广州粤泰集团股份有限公司

【2018】年度报告摘要

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份

一、重要提示

1.本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证券监督管理委员会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2.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。

3.公司全体董事出席董事会会议。

4.中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明,请投资者注意阅读。

我们按照财务报表使用者关注,如审计报告财务报表附注(十四)(2)所述,截至2018年12月31日,粤泰股份逾期债款为2982.52亿元,并涉及较多的诉讼、仲裁事项,部分银行账户、开发项目、物业和股权,因权等被冻结或查封,逾期应付利息3.46亿元。粤泰股份已在财务报表附注中充分披露了如果能的发展规划,但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

5.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2018年本公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润289,967,895.47元,年末累计未分配利润1,005,910,515.12元,盈余公积金为224,010,463.50元,资本公积金为2,092,930,939.98元。

2018年母公司实现净利润617,463,776.27元,截至2018年年末母公司累计未分配利润为680,886,628.56元,盈余公积金为219,282,969.84元,资本公积金为2,164,339,471.07元。

经本公司董事会九届十三次会议审议通过,公司拟定2018年度公司利润分配预案为不进行利润分配,亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

二、公司基本情况

1.公司简介

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	粤泰股份	600393	东华实业,白东华

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦辉	徐广晋
办公地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
电话	020-87379702	020-87379702
电子信箱	caijinhui@tom.com	xuguangjin2002@163.com

2.报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产开发,具备房地产开发一级资质,报告期内公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、河南三门峡、湖南郴州等城市以及英埔寨的金边,公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主,公司经营模式以自主开发房地产项目为主,经营方式灵活,经营决策合理,从未在房地产市场“过热”地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍,公司坚持以协同发展、多项目一盘开发、共同合作开发等方式,用合理的价格、相对较短、远远的付款和合作的方式取得土地项目储备。公司所做的项目都是依据公司的目标开发能力而确定,项目自身周期、成本合理,为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

1.公司所从事行业2018年度基本情况:

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业,2018年,房地产政策调控影响的宏观经济环境更加复杂、3月,两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,继续实行差别化调控,7月,中央政治局会议强调“下决心解决好当前突出问题”并提出“防决堤溢洪”的要求,两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调,地方延续2016、2017年因城施策的调控风格,在需求端继续保化调控的同时,更加注重国内市场信贷、资金端的松紧,在供给端有所松动,保障合理住房供应和调整,大力发展租赁市场,其有产权房屋开发等保障性安居房,增加有效供给,满足刚性需求。

在上述政策背景下,2018年伊始,房企融资环境较保持2016年以来的收紧态势,全应融资成本也有所提升,但公司在政策、市场、行业、银行贷款以及委托贷款的融资限制,同时增强了对于房地产企业开展贷款合规性的审核力度,从2018年单月情况来看,房企多开融资额均减下低位,下半年融资额更是逐月减少,到10月的时候达到最低值,单月融资额仅为571亿元,但自11月份开始逐和下跌的趋势开始有所转变,融资开始回暖。

根据国家统计局提示的信息,2018年1-12月,全国房地产开发投资120,264亿元,比上年增长16%,增速比1-11月份回落0.2个百分点,比上年同期提高2.9个百分点,其中,住宅投资86,102亿元,增长13.4%,比1-11月份回落0.2个百分点,比上年提高4个百分点,住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年,商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,增速比1-11月份回落1个百分点,比上年同落0.4个百分点,其中,住宅销售面积增长2.5%,办公楼销售面积下降5.1%,商业营业用房销售面积下降6.5%,商品房销售额149,611亿元,比上年增长12.2%,比1-11月份提高0.1个百分点,比上年同落1.5个百分点,其中,住宅销售额增长14.7%,办公楼销售额下降2.6%,商业营业用房销售额增长0.7%。

