

---

广州珠江实业集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、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。

广东中诚信会计师事务所（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

本报告所提示的风险因素与上一年度和募集说明书所提示的风险因素无变化。本报告所提示的风险因素在“重大风险提示”中列举，请投资者注意阅读。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
七、 中介机构情况.....	30
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	35
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	37
六、 负债情况.....	37
七、 利润及其他损益来源情况.....	40
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	41
九、 对外担保情况.....	41
十、 重大诉讼情况.....	41
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	41
十二、 向普通投资者披露的信息.....	41
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	42
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.....	42
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	42
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	42
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	42
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	42
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	42
八、 科技创新债或者双创债.....	42
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	42
十、 纾困公司债券.....	42
十一、 中小微企业支持债券.....	43
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	46

## 释义

公司、本公司、发行人、珠江集团、集团	指	广州珠江实业集团有限公司
董事会	指	广州珠江实业集团有限公司董事会
监事会	指	广州珠江实业集团有限公司监事会
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	指	珠江租赁
控股股东、实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
主承销商	指	中信证券股份有限公司，万联证券股份有限公司，平安证券股份有限公司，海通证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所	指	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
受托管理人	指	中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
债权代理人	指	海通证券股份有限公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州珠江实业集团有限公司章程》
苏交科	指	苏交科集团股份有限公司
报告期	指	2023年度
报告期末	指	2023年12月31日
工作日	指	上海证券交易所交易日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	广州珠江实业集团有限公司
中文简称	珠江实业集团
外文名称（如有）	Guangzhou Pearl River Enterprises Group Ltd.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	迟军
注册资本（万元）	800,000
实缴资本（万元）	810,000
注册地址	广东省广州市越秀区环市东路371—375号世贸中心大厦南塔28、29、30楼
办公地址	广东省广州市越秀区东风中路362号珠江颐德大厦30楼
办公地址的邮政编码	510095
公司网址（如有）	<a href="http://www.gzprg.com.cn/">http://www.gzprg.com.cn/</a>
电子信箱	502845830@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	张纲
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	广东省广州市越秀区环市东路371—375号世贸中心大厦南塔28、29、30楼
电话	020-87609683
传真	020-87609431
电子信箱	502845830@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

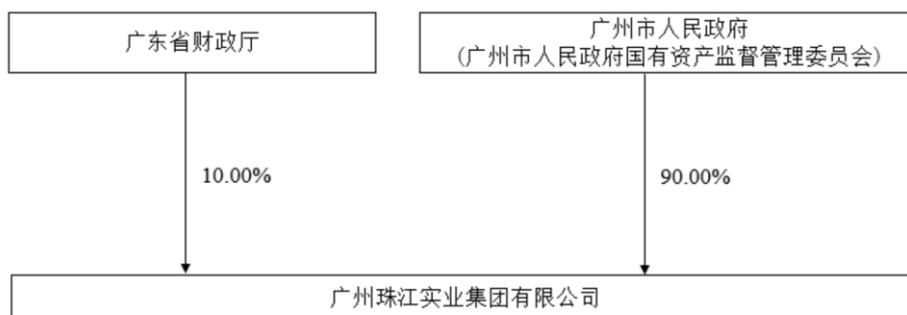
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：发行人实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：90%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90%，无受限情况

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	迟军	董事长	离任	2024年4月19日	暂未完成工商变更
董事	丁昌银	党委副书记、职工董事、工会主席	离任（退休）	2023年3月24日	暂未完成工商变更
董事	李超佐	党委副书记、董事	就任	2024年4月3日	暂未完成工商变更
董事	吴滨生	外部董事	离任（退休）	2024年4月10日	暂未完成工商变更
监事	黄畅志	监事	离任	2023年10月19日	暂未完成工商变更
高级管理人员	廖晓明	副总经理	离任（退休）	2023年5月19日	高管无需工商登记
高级管理人员	蓝小军	党委委员、纪委书记	就任	2023年5月22日	高管无需工商登记
高级管理人员	杨坚	党委委员、副总经理	就任	2024年4月3日	高管无需工商登记

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 33.33%。

##### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：迟军

发行人的董事长或执行董事：暂缺

发行人的其他董事：郑洪伟、李超佐、张琼、陈观展、彭燎原

发行人的监事：姚江、朱智敏、钟小萍

发行人的总经理：郑洪伟

发行人的财务负责人：张纲

发行人的其他非董事高级管理人员：蓝小军、吴翔、杨坚、黄伟娜

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

本公司主营业务由城市建设与开发、产业园区投融资与开发建设运营、城市运营与服务三大板块构成。公司拥有多项专业资质，先后开发、设计、装修、施工和管理了一大批知名楼盘、写字楼和大型场馆，其代表项目包括白天鹅宾馆、广州中国大酒店、广州花园酒店、天河体育中心、广州世界贸易中心大厦、好世界广场、广州体育馆、珠江花城、三亚珠江花园酒店等，多次获得“鲁班奖”、“詹天佑土木工程奖”及其他国家、省、部级奖项。

发行人三大板块业务主要由子公司负责经营。

发行人子公司广州珠实地产有限公司是珠实集团旗下专业化房地产投资开发运营品牌，定位成为中国领先的城市价值空间构建者，精研产品、精耕城市，先后打造如珠江·颐德公馆、珠江·岭南公馆、珠江花城、城投珠江·天河壹品、品实·云湖花城、公交珠实·花城云著、珠江·广钢花城、美林湖、颐德湾尚、智联·汽车小镇、珠江·锦轩、珠江·海珠里、珠江·金瑶台、珠江·鹅潭湾、珠江嘉园等城市IP级标杆人居项目。珠实地产依托于珠实集团城市建设运营全产业链优势，聚合设计、施工、监理、装修、服务等全周期能力，保证产品质量全程可溯可控，为城市打造更多标志性精品人居项目。

广州珠江监理咨询集团有限公司在广州市建设工程交易中心记录的监理业务总中标额度中排名第一，并在广州市同行业企业诚信综合评价系统中排名第一；已完成的1000项工程监理项目中共获得各类工程奖近500项，其中国家级奖励50余项，包括鲁班奖、詹天佑大奖，以及国家银质奖，市政金杯示范工程奖，省市级工程奖励约400项。先后获国家级政府嘉奖十次，省市级政府和行业协会嘉奖十多次。其中包括：多次荣获“全国先进监理企业”称号，以及获“全国工程建设百强监理单位”称号。

广州珠江装修工程有限公司2003年被中国建筑装饰协会评定为“2002年度中国建筑装饰行业百强企业”；2009年中国建筑装饰行业协会评选的百强企业中位列第94名；2003年12月获得质量、环境、职业健康安全三个体系的认证。

