

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 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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、准确、完整，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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 大华会计师事务所（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。

1.5 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

1.6 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以 2015 年末总股本 711,217,269 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），共计派发红利 56,897,381.52 元，剩余利润作为未分配利润留存。

二 报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

报告期内，公司主要业务为房地产开发、物业经营、物业管理、健康管理咨询服务。当前，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。

公司通过对市场变化较为准确的判断，审慎增加土地储备，报告期内未通过高价拿地的方式扩张，面对不断变化的市场环境，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，紧紧围绕住宅、商业地产开发的中心，大力推进实施以健康养生、旅游为代表的多元化地产开发战略规划。公司通过兼并收购优质项目、积极调整销售策略等多项举措，在项目拓展、资产结构优化、资产规模增长等方面均取得了良好成果，资产负债率控制在安全合理水平，全年营业收入及利润有所上升。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1. 房地产行业宏观环境

纵观 2015 年经济，政府致力于经济转型，将由投资驱动、以制造业为主导转变为由消费驱动、以服务为导向，但服务业增速不足以弥补投资增速放缓所带来的空缺。在经济增速下滑之际，房地产行业依旧是拉动经济增长的重要抓手和经济增长的“稳定器”。房地产作为国民经济的先导性产业、基础型产业，具有明显的周期性特点，从以往来看，每年中央对房地产的关注程度将直接成为行业未来走势的风向标。2010、2011 年，中央称部分城市房价上涨压力仍然较大，行业政策收紧，房地产行业进入调整期。2012 年，在中央调控主基调不变的情况下，政策层面有所放松，行业基本面出现好转。2013 年，中央调控思路转变，推进全面深化改革，促房地产长效机制建立健全，行业大环境持续缓和。在经济增速下滑，压力加大的 2014 年，房地产行业整体需求放缓，而后限购政策的基本放开对扭转市场预期起到积极作用，行业进入筑底回升的时期。2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，改善行业运行环境，促进市场平稳向好。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广州板块

根据广州市统计局统计数据显示，2015 年全市房地产开发土地购置面积 134.85 万平方米，房屋新开工面积 1,741.28 万平方米，房屋施工面积 9,345.57 万平方米，竣工面积 1,511.49 万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示，2015 年广州市土地成交量为 1,214 万平方米，楼面地价为 7,746 元/平方米。商品房市场成交面积为 1,364 万平方米，同比增加 25%；成交均价 15,642 元/平方米，同比下降 4%；成交金额冲上 2,134 亿元，为历年新高。根据中原研究部统计，广州一手房的库存去化周期为 9.2 个月。

公司分别在广州市的天河区、越秀区、萝岗区、增城市有项目，产品业态包括高端住宅、公寓、写字楼和刚需住宅，布局方针明确。2015 年广州市商品房总交易额为 2,134 亿元，公司实现了 22.3 亿元的签约额，约占市场 1.04% 的份额。

（2）湖南板块

根据长沙市统计局统计数据显示，2015 年全市房地产开发土地购置面积 106.68 万平方米。长沙市商品房新开工面积约 1,342.64 万平方米，在建面积约 9,304.76 万平方米，竣工面积约 1,349.29 万平方米，销售面积约 1,907.91 万平方米。根据房地产专业咨询服务机构世联行统计数据显示，长沙市 2015 年库存去化周期为 12.35 个月左右，2015 年长沙市商品房总交易额在 1,503 亿元左右，湖南珠江实现了 8.9 亿元的签约额，约占市场 0.6% 的份额。

公司在湖南地区以打造环境优美的精装楼盘为主，地处芙蓉路金融街与北二环之间，交通便利，周边教育、商业配套齐全，吸引一大批周边地州市客户在此安家筑巢。

（3）海南板块

根据海口市统计局统计数据显示，海口市 2015 年商品房在建面积约 2,569 万平方米，竣工面积约 217 万平方米，销售面积约 373 万平方米。2015 年海口市商品房总交易额在 297 亿元左右。

