

债券简称：20 珠投 01
债券简称：H21 珠投 1
债券简称：H21 珠投 2
债券简称：H21 珠投 3
债券简称：H21 珠投 4
债券简称：H21 珠投 5

债券代码：175222.SH
债券代码：175604.SH
债券代码：175717.SH
债券代码：175837.SH
债券代码：175927.SH
债券代码：188925.SH



住所：广东省广州市天河区珠江东路 421 号 1501 房

广东珠江投资股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2024 年度)

债券受托管理人



住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融
大厦 16/22/23 楼

二零二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、发行人与申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定（以下统称“相关法律法规及约定”），以及广东珠江投资股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人申港证券编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申港证券出具的资料或说明文件。

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申港证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经申港证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

第一节 受托管理的公司债券概况.....	4
第二节 受托管理人履职情况.....	12
第三节 发行人 2024 年度经营及财务情况.....	16
第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	20
第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况.....	23
第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	24
第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况.....	27
第八节 增信措施的有效性分析及变化情况.....	28
第九节 债券持有人会议召开情况.....	29
第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况.....	32
第十一节 公司债券跟踪评级情况.....	33
第十二节 其他事项.....	34

第一节 受托管理的公司债券概况

一、受托管理的公司债券概况

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间（以下简称“报告期内”），广东珠江投资股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）存续且由申港证券担任受托管理人的债券包括：“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”“H21 珠投 5”（以下统称“各期债券”），各期债券具体情况如下：

（一）广东珠江投资股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

债券简称：20 珠投 01

债券代码：175222.SH

发行规模：5.50 亿元

截至 2024 年末债券余额：0 亿元

债券期限：原为 5 年期（附第 2 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。经全体投资者同意，公司已向本期债券登记结算机构申请自行兑付本期债券的本金及利息，并于 2024 年 8 月 30 日终止本期债券在上海证券交易所上市并提前摘牌。

发行时初始票面利率：6.50%

当前票面利率：/

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内未执行。

还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清。

起息日：2020 年 10 月 19 日

到期日：2024 年 8 月 30 日终止本期债券在上海证券交易所上市并提前摘牌。

报告期内付息日：报告期内未面临付息日。

增信措施：本期债券无担保

发行时主体/债项评级：AA+/AA+

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

（二）广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

债券简称：H21 珠投 1（原简称：21 珠投 01）

债券代码：175604.SH

发行规模：9.70 亿元

截至 2024 年末债券余额：5.615 亿元

债券期限、还本付息方式：原为 5 年期（附第 2 年末及第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付“H21 珠投 1”债券本息构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

发行时初始票面利率：7.50%

当前票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：报告期内，公司对票面利率不作调整，债券投资人于 2024 年 3 月选择回售 5.615 亿元，经持有人会议审议、与本期债券全部持有人协商一致等方式，“H21 珠投 1”债券 2024 年 3 月回售本金及对应利息进行了宽限。公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付“H21 珠投 1”债券本息构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

起息日：2021 年 1 月 11 日

到期日：2024 年 10 月 11 日

报告期内付息日：2024 年 1 月 11 日

增信措施：本期债券无担保

主体/债项评级：发行时主体评级和债项评级均为 AA+。根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

（三）广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）

债券简称：H21 珠投 2（原简称：21 珠投 02）

债券代码：175717.SH

发行规模：16.91 亿元

截至 2024 年末债券余额：11.0925 亿元

债券期限：5 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）

发行时初始票面利率：7.50%

当前票面利率：3.50%¹

调整票面利率选择权的触发及执行情况：2025 年 1 月 16 日，发行人召开了“H21 珠投 2”2025 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过《关于

¹ 经持有人会议审议通过，“H21 珠投 2”拟减少 2025 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并调整“H21 珠投 2”在存续期第 5 年的票面利率，下调 400 个基点，即 2025 年 2 月 19 日至 2026 年 2 月 18 日本期债券的票面利率为 3.50%。

