

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 2016 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	14

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 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）陈硕杰保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	11,639,112,814.80	7,332,503,438.81	5,286,088,711.65	58.73
归属于上市公司股东的净资产	5,203,070,252.44	1,218,693,439.11	1,024,509,572.73	326.94
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-324,951,327.72	-86,543,914.99	-95,731,717.80	-275.48
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末		比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	139,819,767.50	192,751,273.58	173,658,590.66	-27.46
归属于上市公司股东的净利润	-11,936,019.94	11,353,962.83	10,403,593.07	-205.13
归属于上市公司股东的扣除	-16,939,262.19	2,521,618.37	1,612,575.61	-771.76

非经常性损益的净利润				
加权平均净资产收益率 (%)	-0.53	0.96	1.05	减少 1.49 个百分点
基本每股收益 (元/股)	-0.021	0.038	0.035	-155.26
稀释每股收益 (元/股)	-0.021	0.038	0.035	-155.26

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	3,200.00	
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	1,200,058.02	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、广州市财政局德国房字[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	-5,108,817.74	
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	-549,900.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,000,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	1,179,217.36	
所得税影响额	-1,720,515.30	
合计	5,003,242.25	

2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数（户）	23,443				
前十名股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持股	比例	持有有限售	质押或冻结情况	股东性质

	数量	(%)	条件股份数量	股份状态	数量	
广州粤泰集团有限公司	345,813,570	27.27	214,292,000	质押	345,812,000	境内非国有法人
广州城启集团有限公司	256,688,000	20.24	256,688,000	质押	256,688,000	境内非国有法人
淮南市中峰房地产投资管理有限公司	77,802,553	6.14	77,802,553	无	0	境内非国有法人
广州豪城房产开发有限公司	69,965,964	5.52	69,965,964	质押	60,729,483	境内非国有法人
广州建豪房地产开发有限公司	64,055,660	5.05	64,055,660	质押	64,055,660	境内非国有法人
广州恒发房地产开发有限公司	62,507,125	4.93	62,507,125	质押	62,507,125	境内非国有法人
锐懿资产—宁波银行—山东信托—山东信托恒赢19号集合资金信托计划	56,199,460	4.43	56,199,460	无	0	未知
万家共赢—宁波银行—山东信托—山东信托恒赢18号集合资金信托计划	52,560,646	4.14	52,560,646	无	0	未知
大成创新资本—工商银行—大成创新资本—亨达1号资产管理计划	44,139,558	3.48	44,139,558	无	0	未知
广州新意实业发展有限公司	28,214,857	2.22	28,214,857	质押	28,214,857	境内非国有法人

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	131,521,570	人民币普通股	131,521,570
广州东华实业股份有限公司—第一期员工持股计划	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
前海开源基金—民生银行—前海开源映山红1号资产管理计划	3,140,900	人民币普通股	3,140,900
中国证券金融股份有限公司	2,759,474	人民币普通股	2,759,474
廉法波	2,642,220	人民币普通股	2,642,220
宋黎杰	1,792,934	人民币普通股	1,792,934
孙瑞	1,700,580	人民币普通股	1,700,580
李燕如	1,600,001	人民币普通股	1,600,001
胡发景	1,481,381	人民币普通股	1,481,381
华宝信托有限责任公司—“辉煌”6号单一资金信托	1,385,000	人民币普通股	1,385,000

上述股东关联关系或一致行动的说明	广州粤泰集团有限公司、广州城启集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司为一致行动人。广州粤泰集团有限公司与广州东华实业股份有限公司第一期员工持股计划互为关联关系。除此以外的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	无

