

---

广东珠江投资股份有限公司

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

1、宏观经济风险：公司所处的行业与宏观经济和人民生活紧密相关。2024 年国内经济复苏波折，预期收入下行、就业压力大等对房地产回暖带来较大压力，市场观望情绪依旧较重。若宏观经济出现较大波动或大幅下行，可能会对公司经营和业务产生一定的影响。公司继续坚持聚焦一线城市、聚焦优质项目，以现金流为基础，谨慎投资的经营思路，通过战略布局和战略执行，提高对宏观经济风险的应对能力。

2、政策风险：近年来，政策上坚持“房住不炒”、“租售并举”，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，倒逼房地产企业改变之前重开发轻运营、重金融轻实业的商业模式。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。公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化经营发展方向，并通过平衡财务杠杆、提升运营效率、提速现金回流等方式，做好政策风险应对。

3、经营风险：房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及广等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方违约等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在前期开发进度、一级土地款回收、土地储备管理、开发证照办理、工程质量管理、安全生产管理、商业和产业项目运营等面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将提前做足准备，持续盘活融资资源、提升经营效率、迭代发展策略、升级投资工具，防范各类经营风险的发生。

4、财务风险：房地产行业属于资金密集型行业，项目的开发、建设、运营等均需要投入较多的资金。房地产企业端融资实质性政策松动不大，不少地区的预售资金监管依旧较为严格，叠加行业正处于信用的低谷期，公司的融资及现金流也可能存在一定风险。

此外，公司子公司有部分贷款出现逾期，已被对方诉讼，公司土地、房产和银行账户存在被查封、冻结风险。

公司将积极与融资机构沟通协调、多手段加强资产盘活，加强对融资性现金流和经营性现金流的分类管理，提升资金使用效率，降低财务杠杆，确保流动性充裕，提高对财务风险的应变能力，保障有质量的平稳增长。

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.....	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.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
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.....	16
四、 公司债券募集资金情况.....	17
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.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
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.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

## 释义

公司、本公司、发行人	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
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
宁波珠江	指	宁波珠江开发投资有限公司
广州悦利	指	广州悦利房地产开发有限公司
上海博祯	指	上海博祯置业有限公司
募集说明书	指	1、《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）募集说明书》；2、《广东珠江投资股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》；3、《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）募集说明书》；4、《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）募集说明书》；5、《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（第四期）募集说明书》；6、《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（第五期）募集说明书》。
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 发行人情况

### 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	郑晨光
注册资本（万元）	420,000
实缴资本（万元）	420,000
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（如有）	<a href="http://www.gdpr.com/">http://www.gdpr.com/</a>
电子信箱	211838@gdpr.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	廖方和
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	中台总经理、财务负责人
联系地址	广东省广州市天河区珠江东路 421 号 6 楼
电话	020-62826088
传真	020-62826088
电子信箱	liaofanghe@163.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：广东韩建投资有限公司

报告期末实际控制人名称：朱伟航

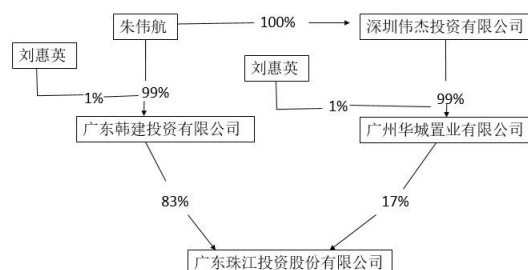
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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：83%，不受限

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：100%，不受限

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

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

珠江人寿保险股份有限公司，直接持股 10.2985%，未受限。

实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

1. 广东韩建投资有限公司，直接持股 99%，未受限；

2. 珠江人寿保险股份有限公司，间接持股 40.4478%，未受限。

#### （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

☐是 ☒否

##### （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：0 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 0%。

##### （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：郑晨光

发行人的董事长或执行董事：朱伟航

发行人的其他董事：张国强、张军洲、郑晨光、容向晖

发行人的监事：郑伟健、温兆胜、谢秋

发行人的总经理：郑晨光

发行人的财务负责人：廖方和

发行人的其他非董事高级管理人员：不适用

#### 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

公司坚持集约化、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。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。

公司经营区域从广州逐步扩展到珠三角、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，力争为消费者提供高品质的产品和完善的综合服务，致力将珠江投资打造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二级资质、建筑工程设计甲级资格及建筑设计等多项资格。

