

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 年年度报告

重要提示

- 一、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。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、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。
- 四、公司负责人杨树坪、主管会计工作负责人杨建东及会计机构负责人（会计主管人员）谢海英声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2014年末母公司可供分配利润为160,762,132.19元，盈余公积金为93,560,028.81元，资本公积金为195,839,898.98元。董事会拟决定公司2014年度利润分配预案为：每10股派发现金红利1元人民币（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	34
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节	公司治理.....	45
第十节	内部控制.....	53
第十一节	财务报告.....	54
第十二节	备查文件目录.....	171

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
东华实业、本公司、公司	指	广州东华实业股份有限公司
子公司、下属子公司	指	广州东华实业股份有限公司下属全资或控股的子公司
09 东华债	指	广州东华实业股份有限公司于 2009 年发行的 3 亿元公司债券
粤泰集团、公司控股股东	指	广州粤泰集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
重大资产重组	指	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。

二、 重大风险提示

1、公司所处的房地产开发业属于国家重点调控的行业。所受到政策调控的风险较大。而国家的调控政策会对公司发展战略及经营目标的实现带来一定影响。

2、2013 年 12 月 24 日公司第七届董事会二十三次会议审议通过，公司拟通过向包括控股股东广州粤泰集团有限公司在内的关联方发行股份购买其房地产资产。报告期内，上述交易已经通过股东大会审议并上报中国证监会审核，目前处于按照证监会要求更新财务资料的阶段，该事项是否能取得中国证监会的核准仍存在重大不确定性，本公司就上述事项取得相关批准或核准的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

3、公司其他风险已在本年度报告中描述，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“董事会报告”等有关章节中关于公司面临风险的描述。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	广州东华实业股份有限公司
公司的中文简称	东华实业
公司的外文名称	GUANGZHOU DONGHUA ENTERPRISE CO. LTD.
公司的外文名称缩写	GZDH
公司的法定代表人	杨树坪

二、 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
联系地址	广州市寺右新马路170号四楼	广州市寺右新马路170号四楼
电话	020-87397172	020-87379702
传真	020-87386297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市寺右新马路170号四楼
公司注册地址的邮政编码	510600
公司办公地址	广州市寺右新马路170号四楼
公司办公地址的邮政编码	510600
公司网址	http://www.gzdh.com.cn
电子信箱	gzdhsy@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务与投资者关系管理部

五、 公司股票简况

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	
公司债	上海证券交易所	09东华债	123002	

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012年10月9日
注册登记地点	广州市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	440101000086242
税务登记号码	粤国税字 440102190680632 号
组织机构代码	19068063-2

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

一、2012年9月13日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过公司经营范围变更的议案（详见公司2012年9月14日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临2012-026号公告）。截止报告期末，上述经营范围变更事项已经办理完成工商变更手续，最终工商核准的公司经营范围如下：房地产开发、出租、出售房屋，土建工程电气配套承装。房屋拆迁。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。自有资金投资；销售：矿产品（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、2014年1月10日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过经营范围变更的议案（详见公司2014年1月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》刊登的临2014-001号公告）。因经营需要，公司对经营范围进行调整，增加提供咨询、服务及管理等业务。（具体内容以工商部门核准的内容为准）。

（四）公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2003年7月18日，本公司原控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签订《股份转让协议》，向粤泰集团转让所持有的本公司国有股份14,000万股中的11,000万股，占总股本的55%；8月31日，广州东华实业资产经营公司又与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，向华威公司转让所持有的本公司国有股份14,000万股中的3,000万股，占总股本的15%。2004年3月18日国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号《关于广州东华实业股份有限公司国有股转让有关问题的批复》，上述股权转让获国务院国有资产监督管理委员会批准。粤泰集团成为公司控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	广州市天河区林和西路3-15号耀中广场11楼
	签字会计师姓名	王建民、黄韶英
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市广东路689号1401
	签字的保荐代表人姓名	赵春奎
	持续督导的期间	2005年11月3日至今

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
营业收入	891,304,106.06	489,563,815.91	489,563,815.91	82.06	550,848,109.95
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	27,184,248.14
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	18,805,357.37
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	-120,701,814.51
	2014年末	2013年末		本期末比上年	2012年末
		调整后	调整前		

				同期末 增减(%)	
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	948,324,752.95
总资产	3,408,624,803.25	3,345,264,397.72	3,345,264,397.72	1.89	3,658,058,331.02

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年 同期增减 (%)	2012年
		调整后	调整前		
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.09	0.09	-33.33	0.06
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
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.82	2.84	2.84	减少1.02 个百分点	2.03

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-372,261.84		-1,242,564.63	-1,471,906.31
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	44,445,676.16	2011年6月经广州市政府同意,广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定,经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件,按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。		
计入当期损益的对非金融企业收取				

的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-2,634,965.64	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,102.65		1,798,652.27	901,859.11
其他符合非经常性损益定义的损益项目			10,263,508.65	8,476,742.93
少数股东权益影响额	-111,843.22		33,480.45	412,104.26
所得税影响额	-137,980.47		-9,900,241.01	60,090.78
合计	43,806,487.98		-1,682,129.91	8,378,890.77

四、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
------	------	------	------	------------

合计				

本报告期内无采用公允价值计量的项目

第四节 董事会报告

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28,019.85万元。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，抓重点求突破。

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。

在人力资源管理方面，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过程控制，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，同时也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布置的年度工作计划，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事物的办事流程，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二期；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。本次发行股份购买资产部分的发行价格为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。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1元），上述发行价格调整为5.70元/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。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 1 元），上述发行底价调整为 5.12 元/股。最终发行价格将在上市公司取得中国证监会关于本次重组的核准文件后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。

上述事项已经公司 2014 年 7 月 3 日召开的公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过。并已报送中国证监会。目前正在按照有关要求更新财务资料。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

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，抓重点求突破。

在房地产开发方面，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》。

为了扩大公司房地产业务规模，提高公司市场竞争力和抗风险能力，报告期内公司拟向关联方发行股份购买资产并募集配套资金，截止目前，上述方案已经股东大会审议通过，并报送中国证监会审核。

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，并聘请矿业专业人士赴当地亲自管理。2015 年公司务求落实执行生产管理规程和技术监督机制，争取矿业公司尽快能为公司贡献利润。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

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 (%)	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嘉元矿业公司
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嘉元矿业公司
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

单位: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
合计	/					/
募集资金总体使用情况说明						

(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,尚未取得土地使用证。			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月清货。			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
茶陵明大及嘉元公司矿业项目	17,148.12	嘉元普查矿区共完成钻探3993.48米。垅上矿区井巷掘进1320.9米,其			报告期无收益

		他工程量 50.8m ³ ，采出副产矿量 932 吨。合江口矿区东南坑口井巷掘进 48.2 米，其他工程量 104.67m ³ 。			
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。

为了提高公司资产规模、改善公司资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，公司将从严管理安全质量，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；
- (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提高，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。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

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。

根据规定，本公司于以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

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。

公司董事会认为，公司本次会计政策变更符合财政部的相关规定，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，符合公司实际情况。同时，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》（信会师报字[2015]第410018号），认为上述会计政策变更，符合企业会计准则的规定。因此，我们同意本次会计政策的变更。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司制定了《广州东华实业股份有限公司分红管理制度》及《广州东华实业股份有限公司未来三年股东回报规划》，明确提出公司在2012年度至2014年度的具体股东回报规划为：

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司的资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

报告期内，经公司2013年度股东大会审议通过，公司2013年度利润分配方案为：每10股派发现金红利人民币1元（含税）。上述利润分配方案已在报告期内实施完毕。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	1	0	30,000,000.00	61,543,900.14	48.75
2013 年	0	1	0	30,000,000.00	25,320,051.46	118.48
2012 年	0	0.5	0	15,000,000.00	27,184,248.14	55.18

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

投资者保护方面

报告期内，为推进公司进一步规范投资者关系管理工作，提高公司治理水平和透明度，加强投资者权益保护，按照有关要求，公司于报告期内实施了投资者保护宣传活动，并积极参与了由广东证监局及广东上市公司协会举办的《2014 广东上市公司投资者关系管理月活动》。公司通过参加投资者集团接待日、信披直通车专题交流、董秘值班周、上市公司舆情管理培训等系列活动，促进了公司与投资者之间的交流沟通，使公司投资者关系的管理水平得到提高。

报告期内，公司对公司治理的各项规章制度进行了细致的梳理，先后修订及建立健全了各项治理制度以保障投资者的利益。

报告期内，公司按照《广州东华实业股份有限公司分红管理制度》及《广州东华实业股份有限公司未来三年股东回报规划》的要求，经公司 2013 年度股东大会审议通过，公司实施了 2013 年度利润分配。每 10 股派发现金红利人民币 1 元（含税）。

报告期内，公司坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，全年进行临时信息披露 62 次，编制定期报告 4 次。

报告期内，公司推行重大事项中小股东表决机制，建立了股东大会网络投票等有关制度，此后召开的公司股东大会表决无论任何事项公司都提供网络投票的平台以方便中小投资者投票。同时，公司还单独计算并披露中小投资者的投票情况。

员工培养及权益保障方面

公司一直严格按照《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》等法律法规，全面与员工签订劳动合同。在聘用、报酬、培训、升迁、离职等方面，公司一贯公平对待全体员工，同工同酬，不因民族、宗教信仰、性别、年龄等因素进行歧视。

同时，公司杜绝强制劳动，杜绝雇佣童工，融洽劳资关系，妥善处理劳资纠纷，最大限度维护员工合法权益。公司为员工提供了全面的福利待遇，包括不限于基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险和住房公积金，法定休假日、法定年休假、企业年休假、婚假、丧假等带薪假期等等。公司建立了系统工会和覆盖各所属公司的基层工会，完成并完善系统工会组织的组建和改造。

2014 年，公司为员工提供良好的工作环境和培训机制。为加强公司财务管控力度，总部于 2014 年组织召开了由各地区全体财务人员 30 人次参加财务信息化系统操作的培训；组织了员工参与各项专题培训活动。

节能环保方面

公司在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理公司、施工单位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受社区群众的监督。

公司在部分开发项目上使用节能环保的建筑材料，如双层中空玻璃、硅酸铝保温砂浆、混凝

土蒸压加气块、挤塑聚苯板等。另公司在施工方面也注重为减少对环境的污染。在施工过程中，采用喷水降尘方法降低尘土飞扬，并减少污水排放；将项目前期地基挖出的土方留存，为后期的回填备料等。

(二). 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

公司下属控股子公司茶陵县明大矿业投资有限责任公司（以下简称“明大公司”）成立至今针对采选工作对环境的影响，开展了合江口矿区采选及尾矿库环境影响评估报告和垅上采矿环境影响评估报告，先后取得了湖南省环保厅的批复并开展了标准化生产验收。2014 年明大公司在环保方面取得了一定的成绩，明大公司始终坚持保护环境与企业发展经济效益同时兼顾的原则，实行环保“三同时”制度。根据国家环保部门的法律法规制订了各项环保管理制度，成立了以明大公司总经理为首的环保工作领导小组，并配备了专职环保专干，负责公司的日常环保工作。针对重金属污染治理，明大公司加强了环保设施的建设投入，在上级主管部门的支持下，建成了重金属污染治理项目，总投资 300 多万，对相关污染源进行了处理，对相关工作人员进行了岗前培训，以确保今后生产过程中环境方面不受污染。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>广州市建筑置业有限公司因房屋拆迁纠纷起诉广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司，要求广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司支付其拆迁工程款项 2474.98 万元人民币，该案件作出一审判决，法院驳回广州市建筑置业有限公司的全部诉讼请求，广州市建筑置业有限公司提出上诉，二审法院审理后裁定将该案发回原审法院重审，目前该案正在重审的一审阶段，尚未作出判决。</p> <p>因该诉讼事件发生于本公司收购旭城公司股权之前，根据本公司与转让各关联方签订的股权转让协议约定，收购价格以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字（2011）第 A0235 号评估报告账面值为准，如出现额外的债权债务及或有事项的由转让关联方负责承担，给本公司造成损失的，由转让关联方负责赔偿。因此，该诉讼事项预计不会对本公司造成重大影响。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-03-25/600393_2013_nzy.pdf</p>
<p>2006 年 11 月 22 日，中国银行股份有限公司广东省分行与广州城启发展有限公司签订《物业及土地使用权转让协议》，约定中行广东省分行将其位于广州市白云区夏茅村广花路一侧土地使用权及建筑物转让给广州城启发展有限公司，转让面积为 73753 平方米。2006 年 12 月 30 日，广州东华实业股份有限公司与中行广东省分行、广州国际金融大厦，广州城启发展有限公司签订《关于转让“夏茅地块”建筑物及其土地权益的协议》，约定广州东华实业股份有限公司承接广州城启发展有限公司在上述《物业及土地使用权转让协议》的权利和义务，协议金额为 2500 万元。合同签订后，广州东华实业股份有限公司依约支付了全部转让款及税费，协助中行广东省分行取得了夏茅地块的《国有土地使用权证》，但中行广东省分行却未依约将宗地过户到广州东华实业股份有限公司名下。广州东华实业股份有限公司起诉中国银行股份有限公司广东省分行（被告一）、广州国际金融大厦（被告二）、广州城启发展有限公司（第三人），请求法院确认《关于转让“夏茅地块”建筑物及土地权益的协议》合法有效及请求判令两被告</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-10-30/600393_2014_3A.pdf</p>

<p>立即将夏茅地块的《国有土地使用权证》过户至广州东华实业股份有限公司名下。</p> <p>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。</p>	
<p>本公司以及西安东华置业有限公司起诉陕西高鑫项目投资有限公司和冯军，要求被告将陕西高鑫公司章程、财务印鉴、营业执照、组织机构代码证、会计账簿等全部资料移交给西安东华置业有限公司，冯军承担连带责任。</p> <p>2010年12月7日，本公司与陕西中远医保产品物流配送有限公司、被告陕西高鑫公司及其股东签订了《陕西中远医保产品物流配送中心合作合同》，组建项目公司西安东华置业有限公司。陕西中远公司以项目前期投入1300万元及904.114平方米写字楼作价900万元作为出资，占项目公司30%股权；本公司以现金5133万元出资，占项目公司70%股权。为保证项目公司取得项目土地使用权证，四个自然人股东以持有陕西高鑫公司100%股份本公司持有的项目公司18%的股份进行互换，待项目公司成立后再换回。股权互换内容应在项目公司成立之日起7日内办妥工商变更手续，由项目公司负责管理陕西中远公司、陕西高鑫公司的印鉴、资料等。合同签订后，本公司依约实缴了5133万元，西安东华置业有限公司成立后，完成了股权交换，本公司增资3667万元，但被告一直未将陕西高鑫公司印鉴、会计账簿等资料移交给西安东华置业有限公司。因此本公司起诉要求被告将陕西高鑫公司章程、财务印鉴、营业执照、组织机构代码证、会计账簿等全部资料移交给西安东华公司，冯军承担连带责任。截止本报告期末，一审法院驳回原告诉讼请求，目前本公司和西安东华置业有限公司已向西安市中级人民法院提出上诉，进入二审阶段。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-10-30/600393_2014_3A.pdf</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
广州东华实业股份有限公司	陕西中远医保产品物流配送		诉讼	报告期内，本公司向西安市中级人民法院起诉陕西中远医保产品物流配送有限公司（以下简称“中远医保物流”），要求中远医保物流向第三人即本公司控股子公司西安东华置业有限公司（以下简称“东华置业”）履行现金出资1300万元的义务，同时要求中远医保物流立即将位于西安市莲湖区南二环西段202号9座花园2411-2420房合共904.11平方米写字楼物业作价900万元作为出资过户至东华置业的名下。本公司于	2,200	否	一审判决中远公司向西安东华置业现金出资1300万元，		

有 限 公 司			2010年12月与中远医保物流及其他相关的合同各方签订了《陕西中远医保产品物流配送中心项目合作合同》，按照上述合同约定，为合作开发陕西中远医保产品物流配送中心项目，各方同意组建项目公司即东华置业公司，其中约定中远医保物流公司以前期投入陕西中远医保产品物流配送中心项目的费用1300万以及位于西安市莲湖区南二环西段202号9座花园2411-2420房合同904.11平方米写字楼物业作价900万元合计2200万元作为出资，占股权比例30%。本公司出资5133万元，占股权比例70%。在合同签订后，本公司依约定实缴了5133万元人民币。并于2010年12月成立的东华置业公司，但中远医保物流却一直未履行出资义务，同时本公司认为中远医保物流公司所称的前期投入费用1300万元也存在不实情况。因此，本公司就上述事项向西安市中级人民法院提出诉讼。			驳回其他诉讼请求。	
------------------	--	--	--	--	--	-----------	--

(三) 临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项

无

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况适用 不适用**三、破产重整相关事项**

无

四、资产交易、企业合并事项适用 不适用**(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的**

事项概述及类型	查询索引
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二期；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。本次发行股份购买资产部分的发行价格为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。根据公司2013年年度股东大会审	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-08-27/600393_20140828_1.pdf

<p>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 1 元），上述发行价格调整为 5.70 元/股。</p> <p>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。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 1 元），上述发行底价调整为 5.12 元/股。最终发行价格将在上市公司取得中国证监会关于本次重组的核准文件后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。</p> <p>上述事项已经公司 2014 年 7 月 3 日召开的公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过。并已报送中国证监会。目前正在按照有关要求更新财务资料。</p>	
<p>2014 年 8 月 20 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订〈广州市番禺区南村镇樟边村城中村改造合作意向书〉的议案》。同意公司与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订《广州市番禺区南村镇樟边村城中村改造合作意向书》，并在董事会的相关权限内授权公司经营管理层就该城中村改造项目与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订《广州市番禺区南村镇樟边村“城中村”改造框架协议》以及后续跟进该项目所需开展的有关工作。</p>	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-08-21/600393_20140822_3.pdf
<p>2014 年 9 月 9 日的第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社签订〈合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书〉的议案》；同意公司与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社签订《合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书》，并在董事会的相关权限内授权公司经营管理层就该城中村改造项目与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社签订相关的改造框架协议（如有）以及后续跟进该项目所需开展的有关工作。</p>	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-09-09/600393_20140910_1.pdf

临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
河南昊通置业	本公司将所持有的三门峡东华房地产开发有限公司 100%股权及	2014 年	16000			否	股权转让的定价由双方协商	否	否	不适用	

有限公司	公司对公司控股子公司对三门峡公司的人民币捌仟零贰拾万柒仟元（8020.7 万元）债权	1 月					一致。债权转让的定价按照财务报表按实结算。				
------	--	-----	--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--

出售资产情况说明

2014 年 1 月，本公司将所持有的三门峡东华房地产开发有限公司 100%股权及公司对公司控股子公司对三门峡公司的人民币捌仟零贰拾万柒仟元（8020.7 万元）债权转让给河南昊通置业有限公司。上述股权和债权合计作价人民币壹亿陆仟万元（1.6 亿元）。

在上述协议签订后，2014 年 1 月河南昊通仅向我公司支付人民币 1000 万元的股权转让定金。截止本报告期末，河南昊通未再按协议向我司支付股权转让款及向目标公司提供资金，我司于 2014 年 3 月 26 日向其发出《关于尽快支付股权转让款及资金的催告函》后，其仍未按协议支付相关款项，也未与我司进行协商，河南昊通的行为已构成根本性违约，故我司根据协议的约定，于本报告期内向其发出解除合同的通知，旨在对其违约行为进行警示并催促其进一步履行合同，截至目前，河南昊通尚未对解除合同提出任何异议，也未与我司作任何的磋商。

