

广州市城市建设开发有限公司

(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15楼自编号01)

2016年公开发行公司债券(第三期)

上市公告书

证券简称:16穗建05、16穗建06

证券代码:136732、136733

发行总额:人民币20亿元(16穗建05发行15亿元,
16穗建06发行5亿元)

上市时间:2016年10月24日

上市地:上海证券交易所

主承销商



(住所:广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层)

联席主承销商



(住所:西宁市南川工业园区创业路108号)

签署日期:2016年10月

第一节 绪言

重要提示

广州市城市建设开发有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“本公司”）董事会成员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的法律责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）（以下简称“本期债券”）上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人本期公司债券评级为 AAA，主体评级为 AAA；本期债券上市前，发行人最近一期末的合并口径净资产为 3,927,697.32 万元；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 242,758.22 万元（2013 年度、2014 年度及 2015 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、公司基本情况

注册名称：广州市城市建设开发有限公司

英文名称：GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.

法定代表人：林昭远

成立日期：2002年8月24日

注册资本：人民币190,861.00万元

实收资本：人民币190,861.00万元

公司住所：广州市天河区珠江新城珠江西路5号广州国际金融中心15楼自编号01

邮政编码：510623

信息披露事务负责人：张彬

联系电话：020-88831129

传真：020-88831886

统一社会信用代码：91440101710937076Y

所属行业：房地产业

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

二、发行人主要业务情况

公司的主要业务范围包括房地产开发和销售、物业管理、物业租赁等。其中房地产开发和销售是发行人核心业务，也是其最重要的收益来源，主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营；物业管理业务由广州市城建开发物业有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司等物业管理子公司运营；物业租赁收入则来源于广源文化中心、越秀金融大厦及中山红星美凯龙商场等投资性物业的租金收入。

2015年度，公司实现营业收入2,187,210.30万元，主要由房屋销售收入、物业管理收入、租金收入、销售代理收入和其他收入构成。其中，房屋销售收入2,107,255.49万元，占比96.34%；物业管理收入50,291.36万元，占比2.30%；租金收入14,763.75万元，占比0.68%；销售代理收入9,537.31万元，占比0.44%；其他收入5,362.40万元，占比0.25%。

（一）发行人经营情况分析

发行人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。发行人最近三年及一期的营业收入和营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售收入	447,295.16	90.12%	2,107,255.49	96.34%	1,494,980.09	95.71%	1,296,741.63	93.96%
物业管理收入	16,468.11	3.32%	50,291.36	2.30%	42,154.40	2.70%	36,039.72	2.61%
租金收入	24,154.30	4.87%	14,763.75	0.68%	12,707.66	0.81%	34,097.56	2.47%
销售代理收入	6,540.28	1.32%	9,537.31	0.44%	4,687.52	0.30%	8,164.69	0.59%
其他收入	1,877.84	0.38%	5,362.40	0.25%	7,403.29	0.47%	5,108.83	0.37%
合计	496,335.70	100.00%	2,187,210.30	100.00%	1,561,932.96	100.00%	1,380,152.42	100.00%

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售成本	299,120.43	90.38%	1,499,727.33	95.81%	1,009,986.17	94.84%	866,751.19	94.69%
物业管理成本	3,904.13	1.18%	43,233.71	2.76%	36,294.00	3.41%	29,505.51	3.22%
租金成本	23,656.60	7.15%	10,234.97	0.65%	9,087.84	0.85%	7,775.70	0.85%
销售代理成本	2,660.69	0.80%	6,294.63	0.40%	3,421.89	0.32%	5,715.28	0.62%
其他成本	1,629.27	0.49%	5,847.26	0.37%	6,131.78	0.58%	5,651.56	0.62%
合计	330,971.13	100.00%	1,565,337.89	100.00%	1,064,921.69	100.00%	915,399.24	100.00%

（二）发行人主营业务情况

1、房屋销售收入

发行人的房地产开发业务主要由发行人自身和旗下房地产开发子公司负责运营。发行人房地产业务起源并扎根于广州，专注“住宅地产+商业地产”双轮驱动、“产业经营与资本运作并行”的发展思路。

（1）业务构成

发行人主营业务收入主要来自于房地产开发和销售、物业管理、物业租赁等。其中，房地产开发和销售是公司的核心业务。2013-2015年，发行人分别实现房产销售109.72万平方米、167.95万平方米和199.42万平方米，分别实现销售金额1,362,450.40万元、1,803,304.38万元和2,023,525.28万元。

