公司代码:600393 公司简称:粤泰股份

广州粤泰集团股份有限公司

2020 年度报告摘要

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监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)为本公司出具了保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)接受委托,审计了广州粤泰集团股份有限公司财务报表,包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表,2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)认为,除"形成保留意见的基础"部分所述事项可能产生的影响外,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了粤泰股份2020年12月31 日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,参见公告,请投资者注意阅读。

5 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

经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2020年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-913,056,273.81元,年末累计未分配利润348,620,525.76元,盈余公积金为268,501,603.18元,资本公积金为1,904,853,452.74元。

2020年母公司实现净利润-196,177,179.97元,截至2020年年末母公司累计未分配利润为885,567,728.04元,盈余公积金为263,774,109.52元,资本公积金为2,164,339,471.07元。

经本公司董事会九届三十七次会议审议通过,公司拟定2020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、G东华

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	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	020-87397172	020-87379702
电子信箱	caijinlu@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、三门峡、郴州等城市以及柬埔寨的金边。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。公司坚持以协议收购、参与项目一级开发、共同合作开发等方式,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项目储备。公司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,为公司未来的发展奠定了基础。

(一)公司所从事行业2020年度基本情况

2020年,新冠肺炎疫情爆发,国内外经济政治形势错综复杂。房地产作为经济发展的稳定器,疫后房地产行业体现出一定的韧性,商品房销售、房地产开发投资皆快速复苏。据国家统计局公布房地产行业数据,1-12月房地产行业开发投资额累计同比增长7%,商品房销售面积和销售金额分别累计增长2.6%和8.7%。同时市场分化继续加剧,东部地区支撑全国新房全年销售规模再创新高,中部、东北地区的部分二三线城市成交规模萎缩。

2020年,中国房地产行业资金监管整体从严从紧,银保监会等机构密集发声强调防范房地产金融风险,房企融资压力不减。与此同时,三道红线出台对行业发展将产生深远影响,房企在控制负债水平,优化债务结构,强化融资能力等方面面临新的挑战。

1、政策:因城施策精准调控稳市场,金融监管强化

房地产政策层面前松后紧,中央继续坚持"房住不炒、因城施策"的政策主基调,落实城市主体责任,实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标,落实房地产长效管理机制,促进房地产市场平稳健康发展。

上半年房地产信贷政策中性偏积极,央行三度降准,两度下调LPR,下半年央行设置"三道红线"分档设定房企有息负债的增速阈值,并压降融资类信托规模,倒逼房企去杠杆、降负债。地方为稳就业、稳财政、稳经济,上半年楼地市政策放松纾困,疫后热点城市房地产市场持续转暖,地市火热引爆,下半年深圳、宁波等19城"四限"调控加码潮。

2、价格:价格稳中有升,长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020年百城新建住宅价格累计上涨3.46%,涨幅较去年扩大0.12个百分点。随着疫情影响的逐步消退,百城新建住宅价格累计涨幅已超去年,房价下跌城市数量占比仅两成左右,整体价格稳中有升。

从各梯队城市表现来看,一线城市疫情下表现出较强韧性,疫情后市场快速回温,2020年一线城市价格累计上涨3.93%,在各梯队城市中涨幅最大,较去年扩大3.32个百分点。二线部分城市政策收紧后,市场降温,二线城市价格累计上涨3.67%,较去年收窄1.39个百分点。三四线代表城市价格累计上涨2.49%,涨幅较去年收窄1.60个百分点,收窄幅度在各梯队城市中最大。

分城市群来看,长三角新建住宅价格累计涨幅位列主要城市群首位,内部多个城市累计涨幅居百城前列;珠三角楼市活跃度提升,核心城市政策收紧,需求外溢下周边城市市场升温;京津冀和山东半岛楼市持续恢复,但相对缓慢。百城二手住宅价格整体稳中有涨,今年以来累计涨幅在3%以内。

3、供求:成交规模基本恢复,成交结构上移

(1)成交规模:

2020年楼市在疫情影响下短暂受挫后快速复苏,全年行业销售规模再创新高。市场分化继续加剧,东部一枝独秀,中部、东北地区的部分二三线城市成交规模萎缩。房企融资收紧后,新开工、土地购置面积均"先升后降",开发投资额增速收窄,在施工、竣工等建安投资下延续高位。

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整,整体规模接近前三年平均水平。疫情后长三角市场率先恢复,珠三角后期发力,市场规模持续领先增长,其中长三角及珠三角地区代表城市整体规模同比分别增长6.9%、20.4%。短期库存来看,可售面积稳步提升,短期库存规模及去化时间均提升至近年高位,但整体仍处合理区间。

(2)成交结构:

2020年全国楼市在疫后复苏中住宅市场产品结构发生了一定变化,总体上新房市场三房改善产品仍是市场主力,变化在于一方面疫情下居民收入预期下滑,小面积二房产品去化速度放缓;另一方面疫后改善需求进阶,120-140平方米四房及以上产品显著上扬,尤其是豪宅市场显著转暖,上海、杭州、北京、深圳等供销两旺。

4、土地:一线城市推地量及优质地块推出量增加,带动楼面价上涨

土地市场整体推地节奏有所加快,住宅用地供求小幅增长,出让金增长近两成。2020年全国300城住宅用地推出13.3亿平方米,同比增长3.9%;成交11.1亿平方米,同比增长6.3%;住宅用地出让金为5.1万亿元,同比增长16.5%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平,平均溢价率较去年小幅增长。全国300城住宅用地成交楼面价为4574元/平方米,同比上涨9.5%;平均溢价率为15.5%,较2019年增长1.3个百分点。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响,另一方面,部分热点城市优质地块供应量增多,企业参拍积极性高,带动全国成交楼面均价上涨。

一线城市供求规模明显增加,同比增幅均超2成;二线和三四线城市成交面积小幅增长。价格方面,各线城市成交楼面均价均有所上涨。整体来看,2020年一季度,受新冠肺炎疫情影响,房地产市场不确定性较大,企业拿地积极性受挫,土地市场热度较低;二季度,随着疫情得到控制,部分一、二线城市优质地块推出量增多,叠加相对宽松的金融环境,企业拿地意愿明显提升,土地市场逐步升温;三季度以来,多地陆续发布楼市调控收紧政策,同时房地产金融监管趋严、"三道红线"新规试点实施,企业资金压力加大,拿地热情有所回落,土地市场逐渐回归理性,但优质地块竞拍热度仍较高。

5、企业:加大营销加速回款,代表企业业绩增速有所放缓

销售额持续增长,代表企业业绩增速有所放缓。166家房企破百亿,千亿军团增至41家。2020年,百亿房企销售额均值为865.3亿元,销售额增长率均值为14.4%;百亿企业的权益销售额共计10.7万亿元,市场份额约61.8%。3000亿以上超级阵营共8家,销售额增长率均值为6.9%。第一阵营(1000-3000亿)共33家,销售额增长率均值为19.7%;第二阵营(500-1000亿)有26家企业,销售额增长率均值为16.2%;第三阵营(300-500亿)共43家,销售额增长率均值为15.2%;第四阵营共56家,销售额增长率均值为6.2%。代表企业销售业绩增速有所放缓。

据初步统计,2020年,20家品牌房企累计销售金额6.1万亿元,同比增长11.2%;累计销售面积4.4亿平方米,同比增长11.6%,增速较去年分别收窄4.1和3.2个百分点。企业拿地销售比小幅回升,投资强度有所加大。2020年,20家代表企业累计拿地3.2亿平方米,同比下降5.4%;累计拿地金额1.8万亿元,同比增长11.3%。20家代表房企拿地金额占同期销售金额的比重较2019年有所回升。代表房企投资布局向高能级城市回归,一线城市拿地金额占比有所提升。2020年以来,代表房企投资布局更倾向于有基本面支撑的高能级城市,新增土储中一线城市占比显著提升,其中代表房企在一线城市拿地金额占比为19.5%,较2019年提高近4.2个百分点。

6、国家统计局公布2020年房地产统计信息:

2020年1—12月份,全国房地产开发投资141443亿元,比上年增长7.0%,增速比1—11月份提高0.2个百分点,比上年回落2.9个百分点。其中,住宅投资104446亿元,增长7.6%,增速比1—11月份提高0.2个百分点,比上年回落6.3个百分点。

2020年,房地产开发企业房屋施工面积926759万平方米,比上年增长3.7%,增速比1—11月份提高0.5个百分点,比上年回落5.0个百分点。其中,住宅施工面积655558万平方米,增长4.4%。房屋新开工面积224433万平方米,下降1.2%,降幅比1—11月份收窄0.8个百分点,上年为增长8.5%。其中,住宅新开工面积164329万平方米,下降1.9%。房屋竣工面积91218万平方米,下降4.9%,降幅比1—11月份收窄2.4个百分点,上年为增长2.6%。其中,住宅竣工面积65910万平方米,下降3.1%。

