

---

广东珠江投资股份有限公司  
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。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 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”，加快推进保障性住房和供给，完善商品房相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。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、工程质量管理和安全管理、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，可能会对公司的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，公司部分债务本息出现逾期，正积极与相关债权人协商，通过展期、分期和重组等方式化解，公司的融资及现金流可能存在一定风险。公司将继续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。

2024 年公司财报收入 165.88 亿，核心利润为 16.11 亿元。鉴于 2024 年房地产市场的持续下行，从会计谨慎原则角度出发，计提投资性房地产科目公允价值变动-26.65 亿元，信用减值损失-3.85 亿元，资产减值损失-4.45 亿元等后，利润总额为-21.45 亿元，净利润-16.53 亿元。

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其他重大变化。

## 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、    董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	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.....	14
第二节    债券事项.....	14
一、    公司债券情况.....	14
二、    公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、    公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、    公司债券募集资金使用情况.....	20
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.....	20
六、    公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、    中介机构情况.....	22
第三节    报告期内重要事项.....	22
一、    财务报告审计情况.....	22
二、    会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、    合并报表范围调整.....	26
四、    资产情况.....	26
五、    非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、    负债情况.....	31
七、    利润及其他损益来源情况.....	34
八、    报告期内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.....	37
十一、   报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	37
十二、   向普通投资者披露的信息.....	38
第四节    专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	38
一、    发行人为可交换公司债券发行人.....	38
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.....	38
三、    发行人为绿色公司债券发行人.....	38
四、    发行人为可续期公司债券发行人.....	38
五、    发行人为扶贫公司债券发行人.....	38
六、    发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	38
七、    发行人为一带一路公司债券发行人.....	38
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.....	38
九、    发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	39
十、    发行人为纾困公司债券发行人.....	39
十一、   发行人为中小微企业支持债券发行人.....	39
十二、   其他专项品种公司债券事项.....	39
第五节    发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第六节    备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一：    发行人财务报表.....	42

## 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
董事会	指	广东珠江投资股份有限公司董事会
股东会	指	广东珠江投资股份有限公司股东大会
控股股东、韩建投资	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
募集说明书	指	1、《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》；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（第二期）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（第三期）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（第四期）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
核心利润	指	利润表中纯经营的部分，即对应毛利减掉税金及附加再减四项费用(销售费用、管理费用、研发费用和利息费用)的部分。

## 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 1501 房
办公地址	广东省广州市 天河区珠江东路 421 号 1501 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	√董事 √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 15 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

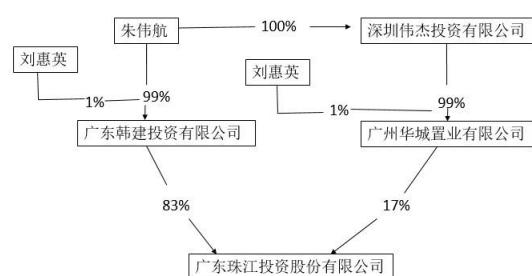
报告期末控股股东资信情况：良好

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，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

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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

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
高级管理人员	容向晖	财务负责人	辞任	2024/8/29	-
高级管理人员	廖方和	财务负责人	新任	2024/8/29	-
董事	张国强	董事	辞任	2024/11/25	2024/11/29
董事	张军洲	董事	辞任	2024/11/25	2024/11/29
董事	廖方和	董事	新任	2024/11/25	2024/11/29
董事	胡晓	董事	新任	2024/11/25	2024/11/29
监事	郑伟健	监事会主席、监事	辞任	2024/11/25	2024/11/29
监事	温兆胜	职工代表监事	辞任	2024/11/25	2024/11/29
监事	谢秋	监事	辞任	2024/11/25	2024/11/29
监事	马家兴	监事	新任	2024/11/25	2024/11/29

##### （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：6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75%。

##### （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：郑晨光、容向晖、廖方和、胡晓

发行人的监事：马家兴

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 年末公司总资产规模达 1,687.08 亿元，实现营业收入 165.88 亿，核心利润为 16.11 亿元。鉴于 2024 年房地产市场的持续下行，从会计谨慎原则角度出发，计提投资性房地产科目公允价值变动-26.65 亿元，信用减值损失-3.85 亿元，资产减值损失-4.45 亿元等后，利润总额为-21.45 亿元，净利润-16.53 亿元，出现账面亏损。

## 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

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，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 年全国新建商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%；销售金额 9.68 万亿元，同比下降 17.1%。中指研究院数据显示，百强房企销售总额同比下降 26.0%。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 28.9% 和 22.5%，财政部数据显示，2024 年国有地出让金同比下降 16% 至 4.87 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，9.26 政治局会议进一步提出“要促进房地产市场止跌回稳”，12 月份政治局会议提出“稳定楼市”，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，房地产市场逐步震荡筑底，四季度销售明显回暖。

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，积极探索租赁住房和集体土地利用方式。

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，公司居前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年公司实现营业收入165.88亿元，同比下降10.89%，亏损16.53亿元，同比下降661.84%。净利润同比下降的主要原因是从会计谨慎原则角度出发，本期计提了大量的减值准备，包括投资性房地产科目公允价值变动-26.65亿元，信用减值损失-3.85亿元，资产减值损失-4.45亿元。报告期内，公司坚持一二级土地开发，生产经营无重大变化，核心利润达到16.11亿元。

