广州东华实业股份有限公司

公司代码:600393　　公司简称:东华实业

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 立信会计师事务所(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	东华实业	600393	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
电话	020-87397172	020-87379702
传真	020-87386297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

1.6 经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2015年末归属于母公司可供分配利润为409,596,839.30元,盈余公积金为98,287,522.47元,资本公积金为216,625,210.96元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定,公司拟以2016年4月16日公司总股本1,268,123,935股为基数,向全体股东按每10股派发现金红利1.00元(含税)分配,共计分配利润126,812,393.50元。该预案需提交公司2015年度股东大会审议。

二　报告期主要业务或产品简介

公司的主营业务为房地产开发,具备房地产开发一级资质。公司业务范围主要集中在北京、广州、江门、淮南、海口、三门峡等地。公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主。公司经营模式以自主开发房地产项目为主,多年来一直沿用"以销定产"的发展战略,经营决策合理,从不在房地产市场"过热"、地价不合理飙升等状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、灵活的付款和合作的方式取得土地储备。在房地产市场陷入低迷阶段,上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,所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定,项目布局灵活,成本合理,为公司未来的持续稳健发展和业绩奠定了坚实的基础。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业,2015年政府工作报告指出对房地产行业将坚持分类指导,因地施策,落实地方政府主体责任,支持居民自主和改善性住房需求,促进房地产平稳健康发展。

在2015年里,房地产业呈现销售与开发投资相背离的情况。地产行业开发投资环节表现平淡,土地购置面积、新开工面积、竣工面积等指标均下降,开发投资、施工面积等指标小幅增长。地产行业销售环节表现良好,在全年宽松政策推动下,并在降息、降准等货币政策支持下,一线城市和部分二线城市房地产市场出现好转,购房需求开始释放,全年商品房销售显著好转并创新高。

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	5,286,088,711.65	3,408,624,803.25	55.08	3,345,264,397.72
营业收入	831,053,758.10	891,304,106.06	-6.76	489,563,815.91
归属于上市公司股东的净利润	64,509,465.97	61,543,900.14	4.82	25,320,051.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	33,401,649.23	17,737,412.16	88.31	27,002,181.37
归属于上市公司股东的净资产	1,024,509,572.73	990,000,106.76	3.49	958,456,206.62
经营活动产生的现金流量净额	-1,159,728,461.21	-5,218,612.48	-22,122.93	-49,348,849.91
期末总股本	300,000,000.00	300,000,000.00	0	300,000,000
基本每股收益(元/股)	0.22	0.21	4.76	0.08
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.21	4.76	0.08
加权平均净资产收益率(%)	6.31	6.32	减少0.01个百分点	2.66

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	173,658,590.66	126,238,392.02	149,784,535.90	381,372,239.52
归属于上市公司股东的净利润	10,403,593.07	9,968,378.07	5,343,181.44	38,794,313.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,612,575.61	5,175,633.12	-46,717.02	26,660,157.52
经营活动产生的现金流量净额	-95,731,717.80	-57,100,527.56	-58,265,651.18	-948,630,564.67

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)	24,741
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,443
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	
广州粤泰集团有限公司	-15,000,000	131,521,570	43.84	0	质押	128,670,000	境内非国有法人
广州东华实业股份有限公司-第一期员工持股计划	15,000,000	15,000,000	5	15,000,000	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	2,759,474	2,759,474	0.92	0	无	0	其他
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	1,617,786	1,617,786	0.54	0	无	0	未知
胡发景	1,481,381	1,481,381	0.49	0	无	0	境内自然人
宋新春	1,300,000	1,300,000	0.43	0	无	0	境内自然人
刘锦英	325,000	1,291,800	0.43	0	无	0	境内自然人
诺安基金-建设银行-中国人寿-中国人寿委托诺安基金公司股票型组合	1,181,000	1,181,000	0.39	0	无	0	未知
诺安基金-建设银行-中国人寿-中国人寿委托诺安基金股票型组合	1,074,000	1,074,000	0.36	0	无	0	未知
东方汇智-工商银行-工银量化恒盛精选D类39期资产管理计划	1,000,000	1,000,000	0.33	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司控股股东广州粤泰集团有限公司及本公司股东"广州东华实业股份有限公司-第一期员工持股计划"与其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况;其他股东未知是否存在关联关系,未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	截止报告期末,本公司并未发行优先股。						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

