

广东珠江投资股份有限公司  
2016年公司债券受托管理事务报告  
(2016年度)

发行人



(住所：广东省广州市天河区珠江东路421号601房)

债券受托管理人



(住所：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层)

2017 年 6 月

## 重要提示

本报告依据广东珠江投资股份有限公司（以下简称“公司”、“珠江投资”或“发行人”）对外公布的《广东珠江投资股份有限公司公司债券年度报告（2016年）》等相关公开信息披露文件或发行人提供的证明文件或第三方中介机构出具的专业意见等，由本期公司债券受托管理人中银国际证券有限责任公司（以下简称“中银证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中银证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中银证券不承担任何责任。

# 目 录

重要提示.....	1
目录 .....	2
第一章 本次债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	7
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
第五章 偿债保障措施执行情况.....	11
第六章 债券持有人会议召开的情况.....	13
第七章 本次债券付息情况.....	14
第八章 本次债券跟踪评级情况.....	15
第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	16
第十章 其他事项.....	17

## 第一章 本次债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：广东珠江投资股份有限公司

英文名称：GUANG DONG PEARL RIVER INVESTMENT CO., LTD

### 二、 核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]3052号文核准，广东珠江投资股份有限公司获准公开发行不超过80亿元的公司债券。广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）发行规模为39.00亿元；广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）发行规模为31.00亿元；广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）发行规模为10.00亿元。

### 三、 本次债券的主要条款

#### （一）广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）的主要条款

- 1、债券名称：广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）
- 2、债券代码及简称：136153，简称“16珠投01”
- 3、发行规模：39.00亿元
- 4、票面利率：5.00%。本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择及投资者回售选择权。
- 5、发行日：2016年1月14日
- 6、上市日：2016年2月19日
- 7、到期日：2021年1月14日
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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

9、担保人及担保方式：无担保

10、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+

## **（二）广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）的主要条款**

1、债券名称：广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）

2、债券代码及简称：136229，简称“16珠投03”

3、发行规模：31.00亿元

4、票面利率：5.20%。本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择及投资者回售选择权

5、发行日：2016年2月24日

6、上市日：2016年3月24日

7、到期日：2021年2月24日

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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

9、担保人及担保方式：无担保

10、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+

## **（三）广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）的主要条款**

1、债券名称：广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第三期）

2、债券代码及简称：136296，简称“16珠投04”

3、发行规模：10.00亿元

4、票面利率：4.80%。本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选

择及投资者回售选择权

5、发行日：2016年3月16日

6、上市日：2016年4月7日

7、到期日：2021年3月16日

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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

9、担保人及担保方式：无担保

10、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，中银证券作为本次债券的受托管理人履行职责情况如下：

（一）中银证券于2016年6月30日在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))披露了《2016年广东珠江投资股份有限公司公司债券（2015年度）受托管理事务年度报告》。

（二）中银证券向发行人发送邮件，提醒发行人对是否发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中所列示的重大事项进行自查，发行人于2016年6月27日在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))对新增借款超过上年末净资产20.00%的重大事项进行了公告。中银证券就发行人披露的重大事项在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))披露了临时受托管理事务公告。

（三）中银证券于2016年11月30日向发行人发送邮件，建议发行人按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号——公司债券年度报告的内容与格式》进行2015年年报的自查，并及时披露年报更正公告及更正版2015年年报。发行人已于2016年12月23日在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))公告更正后的2015年年报、年报摘要及更正公告。

中银证券于2016年11月30日向发行人发送邮件，建议发行人按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号——公司债券半年度报告的内容与格式》进行2016年半年报的自查，并及时披露年报更正公告及更正版2016年半年报。发行人已分别于2016年12月23日在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))公告更正后的2016年半年报、半年报摘要及更正公告。

上述事项不涉及债券本息兑付等实质风险，未对项目造成实质影响。中银证券将继续积极履行受托管理职责，要求发行人按照在信息披露和募集资金管理等事务上履行发行人义务，切实保障债券持有人的合法权益。