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

截止报告期末本公司并未发行优先股。

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	139,819,767.50	192,751,273.58	-27.46%	主要由于报告期内广州益丰项目进入销售末期，本期达到确认条件的销售收入同比减少
营业成本	81,400,880.84	123,651,216.76	-34.17%	主要由于报告期内因结转收入减少，相应成本减少
销售费用	7,503,207.41	2,631,139.26	185.17%	主要由于报告期内海南天鹅湾等在售项目加大宣传力度
管理费用	42,285,126.25	16,586,783.37	154.93%	主要由于报告期内所属咨询费用的摊销导致
财务费用	27,148,580.94	30,051,666.19	-9.66%	
经营活动产生的现金流量净额	-324,951,327.72	-86,543,914.99	-275.48%	主要由于报告期内淮南缴纳土地出让金以及在建项目的投入所致
投资活动产生的现金流量净额	-12,215,230.00	-1,418,167.51	-761.34%	主要由于报告期内取得子公司支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,676,145,034.98	-90,154,208.87	1959.20%	主要由于报告期内发行股份购买资产的配套募集资金

金增加所致

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	1,666,744,869.30	14.32%	398,223,529.52	5.43%	318.55%	增加发行股份购买资产的配套募集资金
应收账款	115,047,149.15	0.99%	119,964,954.98	1.64%	-4.10%	
预付款项	194,722,935.76	1.67%	691,962,662.36	9.44%	-71.86%	淮南土地出让金 结算开发成本
其他应收款	641,086,123.05	5.51%	558,603,712.74	7.62%	14.77%	
存货	7,979,671,347.08	68.56%	4,891,043,508.26	66.70%	63.15%	淮南土地出让金 结算开发成本以及 发行股份购买资产 的增加
投资性房地 产	471,947,438.04	4.05%	120,088,970.17	1.64%	293.00%	发行股份购买投 资性房地产的增 加
短期借款	2,279,900,000.00	19.59%	1,704,900,000.00	23.25%	33.73%	
长期借款	1,817,588,000.00	15.62%	1,724,770,000.00	23.52%	5.38%	
股本	1,268,123,935.00	10.90%	300,000,000.00	4.09%	322.71%	报告期内发行新 股
资产总额	11,639,112,814.80	100.00%	7,332,503,438.81	100.00%	58.73%	

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、报告期内，因公司日常业务经营需要，公司向山东省国际信托股份有限公司申请信托借款人民币叁亿伍仟万元，公司以雅鸣轩项目地块作为抵押担保，融资期限不超过12个月，借款利率为10%。上述雅鸣轩项目地块为公司重大资产重组置入公司的项目。

2、报告期内，因公司日常业务经营需要，公司向元达信资本管理（北京）有限公司（代“元达信资本-远大12号专项资产管理计划”）申请借款3亿元，期限18个月，年化利率不超过11.9%，

以公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司名下房产物业作为抵押物为上述债务提供抵押担保，由广州粤泰集团有限公司提供保证担保。该笔借款通过广州农村商业银行股份有限公司华夏支行发放委托。

3、报告期内，因公司日常业务经营需要，董事会同意为控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司向德阳银行股份有限公司申请人民币7300万元的借款提供连带责任担保。上述借款期限一年，借款利率年化不超过8.5%。

4、报告期内，因公司日常业务经营需要，公司向山东省国际信托股份有限公司申请信托借款人民币7亿元整，公司以广州天鹅湾二期项目地块作为抵押担保，融资期限为12个月，借款利率为10%。上述广州天鹅湾项目地块为公司重大资产重组置入公司的项目。

5、报告期内，因公司日常业务经营需要，公司总部的职能部门调整为13个，即增设营销中心、开发管理中心和工程管理中心，撤销广州分公司。调整后公司总部的职能部门为1、经营管理中心，2、财务管理中心，3、营销中心、4、开发管理中心，5、工程管理中心，6、行政人事中心，7、法务合同中心，8、产品研发与成本控制中心，9、预结算中心，10、资金管理中心，11、审计监察中心，12、证券与投资者关系管理中心，13、番禺项目部。

6、报告期内，因公司日常业务经营需要，经董事长杨树坪先生的提名，公司第八届董事会决定聘任余静文女士为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。同时余静文女士不再担任公司第八届董事会董事一职。经持有公司5%以上股份的股东广州粤泰集团有限公司的提名，公司董事会决定提名陈湘云先生为公司第八届董事会增补董事候选人，任期至本届董事会届满之日止。

