

广州珠江实业开发股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
林兵	独立董事	因公出差	曾炳权

1.3 公司年度财务报告已经大华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人林洁静及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	珠江实业
股票代码	600684
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄静	端木安琪
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752828-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	huangjing@gzzjsy.com	dmaq@gzzjsy.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,212,421,627.36	652,705,730.51	85.75	530,667,758.71
营业利润	297,323,860.85	178,369,900.09	66.69	83,028,755
利润总额	296,561,418.67	176,019,676.45	68.48	83,484,167.24
归属于上市公司股东的净利润	221,903,626.47	131,679,017.93	68.52	62,328,526.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	221,633,927.54	122,477,718.45	80.96	57,479,014.42
经营活动产生的现金流量净额	19,385,295.96	60,346,746.72	-67.88	157,645,663.15
	2011 年末	2010 年末	本年末比上 年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	2,793,831,815.14	2,300,810,935.41	21.43	1,801,504,114.85
负债总额	1,689,815,812.79	1,418,710,825.64	19.11	1,013,679,425.75
归属于上市公司股东的所有者权益	1,103,409,705.21	881,506,078.74	25.17	787,234,938.25
总股本	243,151,203.00	187,039,387.20	30.00	187,039,387.20

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.91	0.54	68.52	0.26
稀释每股收益 (元 / 股)	0.91	0.54	68.52	0.26
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.91	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每 股收益 (元 / 股)	0.91	0.50	74.00	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	22.36	15.78	6.58	8.24
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率 (%)	22.33	14.68	7.65	7.60
每股经营活动产生的现金流量 净额 (元 / 股)	0.08	0.25	-0.17	0.65
	2011 年	2010 年	本年末比上年末	2009 年末

	末	末	增减 (%)	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	4.54	3.63	25.17	3.24
资产负债率 (%)	60.48	61.66	-1.18	56.27

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	167,004.74	518,835.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,121,434.03	523,436.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		14,086,244.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-929,446.92	-2,869,059.55
少数股东权益影响额	606.73	8,942.08
所得税影响额	-89,899.65	-3,067,099.83
合计	269,698.93	9,201,299.48

§ 4 股东持股情况和控制框图

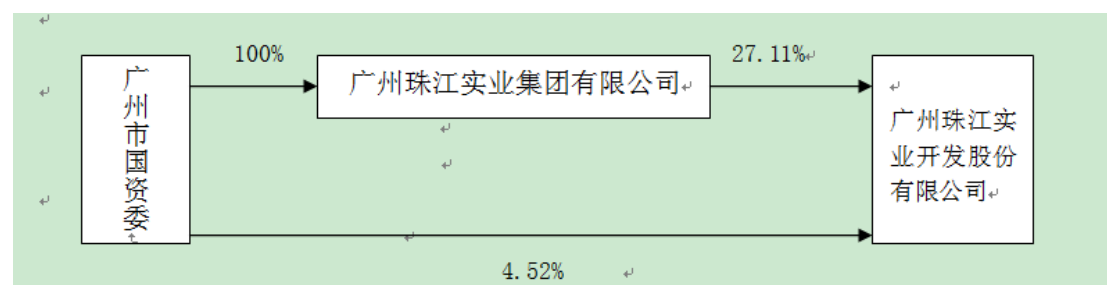
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数		25,243 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		24,817 户
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	27.11	65,923,602	0	无 24,270,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	10,988,435	0	无
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	未知	2.23	5,420,268	0	未知
广发证券股份有限公司	其他	1.87	4,554,271	0	未知
中国建银投资证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.64	1,546,450	0	未知
逢方	其他	0.53	1,297,810	0	未知
陈浩明	其他	0.53	1,285,459	0	未知
陈洪	其他	0.45	1,100,000	0	未知
顾士明	其他	0.34	835,016	0	未知
高飞翔	其他	0.34	835,011	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
广州珠江实业集团有限公司	65,923,602		人民币普通股		
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	10,988,435		人民币普通股		
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	5,420,268		人民币普通股		
广发证券股份有限公司	4,554,271		人民币普通股		
中国建银投资证券有限	1,546,450		人民币普通股		