截至 2024 年 6 月末公司总资产规模达 1,685.05 亿元，2024 年 1-6 月，公司实现营业收入 43.26 亿元，利润总额 1.38 亿元。

###### 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

作为与宏观经济和居民生活密切相关的行业，房地产曾随着城市化进程加快和人们生活水平的提高取得快速发展，并成为国民经济的支柱产业，带动相关行业蓬勃发展，在加快经济发展、促进社会就业、夯实财税根基等方面发挥了重要作用，做出了突出贡献。

房地产属于资本密集型行业，容易受金融政策和土地政策等影响，呈现明显的周期变化。2024 年上半年，房地产市场的主要变化有：

一是商品房销售额继续回落。国家统计局数据显示，2024 年上半年全国新建商品房销售面积 4.79 亿平方米，同比下降 19.0%；销售金额 4.71 万亿元，同比下降 25.0%。中指研究院数据显示，百强房企销售总额同比下降 41.6%。商品房销售整体已连续第 4 年下滑，居民购房信心的恢复缓慢。

二是土地市场继续在冰点下方运行。中指研究院数据显示，2024 年上半年全国 300 个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比分别下降 30%和 26.4%，财政部数据显示，上半年国有地出让金同比下降 18.3%至 1.53 万亿元，土地市场继续降温。

三是刺激政策持续加码。2024 年 4 月中央政治局会议和“517 新政”后，各部委和地方政府加快出台房地产行业支持政策，特别是一线城市限购政策松动，持续释放积极信号，支持刚性和改善性住房需求，房地产市场销售逐步回暖。

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。公司坚持长期主义、价值投资、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 and 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，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，成本优势明显，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。

根据中国房地产业协会发布的 2024 房地产开发企业综合实力测评，我司居前 54 强。

### 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

2024 年上半年公司实现营业收入 43.26 亿元，同比下降 57.35%，实现净利润 0.98 亿元，同比下降 80.27%。净利润同比下降的主要原因是本期较上年同期结转收入减少，其中宁波珠江（奉化项目）一级土地补偿款较上期结转收入减少 39.4 亿元，广州悦利番禺珠江项目较上期结转收入减少 24.46 亿元。上年同期有上海博祯股权转让收益 1.42 亿元。报告期内，公司坚持一二级土地开发，生产经营无重大变化。

## （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（%）
房地产销售	31.73	22.67	28.55	73.34	93.62	75.86	18.98	92.30
建筑施工/设计	17.28	15.28	11.57	39.93	10.60	9.77	7.80	10.45
租赁服务	3.48	-	100.00	8.04	3.83	-	100.00	3.77
酒店服务	0.84	0.08	90.05	1.95	1.10	0.13	88.48	1.09
物业管理	0.90	0.87	3.40	2.08	0.77	0.78	-0.65	0.76
其他	0.30	0.13	55.82	0.68	0.24	0.13	46.09	0.23
抵销	-11.26	-10.98	2.45	-26.02	-8.73	-7.25	16.95	-8.60
合计	43.26	28.05	35.16	100.00	101.43	79.42	21.71	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。

1、2024 年上半年房地产销售营业收入 31.73 亿元，同比下降 66.11%，主要是上年同期宁波珠江（奉化项目）一级土地补偿款较上期结转收入减少 39.4 亿元，广州悦利番禺珠江项目较上期结转收入减少 24.46 亿元。

2、2024 年上半年房地产销售营业成本 22.67 亿元，同比下降 70.11%，主要是上年同期有宁波珠江（奉化项目）一级土地补偿款，对应成本较高，同时广州悦利番禺珠江项目结转成本较高。

3、2024 年上半年房地产销售毛利率 28.55%，同比增长 50.44%，主要是上年同期一级土地补偿款有 41.49 亿元，毛利率较低，导致整体结转收入毛利率较低。

4、2024 年上半年建筑施工/设计营业收入 17.28 亿元，同比增长 62.99%，主要是广东珠江工程总承包有限公司收入有所增长所致。

5、2024 年上半年建筑施工/设计营业成本 15.28 亿元，同比增长 56.32%，主要是广东珠江工程总承包有限公司收入增长带动的成本增长所致。

6、2024 年上半年建筑施工/设计毛利率 11.57%，同比增长 48.38%，主要是上年广东珠江工程总承包有限公司补充结转了分钟寺项目的建设成本，导致毛利率偏低。

7、2024 年上半年酒店服务营业成本 0.08 亿元，同比下降 33.84%，主要是上年同期包含广东珠江新润实业投资有限公司增城酒店成本，本期不并表，导致成本减少。

