

广州珠江发展集团股份有限公司

关于非公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》等有关法律法规的规定，广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会认真对照非公开发行公司债券的资格和条件，对公司的实际经营情况及相关事项进行了自查，认为：公司符合非公开发行公司债券的条件，具备非公开发行公司债券的资格。

二、本次发行方案

（一）发行规模

本次发行的公司债券本金总额不超过人民币 12.84 亿元（含 12.84 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（二）发行方式和向公司原股东配售安排

本次公司债券拟以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力且符合相关法律法规的专业投资者发行且不超过二百人。

本次发行的公司债券可向公司股东配售，具体配售安排（包括是否配售、配售比例等）提请股东大会授权董事会及董事会获授权人士根据发行时的市场情况以及发行具体事宜确定。

（三）债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过 5 年（含 5 年），可以为单一年限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会及董事会获授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（四）债券利率

本次发行的公司债券票面利率及其确定方式由公司和主承销商根据市场情况确定。

（五）募集资金用途

本次债券所募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务或相关法律法规允许的其他用途。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况确定。

（六）增信措施

本次公司债券发行拟由广州珠江实业集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任担保。

（七）承销方式

本次发行债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（八）决议有效期

本次发行公司债券决议自股东大会批准之日起 36 个月内有效。

本次公司债券的发行方案以最终获得相关监管机构批准的方案为准。

本议案尚需提请公司股东大会审议，现提请公司董事会审议。

三、本次非公开发行公司债券的授权事项

根据公司本次债券发行的安排，为合法、高效、有序地完成本次债券发行的相关工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》的有关规定，公司拟提请股东大会授权公司董事会及其授权人全权办理与本次债券发行有关的全部事宜，具体内容包括但不限于：

（一）在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及

发行期数、是否设计回售条款或赎回条款、确定担保相关事项、还本付息的期限和方式、具体申购办法、具体配售安排、债券募集资金用途、上市地点等与发行条款有关的一切事宜；

（二）决定并聘请参与本次发行的中介机构，办理本次公司债券发行申报事宜；

（三）决定并聘请债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

（四）签署与本次发行公司债券有关的合同、协议和文件，并进行适当的信息披露；

（五）在本次发行完成后，办理本次发行的公司债券的相关挂牌转让、还本付息事宜；

（六）如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会及董事会获授权人士根据监管部门的意见对本次发行公司债券的具体方案等相关事项进行相应调整；

（七）办理与本次发行公司债券有关的其他事项；

（八）本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权公司法定代表人为本次发行的获授权人士，根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次发行过程中处理与本次公司债券发行、挂牌转让有关的上述事宜。

四、本次非公开发行公司债券的偿债保障措施

公司董事会审议通过了《关于本次发行公司债券的偿债保障措施的议案》，提请股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离。

五、发行人简要财务会计信息

（一）最近三年合并范围变化情况

表 1 发行人最近三年合并范围的重要变化情况

2019 年度	变动原因
增加公司	
广州璟逸房地产开发有限公司	新设合并
长沙固业工程有限公司	新设合并
广州市品实房地产开发有限公司	股权收购
减少公司	
海南锦绣实业有限公司	处置股权
2020 年度	变动原因
增加公司	
广州珠江实业环境保护有限公司	新设合并
广州璟润房地产开发有限公司	新设合并
广州隼峰房地产开发有限公司	股权收购
减少公司	
开平恒祥房地产开发有限公司	丧失控制权
2021 年度	变动原因
增加公司	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	股权收购
广州卓盈房地产开发有限公司	设立取得
减少公司	
广州珠江物业管理有限公司	股权处置
海南珠江绿岛投资有限公司	注销

（二）发行人最近三年的资产负债表、利润表及现金流量表

发行人 2019 年财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为大华审字[2020]002721 号标准无保留意见审计报告，2020 年、2021 年财务报告已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了编号大信审字[2021]第 22-10001 号、大信审字[2022]第 22-00007 号标准无保留意见审计报告，非经特别说明，以下信息主要摘自发行人 2019 年-2021 年经审计的财务报告。