责任公司客户信用交易担保证券账户		
逢方	1,297,810	人民币普通股
陈浩明	1,285,459	人民币普通股
陈洪	1,100,000	人民币普通股
顾士明	835,016	人民币普通股
高飞翔	835,011	人民币普通股
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直属企业。除此以外，公司未知前十名无限售条件其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.1.1 报告期内公司经营情况的回顾

报告期内，在国际经济持续动荡、国内宏观调控压力不断增大的复杂环境中，在全国房地产开发及商品房销售增速呈“双回落”态势下，公司在董事会的正确领导下，在全体员工的共同努力下，顺应宏观形势的新变化，各项经营指标创下历史新高，实现了逆势发展。

(1) 经济效益实现大幅增长

报告期内，公司实现营业总收入 121,242.16 万元，同比增长 85.75%；实现营业利润 29,732.39 万元，同比增长 66.69%；实现归属于母公司净利润 22,190.36 万元，同比增长 68.52%；实现每股收益 0.91 元；净资产收益率为 22.36%。截至报告期末，公司资产总额 279,383.18 万元，比上年末增长 21.43%；归属于母公司所有者权益 110,340.97 万元，比上年末增长 25.17%；资产负债率为 60.48%。

(2) 地产项目保持逆势发展

① 珠江新城项目

颐德公馆位于珠江公园正南，是正望广州中央公园核心的最后地块。公司携手香港吕元祥建筑师事务所、美国艾奕康（AECOM）环境规划设计院、香港梁志天室内设计公司组成世界一流设计团队，定位为“城市领袖、第一居所”，目标将项目打造成为广州住宅城市名片。10月首推的北区德公馆 T4、T5 栋，成为弱市下广州高端住宅市场成交亮点，项目因得天独厚的地理位置和差异化的产品设计，树立了珠江新城新豪宅的新标杆。报告期内，南区颐公馆销售 4 套，结转 1.8 亿元；北区德公馆签约 38 套，均价 4.56 万元/m²，结转销售收入 2.58 亿元。公司克服北区高层施工难度大、施工工期较紧等困难，T4、T5 栋提前达到销售节点并于年底封顶，T1—T3 栋施工也进展顺利，预计于 2012 年 4 月达到预售条件。

②长沙珠江花城项目

珠江花城项目定位为长沙首席城熟精装大盘。报告期内，珠江花城项目商品房签约 580 套，其中四组团签约住宅 318 套，签约面积 30,606.38 平方米，签约金额 22,516 万元；三组团签约住宅 260 套，签约面积 27,712.73 平方米，签约金额 18,443 万元；二组团签约住宅 2 套，签约面积 488.28 平方米，签约金额 249 万元；一、二组团车位签约 33 个，签约金额 343 万元。长沙公司 2011 年盈利能力同比上升的原因主要是三组团、四组团产品销售均价较上年度有所上升致使销售毛利率提升所致。

③S8 项目

本项目地块位于东风中路与仓边路相交路口的西南侧，为越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。总用地面积约 7500 平方米，楼高 36 层，建筑总高度 188 米，总建筑面积约 5.4 万平米。本项目定位为超甲级的、精品的、高品质、高档次的智能生态写字楼。预计将于 2012 年第四季度开工。

④广隆项目

广隆项目由公司和香港会德丰合作开发，公司占股 30%。项目位于两条城市主干道东风路与解放路交汇处，地处越秀区的核心位置，拥有丰富的景观、便利的交通、繁华的商业、悠久的人文和教育资源，定位为老城区极品大宅。本项目于 7 月份取得施工许可证，正在基坑施工中。

(3) 物业经营管理发展平稳

珠江新岸酒店运营进入收获期。广州珠江投资发展有限公司经营的珠江新岸酒店在 2011 年度业绩迎来了喜讯，整体管理状况全面改观，经营收入屡创新高，成功扭亏为盈，盈利 216 万元，已经进入收获期。