从地域分布来看，发行人自成立以来便以广州为大本营，根植于广州同时依托珠三角市场的区域优势，稳步进军国内市场。发行人目前的房地产开发和销售业务主要集中在广州地区，并已逐渐将业务布局拓展至佛山、中山、江门、烟台、武汉、杭州、苏州和青岛等十多个城市，确立了广州、珠三角、中部地区、长三角和环渤海等战略区域，

打造了数十个精品标杆项目。从产品线来看，发行人采取“住宅地产+商业地产”并重的双轮驱动模式，在推进商业项目开发进度的同时，针对不同客户的需求采取多样化的创新商业营销策略。目前，发行人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，发行人一方面积极加大开发力度，坚持提升产品的标准化水平；另一方面采取契合市场景气变化的定价和推盘节奏，积极促进销售，整体房地产销售规模不断提升。最近三年及一期，发行人房地产业务经营情况的区域分布如下表所示：

单位：万平方米/万元

区域	2016年1-6月		2015年		2014年		2013年	
	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额	销售面积	销售金额
广州区域	28.87	380,866.36	60.71	773,658.88	61.61	864,428.52	61.24	956,785.20
珠三角区域	46.16	343,488.65	55.11	400,201.32	36.15	267,516.83	17.26	120,353.80
中部区域	8.19	121,797.35	22.55	335,002.57	22.60	307,712.49	8.87	139,345.80
长三角区域	22.91	271,559.00	35.83	333,633.41	22.76	190,161.93	11.96	80,648.00
环渤海区域	11.07	93,917.33	25.22	181,029.10	24.83	173,484.61	10.38	65,317.60
合计	117.21	1,211,628.69	199.42	2,023,525.28	167.95	1,803,304.38	109.72	1,362,450.40

数据来源：发行人提供

（2）经营概览

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，在建项目规模较大。最近三年及一期，公司在建项目面积分别为 845.72 万平方米、893.25 万平方米、801.70 万平方米和 658.24 万平方米。公司房地产业务规模的增长带来了良好的经济效益，最近三年及一期，发行人分别实现房产销售 109.72 万平方米、167.95 万平方米、199.42 万平方米和 117.21 万平方米，分别实现销售金额 1,362,450.40 万元、1,803,304.38 万元、2,023,525.28 万元和 1,211,628.69 万元。最近三年及一期，发行人房地产开发业务具体情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
在建面积	658.24	801.70	893.25	845.72
新开工面积	50.12	103.56	189.52	315.56
竣工面积	35.66	284.11	194.52	147.29

数据来源：合作项目未按股权比例计算，数据由发行人提供

2、租金收入

发行人物业租赁收入来源于广州广源文化中心、广州越秀金融大厦及中山红星美凯龙商场等投资性物业的租金收入，该部分收入为发行人提供了稳定的现金流。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人投资性物业较多，持有面积达 66.50 万平方米。从区域分布来看，发行人持有的投资性物业主要集中于广州地区，其中，专业市场、写字楼及商业用房占

投资性物业持有面积的比重比较大。最近三年，发行人将所持有投资性物业陆续投入营运，2015 年租金收入达 14,763.75 万元，同比增长 16.18%。

项目名称	租金收入（万元）			
	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
越秀金融大厦	11,335.64	3,498.08	-	-
广源文化中心	844.08	1,645.17	1,522.05	1,571.07
财富天地广场	85.97	287.82	1,575.90	22,243.46
体育东路 16,18,20,22 号首层等商铺	728.23	1,203.25	1,065.71	1,013.84
中山红星美凯龙商场	573.26	1,301.30	1,214.10	1,078.73
白马大厦停车场	846.18	2,126.29	1,965.88	1,973.54
天晖阁停车场	102.78	192.28	59.12	27.15
城总大厦	209.39	405.26	402.05	385.97
天河南住 4 区综合服务楼	163.06	287.34	267.75	274.87
国际羽毛球培训中心	403.31	792.25	801.00	766.00
二沙 11 区	285.20	558.96	532.34	706.99
天河南住商铺	-	0.00	586.74	514.38
寺右新马路南二街等停车场	875.64	2,090.97	2,430.51	3,037.49
海珠花园商铺	-	0.00	-	122.69
其他零星	15.37	374.77	284.52	381.39
合计	16,468.11	14,763.75	12,707.66	34,097.56

2014 年度和 2015 年度公司租金收入相比于 2013 年度有所下降，主要原因是：第一，公司部分大宗商业物业如海珠花园商铺和天河南住商铺在报告期内陆续租转售，租赁面积的减少导致租金收入相应下降；第二，公司从 2014 年起对个别大宗商业物业如财富天地广场进行经营定位的调整，调整期间的租金收入相应减少。

