
广州珠江实业集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

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。

广东中职信会计师事务所（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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	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.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	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.....	19
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.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
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.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	36
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.....	36
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	36
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	36
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	37
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	37
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	37
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	37
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

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
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
会计师事务所	指	广东中诚信会计师事务所（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
《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	2024 年度
报告期末	指	2024 年 12 月 31 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	郑洪伟
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 号颐德大厦 30 楼
办公地址的邮政编码	510095
公司网址（如有）	www.gzprg.com
电子信箱	gzprg@gzprg.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张纲
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 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 号颐德大厦 30 楼
电话	020-87609899
传真	020-87779188
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

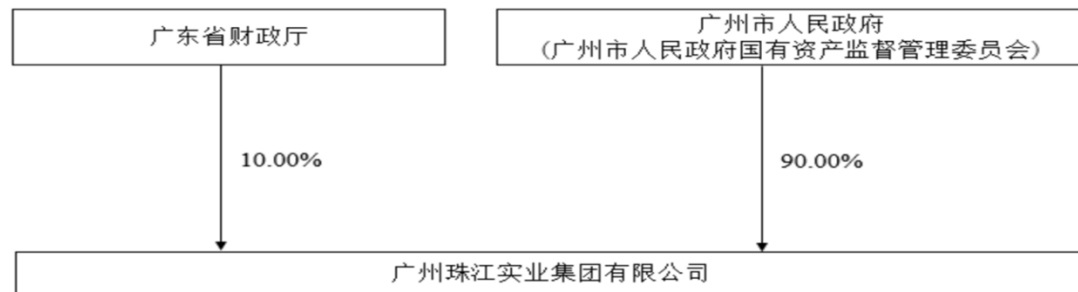
报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，资信情况良好

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，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）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

¹ 均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任 职的生效时间	工商登记完成时间
董事	迟军	董事长	离任	2024 年 4 月 19 日	2025 年 2 月 17 日
董事	李超佐	党委副书记、 董事	就任	2024 年 4 月 3 日	2024 年 11 月 12 日
董事	吴滨生	外部董事	离任（退休）	2024 年 4 月 10 日	2024 年 11 月 12 日
董事	邬永强	外部董事	就任	2024 年 9 月 9 日	2024 年 11 月 12 日
监事	姚江	监事会主席	离任	2024 年 8 月 15 日	暂未完成工商 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	无需工商登 记

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 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的 23.08%。

（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：郑洪伟

发行人的董事长或执行董事：郑洪伟

发行人的其他董事：李超佐、张琼、陈观展、彭燎原、邬永强

发行人的监事：朱智敏

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

本公司主营业务由施工总承包与工程服务、房地产业务和物业经营和管理三大板块构成。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，

为发行人房地产业务板块主要经营主体，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。除广州珠实地产有限公司以外，珠实集团内房地产业务经营主体另有广州城市更新集团有限公司、广州南实投资有限公司、清远市广州后花园有限公司等，负责投资开发项目数量相对较少。

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 1,000 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

（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。伴随着我国经济发展的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。在销售承压、大额到期债务待偿、增量融资受限的预估情境下，未来全行业流动性风险进一步升高，高杠杆、高负债的房企面临很大的信用风险暴露可能性。

物业管理业方面，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。房地产物业管理是房地产市场的重要组成部分，也伴随着房地产市场而不断快速发展。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毛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） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

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（%）
商业经营	6.27	3.73	40.49	2.83	5.43	2.04	62.41	1.93
工程服务	98.77	74.18	24.89	44.56	112.09	87.25	22.16	39.85
酒店管理	1.55	1.28	17.43	0.70	1.55	1.26	18.82	0.55
房地产投资开发	97.65	81.34	16.70	44.06	136.82	101.47	25.84	48.65
物业管理	9.85	8.93	9.28	4.44	9.83	8.04	18.18	3.50
其他	0.59	0.57	2.49	0.26	8.30	3.16	61.92	2.95
其他城市运营与服务板块收入	6.96	2.80	59.78	3.14	7.22	4.06	43.76	2.57
合计	221.64	172.84	22.02	100.00	281.25	207.29	26.30	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) 分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