2、 企业合并情况

无

五、 公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、 重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易：无

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>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二期；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。本次发行股份购买资产部分的发行价格为 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。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 1 元），上述发行价格调整为 5.70 元/股。</p> <p>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。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</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-08-27/600393_20140828_1.pdf</p>

股派发现金红利 1 元)，上述发行底价调整为 5.12 元/股。最终发行价格将在上市公司取得中国证监会关于本次重组的核准文件后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。

上述事项已经公司 2014 年 7 月 3 日召开的公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过。并已报送中国证监会。目前正在按照有关要求更新财务资料。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

1、报告期内，公司第七届董事会第三十四次会议审议通过《关于公司委托关联方广州粤泰集团有限公司或其控股的关联子公司代为收购海南江宏实业有限公司 100%股权的关联交易议案》，公司拟收购海南江宏实业有限公司 100%股权，交易金额为不超过人民币 1500 万元。并由关联方广州粤泰集团有限公司或其控股的关联子公司代为收购并代为支付股权转让款项。待公司完成发行股份购买关联方房地产资产的证监会审核后(无论是否审核通过)(有关重大重组事项详见公司 2014 年 6 月 18 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》公告的《东华实业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)，在 2015 年 12 月 31 日前，再由关联方广州粤泰集团有限公司或其控股的关联子公司以原价将海南江宏 100%股权过户至公司名下。

截止报告期末，公司关联方海南粤泰投资有限公司(乙方)已代本公司与交易对方签署股权转让协议，乙方以人民币 1000 万元受让海南江宏 100%股权。

(三) 共同对外投资的重大关联交易：无

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

报告期内，为了加速推进作为公司《发行股份购买资产》(重大资产重组)项目标的资产的开发进度，尽快产生经济效益，经公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过。公司为广州粤泰集团有限公司向相关银行或信托公司等金融机构借款(包括第三方以委托银行贷款方式)不超过人民币 1.5 亿元提供抵押及其他相应担保。由于目前公司控股股东广州粤泰集团有限公司正在与相关的借款机构进行洽谈，因此尚未能确定具体借款的细节。公司董事会授权公司经营管理层全权负责此次担保的具体相关事宜。上述借款款项将用于本公司目前正在进行的重大资产重组拟置入项目公司的经营支出。

公司控股股东广州粤泰集团有限公司及其关联方广州新意实业发展有限公司、广州粤城泰矿业投资有限公司以其所持有的下属控股矿业公司郴州市城泰矿业投资有限公司 80%股权以及云南鲁甸八宝矿业有限公司 100%股权作为此次担保的反担保，根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师粤报字【2014】第 40388 号审计报告及信会师粤报字【2014】第 40389 号审计报告，郴州市城泰矿业投资有限公司 2014 年 6 月 30 日经审计的净资产为人民币 86,971,325.45 元，云南鲁甸八宝矿业有限公司 2014 年 6 月 30 日经审计的净资产为人民币 135,914,676.24 元。具体借款金额以不超过人民币 1.5 亿元为限，借款利率年化不超过 12%。担保期限不超过 2 年。借款利率及涉及此次担保的所有费用均由关联方负责，最终由同意借款的金融机构确定。

2014 年 12 月 12 日，广州粤泰集团有限公司与广东省商业集团公司签署委托贷款借款合同，由广东省商业集团公司委托兴业银行股份有限公司广州分行发放该笔 1.5 亿元的贷款，期限为 12

个月。同日，本公司就广州粤泰集团有限公司该笔借款与兴业银行股份有限公司广州分行分别签署保证合同及抵押合同，公司为上述关联方借款提供抵押物及保证担保。

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
广州东华实业股份有限公司	公司本部	广州粤泰集团有限公司	15,000	2014-12-12	2014-12-12	2015-12-11	连带责任担保	否	否	0	是	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							15,000						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							15,000						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							25,135						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							24,416						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							39,416						
担保总额占公司净资产的比例（%）							35.87						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							15,000						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							15,000						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							<p>1、截止报告期，本公司为下属控股子公司担保明细为：</p> <p>①截止报告日，公司持有广东省富银建筑工程有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：富银公司向平安银行中石化大厦支行借款4000万、向九江银行九江市柴桑支行借款2000万、向广州银行股份有限公司借款6365万。</p> <p>②截止报告日，本公司持有信宜市信誉建筑工程有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：向广州银行借款5500</p>						

	<p>万元。</p> <p>③截止报告日，本公司持有江门市东华房地产开发有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：江门东华公司向江门融和农村商业银行礼乐支行借款 1281 万，江门东华公司向广州银行江门分行借款 3470 万元。</p> <p>④截止报告日，本公司持有三门峡东华房地产开发有限公司 100%股权。本公司为其担保明细为：三门峡东华公司向陕县农村信用合作联社借款 1800 万元。</p> <p>2、截止报告期，本公司为关联方担保情况： 2014 年 12 月 12 日，广州粤泰集团有限公司与广东省商业集团公司签署委托贷款借款合同，由广东省商业集团公司委托兴业银行股份有限公司广州分行发放该笔 1.5 亿元的贷款，期限为 12 个月。同日，本公司就广州粤泰集团有限公司该笔借款与兴业银行股份有限公司广州分行分别签署保证合同及抵押合同，公司为上述关联方借款提供抵押物及保证担保。</p>
--	---

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	广州粤泰集团有限公司	广州粤泰集团有限公司承诺在 2015 年 12 月 31 日前，制定并实施广州粤泰集团有限公司从持有的原非流通股股票中划出 1000 万股用于东华实业管理层的长期激励计划。	2015 年 12 月 31 日前	是	是	目前公司董事会仍未制定具体股权激励的计划实施方案。	广州粤泰集团有限公司就此承诺事项明确期限并补充承诺如下：广州粤泰集团有限公司承诺在 2015 年 12 月 31 日前，制定并实施广州粤泰集团有限公司从持有的原非流通股股票中划出 1000 万股用于东华实业管理层的长期激励计划。同时，本公司也承诺如下：广州东华实业股份有限公司承诺在 2015 年 12 月 31 日前，制定并实施广州粤泰集团有限公司从持有的原非流通

								股股票中划出 1000 万股用于东华实业管理层的长期激励计划。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	广州粤泰集团有限公司	广州粤泰集团有限公司以及本公司之全资、控股子公司（不包括东华实业）承诺在现有项目竣工结算后，将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如本公司在东华实业经营区域获得好的投资机会，东华实业享有优先经营权。同时广州粤泰集团有限公司承诺在 2015 年 12 月 31 日前，将通过定向增发等方式将本公司所持有的房地产相关优质资产注入上市公司以提高上市公司的资产质量，并解决同业竞争问题。如在 2015 年 12 月 31 日前广州粤泰集团有限公司未能通过重大资产重组的方式实施完成此项承诺事项，则广州粤泰集团有限公司将计划采取以下补救措施：1、广州粤泰集团有限公司计划将其下属房地产资产全权委托广州东华实业股份有限公司进行经营管理，并由东华实业收取经营管理费用。2、广州粤泰集团有限公司还将在政策法规允许的范围内，通过置换、购买等方式，分步骤分阶段的将下属房地产资产整合进入广州东华实业股份有限公司，从而解决同业竞争问题。	2015 年 12 月 31 日前	是	是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	广州粤泰集团有限公司	本公司以及本公司之全资、控股子公司（不包括东华实业）承诺在现有项目竣工结算后，将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如本公司在东华实业经营区域获得好的投资机会，东华实业享有优先经营权。	2015 年 12 月 31 日前	是	是		
与股权激励相关的承诺	盈利预测及补	广州粤泰集团	广州粤泰集团有限公司：在东华实业公司收购关联方明大矿业时承诺：1、本次交易完成后至东华实业“09 公司债”到期偿还之日前，原作为为东华实业“09 公司债”抵押担保的此	2016 年 12 月 31 日	是	是		

偿	有限公司	次东华实业转让予本公司标的下的抵押资产，在东华实业更换抵押物前继续作为东华实业“09 公司债”的抵押担保物。 2、此次交易广州粤泰集团有限公司及粤城泰矿业承诺，保证自 2014 年起的未来三年内，明大矿业每年的净资产收益率不低于 15%，如当年低于 15%的，以公司所持股权对应的差额部分将由广州粤泰集团有限公司以现金方式予以补足。3、广州粤泰集团有限公司及其下属的除东华实业外的其他控制企业今后不在与东华实业从事矿业的同一区域内进行与东华实业相竞争的同类业务。				
---	------	--	--	--	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		65
境内会计师事务所审计年限		4
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2013 年度股东大会审议通过，同意公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年度财务报告审计及内部控制审计机构，聘期为一年，并授权公司经营班子决定其相关费用。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他相关人员并未出现处罚及整改的情况。

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施
无

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划
无

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

无

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
陕西高鑫项目 投资有限公司			-11,630,155.43	11,630,155.43	
合计	/		-11,630,155.43	11,630,155.43	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

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，对公司2013年度总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

2 准则其他变动的的影响

无

十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、截止报告期末公司房地产项目情况：

项目名称	位置	类别	项目权益 (%)	项目占地面积 (平方米)	项目总建筑面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	计划总投资额 (亿元)	目前进展情况	当期销售面积 (平方米)	当期结算面积 (平方米)	累计合同销售面积 (平方米)	当期销售均价 (元)	当期新开工面积 (平方米)	备注
广州嘉盛项目	广州市越秀区	商住	100	5,446	62,851.6	0	5.5	现正在办理《施工许可证》。	0	0	0	0	0	该项目开发后以销售为主。
广州旭城项目	广州市越秀区	商住	100	5,057.55	37,461.8	0	5	正在施工中。	0	0	0	0	37,461.8	该项目开发后以销售为主。
广州益丰项目	广州市海珠区	商住	100	6,743	44,250	0	5.5	目前销售率达9成，预计2015年3月清货。	13,075.60	20,358.39	21,597.5	28,181	0	该项目以销售为主。
江门天鹅湾项目	江门市江海区	商住	100	296,573.9	780,000	0	16		51,254.61	45,531.46	326,325.61	5426.41	76,227	该项目开发后以销售为主。
北京东华虹湾项目	北京市朝阳区	商业	70	19,622.9		19,622.9 (占地面积)	18	目前正在进行前期拆迁，尚未缺的土地使用证。	0	0	0	0	0	目前公司没有对该项目未来的销售或出租规划进行详细划分。
西安六村堡泥河村及北皂河村城中村改造项目	西安市西咸新区	综合	80	1,788.09 亩		1,788.09 亩		目前该项目无具体进展，公司已取回部分拆迁补偿保证金。	0	0	0	0	0	无

三门峡天鹅湾项目	河南陕县	综合	100	201,205	383,081	20,1205	7.8	二标段 16#、17#、18#、19#、20#、23#楼二次结构完成，19#、23#楼外墙抹灰完成 80%	7,103.61	4,850.33	94,362.19	3,238.27	0	该项目开发后以销售为主。
番禺南村镇樟边村城中村改造项目	广州市番禺区							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》。						
番禺官堂村“城中村”改造项目	广州市番禺区							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》。						

房地产出租情况表：

出租物业分类	当期出租面积（平方米）	当期出租率（%）	当期经营收入（万元）	当期每平方米租金收入（元）
商业	7,182.18	56.9	290.95	33.78
办公	17,218.54	91	511.07	24.73
车位	929.49	100	39.31	/
其他	6,101.45	90.4	190.15	27.38
合计	31,431.66		1,031.48	

2、2014年5月14日，联合信用评级有限公司对广州东华实业股份有限公司主体信用等级和公司发行的“09东华债”（债券交易代码：123002）信用等级进行了跟踪评级，联合信用评级有限公司维持本公司主体长期信用等级为A+，评级展望为“稳定”，维持本公司“09东华债”信用等级为AA。

3、报告期内，公司控股股东粤泰集团将原质押给吉林信托的其所持有的本公司股份3700万股于2014年9月11日办理了解除质押手续，粤泰集团分别于2014年9月12日、2014年9月19日将其持有的上述3700万股无限售流通股在海通证券股份有限公司广州珠江江西路证券营业部办理了股票质押式回购交易。本次交易的初始交易日分别为2014年9月12日、2014年9月19日，购回交易日分别为2015年9月11日、2015年9月18日。

截至报告期末，粤泰集团共质押本公司股份143,670,000股。其中，粤泰集团质押给中信华南（集团）有限公司的本公司股份4000万股，质押给平安信托有限责任公司的股份为2667万股，质押给上海海通证券资产管理有限公司股份为4000万股，质押给海通证券股份有限公司3700万股。

4、报告期内，公司向中国证监会报送了公司重大重组的有关资料。2014年8月26日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140849号），中国证监会依法对公司提交的《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

2014年9月12日接中国证监会的通知，公司因参与本次重组的有关方面涉嫌违法被稽查立案，我公司并购重组申请被暂停审核。

2014年9月26日，公司接到中国证监会通知，恢复审核我公司并购重组申请。

5、2014年8月20日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过《关于聘请北京市金杜律师事务所为公司法律顾问和股东大会及债权人会议见证律师的议案》，决定继续聘请北京市金杜律师事务所为本公司2014年度法律顾问和股东大会及债权人会议的见证律师，聘期自2014年9月1日至2015年8月31日止，并授权公司经营管理层决定其相关费用。

6、报告期内，公司控股股东粤泰集团将原质押给上海海通证券资产管理有限公司股份为1400万股本公司股票办理了解押手续。2014年11月26日，粤泰集团与海通证券股份有限公司广州珠江江西路营业部签署股票质押式回购交易协议书，粤泰集团将上述持有本公司的1400万股办理了质押式回购，期限从2014年11月26日至2015年11月26日。

截至报告期末，粤泰集团共质押本公司股份143,670,000股。其中，粤泰集团质押给中信华南（集团）有限公司的本公司股份4000万股，质押给平安信托有限责任公司的股份为2667万股，质押给海通证券股份有限公司股份为7700万股。

7、报告期内，公司控股股东广州粤泰集团有限公司发生股东变更，截止报告期末，广州粤泰集团有限公司最新的股东构成为：杨树坪，出资42334万元，占85.81%；杨树葵，出资5101.9万元，占10.34%；杨海帆，出资1665万元，占3.37%；杨树源，出资233.1万元，占0.47%。

8、2012年8月公司下属控股子公司西安东华置业有限公司（以下简称“西安东华”）与陕西省西咸新区沣东新城城中村改造办公室、北皂河村、泥河村签订城改四方协议。由西安东华置业有限公司负责开发西安六村堡北皂河村和泥河村两村的城中村改造项目，并为该项目支付了城改保证金1.9亿元。该项目目前处于旧城改造的拆迁阶段，项目土地尚未进行招拍挂。该地块未来计划在拆迁改造完成后作为西安国际医药城项目和配套商品房项目用地。

报告期内，鉴于北皂河村、泥河村城中村改造项目牵涉面广，涉及各方的利益众多，以及尚需多项工作的配套到位方可实施，因此项目并未正式启动。结合公司目前的实际情况，本公司控股子公司西安公司向陕西省西咸新区沣东新城土地储备中心申请退回此前缴纳的城改保证金1.9亿中的1.8亿，同时西安公司承诺作为北皂河村、泥河村城中村改造项目的投资主体，在条件成熟时将全力投入此项目，并在此期间在政府指导下继续积极推动城中村改造项目的各项相关工作，直至城中村改造项目顺利实施。此后，公司收到陕西省西咸新区沣东新城城中村改造办公室《关于皂河村、泥河村村改保证金退回的请示的复函》。陕西省西咸新区沣东新城城中村改造办公室同意先行退还西安公司1.5亿元保证金，余下4000万元保证金待项目后续遗留问题得到妥善处理的前提下于一年内完成支付。而原包括西咸新区城中村改造办公室、六村堡街道办、村委会及西安东华关于皂河村、泥河村签订的原城改四方协议先行予以解除，同时承诺待上述项目未来正式启动时，再与西安公司重新磋商相关事宜，并在同等条件下，优先考虑西安公司的投资主体资格。

就上述事项，目前本公司子公司西安公司已正式书面回复当地政府，同意其提出的：解除与公司签署的《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办北皂河村城中村改造项目合作协议》、《陕西省西咸新区沣东新城六村堡街办泥河村城中村改造项目合作协议》的合同关系。并待上述两村改造工作正式启动前，当地政府将与西安公司重新磋商相关事宜，在同等条件下，优先考虑保留西安公司的投资主体资格。退还本项目1.9亿保证金，政府同意先行退还1.5亿元；剩余0.4亿元，待项目后续遗留问题得到妥善处理的前提下于一年内完成支付的决定。

9、2011年6月本公司分别向关联自然人林穗生及关联自然人陈仕斌收购广州旭城实业发展有限公司合计100%股权，林穗生、陈仕斌及广州粤泰集团有限公司同意，如东华西项目最终取得的规划报建面积与《股权转让协议》中约定的原德国地出合[2002]187号《广州市国有土地使用权出让合同》规定的面积存在差异，将以评估报告中的土地评估价值及可售面积（住宅及商业）作为计算依据，对可售面积差额部分对本公司作出相应的补偿。

2013年12月24日，广州市规划局重新颁发了公司旭城东华西项目的建设工程规划许可证，按照上述许可证明确的建筑规模，旭城东华西项目的总建筑面积为37461.8平方米，比原德国地出合[2002]187号《广州市国有土地使用权出让合同》所约定的总建筑面积为48188.5平方米少，公司已就可售面积差额与当时合同签订的各方进行商洽，并向合同相关义务方提出差额补偿的要求，目前具体的补偿方案仍未最后确定。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

无

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

无

(二) 限售股份变动情况

限售股份变动情况 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至报告期末近 3 年，公司并未有证券发行的情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

无

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	20,949
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	21,283

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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	0	146,521,570	48.84	10,000,000	质押	143,670,000	境内非国有 法人
梁秀娟	+3,820,000	3,820,000	1.27	0	无		境内自然人
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	+2799594	2,799,594	0.93	0	无		未知
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	+2,092,991	2,092,991	0.70	0	无		未知
郭治平	-327,000	1,998,000	0.67	0	无		境内自然人
陈波	+1,842,500	1,842,500	0.61	0	无		境内自然人
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	+1,223,200	1,223,200	0.41	0	无		未知
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	+1018500	1,018,500	0.34	0	无		未知
许春辉	+978,001	978,001	0.33	0	无		境内自然人
刘锦英	-150,000	966,800	0.32	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州粤泰集团有限公司	136,521,570	人民币普通股	136,521,570				
梁秀娟	3,820,000	人民币普通股	3,820,000				

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	2,799,594	人民币普通股	2,799,594
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	2,092,991	人民币普通股	2,092,991
郭治平	1,998,000	人民币普通股	1,998,000
陈波	1,842,500	人民币普通股	1,842,500
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	1,223,200	人民币普通股	1,223,200
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	1,018,500	人民币普通股	1,018,500
许春辉	978,001	人民币普通股	978,001
刘锦英	966,800	人民币普通股	966,800
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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州粤泰集团有限公司	10,000,000	2015-11-06	10,000,000	1000万股是2005年公司股权分置改革时大股东承诺用于公司管理层激励的，如公司不实施管理层激励，该部分股份未能达到上市条件。
2	其他未对股改明确表示同意的股东	495,000	2015-11-06	495,000	该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东，并未对公司股权分置改革方案明确表示同意，公司控股股东粤泰集团承诺先由其代为支付应由该部分股东支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
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。			