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

3、物业管理收入

发行人物业管理业务由广州市城建开发物业有限公司、广州越秀城建仲量联行物业服务服务有限公司等物业管理子公司运营。随着人民生活水平的提高，业主的服务需求不断增加，对服务质量的要求也越来越高，这就对致力于打造高端物业的发行人提出了更高要求。乘着“成就美好未来”的向往和追求，发行人采用“住宅与商业地产并重”的经营策略，不断加强对商业物业的投资和经营管理水平，在物业管理业务方面积累了丰富的经验。

发行人旗下物业管理子公司具有相应的物业管理企业资质。发行人秉承“客户至上、服务第一”的服务宗旨，制定了一套严格的管理制度和操作规程，通过科学的管理，为

客户提供安全、文明、整洁、满足客户需求并且持续改进的高品质物业管理服务。发行人把业主满意度作为检验工作的标准，认真贯彻执行国家物业管理条例，不断改革创新参与市场竞争，为客户呈献整洁、优美、舒适、安全的生活和工作环境，全力打造值得信赖、值得尊重和具有竞争力的物业管理服务企业。

三、发行人历史沿革

（一）发行人设立的基本情况

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

根据广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司签订的《合资经营广州市城市建设开发有限公司合同》，发行人设立时投资总额为 381,720.06 万元人民币，注册资本为 163,101.27 万元人民币，其中广州市城市建设开发集团有限公司出资 8,155.06 万元，占注册资本的 5%；雅康投资有限公司出资 154,946.21 万元，占注册资本的 95%。上述出资事项业经广州中联会计师事务所有限公司于 2002 年 12 月 25 日出具的“中会业[2003]003 号”《验资报告》审验。

本次出资后，发行人股权结构如下表所示：

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

（二）发行人注册资本变动情况

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

广州市城市建设开发集团有限公司和雅康投资有限公司以货币出资的方式分别增资 1,387.99 万元和 26,371.74 万元。该次增资事项业经广州宏海会计师事务所有限公司

于 2010 年 3 月 5 日出具的“宏海（2010）验字第 003 号”《验资报告》审验。

该次增资后，发行人股权结构如下表所示：

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

（三）最近三年及一期实际控制人变动情况

最近三年及一期，发行人实际控制人为广州市国资委，发行人实际控制人未发生变动。

（四）发行人最近三年及一期的重大资产重组情况

2015 年 12 月 1 日，发行人与越秀地产在中国境内地产板块的 34 家子公司（以下简称或合并称为“受控实体”）及其各受控实体的股东（以下简称或合并称为“受控实体股东”）分别签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下简称称为“一揽子协议”），从而获得了对受控实体的控制权并将其纳入合并范围；同时，发行人亦将该 34 家受控实体的 24 家并表子公司纳入合并范围，发行人通过一揽子协议的签署，完善了对上述 58 家子公司控制的法律手续。上述行为构成重大资产重组。

四、发行人面临的风险

（一）财务风险

1、有息负债规模较大的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司有息负债总额为 1,823,406.77 万元，其中一年内到期的长期借款余额 354,131.00 万元，长期借款余额 1,249,775.37 万元，其他应付款（有息部分）余额 219,500.40 万元。近年来，为满足经营发展需要，公司有息债务规模有所增加，但公司最近三年及一期末资产负债率分别为 63.22%、62.11%、64.16%和 63.41%，长期保持在行业较低水平。公司有息债务总额符合房地产行业的特征，若未来公司有息负债继续增加，可能会加大财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

2、存货出售的不确定性风险

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 4,182,462.67 万元、4,327,008.90 万元、4,953,674.56 和 5,193,698.39 万元，占各期末总资产的比例分别为 58.29%、51.00%、47.20%和 48.39%。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产

品。存货占发行人资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对公司的经营和未来发展造成影响。

3、关联方往来款较大的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面价值为 1,702,960.27 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 1,524,453.37 万元，占当年末其他应收款账面价值的 89.52%。公司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。但若未来房地产政策、宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对公司的资金调度和运营造成不利影响。

4、受限资产占比较大的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产总计为 3,109,073.20 万元，占总资产的比例为 28.97%。受限制资产主要系为银行借款而抵押的资产，主要包括公司及下属子公司开发项目的土地使用权、在建工程、已经完工建筑物等。尽管公司的声誉及信用记录良好，并与多家银行保持良好合作关系，报告期内未有银行借款违约偿付的情形，但若未来因流动性不足等原因造成公司不能按时、足额偿付银行借款或其他债务时，受限资产可能会被冻结或处置，对公司的正常经营带来不利影响。

