

债券简称：20 珠投 01
债券简称：H21 珠投 1
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：H21 珠投 5

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



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 公司债券受托管理事务报告 (2023 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

二零二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（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》）、发行人与申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定（以下统称“相关法律法规及约定”），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编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人信息披露文件、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资料或说明文件。

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	4
第二节 受托管理人履职情况	12
第三节 发行人 2023 年度经营及财务情况	16
第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析	21
第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况	24
第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况	25
第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况	26
第八节 增信措施的有效性分析及变化情况	27
第九节 债券持有人会议召开情况	28
第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况	29
第十一节 公司债券跟踪评级情况	30
第十二节 其他事项	31

第一节 受托管理的公司债券概况

一、受托管理的公司债券概况

(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）

债券简称：20 珠投 01

债券代码：175222.SH

发行规模：5.50 亿元

债券余额：1.50 亿元

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）

发行时初始票面利率：6.50%

当期票面利率：6.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内未执行。

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

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）

报告期内付息日：2023 年 10 月 19 日

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

（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）

债券简称：H21 珠投 1（原简称：21 珠投 01）

债券代码：175604.SH

发行规模：9.70 亿元

当前债券余额：5.615 亿元

债券期限：原为 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）。经持有人会议审议通过，增加了 2024 年 3 月 31 日作为一次回售日，并对 2024 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 14 日回售登记的本金及对应利息进行了宽限。

发行时初始票面利率：7.50%

当期票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，债券投资人于 2023 年 1 月选择回售 3.5 亿元，发行人转售 0 亿元，兑付后注销未转售金额 3.5 亿元。债券投资人于 2024 年 3 月选择回售 5.615 亿元，发行人转售 0 亿元，经全部持有人同意及持有人会议审议通过，“H21 珠投 1”债券 2024 年 3 月回售本金及对应利息进行了宽限。

还本付息方式：原为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清。公司已与本期债券持有人协商一致及债券持有人会议审议通过，本期债券后续偿付安排已调整，经持有人会议审议通过，本期债券全额回售本金及对应利息进行了

第三次宽限，宽限期内不设罚息，不另行设置或产生违约金等，本金部分按照本期债券票面利率继续计息。

起息日：2021 年 1 月 11 日

到期日：本期债券的原兑付日期为 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）

根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》《关于召开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）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》与《关于召开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）2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》， “H21 珠投 1” 债券增加了 2024 年 3 月 31 日的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并将本次回售本金及对应利息进行了宽限。

报告期内付息日：2023 年 1 月 11 日

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

（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）

债券简称：21 珠投 02

债券代码：175717.SH

发行规模：16.91 亿元

当前债券余额：12.1705 亿元

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）

发行时初始票面利率：7.50%

当期票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 7.4395 亿元，发行人转售 2.7 亿元，注销未转售金额 4.7395 亿元。

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

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）

报告期内付息日：2023 年 2 月 20 日（当期付息日 2 月 19 日为非交易日，顺延至其后的第一个交易日）

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

（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）

债券简称：21 珠投 03

债券代码：175837.SH

发行规模：10.03 亿元

当前债券余额：7.0608 亿元

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）

发行时初始票面利率：7.50%

当期票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 6.5692 亿元，发行人转售 3.6 亿元，注销未转售金额 2.9692 亿元。

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

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）

报告期内付息日：2023 年 3 月 13 日（当期付息日 3 月 11 日为非交易日，顺延至其后的第一个交易日）

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

（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）

债券简称：21 珠投 04

债券代码：175927.SH

发行规模：13.00 亿元

当前债券余额：0.9691 亿元

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）

发行时初始票面利率：7.50%

当期票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 9.0209 亿元，发行人注销未转售金额 9.0209 亿元。

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

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）

报告期内付息日：2023 年 3 月 29 日

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

（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）

债券简称：H21 珠投 5（原简称：21 珠投 05）

债券代码：188925.SH

发行规模：10.00 亿元

债券余额：1.5615 亿元

债券期限：原为 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）公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。

发行时初始票面利率：7.50%

当期票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。

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

到期日：本期债券原兑付日期为 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）

报告期内，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。

报告期内付息日：2023 年 11 月 1 日

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/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

第二节 受托管理人履职情况

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日（以下简称“报告期内”），申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”及“H21 珠投 5”的受托管理人，依据相关法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，通过获取发行人重大事项核查表、核查募集资金专项账户信息、现场/非现场核查等方式，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，履行了受托管理人职责。

