

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

广州珠江实业开发股份有限公司
2020 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大信会计师事务所（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。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -59,081.97 万元，2020 年末累计未分配利润 101,816.81 万元，由于归属于上市公司股东的净利润为负数，公司董事会建议 2020 年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交 2020 年年度股东大会审议。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	珠江股份	600684	珠江实业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	覃宪姬	扈佳佳
办公地址	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼
电话	020-83752439	020-83752439
电子信箱	gfhujj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司聚焦房地产主责主业，积极响应国家建设粤港澳大湾区的战略部署，同时结合企业自身情况，积极寻找合适机会辐射其他区域。报告

期内，公司大力发展房地产开发主营业务，瞄准市场有效需求，着力打造精品地产项目，实现主营业务的创新和升级；同时积极探索“房地产+”领域，努力培育壮大新增长点，坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1.房地产行业宏观环境

2020年，中央继续坚持“房住不炒”调控总基调，因城施策和促进房地产市场平稳健康发展依然是调控的核心手段和动态目标。上半年，受新冠肺炎疫情带来的经济下行压力影响，流动性宽松与地方支持性政策频出促进房地产市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。下半年房地产调控政策环境以紧为主，中央再次强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，“三道红线”试点开启以及强化“供给侧”房地产调控政策，力促市场理性回归。

2020年住宅市场价格稳中有升，百城新建住宅价格累计上涨3.46%，涨幅超过2019年水平，其中长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较2019年均明显扩大。同时，成交规模基本恢复，绝对规模延续2017年以来的横盘态势，多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放。地方政府整体供地节奏有所加快，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面地价上涨，住宅用地溢价率处于较高水平。（数据来源：中指研究院）

2.报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广东板块

公司在广东板块的业务集中在广州市。作为粤港澳大湾区的核心引擎之一，广州市充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，经济实力迈上新台阶，2020年地区生产总值突破2.5万亿元，增长2.7%，5年年均增长6%，与全省同步。城乡居民人均可支配收入年均分别增长7.9%和10.1%，人均地区生产总值达到高收入经济体水平。同时，“精准引才”政策推动广州市常住人口持续增长，新型城镇化建设和都市圈建设持续深入推进。（数据来源：广州市政府工作报告）

房地产行业方面，2020年，广州市经营性用地土地成交总建筑面积2,129.98万平方米，同比增加34.2%，经营性用地成交总价2,465.01亿元，同比增加46.6%；房屋新开工面积2,620.61万平方米，同比增长18.1%；施工面积11,878.29万平方米，同比下降0.9%；商品房销售面积1,539.40万平方米，同比增长5.1%，比上年同期提高10.6个百分点；商品房库存去化周期12.8个月，同比下降3.0%。（数据来源：广州市统计局、克而瑞）

公司在广州区域的房地产项目主要分布在天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区、南沙区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积

60,225.04 平方米。

(2) 湖南板块

公司在湖南板块的业务集中在湖南省省会长沙市。2020 年，长沙市在“房住不炒”的主基调下，始终坚持稳房价、稳地价、稳预期，作为房地产调控的“长沙样本”入选 10 个“中国改革 2020 年度案例”，体现了其严格的房地产调控模式。

房地产行业方面，2020 年长沙市经营性用地土地成交总建筑面积 1,257.69 万平方米，同比增加 4.5%，经营性用地成交总价 922.71 亿元，同比增加 12.6%；房地产开发投资 1,868.41 亿元，同比增长 12%；新建商品房销售 2,379.90 万平方米，同比增长 1.9%，销售额 2,196.91 亿元，同比增长 8.7%。（数据来源：湖南省统计局、克而瑞）

公司在湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、湘江新区以及望城区。报告期内，公司在湖南地区共实现销售面积为 73,503.59 平方米。

(3) 安徽板块

公司在安徽板块的业务集中在安徽省合肥市。2020 年合肥市“两会”政府工作报告指出，将坚持“房住不炒”定位，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，全面推进住房租赁三项试点，实施棚户区改造项目、老旧小区改造和国家试点任务。

房地产行业方面，2020 年合肥市经营性用地土地成交总建筑面积 1,028.45 万平方米，同比下降 27.0%，经营性用地成交总价 584.37 亿元，同比下降 31.2%；商品住宅供应面积 666.96 万平方米，同比减少 3.4%，成交面积 822.63 万平方米，同比增加 19.9%，成交金额 1,617.74 亿元，同比增加 31.4%。（数据来源：克而瑞）

合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。报告期内，合肥中侨中心实现销售面积 7,900.80 平方米。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	30,305,559,301.10	23,710,224,031.44	27.82	16,746,619,778.46
营业收入	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19	-16.04	3,404,521,939.57
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,360,963,585.33	/	/	/

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
归属于上市公司股东的净利润	-590,819,652.65	219,266,683.61	-369.45	245,450,392.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-888,195,379.22	-172,889,865.68		127,593,707.31
归属于上市公司股东的净资产	2,108,774,708.18	3,214,475,779.91	-34.40	3,100,804,126.44
经营活动产生的现金流量净额	702,647,171.18	-122,667,814.25		467,239,303.12
基本每股收益(元/股)	-0.69	0.26	-365.38	0.29
稀释每股收益(元/股)	-0.69	0.26	-365.38	0.29
加权平均净资产收益率(%)	-23.33	6.86	减少30.19个百分点	8.17

