广州东华实业股份有限公司

【2012】年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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	

二、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

	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010年(末)
总资产	3,535,550,674.62	3,131,996,552.92	12.88	3,658,843,788.84
归属于上市公司股东的净资产	931,787,005.72	901,612,481.68	3.35	903,361,408.20
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	不适用	-107,887,157.12
营业收入	535,235,456.08	777,623,162.93	-31.17	1,111,900,402.78
归属于上市公司股东的净利润	30,174,524.04	11,279,715.98	167.51	71,966,227.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,962,351.85	6,480,863.45	223.45	55,164,946.05
加权平均净资产收益率(%)	3.29	1.24	增加2.05个百分点	8.16
基本每股收益(元/股)	0.10	0.04	150.00	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.04	150.00	0.24

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	21,936	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		21,572	
前10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	境内非国有法人	48.84	146,521,570	10,000,000	质押 143,670,000
中海信托股份有限公司-中海聚发-新股约定申购资金信托(14)	未知	1.91	5,729,646	0	无
廉法波	境内自然人	1.23	3,700,000	0	无
冯美华	境内自然人	0.77	2,300,000	0	无
郑治平	境内自然人	0.69	2,058,000	0	无
王云	境内自然人	0.43	1,295,000	0	无
时倩	境内自然人	0.41	1,233,800	0	无
刘锦英	境内自然人	0.37	1,116,881	0	无
刘剑秋	境内自然人	0.35	1,040,891	0	无
谢家如	境内自然人	0.35	1,040,000	0	无
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。				

报告期股东总数	21,936	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		21,572	
前10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	境内非国有法人	48.84	146,521,570	10,000,000	质押 143,670,000
中海信托股份有限公司-中海聚发-新股约定申购资金信托	未知	1.91	5,729,646	0	无
廉法波	境内自然人	1.23	3,700,000	0	无
冯美华	境内自然人	0.77	2,300,000	0	无
郑治平	境内自然人	0.69	2,058,000	0	无
王云	境内自然人	0.43	1,295,000	0	无
时倩	境内自然人	0.41	1,233,800	0	无
刘锦英	境内自然人	0.37	1,116,881	0	无
刘剑秋	境内自然人	0.35	1,040,891	0	无
谢家如	境内自然人	0.35	1,040,000	0	无
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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

三、管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012年，政府继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。

报告期内，公司全年有销售收入的项目主要包括江门项目、河南三门峡的天鹅湾项目、北京天鹅湾项目以及广州地区零星存量物业等。报告期内，公司项目销售情况如下：

江门方面：江门天鹅湾项目全年签约销售面积47,039.44平方米，签约金额2.39亿元。全年实现结算销售收入29,870.85万元。三门峡方面：三门峡天鹅湾全年共签约面积28,459.73平方米，签约金额7,548.87万元，全年实现结算销售收入8,940.04万元。广州方面：零散物业全年实现结算销售收入2697.12万元，实现租金收入1,156.56万元。北京方面：北京天鹅湾项目全年签约销售面积8,221.16平方米，签约金额1.03亿元。全年实现结算收入6,427.12万元。

受2012年国家房地产调控以及公司自身可售存货供应量减少的影响，报告期内本公司北京项目签约套数及签约金额比2011年有所下降。2012年公司全年实现营业收入53,523.55万元，比上年同期减少了31.17%。主要原因是本身公司符合收入确认条件的竣工房地产销售额减少；归属母公司净利润3,017.45万元，同比增加了167.51%。主要原因是公司销售毛利率同比有所提高，同时费用有所下降。截止2012年12月31日，公司总资产35.36亿元，归属于母公司的所有者权益9.32亿元。

报告期内，在公司内部管理方面，注重做好资金的营运调拨管理，按资金及公司各项目经营的实际情况合理安排资金使用，保证了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。同时公司坚持实施工程招标与原材料的集中采购，严格执行公司招标管理制度，控制大型招标项目的投标价格，完善大型招标管理工作，为公司各地区的项目节省了采购成本。并增加力量加强房地产的品研发工作，对所开发的项目精心设计，进行多方案比较，确保项目品质和技术经济指标的最优实现。

