

股票代码:600393 股票简称:ST粤泰 编号:临2022-027号

广州粤泰集团股份有限公司  
关于2021年年度报告的信息披露  
监管问询的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告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法律责任。

广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“公司”或“粤泰股份”)于2022年5月16日收到上海证券交易所《关于广州粤泰集团股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2022】0412号)。公司组织相关部门对问询函中提到的问题逐一进行了认真分析和回复,并按照相关要求进行了信息披露。

报告期内,公司被出具持续经营存在不确定性的无保留意见审计报告。公司2020年、2021年归母净利润分别为-91,305.63万元、-82,462.42万元,截至报告期末,已逾期债务及利息67,951.74万元,将于一期内到期的债务达238,547.79万元,后续展期尚存在不确定性。上述迹象表明公司持续经营能力存在重大不确定性。请公司补充披露:(1)公司债务违约计划、还款资金来源、逾期债务对公司生产经营持续经营的影响;(2)当前公司面临较大偿债及亏损压力,请公司详细列举采取的改善持续经营能力的措施并就相关事项充分揭示风险。

回复:  
(一)公司债务的还款计划、还款资金来源、逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
公司债务违约计划:  
报告期内,公司将于一期内到期的债务达238,547.79万元,其中主要为公司合并范围内的公司向中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称“信达广东分公司”)的融资。上述信达广东分公司融资金额中为86,095.01万元用于2022年9月到期,有143,267.78万元截至2022年5月31日到期。

公司目前前期到期债务的偿还工作,一方面在沟通的实际情况下,公司计划争取取得信达广东分公司及其他债权人尽快协商落实上述债务的展期事宜,截止上述公告披露日,公司已多次与信达广东分公司沟通展期流程,信达广东分公司目前的回复较为正面,对于展期双方双方均有初步意向。但按照目前展期流程,预计至少需要3-5个月才可完成上述展期流程及双方展期事宜。公司目前对于上述债务采取了展期及资产抵押等多种保障措施,其中主要抵押物涉及广州、柳州、北京等核心区域的优质项目,市值达25亿元以上,足覆盖上述债务。综上,经审慎分析,我们认为采取展期的可能性较大,公司董事会也将密切关注上述事项的进展情况,并及时履行信息披露义务。

如逾期债务违约事项未达到预期,公司也将尽量争取和债权人达成协议,通过部分展期、部分资产优先偿还等方式来实现债务到期日的合理清偿。截至2021年12月31日,公司已与信达广东分公司达成了了和解的合作关系,正在沟通多种还款方式及还款计划,帮助公司偿还债务的资金。同时,公司将通过主动开发、滚动销售的方式提升项目的销售回款情况,待项目开发建设完成后,公司将加大宣传力度以资金资金的回笼,为项目后续续展提供保障。此外,公司将通过处置部分投资周期较长的项目以加速资金的回笼,从而逐步释放的现金流可以保证项目的持续经营。

(2)还款资金来源  
关于还款资金来源,主要来自于三个方面,分别为为公司开发项目及销售存量物业的借款人,争取获得开发资金加快其他还款的筹措。  
公司开发项目及销售存量物业的借款人  
公司的借款资金来自于经营范围内产生的销售回款。目前公司储备可销售物业的货约0.4亿元,公司将存在大量宗物业的市值约12.6亿元。未来公司将加大上述物业的销售力度,促回款回笼,公司也计划通过处置部分投资周期较长的项目以加速资金的回笼,从而逐步释放的现金流可以保证项目的持续经营。

2.资产融资  
公司与多家银行、金融机构建立并保持良好的合作关系。目前房地产开发相关行业的融资监管较为严格,未来随着房地产行业市场的良好转化以及公司流动性的恢复,公司将根据调整自身财务结构,适时调整与市场和公司项目实际情况,采用适当的方式进行融资以补充公司运营资金周转,在确保流动性风险可控的前提下,不断提升后续偿债的保障性。  
公司与淮南永泰商业运营管理有限公司、淮南大爱天鸿置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司签订重大合作协议,依法二审判决我司享有交易价款本金1,063,105,810元及违约金16,730,563元(暂计截至2021年8月24日)。目前公司已向法院申请执行淮南永泰商业运营管理有限公司名下563万大资产(暂计截至2021年8月24日),目前公司已向法院申请执行淮南永泰商业运营管理有限公司名下563万大资产(暂计截至2021年8月24日)。目前公司已向法院申请执行淮南永泰商业运营管理有限公司名下563万大资产(暂计截至2021年8月24日)。目前公司已向法院申请执行淮南永泰商业运营管理有限公司名下563万大资产(暂计截至2021年8月24日)。