2023 年，受托管理人对发行人经营状况、财务状况、资信状况进行持续关注 and 调查了解，同时受托管理人履行了信息披露义务。

1、定期跟踪和监督

发行人聘请申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”及“H21 珠投 5”债券受托管理人。2023 年度内，申港证券按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定，履行了“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”及“H21 珠投 5”的受托管理职责，对发行人资信状况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并定期督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，协助发行人披露了《广东珠江投资股份有限公司 2022 年公司债券年度报告》与《广东珠江投资股份有限公司 2023 年公司债券中期报告》，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。

2、不定期跟踪和监督

申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”及“H21 珠投 5”债券受托管理人，通过现场沟通、邮件问询等方式，持续关注发行人经营状况、偿债能力等情况。受托管理人同时根据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关指引与通知，及时向交易所报送相关债券《公司债券偿付

资金筹措情况表》及《信用风险临时报告》，并多次就存续期内披露性事务，以及 2023 年度受托管理事务报告中涉及的相关事项向发行人进行了问询。报告期内，受托管理人存续期受托管理事务履职情况如下：

（1）20 珠投 01

受托管理人于付息日前提前邮件提醒发行人注意兑付事项，协助发行人于 2023 年 10 月 19 日兑付了 20 珠投 01 公司债券 2023 年度应付利息，并披露了对应公告。

（2）H21 珠投 1

受托管理人于风险排查中发现 H21 珠投 1 于 2023 年 1 月的回售存在资金来源不确定性，积极督促企业说明偿债来源和谈判结果，报送专项风险报告，并同步汇报最新进展至相关监管机构。经受托管理人和发行人及相关监管机构充分沟通，同时督导发行人积极沟通投资者，在多方努力下最终发行人于 2023 年 1 月 10 日上午将 3.5 亿元回售资金划入中证登指定账户，并进行了对应的信息披露。

2023 年 11 月 16 日，受托管理人协助发行人召开了《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）2023 年第一次债券持有人会议》，经持有人会议审议通过，“H21 珠投 1”新增回售日为 2024 年 3 月 31 日。

（3）21 珠投 02

受托管理人于风险排查中发现发行人应于 2023 年 2 月 19 日回售的“21 珠投 02”的回售部分资金来源存在不确定性，积极督促企业说明偿债来源和谈判结果，多次报送专项风险报告，并同步汇报最新进展至相关监管机构。

经受托管理人和发行人及相关监管机构充分沟通，同时督导发行人积极沟通投资者，在多方努力下最终发行人于 2023 年 2 月 16 日将 7.4395 亿元回售资金划入中证登指定账户，并进行了对应的信息披露。

（4）21 珠投 03

受托管理人于风险排查中发现发行人应于 2023 年 3 月 11 日回售的“21 珠投 03”回售部分本金存在不确定性，积极跟踪企业资金筹措与谈判情况，督促企业说明偿债来源和谈判结果，多次报送专项风险报告，并同步汇报最新进展至相关监管机构。经受托管理人和发行人及相关监管机构充分沟通，同时督导发行人积极沟通投资者，在多方努力下最终发行人于 2023 年 3 月 9 日将 6.5692 亿元回售资金划入中证登指定账户，并进行了对应的信息披露。

（5）21 珠投 04

受托管理人于风险排查中发现发行人应于 2023 年 3 月 29 日回售的“21 珠投 04”回售部分本金存在不确定性，积极跟踪企业资金筹措与谈判情况，督促企业说明偿债来源和谈判结果，多次报送专项风险报告，并同步汇报最新进展至相关监管机构。

经受托管理人和发行人及相关监管机构充分沟通，同时督导发行人积极沟通投资者，在多方努力下最终发行人于 2023 年 3 月 28 日及 3 月 29 日陆续将 9.0209 亿元回售资金划入中证登指定账户，并进行了对应的信息披露。

（6）H21 珠投 5

受托管理人在 2023 年度 H21 珠投 5 回售日前三个月向发行人邮件提示重视 H21 珠投 5 回售兑付事项，问询资金来源与偿付安排，于 2023 年 8-9 月派驻人员现场跟踪还款安排，并多次向相关监管机构报送专项风险报告。

