

北京市中伦（广州）律师事务所
关于广州越秀集团股份有限公司
发行 2026 年度第四期超短期融资券
之法律意见书

二〇二六年六月

北京市中伦（广州）律师事务所
关于广州越秀集团股份有限公司
发行 2026 年度第四期超短期融资券
之法律意见书

致：广州越秀集团股份有限公司

根据广州越秀集团股份有限公司（原名：广州越秀集团有限公司，以下简称“发行人”或“公司”）与北京市中伦（广州）律师事务所（“本所”或“中伦”）签订的《专项法律服务合同》的约定，本所作为发行人 2026 年度第四期超短期融资券（“本期超短期融资券”）发行工作的专项法律顾问。

本所根据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令[2008]第 1 号）（“《管理办法》”）、《非金融企业债务融资工具注册发行规则》（“《发行规则》”）、《非金融企业超短期融资券业务指引》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》以及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定，就发行人发行本期超短期融资券事宜，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所律师查阅了相关法律、行政法规和规范性文件所规定的本期超短期融资券发行必须查阅的文件，包括发行人提供的有关政府部门的批准文件，相关法律、行政法规和规范性文件等。

在前述调查过程中，本所依赖发行人做出的如下承诺：其已提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实、完整、准确有效的材料、文件及口头陈述，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与其正本材料或原件一致；所提供的材料、文件上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的书面确认或口头陈述而出具相应

的意见。

本法律意见书依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的法律、行政法规和规范性文件的理解而出具。本所认为某些事实是否合法有效是以该等事项发生之时所适用的法律、行政法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

本所仅就与本期超短期融资券发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、信用评级等专业事项发表评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级等专业内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告和发行人提供的文件所进行的引述，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

除特别说明外，本法律意见书中若出现总计数与分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了核查验证，并保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人发行本期超短期融资券目的使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本法律意见书作为本期超短期融资券发行、注册或备案所必备的法律文件，随其他申报材料一起上报，并依法对本法律意见书承担责任。

基于上述，本所出具本法律意见书如下：

一、发行人的主体资格

(一) 发行人具有法人资格

经本所律师核查验证，发行人系依法于 2009 年 12 月 25 日在原广州市工商行政管理局（“广州市工商局”）注册的国有控股企业，发行人现持有广州市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440101698677792A）。

根据广州市市场监督管理局于 2025 年 6 月 18 日核发的《营业执照》及国家

企业信用信息公示系统（广东）（<http://gd.gsxt.gov.cn/index.html>）公示的信息，截至 2026 年 6 月 9 日，发行人的基本情况如下：

全称	广州越秀集团股份有限公司
法定代表人	陈强
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
注册资本	人民币 1,126,851.845 万元
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；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
营业期限	2009 年 12 月 25 日至长期
公司类型	股份有限公司（非上市、国有控股）

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人的股东包括普通股股东及优先股股东，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，以下简称“广州产投”），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，广州市人民政府持有发行人 89.10% 的普通股，广东省财政厅持有发行人 9.9% 的普通股，广州产投持有发行人 1% 的普通股，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。

经本所律师适当核查，本所律师认为，发行人系根据中华人民共和国法律设立的股份有限公司，具有法人资格。

（二）发行人为非金融机构

根据发行人现行有效的《营业执照》，发行人的经营范围为：商务服务业（具

体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)另根据国家企业信用信息公示系统(广东)(<http://gd.gsxt.gov.cn/index.html>)公示的信息，发行人的经营范围具体为：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。

经本所律师适当核查，本所律师认为，发行人属于非金融企业。

(三) 发行人接受交易商协会自律管理

根据发行人提供的中市协会[2017]431 号的《中国银行间市场交易商协会会员资格通知书》及经本所律师适当核查，发行人为中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）会员且接受交易商协会自律管理。

(四) 发行人的历史沿革

1. 发行人设立的基本情况

发行人系由广州市人民政府于 2009 年 12 月 17 日以货币资金人民币 10,000.00 万元出资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（“广州市国资委”）履行出资人职责。上述货币出资业经广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并出具穗大师内验字(2009)第 103 号《验资报告》。发行人于 2009 年 12 月 23 日完成国有产权登记并于 2009 年 12 月 25 日经广州市工商局核发《企业法人营业执照》，成立时注册资本为 10,000.00 万元。

2. 发行人注册资本变动及股东变更情况

2010 年 8 月 2 日，根据穗国资批[2010]62 号文，广州市国资委同意发行人将人民币 300,000.00 万元资本公积转增为实收资本，增加注册资本人民币 300,000.00 万元，增资后发行人注册资本变更为人民币 310,000.00 万元。该次增资事项业经广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并出具穗大师内验（2010）

第 071 号《验资报告》，发行人已于 2010 年 8 月 25 日完成国有产权登记并于 2010 年 9 月 1 日完成工商变更登记手续。

2010 年 10 月 12 日，根据穗国资批[2010]113 号文，广州市国资委同意分两次对发行人进行货币增资，第一次于 2010 年 10 月底前增资人民币 196,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为人民币 506,000.00 万元；第二次于 2011 年上半年增资人民币 24,000.00 万元，增资后注册资本变更为人民币 530,000.00 万元。两次增资事项分别经广州岭南会计师事务所有限公司和广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并分别出具岭验（2010）065 号和穗大师内验（2011）第 043 号《验资报告》。发行人分别于 2010 年 10 月 20 日和 2011 年 5 月 16 日完成国有产权登记手续，以及于 2010 年 10 月 29 日和 2011 年 6 月 7 日完成工商变更登记手续。

2011 年 12 月 23 日，根据穗国资批（2011）154 号文，广州市国资委将广州越秀企业集团有限公司截至 2010 年 12 月 31 日审计后的净资产投入发行人。发行人新增注册资本人民币 88,551.80 万元，变更后的注册资本为人民币 618,551.80 万元。本次增资事项由广州市大公会会计师事务所有限公司审验，并出具了穗大师内验字（2011）第 152 号《验资报告》。发行人已完成国有产权登记并于 2012 年 6 月 28 日完成工商变更登记手续。

2015 年 3 月 30 日，根据穗国资批[2015]27 号文，广州市国资委和广州市财政局同意对发行人进行货币增资人民币 400,000.00 万元，发行人注册资本变更为人民币 1,018,551.80 万元。发行人已完成国有产权登记并于 2015 年 5 月 25 日完成工商变更登记手续。

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

2018 年 12 月 24 日，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投。发行人已于 2018 年 12 月 27 日完成工商变更登记手续以及于 2019 年 7 月 30 日完成国有产权登记。