表 2 发行人最近三年合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,594,636,177.18	4,263,492,118.56	1,999,308,144.83
交易性金融资产	96,383,332.48	70,587,292.58	1,011,012,245.01
应收票据及应收账款	60,499,273.14	33,584,277.01	17,856,842.56
预付款项	2,699,422.08	230,138,784.11	131,157,629.91
其他应收款(合计)	1,548,045,577.36	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99
存货	23,937,034,508.67	19,787,793,503.91	13,527,751,611.03
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	1,264,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	684,647,261.29	426,789,763.78	294,372,068.64
流动资产合计	31,037,205,552.20	27,380,699,368.51	19,675,038,235.97
非流动资产：			
债权投资			1,113,260,000.00
可供出售金融资产			
其他权益工具投资	17,419,610.05	19,369,773.97	26,670,553.55
长期股权投资	161,061,398.02	476,657,173.25	621,644,557.99
投资性房地产	844,705,724.48	1,254,160,029.79	1,191,934,272.24
固定资产(合计)	248,578,869.05	746,432,756.30	806,113,810.65
在建工程(合计)	458,348,170.22	272,792.80	272,792.80
无形资产	2,573,378.70	2,189,163.05	2,486,326.01
商誉	328,791.01	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	21,658,156.74	24,974,032.23	2,412,813.35
递延所得税资产	336,933,634.49	393,941,999.19	270,061,877.87
其他非流动资产	40,749,909.65	2,533,421.00	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00	
使用权资产	33,412,815.45		
非流动资产合计	2,169,770,457.86	2,924,859,932.59	4,035,185,795.47
资产总计	33,206,976,010.06	30,305,559,301.10	23,710,224,031.44
流动负债：			

应付票据及应付账款	769,239,004.93	976,303,265.05	374,396,960.95
预收款项	661,428.34		290,383,911.09
合同负债	6,322,917,989.38	5,195,529,712.42	
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	43,631,360.70	25,303,207.41	9,041,293.92
应交税费	976,181,504.61	1,091,232,696.82	778,138,307.44
其他应付款(合计)	10,036,883,223.88	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82
一年内到期的非流动负债	1,758,737,680.39	2,553,834,171.55	960,202,000.00
其他流动负债	186,573,773.58	259,640,150.75	
流动负债合计	20,094,825,965.81	20,757,339,855.63	10,714,311,244.22
非流动负债:			
长期借款	5,024,989,946.47	2,444,342,509.89	3,242,488,000.00
应付债券	3,345,830,718.28	3,445,626,208.38	4,962,735,999.97
递延所得税负债	368,634,862.91	372,532,313.75	501,594,873.18
租赁负债	26,929,233.35		
其他非流动负债	374,808,508.43	137,247,321.99	
非流动负债合计	9,259,914,366.09	6,399,748,354.01	8,706,818,873.15
负债合计	29,354,740,331.90	27,157,088,209.64	19,421,130,117.37
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	853,460,723.00	853,460,723.00	853,460,723.00
资本公积金	19,251,758.11	11,050,656.00	11,050,656.00
盈余公积金	238,353,604.97	233,396,010.65	233,396,010.65
未分配利润	1,080,470,135.71	1,018,168,098.11	2,116,568,390.26
其他综合收益	-21,750,943.50	-7,300,779.58	
归属于母公司所有者权益合计	2,169,785,278.29	2,108,774,708.18	3,214,475,779.91
少数股东权益	1,682,450,399.87	1,039,696,383.28	1,074,618,134.16
所有者权益合计	3,852,235,678.16	3,148,471,091.46	4,289,093,914.07
负债和所有者权益总计	33,206,976,010.06	30,305,559,301.10	23,710,224,031.44