2020年,房地产开发企业土地购置面积25536万平方米,比上年下降1.1%,降幅比1—11月份收窄4.1个百分点,比上年收窄10.3个百分点;土地成交价款17269亿元,增长17.4%,增速比1—11月份提高1.3个百分点,上年为下降8.7%。

2020年,商品房销售面积176086万平方米,比上年增长2.6%,增速比1—11月份提高1.3个百分点,上年为下降0.1%。其中,住宅销售面积增长3.2%,办公楼销售面积下降10.4%,商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173613亿元,增长8.7%,增速比1—11月份提高1.5个百分点,比上年提高2.2个百分点。其中,住宅销售额增长10.8%,办公楼销售额下降5.3%,商业营业用房销售额下降11.2%。

2020年末,商品房待售面积49850万平方米,比11月末增加563万平方米,比上年末增加29万平方米。其中,住宅待售面积比11月末增加312万平方米,办公楼待售面积增加33万平方米,商业营业用房待售面积减少10万平方米。

2020年,房地产开发企业到位资金193115亿元,比上年增长8.1%,增速比1—11月份提高1.5个百分点,比上年提高0.5个百分点。其中,国内贷款26676亿元,增长5.7%;利用外资192亿元,增长9.3%;自筹资金63377亿元,增长9.0%;定金及预收款66547亿元,增长8.5%;个人按揭贷款29976亿元,增长9.9%。

(二)公司主要业务区域的房地产市场情况

1、广东省广州市

(1)整体调控政策

广州房地产调控政策整体保持平稳,坚持因城施策,持续优化"人才购房政策",各行政区积极出台人才落户政策,降低购房门槛。并分别于2020年12月16日及12月25日,推出差别化入户政策及放宽"双一流"高校大学本科学历人才入户社保年限等"松绑"措施,降低了人才购房政策门槛,为提供市场购买力形成强大的支撑。

(2)土地成交情况

2020年全年,广州土地市场整体交投活跃,区域分化明显。广州全市土地市场供应商住用地109宗,供应建面1988万㎡,成交85宗,成交建面为1536万㎡;商服用地供应建面739万㎡,成交614万㎡。

商住用地

1. 供应建筑面积:1988万㎡,环比:+42.8%
2. 完成年度计划:77%(按建筑面积统计)
3. 成交建筑面积:1536万㎡,环比:+42.7%
4. 平均成交楼面地价: 13315元 /㎡,同比:+5.3%

商服用地

5. 供应建筑面积:739万㎡,环比:+138%
6. 完成年度计划:83%(按建筑面积统计)
7. 成交建筑面积:614万㎡,环比:+130%
8. 平均成交楼面地价:6804元/ ㎡,环比:+1.2%

按行政区域划分,则2020年中心五区成交地块20宗,成交建筑面积675.9万㎡;外围四区成交地块37宗,成交建筑面积913.9万㎡;远郊两区成交地块28宗,成交建筑面积455.4万㎡。

(3)楼市情况

整体市场:整体呈现供销两旺的趋势,

9. 全市住宅供应12.4万套,供应面积1294.39万㎡,环比增加55%;
10. 全市住宅签约10.9万套,签约面积1172.02万㎡,环比增加19.4%;

供销两端均有不同幅度的上扬。

2020年各区住宅市场

1. 天河:累计销售面积309万㎡,库存为17万㎡,去化周期为5.8个月;
2. 海珠:累计销售面积19.79万㎡,库存为18.49万㎡,去化周期为8.7个月;
3. 荔湾:累计销售面积62.5万㎡,库存为51.1万㎡,去化周期为8.1个月;
4. 白云:累计销售面积48.7万㎡,库存为81.9万㎡,去化周期为13.6个月;
5. 越秀:累计销售面积10.7万㎡,库存为5.9万㎡,去化周期为5.4个月;
6. 黄埔:累计销售面积176.7万㎡,库存为95.3万㎡,去化周期为4.6个月;
7. 番禺:累计销售面积118万㎡,库存为81.9万㎡,去化周期为13.6个月;
8. 南沙:累计销售面积230万㎡,库存为167.4万㎡,去化周期为5.5个月;
9. 花都:累计销售面积117.74万㎡,库存为106.4万㎡,去化周期为8.2个月;
10. 增城:累计销售面积309万㎡,库存为195.3万㎡,去化周期为5.8个月;
11. 从化:累计销售面积50.7万㎡,库存为66.5万㎡,去化周期为11.7个月;

公寓市场:

自2018年12月19日颁布公寓"定向放宽"政策起,公寓市场成交量年均成交量平稳上行,供应量则由于商服类地块出让的减少而逐步降低。

2020年广州市公寓市场新供应套数约为0.97万套,供应面积为46.2万㎡,同比减少48.3%;成交套数约为1.6万套,成交面积为87.2万㎡,同比增加近4%。成交区域主要集中于外围四区(黄埔、南沙、番禺、花都),其中60㎡以下小户型公寓最受市场追捧,成交占比近70%。

商业市场(含写字楼及商铺):

供应:2020年广州写字楼供应1.6万套,供应面积162.33万㎡,同比上涨117.86%;商铺供应1.2万套,供应面积87.6万㎡,同比增加53.4%。

成交:2020年广州写字楼成交近0.4万套,成交面积80.83万㎡,同比下滑8.23%;商铺成交近0.6万套,成交面积82.16万㎡,同比上涨3.93%

成交均价:2020年广州写字楼2020年成交均价为33114元/㎡,同比上涨32%;商铺成交均价为48016/平方米,同比上涨39%。

总体趋势为,供应随东区及外围四区大量新项目交付明显增加;写字楼成交因受疫情影响有一定减少,商铺成交因大量居住项目交付入住明显活跃;整体成交均价因货币市政策影响,大量投资者入场而有显著上扬。

2、广东省江门市

据江门市住建局统计数据,2020年江门房地产开发投资增速9.2%,高于同期固定资产投资增速。2020年,江门共批准商品房预售面积794万平方米,同比减少9.7%;其中批准商品住房预售面积717平方米,同比减少10.3%,批准住宅套数66493套。2020年江门商品房成交面积806万平方米,同比增长8.8%;商品住房成交面积674万平方米,同比增长13.3%。其中项目所属的江海区商品房成交面积79万平方,占比9.8%,住房成交面积61万平方,占比91%。

2020年江门新建商品住房成交均价8184元/平方米。同比增长1.5%;其中项目所属的江海区新建商品住房成交均价10187元/平方米。同比2019年下调1.6%。

2020年江门商品住房待售套数70897套,同比增长18.1%。2020年江门存量住房成交面积259万平方米,同比减少10.7%,存量住房成交量持续低,连续三年同比减少。

2020年江门市区一手住宅合计供应26230套,同比增长17.22%。成交套数方面,2020年江门市区一手住宅合计成交21382套,同比增长20.54%。其成交面积累计246.52万平方米,2020年江门市区一手住宅成交均价10480元/平方米,仅增长1.87%。

2020年,江门陆续出台相关房地产平稳发展政策,促进房地产行业发展,主要有:

(1)2020年3月6日,江门市出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),提出15条具体举措统筹做好疫情防控和复工复产工作,缓解疫情对房地产行业的冲击,助力房地产行业回归市场常态。文件主要举措有:受疫情影响的开发项目,企业可向属地政府申请延期至2020年6月30日前缴纳城市基础设施配套费;2020年12月31日前,江门市的商品房预售监管款留存比例由5%调减至3%;2020年出让的土地,在签订合同后1个月内缴纳出让价款的50%作为首付款,余款可约定分期缴纳,最迟不得超过签订合同后一年。合理优化住房公积金贷款额度,继续深化完善人才安居政策,支持各类外地人才在限购区域购买首套新建商品住房。

(2)2020 年 3 月 16 日起,江门全市提高公积金个人住房贷款最高额度。调整后,首套房一个职工最高可申请30 万元,两个职工或以上最高可申请60 万元。第二套房一个职工最高可申请25 万元,两个职工或以上最高可申请50 万元。

(3)2020年3月27日,公布《关于江门限购区域内新建商品住房购房资格的通告》,对限购区域内新建商品住房的购房资格作出了部分优化。其中,大专以上学历提供学历证明,可在江门限购区域购买首套新建商品住房。

(4)2020年7 月 5 日正式实施江门市户籍制度改革实施方案,江门市将成为广东省落户门槛最低的地级市。全面放开在城区、建制镇的社区落户的"稳定住所、稳定就业"基本迁入条件,取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制,实行以群众申请为主,不附加任何条件,按户口迁入途径分类登记备案的"零门槛"准入政策。形成 "人口居住哪里,户口就登记到哪里"的户口登记新常态。