2019 年 8 月 13 日，广州市国资委和广州产投签署《广州越秀集团有限公司股东决定》，同意根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，由公司两名股东作为发起人，将公司整体变更为股份有限公司，名称为广州越秀集团股份有限公司。2019 年 10 月 21 日，发行人召开广州越秀集团股份有限公司创立大会暨 2019 年第一次临时股东大会，该会议同意以截至 2018 年 12 月 31 日广州越秀集团有限公司经审计母公司报表的净资产额，扣除净资产中不属于股东享有的“其他权益工具-永续债”权益，按 1:0.9386381 的比例折股，折为面值人民币 1 元的普通股 11,268,518,450 股，总额为人民币 11,268,518,450 元的净资产作为股份公司的注册资本，净资产大于股本的 736,660,572.52 元进入股份公司资本公积。发起人广州市人民政府认购 1,115,583.3266 万股的股份，广州产投认购 11,268.5184 万股的股份。发行人已完成相关的国有产权登记并于 2019 年 10 月 22 日完成工商变更登记手续。

2019 年 12 月 7 日，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投，其中，广州市人民政府持有 1,115,583.3266 万股的普通股股份，广州产投持有 11,268.5184 万股的普通股股份。优先股股东及其持股情况详见公司股东名册。发行人已于 2020 年 3 月 6 日完成本次变更涉及的工商变更登记（备案）手续。

2020 年 12 月，按照《广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案》（粤府[2020]10 号）和《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民

政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资[2020]78 号）有关要求，发行人属于划转范围企业，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，广州产投持有 11,268.5184 万股的普通股股份。发行人已完成相关的国有产权登记并于 2021 年 8 月 6 日完成本次变更涉及的工商变更登记（备案）手续。

综上，本所经办律师认为：

发行人设立及历次变更符合法律、法规和公司章程的规定。

(五) 发行人依法有效存续

根据发行人的《营业执照》、现行有效的公司章程经本所律师适当核查，发行人登记状态为存续，并已公示 2023 年度、2024 年度以及 2025 年度报告，本所认为，截至本法律意见书出具之日，发行人依法有效存续，不存在依据法律、行政法规、规范性文件及公司章程需予终止的情形。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人系在中国境内依法成立并有效存续的非金融企业法人，且接受交易商协会的自律管理，不存在依据法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》规定需予终止的情形；发行人具备《管理办法》等相关法律、行政法规和规范性文件规定的发行本期超短期融资券的主体资格。

二、发行程序

(一) 发行人的内部决议程序

2025 年 11 月 17 日，发行人董事会召开第一届董事会第二百二十七次会议，该会议审议通过《关于广州越秀集团股份有限公司申报注册超短期融资券、短期融资券的请示》。同意：（1）预计发行超短期融资券规模不超过人民币 200 亿元（含 200 亿元）；（2）预计发行超短期融资券期限不超过 270 天（含 270 天）；（3）本次发行采用集中簿记建档、集中配售方式；（4）本次发行的超短期融资券计划用于补充营运资金及归还到期有息债务，包括但不限于到期债券和金融机

构借款；（5）本次发行无增信担保；（6）同意授权公司首席财务官陈静为本次超短期融资券注册发行的获授权人士，在授权范围内具体处理全部相关事宜；（7）本次注册发行超短期融资券决议的有效期为自公司董事会审议通过之日起 36 个月。

发行人《公司章程》第四十条规定，“股东会是公司的权力机构，行使下列职权：……（九）决定发行公司债券等中长期债券；……”；第九十三条规定，“董事会决议分为普通决议和特别决议……通过特别决议时，应当经全体董事三分之二以上同意。以下事项须经特别决议通过：……（二）制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式、发行债券的方案……”此外，根据《广州市国资委关于印发<广州市国资委授权放权事项清单（2022 年版）>的通知》（穗国资法[2022]6 号）以及广州市国资委公布的《广州市人民政府国有资产监督管理委员会权责清单》¹，本所律师认为审议发行人发行超短期融资券属于发行人董事会的职权，无需提交发行人股东会审议通过。

本所律师适当核查，本所律师认为，发行人发行本期超短期融资券已取得所需的内部批准。

（二）外部批准程序

2026 年 3 月 13 日，发行人取得交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2026]SCP65 号）。根据《接受注册通知书》，交易商协会同意：发行人超短期融资券注册金额为 200 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效，由招商银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、厦门国际银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、广发银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中信银行股份有

¹ 网址：https://gzw.gz.gov.cn/qzqd/content/post_10651832.html，查询日期：2026 年 1 月 26 日。

限公司、上海银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、广州农村商业银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、广东顺德农村商业银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司、广州银行股份有限公司、广东华润银行股份有限公司和徽商银行股份有限公司联席主承销。发行人在注册有效期内可分期发行超短期融资券，应按照有权机构决议及相关管理要求，进行发行管理；发行完成后，发行人应通过交易商协会认可的途径披露发行结果。

经核查，本所律师认为，发行人已取得本期超短期融资券发行的《接受注册通知书》，无需再向交易商协会履行注册程序。

三、 发行文件及发行有关机构

（一） 《募集说明书》

本次发行采用“常发行计划”模式。发行人为本次发行编制了《广州越秀集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据基础募集说明书》（“《基础募集说明书》”）和《广州越秀集团股份有限公司 2026 年度第四期超短期融资券续发募集说明书》（“《续发募集说明书》”），与《基础募集说明书》合称为“《募集说明书》”）。

《基础募集说明书》的主要内容包括：风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、企业财务情况、发行人资信状况、债务融资工具信用增进、税项、信息披露安排、持有人会议机制、主动债务管理、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件等。

《续发募集说明书》的主要内容包括：释义、发行条款、募集资金运用、对基础募集说明书的差错与更正、对基础募集说明书的更新部分、发行有关机构、基础募集说明书查询方式。

根据《基础募集说明书》和《续发募集说明书》的约定，在本次《基础募集说明书》年报有效期内，发行人再次注册或发行时，《基础募集说明书》自动构

成后续注册和发行时发行人信息披露的组成部分，与《续发募集说明书》共同构成发行人当期债项完整的募集说明书要件，其中不一致的地方，以《续发募集说明书》为准。投资人应将《基础募集说明书》《续发募集说明书》及发行相关披露文件合并阅读使用。

本所律师认为，《募集说明书》依据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》规定编制，内容符合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》《中国银行间市场交易商协会关于试行“常发行计划”（FIP）的通知》及有关规则的规定，《基础募集说明书》和《续发募集说明书》共同组成发行人本次注册发行合法有效且完整的合同文本。

（二）《法律意见书》

为本次发行提供法律服务的律师事务所为北京市中伦（广州）律师事务所。本所持有统一社会信用代码为 31440000786080857G 的《律师事务所分所执业许可证》，具有从事律师业务的合法资格。经自查，北京市中伦律师事务所为交易商协会会员；经自查及发行人的书面确认，本所及本所律师与发行人不存在关联关系。

