

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
2020 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人答恒诚、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人（会计主管人员）黄晓琴保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。
- 1.5 本公司于第九届董事会 2020 年第四次董事会审议通过《关于会计政策变更的议案》。财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。按照规定，本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的衔接规定，公司将在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

二、公司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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	25,193,150,741.31	23,710,224,031.44	6.25
归属于上市公司股东的净资产	2,786,406,183.95	3,214,475,779.91	-13.32
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-84,456,997.22	-206,139,068.41	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	210,886,865.12	484,161,323.11	-56.44
归属于上市公司股东的净利润	-79,764,713.35	69,510,975.81	-214.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,426,779.19	-51,457,076.80	不适用

加权平均净资产收益率 (%)	-2.82	2.22	减少 5.04 个百分点
基本每股收益 (元/股)	-0.09	0.08	-212.50
稀释每股收益 (元/股)	-0.09	0.08	-212.50

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,224,747.44	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	45,336.22	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	15,481,446.55	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,409,583.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	405,605.52	
所得税影响额	-6,085,486.77	
合计	18,662,065.84	

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

股东总数（户）				42,406		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
郭华容	6,342,128	0.74	0	无	0	境内自然人
陈阳生	4,819,861	0.56	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	3,666,352	0.43	0	无	0	境内自然人
陈建	3,520,200	0.41	0	无	0	境内自然人
王玲	3,410,111	0.40	0	无	0	境内自然人
周洲	3,290,871	0.39	0	无	0	境内自然人
黄文丰	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	2,799,376	0.33	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503			
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408			
郭华容	6,342,128	人民币普通股	6,342,128			
陈阳生	4,819,861	人民币普通股	4,819,861			
羊轶霖	3,666,352	人民币普通股	3,666,352			
陈建	3,520,200	人民币普通股	3,520,200			
王玲	3,410,111	人民币普通股	3,410,111			
周洲	3,290,871	人民币普通股	3,290,871			
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000			
香港中央结算有限公司	2,799,376	人民币普通股	2,799,376			
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下属企业。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					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

- (1) 货币资金比去年年末减少34.84%，主要是本期归还借款所致。
- (2) 应收账款比去年年末减少31.37%，主要是工程服务板块本期收到工程款所致。
- (3) 预付款项比去年年末减少37.26%，主要是去年年末预付工程款本期结转开发成本所致。
- (4) 合同资产比去年年末增加810.59万元，2020年1月1日起公司实行新收入准则后新增该科目，并按规定将符合条件的销售佣金资本化计入合同资产。
- (5) 其他流动资产比去年年末增加39.68%，主要是因为2020年1月1日起公司实行新收入准则后，将2020年1月1日之前已结转但未竣工交楼部分形成的税费转回并重分类至其他流动资产所致。
- (6) 预收账款比去年年末减少100%，2020年1月1日起公司实行新收入准则后，按规定将预收账款科目余额重分类至新科目合同负债。
- (7) 合同负债比去年年末增加282,120.01万，主要是因为2020年1月1日起公司实行新收入准则后，按规定将预收账款余额重分类至新科目合同负债，同时将2020年1月1日之前已结转但未竣工交楼部分形成的收入转回计入合同负债所致。
- (8) 一年内到期的非流动负债比去年年末减少78.11%，主要是本期归还借款所致。
- (9) 营业收入同比减少56.44%，公司2020年1月1日之前的营业收入按照签约、备案、全款到账的收入确认原则（详见公司《2019年年度报告》135页“第十一节 财务报告”“五、重要会计政策及会计估计”中“（二十七）收入”）进行收入结转。2020年1月1日起公司实行新收入准则后，采用竣工交楼的收入确认原则进行收入结转。由于公司本期无新增竣工交楼的项目且去年同期存在的债权投资本金已大量归还，故本期确认的营业收入同比下降较大。
- (10) 营业成本同比减少56.43%，营业成本的减少随收入减少所致。
- (11) 税金及附加同比减少46.08%，税金及附加的减少随收入减少所致。
- (12) 财务费用同比增加143.41%，主要是由于往期债权逐步收回后债权投资利息收入减少，由此导致的其于财务费用中对应的资金成本从利息支出转入其他业务成本减少所致。
- (13) 投资收益比去年增加470.42万元，主要是理财产品投资收益同比增加所致。

- (14) 公允价值变动收益同比减少124.88%，主要是公司持有的二级市场股票市值变动所致。
- (15) 营业外收入同比增加268.86%，主要是本期工程款罚款扣款收入同比增加所致。
- (16) 营业外支出同比增加230.34%，主要是补偿款支出同比增加所致。
- (17) 所得税费用同比减少154.51%，所得税费用随利润减少而减少所致。
- (18) 购买商品、接受劳务支付的现金同比增加83.49%，主要本期房地产项目工程支出同比增加所致。
- (19) 支付的各项税费同比增加48.99%，主要是长沙柏悦湾项目本期缴纳企业所得税所致。
- (20) 支付其他与经营活动有关的现金同比减少89.97%，主要是去年同期存在支付拍地保证金事项而本期无。
- (21) 收回投资所收到的现金同比减少32.25%，主要是本期理财赎回同比减少所致。
- (22) 取得投资收益收到的现金同比增加111.38%，主要是收到理财投资收益同比增加所致。
- (23) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额同比减少100%，主要是去年同期存在收到美豪利股权转让款而本期无。
- (24) 收到其他与投资活动有关的现金同比减少80.04%，主要是债权利息的现金流入同比减少所致。
- (25) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少48.63%，主要是去年同期发生较多固定资产购买行为而本期无。
- (26) 投资支付的现金同比减少75.01%，主要是本期理财产品投资和对外债权投资均同比减少所致。
- (27) 支付其他与投资活动有关的现金同比减少100%，主要是去年同期存在退还美豪利挂牌保证金而本期无。
- (28) 取得借款收到的现金同比减少87.86%，主要是因为去年同期存在中英保债计划发行提款11亿而本期无。
- (29) 偿还债务支付的现金同比增加48.64%，主要是因为本期归还借款同比增加所致。
- (30) 支付其他与筹资活动有关的现金同比增加497.11%，主要是本期收购子公司少数股东股权发生支付收购款所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 公司对广东金海投资有限公司提起诉讼，请求法院判令被告立即向原告偿还原告代付款项476,792,340.10元及相应的资金占用费。2020年3月9日，公司依法向广州市中级人民法院提出撤诉。2020年3月16日，公司收到广州市中级人民法院《民事裁定书》【2019粤01民初1165号】，裁定内容如下：准许原告广州珠江实业开发股份有限公司撤诉。具体内容详见公司于2020年3月18日发布的《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）。

(2) 公司对广州东湛房地产开发有限公司、广东亿华房地产开发有限公司等资金拆借事项，分别于2020年2月4日、2020年4月24日披露了《关于资金拆借的进展公告》（编号分别为：2020-002、2020-012）。公司将及时跟进，继续加强对资金拆借方的监督和督促力度，视情况采取合适措施催收款项，最大限度完成回款计划以维护公司利益。继续加强对抵押物的管理，同时密切关注抵押物情况，如若出现变动，将及时履行相应审议程序和披露义务。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人	答恒诚
日期	2020年4月28日