“H21 珠投 2”减少一次发行人票面利率选择权和投资者回售选择权并调整票面利率的议案》。根据《关于召开广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》， “H21 珠投 2”减少一次发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权并调整本期债券票面利率，即债券期限调整为 5 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“H21 珠投 2”在存续期第 5 年，即 2025 年 2 月 19 日至 2026 年 2 月 18 日的票面利率为 3.50%，且固定不变。

还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清

起息日：2021 年 2 月 19 日

到期日：本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 19 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 2 月 19 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

报告期内付息日：2024 年 2 月 19 日

增信措施：本期债券无担保

主体/债项评级：发行时主体评级和债项评级均为 AA+。根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

（四）广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）

债券简称：H21 珠投 3（原简称：21 珠投 03）

债券代码：175837.SH

发行规模：10.03 亿元

截至 2024 年末债券余额：6.2158 亿元

债券期限：7 年期（附第 2 年末、第 5 年末、第 6 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）

发行时初始票面利率：7.50%

当前票面利率：3.50%²

调整票面利率选择权的触发及执行情况：2025 年 3 月，公司下调票面利率至 3.50%，债券投资人选择回售 3.107 亿元。2025 年 3 月 11 日，发行人召开了“H21 珠投 3”2025 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过《关于调整“H21 珠投 3”兑付安排和票面利率的议案》。根据《关于召开广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“H21 珠投 3”（含 2025 年已登记回售部分与未登记回售部分）到期日调整为 2028 年 3 月 11 日，同时在 2026 年度、2027 年度各设置一次回售选择权，债券持有人有权将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。若债券持有人在 2026 年度、2027 年度行使回售选择权，回售兑付日为当年的 3 月 11 日。自 2025 年 3 月 11 日起，本期债券票面利率调整为 3.50%，采用单利按年计息，不计复利，兑付调整期间内（即 2025 年 3 月 11 日至 2028 年 3 月 11 日，下同）的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 3 月 11 日。同时，发行人有权在兑付调整期间内的第 1 年末、第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率，调整方向和幅度不限，发行人将在回售登记期前发布票面利率是否调整的公告。

还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清

起息日：2021 年 3 月 11 日

² 经持有人会议审议通过，“H21 珠投 3”（含 2025 年已登记回售部分与未登记回售部分）到期日调整为 2028 年 3 月 11 日，同时在 2026 年度、2027 年度各设置一次回售选择权，债券持有人有权将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。若债券持有人在 2026 年度、2027 年度行使回售选择权，回售兑付日为当年的 3 月 11 日。自 2025 年 3 月 11 日起，本期债券票面利率调整为 3.50%，采用单利按年计息，不计复利，兑付调整期间内（即 2025 年 3 月 11 日至 2028 年 3 月 11 日，下同）的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 3 月 11 日。

到期日：本期债券的兑付日期为 2028 年 3 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 11 日；2025 年已登记回售部分与未登记回售部分到期日调整为 2028 年 3 月 11 日，同时在 2026 年度、2027 年度各设置一次回售选择权，债券持有人有权将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。若债券持有人在 2026 年度、2027 年度行使回售选择权，回售兑付日为当年的 3 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

报告期内付息日：2024 年 3 月 11 日

增信措施：本期债券无担保

主体/债项评级：发行时主体评级和债项评级均为 AA+。根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

（五）广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）

债券简称：H21 珠投 4（原简称：21 珠投 04）

债券代码：175927.SH

发行规模：13.00 亿元

截至 2024 年末债券余额：0.9691 亿元

债券期限：5 年期（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）

发行时初始票面利率：7.50%

当前票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况： 2025 年 3 月，公司对票面利率不作调整，债券投资人未行使回售选择权。

还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清

起息日：2021 年 3 月 29 日

到期日：本期债券的兑付日期为 2026 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）；若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 29 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 29 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

报告期内付息日：2024 年 3 月 29 日

增信措施：本期债券无担保

主体/债项评级：发行时主体评级和债项评级均为 AA+。根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