### （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（%）
房地产销售	125.47	95.24	24.10	75.64	168.95	124.30	26.43	90.76
建筑施工/设计	41.46	36.88	11.04	24.99	46.33	39.82	14.06	24.89
租赁服务	7.36	0	100.00	4.44	6.50	0.00	100.00	3.49
酒店服务	1.71	0.16	90.83	1.03	2.11	0.24	88.62	1.14
物业管理	2.15	2.31	-7.60	1.30	1.71	1.70	0.83	0.92
其他	0.62	0.19	68.56	0.37	0.70	0.42	40.69	0.38
抵销	-12.89	-14.14	-9.73	-7.77	-40.16	-35.51	11.59	-21.57
合计	165.88	120.64	27.27	100.00	186.15	130.97	29.64	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 (%)
房地产销售	房地产	125.47	95.24	24.10	-25.74	-23.38	-8.82
建筑施工/设计	建筑	41.46	36.88	11.04	-10.52	-7.37	-21.50
租赁服务	租赁	7.36	0	100.00	13.21	—	—
合计	—	174.29	132.12	—	—	—	—

## 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 年酒店服务营业成本 0.16 亿元，同比降低 34.83%，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。

2024 年物业管理营业成本 2.31 亿元，同比增长 36.11%，毛利率-7.6%，同比下降 1020.83%，主要是本年新增加中关村二期商业 0.57 亿物业管理收入与 0.66 亿物业管理成本。

2024 年其他业务营业成本 0.19 亿元，同比下降 53.32%；毛利率 68.56%，同比增长 68.51%，主要是子公司北京京通投资有限公司上年同期收 0.25 亿棚改管理费与 0.22 亿棚改成本，本期无结转。

2024 年抵销营业收入-12.89 亿元，同比下降 67.91%；营业成本-14.14 亿元，同比下降 60.17%；毛利率-9.73%，同比下降 183.96%，主要是受房地产市场影响，广东珠江工程总承包有限公司对应业务规模缩减所致。

## （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，说明报告期内的业务发展目标

2024 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 9 月，中央强调“要促进房地产市场止跌回稳”，12 月首次提出要“稳住楼市股市”。各地纷纷出台房地产刺激政策，需求端降低首付比例、降低房贷利率、下调公积金贷款利率，不少城市调整或取消住房限购等；供给端金融支持政策加码，房企“白名单”政策落地实施，以及允许地方用专项债券回收闲置存量土地、收购存量商品房等。随着刺激政策的密集释放，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。同时，积极响应国家号召，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给。

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。2025年国际形势复杂多变，国内经济弱复苏，房地产消费信心尚未恢复至常态，可能会对公司的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、安全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，可能会对公司的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：目前房地产行业有所复苏，但是尚处于信用低谷期，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。

同时，积极与金融机构协商，逐步降低贷款利率，并通过分期、展期、置换、资产抵债、股权抵债等多种方式，化解短期现金流压力，以时间换空间，减少现金流支出。

## 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

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。

公司以协议价与关联方进行关联交易。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。

### 1. 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
购买商品/接受劳务	7.73
出售商品/提供劳务	21.33

#### 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
向关联方出租房产确认的租金收入	0.21
关联担保-为关联方提供的担保	185.94
关联担保-关联方为发行人担保	169.82
资金拆借，作为拆入方	0.15
关键管理人员报酬	0.0038
关联应收账款	39.22
关联其他应收款	166.71
关联预付款项	2.57
关联应付账款	22.52
关联其他应付款	141.48
关联回合同负债	4.58

#### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为582.73亿元人民币。

#### 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

**(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

具体违规情况及对债券持有人权益的影响：

- 1、公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付“H21 珠投 1”债券本息构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。
- 2、公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。

**(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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 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	公司于 2024 年 10 月 11 日因未能按时足额偿付“H21 珠投 1”债券本息构成违约，目前公司正在积极与投资

	人磋商还款计划调整及重组事宜。
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	作为特定债券转让
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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 10 月 31 日
8、债券余额	0.9015
9、截止报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。
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	作为特定债券转让
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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 19 日

8、债券余额	11.0925
9、截止报告期末的利率(%)	7.5 <sup>2</sup>
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	作为特定债券转让
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、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 11 日
7、到期日	2028 年 3 月 11 日
8、债券余额	6.2158
9、截止报告期末的利率(%)	7.5 <sup>3</sup>
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	作为特定债券转让
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

<sup>2</sup>经持有人会议审议通过，“H21 珠投 2”拟减少 2025 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并调整“H21 珠投 2”在存续期第 5 年的票面利率，下调 400 个基点，即 2025 年 2 月 19 日至 2026 年 2 月 18 日本期债券的票面利率为 3.50%，

<sup>3</sup>经持有人会议审议通过，“H21 珠投 3”（含 2025 年已登记回售部分与未登记回售部分）到期日调整为 2028 年 3 月 11 日，同时在 2026 年度、2027 年度各设置一次回售选择权，债券持有人有权将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。若债券持有人在 2026 年度、2027 年度行使回售选择权，回售兑付日为当年的 3 月 11 日。自 2025 年 3 月 11 日起，本期债券票面利率调整为 3.50%，采用单利按年计息，不计复利，兑付调整期间内（即 2025 年 3 月 11 日至 2028 年 3 月 11 日，下同）的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 3 月 11 日。

