

广州珠江实业开发股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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

股票简称	珠江实业	股票代码	600684
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	huangjing@gzzjsy.com	maminhong@gzzjsy.com	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	3,533,430,800.38	2,793,831,815.14	26.47	2,300,810,935.41
归属于上市公司股东的净资产	1,447,722,136.64	1,103,409,705.21	31.20	881,506,078.74
经营活动产生的现金流量净额	400,447,780.77	19,385,295.96	1,965.73	60,346,746.72
营业收入	1,797,185,026.24	1,212,421,627.36	48.23	652,705,730.51
归属于上市公司股东的净利润	344,312,431.43	221,903,626.47	55.16	131,679,017.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	343,953,346.87	221,625,183.00	55.20	122,481,214.87
加权平均净资产收益率 (%)	26.99	22.36	增加 4.63 个百分点	15.78
基本每股收益 (元 / 股)	1.09	0.70	55.16	0.42
稀释每股收益 (元 / 股)	1.09	0.70	55.16	0.42

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	33,286	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	41,094		
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	27.94	88,319,035		质押 31,551,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	14,284,966		
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	3.19	10,097,078		
陈智明	境内自然人	1.71	5,410,169		
厦门国际信托有限公司—凯瑞投资一号集合资金信托	其他	1.60	5,051,364		
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.66	2,079,300		
钟海芝	境内自然人	0.48	1,506,950		
平安信托有限责任公司—招行福瑞一生分红	其他	0.46	1,466,289		
胡金彝	境内自然人	0.44	1,396,700		
逢方	境内自然人	0.43	1,370,853		
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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

3.1 2012 年公司所处行业的市场环境分析

2012 年，国家对房地产调控政策坚持不放松，量价齐控。虽然下半年主要城市住宅成交状况有所恢复，市场呈现回暖态势，但全国商品住宅市场成交量增速放缓的趋势依然明显，

各地市场走势呈明显分化，一线城市及沿海主要城市成交相对活跃，中西部地级以下城市的成交状况不容乐观。

国家统计局数据显示，2012 年，全国房地产开发累计投资 7.18 万亿元，同比增长 16.2%，其中，全国住宅开发投资完成额同比增长 11.4%，增速为近十年来最低；全国住宅新开工面积同比下降 11.2%，同样为多年来罕见。

为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年 2 月和 5 月分别两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。报告期内的货币政策下，尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

3.2 2012 年公司总体经营情况

2012 年，尽管国家持续严格执行房地产调控政策，但公司积极应对宏观环境的新变化，抢抓机遇，开拓进取，顺利完成管理层的新旧交接，并超额完成了公司五年发展战略的预期目标，实现了公司经济总量上新台阶、经济效益有新突破、持续发展有新动力、品牌实力有新提升，开创了公司近年来又好又快发展的崭新局面。

(1) 逆势发展，业绩大幅攀升

近年来，公司经营业绩逐年上升。2012 年，公司实现了规模和利润的大幅“双增长”，超额完成了董事会定下的发展目标，在不确定因素较多的行业环境中再创历史新高。

报告期内，公司实现营业总收入 179,718.50 万元，同比增长 48.23%；实现利润总额 45,934.16 万元，同比增长 54.89%；实现净利润 34,431.24 万元，同比增长 55.16%；实现每股收益 1.09 元；加权平均净资产收益率为 26.99%。截至报告期末，公司资产总额 353,343.08 万元，比上年末增长 26.47%，归属于母公司所有者权益 144,772.21 万元，比上年末增长 31.20%，公司资产负债率为 59.01%。

(2) 深耕广州，打造高端地产品牌

2012 年，公司继续深耕拥有品牌优势的广州市场，通过珠江璟园打造广州顶级高端住宅品牌，通过 S8 项目打造智能生态商务品牌，通过广隆项目打造老城区极品大宅品牌，实现项目品牌与公司品牌一起提升的战略目标。

◆广州珠江璟园项目

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，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。项目占地面积约 2 万平方米，总建筑面积约 12.9 万平方米。

报告期内，珠江璟园项目新增签约住宅面积 24,807.71 平方米，其中，南区 314.86 平方米，北区 24,921.75 平方米；新增签约金额 120,180.39 万元，结算金额 120,454.03 万元。

截止到报告期末，珠江璟园项目尚余未销售住宅：南区 12 套，面积 4,311 平方米，北区 181 套，面积 36,710.02 平方米，未销售商业面积 677.16 平方米。

◆广州 S8 项目

项目位于广州市东风中路与仓边路相交路口西南侧，为越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。项目定位为超甲级、精品、高品质、高档次智能生态写字楼，总用地面积约 7,500 平方米，楼高 36 层，建筑总高度 188 米，总建筑面积约 5.8 万平方米，其中地上 4.3 万平方米，地下 1.5 万平方米。项目已于 2012 年 12 月开工建设。