(5)2020年7月30日发布《2020 年下半年普通住房享受优惠政策的公告》,明确江门市市区2020年8月1日至2021年1月31日享受优惠政策的普通住房标准应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.0以上;单套住房建筑面积144平方米以下;实际成交价格低于2020年上半年新建商品住房平均交易价格的1.44倍以下,即建筑面积每平方米不超过14943元。

3、海南省海口市

海南是全国首个实施商品房现售的城市,2020年继续执行限购限贷等房地产调控政策。整体市场前抑后扬,6月份海南自由贸易港建设总体方案公布,成为市场重要分割线,供应端、成交端均有明显上涨,供应端上涨幅度更高。

根据海南省统计局信息, 海南全省房地产开发投资占固定投资总额的比重由2015年的50.79%下降到2020年1-11月的38.7%。房地产开发投资1341.66亿元,增长0.4%,房地产开发投资占比38.7%,比上年降低2.9个百分点。商品房新开工面积中,非住宅类新开工面积占比由2015年的22.1%提升至2020年1-11月的39%。

2020年全年海南全省累计房屋销售面积为751.54万㎡,房屋销售额为1232.08亿元,销售均价约16394元/平。项目所在的海口市全年房屋销售面积为463.74万平方米,同比增长5.3%;房屋销售额为7344163万元,销售均价约15836元/平。

2020年6月1日,《海南自由贸易港建设总体方案》正式对外发布,包括60条海南自由贸易港建设政策,对于海南整体产业、经济的发展,免税商业体的促进,企业、人才的导入以及旅游吸引力的提升有较大带动作用。

2020年6月11日,海南通过"关于贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》的决定"。坚持"房住不炒",建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制,坚决做到任何项目不附带商品房用地。改革商品住房预售制度,新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。

2020年6月21日,海南实施《海口市人民政府办公室关于规范自然资源和规划管理的意见》,有效期五年。严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应,严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。

4、北京市

2020年,北京市继续执行严格落实与执行住房限购政策,同时强化商品房预售资金监管和住房租赁合同备案的专项检查。北京市全年固定资产投资(不含农户)同比增长2.2%,其中,房地产开发投资增长2.6%。

1-12月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为3006.6万平方米,同比增长45%。其中,住宅新开工面积为1716.4万平方米,同比增长71%;办公楼为130.5万平方米,下降23.5%;商业营业用房为124.6万平方米,下降10.7%。

全市房屋竣工面积为1545.7万平方米,同比增长15.1%。其中,住宅竣工面积为728.5万平方米,增长24.9%;办公楼为242.2万平方米,下降16.6%;商业营业用房为95.1万平方米,下降3.5%。

1-12月,全市商品房销售面积为970.9万平方米,同比增长3.4%。其中,住宅销售面积为733.6万平方米,下降7%;办公楼为73.2万平方米,增长37.1%;商业营业用房为53.4万平方米,增长62.8%。

1-12月,全市房地产开发企业到位资金为5820.9亿元,同比增长2.6%。其中,国内贷款为1423.1亿元,增长5.7%;自筹资金为1406.5亿元,增长16.7%;定金及预收款为2450.9亿元,下降2.6%。

5、广东省深圳市

2020年7月15日,深圳出台"新深八条"楼市调控政策,多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

2020年深圳共完成新开工商品住房建筑面积1236万平方米,为历年之最,同比增长160%;商品住房用地供应227.53公顷,完成2020年度实施计划的182%。

2020年,深圳共批准预售商品房项目144个,建筑面积888.72万平方米,同比增长13.9%;其中商品住宅建筑面积507.13万平方米,5.15万套;商务公寓150.19万平方米,2.55万套。

2020年全年深圳成交45384套新房住宅,同比增加19.8%;成交面积4488634平方米,同比增加20.5%,成交量为自2016年以来的新高,2020年深圳新房住宅成交进一步增加。

2020年以来,深圳新房房价温和上涨。据国家统计局数据,2020年11月,深圳新房房价环比与上月持平,同比上涨4.9%,涨幅较少上月回落0.2个百分点。二手房房价环比上涨0.6%,涨幅较上月回落0.3个百分点,同比上涨14.6%,涨幅较上月回落0.9个百分点。

6、湖南省郴州市

受疫情影响及城市土地供应节点,2020年郴州楼盘推售集中在下半年,并且集中在城东和城西骆仙板块,整体呈现出"先抑后扬、东西两极分化"态势。因郴州市场城东城西两极同区域竞争激烈,整体陷入变相降价阶段,整体销售有所下滑。

据郴州统计局公布信息,1-12月份,房地产开发投资206.31亿元,同比增长10%,其中,住宅投资171.56亿元,同比增长6.8%。

1-12月份,房地产开发企业房屋施工面积3083.2万平方米,同比增长3.9%。其中,新开工面积733.5万平方米,增长7.4%。房屋竣工面积148.1万平方米,下降42.6%,其中,住宅竣工面积122.1万平方米,下降40.6%。

1-12月份,商品房销售面积773.9万平方米,增长0.9%。商品房销售额190.61亿元,下降7.5%。其中,住宅销售额397.72亿元,下降0.4%。

1-12月份,商品房待售面积28.7万平方米,下降31%。

7、安徽省淮南市

2020年,淮南印发《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》,出台三条具体措施,一是提高商品房预售许可审批效率,二是放宽商品房预售条件,三是增加预售资金拨付节点,继续加强房地产市场监管,促进房地产市场平稳健康发展,房地产市场运行情况整体供需平衡、供应结构合理、价格稳中有升,市场未出现大起大落,总体平稳可控。

1-12月份,全市房地产开发投资288.46亿元,同比下降5.1%,其中,住宅投资217.50亿元,下降13.3%。

1-12月份,房地产开发企业房屋施工面积1523.09万平方米,同比下降14.6%。其中,住宅施工面积1204.63万平方米,下降14.6%。房屋竣工面积133.42万平方米,增长89.4%,其中,住宅竣工面积92.64万平方米,增长74.1%。

1-12月份,商品房销售面积299.66万平方米,下降10.9%。其中,住宅销售面积286.94万平方米,下降10.8%。商品房销售额190.61亿元,下降7.5%,其中,住宅销售额181.63亿元,下降5.9%。

1-12月份,商品房待售面积45.44万平方米,下降23.8%。其中,住宅待售面积29.25万平方米,商业营业用房待售面积14.44万平方米。

8、河南省三门峡市

三门峡属于全国五线城市,受疫情及产业发展、人口持续流出等发展因素影响,房地产市场的发展水平长期排名在河南省的底部,因房地产开发投资下降,新增销售面积减少,商品房销售需求一定程度释放,2020年销售面积和销售额同比略有增长。

据三门峡统计局信息,三门峡市2020年房地产开发投资下降10.1%。,商品房销售面积增长3.1%,商品房销售额增长6.9%,2020年全年无土地成交。

9、柬埔寨金边市

柬埔寨经济与财政部近期发布社会经济趋势,2020年柬埔寨全国共有3350个建设项目,投资资本约50.81亿美元。因疫情影响数据显示,与去年相比,核准建设项目数量增加455个,但投资资本下降了约15%。

随着全球经济持续低迷,柬埔寨的经济已降至历史冰点,许多重大项目被推迟。预计未来随着"一带一路"倡议的持续推进,以及RCEP的正式签署,东南亚建筑市场可能会更加开放。

根据CBRE报告数据显示,2020年度土地交易仍保持上涨趋势,表明2021年建筑和房地产行业的增长肯定会比2020年快速,但是它的增长速度取决于世界,取决于国家疫苗的发布,还取决于地缘政治状况正常化。由政府对今年经济预测,预计柬埔寨将实现3.5%的经济增长,而世界银行,亚洲开发银行,国际货币基金组织和国际货币基金组织等主要国际机构都预测柬埔寨到2021年将达到5%的经济增长。

在销售价格方面,相比2019年,2020年房产公寓交易价格下降约6.19%,均价约为2987$/㎡。2020年柬埔寨政府公布7万美元以下的房产可免征印花税一年,此举可让房地产开发商配合政府降低房价,让更多民众有能力购买房产。

*数据引自政府网站及CBRE2020年第四季度房地产报告。

(三)报告期内公司主要业务情况

1、报告期内公司旧改项目储备及开发情况

(1)公司在北京朝阳区青年路小区开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源,所打造的北京天鹅湾品牌在北京积累了一定的知名度,也为公司在北京搭建起良好的房地产经营基础。公司子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路,地处东三环中路以东,西大望路以西,通惠河南岸,紧临CBD,地理位置极为优越,占地面积19,622.9平方米,规划建设成集中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态,目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证,另外一小部分土地尚未拆迁纳入,虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证,目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