受托管理人于 2023 年 10 月 24-26 日协助发行人召开本期债券 2023 年第一次持有人会议，但本期债券 2023 年第一次债券持有人会议未能有效召开，在多方共同努力下，发行人和投资者终于就本息兑付宽限期事项线下以书面形式达成一致，H21 珠投 5 回售本金及利息获得了第一次宽限，受托管理人同步协助发行人准备并进行了对应的信息披露工作。

2023 年 11 月-12 月，受托管理人高度重视 H21 珠投 5 兑付情况，受托管理人公司领导及相关人员多次线上、线下与发行人实控人及相关人员就风险事项进行沟通，并协助发行人披露了停牌转特定债券与本期债券 2023 年第二次持有人会议的相关公告。

2023 年 12 月 22 日至 2023 年 12 月 26 日，本期债券 2023 年第二次持有人会议未有效召开，在多方共同努力下，发行人和投资者终于就本息兑付宽限期事项线下以书面形式达成一致，在第一次宽限期的基础上，为本期债券本金兑付追加第二次宽限期，受托管理人同步协助发行人准备并完成了相关的信息披露工作，披露了《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“21 珠投 05”后续偿付安排的公告》。

(7) 其他披露性事务问询工作

3、年度受托管理事务报告

2023 年 6 月 30 日，申港证券披露了《广东珠江投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》，就受托债券的基本情况、发行人年度内经营和财务状况、募集资金使用及专项账户运作情况等进行了披露。

4、临时受托管理事务报告

2023 年度申港证券披露的临时受托管理事务报告情况如下：

披露时间	报告名称	相关事项	涉及债项
2023 年 10 月 30 日	《申港证券股份有限公司关于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）2023 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》	持有人会议的临时受托管理事务报告	H21 珠投 5
2023 年 11 月 21 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司监事发生变动的临时受托管理事务报告》	监事发生变动	全部存续公司债券
2023 年 12 月 19 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司出售转让资产暨关联交易的临时受托管理事务报告》	出售转让资产暨关联交易	全部存续公司债券
2023 年 12 月 29 日	《申港证券股份有限公司关于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）2023 年第二次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》	持有人会议的临时受托管理事务报告	H21 珠投 5

第三节 发行人 2023 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
设立日期：	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
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）

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，公司属于房地产行业。

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。2023 年 12 月末公司总资产规模达 1,704.27 亿元，2023 年度实现营业收入 186.15 亿元，实现利润总额 1.78 亿元。

发行人 2023 年主营业务情况

单位：亿元，%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业	营业	毛利率	收入占	营业	营业成	毛利	收入占

	收入	成本		比	收入	本	率	比
房地产销售	168.95	124.30	26.43	90.76	110.93	79.03	28.76	85.78
建筑施工/设计	46.33	39.82	14.06	24.89	48.66	38.47	20.94	37.63
租赁服务	6.50	0.00	100.00	3.49	6.37	-	100.00	4.93
酒店服务	2.11	0.24	88.62	1.14	1.83	0.21	88.37	1.42
物业管理	1.71	1.70	0.83	0.92	1.53	1.35	12.10	1.19
其他	0.70	0.42	40.69	0.38	1.44	0.09	93.75	1.12
抵销	-40.16	-35.51	11.59	-21.57	-41.46	-37.71	9.04	-32.06
合计	186.15	130.97	29.64	100.00	129.32	81.44	37.02	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 2023 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了中喜财审 2024S00974 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 2023 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	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例
总资产	17,042,709.06	18,128,558.35	-5.99
总负债	12,321,165.60	13,325,678.52	-7.54
净资产	4,721,543.46	4,802,879.83	-1.69
营业收入	1,861,512.86	1,293,176.59	43.95
净利润	40,231.58	53,729.20	-25.12
资产负债率（%）	72.30	73.51	-1.65
流动比率	1.51	1.59	-5.03
速动比率	0.66	0.63	4.76
经营活动产生的现金流净额	255,856.95	1,070,196.13	-76.09
投资活动产生的现金流净额	218,511.92	-58,659.18	472.51
筹资活动产生的现金流净额	-850,069.38	-966,884.18	-12.08

