广州珠江实业开发股份有限公司

公司代码：600684 公司简称：珠江实业

2015 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	gfhuangj@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	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,128,401,151.20	6,772,308,182.43	5.26
归属于上市公司股东的净资产	2,131,797,336.20	2,071,674,157.94	2.90
	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	391,084,520.37	-695,434,569.27	不适用
营业收入	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
归属于上市公司股东的净利润	117,020,559.78	161,581,241.58	-27.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	117,349,648.90	161,662,748.83	-27.41
加权平均净资产收益率（%）	5.52	8.45	减少2.93个百分点
基本每股收益（元/股）	0.16	0.23	-30.43
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.23	-30.43

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）						
截止报告期末股东总数（户）						44,811
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	29.94	212,926,507	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	
陈一艺	境内自然人	0.78	5,557,600	0	无	0
广州恒讯商务咨询有限公司	境内非国有法人	0.78	5,520,000	0	无	0
王将	境内自然人	0.62	4,444,661	0	无	0
中融国际信托有限公司-中融-融享9号结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.56	4,001,100	0	无	0
黎忠	境内自然人	0.39	2,800,000	0	无	0
李崇众	境内自然人	0.35	2,513,094	0	无	0
中国银行股份有限公司-国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.35	2,477,569	0	无	0
逄方	境内自然人	0.35	2,460,700	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					

2.3 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

上半年，房地产行业仍处于调整过程中，随着"330新政"、降准降息等政策的持续释放，此前市场上观望、犹豫的情绪有所减弱，成交量出现回升。根据国家统计局公布的房地产行业相关数据，上半年，全国房地产开发投资43,955亿元，同比名义增长4.6%（扣除价格因素实际增长5.7%），增速比1-5月份回落0.5个百分点，自年初以来增速持续回落；房地产销售方面，上半年商品房销售面积50,264万平方米，同比增长3.9%，而1-5月份为下降0.2%；商品房销售额34,259亿元，增长10.0%，增速提高6.9个百分点。房地产相关税收方面，契税431亿元，同比增长0.3%；土地增值税557亿元，同比增长5.9%；耕地占用税475亿元，同比增长9%；城镇土地使用税223亿元，同比下降5.1%。上述四项税收合计当月增长3.7%，年内首次实现正增长。

从上述数据可见，上半年房地产开发投资同比增速回落趋缓，而房地产销售相关数据显现回暖态势，这"一降一升"说明了房地产市场正在有效消化库存，整体市场呈现企稳迹象。但值得注意的是，房地产市场城市分化现象凸显，一线城市需求较旺，新建商品住宅及二手住宅价格涨幅远高于二、三线城市；三、四线城市仍存在一定库存压力。

在此背景下，公司主动适应行业发展的新常态，以"结构优化、突出主业"为主线，以"改革创新、转型升级"为动力，深化推广投资开发计划、全过程预算管理，积极推进精细化管理，强化风险防控，调整营销思路和产品结构，扎实推进各项经营管理工作和各房地产项目进展。

1、公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入100,360.32万元，同比增加4.89%；实现利润总额16,242.01万元，同比减少27.09%；实现归属于上市公司股东的净利润11,702.06万元，同比减少27.58%；实现每股收益0.16元；加权平均净资产收益率为5.52%，比上年同期减少2.93个百分点。

截至报告期末，公司资产总额712,840.12万元，同比增长5.26%，归属于母公司所有者权益213,179.73万元，同比增长2.90%，公司资产负债率为64.09%。

2、公司各项目情况

报告期内下述项目的进展及销售情况参见表1《房地产项目情况汇总表》。

广州板块：

（1）广州珠江璟园项目（颐德公馆）

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，占地面积22,196平方米。定位为可私家收藏的国际大都市城市名片，CBD别墅级国际人文社区。项目推广案名为珠江颐德公馆，分为南区（颐公馆）和北区（德公馆），南区为类别墅洋房，北区为5幢150米超高层建筑，户型分为平层、底TOWN、错层复式、空中花园复式及天际别墅等类型。@ （2）广州珠江嘉园项目

项目位于广州市萝岗永和开发区永和大道和永顺大道交会处，永和大道以东，摇田河大街北侧，占地面积约9.9万平方米，定位为精品刚需商住社区。项目中约2万平方米的商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

（3）广州珠江颐德大厦（S8项目）

项目位于广州市东风中路与仓边路交会处西南侧，地处越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。项目总用地面积7,445平方米，定位为超甲级智能生态写字楼。项目商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