此外，为进一步强化树立成本控制意识，提高项目的赢利能力，加强工程的统筹管理水平，确保公司工程款及成本费用控制工作目标的实现，公司以广州益丰项目为试点，实行全面预算管理，从编制图纸预算到确定成本分析控制表，每月由总经理亲自主持召开成本分析会议，将项目计划成本预算与实际成本进行比较，了解成本变动情况，分析成本盈亏的原因，同时制定相应对策，寻找降低成本的途径，减少不合理的消耗以达到降低成本的目的。并通过每月定期召集的各地区公司"项目工程成本核算视频会议"，与地区公司分享益丰项目成本会议的成果，讨论成本动态控制的实际操作，并向各地区公司提出项目成本核算的计划与落实的具体要求，为公司全面推行预算管理做好了准备。

报告期内，为增强公司盈利能力，优化公司产业结构，贯彻执行公司制定的多元化发展战略目标。报告期内，公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据。报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查完成后，本公司将根据相关情况，在合适时机应对策，寻找降低成本的途径，减少不合理的消耗以达到降低成本的目的。并通过每月定期召集的各地区公司"项目工程成本核算视频会议"，与地区公司分享益丰项目成本会议的成果，讨论成本动态控制的实际操作，并向各地区公司提出项目成本核算的计划与落实的具体要求，为公司全面推行预算管理做好了准备。

报告期内，为增强公司盈利能力，优化公司产业结构，贯彻执行公司制定的多元化发展战略目标。报告期内，公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据，报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查完成后，本公司将根据相关情况，在合适时机应对策略"房地产+矿业"双主营业务的发展战略。2012年10月本公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据。报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查完成后，本公司将根据相关情况，在合适时机应对策略"房地产+矿业"双主营业务的发展战略。

今后，公司仍将在继续开发现有房地产项目的同时，逐步加大向矿产行业发展的步伐，增强公司在矿产经营业务方面的管理能力和经验水平，并根据公司实际的经营情况以及资金状况，合理的安排及增加参与矿产项目的投资比例，为公司在日益激烈的市场竞争中找到新的发展领域及新的利润增长点。

3.1.1 主营业务分析

3.1.1.1 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	535,235,456.08	777,623,162.93	-31.17
营业成本	333,631,612.28	531,588,274.46	-37.24
销售费用	7,034,754.29	16,055,025.51	-56.18
管理费用	75,241,748.83	102,995,925.88	-26.95
财务费用	47,551,258.42	46,219,026.59	2.88
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	
投资活动产生的现金流量净额	-8,299,969.11	56,191,646.87	-114.77
筹资活动产生的现金流量净额	157,184,969.53	2,928,468.28	5,267.48

3.1.1.2成本

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(%)
(1)房地产业		290,178,742.16	87.05	470,873,548.34	88.65	-38.37
(2)服务业		31,856,131.29	9.56	29,907,830.54	5.63	6.51
(3)建筑施工业		11,327,538.75	3.40	30,369,099.18	5.72	-62.70

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(%)
(1)房产销售		285,303,164.87	85.58	467,160,541.61	87.95	-38.93
(2)房地产出租		4,875,577.29	1.46	3,713,006.73	0.70	31.31
(3)建筑安装		11,327,538.75	3.40	30,369,099.18	5.72	-62.70
(4)其他		31,856,131.29	9.56	29,907,830.54	5.63	6.51

3.1.1.3 现金流

项目名称	本期金额	上年同期	增减额	增减幅度(%)
经营活动产生的现金流量净额	-123,345,797.79	-259,320,911.78	135,975,113.99	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-8,299,969.11	56,191,646.87	-64,491,615.98	-114.77
筹资活动产生的现金流量净额	157,184,969.53	2,928,468.28	154,256,501.25	5,267.48
现金及现金等价物净增加额	25,539,202.63	-200,200,796.63	225,739,999.26	不适用

3.1.1.4发展战略和经营计划进展说明

2012年公司取得了一定的经营成绩，在一些项目上也取得了突破性的进展，但由于房地产市场调控从严政策的延续，部分项目的销售没有达到预期的效果。2013年公司将务实地抓好开发、建设、销售工作，提高项目运营效率，确保公司各项目均能如期动工；并力保公司目前在建工程所需的建设资金供应，提高项目运营效率，以争取实现利润最大化。2013年公司将加强业务巡查和督导工作，尤其在财务检查以及税务方面；同时继续加强成本控制的各环节建设，提高效率，从设计源头开始到工作过程控制及结算的各个环节，真正做到降低成本，提高质量。在销售管理上，努力提高签约和回款的效率以确保生产的资金保障。