表 3 发行人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	3,607,314,013.44	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
营业收入	3,607,314,013.44	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
其他类金融业务收入			
营业总成本	3,285,676,195.81	2,585,009,771.14	2,825,393,876.91
营业成本	2,189,228,580.63	1,608,755,317.30	2,005,092,929.31
税金及附加	398,317,693.20	274,948,858.69	235,101,403.99
销售费用	136,890,932.77	118,608,343.57	70,530,301.31
管理费用	208,883,284.14	165,275,331.74	125,601,232.51
研发费用			
财务费用	352,355,705.07	417,421,919.84	389,068,009.79
加：其他收益	1,365,095.47	258,195.25	44,313.60
投资净收益	-6,922,013.73	207,376,561.08	279,412,592.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-21,668,223.79	-28,747,384.74	-36,655,435.42
公允价值变动净收益	27,913,649.91	-108,073,758.33	11,349,589.43
资产减值损失	-955,153.18	-8,172,994.86	
信用减值损失	-201,874,527.73	-505,954,219.42	-122,333.63
资产处置收益	148,252.58	-25,488.21	34,163.48
营业利润	141,313,120.95	-524,547,920.92	413,170,708.00
加：营业外收入	3,847,219.83	8,085,640.70	1,265,896.52
减：营业外支出	2,557,450.15	45,700,315.48	13,580,905.07
利润总额	142,602,890.63	-562,162,595.70	400,855,699.45
减：所得税	117,130,275.34	54,913,533.52	133,950,340.67
净利润	25,472,615.29	-617,076,129.22	266,905,358.78
持续经营净利润	27,404,544.82	-608,605,010.36	267,370,832.56
终止经营净利润	-1,931,929.53	-8,471,118.86	-465,473.78
减：少数股东损益	-40,312,783.01	-26,256,476.57	47,638,675.17
归属于母公司所有者的净利润	65,785,398.30	-590,819,652.65	219,266,683.61
加：其他综合收益	-14,450,163.92	-7,300,779.58	
综合收益总额	11,022,451.37	-624,376,908.80	266,905,358.78
减：归属于少数股东的综合收益总额	51,335,234.38	-598,120,432.23	47,638,675.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-40,312,783.01	-26,256,476.57	219,266,683.61
每股收益：			
基本每股收益	0.08	-0.69	0.26
稀释每股收益	0.08	-0.69	0.26

表 4 发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,101,327,038.38	5,248,024,312.35	3,151,399,235.06
收到的税费返还		384,595.75	678,735.87
收到其他与经营活动有关的现金	873,243,620.79	224,975,249.88	451,219,855.06
经营活动现金流入小计	5,974,570,659.17	5,473,384,157.98	3,603,297,825.99
购买商品、接受劳务支付的现金	4,674,320,812.87	3,940,149,752.57	2,261,958,963.54
支付给职工以及为职工支付的现金	220,982,612.01	167,136,668.69	160,299,544.88
支付的各项税费	858,418,103.66	357,240,653.58	863,259,579.78
支付其他与经营活动有关的现金	952,633,825.33	306,209,911.96	440,447,552.04
经营活动现金流出小计	6,706,355,353.87	4,770,736,986.80	3,725,965,640.24
经营活动产生的现金流量净额	-731,784,694.70	702,647,171.18	-122,667,814.25
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	117,000,000.00	2,263,921,284.41	5,446,741,502.21
取得投资收益收到的现金	1,972,280.00	29,295,441.36	311,440,960.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	414,586.68	3,100.00	28,630.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		208,100,000.00	388,953,712.75
收到其他与投资活动有关的现金	2,129,112.46	101,213,022.70	575,337,247.03
投资活动现金流入小计	121,515,979.14	2,602,532,848.47	6,722,502,052.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,285,492.66	32,597,541.26	1,616,770.11
投资支付的现金	62,882,389.99	796,969,990.26	4,433,760,231.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,723,922.00	325,357,260.84
支付其他与投资活动有关的现金	11,983,305.16	3,141,244.76	330,730,220.00
投资活动现金流出小计	90,151,187.81	857,432,698.28	5,091,464,482.06
投资活动产生的现金流量净额	31,364,791.33	1,745,100,150.19	1,631,037,570.41
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	386,159,600.00	2,000,000.00	191,467,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	386,159,600.00	2,000,000.00	191,467,500.00
取得借款收到的现金	4,887,220,000.00	1,867,282,514.62	3,660,653,269.83
收到其他与筹资活动有关的现金	2,711,769,384.89	3,640,553,641.00	7,238,490.11
筹资活动现金流入小计	7,985,148,984.89	5,509,836,155.62	3,859,359,259.94
偿还债务支付的现金	3,189,405,000.00	2,588,125,413.25	4,050,542,292.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,556,554,769.31	849,940,483.78	744,745,930.34

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	3,228,715,629.87	2,251,509,278.70	28,393,573.36
筹资活动现金流出小计	7,974,675,399.18	5,689,575,175.73	4,823,681,796.22
筹资活动产生的现金流量净额	10,473,585.71	-179,739,020.11	-964,322,536.28
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	-689,946,317.66	2,268,008,301.26	544,047,219.88
期初现金及现金等价物余额	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
期末现金及现金等价物余额	3,550,874,428.29	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69