5、投资性房地产公允价值变动损益较大的风险

公司的投资性房地产包括在建工程和房屋建筑物，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 183,322.47 万元、133,658.70 万元和 39,112.55 万元，占当年利润总额的比例分别为 48.97%、37.74%和 13.99%。若未来房地产市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产公允价值发生波动，可能会对公司经营收益产生一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。如果发行人无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，发行人经营业绩将遭受不利影响。

2、市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争日益激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。日益激烈的市场竞争环境将导致土地需求增加、经营成本上升，对发行人的经营产生不利影响。

3、房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求发行人具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从发行人历史业绩来看，发行人项目综合管理能力较强，但倘若上述某个环节出现问题，都有可能导致发行人项目延期、资金无法收回，进而影响发行人的正常经营，对本次债券的偿付产生不利影响。

4、房地产销售风险

发行人核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是发行人主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若发行人未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

5、土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

6、土地储备风险

发行人按照“回归一二线城市”的拓展战略，顺应市场发展、把握市场机遇，在

全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，发行人由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，发行人储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

7、按揭担保风险

房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房的，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人提供此类担保金额为 1,226,478.56 万元，占净资产的 31.23%。担保期内，若消费者无力偿贷，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，发行人将根据担保责任承担相应的经济损失。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入报表合并范围内的子公司共 83 家，分布于珠三角地区、中部地区、长三角地区和环渤海地区等，分布较为广泛。虽然发行人建立了健全的管理制度体系和组织运行模式，具有完整的业务体系和市场化的经营能力，并根据已有的管理经营实际建立了一系列有效的子公司管理机制，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、子公司协议控制的风险

在报告期内，发行人与 34 家关联公司及其股东签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》，一揽子协议旨在使发行人可以控制受控实体及享有各受控实体股东持有受控实体的股权所对应的权益，包括行使对受控实体的控制权，对受控实体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控实体的资产；有权优先收购受控实体的全部股权；受控实体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有投票权等股东权利，也不会从受控实体的股权中取得或收取任何经济利益。由于发行人拥有对受控实体全部的股东权力，且可通过参与受控实体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控实体的

权力影响其回报金额，通过该等安排，发行人管理层认为，发行人对受控实体能够实施控制。发行人合并范围内通过协议控制直接或间接持有的子公司合计 58 家，其中持股比例为 0 的共 39 家，持股比例大于 0 但低于 50% 的共 19 家。截至本募集说明书出具之日，发行人通过一揽子协议控制的子公司，经营正常，管理规范，该事项并未给发行人目前的经营管理带来不利影响。如果在未来因政策变化或其他不可预见的原因导致该控制关系发生重大变化或导致解除协议控制关系的，可能会给发行人造成重大不利影响。

3、一揽子协议的有关风险

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

4、安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对发行人日常经营及声誉造成一定的负面影响。2004 年 1 月，国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》，在《中华人民共和国安全生产法》后再次强调安全生产的重要性，深化安全生产专项整治，加大生产经营单位对伤亡事故的经济赔偿。尽管发行人十分重要安全生产管理，但不排除发行人未来出现生产事故的可能性，从而影响发行人项目收益。

5、人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于发行人长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若发行人内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则发行人未来业务发展将遭受一定的不利影响。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象，国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、

部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对发行人在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

2、信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。在宏观经济增速放缓的大背景下，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，如提高准入门槛、抬升贷款利率、调高房地产项目开发贷资本金比例等，这些政策的实施将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致限购、首付比例提升、按揭贷款利率上调，购房者的购买能力和住房消费积极性将大打折扣，发行人销售收入也将受到影响。

3、土地政策风险

土地是房地产企业经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，可能对发行人经营造成重大影响。

4、税收政策风险

目前，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面，相关税收政策的变化将直接影响购房者住房需求，从而影响房地产企业的销售经营。未来，若国家进一步提高相关税收标准，或对个人在房产的持有环节进行征税，将对发行人销售收入产生不利影响。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）（品种一简称为“16 穗建 05”；品种二简称为“16 穗建 06”）。

二、债券发行总额

本期债券的发行总额为人民币 20 亿元，其中“16 穗建 05”发行规模为 15 亿元，“16 穗建 06”发行规模为 5 亿元。

三、债券发行批准机关及文号

本期债券已由中国证监会“证监许可〔2016〕1701 号”文核准发行。

四、本期债券期限品种

本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

五、债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。具体发行方式详见发行公告。

（二）发行对象

本次债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力且符合《管理办法》的合格投资者发行。

六、债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券牵头主承销商为广州证券股份有限公司，联席主承销商为九州证券股份有限公司。

七、债券面额及发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

八、债券年利率、计息方式和还本付息方式

1、债券利率及确定方式：本期债券品种一的票面利率为 2.95%；本期债券品种二的票面利率为 3.15%。本期债券的利率采取询价方式确定，本公司与主承销商将根据网下询价结果按照国家有关规定协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率，在本期债券存续期限内保持不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

