

2018 年广州珠江实业集团有限公司

社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券

2019 年度债权代理事务报告

2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券全体持有人：

鉴于：

1、广州珠江实业集团有限公司（简称“发行人”）已与海通证券股份有限公司（简称“我公司”或“本公司”）签署本期债券《债权代理协议》；发行人、海通证券和中国建设银行股份有限公司广州白云支行（简称“监管人”）已经签署《账户及资金监管协议》；上述协议均已生效。

2、根据《2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券（简称“本期债券”）已于 2018 年 7 月 23 日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债券债权人，代理有关本期债券的相关债权事务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》、《监管协议》的约定履行债权人代理人的职责。

为出具本报告，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据海通证券对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对海通证券履行债权人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

海通证券未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风

险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将 2019 年度的债权代理事项报告如下：

一、发行人的基本情况

企业名称：广州珠江实业集团有限公司

住所：广东省广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28,29 楼

法定代表人：高东旺

注册资本：72,065.93 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营;企业自有资金投资;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);房屋建筑工程施工;室内装饰、设计;建筑工程后期装饰、装修和清理;酒店管理;工程技术咨询服务;建筑材料设计、咨询服务;工程总承包服务;工程施工总承包;技术进出口;货物进出口(专营专控商品除外);商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);向境外派遣各类劳务人员(不含海员)。

股权结构：广州市人民政府国有资产监督管理委员会 100% 控股。

跟踪评级：根据上海新世纪资信评估投服务有限公司 2019 年 6 月 28 日出具的《2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券跟踪评级报告》，发行人主体信用等级 AAA，本期债券信用等级 AAA，评级展望为稳定，2020 年度跟踪评级报告预计将于 2020 年 6 月末出具。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券（简称“本期债券”）募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易

流通。本期债券于 2018 年 7 月 26 日在银行间市场上市流通，简称“18 珠实专项债”，证券代码为 1880142.IB；2018 年 8 月 9 日在上海交易所上市流通，简称“18 珠江债”，证券代码为 127830.SH。

（二）募集资金使用情况

1、本期债券募集资金情况

发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕75 号文件批准，于 2018 年 7 月 19 日公开发行人民币 10.20 亿元的社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券，本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入发行人指定的银行账户。

本期债券募集资金不超过人民币 10.20 亿元，其中 5.10 亿元拟用于开封市体育中心建设项目（以下简称“体育中心项目”）建设，5.10 亿元拟用于发行人补充营运资金，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

2、本期债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金为人民币 10.20 亿元，截至本报告出具之日，发行人募集资金由专户划转至基本户后，已按约定全部使用完毕。

（三）付息兑付情况

本期债券的付息日为 2019 年至 2033 年每年的 7 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

发行人已于 2019 年 7 月 19 日支付第 1 个计息年度的利息 5,814.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

（四）抵/质押资产情况

本期债券不存在抵/质押资产。

（五）2019 年度发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、货币网和上海证券交易所网站披露。已披露的相关文件及时间如下：

1. 广州珠江实业集团有限公司关于国有产权无偿划转的提示性公告（2019 年 1 月 3 日）；
2. 2019 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券 2019 年度第一次债权代理事务临时报告（2019 年 1 月 14 日）；
3. 广州珠江实业集团有限公司公司债券 2018 年年度报告（2019 年 4 月 29 日）；
4. 广州珠江实业集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告（2019 年 5 月 6 日）；
5. 2019 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券 2019 年度第二次债权代理事务临时报告（2019 年 5 月 8 日）；
6. 广州珠江实业集团有限公司关于直接控制人变动完成工商变更登记的公告（2019 年 8 月 5 日）；
7. 2019 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券 2019 年度第三次债权代理事务临时报告（2019 年 8 月 8 日）；
8. 广州珠江实业集团有限公司 2019 年半年度合并及母公司财务报表（2019 年 8 月 28 日）；
9. 广州珠江实业集团有限公司公司债券 2019 年半年度报告（2019 年 8 月 30 日）；
10. 广州珠江实业集团有限公司关于总经理发生变更的公告（2019 年 11 月 1 日）；

11. 广州珠江实业集团有限公司关于副董事长,总经理发生变更的公告
(2019年11月4日);

12. 2019年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券2019年度第四次债权代理事务临时报告(2019年11月8日)

三、发行人偿债能力

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》(大信穗审字【2020】第00002号)以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 偿债能力财务指标分析

单位:万元

项目	2019年末	2018年末
流动资产合计(万元)	8,088,459.69	7,234,966.67
资产总计(万元)	10,073,820.92	8,546,745.43
流动负债合计(万元)	3,745,921.34	2,893,661.19
负债总计(万元)	7,123,189.74	6,408,010.61
流动比率(倍)	2.16	2.50
速动比率(倍)	0.78	1.14
资产负债率(%)	70.71%	74.98%