广州珠江外资建筑设计院有限公司有众多设计项目获得国家、部、省、市优秀设计及科技进步奖，在全国歌剧院设计中已获得较高的行业地位。

广州珠江建设发展有限公司先后荣获中国建筑施工综合实力百强企业、广州地区建筑业综合经济实力十强企业第一名、中国500家最大经营规模和最佳经济效益的建筑企业、全国建筑业统计工作先进单位、连续五年广州地区重合同守信用单位、广州市文明单位、广州市优秀拆迁单位、广州建筑业信用特级企业、施工安全生产管理信得过企业等称号。

广州珠江城市管理服务集团股份有限公司是广东地区最早成立的专业物业管理、酒店管理公司之一。1994年，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司经国家旅游局批准为全国首批16家酒店管理公司之一，于2001年被国家建设部评定为全国首批40家物业管理一级资质企业之一。二十多年来，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司先后在全国各地为20多家酒店、150多个物业项目提供了专业化的经营管理和精细化的服务，珠江管理的品牌得到了社会的认可与好评。公司连续十四年被政府评为“守合同、重信用企业”，荣获行业“突出贡献先进单位”等荣誉。

广州珠江体育文化发展股份有限公司是全国城市体育场馆运营管理商，经营场馆面积全国排名第三，遍布广东、山东、河南、重庆、浙江、福建，包括广州体育馆、济宁体育中心等16个项目。曾承办世界性赛事和政府大型活动包括广东省庆祝中华人民共和国成立

70周年大会、2020年CBA全明星周末赛、2019年篮球世界杯广州赛区赛事、2019年国际篮联篮球世界杯广州赛区比赛、2018年世界柔道大师赛、2018年中加国际女篮对抗赛等。

苏交科集团股份有限公司注册资本126,282.77万元人民币，由发行人持股23.08%。苏交科通过向特定对象（发行人）非公开发行291,421,794股的股份于2021年9月23日在深圳证券交易所创业板上市。珠实集团及其一致行动人通过认购本次发行的股票，获得苏交科的控制权。苏交科控股股东由符冠华、王军华变更为珠实集团，实际控制人将由符冠华、王军华变更为广州市国资委。苏交科是基础设施领域综合解决方案提供商，始终致力于“为客户价值持续创新”。苏交科业务涉及公路、市政、水运、铁路、城市轨道、环境、航空和水利、建筑、电力等行业，提供包括投融资、项目投资分析、规划咨询、勘察设计、施工监理、工程检测、项目管理、运营维护、新材料研发的全产业链服务。苏交科在美国《工程新闻记录》(ENR)“全球工程设计公司150强”、美国《工程新闻纪录》(ENR)“国际工程设计公司225强”以及美国《工程新闻记录》(ENR)/中国《建筑时报》“中国工程设计企业60强”中，都名列前茅；同时在“最具国际拓展力工程设计企业”中位居前列。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）公司所处行业状况

开发建设施工行业方面，近年来，我国经济持续、高速增长，建设规模空前巨大，促进了建筑工业的繁荣与发展，施工行业为带动经济发展做出了重要贡献。伴随着我国经济建设快速发展和固定资产投资的大规模增长，建筑工业在国民经济中的支柱地位越来越明显。建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增。

地产行业方面，近年国家对房地产调控坚持“房住不炒”定位，落实因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。近期房地产市场融资环境持续收紧，在弱化市场预期时或亦弱化按揭贷款便利程度，进而削弱居民购买力，预计未来住宅销售去化压力加大。同时收紧的外部融资环境也加快了资金及项目资源向高等级信用资质房企集聚的步伐，行业竞争格局日益分化，集中度将继续提升，中小房企面临挑战。2021年下半年以来，我国房地产市场降温明显，商品房交易、土地市场、房地产开发投资、新开工面积都呈现下滑态势。稳健经营的企业被推到了舞台中央，但同时也面临巨大挑战。近年以来，房地产行业宏观调控政策及信贷环境不断优化，政策效果在2022年至2023年上半年内逐步释放，房地产市场持续处于深度调整的态势。为化解房地产企业面临的融资困难，国家持续出台有利金融政策，“金融十六条”、“三支箭”等政策为优化房地产企业融资环境起到重要支撑。

城市运营与服务行业方面，我国房地产市场于上世纪80年代起步，90年代得到快速发展，2000年以来进入调整。随着经济的高速发展，房地产市场的投资与消费主体、市场规模和结构、管理理念与方式、产业链条等都发生了深刻的变化。目前，我国已形成了较完整、较成熟的住房消费服务体系。我国的物业管理行业虽然已经具备一定的规模，但还存在着以下一定问题：由于市场进入门槛相对较低，大部分企业知识含量较低，多数只是提供简单劳动式服务和较低的技术管理，与不断发展的专业化、品牌化、信息化、网络化经营方向的市场需求不相适应；尽管这些年来国家和地方出台了一些规范物业管理和中介服务的法规、政策，但缺乏完善的法律法规保障，其物业管理及中介服务市场中不断发生的矛盾纠纷与现有法律法规滞后不相适应；相关政策偏重房地产一级市场的管理，但对二级、三级监管不足，二、三级市场与一级市场的政策延续与管理的滞后不相适应。

#### （2）公司所处行业地位

公司控股股东及实际控制人均为广州市国资委，近年来广州市国资委及广州市财政局

陆续将企业家大厦、保障性住房、商铺及车位等物业资产无偿划转至公司，此外亦有拨付政府项目财政资金。此外，公司已形成了多业务协同发展的格局，综合经营能力较强，在华南地区具有良好的竞争优势。经过40多年的发展，珠实集团已成为广州市属全资国有大型智慧城市运营综合服务集团、广州市城市更新国有土地整备平台、广州市属国企中唯一城市运营全产业链企业。

### （3）公司面临主要竞争状况

城市建设与开发行业方面，随着中国城市化率的不断提高，都市圈、城市群、城市带和中心城市的发展预示着建筑业更广阔的市场即将到来，但相关企业所面临的竞争也必将更加激烈。建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

此外，房地产开发是典型的资金密集型产业，债务融资依赖度高。持续多年的政策调控加速了资金更多地流向优势房企，行业集中度不断提升。大型房企凭借广泛的城市布局、充足的项目储备、外部融资、土地获取、销售策略等优势，在多轮调控中表现出更为突出的控风险能力；而中小房企则因项目布局过于集中或融资受限等因素而不断遭受市场挤压。

城市运营与服务行业方面，未来，中国城市运营与服务行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期。特别是随着我国市场经济体制的不断完善，民营物业管理企业不断涌现。我国民营物业管理企业的发展前景是非常广阔的。对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要做出相应的变革，才能适应发展和行业竞争的需要。公司主要的经营性出租物业分布在环市东和淘金路的商圈，规模位列广州市同业前十，公司在上述商圈的经营规模占据了主导地位，并拥有较高的知名度，广州市内的竞争对手主要有天河城广场、中天购物城、宜安广场、电子广场等，这些竞争对手的市场份额与本公司较为接近，因所属商圈的区域不同，且各自发展较为成熟，预计未来几年的市场份额不会发生较大变化。

