

债券简称：21 珠江 01

债券代码：188748.SH

债券简称：23 珠江 01

债券代码：115122.SH

债券简称：23 珠江 02

债券代码：115123.SH

债券简称：24 珠江 02

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

(2024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)

2025 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”）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“珠江实业集团”、“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（2024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2024年1月1日至2024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	6
第三节 发行人 2024 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与核查情况	14
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	17
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	18
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	19
第九节 债券持有人会议召开情况	20
第十节 公司债券的信用评级情况	21
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	22
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	23
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	24

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

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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	0.5
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）	发行人于 2024 年 8 月 5 日公告《广州珠江实业集团有限公司关于“21 珠江 01”公司债券票面利率调整公告》，在 21 珠江 01 存续期的第 3 年末，发行人行使调整票面利率选择权，将 21 珠江 01 存续期第 4 年至第 5 年的票面利率调整为 2.00% 21 珠江 01 回售登记期为 2024 年 8 月 6 日至 2024 年 8 月 8 日，最终 21 珠江 01 回售金额为 12.6 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 18 日，发行人对本次回售债券不进行转售，回售资金兑付后，21 珠江 01 剩余规模为 0.5 亿元
行权日（如有）	2024 年 9 月 15 日

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
截至报告期末债券余额	5
截至报告期末的利率（%）	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（如有）	调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、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）	2025年3月28日

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
截至报告期末债券余额	5
截至报告期末的利率（%）	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（如有）	调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、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）	2026年3月28日

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	7.6
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《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之债券受托管理协议》（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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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，发行人出现了董事长发生变动、三分之一以上董事发生变动等重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

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 2024 年 4 月 30 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人董事长发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司董事长发生变动之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 6 月 28 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（2023 年度）》；于 2024 年 10 月 16 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人三分之一以上董事发生变动公告了《中信证券股份有限公司关于广州珠江实业集团有限公司三分之一以上董事发生变动之临时受托管理事务报告》。

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、23 珠江 01、23 珠江 02 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，24 珠江 02 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，具体情况详见“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”。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。

报告期内，21 珠江 01、23 珠江 01、23 珠江 02 不涉及募集资金使用情况，且截至报告期初已全部使用完毕。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，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、23 珠江 02 和 24 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、23 珠江 02 和 24 珠江 02 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、兑付回售本金和利息；23 珠江 01 和 23 珠江 02 按期足额付息。

报告期内，24 珠江 02 不涉及兑付兑息事项。

受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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 2024 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

发行人主营业务由施工总承包与工程服务、房地产业务和物业经营和管理三大板块构成。公司拥有多项专业资质，先后开发、设计、装修、施工和管理了一大批知名楼盘、写字楼和大型场馆，其代表项目包括白天鹅宾馆、广州中国大酒店、广州花园酒店、天河体育中心、广州世界贸易中心大厦、好世界广场、广州体育馆、珠江花城、三亚珠江花园酒店等，多次获得“鲁班奖”、“詹天佑土木工程奖”及其他国家、省、部级奖项。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 23.08%。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、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. 经营业绩

单位：亿元

业务板块	2024年				2023年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商业经营	6.27	3.73	40.49	2.83	5.43	2.04	62.41	1.93
工程服务	98.77	74.18	24.89	44.56	112.09	87.25	22.16	39.85
酒店管理	1.55	1.28	17.43	0.70	1.55	1.26	18.82	0.55
房地产投资开发	97.65	81.34	16.70	44.06	136.82	101.47	25.84	48.65
物业管理	9.85	8.93	9.28	4.44	9.83	8.04	18.18	3.50
其他	0.59	0.57	2.49	0.26	8.30	3.16	61.92	2.95
其他城市运营与服务板块收入	6.96	2.80	59.78	3.14	7.22	4.06	43.76	2.57
合计	221.64	172.84	22.02	100.00	281.25	207.29	26.30	100.00

2024 年，发行人商业经营业务营业成本同比增加 82.66%，主要系长沙珠江星环等商业在 2023 年底、2024 年陆续开业，相应增加的运营成本。

2024 年，发行人其他业务营业收入同比减少 92.95%，营业成本同比减少 81.95%，毛利率同比减少 59.44%，该部分主要系原先珠江租赁保障房销售及出租业务，随着 2023 年 9 月份珠江租赁出表，相关业务大幅减少。

