广州粤泰集团股份有限公司董事会关于公司 2022 年度财务报表带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

广州粤泰集团股份有限公司(以下简称"公司")聘请中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度财务报告审计机构,中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度财务报告出具了带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的《审计报告》(中喜财审 2023S01378 号),根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》等相关规定的要求,董事会对审计报告中所涉及的事项专项说明如下:

一、审计报告中带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的内容

(1)强调事项

财务报表附注"十三、其他重要事项(一)"描述了粤泰股份的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司被申请破产清算,此事项对粤泰股份股东及股权结构可能会产生重大影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

(2)与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注"二、(二)持续经营"部分所述,粤泰股份 2022 年度发生归母净亏损 13.47 亿元,2021 年度发生归母净亏损 8.25 亿元;期末未受限的货币资金 1,170.83 万元;期末借款中到期未重新签订展期合同的借款 4.80 亿元,已逾期应付利息 1.71 亿元;这些情况连同本财务报表附注"十一、(二)1、重大未决诉讼/仲裁(11)(12)(17)"的涉诉情况、"十二、(二)其他资产负债表日后事项说明(5)"所示,表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

二、董事会关于 2022 年度审计报告中带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见所涉及的事项说明

公司董事会认为:中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度财务报告出具了带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的《审计报告》(中喜财审 2023S01378 号),充分揭示了公司面临的风险,客观地反映了公司的实际情况和财务状况,公司董事会同意公司 2022 年度财务报告出具的带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告。公司董事会将采取有效措施,尽力消除上述风险因素。

三、带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见涉及事项对公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

公司董事会对该审计报告予以理解和认可,该审计报告中带有持续经营重大不确定性段落涉及事项对公司具体影响如下:公司期末借款中到期未重新签订展期合同的借款 4.80 亿元,已逾期应付利息 1.71 亿元。上述逾期借款中,中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司已向长沙市开福区人民法院提起诉讼,诉讼本金为 8050 万元;延边农村商业银行股份有限公司已向北京金融法院提起诉讼,诉讼本金为 4 亿元。

四、消除该事项及其影响的具体措施

公司董事会对中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告表示理解和认可,并已认识到上述带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见涉及事项对公司可能造成的不利影响,将积极采取有效措施,消除上述事项的影响,以保证公司持续稳定健康地发展,切实维护公司和投资者利益。具体措施如下:

1、加大各项应收款项,特别是对恒大诉讼执行的回款力度,通过和解、诉讼等各种途径积极回笼资金并逐步化解逾期债务问题,大力改善现金流;

2、把握目前政策窗口期,结合公司实际情况,研究制定拓展融资渠道,切实增强资金保障能力的相关融资计划;

3、加大销售力度,积极推进销售回款工作,公司计划未来将持有的部分项目及存量物业资产进行出售变现,以保障、充实公司的流动性。目前公司正在和相关潜在买家积极沟通协商,并就部分项目、物业的出售达成初步的意向;

4、积极与债权人协商,采取灵活方式,通过置换、处置抵押或质押物等方式,实现部分债务的清偿;

5、精准施策,做好现有地产项目的管理工作,继续推动降本增效,加强成本费用管理,努力提升运营质量,确保公司可持续发展。

除上述措施外,公司董事会将进一步就审计报告中带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的内容认真研究并落实具体对策。按照《上海证券交易所股票上市规则》规定,公司股票因第 9.8.1 条第(六)项规定情形被实施其他风险警示后,公司最近一年经审计的财务报告显示,其扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为正值或者持续经营能力不确定性已消除,可向上海证券交易所申请撤销对其股票实施的其他风险警示。公司将以改善经营环境和持续性经营能力列为公司首要解决问题,力争尽早消除上述风险,切实维护公司及全体股东的利益。

特此说明。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二三年四月二十九日

广州粤泰集团股份有限公司独立董事对公司 2022 年带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)对广州粤泰集团股份有限公司(以下简称"公司")2022 年度财务报告出具了带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。作为公司的独立董事,我们认真审阅了董事会对带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告涉及事项的专项说明,根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》等有关规定,发表以下独立意见:

一、中喜会计师事务(特殊普通合伙)所出具的带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告,我们尊重注册会计师工作的结论,并对审计报告无异议。

二、我们同意董事会对带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告涉及事项的专项说明,将持续关注并监督公司董事会和管理层采取有效的整改措施,以维护公司和广大投资者的利益。

广州粤泰集团股份有限公司独立董事:

李非、张晓峰、胡志勇

二〇二三年四月二十九日

广州粤泰集团股份有限公司监事会对《董事会关于公司 2022 年带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》的意见

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 年的财务状况及经营成果进行了审计,出具了带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定的要求,公司董事会出具了相关的专项说明。

监事会对董事会做出的专项说明发表意见如下:

