广州东华实业股份有限公司

2013 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

	2013年(末)	2012年(末)		本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
		调整后	调整前		
总资产	3,345,264,397.72	3,658,058,331.02	3,535,550,674.62	-8.55	3,131,996,552.92
归属于上市公司股东的净资产	958,456,206.62	948,324,752.95	931,787,005.72	1.07	901,612,481.68
经营活动产生的现金流量净额	-49,348,849.91	-120,701,814.51	-123,345,797.79	不适用	-259,320,911.78
营业收入	489,563,815.91	550,848,109.95	535,235,456.08	-11.13	777,623,162.93
归属于上市公司股东的净利润	25,320,051.46	27,184,248.14	30,174,524.04	-6.86	11,279,715.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,002,181.37	18,805,357.37	20,962,351.85	43.59	6,480,863.45
加权平均净资产收益率(%)	2.66	2.94	3.29	减少0.28个百分点	1.24
基本每股收益(元/股)	0.08	0.09	0.10	-11.11	0.04
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.09	0.10	-11.11	0.04

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	22,335	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	22,353

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	1.14	3,429,867		无
郭治平	境内自然人	0.78	2,325,000		无
周银美	境内自然人	0.44	1,308,600		无
王云	境内自然人	0.43	1,295,000		无
周国庆	境内自然人	0.41	1,243,683		无
刘锦英	境内自然人	0.37	1,116,800		无
谢家如	境内自然人	0.35	1,040,000		无
张秀兰	境内自然人	0.32	959,489		无
章月娟	境内自然人	0.29	873,400		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

2013年，国家对房地产行业的整体调控基调贯彻始终。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。而全年随着各地限购、限贷等调控政策的相继出台，各个不同城市的市场走势出现分化。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56688平方米，签约金额328亿元。全年实现结算销售收入32343.58万元。三门峡方面：三门峡天鹅湾全年共签约面积10434.02平方米，签约金额3183.93万元，全年实现结算销售收入935.23万元。广州方面：零散物业全年实现结算销售收入2949.90万元，实现租金收入1090.31万元。

2013年公司全年实现营业收入489,563.30万元，比上年同期减少11.13%。主要原因是报告期内公司在北京的项目已经结束，主要销售收入来自于江门和三门峡地区，广州的主要项目仍未达到确认条件，致使报告期可达到确认条件的销售收入减少。报告期内公司归属母公司净利润25,320.01万元，同比减少6.86%。截止2013年12月31日，公司总资产33.45亿元，归属于母公司的所有者权益9.6亿元。

报告期内，为增强公司盈利能力，配合加快实现本公司向矿业发展的战略目标，考虑到本公司在北京所开发的天鹅湾项目已进入到收尾阶段，主要可售房产已基本销售完毕，后期该项目将很难再为公司贡献利润收益，同时为避免同业竞争以及更好更有效的开展本公司在湖南新矿产项目的开发。公司调整了经营结构，将本公司全资子公司北京博成房地产有限公司的股权转让给控股股东广州粤泰集团有限公司，同时收购了控股股东粤泰集团全资子公司粤城泰矿业所持有的明大矿业65%的股权，并与控股股东广州粤泰集团有限公司共同出资成立了广州粤东锌矿业有限公司，专门负责公司矿产业务的开展。

另外，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，公司房地产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局限。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，本公司计划向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州百芝、广州豪城投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大鹏湾项目；广州建豪持有的雍鸣轩项目二期；广州百芝持有雍鸣轩项目三期；广州豪城投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；城启集团持有的雍鸣轩