36	407,292.36	336,217.12	277,924.33
支付其他与筹资活动有关的现金	62,966.70	667,657.93	79,349.27	5,058.55
筹资活动现金流出小计	**2,215,805.31**	**6,909,056.95**	**5,013,483.29**	**3,036,491.38**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,180,194.69**	**-400,881.77**	**1,194,631.91**	**633,522.05**
汇率变动对现金的影响	**-**	**-551.76**	**1,839.99**	**-0.03**
现金及现金等价物净增加额	**217,565.74**	**691,820.73**	**-359,263.78**	**365,479.46**
期初现金及现金等价物余额	1,419,214.32	727,393.59	1,086,657.37	721,177.91
期末现金及现金等价物余额	**1,636,780.05**	**1,419,214.32**	**727,393.59**	**1,086,657.37**

（二）财务数据和财务指标情况

1、合并口径主要财务数据和财务指标

报告期内，发行人主要财务数据和财务指标情况如下：

项目	2023年1-3月（末）	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
总资产（亿元）	9,206.33	9,034.77	7,824.80	6,754.61
总负债（亿元）	7,608.39	7,458.43	6,386.89	5,463.86
全部债务（亿元）	3,588.49	3,461.09	2,976.62	2,435.00
所有者权益（亿元）	1,597.94	1,576.34	1,437.90	1,290.75
营业总收入（亿元）	191.12	1,060.29	871.62	696.59
利润总额（亿元）	26.64	149.08	158.22	152.85
净利润（亿元）	18.80	108.84	116.11	109.90
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	18.76	95.95	98.05	79.16
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.11	37.24	44.46	44.54
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-22.49	71.83	8.06	116.74
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-55.96	-243.79	-269.38	-240.19
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	93.80	103.73	484.19	71.92
流动比率	1.12	1.11	1.12	1.11

项目	2023年1-3月（末）	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
速动比率	0.70	0.70	0.71	0.69
资产负债率（%）	82.64	82.55	81.62	80.89
债务资本比率（%）	69.19	68.71	67.43	65.36
营业毛利率（%）	18.90	22.19	25.09	27.14
平均总资产回报率（%）	0.43	2.34	2.81	2.93
加权平均净资产收益率（%）	1.26	6.58	8.62	9.14
EBITDA（亿元）	47.05	227.16	225.92	208.63
EBITDA全部债务比（%）	1.31	6.56	7.59	8.57
EBITDA利息倍数	2.02	2.62	2.93	2.86
应收账款周转率	9.92	62.75	78.24	74.50
存货周转率	0.06	0.38	0.34	0.28

2、母公司口径主要财务数据和财务指标

项目	2023年3月末/2023年1-3月	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
资产负债率	75.45%	73.86%	70.73%	65.61%
流动比率	1.30	1.26	1.98	1.35
速动比率	1.30	1.26	1.98	1.35
应收账款周转率（次）	—	—	—	—
存货周转率（次）	—	—	—	—
总资产周转率（次）	0.0002	0.0007	0.0004	0.0005

注：（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率＝流动资产/流动负债；

（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

（7）加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

（14）2023年一季度数据未做年化处理。

三、发行人财务状况分析

公司管理层以最近三年及一期公司合并口径财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了分析和讨论。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

发行人报告期内资产结构

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	9,636,124.29	10.47	8,567,362.94	9.48	7,807,350.54	9.98	6,444,895.55	9.54
结算备付金	7,309.97	0.01	7,703.70	0.01	2,547.24	0.00	12,673.64	0.02
拆出资金	1,620,018.07	1.76	2,617,092.20	2.90	2,651,347.60	3.39	2,061,801.10	3.05
交易性金融资产	5,710,143.33	6.20	5,581,718.06	6.18	5,013,570.12	6.41	3,229,850.72	4.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	407.87	0.00
衍生金融资产	231,761.95	0.25	191,806.41	0.21	124,731.31	0.16	149,551.38	0.22
应收票据	12,980.83	0.01	20,073.31	0.02	5,260.99	0.01	9,531.62	0.01
应收账款	136,535.83	0.15	197,300.69	0.22	108,304.09	0.14	89,353.62	0.13
预付款项	1,003,585.34	1.09	863,139.01	0.96	1,146,249.64	1.46	762,141.53	1.13
其他应收款	3,982,757.80	4.33	4,510,051.26	4.99	4,025,711.55	5.14	3,192,430.69	4.73
买入返售金融资产	604.79	0.00	400.30	0.00	22,320.61	0.03	34,032.99	0.05
存货	21,965,898.41	23.86	21,202,854.42	23.47	18,109,446.56	23.14	15,961,242.30	23.63
合同资产	4,935.04	0.01	7,670.48	0.01	7,162.79	0.01	99.84	0.00
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	12,124,374.88	13.17	12,250,751.55	13.56	9,322,321.78	11.91	8,733,266.11	12.93
其他流动资产	1,482,627.51	1.61	1,443,021.38	1.60	1,403,771.94	1.79	994,200.00	1.47
流动资产合计	**57,919,658.07**	**62.91**	**57,460,945.71**	**63.60**	**49,750,096.75**	**63.58**	**41,675,478.97**	**61.70**
非流动资产：		-		-				

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	9,296,918.37	10.10	8,649,134.80	9.57	7,819,232.30	9.99	6,680,397.01	9.89
债权投资	1,042,623.79	1.13	827,164.29	0.92	890,142.51	1.14	894,230.64	1.32
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	213,465.18	0.32
其他债权投资	2,453,394.12	2.66	2,219,782.49	2.46	2,447,057.62	3.13	3,124,569.57	4.63
长期应收款	4,226,340.59	4.59	4,434,585.58	4.91	4,232,128.85	5.41	3,508,577.53	5.19
长期股权投资	5,924,748.98	6.44	5,794,259.01	6.41	4,735,494.60	6.05	3,912,365.30	5.79
其他权益工具投资	204,399.41	0.22	192,358.10	0.21	176,652.13	0.23	138,063.72	0.20
其他非流动金融资产	167,471.10	0.18	192,120.39	0.21	144,530.85	0.18	-	-
投资性房地产	1,784,192.65	1.94	1,789,849.29	1.98	1,749,926.91	2.24	2,011,331.09	2.98
固定资产	1,645,956.37	1.79	1,544,954.83	1.71	926,953.54	1.18	882,261.88	1.31
在建工程	640,429.84	0.70	655,484.05	0.73	374,849.31	0.48	207,739.88	0.31
生产性生物资产	226,650.97	0.25	219,910.40	0.24	21,914.52	0.03	14,831.99	0.02
使用权资产	249,167.13	0.27	264,573.68	0.29	165,027.56	0.21	92,326.08	0.14
无形资产	4,558,446.21	4.95	4,349,565.50	4.81	3,618,533.24	4.62	3,608,740.90	5.34
商誉	343,913.08	0.37	349,000.34	0.39	326,737.80	0.42	312,096.16	0.46
长期待摊费用	37,281.82	0.04	36,828.65	0.04	28,988.67	0.04	8,910.76	0.01
递延所得税资产	354,326.35	0.38	354,030.00	0.39	280,056.04	0.36	182,018.85	0.27
其他非流动资产	987,411.01	1.07	1,013,151.40	1.12	559,629.59	0.72	78,724.79	0.12
非流动资产合计	**34,143,671.78**	**37.09**	**32,886,752.79**	**36.40**	**28,497,856.05**	**36.42**	**25,870,651.33**	**38.30**
资产总计	**92,063,329.84**	**100.00**	**90,347,698.50**	**100.00**	**78,247,952.80**	**100.00**	**67,546,130.30**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人总资产分别为67,546,130.30万元、78,247,952.80万元、90,347,698.50万元及92,063,329.84万元。其中流动资产分别为41,675,478.97万元、49,750,096.75万元、57,460,945.71万元及57,919,658.07万元，占总资产的比重分别为61.70%、63.58%、63.60%和62.91%，非流动资产分别为25,870,651.33万元、28,497,856.05万元、32,886,752.79万元及34,143,671.78万元，占总资产比重分别为38.30%、36.42%、36.40%及37.09%，流动资产占比较高。随着公司业务的发展，公司总资产规模不断扩大，流动资产和非流动资产的占比保持在较为平稳的状态。公司资产以流动资产为主，资产的流动性较高，可变现性较强。

1、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。最近三年及一

期末，公司货币资金总额分别为 6,444,895.55 万元、7,807,350.54 万元、8,567,362.94 万元和 9,636,124.29 万元，占总资产的比例分别为 9.54%、9.98%、9.48%和 10.47%。

截至 2021 年末公司货币资金较 2020 年末增加 1,362,454.99 万元，增幅 21.14%，主要原因系公司地产板块新增项目回款和新增融资资金所致；2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 760,012.40 万元，增幅 9.73%；2023 年 3 月末，公司货币资金较 2022 年末增加 1,068,761.35 万元，增幅 12.47%。

最近三年末，公司货币资金构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	56,534.54	0.66	59,756.37	0.77	33,974.30	0.53
银行存款	8,150,900.75	95.14	7,614,008.10	97.52	6,274,081.18	97.35
其他货币资金	359,927.66	4.20	133,586.07	1.71	136,840.07	2.12
合计	**8,567,362.94**	**100.00**	**7,807,350.54**	**100.00**	**6,444,895.55**	**100.00**
其中：存放在境外的款项总额	665,937.35	7.77	1,828,857.74	23.42	2,091,145.49	32.45

注：截至 2021 年末公司银行存款中包括存放中国人民银行法定存款准备金人民币 27.54 亿元，到期日超过 3 个月的短期银行存款人民币 15 亿元。

公司 2022 年末受限货币资金余额为 182,790.74 万元，占货币资金 2.13%，主要构成为用于担保或质押的银行存款、客户信托银行结余、银承保证金、信用证保证金、住房基金户、住房维修基金公积金户及履约保证金等。

2、结算备付金

公司结算备付金主要包括公司下属子公司存放在其资金交收账户中用于证券交易及非交易结算的资金。最近三年及一期末，公司结算备付金余额分别为 12,673.64 万元、2,547.24 万元、7,703.70 万元和 7,309.97 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.00%、0.01%和 0.01%。

2021 年末公司结算备付金较 2020 年末减少 10,126.40 万元，减幅 79.90%，主要原因系越秀资本的公司衍生品备付金变动所致；截至 2022 年末，公司结算备付金较 2021 年末增加 5,156.46 万元，增幅 202.43%，主要原因系金融板块结

算资金增加所致；截至2023年3月末，公司结算备付金较2022年末减少393.73万元，减幅5.11%。

3、交易性金融资产

交易性金融资产主要为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。最近三年及一期末，公司交易性金融资产分别为3,229,850.72万元、5,013,570.12万元、5,581,718.06万元和5,710,143.33万元，占总资产的比例分别为4.78%、6.41%、6.18%和6.20%。

2021年末，公司交易性金融资产较2020年末增加1,783,719.40万元，增幅55.23%，主要原因系金融板块金融资产增加以及全面使用新金融工具准则的影响所致；截至2022年末，公司交易性金融资产较2021年末增加568,147.94万元，增幅11.33%；截至2023年3月末，公司交易性金融资产较2022年末增加128,425.28万元，增幅2.30%。

4、应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款余额分别为89,353.62万元、108,304.09万元、197,300.69万元及136,535.83万元，占总资产的比例分别为0.13%、0.14%、0.22%和0.15%。

2021年末，公司应收账款较2020年末增加18,950.47万元，增幅21.21%，主要原因系食品板块商贸增加、新增皇上皇与广州食品集团应收账款所致；截至2022年末，公司应收账款较2021年末增加88,996.60万元，增幅82.17%，主要系辉山乳业并表所致；截至2023年3月末，公司应收账款较2022年末减少60,764.86万元，减幅30.80%，主要系地产板块收回应收款项所致。

