

广东珠江投资股份有限公司

公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、宏观经济风险：2020 年突发的新冠肺炎疫情给世界经济造成了严重危害影响，同样也冲击着国民经济的发展。面对疫情带来的严峻挑战，中央审时度势，在统筹推进疫情防控和扎实做好“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作”的基础上，提出了“保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转”的新任务，形成了“六稳”加“六保”的工作框架，经过全国人民的共同努力，中国经济先降后升、稳步复苏。据国家统计局数据显示，2020 年国内生产总值

1,009,151 亿元，按可比价格计算，较上年增长 2.3%，我国经济在世界主要经济体中率先实现正增长，展现出我国经济发展强大的韧性。因新冠肺炎疫情的影响，未来国内外经济形势更加复杂严峻，外部不稳定、不确定因素增多，国内经济结构性和周期性问题交织，经济面临新的下行压力。若宏观经济出现较大波动或大幅下行，将可能会对公司经营和业务产生一定的影响。

2、政策风险：2021 年十三届全国人大四次会议上，政府仍坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，落实因城施策；强调解决好大城市住房突出问题，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，多维度推动市场的良性发展；此外，还提出推进新型城镇化和乡村振兴，增加城镇住房需求；加大城镇老旧小区改造力度，促使房地产进入“提质阶段”。未来在“房住不炒”的定位下，国家会进一步加强长效机制的建设，整治房地产市场乱象，规范交易秩序规范，完善和健全房地产行业机制。公司若不能及时关注和把握政策走向，可能给公司经营带来一定的政策风险。

3、财务风险：2020 年下半年，房地产金融政策持续收紧，房地产金融领域去杠杆仍然为主旋律。2020 年 8 月，央行、住建部约谈部分房企，提出了房企融资“三道红线”的监控政策，从融资需求端倒逼房地产行业去杠杆；12 月，央行、银保监会对银行业金融机构划分五档，分别设置了房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，从供应端压降房地产信贷规模。未来房地产金融政策仍然会保持连续性、一致性和稳定性，房地产金融政策不会盲目刺激，不会作为各地刺激土地财政的工具，严格防范房地产金融风险，房地产行业的融资环境仍不会有较大改善。受宏观政策或其他突发事件的影响，资本市场、货币政策等变动可能给公司带来一定的财务风险。

4、经营风险：面对新冠疫情的影响，在复杂多变的内外部环境下，企业的经营受到了前所未有的挑战。面对困难和挑战，公司若不能提前做好战略规划和预判，及早做好经营调整和风险防范，将会使公司面临一定的经营风险。

截至报告期末，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	16
五、 偿债计划.....	17
六、 专项偿债账户设置情况.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	23
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	23
四、 公司治理情况.....	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 主要会计数据和财务指标.....	26
五、 资产情况.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	32
九、 对外担保情况.....	32
第五节 重大事项.....	32
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	32
二、 关于破产相关事项.....	33
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	33
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	33
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	33
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人	33
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	33
五、 其他特定品种债券事项.....	33
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第八节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36

担保人财务报表.....	48
--------------	----

释义

公司、本公司	指	广东珠江投资股份有限公司
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
董事会	指	广东珠江投资股份有限公司董事会
股东会	指	广东珠江投资股份有限公司股东大会
控股股东	指	广东韩建投资有限公司
实际控制人	指	朱伟航
子公司	指	纳入本公司合并报表范围内的公司
募集说明书	指	《广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集说明书（第一期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券募集说明书（第二期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券募集说明书（第一期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2020 年公开发行公司债券募集说明书（第一期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2021 年公开发行公司债券募集说明书（第一期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2021 年公开发行公司债券募集说明书（第二期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2021 年公开发行公司债券募集说明书（第三期）（面向合格投资者）》、《广东珠江投资股份有限公司 2021 年公开发行公司债券募集说明书（第四期）（面向合格投资者）》
受托管理协议	指	《广东珠江投资股份有限公司 2017 年非公开发行公司债券受托管理协议》、《广东珠江投资股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》
公司章程	指	广东珠江投资股份有限公司章程
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	广东珠江投资股份有限公司
中文简称	珠江投资
外文名称（如有）	GUANG DONG PEARL RIVER INVESTMENT CO. LTD
外文缩写（如有）	GDPR
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	广东省广州市 天河区珠江东路 421 号 601 房
办公地址的邮政编码	510623
公司网址	http://www.gdpr.com/
电子信箱	180000@gdpr.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张军洲
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	副总裁
联系地址	广东省广州市天河区珠江东路 421 号 6 楼
电话	020-62613931
传真	020-62613899
电子信箱	180000@gdpr.com

三、信息披露网址及置备地

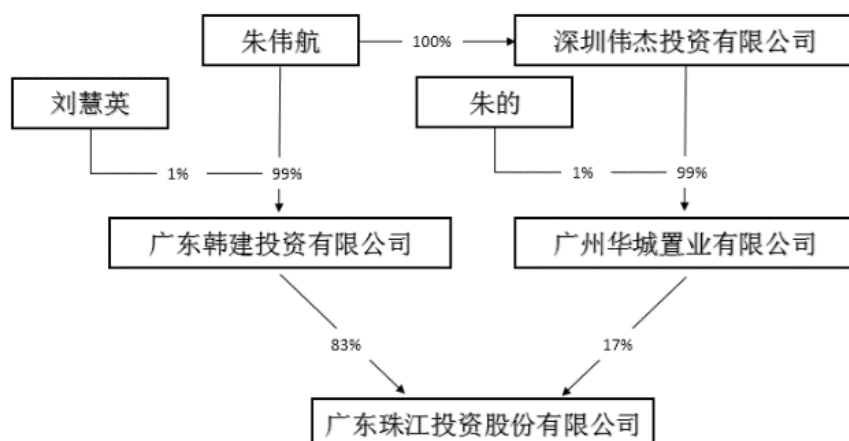
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	公司投资与财务管理中心

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：广东韩建投资有限公司

报告期末实际控制人名称：朱伟航

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师姓名	魏淑珍、范凤伟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	150819、151068、151799
债券简称	18 粤江 01、18 粤江 02、19 珠投 02
名称	华金证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室
联系人	邓迪桑

联系电话	010-85721521
债券代码	175222、175604、175717、175837、175927
债券简称	20 珠投 01、21 珠投 01、21 珠投 02、21 珠投 03、21 珠投 04
名称	申港证券股份有限公司
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 16/22/23 楼
联系人	陈默
联系电话	021-20639352