物业经营分公司严格履行合同，确保每月租金按时到帐，杜绝租户拖欠租金现象，续租率达到 99%。物业管理公司面对人工成本大幅增加等困难，积极应对，采取有效措施解决，从 4 月份起陆续提高了各小区物业管理费标准，增加了收入，全年保持盈利。

(4) 准确研判形势赢得主动

针对宏观环境发生的深刻变化，特别是 2011 年行业调控日益严峻的形势，公司坚持稳健经营，重视宏观政策研究，广泛收集市场信息，完善决策体系建设，坚持低成本扩张的发展方针不动摇。在总体上比较准确地预见此轮宏观形势的发展，把握了市场变化的节奏。由于科学研判和稳健经营，在近一轮市场高潮时，公司在决策是否买地或收购项目时，价值判断更明确，谈判立场更坚定，没有在高位入市，成功规避了市场风险，并储备了宝贵的资金实力。为我们在应对不断严峻的调控局面上赢得了发展主动权，在加快实现公司跨越发展的征程中走好了关键的一步。

(5) 提前储备项目信息蓄势待发

报告期内，公司加大了项目拓展的力度。拓展管理部开展保障房政策研究、三旧改造政策研究，把握政策动态，寻找市场机会，完成了株洲、长沙、广州等城市市场调研，对一些重要地块进行了初步可行性分析。一旦公司作出拿地决策，可以迅速从储备项目信息中进行挑选。

(6) 未雨绸缪提前做好资金储备

由于年初即提前预判 2011 年房地产资金形势会非常紧张，公司提早做好了资金储备工作，努力多取得低成本资金。公司可用于土地拓展的资金，为历年来最高。

2、资产构成与费用构成发生重大变动的说明

(1) 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
货币资金	1,031,150,701.67	829,091,710.58	24.37
预付款项	33,306,590.16	28,318,543.24	17.61
存货	1,631,140,941.43	1,336,060,131.02	22.09
预收款项	66,335,022.60	162,909,176.60	-59.28
应交税费	52,200,903.06	40,099,538.52	30.18
股东权益	1,104,016,002.35	882,100,109.77	25.16

货币资金报告期末较年初数增加 202,058,991.09 元,增加比例为 24.37%,主要原因为:销售规模扩大,资金回笼较多所致。

预付款项报告期末较年初数增加 4,988,046.92 元,增加比例为 17.61%,增加的主要原因为:2011 年度公司预付广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司的四组团工程款所致。

存货年末报告期末较年初数增加 295,080,810.41 元,增加比例为 22.09%,主要原因为:本期珠江花城 471 亩项目用地和花盛项目、珠江璟园项目本期开发增加投入所致。

预收账款年末余额比年初余额减少 96,574,154.00 元,减少比例为 59.28%,主要原因:2011 年度预收账款结转收入的金额比 2010 年度增加所致。

应交税费期末余额比期初余额增加 12,101,364.54 元,增加比例为 30.18%,主要原因为:本期营业收入及预收账款较上年增加,相应增加营业税及附加税所致。

(2) 费用构成发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项 目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
财务费用	1,198,787.86	5,808,629.81	-79.36
销售费用	28,577,944.71	14,576,973.72	96.05
管理费用	50,944,796.71	39,402,274.70	29.29

财务费用 2011 年度金额比 2010 年度金额减少 4,609,841.95 元,减少比例为 79.36%,主要原因为本期利息收入增加所致。

销售费用 2011 年度金额比 2010 年度金额增加 14,000,970.99 元,增加比例为 96.05%。主要是随着销售收入增加,本年度的销售佣金和广告费同比正常增加。

管理费用 2011 年度金额比 2010 年度金额增加 11,542,522.01 元,增加比例为 29.29%。主要原因是:公司之前有多年未加薪,职工收入显著低于市场平均水平,核心员工出现流失,2010 年 12 月董事会审议通过的公司新的薪酬方案在 2011 年实施所致;次要原因是:归集在管理费用的各项相关税金随着营业收入的增长而有所增加;同时,公司业务量近年快速增长,员工人数随之小幅增加;另外,增加好世界广场 32 楼办公场地,场地租金随之有所增加。