（六）广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）

债券简称：H21 珠投 5（原简称：21 珠投 05）

债券代码：188925.SH

发行规模：10.00 亿元

截至 2024 年末债券余额：0.9015 亿元

债券期限、还本付息方式：原为 5 年期（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

发行时初始票面利率：7.50%

当前票面利率：7.50%

调整票面利率选择权的触发及执行情况：2023 年，公司对票面利率不作调整，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。经公司与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

起息日：2021 年 10 月 26 日

到期日：2024 年 10 月 31 日

报告期内付息日：公司自 2024 年 3 月至 2024 年 10 月进行多次分期偿还

增信措施：本期债券无担保

主体/债项评级：发行时主体评级和债项评级均为 AA+。根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

受托管理人：申港证券股份有限公司

交易场所：上海证券交易所

第二节 受托管理人履职情况

报告期内，申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”及“H21 珠投 5”的受托管理人，依据相关法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，通过获取发行人重大事项核查表、现场/非现场核查等方式，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，履行了受托管理人职责。

2024 年，受托管理人对发行人经营状况、财务状况、资信状况进行持续关注和调查了解，同时受托管理人履行了信息披露义务。

1、定期跟踪和监督

发行人聘请申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”及“H21 珠投 5”债券受托管理人。2024 年度内，申港证券按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定，履行了受托管理职责，对发行人资信状况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并定期督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，协助发行人披露了《广东珠江投资股份有限公司 2023 年公司债券年度报告》与《广东珠江投资股份有限公司 2024 年公司债券中期报告》，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。

2、不定期跟踪和监督

申港证券作为“20 珠投 01”“H21 珠投 1”“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”及“H21 珠投 5”债券受托管理人，通过现场沟通、邮件问询等方式，持续关注发行人经营状况、偿债能力等情况。受托管理人同时根据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关指引与通知，及时向交易所报送相关债券《公司债券偿付资金筹措情况表》及《信用风险临时报告》，并多次就存续期内披露性事务向发行人进行了问询。

(1) 报告期内，受托管理人存续期受托管理事务履职情况如下：

受托管理人申港证券主要领导、分管领导、业务部门及相关中后台部门始终高度重视珠江投资公司债券的兑付兑息工作。除日常风险排查、信息披露等基本要求责任外，主要工作包括：

1) 分管领导、业务部门、质控部门、风控部门组成风险处置小组，由业务团队定期汇报进展，就突发事件已召开了多次紧急会议讨论风险处置方案；

2) 业务部门持续派专人蹲守现场协助发行人工作，即使牺牲其他业务时间，也优先保证信息传递及时性；申港证券分管领导专门赴企业沟通实控人朱伟航等决策人员，强调还款义务和违约责任；

3) 累计向珠江投资发送 40 余次督促付息还款邮件/函和专项问询邮件；

4) 累计向广东证监局、上交所报送 11 次风险临时报告，40 次进展周报，并实时向监管员微信电话汇报重要进展；

5) 累计协助召开 11 次持有人大会，协助联系十多家投资者，解答债券持有人关于受托管理工作规则的问题，多次以最大的耐心和审慎的态度及时回复其咨询、要求确认等紧急邮件，以中立和专业的立场帮助其与发行人在互不相让、相互提防的紧张谈判中建立信任，最终达成一致；发行人与投资者谈判焦灼时，风险处置小组每次都等待和工作到凌晨；

6) 赴发行人北京公司调查了解回款审批进展；

7) 提前研判募集说明书、受托管理协议，以及市场案例，使风险化解的程序有据可依。

(2) 自“H21 珠投 1”“H21 珠投 5”出现实质性风险后，申港证券受托履职工作主要包括：

1) 及时调整“H21 珠投 1”“H21 珠投 5”至违约类，调整“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”至风险类，并就风险分类调整事项向广东证监局、上海证监局与上海证券交易所报送了对应的临时风险管理报告；就最新风险情况及时更新风险处置预案，并同步向广东证监局和上海证券交易所每周进行报告；

此外，根据中国人民银行上海分行的相关要求报送了重大事项报告；

2)持续主动积极与投资人沟通：了解持有人诉求，解释了持有人会议规则，违约券交易规则，了解发行人与持有人谈判进展，解答持有人会议规则问题；就风险处置相关问题与持有人直接线上会议 4 次，以邮件形式就风险处置事项与持有人相关权利提示、答复多家持有人，项目组专员也尽可能与投资者保持微信沟通，及时了解最新进展；

