
广州珠江实业集团有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	19
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.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

公司、本公司、发行人、珠实集团、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
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
《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	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月 30 日
交易日	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	珠实集团
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）	http://www.gzprg.com.cn/
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东风中路 362 号珠江颐德大厦 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

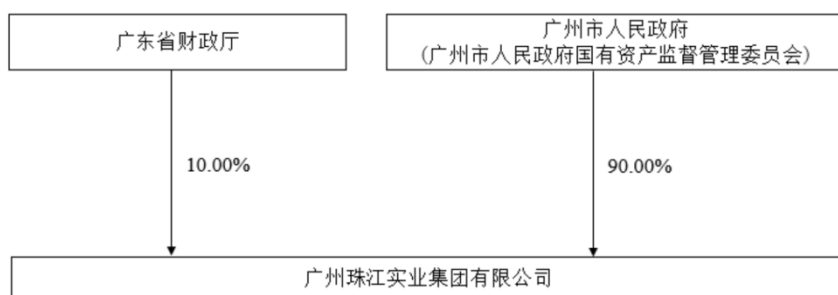
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，资信情况良好

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¹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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

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

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

是 否

变更人员类型	变更人员姓名	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

¹均包含股份，下同。

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	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
高级管理人员	杨坚	党委委员、副总经理	就任	2024年4月3日	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：2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 16.67%。

（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²

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：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

² 根据公司于 2024 年 4 月 26 日公告的《广州珠江实业集团有限公司关于公司董事长发生变动的公告》，经广州市人民政府相关通知，免去迟军同志广州珠江实业集团有限公司董事长职务，截至本定期报告披露日，公司董事长暂缺，公司将在收到相关任命文件后及时披露相关信息。

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、城市轨道交通、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、运营养护、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。近年来，资金及项目资源向高等级信用资质房企集聚的步伐加快，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。近年以来，房地产行业宏观调控政策及信贷环境不断优化，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保持稳健。

（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

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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	46.57	38.52	17.28	42.15	42.96	34.53	19.63	38.49
物业管理	4.34	4.15	4.39	3.93	4.38	3.99	9.07	3.93
商业经营	2.69	1.91	29.19	2.44	2.87	1.63	43.14	2.57
房地产投资开发	52.21	42.69	18.24	47.25	55.22	40.91	25.92	49.47
酒店管理	0.72	0.58	19.36	0.65	0.58	0.39	32.70	0.52
保障性住房投资开发	-	-	-	-	1.94	1.10	43.14	1.74
其他城市运营与服务板块收入	3.96	1.38	65.13	3.58	3.66	2.04	44.24	3.28
合计	110.50	89.23	19.25	100.00	111.62	84.59	24.21	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

2024年1-6月，发行人未发生保障性住房投资开发业务，主要系根据公司控股股东及实际控制人广州市国资委安排，于2023年12月将珠实集团所持广州珠江住房租赁发展投资有限公司100%股权出资入股至广州市城市建设投资集团下属子公司广州安居集团有限

公司。股权划转完成后，珠江租赁不再纳入发行人合并报表范围，故保障性住房投资开发业务经营成果不再以收入形式体现。

（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与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在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

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，切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 and 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

（五） 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	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 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 9 月 15 日
7、到期日	2026 年 9 月 15 日
8、债券余额	13.1
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8月31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
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8月31日后的最近回售日	2026年3月28日
7、到期日	2028年3月28日
8、债券余额	5
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8月31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
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，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	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8月31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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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	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	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 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> <p>发行人于 2024 年 8 月 5 日公告《广州珠江实业集团有限公司关于“21 珠江 01”公司债券票面利率调整公告》，在 21 珠江 01 存续期的第 3 年末，发行人行使调整票面利率选择权，将 21 珠江 01 存续期第 4 年至第 5 年的票面利率调整为 2.00%。</p> <p>21 珠江 01 回售登记期为 2024 年 8 月 6 日至 2024 年 8 月 8 日，最终 21 珠江 01 回售金额为 12.6 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 18 日，发行人对本次回售债券不进行转售，回售资金兑付后，21 珠江 01 剩余规模为 0.5 亿元。</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）	<p>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。</p>

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	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）	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；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	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