（三）资信评级机构

债券代码	175222、175604、175717、175837、175927
债券简称	20 珠投 01、21 珠投 01、21 珠投 02、21 珠投 03、21 珠投 04
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PPIC 大厦 10 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	150819
2、债券简称	18 粤江 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2018 年 10 月 31 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 10 月 31 日
7、到期日	2021 年 10 月 31 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	8
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人有调整票面利率选择权。第 2 年末，公司未对票面利率进行调整。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 3 年期，附第 2 年末投资者有回售选择权。第 2 年末，投资者未进行回售。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
-----------------------	-----

1、债券代码	151068
2、债券简称	18 粤江 02
3、债券名称	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）
4、发行日	2018 年 12 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 12 月 28 日
7、到期日	2023 年 12 月 28 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	8
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 3 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151799
2、债券简称	19 珠投 02
3、债券名称	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
4、发行日	2019 年 7 月 3 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 3 日
7、到期日	2022 年 7 月 3 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	8
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 3 年期，附第 2 年末发行人有调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 3 年期，附第 2 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175222
2、债券简称	20 珠投 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2020 年 10 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 10 月 19 日
7、到期日	2025 年 10 月 19 日
8、债券余额	5.5
9、截至报告期末的利率(%)	6.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175604
2、债券简称	21 珠投 01
3、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）
4、发行日	2021 年 1 月 11 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 1 月 11 日
7、到期日	2026 年 1 月 11 日
8、债券余额	9.7
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175717
2、债券简称	21 珠投 02
3、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（第二期）
4、发行日	2021 年 2 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 2 月 19 日
7、到期日	2026 年 2 月 19 日
8、债券余额	16.91
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175837
2、债券简称	21 珠投 03
3、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（第三期）
4、发行日	2021 年 3 月 11 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 11 日
7、到期日	2026 年 3 月 11 日
8、债券余额	10.03
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175927
2、债券简称	21 珠投 04
3、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（第三期）
4、发行日	2021 年 3 月 29 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 3 月 29 日
7、到期日	2026 年 3 月 29 日
8、债券余额	13
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利随本清
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定正常付息、兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权。截至报告期末，该权利未触发。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末投资者有回售选择权。截至报告期末，该权利未触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150819

债券简称	18 粤江 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用。募集资金 15 亿元用于偿还债务，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151068

债券简称	18 粤江 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用。募集资金 15 亿元用于偿还债务，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151799

债券简称	19 珠投 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 5 亿元用于偿还债务，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175222

债券简称	20 珠投 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	5.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 5.5 亿元

	用于偿还公司债，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175604

债券简称	21 珠投 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	9.7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 9.7 亿元用于偿还公司债，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175717

债券简称	21 珠投 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	16.91
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 16.91 亿元用于偿还公司债，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175837

债券简称	21 珠投 03
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	10.03
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 10.03 亿元用于偿还公司债，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及	无

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175927

债券简称	21 珠投 04
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	13
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司根据《股东会决议》、《董事会决议》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《募集说明书》、公司授权及权责流程等相关规定和权责的要求使用，募集资金 13 亿元用于偿还公司债，报告期内已使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	175927
债券简称	21 珠投 04
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021 年 3 月 24 日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

（二）主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**☐适用 ☒不适用**2) 自然人保证担保**☐适用 ☒不适用**2. 抵押或质押担保**☐适用 ☒不适用**3. 其他方式增信**☐适用 ☒不适用**（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况**☐适用 ☒不适用**五、偿债计划****（一）偿债计划变更情况**☐适用 ☒不适用**（二）截至报告期末偿债计划情况**☒适用 ☐不适用

债券代码：150819、151068、151799

债券简称	18 粤江 01、18 粤江 02、19 珠投 02
偿债计划概述	公司将根据《募集说明书》约定的偿债计划和方案，拟以经营收入归还各期债券的本金和利息，履约情况良好。截至本报告期末，暂无需偿还债券本金。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175222、175604、175717、175837、175927

债券简称	20 珠投 01、21 珠投 01、21 珠投 02、21 珠投 03、21 珠投 04
偿债计划概述	公司将根据《募集说明书》约定的偿债计划和方案，拟以经营收入归还各期债券的本金和利息，履约情况良好。截至本报告期末，暂无需偿还债券本金。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况☒适用 ☐不适用

债券代码：150819、151068、151799

债券简称	18 粤江 01、18 粤江 02、19 珠投 02
账户资金的提取情况	截至本报告出具日，债券未到本息兑付日，尚无本息兑付义务，因此未发生专项偿债账户提取的情况。公司将按募集说明书偿债资金归集的约定足额归集偿债资金。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：175222、175604、175717、175837、175927

债券简称	20 珠投 01、21 珠投 01、21 珠投 02、21 珠投 03、21 珠投 04
账户资金的提取情况	截至本报告出具日，债券未到本息兑付日，尚无本息兑付义务，因此未发生专项偿债账户提取的情况。公司将按募集说明书偿债资金归集的约定足额归集偿债资金。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	150819、151068、151799
债券简称	18 粤江 01、18 粤江 02、19 珠投 02
债券受托管理人名称	华金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	华金证券股份有限公司作为本公司债券受托管理人在报告期内严格履行债券受托管理职责，勤勉尽责，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，提请投资者及时关注。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，华金证券股份有限公司在上交所网站（ http://www.sse.com.cn/ ）披露了《广东珠江投资股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》、《关于广东珠江投资股份有限公司北京分钟寺项目重大进展的公告》等报告。

债券代码	175222、175604、175717、175837、175927
------	------------------------------------

债券简称	20 珠投 01、21 珠投 01、21 珠投 02、21 珠投 03、21 珠投 04
债券受托管理人名称	申港证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	申港证券股份有限公司作为本公司债券受托管理人在报告期内严格履行债券受托管理职责，勤勉尽责，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，提请投资者及时关注。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，申港证券股份有限公司关于披露报告期受托事务管理义务未触发。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司主营业务、主要产品及用途、经营模式简述