4、发行日	2021年3月29日
5、起息日	2021年3月29日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
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。后续公司与本期债券持有人协商，偿付安排已调整，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> <p>公司于2024年10月11日因未能按时足额偿付债券本息构成H21珠投1违约，目前公司正在积极与投资人磋商</p>

	还款计划调整及重组事宜。
--	--------------

债券代码	175717
债券简称	H21 珠投 2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>H21 珠投 2 募集说明书约定：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>2025 年 1 月 16 日，发行人召开了“H21 珠投 2”2025 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（第二期）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“H21 珠投 2”减少一次发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权并调整本期债券票面利率，即债券期限调整为 5 年期。附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“H21 珠投 2”在存续期第 5 年，即 2025 年 2 月 19 日至 2026 年 2 月 18 日的票面利率为 3.50%，且固定不变。</p>

债券代码	175837
债券简称	H21 珠投 3
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	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>2025年3月，公司下调票面利率至3.50%，债券投资人选择回售3.107亿元。2025年3月11日，发行人召开了“H21珠投3”2025年第一次债券持有人会议，持有人会议审议通过《关于调整“H21珠投3”兑付安排和票面利率的议案》。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（第三期）2025年第一次债券持有人会议结果的公告》，“H21珠投3”（含2025年已登记回售部分与未登记回售部分）到期日调整为2028年3月11日，同时在2026年度、2027年度各设置一次回售选择权，债券持有人有权将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。若债券持有人在2026年度、2027年度行使回售选择权，回售兑付日为当年的3月11日。自2025年3月11日起，本期债券票面利率调整为3.50%，采用单利按年计息，不计复利，兑付调整期间内（即2025年3月11日至2028年3月11日，下同）的付息日为2026年至2028年每年的3月11日。</p>
--	---

债券代码	175927
债券简称	H21珠投4
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人有权决定在存续期的第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>2025年3月，公司对票面利率不作调整，债券投资人未行使回售选择权。</p>

债券代码	188925
债券简称	H21珠投5
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人有权决定在存续期的第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</p>

	<p>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，公司对票面利率不作调整，10 亿元债券投资人行使了回售选择权。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》。公司于 2024 年 10 月 18 日未能按时足额偿付 H21 珠投 5 债券本金 3,400.00 万元及相应利息，于 2024 年 10 月 31 日未能按时足额划付“H21 珠投 5”债券本金 5,615.00 万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。</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<sup>4</sup>

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、188925
债券简称	H21 珠投 1、H21 珠投 5
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	报告期内，发行人未能按时足额偿付 H21 珠投 1、H21 珠投 5 债券本息，已构成违约。
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）	根据募集说明书约定：“发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况”，将构成本次债券违约。报告期内，发行人未能按时足额偿付 H21 珠投 1、H21 珠投 5 债券本息，已构成违约。

### 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

### 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

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。

<sup>4</sup>截至本报告出具日，H21 珠投 2、H21 珠投 3、H21 珠投 4 已经持有人会议审议通过，豁免交叉违约条款。

## 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：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	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。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。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。后续公司与本期债券持有人协商，偿付安排已调整，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》。公司于2024年10月11日因未能按时足额偿付债券本息构成H21珠投1违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。
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	报告期内偿债计划变更已与本期债券全部持有人协商一致，后续公司未能按时足额偿付债券本息构成H21珠投1违约。
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：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	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。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》。公司于2024年10月18日未能按时足额偿付H21珠投5债券本金3,400.00万元及相应利息，于2024年10月31日未能按时足额划付“H21珠投5”债券本金5,615.00万元及相应利息，构成违约，目前公司正在积极与投资人磋商还款计划调整及重组事宜。
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	报告期内偿债计划变更已与本期债券全部持有人协商一致，后续公司未能按时足额偿付债券本息构成H21珠投5违约。
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**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	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	平威、黄履晶

**(二) 受托管理人/债权代理人**

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
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼
联系人	董飞、张璐纯
联系电话	021-20639666

**(三) 资信评级机构**适用 不适用

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。

**(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

会计师事务所名称	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	我们提醒报表使用者关注，如财务报表附注二、(二)所述，珠投股份公司 2024 年度归属母公司亏损 12.11 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日，珠投股份公

	司的银行借款、公司债券及其他借款总额为人民币486.45亿元，其中人民币165.14亿元将于未来十二个月内到期偿还，而货币资金总额(包括受限货币资金)为人民币62.43亿元。截至2024年12月31日，珠投股份无法按约定还款日期偿还公司债券、银行及其他借款本金合计人民币72.11亿元(其中：65.58亿元已展期，6.53亿元仍在协商中)，受行业周期性下行，宏观环境影响，公司销售情况不及预期，导致流动性出现阶段性紧张，且受融资环境的影响，公司融资渠道收窄、受限，未能获得补充资金流入，公司未能按时偿付上述债务。这些事项或情况存在不确定性，可能对珠投股份持续经营能力产生疑虑。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	这些事项或情况，连同财务报表附注二、(二)所示的其他事项：表明存在可能导致对珠投股份公司持续经营能力产生疑虑的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