(2)公司深圳龙岗区横岗镇贤合村项目目前仍处于前期拆迁阶段,单元范围面积:145,872.0㎡,拆迁用地范围面积:122,259.1㎡。目前公司持有上述项目公司40%股权。

2、报告期内公司待开发项目储备情况

公司在柬埔寨金边分别拥有柬埔寨金边189、195号地块,土地面积为15,383平方米;柬埔寨磅湛粤泰城项目,土地面积为132,493平方米。

3、报告期内公司主要开发的房地产项目开发投资情况

(1)公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目和荣廷府项目,其中雅鸣轩项目占地6,036平方米,总建筑面积40,118.10平方米。荣廷府项目占地面积5,057.55平方米,总建筑面积37,754平方米。目前雅鸣轩项目已取得建设工程施工许可证,处于项目建设阶段,荣廷府项目已完成竣工验收。

公司在广州从化区拥有亿城泉说项目,项目占地面积84,522平方米,总建筑面积为70,206.7平方米,目前已完成竣工验收。

(2)公司在江门拥有江海花园和悦泰·珠西商务中心2个项目。悦泰·珠西商务中心土地面积104,627平方米,项目规划计容面积327,483平方米,总建筑面积479,681.26平方米,目前处于在建状态。公司持有悦泰·珠西商务中心项目公司50%的股权。

截至报告期末,公司在江门的江海花园项目剩余可供出售面积为48,960平方米。

(3)公司在海南海口分别拥有天鹅湾、福嘉花园、滨江花园和湖湾小区4个项目。截至报告期末,天鹅湾、滨江花园及福嘉花园剩余可供出售面积为41,107.71平方米。

湖湾小区占地52,369.32平方米,总建筑面积193,287.24平方米。截至报告期末,湖湾小区剩余可供出售面积为16,286.20平方米。公司持有湖湾小区项目公司50%的权益。

(4)公司在淮南分别拥有洞山天鹅湾及公园天鹅湾两个项目,其中公司持有洞山天鹅湾项目公司80%的股权,公园天鹅湾项目公司20%的股权。洞山天鹅湾项目占地面积87,130.83平方米,总建筑面积411,084.07平方米。截至报告期末,洞山天鹅湾剩余可供出售面积为47,095.43平方米。

(5)公司在湖南郴州拥有华泰城(高壁综合大市场)和天鹅湾两个项目。天鹅湾项目为公司下属控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司于2018年8月通过公开挂牌竞拍的方式竞得,位于北湖区土地面积为56,192平方米。该项目地块位于郴州城西高壁片区,处于郴州市市场承接区,属于市政府"西提北扩"的城市扩容提质战略区域,该项目规划计容建筑面积为168,527.52平方米。

截至报告期末,公司在郴州的华泰城(高壁综合大市场)项目剩余可供出售面积为378,123.81平方米(为公寓、车位、仓储等商业物业),天鹅湾项目剩余可供出售面积为46,317.94平方米。

(6)河南三门峡天鹅湾项目东区用地面积100,851.3平方米,规划计容建筑面积130,234.8平方米,目前已完成竣工验收。西区占地面积100,353.27平方米,规划计容建筑面积179,499.90平方米。截至报告期末,三门峡天鹅湾项目剩余可供出售面积为29,863.53平方米。

(四)公司在主要业务区域的主要经营模式

(1)销售模式

公司房地产的销售主要采用由项目公司销售部门自行销售为主,委托第三方代理销售为辅的模式,主要是因为公司所销售的产品以"天鹅湾"系列高端品牌项目为主,采用这种销售模式可以让公司在对外销售中对项目的介绍更加专业,更能体现出针对不同客户的定制化服务,通过公司内部的沟通、培训,自行销售可以更好地展示项目特性。

(2)市场定位准确

目前,公司的产品主要为住宅项目,并配套了部分商业项目。同时,因各地项目所处区域的经济发展状况、居住环境等不同,项目的市场定位也有一定差异。从已开发的项目销售情况看,公司目前的项目市场定位准确,市场前景良好。

(3)采取市场定价原则、定价策略合理

房地产行业的普遍定价策略、行业龙头企业的定价策略和公司房地产业务的定价策略都是市场定价,该定价需综合考虑到区域市场同类产品的价位、价格增长预期、产品供需程度等多方面的因素。行业龙头企业的产品定价还额外考虑到品牌附加及一定的价值发现。

公司目前的房地产业务定价策略亦为市场定价,符合行业特点,市场反应良好。

(4)有健全的销售维护和售后服务体系,运行良好

公司营销中心负责售后服务,运行情况良好,为客户提供高效率、人性化的高品质服务。

(5)公司的物业管理和物业租赁业务情况

公司物业经营管理业务主要由公司商业物业经营管理中心负责。

截至2020年12月31日,公司商业物业经营管理中心管理的主要物业名称包括位于广州市的城启大厦部分物业、东峻广场部分物业、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼等。截至2020年12月31日,公司对外出租的主要物业主要包括广州市的城启大厦部分单元、东峻广场部分单元、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼以及子公司零星物业等。

(6)核心技术人员、技术与研发情况

公司设有成本控制中心以及下属子公司广东新豪斯建筑设计有限公司,专门负责公司住宅产品的研发,拥有良好的研发创新机制。新豪斯设计院已具备建筑行业建筑工程甲级设计资质,装修设计、自动消防系统工程设计和城市规划设计等资格及BIM领先技术。

公司目前共有工程管理、设计等技术人员144人。公司对技术人员的业绩考核制度合理,公司目前对产品的研发基本能够满足客户的住宅需求,公司能够积极采用节能、环保等方面的新技术,以满足公司未来房地产开发经营业务发展的需要。

(7)预算管理方面

公司建立了预算管理制度,通过过程控制,事中分析,事后监督考核,杜绝超预算费用开支,各专项费用按指标控制使用。每月对各单位指标完成情况,对比预算指标进度完成情况严格考核。充分发挥全面预算现金流,促使企业从粗放型向集约型转变,实现科学化、精细化、标准化的财务管理。

(8)企业融资方面

公司积极开展多样化融资渠道,推进融资业务,为公司业务提供资金保障的同时,致力降低融资成本,确保以最小融资成本获得最大融资额度。

(9)成本控制方面

通过成本控制前置,未来公司将重点推进设计阶段的成本控制,加大力度在造价控制最有效的阶段促使及时优化设计,避免在施工阶段因边施工边修改而产生浪费现象。同时也将加强合同审核工作,防范法律风险,合理及时的进行大型/特大型工程招标,与相关厂商建立战略合作联盟。加大开展工程预算工作,高效、高质量、低成本的完成各项工作,争取公司利润最大化。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2020年	2019年		本年比上年增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
总资产	13,914,276,445.55	16,788,743,060.02	16,628,349,771.16	-17.12	19,880,956,106.77
营业收入	3,016,013,897.23	4,584,016,901.39	4,584,016,901.39	-34.21	3,275,504,133.04
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,015,559,212.43	/	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-913,056,273.81	300,257,424.13	179,962,457.49	-404.09	289,967,895.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-927,207,725.39	290,234,111.15	169,939,144.51	-419.47	2,287,501.69
归属于上市公司股东的净资产	5,039,886,225.01	6,198,847,752.22	6,078,552,785.58	-18.70	5,879,369,946.02
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87	202,566,088.87	34.51	930,947,506.47
基本每股收益(元/股)	-0.36	0.12	0.07	-400.00	0.11
稀释每股收益(元/股)	-0.36	0.12	0.07	-400.00	0.11
加权平均净资产收益率(%)	-16.02	4.97	3.01	减少20.99个百分点	4.90

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	2,661,985,071.05	103,368,198.93	228,957,656.85	21,702,970.40
归属于上市公司股东的净利润	211,779,109.16	28,388,811.35	-38,846,571.66	-1,114,377,622.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	235,450,246.34	-87,170,229.21	-28,593,168.92	-1,046,894,573.60
经营活动产生的现金流量净额	2,417,434,895.83	-2,361,825,758.31	-35,453,670.66	252,322,749.17