为了增强公司盈利能力，优化公司产业结构，贯彻执行公司制定的多元化发展战略目标。报告期内，公司与控股股东广州粤泰集团有限公司签订了《股权收购意向书》，此《意向书》作为本公司开展收购大股东所持有的柬埔寨鑫源矿业股权前期尽职调查工作的依据，报告期内评估、审计等各相关中介机构均已进场，目前正在进行尽职调查的相关工作，待尽职调查完成后，本公司将根据相关情况，在合适时机应对策略"房地产+矿业"双主营业务的发展战略。

展望2013年，公司将在继续开发现有房地产项目的同时，逐步加大向矿产行业发展的步伐，增强公司在矿产经营业务方面的管理能力和经验水平，并根据公司实际的经营情况以及资金状况，合理的安排及增加参与矿产项目的投资比例，从而实现对股东投资回报的最大化。

3.1.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.1.2.1主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

项目名称						
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(%)	
(1)房地产业	491,040,732.15	290,178,742.16	40.91	-29.97	-38.37	
(2)服务业	27,292,898.52	31,856,131.29	-16.72	16.15	6.51	
(3)建筑施工业	9,974,449.98	11,327,538.75	-13.57	-75.58	-62.70	
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	36.90	-30.99	-37.24	
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	479,351,312.80	285,303,164.87	40.48	-30.49	-38.93	增加8.23个百分点
(2)房地产出租	11,689,419.35	4,875,577.29	58.29	1.07	31.31	减少9.60个百分点
(3)其他	27,292,898.52	31,856,131.29	-16.72	16.15	6.51	增加10.56个百分点
(4)建筑安装	9,974,449.98	11,327,538.75	-13.57	-75.58	-62.70	减少39.20个百分点
合 计	528,308,080.65	333,362,412.20	36.90	-30.99	-37.24	增加6.29个百分点

3.1.2.2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(%)
华北地区	82,782,354.63	-81.95
华南地区	347,476,402.34	24.04
华中地区	89,699,323.68	235.45
华东地区	8,350,000.00	
合 计	528,308,080.65	-30.99

3.1.3 资产、负债情况分析

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(%)
货币资金	208,601,860.70	5.90	66,765,290.69	2.13	212.44
应收账款	34,272,522.72	0.97	57,097,030.92	1.82	-39.97
预付账款	34,131,407.11	0.97	29,513,325.36	0.94	15.65
应收利息	762,927.44	0.02		0.00	
其他应收款	434,838,332.15	12.30	331,131,272.51	10.57	31.32
存货	2,537,709,324.22	71.78	2,368,000,507.11	75.61	7.17
长期股权投资	11,630,155.43	0.33	11,630,155.43	0.37	0.00
投资性房地产	133,528,283.61	3.78	145,896,180.60	4.66	-8.48
固定资产	68,001,329.55	1.92	69,015,542.46	2.20	-1.47
无形资产	200,919.45	0.01	261,053.48	0.01	-23.04
商誉	730,000.00	0.02	730,000.00	0.02	0.00
长期待摊费用	3,739,456.30	0.11	1,780,749.58	0.06	109.99
递延所得税资产	67,404,155.94	1.91	50,175,444.78	1.60	34.34
资产总计	3,535,550,674.62	100	3,131,996,552.92	100	12.88
短期借款	330,000,000.00	9.33	165,000,000.00	4.67	100.00
应付票据	140,000,000.00	3.96	28,000,000.00	0.79	400.00
应付账款	807,638,297.00	22.84	744,058,134.35	21.05	8.55
预收账款	240,206,711.19	6.79	336,864,109.93	9.53	-28.69
应付职工薪酬	9,144,606.35	0.26	10,435,673.21	0.30	-12.37
应交税费	79,045,037.29	2.24	79,729,732.58	2.26	-0.86
应付利息	944,807.22	0.03	678,335.10	0.02	39.28
应付股利	702,364.12	0.02	702,364.12	0.02	0.00
其他应付款	297,136,926.30	8.40	251,805,293.03	7.12	18.00
一年内到期的非流动负债	45,068,178.39	1.27	130,618,100.00	3.69	-65.50
其他流动负债	79,533,107.00	2.25	79,533,107.00	2.25	0.00
长期借款	171,266,600.14	4.84		0.00	
应付债券	296,850,000.00	8.40	295,800,000.00	8.37	0.35
负债合计	2,497,536,635.00	70.64	2,123,224,849.32	60.05	17.63

