

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

### 2016 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

| 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   |
| 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                   | 马敏虹               |
| 电话       | 020-83752828         | 020-83752439      |
| 传真       | 020-83752663         | 020-83752663      |
| 电子信箱     | gfhuang.j@gzzjsy.com | gfmamh@gzzjsy.com |

#### 二 主要财务数据和股东情况

##### 2.1 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<br>度末增减(%) |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 总资产                    | 11,710,320,310.55 | 10,348,475,536.47 | 13.16               |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 2,403,173,066.74  | 2,301,567,479.86  | 4.41                |
|                        | 本报告期<br>(1-6月)    | 上年同期              | 本报告期比上年同<br>期增减(%)  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -22,490,003.74    | 391,084,520.37    | -105.75             |
| 营业收入                   | 2,018,337,198.59  | 1,003,603,157.27  | 101.11              |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 158,502,968.40    | 117,020,559.78    | 35.45               |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 156,968,504.05    | 117,349,648.90    | 33.76               |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 6.71              | 5.52              | 增加1.19个百分点          |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.22              | 0.16              | 37.50               |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.22              | 0.16              | 37.50               |

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

|                                         |         |                                                                               |             |              |            |            |
|-----------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------|------------|
| 截止报告期末股东总数（户）                           |         |                                                                               |             | 47,803       |            |            |
| 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                                                                         | 221,174,586 | 0            | 质押         | 99,000,000 |
| 广州市人民政府国有资产监督管理委员会                      | 国有法人    | 4.52                                                                          | 32,141,173  | 0            | 无          |            |
| 阮小来                                     | 境内自然人   | 0.60                                                                          | 4,270,900   | 0            | 无          |            |
| 香港中央结算有限公司                              | 境内非国有法人 | 0.45                                                                          | 3,220,163   | 0            | 无          |            |
| 广州恒迅商务咨询有限公司                            | 境内非国有法人 | 0.38                                                                          | 2,680,000   | 0            | 无          |            |
| 张哨丰                                     | 境内自然人   | 0.37                                                                          | 2,597,500   | 0            | 无          |            |
| 林小花                                     | 境内自然人   | 0.34                                                                          | 2,447,359   | 0            | 无          |            |
| 吴玉芳                                     | 境内自然人   | 0.31                                                                          | 2,175,317   | 0            | 无          |            |
| 逢方                                      | 境内自然人   | 0.30                                                                          | 2,140,800   | 0            | 无          |            |
| 中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托·锐进31期清水源证券投资集合资金信托计 | 境内非国有法人 | 0.29                                                                          | 2,029,037   | 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。 |             |              |            |            |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明                     |         | 不适用                                                                           |             |              |            |            |

## 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

2016 年上半年,国内经济增长面临下行压力,新增贷款充足,利率低位运行,市场总体呈现宽松的货币政策。在此经济背景下,房地产行业市场总体呈现回暖态势,但机遇与风险并存,具体呈现以下特征:

第一,政策方面,总体向好,因城施政。中央层面地产政策趋稳,购房门槛降低,不“限购”城市首套房首付比例最低为 20%,降准、降税,促进需求释放;住房制度改革稳步推进,长效机制逐步完善。地方强化因城施策,热点城市渐收紧。城市分化格局明显,一线城市呈现过热发展趋势,销售火爆、地王频现,已率先出台调控收紧措施;而部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻,市场仍以去库存、促消费为主基调,政策面从土地供应、产品结构、信贷调整、税费减免等方面进行刺激。在地域和城市之间冷热不均,市场出现分化的背景下,政策面更加注重分类施政、因城施政。

第二,资金方面,总体宽松,待遇不同。行业资金面继续延续宽松格局。再融资、公司债、中期票据等融资工具亮点纷呈。但不同企业却遭受着资金市场不同的待遇,龙头企业、大型房企、国资背景的企业更容易被市场资金青睐,而部分品牌或信誉度处于劣势的中小房企,在融资方面存在很大困难,资金压力较大。