公司的海南项目以打造大型岛内外高端人群终极性居住及商务度假旅居地为主，处于五源河森林公园和火山口世界地质公园之间，城市及自然景观资源丰富，未来前景看好。该项目当前处于规划阶段，尚未销售。

（4）安徽板块

根据合肥市统计局统计数据显示，2015年合肥市（包含县市）房地产土地交易面积约417.23万平方米。合肥市新开工面积约1,977.96万平方米，在建面积约7,199.30万平方米，竣工面积约1,033.90万平方米，销售面积约1,589.21万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示，合肥市商品住宅的库存去化周期约为4.4个月。

公司在安徽打造的全新城市复合体——中侨中心，位处政务区核心位置——潜山路与休宁路交口，与市政府距离仅99米，是市政府所在行政内核，唯一商业综合体，囊括了铂金街区、旗舰商业、奢华五星酒店及3栋超甲级写字楼。报告期内，安徽中侨置业投资有限公司实现了2.5亿元的签约额。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	10,348,475,536.47	6,772,308,182.43	52.81	5,263,100,208.85
营业收入	3,329,131,391.78	2,130,350,281.79	56.27	2,337,059,069.32
归属于上市公司股东的净利润	286,790,703.44	269,209,759.71	6.53	449,571,230.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	285,923,661.68	272,292,385.88	5.01	448,649,854.10
归属于上市公司股东的净资产	2,301,567,479.86	2,071,674,157.94	11.10	1,830,913,088.99
经营活动产生的现金流量净额	381,192,007.52	-1,093,569,997.24		372,754,780.48
期末总股本	711,217,269.00	711,217,269.00		474,144,846.00
基本每股收益 (元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
稀释每股收益 (元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
加权平均净资产收益率(%)	13.14	13.78	减少0.64个百分点	27.33

四 2015年分季度的主要财务指标

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	362,306,130.22	641,297,027.05	562,908,728.29	1,762,619,506.22
归属于上市公司股东的净利润	30,873,969.75	86,146,590.03	59,161,941.60	110,608,202.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性	30,776,555.57	86,573,093.33	59,806,007.84	108,768,004.94

损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-1, 221, 428. 05	392, 305, 948. 42	163, 130, 961. 36	-173, 023, 474. 21

五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					50, 023		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					50, 657		
截止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	212, 926, 507	29. 94	0	质押	99, 000, 000	国有 法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	0	32, 141, 173	4. 52	0	无		国有 法人
国泰君安证券股份有限公司	5, 176, 225	5, 176, 225	0. 73	0	无		境内 非国 有法 人
阮小来	3, 811, 553	3, 811, 553	0. 54	0	无		境内 自然 人
中国农业银行一益民创新优势混合型证券投资基金	3, 673, 264	3, 673, 264	0. 52	0	无		其他
交通银行股份有限公司一工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	3, 174, 424	3, 174, 424	0. 45	0	无		其他
中华联合财产保险股份有限公司一传统保险产品	3, 171, 539	3, 171, 539	0. 45	0	无		境内 非国 有法 人
广州恒迅商务咨询	3, 130, 000	3, 130, 000	0. 44	0	无		境内

有限公司							非国 有法 人
杨金	2,715,800	2,715,800	0.38	0	无		境内 自然 人
中意人寿保险有限 公司—传统保险产 品—股票账户	2,511,208	2,511,208	0.35	0	无		境内 非国 有法 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直属企业。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						

5.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015年，房地产行业出现不同区域市场差异明显的情况，一线城市房价企稳后迅速增长，而其他大部分城市则存在去库存压力。国家对房地产行业的支持、利好政策频出，行业整体出现复苏迹象。但虽有政策护航，房地产行业从高速增长过渡至稳定发展期的趋势不可避免，行业内企业转型创新意愿增强，兼并收购案例频发，行业集中度进一步提高。

