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）

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书

注册金额：	不超过 170 亿元（含）
本期发行金额：	不超过 20 亿元（含）
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

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）

广发证券股份有限公司 GF SECURITIES CO.,LTD.

（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： 2025 年 2 月 12 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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 63,868,929.59 万元、74,584,294.34 万元、83,052,172.17 万元及 87,652,843.61 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81.62%、82.55%、82.58%和83.11%。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18,109,446.56万元、21,202,854.42万元、24,114,533.43万元和25,988,342.54万元，占总资产的比例分别为 23.14%、23.47%、23.98%和 24.64%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.12、1.11、1.18 和 1.28，速动比率分别为 0.71、0.70、0.75 和 0.82，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 2024 年 9 月 30 日，发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计 13,967,307.73 万元，占当期末资产总额的比例为 13.24%。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 8,906,946.37 万元、10,149,935.16 万元、11,500,538.74 万元及 11,573,111.65 万元；少数股东权益占所有者权益的比分别为 61.94%、64.39%、65.63%及 64.98%，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 2,993.43 亿元、3,441.65 亿元、3,824.27 亿元及 4,211.30 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 38.26%、38.09%、38.02%和 39.93%。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 4,025,711.55 万元、4,510,051.26 万元、5,770,222.37 万元和 5,910,500.38 万元，占总资产的比例分别为 5.14%、4.99%、5.74%和 5.60%，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 2023 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 308,069.93 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、食品等多个行业，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，住房供求关系已发生改变，在新常态下，地产行业面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战。2022 年以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策以宽松为主，发行人子公司越秀地产作为行业内优质头部企业，后续经营情况预计将持续好转。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。

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 2024 年 9 月 30 日，发行人净资产为 17,810,312.00 万元（截至 2024 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计）；截至 2024 年 9 月 30 日，发行人资产负债率为 83.11%（合并口径）。本期债券上市前，发行人合并报表口径近三年（2021 年度、2022 年度和 2023 年度）归属于母公司所有者的平均净利润为 335,462.26 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。评级报告中揭示的主要风险如下：

1、房地产板块经营易受行业环境及政策变化影响。在“房住不炒”行业政策基调下，公司房地产业务在土地获取、融资、销售等方面面临一定的政策压力，需持续关注行业环境及政策变化对公司房地产板块的影响。

2、债务规模增长较快，财务杠杆水平较高。近年来随着各主业板块不断发展，公司资产、债务规模同步扩增，2024 年 9 月末总资本化比率增至 73.28%，处于相对较高水平。

3、净利润持续下降。近年来公司盈利水平持续下滑，其中，2024 年前三季度受部分主营业务板块波动影响，公司股权项目公允价值变动损益降幅较大、银行计提贷款减值导致信用减值损失规模增加、存货资产减值损失规模增加，且财务费用随着有息负债规模增长持续攀升，叠加上述因素影响，当期公司净利润为 41.07 亿元，较上年同期相比下降约 45.26%。

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，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注评级对象的政策环境、行业风险、经营策略、财务状况等因素的重大变化，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 3 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7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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

（三）本期债券分为2个品种，品种一为10年期，品种二为30年期。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%。

（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次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《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（2023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，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，应当认真阅读本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会同意本期债券注册，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。投资者若对本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。

（十一）本期债券的募集资金拟用于置换偿还公司债券使用的自有资金。本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

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

释　义 11

第一节　风险提示及说明 13

一、与发行人相关的风险 13

二、本期债券的投资风险 23

第二节　发行条款 25

一、本期债券的基本发行条款 25

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 27

第三节 募集资金运用 28

一、本次债券的募集资金规模 28

二、本期债券募集资金使用计划 28

三、募集资金的现金管理 29

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 29

五、本期债券募集资金专项账户管理安排 30

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 30

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 30

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况 31

第四节 发行人基本情况 32

一、发行人基本情况 32

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 32

三、发行人的股权结构 34

四、发行人的重要权益投资情况 35

五、发行人的治理结构等情况 37

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况 66

七、发行人主要业务情况 68

八、发行人所处行业现状 138

九、其他与发行人主体相关的重要情况 149

第五节 发行人主要财务情况 150

一、发行人财务报告总体情况 150

二、发行人财务会计信息及主要财务指标 169

三、发行人财务状况分析 179

第六节 发行人信用状况 224

一、发行人及本期债券的信用评级情况 224

二、发行人其他信用情况 225

第七节 增信情况 245

第八节 税项 246

一、增值税 246

二、所得税 246

三、印花税 246

四、税项抵扣 247

第九节 信息披露安排 248

一、发行人承诺 248

二、发行人公司债券信息披露事务管理制度 248

三、本期债券存续期内定期信息披露安排 250

四、本期债券存续期内重大事项披露 250

五、本期债券还本付息信息披露 250

第十节 投资者保护机制 251

一、发行人偿债保障措施承诺 251

二、救济措施 252

三、调研发行人 252

第十一节 违约事项及纠纷解决机制 254

一、违约情形及认定 254

二、违约责任及免除 254

第十二节 持有人会议规则 256

一、债券持有人行使权利的形式 256

二、《债券持有人会议规则》的内容 256

第十三节 受托管理人 273

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 273

二、《债券受托管理协议》的主要内容 273

第十四节 发行有关机构 297

一、发行人 297

二、牵头承销机构、债券受托管理人 297

三、联席承销机构 297

四、律师事务所 299

五、会计师事务所 299

六、公司债券登记、托管、结算机构 299

七、公司债券申请上市的证券交易场所 300

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系 300

第十五节　发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 302

第十六节　备查文件 342

一、备查文件 343

二、查询方式 343

释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、一般术语		
发行人、公司、本公司、本集团、越秀集团	指	广州越秀集团股份有限公司（曾用名“广州越秀集团有限公司”）
股东大会	指	广州越秀集团股份有限公司股东大会
董事会	指	广州越秀集团股份有限公司董事会
监事会	指	广州越秀集团股份有限公司监事会
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市中伦律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
本次债券、本次公司债券	指	经中国证监会注册，面向专业投资者公开发行不超过170亿元（含170亿元）的广州越秀集团股份有限公司公司债券
本期债券、本期公司债券	指	广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人为发行本期债券而制作的《广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
法律意见书	指	北京市中伦律师事务所为本次债券制作的法律意见书
信用评级报告	指	中诚信国际信用评级有限责任公司为发行人制作的信用评级报告
《公司章程》	指	《广州越秀集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	《广州越秀集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、《会议规则》	指	《广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）

交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定假日）
报告期、最近三年及一期	指	2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-9月
最近三年及一期末	指	2021年末、2022年末、2023年末和2024年9月末
最近三年	指	2021年度、2022年度和2023年度
最近三年末	指	2021年末、2022年末和2023年末
最近一期末	指	2024年9月末
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
二、单位简称		
香港越企	指	越秀企业（集团）有限公司
广州越企	指	广州越秀企业集团股份有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
越秀交通基建	指	越秀交通基建有限公司
广纸集团	指	广州造纸集团有限公司
越秀资本	指	广州越秀资本控股集团股份有限公司（曾用名“广州越秀金融控股集团股份有限公司”）
越秀租赁	指	广州越秀融资租赁有限公司
创兴银行	指	创兴银行有限公司
越秀房产基金	指	越秀房地产投资信托基金
百越信公司	指	广州百越信有限公司
广州资产	指	广州资产管理有限公司
越秀产业投资	指	广州越秀产业投资有限公司（曾用名“广州越秀金控资本管理有限公司”）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会（现划入“国家金融监督管理总局”）
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构、证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为63,868,929.59万元、74,584,294.34万元、83,052,172.17万元及87,652,843.61万元，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81.62%、82.55%、82.58%和83.11%。**发行人债务规模较大，资产负债率维持较高水平，若未来行业形势或金融市场等出现重大不利变化，发行人可能面临较大的偿债压力。**

2、发放贷款及垫款余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款余额分别为7,819,232.30万元、8,649,134.80万元、8,269,764.13万元和6,552,830.54万元，占资产总额的比例分别为9.99%、9.57%、8.22%和6.21%。近几年发放贷款及垫款余额占比较大，主要由于创兴银行积极拓展金融业务及国内增设分行所致。**近年来，受国际复杂经济形势以及金融业务去杠杆等监管要求的影响，发行人发放贷款及垫款余额占比较大存在一定的风险。**

3、存货规模较大和跌价的风险

房地产业务是发行人主要业务板块之一，且房地产项目主要在存货科目中核算，因此发行人的存货规模较大。同时由于近年来发行人业务规模的持续扩张，发行人存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为18,109,446.56万元、21,202,854.42万元、24,114,533.43万元和25,988,342.54万元，占总资产的比例分别为23.14%、23.47%、23.98%和24.64%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.12、1.11、1.18和1.28，速动比率分别为0.71、0.70、0.75和0.82，整体水平偏低。**发行人存货的变现能力直接影响发行人的资产流动性及偿债能力，如果发行人地产项目销售迟滞，致使存货周转不畅，将影响发行人短期偿债能力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险。**

4、经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为80,649.00万元、718,332.59万元、4,491,660.07万元及1,616,447.78万元，波动较大。**若未来发行人持续积极新拓展业务但资金回笼不及预期，则发行人经营活动现金流量净额存在波动较大的风险。**

5、期间费用较高的风险

最近三年及一期，发行人期间费用分别为926,381.79万元、1,178,856.23万元、1,293,984.96万元及911,531.93万元，期间费用在营业总收入中的占比分别为10.63%、11.12%、10.46%和12.14%。发行人期间费用占比处于较高水平，主要原因是发行人财务费用和管理费用支出较多。**报告期内，发行人期间费用占比变化不大，但后续营业收入如果不能维持相应的高水平和高增速，将会对发行人的盈利能力造成不利影响。**

6、受限资产规模较大的风险

发行人受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、固定资产和长期应收款等。截至2024年9月30日，发行人所有权和使用权受限资产账面价值合计13,967,307.73万元，占当期末资产总额的比例为13.24%。总体来看，发行人受限资产规模较大。**虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行信贷违约记录，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。**

7、长期股权投资较大的风险

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为4,735,494.60万元、5,794,259.01万元、6,271,937.33万元及6,764,635.45万元，占总资产的比例分别为6.05%、6.41%、6.24%和6.41%。**发行人长期股权投资主要包括发行人对合营企业的投资和对联营企业的投资，若后期长期股权投资的金额进一步增长，则有可能对发行人的管理能力提出更高的要求，同时若部分投资出现不利影响，则有可能影响发行人整体的利润和收益情况。**

8、汇率波动的风险

最近三年及一期，发行人财务费用分别为61,181.71万元、133,761.32万元、218,260.41万元及212,400.19万元，财务费用主要为银行借款利息支出、债券利息支出及汇兑损失，近三年财务费用呈波动变化态势。截至2024年9月末，发行人外汇风险敞口主要受到港币汇率变动的影响，汇率波动风险可控。**但近期外汇市场波动较大，未来人民币汇率走势不明朗，如果未来外汇风险敞口变大，而在汇率变动较大或过于频繁的情况下，有可能对公司财务产生不利影响。**

9、少数股东权益占比较高的风险

最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为8,906,946.37万元、10,149,935.16万元、11,500,538.74万元及11,573,111.65万元；少数股东权益占所有者权益的比分别为61.94%、64.39%、65.63%及64.98%，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。**

10、合并范围频繁变动风险

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

11、未来资本支出较大的风险

近年来，随着公司业务规模不断扩大以及多元化经营战略的实施，公司每年均保持一定规模的资本支出。融资将是发行人筹集建设资金的重要途径之一，但发行人面临较大的资本支出所带来的融资压力，其财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素将影响发行人内部和外部的融资能力。**若发行人的融资需求不能被满足，将直接影响发行人发展战略目标的实现并对经营活动产生不利影响。**

12、有息负债规模上升风险

最近三年及一期末，发行人有息负债总额分别为2,993.43亿元、3,441.65亿元、3,824.27亿元及4,211.30亿元，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38.26%、38.09%、38.02%和39.93%。**若发行人未来经营情况或融资情况发生重大不利变化，则可能面临一定的偿债压力。**

13、投资活动现金净流量大幅波动风险

最近三年及一期，公司投资活动现金净流量分别为-2,693,846.38 万元、-2,437,940.11 万元、-3,192,820.80 万元及 566,311.48 万元，最近三年投资活动净现金流均为负，主要系各板块对外投资增加、业务规模扩张所致。**投资活动现金流净流量大幅波动，对发行人自身现金流情况影响较大。**

14、关联方往来款较大的风险

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 5,770,222.37 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 5,101,474.85 万元，占当期末其他应收款账面价值的 88.41%。发行人的关联方往来款划拨严格按照公司相关制度审批流程和操作流程执行，同一控制下的其他应收款偿还风险较低。**但若未来宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。**

15、其他应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 4,025,711.55 万元、4,510,051.26 万元、5,770,222.37 万元和 5,910,500.38 万元，占总资产的比例分别为 5.14%、4.99%、5.74%和 5.60%，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。**

16、对外担保风险

截至 2023 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 308,069.93 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。**

（二）经营风险

1、经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务涉及金融、房地产、交通基建、食品等多个行业，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，住房供求关系已发生改变。**在新常态下，地产行业面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战。**2022年以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策以宽松为主，发行人子公司越秀地产作为行业内优质头部企业，后续经营情况预计将持续好转。

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。**

2、市场竞争风险

发行人的金融、房地产、交通基建、食品等主营业务都面临较大的市场竞争风险。其中，金融板块创兴银行于1994年在香港上市（2021年9月30日以协议安排方式私有化退市），总行和大部分分行均设在香港，发行人于2014年收购创兴银行后，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，内地业务得到迅速地开展，创兴银行在继续开展国内布局的过程中将会遇到来自国内大型国有商业银行、大中型股份制商业银行和各个中小型城市商业银行的竞争。**房地产行业市场化程度较高、竞争十分激烈。近年国内整体市场土地放盘量减少，土地需求难以消化，土地获取成本不断提高，而近期针对购房者贷款、公积金、限购等政策持续更新出台，压缩弹性购房需求，对发行人房地产**

板块的业务发展和经营业绩造成不利影响。随着各类交通管网的不断完善，各类不同的交通运输方式均可能对发行人的交通基建板块构成直接的竞争，高速公路的客运及货运流量有可能被铁路、航空和水运等其他运输方式分流，进而对发行人交通基建板块收入产生负面影响。

3、安全生产风险

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

4、突发事件引发的经营风险

如本期债券存续期内遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他相关人员丧失民事行为能力或涉及违法违约行为，或者引发负面新闻等情况。**会对发行人的管理机制、监督机制、决策机制、声誉等造成影响，最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人公司债券申报、发行、兑付等事项。**

5、合规经营风险

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

6、经营主要依赖子公司风险

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

7、项目停缓建风险

发行人在房地产开发建设方面涉及的项目较多，其中，个别项目因国家以及地方政策、规划调整，或者因合同纠纷向法院提起诉讼，导致项目处于停建或者缓建状态。**尽管项目规模小，不会对公司的日常经营和本次发行构成重大影响或障碍，但仍可能对发行人的生产经营造成一定的不利影响。**

8、土地储备超期开发风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。**截至2024年9月末，发行人不存在因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按规定期限动工开发，将面临房地产项目用地超期开发被回收的风险。**

（三）管理风险

1、多元化管理风险

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

2、内部控制管理风险

截至2024年9月末，发行人拥有多家全资及控股的各级下属公司，经营业务涵盖金融、地产、交通基建、造纸、建材、农业等，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。**目前，发行人已建立较为完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，发行人在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若发行人不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。**

3、人力资源管理风险

发行人业务的维持和拓展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，发行人建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳

定。**但由于行业竞争日益激烈，若发行人的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定的时期内影响发行人的生产经营及管理的顺利开展。**

4、项目管理风险

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

5、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

6、跨区域管理风险

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

7、监事会成员缺位风险

根据《公司章程》，发行人监事会由五名监事组成。截至本募集说明书签署日，发行人现任监事为两名。**发行人已建立完善的内控管理制度，重大事项决策均需报股东批准后执行，因此监事缺位未对公司正常生产经营造成不利影响。**

（四）政策风险

1、金融行业政策风险

金融行业是受到高度监管的行业，业务经营与开展受到国家各种法律、法规及规范性文件的监管。如果国家关于金融行业的有关法律、法规和政策，如税收政策、业务许可、外汇管理、利率政策、产品监管细则、业务收费标准等发生变化，可能会引起证券市场的波动和金融行业发展环境的变化，进而对发行人的各项金融业务产生影响。2016年以来，监管部门加强了对金融行业的监督力度，并大幅提高处罚力度。**同时，受到人民币贬值、美联储加息等国内外政策因素影响，金融行业面临着一定的压力。**

2、房地产行业政策风险

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，住房供求关系已发生改变，在新常态下，地产行业面临去库存化和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战。2022年以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策以宽松为主，发行人子公司越秀地产作为行业内优质头部企业，后续经营情况预计将持续好转。**但若发行人及越秀地产未来未能及时适应房地产行业政策变化，则可能对发行人经营状况构成影响。**

3、交通基建行业政策风险

发行人的交通基建板块目前受到国家产业政策的鼓励和支持。但随着国民经济发展阶段的变化，国家和地方的产业指导政策会有不同程度的调整，从而可能会影响交通基建板块的经营活动。国务院2004年9月颁布、同年11月实行的《收费公路管理条例》明确提出“公路发展应当坚持非收费公路为主，适当发展收费公路。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的政府还贷公路收费期限，最长不超过20年。国家确定的中西部省、自治区、直辖市的经营性公路收费期限，最长不超过30年”。**因此，收费期限对高速公路投资经营企业会造成一定影响，虽然发行人所拥有的高速公路大部分经营年限在10年以上，但同样面临一定的政策风险。同时，公路的通行费标准须经政府有关部门批准决定，发行人自主权较小，通行费收费标准能否按公路的建设成本确定，能否随物价**

水平、维护成本等因素做出相应调整并及时获得有关部门批准，将在一定程度上影响发行人的经营收益与业绩。同时，交通基建项目建设期及投资回收期较长，在项目周期内政策的变动均可能影响项目最终的资金回收情况及盈利情况。

4、融资政策变动的风险

发行人四大主营业务板块均处于资本密集型行业，近年资产负债率高企，虽然近三年发行人资产负债率有所降低，但资金仍是影响其做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。**同时，央行货币政策的变动影响市场银根体量，进而影响市场信贷资金投放量及资金价格，虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化仍可能对发行人的融资量及融资成本产生一定程度的不利影响。**

5、投资体制政策风险

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

6、税收政策变动风险

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

增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。税收政策的变动将对发行人的生产经营产生一定影响。

7、环保政策变动风险

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

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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。**由于本次公司债券采用固定利率且基础期限相对较长，在本次公司债券存续期内，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。**

（二）流动性风险

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。**

（三）偿付风险

发行人目前的经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，在本期债券存续期内，发行人受宏观经济环境、国家相关政策、行业发展情况等外部因

素以及公司本身生产经营情况的影响。**这些因素的变化可能会影响公司的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法按时从预期的还款来源获得足够资金，进而可能会影响本期债券本息的按期足额偿付，使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）资信风险

公司目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**但是，由于宏观经济的周期性波动、公司行业自身的运行特点、宏观调控及产业政策等因素的影响，若在本期债券存续期内，市场环境发生不可控的变化，公司可能无法从预期还款来源中获得足额资金，可能会对公司经营活动造成重大不利影响，进而导致公司资信状况恶化，使本次公司债券投资者承受一定的资信风险。**

（五）评级风险

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级不会发生任何负面变化。**如果发行人的信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人主体信用级别及债项信用等级，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。**

第二节　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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于2024年11月29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〔2024〕1725号），注册规模为不超过170亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币20亿元（含20亿元），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）债券期限：本期债券分为2个品种，品种一为10年期，品种二为30年期。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

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

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为2025年2月14日。

（十二）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。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利

息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为2026年至2035年每年的2月14日；本期债券品种二的付息日为2026年至2055年每年的2月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为2035年2月14日；本期债券品种二的兑付日为2055年2月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

（十九）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十）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本募集说明书“第六节 发行人信用状况”。

（二十一）募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于置换偿还公司债券使用的自有资金。具体募集资金用途详见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

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

（二十三）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。

（二十四）清偿顺序：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、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：2025年2月12日。

2、发行首日：2025年2月14日。

3、发行期限：2025年2月14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、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 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〔2024〕1725号”文注册，本次债券发行总额不超过170亿元（含170亿元），分期发行。

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20亿元（含20亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换偿还公司债券使用的自有资金，具体明细如下表所示：

发行人	债券简称	起息日	赎回/回售日	到期日	票面利率（%）	余额（亿元）	拟使用募集资金金额上限（亿元）
广州越秀集团股份有限公司	21广越08	2021-12-08	2024-12-09	2024-12-09（注1）	3.03	7.00（注2）	1.00（注3）
广州越秀集团股份有限公司	21广越Y2	2021-11-15	2024-11-15	2024-11-15	3.38	12.00（注4）	4.00
广州越秀集团股份有限公司	24广越S1	2024-07-01	-	2025-01-27	2.05	30.00（注5）	15.00
合计						**41.00**	**20.00**

注1：2024年10月25日，广州越秀集团股份有限公司披露《广州越秀集团股份有限公司关于行使“21广越08”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“21广越08”公司债券发行人调整票面利率选择权的公告》，决定放弃行使发行人调整票面利率选择权，并行使“21广越08”的发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“21广越08”进行全额赎回。发行人行使赎回选择权，则“21广越08”的兑付日为2024年12月9日。

注2：“21广越08”已于2024年12月9日到期，发行人已使用7亿元自有资金支付“21广越08”公司债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人拟使用本期债券募集资金置换已使用自有资金。

注3：“广州越秀集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）”发行规模为14亿元，其中6亿元用于置换偿还公司债券“21广越08”的自有资金。“21广越08”待置换总金额为7亿元，本期债券募集资金拟使用不超过1亿元用于置换偿还公司债券“21广越08”的自有资金，与前次募集资金用途不冲突，且发行人承诺不存在重复融资行为。

注4：“21广越Y2”已于2024年11月15日到期，发行人已使用12亿元自有资金支付“21广越Y2”公司债券本金，“广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开

发行公司债券（第一期）”发行规模为8亿元，全部用于置换偿还公司债券“21广越Y2”的自有资金，“21广越Y2” 待置换总金额为12亿元，本期债券募集资金拟使用不超过4亿元用于置换偿还公司债券“21广越Y2”的自有资金，与前次募集资金用途不冲突，且发行人承诺不存在重复融资行为。

注5：“24广越S1”已于2025年1月27日到期，发行人已使用30亿元自有资金支付“24广越S1”公司债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本期债券募集资金拟使用不超过15亿元用于置换偿还公司债券“24广越S1”的自有资金，与前次募集资金用途不冲突，且发行人承诺不存在重复融资行为。

上表中公司债券到期/行权时间早于本期债券募集资金到账时间，发行人可以使用自有资金支付到期/行权公司债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人可以使用本期债券募集资金置换已使用自有资金。

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，未来可能调整偿还公司债券的明细及具体金额。

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。本期债券募集资金不用于临时补充流动资金。

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，本期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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。本期债券募集资金不得在存续期内变更为偿还公司债券本金以外其他用途。

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，不得用作其他用途。

发行人、受托管理人将与监管银行签署募集资金专项账户监管协议，协议主要约定包括募集资金专项账户的开立、募集资金的存储与支取、募集资金专项账户监督方式等内容。募集资金专项账户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。受托管理人有权依据相关规则以及受托管理协议相关约定了解募集资金的接收、存储及划转情况。发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金专项账户监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

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。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

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2024年11月29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〔2024〕1725号），注册规模为不超过170亿元。

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
25广越01	10	8.00	用于置换偿还公司债券使用的自有资金及偿还到期公司债券	否

第四节 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、李瑞民

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金2020年实施方案》（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》

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			（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]。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为1,126,851.845万元。

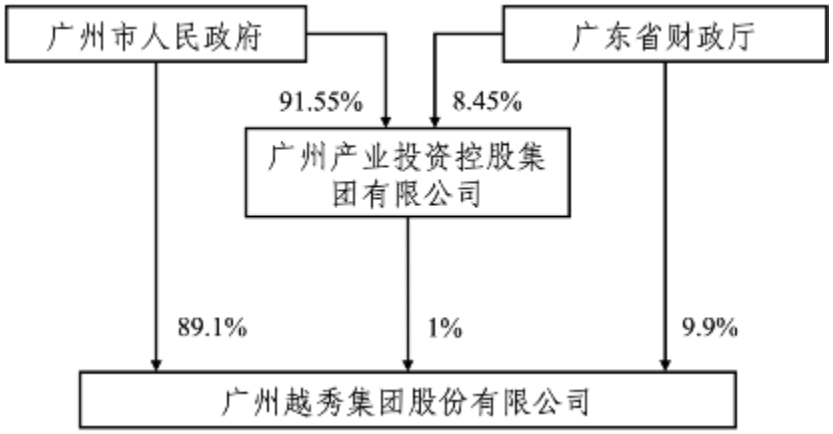
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人及合并范围内子公司未发生过重大资产重组。

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2024年9月30日，广州市人民政府直接持有公司89.10%

[1] 截至本募集说明书出具日，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。

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2024年9月30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。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2023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	2023年末总资产	2023年末总负债	2023年末净资产	2023年度营业收入	2023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	5,280,198.36	3,003,211.67	2,276,986.70	1,075,088.09	3,482.82	是，2022年存在较大金额吸收合并负商誉，2023年无此事项
2	越秀企业（集团）有限公司	投资管理	100.00	73,305,164.70	59,662,180.00	13,642,984.70	9,659,058.80	492,299.90	否
3	创兴银行有限公司*	银行业	100.00	30,604,374.40	26,577,032.10	4,027,342.30	600,287.60	144,177.00	否
4	越秀地产股份有限公司	房地产行业	43.39	40,117,872.80	29,896,994.80	10,220,878.00	8,022,201.10	457,504.90	否
5	广州市城市建设开发有限公司	房地产行业	100.00	38,422,312.48	28,532,794.77	9,889,517.71	7,623,820.09	515,754.15	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	18,717,013.64	14,562,386.73	4,154,626.92	1,479,344.31	331,978.68	否

序号	公司名称	业务性质	表决权比例	2023年末总资产	2023年末总负债	2023年末净资产	2023年度营业收入	2023年度净利润	是否存在重大增减变动
7	广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	100.00	8,007,371.86	6,498,250.95	1,509,120.91	430,870.27	138,639.42	否
8	广州资产管理有限公司	资产管理	67.41	4,467,131.84	3,491,582.03	975,549.81	191,411.74	15,386.69	否
9	广州越秀发展集团有限公司	农牧及商业服务	100.00	2,773,401.61	1,669,818.10	1,103,583.51	789,920.42	-28,111.33	是，2022年存在较大金额吸收合并负商誉，2023年无此事项
10	越秀交通基建有限公司	道路运输业	44.20	3,650,245.80	2,165,252.10	1,484,993.70	396,672.60	112,164.30	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43.39%，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11名董事中，除4名独立非执行董事和1名非执行董事外，另外6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，因此将其纳入合并报表。

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，因此将其纳入合并报表。

5、公司持有越秀交通基建有限公司44.20%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9名董事中，除4名独立非执行董事外，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交通形成实际控制，因此将其纳入合并报表。

以上数据均为发行人提供。

（二）参股公司情况

截至2023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	2023年末总资产	2023年末总负债	2023年末净资产	2023年度营业收入	2023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	149,468.40	12,665.21	136,803.19	50,324.32	21,630.80	否
2	越秀房地产投资信托基金	房地产投资	39.10	3,779,045.64	2,335,271.25	1,443,774.39	233,195.30	2,142.71	否
3	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	145,335,912.60	117,915,991.80	27,419,920.81	6,006,799.28	2,053,934.52	否

序号	公司名称	业务性质	持股比例	2023年末总资产	2023年末总负债	2023年末净资产	2023年度营业收入	2023年度净利润	是否存在重大增减变动
4	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	241,550.65	47,314.99	194,235.66	24,528.34	5,213.30	是，2022年度交通运输行业不利因素缓解，净利润大幅增加

（三）投资控股型架构相关情况

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。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。食品板块主要依托乳业和农牧食品两大业务平台。

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司。报告期内，发行人母公司单体资产受限金额较小；发行人按照正常的财务管理制度及各板块实际需求，在可拆借的范围内进行的拆借，不存在资金被股东及关联方违规占用的情况；发行人母公司口径有息债务规模可控且短期偿债压力较小；发行人对核心子公司控制能力较强、子公司股权不存在大额质押情形，且发行人有明确的子公司分红政策、报告期内分红情况良好。

综合来看，公司经营及财务情况稳定，且对子公司有着较强的控制力，投资控股型架构对发行人偿债能力无重大不利影响。

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责审核、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） 其他工作

22) 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、统筹越秀地产对外投资架构管理、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，建设及运维相关设施，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，财务中心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，强化激励约束机制，推动集团公司实现企业战略规划和经营目标。

12、突发事件应急处理机制

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

13、资金运营内控制度、资金管理模式

发行人制定了《内部资金调剂及担保实施细则》，对集团内部资金做了统筹安排。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

具体安排详见本募集说明书“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

截至本募集说明书签署日，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；现任广州越秀集团股份有限公司党委副书记、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
曾昀	男	1964-05	职工董事	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；现任公司职工董事	是	否
张琼	女	1968-04	专职外部董事	任期自2023年8月开始	曾任财政部驻广东专员办三处副处长、财政部驻广东专员办调研员、广州市市属国有企业外派监事会主席等；现任公司专职外部董事及广州珠	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
					江实业集团有限公司、广州交易集团有限公司专职外部董事		
梁宇行	男	1962-09	外部董事	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；现任公司外部董事及广州市水务投资集团有限公司外部董事	是	否
闵卫国	男	1965-03	外部董事	任期自2024年3月开始	曾任珠海香洲区司法局三级科员、珠海市香洲区经贸律师事务所主任、广东德赛律师事务所合伙人、主任、德赛律师事务所多伦多分所主任、广东南国德赛律师事务所高级合伙人、广州德赛资产管理集团公司董事长，现任公司外部董事及广东南国德赛律师事务所合伙人会议主席	是	否
傅慧	女	1974-01	外部董事	任期自2024年3月开始	曾任中山大学管理学院助教、中山大学管理学院讲师、中山大学管理学院副教授，现任公司外部董事及中山大学企业研究院国有企业战略研究中心主任、中山大学管理学院教授	是	否
林健	男	1980-11	董事(优先股股东提名董事)	任期自2023年6月开始	曾任工商银行广州分行公司业务部（大客户中心）高级营销经理、工商银行广州第三支行行长助理等；现任公司董事、工银金融资产投资有限公司投资管理部执行总经理	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	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；现任公司党委委员、职工监事	是	否
潘泽勇	男	1971-06	党委委员、纪委书记、监	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

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
			察专员				
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
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	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	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	首席运营官、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；现任公司首席运营官、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年在中国香港成立。经过39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，是国务院国企改革“双百企业”。

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。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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
金融板块	2,051,519	27.32	2,717,214	21.96	1,854,808	17.49	1,704,582	19.56
地产板块	4,282,958	57.03	8,023,694	64.85	7,241,564	68.30	5,739,773	65.85
交通基建板块	420,627	5.60	577,305	4.67	390,987	3.69	419,116	4.81
食品板块	467,119	6.22	790,152	6.39	794,059	7.49	587,936	6.75
其他板块及抵消	287,138	3.82	263,833	2.13	321,434	3.03	264,774	3.04
合计	**7,509,361**	**100.00**	**12,372,199**	**100.00**	**10,602,853**	**100.00**	**8,716,181**	**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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
金融板块	507,173	33.15	755,042	28.88	669,950	24.57	687,407	27.15
地产板块	706,578	46.19	1,434,793	54.88	1,662,246	60.96	1,454,912	57.46
交通基建板块	208,405	13.62	284,115	10.87	193,245	7.09	246,050	9.72
食品板块	40,480	2.65	79,552	3.04	101,102	3.71	76,748	3.03

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
其他板块及抵消	67,169	4.39	60,837	2.33	100,363	3.68	66,967	2.64
合计	**1,529,805**	**100.00**	**2,614,339**	**100.00**	**2,726,906**	**100.00**	**2,532,083**	**100.00**

最近三年及一期发行人毛利率情况

单位：%

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
金融板块	24.72	27.79	36.12	40.33
地产板块	16.50	17.88	22.95	25.35
交通基建板块	49.55	49.21	49.42	58.71
食品板块	8.67	10.07	12.73	13.05
其他板块及抵消	23.39	23.06	31.22	25.29
合计	**20.37**	**21.13**	**25.72**	**29.05**

