

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 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

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比 上年(末)增 减(%)	2011 年(末)
总资产	5,263,100,208.85	3,589,530,844.96	46.62	2,811,902,272.05
归属于上市公司股东的 净资产	1,830,913,088.99	1,447,722,136.64	26.47	1,103,409,705.21
经营活动产生的现金流 量净额	372,754,780.48	400,447,780.77	-6.92	19,385,295.96
营业收入	2,337,059,069.32	1,797,185,026.24	30.04	1,212,421,627.36
归属于上市公司股东的 净利润	449,571,230.79	344,312,431.43	30.57	221,903,626.47
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	448,649,854.10	343,953,346.87	30.44	221,625,183.00
加权平均净资产收益率 (%)	27.33	26.99	增加0.34个 百分点	22.36
基本每股收益(元/股)	0.95	0.73	30.57	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.95	0.73	30.57	0.47

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	39,090	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	38,488		
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	29.94	141,951,005		质押 66,000,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	21,427,449		无
马信琪	境内自然人	1.67	7,910,356		无
逢方	境内自然人	0.56	2,667,464		无
柴秀玲	境内自然人	0.55	2,627,758		无
于淑娟	境内自然人	0.55	2,595,288		无
中国中投证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.53	2,491,000		无
邢云庆	境内自然人	0.53	2,489,978		无
胡祖汉	境内自然人	0.46	2,189,013		无
李雹	境内自然人	0.39	1,850,000		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。				

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

2013年，房地产宏观调控政策稳定，房地产市场回暖，并呈现了分化趋势。

第一，政策稳定。房地产行业仍然处于国家宏观调控阶段，国家持续执行“限购、限贷、限价”的调控政策。围绕“稳增长、调结构、促改革”的目标，国家在政策层面更加注重房地产市场长效机制的建立健全。

第二，市场回暖。由于刚性需求释放，房地产市场明显回暖。2013年，全国商品房销售面积13.06亿平方米，同比增长17.3%；全国商品房销售额8.14万亿元，同比增长26.3%；全国房地产新开工面积20.12亿平方米，同比增长13.5%；全国房地产开发企业购买土地3.88亿平方米，同比增长8.8%。

第三，市场分化。一是一线城市房屋依然供不应求，地价和房价持续创造历史新高，而三四线城市开始出现一定程度的风险；二是房地产企业的集中程度越来越高，规模超过千亿的企业越来越多。

报告期内，公司积极应对房地产市场调控政策和房贷紧缩政策，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，全体员工开拓进取、努力拼搏，紧紧围绕公司发展战略规划和年度经营目标，扎实开展各项经营管理工作，实现了业绩稳定增长。

3.1 公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入233,705.91万元，同比增长30.04%；实现利润总额59,842.86万元，同比增长30.28%；实现净利润44,957.12万元，同比增长30.57%；实现每股收益0.95元；加权平均净资产收益率为27.33%，比上年同期提升0.34个百分点。

截至报告期末，公司资产总额526,310.02万元，同比增长46.62%，归属于母公司所有者权益183,091.31万元，同比增长26.47%，公司资产负债率为63.20%。

3.2 公司各项目情况

广州板块：

(1) 广州珠江璟园项目

基本情况：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。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。

报告期内主要情况：珠江璟园项目新增签约住宅面积29,379.18平方米，其中，南区别墅1150.81平方米，北区高层28,228.37平方米。截止到报告期末，珠江璟园项目尚余未签约销售住宅面积7109.11平方米。工程进度正在进行竣工验收。

(2) 广州珠江嘉园项目

基本情况：项目位于广州市萝岗永和开发区永和大道和永顺大道交会处，永和大道以东、摇田河大街北侧。定位为精品刚需商住社区。项目占地面积约9.9万平方米，总建筑面积约32.9万平方米，其中地上约25.5万平方米，地下7.4万平方米；项目预计可售面积约24.3万平方米，其中住宅约22.3万平方米，商业约2万平方米，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。

报告期内主要情况：公司完成收购广东嘉德丰投资发展有限公司80%股权，启动开发珠江嘉园项目，并于2013年9月开工，项目进度为进行主体施工。预计项目一期在2014年第二季度达到预售条件，项目二期在2014年第四季度达到预售条件。