5.3 公司优先股股东总数及前10名股东情况

截止报告期末,公司并未发行优先股。

六　管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

报告期内主要经营情况如下:

2015年从国家统计局数据看,全年全国商品房销售额为8.7万亿元,销售面积为12.8亿平方米,分别同比上涨14.4%和6.5%;全年新开工面积15.4亿平方米,同比下降14.0%;开发投资额9.6万亿元,同比上升1.0%。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促进市场成交量价稳步回升,行业运行的政策环境呈著改善,市场需求有效释放,楼市总体呈现即将回暖的态势。从各线城市来看,政策对一线及部分二线重点城市的作用较为明显,房价已出现上涨势头,而三四线城市影响较小,库存压力仍然较大,部分城市后续去化动力不足。房产企业继续上演强者恒强,集中度提高的竞争格局。同时企业更加注重有质量的增长,一方面平衡规模和利润,另一方面谋求战略转型。

二、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况如下:

江门万象城:江门天鹅湾项目全年签约销售面积58,839.42平方米,签约金额3.15亿元。全年实现结算销售收入40,539.32万元。

三门峡方面:三门峡天鹅湾全年共签约面积7,024.54平方米,签约金额2,084.53万元,全年实现结算销售收入3,177.11万元。

广州益丰项目全年签约销售面积11,033.05平方米,签约金额2.89亿元,全年实现结算销售收入36,546.30万元。

2015年公司全年实现营业收入83,105.38万元,比上年同期减少6.76%。主要原因是报告期内广州益丰项目实现结算销售收入略有减少。报告期内公司归属母公司净利润6,450.95万元,同比增长4.82%。截止2015年12月31日,公司总资产52.86亿元,归属于母公司的所有者权益为10.25亿元。

2015年在公司经营管理层的努力下,公司取得了一定的经营成绩。与此同时,公司也在不断提升自身管控水平,加强制度建设,强化资金管理,严格控制成本,抓重点求突破。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业,房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂,公司房地产业务规模偏小,房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱,在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下,公司房地产业务的发展面临着一定压限。

同时,公司控股股东与公司在房地产开发业务方面存在同业竞争的问题。为此,报告期内,本公司向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产,具体包括:粤泰集团持有的淮南置业60%股权、海南置业52%股权;淮南中峰持有的淮南置业30%股权;广州新意持有的海南置业25%股权;城启集团持有的广州天鹅湾项目;广州建豪持有的雅鸣轩项目一期;广州恒发持有雅鸣轩项目二期,广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。本次交易中发行股份购买资产的股份定价基准日为本次重组的第一次董事会决议公告日。经各方协商确定,本次非公开发行的股份发行价格为5.80元/股,不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价。根据公司2013年年度股东大会审议通过并已实施的2013年度利润分配方案(每10股派发现金红利2元),发行价格调整为5.70元/股。根据公司2014年年度股东大会审议通过并已实施的2014年度利润分配方案(每10股派发现金红利1元),发行价格调整为5.60元/股。根据标的资产的交易价格和本次发行价格计算,本次发行股份数量为773,526,159股。同时,本公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股票募集配套资金,募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。本次非公开发行股票募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前20个交易日东华实业股票交易均价的90%,即不低于5.22元/股,扣减公司2013、2014年度分红派息金额后,确定价格不低于5.02元/股。报告期内,上述方案已获得中国证监会审核无条件通过。2016年2月公司完成金部置入资产的变更登记手续;2016年3月29日,公司完成上述配套募集资金的发行工作。立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2016]第410308号《验资报告》,确认截至2016年3月28日止,独立财务顾问(主承销商)指定的收款银行账户已收到5家认购方缴纳认购东华实业非公开发行人民币普通股股票的资金1,443,915,497.92元。截至本报告出具日,公司已经完成所有置入资产的变更登记手续,同时完成了向关联交易方及配套募资的投资者定向发行股票的登记工作,上述重组方案已经全部实施完毕。公司总股本也从5亿增加到了1,268,123,935股。

