

债券简称：21 珠江 01  
债券简称：23 珠江 01  
债券简称：23 珠江 02

债券代码：188748.SH  
债券代码：115122.SH  
债券代码：115123.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  
(2023年度)

发行人



(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



(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)

2024 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2023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“珠江实业集团”、“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2023年1月1日至2023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

第一节 公司债券概况 .....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....	5
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况 .....	7
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 .....	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	17
第六节 公司债券本息偿付情况 .....	18
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	19
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	20
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	21
第十节 公司债券的信用评级情况 .....	22
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	23
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 .....	24
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 .....	25

## 第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

### 一、21 珠江 01

单位：亿元 币种：人民币

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）
债券简称	21 珠江 01
债券代码	188748.SH
起息日	2021 年 9 月 15 日
到期日	2026 年 9 月 15 日
截止报告期末债券余额	13.10
截止报告期末的利率（%）	4.65
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。
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2024 年 9 月 15 日

### 二、23 珠江 01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	23 珠江 01
债券代码	115122.SH
起息日	2023 年 3 月 28 日
到期日	2026 年 3 月 28 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	3.65
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
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司，万联证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025年3月28日

### 三、23 珠江 02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	23 珠江 02
债券代码	115123.SH
起息日	2023 年 3 月 28 日
到期日	2028 年 3 月 28 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	4.18
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
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司，万联证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2026 年 3 月 28 日

## 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《公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

### 三、持续关注增信措施

21 珠江 01、23 珠江 01 和 23 珠江 02 均无增信措施。

### 四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

#### **五、披露受托管理事务报告**

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 28 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://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（2022 年度）》；于 2023 年 12 月 13 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）就发行人组建广州安居集团有限公司事项公告了《中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司组建广州安居集团有限公司之临时受托管理事务报告》。

#### **六、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 珠江 01、23 珠江 01 和 23 珠江 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，21 珠江 01、23 珠江 01 和 23 珠江 02 均不涉及召开持有人会议事项。

#### **七、督促履约**

报告期内，受托管理人已督促 21 珠江 01 按期足额付息；23 珠江 01 和 23 珠江 02 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、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 2023 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人 2023 年度经营情况

公司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。

发行人三大板块业务主要由子公司负责经营。

发行人子公司广州珠实地产有限公司是珠实集团旗下专业化房地产投资开发运营品牌，定位成为中国领先的城市价值空间构建者，精研产品、精耕城市，先后打造多项城市 IP 级标杆人居项目。珠实地产依托于珠实集团城市建设运营全产业链优势，聚合设计、施工、监理、装修、服务等全周期能力，保证产品质量全程可溯可控，为城市打造更多标志性精品人居项目。

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；已完成的 1000 项工程监理项目中共获得各类工程奖近 500 项，其中国家级奖励 50 余项，包括鲁班奖、詹天佑大奖，以及国家银质奖，市政金杯示范工程奖，省市级工程奖励约 400 项。先后获国家级政府嘉奖十次，省市级政府和行业协会嘉奖十多次。其中包括：多次荣获“全国先进监理企业”称号，以及获“全国工程建设百强监理单位”称号。

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。

广州珠江外资建筑设计院有限公司有众多设计项目获得国家、部、省、市优秀设计及科技进步奖，在全国歌剧院设计中已获得较高的行业地位。

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、全国建筑业统计工作先进单位、连续五年广州地区重合同守信

用单位、广州市文明单位、广州市优秀拆迁单位、广州建筑业信用特级企业、施工安全生产管理信得过企业等称号。

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。1994年，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司经国家旅游局批准为全国首批16家酒店管理公司之一，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。二十多年来，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司先后在全国各地为20多家酒店、150多个物业项目提供了专业化的经营管理和精细化的服务，珠江管理的品牌得到了社会的认可与好评。公司连续十四年被政府评为“守合同、重信用企业”，荣获行业“突出贡献先进单位”等荣誉。

广州珠江体育文化发展股份有限公司是全国城市体育场馆运营管理商，经营场馆面积全国排名第三，遍布广东、山东、河南、重庆、浙江、福建，包括广州体育馆、济宁体育中心等16个项目。曾承办世界性赛事和政府大型活动包括广东省庆祝中华人民共和国成立70周年大会、2020年CBA全明星周末赛、2019年篮球世界杯广州赛区赛事、2019年国际篮联篮球世界杯广州赛区比赛、2018年世界柔道大师赛、2018年中加国际女篮对抗赛等。

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、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。苏交科在美国《工程新闻记录》(ENR)“全球工程设计公司150强”、美国《工程新闻纪录》(ENR)“国际工程设计公司225强”以及美国《工程新闻记录》(ENR)/中国《建筑时报》“中国工程设计企业60强”中，都名列前茅；同时在“最具国际拓展力工程设计企业”中位居前列。