3、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券品种一的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券品种二的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

4、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面值加最后一期利息向投资者赎回全部本债券。所赎回的品种一本金加第 3 个计息年度利息在各自的兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面值加最后一期利息向投资者赎回

全部本债券。所赎回的品种二本金加第 5 个计息年度利息在各自的兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

5、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一、品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日或品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

6、回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

7、还本付息的期限和方式：本期债券采取单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。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付息债权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权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。

8、起息日：2016 年 9 月 26 日。

9、利息登记日：2016 年 9 月 26 日。

10、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

11、付息日：本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。

本期债券品种二的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日）。

12、本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2021 年 9 月 26 日；若发行人行使赎

回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2019 年 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2019 年 9 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2023 年 9 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2021 年 9 月 26 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

九、资信评级机构及债券信用等级

根据中诚信证评出具的《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本次债券信用等级进行一次跟踪评级。

十、担保情况

本期债券由广州越秀集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

十一、募集资金的确认

本期债券合计发行人民币 20 亿元，扣除发行费用之后的净募集资金已于 2016 年 9 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。发行人已出具募集资金到账说明。

十二、回购交易安排

发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本次公司债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2016 年 10 月 24 日起在上交所挂牌交易。品种一简称为“16 穗建 05”，证券代码为“136732”；品种二简称为“16 穗建 06”，证券代码为“136733”。本期债券已向上交所提出申请，上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AAA。债券上市后可进行质押式回购，品种一质押券申报和转回代码为 134732，品种二质押券申报和转回代码为 134733。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、债券上市托管情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

公司 2013-2015 年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013-2015 年度的财务报告进行了审计，出具了编号为“普华永道中天审字（2016）第 25227 号”的标准无保留意见审计报告。公司 2016 年 1-6 月的财务报表未经审计。

二、最近三年及一期财务会计资料

（一）简要合并财务报表

1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	8,738,007.01	8,798,998.01	7,077,391.81	6,029,553.76
非流动资产合计	1,995,036.84	1,696,475.09	1,406,880.31	1,146,075.72
资产总计	10,733,043.84	10,495,473.09	8,484,272.12	7,175,629.48
流动负债合计	5,177,857.74	4,899,721.84	3,970,637.85	3,477,172.28
非流动负债合计	1,627,488.79	1,834,082.95	1,299,250.07	1,059,243.50
负债合计	6,805,346.52	6,733,804.79	5,269,887.92	4,536,415.77
归属于母公司所有者权益合计	3,808,360.42	3,628,068.60	3,128,505.60	2,566,291.53
少数股东权益	119,336.90	133,599.71	85,878.60	72,922.18
所有者权益合计	3,927,697.32	3,761,668.31	3,214,384.20	2,639,213.71
负债和所有者权益总计	10,733,043.84	10,495,473.09	8,484,272.12	7,175,629.48

2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	496,335.70	2,187,210.30	1,561,932.96	1,380,152.42
营业成本	330,971.13	1,565,337.89	1,064,921.69	915,399.24
营业利润（亏损以“-”号填列）	199,303.13	268,057.72	349,873.15	366,684.07
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	203,258.15	279,571.43	354,164.29	374,372.72
净利润（净亏损以“-”号填列）	169,573.15	209,550.77	265,058.89	278,772.06

3、简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	656,238.17	-347,475.31	-203,059.30	-341,205.25
投资活动产生的现金流量净额	-913,664.98	-526,788.12	-351,046.37	-186,592.73
筹资活动产生的现金流量净额	167,213.05	1,197,077.22	695,666.85	412,597.22
汇率变动对现金的影响	31.22	1,596.21	226.07	-2,989.32
现金净变动额	-90,182.54	324,410.00	141,787.25	-118,190.08

(二) 简要母公司财务报表

1、简要母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	2,884,290.60	2,116,209.11	2,162,107.71	3,017,580.24
非流动资产合计	3,500,558.59	3,594,894.48	805,703.99	406,824.89
资产总计	6,384,849.18	5,711,103.59	2,967,811.71	3,424,405.13
流动负债合计	2,611,492.44	2,111,559.97	1,949,523.57	2,443,334.94
非流动负债合计	196,248.84	179,784.57	273,975.73	422,671.30
负债合计	2,807,741.28	2,291,344.54	2,223,499.30	2,866,006.24
所有者权益合计	3,577,107.90	3,419,759.06	744,312.41	558,398.89
负债和所有者权益总计	6,384,849.18	5,711,103.59	2,967,811.71	3,424,405.13

