

债券简称：21 珠江 01

债券代码：188748.SH

广州珠江实业集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021 年度)

发行人



(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、30 楼)

债券受托管理人：



(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)

二〇二二年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关公开信息披露文件、广州珠江实业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况.....	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	8
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况.....	10
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
第五节 公司债券本息偿付情况.....	13
第六节 发行人偿债能力和意愿分析.....	14
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	15
第八节 债券持有人会议召开情况.....	16
第九节 公司债券的信用评级情况.....	17
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	18
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	19
第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	20
第十三节 其他情况.....	21

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

广州珠江实业集团有限公司。

二、核准文件和注册规模

2020年9月24日，公司董事会2020年第十三次会议审议通过了《关于同意广州珠江实业集团有限公司申请发行公司债券的决议》（珠实集董[2020]36号），同意发行人发行不超过20亿元（含20亿元）公司债券，期限不超过10年期（含10年期）。

上述议案于2020年11月20日经公司实际控制人广州市国资委审批通过，并出具了《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司申请公开发行20亿元公司债券的意见》（穗国资财[2020]41号）同意公司关于发行不超过10年期（含10年期）、不超过20亿元（含20亿元）无担保公司债券的方案。

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]2723号），本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起12个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

三、公司债券的主要条款

1、发行主体：广州珠江实业集团有限公司。

2、债券名称：广州珠江实业集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“21珠江01”。

3、发行总额：本期债券发行规模为人民币13.10亿元。

4、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式、定价流程：本期公司债券票面利率根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

6、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

7、调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 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，则本期债券的后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、回售选择权：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后，投资者有权选择在本期债券的第 3 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。

9、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行。

10、向公司股东配售安排：本期债券不安排向发行人股东优先配售。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。

12、发行利率：4.65%。

13、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的兑付一起支付。

14、发行首日：2021 年 9 月 14 日。

15、起息日：2021 年 9 月 15 日。

16、利息登记日：按照上交所和登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

17、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 15 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 15 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)。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 15 日；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 15 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）。

19、本息支付方式：本期债券的本息支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。

20、支付金额：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分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；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各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

21、募集资金专项账户：公司根据《公司债券发行与交易管理办法》《受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本期债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

账户名称：广州珠江实业集团有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司广州分行

银行账户：11015056766188

22、担保情况：本期债券无担保。

23、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA。

24、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

25、承销方式：本期发行由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

26、上市安排：本期债券发行结束后，发行人向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券上市日期为 2021 年 9 月 23 日。

27、上市交易场所：上海证券交易所。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期的“16 珠江 02”公司债券。

29、质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向债券登记机构申请质押式回购安排。

30、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。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

21 珠江 01 无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。21 珠江 01 募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

截至本报告出具日，受托管理人正常履职，于 2021 年 11 月 4 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司股权结构变动及控股股东发生变更的受托管理事务临时报告》；于 2021 年 11 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《中信

证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司董事长发生变动的受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未发生触发召开持有人会议的情形。

五、督促履约

截至本报告出具日，21 珠江 01 债券无兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2021 年度经营情况

发行人主营业务由城市建设与开发、产业园区投资开发与运营、城市运营与服务三大板块构成。2021 年，发行人实现营业收入 192.23 亿元，营业成本 141.79 亿元，毛利率 26.24%。其中，房地产投资开发业务收入 96.97 亿元，营业成本 65.99 亿元，毛利率 31.95%。2021 年度，房地产投资开发业务收入占营业总收入的 50.45%，是发行人最核心的业务领域之一。

2021 年 8 月，发行人战略收购苏交科（300284.SZ），2021 年 9 月股权交割完成后发行人具有两大上市公司珠江股份（600684.SH）和苏交科（300284.SZ），上市公司业务板块涵盖房地产开发与工程服务等，业务范围进一步延伸，产业链布局进一步完善，公司经营能力进一步加强，偿债水平进一步提高。