3)敦促发行人履行公司债券偿债义务。申港证券总裁助理赴珠江投资向企业强调相关法律法规和募集说明书中约定的发行人义务，后续召开了多次线上会议，了解发行人后续风险处置方向思路，并反馈投资人相关诉求；

4)协助发行人一同避免后续风险持续扩大，“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”已通过持有人会议决议审议，相关交叉保护条款得到修改。

3、年度受托管理事务报告

2024 年 6 月 28 日，申港证券披露了《广东珠江投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》，就受托债券的基本情况、发行人年度内经营和财务状况、募集资金使用及专项账户运作情况等进行了披露。

4、临时受托管理事务报告

2024 年度申港证券披露的临时受托管理事务报告情况如下：

披露时间	报告名称	相关事项	涉及债项
2024 年 3 月 4 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）2024 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告》	广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）2024 年第一次债券持有人会议的临时受托管理事务报告	H21 珠投 5
2024 年 7 月 5 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司终止信用评级的临时受托管理事务报告》	广东珠江投资股份有限公司终止信用评级	全部存续公司债券
2024 年 9 月 3 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司信息披露事务人发生变更的公司债券受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司信息披露事务人发生变更	全部存续公司债券

2024 年 9 月 6 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）以及资产冻结的公司债券受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）以及资产冻结	全部存续公司债券
2024 年 10 月 21 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况的受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 10 月 28 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况的受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 10 月 29 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况的受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 11 月 6 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况的受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 12 月 9 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司董事、监事、公司住所变动的公司债券受托管理事务临时报告》	广东珠江投资股份有限公司董事、监事、公司住所变动	全部存续公司债券
2024 年 12 月 9 日	《申港证券股份有限公司关于广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况的受托管理事务临时报告》	截至 2024 年 11 月末广东珠江投资股份有限公司债务偿付情况	全部存续公司债券

第三节 发行人 2024 年度经营及财务情况

一、发行人基本信息

公司名称：	广东珠江投资股份有限公司
法定代表人：	郑晨光
成立日期：	1993 年 2 月 20 日
注册资本：	42 亿元人民币
住所：	广州市天河区珠江东路 421 号 1501 房
统一社会信用代码：	9144000190353033D
经营范围：	房地产项目投资及其投资业务咨询，信息服务，投资项目策划及组织有关学术活动；销售；五金交电，建筑材料，百货，日用杂货；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人经营情况

1、所属行业及主要业务

公司主营业务以房地产销售、建筑施工、租赁服务和商业经营、物业管理业务为主，但营业收入和营业利润主要来自于房地产业务，公司属于房地产行业。

2、发行人业务情况

从营业收入的构成来看，房地产开发与销售业务是公司主要收入来源，其他业务主要包括建筑施工、租赁服务、商业经营、物业管理等。

公司拥有房地产开发壹级资质、房屋建筑工程施工总承包壹级资质、公路路基工程专业承包贰级资质、建筑工程设计甲级资格及建筑设计、物业管理等多项资格。2024 年末公司总资产规模达 1,687.08 亿元，实现营业收入 165.88 亿。

发行人 2023-2024 年主营业务情况

单位：亿元，%

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比

房地产销售	125.47	95.24	24.10	75.64	168.95	124.30	26.43	90.76
建筑施工/设计	41.46	36.88	11.04	24.99	46.33	39.82	14.06	24.89
租赁服务	7.36	0	100.00	4.44	6.50	0.00	100.00	3.49
酒店服务	1.71	0.16	90.83	1.03	2.11	0.24	88.62	1.14
物业管理	2.15	2.31	-7.60	1.30	1.71	1.70	0.83	0.92
其他	0.62	0.19	68.56	0.37	0.70	0.42	40.69	0.38
抵销	-12.89	-14.14	-9.73	-7.77	-40.16	-35.51	11.59	-21.57
合计	165.88	120.64	27.27	100.00	186.15	130.97	29.64	100.00

