

债券简称：21 珠江 01
债券简称：24 珠江 02

债券代码：188748.SH
债券代码：242155.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
(2025年度)

发行人

广州珠江实业集团有限公司



(广东省广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 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)

2026 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”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”、“发行人”或“公司”）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（2025年）》等相关公开信息披露文件、发行人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2025年1月1日至2025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	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	6
第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况	9
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	16
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 发行人信息披露事务负责人的变动情况	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

一、发行人名称

中文名称：广州珠江实业集团有限公司

英文名称：Guangzhou Pearl River Enterprises Group Ltd.

二、公司债券基本情况

截至 2026 年 6 月 30 日存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

（一）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）

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
截至报告期末债券余额	0.50
截至报告期末的利率（%）	2.00
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（如有）	调整票面利率选择权、回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2024 年 9 月 15 日

（二）广州珠江实业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	24 珠江 02
债券代码	242155.SH
起息日	2024 年 12 月 16 日
到期日	2026 年 12 月 16 日
截至报告期末债券余额	7.60
截至报告期末的利率（%）	2.80
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，中信建投证券股份有限公司
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（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	不适用

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发行人就本报告中涉及的债券与受托管理人签署的债券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、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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及债券受托管理协议约定，及时开展督导工作，包括督促发行人按时完成定期信息披露、督促发行人就相关事项及时履行临时信息披露义务。报告期内，发行人披露了法定代表人变动、董事长变动、评级机构变动、取消监事会及监事、注册地址变动、董事长及总经理变动、法定代表人变动等重大事项的临时公告，发行人信息披露情况详见“第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况”。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2025 年 6 月 30 日在上海证券交易所（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（2024 年度）》。

针对报告期内发行人发生的重大事项，受托管理人披露了临时受托管理报告，具体情况如下：

序号	报告披露时间	临时受托管理报告名称	公告场所	披露事项
1	2025 年 12 月 17 日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司法定代表人完成变动之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	法定代表人变动

2	2025年12月11日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司法定代表人发生变动之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	法定代表人变动
3	2025年12月5日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司董事长、总经理变更之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	董事长、总经理变动
4	2025年11月18日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司注册地址变更之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	注册地址变动
5	2025年10月31日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司取消监事会及监事之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	取消监事、监事会
6	2025年7月2日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司“21珠江01”评级机构发生变动之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	评级机构变动
7	2025年2月25日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司董事长发生变动之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	董事长变动
8	2025年1月13日	中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司法定代表人发生变动之临时受托管理事务报告	上海证券交易所	法定代表人变动

三、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，评估相关增信措施、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。

四、持续关注增信措施

“21珠江01”和“24珠江02”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“21珠江01”和“24珠江02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照与发行人签署的债券受托管理协议和债券持有人会议规则约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“21珠江01”和“24珠江02”存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促“21珠江01”和“24珠江02”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

八、开展主动信用管理工作情况

不涉及。

第三节 发行人 2025 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

发行人主营业务由城市更新与房地产、工程服务、城市运营三大板块构成。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，为发行人房地产业务板块主要经营主体，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，先后打造如珠江·颐德公馆、珠江·岭南公馆、珠江花城、城投珠江·天河壹品、品实·云湖花城、公交珠实·花城云著、珠江·广钢花城、美林湖、颐德湾尚、智联·汽车小镇、珠江·锦轩、珠江·海珠里、珠江·金瑶台、珠江·鹅潭湾、珠江嘉园等城市 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。除广州珠实地产有限公司以外，珠实集团内房地产业务经营主体另有广州城市更新集团有限公司、广州南实投资有限公司、清远市广州后花园有限公司等，负责投资开发项目数量相对较少。

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 1,000 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注册资本 126,282.77 万元人民币，由发行人持股 25.00%。苏交科通过向特定对象(发行人)非公开发行 291,421,794 股的股份于 2021 年 9 月 23 日在深圳证券交易所创业板上市。珠实集团及其一致行动人通过认购本次发行的股票，获得苏交科的控制权。苏交科控股股东由符冠华、王军华变更为珠实集团，实际控制人将由符冠华、王军华变更为广州市国资委。苏交科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、城市轨道交通、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。

2. 发行人所处的行业发展阶段和行业地位

(1) 公司所处行业状况

开发建设施工行业方面，近年来，我国经济持续、高速增长，建设规模空前巨大，促进了建筑施工业的繁荣与发展，施工行业为带动经济发展做出了重要贡献。伴随着我国经济建设的快速发展和固定资产投资的大规模增长，建筑施工业在国民经济中的支柱地位越来越明显。建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增。

地产行业方面，近年国家对房地产调控坚持“房住不炒”定位，落实因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。近期房地产市场融资环境持续收紧，在弱化市场预期的同时或亦弱化按揭贷款便利程度，进而削弱居民购买力，预计未来住宅销售去化压力加大。同时收紧的外部融资环境也加快了资金及项目资源向高等级信用资质房企集聚的步伐，行业竞争格局日益分化，集中度将继续提升，中小房企面临挑战。在销售承压、大额到期债务待偿、增量融资受限的预估情境下，未来全行业流动性风险进一步升高，高杠杆、高负债的房企面临很大的信用风险暴露可能性。