发行人近两年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
工程服务	1,120,869.07	39.85	894,041.91	30.56
物业管理	98,304.44	3.50	97,868.74	3.35
商业经营	54,313.21	1.93	53,600.73	1.83
房地产投资开发	1,451,244.11	51.60	1,824,474.51	62.36
酒店管理	15,516.09	0.55	5,909.59	0.20
其他城市运营与服务板块收入	72,240.01	2.57	49,797.98	1.70
<b>合计</b>	<b>2,812,486.92</b>	<b>100.00</b>	<b>2,925,693.46</b>	<b>100.00</b>

2023 年度，公司营业总收入较 2022 年下降 113,206.54 万元，降幅 3.87%，其中房地产投资开发业务收入较 2022 年度下降 373,230.40 万元，降幅 20.46%。

发行人近两年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
工程服务	872,532.16	42.09	637,513.23	29.26
物业管理	80,435.47	3.88	90,329.69	4.15
商业经营	20,417.76	0.98	59,372.96	2.73
房地产投资开发	1,046,271.30	50.47	1,354,168.03	62.16
酒店管理	12,595.97	0.61	4,833.57	0.22
其他城市运营与服务板块收入	40,631.10	1.96	32,237.46	1.48
<b>合计</b>	<b>2,072,883.76</b>	<b>100.00</b>	<b>2,178,454.94</b>	<b>100.00</b>

2022 年及 2023 年，发行人各板块主营业务成本分别为 2,178,454.94 万元和 2,072,883.76 万元，发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。2022 年及 2023 年，发行人房地产投资开发业务成本分别为 1,354,168.03 万元和 1,046,271.30 万元，占主营业务成本比例分别为 62.16%和 50.47%，系发行人营业成本的主要组成部分。

发行人近两年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
工程服务	248,336.91	33.58	256,528.68	34.33
物业管理	17,868.97	2.42	7,539.06	1.01
商业经营	33,895.45	4.58	-5,772.23	-0.77
房地产投资开发	404,972.81	54.76	470,306.48	62.94
酒店管理	2,920.12	0.39	1,076.02	0.14
其他城市运营与服务板块收入	31,608.91	4.27	17,560.52	2.35
<b>合计</b>	<b>739,603.16</b>	<b>100.00</b>	<b>747,238.52</b>	<b>100.00</b>

2022 年度，发行人房地产投资开发板块毛利润为 470,306.48 万元，较 2021 年增长 51.79%，发行人核心业务盈利水平持续增长。2023 年度，发行人房地产投资开发板块毛利润为 404,972.81 万元，较 2022 年有一定幅度下滑。

发行人近两年主营业务毛利率情况表

单位：%

项目板块	2023 年度	2022 年度
工程服务	22.16	28.69
物业管理	18.18	7.70
商业经营	62.41	-10.77
房地产投资开发	27.91	25.78
酒店管理	18.82	18.21
其他城市运营与服务板块收入	43.76	35.26
<b>合计</b>	<b>26.30</b>	<b>25.54</b>

2022 年及 2023 年，发行人毛利率分别为 25.54%和 26.30%，总体保持稳定。发行人总体盈利能力保持良好。

## 二、发行人 2023 年度财务状况

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元，%

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	1,297.68	1,361.68
负债合计	959.33	1,018.10

项目	2023 年末	2022 年末
归属于母公司所有者权益合计	186.48	188.46
少数股东权益	151.86	155.12

发行人报告期末余额变动比例超过 30%的资产项目的具体变动情况和变动原因如下表所示：

单位：亿元

资产项目	2023 年末余额	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	129.58	141.25	8.26	不适用
交易性金融资产	3.87	13.77	-71.91	主要系交易性金融资产内权益工具投资等资产价值随市场价格变动，导致公允价值波动所致
应收票据	0.3	0.27	7.86	不适用
应收账款	61.77	54.66	13.01	不适用
应收款项融资	0.02	0.02	29.97	不适用
预付款项	5.25	13.72	-61.76	主要系报告期内部分开发建设项目按进度结转成本，导致报告期末预付款项余额减少
其他应收款	126.27	124.74	1.23	不适用
存货	560.61	632.42	-11.35	不适用
合同资产	63.15	51.29	23.12	不适用
一年内到期的非流动资产	11.74	11.86	-1	不适用
其他流动资产	22.11	31.35	-29.46	不适用
债权投资	0.83	0.83	0	不适用
长期应收款	0.03	0.63	-94.81	主要系分期收款提供劳务减少
长期股权投资	161.28	49.12	228.34	主要系原子公司珠江租赁划转至广州安居集团有限公司，对广州安居集团有限公司追加投资所致
其他权益工具投资	8.03	6.17	30.09	主要系新增对广东省城乡规划设计研究院有限责任公司、人才资本投资（广州）有限公司等投资
其他非流动金融资产	9.68	9.62	0.61	不适用
投资性房地产	59.77	109.29	-45.31	主要系部分房屋建筑物转出为存货\固定资产\在建工程
固定资产	21.04	19.58	7.46	不适用