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

四、公司债券募集资金情况

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

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：188748.SH

债券简称	21 珠江 01
增信机制、偿债计划及其他	1、设立募集资金专户和专项偿债账户；

偿债保障措施内容	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

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、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、交叉违约条款：发行人或合并范围内子公司的债务（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

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 未经审计

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
韶关市瑞枫投资有限公司	房地产开发企业，开发项目及销售情况正常	2.78	9.98	0.27	减少	股权处置

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

韶关市瑞枫投资有限公司以股权转让形式划出发行人合并报表范围，属于正常经营退出，

不影响公司生产经营和偿债能力。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	主要为在建房地产开发产品和已完工房地产开发产品，如夏茅客运站一期、珠江四季花园、美林湖项目等
长期股权投资	主要为对广州安居集团有限公司、广州农村商业银行股份有限公司等公司的投资

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
存货	539.52	560.61	-3.76	-
长期股权投资	169.69	161.28	5.21	-

（二）资产受限情况

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	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分价值）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	117.00	13.68	-	11.69
存货	539.52	44.16	-	8.19
固定资产	19.79	7.59	-	38.35
无形资产	18.73	0.12	-	0.64
其他	96.12	27.58	-	28.69
合计	791.16	93.13	—	—

2. 单项资产受限情况

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

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：0 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：0 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

否。

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

（一）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 397.33 亿元和 390.92 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.61%。

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 个月以上		
公司信用类债券	0	32.00	169.10	201.10	51.44%
银行贷款	0	55.45	134.37	189.82	48.56%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0	0	0	0%
合计	0	87.45	303.47	390.92	—

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 29.1 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 172 亿元，且共有 30.1 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 606.02 亿元和 640.34 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.66%。

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 个月以上		
公司信用类债券	0	32.00	169.10	201.10	31.41%
银行贷款	0	90.32	285.45	375.77	58.68%
非银行金融机构贷款	0	6.06	57.41	63.47	9.91%

其他有息债务	0	0	0	0	0%
合计	0	128.38	511.96	640.34	—

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 29.1 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 172 亿元，且共有 30.1 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）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

（三）主要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	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	147.48	130.25	13.23	-
其他应付款	104.68	109.02	-3.99	-
一年内到期的非流动负债	117.77	127.86	-7.89	-
长期借款	210.51	195.62	7.61	-
应付债券	121.10	94.10	28.69	-

（四）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：2.50 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.01 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

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：万元 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
------	----------	------	----------	-----	-----	--------	--------

广州珠江产业园投资发展有限公司	是	100.00	产业园开发运营	475,494.7	185,151.5	1.4	14,890.0
广州城市更新集团有限公司	是	100.00	城中村做地改造及房地产开发经营	1,063,169.4	659,328.4	31,458.1	3,340.3
广州珠江健康资源管理集团有限公司	是	100.00	健康养老产业	133,902.7	99,996.4	18,939.2	12,346.6
广州珠江监理咨询集团有限公司	是	100.00	工程咨询服务	103,401.2	58,482.8	37,437.8	6,958.8
广州世界贸易中心大厦有限公司	是	100.00	商业经营	52,236.3	46,204.5	4,961	2,295.4
苏文科集团股份有限公司	是	23.08	工程咨询服务	1,622,841.6	873,459.9	205,879.2	15,972.3

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

适用 不适用

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发行人合并口径报告期末净资产 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

适用 不适用

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 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 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中期报告、半年度财务信息。

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）

（以下无正文，为《广州珠江实业集团有限公司公司债券中期报告（2024年）》
盖章页）



广州珠江实业集团有限公司

2024年8月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2024年6月30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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	11,699,838,353.69	12,958,347,840.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	449,714,689.92	386,723,321.80
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	17,451,089.57	29,585,803.76
应收账款	6,591,239,668.50	6,177,170,456.62
应收款项融资	461,995.31	1,981,233.50
预付款项	490,793,039.70	524,741,211.29
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,116,717,636.24	12,626,890,971.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	53,951,969,076.06	56,061,038,180.36
其中：数据资源		
合同资产	6,247,876,806.87	6,314,727,554.84
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,246,686,456.35	1,174,062,461.99
其他流动资产	2,461,137,923.61	2,211,341,978.29
流动资产合计	95,273,886,735.82	98,466,611,014.44
非流动资产：		
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		
持有至到期投资		
长期应收款	3,183,685.89	3,265,753.57
长期股权投资	16,969,116,743.67	16,128,326,230.57
其他权益工具投资	791,185,347.14	803,004,481.93

