

债券简称：16珠江01

债券代码：136289

债券简称：16珠江02

债券代码：136719



珠江实业集团
PEARL RIVER ENTERPRISES GROUP

广州珠江实业集团有限公司

(广州市越秀区环市东路371--375号世贸中心大厦南塔28、29楼)

公开发行2016年公司债券 受托管理事务报告（2018年度）

债券受托管理人



平安证券
PING AN SECURITIES

(深圳市福田区益田路5033号平安金融中心61层-64层)

二〇一九年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司公开发行2015年公司债券之债券受托管理协议》(以下简称“受托管理协议”)、《广州珠江实业集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)募集说明书》、《广州珠江实业集团有限公司公开发行2016年公司债券(第二期)募集说明书》(以下简称“募集说明书”)、《广州珠江实业集团有限公司公开发行2015年公司债券之债券持有人会议规则》(以下简称“会议规则”)、广州珠江实业集团有限公司(以下简称“发行人”、“公司”)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(2018年)》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见,由本期公司债券受托管理人平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)编制。

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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为平安证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经平安证券书面许可,本报告不得用作其他任何用途,投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为,平安证券不承担任何责任。

目 录

重要声明.....	1
第一节 本期公司债券概况	3
第二节 发行人 2018 年度经营情况和财务状况	5
第三节 发行人募集资金使用情况	8
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施变化情况	9
第五节 债券持有人会议召开情况	10
第六节 发行人证券事务代表的变动情况	11
第七节 发行人偿债保障措施执行情况及本期债券利息偿付情况 ..	12
第八节 本期公司债券的信用评级情况	14
第九节 受托管理人履行职责情况	15
第十节 对债券持有人权益有重大影响的其他情况	16

第一节 本期公司债券概况

一、核准文件及核准规模：广州珠江实业集团有限公司 2015 年公司债券经中国证监会“证监许可[2016]50 号”文核准。发行人获准向社会公开发行面值不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券，鉴于本次公司债券 2016 年发行，本次债券名称由“广州珠江实业集团有限公司 2015 年公司债券”变更为“广州珠江实业集团有限公司 2016 年公司债券”，其中第一期发行规模为 5 亿元，第二期发行规模为 15 亿元。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广州珠江实业集团有限公司开发行 2015 年公司债券受托管理协议》及《广州珠江实业集团有限公司开发行 2015 年公司债券持有人会议规则》。

二、第一期债券的主要条款

债券名称：广州珠江实业集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）。

债券简称及代码：16 珠江 01，136289.SH。

发行规模：人民币 5 亿元。

票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

债券期限：5 年期。

债券形式：实名制记账式公司债券。

债券利率：票面利率 3.32%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

起息日：债券存续期间每年的 3 月 15 日为该计息年度起息日。

付息日：2017 年至 2021 年每年的 3 月 15 日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

担保人及担保方式：本次债券无担保。

三、第二期债券的主要条款

债券名称：广州珠江实业集团有限公司 2016 年公司债券（第二期）。

债券简称及代码：16 珠江 02，136719.SH。

发行规模：人民币 15 亿元。

票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。

债券期限：5 年期。

债券形式：实名制记账式公司债券。

债券利率：票面利率 3.44%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

起息日：债券存续期间每年的 9 月 22 日为该计息年度起息日。

付息日：2017 年至 2021 年每年的 9 月 22 日为上一个计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

担保人及担保方式：本次债券无担保。

四、发行时信用级别及信用评级机构：2014 年度上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）已将公司的主体评级由 AA 上调至 AA+，自 2014 年以来，公司存续期债务融资工具主体评级均为 AA+。

五、最新跟踪信用级别及评级机构：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2018 年 5 月 30 日出具的《广州珠江实业集团有限公司及其发行的 16 珠江 01 与 16 珠江 02 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2018]100114），公司主体长期信用等级为 AAA。公司不存在主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。在本次公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

六、债券受托管理人：平安证券股份有限公司。

第二节 发行人 2018 年度经营情况和财务状况

一、发行人的基本情况

1、发行人设立情况

广州珠江实业集团有限公司是一家以施工总承包、工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店为核心业务的国有大型企业集团。

发行人前身为广州珠江外资建设总公司，成立于 1979 年 6 月 10 日，广州市基建委为其主管单位，成立时资金总额为 100 万元。

2、发行人历史沿革情况

1983 年 6 月 21 日，中共广州市委《关于实施〈广州市市级机关机构改革方案〉的通知》（穗字[1983]46 号），广州珠江外资建设公司与广州岭南置业公司合并成立广州珠江外资建设总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业。

1989 年 3 月 29 日，广州市机构编制委员会《关于广州珠江外资建设总公司及其下属分公司更改名称的批复》（穗编字[1989]80 号），广州珠江外资建设总公司改称为广州珠江实业总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业，注册资本 4,000 万元。

1996 年 12 月 28 日，广州市建设委员会《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》（穗建企复[1996]267 号），广州珠江实业总公司改组为广州珠江实业集团有限公司，出资人为广州市国有资产管理局，注册资本为人民币 10,414 万元。