（4）广州御东雅苑（广隆项目）

项目位于广州市东风中路与解放路交会处、中山纪念堂斜对面，地处广州市传统中轴线之上、越秀区核心区位，拥有便利的交通、繁华的商业，以及良好的人文、绿化景观和医疗、教育等配套资源。项目占地面积8,840平方米，定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修。

湖南板块：

（5）长沙珠江花城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地面积约390亩，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目内的长沙珠江花园酒店，总建筑面积约4万平方米，以豪华、精致、注重细节为目标，以绿色、低碳为理念，以人性化、个性化、智能化为突出特色，定位为高档个性化精品酒店，具有客房、会议、餐饮、康体等功能，提供金钥匙贴身管家等五星级服务。

（6）长沙珠江郦城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地约471亩，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。

（7）长沙华英地块项目

项目位于长沙市开福区，南邻福元西路，东邻新欣路，西邻珠江花城幼儿园，北邻珠江花城，有效用地面积约77.4亩，规划商业比例将不低于30%，将与长沙珠江花园酒店共同打造成大型城市综合体。

（8）长沙洋湖垸地块项目

项目位于长沙市大河西先导区洋湖垸湿地公园板块，东邻潇湘大道景观道，西临沈家路，南临连山路，北临兴联路，占地面积为71,309.53平方米，项目定位为高端滨水精品住宅。

海南板块：

（9）海口五源河项目

项目位于海口市秀英区南海大道北侧，占地面积约740亩，定位为集度假酒店、酒店公寓、高端低层、多层住宅、商业及餐饮等为一体的高品质休闲度假项目。商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

3、物业经营与管理情况

公司的物业管理与经营工作规范有序、开展良好，取得稳定增长。报告期内，公司物业经营及管理实现收入5,355.61万元，其中，物业经营收入1,942.08万元，物业管理收入2,004.13万元，旅游酒店收入1,409.40万元。

报告期内物业经营具体情况参见表2《房地产出租情况汇总表》。

4、健康产业进展情况

健康产业是公司战略发展的重要布局，旨在为目标客户提供健康管理服务，探索房地产与健康产业结合的有效盈利模式，提升公司传统业务内涵、促进产业转型发展。公司下属企业广州珠江实业健康管理有限公司成立了颐德公馆健康管理中心，并正式对内试业。健康管理服务分为公益性和盈利性两种类型，公益性服务以社区诊疗服务，日间托老服务，康复理疗，健康咨询等大众服务为主，主要目的为提升楼盘价值，保本经营为主；盈利性服务以私人医生服务，居家护理服务，抗衰老等个性化服务为主，为高端个性化服务，是健康公司主要盈利点。健康公司将以公益性服务促销售，以盈利性服务保利润。

报告期内实现营业收入104.54万元。

5、财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目融资开发及公司日常经营，主要通过银行贷款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30.93亿元，其中银行贷款28.43亿元，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7.03%，其中最低项目融资年利率5.1%，最高项目融资年利率8.7%。报告期内，公司对外担保总额1.8亿元（全部为对子公司的担保）。

表1：房地产项目情况汇总表

序号	项目名称	项目位置	项目状态	项目权益	项目计划投资总额(万元)	总建筑面积(㎡)	可售建筑面积(㎡)	截至报告期末 累计开工面积(㎡)	截至报告期末 累计竣工面积(㎡)	本报告期销售情况 报告期销售面积(㎡)	本报告期销售情况 报告期销售金额(万元)	本报告期销售情况 平均售价(元)	截至报告期末 项目累计销售面积(㎡)	截至报告期末 项目尚余未销售面积(㎡)
广州板块														
1	珠江璟园	广州市天河区	交付使用	100%	213,201	131,797	97,583	129,249	131,797	5,485	27,094	49,397	82,355	15,228
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	在建	80%	246,880	328,969	243,170	320,853	0	3,189	2,904	9,106	8,662	234,508
3	珠江颐德大厦	广州市越秀区	在建	100%	109,096	58,526	40,470	58,526	0	0	0	—	0	40,470
4	御东雅苑	广州市越秀区	在建	100%	74,161	49,673	31,333	49,514	0	4,613	19,946	43,239	17,679	13,654
湖南板块														
5	珠江花城	长沙市开福区	交付使用	100%	229,190	552,748	452,736	552,748	552,748	2,397	2,832	11,815	425,774	26,962
6	珠江郦城	长沙市开福区	在建	100%	331,217	550,790	447,414	531,702	169,657	47,800	39,023	8,164	218,430	228,984
7	华英项目	长沙市开福区	前期策划和规划报建	100%	230,000	300,000	230,000	0	0	0	0	—	0	230,000
8	洋湖垸珠江璟园	长沙市大河西先导区	前期策划和规划报建	100%	210,000	230,000	180,000	0	0	0	0	—	0	180,000
海南板块														
9	五源河休闲度假区	海口市秀英区	前期策划和规划报建	51%	307,624	394,881	—	0	0	0	0	—	0	—
合计	—	—	—	—	1,951,369	2,597,384	1,722,706	1,642,592	854,202	63,484	91,799	—	752,900	969,806