第三,库存方面,结构失衡,风险不均。全国范围看,库存规模较大,但不同城市的库存去化周期也存在巨大差异,一、二线城市住宅库存已基本释放,三、四线库存仍处高位,导致上半年不同城市的房价上涨幅度也差异较大。产品结构来看,商业地产在空置率高、租金低、难去化等问题日渐凸显,库存压力超过住宅产品。总体呈现不同城市、不同业态间风险差异较大的特点。

第四,行业加速整合,面临洗牌重塑。在房地产政策全面宽松的背景下,品牌房企紧抓去库存机遇,销售业绩显著提升。根据中国指数研究院监测显示,截至 6 月 30 日,销售额超过 100 亿的企业达到 64 家,比去年同期增加了 30 家。同时,行业内的劣势中小企业却面临资金短缺、销售困难等多重困难。随着房地产行业野蛮生长期的结束,行业竞争加剧,企业并购重组案例日渐增多,“大鱼吃小鱼”的并购现象与合纵连横的“强强联合”已成为新常态。

根据国家统计局数据,2016 上半年全国房地产开发投资约为 4.66 万亿元,同比增长 6.1%;房屋新开工面积 7.75 亿平方米,同比增长 14.9%;房屋竣工面积 3.95 亿平方米,同比增长 20.0%;商品房销售面积 6.43 亿平方米,同比增长 27.9%;商品房销售额 4.87 万亿元,同比增长 42.1%;商品房待售面积 7.14 亿平方米,同比增长 8.60%。

在此宏观形势下,公司上半年以年度预算为目标,以提质增效为主线,通过“五抓一创”,即“抓销售进度、抓并购投资,抓工程质量、抓组织优化,抓专业平台建设,创新管理模式”,较好地完成了上半年各项工作任务。公司保持良好发展态势,为公司“十三五”开篇部署奠定了坚实基础。

#### 1、公司业绩情况

(1)报告期内,公司实现营业总收入 201,833.72 万元,同比增加 101.11%;实现利润总额 25,498.48 万元,同比增加 56.99%;实现归属于上市公司股东的净利润 15,850.30 万元,同比增加 35.45%;实现基本每股收益 0.22 元;加权平均净资产收益率为 6.71%,比上年同期增加 1.19 个百分点。

截至报告期末,公司资产总额 1,171,032.03 万元,比报告期初增长 13.16%;归属于母公司所有者权益 240,317.31 万元,比报告期初增长 4.41%;公司资产负债率为 69.55%。

(2)2016 年上半年,受房地产市场回暖行情影响,公司主营业务收入增加,同时因公司合并范围较上年同期增加安徽中侨置业投资有限公司和广州市创基房地产投资有限公司,致使截至报告期末公司的营业总收入、营业利润、利润总额、归属于上市公司股东的净利润及基本

每股收益同比增长较大。

## **2、房地产开发情况**

报告期内，公司根据市场变化，结合自身情况，一方面通过精准战略布局，持续全面调动资源，深挖价值，另一方面通过科学合理安排销售进度，及时对现行策略进行适时优化和调整。房地产开发业务上半年实现营业收入 195,804.60 万元，同比增长 106.42%。

截至报告期末，公司房地产开发物业分布在广州、长沙、海口、合肥 4 个区域，待建、在建、在售共 11 个项目。各项目的具体信息详见本节表 1《房地产项目情况汇总表》。

## **3、物业经营与管理情况**

报告期内，公司物业经营与管理稳定增长，规范有序。在新的行业形势下，积极开展市场调研和探讨，寻求和尝试新的经营模式，推广互联网的应用，推行多种经营服务，通过深挖物业优势和创收点，建立多方平台、提升服务质量，挖掘潜在价值，提高收益。

截至报告期末，公司物业经营及管理实现主营收入 5,791.00 万元，其中，物业经营收入 2,185.50 万元，物业管理收入 2,314.10 万元，旅游酒店收入 1,291.40 万元。