为本次发行出具《法律意见书》的经办律师为容融律师和李沅律师，容融律师、李沅律师均持有有效的中华人民共和国律师执业证（执业证号分别为：14401199711875686、14401201611466070）。

本所律师认为，本所及经办律师具备为本次发行出具法律意见书的资质，本所及经办律师与发行人不存在关联关系。

（三）《审计报告》

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（“安永”）系对发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年度出具财务报表的审计机构。安永于 2012 年 8 月 1 日在北京市登记设立，现持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91110000051421390A）、中华人民共和国财政部核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0004095），并已在中华人民共和国财政部备案从事证券

服务业务会计师事务所，具备执行证券相关业务的资格。

根据交易商协会网站 (<http://www.nafmii.org.cn/>) 公布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，截至本法律意见书出具之日，安永为交易商协会会员。

为发行人出具 2023 年度、2024 年度审计报告的经办注册会计师为钟晔及黄寅。为发行人出具 2025 年度审计报告的经办注册会计师为黄寅及吴嘉成。钟晔、黄寅及吴嘉成均持有有效的中华人民共和国注册会计师执业证（执业证号分别为：110002432744、110002432747、110002431836）。

本所律师认为，安永及经办注册会计师具备为发行人出具审计报告的相关资质。根据发行人的书面确认并经本所律师适当核查，安永及经办注册会计师与发行人不存在关联关系。

(四) 本期超短期融资券的主承销商

1. 本期超短期融资券的牵头主承销商为华夏银行股份有限公司。华夏银行股份有限公司是一家于 1992 年 10 月 14 日登记设立的其他股份有限公司（上市），现持有统一社会信用代码为“9111000010112001XW”的《营业执照》和机构编码为“B0008H111000001”的《金融许可证》。根据中国人民银行出具的《关于华夏银行从事短期融资券主承销业务的通知》（银发[2005]213 号），华夏银行股份有限公司具有从事本期超短期融资券承销业务的资格。

2. 本期超短期融资券的联席主承销商为恒丰银行股份有限公司。恒丰银行股份有限公司是一家于 1987 年 11 月 23 日在山东省济南市登记设立的股份有限公司，现持有统一社会信用代码为“913706002656300753”的《营业执照》和编号为“00800059”的《金融许可证》。根据中国人民银行 2006 年 3 月 9 日出具的《中国人民银行关于恒丰银行等 5 家金融机构从事短期融资券承销业务的通知》（银发[2006]73 号），恒丰银行股份有限公司具有从事本期超短期融资券承销业务的资格。

根据交易商协会网站 (<http://www.nafmii.org.cn/>) 公布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，截至本法律意见书出具之日，上述主承销商为交易商协会

会员。

本所律师认为，上述主承销商具备作为本次发行承销商的资格。

根据发行人的书面确认及《募集说明书》，发行人与本期超短期融资券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

(一) 募集资金用途

根据《募集说明书》，发行人本期超短期融资券发行规模为 10 亿元，用于偿还发行人有息债务。

发行人已在《募集说明书》中承诺：“对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定及公司内部财务制度，对募集资金进行专项管理，资金支取采取受托支付方式，确保募集资金的合理有效使用。募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不挪用、不用作土地款等其他用途。

发行人承诺，本期超短期融资券募集资金用途全部用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人承诺举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务；发行人承诺募集资金投向不用于房地产及金融业务板块，不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；不用于购买理财产品和发放委托贷款、土地一级开发，不用于房地产投资、建设，不用于偿还房地产项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺，本期超短期融资券存续期间内，若发生募集资金用途变更，将提前通过交易商协会认可的渠道及时披露有关信息，发行人将加强募集资金管控，

严格按照约定用途使用募集资金；发行人承诺不存在隐性强制分红；发行人承诺本期超短期融资券由发行人自有资金偿还，不会新增政府债务或政府隐性债务规模；发行人承诺募集资金不用于上市公司二级市场股票投资。”

根据发行人的书面确认和本所律师适当核查，本次发行募集资金用途合法合规，不存在变相用于土地拍卖的情形，符合国家有关产业政策和国家房地产调控政策，符合《非金融企业超短期融资券业务指引》第四条的规定。

（二） 发行人房地产业务的合法合规情况

1. 发行人和项目公司的房地产开发资质

根据发行人的说明，发行人尚未竣工的房地产业务主要由下列表格中所示的合并范围内项目公司（统称“项目公司”）具体开展。根据发行人提供的文件及说明，并经本所律师通过适当核查项目公司的工商登记及资质证书信息，截至 2026 年 3 月 31 日，项目公司已经取得如下房地产开发资质证书，项目公司所持有的资质证书均在有效期内。

据此，本所律师认为，受制于前述披露，发行人的经营范围和业务合法合规，符合国家相关政策的规定，发行人及其合并范围内子公司的房地产开发项目主体在开发期内具备相应的开发资质，具体如下：

