公司代码:600393　　公司简称:东华实业

广州东华实业股份有限公司

【2014】年度报告摘要

一　重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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或深圳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	股票代码	股票上市交易所
东华实业	600393	上海证券交易所
09东华债	123002	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	020-87397702
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情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
		调整后	调整前		
总资产	3,408,624,803.25	3,345,264,397.72	3,345,264,397.72	1.89	365,805,833,102
归属于上市公司股东的净资产	990,000,106.76	958,456,206.62	958,456,206.62	3.29	94,832,475,295
	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
经营活动产生的现金流量净额	-5,218,612.48	-49,348,849.91	-49,348,849.91	89.43	-12,070,181,451
营业收入	891,304,106.06	489,563,815.91	489,563,815.91	82.06	55,084,810,996
归属于上市公司股东的净利润	61,543,900.14	25,320,051.46	25,320,051.46	143.06	2,718,424,814
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,737,412.16	27,002,181.37	27,002,181.37	-34.31	1,880,535,737
加权平均净资产收益率(%)	6.32	2.66	2.66	增加3.66个百分点	2.94
基本每股收益(元/股)	0.21	0.08	0.08	162.50	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.08	0.08	162.50	0.09

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)					20,949
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)					
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	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	146,521,570	10,000,000	质押 143,670,000
梁秀娟	境内自然人	1.27	3,820,000	0	无
四川信托有限公司-宏赢二十号证券投资集合资金信托计划	未知	0.93	2,799,594	0	无
四川信托有限公司-宏赢二十四号证券投资集合资金信托计划	未知	0.70	2,092,991	0	无
郭治平	境内自然人	0.67	1,998,000	0	无
陈波	境内自然人	0.61	1,842,500	0	无
五矿国际信托有限公司-五矿信托-西南鸿晟证券投资集合资金信托计划	未知	0.41	1,223,200	0	无
四川信托有限公司-宏赢二十九号证券投资集合资金信托计划	未知	0.34	1,018,500	0	无
许春辉	境内自然人	0.33	978,001	0	无
刘锦英	境内自然人	0.32	966,800	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。				
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。				

2.3 截止报告期末的优先股股东数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况:截止报告期末,本公司并未发行优先股。

2.4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

三　管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年全国房地产市场在前期限购、限贷调控政策整体不放松、信贷政策不断趋紧情况下,商品房住宅市场较为低迷,市场需求处于观望之中,房地产投资的增速明显下滑。而房地产中的住宅投资比重下降幅度更大。报告期内,公司项目情况如下:

江门方面:江门天鹅湾项目全年签约销售面积51,245.61平方米,签约金额2.78亿元。全年实现结算销售收入28,075.58万元。三门峡方面:三门峡天鹅湾全年共签约面积7,103.61平方米,全年实现结算销售收入1,535.47万元。广州益丰项目全年签约销售面积13,075.60平方米,签约金额3.52亿元,全年实现结算销售收入57,106,10万元。

2014年公司全年实现营业收入89,130.41万元,比上年同期增加82.06%。主要原因是报告期内广州益丰项目竣工。达到确认收入条件。报告期内公司归属母公司净利润6,154.39万元,同比增长143.06%。截止2014年12月31日,公司总资产34.09亿元,归属于母公司的所有者权益为9.90亿元。

2014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,抓重点来突破。

在房地产项目开发方面,报告期内公司广州东华西项目已取得建设工程施工许可证,公司广州益丰项目三期项目也已开始竣工结算。公司三门峡和江门项目也在持续进行开发及销售。公司在项目招标结算采购方面严格按照工程招标与集中采购,合同审核、结算管理工作、工程成本控制、项目前期阶段造价管理等各方面的有关制度和规范执行,从严控制项目成本,保证质量。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。同时公司重点深耕已有区域市场,加快推进土地储备和项目拓展,为公司可持续发展提供了有力保障。公司2014年加大了在广州地区获取项目的力度,通过公司经营管理层的努力以及对现行政策的把握成功与合作方签订相关合作改造“城中村“的协议,积极参与城中村改造项目。8月,公司与樟边村签订了《樟边村“城中村”改造合作意向书》和《樟边村“城中村”改造框架协议》;9月,与中鼎集团公司签订《官堂村“城中村”改造项目转让协议》,与官堂村签订了《合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书》。