报告期内，从营业收入的构成来看，房地产开发与销售业务是公司主要收入来源，其他业务主要包括建筑施工、租赁服务、商业经营、物业管理等。公司以成为中国综合社会服务商的发展定位，坚持集约化、标准化、规模化的运作模式，逐步形成了以房地产开发业务为主营业务，囊括城市更新、规划设计、建筑施工、产业运营、物业管理等一体化经营业务。经营区域从广州扩展到珠三角、长三角地区和京津地区及西部重镇成都、西安等经济核心区域。公司坚持多层次、多元化、多品牌的产品布局，根据不同人群的需求，提供全方位、多层次的产品和服务。开发产品涵盖商品住宅、别墅、写字楼、公寓、产业园区、科技孵化器、大型综合体等多种类型，产品种类相对丰富，能够满足不同消费者的居住、投资、办公、经营等方面的需求。在整合优化产品结构的同时，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、严格工程验收和提升服务水平等，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，打造珠江投资品牌，致力成为优秀的中国综合社会服务商。

公司拥有房地产开发壹级资质、房屋建筑工程施工总承包壹级资质、公路路基工程专业承包贰级资质、建筑工程设计甲级资格及建筑设计、物业管理等多项资格。2020 年 12 月末公司总资产规模达 1,816.87 亿元，实现营业收入 222.05 亿元，实现利润总额 29.95 亿元。

2、所属行业的发展阶段、周期性特点及行业地位

改革开放以来，随着人口城市化进程的加快、购买力的提高，中国房地产行业经历了快速发展阶段，规模迅速扩张，对群众居住条件的改善，对城市面貌的改变，对生产要素市场的完善，对经济的持续增长，发挥了重要作用。房地产业已是国民经济的重要支柱产业

业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。但房地产业在发展的过程中产生了一些问题，为保持房地产业的良好发展，需要坚定实行房地产管理长效机制，房企需积极寻求转型。

2020 年新冠肺炎疫情的爆发，给全国各行各业带来了严峻的风险和挑战，国家统筹疫情防控工作 and 经济复苏工作，密集出台了一系列逆周期调节的经济政策。但房地产行业的调控政策仍以“房住不炒”为主线，强调解决好大城市住房突出问题，切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房突出问题，各地继续因城施策，深化调控政策。2021 年金融监管当局警示房地产信贷风险，国家通过压降银行房地产信贷规模和监管房地产企业“三道红线”，多维度强化监管要求，从源头遏制信贷资金违规流入房市。据国家统计局公布的数据显示，2020 年全国商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增加 2.6%，其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 66,895 亿元，同比下降 5.4%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年全国人大会议上，中央强调解决大城市再次提出加快推动新型城镇化建设和城乡融合发展，落实区域发展战略，深化社会主义市场经济体制改革。国家将继续深化户籍制度改革，构建区域协调发展新机制，完善京津冀协同发展、长三角区域一体化发展、粤港澳大湾区建设等重大区域战略推进实施机制，为房地产行业带来新的发展机遇。国务院提出需加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，对此房地产业需加大力度实现多元化住房供应，除新建商品房外，还包括政府保障性住房、租赁住房、共有产权房等多种形式的住房供应，有效满足不同群体的居住需求。其中，培育和发展住房租赁市场，实行租购并举，是深化住房制度改革的重要内容，是当前阶段推动住房发展的重点方向。

公司起步于九十年代初，现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集团，积极投身中国城市化进程，努力成为中国综合社会服务商。公司坚持理性布局、稳健发展、严控成本、利润为先的发展策略，在坚持有序开发建设的同时，积极探索租赁住房和集体土地利用方式。目前，本公司的主要项目分布于京津地区、长三角区域和珠三角区域，深耕一线城市，土地价值稀缺，市场活跃度高。近年，受制于国家对房地产行业调控等政策影响，使得房地产企业的经营和发展受到了一定制约，但受益于本公司土地取得较早，项目成本可控，区域市场需求活跃等因素，宏观政策变动所造成的风险总体可控。

报告期内，行业的变化对公司经营及偿债能力无重大影响。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	181.90	145.92	19.78	81.92	79.62	60.39	24.15	64.57

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
建筑施工	64.52	47.32	26.66	29.06	52.92	39.61	25.15	42.92
房地产销售佣金	3.66	3.28	10.38	1.65	14.09	13.30	5.61	11.43
租赁服务	5.40	0.00	100.00	2.43	6.01	0.00	100.00	4.87
特许专柜销售佣金	0.034	0.031	8.82	0.02	0.46	0.41	10.00	0.37
酒店服务	0.92	0.15	83.70	0.41	1.48	0.21	85.81	1.20
建筑设计	1.63	0.26	84.05	0.73	1.13	0.35	69.03	0.92
物业管理	1.25	1.18	5.60	0.56	1.07	0.97	9.35	0.87
其他	0.77	0.24	68.83	0.35	1.06	0.21	80.19	0.86
抵销	-38.03	-34.78	8.55	-17.13	-34.54	-31.76	8.05	-28.01
合计	222.05	163.60	26.32	-	123.30	83.69	32.12	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
房地产销售	181.90	145.92	19.78	128.46	141.63	-18.10
建筑施工	64.52	47.32	26.66	21.92	19.46	5.99
抵销	-35.63	-33.89	4.88	8.40	11.15	-32.55
合计	210.79	159.35	24.40	111.49	129.25	-19.35

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

房地产销售板块营业收入为 181.90 亿元，较上年比增幅达 128.46%，主要是由于公司北京分钟寺项目一期土地上市收到土地整理返还款 112.8 亿元，及公司销售项目结转营业收入所致。

房地产销售板块营业成本为 145.92 亿元，较上年比增幅达 141.63%，主要是由于公司房地产销售板块营业收入增加，从而导致房地产销售板块营业成本结转增加。

房地产销售佣金板块营业收入为 3.66 亿元，较上年比降幅达 74.02%，主要是由于公司原子公司优选好生活科技（珠海）有限公司于报告期内对外进行股权转让，不再纳入公司合并范围内，导致其营业收入不再并表所致。

房地产销售佣金板块营业成本为 3.28 亿元，较上年比降幅达 75.34%，主要是由于公司原子公司优选好生活科技（珠海）有限公司于报告期内对外进行股权转让，不再纳入公司合并范围内，导致其营业收入不再并表所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 222,206.58 万元，占报告期内销售总额 10.01%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 106,400.00 万元，占报告期内销售总额 4.79%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 120,040.73 万元，占报告期内采购总额 7.34%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☐适用 ☒不适用

其他说明

公司的收入构成以房地产开发销售和建筑施工收入为主，其中房地产销售主要客户为个人，单笔金额相对不大；相比之下，建筑施工业务的销售方和采购方发生金额相对较大。但均未超过报告期内总额的 30%。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望**1、未来行业分析**