## 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) 会计政策变更的性质、内容和原因。

#### (1) 企业会计准则解释 17 号

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释 17 号〉的通知》(财会〔2023〕21 号)，规定“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”的内容，自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

#### (2) 企业会计准则解释 18 号

2024 年 12 月 31 日，财政部发布《关于印发〈企业会计准则解释 18 号〉的通知》(财会〔2024〕24 号)，规定“不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”，在对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，企业应当根据《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，自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

### (二) 会计估计变更的内容和原因。

本报告期未发生会计估计变更的事项。

## 前期会计差错更正

### (一) 追溯重述法

#### 1、更正原因

(1) 经公司对存货项目前期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子

公司广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司及控股子公司深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司 2023 年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提 2023 年度存货跌价准备，并由此导致 2023 年末存货、未分配利润和 2023 年度资产减值损失需做相应调减。

(2) 经公司对应收款项前期计提坏账准备情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司在 2023 年度未能准确估算应收款项的预期信用风险，现予以更正，采用追溯重述法补计提 2023 年当期及期初应收款项坏账准备，并由此导致 2023 年末应收账款、其他应收款、未分配利润和 2023 年度信用减值损失需要做相应调整。

(3) 经公司对受限资金情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司在 2023 年未能准确披露受限资金金额，现予以更正。采用追溯重述法调整受限资金明细，并由此导致 2023 年度现金流量表中期末现金及现金等价物、支付其他与筹资活动有关的现金做相应调整。

## 2、前期更正具体情况及对公司的影响

公司对上述事项采用追溯重述法对 2023 年度财务数据进行追溯调整，并同时追溯调整母公司财务报表，对合并财务报表相关项目的影响具体如下：

### (1) 合并资产负债表

项目	2023 年 12 月 31 日		
	更正前	更正金额	更正后
应收账款	2,823,877,781.79	-27,273,075.39	2,796,604,706.40
其他应收款	28,257,588,668.63	-13,729,706.26	28,243,858,962.37
存货	69,695,035,632.11	-114,687,203.97	69,580,348,428.14
<b>流动资产合计</b>	<b>124,829,035,985.19</b>	<b>-155,689,985.62</b>	<b>124,673,345,999.57</b>
递延所得税资产	2,825,570,011.96	38,922,496.40	2,864,492,508.36
<b>非流动资产合计</b>	<b>45,598,054,636.60</b>	<b>38,922,496.40</b>	<b>45,636,977,133.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>170,427,090,621.79</b>	<b>-116,767,489.22</b>	<b>170,310,323,132.57</b>
盈余公积	259,979,288.30	-1,564,893.69	258,414,394.61
未分配利润	24,109,910,456.12	-105,277,422.40	24,004,633,033.72
归属于母公司所有者权益合计	33,217,831,462.05	-106,842,316.09	33,110,989,145.96
少数股东权益	13,997,603,119.35	-9,925,173.13	13,987,677,946.22
<b>所有者权益合计</b>	<b>47,215,434,581.40</b>	<b>-116,767,489.22</b>	<b>47,098,667,092.18</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>170,427,090,621.79</b>	<b>-116,767,489.22</b>	<b>170,310,323,132.57</b>

### (2) 合并利润表

项目	2023 年度		
	更正前	更正金额	更正后
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-63,455,253.88	-29,386,943.10	-92,842,196.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-114,687,203.97	-114,687,203.97
<b>二、营业利润（亏损以“-”填列）</b>	<b>712,878,263.77</b>	<b>-144,074,147.07</b>	<b>568,804,116.70</b>

三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	177,616,615.98	-144,074,147.07	33,542,468.91
减：所得税费用	-224,699,176.22	-36,018,536.76	-260,717,712.98
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	402,315,792.20	-108,055,610.31	294,260,181.89
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	402,315,792.20	-108,055,610.31	294,260,181.89
1、归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	380,022,061.43	-98,742,061.32	281,280,000.11
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	22,293,730.77	-9,313,548.99	12,980,181.78
六、综合收益总额	-667,815,916.03	-108,055,610.31	-775,871,526.34
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-828,857,306.83	-98,742,061.32	-927,599,368.15
(二)归属于少数股东的综合收益总额	161,041,390.80	-9,313,548.99	151,727,841.81

## (3) 合并现金流量表

项目	2023年度		
	更正前	更正金额	更正后
支付其他与筹资活动有关的现金	401,982,479.67	1,072,562,627.19	1,474,545,106.86
筹资活动现金流出小计	14,451,627,339.19	1,072,562,627.19	15,524,189,966.38
筹资活动产生的现金流量净额	-8,500,693,775.26	-1,072,562,627.19	-9,573,256,402.45
五、现金及现金等价物净增加额	-3,757,005,134.68	-1,072,562,627.19	-4,829,567,761.87
六、期末现金及现金等价物余额	4,087,026,925.39	-1,072,562,627.19	3,014,464,298.20