7、报告期内，本公司向关联方发行股份购买资产，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%。2016年3月29日，公司完成上述配套募集资金的发行工作。目前公司已向创金合信基金管理有限公司、上海锐懿资产管理有限公司、万家共赢资产管理有限公司、鹏华资产管理(深圳)有限公司、大成创新资本管理有限公司非公开发行股票的方式发行人民币普通股(A)股194,597,776股，发行价格7.42元/股，本次发行募集资金总额为人民币1,443,915,497.92元，扣除与发行有关费用后实际募集资金净额为人民币1,421,912,177.67元。立信会计师事务所(特殊普通合伙)已于2016年3月28日对上述募集资金到位情况进行了查验，并出具了(信会师报字[2016]第410307号)《验资报告》。

截至报告期末，公司在浙商银行股份有限公司广州分行、中国工商银行股份有限公司广州西华路支行和中信银行股份有限公司广州国际大厦支行分别设立募集资金专项账户。公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司在招商银行股份有限公司淮南分行洞山支行，公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司在中国农业银行股份有限公司海口滨江支行分别设立募集资金专项账户。公司及控股子公司、广州证券也分别和上述5家银行签署了《募集资金三方监管协议》、《募集资金四方监管协议》。

截至本报告日，公司使用募集资金向控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司提供股东借款人民币960,291,766.11元，用于募投项目“淮南天鹅湾(西)项目”及“淮南天鹅湾(中)项目”项目的建设；向控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司提供股东借款人民币264,964,999.62元，用于募投项目“海南白马天鹅湾”项目的建设；以上借款期限至2019年4月1日止，借款利率执行同期银行1-5年期贷款的基准利率，即年利率为4.75%，本次借款仅限用于募投项目“淮南天鹅湾(西)项目”、“淮南天鹅湾(中)项目”及“海南白马天鹅湾项目”的建设及公司运营。

由于①截至2016年1月31日，公司预先投入募投项目“广州天鹅湾项目二期”的实际金额为人民币166,229,791.40元，已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2016]

第 410321 号鉴证报告确认；②截止 2016 年 3 月 28 日，公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司未偿还原股东广州粤泰集团有限公司为其垫付募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”的开发支出及费用，合计为人民币 960,291,766.11 元，该项资金使用情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 410323 号确认；③截至 2016 年 3 月 28 日，公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司已为募投项目“海南白马天鹅湾项目”与中国长城资产管理公司海口办事处签署 27,000.00 万元《债权转让协议》，剩余未偿还本金 24,400.00 万元，该项资金使用情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 410322 号确认。

因此，①本次非公开发行募集资金到账后，公司将用募集资金同等金额置换预先已投入募投项目“广州天鹅湾项目二期”的资金人民币 166,229,791.40 元。②本次非公开发行募集资金到账后，公司将使用募集资金以向淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股东借款的方式投入到募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”中，公司同意本公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司将用募集资金同等金额置换预先已投入募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”的资金，即用于归还淮南仁爱天鹅湾置业有限公司原股东广州粤泰集团有限公司为募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”垫付的款项人民币 960,291,766.11 元。③本次非公开发行募集资金到账后，公司将使用募集资金以向海南白马天鹅湾置业有限公司股东借款的方式投入到募投项目“海南白马天鹅湾”中，公司同意本公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司将用募集资金同等金额置换预先已投入募投项目“海南白马天鹅湾项目”的资金，即用于归还海南白马天鹅湾置业有限公司向中国长城资产管理公司海口办事处的借款人民币 24,400.00 万元。

8、报告期内，为了提高募集资金使用的效率，降低公司营运成本，维护公司和股东的利益，在确保不影响募集资金投资项目建设进度的前提下，董事会同意公司将募集资金 30,425,620.54 元暂时用于补充公司流动资金，使用期限为董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期前足额归还募集资金专用账户。同时，公司承诺本次使用闲置募集资金补充的流动资金仅在与主营业务相关的生产经营中使用，不通过直接或间接安排用于新股配售、申购，或者用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易，不改变募集资金用途，不影响募集资金投资计划的正常进行。