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

2、发行人主要资产变动情况

表：主要资产变动情况

单位：亿元，%

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	54.33	106.83	-49.14	注一
交易性金融资产	1.51	2.91	-48.13	注二
应收账款	28.24	17.50	61.33	注三
预付款项	167.32	165.65	1.01	-
其他应收款	282.58	203.18	39.08	注四
存货	696.95	784.50	-11.16	-
其他流动资产	17.37	20.04	-13.33	-
债权投资	0.34	0.73	-53.08	注五
长期股权投资	33.15	49.54	-33.10	注六
其他非流动金融资产	35.76	55.75	-35.86	注七
投资性房地产	342.79	361.71	-5.23	-
固定资产	9.57	9.25	3.53	-
在建工程	1.48	4.00	-62.98	注八
使用权资产	0.31	0.17	85.93	注九
无形资产	2.56	2.56	-0.10	-
商誉	0.19	0.19	0.00	-
长期待摊费用	0.48	0.42	12.92	-
递延所得税资产	28.26	26.84	5.28	-
其他非流动资产	1.09	1.09	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，公司货币资金较上年末下降 49.14%，主要系公司偿还有息负债导致货币资金减少。

注二：报告期末，公司交易性金融资产较上年末下降 48.13%，主要系公司收回部分股票投资及股票公允价值变动导致交易性金融资产减少。

注三：报告期末，公司应收账款较上年末增加 61.33%，主要系公司报告期内转让原子公司珠江新润股权，不再纳入公司合并范围后增加了对珠江新润新润应收账款；宁波奉华项目增加应收土地补偿款。

注四：报告期末，公司其他应收款较上年末增加 39.08%，主要系公司给管理范围内的非并表公司生产经营需要提供资金；转让珠江新润股权给韩建投资、

转让上海博祯置业有限公司股权给上海合博房地产咨询有限公司产生的应收往来款所致。

注五：报告期末，公司债权投资较上年末下降 53.08%，主要系公司收回到期的信托保障基金，其中收回光大兴陇信托 0.12 亿元、收回大业信托 0.21 亿元、收回爱建信托 0.09 亿元。

注六：报告期末，公司长期股权投资较上年末下降 33.10%，主要系北京珠江房地产开发有限公司收回对北京嘉富龙房地产开发有限公司的长期股权投资 16.49 亿元所致。

注七：报告期末，公司其他非流动金融资产较上年末下降 35.86%，主要系对嘉兴璟鑫投资合伙企业（有限合伙）的投资（记入其他非流动金融资产科目）与对嘉兴璟鑫的借款相抵销 24.03 亿元所致。

注八：报告期末，公司在建工程较上年末下降 62.98%，主要系西安珠江时代广场商业项目工程改造完工结转到投资性房地产、珠江新润不并表减少期初在建工程 1.61 亿元所致。

注九：报告期末，公司使用权资产较上年末增加 85.93%，主要系增加凤昇物业的使用权资产。

表：主要负债变动情况

单位：亿元，%

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	原因说明
短期借款	4.87	5.54	-12.03	-
应付票据	-	2.04	-100.00	注一
应付账款	194.67	182.75	6.52	-
合同负债	167.92	248.67	-32.47	注二
应付职工薪酬	1.24	0.96	28.58	-
应交税费	14.06	11.03	27.40	-
其他应付款	276.10	222.79	23.93	-
一年内到期的非流动负债	134.10	111.66	20.10	-

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	原因说明
其他流动负债	31.58	31.31	0.85	-
长期借款	313.00	385.08	-18.72	-
应付债券	29.50	58.23	-49.33	注三
租赁负债	0.00	0.01	-100.00	注四
递延收益	0.02	0.03	-16.59	-
递延所得税负债	65.06	72.47	-10.22	-

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，公司应付票据较上年末下降 100.00%，主要系期初应付票据已到期，本期无新增应付票据所致。

注二：报告期末，公司合同负债较上年末下降 32.47%，主要系公司本期项目交付结转到营业收入导致的合同负债减少所致，主要是宁波奉化项目、番禺珠江项目、北京原创项目、昆山华敏项目、北京中关村项目。

注三：报告期末，公司应付债券较上年末下降 49.23%，主要系公司偿还部分应付债券所致。

注四：报告期末，公司租赁负债较上年末下降 100.00%，主要系一年内应支付的租赁负债已重分类到一年内到期的非流动负债科目所致。

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

报告期内，发行人足额兑付“20 珠投 01”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”公司债券当期利息和回售本金，并完成“H21 珠投 1”“H21 珠投 5”的利息兑付及回售后展期内的多次本息分期偿还。

二、发行人偿债能力分析

2023 年度，发行人实现营业收入 186.15 亿元，实现净利润 4.02 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 25.59 亿元，发行人 2023 年度主要偿债能力指标如下：