表 5 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	496,386,445.41	1,678,056,852.27	457,019,839.50
交易性金融资产	96,383,332.48	67,080,431.62	871,612,245.01
应收票据及应收账款	25,292,753.71	7,139,200.00	
预付款项			305,102.00
其他应收款(合计)	5,478,460,551.23	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18
存货	152,246,921.44	157,638,434.80	197,845,398.19
一年内到期的非流动资产	1,216,457,500.00	1,329,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	4,780,588.35	1,776,148.54	137,180,863.17
流动资产合计	7,470,008,092.62	7,744,357,504.53	4,722,516,358.05
非流动资产：			
债权投资			1,113,260,000.00
可供出售金融资产			
其他权益工具投资	17,419,610.05	19,369,773.97	26,670,553.55
长期股权投资	4,274,917,689.61	3,662,312,300.31	3,530,483,549.52
投资性房地产	91,874,456.07	1,021,389,291.41	1,076,936,578.57
固定资产(合计)	1,467,665.50	82,795,848.54	84,576,956.98
在建工程(合计)			
无形资产	1,846,548.69	1,627,909.05	1,157,115.93
商誉			
长期待摊费用		62,546.97	125,190.40
递延所得税资产	45,990,145.48	154,962,263.44	137,494,153.75
其他非流动资产	752,212.39		65,000,000.00
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00	
使用权资产	27,739,538.37		
非流动资产合计	4,466,007,866.16	4,946,519,933.69	6,035,704,098.70
资产总计	11,936,015,958.78	12,690,877,438.22	10,758,220,456.75

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债:			
应付票据及应付账款	44,446,513.46	146,395,535.39	160,726,287.44
预收款项			16,364,717.80
合同负债	50,232,660.45	1,554,608,252.66	
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	21,517,586.43	13,942,810.11	1,715,899.89
应交税费	157,801,578.92	91,983,115.06	129,812,345.83
其他应付款(合计)	5,007,829,925.55	3,616,922,255.32	1,623,440,756.70
一年内到期的非流动负债	1,452,390,326.41	2,513,729,865.81	210,202,000.00
其他流动负债	2,394,744.66	77,662,811.23	
流动负债合计	6,736,613,335.88	8,015,244,645.58	2,142,262,007.66
非流动负债:			
长期借款	649,915,207.44	85,456,007.67	1,675,798,000.00
应付债券	3,345,830,718.28	3,445,626,208.38	4,962,735,999.97
递延所得税负债			42,463,658.23
租赁负债	23,980,341.27		
非流动负债合计	4,019,726,266.99	3,531,082,216.05	6,680,997,658.20
负债合计	10,756,339,602.87	11,546,326,861.63	8,823,259,665.86
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	853,460,723.00	853,460,723.00	853,460,723.00
资本公积金	11,050,656.00	11,050,656.00	11,050,656.00
盈余公积金	229,614,722.08	224,657,127.76	224,657,127.76
未分配利润	107,301,198.33	62,682,849.41	845,792,284.13
其他综合收益	-21,750,943.50	-7,300,779.58	
归属于母公司所有者权益合计	1,179,676,355.91	1,144,550,576.59	1,934,960,790.89
少数股东权益			
所有者权益合计	1,179,676,355.91	1,144,550,576.59	1,934,960,790.89
负债和所有者权益总计	11,936,015,958.78	12,690,877,438.22	10,758,220,456.75

表 6 发行人最近三年母公司利润表

单位: 元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	2,010,646,676.34	365,597,993.22	349,338,498.39
营业收入	2,010,646,676.34	365,597,993.22	349,338,498.39
其他类金融业务收入			
营业总成本	1,658,515,777.22	703,952,733.74	566,864,434.75
营业成本	932,335,976.86	145,161,195.50	149,941,363.92