8、2024 年上半年物业管理毛利率为 3.40%，同比增长 626.45%，主要是上年同期上海珠江创展投资有限公司上海青浦合生新天地项目、广东珠江新润实业投资有限公司新润合生汇项目管理费收入有减免优惠，导致上年同期毛利率较低。

9、2024 年上半年抵销营业成本-10.98 亿元，同比增长 51.49%，主要是广东珠江工程总承包有限公司结转成本增加，相应内部交易抵销也增加。

10、2024 年上半年抵销毛利率为 2.45%，同比下降 85.54%，主要是上年同期一级土地补偿

款有 41.49 亿元，毛利率较低，导致整体毛利率较低。

#### （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

2024 年上半年房地产市场整体处于震荡筑底阶段，中央及各地持续优化政策，支持行业平稳发展。2024 年 7 月，中央政治局会议指出，加快建立租售并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准，改革房地产开发融资方式和非普通住宅标准。在各地先后出台的楼市松绑和刺激政策中，房地产投资信心开始震荡修复。

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，探索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。

未来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，推进系统化建设水平，提升地产管理水平和运营效率。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；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。

在新形势下，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来源、深挖运营潜能，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。

##### 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

（1）宏观经济风险。2024 年经济弱复苏，房地产消费信心尚未恢复至常态，可能会对公司经营和业务产生一定的影响。

公司将减缓投资支出，加快一线优质项目的推进，以现金流为基础，坚持谨慎经营思路，并及时关注各类政策，统筹调配全集团资源，提高对宏观经济风险的应对能力。

（2）政策风险：政策上坚持租售并举的住房制度，鼓励租赁房发展，倒逼房地产企业改变传统重开发、重金融的商业模式，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。

公司将进一步加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化经营发展方向，并通过提升运营效率、盘活各类资产、提速现金回流等方式，做好政策风险应对。

(3) 经营风险：房地产项目开发具有周期长、涉及广等特点，在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方违约等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在前期开发进度、工程质量管理、安全生产管理等环节面临一定的挑战，公司若不能及时应对和妥善解决，可能会对公司业绩产生一定的影响。

公司在行业内深耕近 30 年，储备了大量的专业人才和丰富的管理经验，同时业务布局涵盖前期开发、住宅销售、商业和产业运营，项目聚焦一线核心城市，整体抗风险能力较强。

未来将提前研究和预判各类影响，做足准备，提升经营效率、迭代发展策略、升级投资工具，防范各类经营风险的发生。

(4) 财务风险：目前房地产行业所有复苏，但是尚于信用低谷期，公司的融资及现金流可能受到经营策略、融资政策和同业信用波及等，存在一定风险。

公司将加强对融资性现金流和经营性现金流的精细化管理，提升资金使用效率，降低财务杠杆，确保流动性充裕，提高对财务风险的应变能力。

## 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

公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均相互独立。

### （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

公司根据《企业会计准则》《广东珠江投资股份有限公司业务事项权责流程》等相关法律法规及公司目前的内部制度规定，对关联交易的决策权限和程序作了明确规定并设置了严格的审批和管控。公司规定该类业务原则上需由业务部门发起，根据权责流程规定，经相关管线或岗位审批后方可执行。

公司关联方交易定价由双方参照市场价格协商确定。

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

公司在经营中将根据经营需要和监管规定，尽量减少关联交易。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关联交易事项。

（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）
2、债券简称	H21 珠投 1
3、债券代码	175604
4、发行日	2021 年 1 月 11 日
5、起息日	2021 年 1 月 11 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 11 日
8、债券余额	5.615
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	公司已与本期债券持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

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	不适用

1、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人公司债券（第五期）
2、债券简称	H21 珠投 5
3、债券代码	188925
4、发行日	2021 年 10 月 26 日
5、起息日	2021 年 10 月 26 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 31 日
8、债券余额	1.0115
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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	不适用

1、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人公司债券（第二期）
2、债券简称	H21 珠投 2
3、债券代码	175717
4、发行日	2021 年 2 月 19 日
5、起息日	2021 年 2 月 19 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 2 月 19 日
7、到期日	2026 年 2 月 19 日
8、债券余额	12.1705
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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	不适用
----------------------------	-----

1、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）
2、债券简称	H21 珠投 3
3、债券代码	175837
4、发行日	2021 年 3 月 11 日
5、起息日	2021 年 3 月 11 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 11 日
7、到期日	2026 年 3 月 11 日
8、债券余额	7.0608
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
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	不适用

