

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 2018 年末总股本 853,460,723 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元(含税)，共计派发红利 30,724,586.03 元，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	覃宪姬	扈佳佳
办公地址	广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼	广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼
电话	020-83752439	020-83752439
电子信箱	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@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，配套提供的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。经营模式从“股+债”的并购模式为主向自主开发模式为主转变，坚持以市场为导向，打造企业多层次产品线，不断提高市场竞争力。

（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

2018 年，“十三五”规划深入推进，经济大环境继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。

中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。房地产行业市场风险与机会并存，商品房销售面积增速下滑，土地流拍率不断攀升，但房企的规模化热情还在。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广东板块

广州市全年土地成交建筑面积为 2,696.23 万平方米，同比减少 6.30%。商品房成交面积为 1,318.89 万平方米，同比减少 0.38%；其中，商品住宅供应面积为 1,212.63 万平方米，同比增长 29.79%，成交面积为 1,045.92 万平方米，同比减少 4.79%，成交均价为 20,962 元/平方米，同比增长 23.61%。（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、从化区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积 3.74 万平方米。

公司位于广东开平市的开平天玺湾项目集住宅及商业物业为一体，总建筑面积 151,249.93 平方米，报告期内销售面积达到 8,533.30 平方米。

（2）湖南板块

2018 年，长沙市土地成交建筑面积为 3,285.06 万平方米，同比增长 68.82%。商品房成交面积为 1,852.81 万平方米，同比增长 5.37%；其中，商品住宅供应面积为 1,280.11 万平方米，同比增长 55.58%，成交面积为 1,526.28 万平方米，同比增长 8.82%，成交均价为 9,164 元/平方米，同比增长 7.07%。（数据来源：克而瑞）

公司湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、大河西先导区以及望城区。报告期内，公司在湖南地区共实现销售面积为 10.38 万平方米。

（3）海南板块

2018 年，海口市土地成交建筑面积为 236.75 万平方米，同比增长 10.58%。商品房成交面积为 510.40 万平方米，同比减少 31.55%；其中，商品住宅供应面积为 291.71 平方米，同比增长 8.27%，成交面积为 371.85 万平方米，同比减少 37.76%，成交均价为 17,812 元/平方米，同比增长 30.48%。（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。

2018年，三亚市土地成交建筑面积为75.22万平方米，同比减少38.30%。商品房成交面积为136.18万平方米，同比减64.15%；其中，商品住宅成交面积为132.85万平方米，同比减少64.03%，成交均价为31,272元/平方米，同比增长20.85%。（数据来源：克而瑞）

三亚金水湾项目是公司在海南打造的高品质房地产项目。报告期内，金水湾项目实现的销售面积为12,765.40平方米。

（4）安徽板块

2018年，合肥市土地成交建筑面积为1,727.13万平方米，同比减少0.61%。商品房成交面积为1,269.85万平方米，同比增长117.14%；其中，商品住宅供应面积为1,034.24万平方米，同比增长53.40%，成交面积为1,109.53万平方米，同比增长172.37%，成交均价为15,041元/平方米，同比增长18.75%。（数据来源：克而瑞）

公司在安徽打造的全新城市综合体——合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。2018年，合肥中侨中心实现的销售面积为7,668.95平方米。

报告期内，公司各房地产项目的基本情况及销售情况，详见《2018年年度报告》第四节。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	16,746,619,778.46	13,643,677,677.51	22.74	12,555,169,037.16
营业收入	3,404,521,939.57	4,239,854,137.34	-19.70	4,101,031,344.85
归属于上市公司股东的净利润	245,450,392.48	359,783,218.34	-31.78	333,170,995.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	127,593,707.31	244,599,914.69	-47.84	314,126,563.47
归属于上市公司股东的净资产	3,100,804,126.44	2,898,026,770.11	7.00	2,577,841,094.13
经营活动产生的现金流量净额	467,239,303.12	775,844,642.85	-39.78	1,127,401,930.91
基本每股收益（元/股）	0.29	0.42	-30.95	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.42	-30.95	0.39
加权平均净资产收益率（%）	8.17	13.16	减少4.99个百分点	13.71

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	795,433,552.22	2,152,270,718.30	594,810,353.45	-137,992,684.40
归属于上市公司股东的净利润	149,638,859.50	88,253,290.01	60,588,178.55	-53,029,935.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	92,300,938.77	71,095,860.55	5,471,114.31	-41,274,206.32
经营活动产生的现金流量净额	238,250,456.65	134,635,626.38	-562,456,208.75	656,809,428.84