## (4) 母公司资产负债表

项目	2023年12月31日		
	更正前	更正金额	更正后
应收账款	31,811,438.62	-20,865,249.15	10,946,189.47
流动资产合计	84,587,480,601.18	-20,865,249.15	84,566,615,352.03
递延所得税资产	634,212,765.61	5,216,312.29	639,429,077.90
非流动资产合计	21,202,757,696.81	5,216,312.29	21,207,974,009.10
资产总计	105,790,238,297.99	-15,648,936.86	105,774,589,361.13
盈余公积	259,979,288.30	-1,564,893.69	258,414,394.61
未分配利润	1,899,279,654.03	-14,084,043.17	1,885,195,610.86
所有者权益合计	6,556,640,305.05	-15,648,936.86	6,540,991,368.19
负债和所有者权益总计	105,790,238,297.99	-15,648,936.86	105,774,589,361.13

## (5) 母公司利润表

项目	2023 年度		
	更正前	更正金额	更正后
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	- 20,865,249.15	- 20,865,249.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,408,108.39	- 20,865,249.15	39,542,859.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,526,674.21	- 20,865,249.15	38,661,425.06
减：所得税费用	- 19,035,913.38	-5,216,312.29	- 24,252,225.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,562,587.59	- 15,648,936.86	62,913,650.73
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	78,562,587.59	- 15,648,936.86	62,913,650.73
六、综合收益总额	78,562,587.59	- 15,648,936.86	62,913,650.73

## (6) 母公司现金流量表

项目	2023 年度		
	更正前	更正金额	更正后
支付其他与筹资活动有关的现金	65,360,326.06	1,072,417,714.30	1,137,778,040.36
筹资活动现金流出小计	4,452,002,638.34	1,072,417,714.30	5,524,420,352.64
筹资活动产生的现金流量净额	-3,822,002,638.34	-1,072,417,714.30	-4,894,420,352.64
五、现金及现金等价物净增加额	3,004,174.39	-1,072,417,714.30	-1,069,413,539.91
六、期末现金及现金等价物余额	1,163,974,897.80	-1,072,417,714.30	91,557,183.50

## (二) 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错。

**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
交易性金融资产	股票投资	0.78	-48.29	收回部分股票投资及公允价值变动。
应收账款	应收工程款	45.65	63.25	子公司广东珠江工程总承包有限公司分钟寺项目应收工程款增加。
预付账款	预付土地款和工程款	43.16	-74.20	子公司上海超盛房地产开发有限公司预付土地款调出至存货科目。
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	268.78	-4.84	生产经营相关的往来款收回
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	787.72	13.21	子公司上海超盛房地产开发有限公司预付土地款调至存货
其他非流动金融资产	投资的企业股权	23.21	-35.09	减少对嘉兴璟鑫投资合伙企业（有限合伙）的投资12.5亿元。
长期待摊费用	项目改造投入款	0.29	-40.56	从化夏湾拿、成都珠江广场等项目的长期待摊转入损益。

## (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	62.43	24.32	—	38.96
存货	787.72	269.32	—	34.19
投资性房地产	364.16	315.72	—	86.70
固定资产	9.06	7.91	—	87.31
合计	1,223.37	617.27	—	—

## 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	787.72	—	269.32	子公司项目融资	解押前无法处置
投资性房地产	364.16	—	315.72	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	159.08	32.71	12.84	100	99	子公司项目融资
深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	65.32	2.37	0.43	70	100	子公司项目融资
珠海珠江帝景投资有限公司	46.03	9.26	0.22	100	100	子公司项目融资
珠海丰泽企业策划有限公司	33.47	0.45	-	95	100	子公司项目融资
惠州市	39.26	3.64	11.18	80	100	子公司项

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
深惠珠江房地产开发有限公司						自融资
成都珠江润景房地产开发有限公司	50.83	19.17	5.05	100	100	子公司项目融资
广州天河科技园实业发展有限公司	75.57	6.70	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	116.48	42.50	0.00	100	100	子公司项目融资
合计	586.04	116.8	29.72	—	—	—

## 第一节 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：5.08亿元，收回：10.48亿元；

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：75.03亿元，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：61.24亿元。

### (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：16.61%，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，主要构成详见本年报“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	0.13	0.17%
尚未到期，且到期日在1年后的	74.90	99.83%
合计	75.03	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
上海鼎库资产管理有限公司	4.40	4.40	良好	公司与上海鼎库资产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
刘科建	-6.07	2.99	良好	公司与深圳市合科建投资有限公司在收购深圳某项目时形成的临时借款。	待项目利润分配时从刘科建可分红金额中扣除应偿还本息。	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
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，本公司与其有一定的资金往来而形成应收款项。	公司已与其达成回款约定，对方将用经营资金或股东投入或其它资金冲减或偿还。	1年以上

### （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

## 五、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65.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动-19.01%。

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	6.98		18.28	25.26	38.58%
银行贷款		17.92	22.30	40.22	61.42%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计	6.98	17.92	40.58	65.48	—

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25.26亿元，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0亿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<sup>5</sup>

<sup>5</sup> 公司于2025年1月6日披露《广东珠江投资股份有限公司关于债务偿付情况的公告》，披露了截至2024

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 481.46 亿元和 496.06 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.03%。

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	6.98		18.28	25.26	5.09%
银行贷款	12.77	73.55	321.74	408.06	82.26%
非银行金融机构贷款	61.87		0.87	62.74	12.65%
其他有息债务					
合计	81.62	73.55	340.89	496.06	—

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 25.26 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 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 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<sup>6</sup>