截至2022年末，公司按账龄披露应收账款情况如下：

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内（含1年）	193,317.94	83.20
1至2年	9,037.98	3.89
2至3年	8,519.49	3.67
3年以上	21,474.94	9.24
小计	**232,350.35**	**100.00**

账龄	金额	占比
减：坏账准备	35,049.66	15.08
合计	**197,300.69**	**84.92**

截至 2022 年末，公司按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元、%

账龄组合			
账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	99,284.87	90.91	2,257.48
1-2 年	4,184.93	3.83	1,827.90
2-3 年	868.41	0.8	507.67
3 年以上	4,877.85	4.47	4,713.86
合计	**109,216.05**	**—**	**9,306.91**
其他组合			
账龄	**账面余额**		**坏账准备**
	金额	**比例**	
应收关联方款项	34,566.72	34.78	669.92
基本确定能收回的应收款项	64,828.59	65.22	1,809.72
合计	**99,395.31**	**—**	**2,479.65**

截至 2022 年末，公司按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
第一名	10,006.92	4.31	-
第二名	9,784.24	4.21	95.27
第三名	6,596.59	2.84	-
第四名	6,196.67	2.67	30.98
第五名	5,315.48	2.29	-
合计	**37,899.90**	**16.31**	**126.25**

5、预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 762,141.53 万元、1,146,249.64 万元、863,139.01 万元及 1,003,585.34 万元，占总资产的比例分别为 1.13%、1.46%、0.96%和 1.09%。

截至 2021 年末，公司预付款项较 2020 年末增加 384,108.11 万元，增幅 50.40%。截至 2022 年末，公司预付款项较 2021 年末减少 283,110.63 万元，减幅

24.70%。截至2023年3月末，公司预付款项较2022年末增加140,446.33万元，增幅16.27%。报告期内公司预付款项变动原因主要是越秀地产的预付土地/项目款主要对象是规划和自然资源局，会根据每年的项目以及提前预付的比例有所波动所致。最近三年末，公司预付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2022年末		2021年末		2020年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内（含1年）	847,379.47	98.00	1,137,673.76	99.14	750,717.84	98.35
1—2年（含2年）	11,642.59	1.34	2,506.79	0.22	4,988.52	0.65
2—3年（含3年）	1,465.39	0.17	2,784.22	0.24	1,385.31	0.18
3年以上	4,226.70	0.49	4,545.25	0.40	6,294.86	0.82
合计	**864,714.15**	**100.00**	**1,147,510.01**	**100.00**	**763,386.53**	**100.00**

6、其他应收款

公司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。最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为3,192,430.69万元、4,025,711.55万元、4,510,051.26万元和3,982,757.80万元，占总资产的比例分别为4.73%、5.14%、4.99%和4.33%。

截至2021年末，公司其他应收款较2020年末增加833,280.86万元，增幅26.10%。截至2022年末，公司其他应收款较2021年末增加484,339.71万元，增幅12.03%。截至2023年3月末，公司其他应收款较2022年末减少527,293.46万元，减幅11.69%。

最近三年末，公司其他应收款构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-	7,038.10	0.22
应收股利	3,144.37	0.07	5,616.52	0.14	-	-
其他应收款	4,506,906.88	99.93	4,020,095.03	99.86	3,185,392.59	99.78
合计	**4,510,051.26**	**100.00**	**4,025,711.55**	**100.00**	**3,192,430.69**	**100.00**

截至2022年末，公司按账龄披露其他应收款项情况如下：

单位：万元，%

账龄	金额	占比
1年以内（含1年）	2,761,945.47	57.67
1至2年	980,881.18	20.48
2至3年	120,387.50	2.51
3年以上	925,916.54	19.33
小计	**4,789,130.68**	**100.00**
减：坏账准备	282,223.80	5.89
合计	**4,506,906.88**	**94.11**

截至2022年末，公司按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元，%

账龄组合			
账龄	**账面余额**		**坏账准备**
	金额	**比例(%)**	
1年以内(含1年)	27,389.16	20.18	7,007.92
1至2年	2,205.26	1.63	1,090.17
2至3年	939.95	0.69	858.96
3年以上	105,173.16	77.50	101,556.82
合计	**135,707.54**	**——**	**110,513.88**
其他组合			
类别	**账面余额**		**坏账准备**
	金额	**比例(%)**	
关联方组合	3,730,166.40	82.99	21,132.85
基本确定能收回的应收款项	764,587.19	17.01	-
合计	**4,494,753.59**	**——**	**21,132.85**

截至2022年末，公司按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况如下：

单位：万元，%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
第一名	往来款	90,077.19	1年以内、2至3年、3年以上	1.88	90,077.19
第二名	往来款	75,217.71	一年以内、5年以上	1.57	75,217.71
第三名	押金及保证金	40,900.00	1年以内	0.85	-
第四名	征收款	28,666.10	1年以内	0.6	-

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
第五名	押金及保证金	19,973.90	5年以上	0.42	19,965.32
合计		**254,834.90**		**5.32**	**185,260.22**

按经营性、非经营性分类，截至2022年末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借不超过合并口径净资产的10%。

公司非经营性往来款均已根据《公司章程》和财务管理制度等有关规定，严格履行内部决策程序，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

随着公司业务的不断扩大，公司的其他应收款也可能相应增加，公司预计非经营性占款和资金拆借可能会有所增加。根据公司的安排，未来将严格控制和管理非经营性占款和资金拆借，具体措施如下：第一，公司将进行非经营性其他应收款的总量控制，严格控制和管理非经营性其他应收款的总额。第二，公司将严格控制资金非经营性其他应收款的资金流向，避免大额非经营性占款和资金拆借；第三，公司将制定相关管理办法，未来严格按照制度控制和管理非经营性占款和资金拆借；第四，公司承诺本期债券的募集资金不用于非经营往来占款和资金拆借，确保募集资金用于约定的用途。

为加强非经营性往来占款或资金拆借的管理，避免公司关联方占用公司资金（包括经营性资金占用和非经营性资金占用），公司为控股型公司，未来非经营性往来占款或资金拆借事项的决策程序参照《广州越秀集团有限公司关联交易管理办法》执行。

债券存续期内，若公司涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将按照决策程序及中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

7、存货

公司的存货主要是地产板块的土地和在建物业，食品板块的原材料，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。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为15,961,242.30万元、18,109,446.56万元、21,202,854.42万元和21,965,898.41万

元，占总资产的比例分别为23.63%、23.14%、23.47%和23.86%。

2021年末公司存货较2020年末增加2,148,204.26万元，增幅13.46%。截至2022年末，公司存货较2021年末增加3,093,407.86万元，增幅17.08%。截至2023年3月末，公司存货较2022年末增加763,043.99万元，增幅3.60%。报告期内，公司存货变动原因主要是越秀地产期末商品房在产品增加与新增储备土地项目所致。

最近三年末，公司存货构成情况如下表所示：

单位：万元

存货项目	2022年末			2021年末			2020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	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	138,202.14	4,010.40	134,191.74	34,692.53	139.30	34,553.24	20,436.04	-	20,436.04
自制半成品及在产品	17,921,902.45	100,916.56	17,820,985.89	15,418,659.30	130,083.23	15,288,576.06	13,991,506.64	63,982.00	13,927,524.64
库存商品（产成品）	3,408,004.19	179,986.56	3,228,017.64	2,908,003.58	132,087.69	2,775,915.89	2,062,122.00	53,234.33	2,008,887.67
周转材料（包装物、低值易耗品）	6,852.33	-	6,852.33	1,215.22	-	1,215.22	1,553.98	-	1,553.98
消耗性生物资产	10,067.84	-	10,067.84	8,741.56	2,185.37	6,556.19	2,032.41	-	2,032.41
其他	2,873.21	134.23	2,738.98	2,648.51	18.56	2,629.95	811.24	3.68	807.55
合计	**21,487,902.16**	**285,047.74**	**21,202,854.42**	**18,373,960.70**	**264,514.14**	**18,109,446.56**	**16,078,462.31**	**117,220.01**	**15,961,242.30**

最近三年末，公司存货跌价准备分别为117,220.01万元和、264,514.14万元和285,047.74万元，占当期存货账面余额的比例分别为0.73%、1.44%和1.33%，整体处于稳定的较低水平。对于房地产项目，公司根据会计准则的要求，以项目预计售价是否低于其结转成本为基础，评估项目是否需要计提跌价准备。如项目毛利率为负值，显示该项目存在减值迹象。公司将根据该项目所在的城市、区域的最近售楼状况和其售楼价格进行比较，计提存货减值准备。除此之外，未计提存货跌价准备的存货于资产负债表日的可变现净值均高于存货成本，无需计提跌价准备。由于公司的楼盘大部分位于一二线城市，售楼状况和售楼价格数据充分，

所以公司按照会计准则的要求对跌价准备进行了科学化的评估，认为存货跌价准备计提是充足的。

8、一年内到期的非流动资产

公司的一年内到期的非流动资产主要是公司融资租赁业务产生的将于一年内到期的应收融资租赁款。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为 8,733,266.11 万元、9,322,321.78 万元、12,250,751.55 万元和 12,124,374.88 万元，分别占总资产的 12.93%、11.91%、13.56%和 13.17%。

2021 年末公司一年内到期的非流动资产较 2020 年末增加 589,055.67 万元，增幅 6.74%，变动幅度较小。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动资产较 2021 年末增加 2,928,429.77 万元，增幅 31.41%，主要系一年内到期的其他债权投资及发放的贷款及垫款增加所致。截至 2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动资产较 2022 年末减少 126,376.67 万元，减幅 1.03%。

9、其他流动资产

最近三年及一期末，公司其他流动资产分别为 994,200.00 万元、1,403,771.94 万元、1,443,021.38 万元及 1,482,627.51 万元，分别占总资产的 1.47%、1.79%、1.60%和 1.61%。

2021 年末，公司其他流动资产较 2020 年末增加 409,571.94 万元，增幅 41.20%。截至 2022 年末，公司其他流动资产较 2021 年末增加 39,249.44 万元，增幅 2.80%。截至 2023 年 3 月末，公司其他流动资产较 2022 年末增加 39,606.13 万元，增幅 2.74%。

最近三年末，公司其他流动资产构成明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
存出保证金	245,304.78	343,663.69	128,816.16
保证金客户借款	37,604.03	69,703.01	63,639.42
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	48,452.98	112,186.88	146,377.94
证券买卖应收款及保证金	24,909.19	28,842.40	195,692.96
合同取得成本	108,051.67	120,115.35	73,954.31
应收代位追偿款	23,486.37	9,632.04	17,921.60

项目	2022年末	2021年末	2020年末
待抵扣增值税进项税	66,053.19	38,300.32	18,470.34
预交税费	822,342.59	646,251.61	331,306.39
应收保理款	36,485.80	20,865.11	-
碳排放权资产	654.06	-	-
其他	29,676.73	14,211.52	18,020.87
合计	**1,443,021.38**	**1,403,771.94**	**994,200.00**

10、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。最近三年及一期末，公司发放贷款及垫款余额分别为6,680,397.01万元、7,819,232.30万元、8,649,134.80万元和9,296,918.37万元，分别占总资产的9.89%、9.99%、9.57%和10.10%。

截至2021年末，公司发放贷款及垫款余额较2020年末增加1,138,835.30万元，增幅17.05%。截至2022年末，公司发放贷款及垫款较2021年末增加829,902.50万元，增幅10.61%。截至2023年3月末，公司发放贷款及垫款较2022年末增加647,783.57万元，增幅7.49%。最近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款变动原因主要为创兴银行继续积极拓展金融业务公司贷款及垫款增加所致。