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	98.77	74.18	24.89	-11.88	-14.98	2.73
房地产投资开发	城市更新与地产板块	97.65	81.34	16.70	-28.63	-19.83	-9.14
合计	—	196.43	155.53	—	-21.09	-17.59	—

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。

2024 年，发行人商业经营业务营业成本同比增加 82.66%，主要系长沙珠江星环等商业在 2023 年底、2024 年陆续开业，相应增加的运营成本。

2024 年，发行人其他业务营业收入同比减少 92.95%，营业成本同比减少 81.95%，毛利率同比减少 59.44%，该部分主要系原先珠江租赁保障房销售及出租业务，随着 2023 年 9 月份珠江租赁出表，相关业务大幅减少。

2024 年，发行人其他城市运营与服务板块业务营业成本同比减少 31.08%，主要系投资性房地产物业转让成本，本年度转让物业历史成本相对较低。

（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

“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

1. 资产独立

公司在资产所有权方面产权关系明确，不存在被控股股东及实际控制人占用资金、资产等情况。公司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。公司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。公司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。发行人的董事、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，与控股股东及实际控制人之间相互分开，各自独立。

4. 财务独立

发行人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；发行人独立在银行开设账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人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

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。控股股东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。发行人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

发行人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。

发行人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
向关联方采购货物/接受劳务	0.85
向关联方销售货物/提供劳务	0.15

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	5.66
资金拆借，作为拆入方	11.52
关联方往来——应收账款	0.71
关联方往来——其他应收款	90.65
关联方往来——应付账款	1.14
关联方往来——其他应付款	42.94

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人作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 66.79 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 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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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 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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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(%)	2.00
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	否

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	广州珠江实业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	24 珠江 02
3、债券代码	242155.SH
4、发行日	2024 年 12 月 13 日
5、起息日	2024 年 12 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 16 日
8、债券余额	7.6
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
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，中信建投证券股份有限公司
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、2025 年 4 月 30 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、2025 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
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	国泰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	国泰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	广州珠江实业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 珠江 01
3、债券代码	241577.SH
4、发行日	2024 年 9 月 6 日
5、起息日	2024 年 9 月 9 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 9 日
7、到期日	2029 年 9 月 9 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
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	国泰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	国泰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、2025 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	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰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

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	115122.SH
债券简称	23 珠江 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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	188748.SH
债券简称	21 珠江 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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。 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%。 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。

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	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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	241577.SH
债券简称	24 珠江 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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）	本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期间的第 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存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额；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。

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	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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

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）	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
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）	不适用

债券代码	241577.SH
债券简称	24 珠江 01
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
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）	不适用

债券代码	242155.SH
债券简称	24 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
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）	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
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）	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

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
241577.SH	24 珠江 01	否	不适用	5	0	0
242155.SH	24 珠江 02	否	不适用	7.6	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

- ☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
241577.S H	24 珠 江 01	5	0	5	0	0	0
242155.S H	24 珠 江 02	7.6	0	7.6	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

- ☐ 适用 ☒ 不适用

3. 募集资金用于临时补流

- ☐ 适用 ☒ 不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变	募集资金使用是否符合地方政府债务	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
------	------	---------------------	--------------------------	------------------	------------------	----------------------

		使用和临时补流)	更后的用途)是否一致	管理的相关规定		
241577.SH	24 珠江 01	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	是	是	是	是
242155.SH	24 珠江 02	用于置换发行人已用于偿还公司债券回售资金的自有资金	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□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：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：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：242155.SH

债券简称	24 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：241577.SH

债券简称	24 珠江 01
------	----------

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

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	广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	广州市天河区珠江东路 11 号高德置地秋广场 F 座 10 楼
签字会计师姓名	廖其敏、王淑娜

