

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
(2022 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)

二〇二三年六月

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（2022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。本报告中的“报告期”是指2022年1月1日至2022年12月31日。

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信证券所作的承诺或声明。

目 录

声明.....	1
第一节 本期公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	7
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况.....	9
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.....	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六节 公司债券本息偿付情况.....	15
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	17
第九节 债券持有人会议召开情况.....	18
第十节 公司债券的信用评级情况.....	19
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	20
第十二节 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.....	21
第十三节 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.....	22
第十四节 其他情况.....	23

第一节 本期公司债券概况

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，发行人董事会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日经发行人实际控制人广州市国资委审批通过。根据《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），公司可发行不超过10年期（含10年期）、不超过20亿元（含20亿元）无担保公司债券。

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]2723号），发行人可面向专业投资者公开发行不超过13.10亿元公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）21珠江01

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）。

3、发行总额：本期债券的发行规模为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：本期公司债券在存续期前3年的票面利率通过簿记建档确定为4.65%，在存续期后2年的票面利率将根据选择权的

行使情况确定。

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：存续期前 3 年的票面利率为 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、上市场所：上海证券交易所。

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

28、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。

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《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之债券受托管理协议》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，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，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定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约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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）》。

报告期内，不涉及临时受托管理事务报告相关事项。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照《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之债券受托管理协议》、《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之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，未发现 21 珠江 01 存在触发召开持有人会议的情形，21 珠江 01 不涉及召开持有人会议事项。

六、督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额付息，受托管理人将持续了解受托债券还本付息、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 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人 2022 年度经营情况

发行人主营业务由城市建设与开发、产业园区投融资与开发建设运营、城市运营与服务三大板块构成。2022 年度，发行人实现营业收入 292.57 亿元，实现净利润 0.39 亿元，营业毛利率为 25.54%。其中，2022 年度发行人房地产投资开发业务收入 182.45 亿元，同比增长 88.14%，收入额占发行人营业收入总额的 62.36%，为发行人核心经营业务之一。发行人各板块业务主要由子公司负责经营，具体情况如下：

发行人子公司广州珠江发展集团股份有限公司作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，聚焦房地产主业，积极响应国家建设粤港澳大湾区的战略部署，同时结合企业自身情况，积极寻找合适机会辐射其他区域，扩大市场影响力。

广州珠江监理咨询集团有限公司在广州市建设工程交易中心记录的监理业务总中标额度中排名第一，并在广州市同行业企业诚信综合评价系统中排名第一。

广州珠江装修工程有限公司 2003 年被中国建筑装饰协会评定为“2002 年度中国建筑装饰行业百强企业”；2009 年中国建筑装饰行业协会评选的百强企业中位列第 94 名；2003 年 12 月获得质量、环境、职业健康安全三个体系的认证。

广州珠江建设发展有限公司先后荣获中国建筑施工综合实力百强企业、广州地区建筑业综合经济实力十强企业第一名、中国 500 家最大经营规模和最佳经济效益的建筑企业等称号。

广州珠江城市管理服务集团股份有限公司是广东地区最早成立的专业物业管理、酒店管理公司之一，于 2001 年被国家建设部评定为全国首批 40 家物业管理一级资质企业之一。

广州珠江住房租赁发展投资有限公司是负责组织实施市属政策性住房和市场化租赁住房投资、建设和运营、管理、服务的国有专业化住房公司，承接市本级西片区政策性住房相关业务。通过充分发挥国有企业引领和带动作用，全力落

实保障性安居工程任务，加强房屋租赁管理，助力智慧城市建设，全面开拓住房租赁市场。

苏交科集团股份有限公司是基础设施领域综合解决方案提供商，始终致力于“为客户价值持续创新”。苏交科业务涉及公路、市政、水运、铁路、城市轨道交通、环境、航空和水利、建筑、电力等行业，提供包括投融资、项目投资分析、规划咨询、勘察设计、施工监理、工程检测、项目管理、运营养护、新材料研发的全产业链服务。

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	2022 年度				2021 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
工程服务	89.40	63.75	28.69	30.56	75.35	62.97	16.42	39.20
物业管理	9.79	9.03	7.70	3.35	10.58	8.29	21.65	5.50
商业经营	5.36	5.94	-10.77	1.83	4.47	2.90	35.20	2.33
房地产投资开发	182.45	135.42	25.78	62.36	96.97	65.99	31.95	50.45
酒店管理	0.59	0.48	18.21	0.20	0.76	0.43	43.48	0.40
其他城市运营与服务板块收入	4.98	3.22	35.26	1.70	4.10	1.22	70.30	2.13
合计	292.57	217.85	25.54	100.00	192.23	141.79	26.24	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 2022 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计	1,361.64	1,400.31
负债合计	1,018.05	1,061.73
归属于母公司所有者权益合计	188.46	181.64
少数股东权益	155.12	156.95