11、可供出售金融资产

公司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，主要由下属子公司创兴银行等持有。截至2019及2020年末，公司可供出售金融资产分别为221,656.65万元和213,465.18万元，占总资产的比例分别为0.35%和0.32%。

截至2020年末，公司可供出售金融资产余额213,465.18万元，较2019年末减少8,191.47万元，减幅3.70%。截至2021年末，发行人会计准则调整，可供出售金融资产科目已不再列示。

12、长期股权投资

公司长期股权投资主要包括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。最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为3,912,365.30万元、

4,735,494.60万元、5,794,259.01万元及5,924,748.98万元，占总资产的比例分别为5.79%、6.05%、6.41%和6.44%。

截至2020年末，公司长期股权投资较2019年末增加2,121,624.41万元，增幅118.48%，主要原因为主要是越秀资本持有的中信证券股权所致。2021年末，公司长期股权投资较2020年末增加823,129.30万元，增幅21.04%；截至2022年末，公司长期股权投资较2021年末增加1,058,764.41万元，增幅22.36%；截至2023年3月末，公司长期股权投资较2022年末增加130,489.97万元，增幅2.25%。

13、投资性房地产

公司的投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物及土地使用权，主要由越秀地产持有，并采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为2,011,331.09万元、1,749,926.91万元、1,789,849.29万元及1,784,192.65万元，占总资产的比例分别为2.98%、2.24%、1.98%和1.94%。

2021年末，公司投资性房地产较2020年末减少261,404.18万元，减幅13.00%；截至2022年末，公司投资性房地产较2021年末增加39,922.38万元，增幅2.28%，变动幅度较小；截至2023年3月末，公司投资性房地产较2022年末减少5,656.63万元，减幅0.32%，变动幅度较小。

14、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。最近三年及一期末，公司固定资产净值分为别为882,261.88万元、926,953.54万元、1,544,954.83万元和1,645,956.37万元，占总资产的比例分别为1.31%、1.18%、1.71%和1.79%。截至2022年末，公司固定资产较2021年末增加618,001.29万元，增幅66.67%，主要原因系辉山并表所致。

截至2020-2022年末，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	2022年末余额	2021年末余额	2020年末余额
一、账面原值合计：	**2,504,529.00**	**1,477,457.56**	**1,423,312.26**
其中：土地资产	23,324.73	24,306.00	23,901.88

项目	2022年末余额	2021年末余额	2020年末余额
房屋及建筑物	1,486,274.67	873,423.50	871,315.42
机器设备	640,121.82	379,653.18	339,793.85
运输工具	44,107.15	19,464.24	18,361.99
电子设备	20,709.69	13,618.51	10,426.26
办公设备	256,719.82	125,809.44	118,595.78
酒店业家具	1,183.42	2,361.80	2,361.80
其他	32,087.68	38,820.89	38,555.27
二、累计折旧合计：	**754,745.59**	**457,476.75**	**449,162.82**
其中：土地资产	-	-	-
房屋及建筑物	357,993.10	222,473.30	230,695.22
机器设备	240,517.42	111,170.11	97,972.47
运输工具	29,915.51	14,302.69	13,485.27
电子设备	11,230.19	7,810.05	6,333.14
办公设备	99,396.38	80,915.28	79,478.18
酒店业家具	1,075.48	2,196.60	2,192.73
其他	14,617.52	18,608.71	19,005.81
三、固定资产账面净值合计	**1,749,783.41**	**1,019,980.81**	**974,149.44**
其中：土地资产	23,324.73	24,306.00	23,901.88
房屋及建筑物	1,128,281.58	650,950.21	640,620.20
机器设备	399,604.40	268,483.07	241,821.38
运输工具	14,191.64	5,161.54	4,876.72
电子设备	9,479.50	5,808.46	4,093.12
办公设备	157,323.44	44,894.15	39,117.60
酒店业家具	107.94	165.20	169.07
其他	17,470.16	20,212.18	19,549.46
四、减值准备合计	**204,835.61**	**93,032.06**	**91,914.27**
其中：土地资产	-	-	-
房屋及建筑物	113,025.52	8,159.66	7,421.70
机器设备	91,589.65	84,541.06	84,363.16
运输工具	59.55	46.35	92.71
电子设备	19.44	43.90	1.5
办公设备	140.44	25.80	34.48
酒店业家具	-	53.48	-
其他	1.01	161.81	0.72
五、固定资产账面价值合计	**1,544,947.80**	**926,948.75**	**882,235.17**
其中：土地资产	23,324.73	24,306.00	23,901.88

项目	2022年末余额	2021年末余额	2020年末余额
房屋及建筑物	1,015,256.06	642,790.55	633,198.51
机器设备	308,014.75	183,942.00	157,458.22
运输工具	14,132.10	5,115.20	4,784.01
电子设备	9,460.06	5,764.55	4,091.62
办公设备	157,183.01	44,868.36	39,083.12
酒店业家具	107.94	111.72	169.07
其他	17,469.15	20,050.37	19,548.75

15、生产性生物资产

最近三年及一期末，公司生物性资产账面价值分别为 14,831.99 万元、21,914.52 万元、219,910.40 万元及 226,650.97 万元，占总资产比重分别为 0.02%、0.03%、0.24%及 0.25%。

截至 2021 年末，公司生物性资产较 2020 年末增加 7,082.52 万元，增幅 47.75%，主要原因系食品板块的业务发展增加所致。截至 2022 年末，公司生物性资产较 2021 年末增加 197,995.88 万元，增幅 903.49%，主要原因系辉山并表所致。截至 2023 年 3 月末，公司生物性资产较 2022 年末增加 6,740.58 万元，增幅 3.07%。

16、使用权资产

最近三年及一期末，公司使用权资产年末余额分别为 92,326.08 万元、165,027.56 万元、264,573.68 万元及 249,167.13 万元，占总资产比重分别为 0.14%、0.21%、0.29%及 0.27%。

截至 2021 年末，公司使用权资产较 2020 年末增加 72,701.48 万元，增幅 78.74%，主要原因系全面实行新租赁准则和食品板块新增合并范围所致。截至 2022 年末，公司使用权资产较 2021 年末增加 99,546.12 万元，增幅 60.32%，主要原因系辉山并表所致。截至 2023 年 3 月末，公司使用权资产较 2022 年末减少 15,406.55 万元，减幅 5.82%。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

发行人报告期内负债结构

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	3,252,372.64	4.27	3,841,208.16	5.15	3,875,359.50	6.07	3,235,370.77	5.92
交易性金融负债	48,694.97	0.06	48,548.21	0.07				
吸收存款及同业存放	19,931,296.22	26.20	20,103,401.95	26.95	16,370,614.00	25.63	15,588,955.26	28.53
衍生金融负债	153,205.53	0.20	159,145.02	0.21	204,270.18	0.32	384,125.43	0.70
应付票据	201,292.17	0.26	220,624.55	0.30	193,589.21	0.30	205,547.09	0.38
应付账款	3,452,375.14	4.54	3,963,615.24	5.31	2,474,881.56	3.87	2,171,509.15	3.97
预收款项	442,714.28	0.58	433,457.30	0.58	408,701.75	0.64	383,919.14	0.70
合同负债	8,498,479.52	11.17	7,519,064.44	10.08	7,353,291.84	11.51	5,427,591.11	9.93
卖出回购金融资产款	149,876.18	0.20	403,682.13	0.54	167,030.61	0.26	83,744.49	0.15
代理买卖证券款	451,816.49	0.59	546,397.61	0.73	432,710.37	0.68	300,735.73	0.55
应付职工薪酬	324,692.42	0.43	346,873.16	0.47	296,819.59	0.46	237,833.98	0.44
应交税费	1,435,218.28	1.89	1,441,835.02	1.93	1,561,626.77	2.45	1,303,271.46	2.39
其他应付款	3,017,320.23	3.97	2,680,350.27	3.59	2,810,157.91	4.40	1,871,893.78	3.43
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,193,511.67	9.45	7,986,243.48	10.71	6,472,759.68	10.13	4,776,856.12	8.74
其他流动负债	3,017,897.36	3.97	1,884,357.04	2.53	1,793,276.19	2.81	1,545,431.23	2.83
流动负债合计	**51,570,763.07**	**67.78**	**51,578,803.56**	**69.16**	**44,415,089.16**	**69.54**	**37,516,784.73**	**68.66**
非流动负债：								
保险合同准备金	17,633.05	0.02	16,273.14	0.02	19,071.90	0.03	18,957.56	0.03
长期借款	14,298,094.64	18.79	12,719,109.61	17.05	8,748,721.72	13.70	8,557,264.13	15.66
应付债券	7,955,962.74	10.46	7,976,375.30	10.69	8,773,975.26	13.74	6,110,751.79	11.18
租赁负债	146,882.92	0.19	124,310.36	0.17	114,548.41	0.18	84,915.46	0.16
长期应付款	394,619.97	0.52	493,516.49	0.66	631,811.61	0.99	1,090,403.67	2.00
预计负债	37,201.55	0.05	37,062.43	0.05	49,565.90	0.08	59,785.86	0.11
递延收益	64,423.07	0.08	63,794.86	0.09	15,114.53	0.02	47,875.54	0.09
递延所得税负债	1,090,692.39	1.43	1,067,020.10	1.43	975,745.56	1.53	1,040,743.20	1.90
其他非流动负债	507,652.49	0.67	508,028.48	0.68	125,285.54	0.20	111,129.47	0.20
非流动负债合计	**24,513,162.82**	**32.22**	**23,005,490.77**	**30.84**	**19,453,840.43**	**30.46**	**17,121,826.68**	**31.34**
负债合计	**76,083,925.89**	**100.00**	**74,584,294.34**	**100.00**	**63,868,929.59**	**100.00**	**54,638,611.42**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 54,638,611.42 万元、63,868,929.59 万元、74,584,294.34 万元及 76,083,925.89 万元，呈逐渐上升趋势。从负债的构成来看，发行人负债以流动负债为主。最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 37,516,784.73 万元、44,415,089.16 万元、51,578,803.56 万元及

51,570,763.07万元，占负债总额比例分别为68.66%、69.54%、69.16%和67.78%；非流动负债分别为17,121,826.68万元、19,453,840.43万元、23,005,490.77万元及24,513,162.82万元，占负债总额的比重分别为31.34%、30.46%、30.84%及32.22%。

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为3,235,370.77万元、3,875,359.50万元、3,841,208.16万元及3,252,372.64万元，占负债总额的比例分别为5.92%、6.07%、5.15%和4.27%。

截至2021年末，公司短期借款较2020年末增加639,988.73万元，增幅19.78%，主要原因系总部融资增加所致。截至2022年末，公司短期借款较2021年末减少34,151.34万元，减幅0.88%。截至2023年3月末，公司短期借款较2022年末减少588,835.52万元，减幅15.33%。

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：

单位：万元，%

借款类别	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	145,888.14	3.80	59,809.98	1.54	256,474.86	7.93
抵押借款	-	-	28,794.21	0.74	-	-
保证借款	516,476.79	13.45	387,085.39	9.99	498,364.67	15.40
信用借款	3,178,843.23	82.76	3,399,669.91	87.73	2,480,531.24	76.67
合计	**3,841,208.16**	**100.00**	**3,875,359.50**	**100.00**	**3,235,370.77**	**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。最近三年及一期末，公司吸收存款及同业存放余额分别为15,588,955.26万元、16,370,614.00万元、20,103,401.95万元及19,931,296.22万元，占负债总额的比例分别为28.53%、25.63%、26.95%及26.20%。

截至2021年末，公司吸收存款及同业存放较2020年末增加781,658.74万元，增幅5.01%。截至2022年末，公司吸收存款及同业存放较2021年末增加

3,732,787.95 万元，增幅 22.80%。截至 2023 年 3 月末，公司吸收存款及同业存放较 2022 年末减少 172,105.73 万元，减幅 0.86%。最近三年及一期末，发行人吸收存款及同业存放变动原因主要为创兴银行业务量变动，银行吸收存款规模变动。