1、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（第四期）
2、债券简称	H21 珠投 4
3、债券代码	175927
4、发行日	2021 年 3 月 29 日
5、起息日	2021 年 3 月 29 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 29 日
7、到期日	2026 年 3 月 29 日
8、债券余额	0.9691
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
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	不适用

## 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	175604
债券简称	H21 珠投 1
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>发行人有权决定在存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在回售登记期内进行登记，选择在本期债券的第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。</p> <p>2023 年 11 月 16 日，发行人召开了 2023 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过《关于“21 珠投 01”增加一次发行人票面利率选择权和投资者回售选择权的议案》。根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“H21 珠投 1”债券附第 2 年末、2024 年 3 月 31 日与第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。</p> <p>2024 年 3 月，公司对票面利率不作调整，债券投资人选择回售 5.615 亿元。公司已与本期债券持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》。</p>

## 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	175604、175717、175837、175927、188925
债券简称	H21 珠投 1、H21 珠投 2、H21 珠投 3、H21 珠投 4、H21 珠投 5
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
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	否



#### 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<sup>2</sup>

□ 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

债券代码：188925

债券简称	H21 珠投 5
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>原偿债计划：本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为 2026 年 10 月 26 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期兑付日为 2023 年 10 月 26 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期兑付日为 2025 年 10 月 26 日。2023 年度，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。</p> <p>经公司与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 5”后续偿付安排的公告》。</p>
变更原因	偿债资金未能及时到位。
变更取得有权机构批准情况	公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整。
变更对债券持有人利益的影响	公司将积极筹措资金，切实履行偿债义务。

债券代码：175604

债券简称	H21 珠投 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>原偿债计划：本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为 2026 年 1 月 11 日。若投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期兑付日为 2023 年 1 月 11 日；若投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期兑付日为 2025 年 1 月 11 日。</p> <p>2023 年 11 月 16 日，发行人召开了 2023 年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过《关于“21 珠投 01”增加一次发行人票面利率选择权和投资者回售选择权的议案》。根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“H21 珠投 1”债券附第 2 年末、2024 年 3 月 31</p>

<sup>2</sup> 根据公司于 2024 年 7 月 3 日披露的《广东珠江投资股份有限公司关于终止信用评级情况的公告》，公司不再委托联合资信评估股份有限公司对公司主体及相关债项进行信用评级。

	<p>日与第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。</p> <p>2024 年度，5.615 亿元债券投资人行使了回售选择权。</p> <p>公司已与本期债券持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整，后续兑付方案详见《广东珠江投资股份有限公司关于公司债券“H21 珠投 1”后续偿付安排的公告》。</p>
变更原因	偿债资金未能及时到位。
变更取得有权机构批准情况	公司已与本期债券全部持有人协商一致，本期债券后续偿付安排已调整。
变更对债券持有人利益的影响	公司将积极筹措资金，切实履行偿债义务。

## （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

## 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

### 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
其他应收款	押金备用金、代收代付款、垫付款、往来款、业务借款等
存货	存货包括已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等
投资性房地产	出租的建筑物

## 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
货币资金	49.29	54.33	-9.26	-
交易性金融资产	1.21	1.51	-19.71	-
应收账款	27.73	28.24	-1.80	-
预付账款	167.06	167.32	-0.16	-
其他应收款	262.01	282.58	-7.28	-
存货	715.32	696.95	2.64	-
其他流动资产	19.27	17.37	10.94	-
债权投资	0.34	0.34	0.00	-
长期股权投资	33.15	33.15	0.00	-
其他非流动金融资产	23.21	35.76	-35.09	主要系减少对嘉兴璟鑫投资合伙企业（有限合伙）的投资 12.5 亿所致。
投资性房地产	342.79	342.79	0.00	-
固定资产	9.30	9.57	-2.85	-
在建工程	1.94	1.48	31.19	主要系本期增加：北京中关村国际商城发展有限公司二期商业的装修筹备费等 2656 万，北京珠江投资开发有限公司张家湾物业改造 1017 万，广州市从化珠江房地产开发有限公司从化商务花园物业改造 514 万所致。
使用权资产	0.21	0.31	-32.36	主要是增加凤昇物业摊销，导致使用权资产减少。
无形资产	2.46	2.56	-3.70	-
商誉	0.19	0.19	0.00	-
长期待摊费用	0.34	0.48	-29.85	-
递延所得税资产	28.12	28.26	-0.49	-
其他非流动资产	1.09	1.09	0.00	-