三、发行人主要财务情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了中喜财审 2025S02361 号带与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2024 年经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

1、发行人主要财务数据和财务指标

发行人主要财务数据及财务指标

单位：亿元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	变动比例
总资产	1,687.08	1,703.10	-0.94
总负债	1,235.31	1,232.12	0.26
净资产	451.77	470.99	-4.08
营业收入	165.88	186.15	-10.89
净利润	-16.53	2.94	-661.84
资产负债率（%）	73.22	72.35	1.21
流动比率	1.44	1.51	-4.45
速动比率	0.51	0.67	-23.22
经营活动产生的现金流净额	44.69	25.59	74.65
投资活动产生的现金流净额	-0.06	21.85	-100.25
筹资活动产生的现金流净额	-36.66	-95.73	61.71

注：财务指标计算公式如下：

- （1）资产负债率=（负债总额/资产总额）×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

2、发行人主要资产变动情况

表：主要资产变动情况

单位：亿元

资产项目	2024 年末余额	2023 年末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.78	1.51	-48.29
应收账款	45.65	27.97	63.25
预付款项	43.16	167.32	-74.20
其他应收款	268.78	282.44	-4.84
存货	787.72	695.80	13.21
其他非流动金融资产	23.21	35.76	-35.09
长期待摊费用	0.29	0.48	-40.56

以下是对变动幅度超过 30%的主要资产会计科目变动情况的说明：

（1）交易性金融资产：2024 年末较上年末下降 48.29%，主要系公司收回部分股票投资及股票公允价值变动导致交易性金融资产减少。

（2）应收账款：2024 年末较上年末增加 63.25%，主要系子公司广东珠江工程总承包有限公司分钟寺项目应收工程款增加。

（3）预付款项：2024 年末公司预付款项较上年末下降 74.20%，主要系子公司上海超盛房地产开发有限公司预付土地款调出至存货科目。

（4）其他非流动金融资产：较上年末减少 35.09%，主要系减少对嘉兴璟鑫投资合伙企业（有限合伙）的投资 12.5 亿元。

（5）长期待摊费用：较上年末减少 40.56%，主要系从化夏湾拿、成都珠江广场等项目的长期待摊转入损益。

表：主要负债变动情况

单位：亿元

负债项目	2024 年末余额	2023 年末余额	变动比例（%）
短期借款	0.72	4.87	-85.22
应付债券	18.27	29.50	-38.05

以下是对变动幅度超过 30%的主要负债会计科目变动情况的说明：

（1）短期借款：2024 年末，公司短期借款较上年末下降 85.22%，主要系集团本部农商行 3.9 亿借款由短期借款展期为长期借款。

（2）应付债券：2024 年末，公司应付债券较上年末下降 38.05%，主要系偿付债券、一年内到期的应付债券重分类导致本期末余额降低。

第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人按期足额兑付了“H21 珠投 2”“H21 珠投 3”“H21 珠投 4”公司债券的当期利息。而“H21 珠投 1”在回售后，虽经多次展期，最终仍于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付本息构成违约。此外，“H21 珠投 5”在回售后进入展期，期间虽进行了多次本息分期偿付，但仍于 2024 年 10 月 18 日未能足额偿付本金 3,400.00 万元及相应利息，并于 2024 年 10 月 31 日未能足额划付本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约。目前，公司正积极与“H21 珠投 1”及“H21 珠投 5”的债券持有人磋商还款计划调整及债务重组事宜。

二、发行人偿债能力分析

2024 年度，发行人实现营业收入 165.88 亿元，实现净利润-16.53 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 44.69 亿元，发行人 2024 年度主要偿债能力指标如下：

发行人主要偿债能力指标

项目	2024 年末	2023 年末	变动比例
资产负债率	73.22%	72.35%	1.21%
流动比率	1.44	1.51	-4.45%
速动比率	0.51	0.67	-23.22%

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=（负债总额/资产总额）×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