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1,704,582万元、1,854,808万元、2,717,214.20万元及2,051,519万元，占各期营业总收入的比例分别为19.56%、17.49%、21.96%及27.32%，营业毛利润占各期毛利润的比例分别为27.15%、24.57%、28.88%及33.15%。

（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	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
银行业务（注1、2）	446,478	600,288	510,586	439,646
融资租赁业务	250,192	384,803	408,441	391,377
不良资产管理业务	66,899	191,412	196,822	257,020
投资管理业务	10,738	16,713	21,042	30,879
期货业务	549,667	839,582	786,803	643,958
新能源业务	216,551	47,062	3,851	-

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2021年度、2022年度、2023年度和2024年1-9月营业收入，单位为港币万元，其中2021-2023年度数据均为当年年报中对应的当期数据。

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营业收入、利息收入、手续费及佣金收入及其他业务收入等（一般报表口径）。

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2024年9月末，创兴银行资产总额3,002亿港元，负债总额2,608亿港元。

截至2024年9月末，创兴银行在香港设有超过30家分行，在广州、北京、深圳、上海、汕头及澳门设有分行，以及广州海珠支行、广州番禺支行、佛山支行、顺德支行、南沙支行、横琴支行、东莞支行、中山支行、深圳南山支行、深圳前海支行及上海虹桥支行。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	2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业及零售银行业务	46.72	77.83	40.22	78.77	34.58	78.65
金融市场业务	0.31	0.52	5.22	10.22	5.89	13.40
证券买卖业务	1.07	1.78	1.18	2.31	1.65	3.75
其他	11.93	19.87	4.44	8.70	1.85	4.20
合计	**60.03**	**100.00**	**51.06**	**100.00**	**43.96**	**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78.65%、78.77%、77.83%。

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3.75%、2.31%、1.78%。

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，最近三年及一期，融资租赁业务收入分别为391,377万元、408,441万元、384,803万元及250,192万元，近三年呈波动趋势。

最近三年，发行人融资租赁业务及新能源业务收入、成本结构如下表所示：

单位：万元，%

项目		2023年		2022年		2021年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	**1.**主营业务收入	430,870	100.00	412,292	100.00	391,377	100.00
	1.1 利息收入	345,257	80.13	361,694	87.73	342,051	87.40
	1.2 手续费及佣金收入	39,546	9.18	46,747	11.34	49,302	12.60
	1.3 新能源业务收入	46,067	10.69	3,851	0.93	-	-
	1.4 其他业务收入	-	-	-	-	24.00	0.01
成本	**2.**主营业务成本	227,068	100.00	204,286	100.00	189,547	100.00
	2.1 利息支出	203,349	89.55	202,445	99.10	189,547	100.00
	2.2 手续费及佣金支出	-	-	-	-	-	-
	2.3 新能源业务成本	23,718	10.45	1,841	0.90	-	-
	2.4 其他业务成本	-	-	-	-	-	-
利润结构	**3.**营业利润	203,803	100.00	208,006	100.00	201,829	100.00
	3.1 利息净收入	141,908	69.63	159,249	76.56	152,504	75.56
	3.2 手续费及佣金净收入	39,546	19.40	46,747	22.47	49,302	24.43
	3.3 新能源业务净收入	22,349	10.97	2,010	0.97	-	-
	3.4 其他业务净收入	-	-	-	-	24.00	0.01
业务利润率	**4.**业务利润率		47.30		50.45		51.57

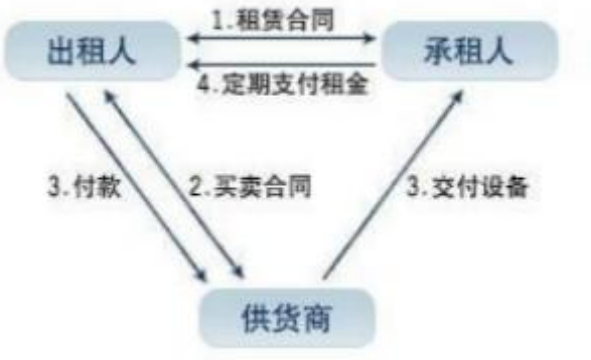
最近三年，从业务收入构成来看，公司融资租赁业务收入主要来源是利息收入、手续费及佣金收入及新能源业务收入，利息收入占比分别为87.40%、87.73%和80.13%；手续费及佣金收入占比分别为12.60%、11.34%和9.18%；新能源业务占比分别为0.01%、0.93%和10.69%。

最近三年，从业务成本构成来看，融资租赁主营业务成本主要为利息支出及新能源业务成本，利息支出成本占比分别为100%、99.10%、89.55%，新能源业务成本占比分别为0.00%、0.90%和10.45%，最近三年无手续费及佣金支出。

最近三年，从毛利润的构成来看，利息收入毛利润占比为75.56%、76.56%和69.63%，手续费及佣金毛利润占当期毛利润总额的比例分别为24.43%、22.47%和19.40%，新能源业务毛利润占比分别为0.01%、0.97%和10.97%。

从综合毛利率来看，最近三年，发行人融资租赁业务及新能源业务综合毛利率分别为51.57%、50.45%和47.30%，基本保持稳定。

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

⑤融资及支付货款

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

⑥交货及售后服务

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

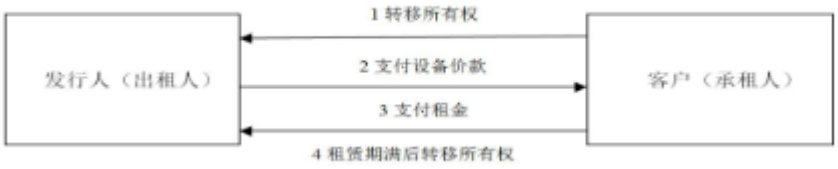
⑦支付租金及清算利息

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

⑧转让或续租

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

售后回租



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。广州资产作为广东省第二家取得原中国银监会备案的拥有金融机构不良资产批量收购处置业务资质的地方资产管理公司，旨在盘活广东区域金融不良资产、促进金融市场稳定发展、发挥

金融支持经济作用。同时，广州资产借助地方政府的地缘优势以及与其股东的业务协同，为各类企业提供多元化的综合金融服务。

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。广州资产近三年及一期整体营收及盈利情况如下：

近三年及一期营业收入构成

单位：万元，%

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
不良资产管理业务	51,422.14	76.87	163,230.56	85.28	157,534.49	80.04	199,099.40	77.46
投资业务	15,477.04	23.13	26,645.65	13.92	38,578.80	19.60	44,132.99	17.17
其他业务	-	-	1,535.53	0.80	708.76	0.36	13,787.37	5.36
合计	**66,899.18**	**100.00**	**191,411.74**	**100.00**	**196,822.05**	**100.00**	**257,019.77**	**100.00**

2021年度-2023年度及2024年1-9月，广州资产分别实现营业收入257,019.77万元、196,822.05万元、191,411.74万元及66,899.18万元，其中不良资产管理业务收入分别为199,099.40万元、157,534.49万元、163,230.56万元和51,422.14万元，占同期营业收入的比重分别为77.46%、80.04%、85.28%及76.87%；投资业务收入分别为44,132.99万元、38,578.80万元、26,645.65万元及15,477.04万元，占同期营业收入的比重分别为17.17%、19.60%、13.92%及23.13%。其他业务收入占比相对较低。

近三年及一期营业利润构成

单位：万元，%

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
不良资产管理业务	-70,338.73	94.33	17,441.81	87.90	69,658.89	67.95	87,565.97	79.68
投资业务	-5,513.90	7.39	1,267.12	6.39	19,002.68	18.54	5,146.99	4.68
其他业务	1,284.92	-1.72	1,134.22	5.72	13,846.52	13.51	17,187.25	15.64
合计	**-74,567.71**	**100.00**	**19,843.15**	**100.00**	**102,508.09**	**100.00**	**109,900.22**	**100.00**

2021年度-2023年度及2024年1-9月，广州资产不良资产管理业务营业利润分别为87,565.97万元、69,658.89万元、17,441.81万元及-70,338.73万元，占

营业利润总额的比例分别为79.68%、67.95%、87.90%及94.33%，投资业务实现营业利润分别为5,146.99万元、19,002.68万元、1,267.12万元及-5,513.90万元，占营业利润总额的比例分别为4.68%、18.54%、6.39%及7.39%，其他业务营业利润分别为17,187.25万元、13,846.52万元、1,134.22万元及1,284.92万元，占营业利润总额的比例分别为15.64%、13.51%、5.72%及-1.72%。

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2024年9月末，广州资产投资业务账面余额为39.27亿元。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至2023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。

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。

公司投资管理业务已形成“股权投资+稳定性资产投资”的综合资产配置，2023年实现各项业务收入（包括营业收入、公允价值变动和投资收益）8.61亿元，同比下降0.90%；实现净利润3.55亿元，同比下降24.82%。

发行人投资管理业务的市场化运营水平不断提升，近年来先后荣获“2023年中国私募股权投资机构30强”“中国最佳国资市场化母基金TOP3”“中国最佳中资私募股权投资机构TOP20”“中国最佳S基金TOP10”等奖项。

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	2023 年度	2022 年度	2021 年度
管理费收入	20,498.47	21,424.32	20,963.68
服务费及顾问费收入	2,156.35	1,703.36	2,834.21
业绩报酬	-	18.76	221.47
投资收益	730.75	-1,672.06	1,859.98
公允价值变动损益	2,950.98	6,317.85	1,889.74
合计	**26,336.55**	**27,792.23**	**27,769.08**

注：业务收入包含营业收入、投资收益和公允价值变动损益。

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	2023 年	2022 年	2021 年
固定收益投资收入	-	2,121.43	9,527.70
ABS 投资收入	33,762.38	28,466.84	18,423.58
股权投资收入	14,055.34	2,003.72	9,787.34
基金投资收入	16,887.09	30,715.32	19,069.38
新能源业务收入	994.53	-	-
合计	**65,699.33**	**63,307.31**	**56,808.00**

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 2024 年 9 月末，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	中国银行保险监督管理委员会佛山监管分局	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汕头监管分局	2022-11-02
创兴银行广东自贸试验	金融许可证	中国银行业监督管理	2015-12-25

公司名称	经营许可文件	发证机关	发证日期
区南沙支行		委员会广东监管局	
创兴银行广州分行	金融许可证	国家金融监督管理总局 广东监管局	2024-12-19
创兴银行深圳分行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会深圳监管局	2021-05-12
创兴银行横琴粤澳深度合作区支行	金融许可证	国家金融监督管理总局珠海监管分局	2024-05-21
创兴银行上海分行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会上海监管局	2019-11-19
创兴银行有限公司顺德支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会佛山监管分局	2022-12-23
创兴银行东莞支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会东莞监管分局	2020-11-27
创兴银行深圳南山支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会深圳监管局	2021-06-18
创兴银行广州海珠支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会广东监管局	2021-09-07
创兴银行北京分行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会北京监管局	2022-08-30
创兴银行中山支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会中山监管分局	2022-06-06
创兴银行广州番禺支行	金融许可证	中国银行保险监督管理委员会广东监管局	2023-05-30
创兴银行上海虹桥支行	金融许可证	国家金融监督管理总局上海监管局	2023-11-16
创兴银行深圳前海支行	金融许可证	国家金融监督管理总局深圳监管局	2023-12-27

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”，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。

最近三年及一期公司房地产业务营业收入情况

单位：万元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	3,911,793	91.33	7,521,635	93.76	6,872,819	94.91	5,417,171	94.38
物业管理服务	161,520	3.77	232,411	2.90	184,096	2.54	141,025	2.46
物业租赁	46,062	1.08	48,696	0.61	32,458	0.45	64,243	1.12
其他	163,584	3.82	219,458	2.74	152,190	2.10	117,334	2.04
合计	**4,282,958**	**100.00**	**8,022,201**	**100.00**	**7,241,564**	**100.00**	**5,739,773**	**100.00**

最近三年及一期公司房地产业务营业成本情况

单位：万元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	3,283,745	91.82	6,202,619	94.14	5,298,998	95.97	4,050,090	94.52
物业管理服务	117,314	3.28	168,485	2.56	133,786	2.42	91,947	2.15
物业租赁	13,093	0.37	23,522	0.36	16,695	0.30	21,840	0.51
其他	162,228	4.54	193,844	2.94	71,903	1.30	120,984	2.82
合计	**3,576,380**	**100.00**	**6,588,470**	**100.00**	**5,521,381**	**100.00**	**4,284,861**	**100.00**

最近三年及一期公司房地产业务毛利润情况

单位：万元，%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发和销售	628,047	88.89	1,319,016	92.00	1,573,821	91.49	1,367,081	93.96
物业管理服务	44,206	6.26	63,926	4.46	50,311	2.92	49,078	3.37
物业租赁	32,969	4.67	25,174	1.76	15,763	0.92	42,403	2.91
其他	1,356	0.19	25,614	1.79	80,288	4.67	-3,650	-0.25
合计	**706,578**	**100.00**	**1,433,731**	**100.00**	**1,720,183**	**100.00**	**1,454,912**	**100.00**

最近三年及一期公司房地产业务毛利率情况

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
房地产开发和销售	16.06%	17.54%	22.90%	25.24%
物业管理服务	27.37%	27.51%	27.33%	34.80%
物业租赁	71.58%	51.70%	48.57%	66.00%
其他	0.83%	11.67%	52.75%	-3.11%
合计	**16.50%**	**17.87%**	**23.75%**	**25.35%**

最近三年及一期，发行人地产业务毛利率分别为25.35%、23.75%、17.87%和16.50%，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	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
房屋新开工面积	235.48	452.40	852.00	803.37
房屋施工面积	1,563.73	1,834.40	2,170.18	2,648.83
竣工面积	442.90	772.30	561.94	707.91
销售面积	266.42	437.00	413.90	427.54
销售均价（元）	29,345.77	32,501.70	30,207.47	27,386.57
在建项目面积	1,563.73	1,834.40	2,170.18	2,648.83
新增土地储备面积	127.98	509.40	608.83	976.40
新增楼面均价（元）	19,189.40	15,100.00	18,170.30	11,347.41
期末土地储备面积	2,308.30	2,685.50	2,980.08	2,978.58
实际销售额（亿元）	781.83	1,420.30	1,250.29	1,170.89

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、昆山等多个城市，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	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021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	76.72	297.79	139.70	612.39	137.37	531.11	172.76	614.58
珠三角（不含广州）	21.66	41.98	40.12	103.58	36.46	65.67	40.59	109.62
长三角	65.28	235.00	101.60	373.83	107.72	429.52	88.48	260.58
中部地区	26.49	57.43	94.54	162.32	82.61	140.44	69.65	108.14
环渤海	27.09	80.73	46.14	129.89	37.06	58.05	38.35	47.38
其他	266.40	781.75	14.90	38.31	12.69	25.50	17.71	30.60
合计	**483.63**	**1,494.69**	**437.00**	**1,420.31**	**413.90**	**1250.29**	**427.54**	**1,170.89**

2024年1-9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	156.23	58.64%	606.83	77.62%
二线	86.04	32.30%	151.60	19.39%
其他	24.15	9.06%	23.41	2.99%
合计	**266.42**	**100.00%**	**781.83**	**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	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
1	广州市城市建设开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0110081	广州市住房和城乡建设委员会	2026年4月19日
2	广州东秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	1510601-11	广州市海珠区住房和建设局	2021年12月11日（注1）
3	广州东耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100126	广州市住房和城乡建设局	2025年6月20日
4	广州中璟慧富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）	粤房开证字贰0100587	广州市住房和城乡建设局	2025年10月20日
5	广州宏胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100398	广州市白云区住房建设和交通局	2025年8月18日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
6	广州隽越房地产开发有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0110076	广州市住房和城乡建设局	2026年4月17日
7	广州越欣房地产开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310137	广州市南沙经济技术开发区行政审批局	2022年2月23日（注2）
8	广州绿桢房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310140	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2022年3月4日（注1）
9	广州宏耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100452	广州市花都区住房和城乡建设局	2025年8月24日
10	广州南方智媒产业园有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100356	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025年8月15日
11	广州市润意房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（暂定级）	6310153	广州南沙经济技术开发区行政审批局	2021年11月6日（注1）
12	广州市从化区越恒房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100340	广州市从化区住房和城乡建设局	2025年8月11日
13	广州越荣房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	穗建开HDQ15100008	广州市花都区住房和城乡建设局	2022年4月29日（注1）
14	广州敏秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	穗建开HDQ15100013	广州市花都区住房和城乡建设局	2021年4月30日（注1）
15	广州市晖邦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	1510686-11	广州市住房和城乡建设委员会	2017年11月30日（注1）
16	广州越秀城开房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100240	广州市番禺区住房和城乡建设局	2025年7月14日
17	广州市品秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100117	广州市住房和城乡建设局	2025年6月14日
18	广州市品荟房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100193	广州市住房和城乡建设局	2025年7月11日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
19	广州市品悦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）	粤房开证字贰0100191	广州市住房和城乡建设局	2025年7月11日
20	广州隽业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0110104	广州市住房和城乡建设局	2026年5月5日
21	广州城建开发南沙房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为一级）	建开企[2018]1832号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2027年3月7日
22	广州越秀华城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100111	广州市住房和城乡建设局	2025年6月14日
23	广州市品冠房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100484	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025年9月2日
24	广州市品辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰0100532	广州市黄埔区住房和城乡建设局	2025年9月22日
25	广州隽景一号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）	粤房开证字贰0110082	广州市住房和城乡建设局	2026年4月19日
26	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1310865	广东省住房和城乡建设厅	2026年2月13日
27	江门越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1210227	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月3日
28	江门越港房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1210421	广东省住房和城乡建设厅	2026年2月2日
29	江门越秀城建房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1210225	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月3日
30	鹤山市越恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1210250	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月9日
31	中山市越秀地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1110221	广东省住房和城乡建设厅	2025年12月16日
32	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1310864	广东省住房和城乡建设厅	2026年2月13日
33	中山越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	粤房开证字贰1110181	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月10日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
34	武汉嘉耀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]00224号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025年5月16日
35	武汉嘉祺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]00178号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025年5月5日
36	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年5月17日
37	武汉越武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]00301号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025年6月13日
38	武汉嘉萱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]00302号	武汉市住房保障和房屋管理局	2025年6月13日
39	武汉悦盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发资质证书（资质等级为四级）	武房开[2017]40032号	武汉市住房保障和房屋管理局	2024年4月22日（注2）
40	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年6月13日
41	武汉嘉盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发资质证书（资质等级为二级）	武房开[2023]00567号	武汉市住房保障和房屋管理局	2026年5月26日
42	郑州东煌房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	410165412	郑州市住房保障和房地产管理局	2024年11月30日（注2）
43	长沙嘉耀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第0320109号	长沙市住房和城乡建设局	2025年11月29日
44	长沙康盛房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第0720068号	长沙市住房和城乡建设局	2025年11月30日
45	长沙越和房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湘建房开（长）字第3620004号	长沙市住房和城乡建设局	2026年3月14日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
46	苏州向东岛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州KF16386	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月24日
47	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	建开企[2022]2467号	浙江省住房和城乡建设厅	2025年11月15日
48	杭州盛寅房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项622号	杭州市江干区住房和城市建设局	2021年11月12日（注2）
49	杭州丰胜房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（临）29号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2022年3月5日（注2）
50	杭州东桂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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2017-2022-0594号	杭州市江干区住房和城市建设局	2026年1月14日
51	杭州越嘉房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2020-2022-0444号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2025年6月21日
52	苏州燊熠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州KF16290	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月31日
53	杭州金钰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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2020-2022-0570号	杭州市江干区住房和城市建设局	2026年1月8日
54	杭州杭秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房项（临)53号	杭州市临安区住房和城乡建设局	有效期至该房地产项目开发经营结束为止
55	杭州越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2019-2022-0605号	杭州市临安区住房和城乡建设局	2026年1月15日
56	杭州钰杭房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2018-2022-0598号	杭州市江干区住房和城市建设局	2026年1月15日
57	苏州东桂房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州KF16164	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月31日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
58	太仓越隽房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF16817	江苏省住房和城乡建设厅	2025年5月15日
59	苏州熠秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF16161	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月31日
60	南京越胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	南京 KF15484	江苏省住房和城乡建设厅	2025年6月14日
61	烟台越星地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为四级）	54884	烟台市住房和城乡建设局	2019年10月31日（注1）
62	烟台中越置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	561277	烟台市住房和城乡建设局	2019年3月31日（注1）
63	青岛宏秀房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	262409	青岛市城乡建设委员会	2018年1月25日（注1）
64	青岛越港房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	262538	青岛市城乡建设委员会	2018年12月12日（注1）
65	青岛康景实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	263291	青岛市行政审批服务局	2025年5月20日
66	青岛云耀实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	263012	青岛市行政审批服务局	2021年10月25日（注1）
67	沈阳越秀地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	2.10112E+18	沈阳市城乡建设局	2024年12月10日
68	沈阳越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	2.10102E+18	沈阳市城乡建设局	2026年12月22日
69	沈阳岭海房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为三级）	2.10131E+18	沈阳市城乡建设局	2025年4月20日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
70	海南白马建设开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	房 4601000076	海口市住房和城乡建设局	2025年7月21日
71	成都越嘉房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	510113AK442414509	四川省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 29 日
72	重庆越嘉房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	10210731	重庆市住房和城乡建设委员会	2025 年 2 月 4 日
73	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0401-2019-2022-0330 号	嘉兴市南湖区行政审批局	2026年1月25日
74	苏州燊秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	苏州 KF16941	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 6 月 1 日
75	广州越合通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）	粤房开证字贰0100590	广州市住房和城乡建设局	2025 年 10 月 20 日
76	广州樾海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）	粤房开证字贰0110129	广州市住房和城乡建设局	2026 年 6 月 1 日
77	广州越秀金融城发展有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100499	广州市住房和城乡建设局	2025 年 9 月 7 日
78	广州天盈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）	粤房开证字贰0110209	广州市住房和城乡建设局	2026 年 11 月 9 日
79	广州越观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）	粤房开证字贰0110260	广州市住房和城乡建设局	2027 年 3 月 27 日
80	广州天越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）	粤房开证字贰0100655	广州市住房和城乡建设局	2025 年 11 月 4 日
81	广州观湖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）	粤房开证字贰0110315	广州市住房和城乡建设局	2027 年 8 月 19 日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
82	广州岭秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100490	广州市住房和城乡建设局	2025年9月7日
83	广州樾富房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100541	广州市住房和城乡建设局	2025年9月28日
84	广州宏睿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）	粤房开证字贰0110310	广州市住房和城乡建设局	2027年8月8日
85	广州越泓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）	粤房开证字贰0110346	广州市住房和城乡建设局	2027年11月27日
86	广州裕秀房地产开发有限公司	房地产开发资质证书（资质等级为二级）	粤房开证贰0100352	广州市住房和城乡建设局	2025年8月15日
87	广州市增城区越华房地产开发有限公司	房地产开发资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100246	广州市住房和城乡建设局	2025年7月19日
88	广州粤恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0110252	广州市住房和城乡建设局	2027年3月5日
89	广州新秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100736	广州市住房和城乡建设局	2025年12月30日
90	广州市佰城投资发展有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	粤房开证字贰0100321	广州市住房和城乡建设局	2025年8月8日
91	广州市品鑫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）	粤房开证字贰0110208	广州市住房和城乡建设局	2026年11月9日
92	广州越创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）	粤房开证字贰0100140	广州市住房和城乡建设局	2025年6月24日
93	广州新越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）	粤房开证字贰0100154	广州市住房和城乡建设局	2025年6月28日
94	广州越宏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）	粤房开证字贰0100128	广州市住房和城乡建设局	2025年6月20日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
95	广州越冠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）	粤房开证字贰0110249	广州市住房和城乡建设局	2027年3月5日
96	烟台越秀地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	056664	烟台市住房和城乡建设局	2018年12月30日（注2）
97	烟台领秀房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为贰级）	060120471	烟台市住房和城乡建设局	2023年3月20日（注3）
98	济南越秀地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	010220047	济南市行政审批服务局	2025年5月6日
99	济南元贺置业有限公司	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）	010220257	济南市行政审批服务局	2025年5月6日
100	济南鹏远置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	0161921	济南市城乡建设委员会	2020年12月4日（注2）
101	北京恒秀立怀置业有限公司	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）	HR-A-X1990	北京市住房和城乡建设委员会	2025年5月29日
102	北京越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	SJ-A-11037	北京市住房和城乡建设委员会	2026年3月12日
103	北京隽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（资质等级为二级）	CP-A-11034	北京市住房和城乡建设委员会	2026年3月1日
104	北京越华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（资质等级为二级）	HD-A-11137	北京市住房和城乡建设委员会	2026年7月11日
105	北京怡同置业有限公司	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）	CP-A-11167	北京市住房和城乡建设委员会	2026年8月21日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
106	北京越创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（资质等级为二级）	FT-A-11621	北京市住房和城乡建设委员会	2027年4月18日
107	北京越昌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（资质等级为二级）	CP-A-11827	北京市住房和城乡建设委员会	2027年11月6日
108	北京海臻置业有限公司	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）	HD-A-11863	北京市住房和城乡建设委员会	2027年11月6日
109	北京功意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（资质等级为二级）	HD-A-11831	北京市住房和城乡建设委员会	2027 年 11 月 17 日
110	青岛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（资质等级为二级）	0261821	青岛市城乡建设委员会	2017.03.30（注2）
111	青岛昌明置业有限公司	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）	020220053	青岛市行政审批服务局	2025.05.10
112	青岛卓城置业有限公司	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）	020220061	青岛市行政审批服务局	2025.05.10
113	青岛鸿城置业有限公司	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）	020220103	青岛市行政审批服务局	2025.05.13
114	青岛东辉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（资质等级为二级）	020220481	青岛市行政审批服务局	2025.08.26
115	青岛领恒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（资质等级为二级）	020220473	青岛市行政审批服务局	2025.08.26

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
116	青岛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（资质等级为二级）	020220277	青岛市行政审批服务局	2025.06.17
117	青岛禄宏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（资质等级为二级）	020220577	青岛市行政审批服务局	2025.11.11
118	青岛越泰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（资质等级为二级）	020220571	青岛市行政审批服务局	2025.11.11
119	青岛佳景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（资质等级为二级）	020220657	青岛市行政审批服务局	2026.02.10
120	青岛越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	020220654	青岛市行政审批服务局	2026.02.10
121	青岛青铁隽秀置业有限公司	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）	020220722	青岛市行政审批服务局	2026.06.02
122	青岛云佳房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	020220752	青岛市行政审批服务局	2026.07.28
123	南京樾弘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）	南京 KF14971	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月31日
124	南京金璨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）	南京 KF15479	江苏省住房和城乡建设厅	2025年6月14日
125	南京骏玖房地产有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	南京 KF14945	江苏省住房和城乡建设厅	2025年3月31日
126	杭州燚乐实业投资有限公司	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）	浙开二 0101-2022-2022-0878 号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月14日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
127	杭州燊荣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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0889号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月19日
128	杭州樾弘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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0891号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月19日
129	杭州越珩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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0893号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月20日
130	杭州樾兴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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0894号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月20日
131	杭州樾企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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-1014号	杭州市城乡建设委员会	2026年6月30日
132	杭州燊业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-1011号	杭州市城乡建设委员会	2026年6月30日
133	杭州樾东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（资质等级为二级）	浙开二0101-2024-2024-1355号	杭州市城乡建设委员会	2027年8月6日
134	杭州北星置业有限公司	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）	浙开二0101-2023-2023-1104号	杭州市城乡建设委员会	2026年10月25日
135	杭州越珑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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0514号	杭州市城乡建设委员会	2025年7月1日
136	杭州越燊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（资质等级为二级）	浙开二0101-2022-2022-0519号	杭州市城乡建设委员会	2025年7月1日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
137	杭州北汇置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭房开（余）007 号（2022）	杭州市余杭区住房和城乡建设局	有效期至该房地产项目开发经营结束为止
138	杭州越文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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0083 号	杭州市城乡建设委员会	2025年4月14日
139	宁波悦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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0212 号	宁波市住房和城乡建设局	2025年5月24日
140	南京越嘉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）	南京 KF15641	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 9 月 8 日
141	南京越昕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）	南京 KF15777	江苏省住房和城乡建设厅	2026年9月10日
142	上海闵澜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（资质等级为二级）	沪房管（闵行）第 0000787 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2026年1月13日
143	上海锦钰置业有限公司	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）	沪房管开第 02370 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025年8月26日
144	上海燊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（资质等级为二级）	沪房管开第 02385 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025 年 9 月 1 日
145	上海樾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（资质等级为二级）	沪房管开第 03228 号	上海市房屋管理局	2026年6月26日
146	上海城樾置业有限公司	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）	沪房管开第 03780 号	上海市住房保障和房屋管理局	2027 年 10 月 10 日
147	杭州中海海犇房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	杭州市城乡建设委员会	2025年4月16日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
148	杭州疆悦置业有限公司	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）	浙开二 0101-2022-2022-0829号	杭州市城乡建设委员会	2026年2月26日
149	杭州滨泓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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0855号	杭州市城乡建设委员会	2026年3月6日
150	杭州滨杨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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0830号	杭州市城乡建设委员会	2026年2月26日
151	杭州滨程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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2022-2022-0830号	杭州市城乡建设委员会	2026年10月19日
152	杭州龙坞盛和置业有限公司	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）	浙开二 0101-2023-2023-1162号	杭州市城乡建设委员会	2026年12月15日
153	杭州滨良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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1194号	杭州市城乡建设委员会	2027年1月12日
154	杭州滨跃实业有限公司	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）	浙开二 0101-2023-2023-1204号	杭州市城乡建设委员会	2027年1月21日
155	杭州杭景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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1308号	杭州市城乡建设委员会	2027年5月22日
156	杭州滨兆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（资质等级为二级）	浙开二 0101-2023-2023-1333号	杭州市城乡建设委员会	2027年6月22日
157	苏州屿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（资质等级为二级）	苏州KF16745	江苏省住房和城乡建设厅	2025年4月25日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
158	苏州国越置业有限公司	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）	苏州KF16572	江苏省住房和城乡建设厅	2025年4月1日
159	上海漕越经济发展有限公司	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）	沪房管开第03636号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2027年3月4日
160	上海樾富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（资质等级为二级）	沪房管开第03639号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2027年3月4日
161	上海樾弘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（资质等级为二级）	沪房管开第03668号	上海市住房保障和房屋管理局	2027年4月24日
162	上海樾兴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（资质等级为二级）	沪房管开第03686号	上海房屋管理局	2027年5月14日
163	广州隽浩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）	粤房开证字贰0100280	广州市住房和城乡建设局	2025年7月29日
164	广州南沙横越置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100485	广州市住房和城乡建设局	2025年9月2日
165	广州毓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（二级）	粤房开证字贰0100237	广州市住房和城乡建设局	2025年7月14日
166	广州隽升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）	粤房开证字贰0100235	广州市住房和城乡建设局	2025年7月14日
167	广州东创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）	粤房开证字贰0100236	广州市住房和城乡建设局	2025年7月14日
168	广州莞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（二级）	粤房开证字贰0100715	广州市住房和城乡建设局	2025年12月1日
169	广州惠越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）	粤房开证字贰0100234	广州市住房和城乡建设局	2025年7月14日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
170	广州南沙科城投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100248	广州市住房和城乡建设局	2025年7月19日
171	广州庆越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）	粤房开证字贰0100248	广州市住房和城乡建设局	2027年1月11日
172	江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰1210263	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月10日
173	江门市滨江房地产开发投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰1210264	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月10日
174	江门市越通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）	粤房开证字贰1210229	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月3日
175	江门越盛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）	粤房开证字贰1200056	广东省住房和城乡建设厅	2025年9月9日
176	江门群越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）	粤房开证字贰1210548	广东省住房和城乡建设厅	2026年6月5日
177	江门弘扬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）	粤房开证字贰1210546	广东省住房和城乡建设厅	2026年6月5日
178	江门弘信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）	粤房开证字贰1210566	广东省住房和城乡建设厅	2026年6月30日
179	中山越星房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字第0111451号	广东省住房和城乡建设厅	2025年12月16日
180	中山市金满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）	粤房开证字贰1110216	广东省住房和城乡建设厅	2025年12月16日
181	中山建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（二级）	粤房开证字贰1110175	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月10日
182	中山铭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（二级）	粤房开证字贰1110372	中山市住房和城乡建设局	2026年9月27日

