2019年 年度报告摘要

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

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)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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，2019 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 179,962,457.49 元，年末累计未分配利润 1,153,411,329.59 元，盈余公积金为 256,472,106.52 元，资本公积金为 2,095,786,312.04 元。

2019 年母公司实现净利润 345,428,141.05 元，截至 2019 年年末母公司累计未分配利润为 973,479,438.03 元，盈余公积金为 251,744,612.86 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。

经本公司董事会九届二十七次会议审议通过，公司拟定 2019 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	020-87379702	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坚实的基础。

一、公司所从事行业 2019 年度基本情况：

2019 年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。

(1)政策：调控政策整体偏紧

2019 年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。相较于 2018 年，随着各地市场形势的分化，2019 年因城施策进一步深化。

(2)价格：新房价格表现平稳，重点城市二手房价格回落

百城及十大城市新房均价累计涨幅均收窄，单月环比下跌城市数量明显增多。根据中国房地产指数系统对 100 个城市全样本调查数据显示：2019 年 1-11 月百城新建住宅价格累计上涨 2.91%，同比收窄 1.92 个百分点，其中各季度累计涨幅同比均收窄；单月来看，2019 年 11 月，百城住宅均价为 15105 元/平方米，环比涨幅连续 13 个月在 0.4%以内，同比涨幅收窄至 3.17%，11 月百城中有 40 个城市新建住宅价格环比下跌，下跌城市数量为 2016 年 2 月以来最高值。就十大城市整体而言，2019 年以来，十大城市新房价格环比涨幅持续震荡在低位区间；各季度累计涨幅均在 1%以内，10-11 月累计涨幅仅有 0.06%。今年百城新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间，单月环比下跌城市数量明显增多，累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，导致十大城市二手房均价累计有所调整，且近几个月跌幅有所扩大。

(3)供求：重点城市成交规模小幅调整，市场去化压力加大

成交规模：重点城市成交规模有所调整，三线代表城市同比降幅明显，重点城市整体成交规模同比小幅调整，十大城市二手房成交套数同比增幅有收窄趋势。自 2016 年开启新一轮市场调控至今，重点城市成交规模小幅波动，据初步统计，今年 1-11 月，50 个代表城市新建商品住宅月均成交面积 2940 万平方米，同比下降 2.4%，其中除 3 季度成交同比略有增长 0.6%以外，其余季度成交面积同比均下降，整体市场表现稳中略有调整。从各方统计上来看，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现平稳。

成交结构：多数城市各层次产品价格小幅提升，改善型需求积极释放。2019 年各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，但在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，多数代表城市各类楼盘价格涨幅有所回落。成交方面，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，大户型产品成交下降。

(4)土地：土地市场处低温态势，结构性拿地机会呈现

全国 300 城各类用地供需规模同比基本持平，住宅用地推出与成交面积出现小幅增长。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 城各类用地供需规模同比基本持平，其中，住宅用地推出 10.3 亿平方米，同比增长 2.0%。成交方面，据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地共成交 16.9 亿平方米，同比下降 1.5%，其中，住宅用地成交 8.2 亿平方米，同比增长 3.4%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率保持在低位。据初步统计，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2527 元/平方米，同比上涨 17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为 4409 元/平方米，同比上涨 17.3%。溢价率方面，2019 年 1-11 月，全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.9%，同比基本持平。其中，住宅用地平均溢价率为 15.7%，同比下降 0.3 个百分点；商办用地平均溢价率为 6.4%，同比下降 0.8 个百分点。

(5)企业：资金面进一步承压，积极推盘强化回款

2019 年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。拿地方面，企业投资更加聚焦与理性，拿地区域逐步向城市基本面较好的一、二线城市回归。行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，大型房企在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。整体来看，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，品牌企业准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，整体竞争优势持续增强。

根据国家统计局显示的信息：

2019 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 132194 亿元，同比增长 9.9%，增速比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97071 亿元，增长 13.9%，增速比上年加快 0.5 个百分点。

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，同比增长 8.7%，增速与 1—11 月份持平，同比加快 3.5 个百分点。其中，住宅施工面积 627673 万平方米，同比增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，同比增长 8.5%，增速比 1—11 月份回落 0.1 个百分点，同比回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，同比增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，同比增长 2.6%，1—11 月份为下降 4.5%，上年为下降 7.8%。其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，同比下降 11.4%，降幅比 1—11 月份收窄 2.8 个百分点，上年为增长 14.2%；土地成交价款 14709 亿元，下降 8.7%，降幅比 1—11 月份收窄 4.3 个百分点，上年为增长 18.0%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年末，商品房待售面积 49821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