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115122.SH；188748.SH；242155.SH；115123.SH
债券简称	23 珠江 01；21 珠江 01；24 珠江 02；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 21 层
联系人	王玉林
联系电话	0755-23835181

债券代码	115596.SH；241577.SH
债券简称	23 珠江 04；24 珠江 01
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	陈诚、廖萌
联系电话	021-38032115

债券代码	127830.SH、1880142.IB
债券简称	18 珠江债、18 珠实专项债
名称	国泰海通证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	陈诚、廖萌
联系电话	021-38032115

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	188748.SH；127830.SH、1880142.IB
债券简称	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. 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

（1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

（2）关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

2. 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3. 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行

会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

采用解释第 17、18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（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。

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

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	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	银行存款	123.33	-4.83	不适用
交易性金融资产	天环广场基金产品、持有的股票、购买的理财产品	29.15	653.84	本期新增收购天环广场等基金合伙企业份额增加 23.46 亿元
应收票据	收到的银承、商承汇票	0.09	-70.89	原先已收到的汇票到期兑付
应收账款	应收工程款	65.54	6.11	不适用
应收款项融资	已贴现但未终止确认的金融资产	0.10	397.22	原先已收到的汇票到期兑付
预付款项	预付的工程款	2.44	-53.48	到期结算减少
其他应收款	其他应收款项	134.39	6.43	不适用
存货	开发成本	569.92	1.66	不适用
合同资产	已完工未结算工程项目	56.99	-9.75	不适用
一年内到期的非流动资产	一年内到期的债权投资	12.58	7.13	不适用
其他流动资产	预缴税金	27.34	23.65	不适用
债权投资	对惠州安隆项目的债权投资	0.50	-40.03	计提减值导致账面价值减少

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期应收款	开封 PPP 项目长期应收款	9.18	28,017.12	开封 PPP 项目随着合同条款进一步明晰，由无形资产转长期应收款导致的增加
长期股权投资	对联营企业投资	168.92	4.73	不适用
其他权益工具投资	对江苏苏商银行股份有限公司等投资	7.41	-7.75	不适用
其他非流动金融资产	广州国资国企创新投资基金合伙企业（有限合伙）等投资	9.72	0.38	不适用
投资性房地产	房屋、建筑物	58.20	-2.62	不适用
固定资产	房屋及建筑物	19.54	-7.11	不适用
在建工程	夏茅工业园等在建工程	5.90	61.23	夏茅工业园在建项目新增建设投入
使用权资产	房屋及建筑物	3.05	-3.17	不适用
无形资产	专业、商标、软件等无形资产	9.84	-48.01	开封 PPP 项目随着合同条款进一步明晰，由无形资产转长期应收款导致的减少
开发支出	资本化的研发投入	0.22	1,011.27	本期新增研发投入
商誉	投资苏交科集团股份有限公司形成的商誉	5.80	-1.12	不适用
长期待摊费用	安装改造工程、物业装修费用	3.06	8.94	不适用
递延所得税资产	因资产减值准备形成的递延所得税资产	14.69	-2.78	不适用
其他非流动资产	一年期以上的合同资产	10.11	259.85	一年期以上合同资产的增加

（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	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	123.33	8.62	-	6.99

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
应收账款	65.54	0.04	-	0.07
存货	569.92	133.75	-	23.47
固定资产	19.54	5.87	-	30.01
无形资产	9.84	12.06	-	122.55
其他	-	26.13	-	-
合计	788.17	186.47	—	—

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
存货	569.92	-	133.75	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：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 427.53 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.60%²。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	96.50	128.46	224.96	52.62%
银行贷款	-	127.01	75.56	202.57	47.38%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	223.51	204.02	427.53	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 29.10 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 192.00 亿元，且共有 57.00 亿元公司信用类债券在 2025 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 640.34 亿元和 677.76 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.84%³。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	96.50	128.46	224.96	33.19%
银行贷款	-	171.37	230.48	401.85	59.29%
非银行金融机构贷款	-	4.86	46.09	50.95	7.52%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	272.73	405.03	677.76	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 29.10 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 192.00 亿元，且共有 57.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