2020 年，在疫情的影响下，中国宏观经济遭到一定的冲击，但随着疫情基本得到控制，疫情防控进入常态化，国家经济在稳步复苏，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。房地产行业在“房住不炒”基调下，整体运行走势平稳，市场竞争格局继续加剧与分化，行业发展的机遇与挑战并存。未来十年我国城镇化率仍有较大提升空间，改善型需求的释放也将形成较强支撑，中长期市场需求空间仍存。与此同时，房地产市场增量逐渐触顶，房企“高负债、高杠杆、高周转”的经营模式面临挑战，企业竞争的重心逐渐从单一的规模竞赛向高质量增长转变。行业变局之下，房企需重塑增长逻辑，才能在竞争中保持优势甚至弯道超车。在房地产增量空间逐渐触顶的背景下，房企在提升传统开发业务发展质量的同时，也应积极拓展关联业务领域，通过拓展业务形成多轮驱动，发挥业务协同效应，构建可持续发展的新生态。此外，受突发疫情影响，大众对公共健康卫生的关注度高涨，地方治理水平、城市综合配套等因素亦成为城市发展潜力的重要参考。未来一线、二线以及强三线城市的基础设施及医疗水平等配套相对比较完善，购房需求也将逐渐向这些城市倾斜，从中长期来看，该类资源优势较强城市的地产前景看好。

未来楼市政策预计仍将继续以“房住不炒、因城施策”为主基调，在支持居民合理自住型需求的同时，削弱房产的投资属性，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，房地产市场长效机制将逐步建立，多层次住房供应体系将得以完善。

2、公司发展战略及经营计划

面对当前复杂多变的内外部环境，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，在不断夯实和扩大以北京、上海、广州、深圳等核心城市为中心的区域发展规模、市场份额、品牌影响力和号召力的前提下，积极参与新型城镇化建设，探讨城镇集体土地利用和住房租

赁市场创新，为各阶层的目标客户提供高性价比的产品。

公司将继续坚持一线城市和核心区域的布局，加快现有项目建设和土地上市工作，丰富产品内容和设计，打造绿色人居生态，提升地产管理水平；继续按照国家政策导向和经营要求，推进各项目的开发建设进度，做好前期规划、设计、物业、招商等各项工作；根据市场需求合理促进房产的销售，加快项目预售和回款，实现资金早日回笼；继续坚持安全施工，严格把控工程成本和建筑质量，做好施工管理。继续挖掘和提升持有型物业商业价值，优化和提升招商与运营水平，在保障出租率的基础上，逐步提升租金收益。继续学习和吸取知名酒店在管理、客户服务等方面的经验，提升酒店管理与服务水平。继续坚持多领域业务协同发展，积极探索租赁住房 and 共有产权住房业务、集体土地利用等新的业务模式和利润增长点。

总之，新形势下，公司将开拓运营思维，深入挖掘房地产作为生活和生产活动核心载体的功能价值，丰富服务价值要素，延伸价值链条，在提高产品价值和企业竞争力的前提下拓宽收入渠道，保障投资回报的稳定性和持续性，实现公司、客户、社会的共赢发展。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司拥有独立完整的法人治理结构与组织机构，与公司控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面相互独立。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否因经营活动需要产生。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

公司因经营需要，与关联方单位存在一定的非经营性往来占款和资金拆借情形。公司对该类款项的发生设有严格的管控机制，对款项的收回有持续的跟进机制和防范措施。截至报告日，未出现恶意拖欠和坏账情况。报告期内，公司继续加强非经营性往来和资金拆借管理，较上年末，报告期内收回 3 户机构大额款项，合计金额 27.92 亿元。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：58.68 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：11.72，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
广东韩建投资有限公司	关联	32.48	否	因经营或拓展需要，公司与股东单位存在一定的资金往来，在未确认结转方案前会计核算上列为其他应收款项。	随着结转的确认，转为相关科目；或股东公司用经营收入、其他资金归还相关款项，亦可用本公司应付的利润或债权债务冲减。
广东珠江金融投资有限公司	关联	2.00	否	本公司关联企业。因经营需要，本公司与其有一定的资金往来而形成应收款项。	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它资金冲减或偿还。
深圳市合科建投资有限公司	非关联	9.06	否	公司与深圳市合科建投资有限公司在收购深圳某项目时形成的临时借款。	随着项目收购程序的完成，该笔借款会转入股权投资。
上海阳光博大股权投资管理有限公司	非关联	4.40	否	公司与上海阳光博大股权投资管理有限公司因有关联动业务合作，形成无息借款。	随着有关业务的完成，该笔借款会按协议约定进行偿还。
广州超竞投资有限公司	关联	2.26	否	本公司关联企业，因有关业务合作，将资金占用以借款形式确认。	随着有关业务的完成，该笔借款会按协议约定进行偿还。
珠江置地发展有限公司	非关联	1.86	否	珠江置地发展有限公司原为公司子公司，由于股权转让不再为公司子公司，对珠江置地发展有限公司的投资转为借款确认。	随着项目的完成，该笔借款会按协议约定进行偿还。
其他	关联	1.77	否	因实际业务的操作需要，公司或子公司与关联企业之间形成了一定的资金占用，为了现金管理的需要，该部分款项通过借款确认。	该类款项根据业务性质不同，或由占用方经营收入归还，或由占用方筹集资金归还。

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
其他	非关联	4.85	否	公司在进行项目收购或业务开拓时通过借款形式支付一定金额的前期款项而形成拆借。	随着收购程序和进展的推进，该类款项或结转入成本或结转入费用等科目。
合计	—	58.68	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司根据《公司法》、《企业会计准则》等相关法律法规、公司授权及权责流程等内部制度要求，对非经营性产生的其他应收款、关联方往来款设置了严格的审批和管控，对款项的支付和收回均有持续的跟进机制。公司规定该类业务原则上需由业务部发起，根据权责流程规定，经相关管线或岗位审批后方可执行。该类业务定价原则上遵循关联交易定价办法，即遵循公允的市场价格、第三方评估价值或相关监管机构认可的价格，但若经有权机构特批，可特殊执行。