二、公司主要业务区域的房地产市场情况：

(1)广东省广州市

2019 年，广州市房地产市场调控总基调是“稳地价、稳房价、稳预期”。政策主要包含两部分：①广州南沙、花都、黄埔在非本市户籍购房资格上均有不同程度放宽，其中南沙的购房门槛最低，黄埔的放宽范围更广，花都主要针对中高端产业人才。②中心五区+番禺将购房条件放宽至“连续 5 年社保/个税，可相互补证但不可补交”。

2019 年全年，广州全市土地市场供应 252 宗，成交 219 宗土地。其中商住、商业用地土地成交活跃，共成交 88 宗。

商住用地——

·供应建筑面积：1,276 万㎡，同比：+38%

·完成年度计划：91%(按建筑面积统计)

·成交建筑面积：1,013 万㎡，同比：+3.8%

·实际有效供应量：934 万㎡

·平均成交楼面地价：14,159 元/㎡，同比：+8.7%

商服用地——

·供应建筑面积：393 万㎡，同比：+69%

·完成年度计划：46%(按建筑面积统计)

·成交建筑面积：311 万㎡，同比：+32%

·平均成交楼面地价：7,384 元/㎡，同比：-5.8%

其中按成交宅地实际可售面积计算，2019 年主城区成交 114 万㎡、同比增 8%，外围四区成交 404 万㎡、同比减 9%，远郊成交 416 万㎡、同比增 24%；其中增城、南沙占比均超 20%，其次新黄埔、白云占比分别达 8%、7%。

(2)广东省江门市

2019 年，江门市固定资产投资实现运行平稳，同比增长 8.3%。其中，房地产开发投资增长 24.8%；项目投资略下降 0.1%。

江门市房地产开发投资同比增长 24.8%，增速比 2018 年同期回落 2.8%，占固定资产投资 38.6%。其中，土地购置费同比增长 58.5%，商品住宅同比增长 20.6%。

从各区市增速来看，开平市增长率最高，达到 80.3%，而江海区最低，同比增长 4.6%。

2019 年，江门市商品房施工面积同比增长 13.8%，商品房竣工面积同比增长 14.8%。商品房销售面积同比减少 2.6%，其中商品住宅销售面积同比减少 7.1%；商品房销售额同比减少 10.6%，其中商品住宅销售额同比减少 13.0%。

2019 年，江门全市成交土地(包括纯住宅、商住、商服用地)共计 62 幅，相比 2018 年减少 4 幅；成交土地面积共 229.62 万㎡，同比下降 10.1%；成交总金额约为 188.20 亿元，同比下降 0.3%。

(3)湖南省郴州市

2017 年郴州楼市处于集中去库存阶段，因一二线城市调控加紧，二胎开放、郴州城区棚改政策的加持下，郴州市场表现尤为火爆，供不应求。其中郴州棚改实施的货币补贴与房票补贴双向政策，成为 2017 年郴州楼市火爆的一把推手，消化了郴州市场大量刚需性购房需求。

2018 年，一二线城市楼市调控加紧，三四线城市遍地开发，在 2018 年大牌房企开始涌入郴州本土市场，土地市场楼王频出，市场供应开始趋于稳定。同时棚改货币政策全面收紧，买房首付款从 2 成调至 3 成购房门槛提升，郴州本土客户池缩减，从 2018 年 10 月开始，整体市场趋于稳定。

2019 年，在行业规模增速显著放缓的大情况下，整个市场没有利好政策加持，并且叠加 2019 年中央对于地方楼市的管控情况来看，客户观望情绪加重，市场出现大涨或大跌的情况一去不复返。

2019 年商品房销售套数为 20214 同比下降 29.5%；商品房销售额 143.88 亿元，同比下降 18.6%；商品房销售单价为 6164 元/㎡，同比上涨 4.3%；商品房销售面积 270.56 万方，同比下降 15.29%。

海南省海口市

2019 年，海口市继续执行全省限购限贷等房地产调控政策，房地产开发投资热度有所降低，房地产投资有所减少。全市固定资产投资比上年下降 6.2%。

2019 年海口市房地产调控成效明显。2019 年，全市房地产开发投资比上年下降 21.1%，增速比 2018 年低 22.1 个百分点。商品房销售面积 440.56 万平方米，上涨 12%；商品房销售额 677.82 亿元，上涨 30.2%。年末商品房待售面积 240 万平方米，上涨 33%，比上年末增加 60 万平方米。