其他非流动金融资产	968,215,362.68	968,215,362.68
投资性房地产	5,904,037,240.12	5,976,812,274.59
固定资产	1,979,179,548.51	2,104,072,571.26
在建工程	546,958,682.74	366,053,874.15
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	337,646,170.00	314,846,668.86
无形资产	1,873,281,189.57	1,892,990,731.49
其中：数据资源		
开发支出	3,236,153.56	1,937,244.52
其中：数据资源		
商誉	585,178,860.84	586,509,786.60
长期待摊费用	264,419,128.39	280,814,622.82
递延所得税资产	1,548,440,003.64	1,510,617,111.38
其他非流动资产	1,031,133,546.23	280,851,010.48
非流动资产合计	32,887,991,662.98	31,301,097,724.90
资产总计	128,161,878,398.80	129,767,708,739.34
流动负债：		
短期借款	14,748,204,500.97	13,024,858,572.09
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	298,406,178.02	151,135,442.00
应付账款	7,534,713,840.99	8,143,256,925.49
预收款项	85,776,920.56	35,325,236.10
合同负债	6,568,220,942.34	9,108,043,522.29
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	247,022,199.49	759,548,405.48
应交税费	1,529,960,655.99	1,838,407,671.01
其他应付款	10,467,698,084.42	10,902,386,534.14
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	11,776,856,640.04	12,785,915,382.61

其他流动负债	5,447,743,278.57	7,359,012,573.09
流动负债合计	58,704,603,241.39	64,107,890,264.30
非流动负债:		
长期借款	21,051,268,147.74	19,561,719,833.30
应付债券	12,110,488,000.00	9,410,488,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	283,071,816.06	267,534,739.19
长期应付款	535,956,831.71	537,094,871.47
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,531,480.53	5,514,436.31
递延收益	203,762,787.40	213,682,940.76
递延所得税负债	1,760,812,852.71	1,829,125,468.26
其他非流动负债	122,343.48	122,343.48
非流动负债合计	35,951,014,259.63	31,825,282,632.77
负债合计	94,655,617,501.02	95,933,172,897.07
所有者权益(或股东权益):		
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	4,942,432,588.71	4,942,136,371.22
减: 库存股		
其他综合收益	-47,317,972.34	-44,649,459.01
专项储备		
盈余公积	594,695,903.58	594,695,903.58
一般风险准备		
未分配利润	5,103,611,488.72	5,056,300,692.45
归属于母公司所有者权益合计	18,693,422,008.67	18,648,483,508.24
少数股东权益	14,812,838,889.11	15,186,052,334.03
所有者权益(或股东权益)合计	33,506,260,897.78	33,834,535,842.27
负债和所有者权益(或股东权益)总计	128,161,878,398.80	129,767,708,739.34

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

2024年6月30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	期末余额	期初余额
流动资产:		

货币资金	2,503,443,192.67	2,975,355,035.94
交易性金融资产	133,112,780.72	161,909,786.14
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	6,905,743.34	8,425,441.71
预付款项	43,137,979.04	35,291,912.51
其他应收款	24,258,972,621.37	24,450,302,023.76
其中：应收利息		
应收股利		
存货	489,625,476.50	474,697,481.29
其中：数据资源		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,266,075.75	1,063,472.46
流动资产合计	27,436,463,869.39	28,107,045,153.81
非流动资产：		
债权投资	1,120,642,742.88	1,120,642,742.88
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,526,435,634.78	30,125,102,057.78
其他非流动金融资产	776,250,000.00	776,250,000.00
投资性房地产	1,755,498,829.90	1,784,027,043.06
固定资产	238,326,335.24	242,042,414.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,271,566.55	7,525,879.87
无形资产	5,569,035.82	6,676,352.17
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	7,476,425.92	7,830,199.50
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	34,436,470,571.09	34,070,096,689.97
资产总计	61,872,934,440.48	62,177,141,843.78
流动负债：		
短期借款	10,102,500,000.00	10,887,500,000.00