序号	开发主体	资质证书	证书编号	发证机关	有效期
183	佛山市宏梁房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰1310861	广东省住房和城乡建设厅	2026年2月6日
184	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰1310525	广东省住房和城乡建设厅	2025年10月20日
185	佛山市禅城区越威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）	粤房开证字贰1310713	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月18日
186	佛山南海区越博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）	粤房开证字贰1310708	广东省住房和城乡建设厅	2025年11月18日
187	佛山市南海区越金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）	粤房开证字贰1310899	广东省住房和城乡建设厅	2026年3月10日
188	佛山市弘祥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）	粤房开证字贰1310996	广东省住房和城乡建设厅	2026年6月1日
189	广州穗昭置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）	粤房开证字贰0100177	广州市住房和城乡建设局	2025年7月4日
190	广州市越达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）	粤房开证字贰0100616	广州市住房和城乡建设局	2025年10月24日
191	深圳越泰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）	粤房开证字贰0201054	深圳市住房和城乡建设局	2025年11月9日
192	深圳越胜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）	粤房开证字贰0200996	深圳市住房和城乡建设局	2025年11月7日
193	深圳鹏跃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）	粤房开证字贰0200691	深圳市住房和城乡建设局	2025年9月30日
194	深圳越振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）	粤房开证字贰0210465	深圳市住房和城乡建设局	2027年3月19日

注1：项目已经竣备不更新资质。

注2：项目开发完成不更新资质。

注3：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。

（5）主要土地储备及去化情况

报告期内主要土地获取情况

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	拟建项目类别
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	住宅
重庆回兴项目	重庆	5.6	14.75	2021年1月	商住
广州黄埔化工改造居住地块	广州	33.4	20.92	2021年2月	住宅
武汉市江岸区铭新街与交易街交汇处地块	武汉	13	7.15	2021年3月	住宅
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	住宅
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	住宅
白云区白云大道北永泰客运站地块	广州	33.4	19.27	2021年4月	住宅/公寓
荔湾区海龙路兴达地块	广州	25.81	16.52	2021年4月	住宅
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	住宅
BA0401009、BA0401017地块	广州	9.72	23.4	2021年4月	住宅
白云区广龙路一期地块	广州	18.62	104	2021年4月	住宅
横沥岛DH0506013地块	广州	8.61	20.9	2021年4月	住宅
重庆市渝北区	重庆	1.3	3.93	2021年4月	住宅
北京市怀柔区地块	北京	45.7	33	2021年5月	商住
东莞市寮步镇缪边社区2021WR010地块	东莞	12.72	9	2021年5月	住宅
雨花台区经济开发区西寇北路以南、吉祥路以北地块	南京	41.4	23.8	2021年5月	住宅
宁波市鄞州区姜山镇地块	宁波	11.41	12	2021年5月	商住
长沙市雨花区雅塘社区地块	长沙	13.1	25.95	2021年6月	商住
郴州市TG2021042、TG2021043、TG2021044号地块	郴州	8.7	8.07	2021年7月	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	拟建项目类别
南通市R21018号地块	南通	20.96	16.76	2021年7月	住宅
襄阳市东津新区襄土网挂字[2021]31号地块	襄阳	2.3	14.82	2021年9月	住宅
东莞市沙田镇杨公洲村2021WR024地块	东莞	18.75	19.22	2021年9月	住宅
中山小榄镇九洲城地块	中山	8.49	16.24	2021年9月	住宅
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	住宅
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	住宅
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	住宅
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	住宅
合肥市瑶海区长江东路YH202201号地块	合肥	11.16	18.72	2022年3月	商住
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	住宅
广州南沙庆盛产业园项目	南沙	1.98	15.36	2022年2月	产业园
广州南沙区横沥岛2021NJY14地块	南沙	9.04	8.79	2022年3月	住宅
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	住宅
天目医药港ZX11-C-17地块	杭州	3.81	7.05	2022年4月	住宅
天目医药港ZX11-D-13地块	杭州	4.2	7.76	2022年4月	住宅
滨湖省府BK202205号地块	合肥	17.76	16.93	2022年4月	住宅
白云区广龙路AB0805104地块	广州	2.01	9.06	2022年5月	公寓
广州南沙区梅山糖厂西2022NJY3地块	南沙	27.36	49.41	2022年5月	住宅
杭州余杭勾庄TOD项目	杭州	29.82	37.07	2022年5月	商住
杭州牛田12地块杭州市上城区牛田单元	杭州	42.53	21.32	2022年5月	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	拟建项目类别
R21-12地块					
郑州市郑政出[2022]6号地块	郑州	5.56	11.2	2022年6月	住宅
广州市海珠区赤沙北TOD地块	广州	102.24	42.91	2022年7月	住宅
成都市武侯区红牌楼地块	成都	7.31	6.45	2022年7月	住宅
成都市双流区怡心湖地块	成都	17.12	19.66	2022年7月	住宅
南京市建邺区河西大街以北、创意路以东地块	南京	27	8.79	2022年7月	住宅
2022长沙市053号地块	长沙	9.67	19.63	2022年7月	住宅
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	住宅
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	11.1	21.87	2022年7月	住宅
天河区燕塘地块三（AT020883地块）	广州	81.19	24.17	2022年7月	住宅
北碚区蔡家288亩地块	重庆	16.23	32.96	2022年7月	住宅
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	住宅
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	住宅
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	住宅
宝安西乡A104-0147地块	深圳	21.96	9.75	2022年8月	住宅
宝安中心区A003-0434地块	深圳	19.14	8.32	2022年8月	住宅
杭州市四堡七堡单元JG1405-45地块	杭州	18.21	7.38	2022年8月	住宅
合肥市肥西经开区FX202234地块	合肥	15.13	21.54	2022年8月	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	拟建项目类别
合肥市肥西经开区FX202235地块	合肥	11.62	16.42	2022年8月	住宅
南海区桂城夏东三洲地块	南海	8.88	9.6	2022年8月	住宅
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	住宅
海珠区南华地块	广州	8.19	2.84	2022年12月	住宅
番禺区兴业大道南侧地块	广州	32.96	39.97	2022年12月	住宅
杭州地铁3号线星桥车辆段项目	杭州	40.73	47.85	2023年1月	住宅
石景山区苹果园地块	北京	25.99	9.36	2023年2月	住宅
昌平区信息园二期地块	北京	33.12	17.53	2023年2月	商住
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	住宅
青岛市崂山区张村河046地块	青岛	20.55	13.25	2023年4月	住宅
上海静安区中兴社区C070202单元306-04地块	上海	7.24	1.78	2023年4月	商住
成都市成华区崔家店68亩地块	成都	13.86	13.23	2023年4月	住宅
杭州西湖区龙坞单元10地块	杭州	26.33	13.78	2023年4月	住宅
南沙东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道2023NJY-2	南沙	22.46	47.82	2023年5月	住宅+产业园
武汉硚口区汉江湾A2地块	武汉	6.84	11.89	2023年5月	住宅
北京市海淀区四季青地块	北京	79.35	16.47	2023年6月	住宅
杭州余杭良渚新城金昌路地块	杭州	27.77	20.03	2023年6月	住宅
杭州江干科技园地块	杭州	24.82	18.21	2023年7月	商住
郑州金水二期	郑州	22.89	37.52	2023年7月	住宅
南京万科朗拾南地块	南京	9.00	3.17	2023年7月	住宅
成都市双流区怡心湖42亩	成都	7.25	5.51	2023年7月	住宅
成都市双流区怡心湖45亩	成都	7.95	6.07	2023年7月	住宅
北京市昌平区高教园地	北京	31.97	12.73	2023年7月	住宅

地块名称	地块所在地	出让金额/成交价（亿元）	建筑面积（万平方米）	取得时间	拟建项目类别
块					
广州天河区黄云路	广州	68.32	13.62	2023年8月	住宅
西安高新丝路科学城69亩地块	西安	14.16	13.02	2023年9月	住宅
合肥包河东二环地块	合肥	9.73	7.02	2023年11月	住宅
成都成华区二仙桥29亩	成都	8.93	5.84	2023年11月	住宅
杭州市拱墅区湖墅单元地块	杭州	24.43	5.50	2023年12月	住宅
四堡七堡单元JG1405-40地块新项目	杭州	34.34	9.61	2023年12月	住宅
上海普陀区北新泾产业园区	上海	47.85	7.23	2023年12月	住宅
合肥滨科城葛洲坝东地块	合肥	8.35	3.62	2023年12月	住宅
西安瞳北111亩	西安	30.31	20.69	2023年12月	住宅
广州世界大观二期	广州	43.94	9.80	2023年12月	住宅
广州琶洲西区331地块	广州	22.70	3.00	2023年12月	住宅
香港油塘	香港	12.38	6.13	2023年12月	住宅
合肥上玺东地块	合肥	14.14	7.87	2024年2月	住宅
上海杨浦长海街道地块	上海	7.54	1.72	2024年3月	住宅
里仁洞首期融资地块F1-2	广州	22.05	13.65	2024年3月	住宅
城东新城单元SC080201-55地块	杭州	24.44	9.27	2024年3月	住宅
海珠区赤沙二期地块	广州	94.54	58.36	2024年6月	住宅
静安区中兴社区C070201单元地块	上海	15.97	3.18	2024年4月	住宅
天河区世界大观三期	广州	14.55	4.77	2024年4月	住宅
成华区崔家店26亩项目	成都	4.85	5.13	2024年6月	住宅
武侯区中心区34亩项目	成都	9.23	8.04	2024年6月	住宅
杨浦区长白社区H2-17地块	上海	22.30	5.01	2024年7月	住宅

发行人地产子公司基于过往的开发经营及区域品牌效应，坚持选择目标城市的黄金地块作为项目储备，降低市场风险对业务的冲击。发行人地产子公司不存在激进拿地情况。

截至 2024 年 9 月末公司主要已完工房地产项目去化情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
逸泉映翠	广州祥锦房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	6.43	19.00	14.54	0.07	15.83	15.26	10.06	96%	尾盘
岭南湾畔商业	广州市城市建设开发有限公司	广州	商业	4.67	12.00	-	9.70	10.17	5.49	7.95	54%	尾盘
南海星汇云锦	佛山市南海区越秀地产开发有限公司	佛山	住宅+商业	3.13	29.72	10.09	11.41	22.53	11.52	18.05	51%	销售中
中山星汇隽庭	中山越星房地产开发有限公司	中山	住宅+商业	2.40	15.27	11.01	0.43	12.48	12.48	10.57	100%	销售完成
星汇尚城项目（余杭上园路）	杭州越隽房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	6.70	22.18	15.63	0.94	18.12	18.12	33.95	100%	销售完成
星汇悦城	杭州越港实业投资有限公司	杭州	住宅+商业	5.73	18.34	12.33	0.60	14.58	14.58	17.72	100%	销售完成
可逸新势力（佛平路）项目	佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	南海	住宅+商业	3.40	22.67	11.17	6.14	19.75	19.75	20.53	100%	销售完成

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至2024年9月末已售面积	截至2024年9月末已销售金额	截至2024年9月末销售进度	截至2024年9月末未完成销售原因
星汇云锦	中山市越秀地产开发有限公司	中山	住宅+商业	16.72	54.81	32.08	9.61	45.63	45.63	28.69	100%	销售完成
可逸豪苑	中山市金满房地产开发有限公司	中山	住宅+商业	12.35	42.52	32.75	4.02	38.98	38.98	20.92	100%	销售完成
星汇蓝湾	青岛越秀地产开发有限公司	青岛	住宅+商业	12.85	46.51	32.31	2.52	38.87	38.87	34.79	100%	销售完成
武汉星汇云锦	武汉越秀地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	9.46	65.37	30.57	19.35	53.97	34.81	62.35	64%	尾盘
杭州三墩北项目	杭州龙禧房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	3.42	12.52	9.10	0.30	10.41	7.87	16.17	76%	尾盘
烟台星汇金沙	烟台越星地产开发有限公司	烟台	住宅+商业	20.00	59.80	45.83	1.26	50.97	50.97	32.04	100%	销售完成
武汉星汇君泊	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司、武汉越秀嘉润房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	19.11	59.57	29.25	15.24	48.17	48.17	57.41	100%	销售完成
武汉中北路项目	武汉越武房地产开发有限公司	武汉	商业	1.09	5.76	-	4.31	4.64	4.61	12.36	99%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至2024年9月末已售面积	截至2024年9月末已销售金额	截至2024年9月末销售进度	截至2024年9月末未完成销售原因
杭州牛田项目	杭州东桂房地产有限公司	杭州	住宅+商业	2.36	7.80	5.33	0.26	6.25	6.19	18.54	99%	尾盘
海玥花园	广州市晖邦置业有限公司	广州	住宅+商业	4.71	23.43	9.73	6.47	18.06	16.76	72.05	93%	尾盘
穗花地块一	广州宏嘉房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	2.40	14.89	9.51	0.18	11.18	10.88	44.20	97%	尾盘
穗花地块二	广州璟晔房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	0.91	5.72	3.90	0.08	4.53	4.10	15.31	91%	尾盘
穗花地块三	广州宏轩房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	1.60	9.65	6.33	0.08	7.39	7.24	27.56	98%	尾盘
滨海御城九期	广州城建开发南沙房地产有限公司	广州	住宅+商业	20.74	51.42	32.05	4.40	41.44	32.68	53.78	79%	尾盘
江门星汇名庭	江门越秀城建房地产开发有限公司	江门	住宅+商业	21.91	58.97	38.79	4.29	48.01	48.01	40.55	100%	销售完成
江门西江悦府	江门越港房地产开发有限公司	江门	住宅+商业	8.89	22.88	15.84	0.68	18.79	16.36	14.64	87%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
江门西江御府	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	江门	住宅+商业	5.83	23.84	16.24	0.59	19.21	18.15	13.75	94%	尾盘
中山星汇品峰花园	中山市越秀地产开发有限公司	中山	住宅+商业	13.78	46.47	23.41	12.94	39.86	39.86	34.50	100%	销售完成
烟台黄河路项目	烟台中越置业有限责任公司	烟台	住宅	3.00	7.85	5.95	-	6.64	6.64	7.24	100%	销售完成
临安滨湖项目	杭州丰胜房地产开发有限公司	杭州	住宅	6.18	23.40	16.45	-	18.46	18.27	30.09	99%	尾盘
杭州-江干区牛田单元 R21-05 地块	杭州钰杭房地产开发有限公司	杭州	住宅	3.85	12.27	8.68	-	9.60	9.60	37.74	100%	销售完成
青岛越秀君悦府	青岛宏秀房地产开发有限公司	青岛	住宅+商业	6.06	13.81	10.35	0.47	11.62	11.62	11.37	100%	销售完成
沈阳星汇蓝海	沈阳越星房地产开发有限公司	沈阳	住宅+商业	4.55	18.24	13.22	2.14	16.40	16.40	12.22	100%	销售完成
青岛黄岛区小台村地块	青岛越港房地产开发有限公司	青岛	住宅+商业	5.91	8.14	4.64	2.08	7.23	7.24	6.27	100%	销售完成
武汉国博新城	武汉嘉盛房地产开发有限公司	武汉	商业	1.51	9.06	-	5.98	6.88	6.88	10.95	100%	销售完成

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
南沙坦头项目	广州隽业房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	6.58	25.37	14.25	0.19	16.11	14.71	35.39	91%	尾盘
江门鹤山市雅瑶镇大岗村项目	鹤山市越恒房地产开发有限公司	江门	住宅+商业	10.56	41.97	29.18	2.43	34.73	31.80	22.96	92%	尾盘
经开 068 地块项目	武汉嘉萱房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	7.00	21.46	15.35	0.31	17.58	15.56	17.79	88%	销售中
武汉奥园东地块	武汉悦盛房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	0.94	4.43	2.81	0.17	3.42	3.33	4.69	97%	尾盘
余杭临平山北项目	杭州越荣房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	7.76	23.26	15.01	0.32	17.30	17.18	30.82	99%	尾盘
武汉-蔡甸 094 号地块	武汉嘉祺房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	4.40	17.17	12.35	0.39	13.90	12.81	11.32	92%	尾盘
苏州高新区浒关镇苏地 2017-WG-83 号地块	苏州燊熠房地产开发有限公司	苏州市高新区	住宅+商业	7.75	21.04	11.47	2.81	15.50	12.66	29.37	82%	销售中
苏州高新区浒关开发区苏地 2017-WG-84 号地块	苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州	住宅	4.33	11.63	8.49	-	9.10	8.66	18.80	95%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
南海岭南隽庭	佛山市禅城区越辉房地产开发有限公司	佛山	住宅+商业	5.60	31.70	14.94	9.06	26.01	26.01	29.79	100%	销售完成
青岛市胶州兰州东路 5.6 号地块	青岛云佳房地产开发有限公司	青岛	住宅	8.11	20.91	14.41	-	16.21	15.51	17.24	96%	尾盘
佛山禅城区朝安路地块	佛山市宏梁房地产有限公司	佛山	住宅	1.48	7.63	4.87	-	5.39	5.16	10.91	96%	尾盘
济南市历城区 2018TDGP12R0046 项目	济南鹏远置业有限公司	济南	住宅	2.48	5.26	3.80	-	4.39	4.39	7.57	100%	销售完成
云埔工业区 YP-P1-1 地块	广州中耀实业投资有限公司	广州	住宅+商业	18.95	67.89	44.29	0.60	51.34	49.08	96.70	96%	尾盘
天河商旅 12-1.5	广州宏城发展有限公司	广州	商业	2.26	22.94	-	18.79	19.60	11.54	36.22	59%	自持经营
翠城花园（E1-3）	广州市祥港房地产开发有限公司	广州	住宅	0.18	0.66	0.40	-	0.40	0.40	2.60	100%	销售完成
2018NJY-9 地块（十五期）	广州市绿桢房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	4.52	14.05	7.95	1.08	10.35	9.72	25.29	94%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
江门滨江 52 号地项目	江门市滨江房地产开发投资有限公司	江门	住宅+商业	7.82	35.01	9.13	16.11	27.19	21.75	20.00	80%	销售中
太仓沙溪镇项目	太仓越隽房地产开发有限公司	太仓	住宅	2.51	6.06	4.15	-	4.56	4.18	5.92	92%	尾盘
吴中区胥口镇项目	苏州熠秀房地产开发有限公司	苏州	住宅	1.48	3.19	2.20	-	2.42	2.32	4.49	96%	尾盘
星汇云城	广州宏胜房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	19.89	68.81	43.70	1.21	51.66	46.84	196.42	91%	尾盘
艮北西项目	杭州盛寅房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	11.40	36.07	16.99	6.92	26.82	24.91	98.83	93%	尾盘
杭州艮北（东）	杭州星日房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	10.84	36.11	16.31	6.64	25.85	20.05	77.47	78%	销售中
广钢四期 AF040218 项目	广州绿嵘房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	3.88	27.23	18.01	0.40	21.20	18.92	93.85	89%	销售中
番禺区华凌空调项目	广州碧臻房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	8.72	38.21	11.91	7.89	23.00	15.12	57.02	66%	销售中
江门蓬江白沙地块	江门市越通房地产开发有限公司	江门	住宅+商业	2.47	8.30	5.84	0.05	6.64	6.25	5.73	94%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
青岛黄岛区临港路项目	青岛云耀实业有限公司	青岛	住宅+商业	2.41	5.08	3.55	0.02	4.05	3.74	4.25	92%	尾盘
杭州江干区牛田单元 C2/R21-01 地块	杭州金钰房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	1.44	4.65	1.66	1.56	3.65	3.46	12.25	95%	尾盘
杭州市临安区天目医药港（锦南新城区块）ZX11-C-05 地块	杭州杭秀房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	9.92	31.77	21.41	0.07	24.41	24.05	40.54	99%	尾盘
杭州市临安区高新技术单元 04-R2-01-01、04-R2-01-02 地块（八百里）	杭州越星房地产开发有限公司	杭州	住宅	3.57	7.52	4.23	-	4.71	4.62	10.38	98%	尾盘
苏州相城长旺路项目主	苏州东桂房地产开发有限公司	苏州	住宅	4.95	14.19	9.70	-	10.77	9.82	14.72	91%	尾盘
武汉市蔡甸区 043 号地块	武汉嘉耀房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	1.62	7.80	5.74	0.05	6.46	5.83	5.24	90%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
成都市彭州南部新城地块	成都人居兴彭置业有限公司	成都	住宅+商业	11.80	29.69	18.61	2.13	23.31	19.48	15.79	84%	销售中
成都市青白江区 QBJP2019-1（252）号地块	成都越嘉房地产开发经营有限公司	成都	住宅	2.30	6.62	4.51	-	5.18	4.50	4.25	87%	销售中
深圳市宝安区尖岗山地块	深圳鹏跃房地产开发有限公司	深圳	住宅+商业	3.89	16.93	8.85	0.70	10.80	8.92	83.20	83%	销售中
黄埔区南方智媒大厦项目（LG-YZ-01 地块）	广州南方智媒产业园有限公司	广州	商业	1.64	15.98	-	11.76	12.78	3.50	12.59	27%	销售中
中山市西区彩虹片区迪卡侬地块	中山越佳房地产开发有限公司	中山	住宅	5.94	23.01	16.81	-	18.46	14.76	24.28	80%	销售中
海珠路南洲路 1026 号地块	广州东秀房地产开发有限公司	广州	住宅	4.27	15.49	7.05	0.01	7.76	7.60	59.40	98%	尾盘
南沙滨海花园十四期	广州越欣房地产开发有限责任公司	广州	住宅+商业	2.01	13.02	6.29	2.88	9.54	9.11	22.49	95%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
花都区凤凰路地块一（二期）	广州越荣房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	11.40	29.61	17.69	0.21	20.03	18.69	46.86	93%	销售中
十期（逸涛十六号建设用地）	广州中璟慧富房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	34.15	95.26	67.93	1.34	75.06	70.44	127.42	94%	尾盘
嘉兴幸福路项目	嘉兴悦秀交投房地产开发有限公司	嘉兴	住宅+商业	7.87	21.80	13.64	0.60	16.38	15.81	21.63	97%	尾盘
天府新区科学城地块	成都人居兴天府置业有限公司	成都	住宅+商业	10.39	33.60	19.04	0.16	22.07	18.17	43.54	82%	销售中
杭州临安区双林高校单元 B-10-04 地块	杭州越嘉房地产开发有限公司	杭州	住宅	6.61	16.30	10.75	-	12.17	11.98	21.54	98%	尾盘
2018NJY-11 地块(十六期）	广州市润意房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	6.06	15.61	8.19	1.83	11.53	10.12	32.13	88%	销售中
武汉市东湖高新 P(2020)135、140 地块项目	武汉锦秀嘉合房地产开发有限公司 1	武汉	住宅+商业	11.12	21.59	13.83	0.29	16.01	10.54	19.17	66%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
毕节市百里杜鹃 28 亩酒店地块	毕节越嘉房地产开发有限公司	毕节	商业	1.89	2.45	-	1.33	-				-
武汉杨泗港	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	18.29	92.59	56.90	19.81	85.66	19.51	48.12	23%	销售中
武汉市黄陂区 P（2017）179 号地块	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	11.86	23.19	13.50	0.17	15.77	13.53	13.82	86%	销售中
广州市番禺区长隆地块（华工项目补偿地块）	广州越秀城开房地产开发有限公司	广州	住宅	7.39	44.24	30.81	-	35.28	30.93	175.02	88%	销售中
金融城	广州越秀金融城发展有限公司	广州	商业	0.84	10.42	-	7.67	8.16				0
华工东北角	广州越秀城开房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	3.15	34.20	10.44	1.76	14.06	12.44	48.34	88%	销售中
谢村项目	广州越秀华城房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	5.00	22.88	14.73	0.12	17.01	16.29	52.84	96%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
阅湖台-孝德湖项目	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	佛山	住宅+商业	6.89	23.42	16.76	0.09	18.95	12.88	26.82	68%	销售中
武汉市江岸区交易街 P(2021)005 号地块	武汉嘉秀房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	1.62	7.61	4.54	0.20	5.28	2.55	7.53	48%	销售中
杭州文晖地块	杭州滨文房地产开发有限公司	杭州	住宅+商业	10.74	42.64	26.19	0.26	29.76	28.70	146.02	96%	尾盘
宁波鄞州区 JS-08-b3（姜山镇核心 12 号）地块	宁波悦秀房地产开发有限公司	宁波	住宅+商业	3.85	11.91	5.89	2.57	9.35	5.44	12.03	58%	销售中
平度项目 56 地块	青岛鸿城置业有限公司	青岛	住宅+商业	5.45	15.98	11.04	0.70	13.03	10.92	7.98	84%	销售中
杭州牛田 12 地块杭州市上城区牛田单元 R21-12 地块	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	住宅+商业	6.79	21.32	14.39	0.05	16.25	15.04	66.11	93%	尾盘
萝岗项目（星樾）	广州市品悦房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	31.24	86.86	54.83	32.03	47.40	44.56	170.87	94%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至2024年9月末已售面积	截至2024年9月末已销售金额	截至2024年9月末销售进度	截至2024年9月末未完成销售原因
广州市番禺区长隆北侧地块	广州越宏房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	8.33	42.48	27.58	14.90	25.47	24.52	138.52	96%	尾盘
广州荔湾区芳村大道东以西、培真路以北广摩地块（合作）	广州穗昭置业有限公司	广州	住宅+商业	3.09	15.95	7.65	8.30	11.69	9.11	40.01	78%	销售中
苏州吴中区角直镇8号地块	苏州国越置业有限公司	苏州	住宅+商业	4.19	10.42	7.69	2.73	8.07	7.36	16.57	91%	尾盘
郑州·金水	郑州越武房地产开发有限公司	郑州	住宅+商业	2.31	10.80	7.82	2.99	8.18	7.01	12.43	86%	销售中
济南百脉悦府（前称：济南章丘地块）	济南元贺置业有限公司	济南	住宅+商业	20.11	56.20	46.24	9.96	48.89	37.34	37.70	76%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至2024年9月末已售面积	截至2024年9月末已销售金额	截至2024年9月末销售进度	截至2024年9月末未完成销售原因
武汉·越秀悦府	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	住宅+商业	11.86	23.15	13.42	9.73	15.23	13.53	13.82	89%	销售中
广州·汽车小镇一	广州智联置业投资发展有限公司	广州	住宅+商业	18.70	51.83	36.11	15.72	42.98	34.47	63.32	80%	销售中
郑州·臻悦府	郑州东煌房地产开发有限公司	郑州	住宅+商业	3.50	13.79	10.21	3.59	11.22	8.91	6.71	79%	销售中
陈头岗项目	广州市品荟房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	24.21	89.05	41.73	47.33	48.38	34.35	122.00	71%	销售中
广州市镇龙车辆段项目	广州市品辉房地产开发有限公司	广州	住宅+商业	25.46	70.79	43.04	27.75	49.11	44.64	112.47	91%	尾盘

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
历下区机床四厂 A-1 地块	济南越秀地产开发有限公司	济南	住宅+商业	10.70	26.27	17.76	8.51	21.93	19.49	42.19	89%	销售中
南沙区横沥镇灵山岛（2017NJY-12）项目(十三期）	广州隽越房地产开发有限责任公司	南沙	住宅+商业	12.10	40.79	15.52	25.28	17.33	15.97	57.30	92%	尾盘
宝安西乡 A104-0147 地块	深圳越胜房地产开发有限公司	深圳	住宅+商业	1.68	9.62	4.25	5.36	4.45	4.10	30.04	92%	尾盘
宝安中心区 A003-0434 地块	深圳越泰房地产开发有限公司	深圳	住宅+商业	0.99	7.98	3.53	4.45	3.68	3.43	29.79	93%	尾盘
成都市武侯区红牌楼地块	成都隽辰房地产开发有限公司	成都	住宅+商业	1.77	6.47	4.41	2.05	5.45	4.52	13.55	83%	销售中

项目名称	项目主体	项目所在地	项目类别	用地面积	建筑面积	其中住宅面积	商业建筑面积	总可售面积	截至 2024 年 9 月末已售面积	截至 2024 年 9 月末已销售金额	截至 2024 年 9 月末销售进度	截至 2024 年 9 月末未完成销售原因
南京江宁区正方新城 G44 地块	南京骏玖房地产有限公司	南京	住宅+商业	3.69	13.37	8.71	4.65	9.89	8.41	19.04	85%	销售中

发行人地产子公司各项目公司会根据楼盘综合情况，制定相应的销售策略，进行销售安排和资金回笼计划，争取尽快回笼资金。报告期内，发行人地产子公司房地产项目去化情况整体正常，运营稳健。

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[2]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 419,116 万元、390,987 万元、577,305 万元及 420,627 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 2024 年 9 月末，公司投资及经营的收费公路、桥梁及码头项目共 19 个，其中 1 个系悬索桥梁项目，17 个高速公路，1 个码头，控股项目应占权益收费里程为 587.76 公里，联营公司和合营企业的应占权益收费里程约为 83.48 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）
越秀交通控股路产（注 1）						
1	北二环高速	广东省	42.50	高速公路	60.00%	8
2	苍郁高速	广西壮族自治区	22.00	高速公路	100.00%	7
3	津雄高速	天津市	23.90	高速公路	60.00%	6
4	长株高速	湖南省	46.50	高速公路	100.00%	16
5	尉许高速	河南省	64.30	高速公路	100.00%	12
6	随岳南高速	湖北省	98.10	高速公路	70.00%	16
7	汉蔡高速	湖北省	36.00	高速公路	67.00%	14
8	汉鄂高速	湖北省	54.80	高速公路	100.00%	18
9	大广南高速	湖北省	107.10	高速公路	90.00%	18
10	河南兰尉高速	河南省	61.00	高速公路	100.00%	10
越秀交通参股或联营路产（注 1）						
11	汉孝高速	湖北省	38.50	高速公路	30.00%	13
12	西二环高速	广东省	42.10	高速公路	35.00%	7

[2] 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）
13	虎门大桥	广东省	15.80	悬索桥梁	27.78%	5
14	北环高速	广东省	22.00	高速公路	24.30%	0
15	汕头海湾大桥	广东省	6.50	悬索桥梁	30.00%	5
16	清连高速	广东省	215.20	高速公路	23.63%	10
越秀集团直接持股路产（注2）						
17	秦滨高速	山东省	60.70	高速公路	85.00%	21
18	平临高速	河南省	106.45	高速公路	55.00%	9

注1：越秀交通控股、参股、联营路产，为越秀交通基建有限公司最终持股比例。
注2：越秀集团直接持股路产，为越秀集团持股比例。

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，2023年上述四个项目年路费收入分别为106,456万元、71,506万元、37,706万元和110,548万元；2024年1-9月，上述四个项目收入分别为78,114.78万元、57,668.25万元、26,544.65万元及106,978.52万元。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	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021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	302,688	282.78	298,196	302.87	243,180	268.78	280,865	307.2
苍郁高速	18,719	27.20	18,676	27.68	15,445	24.38	15,550	24.5
津雄高速	40,442	24.06	37,101	23.37	29,413	19.76	34,444	22.0
长株高速	72,233	70.61	72,129	70.38	64,434	63.35	73,797	73.6
尉许高速	26,280	94.20	26,520	103.30	21,491	106.76	23,531	95.7
随岳南高速	32,448	194.38	33,544	195.91	28,181	173.18	30,465	168.2
汉蔡高速	51,762	69.11	59,294	74.41	42,871	61.70	50,878	70.7
汉鄂高速	50,450	67.12	36,964	44.69	29,157	41.47	41,436	57.4
大广南高速	25,113	114.45	28,518	125.25	23,365	106.66	29,528	123.3
兰尉高速	32,405	77.28	33,204	84.56	25,802	90.19	-	-
秦滨高速	21,204	189.96	17,121	153.56	10,841	118.46	-	-
平临高速（注1）	40,127	147.53	38,765	154.60	-	-	-	-
汉孝高速	33,232	66.32	32,560	64.88	27,043	54.45	33,520	61.9
西二环高速	96,585	138.86	92,687	136.56	72,054	110.96	92,549	138.0
虎门大桥	103,636	277.48	103,620	282.55	72,149	190.76	89,498	237.1

路段名称	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021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
北环高速（注2）	359,708	193.17	387,106	197.33	344,067	175.85	372,746	195.9
汕头海湾大桥	18,202	28.48	18,558	29.16	24,521	38.80	29,553	51.9
清连高速	51,918	184.97	51,855	186.20	44,922	168.61	53,050	240.0

