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 年度报告摘要

一重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 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	马破虹
电话	020-83752828	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	gfhuang@gzzjsy.com	gfmamh@gzzjsy.com

1.6 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2015年末总股本711,217,269股为基数向全体股东每10股派发现金红利0.8元(含税),共计派发红利56,897,381.52元,剩余利润作为未分配利润留存。

二报告期主要业务或产品简介

(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、健康管理咨询服务。当前,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,同时积极拓展对外股权投资,提升企业发展规模与盈利能力。

公司通过对市场变化较为准确的判断,审慎增加土地储备,报告期内未通过高价拿地的方式扩张,面对不断变化的市场环境,坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略,紧紧围绕住宅、商业地产开发的中心,大力推进实施以健康养生、旅游为代表的多元化地产开发战略规划。公司通过兼并收购优质项目、积极调整销售策略等多项举措,在项目拓展、资产结构优化、资产规模增长等方面均取得了良好成果,资产负债率控制在安全合理水平,全年营业收入及利润有所上升。

(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

纵观2015年经济,政府致力于经济转型,将由投资驱动、以制造业为主导转变为由消费驱动、以服务为导向,但服务业增速不足以弥补投资增速放缓所带来的空缺。在经济增速下滑之际,房地产行业依旧是拉动经济增长的重要抓手和经济增长的“稳定器”。房地产作为国民经济的先导性产业、基础型产业,具有明显的周期性特点,从以往来看,每年中央对房地产的关注程度将直接成为行业未来走势的风向标。2010、2011年,中央称部分城市房价上涨压力仍然较大,行业政策收紧,房地产行业进入调整期。2012年,在中央调控主基调不变的情况下,政策层面有所放松,行业基本面出现好转。2013年,中央调控思路转变,推进全面深化改革,促房地产长效机制建立健全,行业大环境持续缓和。在经济增速下滑,压力加大的2014年,房地产行业整体需求放缓,而后限购政策的基本放开对扭转市场预期起到积极作用,行业进入筑底回升的时期。2015年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调,供需两端宽松政策频出,改善行业运行环境,促进市场平稳向好。

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

根据广州市统计局统计数据显示,2015年全市房地产开发土地购置面积134.85万平方米,房屋新开工面积1,741.28万平方米,房屋施工面积9,345.57万平方米,竣工面积1,511.49万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示,2015年广州市土地成交量为1,214万平方米,楼面地价为7,746元/平方米。商品房市场成交面积为1,364万平方米,同比增加25%;成交均价15,642元/平方米,同比下降4%;成交金额冲上2,134亿元,为历年新高。根据中原研究部统计,广州一手房的库存去化周期为9.2个月。

公司分别在在广州市的天河区、越秀区、萝岗区、增城市有项目,产品业态包括高端住宅、公寓、写字楼和刚需住宅,布局方针明确。2015年广州市商品房总交易额为2,134亿元,公司实现了22.3亿元的签约额,约占市场1.04%的份额。

(2)湖南板块

根据长沙市统计局统计数据显示,2015年全市房地产开发土地购置面积106.68万平方米。长沙市商品房新开工面积约1,342.64万平方米,在建面积约9,304.76万平方米,竣工面积约1,349.29万平方米,销售面积约1,907.91万平方米。根据房地产专业咨询服务机构世联行统计数据显示,长沙市2015年库存去化周期为12.35个月左右,2015年长沙市商品房总交易额在1,503亿元左右,湖南珠江实现了8.9亿元的签约额,约占市场0.6%的份额。

公司在湖南地区以打造环境优美的精装楼盘为主,地处芙蓉路金融街与北二环之间,交通便利,周边教育、商业配套齐全,吸引一大批周边地州市客户在此安家筑巢。

(3)海南板块

根据海口市统计局统计数据显示,海口市2015年商品房在建面积约2,569万平方米,竣工面积约217万平方米,销售面积约373万平方米。2015年海口市商品房总交易额在297亿元左右。

公司的海南项目以打造大型岛内外高端人群终极性居住及商务度假旅居地为主,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,未来前景看好。该项目当前处于规划阶段,尚未销售。

(4)安徽板块

根据合肥市统计局统计数据显示,2015年合肥市(包含县市)房地产土地交易面积约417.23万平方米。合肥市新开工面积约1,977.96万平方米,在建面积约7,199.30万平方米,竣工面积约1,033.90万平方米,销售面积约1,589.21万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示。合肥市商品住宅的库存去化周期约为4.4个月。

