

## 广州东华实业股份有限公司

## 2014 第一季度 报告

股票代码:600393 股票简称:东华实业  
债券代码:123002 债券简称:09东华债

## 一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名 杨树坪  
主管会计工作负责人姓名 杨建东  
会计机构负责人(会计主管人员)姓名 谢海英

公司负责人杨树坪、主管会计工作负责人杨建东及会计机构负责人(会计主管人员)谢海英保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	3,457,019,022.54	3,345,264,397.72	3.34
归属于上市公司股东的净资产	962,236,461.74	958,456,206.62	0.39
年初至报告期末	173,905,082.09	-99,515,007.14	不适用
经营活动产生的现金流量净额	85,625,762.16	74,211,401.49	15.38
归属于上市公司股东的净利润	3,780,255.12	-6,949,662.25	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,276,465.17	-7,088,115.85	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	0.39	-0.75	增加1.14个百分点
基本每股收益(元/股)	0.013	-0.023	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.013	-0.023	不适用

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东持股情况表

单位:股

股东总数 22,890

前十名股东持股情况

股东名称 股东性质 持股比例 (%) 持股总数 持有有限售条件股份数量 质押或冻结的股份数量

广州粤泰集团有限公司 国内非国有法人 48.84 146,521,570 10,000,000 质押143,670,000

郭治平 境内自然人 0.77 2,321,900

中海国际物业管理有限公司-中海物业-新契约定期存款账户 未知 0.47 1,397,567

周银美 境内自然人 0.44 1,308,600

王云 境内自然人 0.43 1,295,000

周丽君安邦证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 未知 0.39 1,172,290

刘锦英 境内自然人 0.37 1,116,800

周雪云 境内自然人 0.36 1,068,821

周国庆 境内自然人 0.33 1,000,000

张秀兰 境内自然人 0.32 999,489

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称(简称) 期末持有的无限售条件股份数量 股份种类及数量

广州粤泰集团有限公司 136,521,570 人民币普通股136,521,570

郭治平 2,321,900 人民币普通股2,321,900

中海信托有限公司-中海聚发-新契约定期存款账户 1,397,567 人民币普通股1,397,567

周银美 1,308,600 人民币普通股1,308,600

王云 1,295,000 人民币普通股1,295,000

周丽君安邦证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 1,172,290 人民币普通股1,172,290

刘锦英 1,116,800 人民币普通股1,116,800

周雪云 1,068,821 人民币普通股1,068,821

周国庆 1,000,000 人民币普通股1,000,000

张秀兰 959,489 人民币普通股959,489

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

报告期公司房地产业务开发经营情况如下:

项目名称 期末余额 年初余额 增减额 增减幅度 % 主要原因

预付账款 31,093,324.92 86,466,235.23 -55,372,910.31 -64.04 支付股权转让款本期确认为股权投资

应收利息 3,671,412.63 2,285,412.63 1,386,000.00 60.65 借款保证金应收利息增加

无形资产 89,624,230.30 19,302,969.66 70,321,260.64 364.30 本期新增非同一批次授予的无形资产未摊销

商誉 27,189,009.83 730,000.00 26,459,009.83 3,624,523 本期新增非同一批次授予的商誉未摊销

短期借款 634,000,000.00 733,420,000.00 -99,420,000.00 -13.56 短期借款一年以内银行借款

预收账款 523,765,948.30 470,398,093.07 53,367,555.23 11.35 预收款项增加

应付职工薪酬 1,083,849.85 4,028,030.12 -2,944,180.27 -73.09 支付应付职工工资

应付利息 9,056,114.20 2,427,479.57 6,628,534.63 273.07 提记应付公司债券利息本期支付

其他应付款 321,371,923.79 169,163,428.49 152,208,495.30 89.98 往来款增加

项目名称 年初至报告期末 增减额 增减幅度 % 主要原因

营业收入 85,625,762.16 74,211,401.49 11,414,360.67 15.38 同比达预期确认条件的销售收入增加

营业成本 37,932,315.84 46,327,401.65 -8,395,085.81 -18.12 本期收入主要来自江门地区,销售成本较低

财务费用 17,098,955.00 13,121,517.05 3,977,467.95 30.31 因同比可供资金增加及融资成本提高

营业外支出 815,308.40 63,639.01 751,669.39 1,181.51 营业外支出增加

所得税费用 -17,299.67 -8,529,643.58 -5,812,264.71 不适用

归属于母公司所有者的净利润 3,780,255.12 10,729,917.37 不适用 同比销售收入增加及销售毛利提升

经营活动产生的现金流量净额 173,905,082.09 -99,515,007.14 273,420,089.23 不适用 购买房屋支付的现金增加

投资活动产生的现金流量净额 -10,294,912.71 -53,024.40 -10,241,388.31 不适用 购买股权支付的现金增加

筹资活动产生的现金流量净额 -133,443,695.80 189,262,934.11 -322,706,629.91 -170.51 取得银行借款收到的现金减少及偿还债务增加