3、应付账款

公司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。最近三年及一期末，公司应付账款分别为 2,171,509.15 万元、2,474,881.56 万元、3,963,615.24 万元及 3,452,375.14 万元，占负债总额的比例分别为 3.97%、3.87%、5.31%及 4.54%。截至 2022 年末，公司应付账款较 2021 年末增加 1,488,733.68 万元，增幅 60.15%，主要系地产板块暂估工程款增加所致。截至 2023 年 3 月末，公司应付账款较 2022 年末减少 511,240.10 万元，减幅 12.90%。

发行人近三年应付账款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
1 年以内（含 1 年）	3,878,202.08	2,439,025.45	1,990,440.08
1-2 年（含 2 年）	47,930.96	13,708.11	120,697.88
2-3 年（含 3 年）	12,283.62	7,212.01	9,009.91
3 年以上	25,198.58	14,936.00	51,361.27
合计	**3,963,615.24**	**2,474,881.56**	**2,171,509.15**

4、预收款项

公司预收款项主要为公司各业务板块在经营过程中产生的预收款。最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 383,919.14 万元、408,701.75 万元、433,457.30 万元及 442,714.28 万元，占负债总额的比例分别为 0.70%、0.64%、0.58%和 0.58%。

截至 2021 年末，发行人预收款项较 2020 年末增加 24,782.61 万元，增幅 6.46%；截至 2022 年末，公司预收款项较 2021 年末增加 24,755.55 万元，增幅 6.06%，变动幅度较小；截至 2023 年 3 月末，公司预收款项较 2022 年末增加 9,256.97 万元，增幅 2.14%，变动幅度较小。

5、合同负债

公司合同负债为发行人下属房地产板块预收房款及预收租金。最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为5,427,591.11万元、7,353,291.84万元、7,519,064.44万元及8,498,479.52万元，占负债总额的比例分别为9.93%、11.51%、10.08%及11.17%。

2021年末，公司合同负债较2020年末增加1,925,700.73万元，增幅35.48%。截至2022年末，公司合同负债较2021年末增加165,772.60万元，增幅2.25%。截至2023年3月末，公司合同负债较2022年末增加979,415.08万元，增幅13.03%。报告期内，发行人合同负债增加主要原因为当期预收房款收入增加所致。

6、卖出回购金融资产款

公司卖出回购金融资产款主要为创兴银行的债务证券等。最近三年及一期末，公司卖出回购金融资产余额分别为83,744.49万元、167,030.61万元、403,682.13万元及149,876.18万元，占负债总额的比重分别为0.15%、0.26%、0.54%及0.20%。

截至2021年末，公司卖出回购金融资产较2020年末增加83,286.12万元，增幅99.45%，主要原因系创兴银行的业务发展增加所致。截至2022年末，公司卖出回购金融资产款较2021年末增加236,651.52万元，增幅141.68%，主要系创兴银行卖出回购金融资产款增加所致。截至2023年3月末，公司卖出回购金融资产款较2022年末减少253,805.95万元，减幅62.87%，主要系金融板块业务规模减少所致。

7、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。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为1,871,893.78万元、2,810,157.91万元、2,680,350.27万元及3,017,320.23万元，占负债总额的比重分别为3.43%、4.40%、3.59%及3.97%。

截至2021年末，发行人其他应付款较2020年末增加938,264.13万元，增幅50.12%。截至2022年末，公司其他应付款较2021年末减少129,807.64万元，减幅4.62%。截至2023年3月末，公司其他应付款较2022年末增加336,969.96万

元，增幅 12.57%。最近三年及一期末，发行人其他应付款变动的主要原因是发行人地产板块项目公司合作关联方往来款项变动。

截至 2020-2022 年末，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
应付利息	-	-	-
应付股利	6,982.02	9,310.63	2,197.21
其他应付款项	2,673,368.25	2,800,847.28	1,869,696.58
合计	2,680,350.27	**2,810,157.91**	**1,871,893.78**

截至 2022 年末，公司其他应付款项按款项性质分类情况如下：

单位：万元，%

款项性质	金额	占比
往来款项	1,977,030.26	73.95
押金、保证金、质保金	169,394.43	6.34
代收代付款、代扣代缴、暂收款	49,045.55	1.83
预提费用	278,885.21	10.43
其他	199,012.80	7.44
合计	**2,673,368.25**	**100.00**

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。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 4,776,856.12 万元、6,472,759.68 万元、7,986,243.48 万元及 7,193,511.67 万元，占负债总额的比例分别为 8.74%、10.13%、10.71%及 9.45%。

截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债增加 1,695,903.56 万元，增幅 35.50%，主要原因为一年内到期的应付债券增加所致。截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 1,513,483.80 万元，增幅 23.38%。截至 2023 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 792,731.81 万元，减幅 9.93%。

9、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 8,557,264.13 万元、8,748,721.72 万元、12,719,109.61 万元及 14,298,094.64 万元，占负债总额的比例分别为 15.66%、

13.70%、17.05%及18.79%。

2021年末，公司长期借款较2020年末增加191,457.59万元，增幅2.24%。截至2022年末，公司长期借款较2021年末增加3,970,387.89万元，增幅45.38%，主要原因系集团总部、越秀资本和地产板块增加长期借款所致。截至2023年3月末，公司长期借款较2022年末增加1,578,985.03万元，增幅12.41%。

公司的长期借款多采用抵押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：

单位：万元，%

借款类别	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	2,479,195.12	15.26	1,774,037.57	14.27	1,106,114.98	10.27
抵押借款	2,255,016.00	13.88	1,162,555.00	9.35	2,022,971.95	18.79
保证借款	3,448,054.68	21.22	628,416.66	5.05	643,953.72	5.98
信用借款	8,037,939.04	49.47	8,856,432.58	71.23	6,992,113.49	64.93
计提利息	26,656.10	0.16	12,943.53	0.10	2,957.05	0.03
小计	**16,246,860.94**	**100.00**	**12,434,385.34**	**100.00**	**10,768,111.18**	**100.00**
减：一年内到期的长期借款	3,527,751.32	21.71	3,685,663.62	29.64	2,210,847.05	20.53
合计	**12,719,109.61**	**78.29**	**8,748,721.72**	**70.36**	**8,557,264.13**	**79.47**

10、应付债券

最近三年及一期末，公司的应付债券余额为6,110,751.79万元、8,773,975.26万元、7,976,375.30万元及7,955,962.74万元，占负债总额的比例分别为11.18%、13.74%、10.69%及10.46%。

2021年末，公司应付债券较2020年末增加2,663,223.47万元，增幅43.58%，主要原因系主要是集团总部和越秀资本增加应付债券所致。截至2022年末，公司应付债券较2021年末减少797,599.96万元，减幅9.09%。截至2023年3月末，公司应付债券较2022年末减少20,412.57万元，减幅0.26%。

截至2022年末，发行人合并范围内应付债券分类情况如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
公司债券	7,085,436.56	57.80
中期票据	3,869,453.44	31.56

项目	金额	占比
私募债	360,334.23	2.94
资产支持证券	943,535.45	7.70
后偿票据	-	-
存款证	-	-
小计	**12,258,759.68**	**100.00**
减：一年内到期的应付债券	4,282,384.38	34.93
合计	**7,976,375.30**	**65.07**

截至 2022 年末，公司应付债券余额情况如下：

单位：万元

债券名称	余额
越秀地产 5 亿美元定息债券	348,256.90
越秀地产 23 亿港币公司债	212,060.79
广州越秀集团有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	206,658.94
广州越秀集团有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	103,335.60
广州越秀集团有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种一)	154,096.70
广州越秀集团有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种二)	154,453.42
越秀交通基建有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	8,945.41
越秀交通基建有限公司 2016 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)	53,309.37
广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期绿色中期票据	209,215.02
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	104,395.38
广州越秀集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	207,844.15
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	103,645.05
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	103,645.05
越秀地产 4 亿美元债券	278,206.40
广州越秀集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	206,344.31
广州越秀集团有限公司 2018 年度第三期中期票据	102,149.09
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	101,910.04
广州越秀融资租赁有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	100,111.28
广州越秀融资租赁有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	61,939.51
广州越秀融资租赁有限公司 2019 年度第一期中期票据	47,704.63
广州市城市建设开发有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	184,486.89
广州越秀集团有限公司 2019 年度第一期绿色中期票据	70,821.11
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（19 穗建 04）	152,462.37
越秀交通基建有限公司 2020 年度第一期中期票据	103,361.21
广州越秀集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	123,194.61
广州越秀集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)	30,890.09
广州越秀融资租赁有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	82,552.28
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（20 穗建 01）	150,400.49
广州资产管理有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	10,059.09

广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	101,491.38
广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	101,695.50
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	101,605.53
广州越秀集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	101,522.76
越秀交通基建有限公司 2020 年度第二期中期票据	50,612.67
广州越秀融资租赁有限公司 2020 年度第一期中期票据	81,123.91
中信证券-越秀租赁 2020 年第一期资产支持专项计划	21,890.34
广州越秀融资租赁有限公司 2020 年度第一期资产支持票据	34,126.71
广州资产管理有限公司 2020 年度第一期中期票据	100,626.58
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	124,040.05
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	62,189.43
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	103,356.97
卓裕 6.5 亿美元债券	437,393.48
卓裕 1.5 亿美元债券	63,101.39
广州资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	103,536.33
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行扶贫专项公司债券(第一期)(品种二)	51,861.87
越秀交通基建有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)	103,312.23
越秀交通基建有限公司 2021 年度第一期中期票据	103,378.29
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	83,235.97
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	154,441.50
广州资产管理有限公司 2021 年度第一期中期票据	103,037.16
中信证券-广证-越秀租赁第 4 期普惠型小微资产支持专项计划	7,081.35
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	153,911.15
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年度第一期中期票据	71,881.57
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	102,483.40
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年度第二期中期票据	71,755.02
中信证券-越秀租赁 2021 年第一期资产支持专项计划	44,462.11
越秀交通基建有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)（品种一）	102,116.04
越秀交通基建有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)（品种二）	51,146.40
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	50,940.75
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	50,910.48
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	152,802.43
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	50,874.82
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	61,190.27
广州资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	101,606.23
中信证券-越秀租赁 2021 年第二期资产支持专项计划	78,849.64
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	131,826.14
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	121,818.17
广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（21 穗建 01）	152,951.32
广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（21 穗建 02）	102,137.10
广州资产管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	101,253.09

广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	50,578.60
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	50,646.85
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年度第二期小微资产支持票据	8,872.18
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	50,574.11
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第二期绿色中期票据(革命老区/专项乡村振兴)	60,513.59
广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（21 穗建 03）	152,915.66
广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（21 穗建 04）	51,082.92
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	90,644.03
广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（21 穗建 05）	153,027.20
广州资产管理有限公司 2021 年度第二期中期票据	100,504.16
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第三期绿色中期票据	100,457.98
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	90,516.87
中信证券-越秀租赁第 5 期普惠型小微资产支持专项计划	16,166.82
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)	70,097.60
广州越秀集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)	130,241.87
广州越秀融资租赁有限公司 2021 年度第三期小微资产支持票据	13,773.09
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第一期绿色中期票据(专项乡村振兴)	79,954.52
中信证券-越秀租赁第 6 期普惠型小微资产支持专项计划	58,202.51
广州资产管理有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	51,420.02
广州资产管理有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	51,617.61
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 1 期资产支持专项计划	45,650.27
广州越秀集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	51,703.38
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	102,135.24
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 2 期资产支持专项计划	65,188.96
越秀交通基建有限公司 2022 年度第一期中期票据	102,345.83
广州资产管理有限公司 2022 年度第一期中期票据	102,346.10
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 3 期绿色资产支持专项计划	44,407.20
中信证券-越秀租赁第 7 期普惠型小微资产支持专项计划	54,186.22
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	101,860.50
中信证券-越秀租赁第 8 期普惠型小微资产支持专项计划	68,167.38
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	101,356.24
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	101,466.74
中信证券-越秀租赁第 9 期普惠型小微资产支持专项计划	59,473.19
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 4 期绿色资产支持专项计划	78,002.93
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	50,428.10
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	100,718.11
广州越秀集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	30,267.91
广州越秀集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	50,624.65
广州越秀融资租赁有限公司 2022 年度第一期中期票据	80,758.07
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 5 期资产支持专项计划	85,658.79