² 2024 年末发行人口径有息负债包括利息³ 2024 年末发行人合并口径有息负债包括利息

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 2025 年 5 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）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	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	8.53	1.51	464.45	开具的商承汇票的增加
预收款项	0.53	0.35	49.95	预收租金增加
应付债券	126.10	94.10	34.00	阶段性发行的债券增加
长期应付款	9.94	5.37	85.13	收取的但需长期履行义务的补偿款增加
预计负债	0.12	0.06	119.10	预计的担保支出增加

（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：5.04 亿元

报告期非经常性损益总额：0.08 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

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 ⁴
----------	--------------	------	--------------	-----	-----	------------	-------------------------

⁴ 列示公司净利润

苏交科集团股份有限公司	是	23.08%	工程咨询	160.63	87.96	47.29	2.35
广州城市更新集团有限公司	是	100%	房地产开发及经营	123.60	65.11	10.19	2.22
广州珠江产业园投资发展有限公司	是	100%	商务服务	75.06	24.43	0.00	5.70
广州珠江建设发展有限公司	是	100%	工程施工及总承包	57.82	12.98	63.02	0.64
广州南实投资有限公司	是	55%	房地产开发经营	21.26	11.32	0.58	0.03
广州珠江装修工程有限公司	是	100%	施工、装修设计	20.34	2.31	19.15	0.23
广州珠江发展集团股份有限公司	是	31.10%	利用自有资金进行实业投资	17.64	5.00	15.58	0.20
广州珠江健康资源管理集团有限公司	是	100%	健康产业、资产管理	12.66	9.18	3.56	0.80
瑞士中星投资有限公司	是	100%	金融投资	11.28	11.05	0.44	0.43
广州珠江监理咨询集团有限公司	是	100%	工程施工监理	11.07	5.83	7.79	1.59
广州好世界综合大厦	是	100%	管理出租建设六马路地段的	5.90	5.37	0.32	0.13

有限公司			商住楼				
广州世界贸易中心大厦有限公司	是	100%	新建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务	5.14	4.43	1.00	0.43
广州珠江外资建筑设计院有限公司	是	100%	建筑设计及咨询	3.68	2.22	2.84	0.33
广州市建设工程拆迁有限公司	是	100%	房屋建筑	0.96	0.28	0.74	0.04
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	是	100%	工程管理服务	0.23	0.19	0.23	0.02

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报告期末合并口径净资产的 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⁵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、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

⁵ 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐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）