2018 年半年报及三季度报表，公司根据《企业会计准则》，基于当时的证据判断，将广州东湛纳入合并范围；后期由于在管理过程中无法控制的现象逐渐呈现，最终导致公司无法对广州东湛实施控制，2018 年度不将广州东湛纳入合并范围。

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

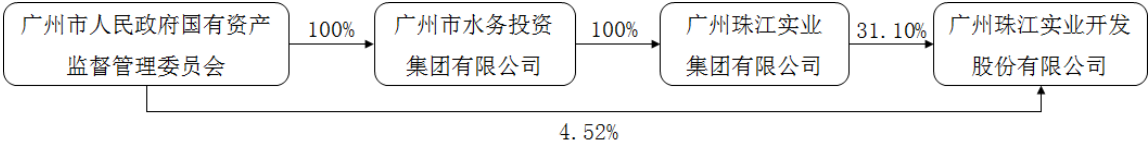
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					51,416		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					48,524		
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	0	265,409,503	31.10	0	质押	118,800,000	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
郭华容	4,188,170	6,338,828	0.74	0	无	0	境内自然人
黎少明	1,222,200	4,500,000	0.53	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	308,405	3,879,022	0.45	0	无	0	境内非国有法人
黄文丰	0	3,240,000	0.38	0	无	0	境内自然人
邝伟强	2,676,200	2,676,200	0.31	0	无	0	境内自然人
徐叔欢	-224,340	2,317,320	0.27	0	无	0	境内自然人
陈峰	180,000	2,170,000	0.25	0	无	0	境内自然人

中国国际金融（香港）有限公司 —中金稳定收益专户	1, 583, 220	1, 583, 220	0. 19	0	无	0	其他
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					

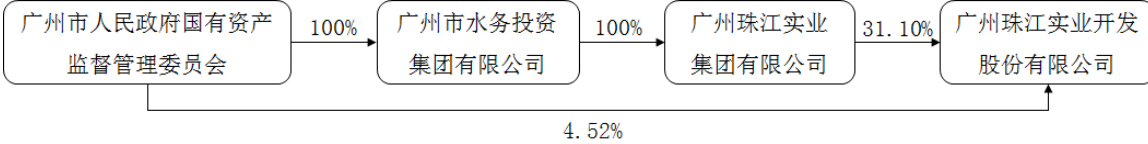
4.2
公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3
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



4.4
报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5
公司债券情况

√适用 □不适用

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

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	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

2018 年 6 月 22 日支付非公开发行 2016 年公司债券（第一期）自 2017 年 6 月 22 日至 2018 年 6 月 21 日期间的利息 41,760,000.00 元。

2018 年 9 月 5 日支付非公开发行 2016 年公司债券（第二期）自 2017 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 4 日期间的利息 40,482,000.00 元。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.92	71.64	4.28
EBITDA 全部债务比	0.07	0.12	
利息保障倍数	1.65	2.37	

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 340,452.19 万元，同比下降 19.70%；实现归属于母公司净利润 24,545.04 万元，同比下降 31.78%。

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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《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。

对可比期间利润表和现金流量表列报项目及金额影响如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额
应收账款	9,241,987.45	-9,241,987.45	
应收票据及应收账款		9,241,987.45	9,241,987.45
应付账款	382,221,915.67	-382,221,915.67	
应付票据及应付账款		382,221,915.67	382,221,915.67
应付利息	41,863,248.25	-41,863,248.25	
应付股利			
其他应付款	1,286,971,299.89	41,863,248.25	1,328,834,548.14
合计	1,720,298,451.26		1,720,298,451.26

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 13 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 (%)
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

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
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	40.32	91.0486
广东金海投资有限公司（以下简称“金海投资”）	控股子公司	二级	55.00	55.00
开平恒祥房地产开发有限公司（以下简称“开平恒祥”）	控股子公司	二级	40.00	77.50
海南珠江绿岛投资有限公司（以下简称“珠江绿岛”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市盛唐房地产开发有限公司（以下简称“盛唐房地产”）	控股子公司	二级	51.00	51.00

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
珠江绿岛	新设合并
盛唐房地产	增资扩股
湖南武高科	股权收购
新地置业	股权收购

2. 本期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。

名称	变更原因
海南美豪利	解除一致行动人协议

合并范围变更主体的具体信息详见《2018 年年度报告》“八、合并范围的变更”