在房地产项目开发方面,报告期内公司在广州的天鹅湾二期项目、嘉盛项目均已取得建设工程施工许可证,目前进入施工阶段,预计2016年公司天鹅湾二期项目、中山四路项目和东华西项目均可取得商品房预售证。嘉盛项目预计2017年取得商品房预售证。

报告期内,公司广州益丰项目三期项目完成竣工结算,目前上述项目已进入销售尾期。同时,公司三门峡和江门和海南的项目也在持续滚动开发及销售。报告期内公司控股子公司淮南置业与淮南市国土资源局签订国有建设用地使用权合同,取得田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、朔滨西路北侧(即淮南天鹅湾(北)项目)的建设用地使用权。上述建设用地总面积为249,874.05平方米,土地出让价款为人民币678,087,628元。用地用途为:其他普通商品住房用地。

在项目招标过程采购方面公司严格执行《工程招标管理办法》,不断完善大型工程招标管理,对大宗设备均进行集中采购招标,以降低工程及原材料成本。根据公司《工程结算管理细则》,不断完善二级结算审核,对公司各地区工程项目实行每月上报项目指令报表和估算金额的方式,由总部进行分析,对各工程项目实际发生的成本进行严格把控。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。

在人力资源管理方面,公司总部根据各公司的业务需要对各公司的编制进行了定编定岗工作。通过实地考察、组织讨论等形式,对各地区公司的岗位设置、人员需求有了明确的认识,并根据因事设岗,按需定编的原则对地区公司2015年的编制计划提出了较好的修改意见,完成了对各地区公司的定岗定编工作。报告期内公司根据实际情况不断完善各种规章制度,严格管理机制。控制人力成本,根据各项目公司的业务需要进行了定编定岗的工作,并完善了薪酬调整方案。

在财务管理资金统筹方面,公司根据全国各地项目进展情况,分别制定资金计划,整体统筹调度资金,科学安排,营运调拨,保证资金在各环节的综合平衡,确保各项目开发生产的顺利进行。公司财务系统基本建设完成,将成功建立以总部财务管控为核心,总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台,实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

报告期内,公司强化建设财务信息化系统,构建财务信息的一体化平台。报告期内公司已成熟使用财务电子系统,该系统将成功建立以总部财务管控为核心,总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台,实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

报告期内,公司强化建设财务信息化系统,构建财务信息的一体化平台。报告期内公司已成熟使用财务电子系统,该系统将成功建立以总部财务管控为核心,总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台,实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

在矿产业务方面,由于钨锡精矿市场价格低迷,公司下属子公司茶陵县明大矿业有限公司预计按照目前钨锡精矿市场价格进行生产经营,会出现亏损。综上考虑,明大矿业将暂时性停产,明大矿业属于的合江口铜矿、垄上钨锡铜矿将在2015年度停止开下掘进、采矿等生产活动。全年度进行矿山的排水、运输、提升、通风等系统升级改造。同时,明大矿业100吨/天的选矿厂也停止选矿生产,500吨/天的选矿厂停止建设。待钨锡精矿市场价格回暖后择机恢复生产。公司预计此次暂时停产不会对公司的经营生产造成重大影响。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量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	831,053,758.10	891,304,106.06	-6.76
营业成本	484,900,741.15	601,612,866.67	-19.40
销售费用	9,857,154.33	8,487,255.90	16.14
管理费用	82,403,480.05	83,433,803.79	-1.23
财务费用	119,134,847.06	82,908,248.96	43.69
经营活动产生的现金流量净额	-1,159,728,461.21	-5,218,612.48	-22,122.93
投资活动产生的现金流量净额	-31,939,165.16	-18,520,450.15	-72.45
筹资活动产生的现金流量净额	1,069,913,554.52	179,598,541.92	495.73
研发支出			