（以下无正文，为广州珠江实业集团有限公司 2024 年公司债券年报盖章页）



广州珠江实业集团有限公司

2025 年 4 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 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,332,694,179.38	12,958,347,840.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,915,281,472.33	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	8,611,482.40	29,585,803.76
应收账款	6,554,311,518.86	6,177,170,456.62
应收款项融资	9,851,075.49	1,981,233.50
预付款项	244,131,602.63	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	13,438,756,426.77	12,626,890,971.56
其中：应收利息		
应收股利	775,026.39	
买入返售金融资产		
存货	56,991,606,624.76	56,061,038,180.36
合同资产	5,699,055,004.68	6,314,727,554.84
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,257,724,967.58	1,174,062,461.99
其他流动资产	2,734,387,177.07	2,211,341,978.29
流动资产合计	102,186,411,531.95	98,466,611,014.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	49,641,695.58	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	918,235,964.17	3,265,753.57
长期股权投资	16,891,706,480.77	16,128,326,230.57
其他权益工具投资	740,741,329.90	803,004,481.93
其他非流动金融资产	971,924,606.86	968,215,362.68
投资性房地产	5,820,081,549.99	5,976,812,274.59
固定资产	1,954,388,938.83	2,104,072,571.26
在建工程	590,182,520.50	366,053,874.15
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	304,878,451.23	314,846,668.86
无形资产	984,170,247.52	1,892,990,731.49
开发支出	21,528,083.31	1,937,244.52
商誉	579,916,393.05	586,509,786.60
长期待摊费用	305,930,294.08	280,814,622.82
递延所得税资产	1,468,677,749.83	1,510,617,111.38
其他非流动资产	1,010,645,929.06	280,851,010.48
非流动资产合计	32,612,650,234.68	31,301,097,724.90
资产总计	134,799,061,766.63	129,767,708,739.34
流动负债：		
短期借款	13,663,674,858.33	13,024,858,572.09
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	853,084,291.10	151,135,442.00
应付账款	7,124,366,898.01	8,143,256,925.49
预收款项	52,969,221.85	35,325,236.10
合同负债	7,936,369,090.94	9,108,043,522.29
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	656,135,098.18	759,548,405.48
应交税费	1,669,079,261.38	1,838,407,671.01
其他应付款	12,556,215,750.71	10,902,386,534.14
其中：应付利息		
应付股利	471,520,732.32	470,359,018.91
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	11,316,790,495.17	12,785,915,382.61
其他流动负债	5,848,501,415.02	7,359,012,573.09
流动负债合计	61,677,186,380.69	64,107,890,264.30
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	23,834,670,788.11	19,561,719,833.30
应付债券	12,610,488,000.00	9,410,488,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	242,708,243.76	267,534,739.19
长期应付款	994,321,260.69	537,094,871.47
长期应付职工薪酬		
预计负债	12,082,146.63	5,514,436.31
递延收益	179,838,460.34	213,682,940.76
递延所得税负债	1,700,610,779.87	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	39,574,842,022.88	31,825,282,632.77
负债合计	101,252,028,403.57	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	4,605,511,845.63	4,942,136,371.22
减：库存股		
其他综合收益	68,030,894.83	-44,649,459.01
专项储备		
盈余公积	658,960,974.36	594,695,903.58
一般风险准备		
未分配利润	5,080,973,023.00	5,056,300,692.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,513,476,737.82	18,648,483,508.24
少数股东权益	15,033,556,625.24	15,186,052,334.03
所有者权益（或股东权益）合计	33,547,033,363.06	33,834,535,842.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	134,799,061,766.63	129,767,708,739.34

公司负责人：郑洪伟 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 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,130,588,471.56	2,975,355,035.94
交易性金融资产	2,489,301,683.39	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	18,854,199.11	8,425,441.71
应收款项融资		
预付款项	9,579,632.29	35,291,912.51
其他应收款	26,525,285,288.32	24,450,302,023.76
其中：应收利息		
应收股利	304,843,949.31	194,742,601.52
存货	513,303,539.36	474,697,481.29
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,118,900,210.71	-
其他流动资产	1,070,170.32	1,063,472.46
流动资产合计		

非流动资产：		
债权投资	-	1,120,642,742.88
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	30,720,152,780.51	30,125,102,057.78
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	1,726,980,292.91	1,784,027,043.06
固定资产	234,653,594.54	242,042,414.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	-	7,525,879.87
无形资产	5,739,166.49	6,676,352.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,163,572.63	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	33,513,939,407.08	34,070,096,689.97
资产总计	67,320,822,602.14	62,177,141,843.78
流动负债：		
短期借款	11,288,450,000.00	10,887,500,000.00
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	33,790,359.81	31,133,289.32
预收款项	23,594,446.70	25,362,319.26
合同负债	2,198,440.98	50,000.00
应付职工薪酬	23,547,801.53	21,411,800.87
应交税费	29,023,588.91	33,798,821.03
其他应付款	7,689,906,269.62	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	7,985,297,276.93	6,151,398,139.76
其他流动负债	4,450,061,642.40	5,763,410,167.09
流动负债合计	31,525,869,826.88	28,481,727,560.73
非流动负债：		
长期借款	6,559,603,571.40	8,291,157,222.12
应付债券	12,610,488,000.00	9,410,488,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	-	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	50,532,643.15	53,106,616.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,247,458,722.80	17,787,307,715.80
负债合计	50,773,328,549.68	46,269,035,276.53
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	4,690,893,943.53	4,673,393,943.53
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	658,960,974.36	594,695,903.58
未分配利润	3,097,639,134.57	2,540,016,720.14
所有者权益（或股东权益）合计	16,547,494,052.46	15,908,106,567.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	67,320,822,602.14	62,177,141,843.78

