

债券简称：20 珠投 01
债券简称：21 珠投 01
债券简称：21 珠投 02
债券简称：21 珠投 03
债券简称：21 珠投 04
债券简称：21 珠投 05

债券代码：175222
债券代码：175604
债券代码：175717
债券代码：175837
债券代码：175927
债券代码：188925



住所：广东省广州市天河区珠江东路 421 号 601 房

广东珠江投资股份有限公司

受托管理事务报告

（2021 年度）

债券受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融
大厦 16/22/23 楼

二零二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《广东珠江投资股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及广东珠江投资股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或“受托管理人”）编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人 2022 年 4 月 29 日披露的《广东珠江投资股份有限公司公司债券年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申港证券出具的说明文件。

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申港证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经申港证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

第一节 受托管理的公司债券概况	3
第二节 发行人 2021 年度经营及财务情况	9
第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	16
第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析	18
第五节 本次债券偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况	19
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况	23
第七节 债券持有人会议召开情况	24
第八节 发行人及其他相关当事人对募集说明书其他约定业务的执行情况	25
第九节 本次债券担保人资信情况	26
第十节 本次债券跟踪评级情况	27
第十一节 受托管理人履行职责情况	28
第十二节 重大事项提示	29

第一节 受托管理的公司债券概况

一、公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]2261 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 100 亿元的公司债券。

二、各期公司债券的基本情况

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	20 珠投 01
债券代码	175222
发行规模	5.5 亿元
票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期（附第 2 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券利率	6.50%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2020 年 10 月 19 日
付息日	本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 19 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2021 年至 2022 年每年的 10 月 19 日，若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2021 年至 2024 年每年的 10 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2025 年 10 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 10 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 10 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用评级及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+
主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所

报告期内公司债券的 付息兑付情况	正常按期偿付利息
---------------------	----------

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	21 珠投 01
债券代码	175604
发行规模	9.7 亿元
票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期（附第 2 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券利率	7.50%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2021 年 1 月 11 日
付息日	本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用评级及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+
主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所
报告期内公司债券的 付息兑付情况	正常按期偿付利息

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	21 珠投 02
债券代码	175717
发行规模	16.91 亿元

票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券利率	7.50%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2021 年 2 月 19 日
付息日	本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 19 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 2 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 2 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用级别及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+
主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	正常按期偿付利息

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
债券简称	21 珠投 03
债券代码	175837
发行规模	10.03 亿元
票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券利率	7.50%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2021 年 3 月 11 日

付息日	本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2026 年 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用级别及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+
主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	正常按期偿付利息

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）
债券简称	21 珠投 04
债券代码	175927
发行规模	13 亿元
票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
债券利率	7.50%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2021 年 3 月 29 日
付息日	本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 29 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 29 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2026 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若

	投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 29 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用级别及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+
主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	正常按期偿付利息

债券名称	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）
债券简称	21 珠投 05
债券代码	188925
发行规模	10 亿元
票面金额	100 元
发行价格	100 元
债券期限	5 年期
债券利率	7.5%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
起息日	2021 年 10 月 26 日
付息日	本期债券付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 10 月 26 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
到期日	本期债券的兑付日期为 2026 年 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 26 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
担保方式	本期债券无担保
信用级别及资信评级机构	经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+

主承销商	中银国际证券有限公司、申港证券有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所
报告期内公司债券的 付息兑付情况	暂未到达付息及兑付时点

第二节 发行人 2021 年度经营及财务情况

一、发行人基本信息

公司名称:	广东珠江投资股份有限公司
法定代表人:	郑晨光
成立日期:	1993 年 2 月 20 日
注册资本:	42 亿元人民币
住所:	广东省广州市天河区珠江东路 421 号 601 房
邮政编码:	510623
企业类型:	股份有限公司
主要联系人:	容向晖
联系电话:	020-62613967
统一社会信用代码:	9144000190353033D
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; 房地产开发。(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)
信息披露网址:	http://www.gdpr.com/