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(1)	广州中璟慧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：二级）	粤房开证字 贰 0100587	广州市住房和城乡建设局	2028 年 9 月 30 日
(2)	广州隼越房地产开发有限责任公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0110076	广州市住房和城乡建设局	2029 年 2 月 14 日
(3)	广州越秀城开房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0100240	广州市住房和城乡建设局	2028 年 7 月 2 日
(4)	广州市品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：二级）	粤房开证字 贰 0110415	广州市住房和城乡建设局	2028 年 7 月 4 日
(5)	广州市品荟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0100193	广州市住房和城乡建设局	2028 年 7 月 9 日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(6)	广州隽业房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：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
(7)	广州城建开发南沙房地产有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：一级）	建开企 [2018]1832 号	住房和城乡建设部	2027 年 3 月 7 日
(8)	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（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0100111	广州市住房和城乡建设局	2028 年 6 月 3 日
(9)	广州市品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：二级）	粤房开证字 贰 0110492	广州市住房和城乡建设局	2028 年 10 月 13 日
(10)	广州隽景一号房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0110082	广州市住房和城乡建设局	2029 年 2 月 14 日
(11)	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（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1310865	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 30 日
(12)	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（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1210250	江门市住房和城乡建设局	2028 年 11 月 7 日
(13)	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（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1310864	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 31 日
(14)	中山越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1110181	中山市住房和城乡建设局	2028 年 11 月 7 日
(15)	郑州东煌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	410178110	郑州市住房保障和房地产管理局	2028 年 11 月 25 日
(16)	长沙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：暂定）	湘建房开 （长）字第 0720136 号	长沙市住房和城乡建设局	2029 年 1 月 21 日
(17)	长沙康盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	湘建房开 （新）字第 36200137 号	湖南湘江新区管理委员会开发建设局（交通运输局）	2028 年 4 月 8 日
(18)	长沙越和房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	湘建房开 （新）字第 3620004 号	湖南湘江新区管理委员会开发建设局（交通运输局）	2029 年 4 月 6 日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(19)	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：二级）	苏州 KF16386	江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会	2028年4月3日
(20)	杭州越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：二级）	浙开二 0101-2011- 2025-1788 号	浙江省住房和城乡建设厅	2028年11月6日
(21)	杭州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：二级）	浙开二 0101-2020- 2022-0444 号	杭州市城乡建设委员会	2028年6月13日
(22)	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：二级）	苏州 KF18038	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2028年5月12日
(23)	杭州钰杭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	浙开二 0101-2018- 2022-0598 号	杭州市江干区住房和城乡建设局	2028年12月30日
(24)	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：二级）	苏州 KF16164	苏州市住房和城乡建设局	2028年5月8日
(25)	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：二级）	苏州 KF16817	苏州市住房和城乡建设局	2028年5月25日
(26)	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：二级）	苏州 KF16161	苏州市住房和城乡建设局	2028年3月31日
(27)	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：二级）	南京 KF15484	南京市城乡建设委员会	2028年9月7日
(28)	沈阳越星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）	2101022017 122357453	沈阳市城乡建设局	2026年12月12日
(29)	重庆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）	10210731	重庆市渝北区住房和城乡建设委员会	2028年2月4日
(30)	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：二级）	苏州 KF16941	苏州市住房和城乡建设局	2028年6月1日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(31)	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：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
(32)	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：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
(33)	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：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
(34)	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：二级）	粤房开证字 贰 0100655	广州市住房和城乡建设局	2028 年 10 月 31 日
(35)	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：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
(36)	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：二级）	粤房开证字 贰 0110478	广州市住房和城乡建设局	2028 年 9 月 15 日
(37)	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：二级）	粤房开证字 贰 0100541	广州市住房和城乡建设局	2028 年 9 月 23 日
(38)	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：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
(39)	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：二级）	粤房开证字 贰 0100736	广州市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 17 日
(40)	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：二级）	粤房开证字 贰 0100154	广州市住房和城乡建设局	2028 年 6 月 26 日
(41)	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：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
(42)	北京越星房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	SJ-A-11037	北京市住房和城乡建设委员会	2029 年 3 月 12 日
(43)	北京隼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：二级）	CP-A-11034	北京市住房和城乡建设委员会	2029 年 3 月 1 日
(44)	北京越华房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	HD-A-11137	北京市住房和城乡建设委员会	2026 年 7 月 11 日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(45)	北京越昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	CP-A-11827	北京市住房和城乡建设委员会	2027 年 11 月 6 日
(46)	青岛云佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	20221488	青岛市人民政府行政审批服务局	2029 年 3 月 20 日
(47)	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：二级）	南京 KF14971	南京市城乡建设委员会	2028 年 3 月 31 日
(48)	杭州毅乐实业投资有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	浙开二 0101-2022-2022-0878 号	杭州市城乡建设委员会	2029 年 2 月 11 日
(49)	杭州越珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	浙开二 0101-2022-2022-0514 号	杭州市城乡建设委员会	2028 年 6 月 13 日
(50)	杭州越桑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	浙开二 0101-2022-2022-0519 号	杭州市城乡建设委员会	2028 年 6 月 13 日
(51)	杭州北汇置业有限公司	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
(52)	宁波悦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：二级）	浙开二 0201-2022-2025-1212 号	宁波市住房和城乡建设局	2028 年 10 月 29 日
(53)	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：二级）	南京 KF15777	南京市城乡建设委员会	2026 年 9 月 10 日
(54)	上海樾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：二级）	沪房管开第 03228 号	上海市房屋管理局	2026 年 6 月 26 日
(55)	杭州滨程房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	浙开二 0101-2023-2023-1097 号	杭州市城乡建设委员会	2026 年 10 月 19 日
(56)	杭州龙坞盛和置业有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：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

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(57)	杭州滨良房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：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
(58)	杭州滨跃实业有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：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
(59)	杭州杭景房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：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
(60)	上海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：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 3 日
(61)	上海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：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
(62)	上海樾兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	沪房管开第 03686 号	上海市房屋管理局	2027 年 5 月 14 日
(63)	广州南沙横越置业有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 0100485	广州市住房和城乡建设局	2028 年 8 月 22 日
(64)	广州庆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：二级）	粤房开证字 贰 0110235	广州市住房和城乡建设局	2027 年 1 月 11 日
(65)	江门越盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1200056	江门市住房和城乡建设局	2028 年 8 月 29 日
(66)	中山建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：二级）	粤房开证字 贰 1110494	中山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 9 日
(67)	中山铭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：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
(68)	佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1310525	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 10 月 13 日
(69)	佛山市禅城区越威房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字 贰 1311317	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 4 日

序号	公司名称	资质证书	证书编号	发证机关	有效期至
(70)	佛山南海区越博房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字贰 1311316	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 4 日
(71)	佛山市南海区越金房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字贰 1310899	佛山市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 31 日
(72)	深圳越泰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字贰 0211026	深圳市住房和城乡建设局	2028 年 11 月 25 日
(73)	深圳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：二级）	粤房开证字贰 0211027	深圳市住房和城乡建设局	2028 年 11 月 25 日
(74)	深圳鹏跃房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字贰 0211035	深圳市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 2 日
(75)	北京越昌贝城置业有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	CP-A-12504	北京市住房和城乡建设委员会	2028 年 7 月 20 日
(76)	广州越诚达有限公司	房地产开发企业资质证书（资质等级：二级）	粤房开证字贰 0110544	广州市住房和城乡建设局	2028 年 12 月 1 日

2. 发行人的信息披露

根据发行人提供的文件和说明并经本所律师适当核查，发行人在信息披露中不存在应披露而未披露或者失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚的情况。

3. 发行人诚信合法经营

经核查发行人及项目公司提供的土地取得、项目建设与开发等相关土地出让合同、立项批文及环评批复等文件和发行人的说明，截至 2026 年 5 月 11 日，发行人及项目公司诚信合法经营：（1）发行人及项目公司不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；（2）发行人及项目公司依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在因以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的行为而受到相关主管部门行政处罚的情形；（3）发行人及项目公司不存在拖欠土地出让金的情形，已按土地出让人的要求足额缴纳了土地出