9、报告期内，因企业日常的生产经营，公司控股股东广州粤泰集团有限公司及其一致行动人质押其所持有的股份融资，截至报告期末，广州粤泰集团有限公司累计质押本公司股份 127,780,000 股无限售流通股及 214,292,000 股限售流通股，合计质押 342,072,000 股，占公司总股本的 31.86%，占其所持有本公司股份的 98.92%。其中，粤泰集团质押给中信华南（集团）有限公司 40,000,000 股无限售流通股，质押给华融证券股份有限公司 76,000,000 股无限售流通股，质押给通惠商业保理有限公司 11,780,000 股无限售流通股，质押给广州证券 214,292,000 股限售流通股。广州粤泰集团有限公司的关联方广州恒发房地产开发有限公司累计质押本公司股份 62,507,125 股，占公司总股本的 5.82%，占其所持有本公司股份的 100%。关联方新意公司累计质押股份数量为 28,214,857 股限售流通股、占公司总股本的 2.63%，占其所持有本公司股份的 100%。关联方建豪公司累计质押股份数量为 64,055,660 股限售流通股，占公司总股本的 5.97%，占其所持有本公司股份的 100%。关联方豪城公司累计质押股份数量为 60,729,483 股限售流通股，占公司总股本的 5.66%，占其所持有本公司股份的 86.80%。关联方城启公司累计质押股份数量为 256,688,000 股限售流通股，占公司总股本的 23.91%，占其所持有本公司股份的 100%。

10、截至本报告日，因公司长期发展的需要，并重新树立公司新的企业形象，公司拟将名称“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”。公司更名后，将与本公司控股股东广州粤泰集团有限公司的“粤泰”商标重合，本公司控股股东广州粤泰集团有限公司

同意将其“粤泰”的商标无偿赠送给上市公司，大股东将同时享有无偿使用“粤泰”商标的权利。同时公司将相应修改《公司章程》。

11、截至本报告日，根据公司经营发展的需要，同时也为开拓公司多元化的发展，公司拟与控股股东广州粤泰集团有限公司等关联人共同投资设立广州粤泰金控投资有限公司（公司名称暂定，以最后工商部门核准的为准），注册资本拟为人民币 5 亿元，公司占比 60%，公司控股股东广州粤泰集团有限公司占比 15%，自然人张红占比 15%，公司自然关联人付恩平占比 10%。主营业务类别为：企业自有资金投资；投资管理服务；投资咨询服务；（以上信息以工商部门最终的核准为准）。

由于广州粤泰集团有限公司为本公司控股股东，自然人付恩平为本公司董事，公司本次投资设立控股子公司的事项已构成了与控股股东广州粤泰集团有限公司及关联自然人付恩平之间的关联交易。

12、2015 年 12 月 30 日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于向关联方转让控股子公司所持有的物业管理公司股权的议案》，因公司日常业务经营需要，本公司将控股子公司江门市东华房地产开发有限公司持有的江门城启物业管理服务有限公司 100 %股权、控股子公司三门峡东华房地产开发有限公司持有的三门峡天鹅湾物业管理有限公司 100%股权、控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司持有的海南天鹅湾物业服务有限公司 100%股权转让给关联方广州城启物业管理有限公司。

本次股权转让价格及定价依据：各方约定标的的转让价格以广州东华实业股份有限公司经审计的 2015 年度财务报表中各标的公司的净资产值为依据而确定，以不低于转让方所持有的标的公司股权比例所对应的注册资本额及以不低于 2014 年 11 月 30 日未经审计的各标的公司财务报表所显示的公司净资产额的孰高者为限。即江门物业转让价格不低于人民币 175.31 万元，三门峡物业转让价格不低于人民币 100 万元，海南物业转让价格不低于 200 万元。

本协议经各方签字盖章及经广州东华实业股份有限公司董事会通过后生效，如按第三条约定各方签订补充协议时所确定的最后转让价格不低于本协议第二条的，且最终交易金额未达到公司 2015 年度经审计净资产的 0.5%以上（含 0.5%），无需再提交东华实业董事会审议。届时在签署有关补充协议且确定交易价格后公司将按照信息披露的有关规则进行披露。