备注：

1、广州板块的珠江璟园报告期内平均售价49,397元/㎡，为住宅和车位整体均价。报告期内住宅平均售价为50,845元/㎡；车位平均售价为43,637元/㎡。

2、湖南板块的华英项目和洋湖垸珠江璟园项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，上述两个项目的部分数据为预估数据。

3、海南板块的五源河休闲度假区项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，该项目的部分数据为预估数据。

4、因部分项目存在预估数据，上述表格中"项目计划投资总额合计"、"总建筑面积合计"、"可售建筑面积合计"和"项目尚余未销售面积合计"均为预估数，且"可售建筑面积合计"、"截至报告期末尚余未销售面积合计"未包含五源河休闲度假区项目。

表2：房地产出租情况汇总表

类别		总建筑面积(㎡)	可供出租总面积(㎡)/客房数（套）	出租率/入住率(%)	经营收入(万元)	每平方米年租金/平均房价
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23套	90%	170.13	336元/套/天
	广州珠江新岸公寓	3,930.80	73套	60%	92.80	4,450元/套/月
	长沙珠江花园酒店	21,152.59	134套	35.84%	1,239.27	526元/套/天
商业物业	广州板块	24,617.61	24,617.61	100%	1,327.55	1,033元/㎡/年
	湖南板块	23,973.83	12,596.72	99.15%	340.99	388元/㎡/年
住宅		5,333.22	5,333.22	100%	29.96	87元/㎡/年
停车场	广州板块	12,616.62	4,943.48	100%	92.56	375元/㎡/年
	湖南板块	83,466.44	18,897.50	12%	8.55	150元/㎡/年
其他		2,447.43	2,447.43	100%	49.66	406元/㎡/年
合计		178,796.39	--	--	3,351.47	--

(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	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
营业成本	645,352,024.55	529,413,586.05	21.90
销售费用	22,929,159.12	16,456,157.52	39.33
管理费用	29,820,064.70	28,159,115.62	5.90
财务费用	13,741,836.17	3,589,169.92	282.87
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27	156.24
投资活动产生的现金流量净额	-18,135,012.65	-911,723.97	-1,889.09
筹资活动产生的现金流量净额	60,903,147.43	-100,741,428.78	160.45

销售费用变动原因说明：广隆公司上年同期未纳入合并范围及珠江璟园项目上半年6月开售相应销售费用较少所致

财务费用变动原因说明：广州珠江璟园项目竣工停止资本化，费用化利息支出增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：销售回款增加以及支付工程款减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：支付购买嘉德丰少数股东权益款项所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得银行贷款同比增加所致

2 其他

(1) 经营计划进展说明

报告期内，公司积极推进珠江颐德大厦、华英项目、洋湖垸项目、五源河等项目的工程进展，大力促进珠江璟园、珠江嘉园、珠江郦城和御东雅苑的销售情况，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、海南区域共计12个项目进行了可行性研究与评估。报告期内公司着手收购广东嘉德丰投资发展有限公司20%股权，收购完成后，嘉德丰公司成为公司全资子公司，有效增强项目的一体化管理和科学决策能力，进一步提高项目收益。

(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（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产行业	1,003,181,600.43	645,352,024.55	35.67	4.89	21.90	减少8.98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（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
开发产品	948,580,138.33	610,044,692.47	35.69	4.19	22.20	减少9.47个百分点
物业出租及管理	53,556,051.10	35,306,224.48	34.08	16.40	16.94	减少0.30个百分点
健康管理咨询等	1,045,411.00	1,107.60	99.89			

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	599,974,023.79	0.38
长沙地区	403,207,576.64	12.41

(三) 核心竞争力分析

1、规范的公司治理

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、健全的制度体系，以及严格有效的内控与监审工作，为公司规范运作、稳健发展提供了有力的保障。在此基础上，充分、有效利用上市公司平台及资本市场相关资源，提升公司竞争力。

2、优秀的项目管控能力

公司拥有来自清华大学、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，在集团一体化运作模式下，依托强大的建筑合作伙伴，对工程项目能够实现良好的管控效果，保证了管控效率、成本优势、品质优势。