发行人主要偿债能力指标

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例
资产负债率	72.30%	73.51%	-3.22%
流动比率	1.51	1.59	-5.03%
速动比率	0.66	0.63	4.76%

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

2023 年末，发行人资产负债率、速动比率与上年末基本持平，流动比率略有下降，受托管理人将持续关注发行人公司债券偿付安排。

三、发行人风险提示

1、关联方资金往来较大的风险

截至 2023 年末，发行人未收回的合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）合计 80.43 亿元，较 2023 年初非经营性往来占款和资金拆借余额 53.12 亿元增加 27.31 亿元。2023 年末发行人非经营性往来占款和资金拆借余额中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计 60.84 亿元，发行人未收回非经营性往来占款和资金拆借相对金额较高，会在一定程度上影响发行人的资金周转能力。

2、对外担保风险

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 155.01 亿元，对外担保余额占净资产的 32.83%，若被担保方无法偿付相关债务，发行人存在一定的代偿风险。

3、其他应收款风险

截至 2023 年末，发行人其他应收款余额 282.58 亿元，较 2023 年初增长 39.08%。公司的其它应收款主要为应收关联方款项、应收保证金、代垫款及应收第三方往来款等。若发行人其他应收款对手方无法按时偿付，会对公司经营产生一定的不利影响。

4、存货跌价风险

截至 2023 年末，发行人存货账面价值 696.95 亿元。公司存货主要是房地产项目，包括已完工开发产品和在建开发产品，其中在建开发产品截至 2023 年末的账面价值为 664.30 亿元。报告期内发行人未计提存货跌价准备，未来若房地产行业继续不景气，开发项目利润下滑、项目销售缓慢或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对发行人资产状况和盈利产生不利影响。

5、投资性房地产公允价值变动的风险

截至 2023 年末，发行人投资性房地产账面价值 342.79 亿元，发行人对投资性房地产采用公允价值进行后续计量，2023 年的投资性房地产公允价值减值

13.91 亿元，若未来市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对发行人资产状况及经营收益产生不利影响。

6、有息负债规模较大的风险

截至 2023 年末，发行人有息负债期末余额合计达 481.47 元，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

7、短期偿债压力较大的风险

截至 2023 年末，发行人货币资金账面余额 54.33 亿元，较 2023 年初减少 49.14%，货币资金中受限金额 13.46 亿元，占货币资金的 24.77%，但截至 2023 年末，发行人合并口径一年内到期的有息负债余额为 123.55 亿元，存在短期偿债压力较大的风险。

就发行人业务经营情况、财务相关情况、偿债意愿和偿债能力情况等，受托管理人向发行人发送了问询函，要求进行补充说明，截至本报告出具日，受托管理人尚未获取资料或回复。

第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况

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，已于 2020 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

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“H21 珠投 1”共募集资金 9.7 亿元，已于 2021 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

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，已于 2021 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

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，已于 2021 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

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，已于 2021 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

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“H21 珠投 5”共募集资金 10 亿元，已于 2021 年使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，发行人信息披露情况如下：

1、年度报告信息披露情况

2023 年 4 月 28 日和 2023 年 8 月 31 日，发行人分别披露了《广东珠江投资股份有限公司 2022 年公司债券年度报告》和《广东珠江投资股份有限公司 2023 年公司债券中期报告》，就发行人经营和财务状况、募集资金使用及专项账户运作情况等进行了披露。

2、重大事项公告信息披露情况

2023 年度，发行人披露的重大事项临时公告如下：

披露时间	公告名称	相关事项	涉及债项
2023 年 10 月 27 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“21 珠投 05”第一次持有人会议决议及后续回售偿付安排公告》	持有人会议决议及后续回售偿付安排	H21 珠投 5
2023 年 11 月 17 日	《广东珠江投资股份有限公司监事发生变动的公告》	监事发生变动	全部存续公司债券
2023 年 12 月 13 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》	公司债券后续转让安排	H21 珠投 5
2023 年 12 月 19 日	《广东珠江投资股份有限公司出售转让资产暨关联交易的公告》	出售转让资产暨关联交易	全部存续公司债券
2023 年 12 月 20 日	《广东珠江投资股份有限公司关于“21 珠投 05”公司债券临时停牌的公告》	公司债券临时停牌	H21 珠投 5
2023 年 12 月 26 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“21 珠投 05”后续偿付安排的公告》	后续偿付安排	H21 珠投 5
2023 年 12 月 29 日	《广东珠江投资股份有限公司关于“H21 珠投 5”公司债券复牌公告》	公司债券复牌	H21 珠投 5