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	33,870,631.06	31,133,289.32
预收款项	24,232,998.53	25,362,319.26
合同负债	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	13,873,666.61	21,411,800.87
应交税费	32,322,819.19	33,798,821.03
其他应付款	6,022,840,687.64	5,567,663,023.40
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	7,023,819,810.96	6,151,398,139.76
其他流动负债	4,121,500,182.67	5,763,410,167.09
流动负债合计	27,375,010,796.66	28,481,727,560.73
非流动负债：		
长期借款	6,465,960,714.26	8,291,157,222.12
应付债券	12,110,488,000.00	9,410,488,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,457,557.61	5,721,368.92
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	53,106,616.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	18,660,847,396.63	17,787,307,715.80
负债合计	46,035,858,193.29	46,269,035,276.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）		
其他权益工具	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,673,393,943.53	4,673,393,943.53
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	594,695,903.58	594,695,903.58
未分配利润	2,468,986,400.08	2,540,016,720.14
所有者权益（或股东权益）合	15,837,076,247.19	15,908,106,567.25

计		
负债和所有者权益（或股东权益）总计	61,872,934,440.48	62,177,141,843.78

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
2024年1—6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	11,049,848,294.82	11,161,670,484.42
其中：营业收入	11,049,848,294.82	11,161,670,484.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,908,609,778.89	10,917,340,548.03
其中：营业成本	8,922,925,940.77	8,459,069,427.87
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	197,743,772.66	496,589,934.20
销售费用	279,149,478.69	307,879,125.61
管理费用	696,669,770.08	768,074,378.25
研发费用	135,460,215.79	166,529,229.09
财务费用	676,660,600.90	719,198,453.01
其中：利息费用	876,300,316.66	860,818,330.06
利息收入	204,452,727.45	228,762,537.86
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-14,805,691.14	12,816,433.80
加：其他收益	20,986,148.42	32,033,559.46
投资收益（损失以“-”号填列）	73,378,933.71	210,580,302.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,510,429.13	-9,722,859.57
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-59,249,241.95	-11,602,245.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-48,531,128.77	-32,828,522.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-33,375,906.66	-51,718,487.89

号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	193,678,713.53	5,315,351.42
汇兑收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	288,126,034.21	396,109,894.08
加: 营业外收入	36,231,152.46	23,125,910.21
减: 营业外支出	74,406,243.83	10,056,907.45
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	249,950,942.84	409,178,896.84
减: 所得税费用	140,093,403.03	213,030,084.76
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	109,857,539.81	196,148,812.08
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	109,857,539.81	196,148,812.08
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	68,074,018.85	41,845,748.45
2.少数股东损益	41,783,520.96	154,303,063.63
六、其他综合收益的税后净额	-13,102,423.40	38,084,103.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,668,513.33	8,652,067.30
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	24,151.83	27,797.67
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	-2,692,665.16	8,624,269.63
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	-2,692,665.16	8,624,269.63
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-10,433,910.07	29,432,036.13
七、综合收益总额	96,755,116.41	234,232,915.51

归属于母公司所有者的综合收益总额	65,405,505.52	50,497,815.75
归属于少数股东的综合收益总额	31,349,610.89	183,735,099.76
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。

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

2024 年 1—6 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	99,575,121.45	93,228,222.34
减：营业成本	31,717,139.14	34,523,148.84
税金及附加	11,664,633.67	15,173,846.17
销售费用		
管理费用	53,344,197.61	42,599,777.03
研发费用		
财务费用	33,289,053.50	59,058,115.69
其中：利息费用	783,185,366.46	866,298,238.16
利息收入	761,822,620.06	816,963,493.68
加：其他收益	89,236.93	109,480.44
投资收益（损失以“－”号填列）	1,313,537.68	220,152,205.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,649,188.09
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-28,799,921.53	-4,044,015.92
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）	-57,837,049.39	158,091,004.93
加：营业外收入	16,196.19	270,669.31
减：营业外支出	36,789.56	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-57,857,642.76	158,361,674.24
减：所得税费用	-7,590,545.28	5,150,638.48
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-50,267,097.48	153,211,035.76
（一）持续经营净利润（净亏损以	-50,267,097.48	153,211,035.76