截至目前，江门城启物业管理服务有限公司 2015 年度经审计的净资产为人民币 1,913,354.88 元，海南天鹅湾物业服务有限公司 2015 年度经审计的净资产为人民币-6,082,000.60 元。三门峡天鹅湾物业管理有限公司 2015 年度经审计的净资产为人民币-1,284,874.80 元。按照协议约定，上述物业管理公司转让价格将确定为人民币 491.335488 万元人民币，由于上述最终交易金额未达到公司 2015 年度经审计净资产的 0.5%以上（含 0.5%），因此无需再提交东华实业董事会审议。

13、2015 年 6 月 10 日，公司控股子公司江门市东华房地产开发有限公司（江门东华公司）通过债权转让方式受让中国工商银行股份有限公司债权 18767.686566 万元成为广州沁裕建材有限公司（沁裕建材公司）的债权人。

2015 年 11 月 19 日，公司与实强实业及江门东华公司、沁裕建材公司签订《四方协议》，协议约定公司收购实强实业位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号首层、二层、三层的物业单位。江门东华公司对沁裕建材公司的债权抵减公司欠实强实业的房款。抵减后，公司还应当向实强实业支付剩余房款，2015 年 12 月 22 日，公司按协议要求将剩余房款支付至实强实业指定的银行账户。但经多次催告，实强实业至今仍未办理该物业的产权过户手续。基于上述事实，2016 年 3 月公司向湛江仲裁委员会申请仲裁，恳请贵委支持公司的仲裁请求。1、请求裁决实强实业立即将其名下位于天河区天河北路侨林街 59 号首层、二层、三层过户至公司名下。2、由实强实业承担全部仲裁费用。

报告期内，湛江仲裁委员会做出终局裁决，裁定实强实业及王妙颜将广州市天河区天河北路侨林街59号首层、二层、三层的物业单位过户至本公司。并承担仲裁费用。

3.3 公司及持股5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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
其他承诺	盈利预测及补偿	广州粤泰集团有限公司	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。	2016年12月31日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	广州粤泰集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团	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%	2019年2月5日	是	是		

		有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司。	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。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。					
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	广州粤泰集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司。	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。上述交易对方承诺标的资产 2015 年、2016 年、2017 年实现的归属于母公司扣除非经常性损益后净利润合计不低于 125,222.31 万元。如果实际净利润低于上述承诺净利润，则交易对方将按照《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的规定进行补偿。	2017 年 12 月 31 日	是	是		

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	广州东华实业股份有限公司
法定代表人	杨树坪
日期	2016年4月20日

杨树坪



四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016年3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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	1,666,744,869.30	398,223,529.52
结算备付金	-	0
拆出资金	-	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0
衍生金融资产	-	0
应收票据	-	0
应收账款	115,047,149.15	119,964,954.98
预付款项	194,722,935.76	691,962,662.36
应收保费	-	0
应收分保账款	-	0
应收分保合同准备金	-	0
应收利息	600,875.02	2,590,152.78
应收股利	-	0
其他应收款	641,086,123.05	558,603,712.74
买入返售金融资产	-	0
存货	7,979,671,347.08	4,891,043,508.26
划分为持有待售的资产	-	0
一年内到期的非流动资产	-	0
其他流动资产	-	0
流动资产合计	10,597,873,299.36	6,662,388,520.64
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	11,630,155.43	11,630,155.43
持有至到期投资	-	0
长期应收款	-	0
长期股权投资	-	0

投资性房地产	471,947,438.04	120,088,970.17
固定资产	143,672,573.18	146,151,464.29
在建工程	71,892,600.85	71,892,600.85
工程物资	-	
固定资产清理	-	0
生产性生物资产	-	0
油气资产	-	0
无形资产	176,984,742.75	177,024,335.80
开发支出	-	0
商誉	25,293,379.82	19,693,379.82
长期待摊费用	19,419,496.29	16,086,357.49
递延所得税资产	120,399,129.08	107,547,654.32
其他非流动资产	-	0
非流动资产合计	1,041,239,515.44	670,114,918.17
资产总计	11,639,112,814.80	7,332,503,438.81
流动负债：		
短期借款	2,279,900,000.00	1,704,900,000.00
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	175,818,509.77	249,474,860.34
预收款项	90,970,383.32	94,587,140.95
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,971,026.64	7,626,556.62
应交税费	150,015,910.03	148,325,293.36
应付利息	15,188,674.06	6,146,167.06
应付股利	200,000.00	200,000.00
其他应付款	1,672,180,753.14	1,894,123,754.65
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	65,400,000.00	66,500,000.00
其他流动负债	6,097,076.85	7,297,134.87
流动负债合计	4,458,742,333.81	4,179,180,907.85
非流动负债：		

