

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  
2020 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

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	无

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	gfinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.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(%)
总资产	25,193,924,777.77	23,710,224,031.44	6.26
归属于上市公司股东的净资产	2,596,840,201.83	3,214,475,779.91	-19.21
	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	60,014,300.44	282,681,111.94	-78.77
营业收入	1,458,552,727.50	1,269,545,804.00	14.89
归属于上市公司股东的净利润	-25,624,356.04	51,273,405.54	-149.98

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-54,227,188.99	-118,575,946.36	
加权平均净资产收益率(%)	-0.93	1.64	减少2.57个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.03	0.06	-150.00
稀释每股收益(元/股)	-0.03	0.06	-150.00

### 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)		40,406				
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	无	0
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
黎壮宇	境内自然人	2.71	23,116,900	0	无	0
郭华容	境内自然人	0.74	6,342,128	0	无	0
陈阳生	境内自然人	0.59	5,019,861	0	无	0
羊轶霖	境内自然人	0.43	3,666,352	0	无	0
王玲	境内自然人	0.40	3,410,111	0	无	0
周洲	境内自然人	0.39	3,290,871	0	无	0
黄文丰	境内自然人	0.37	3,200,000	0	无	0
余庆元	境内自然人	0.36	3,089,000	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	2019-6-22	2021-6-22	40,000,000.00	4.50
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券 (第一期)	18 珠实 01	143549	2018-4-2	2021-4-2	1,400,000,000.00	6.93
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 珠实 01	151765	2019-7-11	2022-7-11	650,000,000.00	5.70
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	19 珠实 02	162112	2019-11-6	2022-11-6	780,000,000.00	5.59

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	85.16	81.91
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.52	1.46

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

2020 年上半年,面对突如其来的新冠肺炎疫情,公司围绕“控风险、稳增长、调结构、树新风”的总思路,将疫情防控、复工复产、确保经营指标作为主要工作目标,坚定贯彻改革创新新发展理念,扎实推进各项工作。

##### (一) 公司业绩情况

报告期内,公司实现营业收入 145,855.27 万元,同比增长 14.89%; 归属于母公司股东的净利润为-2,562.44 万元,同比下降 149.98%; 每股收益-0.03 元,同比下降 150.00%; 公司加权平均净资产收益率为-0.93%,下降 2.57 个百分点。

截至报告期末,公司资产总额 2,519,392.48 万元,较报告期初下降 1.85%, 归属于母公司所有者权益 259,684.02 万元,较报告期初下降 5.85%; 公司资产负债率为 85.16%,较报告期初下降 0.52 个百分点。

##### (二) 房地产开发情况

报告期内,公司房地产开发业务实现营业收入 133,536.08 万元,占公司当期营业收入的 91.55%,较上年同期增长 37.07% (公司于 2020 年起首次执行新收入准则,上年同期收入按照旧

收入准则核算)。

2020年上半年，公司实现签约备案销售面积40,661.06平方米，较上年同期下降32.26%；销售金额73,102.30万元，较上年同期下降13.82%。公司当期新开工面积388,030.20平方米，占本年度计划目标的62.29%，主要包括广州塔岗项目和长沙珠江悦界商业中心商业项目；新增竣工面积141,222.12平方米，占本年计划的57.23%。

截至2020年6月末，公司在售、在建、待建项目情况如下：

表 1：公司房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目	经营业态	项目状态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工项目	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	41.66
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工项目	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	900.90
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工项目	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	350.96
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	竣工项目	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	82.81
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	竣工项目	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	417.75
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	竣工项目	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	643.00
7	广州市白云区	白云湖项目	住宅、商业	在建项目	222,886.00	521,230.00	738,930.00	201,660.70	-	1,469,962.00	18,395.00
8	广州市增城区	塔岗村项目	住宅、商业	在建项目	43,959.05	131,877.00	189,974.97	189,974.97	-	273,328.00	7,508.50
9	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工项目	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	8.00
10	长沙市开福区	长沙珠江酃城	住宅、商业	竣工项目	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	2,809.00
11	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建项目	61,255.21	230,462.91	339,076.45	197,854.33	141,222.12	269,922.84	15,876.00
12	长沙市湘江新区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建项目	74,072.00	188,464.82	235,803.95	183,420.80	-	314,314.96	17,120.00
13	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建项目	121,377.90	184,514.39	235,020.48	-	131,163.60	106,150.63	2,015.00

