

广州珠江实业开发股份有限公司

2014 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	5,843,575,200.16	5,263,100,208.85	11.03
归属于上市公司股东的净资产	1,992,494,330.57	1,830,913,088.99	8.83
	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	-695,434,569.27	202,924,003.72	-442.71
营业收入	956,812,242.11	1,181,466,168.86	-19.01
归属于上市公司股东的净利润	161,581,241.58	247,281,700.64	-34.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	161,662,748.83	246,937,348.89	-34.53
加权平均净资产收益率(%)	8.45	15.74	减少 7.29 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.34	0.52	-34.66
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.52	-34.66

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				38,058	
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	141,951,005	0	质押 66,000,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	21,427,449	0	无
于淑娟	境内自然人	0.55	2,595,288	0	无
逢方	境内自然人	0.53	2,493,464	0	无
中国中投证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.52	2,479,500	0	无
赵天成	境内自然人	0.43	2,058,825	0	无
中国工商银行股份有限公司一诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.42	2,000,000	0	无
李雹	境内自然人	0.34	1,589,700	0	无
王旭	境内自然人	0.30	1,407,359	0	无
饶俊姬	境内自然人	0.28	1,321,300	0	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，全国各项房地产指标均出现下行趋势：商品住宅销售面积为 4.25 亿平方米，同比下降 7.8%，商品住宅新开工面积同比减少 19.8%，新开工面积为近 5 年来最低。同时，广州地区一手市场住宅共签约 401 万平方米，同比下降了 13.4%（如考虑“限签”而延迟签署因素则下降接近 20%），为近 4 年同期最低值；长沙地区一手市场住宅共签约 340 万平方米，同比下降了 30%，与 2012 年同期持平。随着住房供需关系的改变，以及房价上涨趋势的结束，行业调控政策也由抑制市场过热的单边调控转向因地制宜的双向调控。

市场的变化与公司的战略判断基本相符。近年来，公司一直坚持的稳健发展策略，为公司应对行业市场变化赢得了主动。一方面，公司做好准备，等候时机。在房地产市场上升期，公司审慎乐观判断市场，主动控制合理的资产负债结构，避免过度举债，避免高位拿地，保证充足的资金流，保证公司的竞争力，为扩张机会做好充分准备。另一方面，公司创新合作模式，实现低成本扩张。公司提出了股权加债权的创新合作模式，实现低成本、低风险的扩张，保证公司获取土地的成本优势。同时，公司思考转型升级，推动大健康地产战略。公司积极研究探讨大健康产业的发展思路，合作成立健康管理公司，推进颐德公馆健康中心试点，为公司中长期的转型做准备。

市场变化给公司带来危机的同时，也带来了机遇。虽然，在短期内，市场进入下行区间会给公司实现年度经营目标带来不少困难，但是公司相信在整个市场下行的情况下，公司将可能获得更多机会，实现“弯道超越”。下半年，公司将积极推进销售工作的开展，同时进行资产结构优化，集中持有优质物业，加快出售零散物业，努力实现公司年度经营目标，并促进提升公司的资产结构和价值，不断增强公司的可持续发展能力。

1、公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入 95,681.22 万元，同比减少 19.01%；实现利润总额 22,275.64 万元，同比减少 32.45%；实现净利润 16,158.12 万元，同比减少 34.66%；实现每股收益 0.34 元；加权平均净资产收益率为 8.45%，比上年同期减少 7.29 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 584,357.52 万元，同比增长 11.03%，归属于母公司所有者权益 199,249.43 万元，同比增长 8.83%，公司资产负债率为 58.50%。

2、公司各项目情况（具体数据见附表 1、表 2）

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 22196 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。

（3）广州 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 7445 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 8840 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。

(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 71309.53 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。

报告期内上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》。

3、物业经营与管理情况

公司的物业经营与管理发展平稳、规范有序。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 4,600.96 万元，其中，物业经营收入 1,952.09 万元，物业管理收入 1,735.47 万元，旅游酒店收入 913.40 万元。具体情况参见表 2《房地产出租情况汇总表》。

4、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 24.06 亿元，其中银行贷款 21.06 亿元，信托融资 3 亿元。报告期内，公司房地产业务利息资本化金额为 6847.31 万元；加权平均融资成本年化利率为 7.01%，其中最低项目融资年利率 5.76%，最高项目融资年利率 8%。报告期内，公司对外担保总额 2.5 亿元（其中对子公司担保 2.5 亿元）。

5. 项目拓展情况

公司在严格控制投资风险的前提下，根据实际发展的需要审慎进行项目拓展。报告期内，下属湖南珠江实业投资有限公司以总价 71654 万元成功竞得了洋湖垸 I-43 地块，为公司新增计容面积约 18 万平方米的优质土地储备，未来将打造为片区的高端滨水精品住宅。

