

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 2015 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

1.2 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
A股	上海证券交易所	珠江实业	600684

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	gfhuangj@gzzjsy.com	gfmamh@gzzjsy.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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	7,128,401,151.20	6,772,308,182.43	5.26
归属于上市公司股东的净资产	2,131,797,336.20	2,071,674,157.94	2.90
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27	不适用
营业收入	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
归属于上市公司股东的净利润	117,020,559.78	161,581,241.58	-27.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	117,349,648.90	161,662,748.83	-27.41
加权平均净资产收益率(%)	5.52	8.45	减少2.93个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.23	-30.43
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.23	-30.43

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

截止报告期末股东总数（户）		44,811				
截止报告期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	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	212,926,507	0	质押	99,000,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	32,141,173	0	无	
陈一艺	境内自然人	0.78	5,557,600	0	无	0
广州恒讯商务咨询有限公司	境内非国有法人	0.78	5,520,000	0	无	0
王将	境内自然人	0.62	4,444,661	0	无	0
中融国际信托有限公司-中融-融享 9 号结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.56	4,001,100	0	无	0
黎忠	境内自然人	0.39	2,800,000	0	无	0
李崇众	境内自然人	0.35	2,513,094	0	无	0
中国银行股份有限公司-国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.35	2,477,569	0	无	0
逢方	境内自然人	0.35	2,460,700	0	无	0
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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		不适用				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

上半年，房地产行业仍处于调整过程中，随着“330新政”、降准降息等政策的持续释放，此前市场上观望、犹豫的情绪有所减弱，成交量出现回升。根据国家统计局公布的房地产行业相关数据，上半年，全国房地产开发投资 43,955 亿元，同比名义增长 4.6%（扣除价格因素实际增长 5.7%），增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点，自年初以来增速持续回落；房地产销售方面，上半年

商品房销售面积 50,264 万平方米，同比增长 3.9%，而 1-5 月份为下降 0.2%；商品房销售额 34,259 亿元，增长 10.0%，增速提高 6.9 个百分点。房地产相关税收方面，契税 431 亿元，同比增长 0.3%；土地增值税 557 亿元，同比增长 5.9%；耕地占用税 475 亿元，同比增长 9%；城镇土地使用税 223 亿元，同比下降 5.1%。上述四项税收合计当月增长 3.7%，年内首次实现正增长。

从上述数据可见，上半年房地产开发投资同比增速回落趋缓，而房地产销售相关数据显现回暖态势，这“一降一升”说明了房地产市场正在有效消化库存，整体市场呈现企稳迹象。但值得注意的是，房地产市场城市分化现象凸显，一线城市需求较旺，新建商品住宅及二手住宅价格涨幅远高于二、三线城市；三、四线城市仍存在一定库存压力。

在此背景下，公司主动适应行业发展的新常态，以“结构优化、突出主业”为主线，以“改革创新、转型升级”为动力，深化推广投资开发计划、全过程预算管理，积极推进精细化管理，强化风险防控，调整营销思路和产品结构，扎实推进各项经营管理工作和各房地产项目进展。

1、公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入 100,360.32 万元，同比增加 4.89%；实现利润总额 16,242.01 万元，同比减少 27.09%；实现归属于上市公司股东的净利润 11,702.06 万元，同比减少 27.58%；实现每股收益 0.16 元；加权平均净资产收益率为 5.52%，比上年同期减少 2.93 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 712,840.12 万元，同比增长 5.26%，归属于母公司所有者权益 213,179.73 万元，同比增长 2.90%，公司资产负债率为 64.09%。

2、公司各项目情况

报告期内下述项目的进展及销售情况参见表 1《房地产项目情况汇总表》。

广州板块：

（1）广州珠江璟园项目（颐德公馆）

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，占地面积 22,196 平方米。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。

（2）广州珠江嘉园项目

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，占地面积约 9.9 万平方米，定位为精品刚需商住社区。项目中约 2 万平方米的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。

（3）广州珠江颐德大厦（S8 项目）

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。项目总用地面积 7,445 平方米，定位为超甲级智能生态写字楼。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。

（4）广州御东雅苑（广隆项目）

项目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。项目占地面积 8,840 平方米，定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修。

湖南板块：

（5）长沙珠江花城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地面积约 390 亩，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目内的长沙珠江花园酒店，总建筑面积约 4 万平方米，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。

(6) 长沙珠江酃城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地约 471 亩，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。

(7) 长沙华英地块项目

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，有效用地面积约 77.4 亩，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。