3、突出的品牌优势

公司致力于打造人居精品，以高品质的产品和服务作为珠江实业品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度、美誉度。公司在广州、长沙和海南等地深耕多年，所开发的项目在区域内拥有较高的品牌认可度。

4、健康产业促进公司价值提升

公司全力打造健康产业板块，通过一个"中心"、二个"模式"、三个"管理"（即以客户健康为中心，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），实现健康管理服务的概念产品化。同时整合专业化的医疗、个性化养护、"金钥匙"物业管理、大健康社区化配套和生活照料，为客户提供全方位、高情感、无缝隙、连续性的大健康管理和生命照顾。健康产业与公司传统业务有机结合，促进公司转型升级，提升公司产品价值，增强公司核心竞争力。

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。

不适用

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：郑署平

2015年8月21日

证券代码：600684 证券简称：珠江实业 编号：2015-021

广州珠江实业开发股份有限公司第八届董事会2015年第八次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称"公司"）第八届董事会2015年第八次会议以书面送达和电子邮件方式于8月11日发出通知和会议材料，并于2015年8月21日在广州市环市东路362-366号好世界广场30楼公司会议室以现场表决方式召开。会议应到董事11人，实到11人，公司监事和高级管理人员列席了本次会议，会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定，所作决议合法有效。会议由郑署平董事长主持，形成了如下决议：

一、审议通过《2015年半年度报告全文及摘要》；

表决结果：同意11票，反对0票，弃权0票。

具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

二、审议通过《关于投资安徽中侨置业投资有限公司的议案》；

表决结果：同意11票，反对0票，弃权0票。

同意以股权的方式不超过人民币5亿元的价格向安徽中侨置业投资有限公司（以下简称"安徽中侨公司"）进行投资，投资年回报率不低于12%，安徽中侨公司以土地及在建工程对此提供抵押担保。双方将共同经营管理、合作开发安徽中侨公司所持有的"安徽中侨项目"。具体合作条款授权公司经营班子谈判确定。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务。

具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

三、审议通过《关于向控股股东借款的议案》；

表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票。

关联董事郑署平、廖晓明、梁宇行、罗小钢回避表决。

同意公司向控股股东广州珠江实业集团有限公司借款，借款余额不超过人民币20亿元（含公司2014年第一次临时股东大会审议通过的10亿元借款）。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过3年，年利率不超过8%，授权董事会进行审批，授权期限一年。

此议案须提交股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

四、审议通过《关于提请召开2015年第一次临时股东大会的议案》。

表决结果：同意11票，反对0票，弃权0票。

具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2015年8月25日

证券代码：600684 证券简称：珠江实业 编号：2015-022

广州珠江实业开发股份有限公司对外投资公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●投资标的名称：安徽中侨置业投资有限公司

●投资金额：人民币5亿元

一、对外投资概述

（一）广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称"公司"或"本公司"）拟以股权的方式不超过人民币5亿元的价格向安徽中侨置业投资有限公司（以下简称"安徽中侨公司"或"项目公司"）进行投资，投资年回报率不低于12%，安徽中侨公司以土地及在建工程对此提供抵押担保。双方将共同经营管理、合作开发安徽中侨公司所持有的"安徽中侨项目"。

上述事项的具体合作条款董事会授权公司经营班子谈判确定。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务。

（二）公司第八届董事会2015年第八次会议审议通过了《关于投资安徽中侨置业投资有限公司的议案》。独立董事对此事项发表明确意见如下：

"1、公司聘请了中介机构对标的公司进行了清查专项审计和资产评估，其出具的审计报告和评估报告符合实际情况。对标的公司的投资以审计报告和评估报告为定价依据，定价方式公平，不存在损害公司和中小股东利益的行为；

2、此次对外投资将进一步放大公司品牌增值力，开创盈利空间，进一步巩固公司房地产开发能力和优势；

3、此次对外投资事项不构成关联交易和重大资产重组；

4、此次对外投资事项的决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。"

（三）此次对外投资不属于关联交易，不构成重大资产重组。

（四）此次交易无须通过股东大会批准。

二、投资协议主体的基本情况

（一）公司董事会已对交易各方当事人的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

（二）交易对方情况介绍：

名称：广州中侨置业投资控股集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：广州市天河区黄埔大道西668号广州赛马场广州马会家居1886铺

法定代表人：庄泽勇

注册资本：壹亿元整

成立日期：2008年07月22日

营业期限：2008年07月22日至2015年12月23日

企业营业执照注册号：440122000017783

经营范围：商务服务业

上述交易对方与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

三、投资标的基本情况

名称：安徽中侨置业投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：安徽省合肥市蔚蓝商务港A座1019室