让金；（4）发行人及项目公司已经取得的项目土地使用权不存在权属争议；（5）发行人及项目公司不存在因未经国土部门同意且未补缴土地出让金而改变项目用地容积率和规划条件的情形而受到相关主管部门行政处罚的情形；（6）发行人及项目公司的项目用地不存在违反闲置用地相关规定的情形，不存在“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等违反闲置用地相关规定受到相关主管部门行政处罚的情形；（7）发行人及项目公司所开发的项目合法合规，已经根据相关法律法规规章制度的要求结合项目开发进度取得必需的全部批文，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位；（8）发行人及项目公司不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规行为受到相关主管部门行政处罚的情形，且不存在因该等情形受到监管机构的处分或造成严重社会负面的事件出现。

4. 房地产业务中的特殊项目

根据发行人提供的文件和说明并结合本所律师适当核查，发行人的房地产业务不涉及土地一级开发、征地拆迁项目。

5. 2025 年以来发行人的主要土地储备情况

根据发行人提供的资料，并经发行人确认，自 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日，发行人的主要土地储备情况如下²：

序号	项目名称	所在地	成交价 (亿元)	建筑面积 (万平方米) ³	取得时间	起拍 价 (亿 元)	溢价率
1	海珠区 AH020216 地块	广州	8.79	3.95	2025 年 1 月	8.79	0%
2	浦东新区 Z000602 单元 20-Ea-01 地块	上海	50.9	10.44	2025 年 2 月	38.16	33.38%

² 以下表格部分信息来源于越秀地产股份有限公司公告，且根据公告，鉴于收集和核对该等资料过程中存在不确定性，该等数据与未来该公司刊发的经审计或未经审计的财务报表中披露的数据可能存在差异。

³ 以下建筑面积信息主要来源于越秀地产股份有限公司公告。

序号	项目名称	所在地	成交价 (亿元)	建筑面积 (万平方米) ³	取得时间	起拍价 (亿元)	溢价率
3	世界大观四期	广州	10.77	2.28	2025年3月	10.47	2.83%
4	临安区锦城单元 LA040301-27 地块	杭州	2.54	2.73	2025年4月	2.54	0.00%
5	拱墅区原运河新城单元 GS1004-08-1 地块	杭州	11.01	2.81	2025年4月	6.96	58.23%
6	里仁洞 F1-1 融资地块	广州	14.54	5.97	2025年4月	14.54	0.00%
7	沣东新城 94 亩地块	西安	12.70	17.55	2025年4月	12.70	0.00%
8	朝阳区黄杉木店地块	北京	126.00	28.27	2025年4月	126.00	0.00%
9	白云区衡器厂地块	广州	14.15	4.34	2025年4月	11.65	21.46%
10	白云区嘉禾望岗 AB2112039 地块	广州	4.81	3.60	2025年4月	4.16	15.61%
11	白云区嘉禾望岗 AB2112050 地块	广州	6.49	3.46	2025年4月	5.49	18.23%
12	昌平区 CP01-0601-0077、 0078 地块 R2 二类居住用地	北京	23.95	12.88	2025年6月	23.95	0%
13	杭州市拱墅区元 GS120103- 09 康桥地块	杭州	13.30	9.80	2025年9月	10.60	25.47%
14	天河区天坤三路以南、棠德 路以西 AT0606021 地块	广州	12.79	6.25	2025年 10月	12.79	0%
15	天河区天坤三路以南、棠德 路以东 AT0606011 地块	广州	22.05	10.55	2025年 10月	22.05	0%
16	广州番禺区大石街南大干 线北侧 BA0602091 地块	广州	11.94	11.48	2025年 10月	11.04	8.15%
17	上海市静安区 C070102 单 元 32-04 地块及 32-08 地块 地下空间	上海	77.37	15.40	2025年 10月	70.96	9.03%
18	成都市成华区舜和家园片 区 3 号地块	成都	13.21	11.52	2025年 10月	11.85	11.48%
19	浦东新区 Y00-0402 单元 E04B-10 地块	上海	25.61	2.69	2026年1 月	25.61	0%

序号	项目名称	所在地	成交价 (亿元)	建筑面积(万 平方米) ³	取得时间	起拍 价 (亿 元)	溢价率
20	天河区黄埔大道以南、马场路以东地块(马场1期地块)	广州	236.04	19.45	2026年2月	186.44	26.6%
21	成华区跳蹬河南路18号CH01(070102):2026-009	成都	10.36	3.22	2026年3月	4.79	8.05%

经本所律师查询广州市规划和自然资源局、广东省自然资源厅及自然资源部网站信息以及发行人的书面确认，自 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 4 月 1 日，发行人房地产业务的竞拍土地程序合规，未发现发行人涉及因违章竞拍土地行为或违反国家房地产调控政策受到主管部门处罚的情况。

此外，虽然天河区黄埔大道以南、马场路以东地块（马场 1 期地块）项目被部分媒体报道为“地王”，但根据发行人的说明，根据综合楼面价和拍地成交总额计算，该地块均不构成国土部门监管的地王情形，发行人的子公司竞拍该地块是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序，以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

另经发行人的书面确认，上述土地在发行人取得年份不属于当地城市的最高综合楼面价，不涉及“地王”情形，发行人不存在在重点调控热点城市竞拍“地王”的行为，土地出让资金来源符合法律、行政法规的规定。

（三） 发行人的内部治理情况

根据发行人现行有效的《公司章程》，发行人设置了股东会、董事会、经理层等组织机构，并制定了相应的内部治理制度。

1. 股东会

股东会是公司的权力机构，股东会的主要职权包括：（一）审核公司的发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；（二）对公司年度投资计划实行备案管理，审核列入负面清单特别监管类的投资项目；（三）选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；（四）审议批准董事会的报告；（五）审议批准公司年度全面预算方案，对公司年度合并财务报表决

算审计报告进行备案；（六）审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；（七）审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；（八）对公司增加或减少注册资本作出决议；（九）决定发行公司债券等中长期债券；（十）对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议；（十一）决定公司章程的制定和修改；（十二）按照规定权限审议批准公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项；（十三）按照规定权限对公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案备案，审议批准为公司股东或者实际控制人提供担保事项；（十四）对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；（十五）审核批准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；（十六）法律法规、国资监管文件及本章程规定的其他职权，广东省财政厅将本条第一款第（八）项以外的其他权利委托给市国资委全权行使，由市国资委代表其行使表决权并签署股东会决议。市国资委有权将本条第一款第（八）项以外的其他权利授权或下放至公司。涉及本条第一款第（八）项的事项应征求省财政厅意见。公司应于 10 个工作日内将所作出的股东会决议抄送广东省财政厅和广东粤财投资控股有限公司。

2. 董事会

发行人设立董事会。董事会由 9 名董事组成，其中外部董事应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生。董事会设董事长一名。董事每届任期不得超过 3 年。根据现行有效的《公司章程》，董事会行使的主要职权包括：（一）召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；（二）制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；（三）制订公司发展战略和规划，制订公司的主业及调整方案；（四）按有关规定决定公司投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；（五）制订公司的年度全面财务预算方案，决定公司年度财务决算方案；（六）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；（七）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（八）制订发行公司债券等中长期债券

