

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 2013 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

股票简称	珠江实业	股票代码	600684
股票上市交易所	上海证券交易所		
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	huangjing@gzzjsy.com	maminhong@gzzjsy.com	

### 二、 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	4,948,404,136.84	3,533,430,800.38	40.05
归属于上市公司股东的净资产	1,695,003,837.28	1,447,722,136.64	17.08
	本报告期	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	202,924,003.72	233,984,819.07	-13.27
营业收入	1,181,466,168.86	663,924,308.76	77.95
归属于上市公司股东的净利润	247,281,700.64	137,758,880.75	79.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	246,937,348.89	137,440,041.82	79.67
加权平均净资产收益率(%)	15.74	11.75	增加 3.99 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.78	0.44	79.50
稀释每股收益(元/股)	0.78	0.44	79.50

## 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数			39,775		
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	27.94	88,319,035		质押 24,270,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	14,284,966		无
曹立新	境内自然人	0.90	2,855,140		无
逢方	境内自然人	0.57	1,791,643		无
柴秀玲	境内自然人	0.37	1,155,000		无
国海证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.32	1,017,900		无
王将	境内自然人	0.32	1,012,220		无
吴华硕	境内自然人	0.32	1,001,881		无
王旭	境内自然人	0.28	871,573		无
赵华程	境内自然人	0.27	850,000		无
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。				

## 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

报告期内，公司积极应对房地产市场调控政策和房贷紧缩政策，全体员工开拓进取、努力拼搏，紧紧围绕年度经营目标，扎实开展各项经营管理工作，实现了业绩稳定增长。

### 1、公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入 118,146.62 万元，同比增长 77.95%；实现利润总额 32,974.43 万元，同比增长 79.52%；实现净利润 24,728.17 万元，同比增长 79.50%；实现每股收益 0.78 元；加权平均净资产收益率为 15.74%，比上年同期提升 3.99 个百分点。截至报告期末，公司资产总额 494,840.41 万元，同比增长 40.05%，归属于母公司所有者权益 169,500.38 万元，同比增 17.08%，公司资产负债率为 63.61%。

### 2、广州区域项目情况

#### (1) 广州珠江璟园项目

基本情况：项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，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。项目占地面积约 2 万平方米，总建筑面积约 12.9 万平方米。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。

报告期内主要情况：珠江璟园项目新增签约住宅面积 12,533.77 平方米，其中，南区 376.4 平方米，北区 12,157.37 平方米。截止到报告期末，珠江璟园项目尚余未签约销售住宅面积 36,488.29 平方米。

### **(2) 广州萝岗永和项目**

基本情况：项目位于广州市萝岗永和开发区中心位置，永和大道和永顺大道交界处，定位为精品刚需商住社区。项目占地面积约 10 万平方米，总建筑面积约 32.6 万平方米，其中地上约 24.7 万平方米，地下 7.9 万平方米；项目预计可售面积约 24.3 万平方米，其中住宅约 22.3 万平方米，商业约 2 万平方米，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。

报告期内主要情况：公司完成收购广东嘉德丰投资发展有限公司 80% 股权，启动开发萝岗永和项目。项目已开始前期策划和相关筹备工作，预计于 2013 年底前开工。

### **(3) 广州 S8 项目**

基本情况：项目位于广州市东风中路与仓边路相交路口西南侧，为越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。项目定位为超甲级智能生态写字楼，总用地面积 7445 平方米，楼高 36 层，建筑总高度 188 米，总建筑面积约 5.8 万平方米，其中，地上约 4.3 万平方米，地下 1.5 万平方米。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。项目已于 2012 年 12 月开工建设。

报告期内主要情况：项目工程方面进行基础施工，完成了基坑支护桩、旋喷桩工程，支护桩检测、冠梁工程以及第一道支撑梁施工等工程，营销及招商方案设计工作正在推进。项目预计 2014 年末达到预售条件。

