



广东珠江投资股份有限公司

(注册地址: 广东省广州市天河区珠江东路 421 号 601 房)

**2021 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第一期)**

募集说明书摘要

牵头主承销商/牵头簿记管理人



中银国际证券股份有限公司
BOC INTERNATIONAL (CHINA) CO., LTD.

(住所: 上海市浦东银城中路200号中银大厦39层)

联席主承销商/联席簿记管理人/债券受托管理人



申港证券股份有限公司

(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)

签署日期: 2021 年 1 月 5 日

声明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、本期债券评级为 AA+级；截至 2020 年 9 月 30 日，发行人未经审计的合并报表中所有者权益为 500.54 亿元，合并报表资产负债率为 72.45%；发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 6.47 亿元、8.75 亿元和 16.87 亿元；最近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 10.70 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见本期债券发行公告和上市公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，将申请在上交所上市。由于上市流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难，形成流动性风险。

四、公司目前经营及财务状况良好，但在本期债券的存续期内，公司所处的宏观经济形势及政策、资本市场状况、利率、地产行业发展状况、国际经济金融环境及其他不可控因素均存在一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能影响本期债券本息的按时偿付。

五、由于地产行业外部环境和行业特性的影响，公司风险状况可能突然改变，信用评级机构在跟踪评级过程中对本期债券的评级级别可能会发生变化，信用级别的降低将会增加债券到期偿付的不确定性，影响投资者的利益。联合资信认为本期债券评级展望稳定，说明中至长期评级大致不会改变。另外，资信评级机构因为自身评级水平等原因造成信用评级结论与公司本期债券的实际情况不符，也将直接影响到投资者对本期债券的评价及最终利益。

六、截至 2020 年 9 月末，公司资产负债率为 72.45%，各报告期末，公司资产负债率分别为 77.08%、74.94%、76.19%和 72.45%，资产负债率略高。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

七、截至 2020 年 9 月末，公司的流动比率为 2.09，速动比率为 0.92。公司各报告期末的流动比率分别为 2.99、2.85、2.31 和 2.09，速动比率分别为 1.23、1.19、1.02 和 0.92，报告期内发行人流动比率和速动比率呈下降趋势，因发行人所处行业为房地产行业，有其行业的特殊性，行业内对比来看，2017-2019 年，沪深和香港上市房地产公司¹的流动比率平均值分别为 1.53、1.46、1.44，速动比率平均值分别为 0.54、0.52、0.49，发行人流动比率、速动比率均高于上述数据，处于较好水平。

八、最近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.52 和 0.37，处于较低水平，主要原因为公司经营规模不断扩大，对外融资增加所致。发行人面临着一定的 EBITDA 利息保障倍数较低风险。

九、2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流净额为-112,379.38 万元、58,396.45 万元、1,259,466.49 万元和 999,364.14 万元。其中，经营活动现金流入分别为 1,133,685.01 万元、998,824.39 万元、2,700,214.00 万元和 2,632,564.99 万元，经营活动现金流出分别为 1,246,064.40 万元、940,427.94 万元、1,440,747.51 万元和 1,633,200.85 万元。公司房地产开发业务属于资金密集型业务，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，公司房地产开发业务近年来发展较快，导致经营活动产生现金流波动较大，因而经营活动现金流量净额出现较大起伏。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司房地产销售收款产生不利影响，公司经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

十、公司在核心城市和地区拥有较为丰富的土地储备和多个优质的开发

¹此处选取 2020 年中国房地产业协会评选房地产开发企业前十强：恒大集团、碧桂园、万科股份、融创中国、中海地产、保利地产、龙湖地产、新城控股、华润置地与广州富力。

项目，出于稳健经营的理念，公司采取分期滚动开发以减小资金压力。同时，公司拥有比较稳健的现金流和良好的融资渠道，为项目的后续建设提供资金保障。但因公司所开发的项目整体面积较大、在建开发产品较多、总投资规模较大，随着项目后续开发的投入，未来资金支出较大，可能存在一定的资金支出压力。

十一、发行人投资性房地产规模较大，且自 2013 年开始对投资性房地产的后续计量由成本模式计量改为公允价值模式计量。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产科目账面价值分别为 2,535,669.69 万元、3,278,974.08 万元、3,334,174.47 万元和 3,488,106.15 万元。2013 年前企业对投资性房地产采用成本模式计量，导致自持物业价值长期被低估，2013 年起，企业按照相关法律法规对投资性资产按照公允价值计量，可更客观公允的反映企业所持物业价值，更好地反映企业的经营能力和偿债能力。

十二、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货分别为 6,258,987.85 万元、6,982,310.73 万元、7,691,280.58 万元和 7,701,217.52 万元，占公司总资产的比例分别为 46.09%、43.31%、42.91%和 42.39%，公司存货主要是房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品，其中在建开发产品账面价值分别为 4,927,359.21 万元、6,465,718.03 万元、7,452,279.70 万元和 7,447,329.65 万元，分别占公司存货比例的 78.72%、92.60%、96.89%和 96.70%。公司的房地产开发项目主要分布在北上广深等一线城市，整体态势较好，但不排除未来国家新的房地产政策（如房产税、登记制度、出让制度等）的出台，给整个房地产市场带来的影响，从而引起价格和成交量的波动，导致公司项目销售缓慢，房地产类存货的出售或变现可能存在不确定性。

十三、截至 2020 年 9 月末，公司有息负债期末余额合计达 6,636,424.04 万元，其中短期借款余额 109,491.21 万元，一年内到期的非流动负债余额 1,292,699.10 万元，长期借款余额 4,884,853.56 万元，应付债券 349,380.18 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息负债规模呈一定比例增长，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。

十四、截至 2019 年末，对外担保余额为 112.04 亿元，对外担保余额占净资产的 26.25%，截至 2020 年 9 月末，对外担保余额为 112.64 亿元，对外担保余额占净资产的 22.50%，目前被担保方经营稳定，如未来出现经济波动，可能会存在一定的代偿风险。

十五、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款中经营性往来款分别为 1,335,689.22 万元、1,470,757.28 万元、1,852,386.85 万元和 1,834,509.85 万元，占比分别为 79.58%、84.29%、80.16% 和 84.16%，非经营性往来款分别为 351,895.61 万元、283,270.20 万元、458,772.27 万元和 345,387.41 万元，占比分别为 20.96%、16.23%、19.85% 和 15.84%。截至 2020 年 9 月末，公司非经营性其他应收款金额为 345,387.41 万元，其中控股股东广东韩建投资有限公司往来款为 324,787.40 万元，鉴于韩建投资为控股型公司，其偿债能力主要依赖于发行人的经营情况，若未来发行人的经营业绩波动，将对该其他应收款回款造成不利影响。

十六、截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并财务报表的主要子公司有 161 家，经营业务涵盖房地产开发、物业经营及其他业务等，组织机构和管理体系较为庞大，对公司的管理能力要求较高。目前，公司虽建立了完善的内部控制体系和经营管理体系，但随着未来经营规模的不断扩大，公司的运营管理、风险控制等方面的难度也将随之增加，若公司不能相应提高其内部控制和管理能力，则可能会影响经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

十七、截至 2019 年末，公司已达预售条件的面积为 137.73 万平方米。公司 2017 年、2018 年及 2019 年销售面积分别为 57.96 万平方米、50.96 万平方米和 62.11 万平方米。截至 2020 年 6 月末，公司已达预售条件的面积为 86.74 万平方米。2020 年 1-6 月销售面积为 18.61 万平方米。公司将根据不同项目和产品类型指定不同销售及价格策略。报告期内，公司房地产业务去化率不高，一方面是因为发行人推货力度不大，另一方面是在售产品中商业和车位占相对较大，该类产品销售周期较长，去化速度较慢，导致整体去化率较低。

十八、房地产行业与宏观经济运行情况、与国民经济发展周期密切相关。

为促进国民经济的平稳运行，近年来国家和各级政府相继出台了多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济持续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，从而影响公司业务的发展。

十九、公司房地产销售收入和利润占主营业务收入与营业利润的比重较高。当前房地产市场在经历了高涨探底阶段后逐渐回归理性，尽管现阶段房地产相关政策呈现出宽松回调的态势，政策逐渐放松，但由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿有所降低。若未来房地产行业政策转向收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展则会受到影响，将可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地储备的难度和成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

二十、公司关联方较多，报告期内发行人与控股股东、下属子公司及其他关联方存在较大规模的担保、资金往来等关联交易。公司根据《企业会计准则》、《广东珠江投资股份有限公司业务事项权责流程》等相关法律法规及公司目前的内部制度，对非经常性其他应收款、关联方交易往来设置了严格的审批和管控。未来，如果公司向其他关联方提供委托贷款、资金往来和担保后，不能及时收回相关款项或者需要履行担保义务，将可能影响本公司的现金流。

二十一、截至 2020 年 9 月 30 日，公司存货、货币资金、投资性房地产及固定资产等受限资产合计 643.31 亿元，占期末净资产的 128.52%，主要是公司为融资提供的担保。公司受限资产规模较大，影响公司的变现能力，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

二十二、本次债券的发行规模为不超过人民币 100 亿元（含），并采用分期发行的方式，本期债券系本次债券下第二期，本期债券发行规模为不超过人民币 15 亿元（含）。由于各期债券发行时点存在差异，故将本期债券更名为“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）”，债券名称的变更不影响其他申请文件的有效性。本期债券的名称修改亦不影响发行人、受托管理人、主承销商等机构已签署的相关协议的效力。

目录

声明	i
目录	viii
释义	x
第一节发行概况	2
一、公司债券发行批准情况.....	2
二、本期债券的主要条款.....	2
三、本期债券发行的有关机构.....	2
四、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....	7
第二节风险因素	8
一、本期债券的投资风险.....	错误!未定义书签。
二、发行人的相关风险.....	错误!未定义书签。
第三节发行人及本期债券的资信状况	8
一、本期债券的信用评级情况.....	8
二、公司债券信用评级报告的主要事项.....	8
三、发行人的资信情况.....	11
第四节增信机制、偿债计划及偿债保障措施	13
一、增信机制.....	13
二、偿债计划.....	13
三、偿债资金来源.....	14
四、偿债应急保障方案.....	14
五、偿债保障措施.....	15
六、违约情形、违约责任、承担方式及解决机制.....	17
第五节发行人基本情况	19
一、发行人的基本信息.....	19
二、发行人设立及实际控制人变更情况.....	20
三、公司主要子公司情况.....	24
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	34
五、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况.....	36
六、发行人主要业务基本情况.....	41
七、公司治理结构及运行情况.....	72
八、发行人最近三年及一期存在的违法违规及受处罚情况.....	76
九、发行人董事、监事、高级管理人员任职合规情况.....	77
十、发行人独立经营情况.....	77
十一、关联交易.....	错误!未定义书签。
十二、发行人最近三年及一期资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用及提供担保情况.....	错误!未定义书签。

十三、信息披露事务及投资者关系管理制度	错误!未定义书签。
十四、非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制	错误!未定义书签。
第六节财务会计信息	79
一、主要会计政策、会计估计的变更	79
二、最近三年及一期财务报表	80
三、最近三年及一期合并财务报表范围的变化	87
四、最近三年及一期主要财务指标	90
五、管理层作出的简明结论性意见	91
六、有息负债情况	122
七、本次发行后公司资产负债结构的变化	123
八、资产负债表日后事项	124
九、或有事项	125
十、其他重要事项	126
十一、权利受限情况	126
第七节募集资金运用	128
一、募集资金数额与用途	128
二、募集资金使用计划	128
三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	129
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	130
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	131
六、关于前次公司债券募集资金使用的核查	131
第八节债券持有人会议	136
一、债券持有人行使权利的形式	136
二、《债券持有人会议规则》的主要条款	错误!未定义书签。
第九节债券受托管理人	错误!未定义书签。
一、受托管理事项	错误!未定义书签。
二、《债券受托管理协议》的主要条款	错误!未定义书签。
三、违约责任	错误!未定义书签。
第十节发行人、中介机构及相关人员声明	错误!未定义书签。
第十一节备查文件	136
一、本募集说明书的备查文件如下：	136
二、备查地点：	136
三、投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。	137

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

公司/本公司/发行人/珠江投资	指	广东珠江投资股份有限公司
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人 2019 年 5 月 15 日召开的股东大会通过的有关决议，向合格投资者公开发行的面值总额不超过人民币 100 亿元的公司债券
本期债券		本期债券为本次债券下的第二期，发行总规模不超过（含）人民币 15 亿元。
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书摘要》
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本次债券的投资者
债券持有人会议规则	指	《广东珠江投资股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人为本次债券发行签订的《广东珠江投资股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》
牵头主承销商、牵头簿记管理人、中银证券	指	中银国际证券股份有限公司
申港证券、联席主承销商、联席簿记管理人、债券受托管理人	指	申港证券股份有限公司
承销团	指	牵头主承销商为本次发行组织的，由牵头主承销商和分销商组成的承销团
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
竞天、律师、本公司律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
中喜、会计师、本公司会计师	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记公司、中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

公司/本公司/发行人/ 珠江投资	指	广东珠江投资股份有限公司
最近三年及一期、 报告期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年三季度
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节发行概况

一、公司债券发行批准情况

本次债券的发行经公司于 2019 年 5 月 8 日召开的董事会会议审议通过，并经公司于 2019 年 5 月 15 日召开的股东大会会议表决通过，同意发行人公开发行不超过 100 亿元（含 100 亿元）公司债券。

2019 年 11 月 12 日，经中国证监会证监许可[2019]2261 号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元（含）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）发行主体：广东珠江投资股份有限公司。

（二）债券名称：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）。

（三）发行规模及分期发行安排：本次债券发行总规模不超过（含）人民币 100 亿元，本次债券采取分期发行的方式，本期债券为本次债券下的第二期，发行总规模不超过（含）人民币 15 亿元。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100.00 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券的期限为 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。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在回售登记期内进行登记，选择在本期债券的第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（八）回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于本期债券票面利率调整的决定。

（九）债券形式：实名制记账式公司债券。

（十）债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率由发行人和牵头簿记管理人按照发行时簿记建档结果共同协商确定。

（十一）还本付息的期限和方式：本次公司债券按年付息、不计复利、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（十二）发行首日：2021 年 1 月 11 日。

（十三）起息日：2021 年 1 月 11 日。

（十四）付息日：本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 1 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付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 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付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 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）。

（十五）兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 1 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 1 月 11 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 1 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）。

（十六）利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十七）兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2026 年 1 月 11 日之前的第 1 个交易日；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债权登记日为 2023 年 1 月 11 日之前的第 1 个交

易日；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债权登记日为2025年1月11日之前的第1个交易日。

（十八）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十九）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十）担保人及担保方式：无担保。

（二十一）信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。联合资信评估股份有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十二）牵头主承销商：中银国际证券股份有限公司。

（二十三）联席主承销商、债券受托管理人：申港证券股份有限公司

（二十四）发行方式：本期债券的发行方式为面向合格投资者公开发行。

（二十五）本次发行对象：本期债券面向合格机构投资者发行，具体参见发行公告。

（二十六）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十八）拟上市地：上海证券交易所。

（二十九）上市安排：本期债券发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（三十）募集资金用途：本期债券募集资金用于偿还公司债券。

（三十一）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称:	广东珠江投资股份有限公司
法定代表人:	朱伟航
注册地址:	广东省广州市天河区珠江东路 421 号 601 房
办公地址:	广州市珠江新城珠江东路 421 号珠江投资大厦
电话:	020-62613931
传真:	020-62613899
邮政编码:	510623
经办人:	王震、崔田

（二）牵头主承销商、牵头簿记管理人

名称:	中银国际证券股份有限公司
法定代表人:	宁敏
注册地址:	上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 层
办公地址:	北京市西城区西单北大街 110 号 7 层
电话:	010-66229000
传真:	010-66578977
邮政编码:	100032
联系人:	蔡亮、周宇清、卢苏莎

（三）联席主承销商、受托管理人、联席簿记管理人

名称:	申港证券股份有限公司
法定代表人:	邵亚良
注册地址:	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
办公地址:	上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼
联系电话:	021-20639352
传真:	021-20639696
邮政编码:	200122
联系人:	董飞、陈默

（四）律师事务所

名称:	北京市竞天公诚律师事务所
负责人:	赵洋
住所:	北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
办公地址:	北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
电话:	010-58091100
传真:	010-58091100
邮政编码:	100025
联系人:	郑晴天

（五）会计师事务所

名称:	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人:	张增刚
住所:	北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室
办公地址:	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
电话:	020-38457579
传真:	020-38457579
邮政编码:	100062
经办人:	张增刚、魏淑珍、林翔、杨帆、范凤伟

（六）资信评级机构

名称:	联合资信评估股份有限公司
法定代表人:	王少波
住所:	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层
办公地址:	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层
电话:	010-85679696
传真:	010-85679228
邮政编码:	300042
经办人:	闫欣、王彦

（七）募集资金专项账户开户银行

开户银行:	创兴银行有限公司广州分行
账户户名:	广东珠江投资股份有限公司
收款账号:	8000015130701101
联系地址:	广州市天河区珠江东路 28 号越秀金融大厦 50 楼
联系人:	梁浩然
电话:	020-22137949
传真:	020-23387383

（八）申请上市的证券交易所

名称:	上海证券交易所
总经理:	蒋锋
住所:	上海市浦东南路 528 号证券大厦
电话:	021-68808888
传真:	021-68804868

（九）公司债券登记机构

名称:	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人:	聂燕
住所:	上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
电话:	021-68873878
传真:	021-68870064

四、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经联合资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级；评级展望为稳定。联合资信出具了相关评级报告。

二、公司债券信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信综合评定，本公司主体信用等级为 AA+级，表示公司偿还债务的能力很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低。本期债券的信用等级为 AA+级，表示本期债券安全性很高，到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

联合资信评估股份有限公司对广东珠江投资股份有限公司的评级反映了公司作为一家综合实力较强的房地产开发企业，在业务规模、品牌知名度、区域布局 and 开发经验等方面有较强的优势；公司土地储备充足且区位优势显著，签约销售额逐年增长，销售回款率保持在较高水平，自持物业区位优势显著，城市更新项目规模较大且已有部分项目土地实现挂牌出让。同时，联合资信也关注到公司土地储备中工业及仓储用地占有一定比例、公司在建项目尚需投入较大规模资金、债务负担较重、预付款项和其他应收款对资金形成占用以及对外担保规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。

公司经营活动现金流量和 EBITDA 对本次债券覆盖程度很高。

未来，随着公司在建项目逐步达到可售状态以及城市更新项目逐步上市，公司有望保持良好的经营状况，联合资信对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险很低，本期公司债券到期不能偿还的风险很低，安全性很强。

2、联合资信关于发行人及本期债券信用评级所考虑的优势

（1）公司开发经验丰富，品牌知名度较高。公司拥有国家一级房地产开发资质，开发经验丰富，“珠江”系列品牌具有较高的知名度。

（2）公司土地储备充足且区位优势显著。公司土地储备及项目集中在一二线城市，土地成本较低，整体储备质量较好且充足，可为公司未来业务发展提供良好支撑。

（3）公司销售情况良好，自持物业较为优质。公司签约销售额逐年增长，回款率处于较高水平；公司自持物业区域优势明显，出租情况良好，能够为公司带来稳定的现金流。

（4）公司城市更新项目规模较大，已有部分项目土地实现挂牌上市。公司持有较大体量的城市更新项目，北京分钟寺项目部分土地已经实现挂牌出让；后续随着出让土地开发建设补偿款陆续收回，公司债务负担或将有所下降。

3、联合资信关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

（1）土地储备中部分非住宅及商业地块占比较大。公司北京和天津的土地储备中工业、仓储用地规模较大，该性质的土地流动性和去化方式存在较大的不确定性。

（2）在建及城市更新项目尚需投资规模较大。公司在建房地产项目和城市更新项目规模较大，未来资金需求较大，面临一定融资压力。

（3）公司债务负担仍较重，预付款项和其他应收款形成一定资金占用。公司债务负担仍较重，债务规模较大；公司预付款项及其他应收款规模较大，对公司资金形成一定占用。

（4）公司投资性房地产面临公允价值波动风险，对外担保规模较大，利息支出大幅增加；公司长期偿债指标偏弱。公司投资性房地产公允价值存在波动风险；公司对外担保占净资产比重较高，存在一定或有负债风险；公司基于一级开发土地决算要求，2019年利息支出大幅增加；公司EBITDA对利息的覆盖倍数不足1倍。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年广东珠江投资股份有限公司年报公告后的两个月内，且不难于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

广东珠江投资股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。广东珠江投资股份有限公司或本次（期）债项如发生重大变化，或发生可能对广东珠江投资股份有限公司或本次（期）债项信用等级产生较大影响的重大事项，广东珠江投资股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注广东珠江投资股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债项相关信息，如发现广东珠江投资股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对广东珠江投资股份有限公司或本次（期）债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如广东珠江投资股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对广东珠江投资股份有限公司或本次（期）债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送广东珠江投资股份有限公司、监管部门等。

（四）其他重要事项

联合资信因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、本报告引用的资料主要由广东珠江投资股份有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

2、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

3、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

4、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

5、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

6、本次信用评级结果仅适用于本期债项，有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况

发行人资信状况良好，与包括工农中建等大型国有银行及招商银行、光大银行、浦发银行等股份制银行建立了良好的信贷关系。截至 2020 年 6 月末，公司获得的银行授信总量为 822.73 亿元，未使用授信 259.46 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

公司在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约行为。

（三）公司发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

表：公司发行的尚未到期的债券、其他债务融资工具及偿还情况

序号	品种	发行主体	发行规模(亿)	当前余额(亿)	票面利率(当期)%	期限	起息日	到期日	备注
1	16 珠投 01	发行人	39	9.67	7.5	3+2 年	2016-01-14	2021-01-14	未到期
2	16 珠投 03	发行人	31	31	7.8	3+2 年	2016-02-24	2021-02-24	未到期
3	16 珠投 04	发行人	10	10	7.5	3+1+1 年	2016-03-16	2021-03-16	未到期
4	18 粤江 01	发行人	15	15	8	2+1 年	2018-11-01	2021-11-01	未到期
5	18 粤江 02	发行人	15	15	8	3+2 年	2018-12-28	2023-12-28	未到期
6	19 珠投 02	发行人	5	5	8	2+1 年	2019-07-03	2022-07-03	未到期
7	20 珠投 01	发行人	5.5	5.5	6.5	2+2+1 年	2020-10-19	2025-10-19	未到期
	合计		120.5	91.17					

截至募集说明书出具之日，发行人均已按时支付上述债券的利息，未发生延迟支付的情况。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至募集说明书出具之日，发行人公开发行债券余额为 56.17 亿元，假设本期债券发行规模 15 亿元经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计公开公司债券余额为 71.17，占本公司 2020 年 9 月 30 日合并报表所有者权益合计 500.54 亿元的比例为 14.22%。

（五）公司最近三年及一期合并口径主要财务指标

公司报告期合并口径主要财务指标如下所示：

表：报告期合并口径主要财务指标

主要财务指标	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.09	2.31	2.85	2.99
速动比率（倍）	0.92	1.02	1.19	1.23
资产负债率（%）	72.45	76.19	74.94	77.08
主要财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数（倍）	-	0.37	0.52	0.42
到期贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
- 5、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/利息费用，其中利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

第三节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无增信措施。

二、偿债计划

（一）本次公司债券的起息日为 2021 年 1 月 11 日。

（二）本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 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付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 11 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付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 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）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2026 年 1 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 1 月 11 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 1 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）。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、偿债资金来源

1、公司营业收入及稳定的现金流入

近年来，公司主营业务稳步发展，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人实现的营业总收入分别为 964,870.01 万元、865,601.36 万元、1,233,033.25 万元和 1,794,765.76 万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 630,081.64 万元、858,134.78 万元、1,807,463.57 万元和 2,483,346.53 万元。报告期末公司的现金及现金等价物充足，余额分别为 317,467.41 万元、695,027.16 万元、1,594,224.29 万元和 1,727,858.83 万元，随着业务规模的不断扩大，公司的营业收入、净利润有望进一步提升。公司良好的经营状况及充足的现金及现金等价物为相关债务的偿还提供了有力保障。

2、外部融资

发行人资信状况良好，与多家银行等中大型金融机构保持着长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好，这也为偿还本期债券的本息提供了有力的支持。截至2020年6月末，公司获得的银行授信总量为822.73亿元，未使用授信259.46亿元，备用流动性较为充足。

四、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至2020年9月末，公司合并报表流动资产余额为13,777,015.30万元，流动资产具体构成如下：

表：公司流动资产构成

单位：万元

项目	2020年9月30日	
	金额	占比
货币资金	1,727,858.83	12.54%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,551.84	0.29%
应收票据	-	0.00%
应收账款	183,873.49	1.33%
预付款项	1,803,843.96	13.09%
其他应收款	2,196,561.76	15.94%
存货	7,701,217.52	55.90%
其他流动资产	124,107.90	0.90%
流动资产合计	13,777,015.30	100.00%

截至2020年9月末，公司的货币资金为1,727,858.83万元，公司的应收账款为183,873.49万元，应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为7,701,217.52万元，主要为已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等。若未来公司出现偿债困难的情形，在扣除受限的货币资金及存货等流动资产后，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。

五、偿债保障措施

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

（三）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请申港证券担任本期债券的债券受托管理人，并与申港证券订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）发行人承诺

根据发行人于 2019 年 5 月 8 日召开的董事会会议审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付本次债券本息或者到期未能按期偿付本次债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

六、违约情形、违约责任、承担方式及解决机制

1、以下事件构成本次债券违约事件：

（1）本期债券到期未能偿付应付本金；

（2）未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反受托管理协议第 1.15 条款项下的其他任何承诺（上述（1）到（2）项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

（4）发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；

（5）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（7）本次债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

2、违约责任及承担方式

如果以上违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付，即加速清偿。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人方豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；（3）债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生上述违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构（如有）等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

3、法律适用及争议解决方式

《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。《债券受托管理协议》项下所产生的或与该协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》各方均具有法律约束力。

第四节 发行人基本情况

一、发行人的基本信息

中文名称：广东珠江投资股份有限公司

英文名称：Guangdong Pearl River Investment Co.Ltd.

