

| | |
|----------------|---------------|
| 债券代码：151068.SH | 债券简称：18 粤江 02 |
| 债券代码：175222.SH | 债券简称：20 珠投 01 |
| 债券代码：175604.SH | 债券简称：21 珠投 01 |
| 债券代码：175717.SH | 债券简称：21 珠投 02 |
| 债券代码：175837.SH | 债券简称：21 珠投 03 |
| 债券代码：175927.SH | 债券简称：21 珠投 04 |
| 债券代码：188925.SH | 债券简称：21 珠投 05 |

广东珠江投资股份有限公司关于 近期生产经营情况的自愿披露公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

广东珠江投资股份有限公司（以下简称“珠江投资”、“本公司”或“公司”）成立于 1993 年，是国内最早成立的一批房地产开发企业。近 30 年来，公司深耕一线城市城市更新、房地产开发，打造数个城市标杆项目，长期保持良好的信用和稳定的评级，持续稳健经营，惠及广大业主、合作伙伴和投资人。

历经近 30 年的发展，珠江投资逐步形成以城市更新为基础，“一二级联动”为主要供货方式的独有地产开发经营模式，同时积

积极响应国家号召，不断优化商业模式和经营策略。具体如下：

一、加快核心地段住宅开发，保障刚性用户住房需求。

截至 2021 年底，珠江投资有证土地储备建筑面积 2,803 万 m²。从土地储备结构来看，公司项目主要集中于北上广深，一线城市占比超过 80%，且主要坐落于一线城市核心位置，为公司未来的健康稳健发展提供了坚实的保障。

公司根据市场环境变化，适时加快优质土储开工和去化，多年积累的一线城市大规模高质量项目将在近年全面开工、加快去化速度，优先保障刚性住房类项目的开发，为居民提供高质量住宅产品，保证按时按期交楼。

二、以城市更新为基础，积极尝试保障性租赁住房项目。

截至 2021 年底，珠江投资共储备前期项目（城市更新类）111 个，储备土地面积 7,954 万平方米。前期项目也主要以一线城市为主，其中超过 90% 位于北上广深。公司秉持与城市同成长、共繁荣的开发理念，以城市更新为起点，按照一二级联动的开发模式，持续不断的为公司提供优质土储，为社会创造价值。

近期公司以广州区域的存量项目为试点，积极与当地政府沟通，响应中央号召，尝试保障性租赁住房项目，丰富城市居民住房供应渠道。

三、保持稳健的财务指标与经营策略。

珠江投资坚守底线，不盲目追求规模，不盲目追求高周转，坚持稳健发展，注重发展质量，持续降低有息负债规模，实现有

质量的稳健发展。

2017 年至 2022 年 6 月底，5 年间公司总资产从 1,358 亿元增长至 1,837 亿元，净资产从 311 亿元增长至 479 亿元，有息负债规模从最高 837 亿元，降低至 578 亿元。有息负债/总资产比例，从 51.45% 降低至 31.47%。

同时，三条红线数据近期保持全绿档，具体如下：

珠江投资近期“三条红线”数据

| 指标 | 2022 年 6 月 | 2021 年 12 月 | 绿档标准 |
|---------------|------------|-------------|---------|
| 剔除预收账款后的资产负债率 | 69.85% | 69.71% | 小于 70% |
| 净负债率 | 94.18% | 98.99% | 小于 100% |
| 现金短债比 | 1.02 | 1.38 | 大于 1 |

截至 2022 年 6 月 30 日，公司存量有息负债 578 亿元，公司主要以银行类长期贷款作为主要融资渠道，其中超过 70% 为银行类贷款，此类贷款有期限长、成本低的特点，可与公司项目开发、经营期限健康匹配。

综上，公司保持经营稳健，财务健康。按照市场变化适时调整策略，加快刚需类项目开发销售，探索保障性租赁住房开发，多渠道供应居民住房。全力保障在建项目按期交楼，到期债务足额按期偿还。

(以下无正文)

(本页无正文，为《广东珠江投资股份有限公司关于近期生产经营情况的自愿披露公告》之盖章页)



2022年10月20日