公司准确把握了市场变化中的机会，积极适应经济新常态，以“贯彻上求快、安排上求细、实践上求效”的行动力应对发展新挑战，按照“一个确保，两个抓手，三个突破，四个建设”的工作思路，通过上下一心，全力以赴，科学谋划，狠抓落实，完成全年既定目标任务，保持良好的发展态势，实现了经营业绩与项目数量的新增长与新突破。

“一个确保”，即围绕年度目标任务全力狠抓各项目销售，确保高质量完成各项经营目标任务，实现营业收入与利润的双贡献。

“两个抓手”，即以“全投资开发计划”和“全过程预算管理”为抓手，全面梳理公司现状，扎实推进精细化管理，为公司未来多项目、跨区域管理奠定了坚实基础。

“三个突破”，即以“房地产+金融”为突破口，迅速扩大经营规模；以“房地产+健康”为突破口，有效提升产品附加价值；以加速跨区域布局为突破口，从“一核两翼”（广州、湖南、海南）新增安徽延伸至“一核三区”，进一步扩大发展版图，提升企业品牌影响力。

“四个建设”，即通过优化“组织、运营、绩效与信息化”四大管理体系，全面提升组织能力与执行力，强化组织运作与协同，提高生产力水平与生产效率，推动公司目标达成。

1. 公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 332,913.14 万元，同比增长 56.27%；实现利润总额 48,369.28 万元，同比增长 27.65%；实现归属于母公司净利润 28,679.07 万元，同比增长 6.53%；实现每股收益 0.40 元，同比增长 5.26%；实现加权平均净资产收益率 13.14%，同比下降 0.64 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 1,034,847.55 万元，同比增长 52.81%，归属于母公司所有者权益 230,156.75 万元，同比增长 11.10%，公司资产负债率为 66.42%。

2. 房地产开发情况

报告期内，公司房地产开发业务发展势头良好，项目拓展成果丰硕，区域布局得到扩大，核心区域进一步深耕发展，项目管控进一步加强，房地产开发业务实现显著增长。房地产开发业务全年实现营业收入 321,794.24 万元，同比增长 58.62%。

截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广州、长沙、海口、合肥 4 个区域，待建、在建、在售共 9 个项目。各项目具体信息详见《2015 年年度报告》第四节第二点第（四）项：行业经营性信息分析中的《报告期内房地产储备情况》、《报告期内房地产开发投资情况》、《报告期内房地产销售情况》。

公司本年度通过增资扩股方式新增安徽中侨中心项目，通过增资扩股加股权收购方式新增创基丽江国际花园项目，分别拥有 50.71%、57.3257% 的项目权益。公司本年度还收购了广东嘉德丰投资发展有限公司 20% 的股权，从而拥有了该公司所属的珠江嘉园项目 100% 权益。

3. 物业经营与物业管理情况

公司的物业经营与物业管理工作规范有序，增长稳定。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 10,772.25 万元，其中物业经营收入 3,902.80 万元，物业管理收入 4,040.57 万元，旅游酒店收入 2,828.88 万元。

4. 健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序推进中，颐德公馆健康管理中心业务开展顺利。公司将不断增加现有房地产项目附加值，优化资源配置，横向建立合作关系，在颐德公馆健康管理中心基础上，尽早实现长沙珠江花城健康管理中心、海南疗养保健中心的落地，三大项目及其延展产品与房地产开发、物业管理协同发展，将健康养生理念与珠江房地产品牌有机结合，以健康配套提升母公司房地产项目开发价值，做出有房地产特色的健康产业利润增长点，提升公司项目竞争力。

报告期内，健康管理业务实现收入 217.14 万元。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2 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。

无

7.3 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 9 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司（以下简称“珠江物业”）	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”）	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）	全资子公司	二级	100	100
海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）	全资子公司	二级	100	100
广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“创基房地产”）	控股子公司	二级	57.3257	57.3257
安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“中侨置业”）	控股子公司	二级	50.71	50.71

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
创基房地产	股权收购、增资扩股
中侨置业	增资扩股

2. 本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八 合并范围的变更”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2016 年 3 月 29 日