

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

2018 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	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄静	扈佳佳
办公地址	广州市环市东路362-366号好世界广场30楼	广州市环市东路362-366号好世界广场30楼
电话	020-83752828	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	gfhuangj@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	17,617,170,078.23	13,643,677,677.51	29.12
归属于上市公司股东的净资产	3,135,918,919.62	2,898,026,770.11	8.21
	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	372,886,083.03	446,116,272.38	-16.42
营业收入	2,947,704,270.52	2,496,186,220.67	18.09
归属于上市公司股东的净利润	237,892,149.51	229,795,595.46	3.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	163,396,799.32	203,606,097.91	-19.75
加权平均净资产收益率(%)	7.89	8.53	减少0.64个百分点
基本每股收益(元/股)	0.28	0.27	3.70
稀释每股收益(元/股)	0.28	0.27	3.70

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）				49, 229		
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. 1	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
皮敏蓉	境内自然人	0. 82	6, 975, 889	0	无	0
郭华容	境内自然人	0. 73	6, 267, 328	0	无	0
皮天仪	境内自然人	0. 71	6, 064, 600	0	无	0
黎少明	境内自然人	0. 52	4, 420, 000	0	无	0
北京天融博汇资本管理有限公司一天融资本优选成长基金	其他	0. 51	4, 369, 045	0	无	0
香港中央结算有限公司	境内非国有法人	0. 43	3, 640, 464	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. 28	2, 430, 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。
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	720,000,000.00	5.80
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	76.01	71.64
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.04	2.30

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

2018年上半年，面对持续严格的政策调控和激烈的市场竞争，公司始终坚持“做专主营业务、做强组织管控、做优人才建设”的发展理念，在确保经营重点为前提下抢抓发展机遇。公司在报告期内经营规模与业绩均有大幅度提升，对未来经营项目多样化、跨领域奠定发展基础。

（一）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 294,770.43 万元，同比增长 18.09%；实现归属于母公司净利润 23,789.21 万元，同比增长 3.52%；实现每股收益 0.28 元，同比增长 3.7%；实现加权平均净资产收益率 7.89%，同比减少 0.64 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 1,761,717.01 万元，同比增长 29.12%，归属于母公司所有者权益 313,591.89 万元，同比增长 8.21%，公司资产负债率为 76.01%。

（二）房地产开发情况

报告期内，公司房地产开发业务稳定增长，实现营业收入 267,057.66 万元，同比增长 9.91%。截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广东、湖南、安徽、海南等区域，待建、在建、在售共 15 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 7,309.68 万元，其中物业经营收入 3,129.87 万元，物业管理收入 2,871.31 万元，旅游酒店收入 1,308.50 万元。

（四）健康管理业务发展情况

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。健康管理中心引入全科医师理念，以目前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 51.09 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	报告期实际投资额
1	广州市	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	255.75
2	广州市	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	8,328.20
3	广州市	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00		58,745.00	98,889.81	1,934.65
4	广州市	御东雅苑	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00		49,673.00	74,161.00	168.99
5	开平市	开平天玺湾	住宅、商业	在建	38,385.70	151,249.93	151,249.93	107,463.55	43,786.38	68,298.00	3,063.00
6	广州市	颐和项目	住宅、商业	在建	405,724.63	389,191.00	548,991.36	122,221.36	426,770.00	237,312.00	521.02
7	广州市	从化项目	住宅、商业	在建	15,110.00	37,491.30	42,230.00	42,230.00		3,412.00	118.19
8	长沙市	珠江花城	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	557,048.00		557,048.00	229,190.28	66.48
9	长沙市	珠江酃城	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06		550,687.06	325,142.68	5,589.40
10	长沙市	华英项目	住宅、商业	在建	65,492.04	234,469.22	335,636.22	140,574.06		247,369.93	11,561.83
11	长沙市	洋湖垸	住宅、商业	在建	74,070.93	185,177.33	238,707.21	103,940.58		272,183.77	8,331.12
12	长沙市	新地项目	住宅、商业	在建	389,173.00	738,399.47	899,887.51	131,163.60	674,772.54	64,300.00	
13	海口市	五源河休闲度假区	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	259.40
14	三亚市	金水湾项目	住宅	竣工	41,930.11	117,765.40	156,884.34	156,884.34	156,884.34	216,556.00	13,959.71
15	合肥市	中侨中心	商业	在建	42,423.00	165,443.95	243,613.89	124,173.16	119,407.76	178,012.00	16,164.72
合计					2,088,455.82	3,718,227.63	4,692,881.52	928,650.65	3,103,094.08	2,766,682.07	70,322.47

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	经营业态	项目可供出售总面积	报告期内已售面积	截止报告期末尚余未销售面积
1	广州市	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	701.47	5,742.61
2	广州市	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	18,682.39	77,244.73
3	广州市	珠江颐德大厦	商业	39,112.47		39,112.47
4	广州市	御东雅苑	住宅、商业	35,770.21	12.72	2,749.35
5	长沙市	珠江花城	住宅、商业	450,068.39	87.50	15,394.46
6	长沙市	珠江酃城	住宅、商业	446,254.85	500.00	22,872.50
7	广州市	珠江好世界	住宅、商业	234,469.22	84,549.56	149,919.66
8	广州市	珠江颐德公馆	住宅、商业	185,124.55		185,124.55
9	海口市	五源河休闲度假 区	住宅、商业、 产权式酒店			
10	三亚市	金水湾项目	住宅	115,879.84	9,221.15	14,426.60
11	合肥市	中侨中心	住宅、商业	184,984.67	4,128.44	138,271.02
12	开平市	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	4,833.52	39,662.11
13	广州市	从化盛唐	住宅、商业	43,123.94		15,753.17
14	广州市	颐和项目	住宅、商业	441,827.00	14,276.04	260,064.53
15	长沙市	新地项目	住宅、商业	828,982.83	5,537.82	182,049.38
合计				3,504,811.77	142,530.61	1,148,387.14

备注：五源河休闲度假区目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定。

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	47.38
	广州珠江新岸公寓	4,120.12	84 套	173.04
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	1,308.50
商业物业	广州板块	101,383.77	92,198.94	2,018.37
	湖南板块	33,519.35	17,596.61	559.13
	安徽板块	4,089.53	4,089.53	3.25
住宅		5,256.06	5,256.06	16.86
停车场及其他		66,186.72	15,596.08	311.84
合计		235,434.34		4,438.37

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

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

董事长：罗晓

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 21 日