### **(4) 广州广隆项目**

基本情况：项目由公司与隆丰国际发展有限公司（香港会德丰下属港资企业）合作经营的广州市广隆房地产有限公司（简称“广隆公司”）开发，公司占广隆公司 30% 干股。广隆项目销售案名为御东雅苑，位于广州市东风中路与解放路交汇处、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，拥有良好的人文及绿化景观、便利的交通、繁华的商业以及悠久的医疗和教育等配套资源。项目定位为老城区极品大宅，附带精装修，占地面积 8,840 平方米，总建筑面积近 5 万平方米，其中，地上面积约 3.4 万平方米，地下面积约 1.5 万平方米，项目预计可售面积约为 3.1 万平方米，其中，住宅约 2.3 万平方米，公寓近 7 千平方米，商业物业约 1 千平方米。

报告期内主要情况：项目工程施工进度完成至首层，并确定了营销推广方案。项目预计 2013 年末达到预售条件。

## **3、长沙区域项目情况**

长沙区域的项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交汇处，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目一期销售案名为珠江花城，二期销售案名为珠江郦城，另有 2012 年公司竞得的与珠江郦城相邻的华英地块项目。

### **(1) 珠江花城项目**

基本情况：项目占地 390 亩，总建筑面积约 62 万平方米，共分四个组团开发。项目内的长沙珠江花园酒店，总建筑面积约 6 万平方米（含副楼）。酒店以豪华、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。

报告期内主要情况：珠江花城项目新增签约住宅面积 2814.41 平方米，签约公寓面积

1583.33 平方米。工程方面项目正在进行工程的联合验收、竣工验收、工程备案的各项准备工作。长沙珠江花园酒店于报告期内举行了落成典礼，并已与 14 家主力商家完成签约工作，完成招商面积 13,856 平方米，招商完成率为 99.57%。酒店预计将于下半年正式营业。截止到报告期末，珠江花城项目住宅部分已售罄，尚余未销售公寓面积 6903 平方米。

### **(2) 珠江郦城项目**

基本情况：项目占地约 471 亩，总建筑面积约 53 万平方米，共分五个组团开发。其中，地上面积约 42 万平方米，地下面积约 11 万平方米；规划住宅面积约 40 万平方米，商铺面积 7710 平方米。珠江郦城一组团规划可售面积约 7.4 万平方米，已于 2013 年 1 月对外销售；二组团规划可售面积约 3.8 万平方米，三组团规划可售面积约 16 万平方米，均计划于 2013 年第三季度达到预售条件；珠江郦城另外两个组团尚未开工建设。

报告期内主要情况：珠江郦城项目新增签约住宅面积 54,388.6 平方米。工程方面珠江郦城一组团高层主体工程已验收，正进行室内、外装饰工程施工，首批楼栋已进入室内精装阶段；二组团洋房样板示范区楼栋已进入全面精装修阶段，湖区景观正进行湖底与泊岸施工，预计 9 月 30 日具备展示条件，非示范区楼栋预计在三季度末主体结构封顶；三组团高层已完成桩基施工，首批楼栋地下室结构达到±0.000。截止到报告期末，珠江郦城项目一组团尚余未销售住宅面积 8430 平方米。

### **(3) 华英地块项目**

基本情况：项目占地约 77 亩，规划总建筑面积约 22 万平方米，其中，地上约 18 万平方米，地下约 4 万平方米，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。

报告期内主要情况：项目正在进行前期策划等相关工作。

## **4、物业经营与管理情况**

基本情况：公司的物业经营与管理发展平稳、规范有序。公司拥有经营性物业近 8.6 万平方米，其中，广州地区约 4.4 万平方米，长沙地区约 4.1 万平方米；拥有物业管理面积约 94 万平方米。

报告期内主要情况：公司秉持着“品牌形象匹配、经营业态互补、商业条件合理、经营稳定可持续”的招商原则对外拓展并适时调高租金回报，完成了广州地区部分商业物业的重新招租工作，物业业态实现升级，经营业绩得到提升。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 3078.05 万元，其中，物业经营收入 1522.69 万元，物业管理收入 1555.36 万元。