经过一系列的重组和股权划拨，发行人的注册资本截至 2009 年末已增加至 48,929.14 万元。

2010 年 10 月，广州市国资委穗国资产权（2010）14 号文将广州燃料集团有限公司的 100% 股权无偿划拨给公司，发行人实收资本增加 14,136.78 万元，增至 63,065.93 万元。2013 年 10 月，广州市国资委穗国资批（2013）76 号文件批复修改发行人公司章程，将注册资本变更为 63,065.93 万元，并于 2013 年 11 月完成了工商变更登记。

2014 年 3 月，广州市国资委以穗国资产权（2014）8 号文将广州安厦房地产开发有限公司 90% 的股权无偿划拨给发行人。2015 年 4 月，广州市国资委穗国

资产权（2014）10 号文将广州安厦房地产开发有限公司 10%的股权无偿划拨给发行人。经过两次划拨，广州安厦房地产开发有限公司 100%的股权已全部划拨给发行人，发行人实收资本增至 65,065.93 万元。

2015 年 9 月，广州市国资委以穗国资批[2015]117 号文将广州建业投资控股有限责任公司 100%的股权无偿划拨给发行人。经过本次划拨，广州建业投资控股有限责任公司 100%的股权已全部划拨给发行人，发行人实收资本增至 67,065.93 万元。2015 年 12 月，广州市国资委向发行人增资 20,000 万元，发行人实收资本增至 72,065.93 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的注册资本为 72,065.93 万元。

二、发行人 2018 年度经营情况

公司主营业务由施工总承包和工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店、燃料板块和其他业务六大板块构成，其中核心业务板块之一是施工总承包和工程服务，包含工程总承包、建筑设计、建筑装饰、建筑施工和建筑监理等业务，二是房地产开发业务，两大业务板块是公司最主要的、市场竞争力最强的业务板块。公司以施工总承包业务起步，逐步拓展了工程服务、房地产开发、物业经营管理以及旅游酒店等多项业务，相关业务具有一定的协同效应，业务链相对完整。2010 年由于广州燃料集团有限公司股权的注入，公司新增煤炭、油品等燃料贸易业务。截至 2018 年 12 月 31 日，公司主营业务没有发生重大变化，2018 年公司营业收入情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		同比增减 (%)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	
主营业务小计	1,777,677.88	96.98%	1,806,196.79	98.71%	-1.58%
房地产销售	1,112,035.25	60.67%	1,213,151.68	66.30%	-8.34%
物业经营管理	146,425.91	7.99%	132,810.00	7.26%	10.25%
建筑施工	490,471.89	26.76%	446,173.17	24.38%	9.93%
酒店经营及旅游服务	24,321.07	1.33%	10,952.23	0.60%	122.06%
货物及劳务销售	4,423.76	0.24%	3,109.71	0.17%	42.26%
其他业务小计	55,377.73	3.02%	23,680.38	1.29%	133.85%
营业收入合计	1,833,055.61	100.00%	1,829,877.17	100.00%	0.17%

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。

(1) 2018 年度，公司酒店经营及旅游服务同比增加 122.06%，主要系酒店

的毛利率增加及旅游板块转型升级所致。

(2) 2018 年度，公司其他业务小计同比增加 133.85%，主要系委贷收入增加所致。

三、发行人2018年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2018-12-31	2017-12-31
资产总计	8,546,745.43	7,143,435.01
负债合计	6,408,010.61	5,452,858.13
归属于母公司所有者权益合计	1,167,748.89	798,531.60
少数股东权益	970,985.93	892,045.28

2、合并利润表主要数据

单位：万元

	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,833,055.61	1,829,877.17
营业利润	229,594.31	179,290.20
利润总额	225,163.87	177,712.30
净利润	161,277.96	125,178.36
归属于母公司普通股股东综合收益总额	79,600.66	85,870.67

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-296,394.63	-58,558.57
投资活动产生的现金流量净额	-298,048.72	-251,303.94
筹资活动产生的现金流量净额	874,818.86	444,202.56

第三节 发行人募集资金使用情况

发行人在平安银行股份有限公司广州小北支行开立了本次债券专项偿债账户，公司、受托管理人与平安银行股份有限公司广州小北支行签订了《专项偿债账户监管协议》。

经于 2015 年 6 月 23 日召开的公司第三届董事会第二十四次会议审议通过，并于 2015 年 11 月 11 日经广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号批准，发行人向中国证监会申请面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

根据发行人提供的资料，截至 2018 年 12 月 31 日，本次募集资金使用情况如下：

1、16 珠江 01

16 珠江 01 发行规模为 5 亿元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务。

单位：万元

序号	借款人	贷款方	到期日期	以募集资金 偿还金额
1	广州珠江实业集团有限公司	上海浦发银行	2017 年 10 月 30 日	49,600
合计				49,600