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
在建工程	3.66	44.75	-91.82	主要系鸦岗项目、石丰路项目及 JY-8 地块商业楼项目等项目已完工
使用权资产	3.15	2.43	29.57	不适用
无形资产	18.93	18.92	0.05	不适用
开发支出	0.02	0.03	-34.48	主要系研发项目支出转入当期损益
商誉	5.87	5.78	1.49	不适用
长期待摊费用	2.81	3.53	-20.4	不适用
递延所得税资产	15.11	13.27	13.8	不适用
其他非流动资产	2.81	2.38	18.04	不适用

发行人报告期末余额变动比例超过 30%的负债项目的具体变动情况和变动原因如下表所示:

单位: 亿元

负债项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	130.25	104.1	25.11	不适用
应付票据	1.51	3.87	-60.98	主要系应付银行承兑汇票减少
应付账款	81.43	62.46	30.37	主要原因系发行人部分项目已完工未结算导致应付账款增加
预收款项	0.35	0.9	-60.82	主要系部分项目进度达到收入确认标准, 冲减预收款项所致
合同负债	91.08	157.3	-42.1	主要系下属房地产公司集中交楼, 合同负债结转收入所致
应付职工薪酬	7.6	7.42	2.37	不适用
应交税费	18.38	24.77	-25.79	不适用
其他应付款	109.02	119.21	-8.54	不适用
一年内到期的非流动负债	127.86	115.51	10.69	不适用
其他流动负债	73.59	45.08	63.24	主要因报告期内短期应付债券余额增加
长期借款	195.62	213.02	-8.17	不适用
应付债券	94.1	138.08	-31.85	主要系 2023 年内部分债券到期期限进入一年以内, 因此由应付债券转入一年内到期的非流动负债

负债项目	2023 年 末余额	2022 年 末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
租赁负债	2.68	2.04	31.01	主要系租赁付款额增加
长期应付款	5.37	0.67	702.12	主要系珠江产投聚龙湾地块预收的 9 号地块土地补偿金 50,000.00 万元以及珠江租赁收到的菠萝山等保障房住房项目专项建设资本金 19,018.00 万元
预计负债	0.06	0.02	188.9	主要系下属公司广州好世界综合大厦有限公司计提的提前解约违约金增加
递延收益	2.14	2.27	-5.91	不适用
递延所得税负债	18.29	19.66	-6.94	不适用
其他非流动负债	0	1.7	-100	主要系非金融机构借款减少

## (二) 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	281.25	292.57
营业利润	7.66	7.48
利润总额	7.17	7.00
净利润	2.20	0.39
归属于母公司所有者的净利润	0.77	7.13

2023 年度, 发行人营业收入较 2022 年度降低 11.32 亿元, 降幅为 3.87%, 主要系受当年房地产销售下降影响所致。2023 年度, 发行人净利润较 2022 年度上升 1.81 亿元, 增幅为 469.16%, 主要系子公司珠江股份 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导致 2022 年度发行人净利润下降幅度较大。截至 2022 年末, 发行人已对出现减值迹象的资产计提了充分的减值准备, 并采取积极措施提升盈利能力。因此 2023 年度发行人实现净利润较 2022 年同期增长幅度较大。2023 年度, 发行人归属于母公司所有者的净利润较 2022 年降低 6.36 亿元, 降幅 89.20%, 主要原因是受珠江股份与珠实集团重大资产重组影响。置换前, 原标的项目公司隶属上市公司珠江股份, 发行人持有珠江股份部分股权。置换后, 标的项目公司全部置换入发行人持有 100% 股权的珠江地产公司内, 因此归母净利润变动较大。

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生现金流量净额	23.91	-2.22
投资活动产生现金流量净额	-5.06	-14.27
筹资活动产生现金流量净额	-38.18	-19.15

2023 年度，发行人经营活动产生现金流量净额较 2022 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有所降低导致 2022 年度经营活动现金出现净流出。

2022 年度及 2023 年度，发行人投资活动产生现金流量净额分别为-14.27 亿元和-5.06 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。

2023 年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为-38.18 亿元，较 2022 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

经核查，报告期内，23 珠江 01、23 珠江 02 公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

### 一、23 珠江 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 珠江 01
债券代码	115122.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	5.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	全部用于偿还公司银行借款
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	正常

## 二、23 珠江 02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 珠江 02
债券代码	115123.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金使用金额	5.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	全部用于偿还公司银行借款
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	正常