2、简要母公司利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	100,984.57	442,069.54	681,109.19	560,196.59
营业成本	49,113.53	327,504.24	518,821.37	416,051.25
营业利润(亏损以“-”号填列)	178,847.42	105,111.50	235,740.79	46,824.00
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	180,023.84	113,859.17	238,367.40	51,698.69
净利润(净亏损以“-”号填列)	154,039.10	84,783.80	179,316.05	38,631.76

3、简要母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	38,334.76	281,260.99	134,283.95	187,513.17
投资活动产生的现金流量净额	-574,517.23	-359,853.15	-306,469.01	-373,030.18
筹资活动产生的现金流量净额	545,004.22	161,864.49	153,553.05	118,474.67
汇率变动对现金的影响	0.05	0.13	0.03	-1.00
现金净变动额	8,821.79	83,272.46	-18,631.98	-67,043.34

(三) 主要财务指标

1、合并报表财务指标

财务指标	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
------	------------	-------------	-------------	-------------

流动比率 ¹ (倍)	1.69	1.80	1.78	1.73
速动比率 ² (倍)	0.68	0.78	0.69	0.53
资产负债率 ³	63.41%	64.16%	62.11%	63.22%
全部债务 ⁴ (万元)	1,823,406.77	1,896,598.77	1,356,971.18	995,533.00
债务资本比率 ⁵	31.71%	33.52%	29.68%	27.39%
财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率 ⁶ (次)	311.16	870.50	920.33	1,021.00
存货周转率 ⁷ (次)	0.13	0.34	0.25	0.22
利息保障倍数 ⁸	3.33	2.97	3.94	4.03
EBITDA ⁹ (万元)	219,860.54	320,210.62	375,776.53	387,686.42
EBITDA全部债务比 ¹⁰	0.24	0.17	0.28	0.39
EBITDA利息倍数 ¹¹	3.38	3.02	4.00	4.08
总资产报酬率 ¹²	4.08%	3.32%	4.73%	5.33%

2、母公司报表财务指标

财务指标	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率 ¹ (倍)	1.10	1.00	1.11	1.24
速动比率 ² (倍)	0.95	0.79	0.70	0.73
资产负债率 ³	43.98%	40.12%	74.92%	83.69%
全部债务 ⁴ (万元)	78,630.37	78,630.37	311,053.24	574,350.00
债务资本比率 ⁵	2.15%	2.25%	29.47%	50.70%
财务指标	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
应收账款周转率 ⁶ (次)	447.16	942.64	8,235.79	5,212.13
存货周转率 ⁷ (次)	0.23	0.52	0.51	0.34
利息保障倍数 ⁸	48.65	6.52	6.24	1.02
EBITDA ⁹ (万元)	185,414.71	127,926.29	248,019.56	54,688.18
EBITDA全部债务比 ¹⁰	4.72	1.63	0.80	0.10
EBITDA利息倍数 ¹¹	49.08	6.61	6.28	1.07
总资产报酬率 ¹²	6.08%	2.91%	7.70%	1.53%

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+其他应付款(有息部分)
- 5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)×100%
- 6、应收账款周转率=营业收入/(期初应收账款净额+期末应收账款净额)/2，其中，2013年应收账款周转率=营业收入/应收账款净额
- 7、存货周转率=营业成本/(期初存货净额+期末存货净额)/2，其中，2013年存货周转率=营业成本/存货净额
- 8、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销
- 10、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 12、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(期初资产总额+期末资产总额)/2×100%，其中，2013年总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、偿债风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，进而可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2016年9月26日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的9月26日为本次债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一的到期日为2021年9月26日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的到期日为2019年9月26日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2019年9月26日；本期债券品种二的到期日为2023年9月26日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的到期日为2021年9月26日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2021年9月26日。到期支付本金及最后一期利息。本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的本息偿付公告中加以说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。偿债资金主要来源为日常经营所产生的收益、流动资产变现等。

（一）偿债工作安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付确定专门部门与人员，并积极安排偿债资金，做好组织协调工作，努力确保债券安全兑付。

在人员安排上，发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

在财务安排上，发行人将针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，致力于建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资

金来源用于还本付息，并将根据实际情况进行调整。

在兑付安排上，债券存续期内发行人将于每年的付息期通过证券登记机构向投资者支付本次债券利息，并于兑付日通过证券登记机构向投资者偿还本次债券本金。

（二）偿债资金主要来源

本次债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收益。最近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为1,380,152.42万元、1,561,932.96万元、2,187,210.30万元和496,335.70万元，归属于母公司所有者的净利润分别为277,459.49万元、252,803.55万元、198,011.60万元和176,982.07万元。近年来，发行人房屋销售收入保持稳定的增长状态，物业租赁和物业管理等其他业务收入也为发行人提供了稳定的收益，发行人整体盈利情况优良。因此，发行人良好的盈利能力将为本次债券的本息偿付提供较好的保障。