公司负责人：郑洪伟 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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	22,164,146,811.56	28,124,869,240.48
其中：营业收入	22,164,146,811.56	28,124,869,240.48
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	21,566,775,103.61	26,578,272,142.69
其中：营业成本	17,284,229,781.87	20,728,837,583.85
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	511,291,548.50	1,604,677,349.24
销售费用	610,876,876.17	726,930,434.23
管理费用	1,632,114,739.75	1,739,762,109.17
研发费用	421,048,857.65	443,361,575.88
财务费用	1,107,213,299.67	1,334,703,090.32

其中：利息费用	1,588,412,920.94	1,838,531,031.88
利息收入	486,248,682.61	568,577,706.75
加：其他收益	74,162,853.98	108,737,803.87
投资收益（损失以“－”号填列）	179,733,893.86	442,655,056.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	114,205,376.62	188,743,665.07
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）	-38,289,605.71	-12,187,058.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-583,972,115.16	-635,667,770.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-461,505,373.63	-810,269,745.32
资产处置收益（损失以“－”号填列）	778,325,046.71	126,360,729.37
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	545,826,408.00	766,226,112.96
加：营业外收入	49,579,195.50	41,251,145.22
减：营业外支出	91,845,723.32	89,995,282.20
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	503,559,880.18	717,481,975.98
减：所得税费用	494,439,479.14	497,873,356.38
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	9,120,401.04	219,608,619.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	9,120,401.04	219,608,619.60
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）	109,700,623.91	76,900,824.38
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-100,580,222.87	142,707,795.22
六、其他综合收益的税后净额	116,739,332.00	57,137,882.83
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	112,680,353.84	35,418,331.38
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-77,008,543.13	1,791,027.62
（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	-77,008,543.13	1,791,027.62
（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	189,688,896.97	33,627,303.76
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	162,003,982.15	25,739,779.11
(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	29,386,199.48	-
(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	-1,701,284.66	7,887,524.65
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,058,978.16	21,719,551.45
七、综合收益总额	125,859,733.04	276,746,502.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	222,380,977.75	112,319,155.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-96,521,244.71	164,427,346.67
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：郑洪伟 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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	173,506,161.90	201,316,410.25
减：营业成本	65,389,053.69	68,526,471.63
税金及附加	28,395,462.70	38,357,130.44
销售费用	-	200,000.00
管理费用	136,256,247.53	134,924,276.73
研发费用		
财务费用	24,826,059.59	48,826,000.66
其中：利息费用	1,515,487,334.37	1,781,864,692.87
利息收入	1,510,440,836.50	1,752,015,562.27
加：其他收益	89,236.93	258,280.44
投资收益（损失以“－”号填列）	732,472,299.14	521,659,297.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24,729,130.05	-4,852,351.67

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）	-15,846,895.08	7,097,871.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20,628.48	388,165.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	604,538.57	72,744.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	635,979,146.43	439,958,890.13
加：营业外收入	134,871.61	1,051,876.47
减：营业外支出	3,627,828.89	5,064,190.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	632,486,189.15	435,946,576.60
减：所得税费用	-10,164,518.64	5,199,655.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	642,650,707.79	430,746,920.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	642,650,707.79	430,746,920.79
（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	642,650,707.79	430,746,920.79
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：郑洪伟 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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	20,996,309,165.25	20,244,959,249.94
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	36,059,116.78	45,777,801.42
收到其他与经营活动有关的现金	5,094,360,201.97	9,328,209,315.07
经营活动现金流入小计	26,126,728,484.00	29,618,946,366.43
购买商品、接受劳务支付的现金	15,199,404,375.40	11,351,709,065.06
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	4,250,877,740.91	4,408,012,637.83
支付的各项税费	2,349,382,786.03	2,885,757,824.46
支付其他与经营活动有关的现金	7,126,973,750.39	8,582,386,983.88
经营活动现金流出小计	28,926,638,652.73	27,227,866,511.23
经营活动产生的现金流量净额	-2,799,910,168.73	2,391,079,855.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	404,799,359.09	1,891,610,913.29
取得投资收益收到的现金	65,489,594.61	288,751,910.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	384,814,981.10	156,169,809.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,747,331.14	24,907,359.43
收到其他与投资活动有关的现金	30,576,543.62	7,206,001.57
投资活动现金流入小计	923,427,809.56	2,368,645,994.15
购建固定资产、无形资产和其他	196,645,577.24	637,869,386.79