## 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，房地产宏观调控政策措施持续落地生效，在信贷、土地等方面对房地产市场进行了规范和引导，在政策调控力度深化过程中，我国房地产市场的供求关系已发生改变，在新常态下，行业整体面临去化速度和回款速度放慢、毛利率下滑等挑战。近期以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策总体以宽松为主，发行人作为行业内优质企业，土地储备主要集中于广州等一、二线城市，后续经营情况预计将持续向好。

### （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

### （三） 业务开展情况

#### 1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程服务	112.09	87.25	22.16	39.85	89.40	63.75	28.69	30.56
物业管理	9.83	8.04	18.18	3.50	9.79	9.03	7.70	3.35
商业经营	5.43	2.04	62.41	1.93	5.36	5.94	-10.77	1.83
房地产投资开发	136.82	101.47	25.84	48.65	179.24	134.11	25.18	61.26
酒店管理	1.55	1.26	18.82	0.55	0.59	0.48	18.21	0.20
保障性住房投资开发	8.30	3.16	61.92	2.95	3.21	1.31	59.24	1.10
其他城市运营与服务板块收入	7.22	4.06	43.76	2.57	4.98	3.22	35.26	1.70
合计	281.25	207.29	26.30	100.00	292.57	217.85	25.54	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	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 (%)
工程服务	工程服务板块	112.09	87.25	22.16	25.37	36.86	-6.54
房地产投资开发	城市更新与地产板块	136.82	101.47	25.84	-23.67	-24.34	0.66
合计	—	248.91	188.72	—	-7.35	-4.62	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

业务板块/产品（或服务）	重大变动情况	变动原因
工程服务	营业成本同比增长 36.86%	2023年度工程服务板块收入

		同比增长下 25%下成本的配比增长，同时因为毛利率的下降，成本的增幅高于收入的增幅。
商业经营	营业成本同比下降 65.61%，毛利率由负转正	主要是 2023 年商业经营模式改变，部分委托管理转入自营，且降本增效以及成本费用结构调整导致的变化
酒店管理	营业收入同比增长 162.56%，营业成本同比增长 160.59%	酒店全面恢复经营，收入和投入成本同步增加
保障性住房投资开发	营业收入同比增长 158.82%，营业成本同比增长 141.78%	2023 年度南方钢厂三期等保障性住房集中交楼，收入及结转成本的同步增加
其他城市运营与服务板块收入	营业收入同比增长 45.07%	文体、健康等其他服务类业务恢复经营，收入同比增加

发行人报告期内各业务板块经营情况正常，部分板块经营指标变动较大均与发行人正常生产经营活动相关，变动幅度具有合理性。发行人各项业务所处行业情况及自身经营情况未出现重大不利变动。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

“十四五”期间，发行人实施“1235”发展战略：

“1”指“十四五”期间，珠实集团坚持一个战略定位：“广州智慧城市综合运营的核心平台”。

“2”指“十四五”期间，集团以市场化为引领，尊重市场规律进行资源配置，持续提升各项业务市场竞争力；同时，兼顾国有企业社会责任，集团在市场竞争之外承担部分准公益功能，以强劲的市场化能力履行好市委、市政府交办的各项准公益任务，从而达到国有资产保值增值的效果，实现集团的良性滚动发展。

——“市场化”：珠实集团按照市场化要求，实行商业化运作，突出发展质量和效益，提高资本回报，优化资源配置，加大研发投入，加快科技和管理创新步伐，通过资本运作、混改、体制机制创新等市场化方式，持续推动集团转型升级，把珠实集团打造成为具有强大的核心竞争力、产业带动力和创新驱动力的一流企业。

——“准公益”：珠实集团以特定功能和特定战略任务为主要目标，在保证合理回报和国有资本保值增值的基础上，围绕市委、市政府重大战略，充分发挥全产业链业务优势，深度参与城市更新、城市综合运营、产业园区全生命周期管理，成为政府和市场的桥梁和纽带。一方面，集团承接市委、市政府交办的准公益项目，提升集团品牌形象，维系政府关系，以准公益项目为抓手撬动市场化项目，以市场化项目弥补亏损，在获取社会效益的同时实现经济效益。另一方面，集团坚持做“耐心资本”，积极承担准公益项目的长期持续运营，争取准公益项目的特许经营权等市场化经营资源，通过市场化运作变资源为资产，将准公益项目转换成可持续发展的市场化项目。

“3”指“十四五”期间，集团抓住新型城镇化发展、构建国内国际双循环发展格局，所释放的土地红利、产业红利和运营红利，以智慧城市运营为最终落脚点，以营造城市空

间、导入产业内容、提供智慧运营服务为主线，大力布局城市建设与开发、产业园区投融资与开发建设运营、城市运营与服务三大产业板块。依托三大产业板块，在集团内部，持续发挥产业一体化优势，加强业务协同，构建体系内部生态，打造业务、能力、资源闭环；在集团外部，以园区、社区、城市空间项目为平台，聚焦智慧专项工程规划、顶层设计，整合智慧基础设施、城市大数据、智慧应用，构建智慧城市综合运营生态圈。

“5”指“十四五”期末，经过五年的艰苦奋斗，实现营业收入突破700亿元，力争突破1,000亿元，跻身“中国企业500强”。

### （1）战略定位

珠实集团“十四五”战略定位：广州智慧城市综合运营的核心平台

“十四五”期间，集团将围绕成为中国领先的智慧城市综合运营商的发展愿景，更加坚定重构发展战略，坚定从单一“卖房子”向“经营智慧城市”战略转型。以“市场化+准公益”为纲领，充分发挥市属国资唯一全产业链优势，抓住广州城市发展历史机遇。以城市更新为突破口，以智慧科技为切入点，运用资本运作手段获取智慧科技资源，构建城市与用户最紧密的触点，为用户提供深度的运营服务。努力将珠实集团打造成为广州智慧城市综合运营的核心平台，成为中国智慧城市运营的标杆企业。

### （2）规划目标

集团运营效率、发展效益、发展质量全面提升，力争从目前“中国服务业500强”跻身“中国企业500强”，实现珠实集团的再次腾飞。

### （3）业务布局

“十四五”时期，珠江实业集团以城市建设与开发、产业园区投融资与开发建设运营、城市运营与服务三大产业板块为依托，以城市更新和智慧城市综合运营为抓手，坚持“扎根广州，深耕粤港澳大湾区，辐射全中国”的区域布局战略，有力支撑集团“中国领先的智慧城市综合运营商”战略转型。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人未来可能面对的风险因素、对公司的影响及已采取或拟采取的措施与上一年度和募集说明书所提示的风险因素无变化。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