## （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	49.29	22.86	-	46.38
存货	715.32	251.45	-	35.15
长期股权投资	33.15	28.83	-	86.99
投资性房地产	342.79	292.13	-	85.22
固定资产	9.30	8.06	-	86.67
合计	1,149.85	603.33	—	—

## 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

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
北京中关村 国际商城发 展有限公司 投资性房地 产	84.22	84.22	84.22	子公司项目 融资	解押前无法 处置
上海超盛房 地产开发有 限公司存货	134.44		134.44	子公司项目 融资	解押前无法 处置

## 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

单位：亿元 币种：人民币

子公司 名称	子公司报 告期末资 产总额	子公司报 告期末资 产净额	子公司报 告期营业 收入	发行人直接 或间接持有 的股权比例 合计 (%)	受限股权数量 占发行人持有 子公司股权总 数的比例 (%)	权利受限原 因
广州悦 利房地 产开发 有限公 司	154.48	31.63	2.01	100	99	子公司项目 融资
深圳市 广汇源 水利实	2.05	0.66	0.13	67	100	子公司项目 融资

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
业有限公司						
深圳市稳展实业有限公司	0.07	0.06	-	67	100	子公司项目融资
深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	64.09	2.40	0.02	70	100	子公司项目融资
深圳市惠仁珠宝城投资有限公司	10.90	2.75	0.04	100	100	子公司项目融资
西安珠江时代广场投资有限公司	22.34	4.89	0.35	67.6	26.04	子公司项目融资
珠海珠江帝景投资有限公司	45.22	9.35	-0.00	100	100	子公司项目融资
珠海丰泽企业策划有限公司	33.39	0.45	-	95	100	子公司项目融资
惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	42.50	3.59	10.74	80	100	子公司项目融资
成都珠江润景房地产开发有限公司	55.81	19.77	3.91	100	100	子公司项目融资

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
限公司						
广州天河科技园实业发展有限公司	66.04	7.58	0.00	100	65	子公司项目融资
北京中天城市更新投资有限公司	97.57	42.50	-	100	100	子公司项目融资
合计	594.46	125.63	17.20	—	—	—

## 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：80.43 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.66 亿元，收回：6.07 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，报告期内，非经营性往来占款或资金拆借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：75.02 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：61.21 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：16.91%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

公司因经营需要，与相关单位存在一定的非经营性往来占款和资金拆借情形，主要构成详见本报告“五、非经营性往来占款和资金拆借”之“（二）非经营性往来占款和资金拆借明细”之“3.报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方”。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。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6	-	-

个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	0.12	0.16%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	74.90	99.84%
合计	75.02	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
广东韩建 投资有限公司	0	56.33	良好	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。	1 年以上
上海阳光 博大股权 投资管理 有限公司	0	4.4	良好	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。	1 年以上
刘科健	-6.07	2.99	良好	公司提供资金给小股东参与深圳广汇源项目收购业务形成的借款。	待深圳广汇源项目达到分红条件，小股东所取得分红款优先偿还我司借款。	1 年以上
广州超竞 投资有限 公司	0	2.26	良好	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。	1 年以上
广东珠江 金融投资 有限公司	0	2	良好	本公司关联企业。因经营需要，本	公司已与其达成回款约定，对方将	1 年以上

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
				公司与其有一定的资金往来而形成应收款项。	用经营资金或股东投入或其它资金冲减或偿还。	

### （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 80.85 亿元和 67.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-16.30%。

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		8.68	20.20	28.88	42.68%
银行贷款		16.63	22.16	38.79	57.32%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		25.31	42.36	67.67	—

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 28.8769 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 6.6265 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。<sup>3</sup>

#### 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 481.47 亿元和 482.42 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.20%。

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		8.68	20.20	28.88	5.99%
银行贷款		60.52	337.16	397.68	82.43%
非银行金融机构贷款	8.8	22.06	25	55.86	11.58%

<sup>3</sup> 6.6265 亿元中，公司已将其中 500 万元划转至债券登记托管机构，待派付至持有人。



其他有息债务					
合计	8.8	91.26	382.36	482.42	—

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 28.8769 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 6.6265 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

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（本金逾期/利息逾期/本息均逾期）	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
时代广场长期借款	西安珠江时代广场投资有限公司	保险公司	8.8	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	8.8	一审开庭，待判决，和谈中。