## **5、项目拓展情况**

基本情况：公司积极进行新项目拓展工作并加大对旅游地产和养老地产调研力度。根据“一核两翼”的战略发展布局，公司重点对广州及珠三角区域、湖南区域和海南区域进行项目评估和拓展。

报告期内主要情况：共完成 13 个项目的可行性研究工作，对部分项目进行重点突破，研究投资模式、提出投资建议，其中部分项目已提交相关方案，进入公司审批决策流程。报告期内，董事会审议通过了对萝岗永和项目和海南五源河项目的投资议案并对外公告，其中萝岗永和项目已签订相关协议，顺利投入开发；海南五源河项目相关事项正在进一步完善合作方案。

(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	1,181,466,168.86	663,924,308.76	77.95
营业成本	622,817,083.03	352,760,493.12	76.56
销售费用	15,366,963.41	12,696,703.55	21.03
管理费用	26,970,671.56	21,585,310.81	24.95
财务费用	-1,204,803.43	-2,305,417.40	47.74
经营活动产生的现金流量净额	202,924,003.72	233,984,819.07	-13.27
投资活动产生的现金流量净额	-388,732,485.91	1,218,162.85	-32,011.37
筹资活动产生的现金流量净额	673,239,076.18	-128,941,736.52	622.13

营业收入变动原因说明：销售规模扩大，珠江璟园北区、珠江花城项目结算增加所致

营业成本变动原因说明：营业收入增加，根据配比原则营业成本相应增加

财务费用变动原因说明：银行贷款额同比增加，财务费用相应增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：支付嘉德丰公司股权转让款所致

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、 其它

(1) 经营计划进展说明

为了实现经营目标，公司坚持既定战略规划，按照“精细化管理年”目标要求，通过进一步完善公司治理结构、建设公司制度体系、梳理公司权责体系、推行运营管理体系、强化人才建设等具体举措，不断提高公司管理水平和管理能力，进一步放大公司品牌价值，开创盈利空间，积极开展经营工作。

报告期内，公司实现营业总收入 118,146.62 万元，同比增长 77.95%；实现利润总额 32,974.43 万元，同比增长 79.52%；实现净利润 24,728.17 万元，同比增长 79.50%；实现了公司年度经营计划的阶段性目标。

(2) 其他

中央在分析研究上半年经济形势和下半年经济工作会议上指出“积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。

董事会认为，一方面国家对房地产调控政策没有根本改变，土地成本的进一步上升将加大行业的经营风险。另一方面新型城镇化建设将为房地产行业提供新的活力和增长空间。行业的中长期发展将是机遇与风险并存的局面。公司将继续保持稳健的经营策略，努力实现持续健康发展。

(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 (%)
房地产业	1,181,455,897.86	622,817,083.03	47.28	78.01	76.56	增加 0.43 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	1,150,675,381.00	603,782,357.41	47.53	81.95	80.03	增加 0.56 个百分点
物业出租及管理	30,780,516.86	19,034,725.62	38.16	-1.72	9.48	减少 6.33 个百分点

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	800,835,093.86	108.69
长沙地区	380,620,804.00	35.95

(三) 核心竞争力分析

公司通过“精细化管理年”的相关举措，有效地提升了运营管理能力和组织管控能力，提升了公司整体竞争力，同时继续保持并不断提升在战略预见能力、质量管理能力、品牌优势方面的核心竞争力。

1、 战略预见能力

公司具有较强的市场分析能力，能够及时对政府宏观政策和市场的变化做出较快速的反应，公司决策层在制定战略时，具有较强的预见能力，这是近年珠江实业取得快速增长的重要因素。

2、 质量管理能力

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，依托强大的建筑合作伙伴，对项目质量具有较强的管理能力。

3、 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和美誉度，所开发项目在广州和长沙区域拥有较高的品牌认可度。

**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、会计估计和核算方法未发生变化。**

**4.2 报告期内未发生重大会计差错更正。**

**4.3 与上年度财务报告相比，财务报表合并范围发生变化。**

新增控股子公司广东嘉德丰投资发展有限公司，我司持股比例为 80%。

董事长：郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2013 年 8 月 27 日