## **4、健康管理业务发展情况**

报告期内，公司健康管理业务进一步提升服务品类和服务质量，在门诊方面进一步取得新的资质和牌照，建立了以中医脊柱保健、西医健康管理、康复理疗为代表的三大核心服务。与知名企业合作，积极发展名医出诊、产前咨询与产后康复、艾灸服务、室内空气检测、室内空气治理、保健品销售等品牌增值服务，多途径拓展业务领域。同时，公司将健康管理业务复制到公司其他地区和项目，2016 年上半年已启动长沙地区的健康管理项目，该项目建成后，将成为精品人居系列的“珠江之家”标杆店，并将为健康管理标准化复制推广打下基础。

截至报告期末，健康管理业务实现收入 130.32 万元。

## **5、财务融资情况**

报告期内，公司房地产业务融资均用于项目开发及公司日常经营，主要通过银行贷款、债券发行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 62.07 亿元，其中银行贷款 52.37 亿元，非公开发行公司债 7.2 亿元，信托融资 2.5 亿元。报告期内，加权平均融资成本年化利率为 5.70%，其中最低项目融资年利率 4.75%，最高项目融资年利率 7.7%。报告期内，公司对外担保总额 3.2 亿元（全部为对子公司的担保）。

表 1：房地产项目情况汇总表

| 序号   | 地区              | 项目       | 经营业态  | 在建项目/<br>新开工项目<br>/竣工项目 | 项目用地面积<br>(平方米) | 项目规划<br>计容建筑面积<br>(平方米) | 总建筑面积<br>(平方米) | 在建建筑面积<br>(平方米) | 已竣工面积<br>(平方米) | 总投资额<br>(万元) | 报告期实际<br>投资额<br>(万元) |
|------|-----------------|----------|-------|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------------|
| 广州板块 |                 |          |       |                         |                 |                         |                |                 |                |              |                      |
| 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     | 213,201.00   | 1,912.68             |
| 2    | 广州市黄浦区          | 珠江嘉园     | 住宅、商业 | 在建                      | 98,781.00       | 246,935.60              | 328,968.50     | 328,968.50      | 79,244.00      | 220,342.00   | 26,654.21            |
| 3    | 广州市越秀区          | 珠江颐德大厦   | 商业    | 在建                      | 7,445.00        | 40,470.30               | 58,461.70      | 58,526.00       | 0              | 96,457.00    | 6,148.27             |
| 4    | 广州市越秀区          | 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    | 1,829.48             |
| 5    | 广州市增城区<br>荔城街   | 创基丽江国际花园 | 住宅、商业 | 在建                      | 109,081.00      | 306,420.00              | 433,972.00     | 221,469.00      | 0              | 352,094.00   | 35,268.15            |
| 湖南板块 |                 |          |       |                         |                 |                         |                |                 |                |              |                      |
| 6    | 长沙市开福区          | 珠江花城     | 住宅、商业 | 竣工                      | 238,448.90      | 464,604.63              | 552,748.02     | -               | 552,748.02     | 229,190.00   | 1,600.74             |
| 7    | 长沙市开福区          | 珠江酃城     | 住宅、商业 | 在建                      | 281,995.04      | 446,519.30              | 550,854.37     | 181,127.18      | 365,740.97     | 325,142.68   | 35,994.56            |
| 8    | 长沙市开福区          | 华英项目     | 住宅、商业 | 前期策划和<br>规划报建           | 61,521.38       | 234,804.99              | 325,850.99     | 0               | 0              | 230,477.00   | 681.18               |
| 9    | 长沙市大河西<br>先导区   | 洋湖垸      | 住宅、商业 | 前期策划和<br>规划报建           | 73,976.20       | 184,942.50              | 227,042.50     | 0               | 0              | 209,350.00   | 642.98               |
| 海南板块 |                 |          |       |                         |                 |                         |                |                 |                |              |                      |
| 10   | 海口市秀英区          | 五源河休闲度假区 | 住宅、商业 | 前期策划和<br>规划报建           | 493,322.00      | 391,878.00              | 394,650.00     | 0               | 0              | 327,221.00   | 1,010.10             |
| 安徽板块 |                 |          |       |                         |                 |                         |                |                 |                |              |                      |
| 11   | 合肥市政务文化<br>文化新区 | 中侨中心     | 商业    | 在建                      | 42,423.00       | 164,944.92              | 243,613.89     | 243,613.89      | 0              | 178,012.00   | 14,689.72            |
| 合计   | -               | -        | -     | -                       | 1,441,913.52    | 2,603,067.24            | 3,297,631.97   | 1,033,704.57    | 1,179,202.99   | 2,455,647.68 | 126,432.07           |