一、公司董事会对公司 2022 年带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无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 2022 年带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无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。

特此说明。

广州粤泰集团股份有限公司监事会

二〇二三年四月二十九日

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 2022 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性,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 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带有强调事项、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明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有详细说明,请投资者注意阅读。

中喜会计师事务所(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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)认为,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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2022 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-1,346,606,583.26 元,年末累计未分配利润-1,822,610,231.34 元,盈余公积金为 268,501,603.18 元,资本公积金为 1,902,531,208.79 元。

2022 年母公司实现净利润-533,090,302.40 元,截至 2021 年年末母公司累计未分配利润为-539,836,549.99 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五十四次会议审议通过,公司拟定 2022 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。

第二节 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、ST 粤泰

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	020-87372621	020-87372621
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

2 报告期公司主要业务简介

(一)公司主要业务区域的房地产市场情况:

1、安徽淮南

淮南地区政策环境相对宽松,无限售政策,地方调控主要以公积金贷款额度调整为主,对于改善性购房客户的购房成本有所增加,限价政策重心偏向到"限制价格优惠"。2022 年淮南市场(不含凤台、寿县)成交商住用地 16 宗,总成交面积 1223.47 亩,成交金额 31.88 亿元。5 月份土拍成交,全部为山南成交,下半年土地成交主要集中在年终 11、12 月,且全年土地成交多为城投、国企取得。

2022 年上半年淮南房地产市场受年初封控的影响,整体较为萎靡,下半年市场开始逐步回升,2022 年淮南住宅成交 12599 套,同比下跌 5.38%;成交面积累计 151.8 万㎡,同比上涨 2.19%;成交均价 5950 元/㎡,同比下跌 6.62%;成交金额 90 亿元,同比降低 4.23%。

2、广东广州

2022 年"以土地调控放宽+房贷利率下调+价格监管优化"为主,湾区城市佛山、东莞、珠海等政策支持力度大,广州仍相对平稳,与其他一线城市保持一致调性。2022 年挂出的 58 宗地中,48 宗地成功出让,8 宗地流拍,2 宗地终止出让。宗地总面积 474.83 万㎡,成交金额达 1221.43 亿元,相对比 2021 年(86 宗地、614.09 万㎡、1981.1 亿元)均有所下降。天河、荔湾、海珠优质片区的地块仍以溢价成交,郊区部分地块则遭遇流拍。

2022 年 1-12 月,广州累计成交新房 65729 宗,同比下降 40%,其成交量整体集中在海珠、黄埔、番禺等板块。本年度广州全市新房均价为 37444 元/㎡(套均价为 329 万元),其中海珠 89152 元/㎡,越秀 91519 元/㎡,荔湾 60461 元/㎡,白云 49514 元/㎡,花都 21891 元/㎡,从化 15866 元/㎡,增城 19254 元/㎡,黄埔 41176 元/㎡,天河 75647 元/㎡,番禺 42380 元/㎡,南沙 30231 元/㎡。

2022 年广州商业市场持续复苏,其中今年广州商铺市场供应回落,入市 3353 套 31.8 万㎡,面积同比跌 24%;成交 5130 套 60.3 万㎡,同比下降 11%。写字楼市场全年入市 2335 套 57.1 万㎡,同比下降 48%;全年成交 2552 套 62 万㎡,同比下降 23%。公寓市场全年供应 13307 套 65.8 万㎡,同比跌 32%;市场成交 12265 套 65.1 万㎡,同比下降 34%,为近六年低位。

3、广东江门

据市住建数据,2022 年江门全市商品房网签面积达 689 万㎡,同比减少 12.2%,其中商品住房成交面积约 496 万㎡,同比减少 16.9%。其中蓬江区同比增长两成,江海区和新会区保持平稳,四市减幅较明显。

成交套数方面,2022 年江门商品房住宅网签成交共计 46107 套,同比去年(55211 套)跌约 16.5%。从全年成交走势来看,自 6 月 1 日江门全面解除限购后,再加上各区域出台买房补贴政策,以及 2 成首付等刺激之下,当月成交突破 4700 套,为年内成交量最高月份。其余月份的成交基本徘徊在 3/4 千套左右,整体的成交量对比前两年都有所下降。

成交均价方面,1-12 月全市商品住房成交均价 8073 元/㎡,同比下降 2.7%,降幅比 1-11 月收窄 0.4 个百分点。西部三市相对平稳,东部三区一市降幅较明显。2022 年江门商品房价格起起落落,波动较大,仅在 4-6 月呈缓慢上涨,进入 8 月出现下降幅度,直至 12 稍有回升,但涨势依旧不明显。不过整体上,2022 年的成交量价同比虽有较明显下滑,但价格表现得相对平稳。