发行人最近两年营业收入、营业成本、毛利率结构情况表

单位：亿元，%

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
房地产投资开发	96.97	65.99	31.95	50.45	55.65	35.19	36.77	45.47
工程服务类	55.77	52.05	6.66	29.01	45.71	42.56	6.89	37.35
工程咨询	19.58	10.92	44.21	10.18	0.00	0.00	0.00	0.00
物业管理	11.34	8.72	23.12	5.90	11.86	9.13	23.01	9.69
商业经营	4.47	2.90	35.2	2.33	5.48	3.81	30.42	4.47
其他城市运营与服务板块收入	4.09	1.22	70.30	2.13	3.69	1.66	55.11	3.02
合计	192.23	141.79	26.24	100.00	122.39	92.35	24.55	100.00

注：由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和不一致之处。

二、发行人 2021 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
资产总计	1,400.31	1,146.80	22.11%	-
负债合计	1,061.73	854.36	24.27%	-
归属于母公司所有者权益合计	181.64	202.58	-10.34%	-
少数股东权益	156.95	89.86	74.66%	主要原因系发行人并购上市公司“苏交科”，导致少数股东权益增加

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
营业收入	192.23	122.39	57.06%	主要原因系发行人房地产板块、建筑施工板块业务增加
营业利润	6.76	3.22	109.94%	主要原因系发行人房地产板块、建筑施工板块业务增加
利润总额	6.07	2.99	103.01%	主要原因系发行人房地产板块、建筑施工板块业务增加
净利润	2.88	0.32	800.00%	主要原因系发行人房地产板块、建筑施工板块业务增加
归属于母公司所有者的净利润	4.62	3.81	21.26%	-

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比率	变动比率超 30%的原因分析
经营活动产生现金流量净额	10.12	-4.61	319.52%	主要原因系销售商品、提供劳务收到的现金增多和支付其他与经营活动有关的现金减少
投资活动产生现金流量净额	-22.09	11.71	-288.64%	主要原因系发行人取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金减少
筹资活动产生现金流量净额	18.94	35.82	-47.12%	主要原因系发行人借款金额减少

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）21 珠江 01

公司于 2021 年 9 月 13 日成功发行广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“21 珠江 01”）。发行规模 13.10 亿元。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将到期的“16 珠江 02”公司债券。

发行人、受托管理人及监管银行签署了募集资金账户监管协议，并在平安银行股份有限公司广州分行设立了募集资金专项账户。截至 2021 年 12 月 31 日，公司已按照募集说明书的约定使用募集资金，本期债券募集资金已使用完毕。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，21 珠江 01 债券募集资金已使用完毕，募集资金实际用途与募集说明书的相关约定均一致。

三、募集资金专项账户运作情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 21 珠江 01 公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

经中信证券核查，发行人公司债券募集资金使用情况和专户运作情况与发行人 2021 年年度报告披露内容一致。

第五节 公司债券本息偿付情况

截至本报告出具之日，21 珠江 01 无兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第六节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具之日，21 珠江 01 无兑付兑息事项。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2021 年度	2020 年度
EBITDA 利息倍数	1.92	0.47
流动比率	1.58	1.88
速动比率	0.64	0.72
资产负债率	75.82	74.49

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.88 和 1.58，速动比率分别为 0.72 和 0.64，在行业内保持合理水平，显示出发行人短期偿债能力总体良好。

截至 2020 年末和 2021 年末，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.47 和 1.92，由于利息支出较多，导致利息保障倍数较低，但基本能覆盖当期利息支出。截至 2020 年末和 2021 年末，发行人资产负债率分别为 74.49%和 75.82%，资产负债率偏高，主要原因为公司业务迅速发展，而权益性资本较少，只能依靠单一的债务性融资解决企业发展过程中的资金需求，方式主要包括向金融机构申请银行授信及借款，通过适度增加短期负债，增加预收房款和工程款，满足企业经营的资金需求。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 珠江 01 债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

