广州东华实业股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 董事长杨树坪，因公务原因未能亲自出席本次董事会议，授权委托董事何德赞先生代为主持会议并行使表决权。

董事杨树葵，因私人原因未能亲自出席本次董事会议，授权委托董事陈湘云先生代为出席并行使表决权。

1.3 立信羊城会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人董事长杨树坪先生，主管会计工作负责人财务总监杨建东先生及会计机构负责人（会计主管人员）张容侠女士应当声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	东华实业
股票代码	600393
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	广州市寺右新马路 170 号四楼
邮政编码	510600
公司国际互联网网址	http://www.gzdh.com.cn
电子信箱	gzdhsy@163.com

2.2 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	020-87388297	020-87371634
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	1,186,265,962.07	343,793,465.67	245.05	570,840,405.49
利润总额	136,595,835.23	35,918,091.33	280.30	53,074,904.73
归属于上市公司股东的净利润	95,866,717.39	40,422,998.86	137.16	43,493,284.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	91,442,331.08	29,435,929.11	210.65	39,037,524.18
经营活动产生的现金流量净额	-66,637,082.90	324,787,764.30	-120.52	-43,435,962.72
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	2,380,782,544.20	2,023,233,977.81	17.67	1,379,237,296.33
所有者权益（或股东权益）	560,522,845.61	479,656,128.22	16.86	519,644,722.36

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.32	0.13	146.15	0.14
稀释每股收益	0.32	0.13	146.15	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.30	0.10	200	0.13
全面摊薄净资产收益率	17.10	8.43	增加 102.85 个百分点	8.37
加权平均净资产收益率	18.39	8.43	增加 118.15 个百分点	8.46
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	16.31	6.14	增加 165.64 个百分点	7.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	18.00	6.14	增加 193.16 个百分点	7.58
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.22	1.08	-120.37	-0.15
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	1.87	1.60	16.88	1.73

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-663,942.76
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	4,944,898.38
除上述各项之外的其他营业外收支净额	140,042.09
合计	4,050,876.30

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1、国家持股										
2、国有法人持股										
3、其他内资持股	173,490,125	57.83				-15,026,564	-15,026,564		158,463,561	52.82
其中：										
境内法人持股	173,490,125	57.83				-15,026,564	-15,026,564		158,463,561	52.82
境内自然人持股										
4、外资持股										
其中：										
境外法人持股										
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	173,490,125	57.83				-15,026,564	-15,026,564		158,463,561	52.82
二、无限售条件流通股份										
1、人民币普通股	126,509,875	42.17				15,026,564	15,026,564		141,536,439	47.18
2、境内上市的外资股										
3、境外上市的外资股										
4、其他										
无限售条件流通股份合计	126,509,875	42.17				15,026,564	15,026,564		141,536,439	47.18
三、股份总数	300,000,000.00	100				0	0		300,000,000	100

限售股股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
广州粤泰集团有限公司	146,480,337	0	3,436	146,483,773	股改承诺	2008年11月7日
北京京城华威投资有限公司	25,854,788	15,000,000	0	10,854,788	股改承诺	2007年11月7日
其他未对股改明确表示同意的股东	1,155,000	30,000	0	1,125,000	股改承诺	2007年12月6日
合计	173,490,125	15,030,000	3,436	158,463,561	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	22,824

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州粤泰集团有限公司	境内非国有法人	48.83	146,483,773	146,483,773	质押 146,000,000
北京京城华威投资有限公司	境内非国有法人	7.64	22,930,288	10,854,788	未知
黄木顺	境内自然人	2.39	7,180,000	0	未知
中国建设银行－诺德价值优势股票型证券投资基金	其他	1.43	4,278,502	0	未知
陈为建	境内自然人	1.01	3,030,000	0	未知
民生证券有限责任公司	其他	0.88	2,639,855	0	未知
徐爱兰	境内自然人	0.77	2,301,733	0	未知
黄成钢	境内自然人	0.67	2,000,000	0	未知
包宇天	境内自然人	0.53	1,600,000	0	未知
王建新	境内自然人	0.53	1,576,784	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
北京京城华威投资有限公司	12,075,500	人民币普通股
黄木顺	7,180,000	人民币普通股
中国建设银行－诺德价值优势股票型证券投资基金	4,278,502	人民币普通股
陈为建	3,030,000	人民币普通股
民生证券有限责任公司	2,639,855	人民币普通股
徐爱兰	2,301,733	人民币普通股
黄成钢	2,000,000	人民币普通股
包宇天	1,600,000	人民币普通股
王建新	1,576,784	人民币普通股
深圳市顶尖饮食管理有限公司	1,242,500	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司控股股东广州粤泰集团有限公司、第二大股东北京京城华威投资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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：广州粤泰集团有限公司