注：发行人已将还款资金从募集资金专项账户转入发行人在上海浦发银行开立的自有账户，用于偿还上述借款。

2、16 珠江 02

16 珠江 02 发行规模为 15 亿元，募集资金扣除发行费用后，将其中 10.88 亿元用于偿还公司债务，剩余部分全部转入公司自有账户，作经营使用。

单位：万元

序号	借款人	贷款方	到期日期	以募集资金 偿还金额
1	广州珠江实业集团有限公司	中国建设银行	2017 年 2 月 21 日	85,200
2	广州珠江实业集团有限公司	中国农业银行	2017 年 4 月 7 日	23,600
合计				108,800

注：发行人已将还款资金从募集资金专项账户分别转入发行人在中国建设银行开立的自有账户及在中国农业银行开立的自有账户，用于偿还上述借款。

第四节 内外部增信机制、偿债保障措施变化情况

2018 年度，本期内外部增新措施、偿债保障未发生重大变化，且发行人偿债保障措施执行情况良好。

第五节 债券持有人会议召开情况

2018 年度内，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 发行人证券事务代表的变动情况

根据发行人对外披露的 2018 年年度报告，2018 年度内，发行人的证券事务代表未发生变化。

第七节 发行人偿债保障措施执行情况及本期债券利息偿付情况

一、发行人偿债保障措施执行情况

1、增信机制

本期债券无担保。

2、本期债券偿债保障措施及执行情况

为维护“16珠江01”和“16珠江02”持有人合法权益，发行人采取了如下的偿债保障措施，并得到较好执行。

根据募集说明书，本次债券偿债保障措施主要包括：

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司和受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司在财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

公司根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

公司严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取

必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）其他保障措施

公司预计不能偿还债务时，公司将按照债券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，并配合债券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。

二、本期债券利息偿付情况

截至本报告签署日，16 珠江 01 起息日为 2016 年 3 月 15 日，已于 2019 年 3 月 15 日支付自 2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息；16 珠江 02 起息日为 2016 年 9 月 22 日，已于 2018 年 9 月 25 日支付自 2017 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 21 日期间的利息，未出现延迟支付利息的情况。

第八节 本期公司债券的信用评级情况

经新世纪评级综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本次债券的信用等级为 AAA。新世纪评级于 2018 年 5 月 30 日出具了《广州珠江实业集团有限公司及其 16 珠江 01 与 16 珠江 02 跟踪评级报告》。

根据政府主管部门要求和新世纪评级的业务操作规范,在本次评级的信用等级有效期至本次债券本息的约定偿付日止内,新世纪评级将对其进行持续跟踪评级,包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。新世纪评级将在近期出具本期债券跟踪评级报告。

新世纪评级出具的定期跟踪评级结果等相关信息将通过评级公司网站(www.shxsj.com.cn)及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)予以公告。

第九节 受托管理人履行职责情况

报告期内，平安证券作为受托管理人依据《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》的约定持续关注发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，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。

报告期内，平安证券于2018年6月29日出具了《广州珠江实业集团有限公司2016年公司债券受托管理事务报告（2017年度）》，根据《公司债券发行与交易管理办法》和《公司债券日常监管问答（五）》，平安证券于2018年9月8日出具了《平安证券股份有限公司关于“16珠江01”和“16珠江02”2018年第一次临时受托管理报告》，于2018年10月26日出具了《平安证券股份有限公司关于“16珠江01”和“16珠江02”2018年第二次临时受托管理报告》。

平安证券按照《受托管理协议》和《会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十节 对债券持有人权益有重大影响的其他情况

一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 16.48 亿元。尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产的 30%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2018 年度，不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2018 年度，本期公司债券的受托管理人、审计机构和资信评级机构均未发生变动。

四、关于被实施投资者适当性管理的情况

2018 年度，本期公司债券不存在被实施投资者适当性管理的情况。

五、《受托管理协议》规定的事项情况

序号	重大事项	有/无
1	公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	公司主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	公司发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有（注 1）
6	公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条	无

	件	
12	公司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	有（注2）
13	公司拟变更募集说明书的约定	无
14	公司不能按期支付本息	无
15	公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动	无
16	公司提出债务重组方案	无
17	本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务	无
18	发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项	无

注 1:

公司 2018 年 8 月 31 日累计新增借款为 55.55 亿元，超过 2017 年末净资产的 20%。以上新增借款均为公司正常支取的银行授信借款或发债筹集的经营发展和置换债务资金形成，属于正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大影响。上述事项请参见公司 2018 年 9 月 7 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露的《广州珠江实业集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》及《平安证券股份有限公司关于“16 珠江 01”和“16 珠江 02”2018 年第一次临时受托管理报告》。

注 2:

公司收到广州市纪委监委出具的《广州珠江实业集团有限公司党委书记、董事长郑暑平接受纪律审查和监察调查》，公司前董事长郑暑平涉嫌严重违纪违法。上述事项请参见公司 2018 年 10 月 26 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露的《广州珠江实业集团有限公司董事涉嫌重大违法违纪被调查公告》及《平安证券股份有限公司关于“16 珠江 01”和“16 珠江 02”2018 年第二次临时受托管理报告》。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州珠江实业集团有限公司公开发行2016年公司债券受托管理事务报告（2018年度）》之盖章页）