本公司是广州市国资委的控股公司，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏。公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况：

#### 1. 资产独立

公司在资产所有权方面产权关系明确，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。发行人在授权内自主经营公司的全部国有资产，对公司法人资产享有充分的占有、使用、处分、收益权，珠实集团承担资产保值增值的义务。

#### 2. 人员独立

公司在公司劳动、人事等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门。发行人非职工代表担任的董事根据有关规定委派和更换，职工董事由公司职工代表大会或职工大会民主选举产生并报送国资委，董事长及副董事长按照有关规定从董事会成员中确定；非由职工代表担任的监事按有关规定委派和更换，监事会主席按有关规定从监事会成员中确定。发行人董事会有权按照有关规定对公司副职以上负责人（职业经理除外）履职情况进行考核评价和制订公司副职以上负责人（职业经理除外）的薪酬分配方案；董事会有权聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项，并根据公司经理的提议聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员。公司的董事、总经理、副总经理等高级管理人员为公司专职职工并领取薪酬。

### 3.机构独立

公司设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构。拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，与控股股东之间相互分开，各自独立。

### 4.财务独立

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；公司独立在银行开设账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税；独立做出财务决策。

### 5.业务独立

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。广州市国资委负责审核批准董事会制定的公司章程修正案、公司增减注册资本；审批公司分立、合并、解散、申请破产以及改制方案，须经市政府审批的，按相关程序报送。公司董事会负责审定公司的经营计划、发展规划和年度经营计划；依据授权决定公司的年度财务预决算方案、清算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；制定国有资产产权转让或产权收购的方案；制订公司注册资本增减方案。公司总经理主持生产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划和投资方案。

#### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

本公司及其各子公司均已根据有关法律法规建立了较为完善的关联交易管理制度，从而保证了公司及其各子公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并能对关联交易及时履行必要的信息报告和披露义务。

公司的关联交易管理制度体现在《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法（试行）》和《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定（试行）》中，上述制度安排贯彻落实成本管理一体化和内部关联交易价格市场化的原则，明确公司价格和服务收费的管理职责、工作程序和定价规则。

#### （四） 发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方出售商品/提供劳务	0.88

##### 2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.65
资金拆借，作为拆入方	2.96
关联方往来——其他应收款	91.67
关联方往来——债权投资	11.13
关联方往来——其他应付款	4.57

### 3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 78.05 亿元人民币。

### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

#### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

#### （六） 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

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作（PPP）项目专项债券
2、债券简称	18 珠江债、18 珠实专项债
3、债券代码	127830.SH、1880142.IB

4、发行日	2018年7月19日
5、起息日	2018年7月19日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2028年7月19日
7、到期日	2033年7月19日
8、债券余额	0.0049
9、截止报告期末的利率(%)	4.49
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）
2、债券简称	21 珠实 01
3、债券代码	178731.SH
4、发行日	2021年6月3日
5、起息日	2021年6月7日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年6月7日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州珠江实业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 珠江 01
3、债券代码	188748.SH
4、发行日	2021年9月14日
5、起息日	2021年9月15日
6、2024年4月30日后的最	2024年9月15日

近回售日	
7、到期日	2026年9月15日
8、债券余额	13.10
9、截止报告期末的利率(%)	4.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州珠江实业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	23珠江01
3、债券代码	115122.SH
4、发行日	2023年3月27日
5、起息日	2023年3月28日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2025年3月28日
7、到期日	2026年3月28日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，万联证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州珠江实业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	23珠江02
3、债券代码	115123.SH
4、发行日	2023年3月27日
5、起息日	2023年3月28日
6、2024年4月30日后的最	2026年3月28日

近回售日	
7、到期日	2028年3月28日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，万联证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州珠江实业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	23珠江04
3、债券代码	115596.SH
4、发行日	2023年9月5日
5、起息日	2023年9月7日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2026年9月7日
7、到期日	2028年9月7日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	海通证券股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	127830.SH、1880142.IB
债券简称	18珠江债、18珠实专项债

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人有权在本次债券存续期第 5、第 10 个计息年度末，选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 基点；在本次债券存续期的第 5、第 10 个计息年度末，债券持有人有权将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人。</p> <p>发行人行使调整票面利率选择权，调整后适用的票面利率为 4.49%，调整后起息日为 2023 年 7 月 19 日；部分债券持有人行使回售权，回售有效登记数量为 915,012 手，回售金额为 915,012,000.00 元。</p>

债券代码	182632.SH
债券简称	22 珠实 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人有权决定在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；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，债券持有人有权选择将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。22 珠实 01 已于 2023 年 9 月全额回售并注销，该事项对投资者权益未产生重大不利影响。</p>

债券代码	188748.SH
债券简称	21 珠江 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；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，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。</p>

债券代码	115122.SH
债券简称	23 珠江 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率；本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期间的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 2 年末赎回本期债券全部未偿份额；报告期内未触发执行。

债券代码	115123.SH
债券简称	23 珠江 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种二存续期间的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率；本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种二存续期间的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券品种二存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额；报告期内未触发执行。

债券代码	115596.SH
债券简称	23 珠江 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券分为 2 个品种，品种一为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；报告期内未触发执行。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	127830.SH、1880142.IB
债券简称	18 珠江债、18 珠实专项债
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款、加速到期条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	182632.SH
债券简称	22 珠实 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	178731.SH
债券简称	21 珠实 01
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护契约条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115122.SH；115123.SH
债券简称	23 珠江 01；23 珠江 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115596.SH
债券简称	23 珠江 04

债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115122.SH

债券简称：23珠江01

##### （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	广州珠江实业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种一）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司银行借款
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

##### （二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

##### （三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司	正常

债券)情况	
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

**（四）募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项 目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00

临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用
-----------------------------------	-----

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115123.SH

债券简称：23 珠江 02

**（一）基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司银行借款
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

**（二）募集资金用途变更调整**

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	正常
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的	不适用

事项	
----	--

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115596.SH

债券简称：23 珠江 04

**（一）基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	广州珠江实业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	6.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金规模为不超过 6 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券本金或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金，且用于回售部分的公司债券不转售。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还回售公司债券本金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

**（二）募集资金用途变更调整**

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--------------	--

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

**（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	6.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	正常
3.2.1 偿还公司债券金额	6.00
3.2.2 偿还公司债券情况	正常
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