**表 2：房地产销售情况汇总表**

| 序号          | 地区        | 项目       | 经营业态  | 可供出售面积<br>(平方米) | 报告期内<br>已售面积<br>(平方米) |
|-------------|-----------|----------|-------|-----------------|-----------------------|
| <b>广州板块</b> |           |          |       |                 |                       |
| 1           | 广州市天河区    | 珠江璟园     | 住宅、商业 | 97,583.00       | 2,053.00              |
| 2           | 广州市黄埔区    | 珠江嘉园     | 住宅、商业 | 268,770.00      | 31,990.00             |
| 3           | 广州市越秀区    | 珠江颐德大厦   | 商业    | 40,470.00       | 0                     |
| 4           | 广州市越秀区    | 御东雅苑     | 住宅、商业 | 35,770.00       | 4,104.00              |
| 5           | 广州市增城区荔城街 | 创基丽江国际花园 | 住宅、商业 | 182,845.00      | 29,544.00             |
| <b>湖南板块</b> |           |          |       |                 |                       |
| 6           | 长沙市开福区    | 珠江花城     | 住宅、商业 | 450,068.00      | 2,236.00              |
| 7           | 长沙市开福区    | 珠江郦城     | 住宅、商业 | 446,722.00      | 83,099.00             |
| 8           | 长沙市开福区    | 华英项目     | 住宅、商业 | 234,491.00      | 0                     |
| 9           | 长沙市大河西先导区 | 洋湖垸      | 住宅、商业 | 184,943.00      | 0                     |
| <b>海南板块</b> |           |          |       |                 |                       |
| 10          | 海口市秀英区    | 五源河休闲度假区 | 住宅、商业 | 391,878.00      | 0                     |
| <b>安徽板块</b> |           |          |       |                 |                       |
| 11          | 合肥市政务文化新区 | 中侨中心     | 商业    | 173,933.00      | 754.00                |
| 合计          | -         | -        | -     | 2,507,473.00    | 153,780.00            |

表 3：房地产出租情况汇总表

| 类别     |          | 总建筑面积<br>(平方米) | 可供出租总面积(平方<br>米)/客房数(套) | 经营收入<br>(万元) |
|--------|----------|----------------|-------------------------|--------------|
| 酒店及公寓  | 广州珠江新岸酒店 | 1,257.85       | 23 套                    | 28.16        |
|        | 广州珠江新岸公寓 | 3,973.44       | 81 套                    | 168.04       |
|        | 长沙珠江花园酒店 | 19,620.94      | 134 套                   | 1,368.24     |
| 商业物业   | 广州板块     | 24,617.61      | 24,617.61 平方米           | 1,338.02     |
|        | 湖南板块     | 33,701.10      | 16,303.87 平方米           | 426.72       |
| 住宅     |          | 5,333.22       | 5,333.22 平方米            | 28.55        |
| 停车场及其他 |          | 37,356.12      | 10,192.47 平方米           | 196.01       |
| 合计     |          | 125,860.28     | ——                      | 3,553.74     |