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	210,886,865.12	1,247,665,862.38	520,377,100.30	496,123,726.91
归属于上市公司股东的净利润	-79,764,713.35	54,140,357.31	12,490,923.45	-577,686,220.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-98,426,779.19	44,199,590.20	-20,907,939.29	-813,060,250.94
经营活动产生的现金流量净额	-84,456,997.22	144,471,297.66	-895,365,108.27	1,537,997,979.01

注：

1. 第二季度营业收入较第一季度有大幅度增长，主要是由于第二季度珠江悦界商业中心项目住宅批量交付并确认了销售收入；

2. 第四季度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润较第三季度大量减少，主要原因是第四季度对东湛公司及亿华公司投资款计提了减值准备及确认公允价值变动损失；

3. 第四季度收到珠江实业集团转来珠江颐德大厦房款 16.19 亿元，故经营活动产生的现金流量净额显著增加。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

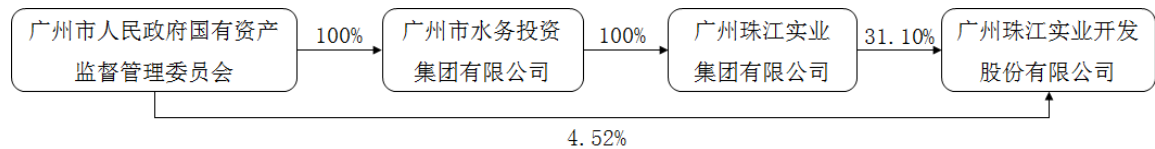
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					37,797		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,757		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
广州珠江实业集团有 限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有 资产监督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
黎壮宇	38,266,500	38,266,500	4.48	0	无	0	境内自然人
陈阳生	4,301,160	6,859,861	0.80	0	无	0	境内自然人
黄佩玲	3,543,230	5,198,184	0.61	0	无	0	境内自然人
王玲	1,449,500	4,216,011	0.49	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	120,000	3,716,352	0.44	0	无	0	境内自然人
余庆元	909,000	3,289,000	0.39	0	无	0	境内自然人
黄文丰	0	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
吴晓帆	2,924,460	2,924,460	0.34	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

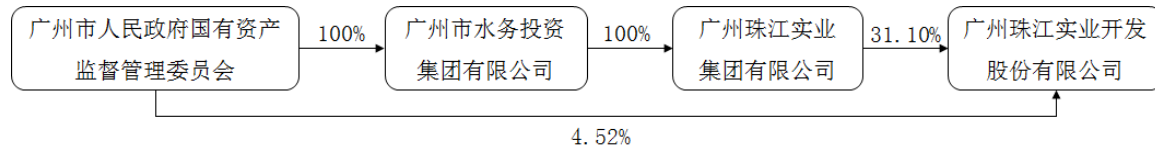
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 珠实 01	135574	2019-6-22	2021-6-22	40,000,000.00	4.50	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	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 珠实 01	143549	2018-4-2	2023-4-2 （注）	1,400,000,000.00	6.93	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	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	19 珠实 01	151765	2019-7-10	2022-7-10	650,000,000.00	5.70	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	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	19 珠实 02	162112	2019-11-6	2022-11-6	780,000,000.00	5.59	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	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年4月2日支付公开发行2018年公司债券（第一期）自2019年4月2日至2020年4月1日期间的利息97,020,000.00元。

2020年6月22日支付非公开发行2016年公司债券（第一期）自2019年6月22日至2020年6月21日期间的利息1,800,000元。

2020年7月10日支付非公开发行2019年公司债券（第一期）自2019年7月11日至2020年7月10日期间的利息37,050,000元。

2020年11月6日支付非公开发行2019年公司债券（第二期）自2019年11月6日至2020年11月5日期间的利息43,602,000.00元。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据监管部门和中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）对跟踪评级的有关要求，中诚信将在债券存续期内，在每年广州珠江实业开发股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2020年6月8日，中诚信出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，维持公司的主体信用等级为AA，评级展望维持稳定；维持“广州珠江实业开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）”的信用等级为AA，并于2020年6月10日刊登于上交所网站。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	89.61	81.91	7.70
EBITDA全部债务比	-0.01	0.09	-111.11
利息保障倍数	-0.14	1.36	-110.29

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 247,505.36 万元，同比下降 16.04%，实现归属于母公司股东的净利润-59,081.97 万元，同比下降 369.45%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会(2017)22 号)(以下简称“新收入准则”)。经本公司第九届董事会 2020 年第四次会议和第九届监事会 2020 年第二次会议决议通过，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，及结合本公司实际业务情况，为了更加准确地对金融资产进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。本次会计估计变更经公司第十届董事会 2021 年第一次会议、第十届监事会 2021 年第一次会议审议通过，详见公司于 2021 年 1 月 28 日披露的《关于会计估计变更的公告》(编号:2021-005)。

详见“第十一节财务报告、五(三十六)”。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

纳入合并财务报表范围的二级主体 16 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市品实房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
海南珠江绿岛投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市盛唐房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州璟逸房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州璟润房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州隼峰房地产开发有限公司	控股子公司	二级	50	50
广州珠江实业环境保护有限公司	控股子公司	二级	60	60

1.本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
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
广州珠江实业环境保护有限公司	新设合并

2.本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
开平恒祥房地产开发有限公司	丧失控制权

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”。