**（四）募集资金用于特定项目**

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

较募集说明书等文件披露内容下降50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

**（五）临时补流情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

**（六）募集资金合规使用情况**

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

**五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况**

适用 不适用

**六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

**（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

适用 不适用

债券代码：127830.SH、1880142.IB

债券简称	18珠江债、18珠实专项债
增信机制、偿债计划及其他	1、交叉违约条款：发行人或合并范围内子公司的债务（

偿债保障措施内容	包括公司债、债务融资工具、企业债）出现违约（本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期到期后应付未付，视同本次债券发生违约，需启动投资者保护机制 2、加速到期条款：本次债券设置加速到期条款。出现启动加速到期条款的情形时，发行人应在知悉该情形后立即通知债权代理人。债权代理人应根据《债券持有人会议规则》的规定召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。发行人在接到债权代理人的本次债券加速到期通知后履行本期债券提前清偿部分或全部本金的义务
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内未触发

债券代码：182632.SH

债券简称	22 珠实 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、募集资金专款专用； 2、设立专门的偿付工作小组； 3、制定并严格执行资金管理计划； 4、制定《债券持有人会议规则》； 5、充分发挥债券受托管理人的作用； 6、严格履行信息披露义务； 7、其他偿债保障措施；
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人约定的偿债保障措施运行良好

债券代码：178731.SH

债券简称	21 珠实 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、切实做到专款专用； 2、设立专门的偿付工作小组； 3、充分发挥债券受托管理人的作用； 4、严格信息披露；
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人约定的偿债保障措施运行良好

债券代码：188748.SH

债券简称	21 珠江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、设立募集资金专户和专项偿债账户； 2、制定并严格执行资金管理计划； 3、制定《债券持有人会议规则》； 4、聘请债券受托管理人； 5、设立专门的偿债工作小组； 6、严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人约定的偿债保障措施运行良好

债券代码：115122.SH；115123.SH

债券简称	23 珠江 01；23 珠江 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、约定偿债资金主要来源； 2、偿债资金变化监测措施； 3、约定信息披露义务； 4、约定负面事项救济措施； 5、约定资信维持承诺；
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人约定的偿债保障措施运行良好

债券代码：115596.SH

债券简称	23 珠江 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、约定偿债资金主要来源； 2、偿债资金变化监测措施； 3、约定信息披露义务； 4、约定负面事项救济措施； 5、约定资信维持承诺；
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人约定的偿债保障措施运行良好

## 七、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	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	广州市天河区珠江东路11号高德置地F座10楼
签字会计师姓名	李焯洋、张明峰

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	178731.SH; 115596.SH
债券简称	21珠实01; 23珠江04
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路689号
联系人	肖霞、陈辞、陈诚、廖萌
联系电话	010-88027267

债券代码	188748.SH; 115122.SH; 115123.SH
债券简称	21珠江01; 23珠江01; 23珠江02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦18层
联系人	王玉林
联系电话	0755-23835181

债券代码	127830.SH、1880142.IB
债券简称	18珠江债、18珠实专项债
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路689号
联系人	肖霞、陈辞、陈诚、廖萌
联系电话	010-88027267

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	178731.SH; 188748.SH; 127830.SH、 1880142.IB
债券简称	21珠实01; 21珠江01; 18珠江债、18珠实专项债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路398号华盛大厦14楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

### （一）重要会计政策变更的性质、内容和影响

1. 因执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”导致的会计政策变更。

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2023 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
解释第 16 号	递延所得税资产	4,435,368.19	
解释第 16 号	递延所得税负债	4,206,563.95	
解释第 16 号	未分配利润	56,264.61	
解释第 16 号	少数股东权益	172,539.63	

续表：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度

解释第 16 号	所得税费用		-55,980.14		
解释第 16 号	归属于母公司所有者的净利润		50,234.62		
解释第 16 号	少数股东损益		5,745.52		

**(二) 会计估计变更的内容和影响**

本年度本公司无此事项。

**(三) 重要前期差错的性质、内容和影响**

本年度本公司无此事项。

上述会计政策变更、重要前期差错对本公司 2023 年 1 月 1 日的财务状况及 2022 年度经营成果的影响如下表所示：

单位：元

项目	变更前金额	重要会计政策变更影响额	重要前期差错更正影响额	变更后金额
<b>资产负债表：</b>				
递延所得税资产	1,322,960,094.39	4,435,368.19		1,327,395,462.58
递延所得税负债	1,961,328,667.44	4,206,563.95		1,965,535,231.39
未分配利润	5,200,682,182.06	56,264.61		5,200,738,446.67
少数股东权益	15,511,985,350.69	172,539.63		15,512,157,890.32
<b>利润表：</b>				
所得税费用	661,486,338.86	-55,980.14		661,430,358.72
归属于母公司所有者的净利润	713,281,489.18	50,234.62		713,331,723.80
少数股东损益	-674,696,590.39	5,745.52		-674,690,844.87

**三、合并报表范围调整**

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	房地产租赁经营	5.82	130.07	0.24	减少	股权划出

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

2023年12月，珠实集团将所持珠江租赁100%股权出资入股至广州市城市建设投资集团有限公司下属子公司广州安居集团有限公司。上述股权划转完成后，珠实集团将持有广州安居集团有限公司35%股权，珠江租赁将不再纳入珠实集团合并报表范围，珠实集团资产总额及负债总额预计略有下降（资产及负债各下降20.2亿元），净资产无变动。

截至2022年末，珠江租赁资产总额130.07亿元，占珠实集团资产总额（1361.64亿元）比例为9.55%；所有者权益总额为109.72亿元，占珠实集团所有者权益总额（343.58亿元）比例为31.93%；2022年度珠江租赁营业收入5.82亿元，占珠实集团营业收入（292.57亿元）比例为1.99%；2022年度珠江租赁净利润0.24亿元，占珠实集团净利润（0.39亿元）比例为61.54%。预计本次股权划转不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### 四、资产情况

##### （一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额 <sup>2</sup>	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	129.58	141.25	8.26	不适用
交易性金融资产	3.87	13.77	-71.91	主要系交易性金融资产内权益工具投资等资产价值随市场价格变动，导致公允价值波动所致
应收票据	0.30	0.27	7.86	不适用
应收账款	61.77	54.66	13.01	不适用
应收款项融资	0.02	0.02	29.97	不适用
预付款项	5.25	13.72	-61.76	主要系报告期内部分开发建设项目按进度结转成本，导致报告期末预付款项余额减少
其他应收款	126.27	124.74	1.23	不适用
存货	560.61	632.42	-11.35	不适用
合同资产	63.15	51.29	23.12	不适用
一年内到期的非流动资产	11.74	11.86	-1.00	不适用
其他流动资产	22.11	31.35	-29.46	不适用
债权投资	0.83	0.83	0.00	不适用
长期应收款	0.03	0.63	-94.81	主要系分期收款提供劳务减少
长期股权投资	161.28	49.12	228.34	主要系原子公司珠江租赁划转至广州安居集团有限公司，对广州安居集团有限公司追加投资所致