## (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          | 2,018,337,198.59 | 1,003,603,157.27 | 101.11   |
| 营业成本          | 1,457,566,466.98 | 645,352,024.55   | 125.86   |
| 销售费用          | 38,619,201.03    | 22,929,159.12    | 68.43    |
| 管理费用          | 41,484,170.23    | 29,820,064.70    | 39.11    |
| 财务费用          | 27,368,868.00    | 13,741,836.17    | 99.16    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -22,490,003.74   | 391,084,520.37   | -105.75  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -734,827,161.46  | -18,135,012.65   | 不适用      |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,748,873,224.92 | 60,903,147.43    | 2,771.56 |

营业收入变动原因说明:公司营业收入增加主要是由于房地产业收入增长,房地产业板块受市场行情影响较上年出现较大幅度的增长,且公司本期合并范围较上年同期增加中侨置业和创基房地产、以及销售结构变化所致。

营业成本变动原因说明:房地产业收入增长变动影响,对应成本增加所致。

销售费用变动原因说明:公司本期合并范围较上年同期增加中侨置业和创基房地产,以及珠江嘉园项目加大推广力度,广告宣传费及销售服务等营销费用增加所致。

管理费用变动原因说明:公司本期合并范围较上年同期增加中侨置业和创基房地产所致。

财务费用变动原因说明:由于费用化利息支出增加及其他融资手续费增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期项目工程投入增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期支付海南美豪利委托贷款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期取得银行贷款增加及发行债券所致。

## 2、 其他

### (1) 经营计划进展说明

2016年,是公司“十三五规划”的开局之年,公司在认识新常态、理解新常态、适应新常态的前提下,将围绕“金融地产”的核心战略,明确“金融地产探索者”的战略定位,坚持“外并购,内练功”的战略发展思路,以高效务实的工作作风,狠抓任务落实、责任落实、措施落实,竭尽全力完成各项经营目标任务,实现营收与利润的双增长。具体措施将概括为:

①全力以赴完成年度目标,加快扩张、实现规模增长。报告期内,公司实现营业总收入201,833.72万元,同比增加101.11%;实现利润总额25,498.48万元,同比增加56.99%;实现归属于上市公司股东的净利润15,850.30万元,同比增加35.45%。截至报告期末,公司资产总额1,171,032.03万元,相比报告期初增长13.16%。

②稳妥推进存量项目工作,圆满完成各项任务节点。报告期内,公司积极推进珠江颐德大厦、华英项目、洋湖垵项目、五源河等项目的工程进展,大力促进珠江璟园、珠江嘉园、珠江郦城、御东雅苑、中侨中心和创基丽江国际花园的销售情况,物业经营和物业管理实现稳定增长,健康管理业务取得实质进展。根据公司“一核两翼”的战略发展布局,项目拓展方面重点对珠三角区域、湖南区域、海南区域进行了可行性研究与评估。



③物业管理和经营提质增效，深挖酒店经营潜力。报告期内，公司通过深挖物业优势和创收点，建立多方平台、提升服务质量，挖掘潜在价值，提高收益。截至报告期末，公司物业经营及管理实现主营收入 5,791.00 万元，其中，物业经营收入 2,185.50 万元，物业管理收入 2,314.10 万元，旅游酒店收入 1,291.40 万元。

④建立健康管理产品线，探索健康地产赢利点。公司健康管理业务进一步提升服务品类和服务质量，在门诊方面进一步取得新的资质和牌照，建立了以中医脊柱保健、西医健康管理、康复治疗为代表的三大核心服务。截至报告期末，健康管理业务实现收入 130.32 万元。

⑤报告期内公司持续深化组织体系建设，持之以恒极致精细化管理，提升开发建设质量，铸造珠江实业精品典范。

⑥强化人力资源体系建设、企业文化建设，加强纪检监察与党建工作，稳固企业发展基石。公司积极吸纳优秀人才，依托强大的人力资源能力和业内优秀的合作伙伴，进一步实现对工程项目的良好管控效果；同时，公司深入推进企业文化建设，不断增强企业凝聚力，促进企业健康发展。