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

报告期公司房地产业务开发经营情况如下:

项目名称 期末余额 年初余额 增减额 增减幅度 % 主要原因

预付账款 31,093,324.92 86,466,235.23 -55,372,910.31 -64.04 支付股权转让款本期确认为股权投资

应收利息 3,671,412.63 2,285,412.63 1,386,000.00 60.65 借款保证金应收利息增加

无形资产 89,624,230.30 19,302,969.66 70,321,260.64 364.30 本期新增非同一批次授予的无形资产未摊销

商誉 27,189,009.83 730,000.00 26,459,009.83 3,624,523 本期新增非同一批次授予的商誉未摊销

短期借款 634,000,000.00 733,420,000.00 -99,420,000.00 -13.56 短期借款一年以内银行借款

预收账款 523,765,948.30 470,398,093.07 53,367,555.23 11.35 预收款项增加

应付职工薪酬 1,083,849.85 4,028,030.12 -2,944,180.27 -73.09 支付应付职工工资

应付利息 9,056,114.20 2,427,479.57 6,628,534.63 273.07 提记应付公司债券利息本期支付

其他应付款 321,371,923.79 169,163,428.49 152,208,495.30 89.98 往来款增加

项目名称 年初至报告期末 增减额 增减幅度 % 主要原因

营业收入 85,625,762.16 74,211,401.49 11,414,360.67 15.38 同比达预期确认条件的销售收入增加

营业成本 37,932,315.84 46,327,401.65 -8,395,085.81 -18.12 本期收入主要来自江门地区,销售成本较低

财务费用 17,098,955.00 13,121,517.05 3,977,467.95 30.31 因同比可供资金增加及融资成本提高

营业外支出 815,308.40 63,639.01 751,669.39 1,181.51 营业外支出增加

所得税费用 -17,299.67 -8,529,643.58 -5,812,264.71 不适用

归属于母公司所有者的净利润 3,780,255.12 10,729,917.37 不适用 同比销售收入增加及销售毛利提升

经营活动产生的现金流量净额 173,905,082.09 -99,515,007.14 273,420,089.23 不适用 购买房屋支付的现金增加

投资活动产生的现金流量净额 -10,294,912.71 -53,024.40 -10,241,388.31 不适用 购买股权支付的现金增加

筹资活动产生的现金流量净额 -133,443,695.80 189,262,934.11 -322,706,629.91 -170.51 取得银行借款收到的现金减少及偿还债务增加

3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

报告期公司房地产业务开发经营情况如下:

出租物物业分类 出租面积(平方米) 租赁率(%) 经营收入(万元) 每平方米租金收入(元)

商业 9314 67 56.57 30

办公 18049 96 87.56 50

车位 2601 100 119.99 355/月

其他 6111 90 36.59 26

合计 3607 192.71

报告期内,公司控股子公司广东粤泰集团有限公司的股东发生变更,原广东粤泰集团有限公司股东杨树坪将其所持公司3.375%股权转让给杨树坪,不再持有广东粤泰集团有限公司股份。变更后广东粤泰集团有限公司股东分别为:杨树坪,持有广东粤泰集团有限公司36%股份;杨树坪,持有广东粤泰集团有限公司0.4725%股份。

3.4 报告期内,经公司第十七届董事会审议通过,本公司将所持有的三门峡东华房地产开发有限公司100%股权转让给公司,上述股权转让价款为人民币壹仟零柒拾万柒仟元(10,027.07万元)。

截止报告期末,上述股权转让尚未完成。

4. 报告期内,公司第一次临时股东大会通过《关于增加公司经营范围的议案》。因经营范围拟对公司经营范围进行调整,拟增加提供咨询服务、服务及管理等业务。(具体内容以工商部门核准的内容为准)。