2019 年海口全市住宅成交以住宅为供销主体，商业地产溢价最快。住宅供应量按月呈稳步上扬趋势，其实第三季度各大房企均出现不同程度的以价换量情况，成交一度达到 11877 套的全年最高位，第四季度有所放缓。1-12 月全市住宅成交 33465 套，成交金额为 562.68 亿元，成交均价 16207 元/㎡，价格同比上升 2%。

(5)安徽省淮南市

2019 年，淮南市住房保障和房产管理局发布《淮南市商品房预售资金监督管理办法》，明确保持调控力度不放松、保持成交价格稳定运行，房地产开发投资热度继续增长，房地产投资保持高速增长。

全市固定资产投资平稳增长 3.3%。2019 年，全市房地产开发投资 303.8 亿元，同比增长 36.7%，增幅居全省第 1 位，高于全市固定资产投资 33.4 个百分点。商品房销售面积 336.2 万平方米，下降 9.9%；全市商品房销售额 206.1 亿元，下降 16.8%，其中住宅销售额下降 18.1%。2019 年全市房地产新增项目 42 个，完成投资 113.80 亿元。

房地产开发投资完成情况：1-12 月份，全市房地产开发投资 303.8,亿元，同比增长 36.7%，其中，住宅投资 250.9 亿元，增长 31.9%。1-12 月份，房地产开发企业房屋施工面积 1782.9 万平方米，同比增长 3.3%。其中，住宅施工面积 1409.9 万平方米，增长 5.2%。房屋竣工面积 70.4 万平方米，下降 45.9%，其中，住宅竣工面积 53.2 万平方米，下降 41.5%。

商品房销售和待售情况：1-12 月份，商品房销售面积 336.2 万平方米，下降 9.9%。其中，住宅销售面积 321.9 万平方米，下降 10.7%。商品房销售额 206.1 亿元，下降 16.8%，其中，住宅销售额 193.0 亿元，下降 18.1%。1-12 月份，商品房待售面积 59.6 万平方米，下降 22.5%。其中，住宅待售面积 37.4 万平方米，商业营业用房待售面积 20.4 万平方米。

居住类产品(不含回迁房、普宅、豪宅、别墅、共有产权房等)成交均价环比 2018 年上涨 629.94 元/平方米，达 6123.22 元/平方米。

(6)柬埔寨金边市

柬埔寨国土规划建筑部公布 2019 年年度报告：2019 年柬埔寨全国建筑业投资总额达 114.37 亿美元，比 2018 年同期增长 98.73%。金边 2019 年房产市场共 27 个新项目开盘，供应 18000 套，相比 2018 年供给量上涨 27%，但交付仅有 3800 套，工期长、延迟交付、销售周期长等问题凸显。

在销售价格方面，相比 2018 年，2019 年高端公寓价格下降约 2.33%，均价为 3184$/㎡，中端公寓价格上涨约 1.28%，均价为 2595$/㎡，低端公寓价格上涨约 5.23%，均价为 1544$/㎡。投资为主的市场中低端公寓的更易受客户青睐。

三、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营销中心物业经营部负责，各地区子公司物业管理业务主要委托粤泰控股物业管理公司(现已转为世茂物业)负责。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司营销中心物业经营部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、五羊新城广场部分物业、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 2019 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、五羊新城广场部分单元、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

公司设有产品研发与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。公司目前共有工程管理、设计等技术人员 234 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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减(%)	2017 年
总资产	16,628,349,771.16	19,880,956,106.77	-16.36	18,642,647,209.36
营业收入	4,584,016,901.39	3,275,504,133.04	39.95	5,600,660,745.26
归属于上市公司股东的净利润	179,962,457.49	289,967,895.47	-37.94	1,167,857,949.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,939,144.51	2,287,501.69	7,329.03	1,175,386,696.93
归属于上市公司股东的净资产	6,078,552,785.58	5,879,369,946.02	3.39	5,894,767,744.83
经营活动产生的现金流量净额	202,566,088.87	930,947,506.47	-78.24	-863,147,758.17
基本每股收益(元/股)	0.07	0.11	-36.36	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.11	-36.36	0.46
加权平均净资产收益率(%)	3.01	4.9	减少 1.89 个百分点	21.76