2024 年末，发行人资产负债率、速动比率与上年末基本持平，流动比率略有下降，受托管理人将持续关注发行人公司债券偿付安排。

三、发行人风险提示

1、部分债务出现逾期的风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目的开发、建设、运营等均需要投入较多的资金。房地产企业端融资实质性政策松动不大，不少地区的预售资金监管依旧较为严格，叠加行业正处于信用的低谷期，发行人部分债务（包括部分公司债券本息）出现逾期，正积极与相关债权人协商，通过展期、分期和重组等方式化解，发行人的融资及现金流可能存在一定风险。

2、关联方资金往来较大的风险

截至 2024 年末，发行人未收回的合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）合计 75.03 亿元，较 2023 年末非经营性往来占款和资金拆借余额 80.43 亿元减少 5.40 亿元。2024 年末发行人非经营性往来占款和资金拆借余额中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计 61.24 亿元，发行人未收回非经营性往来占款和资金拆借相对金额较高，会在一定程度上影响发行人的资金周转能力。

3、对外担保风险

截至 2024 年末，发行人对外担保余额 190.37 亿元，对外担保余额占净资产的 42.14%，若被担保方无法偿付相关债务，发行人存在一定的代偿风险。

4、其他应收款风险

截至 2024 年末，发行人其他应收款余额 268.78 亿元，较 2023 年末减少 4.84%。公司的其它应收款主要为应收关联方款项、应收保证金、代垫款及应收第三方往来款等。若发行人其他应收款对手方无法按时偿付，会对公司经营产生一定的不利影响。

5、存货跌价风险

截至 2024 年末，发行人存货账面价值 787.72 亿元。公司存货主要是房地产项目，包括已完工开发产品和在建开发产品，其中在建开发产品截至 2024 年末的账面价值为 753.35 亿元。报告期内发行人计提存货跌价准备 4.36 亿元，未来若房地产行业继续不景气，开发项目利润下滑、项目销售缓慢或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对发行人资产状况和盈利产生不利影响。

6、投资性房地产公允价值变动的风险

截至 2024 年末，发行人投资性房地产账面价值 364.16 亿元，发行人对投资性房地产采用公允价值进行后续计量，鉴于 2024 年房地产市场的持续下行，2024 年的投资性房地产公允价值减值 26.65 亿元，若未来市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对发行人资产状况及经营收益产生不利影响。

7、有息负债规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人有息负债期末余额合计达 496.06 亿元，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

8、短期偿债压力较大的风险

截至 2024 年末，发行人货币资金账面余额 62.43 亿元，较 2024 年初增加 14.92%，货币资金中受限金额 24.32 亿元，占货币资金的 38.96%，但截至 2024 年末，发行人合并口径已逾期金额为 81.62 亿元，一年内到期的有息负债余额为 73.55 亿元，存在短期偿债压力较大的风险。

第五节 发行人募集资金使用和披露的核查情况

“20 珠投 01” “H21 珠投 1” “H21 珠投 2” “H21 珠投 3” “H21 珠投 4” “H21 珠投 5” 已于报告期前使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，发行人信息披露情况如下：

1、年度报告信息披露情况

2024 年 4 月 30 日和 2024 年 8 月 31 日，发行人分别披露了《广东珠江投资股份有限公司 2023 年公司债券年度报告》和《广东珠江投资股份有限公司 2024 年公司债券中期报告》，就发行人经营和财务状况、募集资金使用及专项账户运作情况等进行了披露。