## (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<br>(%) | 营业收入<br>比上年增<br>减 (%) | 营业成<br>本比上年<br>增减 (%) | 毛利率比上<br>年增减 (%) |
| 房地产业      | 1,958,046,016.21 | 1,414,290,724.00 | 27.77      | 106.42                | 131.83                | 减少 7.92<br>个百分点  |
| 物业出租及管理   | 57,909,959.59    | 43,269,655.00    | 25.28      | 8.13                  | 22.56                 | 减少 8.80<br>个百分点  |
| 健康管理咨询    | 1,303,230.50     | 6,087.98         | 99.53      | 24.66                 | 449.66                | 减少 0.36<br>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<br>(%) | 营业收入<br>比上年增<br>减 (%) | 营业成<br>本比上年<br>增减 (%) | 毛利率比上<br>年增减 (%) |
| 珠江璟园      | 230,780,312.16   | 79,925,692.80    | 65.37      | -23.45                | -43.05                | 增加 11.92<br>个百分点 |
| 珠江花城      | 21,571,948.62    | 21,946,865.79    | -1.74      | -20.25                | 6.27                  | 减少 25.39<br>个百分点 |
| 珠江郦城      | 706,762,385.32   | 525,729,241.51   | 25.61      | 96.18                 | 100.90                | 减少 1.75<br>个百分点  |
| 珠江嘉园      | 315,639,700.81   | 276,476,788.72   | 12.41      | 1,190.28              | 961.45                | 增加 18.88<br>个百分点 |
| 御东雅苑      | 251,155,397.43   | 164,286,936.87   | 34.59      | 6.73                  | 1.84                  | 增加 3.14          |

|          |                |                |       |       |        | 个百分点         |
|----------|----------------|----------------|-------|-------|--------|--------------|
| 创基丽江国际花园 | 385,755,595.96 | 328,597,245.97 | 14.82 |       |        |              |
| 中侨中心     | 46,380,675.91  | 17,327,952.34  | 62.64 |       |        |              |
| 物业出租及管理  | 57,909,959.59  | 43,269,655.00  | 25.28 | 8.13  | 22.56  | 减少 8.80 个百分点 |
| 健康管理咨询   | 1,303,230.50   | 6,087.98       | 99.53 | 24.66 | 449.66 | 减少 0.36 个百分点 |

#### 主营业务分行业和分产品情况的说明

房地产业的营业收入比上年同期增长 106.42%，营业成本比上年同期增长 131.83%，主要是由于公司本年合并范围增加中侨置业和创基房地产、以及销售结构变化所致；其中珠江嘉园营业收入较上年同期增长 1,190.28%，营业成本较上年同期增长 961.45%，主要是由于公司本年加大珠江嘉园销售推广力度，成交量比去年增加所致。

## 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 | 1,225,363,016.73 | 104.24       |
| 长沙地区 | 745,515,513.66   | 84.90        |
| 合肥地区 | 46,380,675.91    |              |

#### 主营业务分地区情况的说明

广州地区营业收入比上年同期增长 104.24%，主要是由于公司本年合并范围增加创基房地产、以及销售结构变化所致。

## (三) 核心竞争力分析

### 1、上市公司平台的资本运作资源与规范的公司治理结构

公司上市 20 多年来，逐步建立起相对完善、健全的法人治理结构，三会运作透明规范。公司清晰的股权结构、严格有效的内控与监审、健全的制度体系，为公司规范运作、稳健发展提供了有力保障。在此基础上，上市公司平台给予公司资本运作、员工持股或股权激励、兼并收购等方面便利条件，结合公司长远战略以及具体运营事务，将给企业的发展壮大提供了便利和优势。

### 2、房地产与金融跨行业整合经验

公司长期深入钻研房地产行业 and 金融行业运营特点，探索出“房地产+金融”的创新发展模式，在 2015 年总结为“股权+债权”2.0 版本的收购模式，并在安徽中侨中心项目、增城丽江国际花园项目、三亚金水湾项目收购过程中成功运用和实践。公司一方面具备银行、资产管理公司所不具备的房地产行业经验优势，另一方面具备显著融资优势，通过跨行业的优势整合，形成公司的创新发展模式与独特竞争力。