注1：平临高速2023年日均数据为按越秀集团取得平临高速收费权起计算，共312天。

注2：广州北环高速已于2024年3月22日24时正收费到期。2024年1-9月日均路费收入及日均收费车流量均为2024年1月1日至2024年3月22日数据。

（2）交通基建业务许可资质

截至2024年9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
10	河南兰尉高速	豫发改收费〔2009〕458号	2009.3.27	河南省发展和改革委员会/河南省交通厅
11	山东秦滨高速	鲁政字〔2020〕177 号	2020.9.2	山东省人民政府

资料来源：发行人提供

4、食品板块业务

发行人食品业务板块主要由辽宁越秀辉山控股股份有限公司、广州风行乳业股份有限公司、广州越秀农牧食品科技有限公司、广州皇上皇集团股份有限公司等公司运营，形成乳业和农牧食品两大业务平台。乳业平台拥有超10万头

奶牛和近50座牧场，布局常温奶、低温奶、奶粉、冰淇淋4大赛道，形成“南风行、中长城、北辉山”三大品牌的全国化布局。农牧食品平台主营生猪养殖、屠宰和食品加工业务，在贵州和广东等地推进13个生猪全产业链项目建设，旗下品牌皇上皇为中华老字号，广式腊肠品类市场占有率全国第一。

发行人食品板块重点打造“饲料种植—奶牛养殖—乳制品加工”和生猪“养殖—屠宰—深加工”两条全产业链，挖掘产业链协同的价值。生猪养殖“十四五”末计划建成产能200万头，乳业业务力争成为全国奶牛养殖规模前3、整体营收前10的乳业企业，越秀食品板块愿景成为湾区第一、全国一流、世界知名的食品集团。

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，业务收入结构如下。

单位：万元

业务	2022年度
乳业	421,718
生猪	13,183
食品加工	229,264
食品供应链	121,643
物业经营	31,651
劳务经营	2,573
休闲食品	1,319
饲料及蛋鸡业务	35,614

2023年度及2024年1-9月，业务收入结构如下：

单位：万元

业务	2024年1-9月	2023年度
乳业（辉山）	170,885	286,601
乳业	80,308	100,870
生猪养殖	75,877	30,627
屠宰	68,501	124,532
食品深加工	82,109	115,706
物业经营	30,393	40,552
劳务经营	2,372	2,736
休闲食品	761	866
饲料及蛋鸡业务	14	26,487
冷链	4,402	4,962
大宗商品	58,700	92,657
新街市	5,381	6,060
团餐	8,701	8,852

风行乳业：截至2024年9月末，风行乳业共有牧场3个，公司自有奶牛总存栏数7,500头，主要产品类别包括：低温纯奶、低温酸奶、常温纯奶、花式奶、学生奶、炼乳和五羊雪糕。2023年度，风行乳业实现销售收入10.09亿元，主要构成液奶销售收入7.38亿元，雪糕销售收入2.71亿元。2024年1-9月，风行乳业销售收入8亿，主要构成液奶销售收入5.5亿元，雪糕销售收入2.5亿元。销售区域方面，风行牛奶和五羊雪糕销售区域主要是华南地区，占比约95%。

辉山乳业：截至2024年9月末，辉山乳业共有42个牧场，公司自有奶牛总存栏数9.88万头。主要产品包括辉山基础系列、奢享系列、鲜博士、零添加、玛瑞系列、星恩系列、启晨系列、成人粉等。截止2024年9月，辉山乳业实现销售收入17.09亿元，主要构成包括生鲜牛奶销售收入4.29亿元，奶粉销售收入3.12亿元、液奶销售收入8.74亿元。销售区域方面，2024年9月，辉山乳业奶粉销售区域主要为云贵桂川渝、豫晋蒙西、鲁冀、苏皖沪、两湖、浙闽赣、粤海港澳、西北、东北蒙东等区域，占营业收入比例为18.26%，辉山乳业液奶销售区域主要为黑吉辽等，占营业收入比例为51.14%。

生猪产业链：由越秀农牧食品承接生猪养殖-屠宰-深加工全产业链业务，聚焦大湾区市场，致力于成为大湾区内有影响力的农牧产品生产、加工和销售企业，拥有“皇上皇”“孔旺记”等老字号品牌，是大湾区“菜篮子”工程稳产保供的中坚力量。截至2024年9月，越秀农牧食品实现营业收入22.65亿元，其中养殖业务收入7.59亿元、屠宰业务收入6.85亿元、深加工业务收入8.21亿元。

截至2024年9月，生猪养殖业务已初步完成在广东和贵州两地布局，其中贵州毕节、安顺、黔南分别建有养殖场7个和饲料厂1个，广州花都、广州南沙（参股）、肇庆封开、茂名电白建设养殖场4个，所有项目全面满负荷运转后，年出栏量生猪最高可达到约200万头；屠宰业务年产能可达280万头/年，其中孔旺记是广州唯一一家国有生猪定点屠宰企业，每天供应全市热鲜猪肉近三分之一；2023年9月初与浙江华统股份有限公司成立合资公司越秀华统，对屠宰产线实现工艺的升级改造，全面提高市场竞争力 ；皇上皇品牌已纳入广东省重点商标保护名录，是中华老字号，连续多年全国腊味第一品牌，并于2023年获得高新技术企业认证，销售区域遍布全国，目前在广州有2.4万吨产能食品加工厂，在肇庆有1.15万吨（远期1.65万吨） 产能食品加工厂在建。

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

越秀发展着力打造资产经营与产业协同平台，聚焦物业经营、食品流通、劳务输出、休闲食品等业务发展和土地盘活。旗下领秀物业管理物业面积约145万

平方米，可出租面积超110万平方米；东川新街市推动“绿色市场+生鲜超市+品牌店”商业模式持续创新转型，在广州区域内拥有18家综合农贸市场；越秀生鲜以广佛地区为发展核心，依托自营的槎龙集配中心和大米、鸡蛋、蔬果、肉类等优势产品，逐步实现多品类、一站式生鲜产品供应；越秀冷链在佛山南海拥有约27,000平方米现代化冷链物流园，在广州荔湾拥有12,000吨高低温冷藏库；大宗流通业务依托内部需求，专注发展大宗农品贸易业务，是越秀乳业和生猪产业链的有益补充；越秀外经是国家商务部批准的内地具备输港澳劳务业务经营资格的企业，拥有30年的对外劳务派遣经验，管理约8,000名外派香港澳门劳务人员，服务超800家香港澳门企业；趣香中点经营的“趣香”品牌始创于1938年，是“中华老字号”，主营月饼、传统糕点、西式点心和休闲食品等。

（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

发行人经过多年的发展，产业结构均衡，发展前景良好，总体经济效益位居广州国有企业前列，是广州市资产规模最大的国有企业之一，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、交通基建和食品为核心的多元化经营模式，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，公司通过并购重组、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，有效发挥集团产业业务多元的综合优势。

（5）两个市场、两种资源有效联动

集团充分发挥跨境优势和中国香港作为全球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（06626.HK）、华夏越秀高速REIT（180202.SZ）等六家境内外上市平台，资本市场融资渠道极其畅通。

（6）公司盈利能力强

公司主营业务毛利率近几年均维持良好水平，具有较强的盈利能力且盈利稳定性较优。

（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

未来，越秀集团将围绕“拓资源、优结构、强能力”三大主题，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。

（1）金融板块：坚持服务实体经济，完善金融产业布局

金融板块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，平衡发展内地业务和香港业务，发挥跨境和协同优势加快打造具有跨境特色的综合性商业银行。越秀资本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，成为国内领先的多元金融投资集团。

（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

越秀地产坚守“成就美好生活”品牌使命，践行“商住并举”发展战略，发挥“开发+运营+金融”特色商业模式竞争优势，深度布局中国最具活力的经济带，形成涵盖粤港澳大湾区、华东、中西部、北方的全国化战略布局，积极布局康养产业、长租公寓、城市更新、教育以及其他地产+新兴业务领域，引入广州地铁成为战略股东，合力开拓“轨交+物业”TOD 发展模式致力打造拥有“好产品、好服务、好品牌、好团队”的四好企业，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：搭建完善孵化、上市公司和公募 REITs 三大平台；持续提升投资、运维和金融化三大核心能力；坚持聚焦高速公路主业、聚焦重点地区，拓展相关辅业三大方向，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：做大做强乳业、农牧食品两大业务平台

食品板块重点打造“饲料种植—奶牛养殖—乳制品加工”和生猪“养殖—屠宰—深加工”两条全产业链，挖掘产业链协同的价值。生猪养殖“十四五”末计划建成产能 200 万头，乳业业务力争成为全国奶牛养殖规模前 3、整体营收前 10 的乳业企业，越秀食品板块愿景成为湾区第一、全国一流、世界知名的食品集团。

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。

根据国家金融监督管理总局统计口径，我国银行业金融机构包括大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村金融机构和其他类金融机构等。截至2023年12月31日，我国各类银行业金融机构资产总额、负债总额及在银行业金融机构中的占比情况如下表所示：

银行业金融机构的总资产

单位：万亿元

项目	总资产	占银行业金融机构比例	同比增长	总负债	占银行业金融机构比例	同比增长
大型商业银行	170.6	41.7%	13.5%	157.0	41.8%	13.9%
股份制商业银行	69.7	17.0%	6.7%	63.9	17.0%	6.6%
城市商业银行	55.2	13.5%	10.7%	51.1	13.6%	10.7%
农村金融机构	54.6	13.3%	9.2%	50.7	13.5%	9.2%
其他类金融机构	59.6	14.5%	5.0%	53.1	14.1%	4.8%

银行业金融机构合计	**409.7**	**100.0%**	**10.0%**	**375.8**	**100.0%**	**10.2%**

数据来源：国家金融监督管理总局网站

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、非银行金融机构和资产管理公司。

（1）大型商业银行

我国有中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和交通银行及中国邮政储蓄银行6家大型商业银行，它们在我国银行市场体系内占据着主导的地位，是我国经济主要的融资来源。目前大型商业银行在资产负债规模、网点布局等方面依旧占有较大优势，对于我国银行业的发展与金融秩序的稳定具有举足轻重的作用。截至2023年12月31日，大型商业银行资产总额为170.6万亿元，占银行业金融机构总资产的41.7%；负债总额为157.0万亿元，占银行业金融机构总负债的41.8%。

（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，包括中信银行、中国光大银行、华夏银行、广发银行、平安银行、招商银行、上海浦东发展银行、兴业银行、中国民生银行、恒丰银行、浙商银行和渤海银行。全国股份制商业银行具有相对灵活的管理体制与较强的财务实力，近年来的发展速度不断加快。截至2023年12月31日，全国性股份制商业银行资产总额为69.7万亿元，占银行业金融机构总资产的17.0%；负债总额为63.9万亿元，占银行业金融机构总负债的17.0%。

（3）城市商业银行

作为区域性金融机构，城市商业银行是我国金融体系重要的组成部分。近年来，城市商业银行通过不良资产的核销、置换、剥离以及政府注资等形式化解历史风险，财务实力明显提升。同时部分城市商业银行通过引进战略投资者、公开发行上市、跨区域经营等手段，不断完善公司治理结构、提高风险管理水平，经营能力与竞争实力逐步提升。城市商业银行的竞争优势主要体现在经营地域集中、信息传递快捷、经营灵活等方面。截至2023年12月31日，我国城市商业银行资产总额为55.2万亿元，占银行业金融机构资产总额的13.5%；负债总额为51.1万亿元，占银行业金融机构负债总额的13.6%。

（4）农村金融机构

农村金融机构主要包括农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和新型农村金融机构，2004 年 6 月 5 日，国务院下发《关于明确对农村信用社监督管理职责分工指导意见的通知》（国办发〔2004〕48 号），明确了“国家宏观调控、加强监管，省级政府依法管理、落实责任”的监管原则，建立“省级政府、信用社省级管理机构、人民银行、银监会分工合作”的农村金融机构监管的新体系。农村商业银行作为农村金融改革的产物，凭借其灵活的管理体制、高效的业务流程等优势，扎根农村市场，开拓经营，在农村金融市场具有极大的发展空间。截至2023 年 12 月 31 日，农村金融机构资产总额为 54.6 万亿元，占银行业金融机构资产总额的 13.3%；负债总额为 50.7 万亿元，占银行业金融机构负债总额的 13.5%。

（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、民营银行、外资银行、非银行金融机构、资产管理公司和邮政储蓄银行。截至 2023 年 12 月 31 日，其他类金融机构资产总额为 59.6 万亿元，占银行业金融机构资产总额的 14.5%；负债总额为 53.1 万亿元，占银行业金融机构负债总额的 14.1%。

（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

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%。2023 年度，房地产开发投资完成额为 110,913 亿元，同比下降9.6%。

（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，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%。2023 年度，全国房屋施工面积为 838,364 万平方米，房屋新开工面积为95,376万平方米，房屋竣工面积99,831万平方米，同比增速分别为-7.2%、-20.4%和17.2%。

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

当前，房地产政策仍坚持“因城施策”的主基调，为恢复市场动能和稳经济增长的需要，政府出台一系列房地产稳健发展政策，政策环境继续保持宽松。但房地产市场仍处于筑底复苏阶段，市场观望情绪浓厚。同时市场分化十分明显，一线和重点二线城市的市场，呈现较强的抗风险能力。发行人子公司越秀地产聚焦大湾区和华东地区，深耕一线和重点二线城市，一二线城市货值占比超过90%，后续随着经济持续恢复及政策力度持续加大，预计房地产市场将筑底回稳，经营情况预计将持续向好。

（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。但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、投资并购获取新项目难度加大、存量项目相关路网变化平行路段分流影响，通过新增公路实现业务增长愈加富有挑战。

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，2023年全国公路水路交通固定资产投资总计30,256亿元，同比增长0.2%。其中公路建设28,240亿元，同比下降1.0%，水运建设2,016亿元，同比增长20.1%。

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

2023年，全国公路货运量4,033,681万吨，同比增长8.7%。客运方面，2023年全年公路人员流动量达5,655,612万人次，同比增长26.1%，其中营业性客运量1,101,153万人次，同比增长22.4%。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）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。

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。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，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。

第五节 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2021年度、2022年度及2023年度的审计报告和2024年1-9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2021年度、2022年度及2023年度的审计报告和2024年1-9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；2023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（2024）审字第70024491_G02号标准无保留意见的审计报告。公司2024年1-9月合并及母公司财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据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，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，2023年度的财务数据引用自发行人2023年度财务报告之期末数。

（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

	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
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

（2）会计政策变更对发行人2022年度会计报表的影响

1）《企业会计准则解释第16号》

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。发行人自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，发行人进行了调整；对于在首次施行该解释的

财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，发行人将累积影响数4,704,459.84元调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

2）《企业会计准则第25号——保险合同》

按照财政部2020年12月19日发布的《关于修订印发〈企业会计准则第25号——保险合同〉的通知》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市且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2023年1月1日起执行；其他采用企业会计准则的企业，自2026年1月1日起执行。

发行人的一间香港子公司及2间联营公司为保险公司，于2023年1月1日开始执行《香港财务报告准则第17号—保险合同》（对应大陆《企业会计准则第25号——保险合同》），并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间信息。

3）以上会计政策变更对发行人合并财务报表的比较数据的影响

单位：万元

会计政策变更				
	2022年12月31日（重述前）	企业会计准则解释16号	新保险合同准则	2022年12月31日（重述后）
资产负债表				
其他应收款	4,510,051.26	-	955.47	4,511,006.72
长期股权投资	5,794,259.01	-	2,992.15	5,797,251.16
递延所得税资产	354,030.00	7,270.69	-	361,300.69
其他应付款	2,680,350.27	-	152.72	2,680,502.99
递延所得税负债	1,067,020.10	6,752.82	-	1,073,772.92
其他综合收益	-37,449.37	-	9,934.54	-27,514.83
一般风险准备	45,578.95	19.75	-	45,598.70
未分配利润	2,461,495.28	470.45	-6,139.65	2,455,826.08
少数股东权益	10,149,935.16	27.67	-	10,149,962.83
利润表				
营业收入	9,587,995.03	-	-176.50	9,587,818.52
利息收入	897,803.00	-	-11.94	897,791.05
管理费用	733,800.77	-	-487.66	733,313.11
对联合营企业的投资收益	187,700.33	-	-13,873.34	173,826.99

会计政策变更				
	2022年12月31日（重述前）	企业会计准则解释16号	新保险合同准则	2022年12月31日（重述后）
所得税费用	402,403.43	-265.22	-	402,138.20
少数股东损益	715,975.00	12.11	-	715,987.11
权益法下可转换的其他综合收益	3,644.08	-	9,688.45	13,332.53

（3）会计政策变更对发行人2023年度会计报表的影响

1）《企业会计准则解释第16号》

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。发行人自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，发行人进行了调整；对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，发行人将累积影响数4,704,459.84元调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

2）《企业会计准则第25号——保险合同》

按照财政部2020年12月19日发布的《关于修订印发〈企业会计准则第25号——保险合同〉的通知》，在境内外同时上市的企业以及在境外上市且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2023年1月1日起执行；其他采用企业会计准则的企业，自2026年1月1日起执行。

发行人的一间香港子公司及2间联营公司为保险公司，于2023年1月1日开始执行《香港财务报告准则第17号—保险合同》（对应大陆《企业会计准则第25号——保险合同》），并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间信息。

3）以上会计政策变更对本集团合并财务报表的比较数据的影响如下：

单位：万元

资产负债表	2022年12月31日（重述前）	企业会计准则解释16号	新保险合同准则	2022年12月31日（重述后）
其他应收款	4,510,051.26	-	955.47	4,511,006.72
长期股权投资	5,794,259.01	-	2,992.15	5,797,251.16
递延所得税资产	354,030.00	7,270.69	-	361,300.69
其他应付款	2,680,350.27	-	152.72	2,680,502.99
递延所得税负债	1,067,020.10	6,752.82	-	1,073,772.92
其他综合收益	-37,449.37	-	9,934.54	-27,514.83
一般风险准备	45,578.95	19.75	-	45,598.70
未分配利润	2,461,495.28	470.45	-6,139.65	2,455,826.08
少数股东权益	10,149,935.16	27.67	-	10,149,962.83

单位：万元

利润表	2022年（重述前）	企业会计准则解释16号	新保险合同准则	2022年（重述后）
营业收入	9,587,995.03	-	-176.5	9,587,818.52
利息收入	897,803.00	-	-11.94	897,791.05
管理费用	733,800.77	-	-487.66	733,313.11
对联合营企业的投资收益	187,700.33	-	-13,873.34	173,826.99
所得税费用	402,403.43	-265.22	-	402,138.20
少数股东损益	715,975.00	12.11	-	715,987.11
权益法下可转换的其他综合收益	3,644.08	-	9,688.45	13,332.53

（4）会计政策变更对发行人2024年度1-9月会计报表的影响

2024年1-9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、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
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

序号	公司名称	变更内容	备注
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

2、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
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

序号	企业名称	变更内容	原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	原因
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
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

序号	企业名称	变更内容	原因
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

3、2023年度公司合并报表范围变化情况

2023年度公司新纳入合并范围的子公司185家，不再纳入合并范围的子公司56家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	原因
1	河南越秀平临高速公路有限公司	增加	投资新设
2	广州湾区建工有限公司	增加	投资新设
3	越秀（南昌）股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
4	广州悦能股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
5	上海远见越商企业管理合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
6	广州越芯科技投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
7	广州越秀信创科技投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
8	广州悦秀慧通科技信息咨询有限公司	增加	投资新设
9	广州资达投资合伙企业（有限合伙）	增加	收购新增
10	广州广祺智和企业管理中心合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
11	广州市广悦之光企业管理中心（有限合伙）	增加	投资新设
12	广州广祺万企业管理中心（有限合伙）	增加	投资新设
13	广州广控广祺企业管理中心（有限合伙）	增加	投资新设
14	广州越秀金蝉六期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
15	广州越秀金信六期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
16	广州越秀安能一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
17	肇庆市高要区越秀农牧科技有限公司	增加	投资新设
18	广州越成投资运营有限公司	增加	投资新设
19	广州鸣泉居酒店有限公司	增加	投资新设
20	浙江泰茗新能源有限公司	增加	收购新增
21	广州越安科技投资合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
22	广东五羊冷冻食品有限公司	增加	投资新设
23	辽宁越秀辉山营养科技有限公司	增加	投资新设
24	广州越能光伏科技有限公司	增加	投资新设
25	江苏越建光伏科技有限公司	增加	投资新设
26	广州越俊光伏科技有限公司	增加	投资新设
27	广州越晟光伏科技有限公司	增加	投资新设
28	广州越晖光伏科技有限公司	增加	投资新设
29	钦州市越展光伏科技有限公司	增加	投资新设
30	陕西道江泰新能源有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
31	封开越杰光伏科技有限公司	增加	投资新设
32	广州越阳光伏科技有限公司	增加	投资新设
33	河源越富光伏科技有限公司	增加	投资新设
34	云浮越丰光伏科技有限公司	增加	投资新设
35	湛江越强光伏科技有限公司	增加	投资新设
36	娄底越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
37	娄底越岭光伏科技有限公司	增加	投资新设
38	桂平市越鼎光伏科技有限公司	增加	投资新设
39	浙江泰元新能源有限公司	增加	投资新设
40	韶关越盛光伏科技有限公司	增加	投资新设
41	揭阳越锦光伏科技有限公司	增加	投资新设
42	阳春越博光伏科技有限公司	增加	投资新设
43	邵阳县越媛光伏科技有限公司	增加	投资新设
44	绥宁县越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
45	武冈市越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
46	新宁县越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
47	新邵县越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
48	洞口县越雅光伏科技有限公司	增加	投资新设
49	来宾越广光伏科技有限公司	增加	投资新设
50	南宁越龙光伏科技有限公司	增加	投资新设
51	南宁越兴光伏科技有限公司	增加	投资新设
52	佛山越通光伏科技有限公司	增加	投资新设
53	来宾越高光伏科技有限公司	增加	投资新设
54	南宁越发光伏科技有限公司	增加	投资新设
55	阜阳越丰光伏科技有限公司	增加	投资新设
56	安阳越众光伏科技有限公司	增加	投资新设
57	广州越宇光伏科技有限公司	增加	投资新设
58	广州越嘉光伏科技有限公司	增加	投资新设
59	广州越利光伏科技有限公司	增加	投资新设
60	河南晶阳新能源有限公司	增加	收购新增
61	上饶晶宝新能源有限公司	增加	收购新增
62	温州泰运新能源有限公司	增加	收购新增
63	江苏家烁户用分布式能源有限公司	增加	收购新增
64	江苏家圆户用分布式能源有限公司	增加	收购新增
65	江苏家锐户用分布式能源有限公司	增加	收购新增
66	成都富旌户用新能源开发有限公司	增加	收购新增
67	正蓝旗越明能风力发电有限公司	增加	收购新增
68	肇庆越铭光伏科技有限公司	增加	投资新设
69	梅州越荣光伏科技有限公司	增加	投资新设
70	南宁越旭光伏科技有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
71	株洲越茂光伏科技有限公司	增加	投资新设
72	常德越炽新能源有限公司	增加	投资新设
73	娄底越兰光伏科技有限公司	增加	投资新设
74	湛江越河光伏科技有限公司	增加	投资新设
75	常德越正光伏科技有限公司	增加	投资新设
76	衡阳越勤光伏科技有限公司	增加	投资新设
77	桃江越仁光伏科技有限公司	增加	投资新设
78	张家界越焕光伏科技有限公司	增加	投资新设
79	长沙越腾光伏科技有限公司	增加	投资新设
80	娄底越军光伏科技有限责任公司	增加	投资新设
81	衡阳越皓光伏科技有限公司	增加	投资新设
82	恩施越拓光伏科技有限公司	增加	投资新设
83	佛山越贝光伏科技有限公司	增加	投资新设
84	抚州越辉光伏科技有限公司	增加	投资新设
85	九江越顺光伏科技有限公司	增加	投资新设
86	宜春越凡光伏科技有限公司	增加	投资新设
87	钟祥市越寻光伏科技有限公司	增加	投资新设
88	中山越禾光伏科技有限公司	增加	投资新设
89	宿州越扬光伏科技有限公司	增加	投资新设
90	阜阳越首光伏科技有限公司	增加	投资新设
91	阜阳越亮光伏科技有限公司	增加	投资新设
92	佛山越胜光伏科技有限公司	增加	投资新设
93	蚌埠越景光伏科技有限公司	增加	投资新设
94	常德越临光伏科技有限公司	增加	投资新设
95	常德越禄光伏科技有限公司	增加	投资新设
96	常德越夏光伏科技有限公司	增加	投资新设
97	张家界越山光伏科技有限公司	增加	投资新设
98	长沙越品光伏科技有限公司	增加	投资新设
99	内蒙古诚澳光伏科技有限公司	增加	投资新设
100	内蒙古惠家光伏科技有限公司	增加	投资新设
101	内蒙古宜澳光伏科技有限公司	增加	投资新设
102	广州越豪光伏科技有限公司	增加	投资新设
103	广州越宁光伏科技有限公司	增加	投资新设
104	浙江泰威新能源有限公司	增加	投资新设
105	浙江泰淳新能源有限公司	增加	投资新设
106	浙江泰彦新能源有限公司	增加	投资新设
107	浙江泰川新能源有限公司	增加	投资新设
108	浙江泰跃新能源有限公司	增加	投资新设
109	浙江军泰新能源有限公司	增加	投资新设
110	郑州华耀顺绿色新能源有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
111	九江光特新能源有限公司	增加	投资新设
112	清远越洋光伏科技有限公司	增加	投资新设
113	天津越超光伏科技有限公司	增加	投资新设
114	广州越秀华统食品有限公司	增加	投资新设
115	幸华环球有限公司	增加	收购新增
116	欣冠环球有限公司	增加	收购新增
117	睿立发展有限公司	增加	投资新设
118	美延企业有限公司	增加	投资新设
119	广州越盈企业管理合伙企业（有限合伙）	增加	投资新设
120	深圳越秀兴业地产代理有限公司	增加	投资新设
121	广州越嘉实业发展有限公司	增加	投资新设
122	广州越拓实业发展有限公司	增加	投资新设
123	城市物业管理（香港）有限公司	增加	收购新增
124	青岛越隽实业有限公司	增加	投资新设
125	青岛青铁隽秀置业有限公司	增加	投资新设
126	广州逸达科技有限公司	增加	投资新设
127	北京越华房地产开发有限公司	增加	投资新设
128	杭州滨良房地产开发有限公司	增加	投资新设
129	杭州缤璇企业管理有限公司	增加	投资新设
130	南京越昕房地产开发有限公司	增加	投资新设
131	北京城秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
132	合肥越庐房地产开发有限公司	增加	投资新设
133	上海樾富房地产开发有限公司	增加	投资新设
134	杭州远发房地产开发有限公司	增加	投资新设
135	杭州杭景房地产开发有限公司	增加	投资新设
136	杭州秀弘企业管理有限公司	增加	投资新设
137	广州樾驰房地产开发有限公司	增加	投资新设
138	广州驰樾房地产开发有限公司	增加	投资新设
139	广州荟驰房地产开发有限公司	增加	投资新设
140	广州驰荟房地产开发有限公司	增加	投资新设
141	杭州滨程房地产开发有限公司	增加	收购新增
142	杭州豪誉企业管理有限公司	增加	收购新增
143	上海樾秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
144	杭州珑秀企业管理有限公司	增加	投资新设
145	杭州滨跃实业有限公司	增加	投资新设
146	杭州缤毅企业管理有限公司	增加	投资新设
147	杭州秀润企业管理有限公司	增加	投资新设
148	杭州龙坞盛和置业有限公司	增加	投资新设
149	杭州小营盛和企业管理有限公司	增加	投资新设
150	北京隽秀房地产开发有限公司	增加	投资新设

序号	企业名称	变更内容	原因
151	北京越星房地产开发有限公司	增加	投资新设
152	北京越隽实业有限公司	增加	投资新设
153	苏州悦趣商业物业经营有限公司	增加	投资新设
154	广州越秀望谷城市服务有限公司	增加	投资新设
155	广州悦奥电梯科技有限责任公司	增加	投资新设
156	广州南沙悦敏信息科技有限公司	增加	投资新设
157	重庆渝悦物业服务有限公司	增加	投资新设
158	广州越秀怡城南区商业运营管理有限公司	增加	投资新设
159	广州市环贸商业管理有限公司	增加	投资新设
160	广州市星环商业管理有限公司	增加	投资新设
161	西安越隽恒铁房地产开发有限公司	增加	投资新设
162	武汉越隽房地产开发有限公司	增加	投资新设
163	广州南沙明越商业管理有限公司	增加	投资新设
164	广州南沙景秀商业管理有限公司	增加	投资新设
165	广州南沙灵越商业管理有限公司	增加	投资新设
166	广州东创房地产开发有限公司	增加	收购新增
167	深圳越泰房地产开发有限公司	增加	收购新增
168	佛山锦辉房地产开发有限公司	增加	投资新设
169	青岛中耀房地产开发有限公司	增加	收购新增
170	济南越秀地产开发有限公司	增加	收购新增
171	江门越鼎房地产开发有限公司	增加	收购新增
172	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	增加	收购新增
173	江门越天房地产开发有限公司	增加	收购新增
174	江门越盛房地产开发有限公司	增加	收购新增
175	佛山市弘锦房地产开发有限公司	增加	收购新增
176	佛山市南海区越金房地产开发有限公司	增加	收购新增
177	佛山市弘睿房地产开发有限公司	增加	收购新增
178	佛山南海区越博房地产开发有限公司	增加	收购新增
179	深圳锦泓房地产开发有限公司	增加	投资新设
180	佛山锦浩房地产开发有限公司	增加	投资新设
181	广州隽升房地产开发有限公司	增加	收购新增
182	深圳越胜房地产开发有限公司	增加	收购新增
183	长沙楚景房地产开发有限公司	增加	收购新增
184	长沙兴秀房地产开发有限公司	增加	收购新增
185	武汉兴秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
186	广州越民实业发展有限公司	减少	注销
187	广州越秀创达一号实业投资合伙企业（有限合伙）	减少	退伙
188	广州东新佳粤企业管理中心（有限合伙）	减少	退伙
189	广州星秀食品发展有限公司	减少	吸收合并
190	广州越海食品发展有限公司	减少	吸收合并

序号	企业名称	变更内容	原因
191	广州广良原种鸡场有限公司	减少	注销
192	广州广良原种猪场有限公司	减少	吸收合并
193	穗屏企业有限公司饲料厂	减少	出售减少
194	北海风行农牧科技有限公司	减少	注销
195	玉林越秀风行农牧科技有限公司	减少	出售减少
196	清远风行农牧科技有限公司	减少	注销
197	怀集风行农牧科技有限公司	减少	注销
198	肇庆风行生物科技有限公司	减少	注销
199	广州领耀经济发展有限公司	减少	吸收合并
200	广州展耀经济发展有限公司	减少	吸收合并
201	广州建耀经济发展有限公司	减少	吸收合并
202	沈阳兆丰企业管理有限公司	减少	吸收合并
203	辽宁辉山凌空新能源集团有限公司	减少	吸收合并
204	辽宁辉山生物科技研究有限公司	减少	注销
205	辽宁益丰新能源科技有限公司	减少	吸收合并
206	辽宁辉山凌空新能源集团（法库）有限公司	减少	吸收合并
207	辽宁辉山凌空新能源集团（抚顺）有限公司	减少	吸收合并
208	辽宁辉山凌空新能源集团（阜新）有限公司	减少	吸收合并
209	辽宁辉山凌空新能源集团（锦州）有限公司	减少	吸收合并
210	辽宁辉山凌空新能源集团（康平）有限公司	减少	吸收合并
211	辽宁辉山凌空新能源集团（内蒙古）有限公司	减少	吸收合并
212	辽宁辉山凌空新能源集团（沈阳）有限公司	减少	吸收合并
213	辽宁辉山凌空新能源集团（铁岭）有限公司	减少	吸收合并
214	法库优品畜牧饲料有限公司	减少	吸收合并
215	康平优品农牧饲料有限公司	减少	吸收合并
216	沈阳天时生物质能源有限公司	减少	吸收合并
217	抚顺天时生物质能源有限公司	减少	吸收合并
218	锦州天时生物质能源有限公司	减少	吸收合并
219	阜新天时生物质能源有限公司	减少	注销
220	辽宁黑土环保有限公司	减少	注销
221	盐城天时生物质能源有限公司	减少	注销
222	广州誉达市场管理有限公司	减少	注销
223	颂辉投资有限公司	减少	出售减少
224	艺康投资有限公司	减少	出售减少
225	广州市峻威城市房产有限公司	减少	注销
226	广州市瑞峰城市房产有限公司	减少	注销
227	杭州松炬实业投资有限公司	减少	注销
228	杭州越东房地产开发有限公司	减少	注销
229	广州市荟景绿化有限公司	减少	注销
230	郑州星汇城城市建设开发有限公司	减少	注销