货币资金:收到银行借款资金增加
应收账款:应收房款及应收工程款资金回笼
预付账款:预付拆迁款
应收利息:计提应收银行定期存款保证金利息
其他应收款:支付西安项目城改保证金
存货:支付土地价款及开发建设投入增加
投资性房地产:投资性房地产转销售
无形资产:因摊销而减少
长期待摊费用:临时设施增加
递延所得税资产:可抵扣亏损额增加
短期借款:一年内银行借款增加
应付票据:应付银行票据增加
应付账款:应付工程款增加
预收账款:签约销售金额下降,预收购房款减少
应付利息:计提应付银行贷款利息未到期支付
其他应付款:往来款及项目合作款增加
一年内到期的非流动负债:偿还到期银行借款
长期借款:一年以上银行借款增加

3.1.4 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,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。

②良好的知名度,专业的房地产开发设计能力

东华实业上市前作为广州市老牌的房地产开发商,是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一,在广州房地产界拥有良好的知名度,"广州东华实业股份有限公司"以及本公司商标图形作为广州市不动产代理、管理的著名商标品牌,在房地产开发方面拥有极其丰富的经验。近年来,公司高薪聘请了在行业内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员,时尚前瞻的风格体现在公司"天鹅湾"品牌的设计上,在北京、江门、河南等地与同档次的房地产产品相比都具有较强的市场竞争力。

③经验丰富和心理素质良好的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队,公司经营管理层中大部分人员都经历过房地产的低谷阶段,经受过房地产低潮的考验,具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验,懂得如何利用灵活的经营管理模式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。

④坚实的大股东后盾

2003年广州粤泰集团有限公司通过股权收购成为本公司控股股东,自收购以来控股股东及其关联方有计划的将其优质资产不断置入,目前公司的北京、江门项目以及广州的部分项目都是大股东及其关联方通过资产置换及股权转让等方式置入上市公司的,这使公司的项目逐步趋向多元化,也为公司将来利用资本市场做大做强提供了良好的基础。除此大股东目前仍有许多可供开发的项目资源,这些资源都将继续为上市公司未来的发展提供坚实的保障。

3.1.5 投资状况分析

3.1.5.1募集资金使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	公司债	30,000	0	30,000	0	
合计	/	30,000	0	30,000	0	/

本公司2009年3亿元公司债券于2010年1月4日发行结束,扣除发行费用后的净募集款项约为2.94亿元,债券期限为6年。截至报告期末,本期公司债券募集金已使用30,000.00万元用于归还银行借款及补充公司流动资金,与本期债券申报的使用用途一致。

3.1.5.2主要子公司、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	资产规模	净利润
北京博成房地产有限公司	房地产	商品房	10000	103,482.85	-443.38
北京天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	300	1,949.44	-378.55
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	10000	48,511.70	-9.61
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	63,160.23	4,170.49
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5000	24,815.78	32.78
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	10800	49,368.14	113.30
西安东华置业有限公司	房地产	商品房	11000	18,638.21	-385.67
广州旭城实业发展有限公司	房地产	商品房	1000	32,402.32	-26.85

3.1.5.3非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京天鹅湾项目	59,620.47	该项目已进入开发尾期			报告期内实现销售收入6427.12万元。
北京东华虹湾项目	24,745.64	目前正在办理一级开发手续。			报告期内无收益。
江门项目	33,618.91	目前正在开发中。			报告期内实现销售收入29,870.85万元。
河南三门峡陕县项目	17,600.47	目前正在开发中。			报告期内实现销售收入8940.04万元
广州益丰项目三期	44,131.31	已经封顶，争取年内取得预售证。			报告期内无收益。
广州五羊新城寺右新马路地块项目	24,912.51	报告期内已经取得广州市规划局关于公司申请建设用地规划条件的复函。			报告期内无收益。
西安项目	16,236.58	正在进行一级开发阶段。			报告期内无收益。
广州东华西项目	32,256.03	该项目准备申请方案报建。			报告期内无收益。
沈阳东华弘至项目		无			报告期内无收益。
广州夏亭地块项目	6,031.40				报告期内无收益。
合计	259,153.32	/			/

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

3.2.1 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。

报告期内,在调控持续深入的背景下,各房地产企业的应对策略也日趋分化,全国性品牌的企业依托广泛的市场布局、成熟丰富的产品系列,继续强化对主流市场的覆盖,并适时优化价格与推盘策略,在多个重点城市取得了良好业绩。部分企业则坚持聚焦刚需市场,积极调整产品结构,在部分城市重点打造的中小户型、低单价、低总价项目均实现了热销。