（三）偿债应急保障方案

1、资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力较强。截至2016年6月30日，发行人流动资产账面价值为8,738,007.01万元，其中：货币资金1,321,882.85万元（其中包含受监控的物业预收资金546,260.32万元），应收账款3,397.73万元，预付账款253,646.30万元，其他应收款1,702,960.27万元，存货5,193,698.39万元。公司流动资产规模较大，具有较强的变现能力，在现金流量不足且无法及时获得银行贷款的情况下，发行人可及时通过变现流动资产的方式，作为偿债资金的补充来源。

2、畅通的间接融资渠道

发行人资信状况良好，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好，这为偿还本次债券的本息提供了有力的支持。截至2016年6月30日，发行人及合并范围内的子公司已获得工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、中信银行和兴业银行等多家银行共计1,278,706.00万元的授信额度，已使用额度1,052,636.37万元，尚余125,069.63万元额度未使用，备用流动性较为充足。即使在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行资金借贷予以解决。

三、偿债保障措施

（一）发行人自身盈利能够保障本次债券利息偿付

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

首先，若不考虑 58 家受控实体的经营业绩，发行人最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为 49,916.68 万元、255,655.04 万元和 173,908.29 万元，年均归属于母公司所有者的净利润为 159,826.67 万元。本次债券发行规模为 800,000.00 万元，预计每年利息支出约 48,000.00 万元（按 6% 利率保守估算），最近三年平均不含受控实体的归属于母公司所有者的净利润能够覆盖本次债券一年利息的 3.33 倍。

其次，若考虑发行人整体合并范围，发行人最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为 277,459.49 万元、252,803.55 万元和 198,011.60 万元，年均归属于母公司所有者的净利润为 242,758.22 万元。本次债券发行规模为 800,000.00 万元，预计每年利息支出约 48,000.00 万元（按 6% 利率保守估算），最近三年平均归属于母公司所有者的净利润能够覆盖本次债券一年利息的 5.06 倍。

（二）受控实体经营收益补充保障本次债券兑付

根据发行人与受控实体签署的《独家管理咨询服务协议》，发行人有权自主决定向受控实体收取管理咨询服务费，且管理咨询服务费的支付期限、计收比例及/或具体金额由发行人自主决定。根据发行人出具的《广州市城市建设开发有限公司关于一揽子协议的承诺函》，发行人将根据一揽子协议的约定行使获得受控实体经济利益的权利，并根据偿付本次债券到期应付本金和利息的资金需求规模及公司自有资金情况决定向受控实体获取经济利益的金额，确保不会因怠于行使一揽子协议所享有的权利而导致本次债券违约。

（三）其他偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

1、制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金 usage 情况进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人成立的本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本次债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，参见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

5、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人预计不能或实际未能按期支付本次债券本金及/或利息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

四、针对发行人违约的解决措施

当发行人未按约定偿付本次债券本息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本次债券本金及利息、违约金（违约方按每日万分之一的罚息率向收款一方支付违约金）、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用，债券受托管理人将代表债券持有人向发行人追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。如发行人未能按约偿付本次债券本金或利息，债券持有人可与发行人协商解决方案，协商不成的，债券持有人可提请中国证券业协会或者广东证券期货业协会申请调解。调解不成的，债券持有人可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评的相关评级制度规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用评级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评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证评并提供相关资料，中诚信证评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。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在其公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年所有重大方面不存在违反法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、公司债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）人民币的公司债券。本次公司债券的募集资金在扣除发行费用后，用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用不超过 40 亿元偿还金融机构借款，调整债务结构，剩余资金用于补充流动资金。

（一）偿还存量债务

公司拟将本次债券募集资金中的不超过 40 亿元用于偿还金融机构借款，该等资金使用计划将有利于优化公司债务结构。由于本次债券的核准和发行时间尚有一定的不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。公司初步拟定偿还的金融机构借款明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	借款人	贷款银行	到期日	拟偿还贷款本金
1	广州市城市建设开发有限公司	平安银行新港中路支行	2016/8/30	45,000.00
2	广州宏景房地产开发有限公司	广州银行番禺支行	2016/9/12	72,900.00
3	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2017/1/20	17,600.00
4	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2017/3/14	114,400.00
5	广州城建开发南沙房地产有限公司	中信信托有限责任公司	2017/7/22	82,100.00
6	广州市越汇房地产开发有限公司	平安银行新港中路支行	2022/1/30	68,000.00
合计				400,000.00