“一”号填列)		
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“一”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		
(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.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		
六、综合收益总额	-50,267,097.48	153,211,035.76
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0	0
(二) 稀释每股收益(元/股)	0	0

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

2024年1—6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	8,313,972,472.29	8,551,248,076.44
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	12,220,216.24	14,065,201.28
收到其他与经营活动有关的现金	1,329,545,641.30	4,660,941,506.13
经营活动现金流入小计	9,655,738,329.83	13,226,254,783.85
购买商品、接受劳务支付的现金	6,824,575,219.23	4,812,770,827.63
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	2,322,669,950.44	2,338,038,606.23
支付的各项税费	1,473,625,918.48	1,353,259,236.18
支付其他与经营活动有关的现金	1,289,600,282.99	3,804,089,992.71
经营活动现金流出小计	11,910,471,371.14	12,308,158,662.75
经营活动产生的现金流量净额	-2,254,733,041.31	918,096,121.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	217,755,258.06	821,556,972.36
取得投资收益收到的现金	2,780,263.04	180,310,549.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	199,474,374.75	931,779.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		24,592,223.95
收到其他与投资活动有关的现金	2,169,600.00	1,200,202.67
投资活动现金流入小计	422,179,495.85	1,028,591,727.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,075,239.78	262,810,746.97
投资支付的现金	717,340,808.17	507,994,084.59
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	21,647,106.23	16,047,737.45
支付其他与投资活动有关的现金	237,530,945.08	1,101,611.70
投资活动现金流出小计	1,061,594,099.26	787,954,180.71
投资活动产生的现金流量净额	-639,414,603.41	240,637,547.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,011,200.00	5,737,850.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,011,200.00	5,737,850.00

取得借款收到的现金	26,330,960,218.27	24,234,427,457.87
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	256,885,307.23	1,322,786,506.57
筹资活动现金流入小计	26,600,856,725.50	25,562,951,814.44
偿还债务支付的现金	22,873,486,035.02	19,060,620,110.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,477,360,490.96	2,018,003,819.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	113,284,569.69	112,285,513.35
支付其他与筹资活动有关的现金	452,398,175.92	735,681,757.61
筹资活动现金流出小计	24,803,244,701.90	21,814,305,687.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,797,612,023.60	3,748,646,126.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-817,130.33	22,003,502.43
五、现金及现金等价物净增加额	-1,097,352,751.45	4,929,383,297.26
加：期初现金及现金等价物余额	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
六、期末现金及现金等价物余额	10,502,238,270.21	18,452,957,647.84

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

2024年1—6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	104,074,705.42	90,050,056.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,605,191,414.91	22,401,576,846.75
经营活动现金流入小计	8,709,266,120.33	22,491,626,902.77
购买商品、接受劳务支付的现金	17,319,019.32	8,439,836.71
支付给职工以及为职工支付的现金	51,175,556.38	41,470,505.62
支付的各项税费	57,864,762.65	65,268,989.25
支付其他与经营活动有关的现金	7,343,404,567.68	20,153,125,044.50
经营活动现金流出小计	7,469,763,906.03	20,268,304,376.08
经营活动产生的现金流量净额	1,239,502,214.30	2,223,322,526.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	70,347,144.26	375,135,020.72
取得投资收益收到的现金	33,513,506.31	210,555,800.15
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		
投资活动现金流入小计	103,860,650.57	585,690,820.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,627,546.38	19,960,805.75
投资支付的现金	730,000,000.00	1,514,702,820.72
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	738,627,546.38	1,534,663,626.47
投资活动产生的现金流量净额	-634,766,895.81	-948,972,805.60
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	15,896,353,300.00	17,362,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,107,837,442.87	933,954,449.47
筹资活动现金流入小计	18,004,190,742.87	18,295,954,449.47
偿还债务支付的现金	16,537,607,142.86	14,233,128,571.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	875,364,053.60	977,273,100.25
支付其他与筹资活动有关的现金	1,667,866,708.17	7,628,195.67
筹资活动现金流出小计	19,080,837,904.63	15,218,029,867.35
筹资活动产生的现金流量净额	-1,076,647,161.76	3,077,924,582.12
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	-471,911,843.27	4,352,274,303.21
加：期初现金及现金等价物余额	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
六、期末现金及现金等价物余额	2,500,121,789.70	7,572,545,050.39

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