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
税金及附加	266,424,066.50	77,086,810.44	21,359,879.73
销售费用	9,606,900.02	5,282,383.00	363,899.59
管理费用	145,144,080.26	84,911,203.38	69,451,778.14
研发费用			
财务费用	305,004,753.58	391,511,141.42	325,747,513.37
加：其他收益	46,512.02		
投资净收益	-5,520,688.13	206,841,993.84	270,107,088.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-21,324,366.70	-28,747,384.74	-36,655,435.42
公允价值变动净收益	27,920,510.87	-108,080,619.29	11,349,589.43
资产减值损失	-15,612,245.00		
信用减值损失	-200,172,455.18	-482,814,136.91	
资产处置收益	25,462.08		-9,286.43
营业利润	158,817,995.78	-722,407,502.88	63,921,454.71
加：营业外收入	649,622.07	3,949,703.89	56,270.63
减：营业外支出	919,556.65	39,047,814.04	1,181,436.20
利润总额	158,548,061.20	-757,505,613.03	62,796,289.14
减：所得税	108,972,117.96		27,399,293.97
净利润	49,575,943.24	-757,505,613.03	35,396,995.17
持续经营净利润	49,575,943.24	-757,505,613.03	35,396,995.17
终止经营净利润			
减：少数股东损益			
归属于母公司所有者的净利润	49,575,943.24	-757,505,613.03	35,396,995.17
加：其他综合收益	-14,450,163.92	-7,300,779.58	
综合收益总额	35,125,779.32	-764,806,392.61	35,396,995.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	35,125,779.32	-764,806,392.61	35,396,995.17

表 7 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	509,479,177.54	1,900,073,084.74	153,470,242.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,246,068,245.11	430,731,859.42	276,286,648.28
经营活动现金流入小计	2,755,547,422.65	2,330,804,944.16	429,756,890.76
购买商品、接受劳务支付的现金	8,252,754.90	14,086,408.38	36,192,850.47

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	95,629,549.98	52,382,391.58	38,971,602.97
支付的各项税费	311,623,194.82	67,891,843.89	549,392,022.55
支付其他与经营活动有关的现金	2,688,029,264.12	552,395,049.34	570,885,591.34
经营活动现金流出小计	3,103,534,763.82	686,755,693.19	1,195,442,067.33
经营活动产生的现金流量净额	-347,987,341.17	1,644,049,250.97	-765,685,176.57
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,450,194,661.95	2,466,621,284.41	5,253,141,502.21
取得投资收益收到的现金	22,135,867.94	27,516,216.17	306,762,523.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40,500.00		20,730.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			389,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	222,895,456.27	138,056,856.04	579,587,431.55
投资活动现金流入小计	2,695,266,486.16	2,632,194,356.62	6,528,512,187.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,479,375.39	2,075,855.90	82,243.00
投资支付的现金	3,178,319,667.82	3,460,209,419.63	4,536,783,166.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			890,467,775.64
支付其他与投资活动有关的现金		2,202,110.96	778,724,621.99
投资活动现金流出小计	3,180,799,043.21	3,464,487,386.49	6,206,057,806.74
投资活动产生的现金流量净额	-485,532,557.05	-832,293,029.87	322,454,380.51
筹资活动产生的现金流量：			
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	1,951,220,000.00	40,320,000.00	3,218,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,960,000,000.00	3,640,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,911,220,000.00	3,680,320,000.00	3,218,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,528,820,000.00	840,000,000.00	2,177,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	506,102,170.38	508,518,236.92	476,601,655.28
支付其他与筹资活动有关的现金	1,225,793,272.29	1,922,520,971.41	28,393,573.36
筹资活动现金流出小计	4,260,715,442.67	3,271,039,208.33	2,682,695,228.64
筹资活动产生的现金流量净额	-349,495,442.67	409,280,791.67	535,304,771.36
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	-1,183,015,340.89	1,221,037,012.77	92,073,975.30
期初现金及现金等价物余额	1,678,056,852.27	457,019,839.50	364,945,864.20
期末现金及现金等价物余额	495,041,511.38	1,678,056,852.27	457,019,839.50

（三）发行人最近三年的主要财务指标

表 8 发行人最近三年的主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	33,206,976,010.06	30,305,559,301.10	23,710,224,031.44
总负债	29,354,740,331.90	27,157,088,209.64	19,421,130,117.37
总债务	10,129,558,345.14	8,443,802,889.82	9,165,425,999.97
所有者权益	3,852,235,678.16	3,148,471,091.46	4,289,093,914.07
流动比率	1.54	1.32	1.84
速动比率	0.35	0.37	0.57
资产负债率（合并报表）	88.40	89.61	81.91
资产负债率（母公司报表）	90.12	90.98	82.01
主要财务指标	2021 年 1-12 月	2020 年度	2019 年度
营业收入	3,607,314,013.44	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
营业利润	141,313,120.95	-524,547,920.92	413,170,708.00
利润总额	142,602,890.63	-562,162,595.70	400,855,699.45
净利润	25,472,615.29	-617,076,129.22	266,905,358.78
归属于母公司所有者的净利润	65,785,398.30	-590,819,652.65	219,266,683.61
经营活动产生现金流量净额	-731,784,694.70	702,647,171.18	-122,667,814.25
投资活动产生现金流量净额	31,364,791.33	1,745,100,150.19	1,631,037,570.41
筹资活动产生现金流量净额	10,473,585.71	-179,739,020.11	-964,322,536.28
营业毛利率	39.31	35.00	31.98
总资产报酬率	1.62	-0.54	3.76
应收账款周转率（次/年）	76.68	96.23	194.98
存货周转率（次/年）	0.10	0.10	0.21