法人代表：杨海帆

注册资本：12,750 万元

成立日期：1994 年 8 月 1 日

主要经营业务或管理活动：批发和零售贸易（国家专营专控项目除外），物业管理服务，土石方的推填开挖服务，房地产开发（持许可证经营）

(2)自然人控股股东情况

控股股东姓名：杨树坪

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：加拿大

最近五年内职业：企业投资、经营、管理

最近五年内职务：1995 年至今任广州粤泰集团有限公司董事兼总裁、广州城启集团有限公司董事长兼总裁、曾任广州市政协委员，广州房地产学会副会长、广州市房地产业协会副会长、广州大学名誉教授、中南大学兼职教授、广州青年商会副会长、广州市维护社会治安基金会名誉会长、广州市工商联合会常委、现任广州东华实业股份有限公司董事长。

(3)法人实际控制人情况

实际控制人名称：广州城启集团有限公司

法人代表：杨树坪

注册资本：20,000 万元

成立日期：1998 年 9 月 3 日

主要经营业务或管理活动：项目投资，企业经营管理、室内装饰及设计、园林绿化设计、室内水电、空调安装及维修服务、楼宇清洁服务、批发贸易（国家专营专控商品除外），房地产开发。

(4)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：杨树坪

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：加拿大

最近五年内职业：企业投资、经营、管理

最近五年内职务：1995 年至今任广州粤泰集团有限公司董事兼总裁、广州城启集团有限公司董事长兼总裁、曾任广州市政协委员，广州房地产学会副会长、广州市房地产业协会副会长、广州大学名誉教授、中南大学兼职教授、广州青年商会副会长、广州市维护社会治安基金会名誉会长、广州市工商联合会常委、现任广州东华实业股份有限公司董事长。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
杨树坪	董事长	男	50	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		39					是
杨树葵	董事	男	46	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0							是
何德赞	董事总经理	男	39	2007年6月4日－2009年5月12日	0	0		18.35					否
陈土材	董事	男	58	2007年12月12日－2009年5月12日	0	0							是
陈湘云	董事	男	34	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0							是
李彪	董事	男	45	2007年12月12日－2009年5月12日	0	0		18.48					否
戴逢	独立董事	男	66	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		10.08					否
李非	独立董事	男	52	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		10.08					否
宋毓中	独立董事	男	44	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		10.08					否
陈宪沙	监事会主席	女	54	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		19.38					否
于湘	监事	男	52	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		12.97					否
刘鳌庭	监事	男	57	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0							是
杨建东	财务总监	男	35	2006年5月12日－2009年5月12日	0	0		22.54					否
蔡锦鹭	董事会秘书	女	36	2007年11月23日－2009年5月12日	0	0		14.01					否
合计	/	/	/	/			/	174.97			/	/	/

报告期内，公司暂未对公司董事、监事、高级管理人员实施股权激励。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司主营业务为房地产开发，主营业务收入来自于北京地区、广东江门地区以及广州地区的商品房开发、销售。所开发的项目主要包括北京地区的天鹅湾项目、虹湾国际中心；广东江门地区的江海花园、朗逸花园、天鹅湾项目；广州的益丰花园第三期等。

截止报告期，公司主要项目北京天鹅湾项目总占地面积约 18 万平方米，规划总面积约 51 万平方米，全年共销售 83,500 平方米，销售签约金额 13.29 亿元，实现结算收入 94,414.88 万元；江门项目总占地面积 50.43 万平方米，规划建筑面积约 100 万平方米，其中已开发面积 23.27 万平方米，未开发面积 77.07 万平方米，全年共销售面积 34,781.76 平方米，签约金额 1.1 亿元，实现结算收入 16,236.95 万元；上述两主要项目销售额均比去年有所增加。另外公司在广州的零散物业全年共销售 9,591.77 平方米，实现结算收入 6,201.98 万元。公司全年实现营业收入 118,626.60 万元，比上年同期增长了 245.05%；营业利润 13,748.99 万元，比上年同期增长了 274.01%；净利润 9,571.05 万元，比上年同期增长了 137.80%（与调整前的上年同期净利润 31,768,195.77 万元相比增长了 201.28%）。由于公司第一季度仍有新楼盘可实现结算收入，预计公司第一季度与去年同期相比扭亏并增长，可实现净利润达 4,000 万元以上。