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,本公司向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒友、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;广州恒友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。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。截止报告期末,上述方案已经公司股东大会审议通过,并报送中国证监会审核。

二、人力资源管理方面,报告期内,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2014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。

在财务管理方面,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,公司总部为强化内部管理实施程控制,坚持例会制度,对部门工作做到长计划、短安排、有部署、有落实,例会上通报前期工作完成情况,部署落实后续工作任务和工作内容,发现问题及时纠正,同时但为部门内部绩效考核工作提供依据。同时,公司要求各地区公司细化开年工作会议有重的年度工作计划,落实大例会布置的月度工作计划。工程工作方面,要求地区公司在确保工程质量、生产安全的前提下,抓效益、抢进度;开发工作方面,为最大限度保证年度的开发节点工作的完成,要求各地区公司将年度开发节点分解,落实到月计划,每月向管理层上报《开发工作报表》,以确保定时掌握各项目开发进度,强化了计划的跟进力度。

在矿产业务方面,因是公司刚刚涉足的战略发展领域,与公司主营的房地产行业的跨度很大,公司以良好的心态,边探索、边实施、边调整,逐渐完善管理制度,并聘请矿业相关专业人士赴当地亲自管理。报告期内按照公司总部的相关管理制度及行业管理标准,结合矿区建设任务的特点和性质,矿业公司建设与完善矿山生产建设的招投标制度、合同审批制度、安全生产管理制度、物资采购及管理制度、建设资金支出制度、固定资产管理、行政管理等各项管理制度,严格按照制度进行矿山建设。同时,矿业公司建立了矿山建设的工程与设备招投标、物资设备采购、物资设备出入库、工程预决算、资金审批支付等各项审物的办事流程,严格按照程序规范办事流程,建立正规、有序、高效的运营管理机制。在完善人力资源体系,强化岗位责任制方面,矿业公司根据矿区建设任务的进度,陆续根据岗位要求,按照岗位的技术、技能及职责要求,充实各类所需的技术人员与管理人员,保证工作的正常推进。2015年矿业公司将务求落实执行生产管理规程和技术监督机制,争取尽快能为上市公司贡献利润。

(一)主营业务分析

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	891,304,106.06	489,563,815.91	82.06
营业成本	601,612,866.67	273,884,174.74	119.66
销售费用	8,487,255.90	10,948,158.18	-22.48
管理费用	83,433,803.79	71,786,906.09	16.22
财务费用	82,908,248.96	57,929,059.91	43.12
经营活动产生的现金流量净额	-5,218,612.48	-49,348,849.91	89.43
投资活动产生的现金流量净额	-18,520,450.15	-103,662,447.79	82.13
筹资活动产生的现金流量净额	179,598,541.92	189,791,180.19	-5.37
研发支出			

2　收入

(1)　驱动业务收入变化的因素分析

无

3　成本

(1)　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		590,995,940.34	98.33	251,671,650.82	93.41	134.83	
(2)服务业		8,090,977.01	1.35	17,499,145.71	6.49	-53.76	
(3)建筑施工业				267,159.71	0.10	-100.00	
(4)矿业		1,933,439.99	0.32				
合计		601,020,357.34	100.00	269,437,956.24	100.00	123.06	

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		585,990,927.83	97.50	245,543,697.96	91.13	138.65	
(2)房地产出租		5,005,012.51	0.83	6,127,952.86	2.27	-18.32	
(3)建筑安装				267,159.71	0.10	-100.00	
(4)其他		10,024,417.00	1.67	17,499,145.71	6.50	-42.71	
合计		601,020,357.34	100.00	269,437,956.24	100.00	123.06	

4　其他

(1)　公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

无

(2)　公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于2013年12月26日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,于2014年6月18日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)及其摘要》,公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒友、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;广州恒友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。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。截止报告期末,上述方案已经公司股东大会审议通过,并报送中国证监会审核。