（四）管理层简明财务分析

1.资产结构分析

公司最近三年期末资产构成情况如下：

表 9 发行人最近三年期末主要资产构成情况

单位：万元

资产项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	359,463.62	10.82%	426,349.21	14.07%	199,930.81	8.43%
交易性金融资产	9,638.33	0.29%	7,058.73	0.23%	101,101.22	4.26%
应收票据及应收账款	6,049.93	0.18%	3,358.43	0.11%	1,785.68	0.08%

资产项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	269.94	0.01%	23,013.88	0.76%	13,115.76	0.55%
其他应收款(合计)	154,804.56	4.66%	130,405.36	4.30%	190,257.97	8.02%
存货	2,393,703.45	72.08%	1,978,779.35	65.29%	1,352,775.16	57.05%
一年内到期的非流动资产	111,326.00	3.35%	126,426.00	4.17%	79,100.00	3.34%
其他流动资产	68,464.73	2.06%	42,678.98	1.41%	29,437.21	1.24%
流动资产合计	3,103,720.56	93.47%	2,738,069.94	90.35%	1,967,503.82	82.98%
债权投资		0.00%		0.00%	111,326.00	4.70%
可供出售金融资产		0.00%		0.00%	0.00	0.00%
其他权益工具投资	1,741.96	0.05%	1,936.98	0.06%	2,667.06	0.11%
长期股权投资	16,106.14	0.49%	47,665.72	1.57%	62,164.46	2.62%
投资性房地产	84,470.57	2.54%	125,416.00	4.14%	119,193.43	5.03%
固定资产(合计)	24,857.89	0.75%	74,643.28	2.46%	80,611.38	3.40%
在建工程(合计)	45,834.82	1.38%	27.28	0.00%	27.28	0.00%
无形资产	257.34	0.01%	218.92	0.01%	248.63	0.01%
商誉	32.88	0.00%	32.88	0.00%	32.88	0.00%
长期待摊费用	2,165.82	0.07%	2,497.40	0.08%	241.28	0.01%
递延所得税资产	33,693.36	1.01%	39,394.20	1.30%	27,006.19	1.14%
其他非流动资产	4,074.99	0.12%	253.34	0.01%	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	400.00	0.01%				
使用权资产	3,341.28	0.10%				
非流动资产合计	216,977.05	6.53%	292,485.99	9.65%	403,518.58	17.02%
资产总计	3,320,697.60	100.00%	3,030,555.93	100.00%	2,371,022.40	100.00%

最近三年，公司总资产分别为 2,371,022.40 万元、3,030,555.93 万元和 3,320,697.60 万元，呈现稳定增长趋势。近几年公司资产总计的复合增长较快，主要是因为：公司业务持续发展，开发规模持续扩大，资产规模也相应增长较快。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，充足的土地储备和资金供给是公司房地产业务持续、稳定、健康发展的基础，因此，公司流动资产规模较大，在资产中所占比重较高符合房地产行业特征。