序号	企业名称	变更内容	原因
231	祥启有限公司	减少	注销
232	豪华(中国)有限公司	减少	注销
233	荣新发展有限公司	减少	注销
234	高度发展（澳门）有限公司	减少	注销
235	恒秀物业管理有限公司	减少	注销
236	广州越兴房地产开发有限公司	减少	注销
237	青岛越辉房地产开发有限公司	减少	注销
238	青岛云都房地产开发有限公司	减少	注销
239	广州东晓实业发展有限公司	减少	注销
240	越秀冷藏仓库有限公司	减少	注销
241	锦汉投资有限公司	减少	注销

4、2024年1-9月公司合并报表范围变化情况

2024年1-9月，公司新纳入合并范围的子公司383家，不再纳入合并范围的子公司1家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	备注
1	广州越秀辉山食品营销有限公司	增加	投资新设
2	沈阳越秀辉山乳业有限公司	增加	收购新增
3	广州越秀营养品有限公司	增加	投资新设
4	广州越秀食品有限公司	增加	投资新设
5	合肥越锦房地产开发有限公司	增加	投资新设
6	合肥越骏房地产开发有限公司	增加	投资新设
7	广州广汇房地产开发有限公司	增加	收购新增
8	广州华秀房地产开发有限公司	增加	收购新增
9	武汉市嘉隽房地产开发有限公司	增加	收购新增
10	武汉东寅房地产开发有限公司	增加	收购新增
11	广州汇隆商业发展有限公司	增加	投资新设
12	武汉锦坤房地产开发有限公司	增加	收购新增
13	西安越鼎铁鑫房地产开发有限公司	增加	收购新增
14	广州悦美乐婴幼儿托育服务有限公司	增加	投资新设
15	重庆越辉房地产开发有限公司	增加	收购新增
16	杭州樾盛房地产开发有限公司	增加	收购新增
17	广州云嘉经济信息咨询有限公司	增加	收购新增
18	佛山市弘辉房地产开发有限公司	增加	收购新增

序号	企业名称	变更内容	备注
19	成都隽鼎房地产开发有限公司	增加	收购新增
20	成都越泓房地产开发有限公司	增加	收购新增
21	成都隽信房地产开发有限公司	增加	收购新增
22	成都越隽房地产开发有限公司	增加	收购新增
23	成都隽城房地产开发有限公司	增加	收购新增
24	成都越创房地产开发有限公司	增加	收购新增
25	广州广盈房地产开发有限公司	增加	收购新增
26	广州天盈房地产开发有限公司	增加	收购新增
27	广州广泰房地产开发有限公司	增加	投资新设
28	广州观湖房地产开发有限公司	增加	投资新设
29	广州泉秀房地产开发有限公司	增加	投资新设
30	广州越秀建设科技有限公司	增加	投资新设
31	广州越逸环境艺术有限公司	增加	投资新设
32	广州佳盈经济信息咨询有限公司	增加	投资新设
33	上海樾弘房地产开发有限公司	增加	投资新设
34	上海樾兴房地产开发有限公司	增加	投资新设
35	中山铭秀房地产开发有限公司	增加	收购新增
36	广州悦扬信息科技有限公司	增加	投资新设
37	广州悦顺信息科技有限公司	增加	投资新设
38	杭州悦宸信息科技有限公司	增加	投资新设
39	武汉市悦品信息科技有限公司	增加	投资新设
40	四川悦佳翔信息科技有限公司	增加	投资新设
41	青岛悦福信息科技有限公司	增加	投资新设
42	上海瑞棋通企业管理中心（有限合伙）	增加	投资新设
43	广期商贸服务（上海）有限公司	增加	投资新设
44	越秀新能源下属共340家新增公司	增加	投资新设及收购新增
45	宜章风行牧业有限公司	减少	注销

（四）发行人会计师事务所变更情况

报告期内，发行人不存在会计师事务所变更情况。

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	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金	10,143,852.75	9,332,822.75	8,567,362.94	7,807,350.54
结算备付金	6,129.14	51,344.69	7,703.70	2,547.24
拆出资金	4,137,803.00	5,014,585.31	2,617,092.20	2,651,347.60
交易性金融资产	6,308,948.59	5,806,072.22	5,581,718.06	5,013,570.12
衍生金融资产	214,811.75	193,748.49	191,806.41	124,731.31
应收票据	26,787.92	28,588.88	20,073.31	5,260.99
应收账款	337,903.49	199,318.46	197,300.69	108,304.09
预付款项	909,001.70	710,958.40	863,139.01	1,146,249.64
其他应收款	5,910,500.38	5,770,222.37	4,510,051.26	4,025,711.55
买入返售金融资产	10.10	192.97	400.30	22,320.61
存货	25,988,342.54	24,114,533.43	21,202,854.42	18,109,446.56
合同资产	7,073.54	11,032.32	7,670.48	7,162.79
一年内到期的非流动资产	15,508,667.35	13,494,605.03	12,250,751.55	9,322,321.78
其他流动资产	2,797,440.68	1,769,201.09	1,443,021.38	1,403,771.94
流动资产合计	**72,297,272.93**	**66,497,226.41**	**57,460,945.71**	**49,750,096.75**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	6,552,830.54	8,269,764.13	8,649,134.80	7,819,232.30
债权投资	279,365.96	564,691.46	827,164.29	890,142.51
其他债权投资	1,229,132.15	1,929,856.16	2,219,782.49	2,447,057.62
长期应收款	2,936,487.08	3,641,605.10	4,434,585.58	4,232,128.85
长期股权投资	6,764,635.45	6,271,937.33	5,794,259.01	4,735,494.60
其他权益工具投资	270,354.11	253,797.44	192,358.10	176,652.13
其他非流动金融资产	188,085.32	187,799.27	192,120.39	144,530.85
投资性房地产	2,363,559.71	2,375,891.41	1,789,849.29	1,749,926.91
固定资产	5,219,834.70	3,347,147.37	1,544,954.83	926,953.54

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
在建工程	347,088.68	352,818.39	655,484.05	374,849.31
生产性生物资产	230,198.22	231,448.67	219,910.40	21,914.52
使用权资产	224,599.65	242,886.19	264,573.68	165,027.56
无形资产	4,310,942.26	4,414,074.34	4,349,565.50	3,618,533.24
商誉	351,427.30	352,689.20	349,000.34	326,737.80
长期待摊费用	59,590.23	59,770.28	36,828.65	28,988.67
递延所得税资产	502,733.38	444,841.17	354,030.00	280,056.04
其他非流动资产	1,335,017.96	1,137,549.83	1,013,151.40	559,629.59
非流动资产合计	**33,165,882.69**	**34,078,567.74**	**32,886,752.79**	**28,497,856.05**
资产总计	**105,463,155.62**	**100,575,794.15**	**90,347,698.50**	**78,247,952.80**
流动负债：				
短期借款	3,265,488.26	3,012,308.29	3,841,208.16	3,875,359.50
交易性金融负债	222,401.98	114,759.15	48,548.21	-
吸收存款及同业存放	21,411,554.66	22,401,970.23	20,103,401.95	16,370,614.00
衍生金融负债	201,801.49	134,583.34	159,145.02	204,270.18
应付票据	269,581.79	188,481.60	220,624.55	193,589.21
应付账款	4,959,995.97	4,771,357.27	3,963,615.24	2,474,881.56
预收款项	348,295.73	393,005.97	433,457.30	408,701.75
合同负债	10,157,092.39	8,809,385.49	7,519,064.44	7,353,291.84
拆入资金	97,817.71	97,341.24	-	-
卖出回购金融资产款	39,827.34	511,666.47	403,682.13	167,030.61
代理买卖证券款	437,791.00	350,184.48	546,397.61	432,710.37
应付职工薪酬	225,422.38	318,332.30	346,873.16	296,819.59
应交税费	1,269,755.44	1,364,055.31	1,441,835.02	1,561,626.77
其他应付款	4,638,140.28	3,928,318.21	2,680,350.27	2,810,157.91
一年内到期的非流动负债	7,980,263.52	8,028,656.06	7,986,243.48	6,472,759.68
其他流动负债	946,707.47	1,842,623.11	1,884,357.04	1,793,276.19
流动负债合计	**56,471,937.37**	**56,267,028.52**	**51,578,803.56**	**44,415,089.16**
非流动负债：				
保险合同准备金	12,113.65	12,113.65	16,273.14	19,071.90
长期借款	18,254,065.43	15,974,343.13	12,719,109.61	8,748,721.72
应付债券	10,880,091.68	8,818,572.70	7,976,375.30	8,773,975.26
租赁负债	158,827.74	137,381.44	124,310.36	114,548.41
长期应付款	235,602.50	210,378.93	493,516.49	631,811.61
预计负债	12,617.03	30,328.58	37,062.43	49,565.90
递延收益	40,861.93	39,477.44	63,794.86	15,114.53

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
递延所得税负债	1,118,713.01	1,095,027.91	1,067,020.10	975,745.56
其他非流动负债	468,013.27	467,519.87	508,028.48	125,285.54
非流动负债合计	**31,180,906.24**	**26,785,143.65**	**23,005,490.77**	**19,453,840.43**
负债合计	**87,652,843.61**	**83,052,172.17**	**74,584,294.34**	**63,868,929.59**
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	1,610,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,439,641.51
其中：优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
永续债	610,000.00	440,000.00	440,000.00	439,641.51
资本公积	815,365.78	777,378.10	508,688.74	489,171.66
其他综合收益	89,133.84	73,612.09	-37,449.37	43,515.03
其中：外币报表折算差额	-995.10	-8,474.56	-19,178.84	22,832.05
盈余公积	86,700.61	86,700.61	68,303.57	55,043.17
其中：法定公积金	86,700.61	86,700.61	68,303.57	55,043.17
一般风险准备	50,934.03	50,934.03	45,578.95	34,399.28
未分配利润	2,458,214.26	2,467,606.57	2,461,495.28	2,283,454.35
归属于母公司所有者权益合计	6,237,200.36	6,023,083.24	5,613,469.01	5,472,076.85
少数股东权益	11,573,111.65	11,500,538.74	10,149,935.16	8,906,946.37
所有者权益合计	**17,810,312.00**	**17,523,621.98**	**15,763,404.17**	**14,379,023.22**
负债和所有者权益总计	**105,463,155.62**	**100,575,794.15**	**90,347,698.50**	**78,247,952.80**

2、合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业总收入	**7,509,361.27**	**12,372,198.63**	**10,602,852.77**	**8,716,181.06**
营业收入	6,288,271.42	10,655,985.39	9,587,995.03	7,732,644.84
利息收入	1,156,139.94	1,612,739.60	897,803.00	850,990.01
已赚保费	185.74	139.48	335.25	639.37
手续费及佣金收入	64,764.17	103,334.16	116,719.49	131,906.84
营业总成本	**6,984,664.85**	**11,229,196.10**	**9,365,879.72**	**7,460,599.73**
营业成本	5,111,279.48	8,655,004.75	7,460,265.22	5,792,372.22
利息支出	860,221.85	1,097,251.96	414,197.53	388,267.27
手续费及佣金支出	8,047.02	11,101.43	1,483.01	1,043.00

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
提取保险合同准备金净额	-	-5,519.40	-20.69	1,220.38
分保费用	7.65	20.51	22.06	1,195.24
税金及附加	93,576.94	177,351.89	311,076.36	350,119.84
销售费用	210,043.88	329,640.91	291,903.83	204,648.46
管理费用	472,554.24	719,806.79	733,800.77	636,659.37
研发费用	16,533.62	26,276.85	19,390.31	23,892.25
财务费用	212,400.19	218,260.41	133,761.32	61,181.71
其中：利息费用	428,275.41	564,687.70	484,685.57	467,866.59
利息收入	224,790.83	322,069.53	323,599.75	407,268.52
汇兑净损失	1,996.17	-41,592.46	-37,715.91	-4,555.96
加：其他收益	12,342.43	36,428.60	33,930.93	26,281.77
投资收益	476,973.77	478,479.56	344,909.63	484,626.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	283,062.89	276,793.48	187,700.33	200,444.84
汇兑收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-170,318.29	-133,636.57	72,712.19	102,833.50
信用减值损失	-142,386.55	-297,401.47	-202,758.50	-124,191.23
资产减值损失	-80,194.29	-248,922.34	-116,545.79	-196,636.26
资产处置收益	-21,388.95	132,085.80	47,237.81	55,722.79
营业利润	**599,724.56**	**1,110,036.11**	**1,416,459.30**	**1,604,218.24**
加：营业外收入	22,853.08	70,448.62	126,932.80	16,799.30
其中：政府补助	688.07	1,539.33	1,576.40	901.55
减：营业外支出	22,002.04	44,655.85	52,635.02	38,793.88
利润总额	**600,575.61**	**1,135,828.89**	**1,490,757.08**	**1,582,223.65**
减：所得税	189,829.36	396,174.71	402,403.43	421,172.52
净利润	**410,746.25**	**739,654.18**	**1,088,353.65**	**1,161,051.13**
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	76,413.45	189,428.24	372,378.65	444,579.89
少数股东损益	334,332.81	550,225.94	715,975.00	716,471.24
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	410,746.25	739,654.18	1,088,353.65	1,161,019.75
终止经营净利润	-	-	-	31.38
其他综合收益的税后净额	**13,187.69**	**112,012.02**	**-92,588.74**	**-13,410.03**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,521.75	101,126.91	-80,964.40	6,532.18
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,334.06	10,885.11	-11,624.35	-19,942.21

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
综合收益总额	**423,933.94**	**851,666.20**	**995,764.91**	**1,147,641.10**
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	91,935.20	290,555.16	291,414.25	451,112.07
归属于少数股东的综合收益总额	331,998.74	561,111.04	704,350.66	696,529.03

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	8,830,129.50	11,885,398.29	10,740,085.52	10,150,669.04
客户存款和同业存放款项净增加额	-	1,431,209.56	1,537,234.59	781,658.74
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	587,774.96	553,408.19	79,656.30
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	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	1,469,915.55	1,072,910.42	995,987.32
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	101,193.82	212,107.92	83,286.12
代理买卖证券收到的现金净额	-	-7,109.52	-	-
收到的税费返还	2,311.72	183,245.24	260,434.49	2,927.83
收到其他与经营活动有关的现金	2,651,946.57	5,837,513.96	5,893,610.07	4,661,038.65
经营活动现金流入小计	**11,484,387.79**	**21,489,141.86**	**20,269,791.19**	**16,755,224.01**
购买商品、接受劳务支付的现金	7,744,685.66	12,368,776.84	11,302,532.74	11,787,811.16
客户贷款及垫款净增加额	-	-42,365.44	910,419.64	724,945.84
存放中央银行和同业款项净增加额	-	105,402.18	538,857.70	781,658.74
支付利息、手续费及佣金的现金	-	412,199.65	428,717.91	271,747.27
支付给职工以及为职工支付的现金	500,131.43	964,119.13	705,613.03	487,667.36
支付的各项税费	952,342.65	1,513,686.84	1,709,087.53	1,173,980.20
支付其他与经营活动有关的现金	670,780.28	1,675,662.58	3,956,230.05	1,446,764.43
经营活动现金流出小计	**9,867,940.02**	**16,997,481.79**	**19,551,458.60**	**16,674,575.00**
经营活动产生的现金流量净额	**1,616,447.78**	**4,491,660.07**	**718,332.59**	**80,649.00**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,421,162.37	1,581,515.04	1,647,055.54	1,840,206.72
取得投资收益收到的现金	321,494.64	424,009.71	299,783.85	396,013.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	72,417.16	310,756.59	131,436.00	85,719.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	10,608.21	392,976.94	771,744.08

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
收到其他与投资活动有关的现金	317,117.58	9,192,081.71	9,101,071.00	9,265,772.79
投资活动现金流入小计	**5,132,191.76**	**11,518,971.27**	**11,572,323.34**	**12,359,456.58**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,125,344.78	1,741,273.18	534,527.00	196,267.55
投资支付的现金	2,370,376.59	1,909,619.89	3,478,567.89	3,633,511.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	25,016.84	33,677.73	807,817.49	1,151,110.81
支付其他与投资活动有关的现金	45,142.07	11,027,221.27	9,189,351.06	10,072,412.65
投资活动现金流出小计	**4,565,880.27**	**14,711,792.06**	**14,010,263.45**	**15,053,302.96**
投资活动产生的现金流量净额	**566,311.48**	**-3,192,820.80**	**-2,437,940.11**	**-2,693,846.38**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	111,670.43	1,194,259.85	225,200.37	867,915.09
取得借款收到的现金	16,290,365.04	23,825,973.79	19,805,269.16	20,173,445.03
收到其他与筹资活动有关的现金	963,484.78	1,060,941.53	1,158,483.92	1,179,859.04
筹资活动现金流入小计	**17,365,520.25**	**26,081,175.17**	**21,188,953.46**	**22,221,219.15**
偿还债务支付的现金	14,939,486.84	21,833,687.68	16,533,018.17	14,741,321.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,242,815.04	1,245,740.00	1,105,961.01	1,351,902.81
支付其他与筹资活动有关的现金	958,866.68	2,607,848.22	2,512,644.71	1,286,132.56
筹资活动现金流出小计	**17,141,168.55**	**25,687,275.90**	**20,151,623.89**	**17,379,356.97**
筹资活动产生的现金流量净额	**224,351.70**	**393,899.27**	**1,037,329.57**	**4,841,862.19**
汇率变动对现金的影响	**-46,374.94**	**79,564.22**	**323,408.02**	**-79,198.35**
现金及现金等价物净增加额	**2,360,736.02**	**1,772,302.76**	**-358,869.93**	**2,149,466.46**
期初现金及现金等价物余额	11,377,565.51	9,605,262.75	9,964,132.68	7,814,666.22
期末现金及现金等价物余额	**13,738,301.53**	**11,377,565.51**	**9,605,262.75**	**9,964,132.68**

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,172,342.50	948,223.61	1,419,214.32	727,393.59
交易性金融资产	200,000.00	-	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	2,060.00	20.00	-	20,010.00
其他应收款	3,956,365.12	4,196,604.05	3,802,629.47	4,910,001.41
其他流动资产	115,628.56	39,632.68	39,628.22	289,628.22

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产合计	**5,446,396.18**	**5,184,480.33**	**5,318,139.71**	**5,947,033.21**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	520,145.40	525,402.75	934,743.19	231,202.92
长期股权投资	4,398,914.98	3,912,314.98	3,619,303.88	3,294,269.88
其他权益工具投资	1,560,440.64	1,559,440.64	658,899.20	11,566.08
其他非流动金融资产	223,792.35	146,346.10	149,402.32	153,271.12
固定资产	41.04	47.64	56.44	10.84
使用权资产	4,526.01	8,716.97	10,191.49	-
非流动资产合计	**6,707,860.42**	**6,152,269.09**	**5,372,596.53**	**3,690,320.84**
资产总计	**12,154,256.61**	**11,336,749.42**	**10,690,736.24**	**9,637,354.05**
流动负债：				
短期借款	382,495.96	383,340.80	783,449.51	1,096,307.10
应付票据	110,000.00	100,000.00	-	-
应付职工薪酬	-	0.06	0.11	1.8
应交税费	7.11	868.19	250.63	4,334.29
其中：应交税金	7.11	868.19	250.63	4,334.29
其他应付款	892,436.76	866,992.90	1,044,187.63	636,807.04
一年内到期的非流动负债	1,307,797.49	1,079,011.81	1,523,939.98	454,007.82
其他流动负债	203,089.24	802,981.78	853,807.73	807,357.88
流动负债合计	**2,895,826.56**	**3,233,195.55**	**4,205,635.59**	**2,998,815.93**
非流动负债：				
长期借款	2,191,250.00	2,117,100.00	1,179,000.00	452,899.51
应付债券	3,878,480.38	2,925,238.32	2,498,422.47	3,358,713.38
租赁负债	4,962.62	3,354.17	6,296.36	-
递延所得税负债	4,754.47	4,754.47	6,636.23	6,020.74
非流动负债合计	**6,079,447.47**	**5,050,446.95**	**3,690,355.06**	**3,817,633.62**
负债合计	**8,975,274.02**	**8,283,642.51**	**7,895,990.65**	**6,816,449.55**
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	1,610,000.00	1,440,000.00	1,440,000.00	1,439,641.51
其中：优先股	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
永续债	610,000.00	440,000.00	440,000.00	439,641.51
资本公积	315,685.61	305,910.61	83,809.51	71,152.91
其他综合收益	3,527.07	3,527.07	3,120.99	5,121.15
盈余公积	86,700.61	86,700.61	68,303.57	55,043.17
其中：法定公积金	86,700.61	86,700.61	68,303.57	55,043.17

项目	2024年9月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
未分配利润	36,217.46	90,116.78	72,659.67	123,093.92
所有者权益合计	**3,178,982.59**	**3,053,106.91**	**2,794,745.59**	**2,820,904.50**
负债和所有者权益总计	**12,154,256.61**	**11,336,749.42**	**10,690,736.24**	**9,637,354.05**

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	**10,027.86**	**13,211.95**	**7,206.78**	**3,536.41**
减：营业成本	**-**	**-**	-	**-**
税金及附加	543.58	815.60	1,414.60	1,336.23
管理费用	5,861.01	7,167.37	11,134.26	2,631.06
财务费用	83,938.24	83,108.60	47,097.46	-62,788.04
其中：利息费用	174,206.16	231,884.07	232,506.35	215,035.00
利息收入	92,819.84	142,881.66	197,272.63	282,782.77
汇兑净损失	0.55	-9,680.61	8,877.16	1.09
加：其他收益	162.82	322.06	201.27	-
加：投资收益	114,103.35	276,559.22	183,809.12	250,367.01
公允价值变动收益	-	-7,014.40	5,128.86	8,980.25
营业利润	**33,951.20**	**191,987.27**	**136,699.70**	**321,704.42**
加：营业外收入	-	-	1.89	106.00
其中：政府补助	-	-	-	106.00
减：营业外支出	1,020.00	9,878.53	2,815.36	320.00
利润总额	**32,931.20**	**182,108.74**	**133,886.23**	**321,490.42**
减：所得税	-	-1,861.58	1,282.21	2,245.06
净利润	**32,931.20**	**183,970.32**	**132,604.02**	**319,245.36**
持续经营净利润	32,931.20	183,970.32	132,604.02	319,245.36
其他综合收益的税后净额	-	**406.08**	**-2,000.16**	**656.64**
综合收益总额	**32,931.20**	**184,376.40**	**130,603.86**	**319,902.00**

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	9,892.74	4,165.80	7,568.78	5,152.16
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
收到其他与经营活动有关的现金	3,614,976.67	285,863.86	3,359,565.72	4,363,054.71
经营活动现金流入小计	**3,624,869.41**	**290,029.66**	**3,367,134.51**	**4,368,206.87**
购买商品、接受劳务支付的现金	100,000.00	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	93.39	142.81	148.55	160.79
支付的各项税费	5,030.80	6,304.17	11,552.29	10,556.09
支付其他与经营活动有关的现金	1,554,812.47	785,862.75	3,217,742.41	4,501,263.97
经营活动现金流出小计	**1,659,936.66**	**792,309.73**	**3,229,443.25**	**4,511,980.85**
经营活动产生的现金流量净额	**1,964,932.74**	**-502,280.07**	**137,691.26**	**-143,773.99**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	102,553.74	332,380.66	692,647.68	214,553.04
取得投资收益收到的现金	69,139.38	68,204.29	69,011.90	109,869.55
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	1,798,241.31	8,776,222.04	8,522,205.24	11,145,791.66
投资活动现金流入小计	**1,969,934.43**	**9,176,806.99**	**9,755,486.71**	**11,657,583.45**
购建固定资产支付的现金	-	-	52.08	-
投资支付的现金	969,134.47	376,353.99	1,389,998.32	570,400.00
取得子公司支付的现金	-	-	17,135.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,263,280.26	8,869,502.75	7,392,738.31	12,499,145.15
投资活动现金流出小计	**4,232,414.73**	**9,245,856.74**	**8,799,923.71**	**13,069,545.15**
投资活动产生的现金流量净额	**-2,262,480.29**	**-69,049.75**	**955,563.00**	**-1,411,961.69**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	9,000.00	13,000.00	-
取得借款收到的现金	4,210,000.00	2,909,000.00	3,045,323.13	6,208,112.12
收到其他与筹资活动有关的现金	120,000.00	3,929,835.62	3,449,852.05	3.08
筹资活动现金流入小计	**4,330,000.00**	**6,847,835.62**	**6,508,175.18**	**6,208,115.19**
偿还债务支付的现金	3,406,350.00	6,339,343.25	5,834,106.66	4,597,916.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	270,612.02	397,062.26	407,292.36	336,217.12
支付其他与筹资活动有关的现金	131,371.53	11,091.00	667,657.93	79,349.27

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
筹资活动现金流出小计	**3,808,333.55**	**6,747,496.52**	**6,909,056.95**	**5,013,483.29**
筹资活动产生的现金流量净额	**521,666.45**	**100,339.10**	**-400,881.77**	**1,194,631.91**
汇率变动对现金的影响	**0.00**	**0.01**	**-551.76**	**1,839.99**
现金及现金等价物净增加额	**224,118.90**	**-470,990.71**	**691,820.73**	**-359,263.78**
期初现金及现金等价物余额	948,223.61	1,419,214.32	727,393.59	1,086,657.37
期末现金及现金等价物余额	**1,172,342.50**	**948,223.61**	**1,419,214.32**	**727,393.59**

（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	2024年1-9月（末）	2023年（末）	2022年（末）	2021年（末）
总资产（亿元）	10,546.32	10,057.58	9,034.77	7,824.80
总负债（亿元）	8,765.28	8,305.22	7,458.43	6,386.89
全部债务（亿元）	4,179.72	3,782.43	3,461.09	2,976.62
所有者权益（亿元）	1,781.03	1,752.36	1,576.34	1,437.90
营业总收入（亿元）	750.94	1,237.22	1,060.29	871.62
利润总额（亿元）	60.06	113.58	149.08	158.22
净利润（亿元）	41.07	73.97	108.84	116.11
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	41.69	60.07	95.95	98.05
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.64	18.94	37.24	44.46
经营活动产生现金流量净额（亿元）	161.64	449.17	71.83	8.06
投资活动产生现金流量净额（亿元）	56.63	-319.28	-243.79	-269.38
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	22.44	39.39	103.73	484.19
流动比率	1.28	1.18	1.11	1.12
速动比率	0.82	0.75	0.7	0.71
资产负债率（%）	83.11	82.58	82.55	81.62
债务资本比率（%）	70.12	68.34	68.71	67.43
营业毛利率（%）	18.72	18.78	22.19	25.09
平均总资产回报率（%）	1.00	1.78	2.34	2.81
加权平均净资产收益率（%）	1.26	3.32	6.58	8.62

项目	2024 年 1-9 月（末）	2023 年（末）	2022 年（末）	2021 年（末）
EBITDA（亿元）	134.91	219.20	227.16	225.92
EBITDA 全部债务比（%）	3.23	5.80	6.56	7.59
EBITDA 利息倍数	1.79	2.29	2.62	2.93
应收账款周转率	23.41	53.73	62.75	78.24
存货周转率	0.20	0.38	0.38	0.34

2、母公司口径主要财务数据和财务指标

项目	2024 年 9 月末/2024 年 1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
资产负债率	73.84%	73.07%	73.86%	70.73%
流动比率	1.88	1.60	1.26	1.98
速动比率	1.88	1.60	1.26	1.98
应收账款周转率（次）	—	—	—	—
存货周转率（次）	—	—	—	—
总资产周转率（次）	0.0009	0.0012	0.0007	0.0004

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）2024 年 1-9 月数据未做年化处理。

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	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021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	10,143,852.75	9.62	9,332,822.75	9.28	8,567,362.94	9.48	7,807,350.54	9.98
结算备付金	6,129.14	0.01	51,344.69	0.05	7,703.70	0.01	2,547.24	0.00
拆出资金	4,137,803.00	3.92	5,014,585.31	4.99	2,617,092.20	2.90	2,651,347.60	3.39
交易性金融资产	6,308,948.59	5.98	5,806,072.22	5.77	5,581,718.06	6.18	5,013,570.12	6.41
衍生金融资产	214,811.75	0.20	193,748.49	0.19	191,806.41	0.21	124,731.31	0.16
应收票据	26,787.92	0.03	28,588.88	0.03	20,073.31	0.02	5,260.99	0.01
应收账款	337,903.49	0.32	199,318.46	0.20	197,300.69	0.22	108,304.09	0.14
预付款项	909,001.70	0.86	710,958.40	0.71	863,139.01	0.96	1,146,249.64	1.46
其他应收款	5,910,500.38	5.60	5,770,222.37	5.74	4,510,051.26	4.99	4,025,711.55	5.14
买入返售金融资产	10.10	0.00	192.97	0.00	400.3	0.00	22,320.61	0.03
存货	25,988,342.54	24.64	24,114,533.43	23.98	21,202,854.42	23.47	18,109,446.56	23.14
合同资产	7,073.54	0.01	11,032.32	0.01	7,670.48	0.01	7,162.79	0.01
一年内到期的非流动资产	15,508,667.35	14.71	13,494,605.03	13.42	12,250,751.55	13.56	9,322,321.78	11.91
其他流动资产	2,797,440.68	2.65	1,769,201.09	1.76	1,443,021.38	1.60	1,403,771.94	1.79
流动资产合计	**72,297,272.93**	**68.55**	**66,497,226.41**	**66.12**	**57,460,945.71**	**63.60**	**49,750,096.75**	**63.58**
非流动资产：								
发放贷款及垫款	6,552,830.54	6.21	8,269,764.13	8.22	8,649,134.80	9.57	7,819,232.30	9.99
债权投资	279,365.96	0.26	564,691.46	0.56	827,164.29	0.92	890,142.51	1.14
其他债权投资	1,229,132.15	1.17	1,929,856.16	1.92	2,219,782.49	2.46	2,447,057.62	3.13
长期应收款	2,936,487.08	2.78	3,641,605.10	3.62	4,434,585.58	4.91	4,232,128.85	5.41
长期股权投资	6,764,635.45	6.41	6,271,937.33	6.24	5,794,259.01	6.41	4,735,494.60	6.05
其他权益工具投资	270,354.11	0.26	253,797.44	0.25	192,358.10	0.21	176,652.13	0.23
其他非流动金融资产	188,085.32	0.18	187,799.27	0.19	192,120.39	0.21	144,530.85	0.18

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	2,363,559.71	2.24	2,375,891.41	2.36	1,789,849.29	1.98	1,749,926.91	2.24
固定资产	5,219,834.70	4.95	3,347,147.37	3.33	1,544,954.83	1.71	926,953.54	1.18
在建工程	347,088.68	0.33	352,818.39	0.35	655,484.05	0.73	374,849.31	0.48
生产性生物资产	230,198.22	0.22	231,448.67	0.23	219,910.40	0.24	21,914.52	0.03
使用权资产	224,599.65	0.21	242,886.19	0.24	264,573.68	0.29	165,027.56	0.21
无形资产	4,310,942.26	4.09	4,414,074.34	4.39	4,349,565.50	4.81	3,618,533.24	4.62
商誉	351,427.30	0.33	352,689.20	0.35	349,000.34	0.39	326,737.80	0.42
长期待摊费用	59,590.23	0.06	59,770.28	0.06	36,828.65	0.04	28,988.67	0.04
递延所得税资产	502,733.38	0.48	444,841.17	0.44	354,030.00	0.39	280,056.04	0.36
其他非流动资产	1,335,017.96	1.27	1,137,549.83	1.13	1,013,151.40	1.12	559,629.59	0.72
非流动资产合计	**33,165,882.69**	**31.45**	**34,078,567.74**	**33.88**	**32,886,752.79**	**36.40**	**28,497,856.05**	**36.42**
资产总计	**105,463,155.62**	**100.00**	**100,575,794.15**	**100.00**	**90,347,698.50**	**100.00**	**78,247,952.80**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人总资产分别为78,247,952.80万元、90,347,698.50万元、100,575,794.15万元及105,463,155.62万元。其中流动资产分别为49,750,096.75万元、57,460,945.71万元、66,497,226.41万元及72,297,272.93万元，占总资产的比重分别为63.58%、63.60%、66.12%和68.55%，非流动资产分别为28,497,856.05万元、32,886,752.79万元、34,078,567.74万元及33,165,882.69万元，占总资产比重分别为36.42%、36.40%、33.88%及31.45%，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7,807,350.54万元、8,567,362.94万元、9,332,822.75万元和10,143,852.75万元，占总资产的比例分别为9.98%、9.48%、9.28%和9.62%。最近三年及一期末，公司受限货币资金总额分别为130,382.05万元、182,790.74万元、162,473.67万元及192,168.54万元，占当期货币资金比例分别为1.67%、2.13%、1.74%及1.89%。