<sup>2</sup> 2022年末数据使用2023年审计报告经调整后的期初数。

资产项目	本期末余额	2022年末余额 <sub>2</sub>	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他权益工具投资	8.03	6.17	30.09	主要系新增对广东省城乡规划设计研究院有限责任公司、人才资本投资（广州）有限公司等投资
其他非流动金融资产	9.68	9.62	0.61	不适用
投资性房地产	59.77	109.29	-45.31	主要系部分房屋建筑物转出为存货\固定资产\在建工程
固定资产	21.04	19.58	7.46	不适用
在建工程	3.66	44.75	-91.82	主要系鸦岗项目、石丰路项目及JY-8地块商业楼项目等项目已完工
使用权资产	3.15	2.43	29.57	不适用
无形资产	18.93	18.92	0.05	不适用
开发支出	0.02	0.03	-34.48	主要系研发项目支出转入当期损益
商誉	5.87	5.78	1.49	不适用
长期待摊费用	2.81	3.53	-20.40	不适用
递延所得税资产	15.11	13.27	13.80	不适用
其他非流动资产	2.81	2.38	18.04	不适用

## （二） 资产受限情况<sup>3</sup>

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类资产账面价值的比例（%）
货币资金	129.58	13.07	-	10.09
存货	560.61	74.41	-	13.27
固定资产	21.04	9.04	-	42.99
无形资产	18.93	11.52	-	60.88
其他	-	29.27	-	-
合计	-	137.32	—	—

### 2. 单项资产受限情况

<sup>3</sup> 本公司开发房地产项目，通过抵押开发的项目产品抵押融资借款，且大多项目尚处在开发期，具体抵押开发产品价值无法区分，不做具体金额披露

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	560.61	-	74.41	借款质押物	预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：27.34 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：27.34 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）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

## 六、负债情况

### （三）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 353.95 亿元和 397.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.26%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

公司信用类债券	-	78.00	15.00	94.10	187.10	47.09%
银行贷款	-	62.38	54.00	88.85	205.23	51.65%
非银行金融机构贷款	-	5.00	-	-	5.00	1.26%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	145.38	69.00	182.95	397.33	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 42.10 亿元，企业债券余额 0.0049 亿元，非金融企业债务融资工具余额 145.00 亿元，且共有 81.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 598.64 亿元和 606.02 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.23%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	78.00	15.00	94.10	187.10	30.87%
银行贷款	-	76.79	102.63	180.02	359.44	59.31%
非银行金融机构贷款	-	18.07	4.50	36.91	59.48	9.81%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	172.86	122.13	311.03	606.02	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 42.10 亿元，企业债券余额 0.0049 亿元，非金融企业债务融资工具余额 145.00 亿元，且共有 81.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （四）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （五）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额 <sup>4</sup>	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	130.25	104.10	25.11	不适用
应付票据	1.51	3.87	-60.98	主要系应付银行承兑汇票减少
应付账款	81.43	62.46	30.37	主要原因系发行人部分项目已完工未结算导致应付账款增加
预收款项	0.35	0.90	-60.82	主要系部分项目进度达到收入确认标准，冲减预收款项所致
合同负债	91.08	157.3	-42.10	主要系下属房地产公司集中交楼，合同负债结转收入所致
应付职工薪酬	7.60	7.42	2.37	不适用
应交税费	18.38	24.77	-25.79	不适用
其他应付款	109.02	119.21	-8.54	不适用
一年内到期的非流动负债	127.86	115.51	10.69	不适用
其他流动负债	73.59	45.08	63.24	主要因报告期内短期应付债券余额增加
长期借款	195.62	213.02	-8.17	不适用
应付债券	94.10	138.08	-31.85	主要系 2023 年内部分债券到期期限进入一年以内，因此由应付债券转入一年内到期的非流动负债
租赁负债	2.68	2.04	31.01	主要系租赁付款额增加
长期应付款	5.37	0.67	702.12	主要系珠江产投聚龙湾地块预收的 9 号地块土地补偿金 50,000.00 万元以及珠江租赁收到的菠萝山等保障房住房项目专项建设资本金 19,018.00 万元
预计负债	0.06	0.02	188.90	主要系下属公司广州好世界综合大厦有限公司计提的提前解约违约金增加
递延收益	2.14	2.27	-5.91	不适用
递延所得税负债	18.29	19.66	-6.94	不适用

<sup>4</sup> 2022 年末数据使用 2023 年审计报告经调整后的期初数。

负债项目	本期末余额	2022 年末余额 <sup>4</sup>	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他非流动负债	0.00	1.70	-100.00	主要系非金融机构借款减少

**（六） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**七、利润及其他损益来源情况**

**（一） 基本情况**

报告期利润总额：7.17 亿元

报告期非经常性损益总额：0.68 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润 <sup>5</sup>
广州珠江产业园投资发展有限公司	是	100%	产业园开发运营	34.11	9.73	0.01	0.69
广州城市更新集团有限公司	是	100%	城中村做地改造及房地产开发经营	101.48	65.60	21.79	1.81
广州珠江健康资源管理集团有限公司	是	100%	健康养老产业	12.47	8.76	3.04	1.33
广州珠江监理咨询集团有限公司	是	100%	工程咨询服务	9.22	5.15	8.22	1.82
广州珠实地产有限公司	是	100%	房地产开发经营	379.59	83.41	90.38	5.44
苏交科集团股份有限公司	是	23.08%	工程咨询服务	159.18	87.26	52.78	3.07

<sup>5</sup> 列示公司净利润。

### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2023年，公司经营活动产生的现金净流量 23.91 亿元，其中经营活动现金流入额 296.19 亿元，经营活动现金流出额 272.28 亿元。2023年，公司实现净利润 2.20 亿元，实现营业收入 281.25 亿元，营业利润 7.66 亿元，利润总额 7.17 亿元。报告期内，公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在差异的主要原因为发行人系房地产企业，其生产经营过程中现金流入和支出的发生时点与销售收入和生产成本的确认与结转时点有差异所致。

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

### 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

#### 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

**十一、 中小企业支持债券**

适用 不适用

**十二、 其他专项品种公司债券事项**

不适用

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无。

## 第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://bond.sse.com.cn/>。

(以下无正文)

(本页无正文，为《广州珠江实业集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》之盖章页)



广州珠江实业集团有限公司

2024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<sup>6</sup>  
2023年12月31日

编制单位: 广州珠江实业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	12,958,347,840.43	14,125,034,393.65
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	386,723,321.80	1,376,962,275.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	29,585,803.76	27,428,806.05
应收账款	6,177,170,456.62	5,465,928,550.69
应收款项融资	1,981,233.50	1,524,433.90
预付款项	524,741,211.29	1,372,139,051.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,626,890,971.56	12,473,785,315.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	56,061,038,180.36	63,241,952,437.98
合同资产	6,314,727,554.84	5,128,888,491.06
持有待售资产	0.00	
一年内到期的非流动资产	1,174,062,461.99	1,185,876,466.83
其他流动资产	2,211,341,978.29	3,134,865,918.03
流动资产合计	98,466,611,014.44	107,534,386,140.73
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	82,780,000.00	82,780,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	3,265,753.57	62,937,581.13
长期股权投资	16,128,326,230.57	4,912,154,948.45
其他权益工具投资	803,004,481.93	617,255,649.81
其他非流动金融资产	968,215,362.68	962,372,614.23
投资性房地产	5,976,812,274.59	10,928,994,062.25
固定资产	2,104,072,571.26	1,958,073,787.77