### 第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本信息

公司法定中文名称：广东珠江投资股份有限公司

公司法定英文名称：GUANG DONG PEARL RIVER INVESTMENT CO., LTD

法定代表人：朱伟航

注册资本：420,000万元

实收资本：420,000万元

成立日期：1993年2月20日

注册地址：广东省广州市天河区珠江东路421号601房

办公地址：广东省广州市天河区珠江东路421号601房

邮政编码：510623

信息披露事务负责人：潘洁碧、王震

互联网网址：<http://www.gdpr.com/>

公司电话：020-62613931、62613812

公司传真：020-62613899

经营范围：房地产项目投资及其投资业务咨询，信息服务，投资项目策划及组织有关学术活动；销售五金交电、建筑材料、百货，日用杂货；发地产开发。

#### 二、发行人2016年度经营情况

2016年，公司实现营业收入925,836.30万元，较上年同期下降4.56%，基本持平，系公司正常经营波动；归属于母公司所有者的净利润49,953.09万元，较2015年减少26.54%；经营活动产生的现金流量净额-660,116.77万元，较上年增加876,136.78万元，变动幅度达57.03%，主要原因系上年度北京分钟寺一级开发项



目的投入期和上海安康苑拆迁补偿阶段，受业务性质影响资金需求量较大，经营性现金流以流出为主。本年度上述两项目拆迁投入高峰阶段逐渐回落，经营活动产生现金流流出较上年度减少。

### 三、发行人2016年度财务状况

根据发行人2016年年度报告，其主要财务数据如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年	2015 年
资产总计	125,473,809,220.29	109,241,271,247.59
负债合计	97,349,937,490.05	81,828,932,915.87
归属于母公司所有者权益合计	23,764,381,615.39	23,264,850,672.48
所有者权益合计	28,123,871,730.24	27,412,338,331.72

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	9,258,362,978.22	9,701,064,964.49
营业成本	5,765,602,850.07	5,643,548,280.84
营业利润	1,080,177,262.28	1,147,689,134.01
利润总额	1,118,930,588.99	932,319,153.53
净利润	711,533,398.52	604,309,016.32
归属于母公司所有者的净利润	499,530,942.91	679,965,314.83

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,601,167,754.05	-15,362,535,596.59
投资活动产生的现金流量净额	-384,437,436.88	-502,545,556.48
筹资活动产生的现金流量净额	5,225,233,530.31	17,569,000,824.17
现金及现金等价物净增加额	-1,760,371,660.62	1,703,919,671.10
期末现金及现金等价物余额	3,486,946,020.58	5,247,317,681.20

## 第四章 募集资金使用及专项账户运作情况

一、广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期），即“16 珠投 01”共募集资金 39.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该期债券募集资金拟用于偿还银行贷款和补充营运资金。截至本受托管理事务报告报出日，发行人该期债券募集资金已按约定用途使用完毕。专项账户的募集资金已提取完毕。

二、广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期），即“16 珠投 03”公开发行共募集资金 31.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该期债券募集资金拟用于偿还银行贷款和补充营运资金。截至本受托管理事务报告报出日，发行人该期债券募集资金已按约定用途使用完毕。专项账户的募集资金已提取完毕。

三、广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期），即“16 珠投 04”公开发行共募集资金 10.00 亿元。根据募集说明书公开披露，该期债券募集资金拟用于偿还银行贷款和补充营运资金。截至本受托管理事务报告报出日，发行人该期债券募集资金已按约定用途使用完毕。专项账户的募集资金已提取完毕。

## 第五章 偿债保障措施执行情况

### 一、偿债保障措施执行情况

#### （一）制定《债券持有人会议规则》

执行情况：发行人已制定《债券持有人会议规则》，并将此作为项目申报的要件之一。该文件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及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （二）充分发挥债券受托管理人的作用

执行情况：发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定聘请了中银证券作为债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，由中银证券代表债券持有人对公司的相关情况进行监督。发行人能够按照该协议的要求履行受托管理期间的相关义务，中银证券的履职情况请见上文“第二章 受托管理人履行职责情况”。

#### （三）设立专门的偿付工作小组

执行情况：偿付工作小组以债券事务专人为核心，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### （四）严格的信息披露