公司在安徽打造的全新城市复合体——中侨中心,位处政务区核心位置——潜山路与休宁路交口,与市政府距离仅99米,是市政府所在行政内核,唯一商业综合体,囊括了铂金街区、旗舰商业、奢华五星酒店及3栋超甲级写字楼。报告期内,安徽中侨置业投资有限公司实现了2.5亿元的签约额。

三会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	10,348,475,536.47	6,772,308,182.43	52.81	5,263,100,208.85
营业收入	3,329,131,391.78	2,130,350,281.79	56.27	2,337,059,069.32
归属于上市公司股东的净利润	286,790,703.44	269,209,759.71	6.53	449,571,230.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	285,923,661.68	272,292,385.88	5.01	448,649,854.10
归属于上市公司股东的净资产	2,301,567,479.86	2,071,674,157.94	11.10	1,830,913,088.99
经营活动产生的现金流量净额	381,192,007.52	-1,093,569,997.24		372,754,780.48
期末总股本	711,217,269.00	711,217,269.00		474,144,846.00
基本每股收益(元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
加权平均净资产收益率(%)	13.14	13.78	减少0.64个百分点	27.33

四2015年分季度的主要财务指标

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	362,306,130.22	641,297,027.05	562,908,728.29	1,762,619,506.22
归属于上市公司股东的净利润	30,873,969.75	86,146,590.03	59,161,941.60	110,608,202.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,776,555.57	86,573,093.33	59,806,007.84	108,768,004.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,221,428.05	392,305,948.42	163,130,961.36	-173,023,474.21

五股本及股东情况

5.1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)	50,023
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,657
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	212,926,507	29.94	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		国有法人
国泰君安证券股份有限公司	5,176,225	5,176,225	0.73	0	无		境内非国有法人
阮小来	3,811,553	3,811,553	0.54	0	无		境内自然人
中国农业银行-益民创新优势混合型证券投资基金	3,673,264	3,673,264	0.52	0	无		其他
交通银行股份有限公司-工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	3,174,424	3,174,424	0.45	0	无		其他
中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	3,171,539	3,171,539	0.45	0	无		境内非国有法人
广州恒迅商务咨询有限公司	3,130,000	3,130,000	0.44	0	无		境内非国有法人
杨金	2,715,800	2,715,800	0.38	0	无		境内自然人
中意人寿保险有限公司-传统保险产品-股票账户	2,511,208	2,511,208	0.35	0	无		境内非国有法人
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						

5.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

六管理层讨论与分析

2015年,房地产行业出现不同区域市场差异明显的情况,一线城市房价企稳后迅速增长,而其他大部分城市则存在去库存压力。国家对房地产行业的支持、利好政策频出,行业整体出现复苏迹象。但虽有政策护航,房地产行业从高速增长过渡至稳定发展期的趋势不可避免,行业内企业转型创新意愿增强,兼并收购案例频发,行业集中度进一步提高。

公司准确把握了市场变化中的机会,积极适应经济新常态,以“贯彻上求快、安排上求细、实践上求效”的行动力应对发展新挑战,按照“一个确保,两个抓手,三个突破,四个建设”的工作思路,通过上下一心,全力以赴,科学谋划,狠抓落实,完成全年既定目标任务,保持良好的发展态势,实现了经营业绩与项目数量的新增长与新突破。

“一个确保”,即围绕年度目标任务全力狠抓各项目销售,确保高质量完成各项经营目标任务,实现营业收入与利润的双贡献。

“两个抓手”,即以“全投资开发计划”和“全过程预算管理”为抓手,全面梳理公司现状,扎实推进精细化管理,为公司未来多项目、跨区域管理奠定了坚实基础。

“三个突破”,即以“房地产+金融”为突破口,迅速扩大经营规模;以“房地产+健康”为突破口,有效提升产品附加价值;以加速跨区域布局为突破口,从“一核两翼”(广州、湖南、海南)新增安徽延伸至“一核三区”,进一步扩大发展版图,提升企业品牌影响力。

“四个建设”,即通过优化“组织、运营、绩效与信息化”四大管理体系,全面提升组织能力与执行力,强化组织运作与协同,提高生产力水平与生产效率,推动公司目标达成。

1.公司业绩情况

报告期内,公司实现营业收入332,913.14万元,同比增长56.27%;实现利润总额48,369.28万元,同比增长27.65%;实现归属于母公司净利润28,679.07万元,同比增长6.53%;实现每股收益0.40元,同比增长5.26%;实现加权平均净资产收益率13.14%,同比下降0.64个百分点。