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,425,336,235.20	1,357,127,658.68
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	26,032,908.70	16,047,737.45
支付其他与投资活动有关的现金	696,795,584.54	863,982,060.98
投资活动现金流出小计	3,344,810,305.68	2,875,026,843.90
投资活动产生的现金流量净额	-2,421,382,496.12	-506,380,849.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	450,421,392.77	56,382,850.00
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	46,731,492,087.94	45,797,903,852.36
收到其他与筹资活动有关的现金	2,822,934,361.00	1,300,268,022.14
筹资活动现金流入小计	50,004,847,841.71	47,154,554,724.50
偿还债务支付的现金	41,707,860,382.49	44,902,687,052.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,663,616,878.74	3,662,046,995.88
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	538,942,055.70	2,408,023,551.82
筹资活动现金流出小计	44,910,419,316.93	50,972,757,599.81
筹资活动产生的现金流量净额	5,094,428,524.78	-3,818,202,875.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,167,468.96	9,520,540.94
五、现金及现金等价物净增加额	-129,031,609.03	-1,923,983,328.92
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	11,470,559,412.63	11,599,591,021.66

公司负责人：郑洪伟 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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	173,697,586.00	221,763,467.81
收到的税费返还	5,227,002.10	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,728,392,994.72	50,903,147,753.92
经营活动现金流入小计	18,907,317,582.82	51,124,911,221.73
购买商品、接受劳务支付的现金	45,686,170.94	22,138,880.23
支付给职工及为职工支付的现金	98,608,279.69	88,408,761.66
支付的各项税费	126,423,526.91	128,044,399.02
支付其他与经营活动有关的现金	17,394,004,058.37	51,245,043,389.07
经营活动现金流出小计	17,664,722,035.91	51,483,635,429.98
经营活动产生的现金流量净额	1,242,595,546.91	-358,724,208.25
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	75,690,540.95	687,489,870.72
取得投资收益收到的现金	600,827,041.77	459,200,340.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,655.00	-
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	2,575,040.33	-
投资活动现金流入小计	679,103,278.05	1,151,790,211.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,551,828.41	23,321,507.10
投资支付的现金	2,116,263,296.79	2,915,702,820.72
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	2,127,815,125.20	2,939,024,327.82
投资活动产生的现金流量净额	-1,448,711,847.15	-1,787,234,116.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,500,000.00	-
取得借款收到的现金	31,226,003,300.00	32,998,146,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,397,592,419.48	1,677,603,326.34
筹资活动现金流入小计	35,641,095,719.48	34,675,750,026.34
偿还债务支付的现金	28,865,514,285.72	30,759,840,571.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,516,902,455.38	2,001,892,703.18
支付其他与筹资活动有关的现金	4,897,329,620.66	16,295,819.49
筹资活动现金流出小计	35,279,746,361.76	32,778,029,094.11
筹资活动产生的现金流量净额	361,349,357.72	1,897,720,932.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	378.14	278.53
五、现金及现金等价物净增加额	155,233,435.62	-248,237,114.21
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	3,127,267,068.59	2,972,033,632.97

公司负责人：郑洪伟 主管会计工作负责人：张纲 会计机构负责人：伍松涛