法定代表人：庄泽勇

注册资本：壹亿元整

成立日期：2012年11月01日

营业期限：2012年11月01日至2032年10月31日

企业营业执照注册号：340100000712949

经营范围：房地产投资、开发、销售；餐饮管理、娱乐管理；建材、工程设备销售。

股东：广州中侨置业投资控股集团有限公司持有其100%股权

安徽中侨项目基本情况：

项目名称：中侨中心

项目地址：安徽省合肥市政务区核心位置，潜山路以西、休宁路以南，紧邻合肥市政府办公大楼

建设规模：宗地总用地面积42,183平方米（国有土地使用证号：合国用（2014）第042号、合国用（2014）第043号），销售物业建筑面积149,558平方米、经营物业建筑面积45,546平方米。

项目使用年限：合国用（2014）第042号用地终止日期：2052年10月30日、合国用（2014）第043号用地终止日期：2053年5月13日。

具有从事证券、期货业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《安徽中侨置业投资有限公司清产核资专项审计报告》：通过对安徽中侨公司2015年4月30日资产清查报表及资产损溢情况的审计，资产清查后的资产总额为800,569,392.78元，负债为740,497,023.16元，净资产为60,072,369.62元。

四、对外投资对上市公司的影响

公司与交易对方尚未就上述事项签署正式协议，上述投资对上市公司的影响还有待公司经营班子与交易对方谈判确定具体合作条款后确定。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务。

五、对外投资的风险分析

在全国限购限贷的房地产政策下，未来的房地产价格存在一定不确定性。此次对外投资风险和机遇并存，公司将密切关注，研究国家宏观经济和房地产行业走势，结合实际情况，及时进行风险评估，及时调整风险应对策略，努力实现公司健康可持续发展。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2015年8月25日

证券代码：600684 证券简称：珠江实业 编号：2015-023

广州珠江实业开发股份有限公司关于向控股股东借款暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●此项交易尚须提交2015年第一次临时股东大会审议

一、关联交易概述

根据业务发展的实际需要，公司拟向控股股东广州珠江实业集团有限公司（以下简称"珠江实业集团"）借款，借款余额不超过人民币20亿元（含公司2014年第一次临时股东大会审议通过的10亿元借款）。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过3年，年利率不超过8%，授权董事会进行审批，授权期限一年。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

珠江实业集团持有本公司29.94%股权，为本公司的控股股东，本次交易构成关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联方基本情况

关联方名称：广州珠江实业集团有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路371-375号世贸中心大厦南塔28、29楼

法定代表人：郑署平

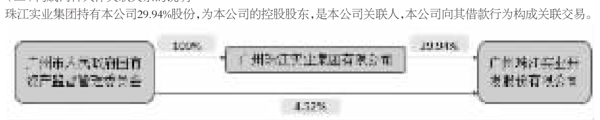
注册资本：人民币陆亿叁仟零陆拾伍万玖仟贰佰玖拾肆（630,659,294）元

经营范围：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理。在海外举办各类非贸易性企业。承包工程所需要的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。

关联方财务情况：截至2014年12月31日，关联方资产总额为2,345,638.36万元，负债总额为1,801,525.70万元，银行贷款为723,394.36万元，流动负债总额为1,011,066.22万元，归属于母公司所有者权益为369,513.39万元。2014年度营业收入为1,089,725.04万元，归属于母公司所有者的净利润为55,028.75万元。（以上数据已经审计）

（二）构成何种具体关联关系的说明

珠江实业集团持有本公司29.94%股份，为本公司的控股股东，是本公司关联人，本公司向其借款行为构成关联交易。



三、关联交易的主要内容和定价政策

（一）借款金额：余额不超过人民币20亿元（含公司2014年第一次临时股东大会审议通过的10亿元借款）。

（二）借款时点：股东大会审议通过之日起一年内。

（三）借款期限：单笔借款期限不超过3年。

（四）借款利率：年利率不超过8%。

（五）定价政策：借款利率根据珠江实业集团融资成本确定，年利率不超过8%。借款利率经双方充分协商确定，结合资金市场情况定价，符合市场原则。

四、关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易是为满足公司短期资金周转的需要，保障公司发展需求；同时对拓宽融资渠道，提高融资能力及对公司发展有积极作用。

五、关联交易应当履行的审议程序

此项交易已经公司第八届董事会2015年第八次会议以7票同意，0票反对，0票弃权审议通过，其中关联董事郑署平、廖晓明、梁宇行、罗小钢回避表决，独立董事对此事项均投了赞成票。