同时公司强调创建优质品牌，保证良好工程质量，在各地区的品牌知名度均有所提高。其中江门公司被评为江门地区“价格最信得过企业”，北京天鹅湾项目更获得“2005 年最值得购买楼盘荣誉”、“2005 年中国地产年度楼盘评比最具投资潜力奖”、“2006 年北京地产年度贡献大奖”、“2007 年北京最佳国际社区”、“2005-2006 年《中国房地产报》中国十大最具价值国际公寓”、“城市综合体国际品质化社区开发项目”等十五个荣誉。而“广州东华实业股份有限公司”以及本公司商标图形从 2002 年起就被评为广州市不动产代理、管理的著名商标品牌。

报告期内，公司继续以房地产开发为核心业务，以北京地区项目为主，江门地区项目为副，并与河南省三门峡市陕县财经投资公司在河南省三门峡市陕县县城合作开发陕县的“天鹅湾社区”，逐步向河南等二、三线城市拓展，以最终实现成为由一线城市区域发展向全国包括二三线城市拓展房地产的经营目标，增强公司的持续经营能力，为今后的发展奠定良好的基础。

此外，根据实际情况，公司调整了内部管理架构，增加设立了预结算中心及审计中心，以加强公司内部控制，强化成本及预结算管理，使公司治理更加完善。努力推进公司企业文化建设，以“追求永不停步”作为公司企业文化理念，提高企业的凝聚力和员工的积极性，努力使公司成为在投资者心目中有良好信誉度的上市公司。

2006 年 9 月 13 日本公司董事会曾公告向特定对象非公开发行股票的预案，发行股票总数不超过 100,000 万股（含 100,000 万股）。特定的发行对象数量不超过十家，其中向本公司控股股东广州粤泰集团有限公司及其关联方发行的股份数量不低于本次发行数量的 70%，向本公司控股股东及其关联方以外的机构投资者发行的股份数量不超过发行数量的 30%。由于该预案拟注入的项目尚涉及部分因关联方广州违规担保而产生的政府罚款，因此暂未达到可置入公司的条件，但目各公司大股东收购公司以来，本公司及大股东都从未放弃通过资产置换、收购、定向增发等方式将大股东所持有的房地产相关优质资产置入上市公司提高上市公司的资产质量，解决大股东与上市公司同业竞争问题的计划。至今，公司及大股东仍希望尽快完成定向增发的事宜，本公司将根据项目的实际进展情况决定召开董事会议和股东会议的时间，并及时做出信息披露。

2、市场环境分析

2007 年中国房地产市场快速发展，根据国家统计局的数据，2007 年全国房地产市场开发投资 25289 亿元人民币，比 2006 年增长了 30.20%，加快 8.4%。全年 70 个大中城市房屋销售价格比 2006 年上涨了 7.6%，涨幅比 2006 年提高了 2.1%，市场整体表现良好。2007 年国家也持续加大了宏观调控的力度，相关部委先后出台了多项政策，从土地增值税清算、土地使用权管理、商业银行信贷政策、住房保障等各方面全方位的调控房地产市场。不但先后六次上调贷款利息，控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利息，同时还加大了廉租房和限价房的供应，部分城市增加了建设用地的供应量。受此影响，开发企业加大了获取资金的难度也加剧了市场的竞争，全国房地产市场销售在经历了前十个月价升量增的局面后，部分城市及区域房地产市场出现了快速回落的现象，主要表现为市场成交量萎缩，交易价格下降。

对此公司经营管理层认为，基于房地产行业的特性、房地产行业对国家经济的重大影响、中央政府宏观调控的手段、房地产市场日趋成熟等因素，2007 年国家宏观调控政策在延续以往几年对房地产行业调控的同时，调控手段及侧重点均有所变化，但都旨在让房地产市场朝着更为健康、稳定及可持续的方向发展。加上中国经济的快速发展、城市化进程的加速、人民币对美元的快速升值、中国的土地供应政策等都使房地产行业从中长期看都是向好的趋势，但短期的调整在所难免。市场的调整虽然从短期来看会对不同区域、不同房地产企业的不同产品产生不同程度的影响，但这都有利于房地产市场加速形成优胜劣汰的竞争机制，也有利于少部分专业的房地产企业在竞争中占据优势地位，迅速做大做强。目前房地产市场的波动将驱使交易价格回归理性，有利于行业持续健康的发展。

