

一、重要提示

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, 应仔细阅读同时刊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

股票简称	东华实业	股票代码	600393
股票上市交易所	上海证券交易所		
股票简称	09东华债	股票代码	123002
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	蔡锦懿	徐广晋	
电话	020-87379702	020-87379702	
传真	020-87386297	020-87386297	
电子信箱	caijinli@tom.com	suguangjin2002@163.com	

2. 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			
报告期末	上年度末	本报告期比上年同期增减(%)	
总资产	3,730,690,752.83	3,345,264,397.72	11.52
归属于上市公司股东的净资产	932,361,896.96	958,456,206.62	-2.72
本报告期	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	47,981,244.02	-54,164,489.19	不适用
营业收入	160,130,018.24	173,595,614.34	-7.76
归属于上市公司股东的净利润	3,905,600.34	2,799,569.43	39.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,380,963.23	8,898,188.32	-50.77
加权平均净资产收益率(%)	0.41	0.29	增加12.02个百分点
基本每股收益(元)	0.013	0.009	44.44
稀释每股收益(元)	0.013	0.009	44.44

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

报告期末股东总数					
20,403					
前十名股东持股情况					
股东名称					
股东性质	持股比例(%)	股东数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
广州粤泰集团有限公司	境内非国有法人	48.84	521,570	10,000,000	质押
邹丽丽	境内自然人	1.31	3,939,118	0	无
梁秀娟	境内自然人	1.28	3,827,000	0	无
郭治平	境内自然人	0.77	2,303,700	0	无
周雪云	境内自然人	0.51	1,522,347	0	无
周银美	境内自然人	0.44	1,308,600	0	无
王云	境内自然人	0.42	1,270,000	0	无
刘锦英	境内自然人	0.37	1,116,800	0	无
周国庆	境内自然人	0.33	1,000,000	0	无
张秀兰	境内自然人	0.32	959,489	0	无

上述股东关联关系或一致行动的说明: 本公司股东广州粤泰集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的“一致行动人”。

上述股东关联关系或一致行动的说明: 本公司股东广州粤泰集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的“一致行动人”。

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

3、管理层讨论与分析

一、董事会对公司经营情况的讨论与分析

本公司主营业务为房地产开发, 报告期内, 公司主要营业收入来自江门地区, 公司所开发的项目主要包括江门地区的盈丰国际中心、江门广地花园项目、江门盈丰花园三期、广州广地新马路商业街项目、以及西安项目等, 报告期内, 公司主要项目江门项目实现结算收入4,099.91万元, 江门三联天鹅湾项目实现销售收入947.95万元; 广州地区零散物业实现租金收入93.71万元。

2014年上半年全国房地产市场呈现回暖走势, 全国新房新开工面积、商品房销售金额及面积等重要指标表现活跃, 而本公司所售项目主要位于三四线城市, 江门三联天鹅湾项目以及天河项目等均未能够实现销售, 未能实现销售收入16,013万元, 比上年同期下降了7.6%; 营业收入1,267.93万元, 比上年同期增长了5.1%, 增加的主要原因为所用费用的减少, 截止2014年6月30日, 公司总资产37.31亿元, 比2013年12月31日增加了2.72%; 归属于公司股东的权益32.82亿元, 比2013年12月31日下降了2.7%。

报告期内, 本公司所购项目与广州粤泰集团有限公司及其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的“一致行动人”。

上述股东关联关系或一致行动的说明: 本公司股东广州粤泰集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的“一致行动人”。

2.4 未来发展的讨论与分析

2.4.1 行业发展状况

2014年上半年全国房地产市场呈现回暖走势, 全国新房新开工面积、商品房销售金额及面积等重要指标表现活跃, 而本公司所售项目主要位于三四线城市, 江门三联天鹅湾项目以及天河项目等均未能够实现销售, 未能实现销售收入16,013万元, 比上年同期下降了7.6%; 营业收入1,267.93万元, 比上年同期增长了5.1%, 增加的主要原因为所用费用的减少, 截止2014年6月30日, 公司总资产37.31亿元, 比2013年12月31日增加了2.72%; 归属于公司股东的权益32.82亿元, 比2013年12月31日下降了2.7%。

报告期内, 本公司所购项目与广州粤泰集团有限公司及其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的“一致行动人”。