广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	100,532.65
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 6 期绿色资产支持专项计划	87,193.37
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100,700.67
广州越秀金融控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100,414.56
广州越秀融资租赁有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）	100,357.60
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据(专项乡村振兴)	40,101.25
广州越秀融资租赁有限公司 2022 年度第一期小微资产支持票据	72,182.39
广州越秀集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	30,036.62
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 01）	50,527.78
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 03）	100,997.17
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 05）	100,846.55
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 07）	40,321.09
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 09）	150,571.29
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 02）	151,861.73
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 04）	116,366.79
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 06）	101,014.34
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 08）	70,675.73
广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（22 穗建 10）	109,471.38
减：一年以内到期	4,282,384.38
合计	**7,976,375.30**

11、发行人有息负债情况

（1）发行人有息负债到期期限、余额和类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,522.14 亿元、2,993.43 亿元、3,441.65 亿元及 3,575.01 亿元，占同期末总负债的比例分别为 46.16%、46.87%、46.14%及 46.99%。

截至 2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人有息负债到期期限、余额和类型如下：

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,252,372.64	9.10	3,841,208.16	11.16
一年内到期的非流动性负债（有息部分）	7,106,445.20	19.88	7,897,748.12	22.95
其他应付款（有息部分）	-	-	-	-
其他流动负债（有息部分）	2,934,943.46	8.21	1,818,758.12	5.28
短期有息负债	**13,293,761.31**	**37.19**	**13,557,714.40**	**39.39**
长期借款	14,298,094.64	39.99	12,719,109.61	36.96

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
应付债券	7,955,962.74	22.25	7,976,375.30	23.18
长期应付款（有息部分）	55,364.78	0.15	39,021.95	0.11
其他非流动负债（有息部分）	146,882.92	0.41	124,310.36	0.36
长期有息负债	**22,456,305.08**	**62.81**	**20,858,817.23**	**60.61**
有息负债合计	**35,750,066.39**	**100.00**	**34,416,531.63**	**100.00**

（2）发行人有息负债信用融资与担保融资分布情况

截至2022年末，发行人有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元，%

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
短期借款	145,846.81	-	515,818.53	3,179,542.82	**3,841,208.16**
一年内到期的非流动性负债	-	-	-	7,897,748.12	**7,897,748.12**
其他应付款（有息部分）	-	-	-	-	-
其他流动负债（有息部分）	-	-	-	1,818,758.12	**1,818,758.12**
其他非流动负债（有息部分）	-	-	-	124,310.36	**124,310.36**
长期借款	1,781,626.96	2,161,449.10	3,208,007.17	5,568,026.39	**12,719,109.61**
应付债券	-	-	-	7,976,375.30	**7,976,375.30**
长期应付款（有息部分）	-	-	-	39,021.95	**39,021.95**
合计	**1,927,473.77**	**2,161,449.10**	**3,723,825.70**	**26,603,783.06**	**34,416,531.63**
占比	**5.60**	**6.28**	**10.82**	**77.30**	**100.00**

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	4,498,199.95	20,269,791.19	16,755,224.01	15,110,861.06
经营活动现金流出小计	4,723,076.70	19,551,458.60	16,674,575.00	13,943,422.61
经营活动产生的现金流量净额	-224,876.76	718,332.59	80,649.00	1,167,438.45
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	251,047.38	11,572,323.34	12,359,456.58	6,860,792.46

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
投资活动现金流出小计	810,661.40	14,010,263.45	15,053,302.96	9,262,652.58
投资活动产生的现金流量净额	-559,614.02	-2,437,940.11	-2,693,846.38	-2,401,860.12
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	7,517,754.51	21,188,953.46	22,221,219.15	13,204,446.38
筹资活动现金流出小计	6,579,774.15	20,151,623.89	17,379,356.97	12,485,212.15
筹资活动产生的现金流量净额	937,980.35	1,037,329.57	4,841,862.19	719,234.24
现金及现金等价物净增加额	**100,220.22**	**-358,869.93**	**2,149,466.46**	**-452,131.68**
年末现金及现金等价物余额	9,705,482.97	9,605,262.75	9,964,132.68	7,814,666.22

1、经营活动产生的现金流

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 15,110,861.06 万元、16,755,224.01 万元、20,269,791.19 万元及 4,498,199.95 万元，主要是销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。公司销售商品、提供劳务收到的现金增长主要系随着房地产业务规模的扩张，预收房屋销售款增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金流出金额分别为 13,943,422.61 万元、16,674,575.00 万元、19,551,458.60 万元及 4,723,076.70 万元，主要是购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。公司购买商品、接受劳务支付的现金增长主要系公司支付土地价款有所增加，相应的购建商品、接收劳务支付的现金大幅增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动现金净流量分别为 1,167,438.45 万元、80,649.00 万元、718,332.59 万元及-224,876.76 万元。2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 1,086,789.44 万元，减幅 93.09%，主要原因系随着业务规模的扩张，金融板块增加了投放，地产板块增加支出所致，同时相应的购建商品、接收劳务支付的现金大幅增加。2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 637,683.59 万元，增幅 790.69%，主要原因系金融板块客户存款增加以及收到的其他与经营活动相关的现金增加所致。

2、投资活动产生的现金流

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 6,860,792.46 万元、12,359,456.58 万元、11,572,323.34 万元及 251,047.38 万元，主要是收回投资收到

的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额以及收到其他与投资活动有关的现金。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出金额分别为 9,262,652.58 万元、15,053,302.96 万元、14,010,263.45 万元及 810,661.40 万元，主要是投资支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金。

最近三年及一期，公司投资活动现金净流量分别为-2,401,860.12 万元、-2,693,846.38 万元、-2,437,940.11 万元及-559,614.02 万元。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月公司投资活动净现金流为负，主要因为各板块对外投资增加、业务规模扩张所致。

3、筹资活动产生的现金流

最近三年及一期，公司筹资活动现金流入金额分别为 13,204,446.38 万元、22,221,219.15 万元、21,188,953.46 万元及 7,517,754.51 万元，主要是取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动现金流出金额分别为 12,485,212.15 万元、17,379,356.97 万元、20,151,623.89 万元及 6,579,774.15 万元，主要是偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动现金净流量分别为 719,234.24 万元、4,841,862.19 万元、1,037,329.57 万元及 937,980.35 万元。2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月筹资活动净现金流为正，主要是公司各板块业务规模扩大资金需求增加导致融资借款增加所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，公司合并报表主要偿债指标如下表所示：

指标	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	1.12	1.11	1.12	1.11
速动比率	0.70	0.70	0.71	0.69
资产负债率（%）	82.64	82.55	81.62	80.89
指标	**2023 年 1-3 月**	**2022 年度**	**2021 年度**	**2020 年度**
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.02	2.62	2.93	2.86

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

1、流动比率和速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为1.11、1.12、1.11和1.12，速动比率分别0.69、0.71、0.70和0.70。发行人流动比率及速动比率整体均呈稳定态势。

最近三年及一期末，公司的速动比率绝对水平较低，主要原因是公司的房地产板块占比较大，流动资产中存货比重较高，符合房地产企业的资产构成特点。本次公司债券发行后，公司的长短期债务配比将更趋合理，流动比率和速动比率将进一步提升，从而降低公司的短期偿债风险。

2、资产负债率

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 80.89%、81.62%、82.55%和82.64%。整体处于较高水平且呈上升趋势，主要是因为公司的主要业务板块是房地产业务和金融业务，较高的资产负债率符合这两个行业的特征。本期债券发行有利于优化公司债务结构，不会导致资产负债率大幅上升。总体来看，公司资产负债率保持相对稳定。

3、EBITDA利息保障倍数

最近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.86、2.93、2.62及2.02，维持在合理水平。报告期内，发行人偿债水平上升，可为公司利息支付提供有效保障。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入	1,911,235.53	10,602,852.77	8,716,181.06	6,965,921.86
其中：营业收入	1,656,111.65	9,587,995.03	7,732,644.84	6,080,281.69
营业利润	269,260.34	1,416,459.30	1,604,218.24	1,531,426.31
利润总额	266,373.40	1,490,757.08	1,582,223.65	1,528,511.16
净利润	187,996.35	1,088,353.65	1,161,051.13	1,099,049.68

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于母公司所有者的净利润	71,079.78	372,378.65	444,579.89	445,401.21

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业总收入 6,965,921.86 万元、8,716,181.06 万元、10,602,852.77 万元及 1,911,235.53 万元，呈上升趋势。

公司的主营业务板块主要包括地产板块、金融板块、交通基建板块、食品板块、造纸板块和其他板块。最近三年及一期，公司主营业务收入构成参见募集说明书“第四节发行人基本情况/七、发行人主要业务情况/（三）主要业务板块”部分。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 6,080,281.69 万元、7,732,644.84 万元、9,587,995.03 万元及 1,656,111.65 万元，占营业总收入的比重分别为 87.29%、88.72%、90.43%和 86.65%。公司主业突出，主要业务板块产生的收入稳定增长。

2、营业成本分析

公司营业成本主要由房地产板块产生，最近三年及一期，发行人营业成本分别为 4,429,958.99 万元、5,792,372.22 万元、7,460,265.22 万元及 1,343,094.79 万元，与营业收入变动趋势基本保持一致。

3、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例	金额	占营业总收入的比例
销售费用	52,842.10	2.76	291,903.83	2.75	204,648.46	2.35	163,501.85	2.35
管理费用	151,242.21	7.91	733,800.77	6.92	636,659.37	7.30	522,839.45	7.51
研发费用	2,334.21	0.12	19,390.31	0.18	23,892.25	0.27	15,606.71	0.22
财务费用	44,536.91	2.33	133,761.32	1.26	61,181.71	0.70	233,227.66	3.35
合计	**250,955.44**	**13.13**	**1,178,856.23**	**11.12**	**926,381.79**	**10.63**	**935,175.67**	**13.43**

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 935,175.67 万元、926,381.79 万元、1,178,856.23 万元及 250,955.44 万元，期间费用在营业总收入中的占比分别为

13.43%、10.63%、11.12%和13.13%，近三年发行人期间费用占营业总收入的比重呈下降趋势。

（1）销售费用

最近三年及一期，公司销售费用分别为163,501.85万元、204,648.46万元、291,903.83万元及52,842.10万元，分别占当年营业总收入的比重为2.35%、2.35%、2.75%和2.76%。销售费用总额及占营业总收入的比重均较为稳定。

（2）管理费用

最近三年及一期，公司管理费用分别为522,839.45万元、636,659.37万元、733,800.77万元及151,242.21万元，分别占当年营业总收入的比重为7.51%、7.30%、6.92%和7.91%。近三年及一期，发行人管理费用占营业总收入比重总体呈下降趋势。

（3）财务费用

最近三年及一期，公司财务费用分别为233,227.66万元、61,181.71万元、133,761.32万元及44,536.91万元，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。

4、投资收益

最近三年及一期，公司投资收益分别为570,031.55万元、484,626.34万元、344,909.63万元及94,780.23万元，主要包括权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益以及可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