(二)主营业务分行业、分产品情况

单位:元　币种:人民币

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	876,808,645.38	590,995,940.34	32.60	91.74	134.83	减少12.36个百分点
(2)服务业	11,654,068.96	8,090,977.01	30.57	-37.75	-53.76	增加24.04个百分点
(3)建筑施工业				-100.00	-100.00	
(4)矿业	1,018,999.92	1,933,439.99	-89.74			
合计	889,481,714.26	601,020,357.34	32.43	86.78	123.06	减少10.99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	866,894,256.06	585,990,927.83	32.40	94.15	138.65	减少12.61个百分点
(2)房地产出租	9,914,389.32	5,005,012.51	49.52	-47.61	-18.32	减少18.10个百分点
(3)建筑安装				-100.00	-100.00	
(4)其他	12,673,068.88	10,024,417.00	20.90	19.86	-42.71	增加86.41个百分点
合计	889,481,714.26	601,020,357.34	32.43	86.78	123.06	减少10.99个百分点

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		-100.00
华南地区	872,745,604.29	133.20
华中地区	16,736,109.97	-82.16

(三)资产、负债情况分析

1　资产负债情况分析表

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	418,768,647.59	12.29	270,350,132.38	8.08	54.90	售房资金回笼及取得借款收到的资金增加
应收账款	61,560,282.02	1.81	65,889,037.07	1.97	-6.57	
预付账款	72,552,365.36	2.13	86,466,235.23	2.58	-16.09	
应收利息	1,639,583.33	0.05	2,285,412.63	0.07	-28.26	
其他应收款	397,840,136.38	11.67	463,884,650.07	13.87	-14.24	
存货	1,967,916,150.77	57.73	2,071,465,347.05	61.92	-5.00	
可供出售金融资产	11,630,155.43	0.34	11,630,155.43	0.35	-	
投资性房地产	120,714,650.92	3.54	125,469,026.83	3.75	-3.79	
固定资产	88,171,159.18	2.59	90,709,370.67	2.71	-2.80	
在建工程	66,928,225.29	1.96	64,043,300.97	1.91	4.50	
无形资产	98,268,420.85	2.88	19,302,969.66	0.58	409.08	本期新增非同一控制子公司茶陵鼎元矿业公司
商誉	18,005,887.68	0.53	730,000.00	0.02	2,366.56	本期新增非同一控制子公司茶陵鼎元矿业公司
长期待摊费用	5,550,431.50	0.16	747,698.66	0.02	642.34	本期已支付应由以后年度分摊的财务顾问费增加所致
递延所得税资产	79,078,706.94	2.32	72,291,061.07	2.16	9.39	
资产总计	3,408,624,803.25	100.00	3,345,264,397.72	100	1.89	
短期借款	471,050,000.00	13.82	733,420,000.00	21.92	-35.77	偿还一年以内银行借款
应付票据						
应付账款	176,140,434.65	5.17	169,944,532.06	5.08	3.65	
预收账款	242,502,407.71	7.11	470,398,093.07	14.06	-48.45	因项目竣工预收房款达确认收入条件而减少
应付职工薪酬	3,663,297.42	0.11	4,028,030.12	0.12	-9.05	
应交税费	45,699,505.18	1.34	28,598,624.55	0.85	59.80	预收房款因结转收入减少,从而预交税费减少而应交税费增加
应付利息	7,653,474.62	0.22	2,427,479.57	0.07	215.28	因金融机构借款增加,期末计提未付利息增加
应付股利	200,000.00	0.01	200,000.00	0.01	-0.00	
其他应付款	107,849,332.17	3.16	169,163,428.49	5.06	-36.25	往来款减少
一年内到期的非流动负债	389,160,000.00	11.42	123,986,433.09	3.71	213.87	因公司债一年内到期转入所致
其他流动负债	35,687,430.84	1.05	79,533,107.00	2.38	-55.13	结转益丰项目前期投入政府补偿
长期借款	829,700,000.00	24.34	194,000,000.00	5.8	327.68	一年以上银行借款增加
应付债券		-	297,900,000.00	8.91	-100.00	公司债转入一年内到期的非流动负债所致
负债合计	2,309,305,882.59	67.75	2,273,599,727.95	67.96	1.57	