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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(%)
①房地产业	813,901,034.79	471,500,399.02	42.07	-7.17	-20.22	增加9.47个百分点
②服务业	16,675,593.27	12,890,749.73	22.70	43.09	59.32	减少7.88个百分点
③建筑施工业				-100.00	-100.00	
④矿业						
合计	830,576,628.06	484,391,148.75	41.68	-6.62	-19.41	增加9.25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(%)
①房产销售	803,446,796.16	466,115,362.78	41.99	-7.32	-20.46	增加9.58个百分点
②房地产出租	10,454,238.63	5,385,036.24	48.49	5.45	7.59	减少1.03个百分点
③建筑安装						
④其他	16,675,593.27	12,890,749.73	22.70	31.58	28.59	增加1.80个百分点
合计	830,576,628.06	484,391,148.75	41.68	-6.62	-19.41	增加9.25个百分点

主营业务分地区情况

分地区	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(%)
华北地区						
华南地区	797,801,540.54	455,089,385.72	42.96	-8.59	-22.28	增加10.05个百分点
华中地区	32,775,087.52	29,301,763.03	10.60	95.83	89.47	增加3.00个百分点
合计	830,576,628.06	484,391,148.75	41.68	-6.62	-19.41	增加9.25个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

无

(2). 成本分析表

单位:元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
①房地产业		471,500,399.02	97.34	590,995,940.34	98.33	-20.22	
②服务业		12,890,749.73	2.66	8,090,977.01	1.35	59.32	
③建筑施工业							
④矿业				1,933,439.99	0.32	-100.00	
合计		484,391,148.75	100.00	601,020,357.34	100.00	-19.41	

分产品情况

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
①房产销售		466,115,362.78	96.23	585,990,927.83	97.50	-20.46	
②房地产出租		5,385,036.24	1.11	5,005,012.51	0.83	7.59	
③建筑安装							
④其他		12,890,749.73	2.66	10,024,417.00	1.67	28.59	
合计		484,391,148.75	100.00	601,020,357.34	100.00	-19.41	

成本分析其他情况说明

无

2. 费用

报告期内公司销售费用9,857,154.33元,同比增加16.14%,由于本年合并范围增加了从化公司等而增加销售费用所致;管理费用82,403,480.05元,同比减少1.23%;财务费用119,134,847.06万元,同比增加43.69%,主要是为增加项目储备而增加借款所致。

3. 研发投入

无

情况说明

无

4. 现金流

无

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	392,040,399.02	7.42	418,768,647.59	12.29	-6.38	
应收账款	91,246,211.49	1.73	61,560,282.02	1.81	48.22	达到收入确认条件的应收房款增加
预付账款	162,118,327.65	3.07	72,552,365.36	2.13	123.45	增加预付重组资产契税
应收利息	2,590,152.78	0.05	1,639,583.33	0.05	57.98	
其他应收款	1,439,599,471.36	27.23	397,840,136.38	11.67	261.85	增加对重组资产的资金投入
存货	2,673,198,603.00	50.57	1,967,916,150.77	57.73	35.84	本期新增从化项目开发产品
可供出售金融资产	11,630,155.43	0.22	11,630,155.43	0.34	0.00	
投资性房地产	120,088,970.17	2.27	120,714,650.92	3.54	-0.52	
固定资产	101,993,705.14	1.93	88,171,159.18	2.59	15.68	本期新增从化项目固定资产
在建工程	68,928,245.09	1.30	66,928,225.29	1.96	2.99	
无形资产	97,777,219.73	1.85	98,268,420.85	2.88	-0.50	
商誉	19,693,379.82	0.37	18,005,887.68	0.53	9.37	
长期待摊费用	13,164,301.67	0.25	5,550,431.50	0.16	137.18	增加待摊销咨询费
递延所得税资产	92,019,569.30	1.74	79,078,706.95	2.32	16.36	
资产总计	5,286,088,711.65	100.00	3,408,624,803.25	100.00	55.08	
短期借款	1,654,900,000.00	31.31	471,050,000.00	13.82	251.32	为重组资产投入增加的借款
应付票据		0.00		0.00	0	
应付账款	227,706,068.14	4.31	176,140,434.65	5.17	29.28	本期新增从化项目应付账款
预收账款	55,693,414.77	1.05	242,502,407.71	7.11	-77.03	达到销售收入条件的房款结转收入
应付职工薪酬	6,324,499.40	0.12	3,663,297.42	0.11	72.64	
应交税费	90,085,959.43	1.70	45,699,505.18	1.34	97.13	各公司利润的结构变化,增加应缴所得税
应付利息	6,146,167.06	0.12	7,653,474.62	0.22	-19.69	
应付股利	200,000.00	0.00	200,000.00	0.01	0.00	
其他应付款	555,658,042.45	10.51	107,849,332.17	3.16	415.22	本期新增从化项目其他应付款
一年内到期的非流动负债	66,500,000.00	1.26	389,160,000.00	11.42	-82.91	一年内到期的借款减少
其他流动负债	7,297,134.87	0.14	35,687,430.84	1.05	-79.55	结转益丰项目前期投入政府补偿
长期借款	1,469,770,000.00	27.80	829,700,000.00	24.34	77.14	为重组资产投入增加的借款
应付债券						
负债合计	4,140,281,286.12	78.32	2,309,305,882.59	67.75	79.29	

