

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 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
无

二 公司基本情况

2.1 公司简介

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	覃宪姬	扈佳佳
电话	020-83752439	020-83752439
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
电子信箱	gfqinxj@gzzjtsy.com	gfhujj@gzzjtsy.com

2.2 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	17,073,793,188.69	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	1.95
归属于上市公司股东的净资产	3,152,077,531.98	3,100,804,126.44	3,100,804,126.44	1.65
	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	

经营活动产生的现金流量净额	282,681,111.94	378,198,636.21	372,886,083.03	-25.26
营业收入	1,269,545,804.00	2,065,522,024.97	2,947,704,270.52	-38.54
归属于上市公司股东的净利润	51,273,405.54	237,892,149.51	237,892,149.51	-78.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-118,575,946.36	163,396,799.32	163,396,799.32	-172.57
加权平均净资产收益率(%)	1.64	7.89	7.89	减少6.25个百分点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.28	0.28	-78.57
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.28	0.28	-78.57

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		47,481				
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	31.10	265,409,503	0	质押	118,800,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	38,569,408	0	无	0
郭华容	境内自然人	0.74	6,331,128	0	无	0
阮友林	境内自然人	0.46	3,962,120	0	无	0
香港中央结算有限公司	境内非国有法人	0.40	3,404,685	0	无	0
黄文丰	境内自然人	0.38	3,240,000	0	无	0
陈峰	境内自然人	0.36	3,080,000	0	无	0
李庆平	境内自然人	0.30	2,559,820	0	无	0
余庆元	境内自然人	0.28	2,400,000	0	无	0
徐叔欢	境内自然人	0.27	2,317,720	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下属企业。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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	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 2016 年公司债券(第一期)	16 珠实 01	135574	2016-6-22	2021-6-22	40,000,000.00	4.50
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 珠实 02	135826	2016-9-5	2021-9-5	780,000,000.00	5.19
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 珠实 01	143549	2018-4-2	2023-4-2	1,400,000,000.00	6.93

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	75.75	75.92
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.46	3.04

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年上半年,房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂,公司坚持以提高发展质量和经营效益为重心,积极优化发展思路,凝心聚力谋发展。通过深入分析市场形式和行业格局,公司以多元化自主开发模式为目标,以市场为导向打造企业多层次产品线,不断提高市场竞争力。

(一) 公司业绩情况

报告期内,公司实现营业收入 126,954.58 万元,同比减少 38.54%;实现归属于母公司净利润 5,127.34 万元,同比减少 78.45%;实现每股收益 0.06 元,同比减少 78.57%;实现加权平均净资产收益率 1.64%,同比减少 6.25 个百分点。

截至报告期末,公司资产总额 1,707,379.32 万元,同比增长 1.95%,归属于母公司所有者权益 315,207.75 万元,同比增长 1.65%,公司资产负债率为 75.75%。

(二) 房地产开发情况

报告期内，房地产开发业务实现营业收入 97,423.00 万元，同比减少 45.52%。截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广州、湖南、安徽、海南等区域，待建、在建、在售共 13 个项目。各项目具体信息详见本节表《报告期内房地产开发投资情况表》、《报告期内房地产销售情况汇总表》、《报告期内房地产出租情况汇总表》。

（三）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 9,099.59 万元，其中物业经营收入 4,977.86 万元，物业管理收入 2,916.93 万元，旅游酒店收入 1,204.80 万元。

（四）健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序发展，持续探索打造医养结合升值服务模式。公司已取得中医门诊执照，并成立了基于社区的健康管理中心。健康管理中心以品牌基础与创新性健康管理产品相结合，围绕社区客户提供一系列综合性健康服务。报告期内，健康管理业务实现收入 41.00 万元。