2021年度，公司投资收益较2020年度减少85,405.21万元，减幅14.98%。2022年度，公司投资收益较2021年度减少139,716.71万元，减幅28.83%。

最近三年，公司投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元

产生投资收益的来源	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	187,700.33	200,444.84	188,483.20
处置长期股权投资产生的投资收益	6,071.27	219,849.47	333,398.55
持有交易性金融资产取得的投资收益	94,738.59	51,057.97	18,696.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	16,742.55	7,913.09	671.79

产生投资收益的来源	2022年度	2021年度	2020年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	10,612.70
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	11,748.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	6,123.72
债权投资持有期间的利息收益	1,034.77	909.66	-
处置债权投资取得的投资收益	-	7,890.51	-
其他债权投资持有期间的利息收益	-	-	34.57
处置其他债权投资取得的投资收益	64.49	170.25	-
取得控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	562.60	-
持有其他权益工具期间取得的股利收入	3,492.51	2,977.72	343.65
其他	35,065.12	-7,149.78	-81.86
合计	**344,909.63**	**484,626.34**	**570,031.55**

5、净利润分析

最近三年及一期，公司净利润分别为1,099,049.68万元、1,161,051.13万元、1,088,353.65万元及187,996.35万元。2021年度，公司净利润较2020年度增加62,001.45万元，增幅5.64%。2022年度，公司净利润较2021年度减少72,697.48万元，减幅6.26%。

（六）关联交易情况

1、发行人关联方认定标准

（1）发行人的母公司；

（2）发行人的子公司；

（3）与发行人受同一母公司控制的其他企业；

（4）对发行人实施共同控制的投资方；

（5）对发行人施加重大影响的投资方；

（6）本集团的合营企业；

（7）本集团的联营企业；

（8）发行人的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

（9）发行人的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；

（10）发行人的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；

（11）发行人所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；

（12）对发行人实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；

（13）对发行人施加重大影响的企业的合营企业；

（14）发行人设立的企业年金基金。

2、发行人关联方关系

（1）控股股东及最终控制方

发行人控股股东、实际控制人，发行人控股股东及实际控制人为广州市人民政府。

（2）子公司、合营及联营企业

发行人的子公司、合营及联营企业，具体情况参见募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”及募集说明书“第五节发行人主要财务情况”之“（三）报告期内发行人财务报表合并范围变化情况”。

（3）其他关联方

发行人子公司之少数股东及其他关联关系方。

3、报告期内发行人关联交易情况

（1）2020及2021年度关联交易情况

1）关联交易

单位：万元，%

关联方类型	交易性质	2021年度		2020年度	
		金额	比例	金额	比例
合营企业及联营企业	子公司处置收益	123,645.45	24.80	-	-
合营企业及联营企业	利息收入	291,395.24	58.45	130,228.77	45.27

合营企业及联营企业	提供服务收入	12,039.37	2.41	6,221.28	2.16
合营企业及联营企业	利息支出	3,609.79	0.72	5,328.08	1.85
合营企业及联营企业	其他	2,341.83	0.47	432.50	0.15
合营企业及联营企业小计		**433,031.69**	**86.85**	**142,210.64**	**49.43**
其他关联关系方	利息收入	5,831.75	1.17	676.55	0.24
其他关联关系方	提供服务收入	4,293.81	0.86	1,206.71	0.42
其他关联关系方	其他	-	-	8,937.07	3.11
其他关联关系方小计		**10,125.55**	**2.03**	**10,820.33**	**3.77**
本集团子公司之少数股东	利息支出	33,702.80	6.76	129,093.27	44.87
本集团子公司之少数股东	提供服务收入	20,769.00	4.17	112.64	0.04
本集团子公司之少数股东	利息收入	943.80	0.19	5,430.04	1.89
本集团之少数股东小计		**55,415.60**	**11.12**	**134,635.96**	**46.80**
合计		**498,572.84**	**100.00**	**287,666.93**	**100.00**

2）关联托管情况

单位：万元

托管资产情况	托管资产涉及金额(万元)	托管起始日	托管终止日	本期确认的托管亏损	托管收益确定依据	托管亏损对公司影响
北京广州大厦有限公司	5,132.56	2015/8/1	2030/7/31	698.05	审计报告	698.05

3）关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产情况	2021年租赁收益	2020年租赁收益	租赁收益确定依据
其他关联关系方	良好	-	968.55	市场价格
合营企业及联营企业	良好	23.92	902.35	市场价格
	—	**23.92**	**1,870.90**	—

4）主要承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产情况	2021年确认的租赁费	2020年确认的租赁费
合营企业及联营企业	良好	21,109.88	20,676.23

5）截至2021年末关联担保情况

单位：万元

被担保方名称	担保余额	担保是否已经履行完毕
合营企业及联营企业	336,460.45	否

6）关联方往来余额

单位：万元

关联方类型	2021 年度	2020 年度
合营企业及联营企业	6,060.71	3,092.27
本集团子公司之少数股东	5,986.80	19.97
其他关联关系方	3,362.71	2,207.18
减：坏账准备	1,790.81	1,790.81
其他关联关系方	1,790.81	1,790.81
合计	**13,619.41**	**3,528.61**

7）关联方应收利息

单位：万元

关联方类型	2021 年度	2020 年度
其他	-	4,015.83
合计	**-**	**4,015.83**

8）关联方其他应收款

单位：万元

关联方类型	2021 年度	2020 年度
合营企业及联营企业	1,782,609.92	1,538,958.11
本集团子公司之少数股东	270,530.21	-
其他关联关系方	20,953.82	17,422.98
减：坏账准备	5,643.72	5,643.72
其他关联关系方	5,211.60	5,211.60
合营企业及联营企业	432.12	432.12
合计	**2,068,450.23**	**1,550,737.37**

9）关联方长期应收款

单位：万元

关联方类型	2021 年度	2020 年度
合营企业及联营企业	472,081.03	273,323.79
其他关联关系方	991.24	990.60
减：坏账准备	-	-
合计	**473,072.26**	**274,314.39**

10）债权投资

单位：万元

关联方类型	2021 年度	2020 年度
其他关联关系方	1,905.80	-
合营企业及联营企业	-	227,229.31
减：减值准备	-	1,702.59

合营企业及联营企业	-	1,702.59
合计	**1,905.80**	**225,526.73**

11）发放贷款及垫款

单位：万元

关联方类型	2021年度	2020年度
合营企业及联营企业	9,960.84	15,353.83
减：减值准备	-	-
合计	**9,960.84**	**15,353.83**

12）关联方其他应付款

单位：万元

关联方类型	2021年度	2020年度
合营企业及联营企业	503,763.90	454,329.47
本集团子公司之少数股东	371,287.53	61,282.12
其他关联关系方	23,333.71	138,644.45
合计	**898,385.14**	**654,256.04**

13）关联方长期借款

单位：万元

关联方类型	2021年度	2020年度
合营企业及联营企业	5,250.00	14,700.00
合计	**5,250.00**	**14,700.00**

（1）2022年度关联交易情况

1）关联交易

单位：万元，%

关联方类型	交易性质	2022年度	
		金额	比例
合营企业及联营企业	子公司处置收益	-	-
合营企业及联营企业	利息收入	194,415.99	61.18
合营企业及联营企业	提供服务收入	61,531.33	19.36
合营企业及联营企业	利息支出	510.86	0.16
合营企业及联营企业	其他	1,903.59	0.60
合营企业及联营企业小计		**258,361.77**	**81.30**
其他关联关系方	利息收入	507.00	0.16
其他关联关系方	提供服务收入	9,360.85	2.95
其他关联关系方	利息支出	1,069.29	0.34
其他关联关系方小计		**10,937.13**	**3.45**

本集团子公司之少数股东	利息收入	11,007.13	3.46
本集团子公司之少数股东	提供服务收入	22,035.68	6.93
本集团子公司之少数股东	利息支出	15,430.37	4.86
本集团之少数股东小计		**48,473.18**	**15.25**
合计		**317,772.09**	**100.00**

2）关联托管情况

单位：万元

托管资产情况	托管资产涉及金额(万元)	托管起始日	托管终止日	本期确认的托管亏损	托管收益确定依据	托管亏损对公司影响
北京广州大厦有限公司	5,132.56	2015/8/1	2030/7/31	2,050.30	审计报告	2,050.30

3）主要承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产情况	2022年确认的租赁费
合营企业及联营企业	良好	19,198.04

4）截至2022年末关联担保情况

单位：万元

被担保方名称	担保余额	担保是否已经履行完毕
合营企业及联营企业	587,301.25	否

5）关联方往来余额

单位：万元

关联方类型	2022年度
合营企业及联营企业	20,711.41
本集团子公司之少数股东	4,937.10
其他关联关系方	2,222.56
减：坏账准备	1,790.81
其他关联关系方	1,790.81
合计	**26,080.26**

6）关联方其他应收款

单位：万元

关联方类型	2022年度
合营企业及联营企业	2,172,042.05
本集团子公司之少数股东	692,169.32
其他关联关系方	6,980.55

关联方类型	2022年度
减：坏账准备	-
其他关联关系方	-
合营企业及联营企业	-
合计	**2,871,191.92**

7）关联方长期应收款

单位：万元

关联方类型	2022年度
合营企业及联营企业	419,943.09
其他关联关系方	-
减：坏账准备	-
合计	**419,943.09**

8）债权投资

单位：万元

关联方类型	2022年度
其他关联关系方	2,082.19
合营企业及联营企业	-
减：减值准备	-
合营企业及联营企业	-
合计	**2,082.19**

9）发放贷款及垫款

单位：万元

关联方类型	2022年度
合营企业及联营企业	12,602.05
减：减值准备	-
合计	**12,602.05**

10）关联方其他应付款

单位：万元

关联方类型	2022年度
合营企业及联营企业	722,381.76
本集团子公司之少数股东	6,902.84
其他关联关系方	3,060.28
合计	**732,344.87**

4、关联交易决策权限、决策程序和定价机制

（1）关联交易的审批

1）公司或下属企业拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

2）对下属企业内部的关联交易，由下属企业自行审批，并于交易审批之日起7天内向公司财务部备案；

3）对公司与下属企业、下属企业之间等发生的关联交易，由公司审批；

4）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

5）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或下属企业应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

（2）公司或下属企业进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

（3）关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（七）对外担保情况

截至2023年3月末，发行人为其他单位提供的担保对象都是关联企业，其中截至2022年末担保情况详见募集说明书“第五节发行人主要财务情况/三、发行人财务状况分析/（六）关联交易情况/3、报告期内发行人关联交易情况”。此外，发行人融资担保业务板块存在因业务正常开展导致的对外担保业务。

除上述情况外，发行人无其他对外担保情况。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至2023年3月末，本公司不存在应披露的重大未决诉讼、仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至2023年3月末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	金额	受限原因
货币资金	167,841.23	保证金/住房基金户等
长期应收款	3,608,810.72	用于质押或保理
存货	3,577,558.23	用于担保、质押
固定资产	94,118.39	用于抵押
无形资产	2,228,314.13	用于抵押贷款
在建工程	70,583.60	用于担保
投资性房地产	36,400.00	用于担保
交易性金融资产	107,843.93	处于限售期及诉讼冻结
合计	**9,891,470.23**	**-**

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《广州越秀集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

本期债券发行人主体信用评级为AAA，涵义为受评对象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。

本期债券信用等级为AAA，涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司房地产板块易受行业环境及政策影响。

在“房住不炒”行业政策基调下，公司房地产板块在土地获取、融资、销售、财务指标等方面面临一定的政策压力，加之宏观经济增速下滑及需求弱化，行业盈利空间收窄，公司房地产板块易受行业环境及政策变化影响。