### 3、行业经验丰富、项目管控能力良好

公司拥有来自清华大学、北京大学、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，在房地产开发领域积累了丰富经验和资源，在工程一体化运作模式下，依托强大的人力资源能力和业内优秀的合作伙伴，对工程项目能够实现良好管控效果，保证管控效率、成本优势、品质优势。

#### 4、健康产业提升公司价值

公司全力打造健康产业板块,探索大健康物业管理模式和医养结合居家养老模式,进行健康、慢性病高危人群及疾病人群健康管理,将健康管理产品化。个性化的特色健康管理、高端医疗、养护服务将成为潜在的利润增长点。整合传统地产与大健康概念,提高社区价值,完善社区服务,丰富珠江实业品牌内涵,提升公司价值。

#### 5、品牌优势突出

公司长期深入广州、长沙、海南等房地产市场,不断推出高水平的人居产品,配套高品质的服务,将珠江实业品牌打造成为人居精品的代名词。核心业务区域享有的较高品牌认可度、股权结构中的国资背景,均为公司在拓展健康产业、扩大业务规模、扩张业务区域等进一步发展,提供市场基础和优势保障。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

| 序号 | 证券品种 | 证券代码   | 证券简称     | 最初投资金额<br>(元) | 持有数量<br>(股) | 期末账面价值<br>(元) | 占期末<br>证券总<br>投资比<br>例<br>(%) | 报告期损益<br>(元) |
|----|------|--------|----------|---------------|-------------|---------------|-------------------------------|--------------|
| 1  | 股票   | 601318 | 中国<br>平安 | 35,684,564.27 | 1,122,400   | 35,961,696.00 | 100                           | 277,131.73   |
| 合计 |      |        |          | 35,684,564.27 | /           | 35,961,696.00 | 100                           | 277,131.73   |

#### 2、 募集资金使用情况

##### (1) 募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:亿元 币种:人民币

| 募集年份         | 募集方式 | 募集资金<br>总额 | 本报告期已使用<br>募集资金总额                                                                                                                                                                                                    | 已累计使用募集资<br>金总额 | 尚未使用<br>募集资金<br>总额 | 尚未使用<br>募集资金<br>用途及去<br>向 |
|--------------|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| 2016         | 公司债  | 7.2        | 7.2                                                                                                                                                                                                                  | 7.2             | 0                  | /                         |
| 合计           | /    | 7.2        | 7.2                                                                                                                                                                                                                  | 7.2             | 0                  | /                         |
| 募集资金总体使用情况说明 |      |            | 经公司 2016 年 1 月 18 日召开的第八届董事会 2016 年第一次会议及 2016 年 2 月 5 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过,公司拟面向合格投资者非公开发行总额不超过 15 亿元的公司债券;2016 年 4 月 18 日,公司收到上交所出具的《关于对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》。本期债券实际发行的 7.2 亿元募集资金扣除发行费用后,拟用于补充公司营 |                 |                    |                           |

|  |                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------|
|  | 运资金及偿还公司债务。上述非公开发行公司债券工作已完成认购缴款，募集资金净额已于 2016 年 6 月 24 日划入公司本次债券发行募集资金账户。 |
|--|---------------------------------------------------------------------------|