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

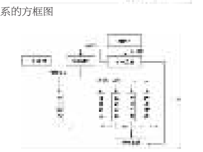
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)							46,000
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							45,668
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							0
前10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(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
广州城启集团有限公司	0	513,376,000	20.24	513,376,000	冻结	513,376,000	境内非国有法人
广州粤泰控股集团有限公司	0	508,584,000	20.05	428,584,000	冻结	508,584,000	境内非国有法人
西藏棕枫创业投资有限公司	0	155,605,106	6.14	155,605,106	冻结	155,605,106	境内非国有法人
广州豪城房产开发有限公司	0	139,931,928	5.52	139,931,928	冻结	139,931,928	境内非国有法人
广州建豪房地产开发有限公司	0	128,111,320	5.05	128,111,320	冻结	128,111,320	境内非国有法人
广州恒发房地产开发有限公司	0	125,014,250	4.93	125,014,250	冻结	125,014,250	境内非国有法人
广州新意实业发展有限公司	0	56,429,714	2.22	56,429,714	冻结	56,429,714	境内非国有法人
邹锡昌	4,941,232	23,490,015	0.93	0	无	0	未知
廉法波	-6,552,953	19,984,549	0.79	0	无	0	未知
黄毓娥	15,558,148	15,558,148	0.61	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、西藏棕枫创业投资有限公司、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存在关联关系,互为一致行动人。其余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					

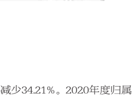
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入301,601.39万元,比上年同期减少34.21%。2020年度归属母公司净利润-91,305.63万元,同比减少404.09%。主要原因是:

1、主营业务收入影响。因新冠疫情影响及部分项目尚处于开发阶段,公司房地产销售收入比上年同期下降约14.75亿元。

2、土地增值税清算影响。本期广州、海南部分房地产项目清算预计补土地增值税合计4.4亿元。

3、计提减值损失影响。公司应收淮南仁爱天鹅湾置业有限公司款项中10.15亿元涉及诉讼,本期预提坏账准备1.98亿元。计提资产减值损失24,595.50万元。此外,因探矿权未能办理延续登记,公司茶陵嘉元矿业全额计提无形资产减值准备5,138.21万元。

公司主要业务区域的房地产销售情况

公司目前的主要房地产业务区域为海口、湖南郴州、河南三门峡、江门、广州、柬埔寨金边、淮南等,报告期内上述区域的房地产销售概况如下:

(1)海南地区公司:海南天鹅湾项目全年签约销售面积11,014.18平方米,签约金额8,382.00万元,全年实现结转销售收入1,732.25万元;定安香江丽景项目全年签约销售面积391.22平方米,签约金额245.00万元,全年实现结转销售收入293.82万元;海口滨江花园项目全年签约销售面积2,127.58平方米,签约金额2,006.00万元,全年实现结转销售收入1732.98万元;海口福嘉花园项目全年签约销售面积34,410.05平方米,签约金额47,960.00万元,全年实现结转销售收入0.00万元。

(2)郴州公司:郴州华泰城及天鹅湾项目全年签约销售面积21,837.63平方米,签约金额12,587.95万元,全年实现结转销售收入1,486.71万元。

(3)三门峡公司:三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积26,378.06平方米,签约金额10,524.00万元,全年实现结转销售收入1,033.09万元。

(4)江门地区公司:江门项目全年签约销售面积48,090.00平方米,签约金额42,668.00万元,全年实现结转销售收入21,582.19万元。

(5)从化项目公司:从化亿城泉说项目全年签约销售面积351.92平方米,签约金额656.00万元,全年实现结转销售收入42.21万元。

(6)淮南公司:淮南洞山项目全年签约销售面积52,787.02平方米,签约金额38,086.23万元,全年实现结转销售收入0.00万元。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 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

5 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

2019年,中国证监会广东监管局对公司进行了现场检查,对公司嘉盛大厦项目"2012 年基坑围护锚杆工程、基坑支护加固"工程款160,393,288.86 元及其付款情况提出疑问,认为存在虚构工程成本及向关联方支付款项的情形,可能存在关联方资金占用。

公司于2020年7月就相关事项进行了回复,并持续对嘉盛大厦项目上述工程资料进行核查,但由于嘉盛大厦项目已完成整体对外转让,负责当时该项目的现场施工、监管和资料管理等人员的流动,导致上述基坑维护工程具体施工资料和相关凭证的缺失,致使目前公司仍无法对工程造价及成本等进行重新审定核实。

基于上述原因,从上市公司治理及维护中小股东权益方面考量,公司视同上述基坑维护工程款160,393,288.86元存在被公司控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。同时要求粤泰控股方按照监管部门关于解决关联方资金占用的相关规定,在2021年4月30日前解决上述问题。经公司与粤泰控股方协商后,粤泰控股同意用持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司(以下简称"海南瀚城")股权抵偿上述关联方占用。

公司2021年第四次临时股东大会审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易议案》,股东会同意公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司以 246,991,516.80 元受让粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司 (以下简称"海南亿城")所持有的海南瀚城 14.70%的股权。交易对价款中的160,393,288.86元作为粤泰控股应向公司支付的嘉盛大厦基坑维护工程款进行抵扣,剩余 86,598,227.94 元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股东。2021年4月28日,海南瀚城 14.70%的股权已完成工商变更手续。

嘉盛大厦项目已在2019年整体对外出售,鉴于原列支的基坑维护工程款160,393,288.86 元存在被控股股东粤泰控及其关联方占用的可能,并已由粤泰控股期后归还,公司现就该事项进行会计差错更正会计处理,冲减2019年已结转的出售嘉善大厦基坑维护工程成本160,393,288.86 元,并相应调整应交税费及留存盈余等相关项目。公司采用追溯调整法对此会计差错进行了调整,报告期内的比较会计报表已重新表述。本次财务报表更正议案已经2021年4月28日董事会第九届董事会第三十七次会议审议通过。

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√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62家,详见本附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围变化,详见本附注(八)。

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临2021-036号

广州粤泰集团股份有限公司第八届监事会第十二次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

广州粤泰集团股份有限公司第八届监事会第十二次会议通知于2021年4月18日以通讯方式发出,会议于2021年4月28日正式在公司会议室召开。应到监事三名,实到三名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议由公司监事会主席陈利主持,会议以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了如下决议:

一、《公司2020年度监事会工作报告》;

报告期内,公司监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定,本着对股东、对公司负责的精神,认真履行有关法律、法规、章程所赋予的职责,积极开展各项工作。报告期内公司监事会对股东大会的决议执行情况及公司财务状况、项目投资等进行了监督,对季度报告、半年度报告、年度报告进行了审核,对内控制度的执行情况进行了检查。报告期内公司监事会共召开了四次会议,监事会成员出席了所有股东大会,列席了所有董事会会议。

(一)监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会成员遵照有关法律法规和公司章程的规定,列席了报告期内召开的董事会和股东大会,监督和检查股东大会、董事会召集召开的程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、董事和高级管理人员履行职责的情况。监事会认为:报告期内,公司股东大会、董事会会议能严格遵照《公司法》《证券法》《公司章程》等规定召集召开,决议的内容合法有效,未发现公司存在违法违规的经营行为;公司董事、高级管理人员勤勉尽责,在履行公司职务时,能遵守国家法律法规,并认真贯彻执行股东大会、董事会会议决议的内容;未发现董事、高级管理人员存在损害公司和股东利益的行为。

(二)监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内公司监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真细致的检查。认为公司的会计政策符合《企业会计制度》,《企业会计准则》和财政部的有关规定,亦符合公司的实际情况,是必要和合理的。公司2020年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果,中审众环会计师事务所有限公司出具的保留意见的审计报告是客观、公正的。

(三)监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内,公司收购、出售资产价格合理,没有发现内幕交易,也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(四)监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内,公司关联交易公平、合理,交易行为遵循市场原则,表决程序合法,没有损害公司及非关联股东的权益,维护了上市公司和全体股东的权益。

(五)监事会对内部控制评价报告的审阅情况及意见

监事会对《广州粤泰集团股份有限公司2020年度内部控制评价报告》的意见。

报告期内,针对公司财务报告内部控制缺陷存在控股股东非经营性资金占用的问题,董事会及时采取了有效措施进行了纠正。目前,公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的关联方海南亿城房地产开发有限公司已将所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司合计30.10%的股权依法变更至公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司名下,未对上市公司及全体股东造成实质性的损失。截至公司2020年度内部控制审计报告出具日,公司为关联方广州桦熵投资有限公司的1,340万元借款提供的所有担保已经解除。同时,公司董事会对上述内部控制缺陷进行了整改,对现有制度进行梳理完善,加强内控制度执行力。我们认为,公司在内部控制评价报告基准日,上述资金占用虽在截止报告期由控股股东以资产抵债予以偿还,违规对外担保已经解除。但未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定,在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

本议案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

二、《公司2020年度财务决算报告》;

该议案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

三、《公司2020年度利润分配预案》;

经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2020年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-913,056,273.81元,年末累计未分配利润348,620,525.76元,盈余公积金为268,501,603.18元,资本公积金为1,904,853,452.74元。

2020年母公司实现净利润-196,177,179.97元,截至2020年年末母公司累计未分配利润为885,567,728.04元,盈余公积金为263,774,109.52元,资本公积金为2,164,339,471.07元。