3、公司主要经营优势

① 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经营经验的管理团队，这几年公司经历过自创建以来最为艰难的时期，也锻炼了一批较强心理素质的经营管理人员，更懂得如何在逆境中生存，如何利用灵活的经营管理模式渡过难关，目前公司最困难的时期已经过去，有着丰富经验与良好心理素质的经营管理层是带领企业健康发展的重要保证。

② 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，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，公司吸收了大批年轻优秀的房地产专业人才，时尚前瞻的风格体现在楼宇设计上，具有较强的市场竞争力。

③ 坚实的大股东后盾

2003 年广州粤泰集团有限公司通过股权收购成为本公司控股股东，自收购以来控股股东及其关联方有计划的将其优质资产不断置入，目前公司主要的北京、江门项目都是大股东及其关联方通过资产置换及股权转让等方式置入上市公司的，这使公司的项目逐步趋向多元化，也为公司将来利用资本市场做大做强提供了良好的基础。除此大股东仍有许多可供开发的房地产资源，虽然这几年在经营上遇到些阻碍，但不容置疑大股东在资金、资源、人员以及房地产开发方面拥有强大的实力，这为公司未来的发展提供了坚实的保障。

4、存在的困难和解决方案

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。目前国家加大宏观调控的力度，紧缩银根，融资机构对房地产行业的信贷更趋审慎，房地产企业获得贷款的难度和成本加大。房地产业也将面临着重新洗牌，公司将面对更加激烈的竞争。

面对以上现实存在的问题，公司经营管理层及时调整了经营思路，鉴于目前国内实力较强、规模较大的房地产开发商大多集中在经济发达的大城市，而中小城市本身又具有总体数量多、发展潜力大、房地产项目开发周期短、整体开发水平较低等的特点。公司逐渐向经济处于发展阶段的二、三线城市拓展，利用自身的开发优势结合当地的情况，规避大城市开发拿地难、投入高等的特点，灵活利用钱滚钱的方式盘活资金，以最终实现由一线城市区域发展向全国包括二三线城市拓展房地产的经营目标。

5、对未来发展的展望

公司经营管理层认为，未来中国的房地产市场将仍然保持一个相对平稳的水平，房地产市场继续看好。未来几年公司的发展战略是继续努力做强做大房地产主业，逐步提升公司的主业核心竞争实力，由区域性的房地产开发企业向全国性的房地产开发企业进发。公司将立足于北京、广州等一线城市，逐步向经济处于发展阶段的二、三线城市拓展，借助收购、兼并、合作等资本运作等手段获得新的房地产发展项目。通过资源整合，强化优势，拓展公司未来主营业务的成长空间和增长空间。合理配置现有资源，大力推行全面预算管理，将公司拥有的各地资源集中统一调配，在确保重点扶持效益优良项目的前提下，实现资源的优化高效配置，使各地的项目能平衡发展，为股东和公司创造最大的效益。

另外公司仍将利用控股股东及其关联方的优质资源，通过定向增发等资本市场的再次融资将其优质资产继续置入，促使公司的资产规模及核心竞争力得到进一步提升。除此之外，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。

6、公司主营业务及其经营状况

（1）主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
房地产业	1,173,069,564.60	882,142,136.41	24.80	249.16	309.76	-30.96
服务业	11,965,931.45	5,565,639.50	53.49	92.31	45.1	27.20
合计	1,185,035,496.05	887,707,775.91	25.09	246.31	302.39	-29.38

（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	952,773,721.85	273. 06
华南地区	232,261,774.20	167.60
合 计	1,185,035,496.05	246.31

分析内容：华南地区为广东省广州市和江门市，华北地区为北京市。

（3）占主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产业	1,173,069,564.60	882,142,136.41	24.80