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	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
H21 珠江投 1	广东珠江投资股份有限公司	持有人	6.02	本息均逾期	流动性不足	6.02	洽谈中
H21 珠投 5	广东珠江投资股份有限公司	持有人	0.96	本息均逾期	流动性不足	0.96	洽谈中
华谊项目	深圳华谊兄弟文化创意	银行	0.14	利息逾期	项目建设及运营不及预期	0.14	已展期

年 12 月末公司债务逾期的金额，与本报告有所差异，原因系前期披露的数据未经审计核实，以本报告披露为主。

<sup>6</sup>下表披露的为截至报告出具日的“处置进展及未来处置计划”。

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	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
	产业有限公司						
老墟项目	深圳市万年置业有限公司	资产管理公司	6.87	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	6.87	已展期
珠海南屏	珠海丰泽企业策划有限公司	银行	0.1	利息逾期	项目建设及运营不及预期	0.1	洽谈中
珠海横琴	珠海珠江帝景投资有限公司	银行	1.44	利息逾期	项目建设及运营不及预期	1.44	洽谈中
时代广场	西安珠江时代广场投资有限公司	保险	10.72	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	10.72	已重组
北珠房1	北京珠江房地产开发有限公司	保险	28.35	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	28.35	已重组
从化奥莱	广州市从化珠江房地产开发有限公司	保险	8.08	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	8.08	已重组
总承包	广东珠江工程总承包有限公司	银行	9.27	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	9.27	已展期
南沙项目	广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司	银行	0.39	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	0.39	洽谈中
北珠房2	北京珠江房地产开发有限公司	资产管理公司	7.84	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	7.84	已展期
御景湾南区	北京顺开房地产开发有限公司	银行	1.43	本息均逾期	项目建设及运营不及预期	1.43	已展期

### (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
短期借款	0.72	4.87	-85.22	集团本部农商行 3.9亿借款由短期借款展期为长期借款
应付债券	18.27	29.50	-38.05	偿付债券、一年内到期的应付债券重分类导致本期末余额降低

#### （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

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一）基本情况

报告期利润总额：-21.45亿元

报告期非经常性损益总额：-29.18亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.02	处置交易性金融资产取得的投资收益	0.08	不可持续
公允价值变动损益	-27.09	投资性房地产、金融资产公允价值变动	-27.09	不可持续
资产减值损失	-4.45	存货减值计提	0.00	不可持续
营业外收入	0.12	违约金收入	0.12	不可持续
营业外支出	2.43	对外捐赠、违约金、税收滞纳金等	2.43	不可持续
资产处置收益	0.09	资产处置收益	0.09	不可持续
其他收益	0.04	政府补助、代扣代缴个税手续费返还	0.04	不可持续
财务费用-利息收入	2.36	对非金融企业收取的资金占用费	0.01	不可持续

#### （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
广州悦利房地产开发有限公司	是	100%	商品房开发	159.08	32.71	12.84	4.31

## 七、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

## 八、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：190.37亿元

报告期对外担保的增减变动情况：35.36亿元

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：185.94亿元

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

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 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本公司的主要投资者个人	5	房地产开发建设房地 产开发建设	良好	关联方担保 关联方担保	48.97	2025年8月5日	项目贷款抵押物充足，无代 偿风险。 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
	、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							
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、共同控制或施加重大影响的其他企业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	2.19	商品房开发	良好	关联方担保 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。 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
合计	—	—	—	—	—	94.46	—	—

## 九、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
光曜夏柏(深圳)投资合伙企业	深圳市万年置业有限公司、广东珠江投资股份有限公司、深圳市珠江投资发展有限公司、深圳市珠江广场投资有限公司	深圳市万年置业有限公司到期借款未归还	/	深圳国际仲裁院	6.86亿元	已和解
百年人寿保险股份有限公司	广东珠江投资股份有限公司、西安时代广场投资有限公司	西安时代广场投资有限公司到期借款未偿还	2024年6月17日	广东省广州市中级人民法院	10.73亿元	已和解
百年人寿保险股份有限公司	北京顺开房地产开发有限公司、北京珠江房地产开发有限公司	北京珠江房地产开发有限公司未按约定支付股权收益权回购款	2024年9月9日	上海金融法院	7.19亿元	已和解

## 十、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

## 十一、 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<sup>7</sup>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、发行人为可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

### 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

---

<sup>7</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

**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**

无

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

1、如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上 20%以下

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
昆山华敏 建设有限 公司	是	100%	商品房开 发	23.42	9.83	11.99	2.33
上海超盛 房地产开 发有限公 司	是	43.35%	商品住宅 开发	263.18	62.92	68.24	2.41

## 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://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/。](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公司债券年度报告（2024 年）》  
之盖章页)