其他说明

无

(四) 行业经营性信息分析

无

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广州越秀区中山四路	6,036	0	28,030.5	否		
2	北京虹湾	19,622.9	19,622.9	暂无	是		70
3	安徽淮南	602,295	0	2,159,306	是		90

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位:万元　币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广州越秀区	嘉盛项目	正在施工建设中	在建	5,446	62,851.6	62,851.6	62,851.6	0	95,000	4,094.41
2	广州越秀区	旭城项目	正在施工建设中	在建	6,423	26,994	38,160.8	38,160.8	0	50,000	1,545.50
3	广州海珠区	天鹅湾二期	正在施工建设中	在建	7,500	46,780	64,331.6	64,331.6	0	200,000	8,763.29
4	广州越秀区	益丰三期	进入销售尾期	在建	7,502	32,722	44,250	44,250	0	55,000	396.35
5	广州从化区	亿城泉说项目	目前正在销售	竣工	84,522		70,206.7	0	84,522	100,000	11,000
6	广东江门	江门江海无岛项目	目前尚处在中、后期开发阶段	在建	350,000	580,000	770,000	88,722.8	380,997.83	150,000	21,072.00
7	广东江门	兴南小区9组团	目前尚处在中、后期开发阶段	在建	10,100	46,000	62,443	62,443	0	15,800	2,204.00
8	海南海口	海口天鹅湾项目	正在施工建设中	在建	199,551.33	239,461.60	317,434.72	96,582.94	78,993.91	218,469.16	13,714.00
9	海南海口定安	香江丽景二期	正在施工建设中	在建	72,690.16	36,712.20	36,712.20	36,712.20		27,000	337.00
10	河南三门峡	天鹅湾项目	东区二标实体工程全部完成,验收中。	在建	201,205	309,342.94	383,081	19,993.59	119,576.69	78,000	2,598.46

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	广州	亿城泉说项目	住宅、商业	54,137.44	262.36
2	广州	益丰花园项目	住宅、商业	16,570.36	13,182.16
3	三门峡	天鹅湾东区	住宅、商业	28,708.43	7,024.54
4	海南海口	海南海口天鹅湾	住宅、商业	37,655.12	10,708.12
5	海南海口	海南海口定安	住宅	34,412.11	1,966.69
6	江门	天鹅湾	住宅、商业	124,154.19	54,658.84
7	江门	兴南F组团	住宅、商业	5,301.17	4,180.58

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位:万元　币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	广州		住宅、商业、写字楼、车位	32,790.28	1,045.42	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位:万元　币种:人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
319,117	7.39	4,046.55

6. 其他说明

□适用√不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内,公司并无证券投资、持有其他上市公司股权、持有非上市金融企业股权、买卖其他上市公司股份、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况发生。

(1) 以公允价值计量的金融资产

无

(2) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(万元)	资产规模(万元)	净利润(万元)
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	10,000.00	51,087.12	-75.63
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12,000.00	99,040.46	9,409.97
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5,000.00	21,281.21	-227.17
广州旭城实业发展有限公司	房地产	商品房	5,000.00	37,944.40	-119.42
茶陵县明大矿业投资有限责任公司	矿业	矿产品	2,000.00	15,250.64	-410.68
广东省富银建筑工程有限公司	建筑施工	房屋建筑工程施工	10,800.00	50,640.33	946.54
广州普联房地产开发有限公司			5,555.56	70,464.84	-125.97