物业管理业方面，我国房地产市场于上世纪 80 年代起步，90 年代得到快速发展，2000 年以来进入调整。随着经济的高速发展，房地产市场的投资与消费主体、市场规模和结构、管理理念与方式、产业链条等都发生了深刻的变化。房地产物业管理是房地产市场的重要组成部分，也伴随着房地产市场而不断快速发展。目前，我国已形成了较完整、较成熟的住房消费服务体系。我国的物业管理行业虽然已经具备一定的规模，但还存在着以下一定问题：由于市场进入门槛相对较低，大部分企业知识含量较低，多数只是提供简单劳动式服务和较低的技术管理，与不断发展的专业化、品牌化、信息化、网络化经营方向的市场需求不相适应；

尽管这些年来国家和地方出台了一些规范物业管理和中介服务的法规、政策，但缺乏完善的法律法规保障，其物业管理及中介服务市场中不断发生的矛盾纠纷与现有法律法规滞后不相适应；相关政策偏重房地产一级市场的管理，但对二级、三级监管不足，二、三级市场与一级市场的政策延续与管理的滞后不相适应。

（2）公司所处行业地位

公司控股股东及实际控制人均为广州市国资委，近年来广州市国资委及广州市财政局陆续将实物资产（写字楼、商铺及车位等物业）无偿划转至公司，此外亦有拨付政府项目财政资金。此外，公司已形成了多业务协同发展的格局，综合经营能力较强，在华南地区具有良好的竞争优势。经过 40 多年的发展，珠实集团已成为广州市属全资国有大型智慧城市运营综合服务集团、广州市城市更新国有土地整备平台、广州市属国企中唯一城市运营全产业链企业。

（3）公司面临主要竞争状况

城市建设与开发行业方面，随着中国城市化率的不断提高，都市圈、城市群、城市带和中心城市的发展预示着建筑业更广阔的市场即将到来，但相关企业所面临的竞争也必将更加激烈。建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

此外，房地产开发是典型的资金密集型产业，债务融资依赖度高。持续多年的政策调控加速了资金更多地流向优势房企，行业集中度不断提升。大型房企凭借广泛的城市布局、充足的项目储备、外部融资、土地获取、销售策略等优势，在多轮调控中表现出更为突出的控风险能力；而中小房企则因项目布局过于集中或融资受限等因素而不断遭受市场挤压。城市运营与服务行业方面，未来，中国城市运营与服务行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期。特别是随着我国市场经济体制的不断完善，民营物业管理企业不断涌现。我国民营物业管理企业的发展前景是非常广阔的。对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要做出相应的变革，才能适应发展和行业

竞争的需要。公司主要的经营性出租物业分布在环市东和淘金路的商圈，规模位列广州市同业前十，公司在上述商圈的经营规模占据了主导地位，并拥有较高的知名度，广州市内的竞争对手主要有天河城广场、中天购物城、宜安广场、电子广场等，这些竞争对手的市场份额与本公司较为接近，因所属商圈的区域不同，且各自发展较为成熟，预计未来几年的市场份额不会发生较大变化。

3. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2025年				2024年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%) 最近一年
商业经营	5.89	3.47	41.09	2.57	6.27	3.73	40.49	2.83
工程服务	107.01	89.89	15.99	46.74	98.77	74.18	24.89	44.56
酒店管理	1.62	1.25	23.24	0.71	1.55	1.28	17.43	0.70
房地产投资开发	96.98	83.81	13.58	42.36	97.65	81.34	16.70	44.06
物业管理	11.09	10.11	8.79	4.84	9.85	8.93	9.28	4.44
其他	4.90	3.71	24.29	2.14	0.59	0.57	2.49	0.26
其他城市运营与服务板块收入	1.44	0.97	33.14	0.63	6.96	2.80	59.78	3.14
合计	228.94	193.22	15.60	100.00	221.64	172.84	22.02	100.00

2025年，发行人其他业务营业收入同比增加737.56%，营业成本同比增加550.26%，主要系本年度城中村改造项目收入、水运代理业务及环保设备销售业务收入增加，相应成本及毛利随之增加所致。

2025年，发行人其他城市运营与服务板块收入业务营业收入同比减少79.25%，营业成本同比减少65.50%，主要系主要由于去年同期广州城更及广州康养存在物业处置收入，且该类处置项目毛利率较高，而本年无同类收入。