长期借款	1,817,588,000.00	1,724,770,000.00
应付债券		
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	1,817,588,000.00	1,724,770,000.00
负债合计	6,276,330,333.81	5,903,950,907.85
所有者权益		
股本	1,268,123,935.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,439,814,109.23	411,625,210.96
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	396,844,685.74	408,780,705.68
归属于母公司所有者权益合计	5,203,070,252.44	1,218,693,439.11
少数股东权益	159,712,228.55	209,859,091.85
所有者权益合计	5,362,782,480.99	1,428,552,530.96
负债和所有者权益总计	11,639,112,814.80	7,332,503,438.81

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：陈硕杰

母公司资产负债表

2016年3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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,441,091,611.44	211,780,963.51
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	31,591,921.25	33,594,421.25
预付款项	84,755,587.12	152,962,247.06
应收利息	600,875.02	2,590,152.78
应收股利		
其他应收款	2,813,820,557.71	1,737,643,327.17
存货	2,993,185,031.92	712,905,182.04
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	7,365,045,584.46	2,851,476,293.81
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	1,455,969,214.13	821,045,813.46
投资性房地产	465,472,333.21	113,563,048.74
固定资产	20,349,143.22	20,801,027.24
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	90,876.32	103,478.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,944,610.87	12,918,770.36
递延所得税资产	69,072,133.73	59,773,911.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,039,528,466.91	1,039,836,205.30
资产总计	9,404,574,051.37	3,891,312,499.11
流动负债：		
短期借款	1,999,200,000.00	1,505,200,000.00
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	3,071,746.87	7,829,611.57
预收款项	16,462,348.24	18,635,437.91
应付职工薪酬	312,216.63	2,016,401.58
应交税费	39,497,307.07	39,056,936.58

应付利息	14,290,861.00	5,256,191.00
应付股利	200,000.00	200,000.00
其他应付款	818,888,995.50	664,658,634.78
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	6,097,076.85	7,297,134.87
流动负债合计	2,898,020,552.16	2,250,150,348.29
非流动负债：		
长期借款	1,273,588,000.00	969,770,000.00
应付债券		
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	1,273,588,000.00	969,770,000.00
负债合计	4,171,608,552.16	3,219,920,348.29
所有者权益：		
股本	1,268,123,935.00	300,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,817,073,738.32	195,839,898.98
减：库存股		0
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	54,207,797.08	81,992,223.03
所有者权益合计	5,232,965,499.21	671,392,150.82
负债和所有者权益总计	9,404,574,051.37	3,891,312,499.11

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：陈硕杰

合并利润表

2016 年 1—3 月

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	139,819,767.50	192,751,273.58
其中：营业收入	139,819,767.50	192,751,273.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	170,616,675.25	187,512,940.61
其中：营业成本	81,400,880.84	123,651,216.76
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	12,278,879.81	14,592,135.03
销售费用	7,503,207.41	2,631,139.26
管理费用	42,285,126.25	16,586,783.37
财务费用	27,148,580.94	30,051,666.19
资产减值损失	-	
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）		
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）	-30,796,907.75	5,238,332.97
加：营业外收入	11,528,688.49	12,022,696.61
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	875,330.56	50,013.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-20,143,549.82	17,211,016.58
减：所得税费用	-4,339,126.18	5,461,468.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-15,804,423.64	11,749,547.69
归属于母公司所有者的净利润	-11,936,019.94	11,353,962.83
少数股东损益	-3,868,403.70	395,584.86
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		

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	-15,804,423.64	11,749,547.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	-11,936,019.94	11,353,962.83
归属于少数股东的综合收益总额	-3,868,403.70	395,584.86
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.021	0.038
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.021	0.038