3、现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
经营活动产生现金流量			
现金流入	1,180,339,200.73	798,857,040.58	47.75
现金流出	1,160,953,904.77	738,510,293.86	57.20
经营活动产生现金流量净额	19,385,295.96	60,346,746.72	-67.88
投资活动产生现金流量			
现金流入	2,738,486.29	3,366,261.26	-18.65
现金流出	1,078,150.00	3,483,127.70	-69.05
投资活动产生现金流量净额	1,660,336.29	-116,866.44	
筹资活动产生现金流量			
现金流入	360,000,000.00	669,750,000.00	-46.25
现金流出	178,986,641.16	446,763,208.05	-59.94
筹资活动产生现金流量净额	181,013,358.84	222,986,791.95	-18.82

4、主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	20,000	98,427	9,653
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	1,939	216
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2.800	6.13

5、对公司未来发展的展望

(1) 外部环境和市场趋势分析

经济形势分析：预计 2012 年国际经济形势依然不容乐观，欧债危机持续，全球经济疲软，短期内复苏难度较大，发达经济体经济下滑，货币政策持续宽松，流动性泛滥。国内经济稳健，但增速开始放缓，进出口压力增大，工业增长放缓，通胀调控效果初显，经济环境相对稳健。总体评价，整体经济形势好于 2011 年，但仍然不容乐观。

市场趋势分析：一方面，中央房地产调控决心不减，调控政策持续，地价房价的松动和成交量萎缩的趋势会逐渐显著和扩大，房地产企业整体上面临严峻考验。另一方面，①央行降准释放四千亿资金，政策隐现宽货币紧信贷；②央行重申差别化信贷政策，强调保证首套房贷需求；③保障房融资绿色通道。预计 2012 年房地产政策将是稳定调控，抑制投资需求，鼓

励刚性需求,整体力度不会比 2011 年更严厉。公司对 2012 年房地产市场判断为“稳中探底”,资金充裕的房地产企业将面临难得的逆势发展机遇。

(2) 公司经营计划——稳健经营,做大做强

公司将立足于珠江新城颐德公馆项目、长沙珠江花城项目及其它项目,稳健经营,做大做强,努力完成 2012 年各项经营指标。2012 年公司将积极做好以下工作:

2012 年的各项经营指标实现健康、持续发展。将在上一年已达到较高水平的基础上力争再上新台阶。一要加快项目开发的建设进度,全力确保工程关键节点保质按期实现;二要牢固树立精品意识,狠抓质量管理,打造质量过硬的精品,擦亮珠江品牌;三要科学制定营销策略,精心做好营销安排,争取主动灵活营销,最大限度减少限购等政策性不利因素影响,加快营销速度,加快回笼资金。

①颐德公馆项目

2012 年将加强项目高端品牌形象的传播,进一步提升项目品质,结合项目工程进展充分展示项目的稀缺性和尊贵感。预计 2012 年 6 月将推出北区德公馆 T1-T3 栋,成为新的销售收入来源。

②长沙珠江花城项目

三组团酒店争取在 2012 年 12 月份完成验收、交付使用。二期用地计划今年新开工五组团和六组团两个组团。其中五组团争取在 5 月 10 日开工,2012 年底开盘;六组团洋房争取在 8 月份开工,2013 年可销售。二期用地将在一期的基础上进行全面提升,定位为“知富阶层,心灵栖所”,准备启用新案名,打造全新形象。在产品类型上,除了主力的高层产品外,还设计了 4 万平米高端洋房。由于工期原因,预计二期用地销售收入在今年只能小部分结算,而四组剩余住宅和公寓将是本项目 2012 年主要结算收入来源。