(四)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。

(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。

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用√不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用　√不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用　√不适用

3、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(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	10000	50761.86	-10.61
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	92859.23	4529.92
三门峡东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	5000	18440.06	-190.86
西安东华置业有限公司	房地产	商品房	11000	12543.42	-1861.57
广州旭城实业发展有限公司	房地产	商品房	1000	35389.68	-40.08
茶陵县明大矿业投资有限责任公司	矿业	矿产品	2000	15274.93	-401.00
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	29312.61	1892.28

4、非募集资金项目情况

√适用　□不适用

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
北京东华虹湾项目	26,461.04	目前正在进行前期拆迁,尚未缺的土地使用证。			报告期无收益
江门项目	43,022.72	滚动开发销售中。			
广州五羊新城寺右新马路地块项目	30,422.83	现正在办理《施工许可证》。			报告期无收益
广州益丰项目三期	29,621.51	目前销售率达9成,预计2015年3月竣工。			报告期内实现销售收入57,106.10万元
广州东华西项目	35,212.79	正在施工中。			报告期无收益
茶陵明大及嘉元公矿业项目	17,148.12	嘉元首查矿区共完成钻探3693.48米。地上矿区井巷掘进13209米。其他工程量60.8m3。采出副产矿量932吨。合江口矿区东南坑口井巷掘进482米,其他工程量104,67m3。			报告期无收益
广州夏茅地块项目	6,128.79	截止报告期末,因中行广东省分行愿意继续履行上述协议,经协商后,本公司就该案件向法院撤诉。			报告期无收益
番禺南村镇樟边村城中村改造项目	3,200	目前已经签订《广州市番禺区南村镇樟边村城中村改造合作意向书》。			报告期无收益
番禺官堂村“城中村”改造项目	6,300	与中鼎集团公司签订《官堂村“城中村”改造项目转让协议》,与官堂村签订了《合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书》。			报告期无收益
合计	197,517.80	/			/

二、董事会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。随着人口红利的褪去,刚需主力和改善性需求主力的劳动力人口趋于下降。整个市场已经处在供求相对平衡的状态,甚至部分城市供过于求的情况下,房地产行业也迎来了新的发展常态。

(二)公司发展战略

公司经营管理层认为,新的一年房地产行业将维持较为平稳的格局。商品房销售及价格不会出现大起大落。未来公司的发展战略是在立足于北京、广州等一线城市的房地产开发,并继续发展二、三线继续开发现有房地产项目。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。

为了提高公司竞产规模、改善公司竞产质量和持续盈利能力,促进公司可持续发展,公司未来将继续推进与关联方的重大资产重组的相关工作,争取早日实现公司资产的规模、质量上质的飞跃。

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、新的一年,公司将推动江门和广州嘉盛等项目尽快开工。同时,公司将对各在建的房地产项目落实节点任务,力求稳步跟进,并重点全力推进广州番禺区的“官堂村”、“樟边村”城中村项目的拆迁、改造方案审批、挂牌等工作。

2、2014年,为了解决粤泰集团与公司在房地产开发业务方面面临的同业竞争问题,提高上市公司业务经营的独立性,改善法人治理结构,提升治理水平。公司拟通过非公开发行股票收购资产的方式收购公司控股股东及其关联方的房地产资产。

如本次交易完成后,公司净资产规模将得到较大幅度提升,公司资产负债率将下降,公司资产质量、持续盈利能力将得到改善。同时,通过本次交易注入盈利状况良好的优质资产,可以促进公司可持续发展,丰富并提升公司所掌握资源的数量和质量。本次交易将对公司业绩的提升和核心竞争能力的提高具有积极的作用,有利于改善上市公司盈利状况,维护上市公司全体股东特别是中小股东的利益。