截至报告期末,公司资产总额1,034,847.55万元,同比增长52.81%,归属于母公司所有者权益230,156.75万元,同比增长11.10%,公司资产负债率为66.42%。

2.房地产开发情况

报告期内,公司房地产开发业务发展势头良好,项目拓展成果丰硕,区域布局得到扩大,核心区域进一步深耕发展,项目管控进一步加强,房地产开发业务实现显著增长。房地产开发业务全年实现营业收入321,794.24万元,同比增长58.62%。

截至报告期末,公司房地产开发业务集中在广州、长沙、海口、合肥4个区域,待建、在建、在售共9个项目。各项目具体信息详见《2015年年度报告》第四节第二点第(四)项:行业经营性信息分析中的《报告期内房地产储备情况》、《报告期内房地产开发投资情况》、《报告期内房地产销售情况》。

公司本年度通过增资扩股方式新增安徽中侨中心项目,通过增资扩股加股权收购方式新增创基丽江国际花园项目,分别拥有50.71%、57.3257%的项目权益。公司本年度还收购了广东嘉德丰投资发展有限公司20%的股权,从而拥有了该公司所属的珠江嘉园项目100%权益。

3.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10,772.25万元,其中物业经营收入3,902.80万元,物业管理收入4,040.57万元,旅游酒店收入2,828.88万元。

4.健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序推进中,颐德公馆健康管理中心业务开展顺利。公司将不断增加现有房地产项目附加值,优化资源配置,横向建立合作关系,在颐德公馆健康管理中心基础上,尽早实现长沙珠江花城健康管理中心、海南疗养保健中心的落地,三大项目及其延展产品与房地产开发、物业管理协同发展,将健康养生理念与珠江房地产品牌有机结合,以健康配套提升母公司房地产项目开发价值,做出有房地产特色的健康产业利润增长点,提升公司项目竞争力。

报告期内,健康管理业务实现收入217.14万元。

七涉及财务报告的相关事项

7.1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,公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2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。

无

7.3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(%)	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

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
创基房地产	股权收购、增资扩股
中侨置业	增资扩股

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”。

7.4年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长:郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2016年3月29日

证券代码:600684　　证券简称:珠江实业　　编号:2016-013

广州珠江实业开发股份有限公司关于预计2016-2018年度日常关联交易的公告

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:

●尚需提交2015年年度股东大会审议。

●对上市公司的影响:公司与关联人的日常关联交易均为生产经营所必须,关联交易自愿平等公允,不构成对公司独立性的影响,没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。

●公司在日常经营中,对所有依法必须进行招标的项目,均严格通过招标方式确定中标企业和交易价格。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易履行的审议程序

2016年3月29日召开的第八届董事会2016年第三次会议审议通过了《关于预计公司2016-2018年度日常关联交易的议案》,关联董事郑暑平、廖晓明、梁宇行、罗小钢已回避表决。本事项尚需提交公司2015年年度股东大会批准,关联股东将在股东大会上对相关议案回避表决。

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:

“公司预计的2016-2018年度日常关联交易,均为生产经营所必须,对保证公司生产经营的稳定发挥了积极作用。关联交易按市场化原则公平公允地进行,维护了各方的利益。关联交易不构成对公司独立性的影响,没有损害公司及中小股东的利益。我们同意公司预计的2016-2018年度日常关联交易事项。”

公司审计委员会对此关联交易事项进行了审议,同意《关于预计公司2016-2018年度日常关联交易的议案》。

(二)2014-2015年度日常关联交易的预计及执行情况

币种:人民币　单位:万元

关联交易类别	关联方名称	2014年预计金额	2014年实际发生金额	2015年预计金额	2015年实际发生金额
采购服务	广州珠江实业集团有限公司	600	248	1,050	267
设计	广州珠江外资建筑设计院有限公司	11,685	517	1,325	19
工程监理	广州珠江工程建设监理有限公司	972	9	4,407	0
工程建设	广州市住宅建设发展有限公司	65,597	58,707	217,258	6,980
招标代理	广州珠江工程建设监理有限公司	8	8	168	0
物业管理	广州珠江物业酒店管理有限公司	690	420	673	784
清洁服务	广州江迅清洁服务有限公司	231	208	360	15
物业租赁	广州珠江实业集团有限公司/广州好世界综合大厦有限公司	278	278	294	33
合计		80,061	60,395	225,535	8,098

说明:

上表中各项数据以签订合同额为统计口径。

在采购服务、设计、工程监理、工程建设等业务方面,实际签订的关联交易合同金额与预计金额差异较大,主要原因有:

1、公司部分项目开发计划延后,相关业务未在预计年度内发生;

2、部分业务在公开招标后,实际合同金额比原预计金额低;

3、预计时考虑了个别尚在跟进的拓展项目,但最终项目未落实,进而未能发生相关业务。

(三)2016-2018年度日常关联交易预计金额和类别

币种:人民币　单位:万元

关联交易内容	关联方名称/关联交易发生明细	2015年		2016年			2017年		2018年	
		实际发生金额	2015年实际发生关联交易额占同类业务比例(%)	预计发生总额	预计金额占同类业务比例(%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	预计发生总额	预计金额占同类业务比例(%)	预计发生总额	预计金额占同类业务比例(%)
采购服务委托	广州珠江实业集团有限公司	267	100.00	540	91.53	0	220	100.00	190	100.00
设计	海南珠江建筑设计院有限公司	0	0	2,400	100.00	0	2,000	100.00	1,500	100.00
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	19	0.41	1,989	57.24	0	0	—	0	—
工程监理	广州珠江工程建设监理有限公司	0	0	3,681	83.85	0	3,584	99.40	0	—
工程建设	广州市住宅建设发展有限公司	6,980	7.92	196,915	61.87	0	35,586	82.53	73,300	100.00
物业管理	广州珠江物业酒店管理有限公司	784	68.81	442	41.03	0	181	19.58	282	23.63
清洁服务	广州江迅清洁服务有限公司	15	21.90	72	33.93	0	3	3.45	3	3.23
物业租赁	广州珠江实业集团有限公司/广州好世界综合大厦有限公司	33	4.35	286	64.14	0	329	47.04	358	47.07
合计		8,098	—	206,325	—	0	41,903	—	75,633	—

说明:

上表中各项数据以预计新签订合同额为统计口径。

本次预计未来各年度的关联交易金额与2015年度实际发生金额差异较大,主要原因是,2016年以前,公司整体在建项目数量不多,工程类业务的合同签订情况在各年度内可能无法体现连续性,因此设计、工程监理、工程建筑等交易在各年度的合同签订情况不均衡。2016年以后,随着公司业务增长及开工项目增多,公司将陆续启动海口五源河项目、华英地块项目、洋湖垸地块等新项目开发,以及嘉德丰项目、珠江郦城等在建项目的推进工作,设计、工程监理、工程建筑等业务的合同金额相较2015年,将出现明显增长。其中,海口五源河项目2015年处于前期策划阶段,主要设计业务的合同将在2016年以后签订。

二、关联方介绍和关联关系

(一)基本情况:

1.广州珠江实业集团有限公司

公司名称:广州珠江实业集团有限公司

成立时间:1983年9月

注册地址:广州市越秀区环市东路371号-375号世贸中心大厦南塔28、29楼

法定代表人:郑暑平

注册资本:63,065.93万元

经营范围:一般经营项目:企业自有资金投资;房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);房屋建筑工程施工;室内装饰、设计;建筑工程后期装饰、装修和清理;酒店管理;工程技术咨询服务;建筑材料设计、咨询服务;工程总承包服务;工程施工总承包;技术进出口;货物进出口(专营专控商品除外);商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外)。许可经营项目:向境外派遣各类劳务人员(不含海员)。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为1,141,671.92万元、净利润为88,189.04万元,归母净利润为60,093.69万元,截至2015年末,总资产为3,388,407.82万元、净资产为863,296.94万元,归母净资产为588,100.03万元(以上财务数据为合并报表数据,含上市公司,财务数据未经审计)。

2.广州珠江外资建筑设计院有限公司

成立时间:1986年5月

注册地址:广州市越秀区环市东路360号东14-16楼

法定代表人:杨坚

注册资本:800万元

经营范围:建筑智能化系统设计专项甲级;建筑行业(建筑工程)甲级。市政公用(风景园林、道路、桥隧、给水、排水)工程设计;在本省承担下列任务:(一)建制镇总体规划编制和修订;(二)20万人口以下城市的详细规划的编制;(三)20万人口以下城市的各种专项规划的编制;(四)中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。劳务派遣;货物进出口、技术进出口(法律、法规禁止的项目除外,法律、法规限制的项目除须取得许可证后方可经营)。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为10,145.68万元、净利润为958.13万元,截至2015年末,总资产为6,727.35万元、净资产为6,127.19万元(已经审计)。