四、控股股东及实际控制人变更情况

1 公司不存在控股股东情况的特别说明

报告期内，公司不存在控股股东变更的情况。

(一) 实际控制人情况

2 法人

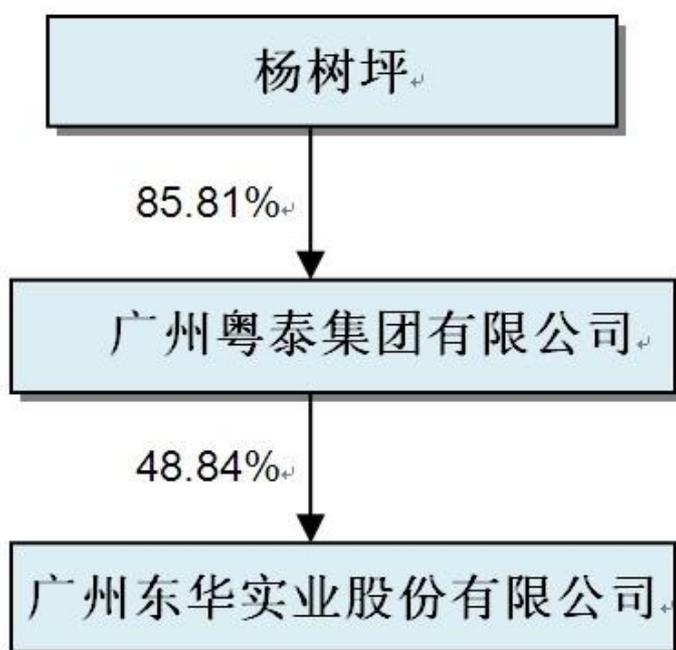
单位：万元 币种：人民币

名称	广州粤泰集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨树坪
成立日期	1994年8月1日
组织机构代码	61861662-4
注册资本	49,334
主要经营业务	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。
未来发展战略	现金流稳定，未来发展将采取有序的逐步扩张战略，经营重心在房地产、矿产开发、有色金属贸易等方面，注重可持续发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

1 自然人

姓名	杨树坪
国籍	中国（香港）
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近5年内的职业及职务	硕士，高级工程师。广州东华实业股份有限公司第四、五、六、七届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长，江门东华公司法人董事长，沈阳东华弘玺公司董事、住友公司董事，广州城启集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州市新华汇昌房地产开发有限公司、广州市广百新翼房地产开发有限公司、广州天城房产实业有限公司、广州溢城贸易发展有限公司法人代表、董事长，广州旭城实业发展有限公司经理，广东新豪斯建筑设计有限公司董事。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	广州东华实业股份有限公司

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

3 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司
无

第七节 优先股相关情况

一、截至报告期末近 3 年优先股的发行与上市情况

单位:股

优先股代码	优先股简称	发行日期	发行价格(元)	票面股息率(%)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	终止上市日期
募集资金使用进展及变更情况								

截至报告期末近 3 年, 公司并未有优先股的发行与上市情况。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
杨树坪	董事长	男	57	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		108.03	0
杨树葵	副董事长	男	53	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		75.01	0
何德赞	董事总经理	男	46	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		75.65	0
陈土材	董事	男	65	2012-05-03	2014-03-24	0	0	0		0	8.03
陈湘云	董事	男	41	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		0	38.04
李宏坤	董事	男	52	2014-04-15	2015-05-02	0	0	0		60.36	0
胡志勇	独立董事	男	49	2012-05-03	2014-04-15	0	0	0		2.23	0
吴向能	独立董事	男	40	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		10.71	0
李新春	独立董事	男	52	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		10.71	0
王朋	独立董事	男	60	2014-04-15	2015-05-02	0	0	0		8.48	0
杨建东	董事财务总监	男	42	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		53.87	0
陈昊	监事会主席	男	36	2012-05-03	2014-04-15	0	0	0		13.64	
郑国贴	监事会主席	男	35	2014-04-15	2015-05-02	0	0	0		0	20.76
张桂芬	监事	女	57	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		0	21.91
于湘	监事	男	59	2012-05-03	2014-04-15	0	0	0		11.3	0
王志辉	监事	女	46	2014-04-15	2015-05-02	0	0	0		18.11	0

蔡锦鹭	董事会秘书	女	42	2012-05-03	2015-05-02	0	0	0		38.41	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	486.51	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
杨树坪	杨树坪：硕士，高级工程师。广州东华实业股份有限公司总经理，广州东华实业股份有限公司第四、五、六届董事会董事长。历任广州粤泰集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，广州东华实业股份有限公司董事长。
杨树葵	最近 5 年一直担任广州东华实业股份有限公司第六届、第七届董事会董事、副董事长。
何德赞	学士学位。现任三门峡东华房地产开发公司董事长，沈阳东华弘玺公司董事长，广州东华实业股份有限公司第六届、第七届董事会董事，广州东华实业股份有限公司总经理。北京东华虹湾房地产开发有限公司法人，广州旭城实业发展有限公司法人。
陈土材	2007 年 8 月 2 日至 2013 年 12 月 31 日，担任广州粤泰集团有限公司副董事长。广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事。目前已离职。
陈湘云	硕士，工程师。历任广州粤泰集团有限公司企业发展经营部高级项目经理、副总经理，广州东华实业股份有限公司第五届、六届、七届董事会董事，广州粤泰集团董事会办公室主任。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事，广州市广百股份有限公司董事。粤泰集团投资发展部总经理。
李宏坤	硕士，高级工程师。曾任广州东华实业股份有限公司董事会秘书、副总经理；广州东华实业股份有限公司第四、第五届董事会董事。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事、副总经理。
胡志勇	博士，会计学教授。曾任广州东华实业股份有限公司第七届董事会独立董事。广州大学经济与统计学院副院长。现在不再担任公司独立董事一职。
吴向能	中国注册会计师、国际注册内部审计师、中山大学管理学院兼职副教授。现任广东南海控股投资有限公司副总经理。
李新春	中山大学管理学院教授、博士生导师，享受国务院政府特殊津贴专家。2004 年 4 月至 2011 年 3 月任中山大学管理学院院长。
王朋	管理学教授。曾任原广州大学管理系系主任、副教授，广州大学商学院副院长、教授。现任广州大学财务处处长，工商管理学院教授。擅长市场营销理论与实践研究、新产品创新及扩散理论研究。累计发表论文 30 余篇，主编营销教材一部，参编房地产营销教材一部。
杨建东	中国注册会计师，注册税务师，会计师。现任广州东华实业股份有限公司第七届董事会董事，广州东华实业股份有限公司财务总监，东城联合公司董事，东南公司董事，东山投资公司董事，沈阳弘玺公司董事，西安东华置业公司法人，广州住友房地产开发公司法人。
陈昊	陈昊：博士前期，硕士学位。2009 年 4 月任粤泰集团董事会办公室副主任。曾任广州东华实业股份有限公司第六届监事会主席。现不再担任监事会主席一职。
郑国贴	本科学历。毕业于西南政法大学，律师资格。历任广州东华实业股份有限公司办公室副经理、企管部经理。现任广州粤泰集团有限公司企业管理中心副总经理，董事长助理。
张桂芬	张桂芬：2008 年以来历任广州粤泰集团有限公司董事会办公室副主任，融资部经理。现任广州东华实业股份有限公司第六届监事会监事，公司资金部经理。
于湘	2012 年 4 月 26 日经公司职工代表会议选举为广州东华实业股份有限公司第六届监事会职工代表出任的监事。目前已离职。

王志辉	本科学历。2008 年 3 月至今先后担任广州东华实业股份有限公司人力资源部副经理、经理。现任广州东华实业股份有限公司企业管理与发展部副经理，主管人力资源工作。
蔡锦鹭	硕士，会计师，房地产经济师，执业企业法律顾问。广州市政协第十一届、十二届委员。现任公司第七届董事会秘书，东城联合公司董事，沈阳东华弘玺公司董事，信宜贸易公司法人。

其它情况说明

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨树坪	广州粤泰集团有限公司	董事局主席、总裁		
杨树坪	广州城启发展有限公司	法人代表		
杨树坪	广州城启集团有限公司	董事长、总裁		
杨树坪	广州豪城房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州市新华汇昌房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	广州天城房产实业有限公司	法人代表、董事长		
杨树坪	北京粤城泰矿业投资有限公司	法人代表		
杨树坪	海南白马天鹅湾置业有限公司	法人代表		
杨树坪	广州溢城贸易发展有限公司	法人代表、董事长		
杨树葵	北京城启天鹅湾物业公司	法人代表		
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	董事长		
陈土材	广州粤泰集团有限公司	常务副总裁，董事会副主席		
陈土材	广州城启发展有限公司	执行董事		
陈湘云	广州粤泰集团有限公司	投资发展部总经理，董事会		

		办公室主任，企业发展管理部高级项目经理、副总经理。		
张桂芬	广州粤泰集团有限公司	融资经理		
郑国贴	广州粤泰集团有限公司	总裁助理		
郑国贴	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	法定代表人		
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王朋	广州大学财务处	处长		
吴向能	广东南海控股投资有限公司	副总经理		
吴向能	东莞发展控股股份有限公司	独立董事		
吴向能	高新兴科技集团股份有限公司	独立董事		
吴向能	棕榈园林股份有限公司	独立董事		
李新春	中山大学管理学院	教授、博士生导师		
李新春	广州市东方宾馆股份有限公司	独立董事		
李新春	骅威科技股份有限公司	独立董事		
李新春	广东银禧科技股份有限公司	独立董事		
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定并负责考核。公司高级管理人员薪酬方案由董事会通过后实施。公司董事、监事的薪酬方案由董事会审议通过后提交公司股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税后 9 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	575.25 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实	443.21 万元。

实际获得的报酬合计	
-----------	--

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈土材	董事	离任	因个人原因辞职
胡志勇	独立董事	离任	因已经连续 6 年担任公司独立董事一职
李宏坤	董事	聘任	第七届董事会增补董事
王朋	独立董事	聘任	第七届董事会增补独立董事
陈昊	监事会主席	离任	因个人原因辞职
于湘	职工代表监事	离任	因个人原因辞职
郑国贴	监事会主席	聘任	第六届监事增补监事
王志辉	职工代表监事	聘任	第六届监事增补监事

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

本报告期内未发生变化。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	69
主要子公司在职员工的数量	271
在职员工的数量合计	340
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	22
技术人员	98
财务人员	27
行政人员	73
其他	120
合计	340
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士或以上	7
研究生	1
本科	86
大专	100
高中/职中/中专/中技	78
初中	57
其它	11
合计	340

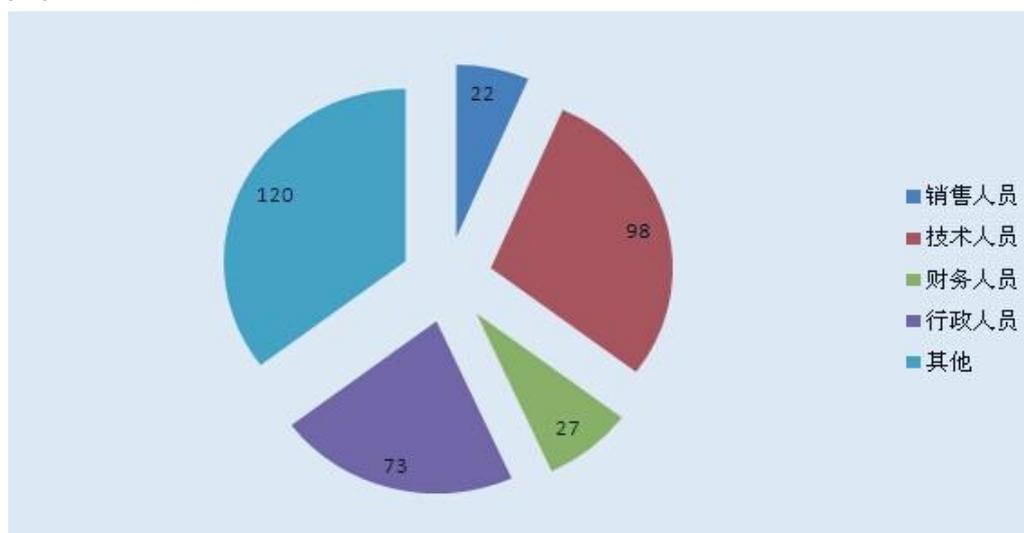
(二) 薪酬政策

公司薪酬设计按人力资源的不同类别，实行分类管理，着重体现岗位（或职位）价值和个人贡献。鼓励员工长期为企业服务，共同致力于企业的不断成长和可持续发展，同时共享企业发展所带来的成果。公司薪酬制定遵循以下原则：（1）竞争原则：企业保证薪酬水平具有相对市场竞争力。（2）公平原则：使企业内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理。（3）激励原则：企业根据员工的贡献，决定员工的薪酬。

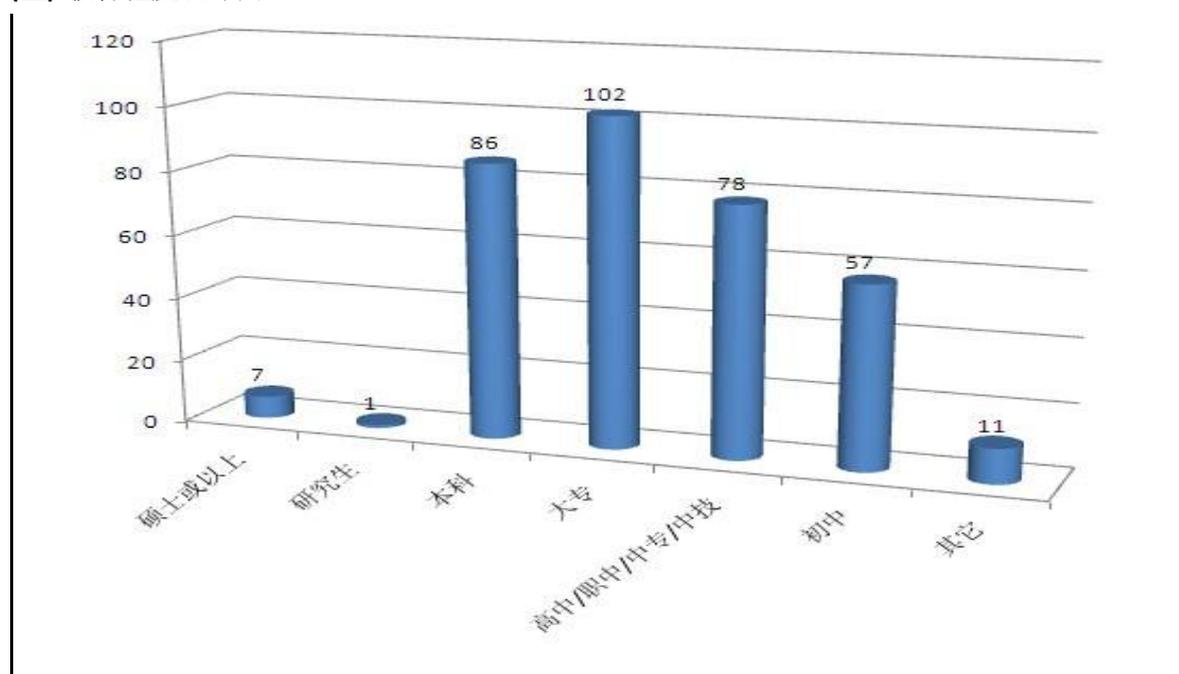
(三) 培训计划

公司培训方式分为两种：一是利用网络培训资源，在线观看培训讲座。二是由各专业部门组织专题培训。2015 年度公司计划开展多方位的员工培训，内容包括员工的职业化素养提升、实战执行力、员工胜任能力训练、责任与能力等各方面。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第九节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。报告期内，公司制订了《广州东华实业股份有限公司投资者投诉处理工作制度》、《广州东华实业股份有限公司募集资金管理办法》。按照广东证监局《关于进一步提高辖区上市公司

治理水平的指导意见》修订了《公司章程》。公司董事会认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内公司召开了1次年度股东大会、3次临时股东大会。公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东及实际控制人之间进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司一直以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事与董事会：报告期内公司共召14次董事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于监事与监事会：报告期公司共召开5次监事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的经营、财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的聘免由公司董事会提名委员会审核任职资格后向董事会提出建议人选；公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定薪酬制度并报公司董事会批准实施。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、社区等其他利益相关者的合法权利，并共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于上市公司打击和防控内幕交易活动的情况：在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，以加强避免内幕交易。

公司治理是一项长期工作，需要持续地改进和提高，公司将继续根据有关规定及时更新完善公司内部治理制度，及时发现问题解决问题，不断强化内部管理，以提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014-04-15	1、《广州东华实业股份有限公司 2013 年度董事会工作报告》；2、《广州东华实业股份有限公司 2013 年度监事会工作报告》；3、《独	上述议案均获	http://static.sse.com.cn/disclosure/	2014-04-16

		立董事述职报告》；4、《广州东华实业股份有限公司 2013 年度财务决算报告》；5、《广州东华实业股份有限公司 2013 年度利润分配预案》；6、《广州东华实业股份有限公司 2013 年年度报告全文及摘要》；7、《关于聘请立信会计师事务所为本公司 2014 年度财务报告审计及内部控制审计机构的议案》。8、《关于本公司及控股子公司 2014 年贷款额度提交股东大会授权的议案》；9、《关于 2014 年度为本公司直接或者间接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》；10、选举公司第七届董事会增补董事；11、选举公司第六届监事会增补监事。	得 通 过	listedinfo/announcement/c/2014-04-15/600393_20140416_1.pdf	
2014 年第一次临时股东大会	2014-01-10	1、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计机构的议案》；2、《关于增加公司经营范围的议案》；3、《关于修改〈公司章程〉的议案》；4、《关于修改〈广州东华实业股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》；5、《关于修改〈广州东华实业股份有限公司独立董事工作制度〉的议案》；6、《广州东华实业股份有限公司累积投票实施细则》；	上 述 议 案 均 获 得 通 过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-01-10/600393_20140111_1.pdf	2014-01-10
2014 年第二次临时股东大会	2014-07-03	（一）《关于公司符合上市公司发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案》；（二）《关于公司发行股份购买资产构成关联交易的议案》；（三）逐项审议《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》；（四）《关于〈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）〉及其摘要的议案》；（五）、《关于公司与广州粤泰集团有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》；（六）、《关于公司与广州粤泰集团有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司签署附生效条件的〈盈利预测补偿协议〉的议案》；（七）、《关于批准本次重大资产重组相关审计报告、盈利预测审核报告及评估报告的议案》；（八）、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》；（九）、《关于提请股东大会批准免于以要约收购方式增持公司股份的议案》。	上 述 议 案 均 获 得 通 过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-07-03/600393_20140704_1.pdf	2014-07-04