2、重大事项公告信息披露情况

2024 年度，发行人披露的重大事项临时公告如下：

披露时间	报告名称	相关事项	涉及债项
2024 年 2 月 20 日	《广东珠江投资股份有限公司关于“H21 珠投 5”公司债券临时停牌的公告》	H21 珠投 5”公司债券临时停牌	H21 珠投 5
2024 年 2 月 21 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”第二次宽限期进展的公告》	公司债券“H21 珠投 5”第二次宽限期进展	H21 珠投 5
2024 年 2 月 23 日	《广东珠江投资股份有限公司关于延长“H21 珠投 5”2024 年第一次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》	延 长 “H21 珠 投 5”2024 年第一次债券持有人会议投票表决截止时间	H21 珠投 5
2024 年 2 月 26 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 2 月 26 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 3 月 26 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 3 月 26 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券停牌及后续转让安排的公告》	公司债券停牌及后续转让安排	H21 珠投 1
2024 年 3 月 29 日	《广东珠江投资股份有限公司关于延长“21 珠投 01”2024 年第一次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》	延 长 “ 21 珠 投 01”2024 年第一次债券持有人会议的投票表决截止时间	H21 珠投 1
2024 年 4 月 01 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排	H21 珠投 1
2024 年 4 月 1 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 4 月 3 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排	H21 珠投 1

2024 年 4 月 3 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 4 月 29 日	《广东珠江投资股份有限公司关于延长“H21 珠投 1”2024 年第二次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》	延 长 “H21 珠 投 1”2024 年第二次债券持有人会议的投票表决截止时间	H21 珠投 1
2024 年 5 月 15 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 5 月 16 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 6 月 04 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 7 月 3 日	《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》	终止信用评级情况	全部存续公司债券
2024 年 7 月 23 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 8 月 12 日	《广东珠江投资股份有限公司关于延长“H21 珠投 1”2024 年第五次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》	延 长 “ H21 珠 投 1”2024 年第五次债券持有人会议的投票表决截止时间	H21 珠投 1
2024 年 8 月 13 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 8 月 13 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排	H21 珠投 1
2024 年 8 月 20 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 8 月 27 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券停牌及后续转让安排的公告》	公司债券停牌及后续转让安排	H21 珠投 2 H21 珠投 3 H21 珠投 4
2024 年 8 月 30 日	《广东珠江投资股份有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》	信息披露事务负责人变更	全部存续公司债券
2024 年 8 月 30 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	全部存续公司债券
2024 年 9 月 3 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）以及资产冻结的公告》	公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）以及资产冻结	全部存续公司债券
2024 年 9 月 11 日	《广东珠江投资股份有限公司关于延长“H21 珠投 1”2024 年第六次债券持有人会议的投票表决截止时间的公告》	延 长 “ H21 珠 投 1”2024 年第六次债券持有人会议的投票表决截止时间	H21 珠投 1
2024 年 10 月 14 日	《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》	公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排	H21 珠投 5
2024 年 10 月 18 日	《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》	债务偿付情况	全部存续公司债券

2024 年 10 月 25 日	《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》	债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 10 月 28 日	《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》	债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 11 月 4 日	《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》	债务偿付情况	全部存续公司债券
2024 年 12 月 6 日	《广东珠江投资股份有限公司关于董事、监事、公司住所变动的公告》	董事、监事、公司住所变动	全部存续公司债券
2024 年 12 月 6 日	《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》	债务偿付情况	全部存续公司债券

第七节 偿债保障措施的执行情况及本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

（一）偿债保障措施的执行及重大变化情况

H21 珠投 1 与 H21 珠投 5 公司债券因偿债资金未能及时到位，已构成违约，见“第十二节 其他事项”之“一、公司债券逾期情况”。

二、本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175222.SH	20 珠投 01	经全体投资者同意，发行人已向本期债券登记结算机构申请自行兑付本期债券的本金及利息，并于 2024 年 8 月 30 日终止本期债券在上海证券交易所上市并提前摘牌。
175604.SH	H21 珠投 1	发行人已于 2024 年 1 月 11 日按时完成 2023 年度回售本息兑付工作；2024 年 3 月，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 5.615 亿元。后续公司与本期债券持有人协商，偿付安排已调整，兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》。公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付债券本息构成 H21 珠投 1 违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。
175717.SH	H21 珠投 2	发行人已于 2024 年 2 月 19 日按时完成 2024 年度兑息工作。
175837.SH	H21 珠投 3	发行人已于 2024 年 3 月 11 日按时完成 2024 年度兑息工作。
175927.SH	H21 珠投 4	发行人已于 2024 年 3 月 29 日按时完成 2024 年度兑息工作。
188925.SH	H21 珠投 5	2023 年，公司对票面利率不作调整，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。经公司与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。公司自 2024 年 3 月至 10 月进行多次分期偿付。公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