2018年末,商品房待售面积52,414万平方米,比上年末减少214万平方米,比上年末减少0.51%,其中,住宅待售面积比上月末减少393万平方米,办公楼待售面积增加93万平方米,商业营业用房待售面积减少166万平方米。

2.公司主要业务区域的房地产市场情况:

(1)广东省(江门)

2018年初江门楼市新政频出,政府积极出台相关政策,来稳定楼价。3月,江门首获一手住宅贷款利率上浮15%,二看一手住宅贷款利率上浮20%。4月12日,江门地级分期行一手,二手住宅贷款利率浮动,加速江门公积金贷款额度。其中,首获一手住宅的上浮20%,二看一手住宅的上浮20%。6月7日,江门部分银行住宅贷款利率再次上调,首看一手住宅首付上浮25%,二看一手住宅首付上浮30%。11月,房贷基准为年化4.9%,一套多方基准利率上浮20%,二套多方基准利率上浮25%。

5月24日,《蓬江、江海两区新建商品房实行销节销售节奖的通知》出台,规定江门市蓬江区新建商品房备案价高于12500元/平,江海区备案价高于15000元/平的高价楼应实行销节销售节奖的措施。

6月26日,江门市国土资源局公布《江门市人民政府关于调整江门市市区城镇国有建设用地基准地价的通知》。这是江门市区5年来首次调整基准地价,二类地价均上涨。自2018年9月1日起调整。调整内容主要为:商服一级基准地价从2013年的4699元/㎡调整为5367元/㎡(商品楼商地价),住宅一级基准地价从2013年的1677元/㎡调整为2003元/㎡(平均楼面地价)。土地一级基准地价从2013年的960元/㎡调整为1064元/㎡。

截取2018年江门全市住宅成交数据,1-12月全市住宅成交82,162套,成交面积为49,562,411.000平方米,市区方面,蓬江区成交1,512套即中有升,全年住宅成交12,317套,全年成交均价10,874元/㎡,价格同比上升18%。12月下旋至10,763元/㎡,比11月成交价格跌了5.29%/㎡。

(2)广东省(广州)

2018年1月11日,广州市人大第十五届三次会议开幕,广州市住建委表示广州率先响应实施租购并举的措施,根据成立了三家国有住房租赁企业,全年新开工筹集棚户区改造住房772套,基本建成保障性安居工程任务16224套,除此之外,2017年广州首次将密锁定元房限工购入住房纳入住房保障,全年共推出11万套公租房,最及26万新建安置工,同时,去年广州一手三年房价均保持比值不到,体现了十九大上提出的“房子是用来住的不是用来炒”的理念,对于2018年广州住房,城市环境和基础设计建设等方面的规划,将以“租、赁、建”为关键词展开。

2018年4月23日,广州市政府公开正式印发《关于加强土地管理防范违规囤地》(简称《通知》)通知了土地计划管理、土地储备、土地供应、供后监管、农村土地管理等全过程土地管理环节,是广州市土地利用管理的“一本通”文件,为建立广州市土地管理长效机制提供了制度保障。

2018年10月19日,广州市住房和城乡建设委员会发布《关于我市进一步规范房地产市场管理的通知》,明确将在保持调控力度不放松、保持或稳定市场预期的前提下,对新建商品住房销售和商品住房销售实施价格指导和监管。本次,公司董事会结合公司的情况,以保证公司持续经营能力。

1.导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

2.面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

3.公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用√不适用

4.公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用√不适用

5.与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应作出说明

√适用□不适用

截至报告期末,纳入合并财务报表范围的子公司共计10家,详见公司2018年年度报告全文中第十一节财务报告中的第(八)合并范围的变更(1)。

本报告期合并财务报表范围变化,详见公司2018年年度报告全文中第十一节财务报告中的第(八)合并范围的变更。

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 公告编号:临2019-029

广州粤泰集团股份有限公司关于计提2018年度资产减值损失的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2019年5月20日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会类型和届次