<sup>6</sup> 2022年12月31日数据使用2023年审计报告经调整后的期初数。

在建工程	366,053,874.15	4,475,296,257.26
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	314,846,668.86	242,987,743.78
无形资产	1,892,990,731.49	1,891,954,814.94
开发支出	1,937,244.52	2,956,616.58
商誉	586,509,786.60	577,884,007.20
长期待摊费用	280,814,622.82	352,777,867.55
递延所得税资产	1,510,617,111.38	1,327,395,462.58
其他非流动资产	280,851,010.48	237,928,228.36
非流动资产合计	31,301,097,724.90	28,633,749,641.89
资产总计	129,767,708,739.34	136,168,135,782.62
<b>流动负债：</b>		
短期借款	13,024,858,572.09	10,410,412,078.53
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	151,135,442.00	387,292,956.66
应付账款	8,143,256,925.49	6,246,218,184.38
预收款项	35,325,236.10	90,167,988.78
合同负债	9,108,043,522.29	15,729,553,414.79
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	759,548,405.48	741,984,356.67
应交税费	1,838,407,671.01	2,477,192,337.59
其他应付款	10,902,386,534.14	11,920,971,442.90
其中：应付利息		
应付股利	470,359,018.91	4,927,503.59
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,785,915,382.61	11,551,163,296.81
其他流动负债	7,359,012,573.09	4,508,223,886.18
流动负债合计	64,107,890,264.30	64,063,179,943.29
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	19,561,719,833.30	21,302,305,953.36
应付债券	9,410,488,000.00	13,808,242,701.30
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	267,534,739.19	204,210,018.30
长期应付款	537,094,871.47	66,959,225.36
长期应付职工薪酬		

预计负债	5,514,436.31	1,908,743.91
递延收益	213,682,940.76	227,103,565.48
递延所得税负债	1,829,125,468.26	1,965,535,231.39
其他非流动负债	122,343.48	170,122,343.48
非流动负债合计	31,825,282,632.77	37,746,387,782.58
负债合计	95,933,172,897.07	101,809,567,725.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,942,136,371.22	5,074,436,183.09
减：库存股		
其他综合收益	-44,649,459.01	-80,385,674.83
专项储备		
盈余公积	594,695,903.58	551,621,211.50
一般风险准备		
未分配利润	5,056,300,692.45	5,200,738,446.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,648,483,508.24	18,846,410,166.43
少数股东权益	15,186,052,334.03	15,512,157,890.32
所有者权益（或股东权益）合计	33,834,535,842.27	34,358,568,056.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	129,767,708,739.34	136,168,135,782.62

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛

#### 母公司资产负债表<sup>7</sup>

2023年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,975,355,035.94	3,220,270,747.18
交易性金融资产	161,909,786.14	154,806,114.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,425,441.71	13,121,698.50
应收款项融资		
预付款项	35,291,912.51	34,152,615.01
其他应收款	24,450,302,023.76	24,562,628,231.43
其中：应收利息		
应收股利	194,742,601.52	89,466,324.57
存货	474,697,481.29	456,967,080.33

<sup>7</sup> 2022年12月31日数据使用2023年审计报告经调整后的期初数。

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		141,497,150.00
其他流动资产	1,063,472.46	4,306,078.64
流动资产合计	28,107,045,153.81	28,587,749,716.07
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	1,120,642,742.88	7,382,742.88
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,125,102,057.78	27,142,471,234.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	776,250,000.00	776,250,000.00
投资性房地产	1,784,027,043.06	2,030,571,171.51
固定资产	242,042,414.71	5,598,768.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,525,879.87	10,034,506.51
无形资产	6,676,352.17	7,386,709.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,830,199.50	14,819,558.23
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	34,070,096,689.97	29,994,514,691.57
资产总计	62,177,141,843.78	58,582,264,407.64
<b>流动负债：</b>		
短期借款	10,887,500,000.00	8,865,000,000.00
交易性金融负债		
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		200,000,000.00
应付账款	31,133,289.32	49,587,856.86
预收款项	25,362,319.26	25,222,893.82
合同负债	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	21,411,800.87	20,576,067.20
应交税费	33,798,821.03	21,102,814.25
其他应付款	5,567,663,023.40	6,135,630,567.98
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	6,151,398,139.76	8,158,434,296.15
其他流动负债	5,763,410,167.09	2,638,036,374.10
流动负债合计	28,481,727,560.73	26,113,640,870.36
<b>非流动负债：</b>		

长期借款	8,291,157,222.12	5,803,853,571.42
应付债券	9,410,488,000.00	10,756,126,036.18
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,721,368.92	8,162,688.92
长期应付款	26,834,508.25	26,834,508.25
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	53,106,616.51	55,680,589.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,787,307,715.80	16,650,657,394.64
负债合计	46,269,035,276.53	42,764,298,265.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,673,393,943.53	4,655,268,067.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	594,695,903.58	551,621,211.50
未分配利润	2,540,016,720.14	2,511,076,864.14
所有者权益（或股东权益）合计	15,908,106,567.25	15,817,966,142.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,177,141,843.78	58,582,264,407.64

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛

**合并利润表<sup>8</sup>**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	28,124,869,240.48	29,256,934,609.27
其中：营业收入	28,124,869,240.48	29,256,934,609.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	26,578,272,142.69	26,839,565,285.75
其中：营业成本	20,728,837,583.85	21,784,549,377.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		

<sup>8</sup> 2022 年年度数据使用 2023 年审计报告经调整后的上期数据。

保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,604,677,349.24	1,504,553,764.04
销售费用	726,930,434.23	644,036,784.45
管理费用	1,739,762,109.17	1,704,340,331.23
研发费用	443,361,575.88	411,723,350.01
财务费用	1,334,703,090.32	790,361,678.20
其中：利息费用	1,838,531,031.88	1,252,406,864.06
利息收入	568,577,706.75	496,956,662.59
加：其他收益	108,737,803.87	75,706,769.94
投资收益（损失以“-”号填列）	442,655,056.18	356,057,623.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	188,743,665.07	259,143,315.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-12,187,058.28	-53,449,840.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-635,667,770.65	-462,755,105.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-810,269,745.32	-1,605,454,774.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	126,360,729.37	20,461,126.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	766,226,112.96	747,935,122.86
加：营业外收入	41,251,145.22	43,731,833.53
减：营业外支出	89,995,282.20	91,595,718.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	717,481,975.98	700,071,237.65
减：所得税费用	497,873,356.38	661,430,358.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	219,608,619.60	38,640,878.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	219,608,619.60	38,640,878.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	76,900,824.38	713,331,723.80
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	142,707,795.22	-674,690,844.87
六、其他综合收益的税后净额	57,137,882.83	551,082,830.31
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	35,418,331.38	536,098,684.67