2014 年第三次临时股东大会	2014-11-17	关于公司为关联方向相关金融机构借款提供担保并授权公司经营管理层负责具体操作的议案	上述议案均获得通过	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2014-11-17/600393_20141118_1.pdf	2014-11-18
-----------------	------------	--	-----------	---	------------

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨树坪	否	14	4	8	2	0	否	1
杨树葵	否	14	5	9	0	0	否	3
何德赞	否	14	5	9	0	0	否	3
陈湘云	否	14	5	9	0	0	否	4
杨建东	否	14	5	9	0	0	否	4
李宏坤	否	12	4	8	0	0	否	4
李新春	是	14	4	9	1	0	否	2
吴向能	是	14	5	9	0	0	否	3
王朋	是	12	3	8	1	0	否	3

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明：

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会审计委员会 2014 年第一次会议于 2014 年 1 月 3 日上午 10:00 在寺右新马路公司董事会会议室召开。应到委员五名，实到四名，委员董事陈土材先生因个人原因未能亲自出席本次会议，授权委员董事陈湘云先生代为出席会议并行使表决权。会议由主任委员独立董事胡志勇先生主持，公司高管人员、财务负责人、公司审计机构立信会计师事务所的负责人参加了会议。在会议上公司年报审计机构立信会计师事务所的会计师王健民向公司审计委员会介绍今年审计机构审计工作的时间安排以及关注的重点。同时确定公司 2013 年度审计计划及时间安排如下：

①计划审计进度及时间安排：

根据上市公司的时间要求，审计机构于 2014 年 1 月 3 日进场对上市公司的各个子公司进行审计，现场审计到 2013 年 1 月 23 日左右。合并汇总时间为 1 月 23 日至 2 月 16 日，2 月 16 日出具合并报告及报表初稿。3 月 24 日前完成全部审计工作，出具正式审计报告。

②今年审计工作探讨的重点问题：

公司 2013 年刚收购的明大及嘉元矿业公司的规范化管理问题。

③审计委员会委托公司内部审计部门以及董事会秘书处负责督促审计机构在约定时限内提交审计报告，必要时形成书面意见并由相关人员签字确认。

(二) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会审计委员会 2014 年第二次会议于 2014 年 2 月 13 日上午 10:00 在公司董事会议室召开。应到委员五名，实到四名，委员董事陈土材先生因个人原因未能亲自出席本次会议，授权委员董事陈湘云先生代为出席会议并行使表决权；会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州东华实业股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定，会议由主任委员独立董事胡志勇先生主持，公司高管人员、财务负责人参加了会议。会议审议了公司编制的财务会计报表初稿，并对此形成书面意见如下：

①公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础进行 2013 年度财务审计工作。

②建议公司经营管理层关注以下几个问题：

公司收购旭城公司时所产生的面积差大股东的补偿解决问题；

在收购明大矿业时，大股东对上市公司有业绩承诺，今年如明大矿业达不到承诺要求，大股东必须对此作出补偿，提醒大股东注意；

尽快按照上市公司的要求完善明大矿业的规范化管理；

公司仍需加强力度节省成本，提高公司利润水平。

(三) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会审计委员会 2014 年第三次会议于 2014 年 3 月 24 日下午 13:30 在公司董事会议室召开。应到委员五名，实到四名，董事委员陈土材先生因私人原因未能出席本次会议。会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州东华实业股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事胡志勇先生主持，公司高管人员、审计室主任、会计师事务所有关人员列席了会议。会议对《广州东华实业股份有限公司 2013 年度财务状况分析报告》、《广州东华实业股份有限公司 2013 年度审计报告》初稿以及《审计委员会关于立信会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》进行了讨论，形成决议如下：

①会议对公司出具的《广州东华实业股份有限公司 2013 年度财务状况分析报告》进行了审议，认为公司出具的《分析报告》对公司 2013 年度财务及经营状况进行了详细深入的剖析，较为真实地反映了公司的财务状况，审计委员会同意公司出具的《财务分析报告》。

②会议对立信会计师事务所有限公司出具的《广州东华实业股份有限公司 2013 年度审计报告》进行了讨论，对《审计报告》中所提供信息的真实性表示了肯定，认为公司 2013 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年的生产经营成果，并同意以此审计报告为基础制作公司 2013 年度报告及年度报告摘要，并要求立信会计师按照审计计划尽快完成审计工作，出具正式的审计报告提交公司董事会审议。

③审计委员会认为需提请董事会及公司经营管理层关注以下几个问题：

1、公司收购湖南茶陵明大矿业公司时，大股东对明大矿业公司未来的业绩做出过承诺，且 2014 年开始进入承诺的兑现期，请上市公司关注上述事项。

2、公司因为初涉矿业领域，因此提请公司经营管理层做好明大矿业公司收购后的相关管理及安全经营等工作。

3、希望公司尽快推进重大重组的有关工作。

(四) 广州东华实业股份有限公司董事会审计委员会 2014 年第四次会议于 2014 年 8 月 20 日下午 14:30 在公司会议室召开。审计委员会提请公司董事会及经营管理层持续推进公司的重大资产重组相关工作，近期内争取尽快取得中国证监会行政许可的申请受理通知。

(五) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会薪酬与考核委员会 2014 年第一次会议于 2014 年 3 月 24 日下午 14:20 在公司董事会议室召开。应到董事委员五名，实到四名，董事委员陈土材

先生因私人原因未能出席本次会议。会议审议并通过了《广州东华实业股份有限公司董事会薪酬与考核委员会履职情况的报告》。

根据公司股东大会的授权以及第七届董事会薪酬与考核委员会制定的公司本届高级管理人员的薪酬标准，董事会薪酬与考核委员会对公司 2013 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并因此出具审核意见，本委员会认为：公司 2013 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行公司的薪酬管理制度，符合董事会薪酬与考核委员会的相关要求。

(六) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会提名委员会 2014 年第一次会议于 2014 年 3 月 24 日下午 14:10 在公司董事会议室召开。应到董事委员五名，实到五名。会议由主任委员独立董事李新春先生主持，会议审议并通过了如下决议：

鉴于公司董事陈土材先生因个人原因向董事会提出辞呈，独立董事胡志勇先生已经连续 6 年担任本公司独立董事，任期即将届满。根据公司董事会提名委员会实施细则的规定，董事会拟提名李宏坤先生为公司第七届董事会董事增补候选人；提名王朋先生为公司第七届董事会独立董事增补候选人。任期自股东大会审议通过之日起至第七届董事会届满之日止。

公司董事会提名委员会对李宏坤先生、王朋先生的任职资格进行了审查，认为以上被提名人均符合《公司法》、《公司章程》关于公司董事任职要求的规定，公司董事会提名委员会认为上述人员均符合董事的任职资格，通过对上述被提名人的任职资格审核。

(七) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会关联交易控制委员会 2014 年第一次会议于 2014 年 6 月 16 日以现场方式召开，应出席的董事委员五名，亲自参加出席的董事委员五名。会议对公司拟与关联方进行的关联交易事项进行了讨论，并对下列关联交易事项形成决议如下：

广州东华实业股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”）拟向特定对象广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）、广州新意实业发展有限公司（以下简称“广州新意”）、广州城启集团有限公司（以下简称“城启集团”）、广州恒发房地产开发有限公司（以下简称“广州恒发”）、广州建豪房地产开发有限公司（以下简称“广州建豪”）、广州豪城房产开发有限公司（以下简称“广州豪城”）、淮南市中峰房地产投资管理有限公司（以下简称“淮南中峰”）（前述 7 家公司合称“交易对方”）发行股份购买粤泰集团持有的海南白马天鹅湾置业有限公司（以下简称“海南置业”）52%股权、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南置业”）60%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二期资产，广州恒发持有的雅鸣轩项目二期资产，广州建豪持有的雅鸣轩项目一期资产，广州豪城持有的城启大厦投资性房地产，淮南中峰持有的淮南置业 30%股权，同时向不超过 10 家其他投资者发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”），募集配套资金总额不超过交易总金额的 25%。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，该行为构成上市公司重大资产重组。

1、经审核，公司不存在不得发行股票的相关情况，符合向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金的各项条件。

2、本次提交公司第七届董事会第三十次会议审议的《关于〈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）〉及其摘要的议案》等相关议案，在提交董事会会议审议前，相关资料已经我们审核。

3、本次发行股份购买资产涉及的资产出售方暨股份认购方为粤泰集团、广州新意、城启集团、广州恒发、广州建豪、广州豪城、淮南中峰，其中，粤泰集团为公司的控股股东，持有公司 48.84% 股份，其他交易对方为公司的关联方。根据《上海证券交易所股票上市规则（2013 年修订）》等关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。

4、公司本次发行股份购买的标的资产有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售等方面保持独立。本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利

于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争，有利于上市公司及股东的利益。

5、标的资产涉及的立项、行业准入、用地等有关报批事项，标的资产涉及的已向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，以及本次交易行为涉及的有关上市公司股东大会、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）等政府部门审批事项，已在本次交易的报告书（草案）中详细披露，并对可能无法获得批准的风险做出了特别提示。

6、标的资产抵押、质押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形已在本次交易的报告书（草案）中披露，并对解决方案做出了特别提示，就标的资产涉及的目标股权，不存在股东出资不实或者影响其合法存续的情况。

7、《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）》以及由公司与资产出售方暨股份认购方等共同签署的附条件生效的《发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次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）具备可行性和可操作性。

8、公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对标的资产进行评估，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。本次交易的标的资产中，对海南置业及淮南置业股权采用资产基础法和收益法进行评估，并最终采用资产基础法作为评估结果，对城启大厦投资性房地产采用市场法、收益法进行评估，并最终采用市场法作为评估结果，对广州天鹅湾项目二期资产、雅鸣轩项目一期及二期资产采用假设开发法、收益法进行评估，并最终采用假设开发法作为评估结果，符合中国证监会的相关规定。评估报告假设前提合理，评估方法与评估目的具有较好的相关性，重要评估参数取值合理，评估定价公允，符合法律法规的规定，不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

9、本次公司向交易对方发行股份购买资产，因粤泰集团持有公司股权比例超过 30%，交易对方认购公司本次发行的股份将会触发要约收购义务，应提请公司股东大会同意交易对方免于以要约方式增持公司股份。

综上所述，我们经过充分讨论后认为本次关联交易并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，因此我们同意上述议案并将该议案提交公司第七届董事会第三十次会议审议。

（八）广州东华实业股份有限公司第七届董事会关联交易控制委员会 2014 年第二次会议于 2014 年 9 月 9 日以通讯方式，应参加表决的董事委员五名，亲自参加表决的董事委员五名，会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州东华实业股份有限公司董事会关联交易控制委员会实施细则》的有关规定。会议对公司拟与关联方进行的关联交易事项进行了讨论，形成决议如下：

审议通过《关于公司委托关联方广州粤泰集团有限公司或其控股的关联子公司代为收购海南江宏实业有限公司 100%股权关联交易的议案》。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》以及《公司章程》的有关规定，经认真审核有关公司委托关联方广州粤泰集团有限公司或其控股的关联子公司代为收购海南江宏实业有限公司 100%股权的事项。经充分讨论，我们认为本次交易是为尽快推进公司目前正在进行的重大资产重组，同时规避上市公司与关联方之间的同业竞争问题而产生。且上述标的公司 100%股权未来由关联方过户至本公司时也不会产生任何溢价，并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，因此我们同意上述议案并将该议案提交公司第七届董事会第三十四次会议审议。

(九) 广州东华实业股份有限公司第七届董事会关联交易控制委员会 2014 年第三次会议于 2014 年 10 月 29 日以现场方式召开,应参加表决的董事委员五名,亲自参加表决的董事委员五名,会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州东华实业股份有限公司董事会关联交易控制委员会实施细则》的有关规定。会议对公司拟与关联方进行的关联交易事项进行了讨论,形成决议如下:

审议通过《公司为关联方向相关金融机构借款提供担保并授权公司经营管理层负责具体操作的议案》。根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》以及《公司章程》的有关规定,经认真审核有关公司为关联方向相关金融机构借款(包括第三方以委托银行贷款方式)提供担保并授权公司经营管理层负责具体操作,用于本公司目前正在进行的重大资产重组拟置入项目公司的经营支出的相关资料,同意上述议案并将该议案提交公司第七届董事会第三十五次会议审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的,公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

本公司与控股股东广州粤泰集团有限公司以及关联方城启集团同时存在房地产开发项目。因为行业特性,上述关联方与本公司并未形成实质上的同业竞争。且广州粤泰集团有限公司承诺其以及其之全资、控股子公司(不包括东华实业)在现有项目竣工结算后,将不在东华实业经营区域从事与东华实业经营业务构成直接竞争的业务。如粤泰公司在东华实业经营区域获得好的投资机会,东华实业享有优先经营权。并承诺在条件具备后,将通过收购、定向增发等方式将粤泰公司所持有的房地产相关优质资产注入上市公司以提高上市公司的资产质量,并解决同业竞争问题。

报告期内,公司 2014 年第二次临时股东大会通过公司以非公开发行股份的方式向公司控股股东广州粤泰集团有限公司以及其他关联方收购房地产项目资产的有关议案。从而解决同业竞争的问题。截止报告期末,上述方案已经上报中国证监会审核中。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评,参照本公司工资制度确定。

公司的董事会薪酬与考核委员会,报告期内负责对公司的管理人员实行绩效考核和评价,并完善公司的激励考核机制,公司高级管理人员的薪酬制度及各人基本薪酬由董事会薪酬与考核委员会负责制定。

第十节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司自开展公司治理专项活动以来，充分重视企业内部管理建设，认识到健全、有效的内部控制对实现经营管理目标、改善公司基本面的重要性，并根据公司实际现状和未来发展计划，根据中国证监会和上交所的要求全面对公司原有的规章制度进行梳理，不断完善和重新制订了部分规章制度。目前已建立的内部控制制度包括公司治理、生产经营、财务管理、行政管理、人力资源管理、成本控制、内部审计、信息披露与投资者管理等方面，基本涵盖了公司经营管理的各个层面以及各主要业务环节。建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，保障公司经营管理的资产安全，防范和化解各类风险，提高经营效益和效率，保护投资者合法权益。公司内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司虽已聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为内部控制审计机构，但报告期内并未对公司内部控制的情况进行审计也未出具审计报告。

是否披露内部控制审计报告：否

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度对应当追究责任的情况、责任追究的流程、追究责任的形式和种类做出了明确规定，该制度的实行将有助于提高年报信息披露的质量。截止报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计报告

信会师报字[2015]第 410016 号

广州东华实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广州东华实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：

- （1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- （2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：王建民

中国注册会计师：黄韶英

中国·上海二〇一五年一月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		418,768,647.59	270,350,132.38
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		61,560,282.02	65,889,037.07
预付款项		72,552,365.36	86,466,235.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,639,583.33	2,285,412.63
应收股利			
其他应收款		397,840,136.38	463,884,650.07
买入返售金融资产			
存货		1,967,916,150.77	2,071,465,347.05
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,920,277,165.45	2,960,340,814.43
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		11,630,155.43	11,630,155.43
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		120,714,650.92	125,469,026.83
固定资产		88,171,159.18	90,709,370.67
在建工程		66,928,225.29	64,043,300.97
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		98,268,420.85	19,302,969.66
开发支出			
商誉		18,005,887.68	730,000.00
长期待摊费用		5,550,431.50	747,698.66
递延所得税资产		79,078,706.95	72,291,061.07
其他非流动资产			

非流动资产合计		488,347,637.80	384,923,583.29
资产总计		3,408,624,803.25	3,345,264,397.72
流动负债:			
短期借款		471,050,000.00	733,420,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		176,140,434.65	169,944,532.06
预收款项		242,502,407.71	470,398,093.07
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,663,297.42	4,028,030.12
应交税费		45,699,505.18	28,598,624.55
应付利息		7,653,474.62	2,427,479.57
应付股利		200,000.00	200,000.00
其他应付款		107,849,332.17	169,163,428.49
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		389,160,000.00	123,986,433.09
其他流动负债		35,687,430.84	79,533,107.00
流动负债合计		1,479,605,882.59	1,781,699,727.95
非流动负债:			
长期借款		829,700,000.00	194,000,000.00
应付债券			297,900,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		829,700,000.00	491,900,000.00
负债合计		2,309,305,882.59	2,273,599,727.95
所有者权益			
股本		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		216,625,210.96	216,625,210.96

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		98,287,522.47	98,287,522.47
一般风险准备			
未分配利润		375,087,373.33	343,543,473.19
归属于母公司所有者权益合计		990,000,106.76	958,456,206.62
少数股东权益		109,318,813.90	113,208,463.15
所有者权益合计		1,099,318,920.66	1,071,664,669.77
负债和所有者权益总计		3,408,624,803.25	3,345,264,397.72

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：杨建东会计机构负责人：谢海英

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		152,214,293.92	103,819,809.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		8,073,204.99	6,040,023.00
预付款项		55,239,243.00	69,535,064.50
应收利息		376,250.00	1,231,541.66
应收股利			
其他应收款		888,607,218.79	838,625,360.55
存货		690,603,482.93	902,783,835.78
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,795,113,693.63	1,922,035,635.41
非流动资产：			
可供出售金融资产		11,630,155.43	11,630,155.43
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		750,490,213.46	673,419,183.29
投资性房地产		113,985,463.09	118,536,572.56
固定资产		22,491,934.19	23,034,092.26
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		57,740.50	91,898.50

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,078,020.40	86,770.44
递延所得税资产		45,204,740.39	42,964,521.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		948,938,267.46	869,763,194.32
资产总计		2,744,051,961.09	2,791,798,829.73
流动负债：			
短期借款		182,700,000.00	278,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		26,700,221.89	65,526.32
预收款项		109,936,474.59	358,790,159.27
应付职工薪酬		1,258,205.85	1,219,029.84
应交税费		26,501,688.68	5,818,111.23
应付利息		7,020,561.34	1,449,341.45
应付股利		200,000.00	200,000.00
其他应付款		467,535,317.65	729,740,257.55
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		376,350,000.00	97,161,433.09
其他流动负债		35,687,430.84	79,533,107.00
流动负债合计		1,233,889,900.84	1,551,976,965.75
非流动负债：			
长期借款		760,000,000.00	180,000,000.00
应付债券			297,900,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		760,000,000.00	477,900,000.00
负债合计		1,993,889,900.84	2,029,876,965.75
所有者权益：			
股本		300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		195,839,898.98	195,839,898.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		93,560,028.81	93,560,028.81

未分配利润		160,762,132.46	172,521,936.19
所有者权益合计		750,162,060.25	761,921,863.98
负债和所有者权益总计		2,744,051,961.09	2,791,798,829.73

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：杨建东会计机构负责人：谢海英

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		891,304,106.06	489,563,815.91
其中：营业收入		891,304,106.06	489,563,815.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		871,266,497.29	471,169,457.32
其中：营业成本		601,612,866.67	273,884,174.74
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		78,409,146.38	51,347,496.78
销售费用		8,487,255.90	10,948,158.18
管理费用		83,433,803.79	71,786,906.09
财务费用		82,908,248.96	57,929,059.91
资产减值损失		16,415,175.59	5,273,661.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			10,263,508.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		20,037,608.77	28,657,867.24
加：营业外收入		45,578,006.29	4,885,026.46
其中：非流动资产处置利得		374,925.27	145,800.00
减：营业外支出		1,521,694.62	4,328,938.82
其中：非流动资产处置损失		747,187.11	476,877.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		64,093,920.44	29,213,954.88