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	1,003,754,723.73	727,760,730.69	2,608,683,471.69	243,817,975.28
归属于上市公司股东的净利润	80,216,533.22	24,877,435.82	281,058,807.97	-206,190,319.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	83,894,671.27	31,675,078.01	280,396,213.34	-226,026,818.11
经营活动产生的现金流量净额	329,894,567.09	262,209,359.56	2,340,208,806.42	-2,729,746,644.20

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

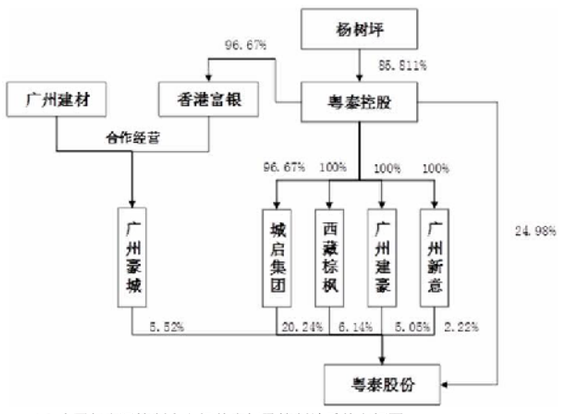
截止报告期末普通股股东总数(户)	44,030
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	31,970
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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	质押	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	质押	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	质押	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	质押	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	质押	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	质押	113,014,250	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	质押	56,429,714	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	-35,000,000	30,210,201	1.19	0	无	0	未知
廉法波	184,234	26,537,502	1.05	0	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	-23,329,000	22,873,670	0.90	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。广东华实业股份有限公司-第一期员工持股计划为本公司第一期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。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为本公司第二期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。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						

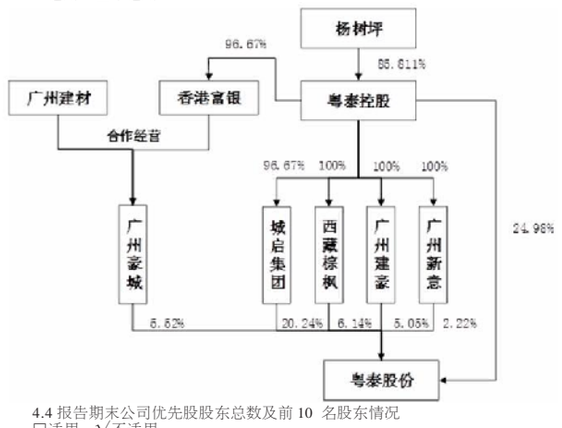
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□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

(一)报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 458,401.69 万元，比上年同期增加 39.95%。主要原因是：本报告期整体转让嘉盛大厦项目结转收入 24.7 亿元，2019 年度归属母公司净利润 17,996.25 万元，同比减少 37.94%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 166.28 亿元，归属于母公司的所有者权益为 60.78 亿元。

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 5,835.65 平方米，签约金额 7,159 万元，全年实现销售收入 4,085.41 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 454 平方米，签约金额 328 万元，全年实现结转销售收入 1,660.22 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 78,112.29 平方米，签约金额 117,575 万元，全年实现结转销售收入 80,731.34 万元。

(2)郴州公司：郴州华泰城全年签约销售面积 102,668.90 平方米，签约金额 52,476.87 万元，全年实现结转销售收入 44,890.04 万元。

(3)三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 59,748.89 平方米，签约金额 23,327.74 万元，全年实现结转销售收入 24,178.68 万元。

(4)江门地区公司：江门项目全年签约销售面积 35,145.63 平方米，签约金额 27,339 万元，全年实现结转销售收入 23,996.72 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 499.14 平方米，签约金额 1,114.74 万元，全年实现结转销售收入 7,943.83 万元。

(6)柬埔寨公司：柬埔寨 EastOne 项目全年签约销售面积 396.68 平方米，签约金额 57.77 万美元，全年实现结转销售收入 30.11 万美元；柬埔寨 EastView 项目全年销售面积 18,346.17 平方米，签约金额 2,212.32 万美元，全年实现结转销售收入 1,022.66 万美元。

(7)淮南公司：淮南洞山项目全年签约销售面积 38,313.52 平方米，签约金额 27,413.02 万元，全年实现结转销售收入 0.00 万元。

(二)报告期内公司房地产项目开发情况

(1)报告期内，三门峡粤泰房地产有限公司所开发的天鹅湾社区西区项目 13#14#15# 取得三门峡市陕州区住房和城乡建设局出具的《商品房预售许可证》陕住建预许字【1900】第 17 号。