公司法定代表人：朱伟航

成立时间：1993 年 2 月 20 日

注册资本：42 亿元人民币

实缴资本：42 亿元人民币

注册地址：广东省广州市天河区珠江东路 421 号 601 房

邮政编码：510623

企业性质：股份有限公司

统一社会信用代码：9144000190353033D

信息披露负责人：张军洲

联系电话：020-62613812

传真：020-62826111

公司国际互联网网址：<http://www.gdpr.com>

所属行业：房地产行业

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、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）历史沿革

公司系根据中华人民共和国法律设立并合法存续的股份有限公司。

公司前身为广东珠江投资公司，于 1993 年 2 月 20 日取得广东省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号 19035303-3）。

1993 年 5 月 18 日，广东省建设委员会出具了《关于同意广东珠江投资公司兼营房地产业务的批复》（粤建函[1993]202 号），同意广东珠江投资公司兼营房地产业务。

为了明确股东权利关系，规范广东珠江投资公司工商注册信息，根据《中华人民共和国公司法》的规定，丰顺韩江建筑安装工程有限公司、广州华城置业有限公司、广东顺同实业有限公司、广东可曼德经济发展有限公司、广东新南方建筑工程有限公司于 1998 年 12 月 23 日签订了《出资协议书》，并于 1999 年 1 月重新进行了企业名称核准和登记。广东珠江投资有限公司正式成为公司名称，公司类型为有限责任公司，公司注册资本增至人民币 5,000 万元。

2002 年 6 月 5 日，广东珠江投资有限公司经营范围增加：“房地产开发（二级）”。

2003 年 2 月 15 日，广东珠江投资有限公司注册资本增至人民币 30,000 万元。

2003 年 9 月 26 日，广东珠江投资有限公司注册资本增至人民币 50,000 万元。

2005 年 3 月 22 日，广东珠江投资有限公司变更经营范围为：“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，电子产品及通信设备（不含移动通信终端），房地产开发。”

2005 年 12 月 21 日，广东可曼德经济发展有限公司将其持有的广东珠江投

资有限公司 3%的股权转让给广州华城置业有限公司。

2006 年 1 月 19 日，广州华城置业有限公司将其持有的广东珠江投资有限公司 1.50%的股权转让给广东顺同实业有限公司、将其持有的广东珠江投资有限公司 1.50%的股权转让给广州新南方建筑工程有限公司。

2006 年 4 月 3 日，广东珠江投资有限公司注册资本增至人民币 75,000 万元。

2006 年 12 月 20 日，广东珠江投资有限公司注册资本增至人民币 100,000 万元。

2007 年 9 月 27 日，广东顺同实业有限公司将其持有的广东珠江投资有限公司 3%的股权转让给广州华城置业有限公司。

2007 年 10 月 31 日，广东珠江投资有限公司变更经营范围为：“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，电子产品及通信设备（不含卫星电视广播地面接收设备、发射设施）。房地产开发（持有效许可证书经营），煤炭开采、矿产资源开发的投资。”

2007 年 11 月 28 日，广东韩江建筑安装工程有限公司以存续分立的方式分立为广东韩江建筑安装工程有限公司和广东韩建投资有限公司，由广东韩建投资有限公司承接广东韩江建筑安装工程有限公司在广东珠江投资有限公司的全部股权。

2007 年 12 月 21 日，广东珠江投资有限公司改制为股份有限公司，公司名称变更为广东珠江投资股份有限公司，注册资本变更为人民币 320,000 万元，经营范围变更为：“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，电子产品及通信设备（以上不含许可经营项目），房地产开发（有效期至 2010 年 7 月 15 日）”。

2010 年 12 月 6 日，发行人变更经营范围为：“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，电子产品及通信设备（以上不含许可经营项目）。房地

产开发（有效期至 2013 年 7 月 15 日）”。

2011 年 11 月 8 日，发行人注册资本增至人民币 350,000 万元。

2011 年 11 月 11 日，发行人注册资本增至人民币 380,000 万元。

2011 年 11 月 18 日，发行人注册资本增至人民币 420,000 万元。

2014 年 12 月 4 日，发行人原股东广东新南方建筑工程有限公司名称变更为广东新南方建设集团有限公司。

2016 年 4 月 26 日，发行人控股股东广东韩建投资有限公司收购广东新南方建设集团有限公司 3%的股权，至此，发行人股东构成：广东韩建投资有限公司持有公司 83%的股份，广州华城置业有限公司持有公司 17%的股份。

2017 年 5 月 26 日，发行人的法定代表人变更为朱伟航。

发行人现持有广东省工商行政管理局于 2017 年 6 月 5 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144000190353033D）。

（二）近三年及一期实际控制人变动情况

截至募集说明书出具之日，公司的实际控制人为朱伟航。公司实际控制人详细情况参见本节“四、公司控股股东和实际控制人基本情况”。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

（三）重大资产重组情况

报告期内，公司没有重大资产重组情况。

（四）公司股权结构及股东情况

1、公司股权结构

截至 2020 年 9 月 30 日，公司股权结构如下：

表：发行人股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	广东韩建投资有限公司	348,600.00	83.00%
2	广州华城置业有限公司	71,400.00	17.00%
	合计	420,000.00	100.00%

2、公司股东情况

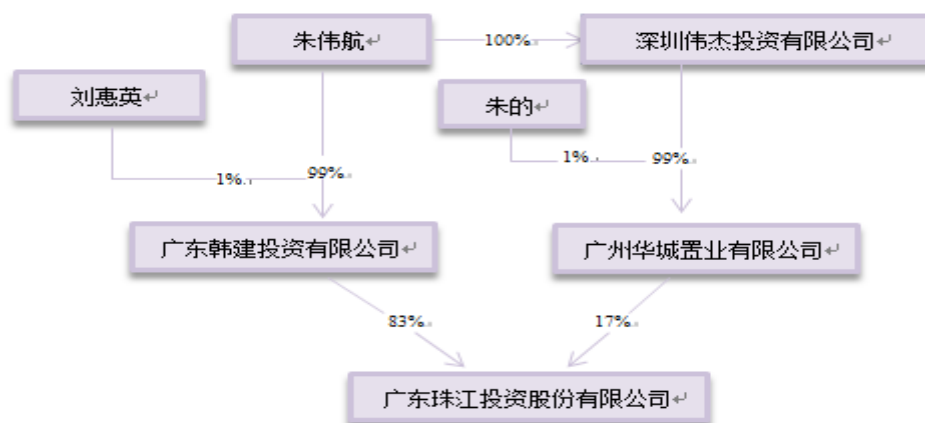
（1）广东韩建投资有限公司

名称	广东韩建投资有限公司
住所	广东省梅州市丰顺县留隍镇东留口铺新堤 98 号二楼
注册资本	人民币 3,000.00 万元
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	朱伟航
经营范围	投资及管理、项目投资、投资业务咨询（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）

（2）广州华城置业有限公司

名称	广州华城置业有限公司
住所	广州市海珠区滨江东路 839 号珠江广场福临楼三楼 A
注册资本	人民币 3,500.00 万元
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	朱宝丽
经营范围	房地产咨询服务；房地产中介服务；（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）
成立日期	1997 年 07 月 16 日
营业期限	无期限

3、发行人股权结构图



三、公司主要子公司情况

（一）发行人直接或间接控制的公司

截至 2020 年 9 月 30 日，本公司纳入合并财务报表的主要子公司共 161 家，其中全资子公司 113 家，上述纳入合并财务报表的子公司名单具体如下：

表：上述纳入合并财务报表的子公司名单

单位：%、万元

序号	企业名称	注册地址	成立日期	持股比例			注册资本
				直接	间接	合计	
1	北京珠创建筑设计有限公司	北京	2014/3/24	100		100	100
2	广东珠江鑫泰基建控股有限公司	珠海	2014/7/9	100		100	10,000
3	广东珠江工程总承包有限公司	丰顺县	1997/7/2	90	10	100	26,500
4	广东珠江艺景园林建设工程有限公司	丰顺县	2013/6/27		100	100	1,000
5	林芝珠江装饰有限公司	林芝	2013/9/2		100	100	1,000
6	珠海市珠江艺兴装饰有限公司	珠海	2013/9/3		100	100	1,000
7	珠海市珠江永益装饰有限公司	珠海	2013/9/3		100	100	1,000
8	广州市骏之杰装饰工程有限公司	广州	2013/9/30		100	100	500
9	珠海珠江锦城装饰有限公司	珠海	2014/6/9		100	100	1,000
10	珠海珠江艺景园林建设工程有限公司	珠海	2014/7/3		100	100	1,000
11	珠海市珠江思科设计咨询有限公司	珠海	2014/9/5		100	100	1,000
12	北京珠江房地产开发有限公司	北京	1999/11/16	60	40	100	55,000
13	北京珠江温泉房地产开发有限公司	北京	2002/6/22		100	100	3,000
14	北京燕丹房地产开发有限公司	北京	2003/12/9		70	70	1,000
15	北京珠江恒基酒店管理有限公司	北京	2015/4/10		100	100	200
16	北京珠江永峰房地产开发有限公司	北京	2002/7/30		70	70	3,000
17	北京瑞特物业管理有限公司	北京	2005/4/6		100	100	300
18	北京原创住业房地产开发有限公司	北京	2001/9/11		100	100	13,780
19	北京弘元安拆迁服务有限公司	北京	1999/11/22		100	100	200
20	北京壹千栋投资管理有限公司	北京	2015/9/29		100	100	200
21	北京中天富通房地产开发有限公司	北京	2010/5/19		100	100	5,000
22	北京金路伟业物流有限公司	北京	2011/5/19		100	100	1,000
23	北京路丰通达物流有限公司	北京	2011/5/19		100	100	1,000
24	卓正珠江房地产开发有限公司	保定	2018/7/31		60	60	30,000
25	北京珠江中天和置业有限公司	北京	2001/4/2	60	40	100	5,000

序号	企业名称	注册地址	成立日期	持股比例			注册资本
				直接	间接	合计	
26	北京中天城市更新投资有限公司	北京	2015/8/21	20.20	30.30	50.50	99,010
27	上海珠江投资集团有限公司	上海	2001/3/8	94.32		100	186,602
28	上海珠江逸展投资有限公司	上海	2006/8/14		100	100	14,000
29	上海置洋房地产开发有限公司	上海	2001/1/20		95	95	800
30	上海安华物业管理有限公司	上海	2002/3/19		100	100	1,000
31	上海怡景物业管理服务有限公司	上海	2006/5/17		100	100	50
32	上海珠江合赢投资有限公司	上海	2007/8/2		80	80	2,000
33	上海堃豪投资有限公司	上海	2004/3/3		80	80	3,000
34	上海骏景房地产开发有限公司	上海	2002/9/24		55	55	1,500
35	上海崧稷房地产开发有限公司	上海	2014/1/24		100	100	100
36	上海博祯置业有限公司	上海	2016/2/4		100	100	300
37	上海顺联商业房地产有限公司	上海	2007/5/21	100		100	1,000
38	上海合邦房地产有限公司	上海	2007/8/13		100	100	500
39	上海惠景房地产开发有限公司	上海	2007/8/13		100	100	500
40	北京沪鹏合惠投资管理有限公司	北京	2007/8/10		100	100	1,000
41	北京丰金创展投资管理有限公司	北京	2007/8/8		100	100	1,000
42	北京京东恒达建筑装饰工程有限公司	北京	2010/11/19		100	100	50
43	北京京东永乐投资开发有限公司	北京	2003/12/9		100	100	15,000
44	北京成泰房地产开发有限公司	北京	2002/12/5		95	95	10,000
45	西安珠江合惠商业房地产投资有限公司	西安	2007/7/31		100	100	1,000
46	上海合鸿房地产投资有限公司	上海	2007/5/21	100		100	1,000
47	深圳市珠江投资发展有限公司	深圳	2000/7/25	98.75	1.25	100	40,000
48	惠州市珠江惠仁文化教育有限公司	惠州	2017/12/26		60	60	1,000
49	惠州市珠江新港投资开发有限公司	惠州	2017/9/12		80	80	1,000
50	深圳市鹏茜矿业发展有限公司	深圳	1994/2/24		100	100	1,500
51	深圳珠江嘉达投资有限公司	深圳	2007/11/27		80	80	1,000
52	东莞市高盈信实业有限公司	东莞	2001/6/18		70	70	700
53	东莞市骏景高尔夫花园开发有限公司	东莞	2003/4/22		100	100	100
54	东莞市骏景凯德房地产开发有限公司	东莞	2007/5/9		51	51	1,000
55	深圳市山水源投资有限公司	深圳	1998/2/23		82.40	82.40	1,000
56	深圳市金豫工贸有限公司	深圳	1993/6/15		82.40	82.40	1,000
57	惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	惠州	2006/12/11		80	80	1,000
58	深圳市惠仁珠宝城投资有限公司	深圳	2007/8/16		100	100	30,000
59	深圳市聚铭源投资管理有限公司	深圳	2015/12/29		100	100	100
60	深圳惠庭房地产开发有限公司	深圳	2007/9/5		100	100	500
61	东莞市惠仁房地产开发有限公司	东莞	2011/4/13		100	100	10,000

序号	企业名称	注册地址	成立日期	持股比例			注册资本
				直接	间接	合计	
62	深圳市润园农业开发有限公司	深圳	1997/9/19		100	100	250
63	深圳豪筑房地产开发有限公司	深圳	2007/5/18	100		100	1,000
64	深圳豪庭房地产开发有限公司	深圳	2007/5/18	100		100	1,000
65	深圳市珠江广场投资有限公司	深圳	2005/11/17		60	60	5,000
66	广东珠江房地产开发有限公司	广州	2001/2/28	100		100	5,000
67	深圳珠江物流有限公司	深圳	2007/8/22		100	100	500
68	北京珠江投资开发有限公司	北京	2005/4/11		100	100	28,000
69	北京汇金创展投资管理有限公司	北京	2007/8/8		100	100	1,000
70	北京京津新城投资开发有限公司	北京	2003/12/12		100	100	6,000
71	天津珠睿投资有限公司	天津	2011/6/3		100	100	1,000
72	北京珠江物流配送有限公司	北京	2005/6/24		100	100	5,000
73	北京丰茂创展投资管理有限公司	北京	2007/8/8		100	100	1,000
74	北京创展丰威商贸有限公司	北京	2007/7/2		100	100	1,000
75	北京珠江北方投资管理有限公司	北京	2003/11/6		100	100	2,800
76	北京马驹桥投资管理有限公司	北京	2010/10/21		100	100	1,500
77	北京中通瑞恒科技投资管理有限公司	北京	2010/10/21		100	100	1,000
78	北京建业科创科技投资管理有限公司	北京	2010/10/21		100	100	1,000
79	北京永明利豪投资管理有限公司	北京	2010/10/21		100	100	1,000
80	天津新城投资有限公司	天津	2003/11/3		80	80	16,000
81	北京京通投资有限公司	北京	2005/3/24		80	80	10,000
82	广州珠江房地产开发中心有限公司	广州	1995/5/18	100		100	20,000
83	开平诚晖投资有限公司	开平	2017/6/1		60	60	750
84	广州市从化珠江房地产开发有限公司	广州	2001/11/1	90	10	100	60,000
85	广州市仁康投资有限公司	广州	2011/5/24	90	10	100	5,000
86	广州市夏湾拿酒店有限公司	广州	2004/9/3		100	100	680
87	广州珠江瀚思建筑设计有限公司	广州	2002/1/25		100	100	120
88	广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司	广州	2001/8/14		100	100	63,500
89	广州珠江骏骅房地产有限公司	广州	2004/1/8		90	90	800
90	广州珠江翰景轩房地产有限公司	广州	2001/11/8	10	90	100	1,000
91	广州珠江新欣房地产有限公司	广州	2007/8/6		100	100	500
92	广东南湖国医保健有限公司	广州	1995/6/9		80	80	1,500
93	广州穗南房地产开发有限公司	广州	2017/11/15		100	100	5,000
94	惠州市广惠珠江房地产开发有限公司	惠州	2018/5/8		100	100	2,000
95	广州珠江聚盛投资有限公司	广州	2007/8/20	60	40	100	1,000
96	成都珠江投资有限公司	成都	2005/10/21	100		100	2,000

序号	企业名称	注册地址	成立日期	持股比例			注册资本
				直接	间接	合计	
97	成都博家屋业有限公司	成都	2005/12/8		100	100	24,000
98	成都珠江逸景房地产有限公司	成都	2005/11/25	70	30	100	2,000
99	成都珠江润景房地产开发有限公司	成都	2007/7/13	66.67		66.67	30,000
100	成都珠江创展投资有限公司	成都	2007/8/27		100	100	42,000
101	广东珠江建筑工程设计有限公司	广州	1993/8/12	100		100	600
102	广东珠江物业管理有限公司	广州	1994/1/31	100		100	500
103	江门珠江投资有限公司	江门	2006/9/18	55	45	100	25,000
104	广州市珠光南景房地产有限公司	广州	1999/6/8	50		50	1,000
105	广州天河科技园实业发展有限公司	广州	1997/3/5	65	35	100	2,000
106	广东珠江置业咨询有限公司	广州	1995/1/13	100		100	100
107	天津好升活力科技有限公司	天津	2018/9/18		100	100	200
108	广州尚华房地产开发有限公司	广州	1998/6/1	90		90	1,000
109	西安珠江投资有限公司	西安	2002/7/4	100		100	30,000
110	西安珠江灏景房地产有限公司	西安	2007/8/2		100	100	100
111	西安珠江荣华房地产有限公司	西安	2007/7/27		100	100	9,200
112	成都珠江景鸿投资有限公司	成都	2007/9/17	90	10	100	1,000
113	广东珠江商业地产经营管理有限公司	广州	2008/1/23	100		100	1,000
114	广东珠投设计研发有限公司	广州	2008/4/23	100		100	1,000
115	广东南方通信科技城有限公司	广州	1996/1/5	100		100	2,000
116	广州市南通城科技实业有限公司	广州	1997/3/18	10	90	100	800
117	天津珠江京津新城房地产开发有限公司	天津	2005/6/12	88	12	100	3,000
118	天津珠江京津房地产投资有限公司	天津	2007/12/24	74.20	10.12	100	5,930
119	天津合创供热服务有限公司	天津	2018/9/7		100	100	100
120	广东珠江合惠建筑工程有限公司	丰顺县	2011/11/25	100		100	3,000
121	珠海珠江亿城企业管理咨询有限公司	珠海	2015/3/26	58.67		58.67	30,000
122	佛山市卓越房地产开发有限公司	佛山	2015/12/24	100		100	21,566
123	广东珠江新润实业投资有限公司	广州	2005/1/10	100		100	91,750
124	广州耀鑫房地产开发有限公司	广州	2018/2/9		100	100	500
125	广州长晟房地产开发有限公司	广州	2018/2/9		100	100	500
126	广东珠江现代产业投资有限公司	广州	2017/2/8	80		80	10,000
127	广东珠控产业投资有限公司	广州	2017/8/22	100		100	5,000
128	广州高璟驰投资合伙企业（有限合伙）	广州	2017/3/27	99.80		99.80	500,000
129	广州鸿募峰投资合伙企业（有限合伙）	广州	2017/3/27	99.80		99.80	500,000
130	广州昊之颐投资合伙企业（有限合伙）	广州	2017/3/27	99.90		99.90	1,000,000
131	清远市珠江房地产开发有限公司	清远	2017/11/28	80		80	2,000

序号	企业名称	注册地址	成立日期	持股比例			注册资本
				直接	间接	合计	
132	广州悦润房地产开发有限公司	广州	2018/2/12	100		100	2,000
133	宁波市鹏福德兴投资合伙企业（有限合伙）	宁波	2017/5/3	86.39		86.39	38,200
134	清远市众康置业有限公司	清远	2014/5/15		60	60	250
135	四川珠江创展置业股份有限公司	成都	2018/10/29	90		90	100,000
136	宁波梅山保税港区桦枫达投资合伙企业（有限合伙）	宁波	2017/10/12	99.80		99.80	50,000
137	北京嘉富龙房地产开发有限公司	北京	2000/9/11		62.14	62.14	47,138.88
138	北京顺开房地产开发有限公司	北京	1999/6/9		43.30	43.30	288,686.98
139	北京中关村国际商城发展有限公司	北京	2001/12/12		75.93	75.93	27,000
140	昆山华敏建设有限公司	昆山	2004/3/29		80	80	52,300
141	上海珠江创展投资有限公司	上海	2006/6/5		75.61	75.61	82,000
142	上海珠江景峰投资有限公司	上海	2010/3/18		100	100	21,500
143	上海超盛房地产开发有限公司	上海	2003/9/9		43.35	43.35	464,578.43
144	宁波珠江开发投资有限公司	宁波	2018/4/17		70	70	100,000
145	西安珠江时代广场投资有限公司	西安	2007/7/4	47.30	20.27	100	37,000
146	深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	深圳	2012/9/17		70	70	30,000
147	深圳市广汇源水利实业有限公司	深圳	1989/7/26		67	67	3,200
148	深圳市稳展实业有限公司	深圳	1985/1/1		67	67	415
149	珠海珠江帝景投资有限公司	珠海	2014/3/5	70	30	100	60,000
150	江门珠江房地产开发有限公司	江门	2007/9/20	100		100	55,000
151	广州悦利房地产开发有限公司	广州	2010/2/22	99	1	100	30,000
152	珠海丰泽企业策划有限公司	珠海	2008/9/19		95	95	300
153	北京珠控兴通房地产开发有限公司	北京	2019/7/2	60	40	100	1,000
154	北京珠控兴丰房地产开发有限公司	北京	2019/7/9	60	40	100	1,000
155	广东连兴建筑装饰工程有限公司	连南县	2019/4/2		100	100	2,000
156	广东兴南建工有限公司	连南县	2019/4/1		100	100	10,000
157	昆山市锐佳同办公用品贸易有限公司	昆山	2018/4/27		100	100	100
158	上海珠惠科技有限公司	上海	2019/6/17		100	100	1,000
159	共青城立润投资合伙企业（有限合伙）	九江	2018/7/31		90.37	90.37	67,500
160	东莞莞润实业发展有限公司	东莞	2020/3/4	100		100	5,000
161	广东珠投创新产业科技有限公司	广州	2018/9/28	100		100	30,000

上述纳入合并范围子公司中主要公司情况介绍如下：

1、广东珠江工程总承包有限公司

广东珠江工程总承包有限公司注册资本为 26,500.00 万元，发行人共计持有其 100.00%的股权，其经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级、公路路基工程专业承包贰级（具体按本公司有效证书经营）。（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）。

截至 2019 年末，该公司总资产为 2,446,684.66 万元，总负债 1,871,498.26 万元，净资产 575,186.40 万元；2019 年度，实现营业收入 431,320.22 万元，净利润 74,506.82 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 7,283,088.77 万元，总负债 6,704,393.43 万元，净资产 578,695.34 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 251,834.96 万元，净利润 2,108.17 万元。

2、北京嘉富龙房地产开发有限公司

北京嘉富龙房地产开发有限公司注册资本为 47,138.88 万元，公司持有其 62.14%的股权，其经营范围：房地产开发;销售商品房;房地产信息咨询；家居装饰。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2019 年末，该公司总资产为 4,291,548.05 万元，总负债 3,553,479.76 万元，净资产 738,068.29 万元；2019 年度，实现营业收入 157.21 万元，净利润-932.39 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 3,876,616.03 万元，总负债 3,107,485.07 万元，净资产 769,130.96 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 1,128,023.89 万元，净利润 31,062.67 万元。

3、上海超盛房地产开发有限公司

上海超盛房地产开发有限公司注册资本为 464,578.43 万元，公司持有其 43.35%的股权，其经营范围：在静安区北站街道 21-26 街坊地块从事房地产开发、经营，建筑装饰材料批发，物业管理(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请)。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产为 2,869,461.94 万元，总负债 2,285,819.42 万

元，净资产 583,642.52 万元；2019 年度，实现营业收入 0 万元，净利润-261.56 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 2,523,776.80 万元，总负债 1,940,302.11 万元，净资产 583,474.70 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 132.85 万元，净利润-167.82 万元。

4、北京顺开房地产开发有限公司

北京顺开房地产开发有限公司注册资本为 288,686.98 万元，公司持有其 50.00% 的股权，其经营范围：房地产开发(不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营)；销售商品房、建筑材料、五金交电。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动)。

截至 2019 年末，该公司总资产为 2,224,196.31 万元，总负债 1,593,502.75 万元，净资产 630,693.56 万元；2019 年度，实现营业收入 270.82 万元，净利润-4,989.06 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 2,188,529.47 万元，总负债 1,566,653.52 万元，净资产 621,875.94 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 182.92 万元，净利润-8,691.77 万元。

5、上海珠江投资集团有限公司

上海珠江投资集团有限公司注册资本为 186,602.00 万元，公司持有其 94.32% 的股权，其经营范围：实业投资;投资策划、信息咨询、电子产品及通信设备、房地产领域内的四技服务及相关产品的销售(除专控项目)；五金交电、建筑材料销售；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)。

截至 2019 年末，该公司总资产为 1,348,865.70 万元，总负债 886,978.66 万元，净资产 461,887.04 万元；2019 年度，实现营业收入 114.40 万元，净利润 15,991.72 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 944,361.86 万元，总负债 483,242.52

万元，净资产 461,119.34 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 228.88 万元，净利润-767.70 万元。

6、广州市从化珠江房地产开发有限公司

广州市从化珠江房地产开发有限公司注册资本为 60,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围：房地产开发经营；五金产品批发；五金零售；电工器材的批发；电工器材零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；建材、装饰材料批发；园林绿化工程服务(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)。

截至 2019 年末，该公司总资产为 823,720.24 万元，总负债 688,563.45 万元，净资产 135,156.79 万元；2019 年度，实现营业收入 29,859.63 万元，净利润-4,833.49 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 901,353.40 万元，总负债 770,020.08 万元，净资产 131,333.32 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 281.13 万元，净利润-3,823.47 万元。

7、北京珠江投资开发有限公司

北京珠江投资开发有限公司注册资本为 28,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围：生产、加工家具、建材；货物运输；包装印刷；餐饮服务、住宿。（仅限分支机构经营）；项目投资；房地产开发；销售自行开发的商品房、建筑材料、机电设备及日用品；仓储服务；组织展览展示活动；信息咨询；物业管理；设计、制作广告；机动车公共停车场服务；出租商业用房；出租办公用房。

（“（1）未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；（2）不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；（3）不得发放贷款；（4）不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；（5）不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年末，该公司总资产为 479,587.68 万元，总负债 275,631.58 万元，

净资产 203,956.11 万元；2019 年度，实现营业收入 7,334.85 万元，净利润-2,066.96 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 517,557.59 万元，总负债 319,728.60 万元，净资产 197,828.99 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 563.25 万元，净利润-6,127.11 万元。

8、广州珠江房地产开发中心有限公司

广州珠江房地产开发中心有限公司注册资本为 20,000.00 万元，公司持有其 100.00%的股权，其经营范围：房地产开发经营；五金产品批发；五金零售；建材、装饰材料批发；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；(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)。

截至 2019 年末，该公司总资产为 954,163.06 万元，总负债 906,934.18 万元，净资产 47,228.88 万元；2019 年度，实现营业收入 11,618.11 万元，净利润-5,029.65 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 606,792.34 万元，总负债 560,207.87 万元，净资产 46,584.47 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 681.19 万元，净利润-644.42 万元。

9、北京中关村国际商城发展有限公司

北京中关村国际商城发展有限公司注册资本为 27,000.00 万元，公司持有其 75.93%的股权，其经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；商业管理；投资管理；投资咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；设计、制作、代理、发布广告；物业管理；热力供应；机动车公共停车场服务。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至 2019 年末，该公司总资产为 907,996.99 万元，总负债 727,376.12 万元，净资产 180,620.87 万元；2019 年度，实现营业收入 11,387.56 万元，净利润 8,170.32 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 957,102.14 万元，总负债 773,982.62

万元，净资产 183,119.52 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 8,707.10 万元，净利润 2,498.65 万元。

10、北京中天城市更新投资有限公司

北京中天城市更新投资有限公司注册资本为 99,010 万元，公司持有其 50.50% 的股权，其经营范围：项目投资；专业承包；劳务分包；施工总承包；工程勘察设计；建筑工程设计；投资咨询（中介除外）；房地产开发；家居装饰。（不得从事下列业务：（1）发放贷款；（2）公开交易证券类投资或金融衍生品交易；（3）以公开方式募集资金；（4）对除被投资企业外的企业提供担保。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年末，该公司总资产为 991,862.35 万元，总负债 567,071.83 万元，净资产 424,790.52 万元；2019 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润-15.10 万元。

截至 2020 年 9 月末，该公司总资产为 938,720.45 万元，总负债 513,929.94 万元，净资产 424,790.51 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润-0.01 万元。

（二）发行人的合营和联营企业情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合营、联营公司情况如下表所示：

表：发行人合营、联营公司情况

单位：万元

序号	公司名称	主营业务	关联方关系	注册资本	持股比例
1	北京东方恒嘉房地产开发有限公司	房地产	联营企业	5,000.00	22.22%
2	北京粤商投资股份有限公司	投资与资产管理、地产开发等	联营企业	5,700.00	21.93%
3	惠州珠江熊猫投资发展有限公司	投资旅游业、酒店及市场开发	联营企业	10,000.00	49.00%
4	天津滨海新商务投资有限公司	房地产、服务业、工业、商业进行投资等	联营企业	10,000.00	30.00%

序号	公司名称	主营业务	关联方关系	注册资本	持股比例
5	北京国科珠控科技管理有限公司	租赁和商务服务	联营企业	1,000.00	40%
6	广东佛山珠江科技数码城建设有限公司	科技园区开发及管理	联营企业	35,000.00	10%
7	广州华银健康科技有限公司	检测诊断技术服务	联营企业	10,437.66	17.60%
8	上海贤立置业有限公司	房地产开发、实业投资、教育投资、资产管理、投资信息咨询等	联营企业	10,678.00	40%

截至 2020 年 9 月末，上述合营、联营企业对本公司资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

截至募集说明书出具之日，广东韩建投资有限公司为本公司的控股股东，持有公司 83.00%的股份比例，广州华城置业有限公司持有公司 17.00%的股权。本公司的实际控制人为朱伟航先生，朱伟航先生通过广东韩建投资有限公司、深圳伟杰投资有限公司及广州华城置业有限公司持有本公司 99.00%的权益。截至募集说明书出具之日，朱伟航为本公司实际控制人，所持有股权不存在质押或其他有争议情况。

（一）发行人控股股东基本情况

公司名称：广东韩建投资有限公司

注册地址：广东省梅州市丰顺县留隍镇东留口铺新堤 98 号二楼

住所：广东省梅州市丰顺县留隍镇东留口铺新堤 98 号二楼

注册资本：人民币 3,000 万元

成立时间：2007 年 11 月 02 日

办公地址：广东省梅州市丰顺县留隍镇东留口铺新堤 98 号二楼

经营范围：投资及管理、项目投资、投资业务咨询（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)

2019 年末，广东韩建投资有限公司合并财务报表的主要财务数据如下：

表：发行人控股股东财务情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总计	17,862,621.66
负债合计	13,657,859.88
归属于母公司的所有者权益合计	2,481,030.98
所有者权益合计	4,204,761.77
项目	2019 年度
营业收入	1,233,033.25
净利润	161,941.15

截至募集说明书发布之日，广东韩建投资有限公司持有的发行人股份不存在质押或争议情况。

（二）实际控制人基本情况

朱伟航，男，1986 年生，中山大学金融学士学位，现任集团公司董事长兼法定代表人，全面负责企业经营管理、经营规划、发展战略等方面战略的制定和统筹，同时主管华北地区日常经营事务。自 2012 年加入发行人以来，朱先生先后担任公司华北地区公司董事长、公司常务副总裁等职务，亦担任广东韩建投资有限公司、深圳伟杰投资有限公司、广东珠江金融投资有限公司等法定代表人兼总经理职务。截至募集说明书出具之日，发行人实际控制人朱伟航间接持有公司股份的 99.00%，所持有股权不存在质押或其他有争议情况。

截至募集说明书出具之日，公司实际控制人对其他企业投资情况如下：

表：发行人实际控制人对其他企业投资情况

	企业名称	成立日期	注册地址	直接持股比例	间接持股比例	合计持股比例	注册资本（万元）
1	深圳伟杰投资有限公司	2007/8/27	广东省	100.00%	-	100.00%	100
2	广东韩创投资有限公司	2016/9/28	广州市	99.00%	-	99.00%	2,000
3	广东韩建投资有限公司	2007/11/2	广东省	99.00%	-	99.00%	3,000
4	广州伟励投资咨询有限公司	2014/4/24	广州市	90.00%	-	90.00%	100
5	上海芬陀利实业有限公司	2011/5/10	上海市	40.00%	-	40.00%	100

五、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	年龄	现任职务	任期	是否拥有境外(或地区)永久居住权
朱伟航	34	董事、董事长	2019.8.29-2022.8.29	否
张国强	58	董事、总经理	2019.8.29-2022.8.29	否
张军洲	58	董事、副总裁	2019.8.29-2022.8.29	否
郑晨光	32	董事、董事会秘书	2019.8.29-2022.8.29	否
容向晖	43	董事、财务管理中心总经理	2019.8.29-2022.8.29	否
郑伟健	59	监事会主席	2018.4.22-2021.4.22	否
温兆胜	47	监事	2018.4.22-2021.4.22	否
唐远洋	37	监事	2018.3.06-2021.3.06	否

公司董事、监事、高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、董事

朱伟航，男，1986年生，中山大学金融学士学位，现任公司董事长兼法定代表人，全面负责企业经营管理、经营规划、发展战略等方面战略的制定和统筹，同时主管华北地区日常经营事务。自2012年加入本公司以来，朱先生先后担任公司华北地区公司董事长、公司常务副总裁等职务，亦担任广东韩建投资有限公司、深圳伟杰投资有限公司、广东珠江金融投资有限公司等法定代表人兼总经理职务。