二、发行人2025年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	16,399,787.41	13,476,555.30	21.69	-
2	总负债	13,151,128.40	10,124,275.27	29.90	-
3	净资产	3,248,659.01	3,352,280.03	-3.09	-
4	归属母公司股东的净资产	1,786,243.19	1,850,788.37	-3.49	-
5	资产负债率 (%)	80.19	75.13	6.73	-
6	流动比率	2.50	1.66	50.60	其他应收款增加
7	速动比率	1.46	0.73	100.00	其他应收款增加
8	期末现金及现金等价物余额	1,243,400.36	1,147,055.94	8.40	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2025年度	2024年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	2,289,402.47	2,216,414.68	3.29	-
2	营业成本	1,932,152.38	1,728,422.98	11.79	-
3	利润总额	16,514.91	50,705.08	-67.43	计提了资产减值损失
4	净利润	-46,082.50	1,208.77	-3,912.35	计提了资产减值损失
5	归属母公司股东的净利润	1,085.22	11,038.55	-90.17	计提了资产减值损失
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	176,180.58	209,546.37	-15.92	-
7	经营活动产生的现金流净额	-3,114,964.93	-279,991.02	-1,012.52	旧改项目对外支付的现金流增加
8	投资活动产生的现金流净额	-253,629.07	-242,138.25	-4.75	-
9	筹资活动产生的现金流净额	3,467,807.00	509,442.85	580.71	借款增加
10	应收账款周转率	3.57	6.76	-47.19	2024-2025年营业收入低于2023年水平
11	存货周转率	0.35	0.61	-42.62	营业成本增加
12	EBITDA全部债务比	0.05	0.05	0.00	-
13	利息保障倍数	1.10	1.32	-16.67	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

报告期内，“21 珠江 01”和“24 珠江 02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2025年8月29日	广州珠江实业集团有限公司公司债券中期报告（2025年）	上海证券交易所
2	2025年4月30日	广州珠江实业集团有限公司2024年公司债券年度报告（2024年）	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人重大事项的临时报告披露情况

报告期内，发行人关于重大事项的临时报告披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	公告场所	披露事项
1	2025年12月11日	广州珠江实业集团有限公司关于公司法定代表人完成变动的公告	上海证券交易所	法定代表人变动
2	2025年12月8日	广州珠江实业集团有限公司关于公司法定代表人发生变动的公告	上海证券交易所	法定代表人变动
3	2025年12月2日	广州珠江实业集团有限公司关于公司董事长、总经理变更的公告	上海证券交易所	董事长、总经理变动
4	2025年11月13日	广州珠江实业集团有限公司关于注册地址变更的公告	上海证券交易所	注册地址变动
5	2025年10月27日	广州珠江实业集团有限公司关于取消监事会及监事的公告	上海证券交易所	取消监事、监事会
6	2025年6月26日	广州珠江实业集团有限公司关于“18珠实专项债”与“21珠江01”评级机构发生变动的公告	上海证券交易所	评级机构变动
7	2025年2月19日	广州珠江实业集团有限公司关于公司董事长发生变动的公告	上海证券交易所	董事长变动
8	2025年1月6日	广州珠江实业集团有限公司关于公司法定代表人发生变动的公告	上海证券交易所	法定代表人变动

		公告	
--	--	----	--

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。

三、其他需要说明的事项

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了付息兑付公告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	报告名称	公告场所
1	2025年12月12日	广州珠江实业集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2025年付息公告	上海证券交易所
2	2025年9月11日	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）2025年付息公告	上海证券交易所
3	2025年9月2日	广州珠江实业集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2025年付息公告	上海证券交易所
4	2025年9月1日	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）2025年付息公告	上海证券交易所
5	2025年3月19日	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）2025年付息公告	上海证券交易所
6	2025年3月19日	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）2025年付息及回售部分兑付公告	上海证券交易所

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”和“24 珠江 02”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、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

报告期内，“21 珠江 01”和“24 珠江 02”按期足额付息。

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）	2025年末/2025年度	2024年末/2024年度
流动比率	2.50	1.66
速动比率	1.46	0.73
资产负债率（%）	80.19	75.13
利息保障倍数	1.10	1.32

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2025 年末，发行人流动比率分别为 1.66、2.50，速动比率分别为 0.73、1.46，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 50.60%、增加 100.00%。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2025 年末，发行人资产负债率分别为 75.13%、80.19%，发行人因对外融资增加，资产负债率有所上升。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2025 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.32、1.10，有所下滑，但仍能覆盖利息支付。

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”和“24 珠江 02”无增信机制。

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

发行人制定了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”和“24 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”和“24 珠江 02”存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，广州珠江实业集团有限公司公司债券的信用评级机构为联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）。联合资信于 2025 年 9 月 16 日披露了《广州珠江实业集团有限公司 2018 年社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券及 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“21 珠江 01”的信用等级为 AAA。“24 珠江 02”无评级。

作为“21 珠江 01”和“24 珠江 02”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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

(一) “21 珠江 01”涉及的承诺事项如下：

1. 发行人关于本期债券募集资金的承诺

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。

(二) “24 珠江 02”涉及的承诺事项如下：

1. 发行人资信维持承诺

(1) 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。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反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。

(3) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生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。

(4) 发行人违反资信维持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。

2.发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期公开发行公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的用途，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，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不用于购买理财产品，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。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。

（三）上述义务的执行情况

报告期内，未发现公司债券募集说明书中约定的发行人其他义务的执行情况存在异常。

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(2025年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2026年6月29日