### 3、主要子公司、参股公司分析

(1) 截止到报告期末，公司共拥有 9 家子公司，具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称           | 经营范围                                                      | 本公司合计持股比例 (%) | 注册资本      | 总资产        | 净资产        | 净利润       |
|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------|------------|-----------|
|                |                                                           |               |           | 截至报告期末     | 截至报告期末     | 报告期内      |
| 广州珠江物业管理有限公司   | 物业管理                                                      | 80.00         | 300.00    | 4,409.15   | 445.27     | 34.04     |
| 广州珠江投资发展有限公司   | 利用自有资金投资；批发和零售贸易；物业管理；停车场经营；场地出租。                         | 100.00        | 2,000.00  | 8,173.83   | 7,430.37   | 831.03    |
| 湖南珠江实业投资有限公司   | 实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发；提供房屋租赁，销售材料及政策允许的金属材料；酒店管理。 | 100.00        | 40,000.00 | 253,012.16 | 101,591.83 | 9,659.17  |
| 广东嘉德丰投资发展有限公司  | 房地产开发                                                     | 100.00        | 8,636.00  | 185,029.14 | 44,810.83  | -1,685.90 |
| 海南锦绣实业有限公司     | 度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发                                       | 51.00         | 10,000.00 | 79,002.75  | 66,093.20  | -120.30   |
| 广州市广隆房地产有限公司   | 房地产开发                                                     | 100.00        | 16,217.30 | 66,533.38  | 50,596.66  | 3,208.92  |
| 广州珠江实业健康管理有限公司 | 护理机构服务；保健按摩；软件批发；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；物业管理；企业形象策划服务等。      | 100.00        | 200.00    | 225.98     | 192.00     | 69.13     |
| 安徽中侨置业投资有限公司   | 房地产开发                                                     | 50.71         | 20,288.00 | 143,820.39 | 107,780.14 | 1,322.53  |
| 广州市创基房地产投资有限公司 | 房地产开发                                                     | 57.3257       | 17,575.00 | 208,386.61 | 71,781.97  | 510.27    |

其中，湖南珠江实业投资有限公司在报告期内，营业收入为 74,656.10 万元，营业利润为 12,895.04 万元，净利润为 9,659.17 万元，占合并净利润 57.95%。广州市广隆房地产有限公司

在报告期内，营业收入为 25,115.54 万元，营业利润为 4,277.43 万元，净利润为 3,208.92 万元，占合并净利润 19.25%。安徽中侨置业投资有限公司在报告期内，营业收入为 4,638.07 万元，营业利润为 1,871.29 万元，净利润为 1,322.53 万元，占合并净利润 7.93%。

(2) 截止到报告期末，公司共拥有 5 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称             | 投资成本     | 减值准备<br>金额 | 持股比例<br>(%) | 表决权比例<br>(%) |
|------------------|----------|------------|-------------|--------------|
| 广州捷星房地产开发有限公司    | 2,666.00 |            | 25.95       | 25.95        |
| 海南珠江国际置业有限公司     | 1,500.00 | 89.52      | 7.50        | 7.50         |
| 广州市听云轩饮食发展有限公司   | 400.00   | 76.58      | 26.67       | 26.67        |
| 中房集团汕头广联实业股份有限公司 | 555.66   | 555.66     | 7.13        | 7.13         |
| 珠海中珠集团股份有限公司     | 1,256.57 |            | 4.36        | 4.36         |
| 合计               | 6,378.24 | 721.76     |             |              |

#### 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、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 9 户，具体包括：

| 子公司名称                      | 子公司类型 | 级次 | 持股比例<br>(%) | 表决权<br>比例(%) |
|----------------------------|-------|----|-------------|--------------|
| 广州珠江物业管理有限公司（以下简称“珠江物业”）   | 控股子公司 | 二级 | 80          | 80           |
| 湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）   | 全资子公司 | 二级 | 100         | 100          |
| 广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）   | 全资子公司 | 二级 | 100         | 100          |
| 广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”） | 全资子公司 | 二级 | 100         | 100          |
| 广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）   | 全资子公司 | 二级 | 100         | 100          |
| 海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）     | 控股子公司 | 二级 | 51          | 51           |

|                             |       |    |         |         |
|-----------------------------|-------|----|---------|---------|
| 广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）   | 全资子公司 | 二级 | 100     | 100     |
| 广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“创基房地产”） | 控股子公司 | 二级 | 57.3257 | 57.3257 |
| 安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“中侨置业”）    | 控股子公司 | 二级 | 50.71   | 50.71   |

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

广州珠江实业开发股份有限公司  
 董事长：郑暑平  
 2016年8月22日