方案；（九）制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；（十）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；（十一）按照规定权限制订公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动方案；（十二）制定公司的基本管理制度；（十三）决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、所出资企业的设立或者撤销；（十四）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；（十五）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；（十六）制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等（市国资委另有规定的，从其规定），按有关规定批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案；（十七）决定公司重大会计政策和会计估计变更方案；（十八）决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；（十九）审议批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；（二十）审议批准公司担保事项，公司为公司股东或者实际控制人提供担保除外；（二十一）建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，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、合规管理体系，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；（二十二）指导、检查和评估公司内部审计工作，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，审议批准年度审计计划和重要审计报告；（二十三）制订董事会的工作报告；（二十四）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；（二十五）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；（二十六）听取公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理的报告；（二十七）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；（二十八）法律、行政法规、国资管理文件、本章程、公司管理制度规定的以及股东会授予的其他职权。

发行人不设监事会、监事，由董事会审计委员会、内部审计等机构行使相关职权。

3. 高级管理人员

公司设总经理 1 名，副总经理若干，总会计师 1 名，由董事会按规定程序聘任或解聘。总经理行使的主要职权包括：（一）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（二）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；（三）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；（四）拟订发行公司债券等中长期债券方案；（五）拟订公司的担保方案；（六）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；（七）拟订公司年度全面预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；（八）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；（九）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、所出资企业的设立或者撤销方案；（十）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体管理制度；（十一）拟订公司的改革、重组方案；（十二）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；（十三）按照有关规定，聘任或解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；（十四）拟订公司职工收入分配方案；（十五）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；（十六）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；（十七）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；（十八）根据公司管理制度的规定，审批公司及子公司的重大事项，提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；（十九）法律、行政法规、国资管理文件、公司管理制度以及董事会授予的其他职权。

根据发行人出具的书面说明，截至 2026 年 5 月 18 日，发行人的董事及高级管理人员的任职情况如下：

董事情况：

姓名	职务
----	----

陈强	董事长、法定代表人、党委书记
林昭远	副董事长、总经理、党委副书记
韦黎明	董事、党委副书记
胡柳	职工董事
张琼	专职外部董事
梁宇行	外部董事
闵卫国	外部董事
傅慧	外部董事
杨晓岩	董事

高级管理人员情况：

姓名	职务
谢延会	副总经理、党委委员
李红	首席审计官、首席数据官、党委委员
贺玉平	首席合规官、总法律顾问
陈静	首席财务官
刘艳	首席运营官
江颖	董事会秘书
曾志钊	总经理助理

根据发行人提供的文件及其确认，本所律师认为，发行人已建立必要的内部决策和治理结构，并且该等组织机构设立相关的职责范围合法合规、符合《公司章程》；发行人董事和高级管理人员的任职符合《公司章程》或公司内部组织性规范。

(四) 发行人业务运营情况

1. 经营范围与业务

(1) 发行人的经营范围与业务

发行人现有经营范围为“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”。

本所律师认为，发行人现有经营范围及业务合法合规，且符合国家相关的产业政策。

（2）合并范围内子公司的经营范围与业务

根据发行人提供的文件及其确认，本法律意见书就合并范围内子公司的合理审查范围包括附件一中的各家子公司（统称“合并范围内子公司”），合并范围内子公司截至 2026 年 5 月 18 日的基本情况如下：

A. 广州越秀企业集团股份有限公司

广州越秀企业集团股份有限公司成立于 1993 年 1 月 21 日，注册资本为 778066.81 万人民币，法定代表人为陈强。经营范围为日用百货销售；技术进出口；货物进出口；企业管理咨询；企业管理；以自有资金从事投资活动；资产评估。

B. 越秀企业（集团）有限公司

越秀企业（集团）有限公司于 1984 年成立于香港，股本为港币 15,121,389,720 元，董事长为陈强。

C. 创兴银行有限公司

创兴银行有限公司成立于 1955 年，股本为港币 20,030,884,000 元，董事局主席为李锋。

D. 越秀地产股份有限公司

越秀地产股份有限公司于 1992 年成立于香港，股本为人民币 18,035,014,805.87 元，董事长为林昭远。

E. 广州市城市建设开发有限公司

广州市城市建设开发有限公司成立于 2002 年 8 月 24 日，注册资本为 660000 万人民币，法定代表人为林昭远。经营范围为房地产开发经营；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。

F. 广州越秀资本控股集团股份有限公司

广州越秀资本控股集团股份有限公司成立于 1992 年 12 月 24 日，注册资本为 501713.2462 万人民币，法定代表人为李锋。经营范围为企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）。

G. 广州越秀融资租赁有限公司

广州越秀融资租赁有限公司成立于 2012 年 5 月 9 日，注册资本为 1,152,794.180493 万港元，法定代表人为蒲尚泉。经营范围为融资租赁服务（限外商投资企业经营）；通用机械设备销售；日用器皿及日用杂货批发；家用电器批发；许可类医疗器械经营（即申请《医疗器械经营企业许可证》才可经营的医疗器械，包括第三类医疗器械和需申请《医疗器械经营企业许可证》方可经营的第二类医疗器械）。

H. 广州资产管理有限公司

广州资产管理有限公司成立于 2017 年 4 月 24 日，注册资本为人民币 736059.888 万元，法定代表人为苏俊杰。经营范围为参与省内金融企业不良资产的批量转让业务（凭广东省人民政府金融工作办公室文件经营）；资产管理，资产投资及资产管理相关的重组、兼并、投资管理咨询服务，企业管理、财务咨询及服务（仅限广州资产管理有限公司经营）。

I. 越秀交通基建有限公司

越秀交通基建有限公司于 1996 年成立于百慕大，并于 1996 年在香港注册，获得海外公司注册证明，董事长为刘艳。

J. 广州越秀农牧食品科技有限公司

广州越秀农牧食品科技有限公司成立于 2020 年 5 月 22 日，注册资本为人民币 350100 万元，法定代表人为程九洲。经营范围为普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品批发；新鲜蔬菜零售水果种植；以自有资金从

事投资活动；咨询策划服务；木材加工；畜牧渔业饲料销售；新鲜蔬菜批发；企业管理；畜牧专业及辅助性活动；肥料销售；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；薯类种植；树木种植经营；谷物种植；生物有机肥料研发；智能农业管理；非食用林产品初加工；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；新鲜水果零售；食用农产品零售；生物饲料研发；鲜肉批发；新鲜水果批发；草种植；农业科学研究和试验发展；蔬菜种植；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品初加工；鲜肉零售；木材销售；豆类种植；农副产品销售；动物饲养；牲畜屠宰；肥料生产；饲料生产；种畜禽生产；牲畜饲养；种畜禽经营；生猪屠宰；木材采运；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品生产。