张国强，男，汉族，1962年生，硕士研究生学历，长江商学院EMBA，现任公司董事兼总经理（总裁），分管公司投资拓展、城市更新及前期项目开发管理等方面工作。2019年加入本公司后，任公司副总裁兼上海地区公司董事长、广州

地区公司董事长等职务。此前，曾任职于广东珠江投资控股集团、广州市海珠区人民法院、广州市政府法制办等机构。

张军洲，男，1962年生，经济学博士，现任公司董事兼副总裁，分管集团财务、投融资等业务。张先生在投融资和资本运营方面经验丰富，人脉广泛，曾任海南国际租赁有限公司董事、代理总经理，中国农业银行信托投资公司总经理助理，中国长城信托投资公司副总经理，历任中国农业银行法律事务部、基金托管部和托管业务部总经理，中国农业银行广西区分行党委书记、行长，四川省分行党委书记、行长，中国农业银行总行投行业务部、公司业务部总经理等职位。

郑晨光，男，汉族，1988年生，硕士研究生学历，现任公司董事兼董事会秘书，协助集团运营管理方面工作。2018年入职本公司，此前曾任合生创展集团董办秘书、综合管理部经理和董事局办公室主任等职务。

容向晖，男，1977年生，硕士学位，现担任公司董事兼投资与财务管理中心总经理，分管财务、结算、税务、成本、信息化等方面工作。容先生2018年11月加入本公司，此前曾任于深圳金科地产、广东溢航集团、佛山欧浦集团等多家公司财务总监，具有丰富的财务管理经验和投融资经验。

2、监事

郑伟健，男，1961年生，硕士学位，会计师、高级国际财务管理师，现担任公司监事会主席。在加入本公司前，郑先生于1991年至1995年任丰顺县国有资产管理办公室副主任。自1995年加入公司以来，郑先生先后担任过财务部经理、地区公司经营核算中心总监等职位。现兼任广东珠江投资管理集团有限公司董事长、广东珠江投资控股有限公司董事和珠江人寿监事会主席。

温兆胜，男，1973年生，学士学位，会计师职称，现担任公司监事。自1997年加入公司以来，温先生先后担任过财务主管、财务经理、地区公司财务负责人等职务。现兼任广东珠江金融投资有限公司监事会主席。

唐远洋，男，1983年生，学士学位，现担任公司监事。自2010年加入公司以来，唐先生先后担任过审计部经理、审计监察中心助理总经理、成本管理副总监、审计监察中心常务副总经理。

3、高级管理人员

截至募集说明书出具之日，公司无非董事高级管理人员，相关董事高级管理人员简历见“第五节发行人基本情况”之“五、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历”之“1、董事”。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具之日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的主要兼职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	任职单位名称	担任职务	是否领取薪酬及津贴
朱伟航	深圳伟杰投资有限公司	总经理,执行董事	否
	广东韩创投资有限公司	董事长	否
	广东韩建投资有限公司	经理,执行董事	否
	上海芬陀利实业有限公司	监事	否
	广东元知科技有限公司	董事长兼总经理	否
	珠江科技投资有限公司	董事长兼总经理	否
	广东珠江商贸物流投资有限公司	董事长	否
	深圳珠江中小企业股权交易中心有限公司	董事长,总经理	否
	广东联信商贸物流投资有限公司	总经理, 执行董事	否
	广东珠江投资控股集团有限公司	董事长兼总经理	否
	广东韩江资产经营管理有限公司	董事长	否
	深圳珠江恒泰投资有限公司	董事长	否
	广东珠江金融投资有限公司	董事长	否
	广东伟业投资有限公司	执行董事兼总经理	否
	广东麦格森管理咨询有限公司	董事	否
	秦皇岛伟盈燃料有限公司	执行董事	否
	广州珠江运盛企业管理有限公司	董事	否
	广东珠控城市更新有限公司	董事长	否
	天津合惠股权投资基金管理有限公司	董事长	否
	广东珠江教育投资有限公司	董事	否
	珠江惠仁长寿敬老院投资有限公司	董事	否
	元知合汇（上海）投资管理有限公司	董事长	否
	珠科元知（广州）投资有限公司	董事长	否
	珠江惠仁医疗健康投资有限公司	董事	否
张国强	上海合金材料总厂有限公司	董事	否

姓名	任职单位名称	担任职务	是否领取薪酬及津贴
	广东珠控产业投资有限公司	董事长	否
	珠海横琴珠江电子支付有限公司	董事	否
张军洲	珠江人寿保险股份有限公司	董事长	否
	广州珠江教育物业开发有限公司	董事长兼总经理	否
	广东珠江物业管理有限公司	执行董事	否
	广东现代商贸网络科技有限公司	董事长	否
	深圳润都商贸物流投资有限公司	董事长	否
	深圳珠江物流有限公司	董事长，总经理	否
	天津合惠股权投资基金管理有限公司	总经理,董事	否
	深圳珠江商贸物流投资有限公司	董事长	否
	四川珠江创展置业股份有限公司	董事	否
	广州珠江侨都房地产有限公司	董事	否
	广东珠江商贸物流投资有限公司	董事兼总经理	否
	广东珠江商业地产经营管理有限公司	董事兼总经理	否
	上海如悟投资管理有限公司	董事	否
	广东珠江教育投资有限公司	董事	否
	广东珠江金融投资有限公司	董事兼总经理	否
	深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	董事	否
郑晨光	广东珠江实业发展有限公司	执行董事兼总经理	否
	广东惠仁康养投资有限公司	董事	否
	广东珠控城市更新有限公司	监事	否
容向晖	广州道唯商务咨询有限公司	执行董事兼总经理	否
	珠海横琴珠江泓景资产管理有限公司	经理,执行董事	否
	珠海横琴珠江合惠资本管理有限公司	经理,执行董事	否
	广州合生逸景房地产有限公司	董事	否
	广东现代商贸网络科技有限公司	董事	否
郑伟健	林芝德鹏投资有限公司	董事长兼总经理	否
	丰驰投资有限公司	董事长兼总经理	否
	广东珠江投资管理集团有限公司	董事长,董事	否
	林芝锦豪投资管理有限公司	董事长兼总经理	否
	广东韩江工程总承包有限公司	董事长	否
	广东韩立投资有限公司	董事长	否
	广东元知科技有限公司	监事	否
	广东盈富信息网络投资有限公司	监事	否
	广东智能财税数据科技发展有限公司	董事	否
	广东德润管理咨询有限公司	董事	否
	广东珠江投资控股集团有限公司	董事	否
	广东韩江资产经营管理有限公司	董事	否

姓名	任职单位名称	担任职务	是否领取薪酬及津贴
	天津京津金融产业投资有限公司	监事	否
	广东珠江金融投资有限公司	监事	否
温兆胜	广东丰惠投资有限公司	经理,执行董事	否
	广东智能财税数据科技发展有限公司	董事长兼总经理	否
	广东丰信投资有限公司	经理, 执行董事	否
	广东德润管理咨询有限公司	董事长兼总经理	否
	广东丰宏投资有限公司	经理, 执行董事	否
	深圳市云丰投资有限公司	董事	否
	深圳伟杰投资有限公司	监事	否
	广东盈通网络投资有限公司	董事	否
	彩讯科技股份有限公司	监事会主席	否
	广东麦格森管理咨询有限公司	董事	否
	广东盈富信息网络投资有限公司	董事	否
	广东珠江物业管理有限公司	监事	否
	广东珠江工程总承包有限公司	监事	否
	珠江科技投资有限公司	董事	否
	林芝德鹏投资有限公司	董事	否
	广东盈科信息投资有限公司	董事	否
	深圳珠江中小企业股权交易中心有限公司	董事	否
	丰驰投资有限公司	董事	否
	广东珠江商业地产经营管理有限公司	监事	否
	广东新网科技有限公司	董事	否
	广州润都投资有限公司	监事	否
	广州合道信息科技有限公司	董事	否
	广东珠江投资控股集团有限公司	董事	否
	广东韩建控股有限公司	董事	否
	广东韩创投资有限公司	董事	否
	广东珠江投资管理集团有限公司	董事	否
	深圳丰驰投资有限公司	监事	否
	深圳珠江恒泰投资有限公司	董事	否
	广东珠江合惠建筑工程有限公司	监事	否
	林芝锦豪投资管理有限公司	董事	否
	广东珠江金融投资有限公司	监事会主席	否
唐远洋	林芝荣兴装饰有限公司	监事	否
	林芝嘉鸿装饰有限公司	监事	否
	林芝宏泽装饰有限公司	监事	否
	四川珠江创展置业股份有限公司	监事	否
	广东珠投创新产业科技有限公司	监事	否

姓名	任职单位名称	担任职务	是否领取薪酬及津贴
	深圳珠江物流有限公司	董事	否

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份/权和债券情况

截至募集说明书出具之日，公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有公司股份；因公司未实施股权激励计划，不存在公司董事、监事、高级管理人员自公司获得限制性股票或股票期权的情况；公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司债券。

六、发行人主要业务基本情况

（一）主营业务经营情况

1、主营业务经营情况

作为中国内地最早的房地产开发企业之一，公司经过 27 年的快速发展，已从一家区域性的企业逐步发展成为颇具实力的全国性房地产企业，公司经营业务涵盖房地产开发经营、商业运营、建筑施工等多个领域，经营区域从广州扩展到北京、上海、深圳、天津、武汉、西安、成都、东莞、惠州、江门、佛山等地，并已基本上完成了在全国具有经济活力的城市核心区域的战略布局。

依托优秀的管理团队和杰出的经营策略，公司一直以“好生活在珠江”的经营理念，逐步形成跨区域、规模化的开发模式，努力为公众打造和谐舒适的人居环境，多年来累积了丰富的房地产开发经验，迄今已成为国内知名的房地产品牌。所开发产品涵盖住宅、公寓、LOFT、别墅、写字楼、大型综合体等多种类型，以满足不同层次的客户需求。

公司以广州、北京、深圳、上海等一线城市以及天津、成都、西安、宁波等的二线中心城市为未来发展的战略重心，并积极拓展其他具有发展潜力的区域性经济中心城市，优化和完善公司全国战略布局，不断扩大各区域市场的份额，实现各地区收入、利润共同增长。公司坚持以房地产开发业务为核心，贯彻包括土

地一级开发、规划设计、建筑施工、物业管理在内的“一体化”产业链优势，不断夯实和扩大在广州、北京、深圳、上海等核心城市和发展地区的发展规模、市场份额、品牌影响力和号召力。

此外，为响应国家城镇化发展战略和棚户区改造政策，公司结合自身优势分别在上海和北京两地参与了安康苑项目和分钟寺项目，并得到了政府的支持和认可。其中，上海安康苑旧改项目为苏河湾经济带重点建设项目，是原闸北区“十二五”规划重点发展项目。项目位于上海市中心城区核心地段，东与虹口、南与黄浦相邻，东至河南北路，西至浙江北路，北至天目东路，南至海宁路。项目总占地面积为 11.82 万平方米，拟建建筑面积约 100 万平方米（具体以批复的规划为准），规划打造一个集高档居住、精品公寓、品质办公、休闲商业等于一体的品质区域。该项目属于一二级联动的改造项目，原计划总投资 306 亿元，后因征拆政策变化导致改造计划超时和建筑规划调整，使得本项目的建造成本和融资费用增加，截止报告日预计该项目总投入约为 425 亿，于 2015 年启动拆迁改造，截至 2020 年 6 月底，项目累计投入约 297 亿，后续预计还需投入 128 亿（根据进度逐步投入）。该项目于启动之初获得 227 亿的银团贷款用于拆迁和项目建设，剩余资金缺口主要依靠销售回款。该项目拆迁工作现已基本完成，政府已完成三个地块的交付工作，项目一期已四证齐全，进入二级开发建设阶段，预计 2021 年可实现预售，其他地块正在规划中。

北京分钟寺项目位于京津塘高速公路与南三环路的交汇处，是北京市棚户区改造项目，是丰台区政府重点项目之一。项目总占地面积 151.00 公顷，其中建设用地 58.00 公顷，绿化代征面积 62.00 公顷，道路代征面积 30.00 公顷，项目规划容积率 3.87，总建筑面积 225.00 万平方米，共由五个地块组成，规划打造成为北京 CBD 副中心区。项目总投资预计为 344 亿元（根据拆迁补偿动态调整），截至 2020 年 6 月底已投入约 298 亿元，目前项目主要地块拆迁工作基本完成，回迁楼项目正在建设中。分钟寺项目属于一级土地开发项目，一级开发可实现收入由政府按“成本+利润”进行返还，其中成本由政府相关部门进行核定，利润根据成本的 8%~12%核定，具体结算收入计算依据参照《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）。公司分钟寺棚户区改造项目，L-24 和 L-26 地块已于 2020 年 5 月 9 日成功挂牌出让，L-39、

L-41 地块已于 2020 年 5 月 19 日成功挂牌出让。公司目前正在重点推进分
钟寺项目二期地块的上市工作。

北京房山西潞北三村改造项目是公司参与新型城镇化及特色小镇试点建设，
探讨城镇集体土地利用和租赁市场的创新项目。项目地处京石高速与西南六环所
形成的“夹角”上端，东邻良乡机场，区域内有良陀路、大件路、京周路等交通干
线，项目范围涉及固村、安庄和詹庄，占地面积 96.60 万平方米，预拟建成集文
化创意、文化旅游、科技创新和金融服务等于一体的产业集群，并能够承接主城
区优化外溢的文化养老等服务产业，成为国家级文旅科创特色小镇。项目计划总
投 210 亿元，目前项目处于拆迁阶段，累计投入 77.36 亿元，总体规划正在设计
和制定中。

报告期内各期，从公司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，公司其他业务主要包括建筑施工、租赁服务、商业经营、物业管
理等多种类业务，这些业务也具备一定的收入规模，但在公司总体营业收入中比
例仍较小。

公司于报告期内取得了由“2018 年中国房地产开发企业 500 强”排名第 94 名，
“2019 年中国房地产开发企业 500 强”排名第 92 名和“2020 年中国房地产开发企
业 500 强”排名第 87 名符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管
的函》规定的“中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业”条
件。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业收入按业务板
块划分构成情况如下：

表：发行人营业收入行业划分情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销 售	1,500,857.83	83.62	796,204.70	64.57	476,440.92	55.04	773,539.33	80.17
建筑施工	314,614.19	17.53	529,231.62	42.92	478,187.19	55.24	314,628.50	32.61
房地产销 售佣金	36,566.10	2.04	140,866.93	11.42	87,615.62	10.12	-	-
租赁服务	41,353.86	2.3	60,059.91	4.87	51,526.03	5.95	40,514.50	4.20

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
特许专柜销售佣金	340.474789	0.02	4,595.90	0.37	8,554.26	0.99	23,838.70	2.47
酒店服务	5,597.25	0.31	14,832.68	1.20	16,155.79	1.87	13,496.34	1.40
建筑设计	4,807.50	0.27	11,260.44	0.91	17,479.02	2.02	7,823.22	0.81
物业管理	9,105.88	0.51	10,746.07	0.87	9,652.46	1.12	5,505.06	0.57
其他	9889.945882	0.55	10,646.06	0.86	5,458.91	0.63	4,687.40	0.49
抵销	-128,367.28	-7.15	-345,411.06	-28.01	-285,468.83	-32.98	-219,163.04	-22.71
合计	1,794,765.76	100	1,233,033.25	100	865,601.36	100	964,870.01	100

最近三年及一期，公司营业收入按地区分类如下：

表：发行人营业收入地区划分情况

单位：亿元、%

地区	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
集团本部 ²	30.93	17.23	49.40	40.06	20.40	23.57	6.66	6.90
北京	124.70	69.48	33.08	26.83	19.06	22.02	10.72	11.11
上海	0.55	0.31	33.52	27.19	0.98	1.13	5.65	5.86
广州	5.49	3.06	26.85	21.77	15.20	17.56	23.93	24.80
广州从化	19.99	11.14	2.99	2.42	15.54	17.95	8.81	9.13
深圳	1.90	1.06	4.99	4.05	5.15	5.95	25.36	26.28
成都	8.10	4.51	6.35	5.15	8.62	9.96	13.01	13.48
西安	0.66	0.37	0.66	0.54	1.61	1.86	2.35	2.44
抵销	-12.84	-7.15	-34.54	-28.01				
合计	179.48	100.00	123.30	100.00	86.56	100.00	96.49	100.00

从收入区域看，公司收入来源主要集中在北上广深一线城市。除集团本部营业收入实际为广东珠江工程总承包有限公司施工业务收入外，2017-2019 年，北上广深四个一线城市地区分别贡献了 74.47 亿元、55.93 亿元和 101.43 亿元的收入，占营业收入的 77.18%、64.61%和 82.26%，总体占比较高。

2017 年至 2019 年北京地区收入逐年较多，主要是由于发行人该地区项目销售收入增加持续所致。2019 年上海地区收入增加较多，主要是由于发行人吴淞

²集团本部是指广东珠江工程总承包有限公司施工业务总部

路项目销售情况较好所致。2017 年至 2019 年度，广州地区收入在所有地区收入占比中稳定保持在 20.00%以上，2019 年收入占比达到 24.19%。2018 年及 2019 年深圳地区收入下降较多，主要是由于深圳地区骏景西项目于 2017 年清盘，华谊文化城项目受政策影响开售时间延迟。

2、房地产开发及销售情况

公司自成立以来，房地产业务发展迅速，已陆续在广州、上海、北京、深圳、天津、东莞、惠州、成都、西安等地成功打造了 40 余个大中型优质楼盘，如：广州罗马家园、广州东方夏湾拿花园、广州珠江国际城、广州信华经理人家园、马赛国际公寓、珠江东岸广场、北京拉维小镇、北京珠江一千栋、上海佘山假日广场、上海新城御景、成都珠江国际花园、西安珠江时代广场等，累计销售面积超过 1,200 万平方米，市场反映良好。

3、房地产项目及土地储备情况

（1）截至 2020 年 6 月末，公司房地产项目情况如下：

表：发行人在建、拟建和已竣工项目情况

单位：万平方米

序号	项目名称	状态	区域	经营业态	总建筑面积 (万平方米)
1	国际城 1#西	在建	北京	住宅、商业	19.20
2	国际城 9#地	在建	北京	住宅混合公建用地	21.20
3	北京金路项目	在建	北京	仓储用地	22.03
4	北京上城项目	在建	北京	住宅配套	130.80
5	张家湾项目一期	在建	北京	工业综合	46.96
6	张家湾项目二期	在建	北京	工业	53.12
7	张家湾项目四期	在建	北京	工业	31.20
8	中关村项目	在建	北京	商业	90.34
9	御景湾项目	在建	北京	住宅、商业	61.46
10	北京马驹桥物流 B06/08 项目	在建	北京	仓储用地	28.74
11	北京马驹桥 A 北 D 北科研项目	在建	北京	研发	16.82
12	永乐开发区 1#2#3#地块	在建	北京	工业	31.00

序号	项目名称	状态	区域	经营业态	总建筑面积 (万平方米)
13	天津宝坻 210 居住项目	在建	天津	住宅	31.85
14	天津宝坻 551 项目	在建	天津	商业金融	90.20
15	天津宝坻建材城项目	在建	天津	工业、仓储	24.38
16	上海方家窑项目	在建	上海	商业金融	66.38
17	上海吴淞路项目	在建	上海	住宅	7.52
18	昆山御景花园	在建	昆山	住宅、商业	62.37
19	奉化花园地块南项目	在建	宁波	商住	32.08
20	奉化花园地块北项目	在建	宁波	住宅	13.47
21	广州珠江国际城	在建	广州	住宅	194.96
22	广州夏湾拿	在建	广州	住宅、商业	92.15
23	总部商务区	在建	广州	商业金融、住宅用地	37.30
24	清远众康项目	在建	清远	住宅	9.70
25	成都花博会项目 A 地块	在建	成都	商业用地	72.15
26	成都花博会项目 D 地块	在建	成都	商业	27.70
27	西安珠江新城项目	在建	西安	住宅用地	68.54
28	番禺珠江项目	在建	广州	住宅	84.75
29	广州南沙项目	在建	广州	居住、商业、金融	181.78
30	珠江智能科技产业园	在建	广州	工业	89.90
31	珠海金融中心	在建	珠海	住宅、商业	27.80
32	惠州珠江东岸项目	在建	惠州	商品住宅用地	120.53
33	深圳华谊项目	在建	深圳	商业、新型产业、工业	65.98
34	深圳布心项目	在建	深圳	旧改	8.05
35	北京分钟寺棚改	在建	北京	综合	225.00
36	上海安康苑旧改	在建	上海	综合	100.12
	在建合计				2,287.53
1	成都花博会项目 B 地块	拟建	成都	商住、办公	83.56
2	成都花博会项目 E 地块	拟建	成都	商住	42.57
3	天力项目	拟建	广州	商住	13.68
4	开平项目	拟建	江门	住宅	37.51
5	复兴东路旧改项目	拟建	上海	住宅	4.25
6	增城长岗旧改项目	拟建	广州	旧改	55.00
7	万福项目	拟建	北京	商住	94.12
8	房山西潞北三村改造项目	拟建	北京	综合	220.00
9	西安帝景山庄	拟建	西安	住宅	25.00
10	南屏项目	拟建	珠海	商业金融	49.50

序号	项目名称	状态	区域	经营业态	总建筑面积 (万平方米)
11	张家湾棚改项目	拟建	北京	棚改	110.00
	拟建合计				735.19
1	上海新江湾项目	已竣工	上海	住宅	32.40
2	广州信华花园项目	已竣工	广州	商住	32.52
3	佛山卓景项目	已竣工	佛山	商住	20.65
4	国际城 1#东	已竣工	北京	住宅	19.09
5	成都花博会项目 F 地块	已竣工	成都	住宅用地	17.19
6	成都花博会项目 C 地块	已竣工	成都	住宅用地	50.80
7	马驹桥物流 E11	已竣工	北京	商业办公	38.91
8	广州罗马家园项目	已竣工	广州	商住	77.48
9	广州华景锦苑项目	已竣工	广州	商住	11.87
10	成都珠江逸景花园	已竣工	成都	住宅、商业	6.90
11	广州信华 B1 项目	已竣工	广州	住宅	3.31
12	深圳骏景西项目	已竣工	东莞	商品住宅用地	23.15
13	天津大港轻纺城项目	已竣工	天津	工业	15.91
14	西安珠江时代广场	已竣工	西安	商业金融	13.68
15	江门珠江帝景湾项目	已竣工	江门	住宅	30.22
16	江门珠江国际新城项目	已竣工	江门	住宅、商业	51.90
17	广州小东景项目	已竣工	广州	住宅	8.79
	已竣工合计				454.77

(2) 公司拟建、在建项目的投资额情况³

表：发行人拟建、在建项目投资情况

单位：亿元

区域名称	计划总投资额	已完成投资额	2020 年 6 月末实际投资额	2019 年末实际投资额	18 年实际投资额	17 年实际投资额	尚需投资额
华北地区	1372.95	630.68	14.31	40.81	60.32	57.5	742.27
华南地区	921.84	321.39	23.96	48.42	44.12	37.71	612.9
华东地区	529.56	387.97	38.78	45.21	40.49	26.72	141.59
成都地区	113.03	50.19	1.28	6.51	8.27	6.93	62.84
西安地区	45.00	22.96	1.02	0.85	0.26	0.3	22.04
合计	2,982.38	1,413.19	79.35	141.80	153.46	129.16	1,581.64

³当项目竣工后将整体从统计表中刨除相关投资额。

注：上述均价计算依据为合约销售额/销售面积，产品包括住宅、商业、车位等

（3）公司分区域项目面积情况

截至 2020 年 6 月末，公司可供出售面积、已售和可售未售面积情况按区域划分如下：

表：发行人可供出售面积、已售和可售未售面积情况按区域划分

单位：万平方米

区域名称	可供出售面积	已售面积	可售未售面积
华北地区	16.19	3.37	12.82
华南地区	57.58	12.62	44.96
华东地区	2.05	0.48	1.57
成都地区	10.00	2.07	7.93
西安地区	0.92	0.06	0.85
合计	86.74	18.61	68.13

（4）最近三年及一期去化率水平

公司 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 6 月末销售面积分别为 57.96 万平方米、50.96 万平方米、62.11 万平方米和 18.61 万平方米。公司将根据不同项目和产品类型指定不同销售及价格策略。报告期内，公司房地产业务去化率不高，一方面是因为发行人推货力度不大，另一方面是在售产品中商业和车位占相对较大，该类产品销售周期较长，去化速度较慢，导致整体去化率较低。

最近三年及一期，公司房地产业务按销售区域统计的去化率情况如下：

表：发行人房地产业务按销售区域统计的去化率

期间	区域名称	可售套数	已售套数	去化率
2017 年	华北地区	3,169	1,427	45.03%
	华南地区	10,637	3,737	35.13%
	华东地区	184	57	30.98%
	成都地区	3,043	1,107	36.38%
	西安地区	842	453	53.80%
	合计	17,875	6,781	37.94%
2018 年	华北地区	2,258	268	11.87%
	华南地区	11,624	5,050	43.44%
	华东地区	171	79	46.20%
	成都地区	3,681	1,490	40.48%

期间	区域名称	可售套数	已售套数	去化率
	西安地区	194	187	96.39%
	合计	17,928	7,074	39.46%
2019 年	华北地区	2,509	369	14.71%
	华南地区	11,583	4,358	37.62%
	华东地区	1,251	1,164	93.05%
	成都地区	3,276	821	25.06%
	西安地区	193	149	77.20%
	合计	18,812	6,861	36.47%
2020 年 1-6 月	华北地区	2,167	243	11.21%
	华南地区	8,180	1,248	15.26%
	华东地区	432	344	79.63%
	成都地区	2,468	349	14.14%
	西安地区	58	4	6.90%
	合计	13,305	2,188	16.44%

注：去化率=已售套数/可售套数

最近三年及一期，公司房地产业务按产品类型统计的去化率情况如下：

表：发行人房地产业务按产品类型统计的去化率

期间	产品类型	可售套数	占比	已售套数	去化率
2017 年	住宅	5,074	28.39%	3,480	68.58%
	商业	3,835	21.45%	908	23.68%
	车位	8,966	50.16%	2,393	26.69%
	合计	17,875	100.00%	6,781	37.94%
2018 年	住宅	4,491	25.05%	2,620	58.34%
	商业	3,609	20.13%	1,400	38.79%
	车位	9,828	54.82%	3,054	31.07%
	合计	17,928	100.00%	7,074	39.46%
2019 年	住宅	5,235	27.83%	3,698	70.64%
	商业	5,729	30.45%	2,028	35.40%
	车位	7,848	41.72%	1,135	14.46%
	合计	18,812	100.00%	6,861	36.47%
2020 年 1-6 月	住宅	2,376	17.86%	902	37.96%
	商业	3,850	28.94%	757	19.66%
	车位	7,079	53.21%	529	7.47%
	合计	13,305	100.00%	2,188	16.44%

（5）公司主要销售区域的平均售价

发行人主要销售区域最近一年及一期的平均售价情况

单位：元/平方米

区域名称	2020 年 1-6 月平均售价	2019 年度平均售价
华北地区	51,991.42	51,498.52
华南地区	18,709.09	19,699.84
华东地区	9,128.75	27,131.24
成都地区	7,696.14	8,727.15
西安地区	18,407.06	2,468.99

注：上述均价计算依据为合约销售额/销售面积，产品包括住宅、商业、车位等

（6）公司土地储备情况如下：

表：发行人截至 2020 年 6 月末土地储备情况

单位：万平方米

区域	项目名称	土地用途	储备土地面积	储备建筑面积
北京	国际城 1#西地块	住宅、商业	3.31	6.00
北京	国际城 9#地地块	住宅混合公建用地	1.39	4.45
北京	北京金路项目	仓储	9.81	14.53
北京	北京上城项目	住宅配套	100.12	102.40
北京	张家湾一期	工业综合	11.72	20.26
北京	张家湾二期	工业	39.55	42.52
北京	张家湾四期	工业	26.03	31.20
北京	北京中关村项目	商业	21.51	52.19
北京	北京分钟寺项目	棚改（一级土地开发）	142.00	101.00
北京	万福项目	住宅、商业	22.70	94.12
北京	御景湾项目	住宅、商业	6.68	61.46
北京	北京马驹桥科研 A 北 D 北	研发	13.40	16.82
北京	北京马驹桥物流 B06/08 项目	仓储	21.64	28.74
北京	永乐开发区 1#2#3#地块	工业	16.21	19.44
北京	房山西潞北三村改造项目	综合	96.60	220.00
北京	张家湾棚改项目	棚改（一级土地开发）	71.45	110.00
天津	天津宝坻 551 项目	商务金融	36.75	90.20
天津	天津宝坻建材城项目	工业、仓储	41.67	24.38
上海	上海安康苑项目	综合	12.09	100.12
上海	复兴东路旧改项目	住宅	1.08	4.25
宁波	奉化花园地块北项目	住宅	3.21	13.47
广州	广州南沙项目	居住、商业、金融	37.06	104.50
广州	天力项目	住宅	1.23	13.68

区域	项目名称	土地用途	储备土地面积	储备建筑面积
广州	番禺珠江项目	住宅	28.74	68.22
广州	珠江智能科技产业园	工业	34.24	89.90
广州	广州珠江国际城	住宅	66.42	88.86
广州	广州夏湾拿	住宅、商业	34.43	24.10
广州	总部商务区	住宅、商业、金融	19.32	25.89
广州	增城长岗旧改项目	旧改	112.42	55.00
珠海	珠海金融中心项目	住宅、商业	2.64	27.80
珠海	南屏项目	商务金融	15.28	49.50
江门	开平项目	住宅、商业	4.91	37.51
昆山	昆山御景花园项目	住宅、商业	8.45	29.39
深圳	华谊文化城	商业、新型产业、工业	13.65	48.78
深圳	布心旧改项目	旧改	0.56	8.05
惠州	惠州珠江东岸项目	住宅、商业	42.35	85.00
成都	成都花博会项目 A 地块	商业	6.90	38.58
成都	成都花博会项目 B 地块	商住、办公	10.97	83.56
成都	成都花博会项目 E 地块	住宅配套	6.75	42.57
西安	西安珠江新城项目	住宅	4.11	9.93
西安	西安帝景山庄	住宅	25.00	25.00
	合计		1,174.35	2,113.37