展望2013年,在宏观经济将企稳向好的背景下,房地产调控政策将继续坚持从紧取向,抑制投资投机的政策取向不会动摇。预计新增贷款和M2稳中有升推动全年商品房销售面积继续增长。而销售好转促进投资开工企稳回升。预计未来行业内龙头企业继续保持领跑地位,行业集中度将会进一步提高。

3.2.2公司发展战略

公司经营管理层认为,未来中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生根本的改变,经过调整后的房地产市场应呈现稳定发展的局面。未来公司的发展战略是在继续开发现有房地产项目的同时,兼顾矿产资源的投入与开发,实现多元化经营的战略目标,逐步提升公司的核心竞争实力。

公司仍将立足于广州一线城市的房地产开发,并继续发展二、三线城市的房地产项目,同时根据公司的经营情况及财务资金状况借助收购、兼并、置换、合作等的资本运作手段努力向矿产投资行业发展。通过资源整合,合理配置已有资源,并争取利用控股股东及关联方的优质资产,在确保重点扶持效益优良项目的前提下,使房地产项目及矿产项目均能平衡发展,促使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。

除此之外,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。

3.2.3经营计划

2013年,公司所开发的广州益丰项目将实现销售,将会大为缓解公司的资金压力。公司在广州的其他项目嘉盛和旭城项目也步取在年内尽早动工。2013年公司将在新开发项目实行全面预算管理,同时加强产品研发和成本控制措施,在设计源头上下功夫并合理确定目标成本,项目建设过程中定时过论分析成本的变动情况,在发生偏差的情况下及时预警,及时采取各项措施纠正偏差,从根本上降低工程成本。此外,公司将加强、加大力度促进下属各公司的开发进度,使各项目尽快动工,以确保公司的运转效率,为今后的发展提供良性的资金支持。在企业文化建设方面,公司将加强企业文化建设和人才培训,打造乐于奉献、高效执行的员工队伍,为公司的长远发展奠定坚实基础。 新的一年,公司将大力弘扬"追求永不停步"的企业精神,以构建良好的工作氛围,提高员工的工作积极性及工作效率,以人为本,为员工规划职业生涯,满足新员工岗位技能等的常规性需要,让员工与企业共同发展。

根据公司管理层制定的多元化发展的战略目标,2013年公司将继续开展矿产资源项目,新行业的进入可能对公司经营产生一定的风险。为避免和解决未来新行业可能带来的经营风险,公司拟增设矿产经营子公司,招聘专业人员,对下属矿产项目进行统一管理、监督,同时建立一套完备、可行的矿产管理制度、安全生产制度等管控制度,保证矿山勘探、开采及运营的安全与效率。

房地产行业属资金密集型行业,对资金的需求量较大,2012年度紧缩的货币政策直接导致房地产企业信贷紧张局面,2013年房地产行业的紧缩政策或仍将持续。公司将通过加大营销力度促进资金回笼,制定合理的资金使用计划,加强资金监管,谨慎投资,做到开源节流。同时开拓新的融资渠道,避免出现资金紧张导致的财务风险。

广州东华实业股份有限公司
二〇一三年三月二十五日

股票代码:600393　股票简称:东华实业　编号:临2013-003号
债券代码:123002　债券简称:09东华债

广州东华实业股份有限公司第七届董事会第十五次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广州东华实业股份有限公司第七届董事会第十五次会议通知于2013年3月15日以电话通知与书面送达相结合的方式发出,2013年3月25日下午3:00时公司第七届董事会第十五次会议正式在公司董事会议室召开。应到董事九名,实到八名,董事陈湘云先生因公务原因未能亲自出席本次会议,授权委托董事陈士材先生代为出席会议并行使表决权。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》等有关规定,会议由公司董事长杨树坪先生主持。经到会董事认真审议,以9票同意,0票反对,0票弃权,通过了如下决议:

一、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度总经理工作报告》;

二、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度报告全文及摘要》;

本议案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn)本公司年报全文及摘要。

三、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度董事会工作报告》;

本议案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

四、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度内部控制自我评估报告》;

五、审议通过《审计委员会关于立信会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告》;

六、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度利润分配预案》;

