

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

**广州珠江发展集团股份有限公司**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 **董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**

为满足公司日常经营和投资需要，保障公司中长期发展战略的顺利实施，保障公司稳健可持续发展、平稳运营，进一步提高公司的发展质量，给投资者带来长期的回报，公司决定2021年度不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交2021年年度股东大会审议。

## 第二节 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	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

### 2 报告期公司主要业务简介

#### （一）房地产行业宏观环境

2021年，全国经济从疫情中持续恢复，经济总量达114.4万亿元，经济增速为8.1%。随着全

国系统性疫情防控和经济社会发展扎实推进，经济发展韧性持续显现，政策驱动、结构性复苏等诸多因素共同作用下，国内经济总体呈现稳中加固、稳中向好的发展态势。同时中央还提出我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，在全球疫情冲击下，百年变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻和不确定。其中，房地产业增加值比上年增长 5.2%，拉动整体经济增长 0.4%；房地产开发投资额 14.76 万亿元，比上年增长 4.4%。（数据来源：国家统计局、克尔瑞）

政策方面，尽管中共中央政治局会议与中央经济工作会议继续强调坚持“房住不炒”“促进房地产行业和市场平稳健康发展”，金融政策上继续执行“三道红线”融资监管政策与“房地产贷款集中管理制度”，加强融资监管与行业去杠杆力度，行政政策上以“稳房价、稳地价、稳预期”为总体原则，22 个城市实行“集中供地”，多地加强预售资金监管。但 2021 年第四季度以来，调控政策边际开始放松，在并购融资、土地出让条件、公积金贷款门槛、房贷利率等方面进行了有利于保障市场平稳、防范债务危机恶化的调整。

市场方面，2021 年全国商品房销售面积 179,433 万 m<sup>2</sup>，同比增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%。受调控影响，市场热度降温，房价下调城市数量位居近年来高位。2021 年 12 月，随着信贷政策逐渐放松，房价下调城市数量有所回落。在市场平淡、资金严控的环境下，房企降低投资力度，全年土地购置面积为 21,590 万 m<sup>2</sup>，同比下降 15.5%。（数据来源：国家统计局、克尔瑞）

## （二）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东省省会广州市。广州市作为粤港澳大湾区的核心引擎之一，充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用。2021 年，广州市统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现，经济运行延续去年下半年以来的强劲恢复势头，全年 GDP 总量达 28,232 亿元，同比增长 8.1%。（数据来源：广州市统计局）

2021 年，广州市商品住宅成交面积 1,176 万 m<sup>2</sup>，同比增长 7%；成交均价 33,819 元/m<sup>2</sup>，同比增长 17%；截止至 2021 年 12 月，库存面积 1,197 万 m<sup>2</sup>，去化周期 11.4 个月（备注：去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。

2021 年，广州市涉宅用地供应建筑面积 2,260 万 m<sup>2</sup>，同比增长 15.36%；成交建筑面积 1,530 万 m<sup>2</sup>，同比下降 0.46%；成交金额 2,011 亿元，同比下降 1.71%。（数据来源：克尔瑞）

公司在广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区、南沙区、荔湾区，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（不含旧有物业、珠江新岸公寓）149,281.06 m<sup>2</sup>。

## （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。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，保持调控战略定力和相对较低房价优势，全市经济稳步增长，主要经济指标持续上行。《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要实施“三高四新”战略，着力建设“三个高地”支撑的现代化新湖南，加快建设长株潭都市圈，打造全国重要增长极。长沙人口首次突破千万，自贸区实施人才新政，支持长沙县撤县立区，城市发展空间增大。房地产行业方面，2021年长沙市商品住宅成交面积1,785万m<sup>2</sup>，同比下降11.35%；成交均价10,919元/m<sup>2</sup>，同比上涨14.96%；库存面积507万m<sup>2</sup>，去化周期6.2个月（去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。（数据来源：克尔瑞）

公司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，公司在长沙区域共实现销售面积为64,974.21 m<sup>2</sup>。

## （3）安徽板块

公司在安徽板块的业务集中在安徽省合肥市。《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，要全力打造现代化中心城市，支持合肥“五高地一示范”建设，高起点建设合肥滨湖新区，朝着国家中心城市发展，标志着安徽省对合肥发展定位的战略高度。

房地产行业方面，2021年合肥市商品住宅成交面积822万m<sup>2</sup>，同比增长0.23%；成交均价18,249元/m<sup>2</sup>，同比下降7.19%；库存面积254万m<sup>2</sup>，去化周期5.1个月（去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。（数据来源：克尔瑞）

公司主要项目合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，包括商业、酒店及写字楼。报告期内，合肥中侨中心项目实现的销售面积为6,214.03 m<sup>2</sup>。

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，扩大市场影响力。报告期内，公司积极面对市场变化，采取有效措施，加大资源整合、品牌宣传、全民营销力度，因项目施策，保签约、促回款，不断夯实房地产开发主营业务。同时，公司推动创新业务探索持续开展，布局产业地产等战略型业务，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。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	33,206,976,010.06	30,305,559,301.10	9.57	23,710,224,031.44
归属于上市公司股东的净资产	2,169,785,278.29	2,108,774,708.18	2.89	3,214,475,779.91
营业收入	3,607,314,013.44	2,475,053,554.71	45.75	2,947,846,259.19
归属于上市公司股东的净利润	65,785,398.30	-590,819,652.65	不适用	219,266,683.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,638,144.66	-888,195,379.22	不适用	-172,889,865.68
经营活动产生的现金流量净额	-731,784,694.70	702,647,171.18	-204.15	-122,667,814.25
加权平均净资产收益率(%)	3.07	-23.33	增加26.40个百分点	6.86
基本每股收益(元/股)	0.08	-0.69	不适用	0.26
稀释每股收益(元/股)	0.08	-0.69	不适用	0.26