K. 广州越秀乳业集团有限公司

广州越秀乳业集团有限公司成立于 2013 年 7 月 3 日，注册资本为人民币 318265 万元，法定代表人为贺玉平。经营范围为企业总部管理；企业管理咨询；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食品销售（仅销售预包装食品）；包装材料及制品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；自然科学研究和试验发展；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；以自有资金从事投资活动；供应链管理服务；牲畜饲养；食品生产；食品销售。

L. 广州农业发展集团有限公司

广州农业发展集团有限公司成立于 1983 年 3 月 8 日，注册资本为人民币 332208 万元，法定代表人为周耘。经营范围为食品进出口；技术进出口；货物进出口；离岸贸易经营；日用品销售；油料种；棉、麻销售；房地产咨询；树木种植经营；供应链管理服务；牲畜销售；坚果种植；水果种植；谷物销售；建筑装饰材料销售；住房租赁；食品添加剂销售；肥料销售；饲料添加剂销售；以自有资金从事投资活动；新鲜蔬菜零售；蔬菜种植；厨具卫具及日用杂品零售；香料作物种植；包装材料及制品销售；非居住房地产租赁；花卉种植；鲜蛋零售；农

业科学研究和试验发展；集贸市场管理服务；豆类种植；茶叶种植；日用杂品销售；农业机械服务；自然科学研究和试验发展；食用农产品零售；糖料作物种植；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；薯类种植；谷物种植；物业管理；食用农产品批发；食用农产品初加工；鲜肉零售；灌溉服务；水产品零售；农业园艺服务；凭总公司授权开展经营活动；国营贸易管理货物的进出口；城市配送运输服务（不含危险货物）；牲畜饲养；林木种子生产经营；食品互联网销售；房地产开发经营；家禽饲养；种畜禽生产；水产苗种生产；家禽屠宰；牲畜屠宰；种畜禽经营；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营。

2. 主要在建工程

根据发行人的书面确认，发行人及合并范围内子公司的 2025 年度审计报告中的主要在建工程截至 2026 年 3 月 31 日的情况如下：

(1) 北京广州大厦安全改造工程。该项目的建设单位为发行人合并报表子公司广州正兴物业管理有限公司。广州正兴物业管理有限公司已就该在建工程项目取得的主要政府审批文件如下：

- a. 北京市规划和自然资源委员会核发的《特殊建设工程消防设计审查意见书》（京规自消审字[2022]第 0136 号）。
- b. 北京市西城区住房和城乡建设委员会核发的《建筑工程施工许可证》（编号：110102202205250103）、《建筑工程施工许可证变更回执单》。
- c. 《北京市建设工程竣工联合验收通过意见书》（编号：京竣联验（西）字[2024]0619 号）。

(2) 品越华府项目。该项目由广州市品臻房地产开发有限公司开发。广州市品臻房地产开发有限公司已就该在建工程项目取得的主要政府审批文件如下：

- a. 《建设工程规划许可证》（编号：穗规划资源建证[2021]6381 号、穗规划资源建证[2021]6414 号、穗规划资源建证[2021]6379 号、穗规划资源建证[2021]6928 号、穗规划资源建证[2022]2525 号、穗规划资源建证[2022]2595

号、穗规划资源建证[2022]2004 号、穗规划资源建证[2022]5314 号、穗规划资源建证[2022]5306 号、穗规划资源建证[2022]2952 号、穗规划资源建证[2022]5368 号、穗规划资源建证[2022]1473 号、穗规划资源建证[2022]1474 号、穗规划资源建证[2022]2001 号、穗规划资源建证[2022]3859 号、穗规划资源建证[2022]4433 号、穗规划资源建证[2022]2392 号、穗规划资源建证[2022]252 号、穗规划资源建证[2022]258 号、穗规划资源建证[2023]85 号、穗规划资源建证[2023]4727 号、穗规划资源建证[2023]5510 号、穗规划资源建证[2023]4035 号、穗规划资源建证[2023]2873 号)。

b. 《施工许可证》(编号: 440105202106070101、440105202201280301、440105202106070101、440105202201050201、440105202112010101、440105202111010101、440105202301170101、440105202211230201、440105202211280101、440105202205270701、440105202205270501、440105202211230101、440105202208160101、440105202207140101、440105202206080301、440105202205270601、440105202309080401、440105202306160101、440105202205180201、440105202208310401、440105202207050201、440105202309260101)。

c. 《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》(编号: 穗联验(海)字[2024]035 号、穗联验(海)字[2024]036 号、穗联验(海)字[2024]051 号、穗联验(海)字[2024]052 号、穗联验(海)字[2024]075 号、穗联验(海)字[2024]080 号、穗联验(海)字[2025]001 号、穗联验(海)字[2025]002 号、穗联验(海)字[2025]003 号、穗联验(海)字[2025]031 号、穗联验(海)字[2025]077 号、穗联验(海)字[2026]001 号)。

(3) 花都生猪养殖项目。该项目由发行人合并报表子公司广州花都越秀农牧有限公司(曾用名: 广州风行牧业发展有限公司)建设。2020 年 3 月及 8 月, 广州花都越秀农牧有限公司与花都区狮岭镇军田经济联合社签订了两份《集体林

权流转合同》。2020 年 11 月 5 日，花都区发展和改革局核发该项目的企业投资项目备案证。2020 年 11 月 13 日，广州市花都区狮岭镇人民政府核发《关于广州风行发展集团有限公司花都区生猪养殖项目办理设施农用地手续的备案意见》（狮府函[2020]4 号）。2021 年 5 月 14 日，广州市生态环境局核发《关于以告知承诺制审批形式对广州风行发展集团有限公司花都区生猪养殖项目环境影响报告书的批复》（穗（花）环管影[2021]59 号）。2022 年 3 月 15 日，广州市花都区狮岭镇人民政府核发《关于广州风行发展集团有限公司花都区生猪养殖项目设施农用地备案意见》。另根据发行人的确认，该项目已取得现阶段建设所需的手续。

（4）广州大厦整体改造工程。该项目的建设单位为发行人合并报表子公司广州大厦酒店服务有限责任公司。广州大厦酒店服务有限责任公司已就该在建工程项目取得的主要政府审批文件如下：

- a. 广州市越秀区发展和改革局核发的《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2211-440104-04-02-782293）。
- b. 广州市越秀区建设和水务局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：440104202406270101）。
- c. 《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书（既有建筑装饰装修工程）》（编号：穗联验（越）字（2025）025 号）。