（7）公司报告期内的拿地情况如下：

表：发行人报告期内的拿地情况

单位：万平方米、万元

地块名称	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
房山西潞北三村改造项目 （北京市房山区西潞街道）	96.6	2017	不适用 ⁴	-	-	自有资金	旧村改造
复兴东路旧改项目 （上海市黄浦区复兴东路以北）	1.08	2017	654.50	654.50	-	自有资金	城市旧改
珠江智能科技产业园 （广州市增城新塘镇瑶田村）	34.24	2017	43,300.00	43,300.00	-	自有资金	工业
开平项目 （江门开平市三埠街道办事处港口路10号）	4.91	2018	2,105.19	2,105.19	-	自有资金	住宅商业
奉化花园地块北项目 （宁波市奉化区锦屏街道岳林路）	3.21	2019	103,180.20	103,180.20	-	自有资金	住宅

⁴ 注 1：项目为集体土地使用权租赁，不得用于销售。

南屏项目 （珠海市香洲区珠海大道北、广南路西侧）	15.28	2019	64,297.40	64,297.40	-	自有资金	商务金融
增城长岗旧改项目 （广州市增城区长岗村）	112.42	2020	待定 ⁵	-	-	自有资金	旧村改造
布心旧改项目 （深圳市罗湖区东晓街道）	0.56	2020	不适用 ⁶	-	-	自有资金	城市旧改

4、房地产业务主要客户和供应商情况

（1）主要客户情况

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户为众多的个人购房者，因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

（2）主要供应商情况

房地产项目的生产要素主要为土地和建筑材料，土地的供应商在我国现行制度下主要为政府，建筑材料主要包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。公司直接从生产企业采购电梯等设备，其他建筑材料及设备通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，公司供应商主要为非关联方；铝合金材料、实木地板及土方平整等若干建筑材料及服务。

5、建筑施工业务主要情况介绍

发行人经营业务以房地产开发为核心，涵盖规划设计、建筑施工、商业运营、物业管理等，公司建筑施工业务主要包括建筑施工总包和工程装修。建筑施工主要以承接集团内项目建筑为主，负责把控项目的工程质量、成本核算、安全生产等，并负责与业主方进行结算，具体项目施工则以分包为主；工程装修主要是房屋装修。建筑施工项目一般以竞标方式和委托方式取得，在结算上主要采用两种方式，一种通常要求建筑业主预先支付 5-10%左右的工程款，按照工程进度对项目进行结算和回款；一种是按每月工程量进行结算。在项目竣工结算之时，一般要求业主支付项目进程款的 85%至 90%，项目完全结算之后，按照国家相关规定预留 5%至 10%的工程款作为质量保证金，质量保证金预留的时间因项目的不同

⁵ 注 2：项目于近期取得，具体拆迁补偿方案未定。

⁶ 注 3：项目为一二级联动项目，不涉及土地出让。

而异，通常 1 至 3 年。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司建筑施工收入分别为 314,628.50 万元、478,187.19 万元、529,231.62 万元及 314,614.19 万元。公司建筑施工业务目前以承接内部工程为主，外部工程为辅，其利润来源主要是项目工程总包与分包结算后的价差。最近三年公司建筑施工业务签约数量及金额情况如下：

表：发行人建筑施工业务情况

单位：个、万元

年份	2019 年		2018 年		2017 年	
项目	签约数量	签约金额	签约数量	签约金额	签约数量	签约金额
数量	4,627	421,974.27	3,759	351,448.29	1,733	165,654.62

公司建筑施工业务主要经营区域有北京、上海、广州、深圳、珠海、成都、江门、清远等，最近一年，上下游前五大客户情况如下：

表：2019 年建筑施工业务上下游五大客户

单位：万元

上游五大客户	业务金额	下游五大客户	业务金额
上海电气集团股份有限公司	177,690.40	西北电力建设第一工程有限公司	22,967.09
广东珠江新润实业投资有限公司	41,836.36	京诚泰达（北京）建设有限公司	9,167.40
成都珠江润景房地产开发有限公司	21,556.14	中电建宁夏工程有限公司	7,289.48
成都珠江创展投资有限公司	18,419.44	广州恒捷贸易有限公司	5,631.24
广州悦利房地产开发有限公司	11,717.94	四川省虹合建筑劳务有限公司	5,465.70

6、其他业务情况介绍

租赁服务收入来自公司的物业出租，公司在经营活动中，将自持的商场、写字楼、产业园等，以整体或零散出租给承租人以获取租金收益。报告期内，公司在租的物业包括广州珠投大厦、北京中关村永旺商城、张家湾创展家居项目、轻纺城管委会大楼、深圳珠江广场商业、成都国际花园商业、成都珠江新城国际购物中心、西安珠江时代广场、金路伟业物流园等，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司租赁服务收入分别为 40,514.50 万元、51,526.03 万元、60,059.91 万元和 41,353.86 万元。

特许专柜销售佣金收入来自于商业物业的业主方与销售专柜（经营方）实行业务联营，各销售专柜营业额统一先计入业主方收入，业主方按照合同约定扣除

销售提点后再将余款返还各商户。公司对上海方家窑米格天地项目采用上述方式运营，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司特许专柜销售收入分别为 23,838.70 万元、8,554.26 万元、4,595.90 万元和 340.474789 万元。

房地产销售佣金收入来自公司的代理业务收入，主要为 2018 年新并入合并范围的优选好生活科技（珠海）有限公司营业收入，该公司的主营业务为房地产渠道代理业务，为房地产开发企业提供全方位的渠道代理（含代理、分销、电商等）业务。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，房地产销售佣金收入分别为 0.00 万元、87,615.62 万元、140,866.93 万元和 36,566.10 万元。

酒店服务收入来自公司的酒店经营收入，主要为从化东方夏湾拿项目酒店和深圳珠江广场酒店经营收入，包括客房收入、餐饮收入等。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司酒店服务收入分别为 13,496.34 万元、16,155.79 万元、14,832.68 万元和 5,597.25 万元。

建筑设计收入来自公司的建筑设计服务，公司为了实现专业化运营，专门成立设计公司，组建专业团队，为各个项目的规划设计、概念设计、工程设计等提供服务，并按照市场原则进行结算。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司建筑设计收入分别为 7,823.22 万元、17,479.02 万元、11,260.44 万元和 4,807.50 万元。

物业管理收入来自公司的物业管理，公司的物业管理业务主要是对部分已开发项目的物业所有人或使用人提供物业服务，包括住宅、商场、写字楼、产业园等，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，物业管理收入分别为 5,505.06 万元、9,652.46 万元、10,746.07 万元和 9,105.88 万元。

（二）公司所在行业及竞争状况

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。

1、我国房地产业发展概况

（1）房地产开发投资增速较快

国家统计局数据显示，2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,979 亿元，同比增长仅 1.00%，断崖式的下跌超出市场预期。在轮轮降息降准营造的货币宽

松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，2016 年我国房地产开发投资有所企稳，全年房地产开发投资完成额达 102,581 亿元，同比增长 6.9%。2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%。其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。

2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%。其中，住宅投资 85,192 亿元，同比增长 13.37%，增速提升 3.97 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.84%。2019 年，全国房地产开发投资 132,194.26 亿元，同比增长 9.90%，增速较上年上升 0.40 个百分点，总体仍维持高位，但从 2019 年 4 月开始已连续 8 个月下降，主要系土地购置费进一步降速所致。

（2）房屋施工面积持续上扬

2016 年，全国房屋施工面积为 758,975 万平方米，房屋新开工面积为 166,928 万平方米，房屋竣工面积 106,128 万平方米，同比增速分别为 3.2%、8.1%和 6.1%。

2017 年，房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，比上年增长 3.0%。其中，住宅施工面积 536,444 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.4%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.0%。

2018 年，房地产开发企业房屋施工面积 822,300 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 569,987 万平方米，增长 6.3%。房屋新开工面积 209,342 万平方米，增长 17.2%，增速提高 10.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 153,353 万平方米，增长 19.7%。房屋竣工面积 93,550 万平方米，下降 7.8%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 66,016 万平方米，下降 8.07%。

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893,820.89 万平方米，同比增长 8.70%，增速较上年增长 3.50 个百分点，主要系房企为加快资金回笼，加快施工速度所致；房屋竣工面积 95,941.53 万平方米，同比增长 2.60%。

（3）商品房销售规模向好，2017 年创历史新高

随着国民收入稳步提升，城镇化加速推进，城镇居民对房屋需求增多，我国

商品房销售迎来春天。自 2015 年起，受益于宽松的货币金融环境，我国房地产市场迎来新一轮复苏。2016 年，全国商品房销售面积达 157,349 万平方米，同比增长 22.5%；全国商品房销售额达 117,627 亿元，同比增长 34.8%。2016 年全国商品房销售面积和销售金额均创历史新高。

2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.6 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，增速下降 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，全国房地产销售面积 171,557.87 万平方米，同比下降 0.1%，较上年下降 1.4 个百分点，2018 年销售面积的历史高点基数效应导致 2019 年销售增速呈微幅负增长；全国房地产销售金额 159,725.12 亿元，同比增长 6.50%，增速较上年同期回落 5.70 个百分点，销售额在售价逐渐走高的基础上，仍保持一定增长。

2、房地产行业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

（1）城镇化进程加速推进，居民住房及改善住房需求增多，房地产市场在中长期内将保持旺盛需求

我国城镇化起点较低，1978 年城镇常住人口仅 1.7 亿。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城镇化水平开始提速，截至 2016 年，我国城镇

常住人口激增至 7.7 亿，城镇化率从 1978 年的 17.9% 提高到 41.2%。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出，我国常住人口城市化率在 2020 年将达到 60% 左右，城市化率每年将提高约 1 个百分点。以 2020 年我国总人口 14.5 亿计算，未来 10 年我国将至少新增 1 亿城镇人口。城镇人口旺盛的消费需求，必将新增住房需求，从而带动房地产市场的繁荣发展。与此同时，《中国经济体制改革报告 2013》预测，到 2020 年我国城镇人均住宅建筑面积将达到 35 平方米，城镇人口住房条件的改善需求也将推动房地产行业平稳发展。

（2）行业增速放缓，行业利润回归合理区间

为有效抑制房地产市场的过热趋势，抑制房价过快上涨，防止社会资源过度集中于房地产行业，我国政府出台了诸如限购等众多宏观调控制度，加之市场竞争压力激增，房地产行业增速开始放缓。部分三、四线城市在前期行业过热时大量新增房地产项目，导致商品房库存激增，去化压力和销售难度增大。成本方面，随着土地成本、建材价格、人工费用等稳步上涨，房地产开发成本上涨压力不断显现，房地产行业利润开始回归合理区间，趋于平稳。

（3）房地产市场竞争日趋激烈，房地产行业集中度提高为大势所趋

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

（4）房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展

已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。

3、产业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。2016年以来房地产调控政策主要如下：

时间	发文部门	主要内容
2016.2	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》调减房地产契税营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。
2016.3	财政部、国家税务总局	自5月1日起，个人购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。
2016.3	上海、深圳市政府	上海、深圳市政府率先出台楼市调控政策，调整非本地居民购房资格要求，上海将缴纳社保年限由3年调增至5年，深圳由1年调增至3年；两地均调增居民购房首付比例。
2016.3-6	沈阳、大连等市政府	以沈阳、大连市为代表的各地政府陆续推出购房优惠政策以实现去库存目标，具体包含大学生购房补贴、公积金贷款额度上涨、农民购房补贴、购房税费减免等利好政策
2016.6	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。
2016.8-9	武汉、厦门、苏州、杭州、南京市政府	部分重点二线城市出台限购、限贷以及土地调控等政策以抑制房价、地价过快上涨。
2016.10	北京、天津、苏州、郑州等21个城市政府	十一期间一、二线重点城市密集出台房地产调控政策，在土地、购房资格、首付比例等方面出台严格调控政策，部分城市在前期调控政策的基础上加大调控力度。
2016.11-	上海、杭	在前期调控政策的基础上，部分重点城市继续加大调控力度，上海在首

时间	发文部门	主要内容
12	州、武汉、 郑州、成都 等市政府	套房的认定上认房又认贷，普通住房首付比例增至五成，非普通住房首付增至七成；杭州扩大限购范围，对不能提供自购房之日起前 2 年内在 本市连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家 庭全面限购。
2017.2	中国人民银 行、银监会	对个人住房贷款首付比例进行调整。在不实施限购措施的城市，家庭首 套房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下 浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭， 二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2017.3	青岛、南 京、福州、 杭州、嘉 兴、长沙、 等地市政 府、住建委	陆续出台限购新政：青岛购买新房首付比提升至 30%；南京已有 2 套及 以上住房的本市居民不得买房；非福州本市五城区户籍居民家庭不得通 过补缴个人所得税或社会保险取得本市五城区购房资格；杭州明确了本 市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房等措施；嘉 兴楼市限贷，外地人首付比例不低于五成；长沙住房公积金最低首付从 20%上调至 30%。
2017.4-5	广州、珠 海、安徽、 长沙、无 锡、嘉兴等 地政府、住 建委、银行	广州多家银行开始上调首套房贷利率优惠至 9 折；珠海限购范围升级至 “全市”及“所有户型”，非本市居民购房从需要 1 年个税或社保改为 5 年，新购房屋 3 年内禁止交易；安徽鼓励市民买商住公寓；长沙市住建 委、无锡市住建局、嘉兴市住房保障局相继出台限售政策，至此全国已 有 26 个城市出台房屋限售政策。
2017.6	住建部	自今年 7 月 1 日起，全国所有地方的住房公积金管理中心将按照《全国 住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求，通过平台办理住房公 积金异地转移接续业务。据不完全统计，目前已有包括北京、上海、广 州、深圳等 20 余个城市已接入全国住房公积金异地转移接续平台。
2017.7	住建部	印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》， 提出将采取多种措施加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市 场。目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、 杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城 市作为首批开展住房租赁试点的单位。
2017.7	国家发改 委、人民银 行、住建部 等	印发《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘 录》，推出 37 条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒。
2017.7	广州	广州发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，首次明确了“租购 同权”的概念；市政府《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方 案的通知》：保障租赁双方权益，支持租赁居住方式，赋予符合条件的 承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权；增加租赁住 房用地有效供应，允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，改建后的 租赁住房，不得销售。
2017.8	广州国规委	《广州市 2017-2021 年住宅用地供应计划》：今后 5 年，广州的住房建设 计划将安排 75 万套，其中普通商品住宅 60 万套，租赁住房 15 万套，租赁 住房用地将预计占总体供应的 25.8%。

时间	发文部门	主要内容
2017.8	广州市住建委、教育局等十大部门	《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》：进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案；备案价格要在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格；强化审核购房人收入证明材料，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款。
2017.8	佛山市住建局	《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知(征求意见稿)》：对商业用房、办公用房改建为租赁住房提出了相关规定和 workflows，其中明确改建后的租赁住房，10 年内不得转让。
2017.9	住建部、北京、上海	印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持北京市、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。
2017.9	长沙市住建委	《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》：以户籍为准，本市无房的限购 1 套（含二手房，后同）；本市有 1 套的待首套房产证满 3 年方可买 2 套。限购扩大至除浏阳市、宁乡市外所有行政区域；省内与省外的无房者限购 1 套，且需在长连续缴 24 个月社保（或个税）。
2017.10	东莞市城乡规划局、住建局、房管局等	《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知(试行)》：商业、办公类建筑项目开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。
2017.11	财政部	财政部部长肖捷发表《加快建立现代财政制度》。书中指出，对工商业房地产和个人住房可按照评估值征收房地产税，明确了未来房地产税的计税依据，即“评估值”。
2017.12	中央经济工作会议	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018.2	江门市住建局等四大部门	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》：要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣或采用歧视性定价等方式拒绝或变相拒绝、限制、阻挠购房人使用住房公积金贷款，拒不整改将曝光并纳入红黑榜。
2018.3	中山市住建局	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》：要求房地产开发企业在楼盘销售现场显著位置公示书面承诺书，不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，明确告知购房人有选择住房公积金贷款的权利。
2018.3	政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，实行差

时间	发文部门	主要内容
	告	别化调控，建立健全长效机制。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳妥推进房地产税立法。棚改计划力度不减，三四线销售将获支撑。
2018.3	长沙市政府	长沙市政府办公厅近日下发通知，要求进一步推广新建商品住宅全装修建设交付的应用范围，5个主要城区新供地的商品住宅项目采用全装修建设交付的比例不低于70%。
2018.3	长沙市政府	即日起长沙市限购区域内商品住房销售实行差别化调控措施。《通知》明确，在购买长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房），和新建商品住房项目中144平方米（含）以下户型的普通商品住房时，长沙市的首套刚需购房群体有望优先满足需求。
2018.4	广州市政府	广州市政府发布《关于加强土地管理的实施意见》。意见取消了“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的145%以内的规定，指出各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起1年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设。
2018.4	广州国土规划委	广州市国土规划委12日公布了2018年建设用地供应计划，全市供地总量约为19.39平方公里，其中住宅用地计划供应量为6.25平方公里，占比32%，同比2017年计划供应量增加近9%。
2018.4	中国证监会、住房城乡建设部	中国证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，推进住房租赁资产证券化，此举将有助于盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场发展。
2018.5	珠海市住房公积金管理中心	珠海市住房公积金管理中心发布细则，对人才主管部门评定的顶尖、一、二、三类高层次人才给予公积金贷款新政，对高层次人才置业最高可贷250万元。
2018.5	广东惠州大亚湾经济技术开发区房管局	广东惠州大亚湾经济技术开发区房管局发布声明，对一次性购买3套以上（含3套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。同时，不排除该局将联合其它部门对购买3套以上（含3套）的住房资金来源进行核查，全面打击炒房投资行为。
2018.7	湖南省住房和城乡建设厅	湖南省出台“湘十一条”，内容包括楼市分类调控、区域联动调控、打击炒房、严格新房销售管理等11条举措，强调长沙市继续严格执行限购等调控政策，坚决遏制投资投机性住房需求。
2018.7	广州住房公积金管理中心	广州市住房公积金管理中心官网发布“红头文件”，对两项公积金提取功能进行“双暂停”。按照该文件，在非本市和非本人及配偶户籍所在地购房的，暂停提取住房公积金资格；暂停离职提取方式提取公积金。
2018.12	菏泽市政府、广州市政府	山东省菏泽市取消住宅限售，广州放宽商服类物业销售限制
2018.12	中央经济工作会议	2018年中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”
2019.1	省部级主要领导干部	习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”

时间	发文部门	主要内容
2019.3	《政府工作报告》	2019年3月《政府工作报告》提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”
2019.4	中央国家机关住房资金管理中心	北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》（以下简称《通知》），明确对二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成，且最多贷60万元。
2019.5	银保监会	银保监会发布《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23号），严查房地产违规融资
2019.7	中央政治局会议	中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”
2019.8	银保监会	银保监会下发《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》（信托函〔2019〕64号），要求“加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头”
2019.12	中央经济工作会议	中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”
2020.3	国务院	国务院发布了《关于授权和委托用地审批权的决定》，主要把两种审批权“下放”，一是将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的审批权限“下放”到省、市、自治区；二是将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批权限“下放”到部分试点区域，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年
2020.1	央行	2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资实际成本
2020.4	银保监会	4月22日国新办发布会上，银保监会相关人士表示银行需监控资金流向，坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
2020.8	央行、住建部等	央行、住建部等召开房企座谈会，形成“重点房企资金监测和融资管理规则”
2020.10	央行	重点房企资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围

（三）发行人经营范围、荣誉及竞争优势

1、发行人经营范围及荣誉

珠江投资及其控股子公司的经营范围涵盖房地产开发、建筑施工、商业运营、物业管理等领域，2013年集团下属北京嘉富龙房地产开发有限公司获得北京市国土资源局对分钟寺项目的一级开发授权。目前公司已形成房地产开发为核心，投资管理、规划设计、建筑施工、商业运营、物业管理、社区服务为补充的全产

业链化运营的模式。凭借项目优质的工程质量、杰出的设计、优秀的物业管理及合理的价格定位，公司所开发产品受到了消费者的青睐和认可，公司的经营实力得到体现和认可。企业近年来所获主要荣誉如下：

表：发行人近年获得主要荣誉情况

序号	荣誉名称	获得时间	颁布单位或组织机构
1	2019 中国房地产开发企业责任地产 10 强	2019.03	中国房地产业协会
2	2019 中国房地产开发企业 100 强	2019.03	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
3	第十七届（2018 年度）广东地产资信 20 强	2018.06	第十七届广东地产资信二十强评审会
4	广东省地产商会成立十周年优秀会员企业奖	2018.06	广东省地产商会
5	广东省地产商会会员企业扶贫杰出贡献奖	2018.06	广东省地产商会
6	第十七届（2018 年度）广东地产资信 20 强	2018.06	第十七届广东地产资信二十强评审会
7	2018 中国房地产品牌信赖企业	2018.05	中国城镇建设发展中心、时代周报
8	第二十届楼市奥斯卡中国品质地产十大领创品牌	2018.03	南方报业传媒集团
9	2018 中国房地产开发企业责任地产 10 强	2018.03	中国房地产业协会
10	2018 中国房地产开发企业 100 强	2018.03	中国房地产业协会、上海易居房地产研究院、中国房地产测评中心
11	年度十大最受信赖品牌开发商	2018.04	未来城市可持续发展论坛组委会、中国地产经济主流高峰论坛组委会
12	2017 年度中国房企服务创新大奖	2018.03	时代周报
13	年度创新营销奖	2018.02	中国地产冠军榜评委会
14	2017 年度地产品牌企业	2018.01	乐居
15	2017 年度 CSR 贡献奖	2018.03	经济观察报
16	2017 年度中国房企服务创新大奖	2018.02	时代周刊
17	年度创新力品牌	2018.01	中国地产冠军榜评委会
18	第十四届（2017）中国蓝筹地产战略运营标杆企业	2017.06	经济观察报
19	2017 年中国房地产开发企业 100 强	2017.03	中国房地产业协会、中国房地产测评中心、上海易居房地产研究院
20	2017 中国房地产开发企业稳健经营 10 强	2017.03	中国房地产业协会、中国房地产测评中心、上海易居房地产研究院
21	第十六届广东地产资信 20 强	2017.06	四大国有银行、中地会
22	中国城市可持续发展推动力年度十大城市影响力企业	2017.01	未来城市可持续发展论坛组委会
23	2016 广州房地产阳光企业	2016.11	广州市房地产行业协会

序号	荣誉名称	获得时间	颁布单位或组织机构
24	第十五届广东地产资信 20 强	2016.07	四大国有银行、人民网、中地会
25	最具文化影响力品牌	2016.01	羊城晚报报业集团
26	2015 年中国服务业 500 强企业	2015.08	中国企业联合会、中国企业家协会
27	2015 年中国房地产最具稳健性公司	2015.11	时代周刊
28	中国蓝筹地产最具终合实力运营企业	2015.06	经济观察报
29	2015 年度品质地产综合大奖	2015.8	中国地产金砖奖评选委员会
30	2015 年度中国地产诚信房企	2015.12	中国地产冠军榜评审委员会
31	广东省地产支柱品牌	2015.2	广东省地产商会
32	2014 中国房地产开发企业 500 强	2014.03	中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心
33	2014 中国房地产开放企业创新能力 10 强	2014.03	中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心
34	连续十四年蝉联广东地产资信 20 强	2002-2015	四大国有银行、人民网、中地会
35	2014 中国服务业企业 500 强	2014.09	中国企业联合会、中国企业家协会
36	战略运营创新企业	2014.06	经济观察报
37	2014 年广东省企业 500 强、广东省服务业百强企业	2014.08	广东省企业联合会、广东省企业家协会
38	2013 中国房地产百强企业——百强之星	2013.03	中国房地产 TOP10 研究组
39	2013 中国最佳城市运营商	2013.05	住建部中国房地产业协会
40	广东住宅十大楼盘领袖品牌	2013.12	广东建设报、广东消费网、房车手机报
41	中国地产企业年度仁商贡献奖	2013.11	第一财经
42	2013 中国最具影响力地产企业	2013.08	博鳌房地产论坛组委会观点地产新媒体
43	2013 中国房地产企业品牌价值标杆	2013.12	中国房地产报社、中国地产品牌研究中心、CIHAF 中国住交会组委会

公司在发展的同时，也积极置身社会公益事业，努力践行企业公民社会责任。从 1993 年开始，珠江投资先后在教育、扶贫救灾、文化、环保及卫生等领域与中国相关政府部门或非官方机构展开多方面合作，通过财务资助或员工参与等方式，积极参与社会公益事业。2006 年捐助“爱心献草原活动”，近 300 名内蒙古失学儿童得到帮助，同年向广东省潮剧发展与改革基金会捐款 200 万元；2007 年至 2014 年年间，先后向中山大学分别捐赠 3571 万元用于修建教学楼和 1000 万元用于修建中山大学博物馆；公司积极参与省政府发起的“广东扶贫济困日”活动，2010 年捐款 1.2 亿元用于教育、老人福利等慈善事业；2011 年捐款 2250 万元，用于贫困地区教育慈善事业；2012 年捐款 2300 万元，用于贫困助学、养老、扶

贫等方面。2014年5月，向台湾慈济慈善事业基金会捐款500万元。2008年汶川地震后，公司捐款1200万元，并捐赠100套别墅用于灾后安置。此外公司还向红十字会、慈善医院等多个单位义务捐赠善款，得到了社会各界的认可，也将企业的战略目标与企业公民责任联系起来，提升了企业的综合竞争力。

企业近年来所获得的主要公益荣誉如下：

表：发行人近年获得主要公益荣誉情况

序号	荣誉名称	获得时间	颁布单位或组织机构
1	2018年度中国地产冠军榜-年度社会责任感企业	2019.01	网易房产
2	2018年度CSR贡献奖	2019.01	经济观察报
3	2018年度中国企业公民评选-年度公益创新企业	2018.12	南方财经全媒体集团、21世纪经济报道
4	2017年度CSR贡献奖	2018.01	经济观察报
5	2014年度广州优秀慈善企业	2015.01	广州市慈善会
6	2013年度社会贡献企业大奖	2013.07	博鳌·21世纪房地产论坛组委会
7	2012年度社会贡献企业大奖	2012.07	博鳌论坛
8	最具社会责任房企	2010.05	四大银行，人民日报社人民网
9	广东省非公有制企业扶贫济困回报社会突出贡献奖	2010.11	中共广东省委统战部，广东省工商业联合会
10	捐资助学功垂千秋	2010.11	广东省教育基金会
11	最具社会责任房企	2010.05	四大银行，人民日报社人民网
12	倡导低碳新生活责任企业	2010.06	广州日报，大洋房产
13	广东扶贫济困红棉杯金杯	2010.06	广东省教育开发领导小组

2、竞争优势

（1）优质充裕的土地储备

为了保证经营的稳定性和开发的持续性，珠江投资自成立以来，始终坚持积极而审慎的发展策略，不断拓展优质的项目和土地。目前公司项目主要分布在京津地区、长三角地区和珠三角地区及成都、西安等地区，包括北京、上海、广州、深圳一线城市及天津、成都、西安、宁波等二线城市。公司储备土地也主要分布在上述区域内，土地取得时间主要以2000年至2007年间为主，土地价格相对低廉，投资回报率十分可观。优质充裕的土地储备为公司的长远发展奠定了基础。

（2）丰富的地产开发经验

作为中国内地最早的房地产开发商之一，珠江投资本部拥有房地产开发壹级资质，下属公司亦拥有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物业管理等多项资质。经过 27 年的稳健发展，公司累计完成开发建筑面积超过 1,200 万平方米，开发产品涵盖住宅、公寓式酒店、酒店式公寓、别墅、大型购物中心、会展中心、星级酒店、写字楼、商业街及工业厂房等多种类型，积累了丰富的房地产开发经验。凭借对房地产行业特别是一线城市房地产项目的丰富运营经验、行业把控和理解，公司未来将更好地把握政策及市场的变化，作出准确的判断，朝着健康的方向不断发展。

（3）独具特色的运营模式

公司管理体系规范，工作流程清晰，权责明确，已建立起一套完善的标准化管理体制，使公司各部门的责任、每一位员工的工作岗位责任、工作要求、任职要求、任职条件、办事程序和考核标准有章可循，公司整体动作协调，工作效率较高。内部管理上，公司采取“集中管理、集团总控经营”的管理模式，分别在广州、北京、上海、成都、西安五地设立地区公司，作为集团区域扩张的立足点与管理中心，负责落实集团公司的战略规划、区域协调，并通过地区公司对辖区内各项目公司进行统一管理。为保障集团公司的最大利益，降低经营风险，集团采取了“集约化”管理、“规模化”管理及“标准化”管理相结合的商业运作模式。

在多年的房地产业务开展过程中，公司建立了一种适合自身发展特点的项目开发模式。公司大部分开发项目建筑规模大，多为分期开发。大规模的项目开发具有如下的优势：（a）能够为住户提供游泳池、会所、学校等完善的配套设施，而平均建造价格则相对较低；（b）能够有更多的空间进行园林景观设计，提供更多供住户活动的特定休闲区域。打造出项目美观、宽敞的理想人居环境；（c）分期发展模式能够让集团根据上一期开发项目的市场认可程度及时调整项目开发策略及相关物业设计，以便于市场需求发生变化时能更有效满足市场需要；（d）分期开发模式能够在项目前期开发完成后，给予后期项目的消费者购买的信心。在项目越趋成熟、设施越趋完善、环境越趋优美的情况下，后期的项目开发将取得更可观的效益。