经立信会计师事务所《特殊普通合伙》审计,公司2012年末的母公司可供分配利润为204,894,260.16元,盈余公积金93,560,028.81元,资本公积金201,888,779.42元。董事会拟决定公司2012年度利润分配预案:每10股派发现金红利人民币0.5元(含税)。

该利润分配预案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

七、审议通过《广州东华实业股份有限公司2012年度财务决算报告》;

本议案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

八、审议通过《关于聘请立信会计师事务所为本公司2013年度内部控制审计机构的议案》;

公司董事会建议聘请立信为公司2013年度内部控制的审计机构,聘期为一年,并授权公司经营班子决定其相关费用。

本议案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

九、审议通过《关于本公司及控股子公司2013年贷款额度的议案》;

鉴于本公司目前于全国各地的项目都处于工程在建期,2013年广州的嘉盛大厦项目、东华西路项目以及西安项目都处于开发中,本公司需要大量的资金运作,计划于2013年向银行新增贷款计划。为了操作方便,本公司经营管理层提请公司董事会向公司股东大会申请以下授权:授权本公司董事会在不超过总股本的5%以内的限额内对本公司15亿元的限额内对本公司及其控股子公司向银行申请贷款提供连带责任保证担保,在总额不变的情况下按需分配本公司及控股子公司2013年度的贷款额度,具体时限从2012年度股东大会通过之日起至2013年度股东大会召开之日止。

本议案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

十、审议通过《关于2013年度公司为本公司控股子公司向银行贷款提供连带责任保证担保额度提交股东大会授权的议案》;

鉴于本公司下属直接或间接控股子公司2013年仍有新增银行贷款计划,由于该部分子公司向当地银行申请贷款除提供抵押物之外,仍有可能需要本公司或者本公司直接、间接控股子公司为其提供连带责任保证担保。为了操作方便,本公司经营管理层提请公司董事会向公司股东大会申请以下授权:授权本公司董事会2013年在原有担保总额的基础上,在新增不超过总额为人民币10亿元的限额内由本公司或本公司直接和间接控股子公司对本公司直接和间接控股子公司向银行申请贷款提供连带责任保证担保,该授权只限于为本公司其下属直接或间接控股子公司《包括2012年经审计资产负债率超过70%的子公司)的担保。

具体的子公司新增贷款担保额度在股东大会授权总额度内由董事会根据2013年生产经营情况机动分配。

授权期限为2012年度股东大会审议通过之日起至2013年度股东大会召开日止。

主要的控股子公司《包括但不限于)如下:

1、江门市东华房地产开发有限公司:主营业务范围:项目投资、销售、出租和管理高级商品楼宇,企业经营管理,室内外装饰、装修及设计,园林绿化设计,室内水电、空调安装及维修服务,楼宇清洁服务、建筑工程勘察,房地产开发、建设、物业管理,批发贸易《国家专营专控商品除外)。注册资本12000万元,股权比例:为本公司占100%股权。截至2012年12月31日,该公司经审计的总资产为:631,602,299.90元,净资产为:211,847,396.85元。

2、三门峡东华房地产开发有限公司:主营业务范围:房地产开发、销售。《凭许可证经营);自有物业的出租、管理。注册资本5000万元,股权比例为:本公司占100%股权。截至2012年12月31日,该公司经审计的总资产为:248,157,799.84元,净资产为:37,011,771.47元。

3、西安东华置业有限公司:主营业务范围:房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理;商务信息的咨询服务《以上经营范围均不含国家规定的专控及前置许可项目)。注册资本11000万元,股权比例为:本公司占80%股权。截至2012年12月31日,公司经审计的总资产为:186,382,098.75元,净资产为:79,564,845.62元。

4、广东省富银建筑工程有限公司:主营业务范围:房屋建筑工程施工总承包、机电设备安装工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包《具体按A2014044011103号资质证书经营),房地产建筑信息咨询;销售:建筑材料、金属材料、五金、交电、化工产品及化工原料《不含危险化学品),汽车零配件,电子产品及通信设备《不含卫星电视广播地面接收设备、发射设施)。注册资本10800万元,股权比例为:本公司占100%股权。截至2012年12月31日,公司经审计的总资产为:493,681,392.04元,净资产为:108,366,406.43元。

三、董事会意见

上述授权事项已经公司第七届董事会第十五次会议审议通过,拟提交公司2012年度股东大会审议。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2012年12月31日,公司累计对外担保余额为人民币26,250万元。全部是对公司下属控股子公司的担保。

特此公告。

**广