## （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	4.74	4.87	-2.67	—
应付账款	206.10	194.67	5.87	—
合同负债	176.77	167.92	5.27	—
应付职工薪酬	1.08	1.24	-12.37	—
应交税费	13.10	14.06	-6.77	—
其他应付款	262.84	276.10	-4.80	—
一年内到期的非流动负债	166.22	134.10	23.95	—
其他流动负债	33.87	31.58	7.26	—
长期借款	285.93	313.00	-8.65	—
应付债券	25.36	29.50	-14.03	—
递延所得税负债	0.02	0.02	-11.76	—

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
其他非流动负债	65.39	65.06	0.51	-

#### （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：1.38 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.41 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：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
惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	是	80%	房地产开发	42.50	3.59	10.74	2.12
昆山华敏建设有限公司	是	80%	房地产开发	25.77	7.47	10.10	1.84
成都珠江润景房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	55.81	19.77	3.91	0.69
北京中关村国际商城发展有限公司	是	75.93%	房地产开发	134.69	16.36	0.75	0.20

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：155.01 亿元

报告期末对外担保的余额：186.27 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：31.26 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：185.80 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
上海圆泉房地产开发有限公司	本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业	5	房地产开发建设	良好	关联方担保	48.97	2024 年 7 月 15 日	项目贷款抵押物充足，无代偿风险。
上海宏兴房地产发展有限公司	本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控	2.19	房地产开发	良好	关联方担保	45.49	2048 年 7 月 28 日	项目贷款抵押物充足，无代偿风险。

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
	制或施加重大影响的其他企业							
合计	—	—	—	—	—	94.46	—	—

#### 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

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
百年人寿保险股份有限公司	西安珠江时代广场投资有限公司，广东珠江投资股份有限公司	因外部环境影响，西安时代广场项目建设及运营不达预期，造成借款逾期。	2024 年 6 月 17 日	广东省广州市中级人民法院	8.8 亿	一审庭开庭，待判决。

#### 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://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/>。

（以下无正文）

（此页无正文，为《广东珠江投资股份有限公司 2024 年公司债券中期报告》之盖章页）

广东珠江投资股份有限公司

2024 年 8 月 30 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024 年 06 月 30 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	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,929,493,818.31	5,432,814,343.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	121,376,713.93	151,175,922.43
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	2,773,112,731.50	2,823,877,781.79
应收款项融资		
预付款项	16,705,862,867.84	16,731,919,620.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,201,446,720.68	28,257,588,668.63
其中：应收利息	139,500.00	139,500.00
应收股利	184,569,852.90	184,569,852.90
买入返售金融资产		
存货	71,532,454,468.53	69,695,035,632.11
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,926,616,677.82	1,736,624,016.12
流动资产合计	124,190,363,998.61	124,829,035,985.19
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	34,017,000.00	34,017,000.00
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		
长期股权投资	3,314,607,480.94	3,314,607,480.94



其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,321,272,553.02	3,575,911,135.43
投资性房地产	34,279,443,575.88	34,279,443,575.88
固定资产	929,951,621.86	957,219,620.42
在建工程	194,278,007.22	148,084,470.75
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	21,229,373.10	31,383,592.01
无形资产	246,392,836.62	255,871,245.74
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	18,639,138.12	18,639,138.12
长期待摊费用	33,640,822.81	47,958,151.29
递延所得税资产	2,811,833,405.81	2,825,570,011.96
其他非流动资产	109,349,214.06	109,349,214.06
非流动资产合计	44,314,655,029.44	45,598,054,636.60
资产总计	168,505,019,028.05	170,427,090,621.79
<b>流动负债：</b>		
短期借款	474,000,000.00	487,000,000.00
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		
应付账款	20,610,490,894.56	19,467,117,522.96
预收款项		
合同负债	17,676,895,401.85	16,791,764,703.17
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	108,313,957.84	123,606,712.06
应交税费	1,310,435,352.30	1,405,525,006.01
其他应付款	26,284,297,584.40	27,610,297,952.79
其中：应付利息	2,680,827,911.84	2,674,783,709.53
应付股利		-
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	16,621,585,166.61	13,409,728,289.33
其他流动负债	3,386,891,948.83	3,157,531,116.22
流动负债合计	86,472,910,306.39	82,452,571,302.54
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	28,592,923,078.06	31,300,262,452.38
应付债券	2,536,465,947.78	2,950,351,070.02
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,164,310.63	2,452,619.08
递延所得税负债	6,539,399,849.54	6,506,018,596.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	37,670,953,186.01	40,759,084,737.85
负债合计	124,143,863,492.40	123,211,656,040.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	1,363,861,924.08	1,363,862,057.08
减：库存股		
其他综合收益	3,284,079,660.55	3,284,079,660.55
专项储备		
盈余公积	259,979,288.30	259,979,288.30
一般风险准备		
未分配利润	24,154,696,601.22	24,109,910,456.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,262,617,474.15	33,217,831,462.05
少数股东权益	11,098,538,061.50	13,997,603,119.35
所有者权益（或股东权益）合计	44,361,155,535.65	47,215,434,581.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	168,505,019,028.05	170,427,090,621.79