综上，公司充分发挥自身的经营优势及特点，建立起自己独特的项目风格，使“珠江”系品牌在房地产市场上独树一帜，赢得了一席之地。

（4）优质的自持和自营物业

出于经营稳健和风险防范等因素考虑，公司在进行地产开发和销售的同时，亦会将部分核心地段的优质物业转为自持和自营物业，这些物业以核心地段商场、写字楼等为主。截至 2019 年末，公司主要自持物业（不含自用面积）建筑面积 172.26 万平方米，出租率 81.10%，租金收入和物业收入处于较好水平。

表：发行人主要自持和自营物业

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率 ⁷	账面净值	评估价值
1	广州珠投大厦	1.41	商业、写字楼	100.00%	0.36	7.1
2	北京中关村商业项目	22.68	商业	100.00%	13.05	78.57
3	张家湾创展家居项目	21.1	商业	-	4.34	14.77
4	天津轻纺城项目	16.52	商业	85.00%	5.62	9.09
5	上海方家窑项目	13.44	商业	70.00%	5.36	37.37
6	深圳珠江广场	9.29	商业、写字楼	90.00%	3.79	17.22
7	成都国际花园商业项目	1.99	商业	98.00%	0.64	6.95
8	成都珠江广场	16.82	商业	97.00%	9.92	64.45
9	西安珠江时代广场	10.7	商业	100.00%	8.12	31.59
10	马驹桥物流基地	4.32	仓储	100.00%	2.72	3.33
11	广州信华商业项目	1.06	商业	80.00%	0.83	3.88
12	广州增城珠江创业中心	29.34	商业、写字楼	45.00%	14.05	32.9
13	北京路丰通达物流园	0.33	仓储	100.00%	0.12	0.25
14	北京永乐一期	11.81	仓储	-	2.55	3.6
15	从化商务区奥特莱斯	10.61	商业	-	3.73	15.36
16	广州其他物业	0.84	商业、写字楼	100.00%	0.03	4.21
	合计	172.26		81.10%	75.23	330.64

（四）发行人主要经营资质

公司拥有房地产开发壹级资质（资质证书编号：建开企[2004]432 号），下属公司拥有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、

⁷上海方家窑米格天地和张家湾创展家居项目正在升级改造中。北京永乐项目、从化商务区目前正在招租中。自持物业综合出租率不包含张家湾创展家居项目、北京永乐项目、从化商务区项目。

建筑工程设计甲级资格及物业管理等多项资质。

截至募集说明书出具之日，公司下属主要房地产投资开发经营主体取得的主要资质情况如下：

表：发行人主要经营资质情况

公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期至
广东珠江投资股份有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （建开企[2004]432号）	一级	2022年7月15日
广州珠江房地产开发中心有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （GZ1210016-08）	二级	2021年8月31日
上海珠江投资集团有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （沪房管开第01069号）	二级	2020年12月31日
上海超盛房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （沪房地资（闸北）第0215号）	暂定	2020年9月2日 （延期正在办理中）
上海珠江景峰投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （沪房管（虹口）第0000308号）	暂定	2021年6月28日
北京顺开房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （TZ-A-2253）	二级	2023年2月9日
天津珠江京津房地产投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （津建房证[2008]第S1435号）	四级	2021年4月30日
天津珠江京津新城房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （津建房证[2010]第S1793号）	四级	2021年8月31日
成都珠江创展投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （510123AM4432646）	三级	2020年12月25日
成都珠江润景房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （510123AM4433859）	三级	2020年11月12日 （延期正在办理）
成都珠江逸景房地产有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （510181A04432139）	三级	2020年2月26日 （延期正在办理中）
北京嘉富龙房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （FT-A-1145）	四级	2022年1月21日
北京原创住业房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （CP-A-2186）	四级	2020年10月1日 （延期正在办理中）
北京珠江房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （TZ-A-5730）	三级	2020年10月12日 （延期正在办理中）
北京珠江温泉房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （CP-A-2123）	四级	2020年11月7日 （延期正在办理中）
北京成泰房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （CP-A-2177）	四级	2023年1月25日
北京珠江投资开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （TZ-A-5772）	四级	2021年12月4日
广州市从化珠江房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 （GZ1210009-03）	二级	2021年3月31日

公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期至
惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (粤(惠)房开证字第 3300022 号)	三级	2020 年 12 月 31 日
昆山华敏建设有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (苏州 KF06050)	二级	2020 年 11 月 19 日 (延期正在办理)
江门珠江房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (粤(江)房开证字第 1201137 号)	四级	2022 年 3 月 22 日
天津新城投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (津建房证[2011]第 S1918 号)	四级	2021 年 5 月 31 日
西安珠江投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (陕建房(2006)102 号)	三级	2021 年 6 月 27 日
北京中关村国际商城发展有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (CP-A-2025)	四级	2021 年 8 月 10 日
深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (深房开字(2017)666 号)	四级	无固定期限
广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (6310032 号)	三级	2022 年 4 月 8 日
珠海珠江帝景投资有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (HQ-FDC-2015010 号)	暂四级	2021 年 12 月 28 日

（五）公司经营目标及战略

本公司坚持以房地产开发业务为核心，全面深化以土地一级开发、规划设计、建筑施工、物业管理在内的“一体化”产业链优势，不断夯实和扩大在广州、北京、深圳、上海等核心城市 and 地区的发展规模、市场份额，根据国家城镇化发展战略适时参与旧城改造和棚户区改造项目，通过改善人居环境、创新城市运营模式，成为服务于价值链全环节的城市服务商。适时向泛地产、基础设施等行业延伸，逐步成为资源整合和品牌输出运营商，发展成为具有经济价值和社会责任的世界级企业。

本公司战略分为经营战略、人才战略和发展战略，三大战略相互促进，互为影响，共同为经营目标的实现提供保障。

1、经营战略：坚持集约化、标准化、规模化的运作模式

珠江投资经过二十多年的发展，积累了丰富的社会资源和雄厚的资金实力，赢得了良好的社会声誉，已成为中国颇具实力的房地产开发企业之一。为保障集团公司的最大利益，降低经营风险，集团采取了“集约化”管理、“规模化”管理

及“标准化”管理相结合的商业运作模式。公司以房地产开发业务为核心，全面深化以土地一级开发、规划设计、建筑施工、物业管理在内的“一体化”产业链优势，几乎占据了房地产开发产业链上的每个环节，能够获取产业链上每一个环节上的利润。另外，公司实施严格的成本控制体系，推行财务管理与资产经营管理相结合的模式，构建内外兼修的财务融资管理体系。企业的资产经营活动要紧紧地围绕企业财务管理活动来开展，通过把企业财务管理与企业资产经营管理的有机融合，从而提升管理水平，实现资产价值最大化，真正有效地提升企业的盈利能力。公司在以往的发展历程中，逐步建立了一套符合自身发展的开发模式，对规模化开发、旧城改造等项目开发经验丰富。

在国家宏观调控背景下，集团将结合自身情况，顺应形势发展需求，创新务实不断提高企业项目管理水平。通过完善商业模式，实现全流程、标准化管理。立足企业优势，定位多元化与专业化发展战略，以获得更多的竞争优势，力保实现并提高经营业绩目标。

2、人才战略：打造有执行力、创造力、战斗力和年轻化的团队

人力资源作为企业最宝贵的财富，在企业发展中起着举足轻重的作用，公司始终非常重视人才培养，坚持强调以全局的观点来看待人力资源问题，建立健全了的人力资源管理体系，拥有一整套人才选拔、培养、储备、晋升制度，全力打造具有执行力、创造力、战斗力和年轻化的团队，并对员工提供快速锻炼与成长的培养机会，保证每一位员工在企业里可以发挥最大的潜能，实现自身的价值。为此，公司建立内部与外部招聘相结合的招聘体系，重视外部人才库建设；建立能上能下的灵活用人机制，做到能者上、平者让、庸者下；建立具有行业竞争力的薪酬水平，短期与长期相结合的激励机制、全面的福利保障体系；建立以帮助员工发展，提升员工个人绩效为基础的绩效管理体系，并以此为基础提升企业的整体绩效；为员工建立职业生涯规划，提供个性化的培训发展平台；通过管理培训生及人才梯队建设等机制，快速培养公司需要的实战型人才。

公司坚持把人力资源管理作为支持公司长远发展的战略性力量，在企业愿景、经营战略、核心价值观的指导下，使人力资源与企业组织结构、企业文化紧密结合，以达到短期内促进企业业绩提升，长期内推动企业战略实现的目标。

3、发展战略：实现核心经济圈的区域布局、全链条的产业布局和多层次、多元化、多品类的产业布局

公司经过 27 年的稳健发展，实现了从区域性发展上升为全国跨区域性经营的布局规划，投资版图从广州扩展到北京、上海、深圳、西安、成都、天津、东莞、惠州等地，完成具有经济活力的城市核心区域战略布局。公司将通过科学严谨的评估，审时度势，准确把握土地市场变化，将土地储备战略同集团发展战略紧密结合，寻求最佳投资时机，有预见性地分析城市发展可能对房地产市场带来的影响，抢占先机。未来，公司将以广州、北京、深圳、上海一线大城市以及天津、成都、西安、宁波等二线中心城市为未来发展的战略重心，适时参与旧城改造和棚户区改造等项目，积极拓展其他具有发展潜力的区域性经济中心城市，优化和完善公司全国的战略布局，不断扩大各区域市场的份额，形成各地区收入、利润共同增长的良好局面。

公司及其下属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物业管理等多项资质，能够实现“土地开发-设计规划-房地产项目开发-工程施工-物业管理”全链条掌控，有助于打造专业化产品，提升企业核心竞争力。

公司根据不同人群的需求，以优质中高档商品房住宅的开发为主，为主要客户群体提供成熟市场中的领导产品；适量开发高档住宅、低密度生态住宅，为高端客户打造具备差异性优势以及稀缺物业类型的高端产品；随着企业住宅建筑领域发展的渐趋成熟，公司前几年积极拓展商业地产市场，全面开发大型购物中心、会展中心、星级酒店、甲级写字楼等高标准、高档次项目，以及商业街、公寓式酒店、酒店式公寓（写字楼）等市场需求旺盛的项目，为城市居住者及商业经营者提供多层次、多元化、多品类的产品组合。在整合优化集团产品结构的同时，公司亦将坚定不移地提高产品质量，通过优化管理体系、完善管理制度、确保工程质量、严格工程验收，力争为市场及消费者提供高品质的产品和完善的综合服务。

综上，面对信息时代，公司正经历着从原有的内部管理信息化向业务管理信息化的变革。房地产行业的信息化将转变为以系统建设为核心带动信息化建设的

新模式，达到通过信息化实现管理、运营、监控、服务等功能，为企业经营提供切实可行的指导和依据。公司将通过集团门户网站、企业数据库、员工互动平台的服务建设，打通数据壁垒将相互独立的数据整合。籍此提高企业办公效率，促进决策流程简约化、科学化、高效化，并使得系统之间数据得到共享和形成“合力”，真正步入企业的信息化新时代。

（六）公司及主要子公司关于是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的说明

报告期内发行人及房地产行业子公司不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在被行政处罚或调查的情况。

七、公司治理结构及运行情况

（一）总体情况

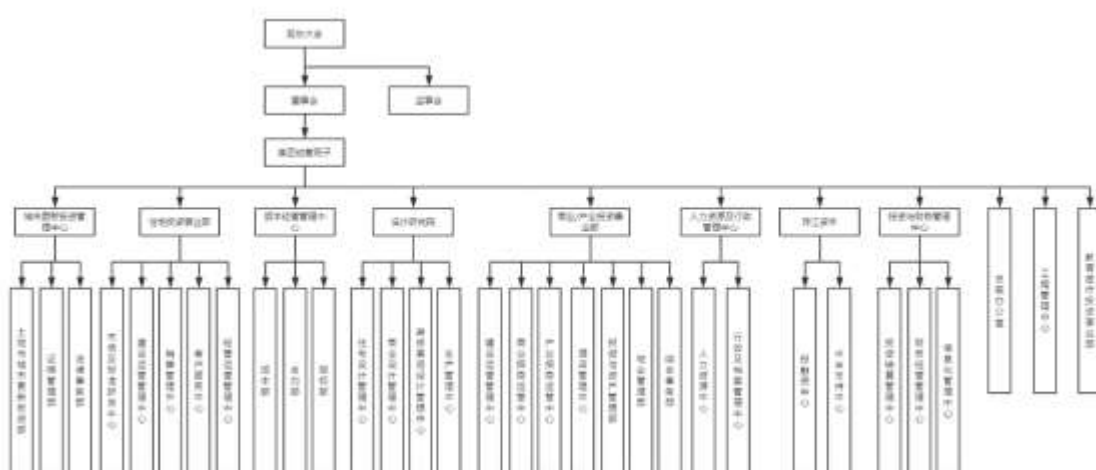
公司按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的相关要求，建立了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，股东大会是公司最高权力机构，由全体股东组成，根据相关法律法规及公司章程行使职权，负责审议批准董事会和监事会的工作报告，公司年度财务预算方案及决算报告，利润分配方案以及其他重大事项。公司董事会由五名董事组成，设董事长一人，副董事长一人；董事会设董事会秘书，董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责；现时董事会成员包括董事长在内共五名董事。每年至少举行两次董事会会议。董事会以股东的利益为前提，维持及推动业务成功发展，并已达成稳定的长远财务回报为首要任务。董事会对股东大会负责，执行股东大会的决议，董事会负责制定本公司及子公司的管理方针，并朝着此目标迈进。董事会决定公司的经营策略、发展策略；制定公司的年度财务预算案、决算方案及利润分配方案；制定公司风险管理以及人力资源管理、子公司管理等方案；制定公司的基本管理制度；制定任何公司章程修改方案等。

公司设监事会，监事会由三名监事组成，监事会设主席一人，可设副主席；高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监，公司设总经理（总裁）一名，

由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司总经理主持公司生产经营工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告，根据公司章程及《总裁工作细则》相关约定履行相关职责。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书为公司高级管理人员。

截至募集说明书出具之日，公司副董事长尚空缺，待有合适人选将另行任命。自成立以来，公司的治理结构和管理方式一直在不断优化、完善，目前公司采用公司本部、区域公司和项目公司的三层管理架构，本部下设城市更新投资管理中心、投资与财务管理中心、住宅投资事业部、成本经营管理中心、商业/产业投资事业部和人力资源及行政管理中心等 11 个部门。截至募集说明书出具之日，发行人组织结构如下图所示：

发行人组织结构图



（二）重要内控制度

1、财务管理制度

公司制定了相对完善的财务管理制度及规章，包括核算管理办法、财务内部控制制度（含管理事项及验收请款权责流程）等。财务部门负责对子公司财务管理制度的设计、拟定进行指导和监督；收集、汇总下属子公司财务预算资料，具体负责公司财务预算的编制，并对下属子公司财务预算的执行情况进行检查、分析；及时组织、编制公司定期财务报告；完成各项定期或不定期财务信息统计以及内部稽核工作。此外公司财务管理制度对公司流动资产管理、费用控制管理、

营业收入、利润及利润分配管理、资产减值计提与财务核销、会计档案管理及工作移交等方面做出了具体制度安排。

2、预算管理制度

为确保集团战略规划的实现，提高经营过程管控能力，减少经营风险，公司结合集团的实际情况制定了《全面预算管理办法》。其中《全面预算编制办法》建立在战略性原则、标准性原则、责任主体原则、全面性原则、刚性原则及动态管控等六个基本原则，包含经营标准、经营指标预算、工作节点安排、资金计划、人力行政费用计划、职能计划、授权方案、组织隶属关系、绩效考核方案、奖励激励方案等编制内容；《全面预算运营管理办法》规定集团应将全面预算进行层级分解，明确各预算单位经营责任，形成全面预算责任体系，确保预算目标实现。在全面预算责任体系框架内，各层级之间应签订责任合同。在此基础上，公司更进一步制定了绩效考核管理办法、授权管理办法和生产运营管理办法，有效实施激励与约束，提高了管理效率，加强了内部控制及风险管理，促进了公司业绩达成和人均效能提升，推进了公司快速发展，进而保障生产运营体系有效运行，生产运营计划编制和执行有效落地。

3、投资管理制度

为加强对项目整体投资的管理，便于控制投资进度、投资风险、投资成本，提高投资效率，集团设立“两书”管理机制，统筹指导和把关集团各中心及各地区、项目公司“两书”计划的编制，对“两书”计划进行最终审核和综合平衡，全过程监督、检查、验收各项目“两书”执行情况。

“两书”体系中的“两书”是指《项目投资经营计划书》和《项目运营实施责任书》。“两书”是对项目的发展目标、经营方向、投资回报、重大经营方针、实施步骤做出的总体规划。“全面预算”是“两书”投资模型落地的载体，以年度为周期更新编制，对“两书”目标进行循序渐进的细化分解。

“两书”的投资管理制度坚持战略性、全面性、全周期、刚性和激励原则，集团体系内的所有总规批复确定的项目及期区都必须纳入“两书”管理范围，“两书”对项目从总规确定到项目定位、证照办理、工程建设、推售节奏、竣备交楼、经

营管理的全周期工作进行约定。

4、资金管理制度

公司资金运营管理在管理层级上分为：集团总部、地区公司、项目公司三个层级，如因新增业务或者现有项目未能确定管理层级的，由集团总部直接管理。集团资金运营管理遵循按计划管控的原则，各项资金的投入、使用、回收及相关管控均严格按照年度全面预算核定的节点指标与经济指标执行。

集团资金管理中心为全集团资金运营管理工作的归口管理部门；负责全集团资金的统筹、调拨、计息、计划、支付以及相关资金管理制度的制定、下发与修订；负责各项目前期资金的投入与回收；负责除行政费用以外的各类合同与非合同付款推送；监督下属各成员公司资金运营及相关计划、制度的执行情况与考核。集团下属各层级公司的资金回收与使用实行统收统支管理机制，收款账户由集团统一操作权限，支出账户的付款统一由集团操作付款推送。

为了提高集团整体资金管控力度，公司出台资金统收统支的管理模式，主要是将银行账户分为收支两条线，收入类账户只收不支，支出类账户只支不收。通过资金统收统支管理模式，集团资金管理中心实时监控各层级公司的资金运营以及实际使用情况，最大限度地合理调配各项资金盈缺，提高资金使用的合理性和运营效能。

5、融资决策管理制度

公司实施两级融资管理体系，集团总部负责全国融资的统筹和管理，地区公司负责当地项目的具体融资工作。集团总部负责制定并下发项目整体融资方案，框定项目整体融资的主方向及原则性要素。根据集团下发的项目整体融资方案，地区公司依具体拟合作单位的贷款方案要素对项目具体融资方案进行完善、细化，上报集团审批，并根据集团下发的融资方案开展具体融资工作。

6、公司审计、内控制度

公司监事会已设立《审计管线系统服务与管理手册》，其中包括战略定位和管理目标、审计系统组织构架、审计管线系统职责规定、审计目录大纲及工作指引、审计管线具体服务标准、审计管线工作制度等。

监事会围绕经营结算、大生产管控、资产经营管理等核心内容开展事前、事中监督及事后审计工作，披露公司经营结算、大生产管控、资产经营管理存在的问题，促进公司内控不断完善，促进提高经营效率及效果，规避经营风险，推进公司管理体系健康发展。

7、成本管理制度

公司根据《全面预算编制办法》与《全面预算运营管控办法》编制了对销售费用和管理费用的管控办法。行政费用预算的执行是按照经营业绩实际完成情况的动态管控。行政费用总共包括三个部分：职工薪酬、公司类费用及固定资产。公司投资及经营标准通过全面预算进行落地，实现产出到哪里，费用就到哪里，对投资目标的实现形成支撑，根据业绩完成情况决定绩效考核的扣罚，从而实现行政费用预算总额控制的目的。

8、公司高级管理人员离任审计制度

公司已建立《高级管理人员离任审计工作制度》，该制度隶属于监事会设立的《审计管线系统服务与管理手册》，其中规定离任审计适用对象是高级管理人员，主要包括：集团总裁、副总裁、总裁助理；集团各中心第一负责人；地区公司董事长、总经理、常务副总经理、财务第一负责人。集团监事会负责组织实施高级管理人员的离任审计工作，并出具审计报告，跟进后续整改工作完成。

总体上看，公司制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内各部门、各子公司的高质量运转，为公司进一步发展奠定了扎实的基础。

八、发行人最近三年及一期存在的违法违规及受处罚情况

发行人报告期内不存在尚未了结的或可预见的争议金额超过人民币五千万的诉讼、仲裁以及重大行政处罚。

公司将严格按照《公司法》、《公司章程》及国家法律法规的规定开展经营活动。

九、发行人董事、监事、高级管理人员任职合规情况

公司董事、监事、高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十、发行人独立经营情况

公司自规范注册以来，按照《公司法》、《公司章程》等有关法律和制度的要求建立健全了公司法人治理结构，根据有限责任公司的制度规定，实行自主经营、自负盈亏，在业务、资产、人员、财务、机构等方面完全享有自主性。不断规范和完善和股东、关联企业之间的业务往来，经营和管理上独立于股东方单位。

（一）业务独立

公司是独立运作的企业，具有独立的业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。公司具有直接面向市场独立经营的能力。

（二）资产独立

公司拥有独立的资产，目前没有以其自身资产、权益或信用为股东提供担保，公司对所有资产具有完全控制支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

（三）人员独立

公司成立后，建立健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举或聘任。公司建立了完整的劳动用工制度，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

（四）财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务工作人员，建立了独立的会计核算体系、财务管理制度和监督体系，能够独立作出财务决策。

公司独立开设银行账户，独立对外签订合同，不存在与公司股东共用银行账

户或将资金存入股东的账户的情形。

公司依法独立进行纳税申报并缴纳税款，不存在与股东或股东控制的其他企业混合纳税的情况。

（五）机构独立

公司根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并设置了相应的组织机构。

公司已建立了以股东大会为最高权力机构，董事会为决策机构，监事会为监督机构，总经理为执行机构的法人治理结构。

公司已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的职能机构，各职能机构在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立于控股股东，不存在混合经营、合署办公的情况，不存在受股东及其他任何单位或个人干预公司机构设置的情形。

第五节 财务会计信息

本章的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年三季度的财务状况、经营成果和现金流量。

除有特别注明外，本章中出现的 2017 年、2018 年和 2019 年度财务信息分别来源于本公司 2017 年、2018 年和 2019 年经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的审计报告，三年财务报告经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中喜审字[2018]第 1007 号）、（中喜审字[2019]第 0667 号）、（中喜审字[2020]第 00678 号）。本章中出现的 2020 年 1-9 月财务信息来源于本公司 2020 年 1-9 月未经审计的财务报告。

除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照企业会计准则编制的最近三年经审计的财务报表及最近一期未经审计的财务报表为基础。

一、主要会计政策、会计估计的变更

（一）会计政策变更的性质、内容和原因。

2019 年 4 月 3 日，财政部颁布的《修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。此项会计政策变更采用追溯调整法处理，可比期间的比较数据按照新报表格式要求进行调整。对公司影响如下：

资产负债表：“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目；

公司已按照上述新财务报表格式通知编制比较财务报表，比较财务报表已相应调整。

对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额如下：

单位：元

序号	报表项目	资产负债表			
		2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收账款		1,259,517,414.56		1,259,517,414.56
2	应收票据及应收账款	1,259,517,414.56	-1,259,517,414.56		
3	应付账款		15,497,743,484.20		15,497,743,484.20

序号	报表项目	资产负债表			
		2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
4	应付票据		6,034,316.82		6,034,316.82
5	应付票据及应付账款	15,503,777,801.02	-15,503,777,801.02		

(二) 会计估计变更的内容和原因。

报告期内未发生会计估计变更的事项。

二、最近三年及一期财务报表

(一) 最近三年及一期合并财务报表

本公司截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末的合并资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	1,727,858.83	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,551.84	13,419.45	10,200.00	-
应收票据	-	-	-	
应收账款	183,873.49	257,927.10	125,951.74	88,700.07
预付款项	1,803,843.96	1,802,217.94	2,440,856.84	2,303,486.36
其他应收款	2,196,561.76	2,313,411.35	1,744,957.49	1,678,514.83
存货	7,701,217.52	7,691,280.58	6,982,310.73	6,258,987.85
其他流动资产	124,107.90	80,202.54		
流动资产合计	13,777,015.30	13,752,683.24	11,999,303.96	10,647,156.52
可供出售金融资产	507,630.56	504,571.46	366,739.43	10,957.15
持有至到期投资	300.00	300.00	300.00	300.00
长期股权投资	76,475.20	17,039.85	181,158.16	143,320.85
投资性房地产	3,488,106.15	3,334,174.47	3,278,974.08	2,535,669.69
固定资产	98,961.94	113,129.98	119,812.80	83,503.82
在建工程	10,922.82	4,831.39	8,403.00	2,425.71
无形资产	19,345.15	19,168.89	16,013.68	15,708.41
开发支出	-	2,916.24	-	-

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
商誉	2,057.97	2,057.97	2,057.97	2,057.97
长期待摊费用	170.00	313.19	303.85	407.88
递延所得税资产	175,306.03	160,873.92	136,060.06	126,892.35
其他非流动资产	10,934.92	10,934.92	10,934.92	10,934.92
非流动资产合计	4,390,210.74	4,170,312.27	4,120,757.94	2,932,178.76
资产总计	18,167,226.04	17,922,995.51	16,120,061.90	13,579,335.28
短期借款	109,491.21	832,490.89	422,525.82	184,600.00
应付票据	171,800.00	17,047.21	603.43	-
应付账款	1,633,229.31	1,607,625.78	1,549,774.35	1,360,830.17
预收款项	1,511,647.32	977,128.90	390,877.78	361,092.70
应付职工薪酬	2,187.77	11,193.87	10,230.85	7,652.49
应交税费	54,815.34	65,129.13	23,389.06	25,153.48
其他应付款	1,818,217.76	1,918,665.51	1,265,759.57	1,177,900.75
一年内到期的非流动负债	1,292,699.10	527,060.00	542,158.00	437,796.00
其他流动负债	-	-	0.03	0.04
流动负债合计	6,594,087.80	5,956,341.29	4,205,318.89	3,555,025.64
长期借款	4,884,853.56	6,066,202.29	5,906,555.07	5,223,464.49
应付债券	349,380.18	944,112.18	1,297,020.46	1,140,316.26
预计负债	231.85	231.85	231.85	231.85
递延收益	425.10	447.31	491.12	541.06
递延所得税负债	691,240.40	687,460.05	670,637.19	547,163.56
其他非流动负债	641,564.07	-	-	-
非流动负债合计	6,567,695.15	7,698,453.67	7,874,935.68	6,911,717.22
负债合计	13,161,782.95	13,654,794.97	12,080,254.57	10,466,742.86
股本	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
资本公积	31,058.18	31,058.18	68,398.18	31,058.18
其他综合收益	497,711.43	381,779.75	350,144.14	-
专项储备	3,760.12	3,760.12	3,760.12	3,760.12
盈余公积	18,721.66	18,721.66	18,525.89	16,527.03
未分配利润	2,122,450.08	2,055,596.35	1,889,921.46	1,969,838.46
归属于母公司所有者权益合计	3,093,701.47	2,910,916.07	2,750,749.80	2,441,183.80
少数股东权益	1,911,741.61	1,357,284.48	1,289,057.53	671,408.62
所有者权益合计	5,005,443.08	4,268,200.55	4,039,807.33	3,112,592.42
负债和所有者权益总计	18,167,226.04	17,922,995.51	16,120,061.90	13,579,335.28

表：合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,794,765.76	1,233,033.25	865,601.36	964,870.01
减：营业成本	1,542,968.50	836,918.62	529,934.00	681,376.83
税金及附加	41,692.22	70,261.26	44,051.26	75,524.50
销售费用	33,658.13	43,541.31	31,924.06	22,288.06
管理费用	58,025.47	78,490.23	89,304.15	63,256.03
研发费用	394.17	16,564.91	429.49	-
财务费用	42,452.20	47,483.14	47,942.71	48,377.43
加：公允价值变动收益	-	5,480.41	9,437.29	41,663.95
投资收益	1,806.86	60,807.12	706.49	877.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-101.23	37.31	819.69
资产减值损失	-172.32	-127.89	0.88	0.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	-19.48	7.80	-293.12
其他收益	2,900.40	4,664.54	3,189.66	650.04
营业利润	80,110.02	210,578.46	135,356.05	116,944.67
加：营业外收入	2,214.55	3,036.51	1,227.45	4,163.14
减：营业外支出	5,145.07	12,422.05	16,578.02	14,468.11
利润总额	77,179.50	201,192.92	120,005.47	106,639.70
减：所得税费用	17,099.27	39,235.43	30,671.77	38,832.69
净利润	60,080.23	161,957.50	89,333.70	67,807.01
归属于母公司所有者的净利润	66,853.72	168,711.52	87,480.87	64,745.64
少数股东损益	-6,773.49	-6,754.02	1,852.83	3,061.37
综合收益总额	60,080.23	194,418.49	439,477.85	67,807.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,853.72	200,347.13	437,625.02	64,745.64
归属于少数股东的综合收益总额	-6,773.49	-5,928.63	1,852.83	3,061.37

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,483,346.53	1,807,463.57	858,134.78	630,081.64
收到的税费返还	8,190.60	3,189.54	318.88	5,069.53
收到其他与经营活动有关的现金	141,027.86	889,560.89	140,370.73	498,533.84
经营活动现金流入小计	2,632,564.99	2,700,214.00	998,824.39	1,133,685.01