4、湖南郴州

2022 年的郴州楼市,调控政策频出。3 月 31 日,郴州住房公积金新政出台,提高贷款额度、恢复异地贷款政策、放宽提取次数限制。6 月 8 日,《关于促进房地产市场良性循环和健康发展的若干措施》出台,包含实施购房补贴政策、保障业主子女就近入学、优化预售资金监管等十条措施。10 月 13 日,市住房公积金管理中心发布通知,下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15%。最后是房贷利率下调,5 年期以上 LPR 已历经 1 月、5 月、8 月的三次调降,共下行 35 个基点,达 4.3%水平。目前,郴州房贷利率为:首套 4.1%(LPR-20 基点),二套 4.9%(LPR+60 基点),创历史新低。

受销售持续下行及融资受限等因素影响,2022 年郴州市房企投资拿地大幅缩量,土地市场供需均表现低迷。据统计,2022 年度郴州市本级供应 110 宗地块,成交 82 宗地块,其中有 18 宗涉宅用地,成交总面积约 84.7 万㎡,成交总金额约 25.96 亿元,且全部地块均为底价成交,没有溢价。地方城投成为拿地主力,土拍托底现象较多。

受经济下行及市场信心缺失等多重因素影响,今年以来,郴州楼市持续低位运行。据郴房网房地产销售网签数据,2022 年郴州楼盘住宅总计成交 10361 套,总金额约 69.72 亿元,总面积约 122 万㎡。其中,成交套数高位回落,同比 2021 年住宅 17112 套,下降 39%;同比 2020 年住宅 21100 套,下降 51%。成交均价同样有所下跌,2022 年郴州市新房均价为 5714 元/㎡,同比 2021 年的 6006 元/㎡,降幅达 292 元/㎡,下跌约 5%。

5、北京

2022 年北京市商品住宅(不含保障性住房)销售套数 66050 套,较 2021 年减少 20660 套,同比下降 23.83%;销售面积达 766.51 万平方米,同比下降 24.11%;销售金额累计人民币 3842.19 亿元,同比下降 20.29%。2022 年,北京新房成交价格涨幅保持稳定,较去年小幅增长,北京商品住宅(不含保障性住房)成交均价为 50126 元/平方米,同比上升 5.03%。

2022 年,商品住宅(不含保障性住房)批准上市面积为 668.12 万平方米,同比下降 12.42%。2022 年商品住宅市场销供比为 1.15。2022 年,商品住宅(不含保障性住房)库存量为 1263.35 万平方米,同比上涨 8.19%,再次回归到高位,截至 12 月底出清周期降至 18.3 月,目前库存去化时间超出正常水平,整体去化风险较为突出。

6、柬埔寨金边

柬埔寨经济与财政部近期发布社会经济趋势,据柬埔寨国土规划和建设部发布的报告,2022 年柬埔寨全国共有 3827 个新建筑项目获得批准,建筑项目总面积为 650 万平方米,投资总额为 26 亿美元,同比下降 11.4%。

2022 年,COVID-19 危机的负面溢出效应,使全球经济持续低迷,俄乌战争爆发导致全球经济体系动荡,经济复苏缓慢,受世界经济大环境影响柬埔寨本地通货膨胀严重,民众资产缩水。投资者降低投资额,放缓投资进度,市场持续低迷。在销售价格方面,2022 年金边各类型公寓的房价下降比例相较 2021 年,平均跌幅为 1.2%,租金平均跌幅为 1.1%。

公司的主营业务为房地产开发,具备房地产开发一级资质。公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、郴州等城市以及柬埔寨的金边等地。主要以开发商住类型的住宅产品为主,经营模式以自主开发房地产项目为主。截至本报告披露日,公司拥有 66 家合全资、控股下属公司,经营范围涵盖房地产开发经营、房地产中介服务、房地产咨询服务、物业管理、场地租赁(不含仓储)、房屋租赁、自有房地产经营活动、房屋建筑工程施工、企业自有资金投资、商品批发贸易(许可审批类商品除外)、非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外)、金属及金属矿批发(国家专营专控类除外)、企业管理咨询服务、园林绿化工程服务、林木育种、林木育苗等方面。

(二)报告期内公司旧改项目储备及开发情况

1、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。

(三)报告期内公司待开发项目储备情况

1、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。

2、夏茅地块项目坐落于广州市白云区夏茅村畜牧场,土地面积 62490.999 平方米,规划计容建筑面积(待定),规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。公司持有其项目公司广州市东御房地产有限公司 85.63%股权。

(四)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东华西项目,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。东华西项目占地面积 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,东华西项目已完成竣工验收。截至报告期末,东华西项目剩余可供出售面积为 5,967.70 平方米(住宅及车位)。

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。截至报告期末,亿城泉说项目剩余可供出售面积为 24,018.95 平方米。

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,目前尚未完工。公司持有悦泰·珠西商务中心项目公司 50%的股权。