公司在经营中将根据经营需要和监管规定，尽量减少非经营性资金往来：在债券存续期内，严格遵照公司债券临时报告相关要求，按披露要求及时披露非经营性往来占款或资金拆借等事项。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	18,168,737.90	17,922,995.51	1.37	
2	总负债	13,160,029.55	13,654,794.97	-3.62	
3	净资产	5,008,708.36	4,268,200.55	17.35	
4	归属母公司股东的净资产	3,140,016.14	2,910,916.07	7.87	
5	资产负债率（%）	72.43	76.19	-4.94	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	72.53	76.28	-4.92	
7	流动比率	1.79	2.31	-22.51	
8	速动比率	0.69	1.02	-32.35	注一
9	期末现金及现金等价物余额	815,151.80	1,594,224.29	-48.87	注二
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	2,220,520.23	1,233,033.25	80.09	注三
2	营业成本	1,635,985.71	836,918.62	95.48	注四
3	利润总额	299,462.47	201,192.92	48.84	注五
4	净利润	245,624.28	161,957.50	51.66	注六
5	扣除非经常性损益后净利润	235,560.75	157,384.21	49.67	注七
6	归属母公司股东的净利润	215,117.56	168,711.52	27.51	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	489,434.00	408,066.86	19.94	
8	经营活动产生的现金流净额	1,679,186.23	1,259,466.49	33.33	注八
9	投资活动产生的现金流净额	-346,614.69	-7,560.46	4,484.57	注九
10	筹资活动产生的现金流净额	-2,111,644.02	-352,708.90	498.69	注十
11	应收账款周转率	9.64	6.42	50.16	注十一
12	存货周转率	0.2	0.11	81.82	注十二
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.05	60.00	注十三
14	利息保障倍数	0.63	0.36	75.00	注十四
15	现金利息保障倍数	10.50	7.85	33.76	注十五
16	EBITDA 利息倍数	0.64	0.37	72.97	注十六
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注一：报告期内，公司速动比率为 0.69，较上年减少 0.33，降幅达 32.35%，主要是报告期内公司约 53 亿元的应付债券因一年内到期兑付重分类至一年内到期的非流动负债导致流动负债同比增加所致。

注二：报告期内，公司期末现金及现金等价物余额为 815,151.80 万元，较上年减少 779,072.49 万元，降幅达 48.87%，主要是上年末部分融资款项未使用及收到政府归还的土地征收费用导致上年末货币资金较多所致。

注三：报告期内，公司营业收入为 2,220,520.23 万元，较上年增加 987,486.98 万元，增幅达 80.09%，主要是报告期内公司一级改造项目分钟寺项目一期上市后取得一级土地整理收入 112.8 亿元所致。

注四：报告期内，公司营业成本为 1,635,985.71 万元，较上年增加 799,067.09 万元，增幅达 95.48%，主要是报告期内公司一级改造项目分钟寺项目一期一级土地整理收入结转，相应的成本随之结转所致。

注五：报告期内，公司利润总额为 299,462.47 万元，较上年增加 98,269.55 万元，增幅达 48.84%，主要是报告期内公司收到一级改造项目分钟寺项目一期一级土地整理收入使得营业总收入大幅增加，从而导致利润总额有所增加。

注六：报告期内，公司净利润为 245,624.28 万元，较上年增加 83,666.78 万元，增幅达 51.66%，主要原因见“利润总额”变动原因。

注七：报告期内，公司扣除非经常性损益后净利润为 235,560.75 万元，较上年增加 78,176.54 万元，增幅达 49.67%，主要原因见“营业收入”变动原因。

注八：报告期内，公司经营活动产生的现金流净额为 1,679,186.23 万元，较上年增加 419,719.74 万元，增幅达 33.33%，主要原因见“利润总额”变动原因。

注九：报告期内，公司投资活动产生的现金流净额为-346,614.69 万元，较上年减少 339,054.23 万元，降幅达 4,484.57%，主要是报告期内公司本部增加持有至到期投资 15 亿元，增加投票投资约 4.4 亿元导致投资活动现金流出增加所致。

注十：报告期内，公司筹资活动产生的现金流净额为-2,111,644.02 万元，较上年减少 1,758,935.12 万元，降幅达 498.69%，主要是报告期内公司收到分钟寺项目一级土地整理收入，对该项目下的贷款进行了偿还导致筹资活动现金流出增加所致。

注十一：报告期内，公司应收账款周转率为 9.64，较上年增加 3.22，增幅达 50.16%，主要是报告期内公司营业收入较上年增加，主要原因见“营业收入”变动原因。

注十二：报告期内，公司存货周转率为 0.20，较上年增加 0.09，增幅达 81.82%，主要报告期内公司营业成本较上年增加，主要原因见“营业成本”变动原因。

注十三：报告期内，公司 EBITDA 全部债务比为 0.08，较上年增加 0.029，增幅达 60.00%，主要是报告期内公司对部分大额贷款进行了偿还导致全部债务下降所致。

注十四：报告期内，公司利息保障倍数为 0.63，较上年增加 0.27，增幅达 75.00%，主要是报告期内公司利润总额较上年增加，主要原因见“利润总额”变动原因。

注十五：报告期内，公司现金利息保障倍数为 10.5，较上年增加 2.65，增幅达 33.76%，主要是报告期内公司经营活动产生的现金流量净额增加，主要原因见“经营活动产生的现金流量净额”变动原因。

注十六：报告期内，公司 EBITDA 利息倍数为 0.64，较上年增加 0.27，增幅达 72.97%，主要是报告期内公司利润总额较上年增加，主要原因见“利润总额”变动原因。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	108.93	159.42	-31.67	注一
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5.41	1.34	303.73	注二
应收账款	20.29	25.79	-21.33	-
预付账款	188.81	180.22	4.77	-
其他应收款	189.75	231.34	-17.98	-
其他流动资产	12.12	8.02	51.12	注三
存货	836.01	769.13	8.70	-
可供出售金融资产	70.48	50.46	39.67	注四
持有至到期投资	0.38	0.03	1,166.67	注五
长期股权投资	4.61	1.70	171.18	注六
投资性房地产	344.83	333.42	3.42	-
固定资产	9.90	11.31	-12.47	-
在建工程	1.56	0.48	225.00	注七
无形资产	2.19	1.92	14.06	-
递延所得税资产	20.25	16.09	25.85	-
其他非流动资产	1.09	1.09	0.00	-

2. 主要资产变动的原因

注一：报告期末，公司货币资金为 108.93 亿元，较上年末减少 50.49 亿元，降幅达 31.67%，主要是上年末部分融资款项未使用及收到政府归还的土地征收费用导致上年末货币资金较多所致。