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,252,550.39	816,084.81	666,125.32	975,589.43
支付给职工以及为职工支付的现金	56,771.35	73,977.63	60,483.57	42,329.49
支付的各项税费	216,242.34	250,332.92	178,062.38	153,577.06
支付其他与经营活动有关的现金	107,636.78	300,352.15	35,756.66	74,568.43
经营活动现金流出小计	1,633,200.85	1,440,747.51	940,427.94	1,246,064.40
经营活动产生的现金流量净额	999,364.14	1,259,466.49	58,396.45	-112,379.38
收回投资收到的现金	43,807.34	1,168.15	10,200.00	300.00
取得投资收益所收到的现金	14.28	3,144.99	18.68	57.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	141.85	12.56	15.29	3.49
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	44.32	-	-
收到的其他与投资活动相关的现金	6,000.00	49,378.76	-	-
投资活动现金流入小计	49,963.46	53,748.79	10,233.97	361.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,349.83	4,746.36	8,415.50	2,459.96
投资支付的现金	132,434.17	7,357.03	413,782.28	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	11,234.16	293,658.00	134,201.27
支付其他与投资活动有关的现金	43,327.30	37,971.70	67,143.54	113,221.20
投资活动现金流出小计	179,111.30	61,309.25	782,999.31	249,882.43
投资活动产生的现金流量净额	-129,147.84	-7,560.46	-772,765.35	-249,521.25
吸收投资收到的现金	-	99,317.20	152,810.31	231,300.32
取得借款收到的现金	2,040,751.16	2,331,986.12	2,253,445.39	2,634,273.43
发行债券收到的现金	14,693.90	125,525.25	299,100.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	4,015.39	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,059,460.45	2,556,828.56	2,705,355.71	2,865,573.76
偿还债务支付的现金	2,362,302.90	2,352,360.12	1,103,077.00	2,029,399.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	402,935.44	512,318.07	473,855.54	488,645.46
支付其他与筹资活动有关的现金	30,803.88	44,859.27	36,494.52	16,855.35
筹资活动现金流出小计	2,796,042.22	2,909,537.46	1,613,427.06	2,534,900.31
筹资活动产生的现金流量净额	-736,581.77	-352,708.90	1,091,928.64	330,673.44
现金及现金等价物净增加额	133,634.54	899,197.13	377,559.75	-31,227.19

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：期初现金及现金等价物余额	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41	348,694.60
期末现金及现金等价物余额	1,727,858.83	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

本公司截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末的母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	253,831.98	356,088.82	398,046.61	12,485.30
应收账款	5,545.62	5,862.48	5,771.30	5,749.23
预付款项	77,037.35	69,433.69	36,270.70	11,189.47
其他应收款	7,093,638.75	6,959,794.36	5,916,851.55	5,364,982.87
存货	43,172.31	41,832.07	40,835.45	35,965.11
流动资产合计	7,500,747.84	7,433,011.41	6,397,775.61	5,430,371.97
可供出售金融资产	374,590.17	364,590.17	354,590.17	307.9
长期股权投资	1,885,565.32	1,853,099.94	1,867,690.71	1,650,328.68
投资性房地产	113,073.66	113,073.66	94,367.60	92,839.97
固定资产	3,054.75	3,213.40	5,542.58	6,284.75
在建工程	1,032.07	1,006.69	952.75	935.95
无形资产	6,704.58	6,139.71	3,875.26	3,327.43
递延所得税资产	22,215.13	20,295.42	17,979.32	17,500.73
其他非流动资产	5,244.91	5,244.91	5,244.91	5,244.91
非流动资产合计	2,411,480.60	2,366,663.89	2,350,243.30	1,776,770.32
资产总计	9,912,228.44	9,799,675.31	8,748,018.91	7,207,142.29
短期借款	20,016.25	20,000.00	87,000.00	25,000.00
应付账款	21,473.24	21,137.29	22,516.46	23,179.84
预收款项	2311.58458	809.94	1,394.47	1,569.15
应付职工薪酬	0	1,318.22	1,035.21	597.93
应交税费	-10,385.20	-1,595.37	-5,437.32	-815.2
其他应付款	8,023,620.45	7,855,094.76	6,544,484.19	5,216,693.35

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的非流动负债	507,791.70	131,000.00	-	-
流动负债合计	8,564,828.02	8,027,764.84	6,650,993.00	5,266,225.08
应付债券	349,380.48	944,112.18	1,297,020.46	1,140,316.26
长期借款	414,775.00	222,675.00	213,850.00	234,950.00
递延所得税负债	27,637.95	27,507.79	23,082.27	22,566.41
非流动负债合计	791,793.43	1,194,294.96	1,533,952.73	1,397,832.67
负债合计	9,356,621.45	9,222,059.80	8,184,945.73	6,664,057.75
股本	420,000.00	420,000.00	420,000.00	420,000.00
资本公积	1,567.66	1,567.66	1,567.66	1,567.66
其他综合收益	12,584.67	12,584.67	-	-
盈余公积	18,721.66	18,721.66	18,525.89	16,527.03
未分配利润	102,733.01	124,741.52	122,979.63	104,989.85
所有者权益合计	555,606.99	577,615.51	563,073.18	543,084.54
负债和所有者权益总计	9,912,228.44	9,799,675.31	8,748,018.91	7,207,142.29

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	6,486.22	10,334.20	13,799.43	33,496.79
减：营业成本	1,110.72	1,204.17	-3,571.96	12,306.89
营业税金及附加	485.71	1,389.19	3,092.70	5,872.77
销售费用	1,404.67	1,734.74	1,586.99	2,079.06
管理费用	10,736.37	19,246.72	16,830.38	14,480.14
财务费用	24,291.35	-15,732.43	8,000.05	12,772.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	178.78	1,527.63	4,456.87
投资收益	1,783.57	4.23	37,211.32	18,759.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	4.23	-116.18	759.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-291.91
其他收益	21.80	87.78	-	500
营业利润	-29,737.23	2,762.60	26,600.21	9,409.62
加：营业外收入	36.15	66.56	1.4	34.98
减：营业外支出	1,522.44	274.46	11,223.31	260.86

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	-31,223.53	2,554.70	15,378.31	9,183.74
减：所得税费用	-9,215.01	597.03	-4,610.33	-554.38
净利润	-22,008.52	1,957.66	19,988.64	9,738.12

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	3,313.31	10,397.96	13,903.94	33,950.03
收到的税费返还	23.11	5.04	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,872,259.30	5,676,697.88	4,960,605.49	5,463,581.96
经营活动现金流入小计	2,875,595.71	5,687,100.88	4,974,509.43	5,497,531.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,289.99	45,802.50	6,971.07	2,175.14
支付给职工以及为职工支付的现金	5,727.15	11,742.07	8,670.11	7,480.97
支付的各项税费	1,849.88	2,174.48	2,403.76	3,412.14
支付其他与经营活动有关的现金	2,929,805.65	5,292,048.72	3,994,718.38	5,142,313.63
经营活动现金流出小计	2,938,672.66	5,351,767.77	4,012,763.32	5,155,381.89
经营活动产生的现金流量净额	-63,076.95	335,333.11	961,746.11	342,150.10
收回投资收到的现金	38,155.94	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	1,864.07	3.15	-	19.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	308,773.67	317,007.65	-	-
投资活动现金流入小计	348,793.68	317,010.80	-	19.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,454.82	1,407.80	1,430.66	799.77
投资支付的现金	75,677.86	-	2,737.91	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,999.00	3,301.00	265,600.00	312,650.00
支付其他与投资活动有关的现金	62,439.41	92,370.32	400,376.99	102,071.20
投资活动现金流出小计	169,571.10	97,079.11	670,145.56	415,520.97
投资活动产生的现金流量净额	179,222.58	219,931.68	-670,145.56	-415,501.68
取得借款收到的现金	269,000.00	256,100.00	110,500.00	230,000.00
发行债券收到的现金	67,793.90	125,525.25	299,100.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	336,793.90	381,625.25	409,600.00	230,000.00
偿还债务支付的现金	362,633.90	850,662.30	214,225.00	93,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,638.71	121,203.82	99,824.98	72,425.56
支付其他与筹资活动有关的现金	492.63	6,981.71	1,589.25	496.65

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
筹资活动现金流出小计	452,765.24	978,847.84	315,639.23	166,322.21
筹资活动产生的现金流量净额	-115,971.34	-597,222.59	93,960.77	63,677.79
现金及现金等价物净增加额	-102,256.84	-41,957.79	385,561.32	-9,673.78
加：期初现金及现金等价物余额	356,088.82	398,046.61	12,485.30	22,159.08
期末现金及现金等价物余额	253,831.98	356,088.82	398,046.61	12,485.30

三、最近三年及一期合并财务报表范围的变化

（一）2017 年合并报表范围变化情况

截至 2017 年末，发行人合并范围较上年增加 15 家，具体情况如下图所示：

表：2017 年发行人合并范围变化情况

单位：万元

公司名称	注册资本（万元）	变动情况	变动原因
上海博祯置业有限公司	300.00	增加	新并购
惠州市珠江惠仁文化教育有限公司	1,000.00	增加	新设立
惠州市珠江新港投资开发有限公司	1,000.00	增加	新设立
广州穗南房地产开发有限公司	50,000.00	增加	新设立
广东珠江新润实业投资有限公司	5,000.00	增加	新并购
珠江置地发展有限公司	10,000.00	增加	新设立
广东珠江现代产业投资有限公司	10,000.00	增加	新设立
广东珠控产业投资有限公司	5,000.00	增加	新设立
广州高璟驰投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00	增加	新设立
广州鸿募峰投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00	增加	新设立
广州昊之颐投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	增加	新设立
清远市珠江房地产开发有限公司	2,000.00	增加	新设立
北京京通投资有限公司	10,000.00	增加	新并购
宁波市鹏福德兴投资合伙企业（有限合伙）	38,200.00	增加	新设立
清远市众康置业有限公司	250.00	增加	新并购

（二）2018 年合并报表范围变化情况

截至 2018 年末，发行人合并范围较上年增加 24 家，减少 7 家，具体情况如下图所示：

表：2018 年末发行人合并范围变化情况

单位：万元

公司名称	注册资本（万元）	变动情况	变动原因
北京珠江京通房地产开发有限公司	1,000.00	减少	注销
北京京悦北方水产科技有限公司	11,953.90	减少	不再持股
北京东普投资管理有限公司	1,000.00	减少	注销
北京南普投资管理有限公司	1,000.00	减少	注销
北京五彩建筑装饰工程有限公司	1,000.00	减少	注销
天津珠江合惠房地产投资有限公司	1,000.00	减少	注销
广州市珠投酒店管理有限公司	100.00	减少	不再持股
广州耀鑫房地产开发有限公司	500.00	增加	新设立
广州长晟房地产开发有限公司	500.00	增加	新设立
广州悦润房地产开发有限公司	2,000.00	增加	新设立
惠州市广惠珠江房地产开发有限公司	2,000.00	增加	新设立
深圳市广汇源水利实业有限公司	3,200.00	增加	新设立
北京凤凰文投置业有限公司	10,000.00	增加	新设立
宁波珠江开发投资有限公司	100,000.00	增加	新设立
开平诚晖投资有限公司	750.00	增加	新设立
广东珠投创新产业科技有限公司	1,000.00	增加	新设立
天津合创供热服务有限公司	100.00	增加	新设立
凤凰文投（广东）置业有限公司	5,000.00	增加	新设立
桂林凤凰文投置业有限公司	10,000.00	增加	新设立
凤凰文投京津新城（天津）置业有限公司	10,000.00	增加	新设立
成都郫都凤凰文投置业有限公司	10,000.00	增加	新设立
成都温江凤凰文投置业有限公司	10,000.00	增加	新设立
宁波梅山保税港区桦枫达投资合伙企业（有限合伙）	--	增加	新并购
深圳市利高佳远置业有限公司	5,000.00	增加	新并购
优选好生活科技（珠海）有限公司	1,000.00	增加	新设立
优选好生活科技（北京）有限公司	1,000.00	增加	新设立
天津好升活力科技有限公司	200.00	增加	新设立
深圳市稳展实业有限公司	415.00	增加	新并购
深圳市润园农业开发有限公司	250.00	增加	新并购
卓正珠江房地产开发有限公司	30,000.00	增加	新设立
四川珠江创展置业股份有限公司	100,000.00	增加	新设立

（三）2019 年合并报表范围变化情况

截至 2019 年末，发行人合并范围较上年增加 12 家，减少 10 家，具体情况如下图所示：

企业名称	注册资本	变动情况	变动原因
珠海丰泽企业策划有限公司	300.00	增加	新收购
广东兴南建工有限公司	10,000.00	增加	新成立
广东连兴建筑装饰工程有限公司	2,000.00	增加	新成立
北京珠控兴丰房地产开发有限公司	1,000.00	增加	新成立
北京珠控兴通房地产开发有限公司	1,000.00	增加	新成立
昆山市锐佳同办公用品贸易有限公司	100.00	增加	新收购
上海珠惠科技有限公司	1,000.00	增加	新成立
共青城立润投资合伙企业（有限合伙）	67,500.00	增加	新收购
惠州好升活力科技有限公司	100.00	增加	新成立
贵阳好升活利科技有限公司	100.00	增加	新成立
优选好生活科技（天津）有限公司	100.00	增加	新成立
西双版纳好升活力科技有限公司	100.00	增加	新成立
珠江置地发展有限公司	10,000.00	减少	不再持股
北京凤凰文投置业有限公司	10,000.00	减少	系珠江置地发展有限公司子公司
成都郫都凤凰文投置业有限公司	10,000.00	减少	系珠江置地发展有限公司子公司
成都温江凤凰文投置业有限公司	10,000.00	减少	系珠江置地发展有限公司子公司
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司	35,000.00	减少	持股比例下降转为联营公司
北京好生活商务咨询服务有限责任公司	100.00	减少	注销
凤凰文投（广东）置业有限公司	5,000.00	减少	不再持股
桂林凤凰文投置业有限公司	10,000.00	减少	不再持股
凤凰文投京津新城（天津）置业有限公司	10,000.00	减少	不再持股
深圳市利高佳远置业有限公司	5,000.00	减少	注销

（四）2020 年 1-9 月合并报表范围变化情况

截至 2020 年 9 月末，发行人合并范围较上年增加 1 家，减少 6 家，具体情况如下图所示：

企业名称	注册资本	变动情况	变动原因
东莞莞润实业发展有限公司	5,000.00	增加	新成立
优选好生活科技(珠海)有限公司	1,000.00	减少	不再持股
优选好生活科技(北京)有限公司	1,000.00	减少	不再持股
惠州好升活力科技有限公司	100.00	减少	不再持股
贵阳好升活利科技有限公司	100.00	减少	不再持股
优选好生活科技(天津)有限公司	100.00	减少	不再持股
西双版纳好升活力科技有限公司	100.00	减少	不再持股

四、最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
总资产（亿元）	1,816.72	1,792.30	1,612.01	1,357.93
总负债（亿元）	1,316.18	1,365.48	1,208.03	1,046.67
全部债务（亿元）	663.64	838.69	816.89	698.62
所有者权益（亿元）	500.54	426.82	403.98	311.26
营业总收入（亿元）	179.48	123.30	86.56	96.49
利润总额（亿元）	7.72	20.12	12.00	10.66
净利润（亿元）	6.01	16.20	8.93	6.78
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	5.89	15.74	9.14	4.4
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.69	16.87	8.75	6.47
经营活动产生现金流量净额（亿元）	99.94	125.95	5.84	-11.24
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-12.91	-0.76	-77.28	-24.95
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-73.66	-35.27	109.19	33.07
流动比率	2.09	2.31	2.85	2.99
速动比率	0.92	1.02	1.19	1.23
资产负债率（%）	72.45	76.19	74.94	77.08
债务资本比率（%）	57.00	66.27	66.91	69.18
营业毛利率（%）	14.03	32.13	38.78	29.38
平均总资产回报率（%）	2.06	2.30	1.94	1.90
加权平均净资产收益率（%）	1.33	3.90	2.50	2.29
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.27	3.79	2.50	2.29
EBITDA（亿元）	-	40.81	29.63	25.40
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数	-	0.37	0.52	0.43
应收账款周转率（未经年化）	8.12	6.42	8.07	11.75
存货周转率（未经年化）	0.20	0.11	0.08	0.11

上述财务指标的计算公式如下

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 5、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 6、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

7、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

8、总资产报酬率=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%

9、加权平均净资产收益率=报告期内净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

10、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

11、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

12、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

五、管理层作出的简明结论性意见

本公司管理层以最近三年及一期合并财务报表为基础，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,727,858.83	9.51	1,594,224.29	8.89	695,027.16	4.31	317,467.41	2.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,551.84	0.22	13,419.45	0.07	10,200.00	0.06	-	-
应收账款	183,873.49	1.01	257,927.10	1.44	125,951.74	0.78	88,700.07	0.65
预付款项	1,803,843.96	9.93	1,802,217.94	10.06	2,440,856.84	15.14	2,303,486.36	16.96
其他应收款	2,196,561.76	12.09	2,313,411.35	12.91	1,744,957.49	10.82	1,678,514.83	12.36
存货	7,701,217.52	42.39	7,691,280.58	42.91	6,982,310.73	43.31	6,258,987.85	46.09
其他流动资产	124,107.90	0.68	80,202.54	0.45	-	-	-	-
流动资产合计	13,777,015.30	75.83	13,752,683.24	76.73	11,999,303.96	74.44	10,647,156.52	78.41
可供出售金融资产	507,630.56	2.79	504,571.46	2.82	366,739.43	2.28	10,957.15	0.08
持有至到期投资	300.00	0.00	300.00	0.00	300.00	0.00	300.00	0.00

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	76,475.20	0.42	17,039.85	0.10	181,158.16	1.12	143,320.85	1.06
投资性房地产	3,488,106.15	19.20	3,334,174.47	18.60	3,278,974.08	20.34	2,535,669.69	18.67
固定资产	98,961.94	0.54	113,129.98	0.63	119,812.80	0.74	83,503.82	0.61
在建工程	10,922.82	0.06	4,831.39	0.03	8,403.00	0.05	2,425.71	0.02
无形资产	19,345.15	0.11	19,168.89	0.11	16,013.68	0.10	15,708.41	0.12
开发支出	-	0.00	2,916.24	0.02	-	-	-	-
商誉	2,057.97	0.01	2,057.97	0.01	2,057.97	0.01	2,057.97	0.02
长期待摊费用	170.00	0.00	313.19	0.00	303.85	0.00	407.88	0.00
递延所得税资产	175,306.03	0.96	160,873.92	0.90	136,060.06	0.84	126,892.35	0.93
其他非流动资产	10,934.92	0.06	10,934.92	0.06	10,934.92	0.07	10,934.92	0.08
非流动资产合计	4,390,210.74	24.17	4,170,312.27	23.27	4,120,757.94	25.56	2,932,178.76	21.59
资产总计	18,167,226.04	100.00	17,922,995.51	100.00	16,120,061.90	100.00	13,579,335.28	100.00

1、资产结构整体分析

报告期内，公司资产结构以流动资产为主，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，分别占总资产比例为 78.41%、74.44%、76.73%和 75.83%，结构较为稳定。截至 2018 年末，公司流动资产主要由存货、预付款项和其他应收款组成，分别为 6,982,310.73 万元、2,440,856.84 万元和 1,744,957.49 万元，占比分别为 43.31%、15.14%和 10.82%；非流动资产中主要系投资性房地产，2018 年末金额为 3,278,974.08 万元，占比为 20.34%。截至 2019 年末，公司流动资产主要由存货、其他应收款和预付款项组成，分别为 7,691,280.58 万元、2,313,411.35 万元和 1,802,217.94 万元，占比分别为 42.91%、12.91%和 10.06%；非流动资产中主要系投资性房地产，2019 年末金额为 3,334,174.47 万元，占比为 18.60%。截至 2020 年 9 月末，公司流动资产主要由存货、其他应收款和预付款项组成，分别为 7,701,217.52 万元、2,273,276.34 万元和 1,803,843.96 万元，占比分别为 42.39%、12.09%和 9.93%；非流动资产中主要系投资性房地产，2020 年 9 月末金额为 3,488,106.15 万元，占比为 19.20%。

2、流动资产分析

(1) 货币资金

公司最近三年及一期货币资金构成如下表：

表：发行人最近三年及一期货币资金结构

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
库存现金	552.76	669.53	890.95	492.06
银行存款	1,685,321.54	1,585,570.71	685,918.22	306,484.64
其他货币资金	41,984.53	7,984.05	8,217.98	10,490.72
合计	1,727,858.83	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41

报告期内，公司货币资金主要由银行存款及其他货币资金构成，其中，银行存款占总货币资金比例均超过 90%；其他货币资金主要为贷款保证金、定期存款等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司货币资金分别为 317,467.41 万元、695,027.16 万元和、1,594,224.29 万元和 1,727,858.83 万元。其中 2018 年货币资金较上年末增加了 377,559.75 万元，增幅为 118.93%，主要系银行存款增加所致。2019 年末，货币资金较 2018 年末增加 899,197.13 万元，增幅为 129.38%，主要是 2019 年末销售回款增加、融资款项未使用及收到政府归还的土地征收费用所致。2020 年 1-9 月增加了 133,634.54 万元，增幅为 8.38%。

货币资金中，部分受限制资金明细如下：

表：发行人受限资金情况

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
用于担保的定期存单	206,290.05	231,564.13	228,400.00	7,000.00
按揭保证金	9,919.25	8,284.14	7,019.04	2,669.48
银行贷款保证金	295,616.20	215,740.28	52,443.27	9,393.86
房款监控户	211,942.51	160,502.77	54,137.50	71,255.04
其他	21,525.25	25,197.87	29,469.56	1,646.10
合计	745,293.26	641,289.19	371,469.37	91,964.48

(2) 应收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应收账款账

面价值分别为 88,700.07 万元、125,951.74 万元、257,927.10 万元和 183,873.49 万元，占总资产比例分别 0.65%、0.78%、1.44%和 1.01%，占比较小，主要是由于发行人所在行业特性所致。2019 年末，应收账款较上年末增加 131,975.35 万元，增幅为 104.78%，主要是 2019 年公司下属优选好生活科技（珠海）有限公司、广东珠江工程总承包有限公司等因经营增长导致应款项增加所致。

最近三年及一期应收账款余额情况如下：

表：发行人应收账款情况

单位：万元，%

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	金比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	117,290.91	63.78%	204,366.00	79.22	89,781.03	71.26	38,029.67	42.86
1 至 2 年	15,132.30	8.23%	23,249.52	9.01	3,476.10	2.76	25,127.26	28.32
2 至 3 年	22,329.84	12.14%	431.44	0.17	13,905.89	11.04	5,239.52	5.90
3 年以上	29,158.19	15.85%	29,918.07	11.60	18,826.94	14.94	20,341.10	22.92
合计	183,911.24	100.00%	257,965.04	100.00	125,989.97	100.00	88,737.55	100.00

(3) 预付款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预付款项余额分别为 2,303,486.36 万元、2,440,856.84 万元、1,802,217.94 万元和 1,803,843.96 万元，占总资产比例分别为 16.96%、15.14%、10.06%和 9.93%，受公司业务规模逐渐增大的影响，最近三年及一期预付款项金额呈下降趋势。预付款项主要为公司经营过程中预付的土地款及工程款项，由于开发投入逐年增多，因此预付款项增长较快。

(4) 其他应收款

至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款账面价值分别为 1,678,514.83 万元、1,744,957.49 万元、2,313,411.35 万元和 2,196,561.76 万元，占总资产比例分别为 12.36%、10.82%、12.91%和 12.09%。2019 年末其他应收款较上年末增加 568,453.86 万元，增幅为 32.58%，主要是 2019 年公司因经营需要而与关联方往来款项增加所致。

公司的其它应收款主要为应收关联方款项、应收保证金、代垫款及一般往来款等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款账面余额及账龄情况如下：

表：发行人其他应收款情况

单位：万元，%

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,352,462.10	62.04	1,214,816.55	52.56	653,658.99	37.32	939,187.09	55.74
1 至 2 年	205,885.03	9.44	386,162.51	16.71	574,347.85	32.79	234,104.64	13.89
2 至 3 年	254,776.82	11.69	229,904.01	9.95	141,044.56	8.05	166,290.81	9.87
3 年以上	366,773.31	16.83	480,276.06	20.78	382,422.00	21.83	345,502.80	20.50
合计	2,179,897.26	100	2,311,159.13	100	1,751,473.40	100	1,685,085.33	100

截至 2019 年末，公司其他应收款前五名情况如下：

表：发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位	与本公司关系	金额	年限	占比
广州市新金域实业有限公司	关联方	373,450.06	1 年内	16.14
上海合金材料总厂有限公司	关联方	178,327.81	1-2 年内	7.71
远富投资有限公司	关联方	169,603.02	1-3 年内及 3 年以上	7.33
广东韩建投资有限公司	关联方	159,010.19	1 年内及 3 年以上	6.87
北京中天顺通房地产开发有限公司	关联方	128,920.10	1-3 年内	5.57

截至 2020 年 9 月末，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

单 位	与本公司关系	金 额	年 限	占比(%)
广州市新金域实业有限公司	关联方	413,755.39	1-2 年内	18.98
广东韩建投资有限公司	关联方	324,787.40	1 年内	14.9
深圳市合科建投资有限公司	非关联方	90,560.00	2-3 年内	4.15
恒赢投资有限公司 Hengying Investments Limited	关联方	87,371.80	1 年内	4.01
广东珠光集团有限公司	关联方	84,001.26	1-3 年以上	3.85

最近三年公司其他应收款按经营性和非经营性分类如下：

表：发行人其他应收款分类情况

单位：万元

其他应收款分类	2019 年末	2018 年末	2017 年末
经营性往来款	1,852,386.85	1,470,757.28	1,335,689.22
经营性往来款占比	80.16%	84.29%	79.58%
其中：应收保证金	31,940.27	34,152.97	32,095.04
经营垫付款	1,756,383.47	1,094,327.93	1,144,140.06
其他	64,063.11	342,276.38	159,454.12
非经营性往来款	458,772.27	283,270.20	351,895.61
非经营性往来款占比	19.85%	16.23%	20.96%
减：坏账准备	270.00	9,070.00	9,070.00
合计	2,310,889.12	1,744,957.49	1,678,514.83

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司其他应收款中经营性往来款分别为 1,335,689.22 万元、1,470,757.28 万元和 1,852,386.85 万元，非经营性往来款分别为 351,895.61 万元、283,270.20 万元和 458,772.27 万元。

经营性往来款的占比分别为 79.58%、84.29%和 80.16%，主要包含应收存出的各类保证金（如工程建设类保证、投标保证、履约保证等）；应收与股东、合（联）营单位等因经营项目需要而产生的往来、垫付类经营款项；以及其他应收备用金、税费等。

公司其他应收款中非经营性往来款的占比分别为 20.96%、16.23%和 19.85%，实际经营中公司与实际控制人关联的其他子公司在日常代收付款项、资金周转等

方面存在一定的业务往来。公司目前已建立了一系列的制度规范和审批流程，对资金收付、关联方往来、内部交易等均有严格的流程管控，对款项的支付和收回均有持续的跟进机制。

非经营性其他应收款的形成，主要是在实际经营中公司会与实际控制人有关联的其他公司在资金周转、代收代付等方面产生的短期往来形成的，公司对款项的支付和收回均有持续的跟进机制，每年年度终了前均会对前述往来资金进行清理回收。截至报告期末，未出现恶意拖欠和坏账情况。

截至 2019 年末，公司非经营性其他应收款构成如下：

表：发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	余额	占期末余额比重
1	上海合金材料总厂有限公司	关联方	178,327.81	38.87%
2	广东韩建投资有限公司	关联方	159,010.19	34.66%
3	远富投资有限公司	关联方	73,573.66	16.04%
4	广东珠江商贸物流投资有限公司	关联方	27,260.60	5.94%
5	广东珠江金融投资有限公司	关联方	20,000.00	4.36%
	合计		458,172.26	99.87%

上述五家单位非经营性往来款合计 458,172.26 万元，占比 99.87%，各自形成原因及回款安排情况如下：

1) 上海合金材料总厂有限公司

款项形成原因：上海合金材料总厂有限公司为本公司的关联企业，报告期内本公司因经营需要而形成其他应收款项。截至 2019 年末，与该公司的其他应收款余额为 178,327.81 万元。

报告期内回款安排及回款情况：本公司已与其达成回款约定，对方将用金融产品本息资金逐步冲减或偿还。

2) 广东韩建投资有限公司

款项形成原因：广东韩建投资有限公司系本公司控股股东，报告期内，公司因日常经营需要，会与控股股东存在一定的短期的资金往来，进而形成其他应收款项。截至 2019 年 12 月末，与该公司的其他应收款余额为 159,010.19 万元。

报告期内回款安排及回款情况：广东韩建投资有限公司将用经营收入归还相

关款项，或用本公司应付的利润或债权债务冲减，2019 年内收回 3,749.84 万元。公司将在债券存续期内控制该类款项的增加，做好信息披露工作。

3) 远富投资有限公司

款项形成原因：2013 年 12 月我公司将名下北京马科研 A 南 D 南项目转让给日佳投资有限公司，同时将我公司对北京马科研 A 南 D 南项目的前期投入所形成的应收款项转让给日佳投资有限公司的控股股东远富投资有限公司，截至 2019 年末，上述原因产生的余额为 73,573.66 万元。

报告期内回款安排及回款情况：该笔应收款系股权转让前产生，根据合同约定，本笔款项将在相关竣工验收节点之日收回。由于马驹桥科研 A 南 D 南项目暂未达到要求节点，报告期内暂无回款安排。

4) 广东珠江商贸物流投资有限公司

款项形成原因：广东珠江商贸物流投资有限公司系本公司关联单位，出于经营需要，本公司与其有一定的资金往来而形成其他应收款项。截止 2019 年 12 月末，与该公司的其他应收款余额为 27,260.60 万元。

报告期内回款安排及回款情况：本公司已与其达成回款约定，对方将用经营资金或其他资金逐步冲减或偿还。

5) 广东珠江金融投资有限公司

款项形成原因：广东珠江金融投资有限公司系本公司关联单位，出于经营需要，本公司与其有一定的资金往来而形成其他应收款项。截止 2019 年 12 月末，与该公司的其他应收款余额为 20,000.00 万元。