◆广州广隆项目

项目由公司和香港会德丰合作开发，公司占 30% 权益。项目位于广州市东风中路与解放路交汇处，地处越秀区核心位置，拥有丰富的景观、便利的交通、繁华的商业以及悠久的人文和教育资源。项目定位为老城区极品大宅，占地面积 8,840 平方米，总建筑面积近 5 万平方米，其中地上面积约 3.4 万平方米，地下面积约 1.5 万平方米，项目预计可售面积为 3.1

万平方米。项目预计 2013 年末达到预售条件。

(3) 开拓湖南，建设大型城市综合体

2012 年，公司在湖南开拓的项目捷报频传：成功竞得华英地块，项目开发顺利推进，楼盘逆势大卖，成功地实现了公司多区域、多项目共同发展、“一核两翼”（广州核心，湖南海南两翼）的战略目标。

长沙项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交汇处，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目分为一期珠江花城和二期珠江郦城。2012 年，公司成功竞得长沙市编号[2012]网挂 045 号华英地块的国有建设用地的使用权。该地块使用权面积 51,650.38 平方米，容积率为 3.5，商业比例不低于 30%，可建面积达 18 万平方米，公司拟规划建成大型城市综合体。

珠江花城占地 390 亩，总建筑面积约 62 万平方米，共分四个组团开发，现阶段销售工作已接近尾声。珠江花城项目内的酒店—珠江花园酒店，总建筑面积约 4.1 万平方米，其中，地上面积约 3.4 万平方米，地下面积约 0.7 万平方米。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。酒店预计于 2013 年第二季度试营业。

珠江郦城规划用地 470 亩，总建筑面积约 54 万平方米，共分三个组团开发。其中，地上面积约 43 万平方米，地下面积约 11 万平方米；规划住宅面积约 40 万平方米，规划商铺面积 7,710 平方米。珠江郦城一组团于 2013 年 1 月对外销售。

报告期内，珠江花城项目新增签约住宅面积 57,885.5 平方米，签约公寓面积 7,927.01 平方米；新增签约金额 47,882 万元，结算金额 52,930.89 万元。

截止到报告期末，珠江花城项目尚余未销售住宅面积 653.23 平方米，未销售公寓面积 8,388.1 平方米，未销售商业面积 31,988.1 平方米。

(4) 科学经营，优质物业提供稳定现金流

公司通过科学经营优质物业，为房地产开发主业提供了稳定的现金流，确保了公司发展的顺利进行。

公司的商业物业经营管理发展平稳、规范有序。秉持着“品牌形象匹配、经营业态互补，商业条件合理、经营稳定可持续”的招商原则对外拓展并适时调高租金回报，确保物业经营的价值最大化。采取有效措施，积极应对人工成本大幅增长等因素带来的困难，严格内部控制，细化各项服务，全面加强员工队伍建设和物业管理服务，各项指标保持增长。

(5) 未雨绸缪，积蓄充足发展后劲

在国家坚持房地产宏观调控不动摇的政策背景下，公司坚持低成本扩张的发展方针，充分利用现金储备较为充裕的比较优势，抢抓当前难得的发展机遇。一是公司子公司湖南珠江实业投资有限公司以 4.16 亿元竞得 77 亩的长沙珠江花城项目三期用地。该地块的成功竞得，进一步提升了公司在长沙区域的可持续发展能力。二是项目拓展工作成效显著。公司在珠三角区域、长株潭区域及海南共计完成了 40 多个项目的可行性研究报告，并对重点项目进行拓展，有些项目在研究决策过程中。其中位于广州市萝岗永和开发区 98,780.7 平方米的商住地块的相关事项正在进行当中。三是企业融资工作成效显著。公司不断加强资金管理，融资工作稳扎稳打，积极筹措资金，在保证公司生产经营资金需求以及在建项目资金投入需要的同时，为新项目提供了强有力的资金保障。

3.3 公司发展战略及经营计划

公司将坚持以住宅、商业地产开发为主，同时发展养老、旅游等多元化地产的战略，采取“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现金流的发展模式，多方筹措融资，缩短开发周期，灵活应对国家政策及市

场带来的变化，积极为公司下一轮的快速发展做好充分准备。

2013 年为公司实现“十二五”规划的攻坚年，公司将制定“精细化管理年”目标，提高主营业务运营能力，提升公司组织管控能力，进而促进企业经营得以持续健康发展，并进一步放大公司品牌价值，进一步开创盈利空间。在国家政策及房地产市场不发生重大变化的情况下，力争使公司 2013 的营业收入和利润都增长 20%，实现公司快速发展的“双增长”目标。

同时，公司也将进一步完善上市公司治理，利用制度化提高内控管理水平，积极拓宽争取市场融资渠道，提升公司融资能力，提高资金管理水平；进一步加强管理团队建设，提升业务管理能力，努力创建优秀董事会，建立具备现代化管理体系的上市公司，为股东实现利益最大化。

董事长：郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 年 4 月 24 日