由于公司2020年度公司实现归属于母公司所有者净利润为负数,故不进行利润分配或资本公积金转增。

该议案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

四、《公司2020年年度报告正文及摘要》;

公司监事会根据《证券法》、《公司法》及《上海证券交易所上市规则》及年报摘要进行了认真严格的审核,并提出了如下的书面审核意见,与会全体监事一致认为:

(一)公司2020年度报告及年报摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

(二)公司2020年度报告及年报摘要的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2020年度的经营管理和财务状况等事项。

(三)在公司监事会提出本意见前,我们没有发现参与2020年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

(四)因此,我们保证公司2020年度报告及年报摘要所披露的信息是真实、准确、完整的,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,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。

本议案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

五、《广州粤泰集团股份有限公司2021年第一季度报告》;

公司监事会根据《证券法》、《公司法》及《上海证券交易所上市规则》对广州粤泰集团股份有限公司2021年第一季度报告进行了认真严格的审核,并提出了如下的书面审核意见,与会全体监事一致认为:

(一)公司2021年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

(二)公司2021年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2021年第一季度报告的经营管理和财务状况等事项。

(三)在公司监事会提出本意见前,我们没有发现参与2021年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

(四)因此,我们保证公司2021年第一季度报告所披露的信息是真实、准确、完整的,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,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。

六、《广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的议案》;

根据《企业会计准则》及会计政策等相关规定的要求,公司对 2020 年末存货、应收款项、无形资产等重要资产进行了全面清查,在清查的基础上,对存货的可变现净值、应收款项的预计信用损失等进行了充分的分析和评估,对可能发生减值损失的资产计提了信用减值损失及资产减值损失。

监事会认为:公司本次计提资产减值损失符合公司的实际情况和《企业会计准则》等相关规定,能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。同意计提本次资产减值损失。

七、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》;

根据新租赁准则的规定,公司自2021年1月1日起实施新租赁准则,2021年第一季度报告将按新租赁准则要求进行财务报表披露。根据新旧准则衔接规定,公司根据首次执行本准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

监事会认为:公司根据财政部相关会计准则和文件要求,对公司相关会计政策进行变更,符合法律法规及公司实际经营情况,不存在损害公司及全体股东特别是广大中小股东权益的情况。其变更的决策程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定,同意公司本次变更会计政策。

八、审议通过《关于重大会计差错更正的议案》;

嘉盛大厦项目已在2019年整体对外出售,鉴于原列支的基坑维护工程款160,393,288.86 元存在被控股股东粤泰控及其关联方占用的可能,并已由粤泰控投期后归还,公司现就该事项进行会计差错更正会计处理,冲减2019年已结转的出售嘉善大厦成本中基坑维护工程160,393,288.86 元,并相应调整应交税费及留存盈余等相关项目。

经审议后,监事会认为:公司本次会计差错更正符合《企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》和公司会计政策的相关要求,能够更加公允地反映公司的财务状况和经营成果。该项议案的决策程序符合相关法律法规的有关规定,监事会同意董事会关于本次会计差错更正的处理。

本议案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

九、审议通过《董事会关于公司2020年内部控制审计报告否定意见涉及事项的专项说明》;

监事会对中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2020年度否定意见的内部控制审计报告及董事会出具的《关于公司2020年内部控制审计报告否定意见涉及事项的专项说明》进行了认真核查,认为:中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的否定意见的内部控制审计报告涉及的事项,以及董事会对涉及事项的说明符合公司实际情况,监事会对中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的否定意见内部控制审计报告无异议,并同意公司董事会对涉及事项的专项说明。

监事会要求公司董事会和经营层,持续完善内部控制体系,不断提升规范运作水平,切实维护公司及全体股东利益。

十、审议通过《董事会关于公司2020年保留意见审计报告涉及事项的专项说明》。

(一)公司董事会对公司2020年保留意见审计报告所涉事项的专项说明,符合公司实际情况,同意董事会对公司2020年保留意见审计报告涉及事项的专项说明。

(二)监事会将持续监督董事会和管理层推进相关事项整改工作,切实维护广大投资者的利益。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司监事会

二〇二一年四月三十日

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 公告编号:临2021-041号

广州粤泰集团股份有限公司关于股票交易实施其他风险警示暨公司股票停牌的提示性公告

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:

●实施其他风险警示的起始日:2021 年 5 月 6 日

●实施其他风险警示后的股票简称:ST 粤泰,股票代码:600393,日涨跌幅限制:5%

●公司股票将于 2021 年 4 月 30 日停牌 1 天

●实施其他风险警示后,公司股票将在风险警示板交易

一、股票种类简称、证券代码以及实施其他风险警示的起始日

(一)股票种类与简称 A 股股票简称由"粤泰股份"变更为"ST 粤泰"

(二)股票代码仍为"600393"

(三)实施其他风险警示的起始日:2021 年 5 月 6 日

二、实施其他风险警示的适用情形

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具了否定意见的《2020年度内部控制审计报告》,认为在内部控制审计过程中,发现公司财务报告内部控制存在以下重大缺陷:

1、2020年度,粤泰股份控股股东及其关联方非经营性占用公司资金32,860.17万元,上述资金占用期后由控股股东以资产抵债予以偿还。上述情况表明,2020年度粤泰股份的财务报内部控制未能有效防止控股股东及关联方占用上市公司资金的重大缺陷,违反了《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》等内部制度相关规定。

2、2020年度,粤泰股份为控股股东的关联方广州桦熵投资有限公司的1,340万元借款提供抵押担保,截至2020年12月31日,担保责任尚未解除。上述关联担保未经董事会、股东大会审批,未履行关联交易的决策程序且未及时进行信息披露,违反了《对外担保管理制度》、《信息披露管理办法》等内控制度相关规定。

3、2020年9月,粤泰股份与上海宗美机电设备有限公司(以下简称"上海宗美")签订《"新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目"合作意向书》,并向上海宗美支付5,000万元合作意向金。该合作意向书签订前,未按照《对外投资管理制度》的规定,履行相应的论证、决策和审批程序。

根据《上市规则》第13.9.1条规定,公司股票将被实施其他风险警示。

三、实施其他风险警示的有关事项提示

根据《上市规则》第13.9.2条等相关规定,公司股票将于 2021 年 4 月30 日停牌 1 天,2021 年 5 月 6 日起实施其他风险警示,实施其他风险警示后股票价格的日涨跌幅限制为 5%。

实施其他风险警示后公司股票将在风险警示板交易。

四、公司董事会关于争取撤销其他风险警示的意见及主要措施

截至公司2020年度内部控制审计报告出具日,公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的关联方海南亿城房地产开发有限公司所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司合计30.10%的股权已依法变更至公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司名下,公司没有因违规事项受到实质性的损失。

截至公司2020年度内部控制审计报告出具日,公司为关联方广州桦熵投资有限公司的1,340万元借款提供的所有担保已经解除。

关于公司与上海宗美签署合作意向书并支付5,000万元合作意向金事项,由于目前交易各方只是初步达成合作意向的阶段,且合作意向书并未对合作各方的权利义务进行明确、细致的约定。因此,公司董事会将密切关注上述合作事项的进展情况,如在合作意向书约定的期限前交易对方达到签署正式《项目合作协议》的相关前提条件,则公司将严格按照《对外投资管理制度》的规定和程序,经充分分析、论证后,审慎与交易对方签署《项目合作协议》,并履行审议和信息披露程序。如在合作意向书约定的期限前交易对方未能达到签署正式《项目合作协议》的相关前提条件,则董事会将责成公司相关部门立刻要求交易对方按照合作意向书的约定,向公司退回5,000万元意向金。公司董事会也将持续关注上述款项的回收情况并履行信息披露义务。

公司董事会未来将从制度建设、人员管理、内控执行等方面进行全面自查整改,采取有效整改措施,落实整改责任,加强内控检查,强化内部监督,严把公司各个内控管理环节。截至本报告披露日,公司不存在其他的控股股东占用资金和违规担保等侵占上市公司利益的情形。

公司将按照《企业内部控制基本规范》及配套指引文件,持续完善内部控制体系,规范内部控制制度执行,强化内部控制监督检查,优化内部控制环境,提升内控管理水平。特别是在对外投资管理方面,公司将持续完善对外投资管理制度并保证其有效实施,加强对对外投资资金的监控,对投资项目实施动态、实时管理,对所投资项目及时进行跟踪、反馈并形成定期报告。此外,公司也将持续健全、完善公司资金管理制度并有效实施,确保对外投资资金是在充分经过对外投资审核流程且需充分保障资金安全的前提下使用。