独立董事对此关联交易事项进行了事前认可并发表了独立意见如下：

"1、本次关联交易主要是为保障公司的经营发展，保证资金周转的需要，交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东，尤其是中小股东利益的情形，不影响公司独立性。

2、董事会在审议本次关联交易事项时，关联董事进行了回避表决，表决程序合法有效，符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定。"

公司董事会审计委员会对此次关联交易进行了审议，同意了《关于向控股股东借款的议案》。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。股东大会审议通过后，具体借款事项授权公司董事会审批。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2015年8月25日

证券代码：600684 证券简称：珠江实业 公告编号：2015-024

广州珠江实业开发股份有限公司关于召开2015年第一次临时股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●股东大会召开日期：2015年9月9日

●本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2015年第一次临时股东大会

(二) 股东大会召集人：董事会

(三) 投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2015年9月9日 15点00 分

召开地点：广州市越秀区环市东路371-375号世贸大厦南塔17楼会议室

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2015年9月9日

至2015年9月9日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于向控股股东借款的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

以上内容刊登于2015年8月25日的《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站。

2、对中小投资者单独计票的议案：01

3、涉及关联股东回避表决的议案：01

应回避表决的关联股东名称：广州珠江实业集团有限公司、广州市国资委、郑署平、廖晓明、梁宇行、罗小钢、韩巍

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权，如果其拥有多个股东账户，可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600684	珠江实业	2015/8/27

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

（一）登记手续：

1、个人股东持本人身份证、股票账户卡登记和出席会议；

2、委托代理人持本人身份证、授权委托书（附件）、委托人股票账户卡登记和出席会议；

3、法人股东代表持股东单位的营业执照复印件、股东单位的法定代表人授权委托书（本人除外）、股东单位股票账户卡和本人身份证登记和出席会议；

4、异地股东也可以采用传真、信函方式登记。

（二）登记时间：2015年8月31日，8:30—12:00时，14:00—17:30时；

（三）登记地点：广州市环市东路362-366号好世界广场30楼董事会办公室

六、其他事项

（一）会议半天，与会人员交通费和食宿费自理；

（二）联系地址：广州市环市东路362-366号好世界广场30楼董事会办公室

（三）联系人：姜英伟 张瑞

电话：（020）83752439 传真：（020）83752663 邮编：510060

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司

董事会

2015年8月25日

附件1：授权委托书

●报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1：授权委托书

授权委托书

广州珠江实业开发股份有限公司：

兹委托 先生（女士）代表本单位（或本人）出席2015年9月9日召开的贵公司2015年第一次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于向控股股东借款的议案			

委托人签名（盖章）： 受托人签名：

委托人身份证号： 受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√"，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

招商局地产控股股份有限公司

证券代码：000024、200024 证券简称：招商地产 公告编号：【CMPD】2015-064

2015 半年度报告摘要

1、重要提示

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巨潮资讯网或深圳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。

公司简介

股票简称	招商地产	股票代码	000024、200024
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com	

2、主要财务数据及股东变化

（1）主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	17,973,948,437.46	16,047,155,730.99	12.01%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,145,502,164.69	1,785,434,748.85	20.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,977,585,479.54	1,842,876,971.45	7.31%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,361,095,087.22	-7,332,324,397.12	-0.39%
基本每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
稀释每股收益（元/股）	0.83	0.69	20.29%
加权平均净资产收益率	6.76%	6.53%	0.23%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	168,809,263,726.54	151,692,365,118.58	11.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	32,777,691,121.78	31,094,416,110.82	5.41%

（2）前10名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数						
报告期末普通股股东总数						98,350
前10名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况 股份状态	质押或冻结情况 数量
招商局蛇口	国有法人	40.38%	1,040,128,975	1,040,128,975	无	无
全天域投资	境外法人	5.48%	141,216,075	141,216,075	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92%	75,241,545	73,863,367	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61%	41,580,000	41,580,000	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55%	39,904,717	39,904,717	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03%	26,487,893	无	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.86%	22,189,608	无	无	无
景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.58%	15,000,052	无	无	无
富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	13,849,442	无	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51%	13,031,565	无	无	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	招商局蛇口与其子公司全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人，GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中，有73,863,367股系招商局蛇口子公司达峰国际委托其代为持有。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（3）前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

市场形势分析

2015年上半年，我国经济运行缓中趋稳，房地产市场的政策环境进一步宽松。全国商品房销售整体呈现低开高走的态势，上半年销售额达3.4万亿元，同比实现增长10.0%。销售的好转并没有完全传导到上游的开发投资环节。上半年全国房地产开发投资完成4.4万亿元，同比增长4.6%，增速进一步回落。