序号	地区	项目	经营业态	项目状态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
14	长沙市开福区	长沙四方公馆项目	住宅、商业	在建项目	21,109.98	77,658.39	97,244.34	-	-	98,819.53	141.00
15	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	竣工项目	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	3,541.95
				合计	<b>1,163,965.36</b>	<b>2,992,725.69</b>	<b>3,954,676.82</b>	<b>772,910.80</b>	<b>2,391,012.35</b>	<b>3,948,509.83</b>	<b>69,851.53</b>

表 2：公司房地产项目销售情况表

单位：平方米，万元

序号	项目	可供出售总面积	报告期内销售面积	报告期内销售金额	期末剩余可售面积
1	珠江璟园	97,582.61	427.61	5,350.42	3,796.03
2	珠江嘉园	273,071.40	4,393.73	7,940.60	36,185.66
3	珠江颐德大厦	39,112.47	-	-	39,112.47
4	御东雅轩	35,770.21	-	-	2,620.38
5	开平天玺湾	132,396.15	-	-	35,529.23
6	翰林国际公馆	43,123.94	-	-	15,753.17
7	长沙珠江花城	450,712.20	-	-	14,720.20
8	长沙珠江郦城	451,468.93	-	-	22,871.90
9	长沙珠江悦界商业中心	234,469.22	-134.61	-162.31	143,351.46
10	长沙柏悦湾	185,124.55	27,378.07	51,092.52	91,763.27
11	长沙新地东方明珠	828,982.83	5,769.24	4,863.76	118,473.55
12	合肥中侨中心	184,984.67	2,827.02	4,017.31	127,453.74
	<b>合计</b>	<b>2,956,799.18</b>	<b>40,661.06</b>	<b>73,102.30</b>	<b>651,631.06</b>

注：

1.上表中的销售面积、销售金额为签约备案口径；

2.珠江嘉园可供出售总面积按照《房屋建筑面积测绘成果报告书》更新，较上期增加 3,836.36 平方米；

3.长沙珠江花城可供出售总面积按照《房地产测绘成果报告》更新，较上期增加 643.81 平方米；

4.因自持物业转为可销售物业，长沙珠江郦城可供出售总面积较上期增加 5,214.08 平方米；

5.长沙珠江悦界商业中心本期出现退房，面积 134.61 平方米。

### （三）物业经营与物业管理情况

报告期内，公司实现物业经营及旅游酒店收入 4,370.66 万元（详见表 3）；实现物业管理收入 2,461.68 万元。



表 3：房地产经营情况汇总表

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	50.27
	广州珠江新岸公寓			70.66
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	649.45
商业物业	广东板块	99,095.33	56,582.52	2,526.15
	湖南板块	33,519.35	18,367.13	406.32
	安徽板块	218,831.61	21,995.92	267.77
住宅		5,438.90	5,438.90	29.31
停车场及其他		95,651.72	30,221.11	370.73
合计		473,415.70		4,370.66

注：公司决定将广州珠江新岸公寓存量物业从出租转为对外出售用途，故本报告期末珠江新岸公寓可供出租的总建筑面积和租客房数为零（一季度为 78 套，总建筑面积 3,788.41 平方米）。

除上述业务以外，报告期内，公司工程结算及服务业务实现营业收入 215.01 万元。

### 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

2020 年 4 月 28 日，公司第九届董事会 2020 年第四次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》，公司自 2020 年 1 月 1 日起，按照财会〔2017〕22 号文件的规定执行《企业会计准则第 14 号——收入》。详见“第十节 财务报告”、“五、重要会计政策及会计估计”之“（三十六）重要会计政策和会计估计的变更”。

### 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