2、债务规模上升较快，资产负债率处于较高水平。

随着公司业务的不断发展，负债及债务规模持续增加，总债务规模和资产负债率持续处于较高水平。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，公司在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级均为AAA。本期债券经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA。报告期内，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券主体信用等级评级结果不存在差异。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2023年3月31日，发行人及其合并报表范围内子公司获得境内外主要贷款银行授信额度合计7,333.28亿元，已使用额度3,078.24亿元，尚未使用的授信额度为4,255.04亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内境内外信用类债券发行情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外信用类债券212只，累计发行以人民币计价信用类债券2,068.40亿元，以美元计价信用类债券90.98亿元。

2、截至报告期末已发行尚未兑付信用类债券余额

截至2023年3月31日，发行人及子公司已发行尚未兑付的信用类债券余额为人民币1,264.20亿元、美元145.95亿元、港币20.13亿元。明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
1	16 越交 04	越秀交通基建有限公司	2016-10-25	2021-10-26	2023-10-26	5+2	8.00	3.18	5.30	人民币
2	18 越租 01	广州越秀融资租赁有限公司	2018-12-18	2021-12-20	2023-12-20	3+2	10.00	3.42	10.00	人民币
3	19 越租 01	广州越秀融资租赁有限公司	2019-01-08	2022-01-10	2024-01-10	3+2	6.00	3.39	6.00	人民币
4	19 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2019-09-25	2022-09-27	2024-09-27	3+2	15.00	2.53	15.00	人民币
5	20 广越 01	广州越秀集团股份有限公司	2020-02-20	2023-02-24	2025-02-24	3+2	12.00	2.80	0.20	人民币
6	20 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2020-02-20	2025-02-24	2027-02-24	5+2	3.00	3.39	3.00	人民币
7	20 越控 01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2020-04-27	2023-04-28	2025-04-28	3+2	10.00	2.95	10.00	人民币
8	21 广越 01	广州越秀集团股份有限公司	2021-01-06	2024-01-08	2026-01-08	3+2	12.00	3.50	12.00	人民币
9	21 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2021-01-06	2026-01-08	2028-01-08	5+2	6.00	3.80	6.00	人民币
10	21 越控 01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-01-18	2024-01-19	2026-01-19	3+2	10.00	3.59	10.00	人民币
11	S21 广扶 2	广州越秀集团股份有限公司	2021-01-19	2026-01-21	2028-01-21	5+2	5.00	3.87	5.00	人民币
12	21 广资 01	广州资产管理有限公司	2021-01-20		2024-01-22	3	10.00	3.79	10.00	人民币
13	21 越交 01	越秀交通基建有限公司	2021-01-21	2024-01-25	2026-01-25	3+2	10.00	3.63	10.00	人民币
14	21 广越 03	广州越秀集团股份有限公司	2021-03-01	2024-03-03	2026-03-03	3+2	15.00	3.65	15.00	人民币
15	21 越控 02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-04-16	2024-04-19	2026-04-19	3+2	10.00	3.58	10.00	人民币
16	21 越交 02	越秀交通基建有限公司	2021-05-11	2024-05-13	2026-05-13	3+2	10.00	3.48	10.00	人民币
17	21 越交 03	越秀交通基建有限公司	2021-05-11	2026-05-13	2028-05-13	5+2	5.00	3.84	5.00	人民币
18	21 广越 04	广州越秀集团股份有限公司	2021-06-08	2024-06-10	2026-06-10	3+2	15.00	3.45	15.00	人民币
19	21 越租 01	广州越秀融资租赁有限公司	2021-06-22	2024-06-24	2026-06-24	3+2	6.00	3.88	6.00	人民币
20	21 广资 02	广州资产管理有限公司	2021-07-08	2024-07-12	2026-07-12	3+2	10.00	3.49	10.00	人民币
21	21 广越 07	广州越秀集团股份有限公司	2021-07-14	2026-07-16	2028-07-16	5+2	12.00	3.45	12.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
22	21 广越 06	广州越秀集团股份有限公司	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	3+2	13.00	3.19	13.00	人民币
23	21 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2021-07-20	2024-07-22	2026-07-22	3+2	15.00	3.20	15.00	人民币
24	21 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2021-07-20	2026-07-22	2028-07-22	5+2	10.00	3.50	10.00	人民币
25	21 广资 03	广州资产管理有限公司	2021-08-05	2024-08-09	2026-08-09	3+2	10.00	3.28	10.00	人民币
26	21 越控 03	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-08-12	2024-08-13	2026-08-13	3+2	5.00	3.13	5.00	人民币
27	21 越控 04	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-08-12	2026-08-13	2028-08-13	5+2	5.00	3.52	5.00	人民币
28	21 越租 02	广州越秀融资租赁有限公司	2021-08-20	2024-08-24	2026-08-24	3+2	5.00	3.38	5.00	人民币
29	21 广越 Y1	广州越秀集团股份有限公司	2021-09-06		2024-09-08	3+N	8.00	3.39	8.00	人民币
30	21 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-09	2024-09-13	2026-09-13	3+2	15.00	3.17	15.00	人民币
31	21 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-09	2026-09-13	2028-09-13	5+2	5.00	3.55	5.00	人民币
32	21 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2021-09-24	2024-09-28	2026-09-28	3+2	15.00	3.29	15.00	人民币
33	21 越租 03	广州越秀融资租赁有限公司	2021-10-25		2023-10-27	2	9.00	3.39	9.00	人民币
34	21 广越 Y2	广州越秀集团股份有限公司	2021-11-11		2024-11-15	3+N	12.00	3.38	12.00	人民币
35	21 广越 08	广州越秀集团股份有限公司	2021-12-06	2024-12-08	2026-12-08	3+2	7.00	3.03	7.00	人民币
36	21 广越 09	广州越秀集团股份有限公司	2021-12-06		2031-12-08	10	13.00	3.78	13.00	人民币
37	22 广资 01	广州资产管理有限公司	2022-01-10		2025-01-12	3	5.00	3.00	5.00	人民币
38	22 广资 02	广州资产管理有限公司	2022-01-10		2027-01-12	5	5.00	3.42	5.00	人民币
39	22 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2022-01-21		2032-01-25	10	5.00	3.68	5.00	人民币
40	22 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-13	2025-05-17	2027-05-17	3+2	5.00	2.90	5.00	人民币
41	22 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-13	2027-05-17	2029-05-17	5+2	15.00	3.38	15.00	人民币
42	22 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-20	2025-05-24	2027-05-24	3+2	10.00	2.84	10.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
43	22 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2022-05-20	2027-05-24	2029-05-24	5+2	11.50	3.35	11.50	人民币
44	22 越控 01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-06-10	2025-06-14	2027-06-14	3+2	10.00	2.80	10.00	人民币
45	22 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2022-06-23	2025-06-24	2027-06-24	3+2	10.00	2.85	10.00	人民币
46	22 穗建 06	广州市城市建设开发有限公司	2022-06-23	2027-06-24	2029-06-24	5+2	10.00	3.37	10.00	人民币
47	22 穗建 08	广州市城市建设开发有限公司	2022-07-01	2027-07-05	2029-07-05	5+2	7.00	3.43	7.00	人民币
48	22 穗建 07	广州市城市建设开发有限公司	2022-07-01	2025-07-05	2027-07-05	3+2	4.00	2.90	4.00	人民币
49	22 广越 Y1	广州越秀集团股份有限公司	2022-07-20		2025-07-22	3+N	10.00	2.95	10.00	人民币
50	22 广越 03	广州越秀集团股份有限公司	2022-08-15	2025-08-17	2027-08-17	3+2	3.00	2.58	3.00	人民币
51	22 广越 04	广州越秀集团股份有限公司	2022-08-15		2032-08-17	10	5.00	3.55	5.00	人民币
52	22 广资 Y1	广州资产管理有限公司	2022-08-17		2025-08-19	3+N	5.00	3.30	5.00	人民币
53	22 越控 02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-09-14	2025-09-16	2027-09-16	3+2	10.00	2.67	10.00	人民币
54	22 穗建 09	广州市城市建设开发有限公司	2022-09-21	2025-09-23	2027-09-23	3+2	15.00	2.78	15.00	人民币
55	22 穗建 10	广州市城市建设开发有限公司	2022-09-21	2027-09-23	2029-09-23	5+2	10.90	3.09	10.90	人民币
56	22 越控 04	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-10-20	2025-10-24	2027-10-24	3+2	10.00	2.65	10.00	人民币
57	22 越租 G1	广州越秀融资租赁有限公司	2022-11-01	2025-11-03	2027-11-03	3+2	10.00	2.80	10.00	人民币
58	22 广越 06	广州越秀集团股份有限公司	2022-12-08		2032-12-12	10	3.00	3.77	3.00	人民币
59	23 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2023-02-17	2026-02-21	2028-02-21	3+2	7.00	3.15	7.00	人民币
60	23 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2023-02-17	2028-02-21	2030-02-21	5+2	12.00	3.50	12.00	人民币
61	23 广越 01	广州越秀集团股份有限公司	2023-03-13	2026-03-15	2028-03-15	3+2	9.00	3.05	9.00	人民币
62	23 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2023-03-13	2028-03-15	2030-03-15	5+2	11.00	3.39	11.00	人民币
63	23 越产 01	广州越秀产业投资有限公司	2023-03-16	2026-03-20	2028-03-20	3+2	5.00	3.35	5.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
64	23 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2023-03-22	2028-03-24	2030-03-24	5+2	15.00	3.40	15.00	人民币
公司债券小计							**585.40**	**-**	**570.90**	**人民币**
1	18 越秀金融 MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2018-04-09		2023-04-11	5	10.00	5.04	10.00	人民币
2	18 越秀金融 MTN003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2018-04-09		2023-04-11	5	10.00	5.04	10.00	人民币
3	18 越秀集团 MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2018-04-19		2023-04-23	5	20.00	4.78	20.00	人民币
4	18 越秀集团 MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2018-07-16		2023-07-18	5	10.00	4.70	10.00	人民币
5	18 越秀金融 MTN004	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2018-07-24		2023-07-26	5	10.00	4.48	10.00	人民币
6	19 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2019-06-24	2022-06-27	2024-06-26	3+2	8.00	3.15	4.70	人民币
7	19 广州城建 PPN001	广州市城市建设开发有限公司	2019-08-13		2024-08-15	3+2	18.00	3.20	18.00	人民币
8	19 越秀集团 GN001	广州越秀集团股份有限公司	2019-09-05		2024-09-09	5	7.00	3.78	7.00	人民币
9	20 越秀租赁 PPN001	广州越秀融资租赁有限公司	2020-03-16	2023-03-20	2025-03-18	3+2	8.00	3.80	0.90	人民币
10	20 粤资产 PPN002	广州资产管理有限公司	2020-04-09	2022-04-13	2023-04-13	2+1	5.00	1.00	1.00	人民币
11	20 越秀集团 MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2020-04-22	2023-04-24	2025-04-24	3+2	10.00	2.70	10.00	人民币
12	20 越秀集团 MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2020-04-22	2025-04-24	2027-04-24	5+2	10.00	2.87	10.00	人民币
13	20 越秀集团 MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2020-05-21		2025-05-25	5	10.00	2.95	10.00	人民币
14	20 越秀交通 MTN002	越秀交通基建有限公司	2020-08-12		2023-08-14	3	5.00	3.54	5.00	人民币
15	20 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2020-08-14	2023-08-18	2025-08-18	3+2	8.00	3.93	8.00	人民币
16	20 广州资管 MTN001	广州资产管理有限公司	2020-10-26		2023-10-28	3	10.00	3.98	10.00	人民币
17	21 越秀交通 MTN001	越秀交通基建有限公司	2021-01-26	2024-01-28	2026-01-28	3+2	10.00	3.78	10.00	人民币
18	21 越秀租赁 PPN001	广州越秀融资租赁有限公司	2021-02-04	2023-02-07	2024-02-07	2+1	8.00	3.80	4.70	人民币
19	21 广州资管 MTN001	广州资产管理有限公司	2021-03-08		2024-03-10	3	10.00	3.88	10.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
20	21 越秀集团 MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2021-03-16	2024-03-18	2026-03-18	3+2	15.00	3.63	15.00	人民币
21	21 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2021-04-12	2023-04-14	2025-04-14	2+2	7.00	2.80	7.00	人民币
22	21 越秀租赁 MTN002	广州越秀融资租赁有限公司	2021-04-26	2023-04-28	2025-04-28	2+2	7.00	2.80	7.00	人民币
23	21 越秀金融 MTN001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-06-01		2024-06-03	3	5.00	3.45	5.00	人民币
24	21 越秀金融 MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-06-01		2026-06-03	5	5.00	3.70	5.00	人民币
25	21 越秀金融 MTN003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021-06-16		2026-06-18	5	5.00	3.85	5.00	人民币
26	21 越秀集团 GN002(革命老区)	广州越秀集团股份有限公司	2021-08-31		2026-09-02	5	6.00	3.37	6.00	人民币
27	21 越秀集团 MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2021-09-14	2024-09-16	2026-09-16	3+2	9.00	3.23	9.00	人民币
28	21 越秀集团 GN003	广州越秀集团股份有限公司	2021-10-19		2026-10-21	5	10.00	3.60	10.00	人民币
29	21 广州资管 MTN002	广州资产管理有限公司	2021-10-20		2024-10-22	3	10.00	3.52	10.00	人民币
30	21 越秀集团 GN001(乡村振兴)	广州越秀集团股份有限公司	2021-12-16		2024-12-20	3	8.00	2.95	8.00	人民币
31	22 越秀金融 MTN001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-02-24		2025-02-28	3	10.00	2.80	10.00	人民币
32	22 越秀交通 MTN001	越秀交通基建有限公司	2022-03-16	2025-03-18	2027-03-18	3+2	10.00	3.28	10.00	人民币
33	22 广州资管 MTN001	广州资产管理有限公司	2022-04-06		2025-04-08	3	10.00	3.30	10.00	人民币
34	22 越秀集团 MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2022-04-19		2025-04-21	3	10.00	3.00	10.00	人民币
35	22 越秀集团 MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2022-05-27		2025-05-30	3	10.00	2.68	10.00	人民币
36	22 越秀集团 SCP010	广州越秀集团股份有限公司	2022-07-14		2023-04-11	270D	15.00	1.80	15.00	人民币
37	22 越秀租赁 SCP005	广州越秀融资租赁有限公司	2022-07-18		2023-04-14	269D	8.00	2.00	8.00	人民币
38	22 越秀金融 MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-08-01		2025-08-03	3	5.00	2.70	5.00	人民币
39	22 越秀交通 SCP002	越秀交通基建有限公司	2022-08-05		2023-04-28	263D	5.00	1.77	5.00	人民币
40	22 越秀集团 MTN004	广州越秀集团股份有限公司	2022-08-08		2027-08-10	5	10.00	3.00	10.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
41	22 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2022-08-22	2025-08-24	2027-08-24	3+2	8.00	2.84	8.00	人民币
42	22 广州资管 SCP003	广州资产管理有限公司	2022-09-01		2023-05-30	270D	5.00	1.74	5.00	人民币
43	22 越秀集团 MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2022-09-02		2025-09-06	3	10.00	2.48	10.00	人民币
44	22 越秀金融 SCP005	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022-09-08		2023-06-06	270D	8.00	1.74	8.00	人民币
45	22 越秀交通 SCP003	越秀交通基建有限公司	2022-10-28		2023-07-28	270D	5.00	1.81	5.00	人民币
46	22 越秀集团 GN001(专项乡村振兴)	广州越秀集团股份有限公司	2022-11-01		2025-11-03	3	4.00	2.45	4.00	人民币
47	22 越秀集团 SCP015	广州越秀集团股份有限公司	2022-11-28		2023-08-26	270D	20.00	2.10	20.00	人民币
48	22 越秀租赁 SCP007	广州越秀融资租赁有限公司	2022-12-08		2023-05-19	161D	8.00	2.67	8.00	人民币
49	22 越秀集团 SCP016	广州越秀集团股份有限公司	2022-12-13		2023-06-12	180D	30.00	2.45	30.00	人民币
50	23 越秀集团 SCP001	广州越秀集团股份有限公司	2023-01-05		2023-09-01	238D	20.00	2.13	20.00	人民币
51	23 越秀租赁 SCP001	广州越秀融资租赁有限公司	2023-01-06		2023-07-23	195D	8.00	2.75	8.00	人民币
52	23 越秀集团 SCP002	广州越秀集团股份有限公司	2023-01-10		2023-06-10	150D	20.00	2.10	20.00	人民币
53	23 广州资管 SCP001	广州资产管理有限公司	2023-01-11		2023-07-11	180D	6.00	2.54	6.00	人民币
54	23 越秀集团 SCP003	广州越秀集团股份有限公司	2023-01-12		2023-10-10	270D	30.00	2.22	30.00	人民币
55	23 越秀集团 SCP004	广州越秀集团股份有限公司	2023-01-16		2023-08-15	210D	20.00	2.24	20.00	人民币
56	23 越秀交通 SCP001	越秀交通基建有限公司	2023-02-06		2023-11-05	270D	5.00	2.30	5.00	人民币
57	23 越秀租赁 SCP002	广州越秀融资租赁有限公司	2023-02-09		2023-07-10	150D	6.00	2.63	6.00	人民币
58	23 广州资管 SCP002	广州资产管理有限公司	2023-02-14		2023-08-11	177D	6.00	2.41	6.00	人民币
59	23 越秀资本 SCP001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023-02-23		2023-11-21	270D	8.00	2.48	8.00	人民币
60	23 越秀租赁 SCP003	广州越秀融资租赁有限公司	2023-02-23		2023-06-14	110D	6.00	2.55	6.00	人民币
61	23 越秀集团 SCP005	广州越秀集团股份有限公司	2023-03-02		2023-08-30	180D	20.00	2.21	20.00	人民币