2. 负债结构分析

公司最近三年期末负债构成情况如下：

表 10 发行人最近三年期末主要负债构成情况

单位：万元

负债项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据及应付账款	76,923.90	2.62%	97,630.33	3.60%	37,439.70	1.93%
预收款项	66.14	0.00%		0.00%	29,038.39	1.50%
合同负债	632,291.80	21.54%	519,552.97	19.13%	0	0.00%
应付手续费及佣金		0.00%		0.00%	0	0.00%
应付职工薪酬	4,363.14	0.15%	2,530.32	0.09%	904.13	0.05%
应交税费	97,618.15	3.33%	109,123.27	4.02%	77,813.83	4.01%
其他应付款(合计)	1,003,688.32	34.19%	1,065,549.67	39.24%	830,214.88	42.75%
一年内到期的非流动负债	175,873.77	5.99%	255,383.42	9.40%	96,020.20	4.94%
其他流动负债	18,657.38	0.64%	25,964.02	0.96%	0	0.00%
流动负债合计	2,009,482.60	68.46%	2,075,733.99	76.43%	1,071,431.12	55.17%
长期借款	502,498.99	17.12%	244,434.25	9.00%	324,248.80	16.70%
应付债券	334,583.07	11.40%	344,562.62	12.69%	496,273.60	25.55%
递延所得税负债	36,863.49	1.26%	37,253.23	1.37%	50,159.49	2.58%
非流动负债合计	925,991.44	31.54%	639,974.84	23.57%	870,681.89	44.83%
负债合计	2,935,474.03	100.00%	2,715,708.82	100.00%	1,942,113.01	100.00%

随着发行人房地产开发业务的持续发展，发行人负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。最近三年，公司的总负债分别为 1,942,113.01 万元、2,715,708.82 万元和 2,935,474.03 万元。最近三年，公司的流动负债分别为 1,071,431.12 万元、2,075,733.99 万元和 2,009,482.60 万元，占总负债比重分别为 55.17%、76.43%和 68.46%。非流动负债分别为 870,681.89 万元、639,974.84 万元和 925,991.44 万元，占比分别为 44.83%、23.57%和 31.54%。本次债券发行将有助于提高公司的非流动负债的比重，有利于提高公司的短期偿债能力，优化公司长短期债务的结构配置。

3. 现金流量分析

公司最近三年的现金流量情况如下：

表 11 发行人最近三年的现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-73,178.47	70,264.72	-12,266.78
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	510,132.70	524,802.43	315,139.92
收到其他与经营活动有关的现金	87,324.36	22,497.52	45,121.99
购买商品、接受劳务支付的现金	467,432.08	394,014.98	226,195.90
支付其他与经营活动有关的现金	95,263.38	30,620.99	44,044.76
投资活动产生的现金流量净额	3,136.48	174,510.02	163,103.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,047.36	-17,973.90	-96,432.25
现金及现金等价物净增加额	-68,994.63	226,800.83	54,404.72

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-12,266.78 万元、70,264.72 万元及-73,178.47 万元，呈现一定的波动趋势。近三年公司销售商品、提供劳务收到的现金主要系公司主营业务产生的现金流入。2020 年公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要原因是本年多个项目销售，销售回款增加，且去年同期缴纳了珠江璟园土地增值税清算款 5.24 亿元，而本期无项目进行土增税清算，支付的税费较上年同期减少；2021 年公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要原因是本年支付的税费较上年同期大幅度增加，同时本年支付荷景路项目地价款 15.86 亿元。

2020 年投资活动产生的现金流量净额同比增加主要是公司本期购买理财产品支付的现金较上年同期减少所致。2021 年投资活动产生的现金流量净额同比减少主要是上年已赎回大部分理财产品，本年收回投资收到的现金较上年同期大幅度减少。

最近三年筹资活动产生的现金流量于 2021 年转正，主要原因为 2021 年度收到子公司少数股东资本金，同时增加公司借款。

4.偿债能力分析

公司最近三年主要偿债能力指标见下表：

表 12 发行人最近三年主要偿债能力指标

偿债能力指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	1.54	1.32	1.84
速动比率	0.35	0.37	0.57
资产负债率	88.40%	89.61%	81.91%

最近三年，发行人流动比率分别为 1.84、1.32 和 1.54，发行人速动比率分别为 0.57、0.37 和 0.35，2020 年的指标下降主要由于部分大额应付债券重分类至短期负债导致流动负债增加，以及新收入准则调整导致的流动资产、流动负债相应变动所致。最近三年，发行人资产负债率分别为 81.91%、89.61%和 88.40%，总体来看，发行人资产负债率的保持在合理水平，公司偿债能力较强。

5.盈利能力分析

表 13 发行人最近三年利润分析表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	360,731.40	247,505.36	294,784.63
其中：营业收入	360,731.40	247,505.36	294,784.63
营业利润	14,131.31	-52,454.79	41,317.07
利润总额	14,260.29	-56,216.26	40,085.57
净利润	2,547.26	-61,707.61	26,690.54