③广隆项目

计划主体工程在 2012 年底施工到正负零以上。

④S8 项目

做好设计、报建和招投标的组织工作,计划第四季度开工。

⑤物业经营板块

预计保持平稳发展。

(3) 土地拓展——促发展,抓住机遇实现低成本扩张。

当前,公司的投资能力已有明显改善,具备了一定的扩张能力;但由于还没有形成较强的房地产规模,抗风险能力还有限,因此在企业扩张中要注意三点。一要坚持低成本扩张,重点关注广州及珠三角、湖南等区域。二要创新发展模式,开拓新的市场领域。要提升项目收购、合作开发的专业化水平,以抓住行业大调整、房企大整合、项目大购并的历史机遇。三要继续坚持稳健经营,严格控制风险,防止急功近利,对项目要严格论证,量力而为。要坚持全面协调可持续的扩张,处理好短期效益和长期效益的关系,突出以现金流为重点的财务管理,确保利润增长与现金流增加相匹配,确保资产规模、经营规模与经营效益匹配。结合审批中的公司十二五战略规划,通过提前工作部署,及时做好市场评估和可行性研究分析,研究增长点方向。针对项目不同情况进行合作模式创新,实现分批逢低建仓的目标,在风险可控的前提下获取优质项目保障公司五年战略发展要求。

(4) 管理改革——建立和完善三大管控体系

公司将利用这一、两年的低迷期提升管理水平,为日后拓展打下坚实基础。2012 年将建立和完善三大管控体系,分别为:1、运营管理——计划、质量、成本全方面管理;2、绩效考核/薪酬体系——绩效考核到部门、到岗位。薪酬体系——公司高管、部门经理层加大浮动收入比例,并直接和工作业绩挂钩;3、人力资源体系——吸引人才、留住人才、提升人才,做好职业生涯规划。

(5) 公司未来面临的主要风险和应对措施

行业风险：放眼未来，房地产市场在国家各项政策的调控和市场规律的合力作用下，正在逐渐向着理性、充分竞争的趋势发展，价格下滑和利润率下降难以避免，但是中国的城市化进程远未结束，政府基于自身财政收入和经济发展的需要亦不能离开房地产产业，故公司依然看好中国房地产市场的长期发展。2012年预计行业将是一个探底的过程。

广州市场风险：广州房地产市场在一线城市中向来比较理性，房价也是一线城市中较低的，预计在本轮调控中的波动也会较小。珠江璟园项目位置得天独厚，项目设计和品质一流，具有较强保值增值能力，公司对其信心较足。

长沙市场风险：国家政策调控背景下的市场存量的扩大与去化量的萎缩将是2012年长沙房地产市场最大的矛盾所在。2011年四季度以来，长沙商品房市场均出现不同程度的打折促销，土地市场交易冷淡，大多为底价成交，预计2012年度长沙区域房地产市场处于下降通道，市场竞争加剧，行业利润快速下滑。面对风险，公司认为珠江花城项目深耕长沙7年，在市场上已经形成良好的知名度以及市场认可度。目前已经交付3个组团，入住业主超过2500户。老业主再次置业或“老带新”成交将成为珠江花城的重要销售保障。同时，全新升级的二期用地项目，定位更加切合市场需求。三组团酒店及二、三组团商业招商，将从根本上解决之前项目配套不足、生活不方便的问题，增加客户购买信心。公寓产品目前尚未开盘销售，但是作为投资性产品，销售可能会面临困难，这里特别提示风险。公司将积极采取对策，以针对性宣传和有竞争性的价格体系来快速销售公寓产品，回笼资金。

财务风险：房地产行业的资金形势仍不容乐观，公司对此早有预测，故提前做好了资金储备工作。公司作为资深国有控股上市公司，一直以来以稳健经营获得银行认可。公司目前资金充裕。公司也将加大销售力度，拓宽融资渠道，加强资金动态管理，确保公司经营安全。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产业	1,211,951,778.03	695,771,654.21	42.59	89.11	91.41	-0.69
分产品						
开发产品	1,135,162,711.63	654,111,579.24	42.38	107.80	105.54	0.64
投资性房地产	16,164,067.00	6,941,465.19	57.06	-65.37	-50.53	-12.88
周转房	1,197,800.00	277,785.20	76.81			76.81
物业出租及管理	59,427,199.40	34,440,824.58	42.05	23.99	10.29	7.2

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广州	546,427,664.03	52.92
长沙	665,524,114.00	134.71

5.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正