

广州珠江实业集团有限公司 2023 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

广州珠江实业集团有限公司公司债券全体持有人：

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代理人，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

发行人名称	：	广州珠江实业集团有限公司
法定代表人	：	迟军
注册资本（万元）	：	800,000.00
实缴资本（万元）	：	810,000.00
注册地址	：	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
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。

二、跟踪评级情况

发行人已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

截至本报告出具之日，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）项目专项债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，债项评级为AAA。

三、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）项目专项债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

（二）付息、兑付（如有）情况

报告期内，海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限（年）	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
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	18珠实专项债	2023年07月19日	5+5+5	2023年07月19日	2023年07月19日	发行人已于2023年07月19日按时完成上年度行权和付息工作。履行投资人回售选择权后，本期债券银行间市场回售面额10,450.00万元，继续托管面额为0；上交所回售面额91,501.20万元，继续托管面额为48.80万元，未回售部分债券利率

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
						4.49%。回售部分未进行转售，已注销。

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（三）募集资金使用情况

18 珠实专项债募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》（2023 年 4 月 26 日）
2. 《广州珠江实业集团有限公司 2022 年度合并财务报表审计报告》（2023 年 4 月 26 日）
3. 《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 年下半年募投项目建设及运营情况报告》（2023 年 4 月 27 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 2023 年债券回售实施公告》（2023 年 5 月 25 日）
5. 《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）项目专项债券投资人回售选择权行使公告》（2023 年 5 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）项目专项债券票面利率调整公告》（2023 年 5 月 29 日）
7. 《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）项目专项债券回售实施第一次提示性公告》（2023 年 5 月 29 日）
8. 《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）项目专项债券回售实施第二次提示性公告》（2023 年 5 月 30 日）
9. 《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）项目专项债券回售实施第三次提示性公告》（2023 年 6 月 1 日）
10. 《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 2023 年债券回售实施结果公告》（2023 年 6 月 12 日）

11. 《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》
(2023年6月26日)

12. 《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2023年债券回售实施公告(以此为准)》(2023年6月30日)

13. 《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2023年债券回售实施结果公告(以此为准)》(2023年6月30日)

14. 《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2023年付息及回售部分兑付公告》(2023年7月3日)

15. 《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2023年付息公告》(2023年7月12日)

16. 《广州珠江实业集团有限公司公司债券中期报告(2023年)》(2023年8月31日)

17. 《广州珠江实业集团有限公司2023年度中期财务报告及附注》(2023年8月31日)

18. 《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2023年1-9月募投项目建设及运营情况报告》(2023年10月19日)

19. 《广州珠江实业集团有限公司关于组建广州安居集团有限公司的公告》
(2023年12月6日)

20. 《新世纪评级关于广州珠江实业集团有限公司参与组建广州安居集团有限公司及相关股权划转的关注公告》(2023年12月8日)

(五) 持有人会议召开情况

报告期内,发行人未发生需召开债券持有人会议的事项,未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

(一) 发行人2023年度经营情况

发行人2023年和2022年主要会计数据以及财务指标列示如下:

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	12,976,770.87	13,616,813.58	-4.70	-
总负债	9,593,317.29	10,180,956.77	-5.77	-
净资产	3,383,453.58	3,435,856.81	-1.53	-
归属于母公司股东的净资产	1,864,848.35	1,884,641.02	-1.05	-
期末现金及现金等价物余额	1,159,959.10	1,352,357.44	-14.23	-
营业收入	2,812,486.92	2,925,693.46	-3.87	-
营业成本	2,657,827.21	2,683,956.53	-0.97	-
利润总额	71,748.20	70,007.12	2.49	-
净利润	21,960.86	3,864.09	468.33	主要系资产减值损失金额减少
归属母公司股东的净利润	7,690.08	71,333.17	-89.22	发行人系房地产企业，其生产经营过程中现金流入和支出的发生时点与销售收入和生产成本的确认与结转时点有差异所致
经营活动产生的现金流净额	239,107.99	-22,166.12	1,178.71	主要系部分其他应收款实现回款导致其他与经营活动有关的现金流入增加
投资活动产生的现金流净额	-50,638.08	-142,666.93	64.51	主要系对广州广燃房地产开发有限公司、广州岭实投资开发有限公司等投资支付的现金减少
筹资活动产生的现金流净额	-381,820.29	-191,473.47	-99.41	主要系公司偿还到期债务导致现金支出增加
资产负债率 (%)	73.93	74.77	-1.12	-
流动比率 (倍)	1.54	1.68	-8.50	-
速动比率 (倍)	0.66	0.69	-4.33	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*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

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

五、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(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
企业债券	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	5+5+5	10.20	4.49	2033年07月19日
公司债券	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	3+2	13.10	4.65	2026年09月15日
公司债券	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(第二期)(品种二)	2023年09月07日	3+2	6.00	3.87	2028年09月07日
公司债券	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+2	5.00	4.18	2028年03月28日
公司债券	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	2+1	5.00	3.65	2026年03月28日
中期票据	广州珠江实业集团有限公司2023年度第一期中期票据	2023年06月19日	3.00	10.00	3.75	2026年06月19日
中期票据	广州珠江实业集团有限公司2024年度第五期中期票据	2024年06月05日	3.00	6.00	3.00	2027年06月05日
中期票据	广州珠江实业集团有限公司2024年度第四期中期票据	2024年04月25日	3.00	10.00	3.25	2027年04月25日
中期	广州珠江实业集团有	2024年03	3.00	12.00	3.50	2027年03

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
票据	限公司 2024 年度第三期中期票据	月 13 日				月 13 日
中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	2024 年 02 月 07 日	3.00	15.00	3.35	2027 年 02 月 07 日
中期票据	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	2024 年 02 月 06 日	3.00	12.00	3.32	2027 年 02 月 06 日
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	3.00	15.00	3.60	2025 年 08 月 04 日
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	3.00	12.00	3.50	2025 年 07 月 13 日
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	3.00	10.00	3.50	2025 年 05 月 23 日
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	3.00	8.00	3.81	2025 年 04 月 12 日
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	3.00	10.00	3.87	2025 年 03 月 31 日
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	3.00	15.00	4.85	2024 年 08 月 23 日
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	2024 年 04 月 28 日	0.74	10.00	2.55	2025 年 01 月 23 日
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	2024 年 04 月 28 日	0.74	10.00	2.55	2025 年 01 月 23 日
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	2024 年 05 月 30 日	0.49	9.00	2.22	2024 年 11 月 26 日
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	2024 年 05 月 30 日	0.49	8.00	2.24	2024 年 11 月 26 日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

18 珠实专项债为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 18 珠实专项债的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权人履职情况

2023 年度，海通证券作为上述债券的债权人，根据《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）项目专项债券募集说明书》《2017 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业 PPP 项目专项债券债权代理协议》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《广州珠江实业集团有限公司 2023 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）



2024 年 6 月 28 日