(2)报告期内，淮南粤泰天鹅湾置业有限公司所开发的洞山天鹅湾项目 4#11#12# 商住楼取得淮安市住房保障和房产管理局出具的《商品房预售许可证》，预售住宅总建筑面积为 55,582.8 平方米。

(3)报告期内，海南香江丽景二期项目 10#、11#、12#、13# 楼及会所完成工程竣工验收备案。

(4)报告期内，海南滨江花园项目地下室取得海口市住房和城乡建设局出具的《海口市商品房预售许可证》，预售面积为 9,502.08 平方米。

(5)报告期内，江门江海花园南区 8-1 至 8-5 栋及地下室 K 完成工程竣工验收备案。

(6)报告期内，江门市悦泰置业有限公司取得《不动产权证》、《国有土地规划许可证》、70 层项目的《工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；取得 2-C、3-C、4-C 地下室《工程规划许可证》。

(7)报告期内，公司与世茂房地产控股有限公司及其关联方签署了一系列合作协议，合作对价为 639,731 万元人民币，主要涉及的合作项目包括广州嘉盛项目、广州天鹅湾二期项目、淮南两地块项目、深圳项目等。截至目前，所有项目均已完成项目的过户及交接手续。

(三)在公司多元化业务方面

(1)公司下属全资公司广东新豪斯建筑设计有限公司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。2019 年广东新豪斯建筑设计有限公司以配合公司地产项目为主要工作任务，在确保全面完成设计任务同时积极开展对外项目拓展工作，加强团队技术力量和日常管理。2019 年新豪斯设计院所设计的《BIM 技术在城市综合体与高层建筑中的研究与应用》获得广东省工程勘察设计行业协会颁发的科技创新专项奖。

(2)报告期内，公司拟将下属全资公司广东国森林业有限公司(属广东省林业龙头企业，业务涉及容器苗培育、专用肥料生产、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域。)和下属全资公司广东省富银建筑工程有限公司(拥有建筑工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级等资质)的业务进行整合。上述整合完成后，国森林业和富银建筑将全面配合集团地产项目的建设开发，结合园林绿化建设及工程建筑等方面业务，通过多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，挖掘未来新利润增长点。

(3)报告期内公司下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司继续加大与广东省第二人民医院合作的深度，在符合相关政策的前提下开展医院旧改的合作，并积极拓展珠三角地区乃至粤港澳地区的大健康产业开发能力、扩大服务领域，提升各自的综合竞争力和品牌影响力，从而满足公司未来战略发展需求。

(四)日常管理方面

(1)推行标准化建设

2019 年重点加强和规范投资拓展、户型设计、营销管理等业务的标准化，强化各项目公司业务标准化执行力度。通过标准化提高效率同时降低成本，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

(2)全面预算管理

报告期内公司积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，将财务预算从点到面全面推进。促使企业从粗放型向集约型的转变，也促使企业从原始的、经验的、人为的管理向科学化、精细化、标准化管理过渡。严格按照预算管理制度管控、调拨各项目公司资金。

(3)项目招标结算采购方面

公司严格执行《工程招标管理办法》，不断完善大型工程招标管理，对大宗设备均进行集中采购招标，以降低工程及原材料成本。根据公司《工程结算管理细则》，不断完善二级结算审核。对公司各地区工程项目实行每月上报项目指令报表和估算金额的方式，由总部进行分析，对各工程项目实际发生的成本进行严格把控。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。

(4)人力资源管理方面

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 2019 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。

报告期内公司结合市场情况及公司实际需要，适时调整公司岗位编制，优化人员结构，完善公司薪酬体系，进一步调动员工积极性及工作效率。

(5)财务管理资金统筹方面

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。公司微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。

除此以外，公司报告期内根据业务发展需要，合理调整公司管理组织架构；加强公司内部控制检查与风险评估工作，再次完善修订公司章程及各项管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面运行并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、浪潮财务系统运行正常。

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，详见年度报告全文中财务报告部分的附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围变化，详见年度报告全文中财务报告部分的附注(八)。

股票代码：600393　　股票简称：粤泰股份　　编号：临 2020-041 号

广州粤泰集团股份有限公司 关于预计 2020 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 2020 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：0 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 2019 年度股东大会审议通过之日起至 2020 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 2020 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 2020 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 2019 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 2019 年度股东大会审议通过之日起至 2020 年度股东大会召开日止。

二、公司 2020 年度预计担保的下属全资及控股公司