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	币种
62	23 越秀资本 MTN001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023-03-08		2026-03-10	3	10.00	3.15	10.00	人民币
63	23 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2023-03-13	2025-03-15	2026-03-15	2+1	8.00	3.28	8.00	人民币
64	23 越秀资本 SCP002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023-03-23		2023-09-20	180D	10.00	2.38	10.00	人民币
65	23 越秀集团 SCP006	广州越秀集团股份有限公司	2023-03-28		2023-11-24	240D	15.00	2.23	15.00	人民币
66	23 越秀资本 SCP003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023-03-28		2023-08-04	128D	8.00	2.32	8.00	人民币
67	23 越秀集团 MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2023-03-29		2026-03-31	3	20.00	3.05	20.00	人民币
债务融资工具小计							**691.00**	**-**	**673.30**	**人民币**
1	越秀地产 4% N20260116	愉欣國際有限公司	2023-01-16		2026-01-16	3	20.00	4.00	20.00	人民币
2	越秀地产 6.10% B20291128	泓景有限公司	2014-11-28	2029-11-28	2029-11-28	15	20.13	6.1	20.13	港币
3	越秀地产 5.375% N20231019	卓裕控股有限公司	2018-04-19	2023-10-19	2023-10-19	5.5	27.49	5.375	27.49	美元
4	创兴银行 5.7% 永续债	创兴银行有限公司	2019-07-15	2079-06-03	2079-06-03	9999	27.49	5.7	27.49	美元
5	创兴银行 5.5% 永续债	创兴银行有限公司	2020-08-03	2079-06-03	2079-06-03	9999	20.62	5.5	20.62	美元
6	越秀地产 3.8% B20310120	卓裕控股有限公司	2021-01-20	2031-01-20	2031-01-20	10	10.31	3.8	10.31	美元
7	越秀地产 2.8% N20260120	卓裕控股有限公司	2021-01-20	2026-01-20	2026-01-20	5	44.67	2.8	44.67	美元
8	创兴银行 4.9% B20320727	创兴银行有限公司	2022-07-27	2032-07-27	2032-07-27	10	15.39	4.9	15.39	美元
其他（人民币自贸港专项债）							**20.00**	**-**	**20.00**	**人民币**
其他（港币）							**20.13**	**-**	**20.13**	**港币**
其他（美元）							**145.95**	**-**	**145.95**	**美元**
合计（人民币）							**1,296.40**	**-**	**1,264.20**	
合计（港币）							**20.13**	**-**	**20.13**	**港币**
合计（美元）							**145.95**	**-**	**145.95**	**美元**

3、发行人可续期债券情况

截至2023年3月31日，发行人存在存续可续期债，具体情况如下：

（1）2022年7月20日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币10亿元的可续期公司债券，债券简称“22广越Y1”，票面利率2.95%，债券期限为3+N年期，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益。

（2）2021年9月6日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币8亿元可续期公司债券，债券简称“21广越Y1”，票面利率3.39%，债券期限为3+N年期，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益；

（3）2021年11月11日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币12亿元可续期公司债券，债券简称“21广越Y2”，票面利率3.38%，债券期限为3+N年期，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益；

上述可续期债券票面利率调整机制如下：

上述可续期公司债基础期限为3年，以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。

上述可续期公司债采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

上述可续期公司债基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年期的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网

站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年期的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

截至2023年3月31日，发行人存续期可续期债券合计人民币金额30亿元，若将可续期债券计入负债，则发行人资产负债率将上升0.33%。

4、已注册尚未发行债券情况

截至2023年3月31日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，主要情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	广州越秀集团股份有限公司	一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-6-28	300.00	41.00	259.00
2		超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-1-13	200.00	400.00	10.00
3		绿色中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-4-21	50.00	28.00	22.00
4		永续中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-4-6	100.00	0.00	100.00
5		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-2-11	100.00	60.00	40.00
6	越秀交通基建有限公司	DFI	中国银行间市场交易商协会	2022-12-30	120.00	0.00	120.00
7		一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-07-27	50.00	0.00	50.00
8	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-12-30	94.00	34.00	60.00
9		定向工具	中国银行间市场交易商协会	2022-11-22	30.00	0.00	30.00
10		短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2023-1-31	40.00	26.00	14.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
11	广州越秀资本控股集团股份有限公司	一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2023-1-31	28.00	10.00	18.00
12		一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-1-20	60.00	30.00	30.00
13	广州资产管理有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-12-29	40.00	12.00	28.00
14		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-8-4	10.00	0.00	10.00
15		可续期公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-7-19	20.00	5.00	15.00
16		一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2023-1-3	40.00	0.00	40.00
17	广州越秀融资租赁有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2021-12-10	50.00	36.00	14.00
18		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-7-29	30.00	16.00	14.00
19		定向工具	中国银行间市场交易商协会	2023-1-20	10.00	0.00	10.00
20		一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-9-14	20.00	10.00	10.00
21	越秀产业投资有限公司	一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-11-28	20.00	5.00	15.00
22	越秀（中国）交通基建投资有限公司	一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-5-6	30.00	0.00	30.00
合计					**1,442.00**	**713.00**	**939.00**

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其子公司不存在其他影响资信的重大事项。

第六节　备查文件

一、备查文件

募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

（七）信用评级机构为发行人及本期债券（如有）出具的信用评级报告。

二、查询方式

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）广州越秀集团股份有限公司

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心64楼

联系人：苏飞、白杨

联系电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

邮政编码：510623

（二）中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦18层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科

联系电话：0755-23835062

传真：010-60833504

邮政编码：518048

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、

律师、专业会计师或其他专业顾问。