2.4.2 公司经营情况

2.4.2.1 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	160,130,018.24	173,595,614.34	-7.76
营业成本	69,602,613.04	87,418,569.24	-20.38
销售费用	3,172,420.49	4,706,925.87	-32.40
管理费用	31,248,204.17	38,661,444.29	-19.19
财务费用	40,544,667.90	28,333,138.76	43.10
经营活动产生的现金流量净额	47,981,244.02	-54,164,489.19	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-10,607,000.91	-87,902,799.11	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	117,731,869.90	183,755,799.11	-35.93

2.4.2.2 主营业务分行业、分产品情况

营业收入分行业、分产品情况			
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(%)
房地产业	154,770,502.69	65,008,298.21	58.00
服务业	5,060,034.53	3,316,289.29	34.46
建筑施工	1,266,269.91	0	-100.00
合计	159,830,537.22	69,590,857.41	56.46
2、主营业务分产品情况			
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)
房地产业-销售	150,649,068.83	62,567,143.76	58.50
出租房产	4,005,595.86	2,441,154.45	39.06
其他	5,060,034.53	3,316,289.29	34.46
建筑安装	1,266,269.91	0	-100.00
合计	159,830,537.22	69,590,857.41	56.46
3、主营业务分地区情况			
地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)	
华北地区	0	-100.00	
华南地区	150,173,639.03	-2.88	
华中地区	9,656,898.19	473.34	
华东地区	0	-100.00	
合计	159,830,537.22	-2.90	

(三) 核心竞争力分析

1) 有效的项目成本控制, 稳健进取的发展战略

公司多年来一直以“锁定客户”的发展战略, 经营决策合理, 从不在房地产业“过热”, 地价不合理的情况下参与土地的竞拍, 坚持以协议收购, 用合理的价格, 相对宽松的付款和合作的方式取得土地使用权, 在房地产业陷入低谷阶段, 土地市场价格大幅下跌, 公司则以合作的方式取得项目开发权, 所取得的项目都是根据公司自身的开发能力而定的, 项目布局合理, 成本管理, 为公司未来的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

2) 良好的专业知识, 专业的房地产开发设计能力

东华实业在业内首先提出“广州老牌”的房地产开发, 是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家之一, 在广州房地产界拥有良好的知名度, “广州东华实业有限公司”以及本公司商标形象作为广州市房地产开发设计的龙头企业, 公司在房地产开发方面拥有极其丰富的工作经验, 近年来, 公司高薪聘请了在行业中具有丰富设计经验和良好口碑的房地产设计人才, 并吸收了大批年轻优秀的专业人才, 时尚前卫的设计理念在公司“天鹅湾”品牌的设计上, 在江门、河南等地与同档次的房地产品牌都具有较强的市场竞争能力。

3) 诚信经营和良好的售后服务

本公司一直坚持诚信经营, 为客户提供良好的售后服务, 公司拟通过股权收购成为本公司控股股东, 从而解决粤泰集团及其关联方在房地开发方面的矛盾, 提高公司盈利能力, 为公司未来的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

4) 技术实力和经验丰富的管理团队

公司拥有多年房地开发经验和经营经验的管理团队, 公司经营管理人员都经历过房地产的低谷阶段, 经受过房地产低谷的考验, 具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验, 僵持如何利用灵活的经营管理制度来帮助企业渡过难关, 丰富的管理经验与良好的心理素质是引导企业克服困难的保证。

5) 良好的企业文化

公司企业文化建设, 为公司的发展提供了强大的精神动力, 为公司的发展提供了良好的工作环境, 为公司的发展提供了良好的工作氛围, 为公司的发展提供了良好的工作条件。

6) 良好的社会形象

公司良好的社会形象, 为公司的发展提供了良好的工作环境, 为公司的发展提供了良好的工作条件。

7) 良好的行业地位

公司良好的行业地位, 为公司的发展提供了良好的工作环境, 为公司的发展提供了良好的工作条件。

8) 良好的客户资源

公司良好的客户资源, 为公司的发展提供了良好的工作环境, 为公司的发展提供了良好的工作条件。

9) 良好的融资能力

公司良好的融资能力, 为公司的发展提供了良好的工作环境, 为公司的发展提供了良好的工作条件。