（5）马干山生猪养殖及更新改造项目。该项目由发行人合并报表子公司贵州风行农牧科技有限公司（曾用名：贵州越秀农牧科技有限公司）建设。2020 年 1 月 21 日，大方县发展和改革局核发该项目的企业投资项目备案证。2020 年 4 月 27 日，该项目的设施农用地获得大方县凤山彝族蒙古族乡人民政府同意备案。2020 年 7 月 20 日，毕节市生态环境局核发《关于毕节市牧垦场 30 万头生猪养殖项目环境影响报告书的批复》（毕环复[2020]56 号）。2020 年 9 月 29 日，大方县水务局核发《关于毕节市牧垦场 30 万头生猪养殖项目水土保持方案的复函》

(方水保函[2020]18 号)。根据发行人的确认，该项目已取得现阶段建设所需的手续。

本所律师认为，发行人的上述在建工程已办理的手续取得了相应政府主管部门的同意和认可，合法、合规并符合国家产业政策，其尚在办理的相关手续不会对本次发行构成重大实质障碍。

3. 安全生产、税务、环保、产品质量

根据发行人提供的书面承诺和可公开查询的信息，截至 2026 年 5 月 11 日，发行人及其合并范围内子公司最近三年没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。

(五) 发行人受限资产情况

根据发行人的确认，截至 2026 年 3 月末，发行人及合并范围内子公司的重大资产受限情况如下：

	项目	账面价值 (单位：元)	受限原因	占比 (%)
2026 年 3 月末	货币资金	13,624,377,054.89	保证金/住房基金户/监控户 存款等	10.85
	应收账款	544,277,396.23	用于质押或融资租赁	0.43
	长期应收款	22,530,993,744.19	用于质押或保理	17.94
	存货	38,911,135,670.27	用于担保、质押	30.98
	固定资产	6,162,751,987.98	用于担保、抵押、融资租 赁	4.91
	无形资产	30,233,241,188.04	用于质押	24.07
	在建工程	320,894,807.47	用于抵押	0.26
	投资性房地产	9,278,301,600.00	用于抵押	7.39
	交易性金融资产	1,805,407,604.80	处于限售期	1.44
	其他权益工具投资	18,001,119.03	限售基金份额	0.01
	其他	2,165,382,544.25	用于质押、融资租赁等	1.72
		合计	125,594,764,717.15	-

根据发行人出具的书面说明，并经本所律师核查，截至 2026 年 3 月末，除上述已受限资产外，发行人及合并范围内子公司不存在具有可对抗第三人的其他重大优先偿付负债的情形。

根据发行人提供的文件及其确认，本所律师认为上述重大受限资产情况不会对本次发行造成重大不利影响；截至 2026 年 3 月末，除上述已受限资产外，发行人及合并范围内子公司不存在具有可对抗第三人的其他重大优先偿付负债的情形。

(六) 发行人或有事项

1. 对外担保

根据本次发行的《募集说明书》及发行人的确认，截至 2026 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内子公司为其他单位提供的担保对象均为关联企业。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，发行人及合并范围内子公司无其他对外担保情况。

2. 未决诉讼（仲裁）

根据发行人的书面说明，发行人及合并范围内子公司截至 2026 年 3 月 31 日，不存在（1）标的金额超过 5,000 万元且占发行人上年末净资产 5%以上的，或（2）可能导致的损益占发行人上年度净利润的 10%且绝对金额超过 1,000 万元的，或（3）发行人认为可能对公司生产经营、财务状况、偿债能力或债券价格产生较大影响的重大诉讼、仲裁事项。

3. 重大承诺及其他重大或有事项

根据《募集说明书》以及发行人的书面确认，截至 2026 年 3 月 31 日，除上述对外担保及未决诉讼（仲裁）外，发行人及其合并范围内子公司不存在可能引发重大法律风险的重大承诺及其他重大或有事项。

综上所述，发行人及其合并范围内子公司的上述或有事项不会对本次发行构成实质影响。

(七) 发行人重大资产重组情况

根据发行人的书面说明，发行人及合并范围内子公司自 2025 年 1 月 1 日至本法律意见书出具之日未涉及其他划拨、购买、出售资产的资产总额、资产净额和收入占完成重组前一年发行人的资产总额、净资产和收入的比例，三者之一超

过 50%的重大资产重组。

(八) 信用增进安排

根据发行人的书面说明及《募集说明书》，并经本所律师核查，本次发行无信用增进事项。

(九) 存续债券情况

根据发行人的书面说明，截至 2026 年 6 月 9 日，发行人不存在发行的债务融资工具或其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，且仍处于继续状态。

五、投资者保护机制

经本所律师审阅，《基础募集说明书》第十一章披露了持有人会议机制，已就持有人会议的目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议表决和决议等事项进行约定；《基础募集说明书》第十二章披露了主动债务管理、第十三章披露了违约、风险情形及处置，已就主动债务管理方式、构成债务融资工具的违约事件、违约责任、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权等事项进行约定。上述对投资者保护的相关内容符合相关法律法规及规范性文件以及交易商协会自律规则的有关规定，合法有效。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人具备了本次发行的主体资格和条件；发行人已经取得本次发行的各项批准和授权，该等已经取得的批准或授权合法有效，且已履行了有关规则要求的法定程序；发行文件均由具备出具该文件资格的机构出具；本次发行合法合规，符合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《非金融企业超短期融资券业务指引》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》及有关规则的要求。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在对本次发行构成实质性影响的潜在法律风险。

本法律意见书正本肆份，无副本，经本所律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下为本法律意见书之签字盖章页，无正文）

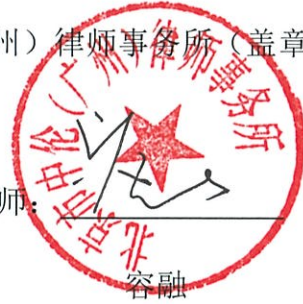
附件一合并范围内子公司

- (1) 广州越秀企业集团股份有限公司
- (2) 越秀企业（集团）有限公司
- (3) 创兴银行有限公司
- (4) 越秀地产股份有限公司
- (5) 广州市城市建设开发有限公司
- (6) 广州越秀资本控股集团股份有限公司
- (7) 广州越秀融资租赁有限公司
- (8) 广州资产管理有限公司
- (9) 越秀交通基建有限公司
- (10) 广州越秀农牧食品科技有限公司
- (11) 广州越秀乳业集团有限公司
- (12) 广州农业发展集团有限公司

（本页为《北京市中伦（广州）律师事务所关于广州越秀集团股份有限公司发行 2026 年度第四期超短期融资券之法律意见书》的签章页）

北京市中伦（广州）律师事务所（盖章）

经办律师：



经办律师：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李沅', written over a horizontal line.

李沅

2026 年 6 月 15 日