减：所得税费用		6,439,669.55	6,616,378.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,654,250.89	22,597,576.38
归属于母公司所有者的净利润		61,543,900.14	25,320,051.46
少数股东损益		-3,889,649.25	-2,722,475.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		57,654,250.89	22,597,576.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		61,543,900.14	25,320,051.46
归属于少数股东的综合收益总额		-3,889,649.25	-2,722,475.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.21	0.08
（二）稀释每股收益（元/股）		0.21	0.08

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		581,780,974.52	45,081,501.07
减: 营业成本		445,623,073.91	15,822,331.88
营业税金及附加		45,802,349.55	4,965,466.60
销售费用		3,485,191.53	4,511,272.52
管理费用		48,848,383.32	22,050,644.37
财务费用		67,012,495.38	58,098,840.44
资产减值损失		2,365,249.16	296,464.78
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			36,830,021.69
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-31,355,768.33	-23,833,497.83
加: 营业外收入		43,988,262.59	1,260,586.80
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		126,656.28	461,234.65
其中: 非流动资产处置损失		25,656.28	11,200.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		12,505,837.98	-23,034,145.68
减: 所得税费用		-5,734,358.29	-5,661,821.71
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		18,240,196.27	-17,372,323.97
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			

5. 外币财务报表折算 差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		18,240,196.27	-17,372,323.97
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/ 股）			
（二）稀释每股收益（元/ 股）			

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

合并现金流量表
2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的 现金流量：			
销售商品、提供 劳务收到的现金		610,120,529.53	842,413,593.17
客户存款和同业 存放款项净增加额			
向中央银行借款 净增加额			
向其他金融机构 拆入资金净增加额			
收到原保险合同 保费取得的现金			
收到再保险业务 现金净额			
保户储金及投资 款净增加额			
处置以公允价值 计量且其变动计入当 期损益的金融资产净 增加额			
收取利息、手续 费及佣金的现金			
拆入资金净增加 额			
回购业务资金净 增加额			
收到的税费返还			1,574.27
收到其他与经营 活动有关的现金		449,863,051.72	471,449,807.58
经营活动现金 流入小计		1,059,983,581.25	1,313,864,975.02

购买商品、接受劳务支付的现金		443,998,317.03	357,007,224.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		45,126,877.00	64,551,919.80
支付的各项税费		81,203,411.25	94,647,697.36
支付其他与经营活动有关的现金		494,873,588.45	847,006,983.75
经营活动现金流出小计		1,065,202,193.73	1,363,213,824.93
经营活动产生的现金流量净额		-5,218,612.48	-49,348,849.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		73,367.00	102,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-9,953,963.01
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		73,367.00	-9,851,663.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,342,853.86	5,164,684.78
投资支付的现金			67,772,200.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,250,963.29	20,873,900.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金		18,593,817.15	93,810,784.78

流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		-18,520,450.15	-103,662,447.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,351,050,000.00	914,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		364,739,297.19	136,022,128.37
筹资活动现金流入小计		1,715,789,297.19	1,050,922,128.37
偿还债务支付的现金		1,014,333,500.00	551,905,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		166,497,325.27	137,492,390.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		355,359,930.00	171,733,558.03
筹资活动现金流出小计		1,536,190,755.27	861,130,948.18
筹资活动产生的现金流量净额		179,598,541.92	189,791,180.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,595,140.91	
五、现金及现金等价物净增加额		153,264,338.38	36,779,882.49
加：期初现金及现金等价物余额		97,274,824.43	60,494,941.94
六、期末现金及现金等价物余额		250,539,162.81	97,274,824.43

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		268,425,444.84	384,440,318.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,368,457,242.94	1,132,471,380.80
经营活动现金流入小计		1,636,882,687.78	1,516,911,699.04
购买商品、接受劳务支付的现金		193,108,564.50	63,923,948.51
支付给职工以及为职工支付的现金		14,878,500.26	15,900,285.33
支付的各项税费		22,466,745.28	25,052,683.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,663,545,883.06	1,421,394,013.27
经营活动现金流出小计		1,893,999,693.10	1,526,270,930.98
经营活动产生的现金流量净额		-257,117,005.32	-9,359,231.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,600.00	22,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,600.00	22,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,460,715.34	914,103.01
投资支付的现金		11,262,030.17	73,172,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			20,873,900.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,722,745.51	94,960,203.01
投资活动产生的现金流量净额		-16,721,145.51	-94,937,903.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		942,700,000.00	414,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		122,544,025.82	34,705,694.21
筹资活动现金流入小计		1,065,244,025.82	449,005,694.21
偿还债务支付的现金		480,300,000.00	141,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		135,429,869.29	112,253,058.73
支付其他与筹资活动有关的现金		84,283,750.00	81,730,481.53
筹资活动现金流出小计		700,013,619.29	335,633,540.26
筹资活动产生的现金流量		365,230,406.53	113,372,153.95

流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		91,392,255.70	9,075,019.00
加：期初现金及现金等价物余额		25,819,809.92	16,744,790.92
六、期末现金及现金等价物余额		117,212,065.62	25,819,809.92

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：杨建东会计机构负责人：谢海英

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	300,000,000.00				216,625,210.96				98,287,522.47		343,543,473.19	113,208,463.15	1,071,664,669.77
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	300,000,000.00				216,625,210.96				98,287,522.47		343,543,473.19	113,208,463.15	1,071,664,669.77
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											31,543,900.14	-3,889,649.25	27,654,250.89
(一) 综合收益总额											61,543,900.14	-3,889,649.25	57,654,250.89
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配											-30,000,000.00		-30,000,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的											-30,000		-30,000,0

(一) 综合收益总额										25,320,051.46	-2,722,475.08	22,597,576.38
(二) 所有者投入和减少资本				-188,597.79							798,963.52	610,365.73
1. 股东投入的普通股											600,000.00	600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-188,597.79							198,963.52	10,365.73
(三) 利润分配										-15,000,000.00		-15,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-15,000,000.00		-15,000,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	300,000,000.00			216,625,210.96				98,287,522.47		343,543,473.19	113,208,463.15	1,071,664,669.77

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	300,000,000.00				195,839,898.98				93,560,028.81	172,521,936.19	761,921,863.98
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				195,839,898.98				93,560,028.81	172,521,936.19	761,921,863.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-11,759,803.73	-11,759,803.73
(一)综合收益总额										18,240,196.27	18,240,196.27
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-30,000,000.00	-30,000,000.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-30,000,000.00	-30,000,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	300,000,000.00				195,839,898.98			93,560,028.81	160,762,132.46	750,162,060.25

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	300,000,000.00				201,888,779.42			93,560,028.81	204,894,260.16	800,343,068.39	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				201,888,779.42			93,560,028.81	204,894,260.16	800,343,068.39	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-6,048,880.44				-32,372,323.97	-38,421,204.41	
（一）综合收益总额									-17,372,323.97	-17,372,323.97	
（二）所有者投入和减少资本					-6,048,880.44					-6,048,880.44	
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益											

的金额											
4. 其他					-6,048,880.44						-6,048,880.44
(三) 利润分配										-15,000,000.00	-15,000,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-15,000,000.00	-15,000,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	300,000,000.00				195,839,898.98				93,560,028.81	172,521,936.19	761,921,863.98

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：杨建东 会计机构负责人：谢海英

三、公司基本情况

(1) 公司概况

广州东华实业股份有限公司（以下简称“本公司”）于 1988 年 9 月经广州市经济体制改革委员会穗改字（1988）3 号文批准，在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司，并于同年 12 月经中国人民银行广州分行（1988）穗银金字 285 号文批准向社会公开发行 30 万股股票（每股面值 100 元）。1993 年 4 月，经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14 号文同意，股票拆细为每股面值 1 元。注册资本原为人民币壹亿元，股本总额原为 10,000 万股，其中国家股 7,000 万股，占 70%；法人股 236.81 万股，占 2.37%；社会公众股 2,763.19 万股，占 27.63%。

2001 年 1 月 9 日，经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2001]6 号文核准同意，本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票，国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31 号《上市通知书》，股票于 2001 年 3 月 19 日在上海证券交易所挂牌交易。2001 年 9 月 28 日，经公司 2001 年第一次临时股东大会决议同意以 2001 年 6 月 30 日总股本 10,000 万股为基数，按每 10 股送红股 10 股，本公司股本变更为 20,000 万股，其中国家股 14,000 万股，占 70%；法人股 473.62 万股，占 2.37%；社会公众股 5,526.38 万股，占 27.63%。2002 年 12 月 11 日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003 年 7 月 18 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》，2003 年 8 月 29 日签订《股份转让补充协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 55% 的国有股 11,000 万股转让给广州粤泰集团有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

2003 年 8 月 31 日，本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 15% 的国有股 3,000 万股转让给北京京城华威投资有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

根据 2004 年 9 月 2 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股权确认书，本公司原控股股东广州东华实业资产经营公司协议将本公司 11,000 万股国有法人股、3000 万股国有法人股分别转让给广州粤泰集团有限公司、北京京城华威投资有限公司的股权过户手续已办理完毕。由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务，广州粤泰集团有限公司于 2004 年 7 月 3 日发出要约公告后，有 3 家法人股股东接受要约，其预售要约股份共计 38.62 万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。

此次股权转让和要约收购完成后，广州粤泰集团有限公司持有本公司 11,038.62 万股，占总

股本的 55.19%，为第一大股东；北京京城华威投资有限公司加上原持有的本公司 76 万法人股，共持有本公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

2005 年 4 月 22 日召开的 2004 年年度股东大会审议通过《2004 年度利润分配和资本公积金转增股本方案》，决定以 2004 年 12 月 31 日总股本 200,000,000 股为基数，用资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，增加股本 40,000,000 股；每 10 股送红股 3 股，增加股本 60,000,000 股；每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 20,000,000.00 元。以 2005 年 6 月 15 日为股权登记日，除权除息日为 2005 年 6 月 16 日。新增股份上市日为 2005 年 6 月 17 日。本公司股本变更为 300,000,000 股。上述注册资本工商登记变更手续已于 2006 年 12 月办理完毕。

2005 年 10 月 28 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股将获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，本公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

截止到 2014 年 12 月 31 日，股本总数为 300,000,000 股，其中：有限售条件股份为 10,495,000 股，占股份总数的 3.50%，无限售条件股份为 289,505,000 股，占股份总数的 96.50%。

截止 2014 年 12 月 31 日，公司经营范围如下：房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；煤炭及制品批发；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询。本公司的母公司为广州粤泰集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 1 月 25 日批准报出。

(2) 合并财务报表范围

子公司名称
广州保税区东华实业发展有限公司
广州市住友房地产有限公司
江门市东华房地产开发有限公司
江门市城启物业经营管理有限公司
北京东华虹湾房地产开发有限公司
三门峡东华房地产开发有限公司
三门峡天鹅湾物业管理有限公司
广东省富银建筑工程有限公司
江门市启业劳务有限公司

沈阳东华弘玺房地产开发有限公司

信宜市信誉建筑工程有限公司

信宜市东信贸易服务有限公司

西安东华置业有限公司

广州旭城实业发展有限公司

广东新豪斯建筑设计有限公司

茶陵县明大矿业投资有限责任公司

广州粤东铨矿业有限公司

茶陵嘉元矿业有限公司

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

公司自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

(一) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

(二) 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方,享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时,为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

- (1) 确认本公司单独所持有的资产,以及按本公司份额确认共同持有的资产;
- (2) 确认本公司单独所承担的负债,以及按本公司份额确认共同承担的负债;
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;
- (5) 确认单独所发生的费用,以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(一) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(二) 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(三) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(四) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(五) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项**(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 1000 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法:单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
组合 1	账龄分析法
组合 2	应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项,不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
其中: 1 年以内分项, 可添加行		
1-2 年	7%	7%
2-3 年	10%	10%
3 年以上	30%	30%
3-4 年		
4-5 年		
5 年以上		

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差别, 导致该项应收款项如果按照账龄分析法计提坏账准备, 将无法真实地反映其可收回金额。
坏账准备的计提方法	个别认定法。

12. 存货

1. 存货的分类

存货分类为: 开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、原材料、库存商品、周转材料等。

2. 发出存货的计价方法

本公司采用实际成本对存货进行核算，其中：

开发产品：在建设期间以实际支付和已确认的成本计算。工程完成后，对尚未支付的工程价款及其他费用，按合同总价或预结算总价以及估计的应付费用预提计入开发产品成本。

出租开发产品：核算用于安置被拆迁居民临时周转使用的房屋和用于出租经营的房屋，均按实际成本计价，预留 5%残值，分 40 年摊销。

开发用土地：在“开发成本”内核算，主要归集土地征用及拆迁补偿费、前期工程费等，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用：完工决算前，公共配套设施费用计入相应项目的“开发成本”；完工决算时，未付的公共配套设施费用预提入“开发成本”；完工决算后，实付的公共配套设施费用超过预提的部分入当期损益，少于原预提部分所产生的预提费用余额调整未售项目的存货成本及当期损益。

工程施工：归集建筑公司工程成本的专用科目。工程施工下设人工费、材料费、机械费、其他直接费等四个明细。期末借方余额为未完工施工成本。

周转材料：企业能够多次使用、逐渐转移其价值但仍保持原有形态不确认为固定资产的材料。

不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法
- (2) 建筑公司的周转材料如钢模板、木模板、脚手架和其他周转材料等，采用分次摊销法进行摊销。

13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

1、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5%	4.75%-2.375%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.5%
运输设备	年限平均法	8	5%	11.875%
办公设备	年限平均法	5	5%	19%
井建设施	年限平均法	10-20	0%	5%-10%
其他设备	年限平均法	5	5%	19%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

17. 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

a、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

b、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

根据各项目的实际受益期限摊销。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

采矿权代表取得采矿许可证的成本。采矿权依据相关的已探明矿山储量采用产量法进行摊销。

探矿权以成本减去减值损失后的净额列示。探矿权包括在现有矿床基础上发生的与技术及商业开发可行性研究相关的地质勘查、勘探钻井以及挖沟取样等活动支出。在可合理地肯定矿山可作商业生产后发生的勘探支出将可予以资本化，计入无形资产采矿权，按照产量法摊销。倘任何工程于开发阶段被放弃，则其总开支将予核销，计入当期费用。

每年度终了，对采矿权的开采量及探矿权的商业开发价值进行复核。

20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(1)、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2)、 摊销年限

长期待摊费用根据受益期在 3-5 年内摊销。

22. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早)，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

23. 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24. 收入

收入

销售商品收入确认时间的具体判断标准

1、销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

商品房销售收入的确认原则为：房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，房款已收到 50% 以上且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入根据出租合同约定，对已收取及估计可收取的租金确认为收入。

4. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

25. 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2)、融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

28. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的准则		
《企业会计准则—基本准则》(修订)		
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)		
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》(修订)		
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》(修订)		
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》(修订)		
《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(修订)		
《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》。		

(2) 会计政策变更具体情况及对公司的影响

由于本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理，本期将其从长期股权投资重分类至可供出售金融资产科目。

受影响的报表项目名称	受影响的金额
长期股权投资	-11,630,155.43
可供出售金融资产	11,630,155.43

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注

其他说明

29.

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、17%
消费税		
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税		
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30%~60%

2. 税收优惠

1、控股子公司信宜市信誉建筑工程有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2009 年 4 月 30 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2% 的带征率征收，实际按照营业收入额的 1% 的带征率征收。

2、控股子公司信宜市东信贸易服务有限公司根据信宜市地方税务局开发区税务分局 2010 年 11 月 9 日的通知，企业所得税按营业收入额的 2% 的带征率征收。

3、控股子公司江门市启业劳务有限公司根据江门市江海区国家税务局 2013 年 4 月 19 日的审核同意，采用按收入核定应税所得率的征收办法，核定的应税所得率为 12%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	427,695.91	2,250,697.06
银行存款	250,111,466.90	95,024,127.37

其他货币资金	168,229,484.78	173,075,307.95
合计	418,768,647.59	270,350,132.38
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行按揭保证金	3,186,835.07	3,040,612.25
农民工工资保证金	2,042,649.71	2,034,695.70
贷款保证金	163,000,000.00	168,000,000.00
合计	168,229,484.78	173,075,307.95

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司以人民币 3,500.00 万元银行定期存单为质押，取得广州银行股份有限公司科技园支行人民币 3,500.00 万元短期借款，期限为 2014 年 8 月 25 日至 2015 年 8 月 25 日。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司全资子公司江门市东华房地产开发有限公司以人民币 3,500.00 万元银行定期存单为质押，取得广州银行江门分行长期借款人民币 3,500.00 万元，期限自 2014 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 31 日。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司全资子公司三门峡东华房地产开发有限公司以人民币 1,300.00 万元银行定期存单为质押，取得陕县农村信用合作联社短期借款人民币 1,170.00 万元，期限自 2014 年 9 月 15 日至 2015 年 9 月 1 日。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的全资子公司信宜市信誉建筑工程有限公司以人民币 4,000.00 万元定期存单为质押，取得广州银行股份有限公司短期借款 4,000.00 万元，期限自 2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 18 日。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的全资子公司信宜市信誉建筑工程有限公司以人民币 4,000.00 万元定期存单为质押，取得广州银行股份有限公司短期借款 4,000.00 万元，期限自 2014 年 6 月 23 日至 2015 年 6 月 23 日。

2、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,184,596.13	99.73	624,314.11	1.00	61,560,282.02	66,571,089.74	99.81	682,052.67	1.02	65,889,037.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	166,151.91	0.27	166,151.91	100.00		126,057.91	0.19	126,057.91	100.00	0
合计	62,350,748.04	/	790,466.02	/	61,560,282.02	66,697,147.65	/	808,110.58	/	65,889,037.07

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	9,559,740.60	477,987.03	5.00%
文本:1			
1 年以内小计	9,559,740.60	477,987.03	5.00%
1 至 2 年	659,395.00	46,157.65	7.00%
2 至 3 年	230,330.13	23,033.01	10.00%
3 年以上	257,121.39	77,136.42	30.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	10,706,587.12	624,314.11	6.17%

组合中，应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
应收关联方款项	51,478,009.01		
合计	51,478,009.01		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 477,987.03 元; 本期收回或转回坏账准备金额 495,631.59 元。本期无收回或转回重要的坏账准备。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

本报告期内无实际核销的应收账款情况。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
北京博成房地产有限公司	24,573,876.52	39.41	
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	11,954,773.83	19.17	
海南白马天鹅湾置业有限公司	5,649,680.30	9.06	
广州城启集团有限公司	5,551,351.90	8.90	
购房客户	1,760,000.00	2.82	88,000.00
合计	49,489,682.55	79.36	88,000.00

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	59,161,974.95	81.54	73,959,559.14	85.53

1 至 2 年	2,544,505.07	3.51	11,876,003.26	13.74
2 至 3 年	10,462,956.84	14.42	493,351.36	0.57
3 年以上	382,928.50	0.53	137,321.47	0.16
合计	72,552,365.36	100.00	86,466,235.23	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例
广东中鼎集团有限公司	43,000,000.00	59.27
广州市展朗投资有限公司	12,000,000.00	16.54
西安宝鼎置业投资有限公司	10,206,000.00	14.07
茶陵县友存水电开发有限公司	2,785,165.27	3.84
安仁县水利水电建筑工程公司	674,420.63	0.93
合计	68,665,585.90	94.65