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年末，公司货币资金较2022年末增加765,459.81万元，增幅8.93%；2024年9月末，公司货币资金较2023年末增加811,030.00万元，增幅8.69%，增长较稳定。

最近三年末，公司货币资金构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	48,303.61	0.52	56,534.54	0.66	59,756.37	0.77
银行存款	9,097,738.96	97.48	8,150,900.75	95.14	7,614,008.10	97.52
其他货币资金	186,780.18	2.00	359,927.66	4.20	133,586.07	1.71
合计	**9,332,822.75**	**100.00**	**8,567,362.94**	**100.00**	**7,807,350.54**	**100.00**
其中：存放在境外的款项总额	1,677,930.73	17.98	665,937.35	7.77	1,828,857.74	23.42

公司2023年末受限货币资金余额为162,473.67万元，占货币资金1.74%，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2,547.24万元、7,703.70万元、51,344.69万元和6,129.14万元，占总资产的比例分别为0.00%、0.01%、0.05%和0.01%，占比较低。

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5,013,570.12万元、5,581,718.06万元、5,806,072.22万元和6,308,948.59万元，占总资产的比例分别为6.41%、6.18%、5.77%和5.98%。

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年末，公司交易性金融资产较2022年末增加224,354.16

万元，增幅 4.02%；截至 2024 年 9 月末，公司交易性金融资产较 2023 年末增加 502,876.37 万元，增幅为 8.66%。

4、应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 108,304.09 万元、197,300.69 万元、199,318.46 万元及 337,903.49 万元，占总资产的比例分别为 0.14%、0.22%、0.20%和 0.32%。

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 年末，公司应收账款较 2022 年末增加 2,017.77 万元，增幅 1.02%；截至 2024 年 9 月末，公司应收账款较 2023 年末增长 138,585.03 万元，增幅 69.53%，主要是新能源业务应收电费增加所致。

截至 2023 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）	183,081.71	76.53
1 至 2 年	27,473.55	11.48
2 至 3 年	5,348.03	2.24
3 年以上	23,323.74	9.75
小计	**239,227.03**	**100.00**
减：坏账准备	39,908.57	16.68
合计	**199,318.46**	**83.32**

截至 2023 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)	112,909.15	79.99	2,165.63
1-2 年	21,497.76	15.23	2,434.47
2-3 年	2,022.51	1.43	765.14
3 年以上	4,732.74	3.35	4,238.09
合计	**141,162.15**	**100.00**	**9,603.33**
其他组合			
账龄	**账面余额**		**坏账准备**

账龄组合			
账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
	金额	比例	
应收关联方款项	49,485.06	72.17	0.55
基本确定能收回的应收款项	19,079.92	27.83	1,956.94
合计	**68,564.98**	**100.00**	**1,957.48**

截至 2023 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	17,016.83	7.11	-
第二名	6,993.75	2.92	-
第三名	6,149.95	2.57	-
第四名	5,112.04	2.14	25.56
第五名	4,327.67	1.81	-
合计	**39,600.25**	**16.55**	**25.56**

5、预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 1,146,249.64 万元、863,139.01 万元、710,958.40 万元及 909,001.70 万元，占总资产的比例分别为 1.46%、0.96%、0.71%和 0.86%。

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 年末，公司预付款项较 2022 年末减少 152,180.61 万元，减幅 17.63%。截至 2024 年 9 月末，公司预付款项较 2023 年末增加 198,043.30 万元，增幅 27.86%。报告期内公司预付款项变动原因主要是越秀地产预付土地款/项目款的主要对象规划和自然资源局，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，公司预付款项账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2023 年末		2022 年末		2021 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）	700,241.38	98.16	847,379.47	98.00	1,137,673.76	99.14
1—2 年（含 2 年）	4,978.85	0.70	11,642.59	1.34	2,506.79	0.22

2－3 年（含 3 年）	3,006.93	0.42	1,465.39	0.17	2,784.22	0.24
3 年以上	5,167.81	0.72	4,226.70	0.49	4,545.25	0.40
合计	**713,394.96**	**100.00**	**864,714.15**	**100.00**	**1,147,510.01**	**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 4,025,711.55 万元、4,510,051.26 万元、5,770,222.37 万元和 5,910,500.38 万元，占总资产的比例分别为 5.14%、4.99%、5.74%和 5.60%。

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 年末，公司其他应收款较 2022 年末增加 1,260,171.11 万元，增幅 27.94%。截至 2024 年 9 月末，公司其他应收款较 2023 年末增加 140,278.01 万元，增幅 2.43%。

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	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	3,864.98	0.07	3,144.37	0.07	5,616.52	0.14
其他应收款	5,766,357.39	99.93	4,506,906.88	99.93	4,020,095.03	99.86
合计	**5,770,222.37**	**100.00**	**4,510,051.26**	**100.00**	**4,025,711.55**	**100.00**

截至 2023 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）	5,024,513.30	83.17
1 至 2 年	347,460.44	5.75
2 至 3 年	146,144.67	2.42
3 年以上	522,980.05	8.66
小计	**6,041,098.46**	**100.00**
减：坏账准备	274,741.07	4.55
合计	**5,766,357.39**	**95.45**

截至 2023 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)	20,675.17	16.13	1,643.41
1 至 2 年	8,157.94	6.36	7,036.81
2 至 3 年	2,145.33	1.67	1,671.38
3 年以上	97,198.45	75.84	96,151.12
合计	**128,176.88**	**100.00**	**106,502.71**
其他组合			
类别	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
关联方组合	5,052,788.99	87.75	19,026.64
基本确定能收回的应收款项	705,401.21	12.25	-
合计	**5,758,190.20**	**100.00**	**19,026.64**

截至 2023 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	120,218.20	1 年以内、2 至 3 年、3 年以上	1.99	120,218.20
第二名	往来款	76,493.14	3 年以上	1.27	76,493.14
第三名	往来款	53,815.65	1 年以内	0.89	-
第四名	往来款	7,453.03	3 年以上	0.12	-
第五名	往来款	3,657.36	1 年以内	0.06	73.15
合计		**261,637.39**		**4.33**	**196,784.49**

按经营性、非经营性分类，截至 2023 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，公司承诺本次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18,109,446.56万元、21,202,854.42万元、24,114,533.43万元和25,988,342.54万元，占总资产的比例分别为23.14%、23.47%、23.98%和24.64%。

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%。2023年末公司存货较2022年末增加2,911,679.01万元，增幅13.73%。截至2024年9月末，公司存货较2023年末增加1,873,809.11万元，增幅7.77%。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	2023 年末			2022 年末			2021 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	107,668.69	475.94	107,192.75	138,202.14	4,010.40	134,191.74	34,692.53	139.3	34,553.24
自制半成品及在产品	20,378,384.07	94,561.48	20,283,822.59	17,921,902.45	100,916.56	17,820,985.89	15,418,659.30	130,083.23	15,288,576.06
库存商品（产成品）	3,939,812.12	255,118.49	3,684,693.64	3,408,004.19	179,986.56	3,228,017.64	2,908,003.58	132,087.69	2,775,915.89
周转材料（包装物、低值易耗品）	11,090.72	110.89	10,979.83	6,852.33	-	6,852.33	1,215.22	-	1,215.22
消耗性生物资产	28,073.81	2,161.80	25,912.01	10,067.84	-	10,067.84	8,741.56	2,185.37	6,556.19
其他	2,029.44	96.83	1,932.61	2,873.21	134.23	2,738.98	2,648.51	18.56	2,629.95
合计	**24,467,058.86**	**352,525.43**	**24,114,533.43**	**21,487,902.16**	**285,047.74**	**21,202,854.42**	**18,373,960.70**	**264,514.14**	**18,109,446.56**

最近三年末，公司存货跌价准备分别为 264,514.14 万元、285,047.74 万元和 352,525.43 万元，占当期存货账面余额的比例分别为 1.44%、1.33%和 1.44%，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 9,322,321.78 万元、12,250,751.55 万元、13,494,605.03 万元和 15,508,667.35 万元，分别占总资产的 11.91%、13.56%、13.42%和 14.71%。

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。2023 年末公司一年内到期的非流动资产较 2022 年末增加 1,243,853.48 万元，增幅 10.15%。截至 2024 年 9 月末，公司一年内到期的非流动资产较 2023 年末增加 2,014,062.32 万元，增幅 14.92%。

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 1,403,771.94 万元、1,443,021.38万元、1,769,201.09万元及2,797,440.68万元，分别占总资产的1.79%、1.60%、1.76%和 2.65%。

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%。2023 年末，公司其他流动资产较 2022 年末增加 326,179.71 万元，增幅 22.60%，主要为预交税费增长较多所致。截至 2024 年 9 月末，公司其他流动资产较 2023 年末增加 1,028,239.59 万元，增幅 58.12%，主要是地产预缴税金、期货存出保证金增加所致。

截至 2023 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	2023 年末
预交税费	1,009,088.16
存出保证金	285,359.65
合同取得成本	112,174.53
碳排放权资产	67.98
利率掉期合约和外汇远期合约保证金	51,133.15
待抵扣增值税进项税	209,275.94
证券买卖应收款及保证金	55,434.40
应收保理款	13,110.53
应收代位追偿款	10,401.34
其他	23,155.42
合计	**1,769,201.09**

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 7,819,232.30 万元、8,649,134.80 万

元、8,269,764.13 万元和 6,552,830.54 万元，分别占总资产的 9.99%、9.57%、8.22%和 6.21%。

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 年末，公司发放贷款及垫款余额较 2022 年末减少 379,370.67 万元，降幅 4.39%。截至 2024 年 9 月末，公司发放贷款及垫款较 2023 年末减少 1,716,933.59 万元，降幅 20.76%。最近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款变动主要受到创兴银行金融贷款业务变动影响。

11、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 4,735,494.60 万元、5,794,259.01 万元、6,271,937.33 万元及 6,764,635.45 万元，占总资产的比例分别为 6.05%、6.41%、6.24%和 6.41%。

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 年末，公司长期股权投资较 2022 年末增加 477,678.32 万元，增幅 8.24%。截至 2024 年 9 月末，公司长期股权投资较 2023 年末增加 492,698.12 万元，增幅 7.86%。

12、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 1,749,926.91 万元、1,789,849.29 万元、2,375,891.41 万元及 2,363,559.71 万元，占总资产的比例分别为 2.24%、1.98%、2.36%和 2.24%。

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；2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 586,042.12 万元，增幅 32.74%，主要是由于 2023 年发行人自用房地产或存货转入增加；截至 2024 年 9 月末，公司投资性房地产较 2023 年末减少 12,331.70 万元，降幅 0.52%。

13、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别为926,953.54万元、1,544,954.83万元、3,347,147.37万元和5,219,834.70万元，占总资产的比例分别为1.18%、1.71%、3.33%和4.95%。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2023年末，公司固定资产较2022年末增加1,802,192.54万元，增幅116.65%，主要为机器设备大幅增加所致。截至2024年9月末，公司固定资产较2023年末增加1,872,687.33万元，增幅55.95%，主要是开展光伏业务新增固定资产所致。

截至2021-2023年末，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	2023年末余额	2022年末余额	2021年末余额
一、账面原值合计：	**4,465,264.88**	**2,504,529.00**	**1,477,457.56**
其中：土地资产	69,203.51	23,324.73	24,306.00
房屋及建筑物	2,106,455.06	1,486,274.67	873,423.50
机器设备	2,046,766.60	640,121.82	379,653.18
运输工具	44,729.27	44,107.15	19,464.24
电子设备	29,380.69	20,709.69	13,618.51
办公设备	137,025.83	256,719.82	125,809.44
酒店业家具	1,169.81	1,183.42	2,361.80
其他	30,534.11	32,087.68	38,820.89
二、累计折旧合计：	**880,398.46**	**754,745.59**	**457,476.75**
其中：土地资产	-	-	-
房屋及建筑物	426,388.76	357,993.10	222,473.30
机器设备	294,902.12	240,517.42	111,170.11
运输工具	31,698.72	29,915.51	14,302.69
电子设备	16,334.48	11,230.19	7,810.05
办公设备	95,170.18	99,396.38	80,915.28
酒店业家具	1,075.26	1,075.48	2,196.60
其他	14,828.94	14,617.52	18,608.71
三、固定资产账面净值合计	**3,584,866.42**	**1,749,783.41**	**1,019,980.81**
其中：土地资产	69,203.51	23,324.73	24,306.00
房屋及建筑物	1,680,066.30	1,128,281.58	650,950.21
机器设备	1,751,864.49	399,604.40	268,483.07
运输工具	13,030.55	14,191.64	5,161.54

项目	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
电子设备	13,046.21	9,479.50	5,808.46
办公设备	41,855.65	157,323.44	44,894.15
酒店业家具	94.55	107.94	165.2
其他	15,705.16	17,470.16	20,212.18
四、减值准备合计	**239,861.79**	**204,835.61**	**93,032.06**
其中：土地资产	-	-	-
房屋及建筑物	140,771.45	113,025.52	8,159.66
机器设备	98,844.30	91,589.65	84,541.06
运输工具	128.19	59.55	46.35
电子设备	39.76	19.44	43.9
办公设备	76.05	140.44	25.8
酒店业家具	-	-	53.48
其他	2.05	1.01	161.81
五、固定资产账面价值合计	**3,345,004.62**	**1,544,947.80**	**926,948.75**
其中：土地资产	69,203.51	23,324.73	24,306.00
房屋及建筑物	1,539,294.85	1,015,256.06	642,790.55
机器设备	1,653,020.19	308,014.75	183,942.00
运输工具	12,902.35	14,132.10	5,115.20
电子设备	13,006.46	9,460.06	5,764.55
办公设备	41,779.60	157,183.01	44,868.36
酒店业家具	94.55	107.94	111.72
其他	15,703.11	17,469.15	20,050.37

14、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 21,914.52 万元、219,910.40 万元、231,448.67 万元及 230,198.22 万元，占总资产比重分别为 0.03%、0.24%、0.23%及 0.22%。

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 年末，公司生物性资产较 2022 年末增加 11,538.27 万元，增幅 5.25%。截至 2024 年 9 月末，公司生物性资产较 2023 年末减少 1,250.45 万元，降幅 0.54%。

15、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 165,027.56 万元、264,573.68 万元、242,886.19 万元及 224,599.65 万元，占总资产比重分别为 0.21%、0.29%、0.24%及 0.21%。

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 年末，公司使用权资产较 2022 年末减少 21,687.49 万元，降幅 8.20%。截至 2024 年 9 月末，公司使用权资产较 2023 年末减少 18,286.54 万元，减幅 7.53%。

（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	2024 年 9 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 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	3,265,488.26	3.73	3,012,308.29	3.63	3,841,208.16	5.15	3,875,359.50	6.07
交易性金融负债	222,401.98	0.25	114,759.15	0.14	48,548.21	0.07	-	-
吸收存款及同业存放	21,411,554.66	24.43	22,401,970.23	26.97	20,103,401.95	26.95	16,370,614.00	25.63
衍生金融负债	201,801.49	0.23	134,583.34	0.16	159,145.02	0.21	204,270.18	0.32
应付票据	269,581.79	0.31	188,481.60	0.23	220,624.55	0.30	193,589.21	0.30
应付账款	4,959,995.97	5.66	4,771,357.27	5.75	3,963,615.24	5.31	2,474,881.56	3.87
预收款项	348,295.73	0.40	393,005.97	0.47	433,457.30	0.58	408,701.75	0.64
合同负债	10,157,092.39	11.59	8,809,385.49	10.61	7,519,064.44	10.08	7,353,291.84	11.51
拆入资金	97,817.71	0.11	97,341.24	0.12	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	39,827.34	0.05	511,666.47	0.62	403,682.13	0.54	167,030.61	0.26
代理买卖证券款	437,791.00	0.50	350,184.48	0.42	546,397.61	0.73	432,710.37	0.68
应付职工薪酬	225,422.38	0.26	318,332.30	0.38	346,873.16	0.47	296,819.59	0.46
应交税费	1,269,755.44	1.45	1,364,055.31	1.64	1,441,835.02	1.93	1,561,626.77	2.45
其他应付款	4,638,140.28	5.29	3,928,318.21	4.73	2,680,350.27	3.59	2,810,157.91	4.40
一年内到期的非流动负债	7,980,263.52	9.10	8,028,656.06	9.67	7,986,243.48	10.71	6,472,759.68	10.13
其他流动负债	946,707.47	1.08	1,842,623.11	2.22	1,884,357.04	2.53	1,793,276.19	2.81
流动负债合计	**56,471,937.37**	**64.43**	**56,267,028.52**	**67.75**	**51,578,803.56**	**69.16**	**44,415,089.16**	**69.54**

项目	2024年9月30日		2023年12月31日		2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
保险合同准备金	12,113.65	0.01	12,113.65	0.01	16,273.14	0.02	19,071.90	0.03
长期借款	18,254,065.43	20.83	15,974,343.13	19.23	12,719,109.61	17.05	8,748,721.72	13.70
应付债券	10,880,091.68	12.41	8,818,572.70	10.62	7,976,375.30	10.69	8,773,975.26	13.74
租赁负债	158,827.74	0.18	137,381.44	0.17	124,310.36	0.17	114,548.41	0.18
长期应付款	235,602.50	0.27	210,378.93	0.25	493,516.49	0.66	631,811.61	0.99
预计负债	12,617.03	0.01	30,328.58	0.04	37,062.43	0.05	49,565.90	0.08
递延收益	40,861.93	0.05	39,477.44	0.05	63,794.86	0.09	15,114.53	0.02
递延所得税负债	1,118,713.01	1.28	1,095,027.91	1.32	1,067,020.10	1.43	975,745.56	1.53
其他非流动负债	468,013.27	0.53	467,519.87	0.56	508,028.48	0.68	125,285.54	0.20
非流动负债合计	**31,180,906.24**	**35.57**	**26,785,143.65**	**32.25**	**23,005,490.77**	**30.84**	**19,453,840.43**	**30.46**
负债合计	**87,652,843.61**	**100.00**	**83,052,172.17**	**100.00**	**74,584,294.34**	**100.00**	**63,868,929.59**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为63,868,929.59万元、74,584,294.34万元、83,052,172.17万元及87,652,843.61万元，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44,415,089.16万元、51,578,803.56万元、56,267,028.52万元及56,471,937.37万元，占负债总额比例分别为69.54%、69.16%、67.75%和64.43%；非流动负债分别为19,453,840.43万元、23,005,490.77万元、26,785,143.65万元及31,180,906.24万元，占负债总额的比重分别为30.46%、30.84%、32.25%及35.57%。

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为3,875,359.50万元、3,841,208.16万元、3,012,308.29万元及3,265,488.26万元，占负债总额的比例分别为6.07%、5.15%、3.63%和3.73%。

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年末，公司短期借款较2022年末减少828,899.87万元，降幅21.58%。截至2024年9月末，公司短期借款较2023年末增加253,179.97万元，增幅8.40%。

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	2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	75,779.14	2.52	145,888.14	3.80	59,809.98	1.54
抵押借款	-	-	-	-	28,794.21	0.74
保证借款	173,281.41	5.75	516,476.79	13.45	387,085.39	9.99
信用借款	2,763,247.74	91.73	3,178,843.23	82.76	3,399,669.91	87.73
合计	**3,012,308.29**	**100.00**	**3,841,208.16**	**100.00**	**3,875,359.50**	**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16,370,614.00万元、20,103,401.95万元、22,401,970.23万元及21,411,554.66万元，占负债总额的比例分别为25.63%、26.95%、26.97%及24.43%。

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年末，公司吸收存款及同业存放较2022年末增加2,298,568.28万元，增幅11.43%。截至2024年9月末，公司吸收存款及同业存放较2023年末减少990,415.57万元，降幅4.42%。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2,474,881.56万元、3,963,615.24万元、4,771,357.27万元及4,959,995.97万元，占负债总额的比例分别为3.87%、5.31%、5.75%及5.66%。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年末，公司应付账款较2022年末增加807,742.03万元，增幅20.38%；截至2024年9月末，公司应付账款较2023年末增加188,638.70万元，增幅3.95%。

发行人近三年末应付账款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2023年末余额	2022年末余额	2021年末余额
1年以内（含1年）	4,672,199.22	3,878,202.08	2,439,025.45
1-2年（含2年）	52,825.25	47,930.96	13,708.11
2-3年（含3年）	28,368.93	12,283.62	7,212.01
3年以上	17,963.86	25,198.58	14,936.00
合计	**4,771,357.27**	**3,963,615.24**	**2,474,881.56**

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408,701.75万元、433,457.30万元、393,005.97万元及348,295.73万元，占负债总额的比例分别为0.64%、0.58%、0.47%和0.40%。

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年末，发行人预收款项较2022年末减少40,451.33万元，降幅9.33%；截至2024年9月末，公司预收款项较2023年末减少44,710.24万元，减幅11.38%。

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7,353,291.84万元、7,519,064.44万元、8,809,385.49万元及10,157,092.39万元，占负债总额的比例分别为11.51%、10.08%、10.61%及11.59%。

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年末，公司合同负债较2022年末增加1,290,321.05万元，增幅17.16%。截至2024年9月末，公司合同负债较2023年末增加1,347,706.90万元，增幅15.30%。报告期内，发行人合同负债增加主要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167,030.61万元、403,682.13万元、511,666.47万元及39,827.34万元，占负债总额的比重分别为0.26%、0.54%、0.62%及0.05%。

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

末，公司卖出回购金融资产较2022年末增加107,984.34万元，增幅26.75%。截至2024年9月末，公司卖出回购金融资产款较2023年末减少471,839.13万元，减幅92.22%，主要是创兴银行相关业务时点规模减少所致。

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 2,810,157.91 万元、2,680,350.27 万元、3,928,318.21万元及4,638,140.28万元，占负债总额的比重分别为4.40%、3.59%、4.73%及5.29%。

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年末，发行人其他应付款较2022年末增加1,247,967.94万元，增幅46.56%，主要是由于往来款项增加。截至2024年9月末，公司其他应付款较2023年末增加709,822.07万元，增幅18.07%。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2021-2023年末，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2023年末余额	2022年末余额	2021年末余额
应付利息	-	-	-
应付股利	9,625.40	6,982.02	9,310.63
其他应付款项	3,918,692.81	2,673,368.25	2,800,847.28
合计	**3,928,318.21**	**2,680,350.27**	**2,810,157.91**

截至2023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	2,945,819.67	75.17
押金、保证金、质保金	173,865.40	4.44
代收代付款、代扣代缴、暂收款	71,084.88	1.81
预提费用	399,510.08	10.19
其他	328,412.78	8.38
合计	**3,918,692.81**	**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应付债券。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6,472,759.68万元、7,986,243.48万元、8,028,656.06万元及7,980,263.52万元，占负债总额的比例分别为10.13%、10.71%、9.67%及9.10%。

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年末，公司一年内到期的非流动负债较2022年末增加42,412.58万元，增幅0.53%。截至2024年9月末，公司一年内到期的非流动负债较2023年末减少48,392.54万元，降幅0.60%。

9、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为8,748,721.72万元、12,719,109.61万元、15,974,343.13万元及18,254,065.43万元，占负债总额的比例分别为13.70%、17.05%、19.23%及20.83%。

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年末，公司长期借款较2022年末增加3,255,233.52万元，增幅25.59%。截至2024年9月末，公司长期借款较2023年末增加2,279,722.30万元，增幅14.27%。

公司的长期借款多采用保证借款和信用借款的方式，截至2023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	2023年末	
	金额	占比
质押借款	2,487,052.22	15.57
抵押借款	2,351,813.88	14.72
保证借款	3,771,996.48	23.61
信用借款	7,363,480.55	46.10
合计	**15,974,343.13**	**100.00**

10、应付债券

最近三年及一期末，公司的应付债券余额为8,773,975.26万元、7,976,375.30万元、8,818,572.70万元及10,880,091.68万元，占负债总额的比例分别为13.74%、10.69%、10.62%及12.41%。

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年末，公司应付债券较2022年末增加842,197.40万元，增幅10.56%。截至2024年9月末，公司应付债券较2023年末增加2,061,518.98万元，增幅23.38%。

截至2023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	7,903,334.03	62.23
中期票据	3,465,065.77	27.28
私募债	237,858.03	1.87
资产支持证券	908,512.05	7.15
后偿票据	149,674.58	1.18
存款证	35,108.33	0.28
小计	**12,699,552.79**	**100.00**
减：一年内到期的应付债券	3,880,980.09	30.56
合计	**8,818,572.70**	**69.44**

截至2023年末，公司应付债券余额情况如下：

单位：万元

债券名称	余额
创兴银行存款证	35,108.33
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）	61,937.51
广州越秀融资租赁有限公司2019年度第一期中期票据	47,752.13
广州越秀集团有限公司2019年度第一期绿色中期票据	70,781.49
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)	30,895.83
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)	2,220.39
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	9,270.90
广州越秀集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	101,570.19
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）	51,567.51
广州越秀集团股份有限公司2020年度第三期中期票据	101,638.60

债券名称	余额
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)	62,195.65
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)	124,082.04
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）	103,377.05
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扶贫专项公司债券(第一期)(品种二)	51,867.16
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)	103,559.90
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	48,587.47
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)	154,474.99
广州资产管理有限公司2021年度第一期中期票据	103,128.45
广州越秀集团股份有限公司2021年度第一期中期票据	154,008.34
广州越秀融资租赁有限公司2021年度第一期中期票据	1,016.92
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）	102,506.96
中信证券-越秀租赁2021年第一期资产支持专项计划	16,413.32
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	50,955.50
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	50,982.06
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)	152,840.14
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	50,919.96
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）	61,205.80
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)	101,635.05
中信证券-越秀租赁2021年第二期资产支持专项计划	34,786.85
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)	121,830.43
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)	131,848.41
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)	101,282.86
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)	50,659.22
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)	50,592.06

债券名称	余额
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）	50,588.13
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)	60,590.34
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	90,716.86
广州资产管理有限公司 2021 年度第二期中期票据	100,602.29
广州越秀集团股份有限公司 2021 年度第三期绿色中期票据	100,521.44
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)	130,247.56
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)	70,107.23
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)	80,012.88
中信证券-越秀租赁第 6 期普惠型小微资产支持专项计划	9,426.24
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)	51,622.50
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)	51,431.74
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 1 期资产支持专项计划	12,725.65
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)	51,707.32
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	102,234.94
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 2 期资产支持专项计划	41,018.90
广州资产管理有限公司 2022 年度第一期中期票据	102,370.93
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 3 期绿色资产支持专项计划	27,755.06
中信证券-越秀租赁第 7 期普惠型小微资产支持专项计划	16,959.37
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	101,972.42
中信证券-越秀租赁第 8 期普惠型小微资产支持专项计划	24,473.69
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	101,448.31
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）	101,491.71
中信证券-越秀租赁第 9 期普惠型小微资产支持专项计划	18,340.64
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 4 期绿色资产支持专项计划	49,438.87
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	50,482.64
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	100,822.61

债券名称	余额
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)	50,627.05
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)	30,275.68
广州越秀融资租赁有限公司 2022 年度第一期中期票据	80,749.26
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 5 期资产支持专项计划	49,699.78
广州越秀集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	100,632.37
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 6 期绿色资产支持专项计划	43,605.16
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）	100,734.11
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）	100,447.38
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）	100,393.44
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)	40,120.77
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	22,654.66
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)	30,038.91
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 7 期绿色资产支持专项计划	37,048.99
广州越秀资本控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	102,536.42
广州越秀融资租赁有限公司 2023 年度第一期中期票据	82,053.77
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(第一期)(品种二)	112,900.93
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(第一期)(品种一)	92,137.68
广州越秀产业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	51,274.09
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 8 期资产支持专项计划	58,940.07
广州越秀集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	204,175.94
广州越秀资本控股集团股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	51,135.52
广州越秀资本控股集团股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	51,275.69
广州越秀资本控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	41,027.81
广州越秀资本控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	40,904.28
广州资产管理有限公司 2023 年度第一期中期票据	102,159.11

债券名称	余额
广州越秀集团股份有限公司2023年度第一期中期票据(品种二)	152,567.51
广州越秀集团股份有限公司2023年度第一期中期票据(品种一)	50,976.88
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(第二期)(品种二)	102,369.29
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(第二期)(品种一)	51,001.84
广州越秀融资租赁有限公司2023年度第二期中期票据	71,536.83
中信证券-越秀租赁鲲鹏第9期绿色资产支持专项计划	39,567.62
广州资产管理有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	101,847.98
广州越秀资本控股集团股份有限公司2023年度第四期中期票据(品种二)	30,617.49
广州越秀资本控股集团股份有限公司2023年度第四期中期票据(品种一)	30,526.63
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)(品种一)	304,882.38
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(第四期)(品种二)	81,388.48
广州越秀产业投资有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	50,771.36
中信证券-越秀租赁鲲鹏第10期绿色资产支持专项计划	60,405.27
广州越秀资本控股集团股份有限公司2023年度第五期中期票据(品种二)	30,439.70
广州越秀资本控股集团股份有限公司2023年度第五期中期票据(品种一)	30,372.48
广州越秀资本控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	50,601.68
中信证券-越秀租赁鲲鹏第11期绿色资产支持专项计划	67,595.50
广州越秀集团股份有限公司2023年度第三期中期票据	100,875.54
广州越秀融资租赁有限公司2023年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券(第一期)	101,181.85
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(第五期)(品种二)	50,612.83
广州越秀集团股份有限公司2023年度第四期中期票据	100,814.06
广州越秀融资租赁有限公司2023年度第一期小微资产支持票据	71,515.24
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(第六期)(品种二)	50,550.78
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(第六期)(品种一)	100,981.56
广州资产管理有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	50,526.06
中信证券-越秀租赁鲲鹏第12期绿色资产支持专项计划	97,748.50

债券名称	余额
广州越秀融资租赁有限公司 2023 年度第三期中期票据	70,606.19
广州越秀产业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	50,384.63
中信证券-越秀租赁鲲鹏第 15 期资产支持专项计划	108,392.68
广州资产管理有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	50,042.13
越秀地产 23 亿港币公司债	218,278.71
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	179,999.66
广州市城市建设开发有限公司公司债券第二期（19 穗建 04）	149,925.21
卓裕 1.5 亿美元债券	65,274.62
卓裕 6.5 亿美元债券	448,010.29
越秀交通基建有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)	103,386.15
越秀交通基建有限公司 2021 年度第一期中期票据	103,491.51
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）	51,166.68
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）	102,188.83
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）	149,920.43
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）	102,978.62
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）	149,916.11
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）	51,510.23
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）	149,914.78
越秀交通基建有限公司 2022 年度第一期中期票据	102,457.48
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）	50,883.74
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）	153,092.56
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）	101,694.80
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）	117,302.24
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）	101,546.68
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）	101,832.70
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）	40,607.73

债券名称	余额
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）	71,260.79
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 09）	151,597.47
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）	110,291.28
愉欣国际有限公司 20 亿自贸区债	201,483.70
愉欣国际有限公司 5.1 亿点心债	50,936.29
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 07	59,922.17
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 08	89,959.40
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 01	70,393.36
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 02	120,754.35
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 04	150,805.17
愉欣国际有限公司 13.96 亿自贸区债	140,128.00
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 05	90,271.75
广州市城市建设开发有限公司 23 穗建 06	110,419.84
越秀交通基建有限公司 2023 年度第一期中期票据	50,415.33
创兴银行固定息率后偿票据	149,674.58
减：一年以内到期	3,880,980.09
合计	**8,818,572.70**

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 2,993.43 亿元、3,441.65 亿元、3,824.27 亿元及 4,211.30 亿元，占同期末总负债的比例分别为 46.87%、46.14%、46.05%及 48.05%。

截至 2023 年末及 2024 年 9 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	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,265,488.26	7.75	3,012,308.29	7.88
一年内到期的非流动性负债（有息部分）	7,932,547.60	18.84	7,975,474.80	20.85
其他应付款（有息部分）	430,204.87	1.02	392,061.71	1.03
其他流动负债（有息部分）	1,140,924.47	2.71	1,915,476.47	5.01
短期有息负债	**12,769,165.20**	**30.32**	**13,295,321.28**	**34.77**