#### 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	1,759,882,711.01	353,112,481.43	180,523,139.56	1,313,795,681.44
归属于上市公司股东的净利润	366,647,557.34	-24,066,778.45	-91,838,043.96	-184,957,336.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	366,499,478.68	-29,943,792.00	-103,430,549.04	-210,486,992.98
经营活动产生的现金流量净额	134,298,875.64	-539,847,329.80	-163,532,233.21	-162,704,007.33

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

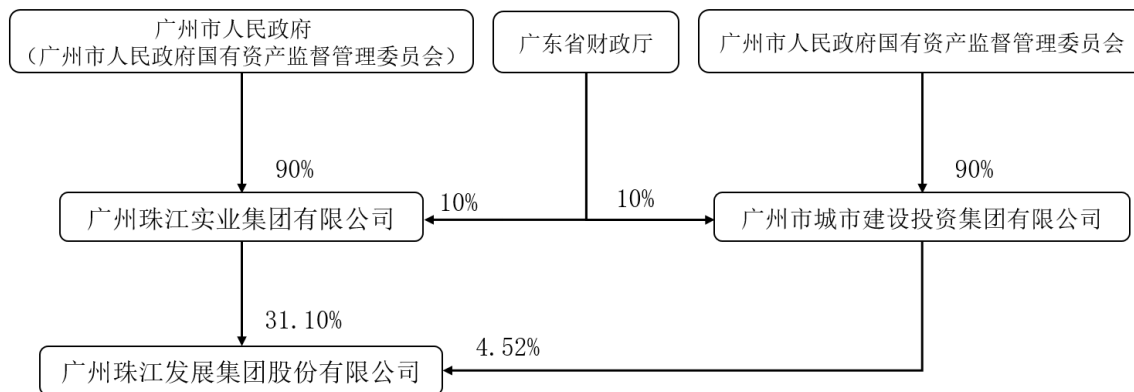
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）							41,887
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							44,598
截至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、标记或冻 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
黎壮宇	3,852,300	42,118,800	4.94	0	无	0	境内自然人
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
庄泽勇	5,191,160	5,191,160	0.61	0	无	0	境内自然人
曾振宇	4,800,000	4,800,000	0.56	0	无	0	境内自然人
王玲	174,935	4,390,946	0.51	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	23,700	3,740,052	0.44	0	无	0	境内自然人
许荣	2,680,000	3,330,000	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
余庆元	-189,000	3,100,000	0.36	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监管企业。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						

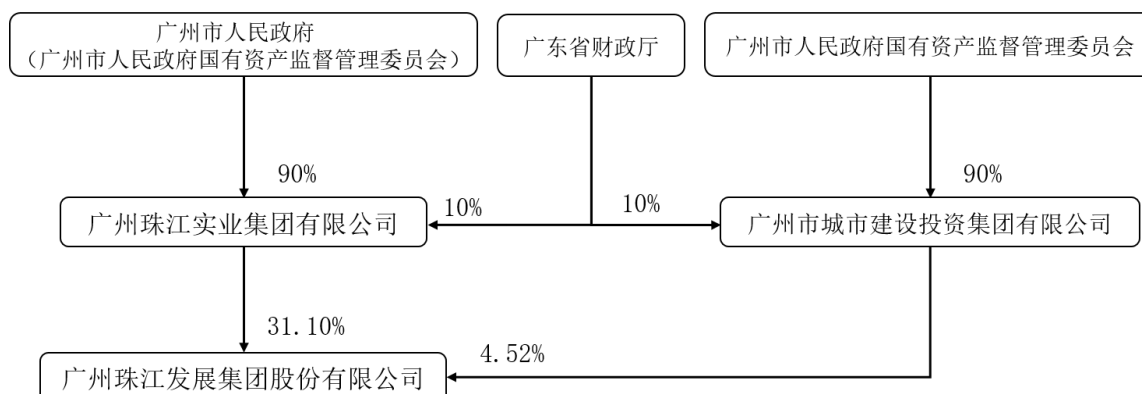
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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.SH	2022-7-10	650,000,000.00	5.7
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.SH	2022-11-6	780,000,000.00	5.59
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)	21 珠实 01	178731.SH	2024-6-7	1,300,000,000.00	6.38

#### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	2021 年 6 月 22 日支付自 2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 21 日期间的利息 1,800,000.00 元, 于 6 月 22 日到期回售 40,000,000.00 元
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)	2021 年 4 月 2 日支付自 2020 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 1 日期间的利息 97,020,000.00 元, 已于 2021 年 4 月 2 日回售, 回售金额 1,400,000,000.00 元。
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)	2021 年 7 月 11 日支付自 2020 年 7 月 11 日至 2021 年 7 月 10 日期间的利息 37,050,000.00 元
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)	2021 年 11 月 6 日支付自 2020 年 11 月 6 日至 2021 年 11 月 5 日期间的利息 43,602,000.00 元

#### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	88.40	89.61	-1.21



扣除非经常性损益后净利润	22,638,144.66	-888,195,379.22	不适用
EBITDA 全部债务比	0.06	-0.01	不适用
利息保障倍数	0.42	-0.14	不适用

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 360,731.40 万元，同比增长 45.75%，实现归属于母公司股东的净利润 6,578.54 万元，较上年扭亏为盈。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用