广东珠江投资股份有限公司

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: 广东珠江投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	<b>2024 年 12 月 31 日</b>	<b>2023 年 12 月 31 日</b>
<b>流动资产:</b>		
货币资金	6,243,335,202.96	5,432,814,343.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	78,176,077.53	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	4,565,473,248.25	2,796,604,706.40
应收款项融资		
预付款项	4,316,345,180.53	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	26,877,602,529.67	28,243,858,962.37
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	78,772,360,994.20	69,580,348,428.14
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	1,297,185,027.53	1,736,624,016.12
流动资产合计	122,150,478,260.67	124,673,345,999.57
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	33,017,000.00	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	3,299,822,152.64	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	36,416,133,309.40	34,279,443,575.88
固定资产	905,684,833.51	957,219,620.42
在建工程	111,278,038.92	148,084,470.75
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	25,417,579.98	31,383,592.01
无形资产	239,347,228.55	255,871,245.74
开发支出		
商誉	18,639,138.12	18,639,138.12
长期待摊费用	28,504,933.26	47,958,151.29
递延所得税资产	3,048,692,039.22	2,864,492,508.36
其他非流动资产	109,349,214.06	109,349,214.06
非流动资产合计	46,557,158,020.68	45,636,977,133.00
资产总计	168,707,636,281.35	170,310,323,132.57
<b>流动负债:</b>		
短期借款	72,000,000.00	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	22,070,226,871.71	19,467,117,522.96
预收款项		
合同负债	14,036,197,121.44	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	109,615,689.49	123,606,712.06
应交税费	1,586,147,415.63	1,405,525,006.01
其他应付款	27,603,814,221.71	27,610,297,952.79
其中: 应付利息		
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	16,452,394,887.05	13,409,728,289.33
其他流动负债	2,617,928,795.28	3,157,531,116.22
流动负债合计	84,548,325,002.31	82,452,571,302.54
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	30,302,858,814.57	31,300,262,452.38
应付债券	1,827,740,000.00	2,950,351,070.02
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	4,603,171.05	0.00
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,914,588.88	2,452,619.08
递延所得税负债	6,845,228,544.17	6,506,018,596.37

其他非流动负债		
非流动负债合计	38,982,345,118.67	40,759,084,737.85
负债合计	123,530,670,120.98	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	5,452,867,449.42	3,284,079,660.55
专项储备		
盈余公积	258,414,394.61	258,414,394.61
一般风险准备		
未分配利润	22,570,180,667.39	24,004,633,033.72
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	33,845,324,435.50	33,110,989,145.96
少数股东权益	11,331,641,724.87	13,987,677,946.22
所有者权益(或股东权益)合计	45,176,966,160.37	47,098,667,092.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计	168,707,636,281.35	170,310,323,132.57

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12月31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12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,007,710,876.51	2,032,760,366.22
交易性金融资产	53,841,478.97	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	8,019,619.75	10,946,189.47
应收款项融资		
预付款项	626,701,475.18	627,415,534.91
其他应收款	77,572,280,378.17	81,230,198,429.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	568,851,527.90	562,246,928.94
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	1,824,441.67	1,938,165.88
流动资产合计	80,839,229,798.15	84,566,615,352.03

<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	18,165,891,634.76	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	1,245,004,500.00	1,300,326,200.00
固定资产	14,215,579.53	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	117,386,694.91	131,012,917.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,612,374.62	3,317,570.19
递延所得税资产	620,062,048.21	639,429,077.90
其他非流动资产	52,449,109.00	52,449,109.00
非流动资产合计	23,100,262,243.93	21,207,974,009.10
资产总计	103,939,492,042.08	105,774,589,361.13
<b>流动负债:</b>		
短期借款	-	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	214,328,825.92	216,168,628.28
预收款项		
合同负债	20,412,910.25	19,052,549.66
应付职工薪酬	9,313,106.35	11,786,580.66
应交税费	8,419,447.53	680,034.79
其他应付款	90,416,663,763.38	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	2,656,629,819.14	1,552,125,899.99
其他流动负债	17,058,552.08	16,777,595.39
流动负债合计	93,342,826,424.65	92,787,888,259.94
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	2,016,579,999.78	2,146,826,080.68
应付债券	1,827,740,000.00	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	305,880,218.37	317,843,652.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,150,200,218.15	6,445,709,733.00
负债合计	97,493,026,642.80	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	258,414,394.61	258,414,394.61
未分配利润	1,790,669,641.95	1,885,195,610.86
所有者权益（或股东权益）合计	6,446,465,399.28	6,540,991,368.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	103,939,492,042.08	105,774,589,361.13

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—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	16,587,698,686.82	18,615,128,554.14
其中：营业收入	16,587,698,686.82	18,615,128,554.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,976,727,004.85	16,695,071,681.59
其中：营业成本	12,063,965,957.43	13,096,705,754.72
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	973,546,331.76	986,555,924.60
销售费用	487,954,383.01	535,848,488.12
管理费用	660,041,656.12	911,760,265.83
研发费用	4,623,431.97	58,839,151.57
财务费用	786,595,244.56	1,105,362,096.75