最近三年，发行人分别实现营业收入 294,784.63 万元、247,505.36 万元和 360,731.40 万元。发行人营业收入主要来自于房地产开发新产品、物业出租及管理、健康管理咨询，报告期内略有上升趋势。实现净利润 26,690.54 万元、-61,707.61 万元和 2,547.26 万元。

6.可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

房地产行业的发展将对发行人的发展产生直接影响。发行人以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

房地产行业依然是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。由于土地资源的稀缺性，以及“招拍挂”制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，同时获取土地的难度

增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

相关行业的发展状况对发行人的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成发行人业绩的波动。

7.未来业务发展规划

新形势下，公司将积极把握宏观经济形势，充分发挥作为国有资本控股企业的社会责任担当与作为上市企业的管理制度优势。在业务方面，聚焦以房地产开发为主业，全面提升经营质量，提高运营效率，适当布局多元化业务，加大与实力企业的战略合作，培育公司业务新的增长点和盈利点。在区域布局方面，将紧抓粤港澳大湾区建设的重大历史性机遇，以此为“主战场”，积极投资核心区位优势项目，同时持续关注其他一二线城市房地产市场，结合自身发展状况择机进入。一方面，聚焦经营，通过提升内部管理质效，不断夯实、巩固主业核心竞争力，提升、扩大“珠实地产”品牌影响力，另一方面，统筹做大、做强、做优产业运营“第二新赛道”，全力推动企业在高质量发展道路上取得新突破、迈向新台阶。

六、其他重要事项

1.截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的对外担保情况：

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限
广州珠江实业集团有限公司	连带责任担保	200,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年
广州珠江实业集团有限公司	连带责任担保	143,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年
广州珠江实业集团有限公司	连带责任担保	130,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年

2.截至 2021 年 12 月 31 日，公司及全资、控股子公司尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件：

事项概述	查询索引
公司依法向广东省广州市中级人民法院对东湛公司、禾盛财务投资有限公司、	《关于涉及诉

广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼，涉案金额 486,940,947.14 元。公司于 2020 年 6 月 8 日收到法院出具的（2020）粤 01 民初 719 号《受理案件通知书》。 在审理过程中，法院指出 6,500 万元股权投资和 3.35 亿元债权投资属于两个不同的法律关系，如公司仍坚持 3.35 亿元债权与 6,500 万股权合并审理，面临全案被驳回起诉的风险。因此，公司于 2021 年 7 月向法院提交《撤诉申请书》，申请撤回本案中关于 6,500 万元股权款的诉讼请求。2021 年 10 月 21 日，公司收到广州市中级人民法院出具的《民事判决书》，一审判决支持公司关于借款本金 33,500 万元及利息等大部分诉讼请求。被告东湛公司因不服原审法院作出的原审判决，认为原审判决认定事实错误，故提起上诉。	讼的公告》(编号：2020-026) 《关于诉讼判决结果的公告》(编号：2021-056) 《关于诉讼进展的公告》(编号：2021-077)
公司依法对亿华公司、景兴公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖向广东省广州市中级人民法院提起诉讼。涉案金额共计 1,944,543,477.63 元及利息、逾期利息、罚息、违约金及相关维权费用。2020 年 12 月 15 日，公司收到法院出具的（2020）粤 01 民初 2159 号和（2020）粤 01 民初 2160 号《受理案件通知书》。2022 年 3 月 18 日，公司收到广东省广州市中级人民法院出具的（2020）粤 01 民初 2159 号和（2020）粤 01 民初 2160 号《民事判决书》。	《关于涉及诉讼的公告》(编号：2020-080) 《关于诉讼判决结果的公告》(编号：2022-009)
公司依法对广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁向广州市中级人民法院提起诉讼。公司于 2021 年 10 月 13 日收到广州市中级人民法院出具的（2021）粤 01 民初 1816 号《受理案件通知书》，该法院决定受理公司诉广州颐和房产策划代理有限公司等被告的损害股东利益责任纠纷案。	《关于涉及诉讼的公告》(编号：2021-049)
2021 年 10 月 18 日，公司因股权转让纠纷向广州市中级人民法院起诉广州中侨置业投资控股集团有限公司，案件编号为（2021）粤 01 民初 1862 号。	《关于涉及诉讼的公告》(编号：2021-078)

特此公告。

广州珠江发展集团股份有限公司董事会

2022 年 3 月 31 日