(8) 长沙洋湖垸地块项目

项目位于长沙市大河西先导区洋湖垸湿地公园板块，东邻潇湘大道景观道，西临沈家路，南临连山路，北临兴联路，占地面积为 71,309.53 平方米，项目定位为高端滨水精品住宅。

海南板块：

(9) 海口五源河项目

项目位于海口市秀英区南海大道北侧，占地面积约 740 亩，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。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。

3、 物业经营与管理情况

公司的物业管理与经营工作规范有序、开展良好，取得稳定增长。报告期内，公司物业管理及管理实现收入 5,355.61 万元，其中，物业经营收入 1,942.08 万元，物业管理收入 2,004.13 万元，旅游酒店收入 1,409.40 万元。

报告期内物业经营具体情况参见表 2《房地产出租情况汇总表》。

4、 健康产业进展情况

健康产业是公司战略发展的重要布局，旨在为目标客户提供健康管理服务，探索房地产与健康产业结合的有效盈利模式，提升公司传统业务内涵、促进产业转型发展。公司下属企业广州珠江实业健康管理有限公司成立了颐德公馆健康管理中心，并正式对内试业。健康管理服务分为公益性和盈利性两种类型，公益性服务以社区诊疗服务、日间托老服务、康复理疗、健康咨询等大众服务为主，主要目的为提升楼盘价值，保本经营为主；盈利性服务以私人医生服务、居家护理服务、抗衰老等个性化服务为主，为高端个性化服务，是健康公司主要盈利点。健康公司将以公益性服务促销售，以盈利性服务保利润。

报告期内实现营业收入 104.54 万元。

5、 财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目融资开发及公司日常经营，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 30.93 亿元，其中银行贷款 28.43 亿元，信托融资 2.5 亿元。报告期内，加权平均融资成本年化利率为 7.03%，其中最低项目融资年利率 5.1%，最高项目融资年利率 8.7%。报告期内，公司对外担保总额 1.8 亿元（全部为对子公司的担保）。

表 1: 房地产项目情况汇总表

序号	项目名称	项目位置	项目状态	项目权益	项目计划投资总额(万元)	总建筑面积(m ²)	可售建筑面积(m ²)	截至报告期末		本报告期销售情况			截至报告期末	
								累计开工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	报告期销售面积(m ²)	报告期销售金额(万元)	平均售价(元)	项目累计销售面积(m ²)	项目尚余未销售面积(m ²)
广州板块														
1	珠江璟园	广州市天河区	交付使用	100%	213,201	131,797	97,583	129,249	131,797	5,485	27,094	49,397	82,355	15,228
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	在建	80%	246,880	328,969	243,170	320,853	0	3,189	2,904	9,106	8,662	234,508
3	珠江颐德大厦	广州市越秀区	在建	100%	109,096	58,526	40,470	58,526	0	0	0	—	0	40,470
4	御东雅苑	广州市越秀区	在建	100%	74,161	49,673	31,333	49,514	0	4,613	19,946	43,239	17,679	13,654
湖南板块														
5	珠江花城	长沙市开福区	交付使用	100%	229,190	552,748	452,736	552,748	552,748	2,397	2,832	11,815	425,774	26,962
6	珠江酃城	长沙市开福区	在建	100%	331,217	550,790	447,414	531,702	169,657	47,800	39,023	8,164	218,430	228,984
7	华英项目	长沙市开福区	前期策划和规划报建	100%	230,000	300,000	230,000	0	0	0	0	—	0	230,000
8	洋湖垵珠江璟园	长沙市大河西先导区	前期策划和规划报建	100%	210,000	230,000	180,000	0	0	0	0	—	0	180,000
海南板块														
9	五源河休闲度假区	海口市秀英区	前期策划和规划报建	51%	307,624	394,881	—	0	0	0	0	—	0	—
合计	—	—	—	—	1,951,369	2,597,384	1,722,706	1,642,592	854,202	63,484	91,799	—	752,900	969,806

备注：

- 1、广州板块的珠江璟园报告期内平均售价 49,397 元/m²，为住宅和车位整体均价。报告期内住宅平均售价为 50,845 元/m²；车位平均售价为 43,637 元/m²。
- 2、湖南板块的华英项目和洋湖垵珠江璟园项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，上述两个项目的部分数据为预估数据。
- 3、海南板块的五源河休闲度假区项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，该项目的部分数据为预估数据。
- 4、因部分项目存在预估数据，上述表格中“项目计划投资总额合计”、“总建筑面积合计”、“可售建筑面积合计”和“项目尚余未销售面积合计”均为预估数，且“可售建筑面积合计”、“截至报告期末尚余未销售面积合计”未包含五源河休闲度假区项目。