报告期内回款安排及回款情况：本公司已与其达成回款约定，对方将用经营资金或股东投入或其他资金逐步冲减或偿还。

公司 2017 年末、2018 年末及 2019 年末非经营性其他应收款金额分别为 521,306.77 万元、351,895.61 万元、283,270.20 万元和 458,772.27 万元。非经营性应收款主要为关联公司之间的往来款项，该类款项的产生原因主要为：早期项目转让时形成的历史账务、年度内账务清理时形成的临时挂账、股东单位早期占用及公司在项目拓展时会有选择的通过非合并范围的法人主体进行前期拓展，在项目落地前形成的往来挂账，在项目落地后冲减。公司在未来经营中，存在向关联企业拆借资金，但无对外拆借。以前年度的关联企业拆借事项，已在公司年度

报告和半年度报告中均进行了披露。

公司根据《企业会计准则》、《广东珠江投资股份有限公司业务事项权责流程》等相关法律法规及公司目前的内部制度规定，对关联交易的决策权限和程序作了明确规定，对非经营性产生的其他应收款设置了严格的审批和管控。对于低于 3,000 万的集团资金往来款，公司规定该类业务原则上需由各级财务人员发起，经地区资金经理、地区财务投资中心总经理、集团投资与财务管理中心资金管理中心副总监（资金）、集团投资与财务管理中心总经理，逐级审查批准后，最后由集团财务分管领导终审；对于高于 3,000 万的集团资金往来款，公司规定该类业务原则上需由各级财务人员发起，经地区资金经理、地区财务投资中心总经理、集团投资与财务管理中心资金管理中心副总监（资金）、集团投资与财务管理中心总经理、集团财务分管领导、常务副总裁逐级审查批准后，最后由集团总裁终审。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；公司将按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构、债权人和投资者的监管要求。

(5) 存货

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 6,258,987.85 万元、6,982,310.73 万元、7,691,280.58 万元和 7,701,217.52 万元，占总资产比例分别为 46.09%、43.31%、42.91%和 42.39%。存货账面金额上升、占比基本稳定，主要原因为公司开发投入逐年增多所致。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，存货明细如下：

表：发行人存货情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
在建开发产品	7,447,329.65	7,452,279.70	6,465,718.03	4,927,359.21
已完工开发产品	221,662.58	208,812.53	485,567.01	1,299,241.78
其他	32,225.29	30,188.35	31,025.69	32,386.85
合计	7,701,217.52	7,691,280.58	6,982,310.73	6,258,987.85

3、非流动资产分析

(6) 投资性房地产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 2,535,669.69 万元、3,278,974.08 万元、3,334,174.47 万元和 3,488,106.15 万元，占总资产比例分别为 18.67%、20.34%、18.60%和 19.20%，账面价值呈小幅增长趋势，占比较为稳定。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，投资性房地产明细如下：

表：发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	3,488,106.15	3,334,174.47	3,278,974.08	2,535,669.69
合计	3,488,106.15	3,334,174.47	3,278,974.08	2,535,669.69

截至 2019 年末，公司主要投资性房地产的具体项目及用途情况如下：

表：发行人主要投资性房地产具体项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率 ⁸	账面净值	评估价值
1	广州珠投大厦	1.41	商业、写字楼	100.00%	0.36	7.1
2	北京中关村商业项目	22.68	商业	100.00%	13.05	78.57
3	张家湾创展家居项目	21.10	商业	-	4.34	14.77
4	天津轻纺城区	16.52	商业	85.00%	5.62	9.09
5	上海方家窑项目	13.44	商业	70.00%	5.36	37.37
6	深圳珠江广场	9.29	商业、写字楼	90.00%	3.79	17.22
7	成都国际花园商业项目	1.99	商业	98.00%	0.64	6.95
8	成都珠江广场	16.82	商业	97.00%	9.92	64.45
9	西安珠江时代广场	10.70	商业	100.00%	8.12	31.59
10	马驹桥物流基地	4.32	仓储	100.00%	2.72	3.33

⁸注：上海方家窑米格天地和张家湾创展家居项目正在升级改造中。北京永乐项目、从化商务区为新增物业，现正在招租中，自持物业综合出租率不包含张家湾创展家居项目、北京永乐项目、从化商务区三个项目。

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率 ⁸	账面净值	评估价值
11	广州信华商业项目	1.06	商业	80.00%	0.83	3.88
12	广州增城珠江创业中心	29.34	商业、写字楼	45.00%	14.05	32.9
13	北京路丰通达物流园	0.33	仓储	100.00%	0.12	0.25
14	北京永乐一期	11.81	仓储	-	2.55	3.6
15	从化商务区奥特莱斯	10.61	商业	-	3.73	15.36
16	广州其他物业	0.84	商业、写字楼	100.00%	0.03	4.21
	合计	172.26	-	81.10%	75.23	330.64

① 为了客观公允的反映公司持有物业的价值，根据《企业会计准则》相关规定，公司自 2013 年开始对投资性房地产的后续计量由成本模式计量改为公允价值模式计量，公司对于在建投资性房地产（包括企业首次取得的在建投资性房地产），以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。报告期内各期末，公司聘请具有房地产评估资质的第三方专业机构对公司的投资性房地产进行估值，以估值价格作为投资性房地产公允价值的判断标准。最终估值结果主要依据市场比较法得出。

公司建立了完善的内控制度和风险监测制度，公司管理层与评估师每年至少讨论一次投资性房地产的估值程序及结果，持续监测投资性房地产的公允价值变动风险。

② 公司在确定未达使用状态的投资性房地产公允价值时，出于审慎性考虑，通常以建造时的账面价值来做公允价格计量，待其达到预定使用状态后，再根据其评估价值或周边同类价值或上述价值的修订价值进行公允价格的确认。如：2013 年资产负债表日张家湾项目、方家窑项目、珠江广场项目、花博会项目、珠江时代广场等项目合计约 56 万平方米未达到预定使用状态，公司投资性房地产均按物业账面价值计量，2014 年上述项目已投入使用且公允价值能够可靠计量，故采用公允价值进行计量。

③ 报告期内各期末，公司聘请具有房地产评估资质的第三方专业评估机构对公司的投资性房地产进行估值，以估值价格作为投资性房地产公允价值。评估机构在估值上选用市场法和收益法作为投资性房地产的估值方法，并结合评估对象自身特点，进行估值确认。对于房地产交易市场数据较易获得，倾向于市场法

下的估值结果；对于房地产租赁市场数据较易获得，可以取得相邻地区的租金价格，倾向于收益法下的估值。

市场法是指选取一定数量的可比实例并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。其计算公式为： $P=P'\times A\times B\times C\times D$ （式中：P 为待估房地产评估价值，P'为参照物交易价格，A 为交易情况修正系数，B 为交易日期修正系数，C 为区域因素修正系数，D 为个别因素修正系数。）评估机构通过对当地市场行情的了解，通过各种渠道搜集交易实例及参考相关资料，从中选取具有真实性、客观性、信息完备性、可比性等符合一定条件的交易实例作为可比实例。通过对估价对象用途类似的房地产进行市场调查，针对估价对象的功能及特点，通过房地产中介收集了同类型房地产的成交资料，并进行分析比较。选取了可比实例之后，一般应对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使他们之间的口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。可比实例的成交价格是实际发生的，该成交价格受交易双方的心理因素、交易方式或关联交易等情况的影响，它可能是正常的、也可能是不正常的。要求评估的是正常、客观的市场价值，如果可比实例因受到特殊的交易方式影响到成交价格，则需对其进行修正。根据估价师对估价对象与可比实例的房地产状况的分析与判断，选取对房地产价格影响较大的影响因子，采用“专家打分法”对其重要性区域因素和个别因素进行修正，并分析与估算其对房地产价格的影响幅度，对各因子对房地产价格的影响幅度进行修正，并最后确定评估值。

收益法是指根据估价对象的区位及实物状况，结合估价目的与片区房地产市场状况，通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种方法。其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-G} \left[1 - \left(\frac{1+G}{1+Y} \right)^n \right]$$

（式中：V 为收益价值，A 为未来第 1 年的净收益，Y 为报酬率，G 为净收益增长率，N 为收益期），估价对象的收益期根据“孰低原则”确定，即取估价对象的建筑物经济寿命与土地使用权剩余年限中的低者为收益期。根据对片区的房

地产市场调查分析，综合评判估价对象与周边同类房地产的区位与实物状况比较，确定估价对象的客观租金。根据被评估对象所在的房地产市场的实际情况及评估师的估价工作的经验，房地产报酬率通常采用安全利率加风险调整值法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率，而净收益增长率则根据估价对象所在片区的租赁合同约定来确定，一般为3%-5%。

(7) 固定资产

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司固定资产账面价值分别为83,503.82万元、119,812.80万元、113,129.98万元和98,961.94万元，占总资产比例分别为0.61%、0.74%、0.63%和0.54%，占比变动较小。固定资产主要为公司经营用建筑、电子及运输设备等。

(8) 在建工程

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司在建工程账面价值分别为2,425.71万元、8,403.00万元、4,831.39万元和10,922.82万元，占总资产比例分别为0.02%、0.05%、0.03%和0.06%，占比甚微。2019年末，公司在建工程较上年减少了3,571.61万元，降幅达42.50%，主要是2019年公司转让了广东佛山珠江科技数码城建设有限公司控股权，使得其在建工程不再纳入合并报表所致。2020年9月末，公司在建工程较上年增加了6,091.44万元。

(9) 无形资产

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司无形资产账面价值分别为15,708.41万元、16,013.68万元、19,168.89万元和19,345.15万元，占总资产比例分别为0.12%、0.10%、0.11%和0.11%，占比波动较小。公司无形资产主要由土地使用权、软件使用权等组成，其中，报告期内各年土地使用权占无形资产比例均超过50%。

(二) 负债结构

截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司负债结构如

下：

表：发行人负债结构情况

单位：万元，%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	109,491.21	0.83%	832,490.89	6.10	422,525.82	3.50	184,600.00	1.76
应付票据	171,800.00	1.31%	17,047.21	0.12	603.43	0.00	-	-
应付账款	1,633,229.31	12.41%	1,607,625.78	11.77	1,549,774.35	12.83	1,360,830.17	13.00
预收款项	1,511,647.32	11.49%	977,128.90	7.16	390,877.78	3.24	361,092.70	3.45
应付职工薪酬	2,187.77	0.02%	11,193.87	0.08	10,230.85	0.08	7,652.49	0.07
应交税费	54,815.34	0.42%	65,129.13	0.48	23,389.06	0.19	25,153.48	0.24
其他应付款	1,818,217.76	13.81%	1,918,665.51	14.05	1,265,759.57	10.48	1,177,900.75	11.25
一年内到期的非流动负债	1,292,699.10	9.82%	527,060.00	3.86	542,158.00	4.49	437,796.00	4.18
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00	0.03	0.00	0.04	0.00
流动负债合计	6,594,087.80	50.10%	5,956,341.29	43.62	4,205,318.89	34.81	3,555,025.64	33.96
长期借款	4,884,853.56	37.11%	6,066,202.29	44.43	5,906,555.07	48.89	5,223,464.49	49.91
应付债券	349,380.18	2.65%	944,112.18	6.91	1,297,020.46	10.74	1,140,316.26	10.89
预计负债	231.85	0.00%	231.85	0.00	231.85	0.00	231.85	0.00
递延收益	425.10	0.00%	447.31	0.00	491.12	0.00	541.06	0.01
递延所得税负债	691,240.40	5.25%	687,460.05	5.03	670,637.19	5.55	547,163.56	5.23
非流动负债合计	6,567,695.15	49.90%	7,698,453.67	56.38	7,874,935.68	65.19	6,911,717.22	66.04
负债合计	13,161,782.95	100.00%	13,654,794.97	100	12,080,254.57	100	10,466,742.86	100

1、负债结构整体分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司负债总额分别为 10,466,742.86 万元、12,080,254.57 万元、13,654,794.97 万元和 13,161,782.95 万元，负债总额的变动趋势与资产总额的变动趋势一致。报告期内各期末，公司流动负债分别为 3,555,025.64 万元、4,205,318.89 万元、5,956,341.29 万元和 6,594,087.80 万元，占负债总额的比重分别 33.96%、34.81%、43.62%和 50.10%；非流动负债分别为 6,911,717.22 万元、7,874,935.68 万元、7,698,453.67 万元和 6,567,695.15 万元，占负债总额的比重分别为 66.04%、65.19%、56.38%和 49.90%。

报告期内各期末，公司负债结构调整的主要原因是由于随着公司业务规模的不断扩大，借款规模也逐年增长，其中主要以长期借款为主，进而导致了非流动负债金额的增加。2019 年非流动负债金额较上年下降 2.24%，主要原因系公司的应付债券较上年有所下降。2020 年 9 月末非流动负债金额较上年下降 14.69%，主要原因系公司的长期借款较上年有所下降。

近年来，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务。公司不断拓宽融资渠道，通过短期银行借款、长期银行借款、信托融资等多元化融资渠道支撑业务的高速增长。

2、流动负债分析

(10) 短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司短期借款分别为 184,600.00 万元、422,525.82 万元、832,490.89 万元和 109,491.21 万元，占负债总额的比重分别为 1.76%、3.50%、6.10%和 0.83%，呈逐年增长的趋势。2018 年末公司短期借款较 2017 年末增加了 237,925.82 万元，增幅为 128.89%，主要是广东珠江工程总承包有限公司取得存单质押贷款 20 亿元所致。2019 年末较 2018 年增加了 97.03%，主要是由于新增北京嘉富龙房地产开发有限公司与上海银行、南京银行的银团贷款 33 亿元、上海珠江创展有限公司与兴业信托的借款 6 亿元等所导致。2020 年 9 月末较上年末减少了 86.85%，主要原因是公司偿还部分短期借款。

报告期内，公司短期借款主要由信用借款、质押借款、保证借款及抵押借款

构成。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司短期借款的构成情况如下：

表：发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	21,960.00	259,160.00	43,925.82	6,600.00
抵押借款	83,000.00	105,000.00	37,600.00	8,000.00
保证借款	4,531.21	334,830.89	-	-
信用借款	0.00	133,500.00	341,000.00	170,000.00
合计	109,491.21	832,490.89	422,525.82	184,600.00

(11) 应付票据

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付票据账面价值分别为 0 万元、603.43 万元、17,047.21 万元和 171,800.00 万元，占负债总额的比重较小。2019 年及 2020 年 9 月末公司应付票据分别较上年末增加了 2725.05%和 907.79%，主要是下属公司在部分款项结算上采用商业承兑汇票方式所致。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付票据的构成情况如下：

表：发行人应付票据情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	0.00	17,047.21	603.43	-
商业承兑汇票	171,800.00	-	-	-
合计	171,800.00	17,047.21	603.43	-

(12) 应付账款

至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款账面价值分别为 1,360,830.17 万元、1,549,774.35 万元、1,607,625.78 万元和 1,633,229.31 万元，占负债总额的比重分别为 13.00%、12.83%、11.77%和 12.41%。2018 年末公司应付账款较 2017 年末增加 188,944.18 万元，增幅为 13.88%，变动原因主要系按内部节点标准计提工程款增加所致。2019 年末和 2020 年 9 月末公司应付账

款较上年末分别增加了 57,851.43 万元和 3,369.97 万元，增幅分别为 3.73%和 1.59%，变动较小。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款的账龄主要集中在 2 年以内，构成情况如下：

表：发行人应付账款情况

单位：万元，%

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	685,493.46	41.97	711,516.10	44.26	928,963.62	59.94	652,090.28	47.92
1-2 年	237,600.60	14.55	481,061.02	29.92	140,106.19	9.04	170,857.99	12.56
2-3 年	329,786.48	20.19	33,677.99	2.09	35,954.13	2.32	86,963.45	6.39
3 年以上	380,348.76	23.29	381,370.67	23.72	444,750.41	28.70	450,918.45	33.14
合计	1,633,229.31	100.00	1,607,625.78	100.00	1,549,774.35	100.00	1,360,830.17	100.00

(13) 预收款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预收款项账面价值分别为 361,092.70 万元、390,877.78 万元、977,128.90 万元和 1,511,647.32 万元，占负债总额的比重分别为 3.45%、3.24%、7.16%和 11.49%。预收款项主要是预售售房款，此款系购房客户已签订商品房销售合同并支付，但未达到商品房销售收入确认条件的款项，待项目开发完工后交付购房客户并达到其他收入确认条件后，相应的预收款项方能结转为营业收入，因此预收款项会随着项目的结转收入波动而正常波动。2018 年末公司预收款项较 2017 年末增加 29,785.08 万元，增幅 8.25%。2019 年末较 2018 年末增加 57,851.43 万元，增幅为 149.98%，主要是 2019 年公司先后在上海、广州、北京、宁波等推出了多个优质住宅项目，市场销售较好，预售房款增长所致。2020 年 9 月末较 2019 年末增加了 534,518.42 万元，增幅为 54.70%。

预收款项主要是预售售房款，此款系购房客户已签订商品房销售合同并支付，

但未达到商品房销售收入确认条件的款项，待项目开发完工后交付购房客户并达到其他收入确认条件后，相应的预收款项方能结转为营业收入。由于公司房地产开发项目开发周期多为 2 年以内，公司预收款项的结转周期也多在 2 年以内，因此预收款项的账龄多为 2 年以内。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预收款项的构成情况如下：

表：发行人预收款项情况

单位：万元，%

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,156,792.37	76.53	877,180.95	89.77	307,311.24	78.62	112,001.97	31.02
1-2 年	325,018.15	21.50	69,164.72	7.08	20,459.41	5.23	176,953.42	49.00
2-3 年	2,766.52	0.18	3,241.63	0.33	20,166.48	5.16	33,999.77	9.42
3 年以上	27,070.28	1.79	27,541.60	2.82	42,940.65	10.99	38,137.54	10.56
合计	1,511,647.32	100.00	977,128.90	100.00	390,877.78	100.00	361,092.70	100.00

(14) 其他应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款账面价值分别为 1,177,900.75 万元、1,265,759.57 万元、1,918,665.51 万元和 1,818,217.76 万元，占负债总额的比重分别 11.25%、10.48%、14.05%和 13.81%。其他应付款主要为公司间往来款项及按清算口径计提的土地增值税。2018 年末公司其他应付款较 2017 年末增加 87,858.82 万元，增幅为 7.46%。2019 年末较 2018 年末增加了 51.58%，主要是公司根据经营管理计提的工程成本和一级土地开发成本。2020 年 9 月末其他应付款较上年末降幅为 5.24%，变动比例较小。

2019 年末，公司其他应付款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位	与本公司关系	金额	年限	占比 ⁹
广东珠江纺织博览中心有限公司	关联方	231,028.57	1-2 年内及 3	14.68

⁹此处占比为占不包含应付利息、应付股利的其他应付账款总额的比例。

单位	与本公司关系	金额	年限	占比 ⁹
			年以上	
广东合生泰景房地产有限公司	关联方	182,612.82	1-2 年内	11.60
上海宏兴房地产发展有限公司	关联方	122,380.50	1 年内	7.78
上海园泉房地产开发有限公司	关联方	79,192.79	1 年内	5.03
广东珠江投资控股集团有限公司	关联方	44,809.26	1 年内	2.85

2020 年 9 月末，公司其他应付款前五名情况如下：

表：发行人其他应付款情况

单位：万元、%

单位	与本公司关系	金额	年限	占比
广东珠江纺织博览中心有限公司	关联方	294,349.19	1-3 年以上	19.55
广东合生泰景房地产有限公司	非关联方	178,249.45	1-3 年内	11.84
上海圆泉房地产开发有限公司	关联方	129,192.79	1 年内	8.58
丰驰投资有限公司	关联方	95,016.25	1 年内	6.31
广东达盛房地产有限公司	非关联方	25,000.00	1 年内	1.66

(6)一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 437,796.00 万元、542,158.00 万元、527,060.00 万元和 1,292,699.10 万元，占负债总额的比重分别为 4.18%、4.49%、3.86%和 9.82%。2018 年末公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 104,362 万元，增幅为 23.84%，主要是由于部分银行借款临近到期。2019 年末公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末下降 2.78%，变动不大。2020 年 9 月末公司一年内到期的非流动负债较 2019 年末增幅为 145.27%，主要系部分银行借款临近到期。

3、非流动负债分析

(15) 长期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动负债主要由长期借款构成，报告期内分别为 5,223,464.49 万元、5,906,555.07 万元、6,066,202.29 万元和 4,884,853.56 万元，占负债总额的比重分别为 49.91%、48.89%、44.43%和 37.11%。2018 年末公司长期借款较 2017 年末增长 683,090.58 万元，增幅达 13.08%。报告期内，公司合理利用财务杠杆，适当加大了长期债务的融资

比例，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期。公司长期借款持续增长，主要是因为公司通过金融机构借款等方式筹集资金以满足项目建设投资需要。2019 年末和 2020 年 9 月末分别较上年末变动比例分别为增加 2.70%和减少 19.47%，2020 年 9 月末主要系发行人部分长期借款到期所致。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期借款的构成情况如下：

表：发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押借款	694,952.00	3,435,986.35	3,526,661.00	3,036,606.42
抵押借款	3,539,777.61	1,420,605.87	1,202,265.00	783,587.00
保证借款	583,623.95	497,846.00	694,966.00	626,346.00
信用借款	66,500.00	711,764.07	482,663.07	776,925.07
合计	4,884,853.56	6,066,202.29	5,906,555.07	5,223,464.49

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	2,632,564.99	2,700,214.00	998,824.39	1,133,685.01
经营活动现金流出小计	1,633,200.85	1,440,747.51	940,427.94	1,246,064.40
经营活动产生的现金流量净额	999,364.14	1,259,466.49	58,396.45	-112,379.38
投资活动现金流入小计	49,963.46	53,748.79	10,233.97	361.18
投资活动现金流出小计	179,111.30	61,309.25	782,999.31	249,882.43
投资活动产生的现金流量净额	-129,147.84	-7,560.46	-772,765.35	-249,521.25
筹资活动现金流入小计	2,059,460.45	2,556,828.56	2,705,355.71	2,865,573.76
筹资活动现金流出小计	2,796,042.22	2,909,537.46	1,613,427.06	2,534,900.31
筹资活动产生的现金流量净额	-736,581.77	-352,708.90	1,091,928.64	330,673.44
现金及现金等价物净增加额	133,634.54	899,197.13	377,559.75	-31,227.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41	348,694.60
期末现金及现金等价物余额	1,727,858.83	1,594,224.29	695,027.16	317,467.41

1、经营活动产生的现金流量分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司经营活动产

生的现金流入分别为 1,133,685.01 万元、998,824.39 万元、2,700,214.00 万元和 2,632,564.99 万元,经营活动产生的现金流出分别为 1,246,064.40 万元、940,427.94 万元和 1,440,747.51 万元和 1,633,200.85 万元,经营活动产生的现金流量净额分别为-112,379.38 万元、58,396.45 万元、1,259,466.49 万元和 999,364.14 万元。

2017 年公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要是由于房地产开发项目经营周期较长,土地价款等前期投入资金和销售回款之间存在一定的时间错配,同时公司坚持积极的经营策略,开发规模不断扩大所致。近年来发行人承接了北京分钟寺、上海安康苑等旧城改造项目,项目体量和总投入均较大,初步估计总投入将超 500 亿元人民币,该类项目前期拆迁类投入较大,造成公司经营活动产生的现金流大幅流出。

2018 年公司经营活动现金流量净额为正,较上年增加 170,775.83 万元,主要是公司经营投入较上年同期减少所致,其中前期重点投入项目上海安康旧改项目拆迁阶段已近尾声,正在做开发规划和方案;北京分钟寺项目第一期地块上市已完成规划公示,2020 年已实现上市。

2019 年公司经营活动现金流量净额为正,较上年增加了 1,201,070.04 万元,增幅为 2056.75%,主要是公司在报告期内公司先后推出了多个优质住宅项目,销售良好,回款大幅增加所致。此外,公司在报告期内收到了政府返还的土地征收费用也使经营活动产生的现金流入增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末,公司投资活动产生的现金流入分别为 361.18 万元、10,233.97 万元、53,748.79 万元和 49,963.46 万元,投资活动产生的现金流出分别为 249,882.43 万元、782,999.31 万元、61,309.25 万元和 179,111.30 万元,投资活动产生的现金流量净额分别为-249,521.25 万元、-772,765.35 万元、-7,560.46 万元和-129,147.84 万元。2018 年较上年度投资活动现金流出较大主要系公司持有深圳力汇丰盈一号创业投资合伙企业合计约 15 亿元所致。2019 年公司投资活动产生的现金净额为负,较上年增加了 765,204.89 万元,增幅达 99.02%,主要是 2019 年公司收回了部分款项所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司筹资活动产生的现金流入分别为 2,865,573.76 万元、2,705,355.71 万元、2,556,828.56 万元和 2,059,460.45 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 2,534,900.31 万元、1,613,427.06 万元、2,909,537.46 万元和 2,796,042.22 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 330,673.44 万元、1,091,928.64 万元、-352,708.90 万元和 -736,581.77 万元。2018 年筹资现金流量净额增加主要是报告期内偿还债务金额较上年同期减少所致。2019 年公司筹资活动产生的现金净额为负，较上年同期减少 1,444,637.54 万元，降幅达 132.30%，主要是 2019 年公司对金融机构债务进行了适度压降，并对早期发行的债券进行了一定的兑付所致。

报告期内，公司充分利用财务杠杆支撑公司快速发展，公司不断拓宽融资渠道，通过银行贷款、债券融资等渠道融资，因此取得借款产生的现金流入、筹资活动产生的现金流量净额金额较大，公司具有良好的融资能力和信用，筹资活动产生的现金流量净额也一直保持在较高水平。

公司在利用自有资金对上述项目进行运作的同时，亦通过自身实力积极进行外部融资，利用外部资金来提高项目运作的效率。

（四）偿债能力分析

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司偿债能力主要指标如下表所示：

表：发行人偿债能力指标情况

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	2.09	2.31	2.85	2.99
速动比率	0.92	1.02	1.19	1.23
资产负债率	72.45%	76.19%	74.94%	77.08%
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 全部债务比	-0.05	0.05	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数	-0.78	0.37	0.52	0.43

报告期内，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务，适当加大了长期债务的融资比例，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.99、2.85、2.31 和 2.09，速动比率分别为 1.23、1.19、1.02 和 0.92，2017-2019 年，沪深和香港上市房地产公司¹⁰的流动比率平均值分别为 1.53、1.46、1.44，速动比率平均值分别为 0.54、0.52、0.49，具体情况如下：

表:2017-2019 年沪深和香港上市房地产公司流动比率和速动比率

企业	流动比率			速动比率		
	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	2018 年	2017 年
恒大集团	1.37	1.36	1.40	0.38	0.42	0.52
万科股份	1.13	1.15	1.20	0.43	0.49	0.49
碧桂园	1.17	1.15	1.13	0.55	0.59	0.62
绿地控股	1.22	1.24	1.32	0.41	0.44	0.43
保利地产	1.56	1.72	1.78	0.59	0.66	0.57
中国海外	2.17	2.28	2.43	0.66	0.74	0.80
融创中国	1.17	1.17	1.30	0.39	0.45	0.48
华夏幸福	1.58	1.52	1.53	0.48	0.47	0.52
龙湖地产	1.48	1.49	1.32	0.49	0.50	0.40
广州富力	1.58	1.53	1.90	0.49	0.44	0.61
平均	1.44	1.46	1.53	0.49	0.52	0.54

发行人流动比率、速动比率均高于上述数据，处于较好水平。公司流动比率和速动比率总体高于同行业可比企业均值，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

同期，公司合并资产负债率分别为 77.08%、74.94%、76.19%和 72.45%，公司资产负债率较高，主要由于公司为保证未来发展需要积极拓展业务，并主要通过债券融资、信用借款和担保借款等直接、间接融资方式筹集开发资金。总体来看，公司资产负债结构基本保持稳定，符合地产行业特点。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.52 和 0.37。2018 年

¹⁰此处选取 2020 年中国房地产业协会评选房地产开发企业前十强：恒大集团、碧桂园、万科股份、融创中国、中海地产、保利地产、龙湖地产、新城控股、华润置地与广州富力。

度较 2017 年度出现小幅上升，主要原因为公司业务板块新增房地产销售佣金收入，实现利润 1.22 亿元，公司利润总额有所上升。2019 年较 2018 年有所下降，主要原因系资本化利息增加所致。

公司始终按期偿还相关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予公司较高的信用额度。报告期内各期公司经营活动产生的现金流入持续增长，良好的经营业绩充分保障了公司的偿债能力。

（五）盈利能力分析

表：发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,794,765.76	1,233,033.25	865,601.36	964,870.01
营业成本	1,542,968.50	836,918.62	529,934.00	681,376.83
营业利润	80,110.02	210,578.46	135,356.05	116,944.67
营业外收入	2,214.55	3,036.51	1,227.45	4,163.14
营业外支出	5,145.07	12,422.05	16,578.02	14,468.11
利润总额	77,179.50	201,192.92	120,005.47	106,639.70
所得税费用	17,099.27	39,235.43	30,671.77	38,832.69
净利润	60,080.23	161,957.50	89,333.70	67,807.01
毛利润	251,797.26	396,114.63	335,667.36	283,493.18
毛利率	14.03	32.13%	38.78%	29.38%
净利率	3.35	13.13%	10.32%	7.03%
加权平均净资产收益率	1.33	3.90%	2.50%	2.29%

1、营业收入分析

表：发行人营业收入分类情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产销售	1,500,857.83	83.62	796,204.70	64.57	476,440.92	55.04	773,539.33	80.17
建筑施工	314,614.19	17.53	529,231.62	42.92	478,187.19	55.24	314,628.50	32.61
房地产销售佣金	36,566.10	2.04	140,866.93	11.42	87,615.62	10.12	-	-
租赁服务	41,353.86	2.30	60,059.91	4.87	51,526.03	5.95	40,514.50	4.20