二、发行人经营情况

1、所属行业及主要业务

公司主营业务以房地产销售、建筑施工、租赁服务和商业经营、物业管理业务为主, 但营业收入和营业利润主要来自于房地产业务, 公司属于房地产业。

2、发行人业务情况

从营业收入的构成来看, 房地产开发与销售业务是公司主要收入来源, 其他业务主要包括建筑施工、租赁服务、商业经营、物业管理等。公司以成为中国综合社会服务商的发展定位, 坚持集约化、标准化、规模化的运作模式, 逐步形成了以房地产开发业务为主营业务, 囊括城市更新、规划设计、建筑施工、产业运营、物业管理等一体化经营业务。经营区域从广州扩展到珠三角、长三角地区和京津地区及西部重镇成都、西安等经济核心区域。公司坚持多层次、多元化、多品牌的产品布局, 根据不同人群的需求, 提供全方位、多层次

的产品和服务。开发产品涵盖商品住宅、别墅、写字楼、公寓、产业园区、科技孵化器、大型综合体等多种类型，产品种类相对丰富，能够满足不同消费者的居住、投资、办公、经营等方面的需求。在整合优化产品结构的同时，公司亦将坚定不移地提高产品质量，通过优化管理体系、完善管理制度、确保工程质量、严格工程验收和提升服务水平等，力争为市场及消费者提供高品质的产品和完善的综合服务，打造珠江投资品牌，致力成为优秀的中国综合社会服务商。

公司拥有房地产开发壹级资质、房屋建筑工程施工总承包壹级资质、公路路基工程专业承包贰级资质、建筑工程设计甲级资格及建筑设计、物业管理等多项资格。2021 年 12 月末公司总资产规模达 1,879.07 亿元，2021 年度实现营业收入 141.24 亿元，实现利润总额 15.14 亿元。

发行人 2021 年主营业务情况

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
房地产销售	123.36	85.14	30.99	87.34	181.9	145.92	19.78	81.92
建筑施工	58.99	47.54	19.41	41.76	64.52	47.32	26.66	29.06
房地产销售佣金	0	0	0	0.00	3.66	3.28	10.38	1.65
租赁服务	5.96	0	100.00	4.22	5.4	0	100.00	2.43
特许专柜销售佣金	0	0	0	0.00	0.034	0.031	8.82	0.02
酒店服务	1.41	0.23	83.53	1.00	0.92	0.15	83.7	0.41
建筑设计	1.02	0.27	73.19	0.72	1.63	0.26	84.05	0.73
物业管理	1.81	1.39	23.12	1.28	1.25	1.18	5.60	0.56
其他	0.85	0.29	66.08	0.60	0.77	0.24	68.83	0.35
抵销	-52.15	-47.91	8.13	-36.92	-38.03	-34.78	8.55	-17.13
合计	141.24	86.95	38.44	100.00	222.05	163.6	26.32	100.00

三、发行人主要财务情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了中喜财审 2022S00905 号标准无保留意见的审计报告。以

下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2021 年经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

1、发行人主要财务数据和财务指标

发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
总资产	18,790,655.42	18,171,063.50	3.41
总负债	13,729,069.70	13,162,355.14	4.31
净资产	5,061,585.72	5,008,708.36	1.06
归属母公司股东的净资产	3,390,916.00	3,140,016.14	7.99
资产负债率（%）	73.06%	72.44%	0.87
流动比率	1.91	1.79	6.58
速动比率	0.67	0.69	-3.52
期末现金及现金等价物余额	739,750.43	815,151.80	-9.25
项目	2021 年度	2020 年度	变动比例
营业总收入	1,412,411.36	2,220,520.23	-36.39
营业总成本	1,195,313.37	1,937,331.42	-38.30
利润总额	151,371.38	299,462.47	-49.45
净利润	108,779.94	245,624.28	-55.71
归属母公司股东的净利润	104,627.41	215,117.56	-51.36
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	198,452.58	489,434.00	-59.45
EBITDA 利息倍数	0.44	0.64	-31.82
经营活动产生的现金流净额	429,661.55	1,679,186.23	-74.41
投资活动产生的现金流净额	119,414.17	-346,614.69	-134.45
筹资活动产生的现金流净额	-624,477.10	-2,111,644.02	-70.43
应收账款周转率	7.41	9.64	-23.08
存货周转率	0.10	0.20	-51.63