(3)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

单位名称	逾期本金	逾期利息	合计
信达资产管理股份有限公司	400,000,000.00	128,717,071.74	528,717,071.74
黄崇林	-	29,282,500.00	29,282,500.00
周亮	50,000,000.00	10,253,543.25	60,253,543.25
湖南省湘州建设工程有限公司	-	5,390,666.67	5,390,666.67
广州力度文化传播有限公司	22,800,000.00	10,680,000.00	33,480,000.00
陈杰峰	-	7,678,819.37	7,678,819.37
广州联和置业有限公司	15,324,781.25	-	15,324,781.25
合计	488,124,781.25	191,392,592.03	679,517,373.28

上述逾期债务对公司具体影响如下:  
①公司目前存在较多逾期债务,部分债权人提起诉讼,并对公司提起诉讼,对公司生产经营和后续融资造成重大影响。  
②粤泰公司目前借款纠纷事项已由法院提出诉讼并申请强制执行,法院裁定冻结公司价值5753.6万元的银行存款及其他等值的财产。2022年3月,法院裁定冻结,公司已涉诉案件债权转让协议以及天业集团有限公司、其他已涉诉的债权人“用文天业集团有限公司”等资产,约定冻结冻结在2年内,逾期不还,并向法院申请执行,判令粤泰股份立即履行期间内冻结款项予以处置。综上,上述公告披露后,公司已与“力度文化传播有限公司”等债权人签订了相关还款计划,并在近期清偿完毕。该等债权人对公司生产经营和后续融资造成重大影响。  
③公司于2021年4月,已与“力度文化传播有限公司”等债权人签订了相关还款计划,并在近期清偿完毕。该等债权人对公司生产经营和后续融资造成重大影响。  
④公司于2021年4月,已与“力度文化传播有限公司”等债权人签订了相关还款计划,并在近期清偿完毕。该等债权人对公司生产经营和后续融资造成重大影响。  
⑤湖南省湘州建设工程有限公司前期被冻结应收账款,不对公司生产经营和后续融资造成重大影响。  
⑥当前公司面临较大偿债及亏损压力,请公司说明拟采取的改善持续经营能力的措施并就相关事项充分揭示风险。

为改善公司持续经营能力,积极应对公司未来偿债压力,公司相应于2022年工作要点及应对措施如下:  
(一)加大宣传力度提升存量物业的销售回款,以尽快回笼资金  
(二)增加展期及资产抵押等多种保障措施,其中主要抵押物涉及广州、柳州、北京等核心区域的优质项目,市值达25亿元以上,足覆盖上述债务。  
(三)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(二)加大宣传力度提升存量物业的销售回款,以尽快回笼资金  
(三)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(三)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(四)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(五)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(六)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(七)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(八)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(九)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(十)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(十一)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位	377,025	15,618
合计			2,268,108	529,501

(十二)逾期债务对公司生产经营和后续融资的影响:  
截止2021年12月31日,公司逾期债务及利息具体情况如下:  
单位:元

序号	项目名称	项目地址	剩余未到期(元)	剩余未到期(元)
1	亿城绿洲	广州市白云区	70,762	26,278
2	粤海府	广州市番禺区	40,118	8,676
3	东方西项目(棠棠二期、棠廷府)	广州市番禺区	37,387	6,772
4	海南国际花园	海口市	121,028	7,382
5	海南天鸿项目	海口市	274,161	11,343
6	江湾国际项目	住宅、商业	763,496	45,527
7	柳州华泰城	柳州	661,048	310,949
8	柳州天鸿湾	住宅、商业	298,998	112,604
9	湖山天鸿湾	住宅、商业、车位	411,684	30,582
10	三洲天鸿湾	住宅、商业、车位		