特许专柜 销售佣金	340,474,789	0.02	4,595.90	0.37	8,554.26	0.99	23,838.70	2.47
酒店服务	5,597.25	0.31	14,832.68	1.20	16,155.79	1.87	13,496.34	1.40
建筑设计	4,807.50	0.27	11,260.44	0.91	17,479.02	2.02	7,823.22	0.81
物业管理	9,105.88	0.51	10,746.07	0.87	9,652.46	1.12	5,505.06	0.57
其他	9889.94588 2	0.55	10,646.06	0.86	5,458.91	0.63	4,687.40	0.49
抵销	-128,367.28	-7.15	-345,411.06	- 28.01	-285,468.83	- 32.98	-219,163.04	- 22.71
合计	1,794,765.7 6	100.0 0	1,233,033.2 5	100.0 0	865,601.36	100.0 0	964,870.01	100.0 0

公司营业收入主要来自房地产销售、建筑施工和房地产销售佣金，除此之外，公司坚持多元化布局，酒店服务、物业管理等收入占总收入比例逐年上升。

(1) 房地产销售收入

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司房地产销售收入分别为 773,539.33 万元、476,440.92 万元、796,204.70 万元和 1,500,857.83 万元，占营业收入的比重分别为 80.17%、55.04%、64.57%和 83.62%。

公司房地产销售收入在 2018 年出现较大幅度的下降主要是因为前期受政府调控政策影响，网签速度拖延，导致部分已售房源无法确认和结转，影响年度销售收入下降。2019 年公司房地产销售收入较上年大幅上升主要原因系上海吴淞路项目销售收入结转和一级土地上市收入结转所致。2020 年 1-9 月较同期上升 432.58%的原因主要系分钟寺项目一期上市，收入结转到账所致。

(2) 建筑施工收入

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司建筑施工收入分别为 314,628.50 万元、478,187.19 万元、529,231.62 万元和 314,614.19 万元。报告期内建筑施工收入分别占营业收入的比重为 32.61%、55.24%、42.92%和 17.53 %。

2018 年同比增长 52%，主要系业务规模扩大。2019 年占比为 42.92%，主要系房地产销售佣金等其他业务占比上升。2020 年 1-9 月较去年同期上升 38.81%主要系珠江总承包业务规模扩大所致。

(3) 房地产销售佣金

公司 2018 年新增房地产销售佣金业务，公司 2018 年该业务收入 87,615.62 万元，占营业收入的比重 10.12%，主要 2018 年新并入合并范围的优选好生活科技（珠海）有限公司所致。公司 2019 年房地产销售佣金收入 140,866.93 万元，占营业收入的比重 11.42%，主要系发行人优选好生活科技（珠海）有限公司与其他地产公司渠道代理合作增加，通过平台加推房地产业销售业绩收入增加所致。公司 2020 年 1-9 月房地产销售佣金收入 36,566.10 万元，占营业收入的比重 2.04%，较去年同期下降 66.40%，主要系受疫情影响，一季度无法开展相关工作所致。

2、营业成本分析

公司营业成本主要包括以下项目：

表：发行人营业成本分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产销售	1,340,123.36	86.85	603,889.45	72.16	305,773.49	57.70	577,650.71	84.78
建筑施工	263,141.37	17.05	396,076.26	47.33	374,297.46	70.63	253,426.35	37.19
房地产销售佣金	32,820.14	2.13	133,033.48	15.90	75,402.20	14.23	-	-
租赁服务	0.00	-	-	-	-	-	-	-
特许专柜销售佣金	309.668093	0.02	4,135.76	0.49	7,663.77	1.45	21,585.60	3.17
酒店服务	875.58	0.06	2,057.60	0.25	2,191.96	0.41	2,177.22	0.32
建筑设计	520.23	0.03	3,474.37	0.42	1,677.94	0.32	2,197.09	0.32
物业管理	9,154.93	0.59	9,741.29	1.16	9,180.66	1.73	4,829.71	0.71
其他	1690.888843	0.11	2,105.19	0.25	774.20	0.15	530.44	0.08
抵销	-105,667.66	-6.85	-317,594.78	-37.95	-247,027.68	-46.61	-181,020.30	-26.57
合计	1,542,968.50	100.00	836,918.62	100.00	529,934.00	100.00	681,376.83	100.00

公司营业成本主要来自房地产销售和建筑施工，除此之外，在公司坚持多元化布局的前提下，房地产销售佣金、建筑设计等板块成本比重也不断上升。

(1) 房地产销售成本

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司房地产销售成本分别为 577,650.71 万元、305,773.49 万元、603,889.45 万元和 1,340,123.36 万元，占营业成本的比重分别为 84.78%、57.70%、72.16%和 86.85%，报告期内公司房地产销售成本与房地产销售收入同向变动。

(2) 建筑施工成本

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司建筑施工成本分别为 253,426.35 万元、374,297.46 万元、396,076.26 万元和 263,141.37 万元。报告期内建筑施工成本较去年同期有所上升，主要是随着收入正常波动。

(3) 房地产销售佣金

公司 2018 年新增房地产销售佣金业务，业务成本主要有人员费用、运营成本、软件制作等组成。公司 2018 年房地产销售佣金业务成本 75,402.20 万元，占营业成本的比重 14.23%。公司 2019 年房地产销售佣金成本 133,033.48 万元，占营业成本的比重 15.90%，主要随收入同比变动。公司 2020 年 1-9 月房地产销售佣金成本 32,820.14 万元，占营业成本的比重 2.13%，主要随收入同比变动。

3、营业毛利情况分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司各业务板块营业毛利润及毛利率如下：

表：发行人毛利润分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例	毛利润	比例
房地产销售	160,734.48	63.83	192,315.25	48.55	170,667.43	50.84	195,888.62	69.10
建筑施工	51,472.82	20.44	133,155.36	33.61	103,889.73	30.95	61,202.15	21.59
房地产销售佣金	3,745.96	1.49	7,833.45	1.98	12,213.42	3.64	-	-
租赁服务	41,353.86	16.42	60,059.91	15.16	51,526.03	15.35	40,514.50	14.29
特许专柜销售佣金	30.81	0.01	460.14	0.12	890.49	0.27	2,253.10	0.79
酒店服务	4,721.67	1.88	12,775.08	3.23	13,963.83	4.16	11,319.12	3.99

建筑设计	4,287.28	1.70	7,786.08	1.97	15,801.08	4.71	5,626.13	1.98
物业管理	-49.05	-0.02	1,004.78	0.25	471.80	0.14	675.35	0.24
其他	8,199.06	3.26	8,540.86	2.16	4,684.71	1.40	4,156.96	1.47
抵销	-22,699.62	-9.02	-27,816.27	-7.02	-38,441.15	-11.45	-38,142.74	-13.45
合计	251,797.26	100.00	396,114.63	100.00	335,667.36	100.00	283,493.18	100.00
项目	毛利率		毛利率		毛利率		毛利率	
房地产销售	10.71		24.15		35.82		25.32	
建筑施工	16.36		25.16		21.73		19.45	
房地产销售佣金	10.24		5.56		13.94		-	
租赁服务	100.00		100.00		100.00		100.00	
特许专柜销售佣金	9.05		10.01		10.41		9.45	
酒店服务	84.36		86.13		86.43		83.87	
建筑设计	89.18		69.15		90.40		71.92	
物业管理	-0.54		9.35		4.89		12.27	
其他	82.90		80.23		85.82		88.68	
抵销	17.68		8.05		13.47		17.40	
营业毛利率	14.03		32.13		38.78		29.38	

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司房地产销售毛利润分别为 195,888.62 万元、170,667.43 万元、192,315.25 万元和 160,734.48 万元，占总毛利润比例分别为 69.10%、50.84%、48.55%和 63.83 %；房地产销售业务毛利率分别为 25.32%、35.82%、24.15%和 10.71 %，2019 年，房地产销售板块毛利率下降，较上年减少 11.66%，降幅为 32.55%，主要是由于受一级土地开发项目毛利率偏低拖累，另一方面由于结转产品业态不同，也对毛利率产生一定影响。2020 年 1-9 月房地产销售板块毛利率降低 13.44%，较上年降幅为 55.66%。主要系一级土地开发毛利率偏低拖累。

建筑施工为公司第二大利润来源，最近三年及一期建筑施工板块毛利润分别占总毛利润比例的 21.59%、30.95%、33.61%和 20.44%。

4、期间费用分析

报告期内，公司期间费用及其占营业收入比例情况如下：

表：发行人期间费用情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	33,658.13	1.88	43,541.31	3.53	31,924.06	3.69	22,288.06	2.31
管理费用	58,025.47	3.23	78,490.23	6.37	89,304.15	10.32	63,256.03	6.56
研发费用	394.17	0.02	16,564.91	1.34	429.49	0.05	-	-
财务费用	42,452.20	2.37	47,483.14	3.85	47,942.71	5.54	48,377.43	5.01
期间费用总计	134,529.97	7.50	186,079.60	15.09	169,600.41	19.59	133,921.52	13.88
营业收入	1,794,765.76	100.00	1,233,033.25	100.00	865,601.36	100.00	964,870.01	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司销售费用分别为 22,288.06 万元、31,924.06 万元、43,541.31 万元和 33,658.13 万元，占营业收入比例分别为 2.31%、3.69%、3.53%和 1.88 %。2018 年销售费用占比较高，主要系发行人一线城市房产销售受政府调控政策影响网签，部分已售房源无法确认和结转营业收入，导致期间费用率上升。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司管理费用分别为 63,256.03 万元、89,304.15 万元、78,490.23 万元和 58,025.47 万元，占营业收入比例分别为 6.56%、10.32%、6.37%和 3.23 %。2018 年管理费用占比较高，主要系发行人一线城市房产销售受政府调控政策影响网签，部分已售房源无法确认和结转营业收入。2020 年 1-9 月管理费用占比较小，主要系公司年末计提职工薪酬，季度不计提导致。

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司研发费用分别为 429.49 万元、16,564.91 万元和 394.17 万元，占营业收入比例分别为 0.05%、1.34%和 0.02%。2019 年度，较上年大幅增加的主要原因系子公司广东珠江工程总承包有限公司研发专利技术活动增加。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 48,377.43 万元、47,942.71 万元、47,483.14 万元和 42,452.20 万元，金额总体较为稳定。

5、营业外收入和营业外成本

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业外收入分别为

4,163.14 万元、1,227.45 万元、3,036.51 万元和 2,214.55 万元，主要包括非流动资产处置利得、政府补助、违约金等。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 14,468.11 万元、16,578.02 万元、12,422.05 万元和 5,145.07 万元。主要包括非流动资产处置损失、税收滞纳金、对外捐赠、违约金等。最近三年及一期，营业外支出变动较小。发行人 2019 年营业外支出下降，主要系对外捐赠的减少所致。

6、投资收益

2017 年度、2018 年度及 2019 年，公司投资收益分别为 877.38 万元、706.49 万元、60,807.12 万元和 1,806.86 万元。报告期内投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益产生的净值。2019 年投资收益较去年大幅增加，主要原因系公司在当年度处置了部分长期股权投资，由此产生的投资收益较去年大幅增加。

（六）未来业务目标

公司将继续坚持以房地产开发业务为核心，贯彻包括土地一级开发、规划设计、建筑施工、物业管理在内的“一体化”产业链优势，在不断夯实和扩大在广州、北京、深圳、上海、珠三角等核心城市 and 地区的发展规模、市场份额、品牌影响力和号召力的前提下，积极响应国家“西部大开发战略”和“中部崛起战略”，拓展和布局天津、成都、西安、宁波等二线城市房地产业务；凭借公司丰富的房地产开发、运营经验，完善公司全国战略布局，扩大区域市场份额，形成多区域利润点。

公司将以住宅项目为主，商业服务为辅；以产品销售为主，出租经营为辅，合理布局和发展住宅地产和商业地产；同时，积极拓展成片土地的“城市综合体”开发项目，做城市规划的先行者和推动者，充分发挥本公司 20 余年来在房地产开发方面积累的专业优势，为各阶层的目标客户提供高性价比的“精品住宅”产品。

（七）盈利能力的可持续性分析

1、公司所处行业的发展趋势

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模

化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

(1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

(2) 科技进步促进行业变革，住宅将向社区化、规模化、智能化的发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

(3) 供需关系将得到改善，自主性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自主性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

2、公司提升盈利能力的措施

报告期内公司营业收入持续增长，营业毛利率保持稳定，盈利能力的可持续性较强，公司将从以下几个方面保障并提升盈利能力：

(1) 快速抓住市场机会，及时调整产品结构，实现预期收入

加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求，保持较合理的开发节奏。针对不同层次客户群体深度挖掘客户特点和需求，开展个性化和直接营销，以提高产品毛利率。

(2) 坚持标准化管理，严格控制产品质量

坚持对住宅项目实行标准化管理，通过标准化管理提高项目开发的周转速度，通过与国内领先的工程公司、装饰装修公司合作不断提高客户满意度。

(3) 加强资金统筹，平衡项目融资，合理控制融资成本

公司将加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

(4) 以完善公司内控体系为重点，进一步提升公司治理和精细化管理水平

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的，促进公司规范、高效发展。

(5) 多元化布局，平滑地产业绩波动

公司将继续积极推进酒店服务、建筑设计等产业的布局，通过提升其他版块的整体收益，有效降低房地产开发业务的业绩波动风险，提高公司经营业绩的抗风险能力。

六、有息负债情况

（一）有息负债的期限结构

截至最近一年及一期末，公司有息负债的期限结构如下：

表：发行人有息负债结构

单位：万元，%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例

短期借款	109,491.21	1.65	832,490.89	9.95
一年内到期的非流动负债	1,292,699.10	19.48	527,060.00	6.30
长期借款	4,884,853.56	73.61	6,066,202.29	72.48
应付债券	349,380.18	5.26	944,112.18	11.28
合计	6,636,424.04	100.00	8,369,865.36	100.00

（二）有息负债的担保结构

截至最近一年及一期末，公司有息借款的担保结构如下：

表：发行人有息担保结构

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
质押借款	716,912.00	10.8	3,821,146.35	45.65
抵押借款	4,558,658.01	68.69	1,926,665.87	23.02
保证借款	588,155.16	8.86	832,676.89	9.95
信用借款	772,698.88	11.64	1,789,376.25	21.38
合计	6,636,424.04	100	8,369,865.36	100

七、本次发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起本公司资产负债结构的变化。假设本公司的资产负债结构在以下假设条件的基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用；
- 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元计入公司 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 15 亿元全部用于偿还公司债券。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产（万元）	13,777,015.30	13,777,015.30	
非流动资产（万元）	4,390,210.74	4,390,210.74	
资产总额（万元）	18,167,226.04	18,167,226.04	
流动负债（万元）	6,594,087.80	6,444,087.80	-150,000.00
非流动负债（万元）	6,567,695.15	6,717,695.15	150,000.00
负债总额（万元）	13,161,782.95	13,161,782.95	
资产负债率	72.45%	72.45%	
非流动负债占总负债比例	49.90%	51.04%	1.14%
流动负债占总负债比例	50.10%	48.96%	-1.14%
流动比率（倍）	2.09	2.14	0.05
速动比率（倍）	0.92	0.94	0.02

八、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

（1）2020年3月27日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》：“根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权。”

该项目挂牌编号：京土整储挂(丰)[2020]012 号。挂牌出让起始价为人民币 571,900.00 万元，竞价阶梯为人民币 2,900.00 万元整，竞买保证金为人民币 114,400.00 万元。本公司控股子公司北京嘉富龙房地产开发有限公司为该项目一级开发单位。

2020年5月9日，根据北京市规划和自然资源委员会发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块 R2 二类居住用地交易结果》，北京合宏达盛企业管理有限公司以 722,000 万元竞得北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块 R2 二类居住用地。

（2）2020年4月15日，北京市规划和自然资源委员会分别发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》、《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块 R2 二类居住用地国有建设

用地使用权挂牌出让公告》：“根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39、L-41 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权。”

分钟寺村 L-39 地块挂牌编号：京土整储挂(丰)[2020]019 号。挂牌出让起始价为人民币 295,600.00 万元，竞价阶梯为人民币 1,500.00 万元整，竞买保证金为人民币 59,200 万元。分钟寺村 L-41 地块挂牌编号：京土整储挂(丰)[2020]020 号。挂牌出让起始价为人民币 474,400.00 万元，竞价阶梯为人民币 2,400.00 万元整，竞买保证金为人民币 95,000 万元。本公司控股子公司北京嘉富龙房地产开发有限公司为该项目一级开发单位。

2020 年 5 月 19 日，根据北京市规划和自然资源委员会发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》，北京合昕辰锐企业管理有限公司以 420,000 万元竞得北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块 R2 二类居住用地。根据北京市规划和自然资源委员会发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》，北京合盈锐恒房地产开发有限公司以 654,000 万元竞得北京市丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块 R2 二类居住用地。

（二）其他资产负债表日后事项说明

截至 2020 年 9 月末，本公司未发生其他需要说明的资产负债表日后事项。

九、或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，公司提供对集团外担保合同余额合计 112.64 亿元，公司对外担保情况如下：

发行人截至 2020 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

被担保公司	担保余额	借款日期	到期日期	借款机构
广东珠江教育投资有限公司	58,000	2014/11/26	2029/11/25	珠江人寿保险股份有限公司
	40,100	2014/12/15	2024/11/25	渤海国际信托有限公司

广东合生泰景房地产有限公司	88,156	2015/1/31	2023/12/18	浦发广州越秀支行
广东珠江纺织博览中心有限公司	97,656	2016/3/30	2026/3/30	中国银行番禺支行
	81,500	2016/10/13	2021/10/12	工商银行高新支行
	72,000	2019/11/29	2024/11/24	工商银行高新支行
	12,142	2019/8/13	2020/8/9	九江银行
广东珠江商贸物流投资有限公司	58,000	2014/12/5	2024/12/4	珠江人寿保险股份有限公司
上海合金材料总厂有限公司	64,750	2017/11/24	2032/11/19	工商银行虹口支行
上海宏兴房地产发展有限公司	279,740	2017/8/24	2022/8/10	兴业银行上海虹口支行
林芝珠江投资有限公司	13,650	2017/8/11	2022/8/10	林芝工行/工行广州高新支行
中山大学南方学院	2,300	2020/6/30	2021/6/30	浦发银行广州分行
	2,000	2020/9/10	2021/9/10	浦发银行广州分行
	5,000	2020/7/31	2023/7/30	华夏银行广州广钢新城支行
	5,000	2020/7/21	2021/7/20	建设银行广州从化支行
广东航粤实业有限公司	91,817	2017/5/27	2027/5/26	中国银行广州番禺支行
恒赢投资有限公司	121,814	2018/12/24	2023/12/23	创兴银行
北京合美国际教育咨询有限公司	2,500	2018/5/31	2021/5/31	创兴银行广州分行
广东省田园实业发展有限公司	10,344	2019/4/29	2022/4/14	厦门国际银行
	19,883	2020/1/7	2021/6/22	
合计	1,126,352			

除以上情形外，公司不存在其他对外担保情况。

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 年 9 月末，公司及子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

十、其他重要事项

截至 2020 年 9 月末，公司无其他需要说明的重要事项。

十一、权利受限情况

截至 2019 年末，发行人受限制资产主要包括受限制的货币资金、用于融资

担保的存货、投资性房地产及固定资产，金额共计 6,006,209.64 万元。截至 2020 年 9 月末，发行人受限制资产金额共计 6,433,057.27 万元。具体情况如下表：

表：发行人权利受限情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
用于担保的定期存单	206,290.05	231,564.13	228,400.00	7,000.00
按揭保证金	9,919.25	8,284.14	7,019.04	2,669.48
银行贷款保证金	295,616.20	215,740.28	52,443.27	9,393.86
房款监控户	211,942.51	160,502.77	54,137.50	71,255.04
其他	21,525.25	25,197.87	29,469.56	1,646.10
存货	2,757,979.03	2,614,911.60	1,445,096.46	1,316,795.31
投资性房地产	1,895,748.39	1,626,022.27	1,501,084.84	1,337,193.52
固定资产	99,193.09	99,193.09	9,515.57	7,733.77
子公司股权	934,843.50	1,024,793.50	683,126.70	325,052.80
合计	6,433,057.27	6,006,209.64	4,010,292.94	3,078,739.88

第七节募集资金运用

一、募集资金数额与用途

公司拟向合格投资者公开发行不超过 15 亿元（含）的公司债券，募集资金拟全部用于偿还公司债券。

二、募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），用于偿还公司债券，因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

本期债券募集资金拟将在以下公司债券中选择 15 亿元进行还款，具体明细如下：

本期发行拟偿还的公司债务表：

单位：亿元

债券简称	当前余额	拟偿还金额	回售日	到期日
16 珠投 01	9.67	9.67	-	2021-01-14
16 珠投 03	31.00	5.33	-	2021-02-24
16 珠投 04	10.00		-	2021-03-16
总计	50.67	15.00		

在本期公司债券募集资金到位之前，公司可根据实际情况，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，以自筹资金偿付募集说明书中约定的募集资金投向项目所需款项，并在募集资金到位后予以置换。若行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付。

公司承诺，募集资金仅用于已披露的用途，不用于购置土地，不转借他人使用。

三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

1、募集资金使用计划调整的申请

募集资金使用计划的调整包括不限于以下几种情况：

（1）如果部分公司债券于募集资金实际到账时间前已经偿还完毕，募集资金到位后，公司将对自有资金偿还借款的部分予以替换，将募集资金替换为自有资金使用；

（2）公司调整用于偿还公司债券的具体金额。

2、募集资金使用计划调整的分级审批权限

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，对确有合理原因需要调整募集资金用途的，需由公司资金中心向公司董事会提出书面请示，提请董事会审批。

3、募集资金使用计划调整的决策程序

公司债券募集资金使用计划如确需调整使用，调整事项需经董事会审议并通过后方可执行。

如果发生上述募集资金使用计划的调整情况，发行人应履行董事会内部程序

并及时进行临时信息披露；调整金额可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行董事会内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

4、募集资金使用计划调整的风险控制措施

公司将按照《募集说明书》约定用途以及公司内部资金计划制度的安排使用募集资金，发行人将通过执行募集资金管理制度、与债券受托管理人及资金监管银行签订《资金监管协议》、与债券受托管理人签订《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》，对募集资金的监管进行持续的监督，严格控制募集资金使用计划调整可能存在的风险，切实保障投资者的利益。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司本期债券募集资金专项账户安排如下：

发行人已于创兴银行有限公司广州分行开设一般账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施：

（1）募集资金管理制度的设立

公司根据中国证监会和上海证券交易所等颁布的相关制度要求，现已建立了《公司债券募集资金管理办法》，规范了募集资金的监管、使用要求和流程等，明确了募集资金不得转借他人，严格按照募集说明书等相关文件要求约定的用途进行使用。此外，公司还将在债券发行后内签订募集资金三方监管文件，严格按照相关要求执行资金使用。

（2）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。受托管理事务报告应包括发

行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（3）公司董事会和股东对本次募集资金运用的主要意见

根据 2019 年 5 月 8 日召开的董事会会议及 2019 年 5 月 15 日召开的股东大会会议表决，发行人拟将本期债券发行募集资金用于偿还公司债券，从而优化公司财务结构。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变，流动负债占负债总额的比例由 50.10%下降至 48.96%，非流动负债占负债总额的比例由 49.90%上升至 51.04%，长期债务比例提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）对公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 2.09 和 0.92 分别增加至发行后的 2.14 和 0.94，公司流动比率和速动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

六、关于前次公司债券募集资金使用的核查

经主承销商及发行人律师核查，发行人发行了以下债券：

序号	品种	发行规模 (亿元)	票面利率	期限	起息日	到期日
1	15 珠投 01	16.00	7.50%	2+2 年	2015/12/28	2019/12/28
2	16 珠投 01	39.00	7.50%	3+2 年	2016/01/14	2021/01/14
3	16 珠投 02	3.30	8.00%	2+2 年	2016/01/28	2020/01/28
4	16 珠投 03	31.00	7.80%	3+2 年	2016/02/24	2021/02/24
5	16 珠投 04	10.00	7.50%	3+2 年	2016/03/16	2021/03/16
6	16 珠投 05	20.00	8.50%	2+2 年	2016/07/29	2020/07/29

序号	品种	发行规模 (亿元)	票面利率	期限	起息日	到期日
7	18 粤江 01	15.00	8.00%	2+1 年	2018/11/01	2021/11/01
8	18 粤江 02	15.00	8.00%	3+2 年	2018/12/28	2023/12/28
9	19 珠投 02	5.00	8.00%	2+1 年	2019/07/03	2022/07/03
10	20 珠投 01	5.50	6.50%	2+2+1	2020/10/19	2025/10/19
合计		159.80				

主承销商及发行人律师通过对发行人访谈、查阅发行人出具的《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2017 年半年度报告》、《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2017 年年度报告》、《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2018 年半年度报告》、《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2018 年年度报告》、《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2019 年半年度报告》及《广东珠江投资股份有限公司公司债券 2019 年年度报告》，以及通过收集发行人子公司的银行流水、凭证及科目明细账的方式对前次募集资金进行核查，具体核查结果如下：

（1）15 珠投 01

发行人于 2015 年 12 月 28 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)，金额共计 16 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“本期发行不超过 40 亿元（含 40 亿元），募集资金用于补充公司流动资金和偿还债务性借款”，“本期募集资金中不超过 30 亿元（含）用于偿还债务性贷款，剩余资金用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，15 珠投 01 募集资金中，13.90 亿元用于归还借款，2.10 亿元用于补充流动资金。

（2）16 珠投 01

发行人于 2016 年 1 月 14 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)，金额共计 39 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“公司拟向合格投资者公开发行不超过 80 亿元（含）的公司债券，募集资金用于偿还银行贷款和补充营运资金”，“募集资金中不超过 27 亿元（含）用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行

人提供资料及主承销商和律师核查，16 珠投 01 扣除承销费后募集资金 38.68 亿元，其中 30.32 亿元用于归还借款，8.36 亿元用于补充流动资金。

（3）16 珠投 02

发行人于 2016 年 1 月 28 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)，金额共计 3.3 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“本次发行公司债券的募集资金拟用于补充公司流动资金和偿还债务性借款。其中，本期募集资金中不超过 8.1 亿元（含）用于偿还债务性贷款，剩余资金用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，16 珠投 02 其中 1 亿元用于归还借款和利息，2.3 亿元用于补充流动资金。

（4）16 珠投 03

发行人于 2016 年 2 月 24 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期），金额共计 31 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“公司拟向合格投资者公开发行不超过 80 亿元（含）的公司债券，募集资金用于偿还银行贷款和补充营运资金”，“本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司银行贷款和补充营运资金。募集资金中不超过 27 亿元（含）用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，16 珠投 03 扣除承销费后募集资金为 30.75 亿，其中 21.59 亿元用于归还借款和利息，9.16 亿元用于补充流动资金。

（5）16 珠投 04

发行人于 2016 年 3 月 16 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券(第三期)，金额共计 10 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“公司拟向合格投资者公开发行不超过 80 亿元（含）的公司债券，募集资金用于偿还银行贷款和补充营运资金”，“本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司银行贷款和补充营运

资金。募集资金中不超过 27 亿元（含）用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，16 珠投 04 扣除承销费后募集资金为 9.92 亿元，全部用于偿还借款。

（6）16 珠投 05

发行人于 2016 年 7 月 29 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期），金额共计 20 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“本次发行公司债券的募集资金拟用于补充公司流动资金和偿还债务性借款。其中，本期募集资金中不超过 8.1 亿元（含）用于偿还债务性贷款，剩余资金用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步优化资本结构”。根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，16 珠投 05 其中 6.88 亿元用于归还借款，13.12 亿元用于补充流动资金。

（7）18 粤江 01

发行人于 2018 年 11 月 01 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)，金额共计 15 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“本期发行公司债券的募集资金不超过 30 亿元（含），拟全部用于偿还公司债务。”根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，18 粤江 01 募集资金扣除承销费后全部用于偿还借款。

（8）18 粤江 02

发行人于 2018 年 12 月 28 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第二期)，金额共计 15 亿元。截至募集说明书出具之日，全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定：“本期发行公司债券的募集资金不超过 15 亿元（含），拟全部用于偿还公司债务。”根据发行人提供资料及主承销商和律师核查，18 粤江 02 募集资金扣除承销费后全部用于偿还借款。

（9）19 珠投 02

发行人于 2019 年 7 月 3 日成功发行了广东珠江投资股份有限公司 2019 年非

公开发行公司债券(第一期)(品种二), 金额共计 5 亿元。截至募集说明书出具之日, 全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定: “公司拟将本期债券募集资金中的不超过 20 亿元(含)用于偿还公司债务, 该资金使用计划将有利于优化公司债务结构。”根据发行人提供资料及主承销商和律师核查, 19 珠投 02 扣除承销费后全部用于偿还公司债务。

(10) 20 珠投 01

发行人于 2020 年 10 月 19 日成功发行了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), 金额共计 5.5 亿元。截至募集说明书出具之日, 全部募集资金已经使用完毕。根据相关募集说明书约定: “本期债券募集资金用于偿还公司债券。”根据发行人提供资料及主承销商和律师核查, 20 珠投 01 扣除承销费后全部用于偿还公司债券。

根据发行人说明, 并经主承销商和发行人律师核查, 上述募集资金使用情况与相关募集说明书约定一致。

第七节 备查文件

一、募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所同意本次发行的文件；

二、备查地点：

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）广东珠江投资股份有限公司

联系地址：广州市珠江新城珠江东路421号珠江投资大厦

联系人：王震、崔田

联系电话：020-62613812

传真：020-62826111

（二）中银国际证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区西单北大街110号7层

联系人：蔡亮、周宇清、卢苏莎

联系电话：010-66229000

传真：010-6657897

（三）申港证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼

联系人：董飞、陈默

联系电话：021-20639352

传真：021-20639696

此外，投资者可以自本期债券募集说明书公告之日访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

三、投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

广东珠江投资股份有限公司
2021 年 1 月 5 日