表 1：房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目名称	经营业态	项目状态	用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	截至报告期末已竣工面积	项目计划投资总额	报告期内实际投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00		131,797.00	213,201.27	37.63
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00		333,523.00	213,804.33	1,081.66
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00		58,745.00	96,457.00	2,733.42
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00		49,673.00	74,161.00	116.96
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	竣工	38,385.70	151,249.93	151,249.93		151,249.93	60,254.31	1,345.96
6	广州市从化区	翰林国际公馆	商业、住宅	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99		42,363.99	8,061.00	598.95
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	556,973.76		556,973.76	229,190.28	
8	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06		550,687.06	325,142.68	1,084.59
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界 商业中心	住宅、商业	在建	61,255.21	233,426.85	330,635.53	140,574.06		259,572.84	10,972.91
10	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	74,072.00	185,177.35	235,803.95	183,420.76		314,314.96	11,280.67
11	长沙市望城区	长沙新地东方 明珠	住宅、商业	在建	121,377.90	181,987.95	225,114.97		131,163.60	117,735.77	6,802.79
12	海口市秀英区	海口五源河	住宅、商业、 产权式酒店	前期策划 和规划报 建	492,760.00	394,208.00	394,208.00			324,849.00	173.11
13	合肥市政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	竣工	42,423.11	164,944.92	243,613.89		243,613.89	227,974.00	3,830.59
合计					1,368,770.33	2,653,318.33	3,304,389.08	323,994.82	2,249,790.23	2,464,718.44	40,059.24

表 2：房地产销售情况汇总表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目名称	经营业态	项目可供出售总面积	报告期内销售面积	截止报告期末 剩余可售面积
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	70.81	4,645.24
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	13,410.37	50,647.79
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	39,112.47		39,112.47
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21		2,749.35
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	945.32	35,529.23
6	广州市从化区	翰林国际公馆	商业、住宅	43,123.94		15,753.17
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,068.39		14,338.80
8	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	446,254.85	2,105.59	18,658.33
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界 商业中心	住宅、商业	234,469.22	134.90	143,310.32
10	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	14,510.00	170,614.55
11	长沙市望城区	长沙新地东方 明珠	住宅、商业	828,982.83	24,136.75	155,556.32
12	海口市秀英区	海口五源河	住宅、商业、 产权式酒店			
13	合肥市政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	184,984.67	4,715.04	133,191.11
合计				2,947,104.93	60,028.78	784,106.68

表 3：房地产出租情况汇总表

单位：平方米，万元

类别		总建筑面积 (平方米)	可供出租总面积(平方米)/客房数 (套)	经营收入 (万元)
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23 套	51.24
	广州珠江新岸公寓	4,120.12	84 套	175.80
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	1,204.80
商业物业	广州板块	102,702.25	93,517.42	3,607.41
	湖南板块	33,519.35	17,596.61	587.40
	安徽板块	5,584.90	5,584.90	130.77
住宅		5,256.06	5,256.06	25.68
停车场及其他		96,478.94	30,742.19	399.56
合计		268,540.41		6,182.66

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）要求，对财务报表格式进行修订。财务报表的列报项目因此发生变更的，已按照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

详见第十节财务报告中第五点（二十九）。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

√适用 □不适用

本公司 2018 年半年报、季报中将广州东湛房地产开发有限公司纳入了合并范围，本公司 2018 年第四季度发现对广州东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，并在 2018 年 12 月 29 日公告 2018 年度不再将广州东湛公司纳入合并范围，且在 2018 年年报中予以说明。本公司经与 2018 年度主审会计师事务所及 2019 年度主审会计师事务所沟通认为对广州东湛公司逐步失控的时间节点较难以清晰界定。本公司经审慎考虑，故对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按广州东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。

本次会计差错更正对公司 2018 年度财务指标没有影响，对 2018 年半年报及三季度报告的归母净资产和归母净利润无影响。影响的主要财务指标为：2018 年半年度合并报表总资产减少 954,892,207.97 元，营业收入减少 882,182,245.55 元；2018 年三季度合并报表总资产减少 889,893,191.13 元，营业收入减少 873,133,925.70 元。

具体内容详见公司 2019 年 6 月 26 日发布的《广州珠江实业开发股份有限公司关于 2018 年半年报、三季度会计差错更正及追溯重述的公告》（编号：2019-049）。

法定代表人：答恒诚

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 21 日