（4）主要供应商、客户情况

前五名销售客户销售金额合计	65,422,620.00	占销售总额比重	5.62%

（5）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京东华基业投资有限公司	投资	对外投资	25000	36885.40	-680.89
北京博成房地产有限公司	房地产	经济适用房，商品房	10000	188906.27	6674.76
北京博成房地产经纪有限公司	服务	房地产代理服务	100	5668.13	141.45
北京天鹅湾物业管理有限公司	服务	物业管理	300	1326.51	-164.36
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产	商品房	7000	11586.97	-25.09
北京天工苑装饰工程有限公司	装修工程	专业承包	200	249.49	12.43
广州市住友房地产有限公司	房地产	商品房	800	1185.67	-46.43
广州保税区东华实业发展有限公司	贸易	国际贸易，转口贸易，商品展示，批发和零售贸易（国家专营专控项目除外）	600	462.58	-0.19
江门市东华房地产开发有限公司	房地产	商品房	12000	29745.27	1287.55
江门市城启物业经营管理有限公司	服务	物业管理	100	308.51	-3.85

（6）报告期财务状况、经营成果指标和现金流量比较情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	变动幅度%	主要原因
货币资金	249,342,701.25	172,913,750.72	44.20	本年销售楼款增加，长期借款增加
预付账款	153,043,407.63	62,456,873.50	145.04	增加项目及在建项目投入增加
存货	1,656,417,803.55	1,453,689,641.72	13.95	加大在建项目投入
投资性房地产	47,274,695.26	73,505,167.72	-35.69	因租转售减少
递延所得税资产	63,156,568.62	43,374,304.11	45.61	本年可抵扣暂时性差异增加
短期借款	98,500,000.00	144,740,000.00	-31.95	偿还到期借款
应付账款	68,083,557.27	114,230,036.51	-40.40	支付结算工程款减少
应交税费	30,757,757.04	10,782,039.52	185.27	利润总额增长使税金增长
其他应付款	126,569,949.30	82,152,208.19	54.07	代收款项增加
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	47,760,000.00	-83.25	一年内到期的长期借款减少
长期借款	447,650,000.00	194,000,000.00	130.75	外部融资增加，以长期借款为主
未分配利润	141,492,994.98	60,626,277.59	133.39	本年利润增加
	本期数	上年同期数	变动幅度%	主要原因
营业收入	1,186,265,962.07	343,793,465.67	245.05	房屋销售结转增加
营业成本	887,777,776.91	220,693,820.98	302.27	因收入结转增加，相应成本增加
营业税金及附加	75,492,118.73	26,960,726.58	180.01	收入结转增加，相应税金增加
营业费用	20,440,025.63	6,622,831.17	208.63	本年销售增加
财务费用	2,698,165.03	9,006,585.57	-70.04	收取合作公司资金占用费增加
投资收益	0.00	11,290,430.48	-100.00	本年无投资转让收益
所得税费用	40,895,366.92	-4,329,569.23	1,044.33	利润总额增长
净利润	95,710,468.31	40,247,660.56	137.80	利润总额增长

（7）报告期内公司现金流量变化情况及说明

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动幅度%	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-66,637,082.90	324,787,764.30	-120.52	项目建设投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,019,612.00	-55,484,298.64	98.16	对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	144,147,283.89	-126,169,446.42	214.25	银行借款增加

