

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
2022 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 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

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-1,864,626,553.14元，由于归属于上市公司股东的净利润为负数，公司董事会建议2022年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交2022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@gzzjtsy.com	gfhujj@gzzjtsy.com

2 报告期公司主要业务简介

(一) 房地产行业宏观环境

2022年以来,受内外部经济环境影响,国内经济恢复受挫的影响,房地产市场持续探底。2022年国内生产总值1,210,207亿元,同比增长3%,其中,全国房地产开发投资132,895亿元,同比下降10%。(数据来源:国家统计局)

政策方面,为稳住经济大盘,中央加大宏观政策调节力度,发布一系列刺激经济的政策和措施。融资“三道红线”、房贷“两道红线”逐步解绑,多次下调房贷利率,盘活预售监管资金使用,“土地供应围绕”放松限房价、下调起拍价、减少配建等方面加强预期引导。随着“金融16条”发布,房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”,逐步恢复上市房企和涉房上市公司再融资。

市场方面,2022年,全国商品房销售面积135,837万m²,同比下降24.3%,商品房销售额133,308亿元,同比下降26.7%,房地产开发企业到位资金148,979亿元,同比下降25.9%。在市场降温、资金紧张的行业形势下,房企降低投资力度,2022年全国土地购置面积为10,052万m²,同比下降53.4%,土地成交价款9,166亿元,同比下降48.4%。(数据来源:国家统计局)

(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。2022年,面对更趋复杂严峻的国内外环境,广州市坚持稳字当头、稳中求进,科学精准、有力有效地统筹推进社会经济发展,其中,广州市

地区生产总值为 28,839 亿元,同比增长 1%。(数据来源:广州市统计局)

2022 年广州市商品住宅成交面积 770 万 m², 同比下降 34.1%, 成交金额 2,872 亿元, 同比下降 27.32%; 截止至 2022 年底, 库存面积 2,923 万 m², 去化周期 25.6 个月 (去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积)。

2022 年广州市涉宅用地供应建筑面积 844 万 m², 同比下降 58.1%, 成交建筑面积 751 万 m², 同比下降 66.5%, 成交金额 994 亿元, 同比下降 63.5%。(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 90,014.43 平方米。

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, 2022 年长沙市商品住宅成交面积 1,031 万 m², 同比下降 46.75%, 成交金额 1,208 亿元, 同比下降 41.46%, 库存面积 621 万 m², 去化周期 8.3 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 40,204.67 平方米。

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, 标示着安徽省对合肥发展定位的战略高度。

房地产行业方面, 2022 年合肥市商品住宅成交面积 548 万 m², 同比下降 34.1%, 成交金额 1,087 亿元, 同比下降 28.36%, 库存面积 273 万 m², 去化周期 4.5 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 12,311.02 平方米。

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，公司推动重大资产重组工作，聚焦物业管理与文体运营的优质资产，努力培育壮大新利润增长点，坚定不移做强做优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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	31,362,595,570.49	33,206,976,010.06	-5.55	30,305,559,301.10
归属于上市公司股东的净资产	337,985,547.79	2,169,785,278.29	-84.42	2,108,774,708.18
营业收入	3,870,162,133.56	3,607,314,013.44	7.29	2,475,053,554.71
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,840,987,182.96	3,551,779,242.90	8.14	2,360,963,585.33
归属于上市公司股东的净利润	-1,864,626,553.14	65,785,398.30	-2,934.41	-590,819,652.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,831,622,817.63	22,638,144.66	-8,190.87	-888,195,379.22
经营活动产生的现金流量净额	-94,168,921.85	-731,784,694.70	不适用	702,647,171.18
加权平均净资产收益率(%)	-150.68	3.07	减少153.75个百分点	-23.33
基本每股收益(元/股)	-2.18	0.08	-2,825.00	-0.69
稀释每股收益(元/股)	-2.18	0.08	-2,825.00	-0.69

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	77,898,661.99	163,390,862.07	515,655,296.49	3,113,217,313.01
归属于上市公司股东的净利润	-131,200,906.10	-650,578,595.99	-710,875,729.84	-371,971,321.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-126,779,304.11	-619,031,897.40	-707,250,201.66	-378,561,414.46

经营活动产生的现金流量净额	29,840,029.07	-169,143,288.77	-3,724,937.60	48,859,275.45
---------------	---------------	-----------------	---------------	---------------