公司将尽快落实上述整改措施,使公司内控得以有效运行。按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定,公司将在上述内部控制缺陷整改完成,且取得会计师事务所对公司最近一年内部控制出具标准无保留意见的审计报告后,向上海证券交易所申请撤销对公司股票实施的其他风险警示。

五、实施其他风险警示期间,公司接受投资者咨询的联系方式如下:

公司股票交易被实施其他风险警示期间接受投资者咨询的方式不变,仍通过投资者热线,上交所互动平台等方式接受投资者的咨询,并在不违反内幕信息保密制度等规定的前提下,及时解答投资者问询,主要方式如下:

1、联系电话:020-87379702

2、传真号码:020-87379702

3、电子邮箱:gzdhsy@163.com

4、联系地址:广州市越秀区寺右新马路170号

公司指定的信息披露媒体为上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn/)、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》,公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。

敬请广大投资者关注相关公告,谨慎决策,注意投资风险。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月三十日

证券代码:600393证券简称:粤泰股份公告编号:临2021-038号

广州粤泰集团股份有限公司关于会计政策变更的公告

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:

●本次会计政策变更预计对公司的净利润、净资产等无重大影响。

一、本次会计政策变更概述

2018 年 12 月 7 日,财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》(财会〔2018〕35 号)(以下简称"新租赁准则"),并要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019 年 1 月 1 日起施行;其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

公司第九届董事会第三十七次会议以同意票9票,反对票0票,弃权票0票;第八届监事会第十二次会议以同意票3票,反对票0票,弃权票0票审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。本议案无需提交股东大会审议。

根据上述文件的要求,公司自 2021 年 1 月 1 日起对会计政策予以相应变更。

二、本次会计政策变更的具体情况

(一)本次会计政策变更的原因及日期

1、变更原因:

根据中华人民共和国财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第21 号——租赁》(以下简称"新租赁准则"),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019 年 1 月 1 日起施行,其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

根据新租赁准则的规定,公司自2021年1月1日起实施新租赁准则,2021年第一季度报告将按新租赁准则要求进行财务报表披露。根据新旧准则衔接规定,公司根据首次执行本准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

2、变更日期:2021 年 1 月 1 日起施行

(二)本次会计政策变更的主要内容

本次执行的新租赁准则主要内容具体如下:

新租赁准则规定,在租赁期开始日,承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债,主要变化包括:

1、新租赁准则下,除短期租赁和低价值资产租赁外,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁,所有租赁将采用相同的会计处理,均须确认使用权资产和租赁负债。

2、对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧,同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。

3、对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益。

4、对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

5、根据新租赁准则,公司自 2021 年 1 月 1 日起对所有租入资产按照未来应付租金的最低租赁付款额现值(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产及租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不调整可比期间信息。

(三)本次执行新租赁准则对公司的影响

本次会计政策变更是公司根据财政部相关新租赁准则文件进行的合理变更,能更加客观、公允地反映公司财务状况、经营成果和实际情况,能提供更可靠、更准确的会计信息,符合有关规定和公司的实际情况,符合《企业会计准则》的相关规定。根据新旧准则衔接规定,公司自 2021 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露,不追溯调整可比期间信息。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,亦不存在损害公司及股东利益的情况。

三、董事会、监事会和独立董事对本次会计政策变更的意见

(一)董事会意见:公司根据财政部相关会计准则和文件要求,对公司相关会计政策进行变更,符合法律法规及公司实际经营情况,不存在损害公司及全体股东特别是广大中小股东权益的情况。本次决议程序符合有关法律、法规和《公司章程》规定,因此同意公司本次变更会计政策。

(二)监事会意见:公司根据财政部相关会计准则和文件要求,对公司相关会计政策进行变更,符合法律法规及公司实际经营情况,不存在损害公司及全体股东特别是广大中小股东权益的情况。其变更的决策程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定,同意公司本次变更会计政策。

(三)独立董事意见:本次会计政策变更是公司根据国家会计政策变更的要求进行相应变更,符合《企业会计准则》及相关规定,不存在损害公司及全体股东的合法权益的情况,本次会计政策变更的程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定,同意公司本次会计政策变更。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月三十日

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临2021-040号

广州粤泰集团股份有限公司关于预计2021年度为下属控股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余额: 本次提交股东大会审议事项为本公司预计2021年度在公司担保余额为人民币150亿元的限额内,为下属全资及直接或间接控股公司向相关金融机构申请融资事宜提供担保的授权,其中为各全资下属公司提供合计不超过人民币67亿元的担保,为各控股下属公司提供合计不超过人民币83亿元的担保。

●本次担保是否有反担保:否

●对外担保逾期的累计数量:45,492,734.03元。

●本次仅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。

●该项授权期限为2020年度股东大会审议通过之日起至2021年度股东大会召开日止。

一、担保情况概述

1、鉴于本公司下属直接或间接控股公司2021年仍有新增融资计划,由于该部分下属公司向相关金融机构申请融资除提供抵押物之外,仍有可能需要本公司或者本公司直接、间接控股的下属公司为其提供连带责任担保。为了操作方便,本公司经营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2021年在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的下属公司对本公司直接和间接控股下属公司向相关金融机构申请融资提供连带责任担保 (包括超过本公司净资产50%以后的借款担保),该授权只限于为本公司其下属直接或间接控股公司(包括2020年经审计资产负债率超过70%的下属控股公司)的担保。其中为各全资下属公司提供合计不超过人民币67亿元的担保,为各控股下属公司提供合计不超过人民币83亿元的担保。

2、本次仅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。

3、授权期限为2020年度股东大会审议通过之日起至2021年度股东大会召开日止。

二、公司2021年度预计担保的全资及控股子公司范围及额度如下:

			单位:亿元
被担保下属全资及控股公司名称	经营范围	预计担保金额	比例
江门市粤泰房地产开发有限公司	房地产开发	6	4.00%
三门峡粤泰房地产开发有限公司	房地产	1	0.67%
广东省富银建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工	3	2.00%
广东国森林业有限公司	林木育种;建筑工程	3	2.00%
广州旭城实业发展有限公司	房地产开发	10	6.67%
海南白马天鹅湾置业有限公司	房地产开发	5	3.33%
广州粤泰建设有限公司	建筑装饰和其他建筑业	6	4.00%
广州粤泰健康产业发展有限公司	房地产开发;服务	10	6.67%
广州粤泰金控投资有限公司	投资管理服务	5	3.33%
广州远泰股权投资管理有限公司	投资管理服务	15	10.00%
香港粤泰置业投资有限公司	房地产开发	3	2.00%
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	房地产开发	15	10.00%
北京东华虹湾房地产开发有限公司	房地产开发	8	5.33%
江门市悦泰置业有限公司	房地产开发	28	18.67%
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	房地产开发	20	13.33%
广州普联房地产开发有限公司	房地产开发	12	8.00%
合计		150	100%

三、预计担保的控股子公司情况简介:

(下转B726版)

公司代码:600393 公司简称:粤泰股份

广州粤泰集团股份有限公司

2021 第一季度报告

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司小平及会计机构负责人(会计主管人员)张结祯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(%)
总资产	14,157,075,279.46	13,914,276,445.55	1.74%
归属于上市公司股东的净资产	5,065,417,116.09	5,039,886,225.01	0.51%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	72,845,057.67	2,417,434,895.83	-96.99%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	163,733,640.17	2,661,985,071.05	-93.85%
归属于上市公司股东的净利润	20,407,101.02	211,779,109.16	-90.36%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,203,313.41	235,450,246.34	-111.98%
加权平均净资产收益率(%)	0.004	3.43	减少99.88个百分点
基本每股收益(元/股)	0.008	0.08	-90.00%
稀释每股收益(元/股)	0.008	0.08	-90.00%

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	66,163,723.44	夏茅项目股权转让的处置收益
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		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-1,490,122.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额(税后)	-35,588.37	
所得税影响额	-16,027,598.43	
合计	48,610,414.43	

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

单位:股

股东总数(户)						45,668
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	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	
广州城启集团有限公司	513,376,000	20.24	513,376,000	冻结	513,376,000	境内非国有法人
广州粤泰控股集团有限公司	508,584,000	20.05	428,584,000	冻结	508,584,000	境内非国有法人
西藏棕枫创业投资有限公司	155,605,106	6.14	155,605,106	冻结	155,605,106	境内非国有法人
广州豪城房产开发有限公司	139,931,928	5.52	139,931,928	冻结	139,931,928	境内非国有法人
广州建豪房地产开发有限公司	128,111,320	5.05	128,111,320	冻结	128,111,320	境内非国有法人
广州恒发房地产开发有限公司	125,014,250	4.93	125,014,250	冻结	125,014,250	境内非国有法人
广州新意实业发展有限公司	56,429,714	2.22	56,429,714	冻结	56,429,714	境内非国有法人
邹锡昌	25,490,015	1.01	0	无	0	未知
廉法波	19,984,149	0.79	0	无	0	未知
黄毓娥	15,558,148	0.61	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
广州粤泰控股集团有限公司	80,000,000	人民币普通股	80,000,000
邹锡昌	25,490,015	人民币普通股	25,490,015
廉法波	19,984,149	人民币普通股	19,984,149
黄毓娥	15,558,148	人民币普通股	15,558,148
庞健	14,728,114	人民币普通股	14,728,114
周文静	13,157,537	人民币普通股	13,157,537
孙海珍	11,680,500	人民币普通股	11,680,500
戴显丰	11,158,700	人民币普通股	11,158,700
谢玲	9,678,100	人民币普通股	9,678,100
邱燕娜	9,249,800	人民币普通股	9,249,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、西藏棕枫创业投资有限公司、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存在关联关系,互为一致行动人。其余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