2015年,公司将继续推进上述重大资产重组,认真做好重大资产重组各项工作。

3、2015年,为解决工期要求紧,质量要求高的难题,公司从从严管理安全质量,同时适度加快工程建设进度,科学制定工程进度节点计划,指导监督工程开发计划管理、质量管控、招投标管理、安全生产等关键环节,为2015年经营计划的顺利实施完成提供有力保障。

4、2015年,公司争取拓宽融资渠道,探讨多种筹融资方式,致力降低融资成本;同时公司将合理安排资金使用,提高资金利用的效率。加快资金回笼,降低资金使用成本,为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

5、2015年,在成本控制方面,公司将加强图纸审核工作,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,确保项目的品种和经济目标最优实现;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。

6、公司将加强总部对矿业公司的管理,指定矿产方面专业人员负责相关业务往来,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公司的招标操作流程,逐步提高矿业板块的招标效率。

(四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为完成2015年度的经营计划和工作目标,资金来源渠道主要有:

(1)公司自有资金及现有项目资金回笼;

(2)银行贷款;

(3)其他融资方式;

(4)公司开发项目的销售回款(主要为广州益丰项目、江门项目等)

(5)二级市场的融资。

上述资金主要用于北京虹湾国际中心项目、江门天鹅湾项目、广州寺右新马路商住地块项目、广州东华西路项目以及新的矿产项目的开发建设或用于其他根据公司实际情况,符合国家相关法律法规的方面。

(五)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格竞争力。

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、发展阶段以及同类产品的供需情况、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、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位,并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理,从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本上升、因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

D、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格,还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长,而市场情况多变,若公司不能充分考虑到市场的变化趋势,则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给,也将影响公司所开发产品的销售。

E、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题,也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

(4)财务风险

筹资风险。房地产业是资金密集型行业,充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展,经营规模的扩大,对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面,即不仅要及时足额筹集到发展所需资金,而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式,一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金;二是银行借款。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用,如果公司所开发房产项目的预售情况不好,将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化,也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。另外公司如在资本市场上寻求融资,如果公司达不到资本市场融资具备的要求,将有可能导致花费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

(5)管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工,要经过规划设计、施工、销售等各个环节,时间周期长,管理难度大,因此,房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司的控股子公司分布于北京、江门、河南、西安等地,并在当地开展房地产的开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的项目管理经验,但对跨地区公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面仍需提升。

B、人才管理风险。房地产专业人才、企业经营管理人才对于房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度,培养了一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业务骨干和核心人员。但随着公司项目的增加以及经营区域的外拓,难免产生现有人才储备和高素质人才需求之间的矛盾,从而可能影响公司的发展。

报告期末,公司总市值21.27亿元,营业收入8.91亿元,总资产34.09亿元,净资产10.99亿元,从资产规模比较公司是一家小型的房地产开发企业。与同行业的上市公司相比,公司的自有资金及资产规模相对偏小,土地储备和项目储备不如许多知名的房地产上市公司丰富,这对公司在目前房地产行业中的发展带来很大的影响和较大的限制

四　涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

根据《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关法律、法规的规定,现就公司会计政策变更事项发表如下独立意见:

2014年财政部修订了《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》,以及颁布了《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》等具体准则,并要求自2014年7月1日起施行。

2014年6月20日财政部对《企业会计准则第37号-金融工具列报》进行了修订,执行企业会计准则的企业应当在2014年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。

2014年7月23日《财政部关于修改(企业会计准则-基本准则)的决定》,自公布之日起施行。

2014年7月23日《财政部关于修改(企业会计准则-基本准则)的决定》,自公布之日起施行。

根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》,本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响的股权投资,不作为长期股权投资核算,应适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》,拟作为可供出售金融资产进行核算,并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项如下:

被投资单位	受影响的报表项目名称	影响金额?
		2013年12月31日
陕西高鑫项目投资有限公司	可供出售金融资产	11,630,155.43
	长期股权投资	-11,630,155.43

上述会计政策变更,仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响,对本公司2013年度总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

公司聘请的2014年度会计审计机构立信会计师事务所(特殊普通合伙)对本次会计政策变更及财务报表列报项目出具了《关于广州东华实业股份有限公司会计政策变更的专项说明》(信会师