项目	2024年9月末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	18,254,065.43	43.35	15,974,343.13	41.77
应付债券	10,880,091.68	25.84	8,818,572.70	23.06
长期应付款（有息部分）	50,763.63	0.12	17,055.07	0.04
其他非流动负债（有息部分）	158,827.74	0.38	137,381.44	0.36
长期有息负债	**29,343,748.49**	**69.68**	**24,947,352.34**	**65.23**
有息负债合计	**42,112,913.69**	**100.00**	**38,242,673.62**	**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2024年9月末，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	130,329.92	-	523,915.04	2,611,243.30	**3,265,488.26**
一年内到期的非流动性负债（有息部分）	1,091,294.74	107,736.20	242,669.37	6,490,847.28	**7,932,547.60**
其他应付款（有息部分）	-	-	-	430,204.87	**430,204.87**
其他流动负债（有息部分）	-	-	-	1,140,924.47	**1,140,924.47**
长期借款	3,306,028.52	2,620,112.80	3,053,147.37	9,274,776.74	**18,254,065.43**
应付债券	-	-	-	10,880,091.68	**10,880,091.68**
长期应付款（有息部分）	-	-	-	50,763.63	**50,763.63**
其他非流动负债（有息部分）	-	-	-	158,827.74	**158,827.74**
合计	**4,527,653.18**	**2,727,848.99**	**3,819,731.78**	**31,037,679.71**	**42,112,913.69**
占比	**10.75**	**6.48**	**9.07**	**73.70**	**100.00**

越秀集团近年来持续优化债务结构，维持各类公司信用类债券、银行借款等存量债务规模及直接融资、间接融资的比例处于合理水平；近年来稳步拉长负债平均期限、合理降低融资成本。截至2023年末，发行人银行借款占有息债务总额的55.82%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和占有息债务总额的69.74%，不存在《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项（2023年修订）》第十四条所规定应当审慎确定公司债券申报方案的情形。

（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本募集说明书第六节“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	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	11,484,387.79	21,489,141.86	20,269,791.19	16,755,224.01
经营活动现金流出小计	9,867,940.02	16,997,481.79	19,551,458.60	16,674,575.00
经营活动产生的现金流量净额	1,616,447.78	4,491,660.07	718,332.59	80,649.00
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	5,132,191.76	11,518,971.27	11,572,323.34	12,359,456.58
投资活动现金流出小计	4,565,880.27	14,711,792.06	14,010,263.45	15,053,302.96
投资活动产生的现金流量净额	566,311.48	-3,192,820.80	-2,437,940.11	-2,693,846.38
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	17,365,520.25	26,081,175.17	21,188,953.46	22,221,219.15
筹资活动现金流出小计	17,141,168.55	25,687,275.90	20,151,623.89	17,379,356.97
筹资活动产生的现金流量净额	224,351.70	393,899.27	1,037,329.57	4,841,862.19
现金及现金等价物净增加额	**2,360,736.02**	**1,772,302.76**	**-358,869.93**	**2,149,466.46**
年末现金及现金等价物余额	13,738,301.53	11,377,565.51	9,605,262.75	9,964,132.68

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16,755,224.01万元、20,269,791.19万元、21,489,141.86万元及11,484,387.79万元，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16,674,575.00万元、19,551,458.60万元、16,997,481.79万元及9,867,940.02万元，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，相应的购买商品、接受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 80,649.00 万元、718,332.59 万元、4,491,660.07 万元及 1,616,447.78 万元。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；2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 3,773,327.48 万元，增幅 525.29%，主要原因为支付的其他与经营活动相关的现金减少所致。2024 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 1,616,447.78 万元，较 2023 年 1-9 月减少 47.44%，主要系创兴银行存款波动所致。

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 12,359,456.58 万元、11,572,323.34 万元、11,518,971.27 万元及 5,132,191.76 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 15,053,302.96 万元、14,010,263.45 万元、14,711,792.06 万元及 4,565,880.27 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-2,693,846.38 万元、-2,437,940.11 万元、-3,192,820.80 万元及 566,311.48 万元。2021-2023 年度公司投资活动净现金流为负，主要系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 22,221,219.15 万元、21,188,953.46 万元、26,081,175.17 万元及 17,365,520.25 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 17,379,356.97 万元、20,151,623.89 万元、25,687,275.90 万元及 17,141,168.55 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 4,841,862.19 万元、1,037,329.57 万元、393,899.27 万元及 224,351.70 万元。2021-2023 年度及 2024 年 1-9 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。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度下降 78.58%，主要是由于偿还债务支付的现金增加，2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度下降 62.03%，主要是由于偿还债务支付的现金增加。

（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	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率	1.28	1.18	1.11	1.12
速动比率	0.82	0.75	0.70	0.71
资产负债率（%）	83.11	82.58	82.55	81.62
指标	**2024 年 1-9 月**	**2023 年度**	**2022 年度**	**2021 年度**
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.79	2.29	2.62	2.93
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 1.12、1.11、1.18 和 1.28，速动比率分别为 0.71、0.70、0.75 和 0.82。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 81.62%、82.55%、82.58%和 83.11%。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2.93、2.62、2.29及1.79，维持在合理水平。报告期内，发行人偿债能力较强，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	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业总收入	7,509,361.27	12,372,198.63	10,602,852.77	8,716,181.06
其中：营业收入	6,288,271.42	10,655,985.39	9,587,995.03	7,732,644.84
营业利润	599,724.56	1,110,036.11	1,416,459.30	1,604,218.24
利润总额	600,575.61	1,135,828.89	1,490,757.08	1,582,223.65
净利润	410,746.25	739,654.18	1,088,353.65	1,161,051.13
归属于母公司所有者的净利润	76,413.45	189,428.24	372,378.65	444,579.89

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8,716,181.06万元、10,602,852.77万元、12,372,198.63万元及7,509,361.27万元，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本募集说明书“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7,732,644.84万元、9,587,995.03万元、10,655,985.39万元及6,288,271.42万元，占营业总收入的比重分别为88.72%、90.43%、86.13%和83.74%。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 5,792,372.22 万元、7,460,265.22 万元、8,655,004.75 万元及 5,111,279.48 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	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 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	210,043.88	2.80	329,640.91	2.66	291,903.83	2.75	204,648.46	2.35
管理费用	472,554.24	6.29	719,806.79	5.82	733,800.77	6.92	636,659.37	7.30
研发费用	16,533.62	0.22	26,276.85	0.21	19,390.31	0.18	23,892.25	0.27
财务费用	212,400.19	2.83	218,260.41	1.76	133,761.32	1.26	61,181.71	0.70
合计	**911,531.93**	**12.14**	**1,293,984.96**	**10.46**	**1,178,856.23**	**11.12**	**926,381.79**	**10.63**

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 926,381.79 万元、1,178,856.23 万元、1,293,984.96 万元及 911,531.93 万元，期间费用在营业总收入中的占比分别为 10.63%、11.12%、10.46%和 12.14%，近三年及一期发行人期间费用占营业总收入的比重变化不大。

（1）销售费用

最近三年及一期，公司销售费用分别为 204,648.46 万元、291,903.83 万元、329,640.91 万元及 210,043.88 万元，分别占当年营业总收入的比重为 2.35%、2.75%、2.66%和 2.80%。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 636,659.37 万元、733,800.77 万元、719,806.79 万元及 472,554.24 万元，分别占当年营业总收入的比重为 7.30%、

6.92%、5.82%和6.29%。近三年，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61,181.71万元、133,761.32万元、218,260.41万元及212,400.19万元，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上升趋势。

4、投资收益

最近三年及一期，公司投资收益分别为484,626.34万元、344,909.63万元、478,479.56万元及476,973.77万元，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交易性金融资产在持有期间的投资收益。

2022年度，公司投资收益较2021年度减少139,716.71万元，减幅28.83%。2023年度，公司投资收益较2022年度增加133,569.93万元，增幅38.73%，主要是由于权益法核算的长期股权投资收益增加。

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	2023年度	2022年度	2021年度
权益法核算的长期股权投资收益	276,793.48	187,700.33	200,444.84
处置长期股权投资产生的投资收益	3,734.40	6,071.27	219,849.47
持有交易性金融资产取得的投资收益	102,676.33	94,738.59	51,057.97
处置交易性金融资产取得的投资收益	25,120.93	16,742.55	7,913.09
债权投资持有期间的利息收益	846.91	1,034.77	909.66
处置债权投资取得的投资收益	6.04	-	7,890.51
其他债权投资持有期间的利息收益	-	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-33.93	64.49	170.25

产生投资收益的来源	2023年度	2022年度	2021年度
取得控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	562.6
持有其他权益工具期间取得的股利收入	4,181.07	3,492.51	2,977.72
资产重组产生的投资收益	19,712.97	-	-
债务重组产生的投资收益	15,193.91	-	-
处置衍生工具产生的投资收益	25,638.87	-	-
其他	4,608.58	35,065.12	-7,149.78
合计	**478,479.56**	**344,909.63**	**484,626.34**

5、净利润分析

最近三年及一期，公司净利润分别为1,161,051.13万元、1,088,353.65万元、739,654.18万元及410,746.25万元。2022年度，公司净利润较2021年度减少72,697.48万元，减幅6.26%。2023年度，公司净利润较2022年度减少348,699.47万元，减幅32.04%，主要受房地产及金融板块影响，投资性房地产公允价值变动损益降幅较大和资本市场波动影响坏账损失增多。2024年1-9月，公司净利润较2023年1-9月减少339,589.60万元，减幅45.26%，主要系受部分主营业务板块波动影响，股权项目公允价值变动损益降幅较大、银行计提贷款减值导致信用减值损失规模增加、存货资产减值损失规模增加，以及有息负债规模增长导致财务费用有所增加所致。

（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）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	
		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
合营企业及联营企业	提供服务收入	12,039.37	2.41
合营企业及联营企业	利息支出	3,609.79	0.72
合营企业及联营企业	其他	2,341.83	0.47
合营企业及联营企业小计		**433,031.69**	**86.85**
其他关联关系方	利息收入	5,831.75	1.17
其他关联关系方	提供服务收入	4,293.81	0.86
其他关联关系方	其他	-	-
其他关联关系方小计		**10,125.55**	**2.03**
本集团子公司之少数股东	利息支出	33,702.80	6.76
本集团子公司之少数股东	提供服务收入	20,769.00	4.17
本集团子公司之少数股东	利息收入	943.80	0.19
本集团之少数股东小计		**55,415.60**	**11.12**
合计		**498,572.84**	**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	租赁收益确定依据
其他关联关系方	良好	-	市场价格
合营企业及联营企业	良好	23.92	市场价格
	—	—	

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
合营企业及联营企业	良好	21,109.88

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）关联方应收账款

单位：万元

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

7）关联方应收利息

单位：万元

关联方类型	2021年度
其他	-
合计	-

8）关联方其他应收款

单位：万元

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

9）关联方长期应收款

单位：万元

关联方类型	2021年度
合营企业及联营企业	472,081.03
其他关联关系方	991.24

关联方类型	2021 年度
减：坏账准备	-
合计	**473,072.26**

10）债权投资

单位：万元

关联方类型	2021 年度
其他关联关系方	1,905.80
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	**1,905.80**

11）发放贷款及垫款

单位：万元

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

12）关联方其他应付款

单位：万元

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

13）关联方长期借款

单位：万元

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

（2）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）关联方应收账款

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

关联方类型	2022 年度
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
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**

（3）2023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	2023年	
		金额	比例（%）
合营企业及联营企业	工程及设计服务收入	5,724.18	2.66
合营企业及联营企业	销售商品收入	28,606.20	13.27
合营企业及联营企业	中介服务收入	13,020.66	6.04
合营企业及联营企业	物业管理收入	1,376.95	0.64
合营企业及联营企业	服务费收入	7,416.99	3.44
合营企业及联营企业	利息收入	131,032.48	60.80
合营企业及联营企业	监理服务收入	-	-
合营企业及联营企业	设计咨询收入	-	-
合营企业及联营企业	担保费收入	1,609.25	0.75
合营企业及联营企业小计		**188,786.72**	**87.60**
其他关联关系方	工程及设计服务收入	68.35	0.03
其他关联关系方	销售商品收入	1,910.09	0.89
其他关联关系方	中介服务收入	364.18	0.17
其他关联关系方	服务费收入	19.00	0.01
其他关联关系方	物业管理收入	15,913.53	7.38
其他关联关系方	利息支出	8,204.74	3.81
其他关联关系方	利息收入	247.61	0.11
其他关联关系方小计		**26,727.51**	**12.40**
合计		**215,514.23**	**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	2,532.91	审计报告	2,532.91

3）主要出租情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产情况	本年租赁收益	上年租赁收益	租赁收益确定依据
合营企业及联营企业	良好	3.58	-	市场价格

4）主要承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产情况	2023年确认的租赁费
合营企业及联营企业	良好	15,081.63

5）截至2023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	308,069.93	否

6）关联方其他应收款

单位：万元

关联方类型	2023年度
合营企业及联营企业	2,104,721.49
其他关联关系方	3,130,480.34
减：坏账准备	133,726.98
其他关联关系方	120,218.20
合营企业及联营企业	13,508.78
合计	**5,101,474.85**

7）关联方长期应收款

单位：万元

关联方类型	2023年度
合营企业及联营企业	134,989.05
减：坏账准备	-
合计	**134,989.05**

8）债权投资

单位：万元

关联方类型	2023年度
其他关联关系方	2,112.37
减：减值准备	-
合营企业及联营企业	-
合计	**2,112.37**

9）关联方其他应付款

单位：万元

关联方类型	2023年度
合营企业及联营企业	1,308,385.81
其他关联关系方	624,107.72
合计	**1,932,493.53**

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2024年9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2023年末担保情况详见本募集说明书“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2024年9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2024年9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	192,168.54	保证金/住房基金户等
应收账款	23,713.14	用于质押
长期应收款（包括一年内到期部分）	3,077,578.13	用于质押或保理
存货	6,683,859.93	用于担保、质押
固定资产	66,434.88	用于担保、抵押
无形资产	3,328,175.00	用于抵押贷款
投资性房地产	428,560.00	用于担保
交易性金融资产	14,282.11	处于限售期及诉讼冻结
其他	152,536.00	用于质押借款
合计	**13,967,307.73**	

第六节 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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

发行人主体信用评级为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。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产板块经营易受行业环境及政策变化影响。

在“房住不炒”行业政策基调下，公司房地产业务在土地获取、融资、销售等方面面临一定的政策压力，需持续关注行业环境及政策变化对公司房地产板块的影响。

2、债务规模增长较快，财务杠杆水平较高。

近年来随着各主业板块不断发展，公司资产、债务规模同步扩增，2024年9月末总资本化比率增至73.28%，处于相对较高水平。

3、净利润持续下降。

近年来公司盈利水平持续下滑，其中，2024年前三季度受部分主营业务板块波动影响，公司股权项目公允价值变动损益降幅较大、银行计提贷款减值导致信用减值损失规模增加、存货资产减值损失规模增加，且财务费用随着有息负债规模增长持续攀升，叠加上述因素影响，当期公司净利润为41.07亿元，较上年同期相比下降约45.26%。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为AAA，未发生变动。

（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，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注评级对象的政策环境、行业风险、经营策略、财务状况等因素的重大变化，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3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7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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

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

集团及下属子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。集团经营管理规范、财务状况良好，与银行等金融机构均保持良好的长期合作关系，被合作银行授予了较高信用等级，授信空间充足。截至2024年9月末，集团从国内外各商业银行获得的授信额度为9,806.20亿元，其中未使用额度为6,422.28亿元。

（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306只，累计发行以人民币计价信用类债券2,805.96亿元，以美元计价信用类债券72.77亿元。

2、截至报告期末已发行尚未兑付信用类债券余额

截至2024年9月30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1,423.82亿元、美元17.24亿元、港币23.00亿元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
1	20广越01	广州越秀集团股份有限公司	2020/02/24	2025/02/24	2025/02/24	5(3+2)	12.00	3.03	0.20	人民币元
2	20广越02	广州越秀集团股份有限公司	2020/02/24	2027/02/24	2027/02/24	7(5+2)	3.00	3.39	3.00	人民币元
3	20越控01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2020/04/28	2025/04/28	2025/04/28	5(3+2)	10.00	2.40	5.05	人民币元
4	21广越02	广州越秀集团股份有限公司	2021/01/08	2028/01/08	2028/01/08	7(5+2)	6.00	3.80	6.00	人民币元
5	21越控01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021/01/19	2026/01/19	2026/01/19	5(3+2)	10.00	3.59	0.51	人民币元
6	S21广扶2	广州越秀集团股份有限公司	2021/01/21	2028/01/21	2028/01/21	7(5+2)	5.00	3.87	5.00	人民币元
7	21越控02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021/04/19	2026/04/19	2026/04/19	5(3+2)	10.00	3.58	1.00	人民币元
8	21越交03	越秀交通基建有限公司	2021/05/13	2028/05/13	2028/05/13	7(5+2)	5.00	3.84	5.00	人民币元
9	21广资02	广州资产管理有限公司	2021/07/12	2026/07/12	2026/07/12	5(3+2)	10.00	3.49	0.10	人民币元
10	21广越07	广州越秀集团股份有限公司	2021/07/16	2028/07/16	2028/07/16	7(5+2)	12.00	3.45	12.00	人民币元
11	21穗建02	广州市城市建设开发有限公司	2021/07/22	2028/07/22	2028/07/22	7(5+2)	10.00	3.50	10.00	人民币元
12	21越控04	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021/08/13	2028/08/13	2028/08/13	7(5+2)	5.00	3.52	5.00	人民币元
13	21穗建03	广州市城市建设开发有限公司	2021/09/13	2026/09/13	2026/09/13	5(3+2)	15.00	3.17	15.00	人民币元
14	21穗建04	广州市城市建设开发有限公司	2021/09/13	2028/09/13	2028/09/13	7(5+2)	5.00	3.55	5.00	人民币元
15	21穗建05	广州市城市建设开发有限公司	2021/09/28	2026/09/28	2026/09/28	5(3+2)	15.00	3.29	15.00	人民币元
16	21广越Y2	广州越秀集团股份有限公司	2021/11/15	2024/11/15	2024/11/15	(3+N)	12.00	3.38	12.00	人民币元
17	21广越08	广州越秀集团股份有限公司	2021/12/08	2026/12/08	2026/12/08	5(3+2)	7.00	3.03	7.00	人民币元
18	21广越09	广州越秀集团股份有限公司	2021/12/08	2031/12/08	2031/12/08	10	13.00	3.78	13.00	人民币元
19	22广资01	广州资产管理有限公司	2022/01/12	2025/01/12	2025/01/12	3	5.00	3.00	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
20	22 广资 02	广州资产管理有限公司	2022/01/12	2027/01/12	2027/01/12	5	5.00	3.42	5.00	人民币元
21	22 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2022/01/25	2032/01/25	2032/01/25	10	5.00	3.68	5.00	人民币元
22	22 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2022/05/17	2027/05/17	2027/05/17	5(3+2)	5.00	2.90	5.00	人民币元
23	22 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2022/05/17	2029/05/17	2029/05/17	7(5+2)	15.00	3.38	15.00	人民币元
24	22 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2022/05/24	2027/05/24	2027/05/24	5(3+2)	10.00	2.84	10.00	人民币元
25	22 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2022/05/24	2029/05/24	2029/05/24	7(5+2)	11.50	3.35	11.50	人民币元
26	22 越控 01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022/06/14	2027/06/14	2027/06/14	5(3+2)	10.00	2.80	10.00	人民币元
27	22 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2022/06/24	2027/06/24	2027/06/24	5(3+2)	10.00	2.85	10.00	人民币元
28	22 穗建 06	广州市城市建设开发有限公司	2022/06/24	2029/06/24	2029/06/24	7(5+2)	10.00	3.37	10.00	人民币元
29	22 穗建 07	广州市城市建设开发有限公司	2022/07/05	2027/07/05	2027/07/05	5(3+2)	4.00	2.90	4.00	人民币元
30	22 穗建 08	广州市城市建设开发有限公司	2022/07/05	2029/07/05	2029/07/05	7(5+2)	7.00	3.43	7.00	人民币元
31	22 广越 Y1	广州越秀集团股份有限公司	2022/07/22	2025/07/22	2025/07/22	(3+N)	10.00	2.95	10.00	人民币元
32	22 广越 03	广州越秀集团股份有限公司	2022/08/17	2027/08/17	2027/08/17	5(3+2)	3.00	2.58	3.00	人民币元
33	22 广越 04	广州越秀集团股份有限公司	2022/08/17	2032/08/17	2032/08/17	10	5.00	3.55	5.00	人民币元
34	22 广资 Y1	广州资产管理有限公司	2022/08/19	2025/08/19	2025/08/19	(3+N)	5.00	3.30	5.00	人民币元
35	22 越控 02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022/09/16	2027/09/16	2027/09/16	5(3+2)	10.00	2.67	10.00	人民币元
36	22 穗建 09	广州市城市建设开发有限公司	2022/09/23	2027/09/23	2027/09/23	5(3+2)	15.00	2.78	15.00	人民币元
37	22 穗建 10	广州市城市建设开发有限公司	2022/09/23	2029/09/23	2029/09/23	7(5+2)	10.90	3.09	10.90	人民币元
38	22 越控 04	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022/10/24	2027/10/24	2027/10/24	5(3+2)	10.00	2.65	10.00	人民币元
39	22 越租 G1	广州越秀融资租赁有限公司	2022/11/03	2027/11/03	2027/11/03	5(3+2)	10.00	2.80	10.00	人民币元
40	22 广越 06	广州越秀集团股份有限公司	2022/12/12	2032/12/12	2032/12/12	10	3.00	3.77	3.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
41	23 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2023/02/21	2028/02/21	2028/02/21	5(3+2)	7.00	3.15	7.00	人民币元
42	23 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2023/02/21	2030/02/21	2030/02/21	7(5+2)	12.00	3.50	12.00	人民币元
43	23 广越 01	广州越秀集团股份有限公司	2023/03/15	2028/03/15	2028/03/15	5(3+2)	9.00	3.05	9.00	人民币元
44	23 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2023/03/15	2030/03/15	2030/03/15	7(5+2)	11.00	3.39	11.00	人民币元
45	23 越产 01	广州越秀产业投资有限公司	2023/03/20	2028/03/20	2028/03/20	5(3+2)	5.00	3.35	5.00	人民币元
46	23 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2023/03/24	2030/03/24	2030/03/24	7(5+2)	15.00	3.40	15.00	人民币元
47	23 越资 01	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/04/06	2026/04/06	2026/04/06	3	4.00	3.15	4.00	人民币元
48	23 越资 02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/04/06	2028/04/06	2028/04/06	5	4.00	3.58	4.00	人民币元
49	23 广越 03	广州越秀集团股份有限公司	2023/04/24	2028/04/24	2028/04/24	5(3+2)	5.00	3.00	5.00	人民币元
50	23 广越 04	广州越秀集团股份有限公司	2023/04/24	2033/04/24	2033/04/24	10	10.00	3.55	10.00	人民币元
51	23 广资 01	广州资产管理有限公司	2023/05/24	2028/05/24	2028/05/24	5(3+2)	10.00	3.18	10.00	人民币元
52	23 广越 05	广州越秀集团股份有限公司	2023/06/05	2028/06/05	2028/06/05	5(3+2)	30.00	2.96	30.00	人民币元
53	23 穗建 05	广州市城市建设开发有限公司	2023/06/13	2028/06/13	2028/06/13	5(3+2)	9.00	2.98	9.00	人民币元
54	23 穗建 06	广州市城市建设开发有限公司	2023/06/13	2033/06/13	2033/06/13	10	11.00	3.63	11.00	人民币元
55	23 广越 08	广州越秀集团股份有限公司	2023/06/21	2033/06/21	2033/06/21	10	8.00	3.43	8.00	人民币元
56	23 越产 02	广州越秀产业投资有限公司	2023/06/26	2028/06/26	2028/06/26	5(3+2)	5.00	3.10	5.00	人民币元
57	23 越资 03	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/07/24	2026/07/24	2026/07/24	3	5.00	2.91	5.00	人民币元
58	23 越租 G1	广州越秀融资租赁有限公司	2023/08/09	2026/08/09	2026/08/09	3	10.00	3.19	10.00	人民币元
59	23 广越 10	广州越秀集团股份有限公司	2023/08/10	2033/08/10	2033/08/10	10	5.00	3.33	5.00	人民币元
60	23 广越 11	广州越秀集团股份有限公司	2023/08/22	2028/08/22	2028/08/22	5	10.00	2.95	10.00	人民币元
61	23 广越 12	广州越秀集团股份有限公司	2023/08/22	2033/08/22	2033/08/22	10	5.00	3.29	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
62	23 广资 02	广州资产管理有限公司	2023/08/23	2028/08/23	2028/08/23	5	5.00	3.20	5.00	人民币元
63	23 越产 03	广州越秀产业投资有限公司	2023/09/22	2026/09/22	2026/09/22	3	5.00	3.15	5.00	人民币元
64	23 广资 03	广州资产管理有限公司	2023/12/11	2026/12/11	2026/12/11	3	5.00	3.18	5.00	人民币元
65	23 穗建 07	广州市城市建设开发有限公司	2023/12/22	2028/12/22	2028/12/22	5(3+2)	6.00	3.03	6.00	人民币元
66	23 穗建 08	广州市城市建设开发有限公司	2023/12/22	2030/12/22	2030/12/22	7(5+2)	9.00	3.25	9.00	人民币元
67	24 广越 01	广州越秀集团股份有限公司	2024/01/15	2029/01/15	2029/01/15	5	7.00	2.93	7.00	人民币元
68	24 广越 02	广州越秀集团股份有限公司	2024/01/15	2034/01/15	2034/01/15	10	12.00	3.15	12.00	人民币元
69	24 广越 04	广州越秀集团股份有限公司	2024/01/23	2034/01/23	2034/01/23	10	20.00	3.12	20.00	人民币元
70	24 广资 01	广州资产管理有限公司	2024/03/01	2029/03/01	2029/03/01	5	5.00	2.89	5.00	人民币元
71	24 广越资 01	广州越秀资本控股集团有限公司	2024/03/22	2027/03/22	2027/03/22	3	6.00	2.69	6.00	人民币元
72	24 广越资 02	广州越秀资本控股集团有限公司	2024/03/22	2029/03/22	2029/03/22	5	3.00	2.85	3.00	人民币元
73	24 越产 02	广州越秀产业投资有限公司	2024/03/25	2029/03/25	2029/03/25	5	5.00	2.84	5.00	人民币元
74	24 广越 Y1	广州越秀集团股份有限公司	2024/04/24	2027/04/24	2027/04/24	(3+N)	5.00	2.45	5.00	人民币元
75	24 广越 Y2	广州越秀集团股份有限公司	2024/04/24	2034/04/24	2034/04/24	(10+N)	5.00	2.87	5.00	人民币元
76	24 越租 G2	广州越秀融资租赁有限公司	2024/05/23	2029/05/23	2029/05/23	5	10.00	2.61	10.00	人民币元
77	24 广越 Y3	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/05	2027/06/05	2027/06/05	(3+N)	10.00	2.30	10.00	人民币元
78	24 广越 Y4	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/05	2034/06/05	2034/06/05	(10+N)	5.00	2.80	5.00	人民币元
79	24 越租 03	广州越秀融资租赁有限公司	2024/06/13	2027/06/13	2027/06/13	3	3.00	2.29	3.00	人民币元
80	24 越租 04	广州越秀融资租赁有限公司	2024/06/13	2029/06/13	2029/06/13	5	7.00	2.45	7.00	人民币元
81	24 广资 Y1	广州资产管理有限公司	2024/06/17	2027/06/17	2027/06/17	(3+N)	10.00	2.36	10.00	人民币元
82	24 广越 05	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/20	2026/06/20	2026/06/20	2	30.00	2.16	30.00	人民币元
83	24 广越 S1	广州越秀集团股份有限公司	2024/07/01	2025/01/27	2025/01/27	0.5753	30.00	2.05	30.00	人民币元
84	24 广资 02	广州资产管理有限公司	2024/07/12	2029/07/12	2029/07/12	5	7.00	2.33	7.00	人民币元
85	24 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2024/07/12	2029/07/12	2029/07/12	5(3+2)	5.00	2.25	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
86	24 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2024/07/12	2034/07/12	2034/07/12	10	10.00	2.75	10.00	人民币元
87	24 越租 G5	广州越秀融资租赁有限公司	2024/07/25	2027/07/25	2027/07/25	3	3.00	2.14	3.00	人民币元
88	24 越租 G6	广州越秀融资租赁有限公司	2024/07/25	2029/07/25	2029/07/25	5	7.00	2.25	7.00	人民币元
89	24 越资 02	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/08/01	2034/08/01	2034/08/01	10	12.00	2.49	12.00	人民币元
90	24 广资 04	广州资产管理有限公司	2024/08/27	2029/08/27	2029/08/27	5	8.00	2.33	8.00	人民币元
91	24 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2024/09/18	2030/09/18	2030/09/18	6(3+3)	2.00	2.15	2.00	人民币元
92	24 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2024/09/18	2034/09/18	2034/09/18	10	8.00	2.78	8.00	人民币元
公司债小计							799.40	-	754.26	人民币元
93	20 越秀租赁 PPN001	广州越秀融资租赁有限公司	2020/03/18	2025/03/18	2025/03/18	5(3+2)	8.00	4.05	0.90	人民币元
94	20 越秀集团 MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2020/04/24	2027/04/24	2027/04/24	7(5+2)	10.00	2.87	10.00	人民币元
95	20 越秀集团 MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2020/05/25	2025/05/25	2025/05/25	5	10.00	2.95	10.00	人民币元
96	21 越秀交通 MTN001	越秀交通基建有限公司	2021/01/28	2026/01/28	2026/01/28	5(3+2)	10.00	3.78	0.30	人民币元
97	21 越秀集团 MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2021/03/18	2026/03/18	2026/03/18	5(3+2)	15.00	3.63	0.30	人民币元
98	21 越秀租赁 MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2021/04/14	2025/04/14	2025/04/14	4(2+2)	7.00	3.79	0.10	人民币元
99	21 越秀金融 MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021/06/03	2026/06/03	2026/06/03	5	5.00	3.70	5.00	人民币元
100	21 越秀金融 MTN003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2021/06/18	2026/06/18	2026/06/18	5	5.00	3.85	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
101	21越秀集团GN002(革命老区)	广州越秀集团股份有限公司	2021/09/02	2026/09/02	2026/09/02	5	6.00	3.37	6.00	人民币元
102	21越秀集团MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2021/09/16	2026/09/16	2026/09/16	5(3+2)	9.00	3.23	0.30	人民币元
103	21越秀集团GN003	广州越秀集团股份有限公司	2021/10/21	2026/10/21	2026/10/21	5	10.00	3.60	10.00	人民币元
104	21广州资管MTN002	广州资产管理有限公司	2021/10/22	2024/10/22	2024/10/22	3	10.00	3.52	10.00	人民币元
105	21越秀集团GN001(乡村振兴)	广州越秀集团股份有限公司	2021/12/20	2024/12/20	2024/12/20	3	8.00	2.95	8.00	人民币元
106	22越秀金融MTN001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022/02/28	2025/02/28	2025/02/28	3	10.00	2.80	10.00	人民币元
107	22越秀交通MTN001	越秀交通基建有限公司	2022/03/18	2027/03/18	2027/03/18	5(3+2)	10.00	3.28	10.00	人民币元
108	22广州资管MTN001	广州资产管理有限公司	2022/04/08	2025/04/08	2025/04/08	3	10.00	3.30	10.00	人民币元
109	22越秀集团MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2022/04/21	2025/04/21	2025/04/21	3	10.00	3.00	10.00	人民币元
110	22越秀集团MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2022/05/30	2025/05/30	2025/05/30	3	10.00	2.68	10.00	人民币元
111	22越秀金融MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2022/08/03	2025/08/03	2025/08/03	3	5.00	2.70	5.00	人民币元
112	22越秀集团	广州越秀集团股份有限公司	2022/08/10	2027/08/10	2027/08/10	5	10.00	3.00	10.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	MTN004									
113	22越秀租赁MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2022/08/24	2027/08/24	2027/08/24	5(3+2)	8.00	2.84	8.00	人民币元
114	22越秀集团MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2022/09/06	2025/09/06	2025/09/06	3	10.00	2.48	10.00	人民币元
115	22越秀集团GN001(专项乡村振兴)	广州越秀集团股份有限公司	2022/11/03	2025/11/03	2025/11/03	3	4.00	2.45	4.00	人民币元
116	23越秀资本MTN001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/03/10	2026/03/10	2026/03/10	3	10.00	3.15	10.00	人民币元
117	23越秀租赁MTN001	广州越秀融资租赁有限公司	2023/03/15	2026/03/15	2026/03/15	3(2+1)	8.00	3.28	8.00	人民币元
118	23越秀集团MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2023/03/31	2026/03/31	2026/03/31	3	20.00	3.05	20.00	人民币元
119	23越秀资本MTN002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/04/06	2026/04/06	2026/04/06	3	5.00	3.12	5.00	人民币元
120	23越秀资本MTN003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/04/06	2028/04/06	2028/04/06	5	5.00	3.50	5.00	人民币元
121	23广州资管MTN001	广州资产管理有限公司	2023/04/10	2026/04/10	2026/04/10	3	10.00	3.28	10.00	人民币元
122	23越秀集团MTN001A	广州越秀集团股份有限公司	2023/04/12	2026/04/12	2026/04/12	3	5.00	3.00	5.00	人民币元
123	23越秀集团MTN001B	广州越秀集团股份有限公司	2023/04/12	2033/04/12	2033/04/12	10	15.00	3.59	15.00	人民币元
124	23越秀租赁	广州越秀融资租赁有限公司	2023/04/26	2025/04/26	2025/04/26	2	7.00	3.25	7.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	MTN002									
125	23越秀资本MTN004A	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/05/26	2026/05/26	2026/05/26	3	3.00	3.00	3.00	人民币元
126	23越秀资本MTN004B	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/05/26	2028/05/26	2028/05/26	5	3.00	3.48	3.00	人民币元
127	23越秀资本MTN005A	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/07/21	2026/07/21	2026/07/21	3	3.00	2.90	3.00	人民币元
128	23越秀资本MTN005B	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2023/07/21	2028/07/21	2028/07/21	5	3.00	3.40	3.00	人民币元
129	23越秀集团MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2023/08/04	2026/08/04	2026/08/04	3	10.00	2.76	10.00	人民币元
130	23越秀交通MTN001	越秀交通基建有限公司	2023/08/07	2026/08/07	2026/08/07	3	5.00	2.87	5.00	人民币元
131	23越秀集团MTN004	广州越秀集团股份有限公司	2023/08/11	2026/08/11	2026/08/11	3	10.00	2.73	10.00	人民币元
132	23越秀租赁MTN003	广州越秀融资租赁有限公司	2023/09/20	2026/09/20	2026/09/20	3	7.00	3.33	7.00	人民币元
133	24越秀产投MTN001(科创票据)	广州越秀产业投资有限公司	2024/01/12	2027/01/12	2027/01/12	3	6.60	2.97	6.60	人民币元
134	24广州资管MTN001	广州资产管理有限公司	2024/01/17	2027/01/17	2027/01/17	3	10.00	2.90	10.00	人民币元
135	24越秀交通SCP001	越秀交通基建有限公司	2024/01/19	2024/10/15	2024/10/15	0.7377	2.00	2.61	2.00	人民币元
136	24越秀资本	广州越秀资本控股集团股份有限公	2024/01/22	2029/01/22	2029/01/22	5	3.00	3.00	3.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	MTN001A	司								
137	24越秀资本MTN001B	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/01/22	2034/01/22	2034/01/22	10	3.00	3.30	3.00	人民币元
138	24越秀资本SCP001	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/02/22	2024/10/18	2024/10/18	0.653	6.00	2.20	6.00	人民币元
139	24广州资管MTN002A	广州资产管理有限公司	2024/03/06	2027/03/06	2027/03/06	3	3.00	2.60	3.00	人民币元
140	24广州资管MTN002B	广州资产管理有限公司	2024/03/06	2029/03/06	2029/03/06	5	7.00	2.85	7.00	人民币元
141	24越秀集团MTN001	广州越秀集团股份有限公司	2024/03/07	2034/03/07	2034/03/07	10	10.00	2.88	10.00	人民币元
142	24越秀租赁MTN001A	广州越秀融资租赁有限公司	2024/03/19	2027/03/19	2027/03/19	3	4.00	2.73	4.00	人民币元
143	24越秀租赁MTN001B	广州越秀融资租赁有限公司	2024/03/19	2029/03/19	2029/03/19	5	4.00	3.05	4.00	人民币元
144	24越秀集团MTN002	广州越秀集团股份有限公司	2024/04/12	2039/04/12	2039/04/12	15	5.00	2.99	5.00	人民币元
145	24越秀交通MTN001	越秀交通基建有限公司	2024/04/17	2034/04/17	2034/04/17	10	10.00	2.84	10.00	人民币元
146	24上海越秀SCP002	上海越秀融资租赁有限公司	2024/04/25	2024/10/22	2024/10/22	0.4932	5.00	2.28	5.00	人民币元
147	24越秀集团MTN003	广州越秀集团股份有限公司	2024/04/26	2034/04/26	2034/04/26	10	5.00	2.67	5.00	人民币元
148	24越秀资本SCP002	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/05/07	2025/01/24	2025/01/24	0.7178	5.00	1.94	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
149	24越秀租赁SCP002	广州越秀融资租赁有限公司	2024/05/21	2024/10/25	2024/10/25	0.4301	6.00	1.85	6.00	人民币元
150	24越秀集团SCP002	广州越秀集团股份有限公司	2024/05/22	2024/11/15	2024/11/15	0.4849	10.00	1.85	10.00	人民币元
151	24越秀集团SCP003	广州越秀集团股份有限公司	2024/05/22	2025/02/14	2025/02/14	0.7342	10.00	1.88	10.00	人民币元
152	24越秀资本MTN002A	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/05/23	2029/05/23	2029/05/23	5	8.00	2.45	8.00	人民币元
153	24越秀资本MTN002B	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/05/23	2034/05/23	2034/05/23	10	7.00	2.90	7.00	人民币元
154	24越秀产投MTN002(科创票据)	广州越秀产业投资有限公司	2024/06/05	2029/06/05	2029/06/05	5	5.00	2.47	5.00	人民币元
155	24越秀资本SCP003	广州越秀资本控股集团股份有限公司	2024/06/06	2025/03/03	2025/03/03	0.7397	5.00	1.86	5.00	人民币元
156	24越秀集团MTN004A	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/07	2027/06/07	2027/06/07	3	5.00	2.20	5.00	人民币元
157	24越秀集团MTN004B	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/07	2044/06/07	2044/06/07	20	10.00	2.97	10.00	人民币元
158	24越秀租赁SCP003	广州越秀融资租赁有限公司	2024/06/19	2024/11/26	2024/11/26	0.4384	8.00	1.84	8.00	人民币元
159	24越秀租赁MTN002A(绿色)	广州越秀融资租赁有限公司	2024/06/21	2027/06/21	2027/06/21	3	5.00	2.22	5.00	人民币元
160	24越秀租赁	广州越秀融资租赁有限公司	2024/06/21	2029/06/21	2029/06/21	5	7.00	2.30	7.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	MTN002B(绿色)									
161	24越秀交通SCP002	越秀交通基建有限公司	2024/06/26	2025/03/23	2025/03/23	0.7397	8.00	1.86	8.00	人民币元
162	24越秀交通MTN002	越秀交通基建有限公司	2024/06/27	2027/06/27	2027/06/27	3	5.00	2.16	5.00	人民币元
163	24越秀集团MTN005A	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/28	2027/06/28	2027/06/28	3	5.00	2.20	5.00	人民币元
164	24越秀集团MTN005B	广州越秀集团股份有限公司	2024/06/28	2044/06/28	2044/06/28	20	15.00	2.79	15.00	人民币元
165	24越秀租赁SCP004	广州越秀融资租赁有限公司	2024/07/05	2025/02/27	2025/02/27	0.6493	9.00	1.91	9.00	人民币元
166	24越秀交通MTN003	越秀交通基建有限公司	2024/07/05	2029/07/05	2029/07/05	5	5.00	2.27	5.00	人民币元
167	24广州资管MTN003	广州资产管理有限公司	2024/08/05	2029/08/05	2029/08/05	5	10.00	2.15	10.00	人民币元
168	24广州城建PPN001A	广州市城市建设开发有限公司	2024/08/13	2029/08/13	2029/08/13	5(3+2)	8.00	2.20	8.00	人民币元
169	24广州城建PPN001B	广州市城市建设开发有限公司	2024/08/13	2031/08/13	2031/08/13	7(5+2)	10.00	2.32	10.00	人民币元
170	24越秀租赁SCP005	广州越秀融资租赁有限公司	2024/08/14	2025/04/11	2025/04/11	0.6575	6.00	2.08	6.00	人民币元
171	24越秀集团MTN006A	广州越秀集团股份有限公司	2024/08/23	2034/08/23	2034/08/23	10	5.00	2.55	5.00	人民币元
172	24越秀集团	广州越秀集团股份有限公司	2024/08/23	2044/08/23	2044/08/23	20	5.00	2.68	5.00	人民币元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	MTN006B									
173	24越秀交通MTN004	越秀交通基建有限公司	2024/08/26	2027/08/26	2027/08/26	3	7.00	2.14	7.00	人民币元
174	24越秀集团MTN007(绿色)	广州越秀集团股份有限公司	2024/08/27	2029/08/27	2029/08/27	5	7.00	2.19	7.00	人民币元
175	24越秀租赁SCP006	广州越秀融资租赁有限公司	2024/09/13	2025/05/23	2025/05/23	0.6904	6.00	2.12	6.00	人民币元
176	24越秀租赁SCP007	广州越秀融资租赁有限公司	2024/09/20	2025/01/17	2025/01/17	0.326	6.00	2.10	6.00	人民币元
177	24越秀集团MTN008	广州越秀集团股份有限公司	2024/09/24	2034/09/24	2034/09/24	10	10.00	2.41	10.00	人民币元
债务融资工具小计							630.60		583.50	人民币元
178	23创兴银行二级资本债01BC	创兴银行有限公司	2023/09/28	2033/09/28	2033/09/28	5.00	15.00	4.20	15.00	人民币元
179	24创兴银行二级资本债01BC	创兴银行有限公司	2024/06/11	2034/06/11	2034/06/11	5.00	25.00	2.93	25.00	人民币元
金融债小计							40.00		40.00	人民币元
180	越秀地产N2911	越秀地产股份有限公司	2014/11/28	2029/11/28	2029/11/28	15	23.00	6.10	23.00	港元
181	创兴银行NCSCSB	创兴银行有限公司	2020/08/03	2025/08/03	2025/08/03	5	3.00	5.50	3.00	美元
182	越秀地产	卓裕控股有限公司	2021/01/20	2026/01/20	2026/01/20	5	6.50	2.80	6.50	美元