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)	截至报告期末累计开工面积 (m ²)	截至报告期末累计竣工面积 (m ²)	报告期内销售面积 (m ²)	报告期内销售金额 (万元)	报告期内平均售价 (元)	截至报告期末项目累计销售面积 (m ²)	截至报告期末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	竣工	100%	213201	129249	87741	131797	131797	3222	17933	55663	74530	13211
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	在建	80%	225891	328969	246936	227093	0	4589	5030	10961	4589	108131
3	S8 项目	广州市越秀区	在建	100%	104796	58526	40470	58526	0	0	0	—	0	40470
4	御东雅苑	广州市越秀区	在建	30%	73201	49514	31026	49514	0	11708	47936	40942	11708	19318
湖南板块														
5	珠江花城	长沙市开福区	交付使用	100%	267193	552748	465353	552748	552748	4886	4499	9209	434149	31205
6	珠江郦城	长沙市开福区	在建	100%	312467	539985	450573	366354	0	34187	28021	8197	135559	315014
7	华英地块项目	长沙市开福区	前期策划和规划报建	100%	220000	305217	236128	0	0	0	0	—	0	236128
8	洋湖垸地块项目	长沙市大河西先导区	前期策划和规划报建	100%	200000	230000	180000	0	0	0	0	—	0	180000
海南板块														
9	五源河项目	海口市秀英区	前期策划和规划报建	51%	308563	454210	—	0	0	0	0	—	0	—
合计	—	—	—	—	1925312	2648418	1738227	1386032	684545	58592	103419	—	660535	943477

说明：1、由于海南板块五源河项目目前处于前期策划和报建阶段，项目相关指标尚未最终确定，上述表格中“合计可售建筑面积”、“截至报

告期末合计尚余未销售面积”未包含五源河项目。

2、湖南板块的华英地块项目与洋湖垸地块项目目前均处在前期阶段，具体指标需进入设计阶段后才能最终确定，上述两个项目的部分数据为预估数据。

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	1257.85	23 套	74%	119.27	335 元/套/天
	广州珠江新岸公寓	3930.80	73 套	57.53%	110.17	4570.37 元/套/月
	长沙珠江花园酒店	15345.59	134 套	24.38%	794.13	500-550 元/套/天
商业物业	广州板块	25306.03	25306.03 m ²	100%	1222.87	958.03 元/m ² /年
	湖南板块	21138.72	11984.72 m ²	99.45%	463.78	447 元/m ² /年
住宅		5333.22	5333.22 m ²	100%	30.12	84.05 元/m ² /年
停车场及其他		16916.17	7221.5496 m ²	100%	125.15	395 元/m ² /年
合计		89228.38	230 套,49845.52 m²	—	2865.49	—

(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	956,812,242.11	1,181,466,168.86	-19.01
营业成本	529,413,586.05	622,817,083.03	-15.00
销售费用	16,456,157.52	15,366,963.41	7.09
管理费用	28,159,115.62	26,970,671.56	4.41
财务费用	3,589,169.92	-1,204,803.43	-397.91
经营活动产生的现金流量净额	-695,434,569.27	202,924,003.72	-442.71
投资活动产生的现金流量净额	-911,723.97	-388,732,485.91	-99.77
筹资活动产生的现金流量净额	-100,741,428.78	655,813,739.19	-115.36

财务费用变动原因说明：璟园项目竣工停止资本化，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：销售回款减少以及支付购地保证金所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得银行贷款同比减少所致

(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	956,405,081.69	529,413,586.05	44.65	-19.05	-15.00	减少 2.63 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	910,395,491.38	499,222,600.91	45.16	-20.88	-17.32	减少 2.37 个百分点
物业出租及管理	46,009,590.31	30,190,985.14	34.38	49.48	58.61	减少 3.78 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	597,711,099.80	-25.36
长沙地区	358,693,981.89	-5.76

(三) 核心竞争力分析

公司通过各项举措,有效地提升了运营管理能力和组织管控能力,为客户提供优质的产品和增值服务,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,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

本公司于 2014 年 1 月取得海南锦绣实业有限公司 51%的股权,并将 2014 年 1 月 24 日至 2014 年 6 月 30 日的损益及现金流量纳入合并范围。

本公司于 2014 年 5 月取得广州珠江实业健康管理有限公司 62%的股权,并将 2014 年 5 月 16 日至 2014 年 6 月 30 日的损益及现金流量纳入合并范围。

董事长: 郑暑平
广州珠江实业开发股份有限公司
2014 年 8 月 25 日