报告期内，21 珠江 01 不涉及募集资金使用或者整改，截至报告期末，21 珠江 01 募集资金已使用完毕，募集资金实际使用与募集说明书约定用途一致。报告期内，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、存储与划转。报告期内，上述债券专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

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、披露不及时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，受托管理人已督促 21 珠江 01 按期足额付息；23 珠江 01 和 23 珠江 02 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第七节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2023 年 9 月 15 日足额支付 21 珠江 01 债券当期利息。报告期内，23 珠江 01 和 23 珠江 02 不涉及兑付兑息事项，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

指标（合并口径）	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
流动比率	1.54	1.68
速动比率	0.66	0.69
资产负债率（%）	73.93	74.77
EBITDA利息倍数	1.50	2.16

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.68、1.54，速动比率分别为 0.69、0.66，公司流动比率相对较高，主要是公司资产结构以流动资产为主。

从长期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 74.77%、73.93%，发行人资产负债率较为稳定，总体处于行业正常水平。公司建设项目的增加，需融资匹配相应的资金，导致公司负债水平总体有所提高，但与同行业公司相比，其债务负担处于合理范围，符合房地产行业的特征。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.16、1.50，基本能覆盖当期利息支出。发行人所属的房地产开发行业属于资金密集型行业，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，同时最近几年因发展业务带来债务增长，导致利息保障倍数有所波动，但总体维持在合理水平，可为公司利息支付提供有效保障。

报告期内，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、23 珠江 01 和 23 珠江 02 均无增信措施。

### 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

发行人制定《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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 21 珠江 01、23 珠江 01 和 23 珠江 02 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、23 珠江 01 和 23 珠江 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，21 珠江 01、23 珠江 01 和 23 珠江 02 均不涉及召开持有人会议事项。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 25 日出具了《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》，21 珠江 01 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

23 珠江 01 和 23 珠江 02 无债项评级。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

## 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，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，发行人未发生与其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信息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

### 一、其他义务的执行情况

经核查，募集说明书中特别承诺、特殊条款约定等事项触发和执行情况如下：

#### （一）21 珠江 01：

##### 1、关于募集资金使用的承诺

发行人承诺本次公开发行公司债券的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。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于注册的用途。

发行人承诺本期债券在存续期间改变资金用途前及时披露有关信息。发行人改变债券募集资金用途，将按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等约定履行必要的改变程序，并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

##### 2、关于非经营性其他应收款的承诺

根据发行人的安排，未来将严格控制和管理非经营性占款和资金拆借，具体措施如下：第一，发行人将进行非经营性其他应收款的总量控制，严格控制和管理非经营性其他应收款的总额。第二，发行人将严格控制资金非经营性其他应收款的资金流向，避免大额非经营性占款和资金拆借；第三，发行人将制定相关管理办法，未来严格按照制度控制和管理非经营性占款和资金拆借；第四，发行人承诺本次债券的募集资金不用于非经营往来占款和资金拆借，确保募集资金用于约定的用途。

#### （二）23 珠江 01：

##### 1、关于募集资金使用的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 2、关于非经营性其他应收款的承诺

根据发行人的安排，未来将严格控制和管理非经营性占款和资金拆借，具体措施如下：第一，发行人将进行非经营性其他应收款的总量控制，严格控制和管理非经营性其他应收款的总额。第二，发行人将严格控制资金非经营性其他应收款的资金流向，避免大额非经营性占款和资金拆借；第三，发行人将制定相关管理办法，未来严格按照制度控制和管理非经营性占款和资金拆借；第四，发行人承诺本次债券的募集资金不用于非经营往来占款和资金拆借，确保募集资金用于约定的用途。

## 3、投保条款相关承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维护承诺、发生或预计发行将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维护承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

## 4、其他承诺

发行人的董事、监事和高级管理人员承诺，公司及下属房地产公司如在报告期内因存未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，或存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

### （三）23 珠江 02:

#### 1、关于募集资金使用的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

#### 2、关于非经营性其他应收款的承诺

根据发行人的安排，未来将严格控制和管理非经营性占款和资金拆借，具体措施如下：第一，发行人将进行非经营性其他应收款的总量控制，严格控制和管理非经营性其他应收款的总额。第二，发行人将严格控制资金非经营性其他应收款的资金流向，避免大额非经营性占款和资金拆借；第三，发行人将制定相关管理办法，未来严格按照制度控制和管理非经营性占款和资金拆借；第四，发行人承诺本次债券的募集资金不用于非经营往来占款和资金拆借，确保募集资金用于约定的用途。

#### 3、投保条款相关承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依

法进入破产程序等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维护承诺、发生或预计发行将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维护承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

#### 4、其他承诺

发行人的董事、监事和高级管理人员承诺，公司及下属房地产公司如在报告期内因存未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，或存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

## 二、其他事项

无。

(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(2023年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2024年6月28日