注二：报告期末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为 5.41 亿元，较上年末增加 4.07 亿元，增幅达 303.73%，主要是报告期内公司本部新增股票投资所致。

注三：报告期末，公司其他流动资产为 12.12 亿元，较上年末增加 4.1 亿元，主要是报告期内公司项目销售情况较好，预收房款增加，从而预缴增值税增加所致。

注四：报告期末，公司可供出售金融资产为 70.48 亿元，较上年末增加 20.02 亿元，增幅达 39.67%，主要是报告期内公司新增持有嘉兴璟鑫投资合伙企业（有限合伙）的份额，约 15 亿元所致。

注五：报告期末，公司持有至到期投资为 0.38 亿元，较上年末增加 0.35 亿元，增幅达 1,166.67%，主要是报告期内公司新增持有光大兴陇信托有限公司的信托产品所致。

注六：报告期末，公司长期股权投资为 4.61 亿元，较上年末增加 2.91 亿元，增幅达 171.18%，主要是报告期内公司新增对上海贤立置业有限公司的投资，约 2.93 亿元所致。

注七：报告期末，公司在建工程为 1.56 亿元，较上年末增加 1.08 亿元，增幅达 225%，主要是报告期内公司筹备广州增城合生汇商业项目的开业投入增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：661.69 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	27.41	-	28.39 亿元用于子公司融资	预售房款、保证金等
存货	334.37	-	子公司项目融资	-
投资性房地产	220.53	220.53	子公司项目融资	-
固定资产	6.32	-	子公司项目融资	-
公司股权	73.06	-	子公司项目融资	-
合计	661.69	220.53	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	17.77	83.25	-78.65	注一
预收款项	152.45	97.71	56.02	注二
应付票据	14.37	1.7	745.29	注三
应付账款	172.79	160.76	7.48	-
应付职工薪酬	1.11	1.12	-0.89	-
应交税费	9.45	6.51	45.16	注四
其他应付款	295.19	191.87	53.85	注五
一年内到期的非流动负债	96.9	52.71	83.84	注六
长期借款	460.34	606.62	-24.11	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付债券	25.48	94.41	-73.01	注七
递延所得税负债	70.10	68.75	1.96	-

2.主要负债变动的原因

注一：报告期末，公司短期借款为 17.77 亿元，较上年末减少 65.48 亿元，降幅达 78.65%，主要是根据“三道红线”的监管政策，公司对有息负债进行了压降，报告期内公司对大额短期债务进行了偿还所致。

注二：报告期末，公司预收款项为 152.45 亿元，较上年末增加 54.74 亿元，增幅达 56.02%，主要是报告期内公司预售项目（御景湾项目、广州番禺铂世湾项目等）销售情况良好，预收房款增加较多所致。

注三：报告期末，公司应付票据为 14.37 亿元，较上年末增加 12.67 亿元，增幅达 745.29%，主要是报告期内公司子公司广东珠江工程总承包有限公司因经营需要开具了商业承兑汇票所致。

注四：报告期末，公司应交税费为 9.45 亿元，较上年末增加 2.94 亿元，增幅达 45.16%，主要是报告期内公司部分子公司利润增加，导致相关税费增加所致。

注五：报告期末，公司其他应付款为 295.19 亿元，较上年末增加 103.32 亿元，增幅达 53.85%，主要是报告期内公司对与关联方资金往来形式进行了调整所致。

注六：报告期末，公司一年内到期的非流动负债为 96.9 亿元，较上年末增加 44.19 亿元，增幅达 83.84%，主要是根据会计准则，公司将约 52 亿元的公司债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。截至报告出具日，公司已顺利完成上述公司债的兑付。

注七：报告期末，公司应付债券为 25.48 亿元，较上年末减少 68.93 亿元，降幅达 73.01%，主要是根据会计准则，公司将约 52 亿元的公司债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 600.48 亿元，上年末有息借款总额 836.99 亿元，借款总额总比变动 -28.26%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，公司各项债务履约情况良好。

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司对年初爆发的疫情及时反应，统筹推进疫情防控和复工复产工作，生产、销售业务较快恢复正常，公司全年整体融资计划执行情况良好。报告期内，公司完成了私募债 8.8 亿元的兑付工作；同时完成了多个项目贷款的落地，有效支持了开发建设，满足了公司经营需要。

未来公司将根据经营目标要求，继续推进地产项目的开发和销售工作，同时重点跟进北京分钟寺项目后续上市工作及安康苑项目的建设销售进度，在坚持稳健经营的同时，不断加强现金流管理工作，满足项目营运资金需求。公司将根据项目建设需求和还本付息要求，做好各类融资计划和安排，做好公司债券的行权与兑付工作。在 2021 年一季度，公司通过发行小公募、统筹自有资金已成功解决约 51 亿元的公司债刚性兑付工作；公司根据市场情况及自身经营情况，对于 2021 年内需到期兑付的 15 亿元公司债、行权回售的 20 亿元公司债提前铺排偿债计划，确保完成公司债的回售及兑付工作。项目贷款方面，公司将使用项目的销售回笼资金偿还项目到期贷款。

公司将寻求和拓宽新的融资方式和融资渠道，满足未来发展需求，同时确保在金融市场出现波动时保持财务灵活性。目前公司已取得 100 亿公开发行公司债券的批复、20 亿供应链 ABS 无异议函和 11 亿商业物业资产支持专项计划无异议函，对未来的债务偿付和经营资金满足提供了支持。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	118.27	77.21	41.06
工商银行	87.16	67.38	19.78
中国银行	77.50	60.11	17.39
建设银行	18.90	12.37	6.53
交通银行	6.00	5.80	0.2
光大银行	54.80	35.66	19.14
招商银行	20.00	9.74	10.26
兴业银行	5.00	3.50	1.50
浦发银行	9.00	9.00	0.00
平安银行	3.00	3.00	0.00
宁波银行	0.50	0.50	0.00
广州农商行	19.85	19.85	0.00
广州银行	35.20	19.13	16.07
北京农商行	6.00	6.00	0.00
上海银行	30.00	22.53	7.47

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
广发银行	25.50	16.10	9.40
九江银行	30.00	30.00	0.00
创兴银行	18.67	18.67	0.00
南洋银行	10.00	8.05	1.95
华润银行	2.00	2.00	0.00
渤海银行	28.50	28.16	0.34
江苏银行	13.00	0.00	13.00
合计	618.85	-	164.09