（二）补充流动资金

发行人拟使用本次债券偿还金融机构借款后的剩余募集资金补充公司流动资金。

三、专项账户管理安排

发行人在中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行和兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本次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次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

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

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构

通过本次债券的发行，可以有效拓宽发行人融资渠道，丰富发行人融资管理手段。以发行人 2015 年 12 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的资产负债率水平将由本次债券发行前的 64.16% 增加至 65.47%；非流动负债占负债总额的比例由本次债券发行前的 27.24% 增加至 32.97%。本次债券的发行有助于改善公司的债务结构，提高长期债务融资的比例，公司的负债结构得到一定程度的优化，并与公司的经营特点和未来发展规划相匹配。

（二）有利于提高公司短期偿债能力

以发行人 2015 年 12 月 31 日的财务数据为基准，假设本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，公司合并口径的流动比率将由本次债券发行前的 1.80 增加至 1.92。公司流动比率将有较为明显的提高。

流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，在一定程度上增强了公司短期偿债能力。

五、募集资金监管机制

为确保本次债券募集资金得到有效监管和隔离，保证债券募集资金专款专用，发行人已与中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行、兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行（以下合称“监管银行”）、及债券受托管理人九州证券股份有限公司签订了《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券偿债资金及募集资金专项账户监管协议》，在债券受托管理人和监管银行的监管下，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，确保债券募集资金与企业其他自有资金的隔离。

另外，在本次债券存续期内，债券受托管理人会持续监督并每六个月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。监管银行和债券受托管理人将按照上述协议尽职履约，确保本次债券募集资金用于募集说明书中约定的用途。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 本期债券发行的相关机构

（一）发行人

名称：广州市城市建设开发有限公司
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15楼自编号01
法定代表人：林昭远
联系人：张彬
电话：020-88831129
传真：020-88831886

（二）联席主承销商

名称：广州证券股份有限公司
住所：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层
法定代表人：邱三发
项目主办人：廖建强、周莹
项目组其他人员：陈孝光、唐伟杰、程根生、刘光新
电话：020-23385003
传真：020-23385006

（三）联席主承销商、债券受托管理人

名称：九州证券股份有限公司
住所：西宁市南川工业园区创业路108号
法定代表人：魏先锋
项目主办人：刘一
项目组其他人员：刘慧
电话：010-57672107
传真：010-57672276

（四）发行人律师

名称：广东广信君达律师事务所
住所：广州市天河区珠江新城珠江东路30号广州银行大厦7层
负责人：王晓华
签字律师：石其军、林绮红、闫瑞
电话：020-37181333

传真： 020-37181388

（五）会计师事务所

名称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所： 中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

负责人： 李丹

签字注册会计师： 王斌、李成殷

电话： 021-23238888

传真： 021-23238800

（六）资信评级机构

名称： 中诚信证券评估有限公司

住所： 青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人： 关敬如

经办分析师： 王维、夏敏

电话： 021-51019090

传真： 021-51019030

（七）担保人

名称： 广州越秀集团有限公司

住所： 广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 65 楼

法定代表人： 张招兴

联系人： 叶青山

电话： 020-88836832

传真： 020-88836668

（八）募集资金专项账户开户银行

1、中国农业银行股份有限公司广州国际金融中心支行

住所： 广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼 801、811、812 房

负责人： 林滨

联系人： 林滨

联系电话： 020-88834231

传真： 020-88834227

2、兴业银行股份有限公司广州珠江新城支行

住所：广州市天河区珠江新城平川路 619-625 号太阳城广场首层

负责人：莫俊

联系人：吴昊

联系电话：18664660355

传真：020-38909793

（九）本次债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：吴清

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

第十二节 备查文件

一、备查文件目录

备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、广东广信君达律师事务所出具的法律意见书；
- 4、中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、担保协议和担保函；
- 8、保证人最近一年的经审计的财务报告；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅时间

工作日：上午 8:30-11:30，下午 13:30-16:30。

三、查阅地点

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

(本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）上市公告书》之盖章页)

广州市城市建设开发有限公司
有限公司
2016年10月21日

A red circular stamp is positioned over the company name. The outer ring of the stamp contains the text "GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD." in English. The inner part of the stamp contains the Chinese characters "广州市城市建设开发有限公司" and "有限公司".

(本页无正文,为《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券(第三期)上市公告书》之盖章页)

主承销商、簿记管理人:  广州证券股份有限公司

2016年10月21日

（本页无正文，为《广州市城市建设开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）上市公告书》之盖章页）

联席主承销商、受托管理人：九州证券股份有限公司