一、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

房地产开发行业属于充分竞争、资源密集型行业。企业在当前形势下想要继续做强做大,应顺应市场大势,进行合理城市布局、深耕当地市场,同时把握市场主流需求、优化产品体系、适时调整产品策略和营销战略。当前我国房地产市场区域和城市的差异与分化日趋明显,行业内各房地产企业在经营水平、资源利用能力、品牌形象等方面的差距日益加大,强者更强,标杆企业凭借在当地多年丰富经验和资源的积累,领先优势继续扩大。

展望未来,房地产行业格局与以往不同。随着宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长,城镇化进程持续加快,未来房地产市场供需矛盾将日益缓和,行业利润空间将逐步回归理性。同时,随着房地产行业的不断发展,购房者对房地产开发产品要求不断提高,需求不断多元化,房地产开发产品细分程度将逐渐增强。房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及精配新的物业管理都根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。未来房地产企业竞争也会越发激烈,行业内并购重组加速,行业的集中度不断上升,未来的行业格局可能在资净态势、商业模式等方面出现较大转变。随着市场化程度的加深,资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势,综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场,具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额,行业的集中度也将因此而逐步提高。

(二) 公司发展战略

未来公司的发展战略是立足于北京、广州等一线城市的房地产开发,并继续发展二、三线城市现有的房地产项目。同时公司将重点提升优质土地获取的能力和资金运用效率,逐步加强公司的核心竞争实力。同时公司将根据目前所处的行业发展格局及自身的实际情况,适时开拓多元化的发展,努力探索能让公司更长远发展的经营模式。

此外,公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态,发挥公司现有的优势,加强对市场的预测和开拓能力,及时调整经营思路,把握市场契机,继续努力寻找新的利润增长点,增强公司的盈利能力和收益能力,使公司具有更强的持续发展力。

(三) 经营计划

1、2016年度公司将对各在建的房地产项目和销售项目都采用落实节点任务的方法,稳步跟进,按月考核,实行相应的奖惩措施,保证各项目按计划顺利进行。

2、公司将拓宽融资渠道,探讨多种筹融资方式,致力降低融资成本;开拓如负债融资——利用银行长期信贷、短期融资、信托资金等方式筹集资金,发挥综合优势;资本融资——通过股权变现、引进战略投资者等方式扩大融资;同时针对公司原有部分较高成本的融资进行梳理,争取找到新的替换渠道,降低公司整体融资成本。

3、在成本控制方面,公司将加强预先审核工作,尽可能把问题在设计阶段消化掉,通过图纸审核,合理控制项目的经济成本;加强设计管理,确保项目的品种和档次符目标最佳实现;加强设计阶段的成本意识,尽可能对每个项目的设计编制初步设计概算或施工图预算,加大力度在造价控制最有效的阶段,促使及时优化设计,尽量避免在施工阶段的边施工边修改而产生浪费现象。

4、在矿业方面公司将加强上市公司与矿业子公司的沟通,指定专人负责相关业务往来,并对已有的工程造价数据进行分类整理,在已颁发制度的要求下继续指导矿业子公司的招标操作流程,逐步提高矿业板块的招标效率。

5、在内部管理方面公司将加强对项目的成本核算分析和监管,各项目和分公司制定月度、年度计划和资金计划,严格按照计划控制成本;公司对各地区项目加强监管力度,要求各子公司定期上报项目工作的进展情况,并采取积极的应对措施,保障公司正常、科学地运转。

(四) 可能面对的风险

(1)行业政策风险

国家宏观调控政策在房地产政策、税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、信贷政策以及由此引起的房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生的重大影响。

2)行业市场风险

房地产属于资金密集型行业,近几年行业收益水平相对稳定,因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业,在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下,行业竞争日益激烈。

(3)行业经营风险

A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料,这些原材料供应渠道的顺畅与否、价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价竞争力。

B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品,房地产产品的价格决定因素非常复杂,既反映企业的开发成本,又受经济发展程度、发展阶段以及国类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落,行业产品的价格发生大幅下降,将直接影响到公司的经营效益。

C、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程,涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策