

公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 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	珠江实业	600684	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄静	马敏虹
电话	020-83752828	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	gfhuangj@gzzjsy.com	gfmamh@gzzjsy.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	6,772,308,182.43	5,263,100,208.85	28.68	3,589,530,844.96
归属于上市公司股东的净资产	2,071,674,157.94	1,830,913,088.99	13.15	1,447,722,136.64
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-1,093,569,997.24	372,754,780.48	-393.38	400,447,780.77
营业收入	2,130,350,281.79	2,337,059,069.32	-8.84	1,797,185,026.24
归属于上市公司股东的净利润	269,209,759.71	449,571,230.79	-40.12	344,312,431.43

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	272,292,385.88	448,649,854.10	-39.31	343,953,346.87
加权平均净资产收益率(%)	13.78	27.33	减少 13.55个 百分点	26.99
基本每股收益(元/股)	0.38	0.63	-39.68	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.63	-39.68	0.48

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		36,309				
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)		60,933				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0				
年度报告披露日前第五个交易日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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	29.94	212,926,507	0	质押	99,000,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	32,141,173	0	无	
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.83	12,999,936		无	
赵天成	境内自然人	1.16	8,229,985	0	无	
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	0.88	6,293,379	0	无	
王将	境内自然人	0.52	3,714,040	0	无	
程传煜	境内自然人	0.52	3,675,000	0	无	
鹏华资产—海通证券—鹏华资产清水源资产管理计划	其他	0.48	3,388,772	0	无	
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信高端制	其他	0.45	3,226,400	0	无	

造行业股票型证券投资基金						
上海新方程股权投资管理有限公司一新方程清水源创新私募基金	其他	0.44	3,150,625	0	无	
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					

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

2014年，全球经济复苏艰难曲折，国内经济下行压力持续加大，多重困难和挑战相互交织。房地产行业整体需求放缓，市场全年呈现相对低迷态势。

第一，政策逐步宽松。自2014年上半年以来，从中央到地方的救市政策相继出台，除一线城市外，其余城市均已基本取消或调整限购、限贷政策，但成效有限，到第四季度，部分区域初显企稳态势。

第二，市场持续低迷。尽管政策层面逐步宽松，但市场仍处于低迷态势。国家统计局的数据显示：自2014年1月份开始，全国房地产开发投资增速明显降低，截至2014年底，已连续下降12个月，从2013年底的峰值19.8%降到2014全年的10.5%。2014年全国商品房销售面积、销售金额均同比下降，分别达7.6%和6.3%。

第三，行业加速分化。一是各大主要开发商开始向一线城市集中投资，以规避三四线城市的市场风险。在此背景下，一线城市土地价格进一步提高，且仍地王频现，而三四线城市成交量大幅下滑，去库存压力较大；二是行业集中度进一步提升，尤其是百强企业销售规模创新高，规模超过千亿的企业越来越多。房地产行业出现明显的分化，兼并与收购成为行业内的新常态。

公司在此前较准确的预判了市场变化，报告期内未通过高价拿地的方式扩张，审慎增加土地储备，积极应对持续低迷的市场环境，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，紧紧围绕以住宅、商业地产开发为主，努力推进对健康养生、旅游等多元化地产的战略规划，采取调整销售策略、兼并收购优质项目等多项举措，扎实推进各项经营管理工作 and 各房地产项目进展。公司在资产规模、资产优化、项目拓展等方面取得良好成果、资产负债率控制在安全合理水平，但受行业市场低迷影响，全年营业收入及利润有所下降。

3.1 公司业绩情况

报告期内，公司实现营业总收入213,035.03万元，同比下降8.84%；实现利润总额37,891.99万元，同比下降36.68%；实现净利润26,920.98万元，同比下降40.12%；实现每股收益0.38元；加权平均净资产收益率为13.78%，比上年同期下降13.55个百分点。

截至报告期末，公司资产总额677,230.82万元，同比增长28.68%，归属于母公司所有者权益

207,167.42 万元，同比增长 13.15%，公司资产负债率为 63.06%。

3.2 公司各项目情况

广州板块：

(1) 广州珠江璟园项目（颐德公馆）

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，占地面积 22,196 平方米。定位为可私家收藏的国际大都市城市名片，CBD 别墅级国际人文社区。项目推广案名为珠江颐德公馆，分为南区（颐公馆）和北区（德公馆），南区为类别墅洋房，北区为 5 幢 150 米超高层建筑，户型分为平层、底 TOWN、错层复式、空中花园复式及天际别墅等类型。

(2) 广州珠江嘉园项目

项目位于广州市萝岗永和开发区永和大道与永顺大道交会处，永和大道以东、瑶田河大街北侧，占地面积约 9.9 万平方米，定位为精品刚需商住社区。项目预计可售面积约 22.5 万平方米。商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

(3) 广州珠江颐德大厦项目（S8 项目）

项目位于广州市东风中路与仓边路交会处西南侧，地处越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。项目总用地面积 7,445 平方米，定位为超甲级智能生态写字楼。项目商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

(4) 广州御东雅苑项目（广隆项目）

项目位于广州市东风中路与解放路交会处、中山纪念堂斜对面，地处广州市传统中轴线之上、越秀区核心位置，拥有便利的交通、繁华的商业，以及良好的人文、绿化景观和医疗、教育等配套资源。项目占地面积 8,840 平方米，定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修。