江海花园土地面积 351,266 平方米,项目规划计容面积 590,019 平方米,总建筑面积 763,496 平方米,目前处于在建状态。截至报告期末,公司在江门的江海花园项目(含车位)剩余可供出售面积为 36,040 平方米。

3、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 40,901 平方米。

4、公司在湖南郴州拥有华泰城(高璧综合大市场)和天鹅湾两个项目。华泰城(高璧综合大市场)项目土地面积为 198,822 平方米,项目规划计容建筑面积为 524,480.33 平方米。天鹅湾项目位于北湖区土地面积为 56,192 平方米,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(高璧综合大市场)项目剩余可供出售面积为 349,928.03 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 34,815.32 平方米。

(五)报告期内公司物业租赁业务情况

截至 2022 年 12 月 31 日,公司对外出租的物业主要包括广州市的城启大厦部分单元、信龙大厦、侨林苑、侨城花园二楼;郴州华泰城;江门江海花园会所及子公司零星物业等。

(六)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。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。

2、公司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、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域;公司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。广东国森林业有限公司及广东省富银建筑工程有限公司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、公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司投资的从化亿城泉说温泉酒店项目位于广州市从化区温泉旅游区中心,委托广州白天鹅酒店管理公司经营管理,为酒店提供专业的开发和管理经验。2022 年度广州亿城泉说酒店有限公司荣获广东省人力资源管理专业委员会优秀会员单位称号。

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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减(%)	2020 年
总资产	10,840,929,780.86	14,034,659,395.13	-23	13,914,276,445.55
归属于上市公司股东的净资产	2,905,689,322.23	4,198,252,572.08	-31	5,039,886,225.01
营业收入	1,452,499,760.88	888,733,027.95	63	3,016,013,897.23
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	1,449,733,657.48	887,023,138.49	63	3,013,310,160.87
归属于上市公司股东的净利润	-1,346,606,583.26	-824,624,173.84	-63	-913,056,273.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-868,365,911.87	-726,445,805.37	-20	-927,207,725.39
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78	-34	272,478,216.03
加权平均净资产收益率(%)	-19.32	-17.85	减少 1.47 个百分点	-16.02
基本每股收益(元/股)	-0.53	-0.33	-61	-0.36
稀释每股收益(元/股)	-0.53	-0.33	-61	-0.36

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	175,017,121.90	910,539,879.30	196,109,642.89	190,888,743.03
归属于上市公司股东的净利润	-72,001,104.27	-559,378,578.04	-56,652,001.70	-476,729,177.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-61,303,738.40	-144,717,034.14	-266,237,018.56	-384,425,475.27
经营活动产生的现金流量净额	105,570,939.67	28,024,500.12	-42,721,371.23	12,826,706.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)	50,626
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	48,189
截至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

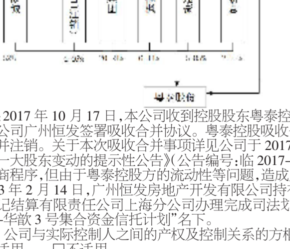
前 10 名股东持股情况

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、标记或冻结情况:股份状态	质押、标记或冻结情况:数量	股东性质
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	502,684,000	19.82	422,684,000	冻结	502,684,000	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	113,014,250	4.46	113,014,250	冻结	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	冻结	56,429,714	境内非国有法人
邹锡昌	0	24,990,025	0.99	0	无	0	未知
浙江中泰创展企业管理有限公司	0	17,900,000	0.71	0	未知	17,900,000	未知
中信证券股份有限公司	13,918,080	13,918,080	0.55	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	不适用						

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

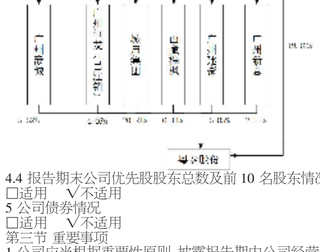
注:2017 年 10 月 17 日,本公司收到控股股东粤泰控股通知,粤泰控股于 2017 年 10 月 17 日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。粤泰控股吸收合并广州恒发后,粤泰控股继续存在,广州恒发解散并注销。关于本次吸收合并事项详见公司于 2017 年 10 月 18 日披露的《公司关于股东权益变动暨第一大股东变动的提示性公告》(公告编号:临 2017-104 号)。其后粤泰控股完成吸收合并广州恒发的工商程序,但由于粤泰控股方的流动性等问题,造成广州恒发所持公司股票一直未能办理解押过户。2023 年 2 月 14 日,广州恒发房地产开发有限公司持有的公司 113,014,250 股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续,过户至"西藏信托有限公司-西藏信托-华歆 3 号集合资金信托计划"名下。