3.广州珠江工程建设监理有限公司

成立时间:1991年5月

注册地址:广州市越秀区永泰路50号101房

法定代表人:张国宇

注册资本:3,800万元

经营范围:专业技术服务。工程监理服务;工程项目管理服务;工程技术咨询服务;能源技术研究、技术开发服务;工程建设项目招标代理服务;房地产中介服务;房地产咨询服务;投资咨询服务;投资管理服务。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为18,118万元、净利润为1,004万元,截至2015年末,总资产为7,295万元、净资产为6,715万元(未经审计)。

4.广州市住宅建设发展有限公司

成立时间:1957年11月

注册地址:广州市环市东路476号之一10—17层

法人代表:崔浩江

注册资本:21,084.73万元

经营范围:承包各种通用民用建筑项目的建设施工及建筑工程设计。市政公用工程施工。房地产物业管理。商品房开发、销售、租赁。水电安装。建筑装饰。加工建筑机械零配件。勘探、油漆。搭棚。起重吊装。施工试验。拆迁。制造、加工:家具。来料加工搅拌混凝土。生产、销售:混凝土。代办货物运输。批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为310,323.81万元、净利润为3,273.09万元,截至2015年末,总资产为275,898.24万元、净资产为41,427.49万元。(上述财务数据未经审计,不含子公司财务数据。)

5.广州珠江物业酒店管理有限公司

成立时间:1987年7月

注册地址:广州市越秀区环市东路362-366号好世界广场3101-04房

法人代表:方中东

注册资本:2,000万元

经营范围:商业服务业(酒店管理;物业管理;房地产中介服务;票务服务;照片扩印及处理服务;建筑物清洁服务;商品批发贸易(许可审批类商品除外);餐饮管理;专业停车场服务(仅限分支机构经营))。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为36,782.42万元、净利润为1,033.98万元,截至2015年末,总资产为17,002.95万元、净资产为6,713.38万元(已经审计)。

6.广州江迅清洁服务有限公司

成立时间:1990年9月24日

注册地址:广州市越秀区先烈中路102号华盛大厦南塔305-307房

法人代表:邹曦

注册资本:300万元

经营范围:防虫灭鼠服务;建筑物清洁服务;园林绿化工程服务;生活清洗、消毒服务。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为8205万元、净利润为298万元,截至2015年末,总资产为2038万元、净资产为1454万元。

7.广州好世界综合大厦有限公司

成立时间:1991年6月

注册地址:广州市越秀区环市东路362-366号

法人代表:喻干泽

注册资本:1,200万元(美元)

经营范围:房地产业(具体经营项目请登陆广州市商事主体公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

最近一个会计年度的主要财务数据:

2015年全年主营业务收入为4,185万元、净利润为1,296万元,截至2015年末,总资产为52,938万元、净资产为51,265万元(未经审计)。

8.海南珠江建筑设计院有限公司

成立时间:1989年1月24日

注册地址:海口市龙昆北路2号龙珠新城1幢2层

法人代表:宋凯宏

注册资本:300万元

经营范围:承担建筑工程勘察设计(甲级)。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准方可开展经营活动)

2015年全年主营业务收入为825万元、净利润为37万元,截至2015年末,总资产为902万元、净资产为873万元(已经审计)。

(二)上述关联方与公司的关系

关联方名称	与公司的关联关系
广州珠江实业集团有限公司	母公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司

(三)履约能力分析:

公司与上述关联方之间的关联交易包括接受其提供的土建、装修、监理、设计、物业管理、物业租赁等服务,交易双方严格履行合同或协议内容,不存在关联方占用公司资金并形成坏账的可能性,具有良好的履约能力。

三、关联交易主要内容和定价政策

(一)预计公司2016-2018年度日常关联交易的主要内容包括:采购服务委托、设计、工程监理、招标代理、工程建设、物业管理、清洁服务、物业租赁等。

(二)公司与上述关联方之间的交易价格将遵循以下原则确定:

1.达到招投标标准的,采用招投标方式定价;

2.有国家规定价格的,依照该价格定价;

3.没有政府定价的,有可适用行业价格标准的,依照该价格定价;

4.如无适用的行业价格标准,依据市场价格定价;

5.没有市场价参照的,参照产品的实际成本加合理的利润定价。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