执行情况：发行人在债券存续期内，严格按照相关规定进行信息披露工作，对存续期内的重大事项临时公告、公司债券年度报告、公司债券半年度报告、付息等公告均按要求披露。

#### （五）募集资金专用账户

执行情况：发行人已于中国银行股份有限公司广州海珠支行开设一般账户作为本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。截至本报告出具之日，专用账户的募集资金已按约定使用完毕。

#### （六）发行人对本次债券偿债保障的相关承诺

根据发行人召开的董事会会议审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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。

执行情况：发行人未出现预计不能按期偿付本次债券本息的情形，因此上述承诺措施未执行。

## 二、发行人偿债资金来源有效保障

（一）公司偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的收益。2016 年，公司实现营业收入 92.58 亿元，净利润 7.12 亿元，归属于母公司所有者的净利润 5.00 亿元。公司具有较强的持续盈利能力，有效保证本次债券按期兑付。

### （二）银行授信情况

报告期内，公司获得银行授信金额合计6,382,876.00万元，尚有2,024,271.00万元额度未使用，授信额度充足。

## 三、内外部增信机制及偿债保障措施变化情况

报告期内，公司内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## 四、发行人在募集说明书中约定的其它义务的执行情况

发行人在募集说明书中未约定其它义务。

## 第六章 债券持有人会议召开的情况

截至 2016 年末，未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 本次债券付息情况

一、广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）已于2017年1月16日（因2017年1月14日为休息日，顺延至其后的第1个工作日）按时支付本期债券从2016年1月14日至2017年1月13日期间的利息。

二、广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）已于 2017 年 2 月 24 日按时支付本期债券从 2016 年 2 月 24 日至 2017 年 2 月 23 日期间的利息。

三、广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）已于 2017 年 3 月 16 日按时支付本期债券从 2016 年 3 月 16 日至 2017 年 3 月 15 日期间的利息。

## 第八章 本次债券跟踪评级情况

在本次债券的存续期内，联合信用评级有限公司每年将出具一次正式的定期跟踪评级报告。

根据联合信用评级有限公司于2017年6月16日出具的跟踪评级报告（联合[2017]718号），“16珠投01”、“16珠投03”、“16珠投04”债项信用等级为AA+级，公司主体信用等级为AA+级，评级展望为稳定。



## 第九章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至 2016 年末，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变动。

## 第十章 其他事项

### 一、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2016 年末，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、相关当事人

2016 年度，本次公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

### 三、重大事项披露情况

根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条，报告期内，公司重大事项情况如下所示：

序号	重大事项	有/无
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	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
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	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
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条件	无
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	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

截至 2016 年 6 月 20 日，公司累计新增借款（按非净额口径计算，下同）约 110.49 亿元，其中银行借款约 9.19 亿元、发行债券(包括但不限于银行间、交易所所有公募、私募债券等)83.30 亿元、其他借款（包括但不限于信托借款、融资租赁等)约 18.00 亿元。公司累计新增借款超过 2015 年末经审计净资产的 20.00%，主要系银行借款、发行公司债券等所致，属于本公司正常经营活动范围。

上述信息已于 2016 年 6 月 27 日临时公告于交易所网站，公告文件为《广东珠江投资股份有限公司关于 2015 年及 2016 年至今累计新增借款情况的公告》。

中银证券就发行人披露的重大事项在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露了临时受托管理事务公告。

#### 四、其他相关事项

截至 2016 年末，发行人有一项“董事会或有权机构判断为重大的事项”：

报告期内，发行人控股股东于 2016 年 4 月 26 日收购广东新南方建设集团有限公司持有的发行人 12,600.00 万股，占比 3.00%。至此，发行人股东构成为：广东韩建投资有限公司持有股份占比 83.00%，广州华城置业有限公司持有股份为 17.00%，广东韩建投资有限公司控股股东地位不变。

（本页无正文，为中银国际证券有限责任公司《广东珠江投资股份有限公司 2016 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》盖章页）

  
中银国际证券有限责任公司  
2017 年 6 月 20 日