1. 不能重分类进损益的其他综合收益	1,791,027.62	559,470,115.38
(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		-1,102,174.59
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	1,791,027.62	560,572,289.97
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	33,627,303.76	-23,371,430.71
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	25,739,779.11	-34,498,472.22
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	7,887,524.65	11,127,041.51
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	21,719,551.45	14,984,145.64
七、综合收益总额	276,746,502.43	589,723,709.24
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	112,319,155.76	1,249,430,408.47
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	164,427,346.67	-659,706,699.23
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。

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛

#### 母公司利润表<sup>9</sup>

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	201,316,410.25	161,602,390.10
减：营业成本	68,526,471.63	88,916,336.43
税金及附加	38,357,130.44	26,202,743.07

<sup>9</sup> 2022 年年度数据使用 2023 年审计报告经调整后的上期数据。

销售费用	200,000.00	280,321.72
管理费用	134,924,276.73	124,394,700.85
研发费用		
财务费用	48,826,000.66	-101,092,274.99
其中：利息费用	1,781,864,692.87	1,480,552,966.75
利息收入	1,752,015,562.27	1,598,770,547.30
加：其他收益	258,280.44	833,892.73
投资收益（损失以“-”号填列）	521,659,297.41	556,186,146.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,852,351.67	97,389,944.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,097,871.74	-26,941,048.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	388,165.66	81,744.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	72,744.09	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	439,958,890.13	553,061,298.45
加：营业外收入	1,051,876.47	35,825.40
减：营业外支出	5,064,190.00	17,130,906.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	435,946,576.60	535,966,217.21
减：所得税费用	5,199,655.81	47,886,143.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	430,746,920.79	488,080,073.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	430,746,920.79	488,080,073.29
（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		
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	430,746,920.79	488,080,073.29
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛

**合并现金流量表<sup>10</sup>**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	20,244,959,249.94	22,055,202,678.65
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	45,777,801.42	341,065,631.23
收到其他与经营活动有关的现金	9,328,209,315.07	3,571,864,717.52
经营活动现金流入小计	29,618,946,366.43	25,968,133,027.40
购买商品、接受劳务支付的现金	11,351,709,065.06	14,389,518,050.91
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

<sup>10</sup> 2022年年度数据使用2023年审计报告经调整后的上期数据。

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,408,012,637.83	4,290,783,366.05
支付的各项税费	2,885,757,824.46	2,800,755,294.40
支付其他与经营活动有关的现金	8,582,386,983.88	4,708,737,521.18
经营活动现金流出小计	27,227,866,511.23	26,189,794,232.54
经营活动产生的现金流量净额	2,391,079,855.20	-221,661,205.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,891,610,913.29	2,286,392,373.34
取得投资收益收到的现金	288,751,910.54	244,476,054.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	156,169,809.32	6,200,700.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	24,907,359.43	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,206,001.57	4,305,689.93
投资活动现金流入小计	2,368,645,994.15	2,541,374,818.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	637,869,386.79	695,458,369.15
投资支付的现金	1,357,127,658.68	3,209,939,771.90
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	16,047,737.45	54,371,404.76
支付其他与投资活动有关的现金	863,982,060.98	8,274,619.26
投资活动现金流出小计	2,875,026,843.90	3,968,044,165.07
投资活动产生的现金流量净额	-506,380,849.75	-1,426,669,346.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	56,382,850.00	615,906,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		515,906,800.00
取得借款收到的现金	45,797,903,852.36	33,183,567,333.38
收到其他与筹资活动有关的现金	1,300,268,022.14	844,006,461.54
筹资活动现金流入小计	47,154,554,724.50	34,643,480,594.92
偿还债务支付的现金	44,902,687,052.11	30,949,759,848.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,662,046,995.88	3,509,404,070.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		118,878,713.14

支付其他与筹资活动有关的现金	2,408,023,551.82	2,099,051,413.38
筹资活动现金流出小计	50,972,757,599.81	36,558,215,331.83
筹资活动产生的现金流量净额	-3,818,202,875.31	-1,914,734,736.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,520,540.94	42,043,097.07
五、现金及现金等价物净增加额	-1,923,983,328.92	-3,521,022,191.16
加：期初现金及现金等价物余额	13,523,574,350.58	17,044,596,541.74
六、期末现金及现金等价物余额	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛

母公司现金流量表<sup>11</sup>  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	221,763,467.81	177,281,949.03
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	50,903,147,753.92	34,346,266,781.54
经营活动现金流入小计	51,124,911,221.73	34,523,548,730.57
购买商品、接受劳务支付的现金	22,138,880.23	44,479,723.66
支付给职工及为职工支付的现金	88,408,761.66	85,141,010.18
支付的各项税费	128,044,399.02	171,982,867.64
支付其他与经营活动有关的现金	51,245,043,389.07	38,808,271,394.45
经营活动现金流出小计	51,483,635,429.98	39,109,874,995.93
经营活动产生的现金流量净额	-358,724,208.25	-4,586,326,265.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	687,489,870.72	373,000,000.00
取得投资收益收到的现金	459,200,340.38	395,682,326.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		131,326.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,100,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,151,790,211.10	768,813,652.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,321,507.10	2,678,704.68
投资支付的现金	2,915,702,820.72	615,488,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计	2,939,024,327.82	618,166,704.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,787,234,116.72	150,646,947.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

<sup>11</sup> 2022年年度数据使用2023年审计报告经调整后的上期数据。

吸收投资收到的现金		100,000,000.00
取得借款收到的现金	32,998,146,700.00	20,898,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,677,603,326.34	1,329,818,458.54
筹资活动现金流入小计	34,675,750,026.34	22,328,418,458.54
偿还债务支付的现金	30,759,840,571.44	16,129,507,142.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,001,892,703.18	1,492,727,720.34
支付其他与筹资活动有关的现金	16,295,819.49	18,582,532.10
筹资活动现金流出小计	32,778,029,094.11	17,640,817,395.30
筹资活动产生的现金流量净额	1,897,720,932.23	4,687,601,063.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	278.53	1,547.56
五、现金及现金等价物净增加额	-248,237,114.21	251,923,293.01
加：期初现金及现金等价物余额	3,220,270,747.18	2,968,347,454.17
六、期末现金及现金等价物余额	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18

公司负责人：迟军 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