上年末银行授信总额度：821.02 亿元，本报告期末银行授信总额度 618.85 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-202.17 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

125.5 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：29.95 亿元

报告期非经常性损益总额：1.01 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☐是 ☒否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：102.36 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-9.68 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为广东珠江投资股份有限公司 2020 年公司债券年报盖章页）



广东珠江投资股份有限公司
2021 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:广东珠江投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	10,892,883,624.58	15,942,242,897.99
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	541,240,041.80	134,194,500.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,028,736,741.25	2,579,270,964.01
预付款项	18,880,520,013.57	18,022,179,449.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,974,560,532.67	23,134,113,490.98
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	83,600,836,686.32	76,912,805,753.52
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,211,656,579.53	802,025,367.30
流动资产合计	136,130,434,219.72	137,526,832,422.99
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	7,048,161,732.64	5,045,714,624.81
持有至到期投资	37,800,000.00	3,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	461,103,504.81	170,398,472.10
投资性房地产	34,482,963,107.61	33,341,744,658.80
固定资产	989,756,839.20	1,131,299,779.51
在建工程	155,915,869.42	48,313,857.27
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	219,066,482.10	191,688,948.84

开发支出		29,162,395.35
商誉	20,579,679.12	20,579,679.12
长期待摊费用	6,858,269.56	3,131,869.50
递延所得税资产	2,025,390,106.38	1,608,739,226.49
其他非流动资产	109,349,214.06	109,349,214.06
非流动资产合计	45,556,944,804.90	41,703,122,725.85
资产总计	181,687,379,024.62	179,229,955,148.84
流动负债：		
短期借款	1,776,950,621.31	8,324,908,932.46
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,437,000,000.00	170,472,096.64
应付账款	17,278,685,498.65	16,076,257,761.73
预收款项	15,244,726,716.07	9,771,289,011.07
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	111,129,180.57	111,938,698.43
应交税费	945,169,196.45	651,291,270.73
其他应付款	29,519,019,424.74	19,186,655,148.76
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,689,938,000.00	5,270,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	76,002,618,637.79	59,563,412,919.82
非流动负债：		
长期借款	46,033,718,332.60	60,662,022,936.58
应付债券	2,547,504,233.96	9,441,121,758.64
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,318,461.57	2,318,461.57

递延收益	3,954,508.88	4,473,092.59
递延所得税负债	7,010,181,296.83	6,874,600,493.43
其他非流动负债		
非流动负债合计	55,597,676,833.84	76,984,536,742.81
负债合计	131,600,295,471.63	136,547,949,662.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,200,000,000.00	4,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	310,581,831.00	310,581,831.00
减：库存股		
其他综合收益	4,042,983,388.03	3,817,797,507.66
专项储备		37,601,241.51
盈余公积	187,216,575.21	187,216,575.21
一般风险准备		
未分配利润	22,659,379,579.86	20,555,963,537.34
归属于母公司所有者权益合计	31,400,161,374.10	29,109,160,692.72
少数股东权益	18,686,922,178.89	13,572,844,793.49
所有者权益（或股东权益）合计	50,087,083,552.99	42,682,005,486.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	181,687,379,024.62	179,229,955,148.84

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：广东珠江投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,305,019,996.88	3,560,888,202.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	415,864,878.92	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	54,964,942.87	58,624,798.60
预付款项	761,748,613.39	694,336,851.24
其他应收款	66,214,722,656.28	69,597,943,584.94
其中：应收利息		
应收股利		
存货	446,359,069.00	418,320,708.11
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	70,198,680,157.34	74,330,114,145.21
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,840,442,927.22	3,645,901,723.39
持有至到期投资	1,500,000,000.00	
长期应收款		
长期股权投资	18,955,659,222.80	18,530,999,380.36
投资性房地产	1,133,203,377.00	1,130,736,612.00
固定资产	30,900,713.09	32,134,030.83
在建工程	10,747,884.24	10,066,858.45
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	82,599,762.31	61,397,059.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	349,743,650.67	202,954,169.17
其他非流动资产	52,449,109.00	52,449,109.00
非流动资产合计	25,955,746,646.33	23,666,638,943.04
资产总计	96,154,426,803.67	97,996,753,088.25
流动负债：		
短期借款	171,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	217,469,493.71	211,372,888.26
预收款项	6,896,896.50	8,099,417.68
应付职工薪酬	7,421,367.70	13,182,204.93
应交税费	9,462,839.16	-15,953,741.71
其他应付款	77,291,504,199.51	78,550,947,581.70
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,357,790,000.00	1,310,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	84,061,544,796.58	80,277,648,350.86
非流动负债：		
长期借款	2,368,850,000.00	2,226,750,000.00
应付债券	3,973,631,233.96	9,441,121,758.64
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	277,430,110.26	275,077,870.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,619,911,344.22	11,942,949,628.86
负债合计	90,681,456,140.80	92,220,597,979.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,200,000,000.00	4,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,676,621.93	15,676,621.93
减：库存股		
其他综合收益	125,846,675.18	125,846,675.18
专项储备		
盈余公积	187,216,575.21	187,216,575.21
未分配利润	944,230,790.55	1,247,415,236.21
所有者权益（或股东权益）合计	5,472,970,662.87	5,776,155,108.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	96,154,426,803.67	97,996,753,088.25