(3) 广州S8项目

基本情况：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。项目定位为超甲级智能生态写字楼，总用地面积7445平方米，总建筑面积约5.8万平方米，其中，地上约4.3万平方米，地下1.5万平方米。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。项目于2012年12月开工建设。

报告期内主要情况：项目工程方面已进展到底板砼浇捣，基础施工进度比原计划提前一个半月；营销及招商方案设计工作正在积极推进。项目预计2015年第二季度达到预售条件，2016年竣工。

(4) 广州广隆项目

基本情况：项目由公司与隆丰国际发展有限公司（香港会德丰下属港资企业）合作经营的广州市广隆房地产有限公司（简称“广隆公司”）开发，公司占广隆公司30%干股。广隆项目销售案名为御东雅苑，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。项目定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修，占地面积8840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，项目预计可售面积约为3.1万平方米，其中，住宅约2.3万平方米，公寓近7千平方米，商业物业约1千平方米。

报告期内主要情况：项目工程进度施工至主体结构29层。项目公寓于2014年1月对外销售，住宅部分预计2014年第二季度对外销售。

湖南板块：

(5) 长沙珠江花城项目

基本情况：项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目占地390亩，总建筑面积约62万平方米，共分四个组团开发。项目内的长沙珠江花园酒店，总建筑面积约4万平方米。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。

报告期内主要情况：珠江花城项目新增签约住宅面积3596.77平方米，签约公寓面积3458.22平方米。项目已完成竣工验收，已售部分交付完毕。长沙珠江花园酒店已与14家主力商家完成签约，并完成商业部分的招商工作，在报告期内正式对外营业。截止到报告期末，珠江花城项目住宅部分已售罄，尚余未销售公寓面积5481平方米。

(6) 长沙珠江酃城项目

基本情况：项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。项目占地约471亩，总建筑面积约53万平方米，其中，地上面积约42万平方米，地下面积约11万平方米；规划住宅面积约40万平方米，商铺面积7710平方米。

报告期内主要情况：珠江酃城项目对外销售的三个组团新增签约住宅面积100,821.91平方米。工程方面珠江酃城一组团已完成主体施工，正在进行室内精装修及交楼环境施工；二组团已完成主体结构封顶；三组团正在进行主体施工；四组团、五组团正在进行前期规划和报建工作。

(7) 长沙华英地块项目

基本情况：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。项目有效用地面积约77.4亩，规划总建筑面积约22万平方米，其中地上约18万平方米，地下约4万平方米，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。

报告期内主要情况：项目正在进行前期规划和报建工作，计划2014年启动，2015年开工。

海南板块:

(8) 海口五源河项目

基本情况:项目位于海口市秀英区南海大道北侧。定位为集度假酒店、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。项目占地面积约740亩,预估总建筑面积约46万平方米,可售面积约33万平方米。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。

报告期内主要情况:公司实施收购海南锦绣实业有限公司(以下简称“海南锦绣实业”)51%股权,并于2014年第一季度完成工商变更等相关手续,着手开发海口五源河项目。项目方面已完成前期策划及前期概念性规划设计等工作。项目计划分期分组团开发,首期计划于2014年末或2015年初动工。

3.3 物业经营与管理情况

基本情况:公司的物业经营与管理发展平稳、规范有序。公司拥有商业、酒店、住宅、停车场等各类经营性物业约13万平方米,其中,广州地区约4万平方米,长沙地区约9万平方米;公司管理住宅、商业、办公、停车场各类物业面积约119万平方米。

报告期内主要情况:报告期内,公司物业经营及管理实现收入6798.68万元,其中,物业经营收入3040.18万元,物业管理收入3121.48万元,旅游酒店收入637.02万元。公司秉持着“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”的原则,积极对外拓展并创新招商方式,成功引入酒店式商务中心模式,完成了广州地区部分商业物业的重新招租工作,物业业态实现升级,经营业绩得到提升。公司首个自有酒店——长沙珠江花园酒店正式对外营业,开启公司酒店经营管理序幕。