1-6月，全国房屋新开工面积6.7亿平方米，同比下降15.8%，可见上半年房地产市场仍处于去库存的阶段。从商品房销售的量价表现来看，区域及城市分化更趋明显。核心一、二线城市回暖较快，三、四线城市因库存较高去化相对缓慢。上半年，公司储备丰厚的深圳因前海蛇口自贸区价值的提升带动整体房地产市场的量价出现了较高的反弹。

总体来看，上半年主流房企的销售表现依然不俗，但对于传统的获取土地资源再开发的发展方式态度谨慎，行业纷纷进行优化重资产开发，探索轻资产运营管理模式。随着"大众创业、万众创新"浪潮的到来，涌现出一大批挖掘房地产行业上下游产业链新价值的互联网型企业，进一步开拓了传统房地产企业的转型思路。

公司经营和管理情况

2015年上半年，在全国房地产市场逐步回暖的情况下，公司通过"五个狠抓"——狠抓客户有效需求分析、狠抓客户体验与创造、狠抓营销渠道建设、狠抓营销机制改革、狠抓营销团队建设，推动营销管理工作的提升。此外，公司推出了全国首家房地产移动互联网矩阵式会员营销服务自媒体平台——招商会，跨出内部资源整合以及互联网化的坚实一步，助力整体营销能力以及营销业绩的有效提升。报告期内公司累计实现签约销售面积156.66万平方米，同比增加29.60%；签约销售金额205.60亿元，同比增加14.86%。

在城市分化明显的格局下，公司坚持稳健审慎的拿地态度，重点补充战略重镇型城市的项目资源，报告期内在上海等城市补充项目资源98.83万平方米，其中权益面积50.31万平方米，同时积极跟踪着深圳、北京、广州、厦门等地多个优质项目。

在项目管理方面，公司继续完善运营"亮灯"指引，从进度、质量、安全、营销、成本、客服、效益七大维度对各项目进行亮灯预警控制，并对亮灯情况进行过程监控，有效提高了项目整体管控能力。

报告期内公司继续加强产品研发和标准化落地，根据市场需求优化标准化产品线，创造性的提出了"双孩房"产品设计理念，并将相关标准化产品在南京等城市落地，广受客户好评。

在复杂的市场形势下，公司大力拓展直接融资渠道，积极补充优质的资金来源，保障经营活动的资金需求。年初以来，公司抓住降准降息的有利时间窗口分别以4.55%和4.12%的利率水平成功发行了两期合计30亿元的三年期中票，公司控股子公司招商置地于2015年6月成功发行票面年利率为0.5%的2.9亿美元的可换股债券，进一步有效降低了公司的资金成本。近年来，受国内外经济形势变化以及国家货币、外汇等政策调整的影响，利率及汇率市场波动较大。这对资金密集型的房地产企业合理匹配货币资产及货币负债提出了更高的要求，公司将密切关注市场变化，加强风险防范。

报告期内公司进一步细化了"一个根基、两条新路、三片沃野"的业务战略，启动了公司战略牵引下的职能战略、区域战略、城市公司战略、专业公司子战略分解工作，形成总部优化顶层设计、打造专业平台、做实风险管控，区域管理总部做好决策参谋、做强平台中继，各城市公司有效业务生长、持续利润增长，各专业子公司夯实价值链环节、以运营服务为重资产业务增值的完备战略体系，共同促进公司战略目标的达成。

报告期内公司重点聚焦养老、医疗、文化、科技、进口消费等领域加强相关创新业务的研究与实践，积极拓展战略合作伙伴，推进主题产业园区、健康养老产业、移动互联网智慧城区等的模式研究和项目落地。同时，产融结合与产网结合工作顺利推进，地产业务与金融资本实现有效对接，"到家网"、"招商会"等互联网线上服务平台加速推广应用。此外，公司初步搭建了产网融合的风险投资体系，力争为公司的战略转型注入新的活力。

面对转型，除了公司自身的思考与努力外，公司实际控制人招商局集团更是从资源整合，协同发展的角度出发，在报告期内启动了本公司与招商局蛇口的整合工作，力争打造一个集团地产板块旗舰公司及核心资产整合的大平台。目前相关工作正在有序推进，待履行相关程序后公司将尽快公告并复牌。