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	22,205,202,326.90	12,330,332,477.84
其中：营业收入	22,205,202,326.90	12,330,332,477.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,373,314,214.54	10,932,594,857.56
其中：营业成本	16,359,857,078.20	8,369,186,225.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	779,371,615.09	702,612,607.72
销售费用	698,681,043.11	435,413,145.62
管理费用	732,699,111.39	784,902,322.25
研发费用	174,837,334.25	165,649,128.57
财务费用	627,868,032.50	474,831,428.38
其中：利息费用	1,824,446,576.71	1,895,550,304.05
利息收入	1,294,521,659.82	1,539,983,144.84
加：其他收益	32,315,198.37	46,645,396.41
投资收益（损失以“－”号填列）	130,339,693.24	608,071,166.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,704,007.29	-1,012,297.99
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	40,926,785.33	54,804,105.63
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,747,574.61	-1,278,858.28
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,203,687.80	-194,826.41
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	3,034,925,902.49	2,105,784,604.18
加：营业外收入	27,124,344.17	30,365,115.64
减：营业外支出	67,425,553.72	124,220,478.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,994,624,692.94	2,011,929,241.50
减：所得税费用	538,381,921.09	392,354,278.70
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,456,242,771.85	1,619,574,962.80
（一）按经营持续性分类	2,456,242,771.85	1,619,574,962.80
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,456,242,771.85	1,619,574,962.80
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	2,456,242,771.85	1,619,574,962.80
1.归属于母公司股东的净利润	2,151,175,649.07	1,687,115,181.93
2.少数股东损益	305,067,122.78	-67,540,219.13
六、其他综合收益的税后净额	225,185,880.37	324,609,977.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	225,185,880.37	316,356,084.73
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	225,185,880.37	316,356,084.73
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他	225,185,880.37	316,356,084.73
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,253,892.37
七、综合收益总额	2,681,428,652.22	1,944,184,939.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,376,361,529.44	2,003,471,266.66
归属于少数股东的综合收益总额	305,067,122.78	-59,286,326.76
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	101,267,824.19	103,341,974.95
减：营业成本	2,714,607.11	12,041,719.94
税金及附加	30,995,595.45	13,891,916.09
销售费用	24,791,587.43	17,347,399.52
管理费用	159,209,934.94	192,467,230.81
研发费用		
财务费用	393,488,702.57	-157,324,292.49
其中：利息费用	1,140,167,340.51	882,402,607.98
利息收入	754,986,328.24	1,094,614,612.37
加：其他收益	217,976.88	877,847.41

投资收益（损失以“－”号填列）	132,728,067.26	42,317.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		42,317.55
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-25,836,382.41	1,787,838.00
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-402,822,941.58	27,626,004.04
加：营业外收入	409,307.84	665,600.34
减：营业外支出	15,321,142.97	2,744,642.68
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-417,734,776.71	25,546,961.70
减：所得税费用	-114,550,331.05	5,970,344.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-303,184,445.66	19,576,617.61
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-303,184,445.66	19,576,617.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		125,846,675.18
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		125,846,675.18
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		125,846,675.18
六、综合收益总额	-303,184,445.66	145,423,292.79
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	29,619,481,151.15	18,074,635,712.98
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	116,871,664.68	31,895,400.95
收到其他与经营活动有关的现金	9,887,036,338.12	8,895,608,857.18
经营活动现金流入小计	39,623,389,153.95	27,002,139,971.11
购买商品、接受劳务支付的现金	15,982,178,691.23	8,160,848,077.43
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	884,493,112.75	739,776,295.20
支付的各项税费	3,472,154,356.35	2,503,329,217.73
支付其他与经营活动有关的现金	2,492,700,678.71	3,003,521,459.87
经营活动现金流出小计	22,831,526,839.04	14,407,475,050.23
经营活动产生的现金流量净额	16,791,862,314.91	12,594,664,920.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	737,019,328.99	11,681,500.00
取得投资收益收到的现金	132,956,070.82	31,449,945.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,421,136.83	125,605.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		443,190.22
收到其他与投资活动有关的现金	806,500,000.00	493,787,626.00
投资活动现金流入小计	1,677,896,536.64	537,487,866.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	443,261,226.86	47,463,573.18
投资支付的现金	3,491,089,247.21	73,570,348.18
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		112,341,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,209,693,000.00	379,716,974.08
投资活动现金流出小计	5,144,043,474.07	613,092,495.44
投资活动产生的现金流量净额	-3,466,146,937.43	-75,604,628.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		993,171,972.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	25,230,541,862.92	23,319,861,166.76
发行债券收到的现金	550,000,000.00	1,255,252,499.43
收到其他与筹资活动有关的现金	63,650,000.00	
筹资活动现金流入小计	25,844,191,862.92	25,568,285,638.27
偿还债务支付的现金	36,909,679,055.51	23,523,601,181.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,893,471,876.45	5,123,180,727.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,157,481,161.30	448,592,733.22
筹资活动现金流出小计	46,960,632,093.26	29,095,374,641.61
筹资活动产生的现金流量净额	-21,116,440,230.34	-3,527,089,003.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-7,790,724,852.86	8,991,971,288.92
加：期初现金及现金等价物余额	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
六、期末现金及现金等价物余额	8,151,518,045.13	15,942,242,897.99

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	92,941,997.13	103,979,583.85
收到的税费返还	231,055.49	50,421.83
收到其他与经营活动有关的现金	75,485,558,400.76	56,766,978,812.95
经营活动现金流入小计	75,578,731,453.38	56,871,008,818.63
购买商品、接受劳务支付的现金	19,384,281.43	458,025,027.27
支付给职工以及为职工支付的现金	94,657,420.02	117,420,665.47
支付的各项税费	20,407,163.34	21,744,778.17
支付其他与经营活动有关的现金	75,066,579,965.96	52,920,487,246.13
经营活动现金流出小计	75,201,028,830.75	53,517,677,717.04
经营活动产生的现金流量净额	377,702,622.63	3,353,331,101.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	381,559,416.21	
取得投资收益收到的现金	129,599,163.12	31,463.01
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		
收到其他与投资活动有关的现金	3,095,198,791.24	3,170,076,526.00
投资活动现金流入小计	3,606,357,370.57	3,170,107,989.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,113,108.20	14,077,955.34
投资支付的现金	925,728,287.37	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	299,996,000.00	33,010,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,220,183,660.95	923,703,194.52
投资活动现金流出小计	3,480,021,056.52	970,791,149.86
投资活动产生的现金流量净额	126,336,314.05	2,199,316,839.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,740,000,000.00	2,561,000,000.00
发行债券收到的现金	550,000,000.00	1,255,252,499.43
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,290,000,000.00	3,816,252,499.43
偿还债务支付的现金	3,600,462,501.00	8,506,623,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,271,058,471.65	1,212,038,240.38
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,386,169.47	69,817,141.36
筹资活动现金流出小计	6,121,907,142.12	9,788,478,381.74
筹资活动产生的现金流量净额	-2,831,907,142.12	-5,972,225,882.31

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,327,868,205.44	-419,577,941.57
加：期初现金及现金等价物余额	3,560,888,202.32	3,980,466,143.89
六、期末现金及现金等价物余额	1,233,019,996.88	3,560,888,202.32

法定代表人：朱伟航 主管会计工作负责人：张军洲 会计机构负责人：容向晖

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用