2024 年，发行人其他城市运营与服务板块业务营业成本同比减少 31.08%，主要系投资性房地产物业转让成本，本年度转让物业历史成本相对较低。

二、发行人 2024 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	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	13,479,906.18	12,976,770.87	3.88	-
2	总负债	10,125,202.84	9,593,317.29	5.54	-
3	净资产	3,354,703.34	3,383,453.58	-0.85	-
4	归属母公司股东的净资产	1,851,347.67	1,864,848.35	-0.72	-
5	资产负债率 (%)	75.11	73.93	1.60	-
6	流动比率	1.66	1.54	7.79	-
7	速动比率	0.73	0.66	10.61	-
8	期末现金及现金等价物余额	1,147,055.94	1,159,959.10	-1.11	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	2,216,414.68	2,812,486.92	-21.19	-
2	营业成本	1,728,422.98	2,072,883.76	-16.62	-
3	利润总额	50,355.99	71,748.20	-29.82	-
4	净利润	912.04	21,960.86	-95.85	主要系受房地产市场下行, 房地产业务收入及毛利下降所致
5	归属母公司股东的净利润	10,970.06	7,690.08	42.65	主要系发行人2023年发生重大资产重组导致归母净利润较低所致
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	209,197.28	255,601.30	-18.15	-
7	经营活动产生的现金流净额	-279,991.02	239,107.99	-217.10	主要系广州城更下属湾区新岸公司 (罗冲围城中村改造项目)、珠江产投下属聚业公司 (坑口村城中村改造项目) 代付补偿款, 以及珠实

					地产新拍地，支付大额拍地款及拍地保证金所致
8	投资活动产生的现金流净额	-242,138.25	-50,638.08	-378.17	主要系收回投资收到的现金减少所致
9	筹资活动产生的现金流净额	509,442.85	-381,820.29	233.42	主要系发行人经营安排和资金需求进行调整所致
10	应收账款周转率	3.48	4.83	-27.95	-
11	存货周转率	0.31	0.32	-3.13	-
12	EBITDA全部债务比	0.03	0.03	-	-
13	利息保障倍数	1.32	1.39	-5.04	-
14	EBITDA利息倍数	1.82	1.79	1.68	-

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一)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

债券简称	24 珠江 02
债券代码	242155.SH
募集资金总额	7.6
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换发行人已用于偿还公司债券回售资金的自有资金。用于回售部分的公司债券未转售。
截至报告期末募集资金使用金额	7.6
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	用于置换发行人已用于偿还公司债券回售资金的自有资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内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（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内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，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

报告期内专项账户运作情况	运作规范
--------------	------

二、其他需要说明的事项

(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)

报告期内，21 珠江 01 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还"16 珠江 02"公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

(二)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)

报告期内，23 珠江 01、23 珠江 02 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息负债，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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	2024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（2024年）	上海证券交易所
2	2024年8月29日	广州珠江实业集团有限公司2024年度中期财务报告	上海证券交易所
3	2024年4月29日	广州珠江实业集团有限公司2023年度合并财务报表审计报告	上海证券交易所
4	2024年4月29日	广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2023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、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年10月10日	《广州珠江实业集团有限公司关于三分之一以上董事发生变动的公告》	广州珠江实业集团有限公司三分之一以上董事发生变动
2	2024年4月26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》	广州珠江实业集团有限公司董事长发生变动

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，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

21 珠江 01 按照募集说明书约定于 2024 年 9 月 15 日足额付息并兑付 12.60 亿元回售本金，23 珠江 01 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 28 日足额付息，23 珠江 02 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 28 日足额付息。

报告期内，24 珠江 02 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、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

报告期内，21 珠江 01 已按期足额付息、兑付回售本金和利息；23 珠江 01 和 23 珠江 02 已按期足额付息；24 珠江 02 不涉及兑付兑息事项，。

报告期内，发行人未出现债券兑付兑息违约情形，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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.66	1.54
速动比率	0.73	0.66
资产负债率（%）	75.11	73.93
EBITDA利息倍数	1.82	1.78

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.54 及 1.66，速动比率分别为 0.66 及 0.73，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 7.79%、增加 10.61%。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 73.93% 及 75.11%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 1.78 及 1.82。

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、23 珠江 02 和 24 珠江 02 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、23 珠江 02 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、23 珠江 02 和 24 珠江 02 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

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上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称为新世纪评级）。新世纪评级于 2024 年 6 月 25 日披露了《广州珠江实业集团有限公司及其发行的 18 珠实专项债与 21 珠江 01 定期跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经 2024 年 6 月 25 日评定，发行人的主体信用等级为 AAA，21 珠江 01 的信用等级为 AAA。

23 珠江 01、23 珠江 02 和 24 珠江 02 无债项评级。

作为 21 珠江 01、23 珠江 01、23 珠江 02 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

报告期内，发行人在 21 珠江 01 债券募集说明书中对募集资金使用事项做出如下承诺：

“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。”

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。

报告期内，发行人在 23 珠江 01、23 珠江 02 债券募集说明书中对募集资金使用事项做出如下承诺：

“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。”

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。

报告期内，发行人在 24 珠江 02 债券募集说明书中对募集资金使用事项做出如下承诺：

“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。”

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(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2025年6月30日