珠江实业集团作为公司控股股东,不干涉公司及附属企业的招标工作,不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。公司不为上述关联方提供任何优于其他市场主体的特殊或优惠政策。公司与上述关联方进行的日常关联交易,均为生产经营所必须,对保证公司生产经营的稳定发挥了积极作用,双方的关联交易按市场化原则公平公允地进行,维护了各方的利益。关联交易不构成对公司独立性的影响,没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2016年3月31日

证券代码:600684　　证券简称:珠江实业　　编号:2016-011

广州珠江实业开发股份有限公司第八届董事会2016年第三次会议决议公告

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2016年第三次会议以书面送达和电子邮件方式于3月18日发出通知和会议材料,并于2016年3月29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。会议应到表决董事11人,实到11人,公司监事和高级管理人员列席了本次会议。本次会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由郑暑平董事长主持,形成了如下决议:

一、审议通过《2015年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。

此议案需提交股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二、审议通过《2015年度董事会工作报告》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

此议案需提交股东大会审议。

三、审议通过《2015年度财务决算报告》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

此议案需提交股东大会审议。

四、审议通过《2015年度利润分配预案》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2015年度实现归属于上市公司股东净利润为286,790,703.44元。根据《公司章程》的规定提取法定盈余公积金7,643,473.23元,同时根据2014年利润分配方案派发红利56,897,381.52元后,加上年初未分配利润1,102,454,411.15元,截止报告期末可供股东分配的利润为1,324,704,259.84元。

2015年利润分配预案为:以2015年末总股本711,217,269股为基数向全体股东每10股派发现金红利0.8元(含税),共计派发红利56,897,381.52元,剩余利润作为未分配利润留存。

房地产行业属于资金密集型行业,公司发展阶段属于成长期且有重大资金支出安排,需要充足的资金保证公司的持续发展及财务安全。公司董事会从优化公司资产负债结构,平衡公司当前资金需求和未来发展投入、股东短期现金分红回报与中长期回报的角度考虑,提出上述利润分配方案。本次预案实施后的留存未分配利润将用于补充公司流动资金及项目投资,预计公司仍将保持良好收益水平。

公司2015年度现金分红预案符合《公司章程》中规定的“公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%”的要求。

公司独立董事就此事项发表了同意的独立意见,认为:该利润分配方案综合考虑了目前行业特点、企业发展阶段、经营管理和中长期发展等因素,符合有关法律、法规和公司章程的规定,不存在损害公司股东特别是中小股东的利益,有利于公司的持续稳定发展。

此议案需提交股东大会审议。

五、审议通过《2015年度总经理工作报告》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

六、审议通过《2015年度独立董事述职报告》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

此议案需提交股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

七、审议通过《2015年度董事会审计委员会履职情况报告》

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)。

八、审议通过《2015年度内部控制评价报告》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

公司独立董事对此议案发表了独立意见。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

九、审议通过《2015年度内部控制审计报告》

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)。

十、审议通过《2015年度社会责任报告》

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)。

十一、审议通过《关于续聘2016年度财务与内部控制审计机构的议案》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

同意公司续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)为2016年度财务与内部控制审计机构,财务审计费确定为人民币贰拾捌万元整(小写￥280,000.00元),内部控制审计费确定为人民币壹拾伍万元整(小写￥150,000.00元),合计人民币肆拾叁万元整(小写￥430,000.00元)。

公司独立董事对此议案发表了同意的独立意见。

此议案需提交股东大会审议。

十二、审议通过《关于预计2016-2018年度日常关联交易的议案》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。关联董事郑暑平、廖晓明、梁宇行、罗小钢回避表决。

公司独立董事对此议案发表了同意的独立意见。

此议案需提交股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十三、审议通过《关于提请召开2015年年度股东大会的议案》

表决结果:同意11票,反对0票,弃权0票。

公司拟于2016年4月28日召开2015年年度股东大会,股东大会通知将另行公告。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2016年3月31日

证券代码:600684　　证券简称:珠江实业　　编号:2016-012

广州珠江实业开发股份有限公司第八届监事会2016年第一次会议决议公告

本公司监事会及全体监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”)第八届监事会2016年第一次会议以书面送达和电子邮件方式于2016年3月18日发出通知和会议材料,并于2016年3月29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的方式召开。应到监事5人,实到5人,会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由监事会主席李必锋先生主持,形成了如下决议:

一、审议通过《2015年年度报告全文及摘要》

表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票。

监事会认为:公司2015年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定;公司2015年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各方面真实地反映出公司2015年度的经营管理和财务状况;在公司监事会提出本意见前,未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

此议案需提交股东大会审议。

二、审议通过《2015年度