3.4 项目拓展情况

基本情况:公司积极开展土地储备和新项目拓展工作,加大对旅游地产和养老地产调研和投入力度。根据“一核两翼”的战略发展布局,公司重点对广州及珠三角区域、湖南区域和海南区域进行项目评估和拓展。

报告期内主要情况:获得广东嘉德丰投资发展有限公司80%股权,开发珠江嘉园项目;获得海南锦绣实业有限公司51%股权,开发五源河项目。报告期内共完成40个项目的可行性研究工作,对部分项目进行重点突破,研究投资模式、提出投资建议,其中部分项目已提交相关方案,进入公司审批决策流程。

3.5 公司发展战略

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。

3.6 经营计划

为了确保战略目标完成,公司2014年将进一步完善公司治理,通过提升信息化管理水平,坚定做好主营业务,积极发展健康产业。

第一,完善公司治理。2014年,公司将通过发挥董事会专业委员会的专业优势,进一步提升董事会的作用;将以绩效为导向,加强对经营管理层的绩效考核,提升管理能力;不断完善现代化管理体系,保障股东利益。

第二,加强信息化管理。2014年,公司将制定“信息化管理年”的运营方针,通过信息

化建设，规范公司治理、提升公司管理效率，保障公司可持续健康发展，进一步放大公司品牌价值，开创盈利空间。

第三，做好主营业务。2014年，公司将进一步加强人才建设，通过人才团队的增强，提升融资能力、项目拓展能力、营销策划能力、工程管理能力等，扎实做好主营业务，促进项目与公司发展。

第四，积极发展健康产业。为了使公司保持可持续发展的竞争优势，公司计划在2014年集中精力布局健康养生地产，积极对接保险公司、健康医疗机构，积极与政府部门进行沟通，争取早日将大健康地产落地，奠定公司转型升级的基础。

综上所述，在国家政策及房地产市场不发生重大变化的情况下，公司计划2014年实现营业收入同比增长20%，争取利润也取得较快增长，实现公司快速发展的目标。

3.7 可能面对的风险

在当前行业竞争格局和发展趋势的背景下，房地产市场的量价均已处于历史高位，土地价格居高不下，行业下行风险不断增加。短期内，市场可能面临资金流动性紧缩、融资成本不断上升的考验。同时，行业集中度的不断提高，土地成本、资金成本、人工费用、原材料价格等不断上涨，可能导致营业规模处于中下游水平的公司在竞争中存在一定劣势，持续发展受到限制，利润空间将呈下降的趋势。

面对以上风险，公司将主要采取以下策略予以应对，以保持公司的稳定与持续发展。

第一，始终保持清醒的头脑并具前瞻性的判断与决策，在公司管理体制变革和经营机制创新方面寻求突破，抢抓市场机遇、积极开拓，在发展模式、盈利模式、创新模式上做足功夫、促进发展。

第二，不断加强管理，对开发项目从可行性分析、规划设计、施工管理、招标采购、运营流程等多方面进行创新管控、降低成本，实现快速周转，提升服务品质，进而提高产品附加值，提高公司在行业中的竞争力。

第三，重点深耕已有区域市场，深入研究各城市可能的机会和适合的产品，根据区域特点，采取相应的策略。在行业调整期，以地域互补、产品组合、产业结合等措施，积极应对市场变化，深入发掘和捕捉其中可能的机会。

第四，加快推进土地储备和项目拓展，以保证公司的可持续发展。通过资本市场与货币市场并举的融资策略，合理控制资产结构，匹配债务融资规模，打造全方位的融资体系，拓宽融资渠道，降低融资成本，为公司快速发展提供资金保障。

第五，进一步加强监察审计工作，以制度流程为保障，有效防范经营风险，助力公司价值的实现与提升，为公司的经营与发展保驾护航。

四、 涉及财务报告的相关事项

本公司于2013年6月收购嘉德丰80%的股权，并将2013年6月17日至2013年12月31日的损益及现金流量纳入合并范围。

董事长：郑暑平
广州珠江实业开发股份有限公司
2014年4月23日