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 年年度报告摘要

一　重要提示

1　**本年度报告摘要来自年度报告全文，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　**大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

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**

以 2016 年末总股本 711,217,269 股为基数向全体股东每 10 股送 2 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计送红股 142,243,454 股，派发红利 35,560,863.45 元，送股后公司总股本增加至 853,460,723 股，剩余利润作为未分配利润留存。

二　公司基本情况

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	姜英伟
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
电子信箱	gfhuangj@gzzjsy.com	gfjiangyw@gzzjsy.com

2　报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

报告期内，公司主要业务为房地产开发、物业经营、物业管理、健康管理服务。公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极探索主营业务的创新与升级，推进健康管理业务。通过兼并收购优质项目，积极调整销售策略等多项举措，提升

企业规模与盈利能力，全年营业收入及利润稳健增长。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1、房地产行业宏观环境

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，加速构建区域一体化、推进新型城镇化等发展格局，为行业长期发展积极构建良好环境。

2、报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广州板块

广州市 2016 年房地产市场成交量价齐创历史新高。全年房地产土地成交建筑面积 1,574 万平方米，同比下降 18.93%；商品房成交建筑面积 3,201 万平方米，同比上升 9.21%；其中，住宅供应面积 778 万平方米，同比下降 34.47%，成交面积 1,601 万平方米，同比上升 29.95%，成交均价 16,697 元/平方米，同比上升 10.87%。（数据来源：克而瑞）

公司广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、黄埔区、增城区，产品业态包括住宅、公寓、写字楼及商业物业等，业态结构和布局相对合理。2016 年度广州住宅销售面积 1,392 万平方米，公司在广州地区实现销售面积 12.8 万平方米，约占市场 0.92%的份额。

（2）湖南板块

长沙市 2016 年房地产土地成交建筑面积 1,251 万平方米，同比下降 7.07%；商品房成交建筑面积 2,199 万平方米，同比上升 32.39%；其中，住宅供应面积 1,375 万平方米，同比上升 48.78%，成交面积 1,957 万平方米，同比上升 30.1%，成交均价 7,012 元/平方米，同比上升 16.1%。（数据来源：克而瑞）

公司在湖南区域着力打造环境优美的成熟精装楼盘社区及大型城市综合体项目，住宅项目在 2016 年开创了良好的销售局面，城市综合体项目也取得了有效推进。报告期内公司在长沙区域的住宅销售面积为 14.2 万平方米，占长沙住宅销售面积总额 1,957 万平方米的 0.72%。

（3）海南板块

海口市 2016 年房地产土地成交建筑面积 402 万平方米，同比下降 10.61%；商品房成交建筑面积 587 万平方米；其中，住宅供应面积 465 万平方米，同比上升 32.42%；成交面积 452 万平方米，同比上升 40.11%；成交均价 9,094 元/平方米，同比上升 2.55%。（数据来源：克而瑞）

公司在海口市的五源河项目处于五源河森林公园和火山口世界地质公园之间，城市及自然景观资源丰富，将打造成岛内外高端人群居住及商务度假旅居地。截至报告期末，该项目属于前期规划阶段，尚未销售。

三亚市 2016 年房地产土地成交建筑面积 110 万平方米，同比下降 1.87%；商品房成交建筑面积 196 万平方米，同比上升 63.86%；其中，住宅成交面积 188 万平方米，同比上升 76.42%，成交均价 19,169 元/平方米，同比下降 9.85%。（数据来源：克而瑞）

报告期内公司新增三亚金水湾项目，该项目位于三亚市河西区，处于在建状态，占地面积为 41,930.11 平方米，总建筑面积为 157,098.67 平方米，规划计容建筑面积为 119,412.44 平方米，项目开工面积为 157,025.46 平方米。

（4）安徽板块

合肥市 2016 年房地产土地成交建筑面积 1,959 万平方米，同比下降 8.44%；商品房成交建筑面积 1,201 万平方米，同比上升 5.62%；其中，住宅供应面积 698 万平方米，同比下降 12.39%；成交面积 863 万平方米，同比下降 5.62%；成交均价 11,105 元/平方米，同比上升 30.64%。（数据来源：克而瑞）