第八节 增信措施的有效性分析及变化情况

本次债券无增信情况。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人涉及的各期债券的债券持有人会议召开情况如下：

（一）H21 珠投 1

1、2024 年第一次债券持有人会议

2024 年 3 月 29 日至 2024 年 3 月 31 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议召开，提请持有人审议关于变更“21 珠投 01”债券发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的议案，因持有人内部流程等原因，本次会议未能有效召开。经公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券回售本金及应计利息偿付时间宽限至 2024 年 4 月 29 日（含当日）。

2、2024 年第二次债券持有人会议

2024 年 4 月 29 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议召开，审议通过了关于增加宽限期的议案。

3、2024 年第三次债券持有人会议

2024 年 6 月 13 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第三次债券持有人会议召开，审议通过了关于增加宽限期的议案。

4、2024 年第四次债券持有人会议

2024 年 7 月 12 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第四次债券持有人会议召开，审议通过了关于增加宽限期的议案。

5、2024 年第五次债券持有人会议

2024 年 8 月 12 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年第五次债券持有人会议召开，提请持有人审议关于增加宽限期的议案，因持有人内部流程等原因，本次会议未能有效召开。经协商，公司在本次会议后另行与本期债券全部持有人以书面方式明确后续偿付安排，全部持有人均同意自第四次宽限期届满之日起，继续为本期债券本息兑付（包

括第一次、第二次、第三次与第四次宽限期内产生的利息）追加连续 30 个自然日的宽限期。

6、2024 年第六次债券持有人会议

2024 年 9 月 11 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）2024 年第六次债券持有人会议召开，审议通过了关于增加宽限期的议案。

7、2024 年第七次债券持有人会议

2024 年 10 月 11 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）2024 年第七次债券持有人会议召开，提请持有人审议关于增加宽限期的议案，本次会议未能有效召开，公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付“H21 珠投 1”债券本息构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

（二）H21 珠投 2

1、2024 年第一次债券持有人会议

2024 年 11 月 11 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了关于修改债券违约事件的议案。

（三）H21 珠投 3

1、2024 年第一次债券持有人会议

2024 年 11 月 22 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第三期）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了关于修改债券违约事件的议案。

（四）H21 珠投 4

1、2024 年第一次债券持有人会议

2024 年 11 月 22 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第四期）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了关于修改债券违约事件的议案。

（五）H21 珠投 5

1、2024 年第一次债券持有人会议

2024 年 2 月 23 日，广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第五期）2024 年第一次债券持有人会议召开，提请持有人审议关于调整债券本息兑付安排的议案。截至本次会议规定的投票截止时间，本次会议未能有效召开。经进一步协商，公司与本期债券全部投资人另行以书面方式约定了还款安排。

第十节 募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在募集说明书做出相关承诺如下：

债券存续期内，公司将严格控制非经营性往来占款或资金拆借事项，对新发生的非经营性往来账款或资金拆借事项将根据相关监管机构和投资者要求及时披露，对关联交易、资金拆借等事项将定期在每年的审计报告、中期报告内进行披露。

发行人已在对应年度报告中披露了非经营性往来款关联交易、资金拆借等相关事项。

第十一节 公司债券跟踪评级情况

根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

第十二节其他事项

一、公司债券逾期情况

（一）H21 珠投 1

发行人已于 2024 年 1 月 11 日按时完成 2023 年度回售本息兑付工作；2024 年 3 月，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 5.615 亿元。后续公司与本期债券持有人协商，偿付安排已调整，兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》。公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付债券本息构成 H21 珠投 1 违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

（二）H21 珠投 5

2023 年，公司对票面利率不作调整，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。经公司与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。公司自 2024 年 3 月至 10 月进行多次分期偿付。公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、本次债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人本期债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、发行人及其控股股东、实际控制人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的情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或董事、监事及高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

（以下无正文）

(本页无正文,为《广东珠江投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2024年度)》之签章页)

债券受托管理人: 申港证券股份有限公司