2018年度股东大会

(二)股东大会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2019年5月20日 14点 00分

召开地点:广州市越秀区寺右新马路170号四楼公司会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2019年5月20日

至2019年5月20日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六)涉及融资、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务账户以及沪股通投资者的投票程序,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则(修订)》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无。

二、会议审议事项

本次股东大会拟审议事项及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	广州粤泰集团股份有限公司2018年度报告全文及摘要	√
2	广州粤泰集团股份有限公司2018年度董事会工作报告	√
3	广州粤泰集团股份有限公司2018年度监事会工作报告	√
4	广州粤泰集团股份有限公司2018年度财务决算报告	√
5	广州粤泰集团股份有限公司2018年度利润分配预案	√
6	广州粤泰集团股份有限公司2018年度财务预算报告	√
7	关于本公司及控股子公司2019年贷款额度的议案	√
8	关于2019年度公司为控股子公司向银行贷款提供担保额度提交股东大会授权的议案	√
9	关于聘请中审众环会计师事务所为本公司2019年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案	√
10	关于预计2019年度日常关联交易的议案	√
11	关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

具体议案事项公告以于2019年4月30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》、《证券日报》予以公告。

2、特别决议议案:议案8

3、对中小投资者单独计票的议案:议案4,议案6,议案10

4、涉及关联股东回避表决的议案:议案10

应回避表决的关联股东名称:上广粤泰集团股份有限公司,金广州城市集团有限公司,金西藏粤枫投业投资有限公司,金广州盛城房产开发有限公司,金广州盛盛房地产开发有限公司,金广州盛盛房地产开发有限公司,金广州悦业房地产开发有限公司,金广州新荣实业投资有限公司,金广州新荣实业投资有限公司一期第二期工程投资计划,张云南国际信托有限公司-粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划。

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票,投票时,视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 公告编号:临2019-030

广州粤泰集团股份有限公司关于公司提供担保额度及提交股东大会审议授权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

●被担保人名称:本公司下属直接或间接控股公司。

●本次担保金额及已实际为其提供的担保金额:本次事项为本公司预计2019年度在公司担保余额为人民币150亿元的限额内,为下属全资及控股或间接控股公司所提供的担保金额为人民币150亿元。为公司直接或间接控股公司年度担保额度为人民币150亿元。

●本次担保是否有反担保:否

●对外担保逾期的累计数量:366,999,924.96元。

●本次议案为对本公司下属直接或间接控股公司担保授权事项,若股东大会通过该项授权,本公司董事会将在此后该授权内对下属公司发生的担保事项按照规则作出具体公告。

●该项授权规则为2018年度股东大会年度议通过之日起至2019年度股东大会召开日止。

一、担保授权概述

1.基于本公司下属直接或间接控股公司2019年仍有新增银行贷款计划,由于该部分下属公司尚均当地银行申请贷款额度新旧额度之外,仍有可能需要本公司或者本公司直接、间接控股公司为其提供的担保金额。为了操作方便,本公司控股管理层提请公司董事会向公司股东大会申请以下授权,授权本公司董事会在2019年度公司担保余额人民币150亿元的限额内,由本公司或本公司直接和间接控股公司向银行申请贷款提供担保公司向银行申请贷款提供担保的银行、担保金额、期限、担保方式等内容(包括2018年度银行贷款担保额度为人民币70亿元的子公司)的担保。其中为公司全资子公司年度担保额度为人民币50亿元,为公司直接或间接控股子公司年度担保额度为人民币50亿元。

本次授权规限2019年度股东大会召开日止。

本议案需提交公司2018年度股东大会审议。

同意票【5】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十二、审议通过《关于聘请中审众环会计师事务所为本公司2019年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》。

公司董事会对公司2018年内部控制自我评价报告及表现见知。

公司董事会对公司2018年内部控制自我评价报告及表现见知。

公司董事会对公司2018年内部控制自我评价报告及表现见知