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

项目	本报告期末	本年期初	变动比例	情况说明
长期股权投资	504,773,867.11	239,868,152.28	110.44%	本报告期内公司控股股东以资抵债的方式抵消关联方占用的资金,海南瀚城的15.4%股权变更至公司的控股子公司名下
应付票据	0	3,550,900.00	-100.00%	本报告期公司的商业承兑汇票已到期
预收款项	19,836,453.46	38,720,158.36	-48.77%	主要是公司的夏茅项目过户,预收股权款结转投资收益
	本期数	上年同期数	变动比例	情况说明
营业收入	163,733,640.17	2,661,985,071.05	-93.85%	主要是上年同期广州天鹅湾二期项目转让导致收入大幅度增加
营业成本	193,556,351.40	2,345,557,259.72	-91.75%	主要是上年同期广州天鹅湾二期项目转让导致成本大幅度增加
税金及附加	6,427,999.03	121,636,728.60	-94.72%	主要是上年同期广州天鹅湾二期项目项目过户清缴的税费增加
投资收益	66,163,723.44	-8,117,224.45	-915.10%	本报告期内夏茅项目完成过户,结转投资收益
经营活动产生的现金流量净额	72,845,057.67	2,417,434,895.83	-96.99%	上年同期按照资产负债表与利润表的勾稽关系进行间接法编制,由于公司整体出售天鹅湾二期项目,对价代偿逾期债务及利息,视为公司先收到经营性产生的现金,再支付逾期债务及利息等,对应计入经营活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量,导致上期经营活动与筹资活动现金流量净额大幅度增加
投资活动产生的现金流量净额	-59,515,473.05	55,605,058.66	-207.03%	本期支付海南瀚城、子公司少数股东的股权款
筹资活动产生的现金流量净额	-15,947,135.40	-2,373,491,625.08	-99.33%	上年同期按照资产负债表与利润表的勾稽关系进行间接法编制,由于公司整体出售天鹅湾二期项目,对价代偿逾期债务及利息,视为公司先收到经营性产生的现金,再支付逾期债务及利息等,对应计入经营活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流量,导致上期经营活动与筹资活动现金流量净额大幅度增加

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、经公司自查,发现公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司(以下简称"粤泰控股")及其关联方存在非经营性资金占用的情况。截止2020年12月31日,资金占用余额合计为16,820.84万元。

2021年2月22日,经公司2021年第一次临时股东大会会议审议通过,公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司(以下简称"海南粤泰投资")以25,878.22万元受让公司控股股东粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司(以下简称"海南亿城")所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司(以下简称"海南瀚城"或"标的公司")15.40%的股权。本次交易的总对价款25,878.22万元中的16,820.84万元以以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金,剩余9,057.38万元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股东。2021年2月22日,海南亿城持有的海南瀚城15.40%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。

2、报告期内,经公司2021年第一次临时股东大会会议审议通过,《公司章程》第一百二十八条修改为"董事会由九名董事组成(其中独立董事三至四人),设董事长一人,副董事长一至两人"。

3、报告期内,公司独立财务顾问主办人变更为中信证券华南股份有限公司的张建荣先生、麦健明先生。

4、鉴于公司第九届董事会董事苏巧女士、何志华先生因工作原因向公司董事会提出辞呈、公司第八届监事会监事李浴林先生因工作调动原因向公司监事会提出辞呈,2021年3月15日,经公司2021年第二次临时股东大会会议审议通过,增补举严利先生、李浴林先生为公司第九届董事会董事,增补陈湘云先生为公司第八届监事会监事。鉴于严利先生、李浴林先生当选为公司第九届董事会增补董事,公司第九届董事会第三十四次会议决定对公司第九届董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及关联交易控制委员会委员组成做出相应调整。

5、报告期内,经公司第九届董事会第三十四次会议审议通过,公司第九届董事会决定聘任李浴林先生为公司副总裁,任期至本届董事会届满之日止。

6、报告期内,经公司第九届董事会第三十五次会议审议通过,公司董事会同意公司为下属控股公司江门市悦泰置业有限公司(以下简称"江门悦泰")向金融机构申请融资人民币90,000万元提供连带责任保证担保;同意公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司(以下简称"江门粤泰发展")以其持有的江门悦泰50%的股权为本次融资提供质押担保;同意江门悦泰持有的位于江门市新会南新区梅江蔺交、孖洛、九宾、西甲九滨的粤(2017)江门市不动产权第2035247号《中华人民共和国国有土地使用证》项下的土地所对应的土地使用权及其上的在建工程为本次融资提供抵押担保,并同意授权公司经营管理层签署有关质押担保合同及办理相关质押抵押手续。

同时,公司董事会同意本公司、江门粤泰发展及江门悦泰对第三方厦门市宝汇通金属资源有限公司(以下简称"宝汇通")提供54,000万元的担保。

关于本次对下属控股公司融资提供担保及对外担保的情况详见公司于2020年3月20日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司对下属控股公司融资提供担保的公告》(临2021-022号)、《广州粤泰集团股份有限公司关于对外提供担保的公告》(临2021-023号)。

上述对外担保事项已经公司2021年第三次临时股东大会审议通过。

7、公司下属全资子公司广东省富银建筑工程有限公司作为借款人于2020年4月27日与广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行签订了《借款重组协议》,重组借款本金余额为人民币 56,087,269.61元,借款重组至2021年2月20日止。同时公司签订了《保证合同》,为上述借款提供连带责任保证担保,保证期间为主债务履行期届满之日后2年止。截止本报告披露日,上述合同项下借款余额45,492,734.03元,公司对外担保逾期金额为45,492,734.03元。

8、2020年,公司与五矿证券有限公司(代表其管理的资产管理计划)、中冶华天南京工程技术有限公司、广东长宏建设集团有限公司签署了《湘潭县莲花大道、西二环及片区开发项目联合投标意向协议》,公司、五矿证券有限公司分别按51%、49%出资加入项目公司。项目内容包括:莲花大道二期工程(路线长13.13公里)、莲花大道三期工程(路线长24.858km)、西二环三期工程(路线长4.713公里)、城区约1800亩商居用地的土地一级开发及沿线建筑石料矿产资源的开发,其中,建筑石料矿产的开发模式与湘潭县政府协商一致后确定,土地一级开发由湘潭县政府下属有权单位具体实施。本项目的预计投资金额以招标文件为准。

2021年2月,公司与湘潭县人民政府签订《莲花大道二期二段及三期项目片区综合开发合作意向协议书》及《市西二环三期湘潭县段项目片区综合开发合作意向协议书》。湘潭县人民政府指派政府国有公司成立项目运营公司,项目公司按授权负责片区一级开发和莲花大道项目、市西二环三期项目建设。湘潭县人民政府通过依法公开招标的形式,确定项目投资人,公司若中标则全程参与项目公司的运营。负责项目公司的日常管理并全额为项目公司提供融资、工程施工服务等。市西二环三期项目合作期限暂定3年,计划2021年初开始。莲花大道项目合作期限暂定8年,计划2022年初开始。

9、经公司持续对嘉盛大厦项目的基坑维护工程资料进行核查后认为,由于无法确定上述工程造价与施工成本,公司视同160,393,288.86元工程款存在被控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。为维护公司中小股东权益,粤泰控股同意全额承担公司所支付的上述基坑维护工程款160,393,288.86元。

2021年4月26日,经公司2021年第四次临时股东大会会议审议通过,海南粤泰投资继续受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城14.70%的股权以解决可能存在的资金占用问题。本次交易的总对价款246,991,516.80元中的160,393,288.86元作为粤泰控股应向公司支付的嘉盛大厦基坑维护工程款进行抵扣。剩余86,598,227.94元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股东。2021年4月28日,海南亿城持有的海南瀚城14.70%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

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	广州粤泰集团股份有限公司
法定代表人	杨树坪
日期	2021年4月28日