公司负责人：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

#### 母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 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	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,973,541,205.79	2,032,760,366.22
交易性金融资产	78,326,542.67	101,109,737.13
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	34,342,202.40	31,811,438.62
应收款项融资		
预付款项	665,643,608.10	627,415,534.91
其他应收款	77,727,662,774.04	81,230,198,429.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	571,720,402.32	562,246,928.94
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	839,070.01	1,938,165.88
流动资产合计	81,052,075,805.33	84,587,480,601.18
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
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	18,176,345,106.91	16,176,345,106.91
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,875,050,109.02	2,879,688,691.43
投资性房地产	1,300,326,200.00	1,300,326,200.00
固定资产	16,893,184.17	19,815,142.56
在建工程	5,590,193.88	5,590,193.88
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	124,879,931.05	131,012,917.23
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	2,909,962.11	3,317,570.19
递延所得税资产	649,145,284.11	634,212,765.61
其他非流动资产	52,449,109.00	52,449,109.00
非流动资产合计	23,203,589,080.25	21,202,757,696.81
资产总计	104,255,664,885.58	105,790,238,297.99
<b>流动负债：</b>		
短期借款	395,000,000.00	405,000,000.00
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		
应付账款	209,340,428.95	216,168,628.28
预收款项		
合同负债	31,097,267.52	19,052,549.66
应付职工薪酬	10,279,171.90	11,786,580.66
应交税费	1,352,397.71	680,034.79
其他应付款	90,506,467,413.56	90,566,296,971.17
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	1,442,584,944.81	1,552,125,899.99
其他流动负债	17,538,884.51	16,777,595.39
流动负债合计	92,613,660,508.96	92,787,888,259.94
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,041,526,080.68	2,146,826,080.68
应付债券	2,870,690,000.00	3,981,040,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	318,813,606.75	317,843,652.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,231,029,687.43	6,445,709,733.00
负债合计	97,844,690,196.39	99,233,597,992.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	181,704,740.79	181,704,740.79
专项储备		
盈余公积	259,979,288.30	259,979,288.30
未分配利润	1,753,614,038.17	1,899,279,654.03
所有者权益（或股东权益）合计	6,410,974,689.19	6,556,640,305.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计	104,255,664,885.58	105,790,238,297.99

公司负责人：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

**合并利润表**  
2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	4,326,363,076.23	10,143,498,456.47
其中：营业收入	4,326,363,076.23	10,143,498,456.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,170,603,005.36	9,205,752,768.24
其中：营业成本	2,805,272,118.94	7,941,523,961.98
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		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	268,268,272.01	375,154,395.94
销售费用	163,639,513.89	193,692,530.57
管理费用	331,268,543.40	361,924,470.75
研发费用	886,697.70	1,470,963.31
财务费用	578,028,787.02	378,531,803.12
其中：利息费用	567,996,706.38	416,986,402.03
利息收入	59,891,114.80	68,019,095.92
加：其他收益	-5,868,513.04	8,889,241.48
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,266,729.02	142,859,021.04
其中：对联营企业和合营企业		1,312,892.47

的投资收益		
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）	-19,383,707.50	-40,702,352.02
信用减值损失（损失以“－”号填列）	844.40	-64,500,553.07
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	3,279,032.76	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	155,760,070.87	937,745,688.23
加：营业外收入	3,306,850.96	9,292,396.03
减：营业外支出	21,398,508.20	286,933,143.87
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	137,668,413.63	660,104,940.39
减：所得税费用	39,277,909.07	161,408,011.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	98,390,504.56	498,696,928.64
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	98,390,504.56	498,696,928.64
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）	44,786,012.10	448,113,845.26
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	53,604,492.46	50,583,083.38
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.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		
2. 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		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	98,390,504.56	498,696,928.64
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

#### 母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	21,007,107.15	32,162,345.09
减：营业成本	226,830.78	63,061.15
税金及附加	2,675,069.25	6,183,853.16
销售费用	-2,018,367.31	5,136,183.47
管理费用	43,618,202.83	72,575,667.78
研发费用		