发行人报告期末余额变动比例超过 30%的资产及负债项目的具体变动情况

和变动原因如下表所示：

资产项目	变动比例（%）	变动原因
交易性金融资产	224.36	主要为下属单位苏交科集团股份有限公司闲置资金购买理财产品所致。
应收款项融资	-87.69	下属单位苏交科集团股份有限公司子公司 2022 年初融资到期后未续借。
合同资产	35.36	主要为下属单位广州珠江建设发展有限公司结算周期延长、竣工结算收款滞后所致。
债权投资	-78.45	参股公司陕西万众控股集团有限公司归还委托贷款。
长期股权投资	713.46	主要为发行人向被投资单位广州农商银行股份有限公司增派董事，相应投资由其他权益工具投资转至长期股权投资核算。
其他权益工具投资	-86.33	主要为发行人向被投资单位广州农商银行股份有限公司增派董事，相应投资由其他权益工具投资转至长期股权投资核算。
使用权资产	34.44	主要为发行人下属单位苏交科集团股份有限公司子公司新租入房产、机器设备和收购子公司增加使用权资产。
开发支出	35.71	主要为发行人下属单位广州珠江外资建筑设计院有限公司加大了研发投入所致。
长期待摊费用	59.48	主要为发行人下属单位清远市广州后花园有限公司、苏交科集团股份有限公司、广州城市更新集团有限公司增加装修改造支出所致。
负债项目	变动比例（%）	变动原因
预收款项	-61.27	主要为发行人下属单位广州珠江装修工程有限公司预收小业主款项签署合同由预收款项调整至合同负债列示。
合同负债	-32.47	主要为发行人下属房地产公司集中交楼，合同负债结转收入。
一年内到期的非流动负债	75.38	主要为发行人集团本部应付债券将于 2023 年集中到期，由应付债券调整至本科目列示所致。
其他流动负债	-31.40	主要为发行人集团本部本期归还短期应付债券所致。
长期借款	35.94	主要为发行人集团本部和下属单位清远市广州后花园有限公司本期增加借款所致。
租赁负债	52.64	主要为发行人下属单位苏交科集团股份有限公司子公司新租入房产、机器设备和收购子公司增加租赁负债。
长期应付款	-80.63	主要为发行人下属单位广州珠江住房租赁发展投资有限公司广州市住房租赁市场奖补资金本期集中发放。
其他非流动负债	22,943.99	主要为发行人下属单位广州南实投资有限公司本期增加向非金融机构的长期借款计入本科目。

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	292.57	192.23
营业利润	7.48	6.76
利润总额	7.00	6.07
净利润	0.39	2.88
归属于母公司所有者的净利润	7.13	4.62

2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度增长 100.34 亿元，增幅为 52.20%，主要系报告期内发行人部分房地产项目结转收入，房地产投资开发板块收入增幅较大所致。2022 年度，发行人净利润较 2021 年度下降 2.49 亿元，降幅为 86.62%，主要系子公司广州珠江发展集团股份有限公司 2022 年部分存货出现减值迹象，因此新增计提资产减值损失额较大所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生现金流量净额	-2.22	10.12
投资活动产生现金流量净额	-14.27	-22.09
筹资活动产生现金流量净额	-19.15	18.94

2022 年度，发行人经营活动产生现金流量净额较 2021 年度变动较大，主要系 2022 年内销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金同比降低所致。

2021 年度及 2022 年度，发行人投资活动产生现金流量净额分别为-22.09 亿元和-14.27 亿元，持续呈现净流出状态，主要系发行人近年来保持业务扩张趋势，投资活动现金流量变动情况总体与发行人经营和投资战略开展情况相符。

2022 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为-19.15 亿元，较 2021 年度变动较大，主要系发行人偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金增多所致。发行人筹资活动主要根据发行人经营安排和资金需求进行调整，因此筹资活动产生现金流呈现出波动变化趋势。

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

发行人于 2021 年 9 月 15 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 2022 年 12 月 31 日，发行人已按照募集说明书的规定用于偿还“16 珠江 02”公司债券，本期债券募集资金余额为 0 亿元。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，21 珠江 01 募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致。

三、募集资金专项账户运作情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次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。报告期内专项账户运行正常，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，报告期内，发行人公司债券募集资金使用情况与 2022 年定期报告披露内容不存在重大不一致情形。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

2022年4月29日，发行人出具了《广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》。

2022年8月29日，发行人出具了《广州珠江实业集团有限公司公司债券中期报告（2022年）》。

报告期内，发行人不涉及其他临时信息披露等相关事项。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，发行人已于 2022 年 9 月 15 日足额支付 21 珠江 01 当期利息。报告期内，发行人不涉及公司债券本金兑付的情况。

中信证券将持续了解受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2022 年 9 月 15 日足额支付 21 珠江 01 当期利息，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

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	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度
资产负债率 (%)	74.77	75.82
流动比率	1.68	1.58
速动比率	0.69	0.64
EBITDA 利息倍数	2.16	1.54

从短期指标来看，2022 年末发行人流动比率和速动比率分别为 1.68 和 0.69，均较 2021 年有所提升，发行人短期偿债能力保持增长。

从长期指标来看，截至 2022 年末发行人资产负债率为 74.77%，相较 2021 年末有所下降，发行人资产负债率总体处于合理区间内，发行人长期偿债指标未出现重大不利变化。

从 EBITDA 利息倍数来看，发行人 2022 年 EBITDA 利息倍数为 2.16，相较 2021 年有所增长，发行人盈利水平对利息支出覆盖能力较强。

截至报告期末，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。

第八节 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 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《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之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，未发现 21 珠江 01 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 21 珠江 01 存在触发召开持有人会议的情形，21 珠江 01 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“上海新世纪”)对 21 珠江 01 的资信情况进行评定。根据上海新世纪于 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，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据上海新世纪于 2022 年 6 月 28 日出具的《广州珠江实业集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，21 珠江 01 的信用等级为 AAA。

根据上海新世纪于 2023 年 6 月 25 日出具的《广州珠江实业集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，21 珠江 01 的信用等级为 AAA。

第十一节 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。

第十二节 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，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 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

根据《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）募集说明书》内约定，发行人承诺 21 珠江 01 募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

报告期内，发行人不涉及需说明的其他重大事项。

(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
(2022 年度)》之盖章页)

