

债券简称：18 珠实专项债

债券代码：1880142.IB

## 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

#### 2022 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

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：

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券或本公司）作为 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)项目专项债券的牵头主承销商及债权人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与广州珠江实业集团有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

#### 一、发行人的基本情况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

住所：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

法定代表人：迟军

注册资本：800,000 万元

企业类型：有限责任公司(国有控股)

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。

股权结构：广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 90% 股权，为发行人控股股东及实际控制人。

跟踪评级：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 6 月 26 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》（新世纪跟踪(2023)100314），发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，上述债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

## 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)项目专项债券约定，在债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。上述债券均在银行间债券市场和上海证券交易所上市流通。

### （二）付息、兑付（如有）情况

上述债券的付息日为 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）。本期债券采用每年付息一次，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 2022 年 7 月 19 日支付第 4 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。

### （三）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2019年末,本期债券募集资金已全部使用完毕。本报告期间不涉及募集资金使用情况。

### (四) 发行人信息披露情况

发行人与上述债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网(和上海证券交易所网站)披露。2022年度披露情况如下:

1、广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告(2021年)(2022年4月30日)

2、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2021年度债权代理事务报告(2022年6月29日)

3、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(2022年6月29日)

4、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2022年付息公告(2022年7月12日)

5、广州珠江实业集团有限公司公司债券中期报告(2022年)(2022年8月29日)

6、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2022年1-9月募投项目建设及运营情况报告(2022年11月14日)

### (五) 持有人会议召开情况

不涉及。

## 三、发行人偿债能力

广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人出具了标准无保留意见的《广州珠江实业集团有限公司 2022 年度审计报告》(中职信审字 2023 第 1194 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 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 发行人偿债能力财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计【万元】	10,753,438.61	11,239,858.23
流动负债合计【万元】	6,406,317.99	7,115,967.11
流动比率(倍)	1.68	1.58
速动比率(倍)	0.69	0.64
资产负债率(%)	74.77	75.82

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

发行人过去两年内偿债能力各项财务指标变化较小,偿债能力未发生明显变化。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位:万元

项目	2022 年	2021 年
营业收入	2,925,693.46	1,922,263.56
营业成本	2,178,454.94	1,417,948.54
利润总额	70,007.12	60,667.10
净利润	3,858.49	28,844.07
归属于母公司所有者的净利润	71,328.15	46,185.33
经营活动产生的现金流量净额	-22,166.12	101,222.71
投资活动产生的现金流量净额	-142,666.93	-220,888.36
筹资活动产生的现金流量净额	-191,473.47	189,418.88
现金及现金等价物净增加额	-352,102.22	68,333.35

1、2022 年度,营业收入同比增加 52.20%,主要系 2022 年珠江四季花园、智联花园、智睿花园项目进入集中交楼期,营业收入较上年大幅增加。

2、2022 年度，营业成本同比增加 53.63%，主要系企业家大厦、珠江星环等项目在 2022 年新启用，珠江四季花园、智联花园、智睿花园项目进入集中交楼期，营业成本较上年大幅增加。

3、2022 年度，净利润同比减少 86.62%，主要系子公司珠江股份 2022 年部分存货出现减值迹象，新增计提资产减值损失额较大。

4、2022 年度，归属于母公司所有者的净利润同比增加 54.44%，主要系子公司珠江股份 2022 年部分存货出现减值迹象，新增计提资产减值损失额较大。

5、2022 年度，经营活动产生的现金流量净额同比减少 121.90%，主要系销售商品、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。

6、2022 年度，投资活动产生的现金流量净额同比增加 35.41%，主要系支付其他与投资活动有关的现金同比减少。

7、2022 年度，筹资活动产生的现金流量净额同比减少 201.08%，主要系偿还债务支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金同比增加。

8、2022 年度，现金及现金等价物净增加额同比减少 615.27%，主要系经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额以及筹资活动产生的现金流量净额全部为负所致。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑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	发行总额	票面利率	到期兑付日
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 年 07 月 19 日	15 年	10.2 亿元	5.7%	2033 年 07 月 19 日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	2020 年 12 月 07 日	3 年	15 亿元	4.69%	2023 年 12 月 07 日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	2020 年 12 月 16 日	3 年	18 亿元	4.68%	2023 年 12 月 16 日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2021 年度第	2021 年 04 月 09 日	3 年	12 亿元	4.70%	2024 年 04 月 09 日

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
	一期中期票据					
私募公司债	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2021年公司债券(第一期)	2021年06月07日	3年	13亿元	6.38%	2024年06月07日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2021年度第二期中期票据	2021年08月23日	3年	15亿元	4.85%	2024年08月23日
一般公司债	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)	2021年09月15日	5年	13.1亿元	4.65%	2026年09月15日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2022年度第一期中期票据	2022年03月31日	3年	10亿元	3.87%	2025年03月31日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2022年度第二期中期票据	2022年04月12日	3年	8亿元	3.81%	2025年04月12日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2022年度第三期中期票据	2022年05月23日	3年	10亿元	3.50%	2025年05月23日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2022年度第四期中期票据	2022年07月13日	3年	12亿元	3.50%	2025年07月13日
一般中期票据	广州珠江实业集团有限公司2022年度第五期中期票据	2022年08月04日	3年	15亿元	3.60%	2025年08月04日
私募公司债	广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行2022年公司债券(第一期)	2022年09月20日	2年	6亿元	3.80%	2024年09月20日
超短期融资债券	广州珠江实业集团有限公司2023年度第一期超短期融资券	2023年01月31日	0.49年	10亿元	3.99%	2023年7月31日
超短期融资债券	广州珠江实业集团有限公司2023年度第二期超短期融资券	2023年02月14日	0.74年	10亿元	3.73%	2023年11月13日
超短期融资债券	广州珠江实业集团有限公司2023年度第三期超短期融资券	2023年02月20日	0.74年	12亿元	3.60%	2023年11月17日

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
一般公司债	广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2023 年 03 月 28 日	5 年	5 亿元	4.18%	2026 年 03 月 28 日
一般公司债	广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2023 年 03 月 28 日	3 年	5 亿元	3.65%	2028 年 03 月 28 日
超短期融资债券	广州珠江实业集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	2023 年 04 月 04 日	0.74 年	15 亿元	3.20%	2024 年 01 月 02 日
超短期融资债券	广州珠江实业集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	2023 年 04 月 06 日	0.73 年	10 亿元	3.15%	2023 年 12 月 29 日

## 五、担保人相关情况

本期债券无担保。

## 六、债权代理人履职情况

2022 年度，海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《募集说明书》《债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

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2022年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