第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

（一）偿债保障措施的执行及重大变化情况

H21 珠投 5 与 H21 珠投 1 公司债券因偿债资金未能及时到位，经与持有人协商，调整了后续偿债计划，见“第十二节 其他事项”之“一、展期情况”。

二、本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175222.SH	20 珠投 01	发行人已于 2023 年 10 月 19 日按时完成 2022 年度兑付回售款、利息工作。
175604.SH	H21 珠投 1	发行人已于 2023 年 1 月 11 日按时完成 2022 年度回售本息兑付工作；H21 珠投 1 债券 2024 年 3 月 31 日回售本息已展期。
175717.SH	21 珠投 02	发行人已于 2023 年 2 月 19 日按时完成 2022 年度兑息工作。
175837.SH	21 珠投 03	发行人已于 2023 年 3 月 11 日按时完成 2022 年度兑息工作。
175927.SH	21 珠投 04	发行人已于 2023 年 3 月 29 日按时完成 2022 年度兑息工作。
188925.SH	H21 珠投 5	发行人已于 2023 年 11 月 1 日完成 2022 年度兑息工作；公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。

第八节 增信措施的有效性分析及变化情况

本次债券无增信情况。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人涉及的各期债券的债券持有人会议召开情况如下：

（一）H21 珠投 1

1、2023 年第一次债券持有人会议

2023 年 11 月 16 日，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人公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议召开，并审议通过了《关于“H21 珠投 1”增加一次发行人票面利率选择权和投资者回售选择权的议案》。

（二）H21 珠投 5

1、2023 年第一次债券持有人会议

2023 年 10 月 24 日，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人公司债券（第五期）2023 年第一次债券持有人会议发布会议通知，于 2023 年 10 月 26 日召开持有人会议提请持有人给予适当宽限期的通知。截至 2023 年 10 月 26 日 16:00，部分持有人因内部流程原因未能及时发送参会回执等文件，本次会议未能有效召开。经协商，发行人已在本次会议结束后与全部持有人以书面形式另行约定了本息偿付安排，具体内容如下：

1.回售本金：全部持有人均同意给予本期债券回售本金兑付连续 60 个自然日的宽限期（以下简称“第一次宽限期”）。

2.应付利息：全部持有人均同意公司自本公告出具日起三个交易日内偿付 2022 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 日期间的应计利息。

2、2023 年第二次债券持有人会议

2023 年 12 月 22 日至 2023 年 12 月 25 日，发行人召开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人公司债券（第五期）2023 年第二次债券持有人会议，根据相关议案审议结果，本次持有人会议未能有效召开。结合资金到位安排，并经发行人在本次会议后与持有人进一步协商，全部持有人均同意在第一次宽限期的基础上，继续为本期债券追加第二次宽限期。

第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在募集说明书做出相关承诺如下：

债券存续期内，公司将严格控制非经营性往来占款或资金拆借事项，对新发生的非经营性往来账款或资金拆借事项将根据相关监管机构和投资者要求及时披露，对关联交易、资金拆借等事项将定期在每年的审计报告、中期报告内进行披露。

发行人已在对应年度报告中披露了非经营性往来款关联交易、资金拆借等相关事项。

第十一节 公司债券跟踪评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 27 日出具的《广东珠江投资股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕5297 号）综合评估，公司主体长期信用等级为 AA+，维持“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“21 珠投 02”“21 珠投 03”“21 珠投 04”和“H21 珠投 5”的信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

截至本报告出具日，联合资信评估股份有限公司暂未出具发行人及相关债项 2024 年跟踪评级报告。

第十二节其他事项

一、展期情况

（一）H21 珠投 1

经持有人会议审议，并与持有人协商一致，截至本报告报出日，H21 珠投 1 最终回售本金及对应利息进行了第三次宽限，详见《关于召开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）2024 年第三次债券持有人会议结果的公告》。

（二）H21 珠投 5

经与持有人协商一致，截至本报告报出日，发行人调整了 H21 珠投 5 后续偿付安排方案，详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。

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。

（以下无正文）

（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（2023 年度）》之签章页）

债券受托管理人：申港证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日