其中：利息费用	899,557,499.46	1,220,596,498.94
利息收入	235,658,322.45	320,944,828.08
加：其他收益	3,568,892.06	11,593,970.40
投资收益（损失以“-”号填列）	2,206,006.31	348,909,058.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,928,313.75	-2,415,730.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	922,996.67
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）	-2,709,058,643.52	-1,504,315,598.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-384,871,829.39	-92,842,196.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-445,094,482.03	-114,687,203.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,682,293.82	89,214.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,913,596,080.78	568,804,116.70
加：营业外收入	12,244,617.58	17,526,098.11
减：营业外支出	243,204,268.95	552,787,745.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,144,555,732.15	33,542,468.91
减：所得税费用	-491,271,673.41	-260,717,712.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,653,284,058.74	294,260,181.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,653,284,058.74	294,260,181.89
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）	-1,210,703,602.79	281,280,000.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-442,580,455.95	12,980,181.78
六、其他综合收益的税后净额	2,826,593,688.08	-1,070,131,708.23
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,168,787,788.87	-1,208,879,368.26
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	2,168,787,788.87	-1,208,879,368.26
(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	2,168,787,788.87	-1,208,879,368.26
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	657,805,899.21	138,747,660.03
七、综合收益总额	1,173,309,629.34	-775,871,526.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	958,084,186.08	-927,599,368.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	215,225,443.26	151,727,841.81
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—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	70,775,215.39	81,043,544.52
减：营业成本	8,540,781.91	5,976,858.00
税金及附加	8,183,258.21	10,261,922.10
销售费用	2,430,289.26	16,206,362.22
管理费用	138,068,992.58	166,021,266.73
研发费用	-	-
财务费用	-77,510,443.77	-166,312,237.50
其中：利息费用	443,481,349.58	520,833,995.36
利息收入	534,727,183.18	729,840,604.04
加：其他收益	96,737.65	175,038.58
投资收益（损失以“—”号填列）	5,776,901.51	52,851,830.51
其中：对联营企业和合营企业	-4,453,472.15	53,850,328.68

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）	-84,078,705.72	-41,597,577.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-405,913.26	-20,865,249.15
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	89,444.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-87,548,956.74	39,542,859.24
加：营业外收入	910,001.02	515,024.20
减：营业外支出	483,417.44	1,396,458.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-87,122,373.16	38,661,425.06
减：所得税费用	7,403,595.75	-24,252,225.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-94,525,968.91	62,913,650.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-94,525,968.91	62,913,650.73
（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	-94,525,968.91	62,913,650.73
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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,274,893,569.10	11,640,748,392.17
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	3,427,643.49	46,300,514.47
收到其他与经营活动有关的现金	91,847,318.33	2,985,107,948.20
经营活动现金流入小计	10,370,168,530.92	14,672,156,854.84
购买商品、接受劳务支付的现金	3,369,901,719.08	6,579,296,364.37
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	682,580,388.25	759,081,768.48
支付的各项税费	1,062,554,404.36	1,020,278,123.70
支付其他与经营活动有关的现金	786,598,471.21	3,754,931,117.77

<b>经营活动现金流出小计</b>	5,901,634,982.90	12,113,587,374.32
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	4,468,533,548.02	2,558,569,480.52
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	27,174,552.50	1,775,095,463.86
取得投资收益收到的现金	16,969,780.80	932,980.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,586.29	166,299.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	541,099,580.71
收到其他与投资活动有关的现金	1,950,992.29	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	46,122,911.88	2,317,294,323.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,972,984.11	46,862,854.32
投资支付的现金	-	75,312,309.40
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	14,693,900.11	10,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	51,666,884.22	132,175,163.72
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-5,543,972.34	2,185,119,160.06
<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	825,039,009.87	4,458,161,326.11
收到其他与筹资活动有关的现金	7,468,600.00	1,492,772,237.82
<b>筹资活动现金流入小计</b>	832,507,609.87	5,950,933,563.93
偿还债务支付的现金	2,406,500,186.88	10,280,705,487.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,968,685,551.23	3,768,939,372.10
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	123,240,559.80	1,474,545,106.86
<b>筹资活动现金流出小计</b>	4,498,426,297.91	15,524,189,966.38
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-3,665,918,688.04	-9,573,256,402.45
<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>	797,070,887.64	-4,829,567,761.87
加：期初现金及现金等价物余额	3,014,464,298.20	7,844,032,060.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,811,535,185.84	3,014,464,298.20

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	69,671,244.28	98,923,485.07
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,487,764,119.88	30,400,077,914.84
经营活动现金流入小计	6,557,435,364.16	30,499,001,399.91
购买商品、接受劳务支付的现金	10,803,472.49	41,708,452.35
支付给职工及为职工支付的现金	29,961,931.75	109,474,985.15
支付的各项税费	3,310,711.99	8,217,548.10
支付其他与经营活动有关的现金	5,679,401,803.29	26,516,540,985.07
经营活动现金流出小计	5,723,477,919.52	26,675,941,970.67
经营活动产生的现金流量净额	833,957,444.64	3,823,059,429.24
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	18,073,774.22	96,130,547.19
取得投资收益收到的现金	16,035,683.68	1,579,492.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	156,974.76
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	34,109,457.90	97,867,014.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,086,027.00	11,814,562.37
投资支付的现金	-	73,075,069.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,030,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	4,693,900.11	10,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,779,927.11	95,919,631.40
投资活动产生的现金流量净额	28,329,530.79	1,947,383.49
<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		
筹资活动现金流入小计	-	630,000,000.00
偿还债务支付的现金	487,680,000.00	3,404,130,337.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	398,359,540.10	982,511,975.14
支付其他与筹资活动有关的现金	37,772,621.97	1,137,778,040.36
筹资活动现金流出小计	923,812,162.07	5,524,420,352.64
筹资活动产生的现金流量净额	-923,812,162.07	-4,894,420,352.64
<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>	<b>-61,525,186.64</b>	<b>-1,069,413,539.91</b>

加：期初现金及现金等价物余额	91,557,183.50	1,160,970,723.41
六、期末现金及现金等价物余额	30,031,996.86	91,557,183.50

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