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- (5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- (6) 应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- (7) 存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

2、发行人主要资产变动情况

表：主要资产变动情况

单位：万元，%

资产项目：	2021年末	2020年末	变动比例	原因说明
货币资金	1,063,049.23	1,089,288.36	-2.41	-
交易性金融资产	19,172.36	54,124.00	-64.58	注一
应收账款	178,171.14	202,873.67	-12.18	-
预付款项	1,692,375.14	1,888,052.00	-10.36	-
其他应收款	1,860,504.35	1,897,456.05	-1.95	-
存货	9,278,893.26	8,360,083.67	10.99	-
其他流动资产	167,870.41	121,165.66	38.55	注二
其他债权投资	7,092.00	3,780.00	87.62	注三
长期股权投资	37,352.47	46,110.35	-18.99	-
其他非流动金融资产	516,394.72	704,816.17	-26.73	-
投资性房地产	3,564,355.22	3,448,296.31	3.37	-
固定资产	97,317.96	98,975.68	-1.67	-
在建工程	27,158.28	15,591.59	74.19	注四
使用权资产	5,525.14	2,325.59	137.58	注五
无形资产	23,731.32	21,906.65	8.33	-
商誉	1,863.91	2,057.97	-9.43	-
长期待摊费用	2,149.50	685.83	213.42	注六
递延所得税资产	236,744.07	202,539.01	16.89	-
其他非流动资产	10,934.92	10,934.92	0.00	-

以下是对变动幅度超过 30%的主要资产会计科目变动情况的说明：

注一：报告期末，公司交易性金融资产为 19,172.36 万元，较上年末减少 34,951.65 万元，降幅达 64.58%，主要由于公司股票出售及股票公允价值变动亏损所致。

注二：报告期末，公司其他流动资产为 167,870.41 万元，较上年末增加 46,704.76 万元，增幅达 38.55%，主要是公司增加期末重分类，“其他应收款-未认证进项税”转为其他流动资产所致。

注三：报告期末，公司其他债权投资为 7,092.00 万元，较上年末增加 3,312.00 万元，增幅达 87.62%，主要是公司债权投资增加所致。

注四：报告期末，公司在建工程为 27,158.28 万元，较上年末增加 11,566.69 万元，增幅达 74.19%，主要是公司广州、上海、西安等地区项目公司商业项目工程改造大幅增加所致。

注五：报告期末，公司使用权资产为 5,525.14 万元，较上年末增加 3,199.55 万元，增幅达 137.58%，主要是公司 2021 年增加了广州凤昇物业租赁发展有限公司的使用权资产 2614 万。

注六：报告期末，公司长期待摊费用为 2,149.50 万元，较上年末增加 1,463.67 万元，增幅达 213.42%，主要是公司增加了成都珠江创展投资有限公司商业中心的改造费用所致。

3、主要负债变动情况

表：主要负债变动情况

单位：万元，%

资产项目	2021 年末金额	2020 年末金额	变动比例	原因说明
短期借款	34,700.00	177,695.06	-80.47	注一
交易性金融负债	11,381.73	-	-	注二
应付票据	12,292.48	143,700.00	-91.45	注三
应付账款	1,961,421.71	1,727,868.55	13.52	-
合同负债	2,082,195.84	1,524,472.67	36.58	注四
应付职工薪酬	12,427.35	11,112.92	11.83	-
应交税费	133,032.63	94,516.92	40.75	注五
其他应付款	2,474,387.15	2,951,901.94	-16.18	-