公司在安徽打造的全新城市综合体——中侨中心，位于政务区核心位置-潜山路与休宁路交口，紧邻合肥市政府，是市政府所在行政内核唯一商业综合体，包括铂金街区、旗舰商业、奢华五星酒店及 3 栋超甲级写字楼。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	12,555,169,037.16	10,348,475,536.47	21.32	6,772,308,182.43
营业收入	4,101,031,344.85	3,329,131,391.78	23.19	2,130,350,281.79
归属于上市公司股东的净利润	333,170,995.79	286,790,703.44	16.17	269,209,759.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	314,126,563.47	285,923,661.68	9.86	272,292,385.88
归属于上市公司股东的净资产	2,577,841,094.13	2,301,567,479.86	12.00	2,071,674,157.94
经营活动产生的现金流量净额	1,127,401,930.91	381,192,007.52	195.76	-1,093,569,997.24
基本每股收益（元／股）	0.47	0.40	17.50	0.38
稀释每股收益（元／股	0.47	0.40	17.50	0.38

）				
加权平均净资产收益率（%）	13.71	13.14	增加0.57个百分点	13.78

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	709,952,234.35	1,308,384,964.24	1,036,172,798.86	1,046,521,347.40
归属于上市公司股东的净利润	37,480,671.10	121,022,297.30	98,247,863.61	76,420,163.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,535,188.40	120,433,315.65	87,719,256.49	69,438,802.93
经营活动产生的现金流量净额	-638,307,420.31	615,817,416.57	435,280,970.79	714,610,963.86

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	43,992
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	41,615
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

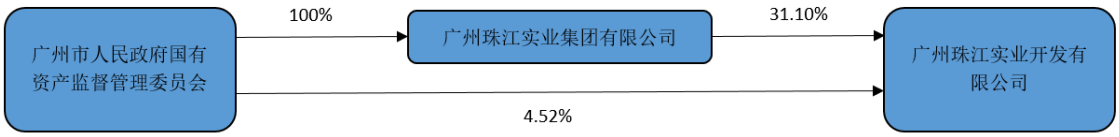
前 10 名股东持股情况

股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	8,248,079	221,174,586	31.10	0	质押	99,000,000	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	0	32,141,173	4.52	0	无	0	国有法人
郑宏俊	4,606,000	4,606,000	0.65	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,762,865	3,762,865	0.53	0	无	0	境内非国有法人
李润祥	3,759,463	3,759,463	0.53	0	无	0	境内自然人

中国工商银行股份有限公司－南方大数据100指数证券投资基金	2,650,800	2,650,800	0.37	0	无	0	其他
鞍山钢铁集团公司	2,460,000	2,460,000	0.35	0	无	0	境内非国有法人
黄文丰	2,200,000	2,200,000	0.31	0	无	0	境内自然人
吴玉芳	2,175,317	2,175,317	0.31	0	无	0	境内自然人
陈能依	2,065,065	2,065,065	0.29	0	无	0	境内自然人
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					

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据监管部门和中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）对跟踪评级的有关要求，中诚信将在本次债券存续期内，在每年广州珠江实业开发股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中诚信将密切关注广州珠江实业开发股份有限公司的相关状况，如发现广州珠江实业开发股份有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中诚信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在中诚信网站和交易所网站予以公布，并同时报送广州珠江实业开发股份有限公司、监管部门等。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	69.79%	66.42%	增加 3.37 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.10	0.13	
利息保障倍数	1.47	2.07	

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

公司 2016 年实现营业收入 410,103.13 万元，比上年同期增长 23.19%，实现归属于母公司净利润为 33,317.10 万元，比上年同期增长 16.17%。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 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。

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 10 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
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
海南美豪利投资有限公司（以下简称“海南美豪利”）	控股子公司	二级	40.3226	40.3226

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
海南美豪利	股权收购

2、本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。