4、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金利息	1,639,583.33	2,285,412.63
合计	1,639,583.33	2,285,412.63

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,815,000.00	77.64	14,815,000.00	4.50		150,000,000.00	31.65			150,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	405,988,387.73	21.54	8,148,251.35	8.93	397,840,136.38	320,415,211.14	67.61	6,530,561.07	2.04	313,884,650.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,488,427.28	0.82	3,488,427.28	100.00		3,520,199.31	0.74	3,520,199.31	100.00	
合计	424,291,815.01	/	26,451,678.63	/	397,840,136.38	473,935,410.45	/	10,050,760.38	/	463,884,650.07

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	100.00	很可能收不回
合计	14,815,000.00	14,815,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	52,956,614.30	2,647,830.72	5.00%
1 年以内小计	52,956,614.30	2,647,830.72	5.00%
1 至 2 年	23,455,069.29	1,641,854.85	7.00%
2 至 3 年	3,156,590.50	315,659.05	10.00%
3 年以上	11,809,689.10	3,542,906.73	30.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	91,377,963.19	8,148,251.35	8.92%

组合中，不计提坏账准备的应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项

项目	金额
应收关联方款项	264,610,424.54
城改保证金	50,000,000.00
合计	314,610,424.54

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 17,431,058.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,030,307.20 元。本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	32,068.66

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	69,681,390.47	76,479,025.51
代垫拆迁款	264,610,424.54	247,456,384.94
城改保证金	90,000,000.00	150,000,000.00
合计	424,291,815.01	473,935,410.45

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	代垫拆迁款	264,610,424.54	1年以内及4年以上	62.37	
北皂河村泥河村城改项目	保证金	50,000,000.00	1-2年	11.78	
番禺樟边村城改项目	保证金	20,000,000.00	1年以内	4.71	1,000,000.00
番禺官堂村城改项目	保证金	20,000,000.00	1年以内	4.71	1,000,000.00
茂名市电白建筑工程总公司	往来款	15,604,771.31	2年以内	3.68	1,085,745.69
合计	/	370,215,195.85	/	87.25	3,085,745.69

(6). 涉及政府补助的应收款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

合计	/		/	/

其他说明

报告期内无涉及政府补助的应收款项

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

6、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,963,482.50	9,981.73	1,953,500.77	3,198,533.27	9,981.73	3,188,551.54
在产品						
库存商品	6,129,591.02		6,129,591.02	2,442,421.71		2,442,421.71
周转材料	204,940.04		204,940.04	772,822.94		772,822.94
消耗性生物资产						
建造合同形成的 已完工未结算资产						
开发产品	571,169,962.04		571,169,962.04	248,315,443.16		248,315,443.16
开发成本	1,369,033,698.46		1,369,033,698.46	1,800,199,538.66		1,800,199,538.66
拟开发土地				371,231.78		371,231.78

工程施工	19,424,458.44		19,424,458.44	16,175,337.26		16,175,337.26
合计	1,967,926,132.50	9,981.73	1,967,916,150.77	2,071,475,328.78	9,981.73	2,071,465,347.05

(1) 开发成本:

项目名称	预计投资总额	期末余额	年初余额
北京虹湾国际中心	18 亿	241,864,875.10	236,864,875.10
江门天鹅湾	5 亿	152,941,575.45	181,908,211.48
兴南 F 组团	1.8 亿	101,534,355.77	32,991,029.25
益丰工程	7.2 亿		561,765,857.20
夏茅地块		61,287,901.02	60,614,012.02
嘉盛大厦	7.5 亿	304,228,294.79	249,558,073.42
三门峡天鹅湾	2.5 亿	91,206,027.41	71,002,802.51
广州东华西项目	5.7 亿	352,127,850.37	340,740,393.60
西安城改项目	3 亿	63,842,818.55	63,726,086.98
其他零星项目			1,028,197.10
合计		1,369,033,698.46	1,800,199,538.66

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
荣庆大厦及待转开发产品	2001.05	187,334.18			187,334.18
德悦居	2002.12	4,902,473.54		4,902,473.54	
东山水恋	2005.09	4,660,108.42		4,660,108.42	
江南大道南 881、889 号	2010.04	20,579,400.00			20,579,400.00
朝阳雅筑	2009.06	0.00			
北京天鹅湾	2011.01	0.00			
新南·翠园·新中	2004.12	3,230,791.07			3,230,791.07
南苑商城	2004.12	11,139,418.63			11,139,418.63
江华小区	2003.11	1,831,511.22			1,831,511.22

江海花园	2009.05	5,501,717.47			5,501,717.47
兴南小区	2007.12	21,180,305.96	15,320,441.39	17,198,041.75	19,302,705.60
江门天鹅湾	2013.12	108,028,881.60	232,644,832.47	184,225,168.76	156,448,545.31
三门峡天鹅湾	2013.12	67,073,501.07	204,000.00	15,154,616.54	52,122,884.53
益丰花园	2014.12		727,557,343.03	431,342,202.17	296,215,140.86
江南大道中			4,610,513.17		4,610,513.17
合计		248,315,443.16	980,337,130.06	657,482,611.18	571,169,962.04

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
江门江华小区 6 号					371,231.78
合计					371,231.78

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	9,981.73					9,981.73
合计	9,981.73					9,981.73

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化金额 73,935,988.49 元

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	13,200,000.00	1,569,844.57	11,630,155.43	13,200,000.00	1,569,844.57	11,630,155.43
合计	13,200,000.00	1,569,844.57	11,630,155.43	13,200,000.00	1,569,844.57	11,630,155.43

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本				
公允价值				
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额				
已计提减值金额				

报告期内无按公允价值计量的可供出售金融资产

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投资	本期现金

	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末	单位持股比例 (%)	红利
陕西高鑫项目投资有限公司	13,200,000.00			13,200,000.00	1,569,844.57			1,569,844.57	100	
合计	13,200,000.00			13,200,000.00	1,569,844.57			1,569,844.57	/	

注：陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换入的公司。由于本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理，根据新准则要求，将其重分类至可供出售金融资产，并追溯调整年初数

8、持有至到期投资：无

9、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
其他股权投资										
广州市东山投资公司	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
小计	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
合计	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00

注：广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，本公司以成本法核算投资收益，并对其计提了全额长期投资减值准备。

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	148,019,918.94			148,019,918.94
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	217,414.25			217,414.25
(1) 处置	217,414.25			217,414.25
(2) 其他转出				
4. 期末余额	147,802,504.69			147,802,504.69
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	22,550,892.11			22,550,892.11
2. 本期增加金额	4,583,399.50			4,583,399.50
(1) 计提或摊销	4,583,399.50			4,583,399.50
3. 本期减少金额	46,437.84			46,437.84
(1) 处置	46,437.84			46,437.84
(2) 其他转出				

4. 期末余额	27,087,853.77			27,087,853.77
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	120,714,650.92			120,714,650.92
2. 期初账面价值	125,469,026.83			125,469,026.83

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝华路车位、房产	6,729,187.83	规划不符合要求
合计	6,729,187.83	

11、 固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	井建设施	办公及其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	72,487,712.74	26,430,386.87	13,152,437.67	15,114,044.93	6,908,430.12	134,093,012.33

2. 本期增加金额	959,593.61	2,200.00	214,873.00	6,411,036.73	223,240.00	7,810,943.34
(1) 购置		2,200.00	10,568.00	6,411,036.73	223,240.00	6,647,044.73
(2) 在建工程 转入	959,593.61					959,593.61
(3) 企业合并 增加			204,305.00			204,305.00
3. 本期减少金 额	308,925.65	4,792,545.64	655,591.00		248,191.00	6,005,253.29
(1) 处置或报 废	308,925.65	4,792,545.64	655,591.00		248,191.00	6,005,253.29
4. 期末余额	73,138,380.70	21,640,041.23	12,711,719.67	21,525,081.66	6,883,479.12	135,898,702.38
二、累计折旧						
1. 期初余额	12,663,675.50	15,624,164.35	5,935,515.27	3,369,333.69	5,790,952.85	43,383,641.66
2. 本期增加金额	2,673,310.68	3,250,744.60	1,247,010.16	717,917.13	829,833.06	8,718,815.63
(1) 计提	2,673,310.68	3,250,744.60	1,155,133.41	717,917.13	829,833.06	8,626,938.88
企企业合并增加			91,876.75			91,876.75
3. 本期减少金额	293,479.37	3,392,818.91	513,832.21		174,783.61	4,374,914.10
(1) 处置或报 废	293,479.37	3,392,818.91	513,832.21		174,783.61	4,374,914.10
4. 期末余额	15,043,506.81	15,482,090.04	6,668,693.22	4,087,250.82	6,446,002.30	47,727,543.19
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报						

废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	58,094,873.89	6,157,951.18	6,043,026.45	17,437,830.84	437,476.82	88,171,159.18
2. 期初账面价值	59,824,037.24	10,806,222.52	7,216,922.40	11,744,711.24	1,117,477.27	90,709,370.67

(2). 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

报告期内无暂时闲置的固定资产情况

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值

报告期内无通过经营租赁租出的固定资产

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

--	--	--

期末未办妥产权证书的固定资产账面价值为 1,919,743.25 元

12、 在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合江口矿区工程	24,189,222.70		24,189,222.70	26,841,831.66		26,841,831.66
陇上矿区工程	36,317,784.11		36,317,784.11	32,664,989.45		32,664,989.45
新选厂工程	2,767,060.49		2,767,060.49	1,885,541.40		1,885,541.40
矿区零星工程	3,654,157.99		3,654,157.99	2,650,938.46		2,650,938.46
合计	66,928,225.29		66,928,225.29	64,043,300.97		64,043,300.97

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
合江口矿区工程		26,841,831.66	995,921.09	3,648,530.05		24,189,222.70						自筹资金
陇上矿区工程		32,664,989.45	3,848,624.81	195,830.15		36,317,784.11						自筹资金

新选厂工程	4,022.58 万	1,885,541.40	881,519.09	0		2,767,060.49	8.52					自筹资金
合计	4,022.58 万	61,392,362.51	5,726,064.99	3,844,360.20		63,274,067.30	/	/			/	/

13、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使 用权	专利权	非专利 技术	采矿权	矿源钻孔勘探	软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				4,864,550.00	14,392,718.00	307,870.00	19,565,138.00
2. 本期增加金额					79,011,754.07		79,011,754.07
(1) 购置					3,553,050.59		3,553,050.59
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加					75,458,703.48		75,458,703.48
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				4,864,550.00	93,404,472.07	307,870.00	98,576,892.07
二、累计摊销							
1. 期初余额				19,453.34	57,556.47	185,158.53	262,168.34
2. 本期增加金额						46,302.88	46,302.88
(1) 计提						46,302.88	46,302.88
3. 本期减少金额							

(1) 处置							
4. 期末余额				19,453.34	57,556.47	231,461.41	308,471.22
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值				4,845,096.66	93,346,915.60	76,408.59	98,268,420.85
2. 期初账面价值				4,845,096.66	14,335,161.53	122,711.47	19,302,969.66

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

本报告期无未办妥产权证书的土地使用权情况

14、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

事项		企业合并形成的		处置		
信宜市信誉建筑工程有限公司	730,000.00					730,000.00
茶陵嘉元矿业有限公司		17,275,887.68				17,275,887.68
合计	730,000.00	17,275,887.68				18,005,887.68

注：茶陵嘉元矿业有限公司：本公司于 2014 年以人民币 77,071,030.17 元合并成本完成了收购茶陵嘉元矿业有限公司 100% 股权。合并成本超过茶陵嘉元矿业有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 17,275,887.68 元，确认为与茶陵嘉元矿业有限公司相关的商誉。

(2). 商誉减值准备

在本报告期，商誉未计提减值准备。

15、 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
湖滨苑网球场	86,770.44		8,750.04		78,020.40
林业用地费用	200,962.67		75,360.96		125,601.71
咨询费		10,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
临时设施费	459,965.55	43,696.00	156,852.16		346,809.39
合计	747,698.66	10,043,696.00	5,240,963.16		5,550,431.50

16、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	34,289,572.33	8,572,393.06	32,784,970.63	8,196,242.66
内部交易未实现利润	109,993,361.63	14,581,936.22	71,922,984.21	9,332,854.89
可抵扣亏损	169,169,627.84	42,292,406.96	103,512,562.30	25,878,140.60

预收售楼款	16,243,215.73	4,060,803.93	32,687,475.48	8,171,868.87
计提未付应付工资	2,597,236.25	649,309.07	3,301,562.30	825,444.80
可抵扣广告费	0.00	0.00	12,930.00	3,232.50
递延收益	35,687,430.84	8,921,857.71	79,533,107.00	19,883,276.75
合计	367,980,444.62	79,078,706.95	323,755,591.92	72,291,061.07

(2). 未经抵销的递延所得税负债

本报告期无

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

本报告期无

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	19,071,744.34	3,453,726.63
可抵扣亏损	10,264,117.31	6,277,856.24
合计	29,335,861.65	9,731,582.87

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2013		871,549.60	
2014	18,318.10	18,318.10	
2015	3,619,562.84	3,619,562.84	
2016	620,290.00	620,290.00	
2017	633,349.13	633,349.13	
2018	514,786.57	514,786.57	
2019	4,857,810.67		

合计	10,264,117.31	6,277,856.24	/
----	---------------	--------------	---

17、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	144,400,000.00	168,000,000.00
抵押借款	326,650,000.00	565,420,000.00
合计	471,050,000.00	733,420,000.00

18、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	120,650,463.82	128,412,752.67
1-2 年	24,303,898.72	21,612,309.05
2-3 年	15,890,996.73	3,706,155.15
3 年以上	15,295,075.38	16,213,315.19
合计	176,140,434.65	169,944,532.06

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收帐款	242,502,407.71	470,398,093.07
合计	242,502,407.71	470,398,093.07

期末预收账款明细情况：

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
江门江海花园	25,737.23		已竣工	
江门天鹅湾	92,365,840.00	74,238,156.00		
兴南F组团		49,903,796.00		
江门庄园苑70号	13,785,926.00			
三门峡天鹅湾	5,250,191.57	8,005,301.82		
益丰花园(星域)	356,766,486.00	108,314,968.00	已竣工	
其他	2,203,912.27	2,040,185.89		
合计	470,398,093.07	242,502,407.71		

20、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,028,030.12	43,566,050.20	43,930,782.90	3,663,297.42
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,028,030.12	43,566,050.20	43,930,782.90	3,663,297.42

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,504,780.35	34,224,701.97	34,392,900.38	3,336,581.94
二、职工福利费		2,450,048.95	2,450,048.95	
三、社会保险费	23,817.52	3,002,829.08	3,005,608.08	21,038.52
其中: 医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金	286,079.05	2,134,125.96	2,286,826.96	133,378.05
五、工会经费和职工教育经费	213,353.20	170,853.31	211,907.60	172,298.91
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
七、因解除劳动关系给予的补偿		1,582,239.92	1,582,239.92	
八、其他		1,251.01	1,251.01	
合计	4,028,030.12	43,566,050.20	43,930,782.90	3,663,297.42

(1). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险				
2、失业保险费				
3、企业年金缴费				
合计				

本报告期无设定提存计划

21、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-556,640.35	-683,408.87
消费税		
营业税	11,295,286.47	-5,257,910.44
企业所得税	33,772,132.34	41,216,310.15
个人所得税	1,996,918.07	2,025,517.25
城市维护建设税	803,778.24	-389,066.18
教育费附加	362,884.01	-110,826.86
堤围防护费	369,302.55	15,781.78
房产税	266,887.84	331,158.55
土地增值税	-3,059,248.94	-8,608,153.50
土地使用税	271,147.12	185,665.32
地方教育费附加	147,384.51	-198,317.09
其他	29,673.32	71,874.44
合计	45,699,505.18	28,598,624.55

22、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,097,987.20	455,766.25
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,555,487.42	1,971,713.32
划分为金融负债的优先股\永续债利息		

合计	7,653,474.62	2,427,479.57

23、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	200,000.00	200,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	200,000.00	200,000.00

24、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	28,153,158.58	40,175,509.95
1-2 年	25,652,460.58	74,774,408.39
2-3 年	7,474,731.26	45,560,743.12
3 年以上	46,568,981.75	8,652,767.03
合计	107,849,332.17	169,163,428.49

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州粤泰集团有限公司	38,660,000.00	未支付

合计	38,660,000.00	/
----	---------------	---

25、划分为持有待售的负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

本报告期无划分为持有待售的负债

26、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	90,210,000.00	123,986,433.09
1年内到期的应付债券	298,950,000.00	
1年内到期的长期应付款		
合计	389,160,000.00	123,986,433.09

27、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
拆迁补偿款	35,687,430.84	79,533,107.00
合计	35,687,430.84	79,533,107.00

2011年6月经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于〈建设用地通知书〉阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件，按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。

28、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	35,000,000.00	
抵押借款	794,700,000.00	194,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	829,700,000.00	194,000,000.00

29、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广州东华实业股份有限公司债券		297,900,000.00
合计		297,900,000.00

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

广州东华实业股份有限公司债券	300,000,000.00	2009-12-28	2015-12-28	300,000,000.00	297,900,000.00		28,500,000.00	1,050,000.00		
合计	/	/	/	300,000,000.00	297,900,000.00		28,500,000.00	1,050,000.00		

根据 2012 年 12 月 14 日第七届董事会第十三次会议决议，债券年利率从 2012 年 12 月 29 日起由 8.5% 提高到 9.5%，每年付息，期末应付债券重分类至一年内到期的非流动负债。

30、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	300,000,000.00						300,000,000.00

备注：期末广州粤泰集团有限公司质押总股数 143,670,000 股。

31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	137,116,210.00			137,116,210.00
（2）同一控制下企业合并的影响	10,746,728.90			10,746,728.90
（3）其他（如：控股股东捐赠及豁免债务形成的资本公积）				
其他资本公积	68,762,272.06			68,762,272.06
合计	216,625,210.96			216,625,210.96

32、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	77,986,640.78			77,986,640.78
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	98,287,522.47			98,287,522.47

33、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	343,543,473.19	348,306,303.40
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-15,082,881.67
调整后期初未分配利润	343,543,473.19	333,223,421.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	61,543,900.14	25,320,051.46
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	30,000,000.00	15,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	375,087,373.33	343,543,473.19

34、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	889,481,714.26	601,020,357.34	476,225,727.08	269,437,956.24
其他业务	1,822,391.80	592,509.33	13,338,088.83	4,446,218.50
合计	891,304,106.06	601,612,866.67	489,563,815.91	273,884,174.74

35、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	49,025,914.52	28,965,260.34
城市维护建设税	3,441,096.67	1,951,983.98
教育费附加	1,473,067.97	871,828.83
资源税		22,000.00
地方教育费附加	989,507.25	589,566.59
土地增值税	22,110,722.46	17,466,141.57
房产税	1,198,982.15	1,300,115.33
价格调节基金	169,855.36	180,600.14
合计	78,409,146.38	51,347,496.78

36、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,731,791.57	4,326,846.80
业务招待费	4,403.00	70,895.20
宣传费	566,078.27	483,149.14
工资	2,467,935.08	3,534,988.74
代销手续费	2,481,433.41	2,128,839.08