注:1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=(流动资产合计-存货)/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

2019 年末,公司的速动比率为 0.78,与 2018 年末速动比率同比减少 31.28%,主要原因系 2019 年末公司存货增加 121.74 亿元,同比增加 30.92%,应收账款及其他应收款回款较多,合计较 2018 年末减少 48.24 亿元,降幅 27.20%;另一方面,2019 年末公司应付账款及其他应付款增加较多,合计较 2018 年末增加 78.18 亿元,增幅 60.46%。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,833,792.27	1,833,055.61
营业成本	1,323,076.89	1,278,987.30
利润总额	143,028.30	225,163.87
净利润	92,998.23	161,277.96
归属于母公司所有者的净利润	90,506.28	90,062.96
经营活动产生的现金流量净额	281,154.67	-296,394.63
投资活动产生的现金流量净额	294,495.97	-298,048.72
筹资活动产生的现金流量净额	-526,885.02	874,818.86
现金及现金等价物净增加额	48,831.49	280,355.10

2019 年度,公司利润总额为 14.30 亿元,与 2018 年度利润总额相比减少 9.21 亿元,降幅 36.48%,2019 年度,公司净利润为 9.30 亿元,与 2018 年度净利润相比减少 6.83 亿元,降幅 42.34%,主要原因系受政府宏观调控影响,房地产销售不景气,致使毛利率较高的项目销售未达预期,如海南公司依山云锦项目、韶关沙湖绿洲项目、清远美林湖项目。

2019 年度,公司经营活动产生的现金流净额为 28.12 亿元,与 2018 年度经营活动产生的现金流净额相比增加 57.75 亿元,增幅 194.86%,主要原因系 2019 年度西安虹瑞公司新开盘导致现金流净增加 13.07 亿元,另一方面 2018 年拓展

项目支付现金较多。

2019 年度，公司投资活动产生的现金流净额为 29.45 亿元，与 2018 年度投资活动产生的现金流净额相比增加 59.25 亿元，增幅 198.81%，主要原因系子公司广州珠江实业开发股份有限公司收回投资收到的现金增加 50.58 亿元。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流净额为-52.69 亿元，与 2018 年度筹资活动产生的现金流净额相比减少 140.17 亿元，降幅 160.23%，主要原因系本期取得借款收到的现金减少 26.09 亿元，偿还债务及利息等支付的现金增加 103.02 亿元。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	2020-04-13	3.00	15.00	3.07	2023-04-13
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020-01-09	3.00	20.00	3.76	2023-01-09
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	2019-04-25	3.00	8.00	6.10	2022-04-25
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2018 年度第二期中期票据	2018-12-17	3.00	15.00	5.59	2021-12-17
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018-11-02	3.00	10.00	6.15	2021-11-02
一般企业债	2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作(PPP)项目专项债券	2018-07-19	15.00	10.20	5.70	2033-07-19
定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	2018-04-20	5.00	10.00	6.50	2023-04-20
定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	2018-03-20	3.00	5.00	6.20	2021-03-20
定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	2018-03-06	3.00	5.00	6.08	2021-03-06
定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	2017-11-17	3.00	10.00	5.68	2020-11-17

定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2017 年度 第二期非公开定向债务融资工具	2017-09-12	3.00	8.00	5.50	2020-09-12
定向工具	广州珠江实业集团有限公司 2017 年度 第一期非公开定向债务融资工具	2017-09-05	5.00	12.00	5.93	2022-09-05
一般公司债	广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第二期)	2016-09-22	5.00	15.00	3.44	2021-09-22
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2016 年度 第一期中期票据	2016-09-06	5.00	15.00	3.72	2021-09-06
一般公司债	广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)	2016-03-15	5.00	5.00	3.32	2021-03-15
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2015 年度 第一期中期票据	2015-12-16	5.00	15.00	4.60	2020-12-16
私募债	广州珠江实业开发股份有限公司非公 开发行 2019 年公司债券(第二期)	2019-11-06	3.00	7.80	5.59	2022-11-06
私募债	广州珠江实业开发股份有限公司非公 开发行 2019 年公司债券(第一期)	2019-07-10	3.00	6.50	5.70	2022-07-10
一般公司债	广州珠江实业开发股份有限公司公开 发行 2018 年公司债券(第一期)	2018-04-02	5.00	14.00	6.93	2023-04-02
私募债	广州珠江实业开发股份有限公司非公 开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种 一)	2016-06-22	5.00	7.20	4.50	2021-06-22

五、担保人相关情况

本期债券无担保。

六、账户及资金监管情况

依据《账户及资金监管协议》的规定，发行人和海通证券共同委托账户及资金监管人对“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管，以确保上述账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。监管人已严格按照《账户及资金监管协议》赋予的权利及义务，对发行人在监管人处开立的“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管。

以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《2018年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券2019年度债权代理事务报告》之盖章页）