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：-3,995,621.21元，上期被合并方实现的净利润为：1,492,200.97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：陈硕杰

母公司利润表

2016年1—3月

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	21,550,457.77	154,690,797.71
减：营业成本	17,674,037.71	109,494,478.79
营业税金及附加	2,265,228.34	11,976,456.24
销售费用	207,370.70	810,927.40
管理费用	26,943,350.06	6,032,295.67
财务费用	22,629,056.04	24,620,934.67
资产减值损失		
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）		
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）	-48,168,585.08	1,755,704.94
加：营业外收入	11,200,058.02	11,378,206.61
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	114,120.88	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-37,082,647.94	13,133,911.55
减：所得税费用	-9,298,221.99	3,255,917.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,784,425.95	9,877,993.66
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	-27,784,425.95	9,877,993.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	-0.050	0.033
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.050	0.033

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：陈硕杰

合并现金流量表

2016年1—3月

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
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	143,947,227.42	135,667,725.07
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	1,100.29	3,704.17
收到其他与经营活动有关的现金	216,826,851.13	107,916,776.49
经营活动现金流入小计	360,775,178.84	243,588,205.73
购买商品、接受劳务支付的现金	482,202,467.39	124,346,365.20
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	18,270,047.63	14,302,819.01
支付的各项税费	20,063,476.53	26,308,147.27
支付其他与经营活动有关的现金	165,190,515.01	165,174,789.24
经营活动现金流出小计	685,726,506.56	330,132,120.72
经营活动产生的现金流量净额	-324,951,327.72	-86,543,914.99
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	3,200.00	0.00
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	3,200.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	218,430.00	1,418,167.51
投资支付的现金	-	0
质押贷款净增加额		0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,000,000.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	0
投资活动现金流出小计	12,218,430.00	1,418,167.51
投资活动产生的现金流量净额	-12,215,230.00	-1,418,167.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,422,256,765.45	-

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	1,780,028,000.00	95,200,000.00
发行债券收到的现金	-	0
收到其他与筹资活动有关的现金	299,304,114.00	18,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,501,588,879.45	113,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,396,803,333.33	64,710,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,716,311.14	41,457,808.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	0
支付其他与筹资活动有关的现金	350,924,200.00	97,686,400.00
筹资活动现金流出小计	1,825,443,844.47	203,854,208.87
筹资活动产生的现金流量净额	1,676,145,034.98	-90,154,208.87
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	1,338,978,477.26	-178,116,291.37
加：期初现金及现金等价物余额	132,308,721.46	256,465,007.82
六、期末现金及现金等价物余额	1,471,287,198.72	78,348,716.45

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：陈硕杰

母公司现金流量表

2016年1—3月

编制单位：广州东华实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
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	21,307,785.44	33,092,321.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	826,179,524.01	192,077,033.20
经营活动现金流入小计	847,487,309.45	225,169,354.76
购买商品、接受劳务支付的现金	81,107,825.65	8,817,052.47
支付给职工以及为职工支付的现金	5,152,468.24	3,977,359.83
支付的各项税费	2,001,259.00	14,508,003.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,675,721,628.23	213,617,668.77
经营活动现金流出小计	1,763,983,181.12	240,920,084.59
经营活动产生的现金流量净额	-916,495,871.67	-15,750,729.83
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		

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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	134,100.00	5,330.74
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,134,100.00	5,330.74
投资活动产生的现金流量净额	-2,134,100.00	-5,330.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,422,256,765.45	
取得借款收到的现金	1,707,028,000.00	75,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	241,684,081.00	
筹资活动现金流入小计	3,370,968,846.45	75,200,000.00
偿还债务支付的现金	909,640,430.83	50,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,964,734.39	27,428,323.02
支付其他与筹资活动有关的现金	187,720,833.33	80,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,153,325,998.55	158,228,323.02
筹资活动产生的现金流量净额	2,217,642,847.90	-83,028,323.02
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	1,299,012,876.23	-98,784,383.59
加：期初现金及现金等价物余额	51,578,735.21	117,214,293.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,350,591,611.44	18,429,910.33

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：陈硕杰

4.2 审计报告

适用 不适用