公司的综合实力、品牌价值得到了市场的广泛认可。报告期内，公司上榜由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评定的"2015深上市房地产公司综合实力TOP10"、"财务稳健性TOP10"、"财富创造能力TOP10"和"投资价值TOP10"；获经济观察报评选的"2014-2015中国最受尊敬企业"奖，获评由中国上市公司协会与投保基金公司联合中国证券业协会、中国基金业协会评选的"2015年度资本品牌价值百强榜"、由观点新媒体评选的"2014年度中国房地产上市企业30强"和"2014年度中国房地产卓越100榜"、由盖洛普公司评选的"盖洛普全球最佳敬业组织"、由中国上市公司市值管理研究中心评选的"2015年度资本品牌价值百强榜"、由国家商务部《WTO经济导刊》评选的"金蜜蜂企业"和"金蜜蜂·永续发展奖"以及由《经济观察报》评选的"中国蓝筹地产企业"等称号。外界对公司经营管理业绩给予了充分肯定。

公司对下半年经营环境的预测与公司的经营思路

目前，我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，结构调整的阵痛在持续释放，新动力还难以对冲传统动力下降的影响，以至于经济下行的压力较大。在这个背景下，房地产市场政策环境平稳、宽松的基调基本确立，将助推下半年房地产市场的持续稳步回升。

力争完成全年销售目标是下半年工作的重中之重。公司将以落实营销的"五个狠抓"为抓手切实提升城市公司营销力，继续组织跨界营销，发挥好"招商系"的资源合力，助力销售目标的实现。

继续多渠道获取优质资源，进一步有效配置在战略重镇型城市尤其是深圳、北京等重点城市的资源。此外，公司将稳健开始海外拓展，重点关注经济发展潜力较大及"一带一路"沿线的国家及地区。

实现转型发展新突破。持续完善一、二线城市结构布局和重点商业项目推进；持续推进轻资产平台的打造，如园区运营服务平台以及产融结合的房地产基金管理平台。此外，公司将大力开展房地产金融领域的合作，探索存量资产证券化的可能性和可行性，尽快盘活存量资产，提升运营管理效率。

在开展正常的生产经营工作的同时，公司将全力配合推进招商局集团旗下地产板块的整合工作，同时深入思考并制定新公司的发展战略及目标，促进新公司快速实现"1+1>2"的整合效果。

核心竞争力分析

1、大招商，大协同

招商局集团旗下拥有包括招商局国际、招商轮船、招商局公路、招商银行、招商证券以及直投基金管理平台招商局资本等一批优秀公司。横跨实业和金融两大领域的招商局集团，近年来大力推进产融结合，通过资本和产业的有效互动发挥协同效益以实现跨越式发展。在集团大力实施"产业协同、创新发展"战略的支持下，公司与兄弟企业积极挖掘协同作战的机会，目前已在项目合作、金融创新、品牌联动等方面形成了坚固的战略合作联盟。未来，公司将进一步加强产融结合，实现资源共享，共同发展的多赢局面。

2、一流的城市开发、升级与运营能力

招商局蛇口深耕蛇口30年，积累了丰富的一级开发以及园区运营、升级改造的经验和能力，已成为国内卓越的园区运营商，而"30年30城"的房地产开发运营经历已让招商地产成为全国领先的房地产综合开发企业，两者经验的有效结合，将形成合力，使新公司成为一流的城市开发、升级与运营服务提供商。

3、丰厚的自贸区物业资产及土地资源，先行先试的自贸区政策机会

2014年12月，前海蛇口片区正式被划入广东自由贸易区，2015年7月，《中国（广东）自由贸易试验区建设实施方案》正式出台，前海蛇口片区将重点发展金融、现代物流、信息服务、科技服务等战略性新兴服务业，建设我国金融业对外开放试验示范窗口、世界服务贸易重要基地和国际性枢纽港。作为前海蛇口自贸片区最大的开发建设主体，公司及招商局蛇口在前海及蛇口拥有大量的商业资产，涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型，这不仅拥有稳定的运营管理收入，也享受自贸区开发带来的资产增值。除了建成的物业，还有众多待开发的土地资源，未来，公司将顺应自贸区的政策优势，合理规划自贸区内土地资源的开发节奏及产业发展路径，实现多层次价值的创造及提升。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期因投资设立新公司增加合并单位上海招商宝欣置业有限公司、苏州招商瑞盈房地产有限公司、苏州招商漫城房地产有限公司、重庆招商依城房地产有限公司、成都招商博时房地产开发有限公司、深圳招平瑞盛投资控股有限公司、厦门市招港房地产有限公司、佛山依云观园房地产有限公司、南京招平利盛投资有限公司、南京招商招盛房地产有限公司、天盛投资有限公司；

2015年5月1日，本公司取得北京广盈房地产开发有限公司控制权，控制权变更后将其纳入合并报表合并范围。

2015年6月30日，本公司通过增资扩股方式，取得厦门景湖城房地产有限公司控制权。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用