注:2017 年 10 月 17 日,本公司收到控股股东粤泰控股通知,粤泰控股于 2017 年 10 月 17 日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。粤泰控股吸收合并广州恒发后,粤泰控股继续存在,广州恒发解散并注销。关于本次吸收合并事项详见公司于 2017 年 10 月 18 日披露的《公司关于股东权益变动暨第一大股东变动的提示性公告》(公告编号:临 2017-104 号)。其后粤泰控股完成吸收合并广州恒发的工商程序,但由于粤泰控股方的流动性等问题,造成广州恒发所持公司股票一直未能办理解押过户。2023 年 2 月 14 日,广州恒发房地产开发有限公司持有的公司 113,014,250 股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续,过户至"西藏信托有限公司-西藏信托-华歆 3 号集合资金信托计划"名下。

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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内,公司实现营业收入 145,249.98 万元,比上年同期增加 63%,主要原因是本年度淮南洞山项目开始交付,实现销售收入近 4.36 亿元。2022 年度归属母公司净利润-134,660.66 万元。

公司主要业务区域的房地产销售情况

报告期内公司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、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:海南天鹅湾项目控制期内签约销售面积 716.18 平方米,签约金额 289.22 万元,全年实现结转销售收入 521.19 万元;海口滨江花园项目全年签约销售面积 296.34 平方米,签约金额 384.90 万元,全年实现结转销售收入 51,189.39 万元;海口福嘉花园项目全年签约销售面积 308.89 平方米,签约金额 328.80 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 24,956.70 平方米,签约金额 10,420.21 万元,全年实现结转销售收入-344.97 万元。

(3)三门峡公司:三门峡天鹅湾项目控制期内签约销售面积 2,227.18 平方米,签约金额 1,042.79 万元,全年实现结转销售收入 4,267.06 万元。

(4)江门地区公司:江门项目全年签约销售面积 14,383.01 平方米,签约金额 6,193.00 万元,全年实现结转销售收入 10,133.75 万元。

(5)广州项目公司:从化亿城泉说项目全年签约销售面积 9,373.97 平方米,签约金额 6,868.00 万元,全年实现结转销售收入 10,413.90 万元;广州东华西路项目全年签约销售面积 1,109.76 平方米,签约金额 7,813.91 万元,全年实现结转销售收入 9,819.51 万元。

(6)淮南公司:淮南洞山项目全年签约销售面积 44,340.00 平方米,签约金额 30,052.00 万元,全年实现结转销售收入 43,622.62 万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临 2023-010 号

广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会第五十四次会议决议公告

本公司及董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九届董事会第五十四次会议通知于 2023 年 4 月 17 日以电子方式发出,2023 年 4 月 27 日公司第九届董事会第五十四次会议正式在公司董事会议室召开。本次会议应参与表决董事 8 名,实际参与表决董事 8 名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》等有关规定,会议由公司董事长杨树坪先生主持。

经与会董事审慎讨论,会议审议并通过了如下决议:

一、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度总经理工作报告》;

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

二、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度报告全文及摘要》;

详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)本公司年报全文及摘要。

本议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

三、审议通过《公司 2023 年第一季度报告》;

详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)本公司 2023 年第一季度报告。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

四、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度董事会工作报告》;

本议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

五、审议通过《审计委员会关于中喜会计师事务所有限公司(特殊普通合伙)从事本年度公司审计工作的总结报告》;

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

六、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度利润分配预案》;

经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2022 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-1,346,606,583.26 元,年末累计未分配利润 -1,822,610,231.34 元,盈余公积金为 268,501,603.18 元,资本公积金为 1,902,531,208.79 元。

2022 年母公司实现净利润-533,090,302.40 元,截至 2022 年年末母公司累计未分配利润为-539,836,549.99 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 2022 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 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

七、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度财务决算报告》;

本议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

八、审议通过《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 2022 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。

公司依据《企业会计准则》以及上述资产的实际情况,为真实反映公司截至 2022 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况,基于谨慎性原则,同意计提资产减值损失。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

九、审议通过《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》;

具体详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《2022 年度内部控制评价报告》。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十、审议通过《关于本公司及控股子公司 2023 年融资额度提交股东大会授权的议案》;

鉴于本公司目前于全国各地的项目部分处于工程在建期,公司计划于 2023 年向金融机构新增融资计划。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:授权本公司董事会在公司融资余额人民币 95 亿元的限额内对本公司及本公司直接或者间接控股子公司 2023 年的融资额度进行审批(上述额度包含单笔融资或年度内累计融资额度超过董事会的审议权限部分),在总额不变的情况下按需分配本公司及控股子公司 2023 年度的融资额度,具体时限从 2022 年度股东大会通过之日起至 2023 年度股东大会召开之日止。

此议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十一、审议通过《关于预计 2023 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议案》;

鉴于本公司下属直接或间接控股公司 2023 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 2023 年在公司担保余额人民币 95 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 2022 年经审计资产负债率超过 70%的下属控股公司)的担保。其中:

1、为各全资下属公司提供合计不超过人民币 30 亿元的担保

①全资下属公司中资产负债率超过 70%的担保金额不超过 20 亿元;

②全资下属公司中资产负债率低于 70%的担保金额不超过 10 亿元;

③各子公司担保额度可相互调节。

2、为各控股下属公司提供合计不超过人民币 65 亿元的担保

①控股下属公司中资产负债率超过 70%的担保金额不超过 55 亿元;

②控股下属公司中资产负债率低于 70%的担保金额不超过 10 亿元;

③各子公司担保额度可相互调节。

本次授权期限为 2022 年度股东大会审议通过之日起至 2023 年度股东大会召开日止。

本议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十二、审议通过《董事会关于公司 2022 年带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》;

详见 2023 年 4 月 29 日公司披露于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的相关信息。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十三、审议通过《关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》;

鉴于中喜会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"中喜")为本公司 2022 年度财务报告的审计机构,并能够为本公司提供合法合规的专业服务。本公司董事会建议继续聘请中喜为公司 2023 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构,并授权公司经营班子决定其相关费用。

本议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

十四、审议通过《关于召开公司 2022 年度股东大会的议案》。

董事会决定于 2023 年 5 月 19 日召开广州粤泰集团股份有限公司 2022 年年度股东大会,主要议案如下:

(一)、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度报告全文及摘要》;

(二)、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度董事会工作报告》;

(三)、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度监事会工作报告》;

(四)、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度利润分配预案》;

(五)、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度财务决算报告》;

(六)、《广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2022 年度述职报告》;

(七)、《关于本公司及控股子公司 2023 年融资额度提交股东大会授权的议案》;

(八)、《关于预计 2023 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议案》;

(九)、《关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》。

具体召开事宜详见公司于 2023 年 4 月 29 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》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于召开 2022 年度股东大会的通知》。

表决结果:同意票【8】票,反对票【0】票,弃权票【0】票。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二 O 二三年四月二十九日

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临 2023-013 号

广州粤泰集团股份有限公司关于预计 2023 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 2023 年度在公司担保余额为人民币 95 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 30 亿元的担保,为各控股下属公司提供合计不超过人民币 65 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:无

● 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。

● 该授权期限为 2022 年度股东大会审议通过之日起至 2023 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 2023 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 2023 年在公司担保余额人民币 95 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 2022 年经审计资产负债率超过 70%的下属控股公司)的担保。其中:

(1)为各全资下属公司提供合计不超过人民币 30 亿元的担保

①全资下属公司中资产负债率超过 70%的担保金额不超过 20 亿元;

②全资下属公司中资产负债率低于 70%的担保金额不超过 10 亿元;

③各子公司担保额度可相互调节。

(2)为各控股下属公司提供合计不超过人民币 65 亿元的担保

①控股下属公司中资产负债率超过 70%的担保金额不超过 55 亿元;

②控股下属公司中资产负债率低于 70%的担保金额不超过 10 亿元;

③各子公司担保额度可相互调节。

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 2022 年度股东大会审议通过之日起至 2023 年度股东大会召开日止。

二、公司 2023 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	2	2.11%
广东省富银建筑工程有限公司	房屋建筑工程施工	1	1.05%
广东国森林业有限公司	林木育种;建筑工程	1	1.05%
广州旭城实业发展有限公司	房地产开发	5	5.26%
广州远泰股权投资管理有限公司	投资管理服务	10	10.53%
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	房地产开发	10	10.53%
江门市悦泰置业有限公司	房地产开发	20	21.05%
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	房地产开发	4	4.21%
广州普联房地产开发有限公司	房地产开发	2	2.11%
深圳市中浩丰投资发展有限公司	房地产开发	20	21.05%
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	房地产开发	10	10.53%
广州粤泰金控投资有限公司	投资管理服务	10	10.53%
合计		95	100%

三、预计担保的控股子公司情况简介:

单位:万元

被担保下属全资及控股公司名称	本公司持股比例	经营范围	资产总额	负债总额	其中贷款总额	流动负债总额	净资产额	营业收入	净利润
江门市粤泰房地产开发有限公司	100%	房地产开发	151,965.95	123,656.50	0.00	123,656.50	28,309.45	10,133.75	-1,745.81
广东省富银建筑工程有限公司	100%	房屋建筑工程施工	88,685.39	80,423.32	0.00	80,423.32	8,262.07	1,914.53	-272.62
广东国森林业有限公司	100%	林木育种;建筑工程施工	20,770.50	15,073.19	0.00	15,073.19	5,697.31	623.36	-171.80
广州旭城实业发展有限公司	100%	房地产开发	77,736.81	70,164.51	24,311.66	45,852.85	7,572.30	9,819.51	-1,268.20
广州远泰股权投资管理有限公司	100%	投资管理服务	97,180.38	92,291.42	86,095.01	6,196.41	4,888.96	0.00	-110.63
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	80%	房地产开发	87,528.50	91,439.53	0.00	91,439.53	-3,911.02	43,622.62	-1,132.69
江门市悦泰置业有限公司	50%	房地产开发	228,957.43	231,002.12	50,970.00	175,032.12	-2,044.69	0.00	-3,602.39
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	65%	房地产开发	176,572.87	196,887.39	5,960.00	193,207.39	-20,314.53	-344.97	-24,362.98
广州普联房地产开发有限公司	55%	房地产开发	66,083.84	67,594.14	0.00	67,594.14	-1,510.30	10,413.90	-232.97
深圳市中浩丰投资发展有限公司	40%	房地产开发	192,828.86	150,965.43	65,431.90	85,533.53	41,863.43	0.00	-197.92
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	94%	房地产开发	9,219.91	39.20	0.00	39.20	9,180.72	0.00	0.00
广州粤泰金控投资有限公司	100%	投资管理服务	49,513.74	44.47	0.00	44.47	49,469.27	0.00	-0.12

四、董事会意见

上述授权事项已经公司第九届董事会第五十四次会议审议通过,尚需提交公司 2022 年年度股东大会审议。董事会认为公司年度为控股下属公司担保事项符合公司 2023 年度的实际经营需求。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2022 年 12 月 31 日,公司及其控股子公司担保余额为人民币 2,922,835,587.44 元,其中公司及其控股子公司对外担保余额为人民币 2,922,835,587.44 元,占公司最近一期经审计净资产 105%。截至本公告披露日,逾期担保累计贷款本金余额为人民币 50,970 万元。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二 O 二三年四月二十九日

股票代码:600393 股票简称:粤泰股份 编号:临 2023-014 号

广州粤泰集团股份有限公司 2023 年一季度主要经营数据的公告

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。

一、2023 年一季度公司房地产项目储备情况:

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京朝阳区百子湾路 29、31 号	19,622.90	19,622.90	-	是	不适用	70
2	柬埔寨金边 189、195 号地块	15,383.00	-	-	否	-	-
3	柬埔寨磅湛项目	132,493.00	-	-	否	-	-
4	深圳市横岗街道四联社区贤合旧村城市更新单元项目	-	122,259.10	-	是	不适用	40
5	广州市白云区夏茅村畜牧场	62,490.999	62,490.999	-	是	不适用	85.63

备注:深圳市横岗街道四联社区贤合旧村城市更新单元项目目前处于前期拆迁阶段,尚未取得该项目国有土地使用权证。

二、报告期内公司房地产项目开发投资情况:

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广州越秀区	雅鸣轩项目	住宅、商业	在建	6,036.315	27,938	40,118.10	40,118.10	0	90,000.00	0
2	广州海珠区	益丰风亭	商业	在建	-	1,610	2,540	2,540	0	0	0
3	广州从化区	亿城泉说项目	商业、住宅	竣工	84,522	-	70,206.7	-	70,206.7	87,942.08	42.55
4	广东江门	江门江海花园南区	住宅、商业、车位	在建	351,266	590,019	763,496	16,073	747,423	250,000	4,850
5	广东江门	悦泰?珠西商务中心	商业	在建	104,627	327,483	479,681.26	181,462.99	0	481,592	1,494.30
6	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商业、车位	在建	87,130.83	348,414.70	427,863.54	258,188.24	96,393.66	169,152	4,103.2
7	湖南郴州	华泰城(高璧综合大市场)	商业	在建	193,023	515,179.32	654,982.85	256,362.47	398,620.38	250,000	256
8	湖南郴州	天鹅湾项目	商住	在建	56,192	168,527.52	208,998.37	180,436.87	0	68,000	2,547

三、截至报告期末公司房地产销售和结转情况:

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广东江门	江门江海花园南区	住宅、商业、车位	33,765	670,247	1,927.04	558.98	11,738.12
2	广东江门	江门江海花园	住宅、商业、车位	625	4,073	0	0	67.50
3	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	24,018.95	45,037.57	0	0	4,412.75
4	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商业	34,609	164,858	12,424.19	8,103.38	86,305.2
5	湖南省郴州市北湖区	华泰城(高璧综合大市场)	商业	349,314.18	279,712.79	0	0	279,712.79
6	湖南省郴州	天鹅湾项目	商住	32,583.14	49,107.56	0	0	49,107.56
7	广州越秀区	东华西项目	住宅	5743.47	12,148.89	400.05	2,925.33	0
8	广州海珠区	益丰三期	车位	182.65	1,668.99		0	0

四、报告期公司房地产物业出租情况:

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	广州地区	城启大厦及零星物业	住宅、商业、写字楼、车位	43,580.64	797.80	100	否	不适用
2	广东江门	江海花园、南苑商城、新南里、东海花园	住宅、商业、车位	5,871	21.35	100	否	不适用
3	湖南省郴州	华泰城项目(高璧综合大市场)	综合体批发	97,060.65	163	65	否	不适用

公司 2023 年第一季度末取得新的施工许可证、未新增竣工面积。

报告期内,公司共计实现签约金额 10,949.49 万元,签约面积 14,606.97 平方米,实现结转收入金额 11,587.69 万元,同比减少 23%,结转面积 14,751.28 平方米,报告期末待结转面积 431,343.92 平方米。

报告期出租房地产总面积 146,512.29 平方米、租金总收入为 982.15 万元。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二 O 二三年四月二十九日

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 公告编号:2023-016

广州粤泰集团股份有限公司关于召开 2022 年年度股东大会的通知

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法律责任。

重要内容提示:

● 股东大会召开日期:2023 年 5 月 19 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

2022 年年度股东大会

(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:2023 年 5 月 19 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 2023 年 5 月 19 日

至 2023 年 5 月 19 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) 融资融券、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、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号 — 规范运作》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

本次股东大会审议议案及投票股东类型

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 2022 年度报告全文及摘要	√
2	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度董事会工作报告	√
3	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度监事会工作报告	√
4	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度利润分配预案	√
5	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度财务决算报告	√
6	广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2022 年度述职报告	√
7	关于本公司及控股子公司 2023 年融资额度提交股东大会授权的议案	√
8	关于预计 2023 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议案	√
9	关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

具体议案事宜公司已于 2023 年 4 月 29 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 8、议案 9

4、涉及关联股东回避表决的议案:无

应回避表决的关联股东名称:无

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的,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) 持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东大会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A 股	600393	粤泰股份	2023/5/15

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

(一)登记手续:

1、出席会议的法人股东,其代表人或代理人应持本人身份证、法人营业执照复印件(盖章)、股东账户卡;代理人出席会议的,代理人应持本人身份证、法人股东单位法定代表人合法的、加盖法人印章或由法定代表人签名的书面委托书原件和股东账户卡进行登记;

2、出席现场会议的自然人股东,须持本人身份证、股东账户卡、持股凭证;授权委托代理人出席会议的,须持委托人身份证原件或复印件、代理人身份证原件、授权委托书原件(格式见附件)、委托人股东账户卡及持股凭证。

(二)异地股东可采用信函或传真的方式登记(传真号码:020-87372621)。在来信或传真上须写明股东姓名、股东账户、联系地址、邮编、联系电话,并附身份证及股东账户复印件,信封上请注明"股东会议"字样。

(三)登记地点及授权委托书送达地点:

广州粤泰集团股份有限公司证券与投资者关系管理中心。

地址:广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼。

邮编:510600 电话:020-87372621

传真:020-87372621

联系人:徐广晋、柯依

(四)登记时间:

2023 年 5 月 18 日 9:30 至 17:00,2023 年 5 月 19 日 9:30—12:00。

六、其他事项

(一)网络投票的注意事项

1、同一股份通过现场、网络或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

2、统计表决结果时,对单项方案的表决申报优先于对包含该议案的议案组的表决申报,对议案组的表决申报优先于对全部议案的表决申报。

3、股东仅对股东大会多项议案中某项或某几项议案进行网络投票的,视为出席本次股东大会,其所持表决权数纳入出席本次股东大会股东所持表决权数计算,对于该股东未表决或不符合网络投票细则要求的投票申报的议案,按照弃权计算。

4、网络投票系统异常情况的处理方式:网络投票期间,如网络投票系统遇突发重大事件的影响,则本次股东大会的进程按当日通知进行。

5、公司将结合会议现场的表决结果及上海证券交易所交易系统平台在 2023 年 5 月 19 日下午 15:00 时收市后的网络投票结果,公告最终的表决结果。

(二)其他事项

1、本次会议为期半天,与会股东食宿费、交通费自理。

2、请各位股东协助工作人员做好登记工作,并届时参会。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2023 年 4 月 29 日

附件 1:授权委托书

授权委托书

广州粤泰集团股份有限公司:

兹委托 先生(女士)代表本单位(或本人)出席 2023 年 5 月 19 日召开的贵公司 2022 年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度报告全文及摘要			
2	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度董事会工作报告			
3	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度监事会工作报告			
4	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度利润分配预案			
5	广州粤泰集团股份有限公司 2022 年度财务决算报告			
6	广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2022 年度述职报告			
7	关于本公司及控股子公司 2023 年融资额度提交股东大会授权的议案			
8	关于预计 2023 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议案			
9	关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2023 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案			

委托人签名(盖章): 受托人签名:

委托人身份证号: 受托人身份证号:

委托日期: 年 月 日

备注:

委托人应当在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√",对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。