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

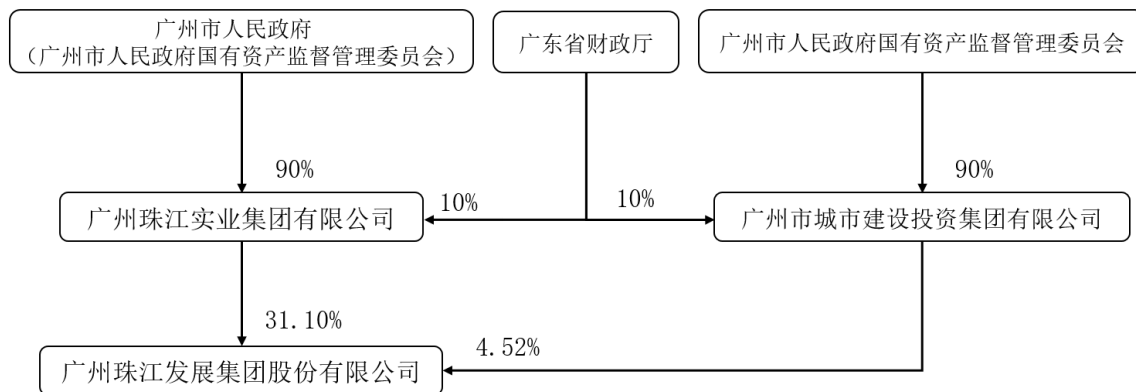
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					41,984		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					40,506		
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 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	-1,844,300	40,274,500	4.72	0	无	0	境内自然人
广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
代家连	5,000,000	5,000,000	0.59	0	无	0	境内自然人
颜延庆	4,978,800	4,978,800	0.58	0	无	0	境内自然人
王玲	462,600	4,853,546	0.57	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	0	3,740,052	0.44	0	无	0	境内自然人
宋玉	3,420,000	3,420,000	0.40	0	无	0	境内自然人
林敏	3,269,650	3,269,650	0.38	0	无	0	境内自然人
光大证券股份有限公司	3,241,219	3,241,219	0.38	0	无	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用					

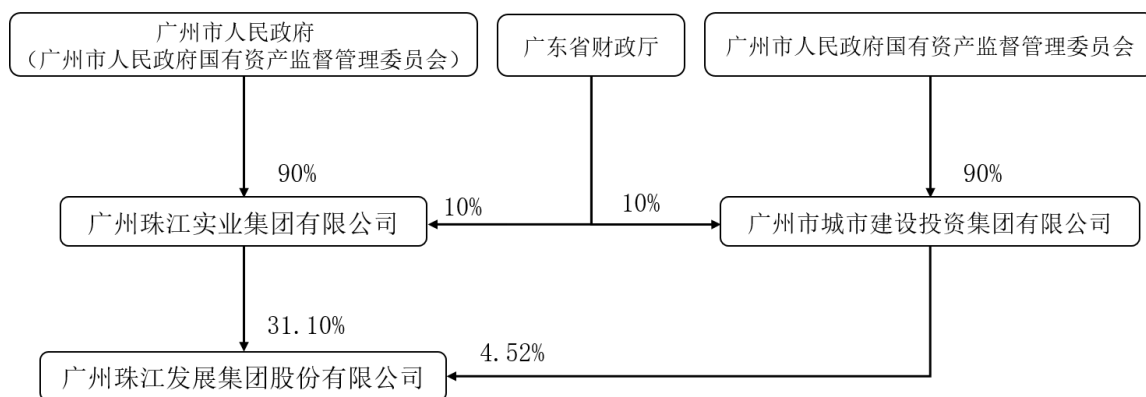
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 2021 年公司债券(第一期)	21 珠实 01	178731. SH	2024-06-07	1,300,000,000.00	6.38
广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第一期)	22 珠实 01	182632. SH	2024-09-20	600,000,000.00	3.80

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	2022 年 7 月 11 日支付自 2021 年 7 月 11 日至 2022 年 7 月 10 日期间的利息 37,050,000.00 元, 于 7 月 11 日到期回售 650,000,000.00 元。

行 2019 年公司债券(第一期)	
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)	2022 年 11 月 6 日支付自 2021 年 11 月 6 日至 2022 年 11 月 5 日期间的利息 43,602,000.00 元, 已于 2022 年 11 月 6 日回售, 回售金额 780,000,000.00 元。
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)	2022 年 6 月 7 日支付自 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日期间的利息 82,940,000.00 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	94.25	88.40	5.85
扣除非经常性损益后净利润	-1,831,622,817.63	22,638,144.66	-8,190.87
EBITDA 全部债务比	-0.16	0.06	-366.67
利息保障倍数	-1.33	0.42	-416.67

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 387,016.21 万元，同比增加 7.29%；实现归属于母公司股东的净利润-186,462.66 万元，同比减少 2,934.41%。

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