一年内到期的非流动负债	500,647.82	969,980.02	-48.39	注六
其他流动负债	248,704.93	-	-	注七
长期借款	4,737,277.11	4,603,371.83	2.91	-
应付债券	800,732.84	254,750.42	214.32	注八
租赁负债	623.65	1,339.37	-53.44	注九
预计负债	231.85	231.85	0.00	-
递延收益	342.59	395.45	-13.37	-
递延所得税负债	718,670.04	701,018.13	2.52	-

以下是对变动幅度超过 30%的主要负债会计科目变动情况的说明：

注一：报告期末，公司短期借款为 34,700.00 万元，较上年末减少 142,995.06 万元，降幅达 80.47%，主要原因为年初短期借款已到期还款，2021 年新增短期借款较少。

注二：报告期末，公司交易性金融负债为 11,381.73 万元，较上年末增加 11,381.73 万元，主要是按股票公允价值确认，融资融券业务的期末余额重分类到交易性金融负债。

注三：报告期末，公司应付票据为 12,292.48 万元，较上年末减少 131,407.52 万元，降幅达 91.45%，主要原因为应付票据期限不超过 1 年，年初余额在 2021 年到期还款，2021 年新增的应付票据较少。

注四：报告期末，公司合同负债为 2,082,195.84 万元，较上年末增加 557,723.17 万元，增幅达 36.58%，主要原因是科目对应预收的房款，本期主要报告期内公司预售项目（上海超盛、北京原创等）销售情况良好，预收房款增加较多所致。

注五：报告期末，公司应交税费为 133,032.63 万元，较上年末增加 38,515.71 万元，增幅达 40.75%，主要原因是主要是报告期内公司部分子公司利润增加，导致相关税费增加所致。

注六：报告期末，公司一年内到期的非流动负债为 500,647.82 万元，较上年末减少 469,332.20 万元，降幅达 48.39%，主要原因是部分应付债券在 2021 年到期，使用长期债券置换所致。

注七：报告期末，公司其他流动负债为 248,704.93 万元，较上年末增加 248,704.93 万元，主要是“其他应收款-暂估销项税额”重分类到其他流动负债。

注八：报告期末，公司应付债券为 800,732.84 万元，较上年末增加 545,982.41 万元，增幅达 214.32%，主要是年内新发债券增加所致。

注九：报告期末，公司租赁负债为 623.65 万元，较上年末减少-715.72 万元，降幅达 53.44%，主要是部分租赁负债属于一年内到期，重新分类所致。

第三节 发行人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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），即“20 珠投 01”共募集资金 5.5 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 5.5 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

二、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），即“21 珠投 01”共募集资金 9.7 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 9.7 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

三、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），即“21 珠投 02”共募集资金 16.91 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 16.91 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

四、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期），即“21 珠投 03”共募集资金 10.03 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授

权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 10.03 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

五、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期），即“21 珠投 04”共募集资金 13 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 13 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

六、广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期），即“21 珠投 05”共募集资金 10 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公司债券。公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用资金。募集资金 10 亿元用于偿还公司债，截至本报告出具日已使用完毕，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，不存在违规使用情况。募集资金专项账户运作情况正常。

第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿分析

偿债意愿方面，发行人将严格执行资金管理计划，及时、足额准备偿债资金用于债券本息的偿付。

二、发行人偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人偿债能力稳定，维持绿档水平。根据中国房地产业协会发布的 2022 房地产开发企业综合实力测评，发行人居前 80 强。

发行人主营业务的盈利是偿债资金的主要来源。2021 年度，发行人实现营业收入 141.24 亿元，实现净利润 10.88 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 42.97 亿元。良好的收入状况和净利润水平为债券的本息偿付提供了一定保障。

发行人账面货币资金较充足，截至 2021 年末，发行人货币资金账面价值为 106.30 亿元，其中受限货币资金为 32.33 亿元，未受限的货币资金账面价值为 73.97 亿元，占货币资金账面价值 69.59%，说明发行人具备较充足的现金流，为债券偿还本息提供了一定的支持。