办公费	32,586.20	116,410.92
其他	203,028.37	287,028.30
合计	8,487,255.90	10,948,158.18

37、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	21,729,054.22	28,090,645.77
业务招待费	4,065,123.14	5,768,118.72
通讯费	182,017.89	718,354.26
社会保险费	4,002,992.46	4,039,617.25
办公费	3,251,856.27	4,033,975.74
差旅费	2,988,554.26	3,433,229.83
折旧费	6,859,131.94	7,292,916.18
车辆费用	859,394.96	1,810,469.49
聘请中介机构费用	8,242,261.20	3,428,962.94
税金	4,811,606.79	5,451,035.99
咨询费	21,947,859.57	219,800.00
其他	4,493,951.09	7,499,779.92
合计	83,433,803.79	71,786,906.09

38、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	82,296,456.88	54,357,458.71
减：利息收入	-6,952,522.14	-565,016.15
汇兑损益	2,595,140.91	

其他	4,969,173.31	4,136,617.35
合计	82,908,248.96	57,929,059.91

39、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	16,415,175.59	5,273,661.62
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	16,415,175.59	5,273,661.62

40、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		10,263,508.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		10,263,508.65

41、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	374,925.27	145,800.00	374,925.27
其中：固定资产处置利得	374,925.27	145,800.00	374,925.27
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	44,445,676.16		44,445,676.16
无需支付的款项	349,241.72	3,380,326.17	349,241.72
违约赔偿罚款收入	200.00	347,135.00	200.00
其他	407,963.14	1,011,765.29	407,963.14
合计	45,578,006.29	4,885,026.46	45,578,006.29

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
益丰项目	43,845,676.16		与资产相关

重金属污染治理项目	600,000.00		与收益相关
合计	44,445,676.16		/

42、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	747,187.11	1,388,364.63	747,187.11
其中：固定资产处置损失	747,187.11	1,388,364.63	747,187.11
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	120,000.00	35,600.00	120,000.00
行政罚款及滞纳金支出	61,595.10	26,639.10	61,595.10
赔偿金及违约金支出	304,010.36	2,214,854.78	304,010.36
其他	288,902.05	663,480.31	288,902.05
合计	1,521,694.62	4,328,938.82	1,521,694.62

43、所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,227,315.43	19,321,243.45
递延所得税费用	-6,787,645.88	-12,704,864.95
合计	6,439,669.55	6,616,378.50

(2). 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	64,093,920.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	16,023,480.13
子公司适用不同税率的影响	-4,169,620.54
调整以前期间所得税的影响	-7,781,241.71
非应税收入的影响	-152,875.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-4,732,999.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,252,926.22
所得税费用	6,439,669.56

44、 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	332,017,078.95	403,953,237.60
保证金	102,588,770.14	8,450,120.90
代收代付款项	70,085.34	3,165,200.00
其他	15,187,117.29	55,881,249.08
合计	449,863,051.72	471,449,807.58

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	399,023,588.19	768,433,607.56
付现费用	50,841,497.88	39,986,581.44

保证金	41,375,736.00	10,294,113.36
代收代付款项	948,992.32	4,343,613.60
其他	2,683,774.06	23,949,067.79
合计	494,873,588.45	847,006,983.75

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款及履约保证金退回	349,944,180.00	128,224,280.00
其他	14,795,117.19	7,797,848.37
合计	364,739,297.19	136,022,128.37

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款、票据顾问及咨询费	9,283,750.00	3,730,481.53
贷款保证金	346,076,180.00	168,000,000.00
其他		3,076.50
合计	355,359,930.00	171,733,558.03

45、现金流量表补充资料

(2). 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	57,654,250.89	22,597,576.38
加：资产减值准备	16,415,175.59	5,273,661.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,626,938.88	8,675,150.02
无形资产摊销	46,302.88	133,480.47
长期待摊费用摊销	240,963.16	237,585.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	372,261.84	1,377,617.85
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		1,146.78
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	81,620,045.92	58,081,540.83
投资损失（收益以“－”号填列）		-10,263,508.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-6,787,645.88	423,207.13
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	66,878,428.01	-76,292,530.80
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	54,471,631.44	-344,351,992.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-284,756,965.21	284,758,215.10

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,218,612.48	-49,348,849.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	250,539,162.81	97,274,824.43
减: 现金的期初余额	97,274,824.43	60,494,941.94
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	153,264,338.38	36,779,882.49

(3). 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	11,262,030.17
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	11,066.88
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	11,250,963.29

(4). 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	250,539,162.81	97,274,824.43
其中：库存现金	427,695.91	2,250,697.06
可随时用于支付的银行存款	250,111,466.90	95,024,127.37
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	250,539,162.81	97,274,824.43
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

八、合并范围的变更

(1). 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
茶陵嘉元矿业有限公司	2014-3-31	77,071,030.17	100.00	购买	2014-3-31			-36,207.76

2. 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	77,071,030.17
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	77,071,030.17
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	59,795,142.49
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	17,275,887.68

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	茶陵嘉元矿业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	75,598,056.88	43,895,999.20
货币资金		
应收款项		
存款		
固定资产		
无形资产		
流动资产	11,066.88	11,066.88

非流动资产	75,586,990.00	43,884,932.32
负债：	15,802,914.39	15,802,914.39
借款		
应付款项	15,796,234.32	15,796,234.32
递延所得税负债		
应付职工薪酬	3,670.56	3,670.56
应交税费	3,009.51	3,009.51
净资产	59,795,142.49	28,093,084.81
减：少数股东权益		
取得的净资产	59,795,142.49	28,093,084.81

(2). 同一控制下企业合并

本报告期内无同一控制下企业合并。

1、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

本报告期内无反向购买。

(3). 处置子公司

本报告期内无处置子公司。

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本报告期内无其他原因的合并范围变动

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		设立
广州市住友房地产有限公司	广东广州	广东广州	房地产	90		同一控制下企业合并
江门市东华房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		同一控制下企业合并
江门市城启物业管理有限公司	江门	江门	物业管理	100		同一控制下企业合并
北京东华虹湾房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	70		设立
三门峡东华房地产开发有限公司	河南三门峡	河南三门峡	房地产	100		设立
三门峡天鹅湾物业管理有限公司	河南三门峡	河南三门峡	物业管理	100		设立
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	房屋建筑工程施工	100		同一控制下企业合并
江门市启业劳务有限公司	江门	江门	提供劳务	100		同一控制下企业合并
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发、商品房销售, 自有房屋租赁	94		设立
信宜市东信贸易服务有限公司	广东信宜	广东信宜	服务	100		设立
信宜市信	广东信宜	广东信宜	房屋建筑工	100		非同一控制

誉建筑工程有限公司			程施工			下企业合并
西安东华置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产	85		设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	房屋建筑工程设计	100		同一控制下企业合并
茶陵县明大矿业投资有限责任公司	茶陵	茶陵	矿产开采、销售	65		同一控制下企业合并
广州粤东铨矿业有限公司	广州	广州	矿产品、对外投资、货物进出口	90		设立
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购、销售	100		非同一控制下企业合并

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京东华虹湾房地产开发有限公司	30%	-31,815.45		88,037,349.03

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京东华虹湾房地产开发有限公司	507,269,308.49	349,324.78	507,618,633.27	214,160,803.15		214,160,803.15	486,351,445.97	447,307.61	486,798,753.58	193,234,871.95		193,234,871.95

限公司																				

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京东华虹湾房地产开发有限公司	1,103,425.00	-106,051.52	-106,051.52	-1,236,177.08	935,470.60	183,840.39	183,840.39	1,982,401.73

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本报告期内无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

十、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为利率风险）、信用风险和流动风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司的应收账款主要为购房款及建筑工程款，其他应收款主要为关联方往来及城改保证金。本公司会定期对购房客户和关联方的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款。

于2014年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，则本公司的利息支出将减少或增加16,899,100.00元，影响净利润2,869,577.37元、利息资本化13,072,996.84元（2013年：约人民币13,493,064.33元，影响净

利润 2,291,210.31 元、利息资本化 10,438,117.26 元)。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	471,050,000.00			471,050,000.00
应付账款	176,140,434.65			176,140,434.65
应付利息	7,653,474.62			7,653,474.62
其他应付款	107,849,332.17			107,849,332.17
长期借款	90,210,000.00	829,700,000.00		919,910,000.00
应付债券	300,000,000.00			300,000,000.00
合计	1,152,903,241.44	829,700,000.00		1,982,603,241.44

项目	年初余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	733,420,000.00			733,420,000.00
应付账款	169,944,532.06			169,944,532.06
应付利息	2,427,479.57			2,427,479.57
其他应付款	169,163,428.49			169,163,428.49
长期借款	123,986,433.09	194,000,000.00		317,986,433.09
应付债券		300,000,000.00		300,000,000.00
合计	1,198,941,873.21	494,000,000.00		1,692,941,873.21

十一、 关联方及关联交易

(1). 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州粤泰集团有限公司	广州	投资	49,334 万元	48.84	48.84

1、 本企业的子公司情况

2、 本企业子公司的情况详见附注“在其他主体中的权益”。

(2). 本企业合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本企业关系
广州市东山投资公司	联营企业

其他说明

(3). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
海南白马天鹅湾置业有限公司	母公司的控股子公司
广州城启集团有限公司	母公司的控股子公司
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	其他
广州豪城房地产开发有限公司	其他
广州天城房地产实业有限公司	母公司的控股子公司
广州市粤基房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州市达文房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州市景盛房地产开发有限公司	其他
广东华城房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州粤城泰矿业投资有限公司	母公司的全资子公司
北京博成房地产有限公司	母公司的控股子公司
广州溢城贸易发展有限公司	母公司的控股子公司
广州恒发房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州建豪房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州市城启物业管理有限公司	母公司的控股子公司
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他
陕西中远医保产品物流配送有限公司	其他
郴州市城泰矿业投资有限责任公司	母公司的控股子公司
广州新华汇昌房地产开发有限公司	其他
海南天鹅湾物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	母公司的控股子公司

(4). 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市城启物业管理有限公司	物业费	374,604.41	344,554.96

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州城启集团有限公司	咨询服务		3,883,495.15

广州城启集团有限公司	工程设计	466,019.43	
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	建筑工程		39,762.00
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	工程设计		116,504.85
北京博城房地产有限公司	工程设计		376,182.52

2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州粤泰集团有限公司	投资性房产	597,006.00	1,086,456.00
广州溢城贸易发展有限公司	投资性房产	12,000.00	12,000.00
广州市东山投资公司	投资性房产	21,600.00	21,600.00
广州粤城泰矿业投资有限公司	投资性房产	312,000.00	312,000.00
广州恒发房地产开发有限公司	投资性房产	26,598.00	25,956.00
广州建豪房地产开发有限公司	投资性房产	26,598.00	25,956.00
广州市城启物业管理有限公司	投资性房产	121,440.00	116,160.00

(1). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江门市东华房地产开发有限公司	12,810,000.00	2013-03-27	2015-03-20	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州粤泰集团有限公司、杨树坪	210,000,000.00	2014-08-28	2016-08-28	否

关联担保情况说明

3、 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	486.51	569.43

(5). 关联方应收应付款项

3、 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州粤泰集团有限公司	1,411,848.00		814,842.00	
应收账款	海南白马天鹅湾置业有限公司	5,649,680.3		6,049,680.30	
应收账款	广州城启集团有限公司	5,551,351.9		5,215,351.90	
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	11,954,773.83		11,954,773.83	
应收账款	广州豪城房地产开发有限公司	1,812,451.86		1,812,451.86	
应收账款	广州天城房地产实业有限公司	11,924.49		57,524.49	
应收账款	广州市粤基房地产开发有限公司	14,765.13		14,765.13	
应收账款	广州市达文房地产开发有限公司	15,380.17		15,380.17	
应收账款	广州市景盛房地产开发有限公司	126,057.91	126,057.91	126,057.91	126,057.91
应收账款	广东华城房地产开发有限公司	2,462.81		27,462.81	
应收账款	广州粤城泰矿业投资有限公司	312,000.00		234,000.00	
应收账款	北京博成房地产有限公司	24,573,876.52		29,113,882.25	
应收账款	广州溢城贸	21,000.00		9,000.00	

	易发展有限公司				
应收账款	广州恒发房地产开发有限公司	33,087.00		6,489.00	
应收账款	广州建豪房地产开发有限公司	33,087.00		6,489.00	
应收账款	广州市东山投资公司	10,800.00			
应收账款	广州市城启物业管理有限公司	60,720.00			
其他应收款	北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	264,610,424.54		247,456,384.94	
其他应收款	陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	1,331,500.00
其他应收款	茶陵嘉元矿业有限公司			9,631,000.00	

4、 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	广州粤泰集团有限公司	38,660,000.00	38,660,000.00
其他应付款	广州城启集团有限公司	7,287.60	5,558,209.60
其他应付款	广州溢城贸易发展有限公司		322,201.00
其他应付款	广州新华汇昌房地产开发有限公司		232,181.79
其他应付款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	413,606.68	413,606.68
	广州东山投资公司	231,033.00	676,033.00
其他应付款	广州市城启物业管理有限公司		211,015.00
其他应付款	淮南仁爱天鹅湾置业	283,537.20	12,683,537.20

	有限公司		
其他应付款	北京博成房地产有限公司	705,820.83	1,768,514.83

(6). 关联方承诺

1、2013年4月16日本公司2012年度股东大会决议通过了《关于收购关联方茶陵县明大矿业投资有限责任公司65%股权的关联交易议案》，本公司以人民币2,087.39万元收购广州粤泰集团有限公司的全资子公司广州粤城泰矿业投资有限公司所持有的茶陵县明大矿业投资有限责任公司65%的股权。粤泰集团及粤城泰矿业向本公司承诺：保证自2014年起的未来三年内，明大矿业每年的净资产收益率不低于15%，如当年低于15%的，本公司所持股权对应的差额部分将由粤泰集团以现金方式予以补足。

2、广州粤泰集团有限公司从持有的原非流通股股票中划出1000万股用于东华实业管理层的长期激励计划，并授权东华实业董事会按照相关法律、法规的规定拟定该长期激励计划的具体方案。截止审计报告日，公司董事会仍未能制定具体股权激励的计划实施方案，预计在公司与大股东实现重大资产重组后一年内实施。

3、本公司已于2013年12月24日召开公司第七届董事会二十三次会议审议通过《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》。拟向粤泰集团及其关联方淮南中峰、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。同时东华实业拟向不超过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%。广州粤泰集团有限公司承诺经过此次资产置换，粤泰集团将保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。并再次承诺在东华实业有效存续并保持上市资格，且粤泰集团为东华实业控股股东期间，粤泰集团及城启集团将不与东华实业形成同业竞争。

十二、 股份支付

(2). 股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

(3). 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	
可行权权益工具数量的确定依据	

本期估计与上期估计有重大差异的原因	
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	
其他说明	

(4). 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	
负债中以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	
本期以现金结算的股份支付而确认的费用总额	
其他说明	

(5). 股份支付的修改、终止情况

(6). 其他

十三、 承诺及或有事项

(1). 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1)、资产负债表日存在的与关联方相关的未确认承诺事项详见本附注“关联方及关联交易”部分相应内容。

(2)、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2014年9月9日的第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广东中鼎集团有限公司签订〈番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议〉的议案》；本公司与广东中鼎集团有限公司签订《番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议》，以人民币4300万元收购上述广东中鼎的合作开发权。截止本报告期末本公司已预付了4300万元，该项目尚需政府相关审批手续。

(3)、银行贷款抵押资产情况

1. 本公司向中国建设银行股份有限公司广州铁路支行借款人民币18,000.00万元，期末余额7,740.00万元。抵押物清单如下：海珠区江南大道中79号之三2001房等40套在建工程，抵押面积8,004.76平方米，评估价值（25,200.85万元）。

2. 本公司向南昌银行广州分行（广州汇协东华益丰项目投资管理中心（有限合伙）委托贷款）借款人民币1,770.00万元，期末余额1,770.00万元。将持有的三门峡东华房地产开发有限公司100%股权质押。

3. 本公司向南昌银行广州分行（广州汇稳投资管理中心（有限合伙）委托贷款）借款人民币5,000.00万元，期末余额5,000.00万元。抵押物清单如下：江门市江海区江海花园1号全部，

抵押面积 7,860.81 平方米, (评估价值 5101.54 万元), 并将持有的江门市东华房地产开发有限公司 100%股权质押。

4. 本公司向上海浦东发展银行广州东风支行借款人民币 8,000.00 万元, 期末余额 8,000.00 万元。抵押物清单如下: 江门市江海区麻三冲沙围西南地块土地 9,934.49 平方米和江海花园麻园路以南地段土地 15,228.30 平方米, 评估价值 17,479.88 万元。

5. 本公司向广州银行股份有限公司借款人民币 3,500.00 万元, 期末余额 3,500.00 万元。抵押物清单如下: 广州东华实业股份有限公司提供单位定期存单 3,500.00 万元 (存款期限自 2014 年 8 月 25 日至 2015 年 8 月 25 日止) 作为质押担保。

6. 信宜市信誉建筑工程有限公司将本公司 5,000.00 万元人民币欠款转让中国长城资产管理公司广州办事处, 本公司欠中国长城资产管理公司广州办事处期末余额为 5,000.00 万元。抵押物清单如下: 越秀区广州大道中路 129-133 号 401 等 23 套房产, 抵押面积 5,132.09 平方米 (评估价值 9,008.92 万元)。

7. 本公司向晋城银行太原分行 (上海长江财富资产管理有限公司委托贷款) 借款人民币 5 亿元, 期末余额 5 亿元。抵押物清单如下: 越秀区寺右新马路以南地段土地 (穗府国用 (2009) 第 01000035 号) 5446 平方米, 评估价值 101,188.00 万元。

8. 本公司向南充市商业银行 (上海长江财富资产管理有限公司委托贷款) 借款人民币 2.1 亿元, 期末余额 2.1 亿元。抵押物清单如下: 以广州旭城实业发展有限公司持有的东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地 (荣庆二期项目) 5,057.55 平方米土地 (穗府国用 (2009) 第 01000017 号), 评估价值 42,079 万元。

9. 广东省富银建筑工程有限公司向平安银行中石化大厦支行借款人民币 4,000.00 万元, 借款期末余额 4,000.00 万元, 抵押物清单如下: 大沙头二马路 40 号首层地 01 房、越秀区寺右新马路 111-115 号 1017、1021 房、越秀区淘金北路 71 号 308 房、南洲路北丽华街 54、60、68、75 号二楼、寺右新马路 111-115 号首层地 01 商铺, 抵押面积共 4,417.28 平方米, 总评估价值 7,965.60 万元。

10. 广东省富银建筑工程有限公司向九江银行柴桑支行借款 4,000.00 万元, 借款期末余额 2,000.00 万元, 抵押物清单如下: 江门市江海区东海路侧东海花园地段土地的土地使用权 (江国用 2010 第 118186 号), 抵押面积 10,931.30 平方米, (评估价值 5,292.58 万元)。

11. 广东省富银建筑工程有限公司向广州银行股份有限公司借款 6,650.00 万元, 期末借款余额 6,365.00 万元, 抵押物清单如下: 越秀区广州大道中路 129-133 号 101、201、301, 抵押面积 5,354.90 平方米, 评估价值 11,688.29 万元。