财务费用	113,209,900.08	36,006,810.30
其中：利息费用	200,915,832.81	84,841,132.85
利息收入	89,391,265.28	60,178,126.89
加：其他收益	96,737.65	175,038.58
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,797.18	-843,130.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-22,783,194.46	-40,873,400.93
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-314.12	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-159,393,096.59	-129,344,723.51
加：营业外收入	0.02	515,024.16
减：营业外支出	235,083.35	278,318.73
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-159,628,179.92	-129,108,018.08
减：所得税费用	-13,962,564.06	-49,085,655.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-145,665,615.86	-80,022,362.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-145,665,615.86	-80,022,362.86
（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	-145,665,615.86	-80,022,362.86
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：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

#### 合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<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	5,224,392,981.47	7,738,959,277.60
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	3,393,592.72	38,373,740.95
收到其他与经营活动有关的现金	385,259,989.77	1,076,080,781.77
经营活动现金流入小计	5,613,046,563.96	8,853,413,800.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,392,302,912.61	3,164,831,184.52
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		
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	287,858,568.39	412,262,726.02
支付的各项税费	476,632,066.33	664,688,879.87
支付其他与经营活动有关的现金	843,304,289.32	3,067,575,494.18
经营活动现金流出小计	3,000,097,836.65	7,309,358,284.59
经营活动产生的现金流量净额	2,612,948,727.31	1,544,055,515.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	13,738,582.41	1,386,790,382.04
取得投资收益收到的现金	-	166,503.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,180.18	15,773.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		429,839,613.38
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	13,765,762.59	1,816,812,271.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,538,347.40	21,299,383.27
投资支付的现金		38,720,196.35
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		
支付其他与投资活动有关的现金	11,000,000.00	
投资活动现金流出小计	32,538,347.40	60,019,579.62
投资活动产生的现金流量净额	-18,772,584.81	1,756,792,692.24
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	90,492,443.91	3,917,461,326.11
收到其他与筹资活动有关的现金	132,656,831.58	1,174,999,868.18
筹资活动现金流入小计	223,149,275.49	5,092,461,194.29
偿还债务支付的现金	1,828,799,744.96	7,426,061,057.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,324,913,981.74	2,084,292,991.81
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	35,243,684.69	188,171,767.03

筹资活动现金流出小计	3,188,957,411.39	9,698,525,815.98
筹资活动产生的现金流量净额	-2,965,808,135.90	-4,606,064,621.69
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	-371,631,993.40	-1,305,216,413.72
加：期初现金及现金等价物余额	3,015,026,925.39	7,844,032,060.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,643,394,931.99	6,538,815,646.35

公司负责人：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

#### 母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
<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	30,367,086.51	78,163,753.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,171,948,785.23	21,226,613,124.59
经营活动现金流入小计	6,202,315,871.74	21,304,776,878.25
购买商品、接受劳务支付的现金	9,437,363.88	1,117,719.11
支付给职工及为职工支付的现金	20,875,158.53	37,585,477.56
支付的各项税费	1,352,010.06	1,232,262.67
支付其他与经营活动有关的现金	5,444,543,349.87	18,496,680,119.97
经营活动现金流出小计	5,476,207,882.34	18,536,615,579.31
经营活动产生的现金流量净额	726,107,989.40	2,768,161,298.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,638,582.41	58,707,394.62
取得投资收益收到的现金	-	1,517,349.10
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	4,638,582.41	60,224,743.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	596,027.00	2,592,598.94
投资支付的现金	-	35,424,196.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,001,797.18	2,274,591.80
投资活动现金流出小计	2,597,824.18	40,301,387.09
投资活动产生的现金流量净	2,040,758.23	19,923,356.63

额		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	630,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	587,934.92
筹资活动现金流入小计	-	630,587,934.92
偿还债务支付的现金	416,167,138.53	2,732,260,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	369,903,844.49	580,694,107.39
支付其他与筹资活动有关的现金	8,697,998.18	1,138,298.00
筹资活动现金流出小计	794,768,981.20	3,314,092,405.39
筹资活动产生的现金流量净额	-794,768,981.20	-2,683,504,470.47
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-66,620,233.57	104,580,185.10
加：期初现金及现金等价物余额	91,974,897.80	1,160,970,723.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	25,354,664.23	1,265,550,908.51

公司负责人：郑晨光 主管会计工作负责人：廖方和 会计机构负责人：余芬