湖南板块：

(5) 长沙珠江花城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地面积约 390 亩，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目内的长沙珠江花园酒店，以豪华、精致、注重细节为目标，以绿色、低碳为理念，以人性化、个性化、智能化为突出特色，定位为高档个性化精品酒店，具有客房、会议、餐饮、康体等功能，提供金钥匙贴身管家等五星级服务。

(6) 长沙珠江郦城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地约 471 亩，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。

(7) 长沙华英地块项目

项目位于长沙市开福区，南邻福元西路，东邻新欣路，西邻珠江花城幼儿园，北邻珠江花城，有效用地面积约 77.4 亩，规划商业比例将不低于 30%，将与长沙珠江花园酒店共同打造成大型城市综合体。

(8) 长沙洋湖垸珠江璟园项目

项目位于长沙市大河西先导区洋湖垸湿地公园板块，东邻潇湘大道景观道，西临沈家路，南临连山路，北临兴联路，占地面积为 71,309.53 平方米，项目定位为高端滨水精品住宅。

海南板块：

(9) 海口五源河休闲度假区项目

项目位于海口市秀英区南海大道北侧，占地面积约 740 亩，是海南省重点项目、海口市十二五规划的重点项目、秀英区重点项目。定位为集办公、度假酒店、酒店公寓、高端低层、多层住宅、商业及餐饮等为一体的高品质休闲度假项目。商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

3.3 物业经营与管理情况

公司的物业管理与经营工作规范有序、开展良好，取得稳定增长。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 10,011.21 万元，其中，物业经营收入 4,058.61 万元，物业管理收入 3,644.14 万元，旅游酒店收入 2,308.46 万元。

3.4 财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目融资开发及公司日常经营，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 28.88 亿元，其中银行贷款 25.88 亿元，信托融资 3 亿元。报告期内，加权平均融资成本年化利率为 7.77%，其中最低项目融资年利率 5.76%，最高项目融资年利率 8.7%。报告期内，公司对外担保总额 1.1 亿元（其中对子公司担保 1.1 亿元）。

3.5 发展战略

业务上，公司将坚持以住宅、商业地产开发为主，同时积极发展健康养生、健康旅游等“大健康地产”，推进落实战略转型。地域上，公司将坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼的投资布局，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流的发展模式，创新融资渠道，缩短开发周期，灵活应对市场变化。

3.6 经营计划

为了实现战略目标，公司 2015 年将主动适应经济发展新常态，以“结构优化、突出主业”为主线，以“改革创新、转型升级”为动力，狠抓改革攻坚，突出创新驱动，强化风险防控，推进公司有质量、有效益、可持续发展。凭借公司的自身优势，巩固主营业务、推进健康产业与主营业务有机结合发展，密切关注市场，抢抓行业调整阶段中的并购发展机遇，最大限度利用宏观政策调整的红利。在行业调整期内，第一抢抓机遇，推进主营业务发展，深入挖掘住宅领域发展空间，争取实现房地产开发项目销售有增长、规模有提升；第二科学谋划，创新经营发展模式，积极调整结构，整合资源，开创新的利润增长点，力求实现健康管理等新业务有成果；第三强化管理，进一步完善公司治理，通过精细化管理的相关举措，严格控制利润率、回款率和负债率等重点指标；第四扎实开展党建与纪检监察工作，为企业在地产白银时代的做大做强、持续发展保驾护航。

3.7 可能面对的风险

（1）市场及政策的不确定性

房地产行业已进入调整期，宏观政策的调整是行业发展的主要影响因素，政策的不确定性是公司面临的较大外部风险。

（2）公司主营规模的局限性

目前，房地产行业逐渐呈现强者恒强的态势，公司的主营规模不大，在土地拓展、融资等方面有一定程度上的劣势，在竞争中存在一定的风险。

（3）利润空间下降的趋势性

在房地产市场持续低迷的周期内，房价上涨乏力，但项目开发中土地成本、建造成本、人工成本、财务成本却持续上涨，导致整个行业的利润空间被挤压，并将延续下降的趋势。公司的利润率将可能受到较大的影响。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认及计量》进行处理。因此，公司变更了上述被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算，并按要求追溯调整期初数，涉及金额 56,564,735.61 元，从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”，有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。上述会计政策变更事项已经公司第八届董事会 2014 年第六次会议审议通过，具体对期初报表的影响金额如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	持股比例(%)	2013 年 12 月 31 日			
		2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益	长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
广州捷星房地产开发有限公司	25.95	---	-26,660,000.00	26,660,000.00	---
海南珠江国际置业有限公司	7.50	---	-14,104,824.55	14,104,824.55	---
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67	---	-3,234,182.06	3,234,182.06	---
中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13	---	---	---	---
珠海中珠集团股份有限公司	4.36	---	-12,565,729.00	12,565,729.00	---
合计	---	---	-56,564,735.61	56,564,735.61	---

4.2 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 7 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（以下简称“珠江物业”）	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”）	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）	控股子公司	二级	80	80
海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）	全资子公司	二级	100	100

（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
海南锦绣	增资扩股
健康管理	新设立
广隆房地产	股权收购

（2）本期无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。

董事长：郑暑平
广州珠江实业开发股份有限公司
2015 年 4 月 20 日