表 2：房地产出租情况汇总表

类别		总建筑面积 (m ²)	可供出租总面积 (m ²) / 客房数 (套)	出租率/入住率 (%)	经营收入 (万元)	每平方米年租金/平均房价
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23 套	90%	170.13	336 元/套/天
	广州珠江新岸公寓	3,930.80	73 套	60%	92.80	4,450 元/套/月
	长沙珠江花园酒店	21,152.59	134 套	35.84%	1,239.27	526 元/套/天
商业物业	广州板块	24,617.61	24,617.61	100%	1,327.55	1,033 元/m ² /年
	湖南板块	23,973.83	12,596.72	99.15%	340.99	388 元/m ² /年
住宅		5,333.22	5,333.22	100%	29.96	87 元/m ² /年
停车场	广州板块	12,616.62	4,943.48	100%	92.56	375 元/m ² /年
	湖南板块	83,466.44	18,897.50	12%	8.55	150 元/m ² /年
其他		2,447.43	2,447.43	100%	49.66	406 元/m ² /年
合计		178,796.39	--	--	3,351.47	--

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
营业成本	645,352,024.55	529,413,586.05	21.90
销售费用	22,929,159.12	16,456,157.52	39.33
管理费用	29,820,064.70	28,159,115.62	5.90
财务费用	13,741,836.17	3,589,169.92	282.87
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27	156.24
投资活动产生的现金流量净额	-18,135,012.65	-911,723.97	-1,889.09
筹资活动产生的现金流量净额	60,903,147.43	-100,741,428.78	160.45

销售费用变动原因说明:广隆公司上年同期未纳入合并范围及珠江嘉园项目上年6月开售相应销售费用较少所致

财务费用变动原因说明:广州珠江璟园项目竣工停止资本化,费用化利息支出增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售回款增加以及支付工程款减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付购买嘉德丰少数股东权益款项所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:取得银行贷款同比增加所致

2 其他

(1) 经营计划进展说明

报告期内,公司积极推进珠江颐德大厦、华英项目、洋湖垵项目、五源河等项目的工程进展,大力促进珠江璟园、珠江嘉园、珠江郦城和御东雅苑的销售情况,物业经营和物业管理实现稳定增长,健康管理业务取得实质进展。根据公司“一核两翼”的战略发展布局,项目拓展方面重点对珠三角区域、湖南区域、海南区域共计12个项目进行了可行性研究与评估。报告期内公司着手收购广东嘉德丰投资发展有限公司20%股权,收购完成后,嘉德丰公司成为公司全资子公司,有效增强项目的一体化管理和科学决策能力,进一步提高项目收益。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	1,003,181,600.43	645,352,024.55	35.67	4.89	21.90	减少8.98个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
开发产品	948,580,138.33	610,044,692.47	35.69	4.19	22.20	减少9.47个百分点

物业出租及管理	53,556,051.10	35,306,224.48	34.08	16.40	16.94	减少 0.30 个百分点
健康管理咨询等	1,045,411.00	1,107.60	99.89			

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
广州地区	599,974,023.79	0.38
长沙地区	403,207,576.64	12.41

(三) 核心竞争力分析

1、规范的公司治理

公司上市 20 多年来，逐步建立起相对完善、健全的法人治理结构，三会运作透明规范。公司清晰的股权结构、健全的制度体系，以及严格有效的内控与监审工作，为公司规范运作、稳健发展提供了有力的保障。在此基础上，充分、有效利用上市公司平台及资本市场相关资源，提升公司竞争力。

2、优秀的项目管控能力

公司拥有来自清华大学、华南理工大学等全国一流院校毕业的管理和工程技术人才队伍，在集团一体化运作模式下，依托强大的建筑合作伙伴，对工程项目能够实现良好的管控效果，保证了管控效率、成本优势、品质优势。

3、突出的品牌优势

公司致力于打造人居精品，以高品质的产品和服务作为珠江实业品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度、美誉度。公司在广州、长沙和海南等地深耕多年，所开发的项目在区域内拥有较高的品牌认可度。

4、健康产业促进公司价值提升

公司全力打造健康产业板块，通过一个“中心”、二个“模式”、三个“管理”（即以客户健康为中心，探索大健康物业管理模式和医养结合居家养老模式，进行健康、慢性病高危人群及疾病人群健康管理），实现健康管理服务的概念产品化。同时整合专业化的医疗、个性化养护、“金钥匙”物业管理、大健康社区化配套和生活照料，为客户提供全方位、高情感、无缝隙、连续性的大健康管理和生命照顾。健康产业与公司传统业务有机结合，促进公司转型升级，提升公司产品价值，增强公司核心竞争力。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

不适用

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长：郑暑平

2015年8月21日