12. 三门峡东华房地产开发公司向陕县农村信用合作联社借款 1,800.00 万元, 期末借款余额 1,800.00 万元。抵押物清单如下: 陕县陕州大道天鹅湾社区 32#35#-40#房产在建工程别墅 (评估价值 3,150.29 万元)。

13. 三门峡天鹅湾物业管理有限公司向陕县农村信用合作联社借款 1,170.00 万元, 期末借款余额 1,170.00 万元。抵押物清单如下: 由三门峡天鹅湾物业管理有限公司提供单位定期存单 1,300 万元作为质押担保, 期限 1 年。

14. 江门市东华房地产开发有限公司向江门融和农村商业银行礼乐支行借款人民币 1,281.00 万元, 期末借款余额 1,281.00 万元。抵押物清单如下: 江门市天鹅湾庄园苑 17-33 号别墅在建工程 3,617.80 平方米, 评估价值 2,821.84 万元

15. 江门市东华房地产开发有限公司向广州银行江门分行借款 2,200.00 万元, 期末借款余额 2,200.00 万元。抵押物清单如下: 江门市江海区兴南里 89 栋 108 室等 191 套房产, 评估价值 7,053.30 万元。

16. 江门市东华房地产开发有限公司向广州银行江门分行借款 1,270.00 万元, 期末借款余额 1,270.00 万元。抵押物清单如下: 江门市江海区兴南里 89 栋 108 室等 191 套房产, 评估价值 7,053.30 万元。

17. 江门市东华房地产开发有限公司向广州银行江门分行借款 3,500.00 万元, 期末借款余额 3,500.00 万元。由江门市东华房地产开发有限公司提供单位定期存单 3500 万元作为质押担保, 期限 2 年

18. 信宜市信誉建筑工程有限公司向广州银行股份有限公司借款 4,000.00 万元, 期末借款余额 4,000.00 万元, 抵押物清单如下: 荔湾区南岸路 63 号 1901 等 18 套物业, 评估价值 13,984.88 万元。

19. 信宜市信誉建筑工程有限公司向广州银行股份有限公司借款 1,500.00 万元, 期末借款余额 1,500.00 万元。抵押物清单如下: 寺右新马路 111-115 号 1202、1206、1208、1210、1212、1213、1215、1216、1217、1218、1219、1220、1221、1222、1223、1226、1228、1230 房 (评估价值 2,512.64 万元)。

20. 信宜市信誉建筑工程有限公司向广州银行股份有限公司借款 4,000.00 万元, 期末借款余额 4,000.00 万元, 由信宜市信誉建筑工程有限公司提供单位定期存单 4000 万元作为质押担保, 期限 1 年, (存款期限自 2014 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 18 日止)。

21. 信宜市信誉建筑工程有限公司向广州银行股份有限公司借款 4,000.00 万元, 期末借款余额 4,000.00 万元, 由信宜市信誉建筑工程有限公司提供单位定期存单 4,000 万元 (存单期限自 2014 年 6 月 23 日至 2015 年 6 月 23 日) 作为质押担保。

(4)、发债抵押资产情况

本公司于 2009 年 9 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]900 号文核准发行不超过人民币 3 亿元公司债券, 期限为 6 年, 本公司提供以下资产作为本次发债抵押物: 土地使用权: 下属控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司持有的位于北京市朝阳区百子湾路 29、31 号共 19,622.90 平方米商业用途土地使用权 (评估价值 72,997.19 万元)。

(2). 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、广州市建筑置业有限公司因房屋拆迁纠纷起诉广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司，要求广州市东晨房地产开发有限公司以及公司控股子公司支付其拆迁工程款项 2474.98 万元人民币，该案件作出一审判决，法院驳回广州市建筑置业有限公司的全部诉讼请求，广州市建筑置业有限公司提出上诉，二审法院审理后裁定将该案发回原审法院重审，目前该案正在重审的一审阶段，尚未作出判决。因该诉讼事件发生于本公司收购旭城公司股权之前，根据本公司与转让各关联方签订的股权转让协议约定，收购价格以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字（2011）第 A0235 号评估报告账面值为准，如出现额外的债权债务及或有事项的由转让关联方负责承担，给本公司造成损失的，由转让关联方负责赔偿。因此，该诉讼事项预计不会对本公司造成重大影响。

2、2000 年 11 月 22 日，中国银行股份有限公司广东省分行与广州城启发展有限公司签订《物业及土地使用权转让协议》，约定中行广东省分行将其位于广州市白云区夏茅村百花路一侧土地使用权及建筑物转让给广州城启发展有限公司，转让面积为 73753 平方米。2006 年 12 月 30 日，广州东华实业股份有限公司与中行广东省分行、广州国际金融大厦，广州城启发展有限公司签订《关于转让“夏茅地块”建筑物及其土地权益的协议》，约定广州东华实业股份有限公司承接广州城启发展有限公司在上述《物业及土地使用权转让协议》的权利和义务，协议金额为 2500 万元。合同签订后，广州东华实业股份有限公司依约支付了全部转让款及税费，协助中行广东省分行取得了夏茅地块的《国有土地使用权证》，但中行广东省分行却未依约将宗地过户到广州东华实业股份有限公司名下。广州东华实业股份有限公司起诉中国银行股份有限公司广东省分行（被告一）、广州国际金融大厦（被告二）、广州城启发展有限公司（第三人），请求法院确认《关于转让“夏茅地块”建筑物及土地权益的协议》合法有效及请求判令两被告立即将夏茅地块的《国有土地使用权证》过户至广州东华实业股份有限公司名下。本报告期，因中行愿意继续履行协议，经协商后，本公司就该案件向法院撤诉。

3、西安东华医药有限公司原为陕西新天地医药有限公司，法定代表人为冯军，2014 年 2 月，西安东华医药有限公司向西安市莲湖区人民法院起诉本公司及本公司控股子公司西安东华置业有限公司。西安东华医药有限公司认为：在将中远医保物流配送项目变更至西安东华置业有限公司名下的过程中，利用了其医药的经营资质，且在更名过程中承担了项目的策划宣传费用，故要求西安东华置业有限公司及东华实业股份公司赔偿人民币 515.89 万元。而本公司认为西安东华医药有限公司此项诉讼毫无依据，西安东华置业有限公司为东华实业股份公司与陕西中远医保产品物流配送有限公司合作而成立的项目公司，按照《合作合同》，中远公司要将其项目全部权益包括土地转移至项目公司名下，中远公司借用西安东华医药有限公司的医药资质将项目更名备案至西安东华置业有限公司名下，只是中远公司履行合作合同的义务，西安东华置业和东华实业与西安东华医药公司无任何合作合同或协议，也没有要求其进行任何策划和宣传，无需向其支付任何费用。截止报告期末，该案件正在一审阶段，本公司认为该案件对本公司及西安项目的经营无任何重大的影响。

4、原告广州东华实业股份有限公司与被告陕西中远医保产品物流配送有限公司签订了《陕西中远医保产品物流配送中心项目合作合同》，共同开发陕西中远医保产品物流配送中心项目，并组建项目公司西安东华置业有限公司（第三人），原告东华实业公司按《合作合同》履行了全部的出资义务；但被告至今未按《合作合同》履行出资义务，故原告告诉请被告按《合作合同》的约定履行 1300 万元的现金出资义务及将位于西安市莲湖区南二环西段 202 号 9 座花园 2411—2420 房舍共 904.11 平方米过户至第三人西安东华置业有限公司名下。截止报告期末，一审判决中远公司向西安东华置业现金出资 1300 万元，驳回其他诉讼请求。

5、2010 年 12 月 7 日，原告广州东华实业股份有限公司与陕西中远医保产品物流配送有限公司、被告陕西高鑫公司及其股东签订了《陕西中远医保产品物流配送中心合作合同》，组建项目公司西安东华置业有限公司。陕西中远公司以项目前期投入 1300 万元及作价 900 万元的 904.114

平方米写字楼作为出资，占项目公司 30% 股权；广州东华公司以现金 5133 万元出资，占项目公司 70% 股权。为保证项目公司取得项目土地使用权证，四个自然人股东以持有的陕西高鑫公司 100% 股份与广州东华公司持有的项目公司 18% 的股份进行互换，待项目公司成立后再换回。股权互换内容应在项目公司成立之日起 7 日内办妥工商变更手续，由项目公司负责管理陕西中远公司、陕西高鑫公司的印鉴、资料等。合同签订后，原告东华公司依约实缴了 5133 万元，西安东华公司成立后，完成了股权交换，广州东华公司增资 3667 万元，但被告一直未将陕西高鑫公司印鉴、会计账簿等资料移交给西安东华公司。原告起诉要求被告将陕西高鑫公司公章、财务印鉴、营业执照、组织机构代码证、会计账簿等全部资料移交给西安东华公司，冯军承担连带责任。截止报告期末，一审法院驳回原告诉讼请求，目前东华实业和西安公司已向西安市中级人民法院提出上诉，进入二审阶段。

2、 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

(3). 其他

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	30,000,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2、 其他资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露日后事项。

十五、 其他重要事项

(1). 其他

1、截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司第一大股东广州粤泰集团有限公司共质押本公司股份 143,670,000 股。其中，粤泰集团质押给中信华南（集团）有限公司的本公司股份 4000 万股，质押给平安信托有限责任公司的股份为 2667 万股，质押给海通证券股份有限公司股份为 7700 万股。

2、2014 年 8 月 20 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订〈广州市番禺区南村镇樟边村城中村改造合作意向书〉的议案》。同意公司与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订《广州市番禺区南村镇樟边村城中村改造合作意向书》，并在董事会的相关权限内授权公司经营管理层就该城中村改造项目与广州市番禺区南村镇樟边村经济合作社及广州市番禺区南村镇樟边村民委员会签订《广州市番禺区南村镇樟边村“城中村”改造框架协议》以及后续跟进该项目所需开展的有关工作。截止本报告期末已支付诚意金 2,000.00 万元。

3、2014 年 9 月 9 日的第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社签订〈合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书〉的议案》；同意公司与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社签订《合作改造番禺官堂“城中村”项目意向书》，并在董事会的相关权限内授权公司经营管理层就该城中村改造项目与广州市番禺区南村镇官堂村民委员会及广州市番禺

区南村镇官堂村股份合作经济社签订相关的改造框架协议（如有）以及后续跟进该项目所需开展的有关工作。截止本报告期末已支付诚意金 2,000.00 万元。

4、2014 年 1 月本公司与河南昊通置业有限公司签订《股权转让协议书》出售控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司 100%股权及债权，约定价款 1.6 亿元。在上述协议签订后，2014 年 1 月河南昊通仅向本公司支付人民币 1000 万元的股权转让定金。本公司于 2014 年 3 月 26 日向河南昊通发出《关于尽快支付股权转让款及资金的催告函》后，对方仍未按协议支付相关款项，也未与本公司进行协商，河南昊通的行为已构成根本性违约。故本公司根据协议的约定，向其发出解除合同的通知，旨在对其违约行为进行警示并催促其进一步履行合同。截至目前，河南昊通尚未对解除合同提出任何异议，也未与本公司作任何的磋商。

5、2014 年 6 月 23 日，本公司（出质人）与深圳平安大华汇通财富管理有限公司（质权人）、平安银行股份有限公司广州分行（账户银行）签订存款质押合同，以 3,886.80 万元的实收对价将本公司存于平安银行广州分行的 4,000 万 1 年期定期存款收益权转让给大华汇通。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,402,256.52	100	329,051.53	3.92	8,073,204.99	6,301,560.00	100	261,537.00	4.15	6,040,023.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	8,402,256.52	/	329,051.53	/	8,073,204.99	6,301,560.00	/	261,537.00	/	6,040,023.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额
-----------	------

	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计			/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,578,944.52	328,947.23	5.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	6,578,944.52	328,947.23	5.00
1 至 2 年	1,490.00	104.30	7.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	6,580,434.52	329,051.53	5.00

确定该组合依据的说明：

组合中，应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方款项	1,821,822.00		
合计	1,821,822.00		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(1). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 328,947.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 261,432.70 元。

本期无收回或转回重要的坏账准备。

(2). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

本期无实际核销的应收账款情况。

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
购房客户	1,760,000.00	20.95	88,000.00
广州粤泰集团有限公司	1,411,848.00	16.80	
购房客户	1,300,000.00	15.47	65,000.00
购房客户	1,100,000.00	13.09	55,000.00
购房客户	1,080,000.00	12.85	54,000.00
合计	6,651,848.00	79.17	262,000.00

(3). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

(4). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

其他说明：

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	891,457,995.41	99.66	2,850,776.62	0.32	888,607,218.79	839,184,819.66	99.64	559,459.11	0.07	838,625,360.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,037,021.75	0.34	3,037,021.75	100.00		3,062,506.54	0.36	3,062,506.54	100.00	
合计	894,495,017.16	/	5,887,798.37	/	888,607,218.79	842,247,326.20	/	3,621,965.65	/	838,625,360.55

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合计			/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例

1 年以内	41,811,535.25	2,090,576.76	5.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	41,811,535.25	2,090,576.76	5.00
1 至 2 年	936,772.54	65,574.08	7.00
2 至 3 年	2,051,187.14	205,118.71	10.00
3 年以上	1,631,690.22	489,507.07	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	46,431,185.15	2,850,776.62	6.14

确定该组合依据的说明：

组合中，应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的应收账款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收关联方款项	845,026,810.26		
合计	845,026,810.26		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
东城财务有限公司	3,036,725.12	3,036,725.12	100.00	账龄较长
无法收回的款项	296.63	296.63	100.00	无法收回
合计	3,037,021.75	3,037,021.75		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计			

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

(1). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,466,573.47 元；本期收回或转回坏账准备金额 200,907.50 元。其中本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

(2). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	32,068.66

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	854,495,017.16	842,247,326.20
城改保证金	40,000,000.00	
合计	894,495,017.16	842,247,326.20

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州旭城实业发展有限公司	往来款	306,791,852.18	4年以内	34.30	
北京东华虹湾房地产开发有限公司	往来款	214,132,258.34	5年以内	23.94	
茶陵县明大矿业投资有限责任公司	往来款	131,566,340.15	2年以内	14.71	
三门峡东华房地产开发有限公司	往来款	99,284,719.02	4年以内	11.10	
西安东华置业有限公司	往来款	68,671,795.53	2年以内	7.68	
合计	/	820,446,965.22	/	91.73	

(5). 涉及政府补助的应收款项

本报告期无涉及政府补助的应收款项。

(6). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	750,490,213.46		750,490,213.46	673,419,183.29		673,419,183.29

对联营、合营企业投资	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	23,800,000.00	
合计	774,290,213.46	23,800,000.00	750,490,213.46	697,219,183.29	23,800,000.00	673,419,183.29

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
信宜市信誉建筑工程公司	730,000.00			730,000.00		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
北京东华虹湾房地产开发有限公司	206,166,371.63			206,166,371.63		
信宜市东信贸易服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	7,740,848.22			7,740,848.22		
广东新豪斯建筑设计有限公司						
茶陵县明大矿业投资有限公司	14,825,019.56			14,825,019.56		
广州粤东铨矿业有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
茶陵嘉元矿业		77,071,030.17		77,071,030.17		

有限公司					
合计	673,419,183.29	77,071,030.17		750,490,213.46	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
广州市东山投资公司	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
小计	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
合计	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00

注：广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，本公司以成本法核算投资收益，并对其计提了全额长期投资减值准备。

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	581,264,229.32	445,568,108.78	40,273,702.62	15,744,995.38
其他业务	516,745.20	54,965.13	4,807,798.45	77,336.50
合计	581,780,974.52	445,623,073.91	45,081,501.07	15,822,331.88

其他说明：

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		36,830,021.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		

金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		36,830,021.69

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-372,261.84	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	44,445,676.16	2011年6月经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件，按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允		

价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,102.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-137,980.47	
少数股东权益影响额	-111,843.22	
合计	43,806,487.98	

重要的非经常性损益项目的说明：

2011年6月经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件，按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。公司在2011年度汇算清缴中将补偿金额79,533,107.00元进行纳税调增，本期将结转部分进行纳税调减。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.32	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.82	0.06	0.06

3、会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			

货币资金	208,625,600.24	270,350,132.38	418,768,647.59
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	34,309,810.14	65,889,037.07	61,560,282.02
预付款项	35,594,164.10	86,466,235.23	72,552,365.36
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	762,927.44	2,285,412.63	1,639,583.33
应收股利			
其他应收款	436,710,114.66	463,884,650.07	397,840,136.38
买入返售金融资产			
存货	2,539,447,870.14	2,071,465,347.05	1,967,916,150.77
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	3,255,450,486.72	2,960,340,814.43	2,920,277,165.45
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	11,630,155.43	11,630,155.43	11,630,155.43
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	133,528,283.61	125,469,026.83	120,714,650.92
固定资产	103,368,925.24	90,709,370.67	88,171,159.18
在建工程	58,268,182.71	64,043,300.97	66,928,225.29
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	18,506,472.80	19,302,969.66	98,268,420.85
开发支出			
商誉	730,000.00	730,000.00	18,005,887.68
长期待摊费用	3,861,556.30	747,698.66	5,550,431.50
递延所得税资产	72,714,268.21	72,291,061.07	79,078,706.95
其他非流动资产			
非流动资产合计	402,607,844.30	384,923,583.29	488,347,637.80
资产总计	3,658,058,331.02	3,345,264,397.72	3,408,624,803.25
流动负债：			
短期借款	330,000,000.00	733,420,000.00	471,050,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	140,000,000.00		
应付账款	816,751,675.53	169,944,532.06	176,140,434.65
预收款项	240,208,991.19	470,398,093.07	242,502,407.71
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	9,356,162.95	4,028,030.12	3,663,297.42
应交税费	79,069,273.08	28,598,624.55	45,699,505.18
应付利息	944,807.22	2,427,479.57	7,653,474.62
应付股利	702,364.12	200,000.00	200,000.00
其他应付款	384,850,443.74	169,163,428.49	107,849,332.17
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	45,068,178.39	123,986,433.09	389,160,000.00
其他流动负债	79,533,107.00	79,533,107.00	35,687,430.84
流动负债合计	2,126,485,003.22	1,781,699,727.95	1,479,605,882.59
非流动负债：			
长期借款	171,266,600.14	194,000,000.00	829,700,000.00
应付债券	296,850,000.00	297,900,000.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	468,116,600.14	491,900,000.00	829,700,000.00
负债合计	2,594,601,603.36	2,273,599,727.95	2,309,305,882.59
所有者权益：			
股本	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	216,813,808.75	216,625,210.96	216,625,210.96
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	98,287,522.47	98,287,522.47	98,287,522.47
一般风险准备			
未分配利润	333,223,421.73	343,543,473.19	375,087,373.33
归属于母公司所有者	948,324,752.95	958,456,206.62	990,000,106.76

权益合计			
少数股东权益	115,131,974.71	113,208,463.15	109,318,813.90
所有者权益合计	1,063,456,727.66	1,071,664,669.77	1,099,318,920.66
负债和所有者权益 总计	3,658,058,331.02	3,345,264,397.72	3,408,624,803.25

4、其他

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告及其他相关报告的原件
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2015 年 1 月 25 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容



华业股份有限公司

法定代表人：杨树坪

(杨树坪)

2015 年 1 月 25 日