7、2008 年经营计划

2008 年公司在房地产经营上主要做好如下工作：

（1）北京天鹅湾项目第五期开始施工，全年天鹅湾项目争取实现销售认购金额 10 亿元以上；

（2）完成江门项目南区部分约 10 万平方米及江海花园 19、20# 的建设与销售目标；配套的五星级酒店开工建设；全年江门项目争取实现销售认购金额 3 亿元；

（3）广州益丰花园第三期修改报建手续完成，争取尽快开工；

（4）河南省三门峡项目第一期土地手续完成，开始前期建设；

（5）北京虹湾国际中心的前期工作继续进行；

（6）继续对广州地区尚余的零星物业进行处理。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京天鹅湾项目	截至报告期末，该项目开发成本为 105,931.93 万元。	该项目共分为八期开发，其中第一期已竣工并交付使用，第二期正进行精装修施工，第三、四期正处于建设施工过程中，第五期已完成规划设计工作，即将开工。报告期内，该项目共签约认购 564 套，销售总面积 83600 平方米（包括商业和住宅）。	报告期实现净利润为 90,871.92 万元。
北京虹湾国际中心	该项目北京东华基业投资有限公司出资 7000 万元，北京建园永信装璜实业有限公司 3000 万元。	目前正在进行“虹湾国际”的前期开发。	-
江门项目	截止报告期末，该项目累计投资 21,173.06 万元。	目前该项目部分已竣工并已交付使用，其余仍处于开发销售当中。其中新一期名门祖团预计于 2008 年 5 月开始进行销售。	报告期内，该项目实现净利润为 1287.54 万元。
广州益丰花园项目	截止报告期，该项目累计投资额为 24,715.84 万元。	报告期内为使该项目获得更好的收益，公司已对该项目的规划设计方案进行了调整，目前仍在努力报批当中。	-
其他项目物业	-	报告期内，本公司仍存有广州市区以及广东省其余地方部分项目的零散物业，这些物业大部分都已竣工。	报告期内，该部分实现销售收入 6,201.98 万元
合计		/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经立信羊城会计师事务所有限公司审计，公司 2007 年度的母公司本年度可供分配利润为 4,050,657.08 元，盈余公积金 70,952,880.78 元，资本公积金 52,918,149.99 元。董事会拟决定公司 2007 年度利润分配预案为：本年度不分配现金和红利，也不进行资本公积金转增股本。

该利润分配预案尚需提交公司 2007 年度股东大会审议。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2008年本公司需加大项目投入，需要大量资金。	用于公司 2008 年新项目的投入以及未来的利润分配。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

（下转 D18 版）

证券代码：600393　　股票简称：东华实业　　编号：临 2008—007 号

广州东华实业股份有限公司 第五届董事会第二十六次会议决议公告 暨召开 2007 年年度股东大会的通知

广州东华实业股份有限公司第五届董事会第二十六次会议通知于 2008 年 4 月 1 日以电话通知与书面送达相结合的方式发出，2008 年 4 月 11 日上午十时正公司第五届董事会第二十六次会议正式在公司董事会议室召开。应到董事九名，实到七名，董事长杨树坪先生因公务原因未能亲自出席会议，授权委托董事何德赞先生代为主持会议并行使表决权；董事杨树葵先生因公务原因未能亲自出席会议，授权委托董事陈湘云先生代为出席会议并行使表决权，公司监事及高管人员列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》等有关规定，会议由公司董事总经理何德赞先生主持。经到会董事认真审议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，通过了如下决议：

一、审议通过《广州东华实业股份有限公司 2007 年度总经理工作报告》；

二、审议通过《广州东华实业股份有限公司 2007 年度董事会工作报告》；

本议案尚需提交公司 2007 年度股东大会审议。

三、审议通过《审计委员会关于立信羊城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》；

详见上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）。

四、审议通过《广州东华实业股份有限公司 2007 年度利润分配预案》；

经立信羊城会计师事务所有限公司审计，公司 2007 年度的母公司本年度可供分配利润为 4,050,657.88 元，盈余公积 70,952,880.78 元，资本公积金 52,918,149.99 元。董事会拟决定公司 2007 年度利润分配预案为：本年度不分配现金和红利，也不进行资本公积金转增股本。

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因和用途：2008 年本公司需加大项目投入，需要大量资金。本年度未分配利润的用途和使用计划：用于公司 2008 年新项目的投入以及未来的利润分配。

该利润分配预案尚需提交公司 2007 年度股东大会审议。

五、审议通过《广州东华实业股份有限公司 2007 年度财务决算报告》；

本议案尚需提交公司 2007 年度股东大会审议。

六、审议通过《广州东华实业股份有限公司主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正的议案》；

根据财政部财会[2006]3 号《关于印发＜企业会计准则第 1 号－存货＞等 38 项具体准则的通知》，本公司从 2007 年 1 月 1 日起全面执行新《企业会计准则》，并根据《企业会计准则第 38 号－首次执行企业会计准则》中规定的 5-19 条相关内容、《企业会计准则解释第 1 号》的相关规定，对财务报表项目进行了追溯调整。

1、根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，期末应比较资产负债的账面价值与计税基础的暂时性差异，确认相应的递延所得税资产或负债。

该项会计政策的变更增加合并报表 2007 年初留存收益 12,470,348.24 元，增加母公司报表留存收益 5,061,967.85 元。

2、根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资，尚未摊销完毕的股权投资差额全额冲销，并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面价值作为首次执行日的认定成本。首次执行日后，合并方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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留