发行人聘请上海新世纪对 21 珠江 01 债券的资信情况进行评定。根据上海新世纪 2021 年 5 月 31 日出具的《广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

根据监管部门和上海新世纪资信评估投资服务有限公司对跟踪评级的有关要求，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并在公司债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，公司不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

报告期内，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十三节 其他情况

一、“21 珠江 01”发行前发行人的其他情况

1、广州珠江实业集团有限公司经营范围发生重大变化

2021年4月23日，发行人发布《广州珠江实业集团有限公司关于经营范围发生重大变化的公告》，公告内容如下：

根据《广州市国资委关于同意广州珠江实业集团有限公司章程修订的意见》（穗国资法〔2021〕1号），同意修订公司经营范围以及主营项目类别。

变更后的经营范围：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务。

变更后的主营项目类别：商务服务业。

变更后的注册资本：800,000万元。

变更后的注册地址：广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼。

上述本次经营范围、主营项目类别、注册资本、注册地址等变更事项对发行人经营状况和财务状况无重大不利影响，不影响发行人的偿债能力及到期兑付能力。

2、广州珠江实业集团有限公司中介机构发生变更

2021年4月23日，发行人发布《广州珠江实业集团有限公司关于中介机构

变更的公告》，公告内容如下：为了更好的适应公司未来业务发展，进一步做好公司财务审计工作，经公司内部流程审议通过，公司审计机构由大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所变更为广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）。本次会计师事务所变更事项已经过公司内部有权决策机构的审议，符合公司章程规定。

截至《广州珠江实业集团有限公司关于中介机构变更的公告》出具日，变更前后审计机构工作的移交办理已完成。发行人目前生产经营状况正常，上述变更预计将不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。

二、“21 珠江 01”存续期间发行人的重大事项

1、广州珠江实业集团有限公司股权结构变动及控股股东发生变更

根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会 2021 年 10 月 25 日印发的《广州市国资委关于将广州珠江实业集团有限公司 90%国有股权无偿划转至广州市人民政府的通知》（穗国资产权[2021]9 号），广州市水务投资集团有限公司（以下简称“水投集团”）持有的发行人 90%股权将无偿划转至广州市人民政府（广州市人民政府国有资产监督管理委员会）。股权变更后，发行人控股股东将变更为广州市人民政府（广州市人民政府国有资产监督管理委员会）。

股权变更前，发行人为广州市水务投资集团有限公司履行出资人职责的国有独资公司，实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。股权变更后，发行人控股股东变更为广州市人民政府（广州市人民政府国有资产监督管理委员会）。

变更前发行人股权结构



变更后发行人股权结构



发行人控股股东及实际控制人变更后，公司经营方针、经营范围、经营管理层均无变化，对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

2、广州珠江实业集团有限公司董事长发生变动

2021年11月17日，发行人发布《广州珠江实业集团有限公司关于公司董事长发生变动的公告》，公告内容如下：根据广州市人民政府相关通知，免去高东旺同志广州珠江实业集团有限公司董事长职务。发行人新任董事、董事长为迟军同志，男，1975年11月生，中共党员，研究生学历，工学博士学位。2003年7月参加工作，曾任广东省广州市建设委员会科技设计处副处长、广东省广州市城乡建设委员会计划资金处副处长、共青团广东省广州市城乡建设工作委员会书记、广东省广州市城乡建设委员会建设项目前期工作处处长、广东省广州市住房城乡建设委前期工作处处长、广东省广州市从化区人民政府党组成员、副区长、中共广东省广州市从化区委员会常委、中共从化区委办公室主任等职，现任广州珠江实业集团有限公司党委书记、董事长。本次人事变动已经过广州市人民政府批准，并已由广州市人力资源和社会保障局出具任免通知。

本次变动对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无实质性影响，不会对发行人董事会、监事会决议有效性造成不利影响。上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定。

（本页无正文，为《广州珠江实业集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）