第五节 本次债券偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

2021 年度，发行人发行的“20 珠投 01”、“21 珠投 01”、“21 珠投 02”、“21 珠投 03”、“21 珠投 04”及“21 珠投 05”的偿债计划及其偿债保障措施未发生重大变化。

二、各期公司债券的本息偿付情况

（一）20 珠投 01

20 珠投 01 的起息日为 2020 年 10 月 19 日。本期债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 19 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2021 年至 2022 年每年的 10 月 19 日，若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2021 年至 2024 年每年的 10 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

本期债券的兑付日期为 2025 年 10 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 10 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 10 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券发行人已经按时足额支付 1 个年度的利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（二）21 珠投 01

21 珠投 01 的起息日为 2021 年 1 月 11 日。本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选

择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2026 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券发行人已经按时足额支付 1 个年度的利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（三）21 珠投 02

21 珠投 02 的起息日为 2021 年 2 月 19 日。本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 19 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 2 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 2 月 19 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券发行人已经按时足额支付 1 个年度的利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）21 珠投 03

21 珠投 03 的起息日为 2021 年 3 月 11 日。本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2026 年 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券发行人已经按时足额支付 1 个年度的利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（五）21 珠投 04

21 珠投 04 的起息日为 2021 年 3 月 29 日。本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 29 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 3 月 29 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2026 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 29 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券发行人已经按时足额支付 1 个年度的利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（六）21 珠投 05

21 珠投 05 的起息日为 2021 年 10 月 26 日。本期债券付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 10 月 26 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

本期债券的兑付日期为 2026 年 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 26 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 10 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

截至本受托管理报告出具日，本期债券未到达本息偿付时点，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况

一、内外部增信机制有效性分析及变动情况

“20 珠投 01”、“21 珠投 01”、“21 珠投 02”、“21 珠投 03”、“21 珠投 04”及“21 珠投 05”均采用无担保形式发行。

二、偿债保障措施有效性分析及变动情况

截至本受托管理报告出具日“20 珠投 01”、“21 珠投 01”、“21 珠投 02”、“21 珠投 03”、“21 珠投 04”及“21 珠投 05”偿债保障措施有效，未发现偿债保障措施发生重大不利变化。

第七节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未就发行的“20 珠投 01”、“21 珠投 01”、“21 珠投 02”、“21 珠投 03”、“21 珠投 04”及“21 珠投 05”召开债券持有人会议。

第八节 发行人及其他相关当事人对募集说明书 其他约定业务的执行情况

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。2021 年度未发生需发行人履行相关约定的情形。

第九节 本次债券担保人资信情况

本次债券无增信情况。

第十节 本次债券跟踪评级情况

据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 28 日出具跟踪评级报告（联合〔2021〕5134 号）综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，“20 珠投 01”“21 珠投 01”“21 珠投 02”“21 珠投 03”和“21 珠投 04”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

据联合资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 23 日出具跟踪评级报告（联合〔2022〕5053 号）综合评定，公司主体长期信用等级为 AA+，“20 珠投 01”“21 珠投 01”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”和“21 珠投 05”信用等级为 AA+ 级，评级展望为稳定。

在本期公司债券的存续期内，联合资信评估股份有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第十一节 受托管理人履行职责情况

报告期内，申港证券股份有限公司作为公司债券“20 珠投 01”、“21 珠投 01”、“21 珠投 02”、“21 珠投 03”、“21 珠投 04”及“21 珠投 05”的受托管理人，按照《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各期公司债券《受托管理协议》的要求，履行了债券受托管理人职责。

各期公司债券发行后，受托管理人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、年度受托管理事务报告

2021年6月30日，申港证券股份有限在上海证券交易所网站披露了《广东珠江投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2020 年度）》。

第十二节 重大事项提示

一、公司涉及的重大诉讼、仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁或行政程序。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、本次债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人本期债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、发行人及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或董事、监事及高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、其他重大事项

除上述事项外，报告期内，未发现发行人存在其他应予披露的重大事项。

（本页无正文，为《广东珠江投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）之签章页》）

债券受托管理人：申港证券股份有限公司



（公章）