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
	N2601									
183	越秀地产N3101	卓裕控股有限公司	2021/01/20	2031/01/20	2031/01/20	10	1.50	3.80	1.50	美元
184	YX REIT N2602	Yuexiu REIT MTN Co. Ltd	2021/02/02	2026/02/02	2026/02/02	5	4.00	2.65	4.00	美元
185	创兴银行有限公司224000000	创兴银行有限公司	2022/07/27	2032/07/27	2032/07/27	10	2.24	4.90	2.24	美元
186	越秀地产4%20260116	愉欣国际有限公司	2023/01/16	2026/01/16	2026/01/16	3	20.00	4.00	20.00	人民币元
187	YXREITMKL 4.15% 20260324	Yuexiu REIT Moon King Limited	2023/03/24	2026/03/24	2026/03/24	3	15.00	4.15	15.00	人民币元
188	越秀地产3.8% 20260512	愉欣国际有限公司	2023/05/12	2026/05/12	2026/05/12	3	13.96	3.80	13.96	人民币元
189	越秀地产 4% 20261115	愉欣国际有限公司	2023/11/15	2026/11/15	2026/11/15	3	12.10	4.00	12.10	人民币元
190	越秀地产N2707-R	愉欣国际有限公司	2024/07/12	2027/07/12	2027/07/12	3	16.90	4.10	16.90	人民币元
其他（人民币自贸港专项债）小计							**46.06**		**46.06**	**人民币元**
其他（港币）小计							**23.00**		**23.00**	**港币**
其他（美元）小计							**17.24**		**17.24**	**美元**
合计（人民币）							**1,516.06**		**1,423.82**	**人民币元**
合计（港币）							**23.00**		**23.00**	**港币**

序号	证券名称	发行人	起息日期	回售日期	到期日期	发行期限	发行金额	票面利率	剩余金额	币种
合计（美元）							17.24		17.24	美元

3、发行人可续期债券情况

截至2024年9月30日，发行人存在存续可续期债，具体情况如下：

（1）2024年4月22日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币5亿元的可续期公司债券，债券简称“24广越Y1”，票面利率2.45%，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）2024年4月22日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币5亿元的可续期公司债券，债券简称“24广越Y2”，票面利率2.87%，债券期限为10+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）2024年6月4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“24广越Y3”，票面利率2.30%，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。

（4）2024年6月4日，广州越秀集团股份有限公司发行面值总额为人民币5亿元的可续期公司债券，债券简称“24广越Y4”，票面利率2.80%，债券期限为10+N年期，清偿顺序劣后于发行人普通债务，计入所有者权益。

（5）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。

上述可续期债券票面利率调整机制如下：

22广越Y1、24广越Y1、24广越Y3的基础期限为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。

24广越Y2、24广越Y4的基础期限为10年，以每10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10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。

22广越Y1、24广越Y1、24广越Y3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%）。

24广越Y2、24广越Y4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10年期的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

截至2024年9月30日，发行人存续期可续期债券合计人民币金额35亿元，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2024年9月30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	已使用额度	剩余额度
1	广州越秀集团股份有限公司	永续中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024/3/27	100.00	0.00	100.00
2		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024/2/7	200.00	82.00	118.00
3		超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2024/2/7	200.00	20.00	180.00
4		短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2024/2/7	100.00	0.00	100.00
5	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	42.00	78.00
6	广州市城市建设开发有限公司	定向工具	中国银行间市场交易商协会	2022/11/22	30.00	18.00	12.00
7	广州越秀资本控股集团股份有限公司	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2023/1/31	40.00	16.00	24.00
8		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024/4/16	60.00	15.00	45.00
9	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	0.00	40.00
10		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2023/11/7	40.00	30.00	10.00
11	广州越秀融资租赁有限公司	定向工具	中国银行间市场交易商协会	2023-01-20/2023-03-08	20.00	0.00	20.00
12		超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2024/3/26	50.00	41.00	9.00
13	广州越秀产业投资有限公司	一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2023/11/20	15.00	11.60	3.40

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已使用额度	剩余额度
14		一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2024/9/19	30.00	0.00	30.00
15	上海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	2023/12/27	10.00	5.00	5.00
16	广州越秀资本控股集团有限公司	一般公司债券	中国证券监督管理委员会	2024/1/29	20.00	9.00	11.00
17		一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2024/2/27	20.00	0.00	20.00
18	创兴银行有限公司	金融债券	中国人民银行	2023/7/12	50.00	40.00	10.00
合计					**1,145.00**	**329.60**	**815.40**

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至2024年9月30日，发行人及其子公司不存在其他影响资信的重大事项。

第七节　增信情况

本期债券无担保或其他增信。

第八节　税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日施行的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对于本期债券在上交所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印

花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵扣

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节　信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人公司债券信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

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。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

广州越秀集团股份有限公司及下属非上市公司（以下简称“非上市公司”）的董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，应按照广州越秀集团有限公司相关保密制度履行保密义务。

非上市公司的人员失职，导致公司信息披露违规或发生重大差错，给公司造成严重影响和重大损失的，应对相关部门或公司进行处罚并对相关部门或公司责任人予以批评、警告、降职，直到解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求，必要时可依法追究其相关法律责任。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

非上市公司的信息披露工作，由公司董事会领导和管理，公司董事长是信息披露工作的第一责任人。

非上市公司信息披露制度适用于以下人员和机构：

1、公司全体董事、监事、高级管理人员；

2、各部门的主要负责人；

3、其他负有信息披露职责的公司部门和人员。

信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事会负责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，以及法律法规、国资管理文件、公司章程、公司管理制度规定的以及股东大会授权的其他职权。董事会应在公司年度合并财务报表决算审计报告和中期（含月度和季度）财务报表会计报告事项以及法律法规及国资管理相关文件规定的其他事项完成日的五个工作日内上报市国资委核准、备案、报告。

公司监事会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。以及负责检查公司财务，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；此外，监事会执行法律法规规定以及股东大会授予的其他职权。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时的原则，确保披露信息内容没有虚假、误导性陈述或重大遗漏；严格遵循证券交易所及证券监督部门要求的法定格式进行编制及发布，并不含歧义地引用需要披露的中介机构声明、判断及各项专业意见。

信息披露范围：

1、包括年报、中报、重大事项等定期或临时公告在内的强制性信息披露。

2、包括不属于强制性信息范畴的公司经营战略、管理层发言、行业动态、政策法规、经营数据、新闻简报、信息澄清等自愿性信息披露。

非上市公司的信息披露程序，按照内地证券监管部门、证券交易所和相关机构的相关规定和要求执行。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

广州越秀集团股份有限公司信息披露制度除特殊声明外，原则上适用于广州越秀集团股份有限公司及下属非上市公司；上市公司发行公募产品的信息披露管理按照集团信息披露管理办法执行，具体实施过程中如有特殊情况，由广州越秀集团股份有限公司另行确定。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变本期债券偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节　投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）偿债资金主要来源

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，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%。

（二）偿债资金变化监测

截至2021-2023年末及2024年9月末，发行人受限货币资金分别为130,382.05万元、182,790.74万元、162,473.67万元及192,168.54万元，主要受限原因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等。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）偿债资金稳定性保障措施

发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）信息披露义务

发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书本章节投资者保护条款项下所作出的承诺。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）负面事项救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”之“（三）偿债资金稳定性保障措施”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

（一）调研发行人情形

发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未

能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”之“（三）偿债资金稳定性保障措施”约定的提前归集承诺，持有人根据本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”要求调研的。

（二）本期债券持有人调研发行人权利

1、当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

2、受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在5个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过5名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举1-5名持有人代表参加。

3、受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后2个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4、持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

5、调研结束后2个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

6、持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（三）发行人调研事项承诺

发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1、发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在2个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2、发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的10个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3、发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4、对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节　违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起___90___个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成“发行人被法院裁定受理破产申请的”外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围以持有人会议决议或发行人与债券持有人达成的其他协议文件为准。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

应提交至发行人所在地有管辖权的法院进行诉讼。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节　持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的内容

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

“

第一章总则

1.1 为规范广州越秀集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系

终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《广州越秀集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或

放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举3名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系

应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授

权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会

反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不

计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票

人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申

请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务

关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管

理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会

议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（3）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（4）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（5）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（7）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第7.1条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规

另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式另行约定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第八章附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则2.2条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

第十三节　受托管理人

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

中信证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券，并接受受托管理人的监督。

2024年6月，发行人与中信证券签订了《广州越秀集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。本节所称甲方指广州越秀集团股份有限公司，乙方指中信证券股份有限公司。《债券受托管理协议》的主要条款如下：

“第二条　受托管理事项

2.1　为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均为乙方的，各期债券均适用本协议。

2.2　在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按约定频率（季度）及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按约定频率（季度）向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.4　本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.5　本期债券存续期内，发生可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（一）甲方生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（三）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；

（四）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（五）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；

（六）甲方发生重大资产报废；

（七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（九）甲方一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移甲方债券清偿义务；

（十）甲方发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

（十一）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者甲方成立债权人委员会的；

（十二）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十三）甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；

（十四）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十五）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

（十六）甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）甲方在1个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，甲方变

更信息披露事务负责人的；

（二十一）甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）甲方1个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产10%的；

（二十三）甲方名称或者注册地址变更；

（二十四）甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）甲方境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准

则》要求的其他事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法

定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【苏飞、财务部高级资深经理、联系电话020-88836888】负责与本期债券相关的事务，并确

保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在3个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11　受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12　在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.13　甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.14　甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15　甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.16　甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.17　一旦发生本协议3.5约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.18 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.19　甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.20　甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21　甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告

知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当按约定频率（季度）检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹

配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5　乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6　乙方应当每年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7　出现本协议第3.5条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8　乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿

义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9　乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10　乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11　乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12　本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13　甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14　本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施

和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

（一）债权人委员会的职能、成员范围；

（二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

（四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；

（五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；

（六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15　乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16　乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有

关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

募集说明书约定的投资者保护条款如下：

“一、发行人偿债保障措施承诺

（一）偿债资金主要来源

发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，在本次债券每次付息、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%。

（二）偿债资金变化监测

为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

（三）偿债资金稳定性保障措施

发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（四）信息披露义务

发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相

关要求及其在募集说明书本章节投资者保护条款项下所作出的承诺。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）负面事项救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反募集说明书发行人偿债保障措施承诺相关要求且未能在募集说明书偿债资金稳定性保障措施约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照募集说明书调研发行人的约定配合持有人调研发行人。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

（一）调研发行人情形

发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行募集说明书发行人偿债保障措施承诺相关要求且未能在募集说明书偿债资金稳定性保障措施约定的提前归集承诺，持有人根据募集说明书救济措施要求调研的。

（二）本次债券持有人调研发行人权利

1、当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

2、受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在5个交易日内反馈，参与调研的持

有人原则上不超过5名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举1-5名持有人代表参加。

3、受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后2个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4、持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

5、调研结束后2个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

6、持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

（三）发行人调研事项承诺

发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1、发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在2个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2、发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的10个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3、发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4、对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。”

4.18　在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19　乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。乙方就担任本次债券受托管理人向甲方收取【10.00】万元受托管理事务报酬。若本次债券分期发行，则本次债券受托管理事务报酬在首期发行时一次性收取。前述的公司债券受托管理事务报酬的支付方式在承销协议和/或承销协议补充协议中另行约定。

4.20　如果甲方发生本协议第3.5条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券

本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.21　乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1　受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2　乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

（2）甲方的经营与财务状况；

（3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）偿债能力和意愿分析；

（9）甲方信息披露义务履行的核查情况；

（10）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3　本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现本协议第3.5条相关情形的；

（5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）

的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1） 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1） 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（3）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（4）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（5）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（7）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式另行约定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或

减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应当向发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

11.3　当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条　　协议的生效、变更及终止

12.1　本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2　除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3　本协议在以下情形下终止：

（1）甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；

（4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十三条　　通知

13.1　在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：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

甲方收件人：苏飞

甲方传真：020-88836888

乙方通讯地址：深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦18楼

乙方收件人：冯源

乙方传真：0755-23835201

13.2　任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该

变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3　通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4　如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条　廉洁从业

双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除本协议约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

第十五条　附则

15.1　本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2　本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3　除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有乙方应向甲方收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

15.4　本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十四节　发行有关机构

一、发行人

名称：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

法定代表人：张招兴

联系人：苏飞、李瑞民

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心64楼

联系电话：020-88836888-64200

传真：020-88836668

邮政编码：510623

二、牵头承销机构、债券受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科、王旭东

联系地址：深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层

电话：0755-23835062

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

三、联席承销机构

名称：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：陈亮

经办人员/联系人：杨曦、黄頔、马嘉璐

联系地址：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

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65050196

邮政编码：100004

名称：广发证券股份有限公司

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

法定代表人：林传辉

经办人员/联系人：陈洁怡、李曼佳、汪思慧、刘瑞洁、宋宜佳

联系地址：广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦

电话号码：020-66335451

传真号码：020-87553600

邮政编码：510627

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员/联系人：焦希波、李谦、卢鲸羽、田子林

联系地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

电话号码：010-86451627

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

名称：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

经办人员/联系人：邱世良、丁昊晨、林子杰

联系地址：广东省深圳市福田区莲花街道益田路5999号基金大厦27楼

电话号码：0755-81902000

传真号码：0755-81902000

邮政编码：518000

四、律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路20号院正大中心3号楼南塔23-31层

负责人：张学兵

联系人：容融

联系地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路10号富力中心23层

联系电话：020-28261669

传真：020-28261666

邮政编码：510623

五、会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层

法定代表人：毛鞍宁

联系人：钟晔

电话：020-28812823

传真：020-28812618

邮政编码：100738

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市浦东新区杨高南路188号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

负责人：周宁

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号（临近杨高南路、世纪大道交叉路口）

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至2024年9月30日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至2024年9月末，发行人子公司广州越秀资本控股集团股份有限公司（以下简称“越秀资本”）董事长王恕慧先生同时任本期债券主承销商中信证券非执行董事，越秀资本合计持有中信证券（600030.SH）共计931,347,773股；中信证券自营业务账户、资产管理业务账户和信用融券专户持有越秀资本（000987.SZ）合计1,238,775股；中信证券自营业务账户、资产管理业务账户和信用融券专户持有越秀地产（00123.HK）合计11,393,000股；除此之外，中信证券与本次债券发行的相关人员和发行人与本次发行有关的负责人、高级管理人员及经办人员之

间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

截至2024年9月30日，中国国际金融股份有限公司（简称“中金公司”）及其子公司合计持有广州越秀集团股份有限公司子公司广州越秀资本控股集团股份有限公司（证券简称：越秀资本，证券代码：000987.SZ）2,680,207股股票，持有越秀服务集团有限公司（证券简称：越秀服务，证券代码：6626.HK）631,000股股票。除此以外，截至2024年9月30日，广州越秀集团股份有限公司与中金公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至2024年9月30日，广发证券融券专户持有发行人下属子公司广州越秀资本控股集团股份有限公司（000987.SZ）（以下简称“越秀资本”）15,234股股票，为扣除已融出部分口径。广发证券股权衍生品业务部自营账户持有越秀资本（000987.SZ）850,259股股票，持有发行人参股主体华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金（180202.SZ）259,258股。该等持股系通过量化投资模型独立自主操作，依据公开信息进行研究和判断而形成的决策，买入时未获知内幕信息或未公开信息。越秀资本独立董事谢石松先生自2020年6月9日起兼任广发证券监事，已于2024年5月10日任期满离任，相关任职不构成重大利益冲突的情形。截至2024年9月30日，广发证券董事、监事、高级管理人员及其直系亲属未在越秀集团担任董事、监事、高级管理人员，越秀集团未在公司关联法人名单中，越秀集团与广发证券不存在关联关系。

截至2024年9月30日，中信建投证券股份有限公司及其下属子公司共持有“越秀资本”291,943股，属于正常的业务开展。除此之外，中信建投证券与本次债券发行的相关人员和发行人与本次发行有关的负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

截至2024年9月末，华泰联合证券有限责任公司之母公司华泰证券股份有限公司持有广州越秀资本控股集团股份有限公司A股（000987.SZ）2,648,018股股票，越秀交通基建有限公司（01052.HK）418,000股股票，以及华夏越秀高速REIT A股（180202.SZ）384,372股股票。

除此以外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系及其他重大利害关系。

第十五节　发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：

张招兴

发行人（公章）：广州越秀集团股份有限公司

2025年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

张招兴

广州证券集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

林昭远

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

韦黎明

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

曾昀

广州珠江发展集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

张琼

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

梁宇行

广州证券集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

闵卫国

广州越秀集团股份有限公司

2025年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

傅慧

广州越秀集团股份有限公司

2025年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体董事签字：

林健

广州越秀集团股份有限公司

2025年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体监事签字：

邢小立

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体监事签字：

李红

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

潘泽勇

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

谢延会

广州证券集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

李锋

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

贺玉平

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

陈静

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行相关职责。

全体非董事高级管理人员签字：

刘艳

广州越秀集团股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

王宏峰　　陈天涯

法定代表人或授权代表（签字）：

孙　毅

中信证券股份有限公司

2025年　2　月　12　日

证授字[HT28-2024]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证号码：362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2024 年 3 月 11 日至 2025 年 3 月 9 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2024 年 3 月 11 日

被授权人

孙毅（身份证号码：362301197203170017）

此件与原件一致，仅供债融办理越秀集团公司债用，有效期玖拾天。

2025 年 2 月 6 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

黄 頔

法定代表人（授权代表人）（签字）：

宋 黎

主承销商（公章）：中国国际金融股份有限公司

2025 年 2 月 12 日

编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

仅限用于广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）使用20250124

编号：2025010042

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二五年一月六日

仅限用于广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）使用20250124

编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

孙 雷

二零二五年一月六日

仅限用于广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）使用20250124

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

李曼佳　　汪思慧

法定代表人（授权代表人）（签字）：

胡金泉

主承销商（公章）：广发证券股份有限公司

2025年 2 月 12 日

广发证券股份有限公司

广发证授权〔2024〕1号

2025年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委权。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为2025年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书作出补充或修订。

附件：1.公司营业执照

2.被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人：

广发证券股份有限公司

2024年12月20日

广发证券股份有限公司办公室　　2024 年 12 月 20 日印发

统一社会信用代码
91440000126335439C

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　广发证券股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人　林传辉

经营范围　证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；证券投资基金托管；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

成立日期　1994年01月21日

营业期限　长期

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

此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理《广州越秀集团股份有限公司公开发行公司债券》使用，有效期至2022年12月31日(提示：用途及有效期为空视同无效)

登记机关　广东省市场监督管理局

2021 年 07 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广发证券股份有限公司

广发证董〔2024〕15号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门、各分支机构、各子公司：

根据广发证券股份有限公司（以下简称“公司”）第十一届董事会第一次会议决议及工作安排，公司决定：

聘任秦力先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管国际业务、产业研究院、战略发展部；

聘任孙晓燕女士担任公司常务副总经理兼财务总监，分管财务部、结算与交易管理部、资金管理部；

聘任肖雪生先生担任公司副总经理，分管战略客户关系管理部；

聘任欧阳西先生担任公司副总经理，分管资产托管部、证券金融部、财富管理与经纪业务总部（含下设的财富管理部、数字平台部、机构客户部、运营管理部）；

聘任张威先生担任公司副总经理，分管发展研究中心；

聘任易阳方先生担任公司副总经理，分管股权衍生品业务部、

证券投资业务管理总部下设的权益投资部；

聘任辛治运先生担任公司副总经理兼首席信息官，分管信息技术部；

聘任李谦先生担任公司副总经理，分管证券投资业务管理总部下设的固定收益投资部、资本中介部；

聘任徐佑军先生担任公司副总经理，分管办公室、人力资源管理部、培训中心；

聘任胡金泉先生担任公司副总经理，分管投行业务管理委员会（含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部）；

聘任吴顺虎先生担任公司合规总监，兼任合规与法律事务部总经理，并分管合规与法律事务部、稽核部；

聘任崔舟航先生担任公司首席风险官，兼任风险管理部总经理，并分管风险管理部、投行内核部；

聘任尹中兴先生担任公司董事会秘书、联席公司秘书、证券事务代表，分管董事会办公室。

肖雪生先生和胡金泉先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试。尹中兴先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试及香港联合交易所有限公司关于公司秘书任职资格的豁免。在胡金泉先生正式履行上述职务之前，指定公司总经理秦力先生代为履行相应职责。在尹中兴先生正式履行上述职务之前，指定公司原董事会秘书、联席公司

秘书、证券事务代表徐佑军先生继续履行相应职责。

公司将按规定向监管部门履行备案程序。

专此决定。

广发证券股份有限公司

2024 年 5 月 10 日

（联系人：杨天天　电话：020-66336680）

抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室　　2024 年 5 月 10 日印发

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

李谦

法定代表人（授权代表人）（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2025年 2月 12日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供越秀集团使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行前股份的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复说明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交的文件，限于发行登记编号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二五年一月一日

主承销商声明

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

邱世良　　丁昊晨

法定代表人（授权代表人）（签字）：

李洪涛

主承销商（公章）：华泰联合证券有限责任公司

2025 年 2 月 12 日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江　禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2025年1月1日至2025年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字） 被授权人（签字） 			

授权日期：2024 年 12 月 31 日（加盖公章）

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

主办律师：

负责人：

北京市中伦律师事务所

2025年 2 月 12 日

Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街 1 号
东方广场安永大楼 17 层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读广州越秀集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书（“募集说明书”），确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（编号为安永华明（2022）审字第61438787_G02号、安永华明（2023）审字第61438787_G02号、安永华明（2024）审字第70024491_G02号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对广州越秀集团股份有限公司在募集说明书中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供广州越秀集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的申报发行材料之目的使用，不适用于其他用途。

签字注册会计师：　　钟 晔

签字注册会计师：　　黄 寅

会计师事务所负责人的被授权人：　钟 丽

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年2月6日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目经办资信评级人员：　方华东　　张 悦

单位负责人：　岳志岗

中诚信国际信用评级有限责任公司

2025 年 2 月 6 日

第十六节　备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（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、李瑞民、杨明川

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21层

联系人：王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科、王旭东

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。