

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
2017 年年度报告摘要

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

公司 2017 年度利润分配预案拟为：以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,536,247,870 股为基数，拟向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.4 元（含税），共计派发现金红利 355,074,701.80 元（含税）。本预案将经股东大会批准后实施。

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北京、广州、深圳、江门、淮南、海南、三门峡、湖南、柬埔寨等地。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，多年来一直沿用“以销定产”的发展战略，经营决策合理，从不在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞

拍，坚持以协议收购，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储备。在房地产市场陷入低迷阶段，土地市场价格大幅下跌，公司则以合作的方式取得项目开发权，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，为公司未来的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2017年房地产政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。两会政府工作报告中强调要加强房地产市场分类调控，坚持住房的居住属性，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。国家统计局数据显示，2017年，商品房销售面积16.9亿平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。

而商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，增速提高1%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

报告期内，公司在广州从化的亿城泉说项目实现销售6,382.46万元，结转收入4,393.95万元；广州天鹅湾二期项目实现销售收入17,367.48万元，结转收入15,320.33万元。公司在广州的荣庆二期、嘉盛项目等均在施工建设中，报告期内尚未进行销售。

报告期内，公司江门天鹅湾项目实现销售48,749.71万元，结转收入32,502.34万元；淮南项目尚处于施工建设中，并未实现销售；公司三门峡天鹅湾项目实现销售7,931.79万元，结转收入5,230.83万元；公司海南项目实现销售142,955.01万元，结转收入140,107.78万元；公司湖南郴州华泰嘉德项目结转收入86,225.21万元；公司柬埔寨项目实现销售10,007.71万美元，结转收入7,297.81万美元。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	18,642,647,209.36	12,492,763,233.28	49.23	7,726,191,401.33
营业收入	5,600,660,745.26	953,913,839.35	487.12	926,836,550.57
归属于上市公司股东的净利润	1,167,857,949.17	145,142,276.61	704.63	54,790,294.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,175,386,696.93	139,787,757.92	740.84	31,096,850.17
归属于上市公司股东的净资产	5,894,767,744.83	4,845,934,178.11	21.64	1,248,472,499.06
经营活动产生的现金流量净额	-863,147,758.17	-3,201,902,056.15	73.04	-1,218,084,346.47
基本每股收益(元/股)	0.46	0.07	557.14	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.07	557.14	0.18

加权平均净资产收益率 (%)	21.76	3.32	增加18.44个百分点	4.43
----------------	-------	------	-------------	------

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	2,558,626,974.62	1,206,549,346.17	1,269,238,219.17	566,246,205.30
归属于上市公司股东的净利润	725,122,878.55	186,679,762.91	280,231,408.93	-24,176,101.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	731,269,479.65	190,792,138.17	282,556,827.90	-29,231,748.79
经营活动产生的现金流量净额	1,012,747,158.29	-675,892,742.49	-519,095,781.31	-680,906,392.66

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

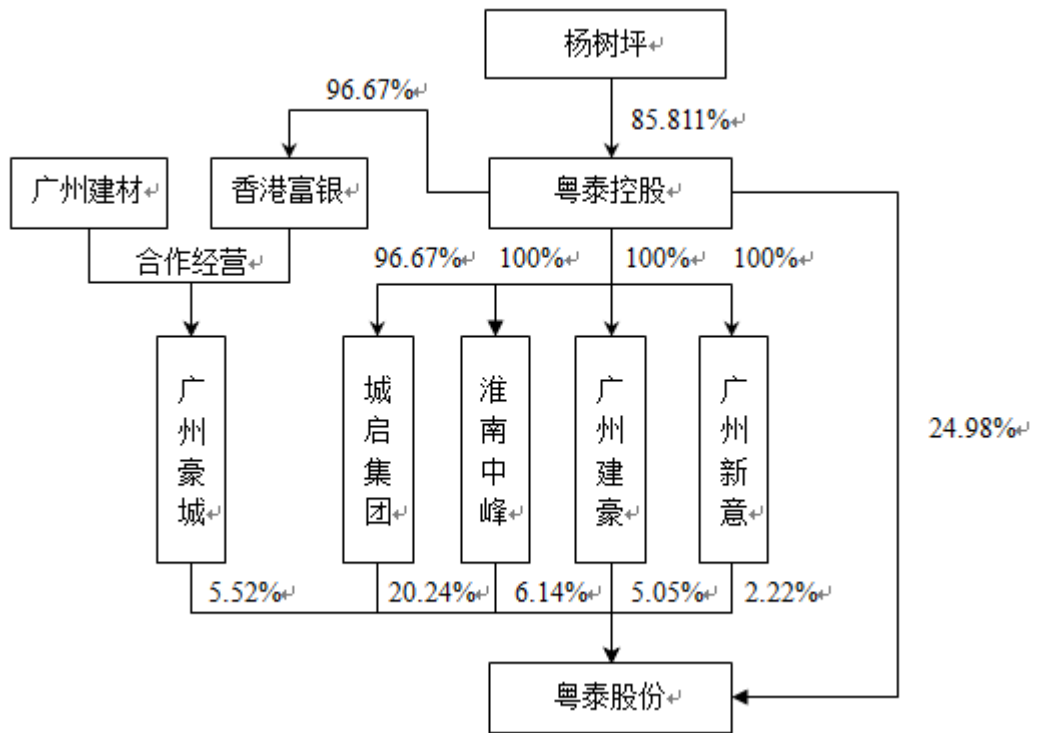
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)								24,695
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)								27,423
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	256,688,000	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	250,334,630	508,584,000	20.05	428,584,000	质押	502,684,000	境内非国 有法人	
淮南市中峰房地产投资管理有 限公司	77,802,553	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	69,965,964	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	64,055,660	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	62,507,125	125,014,250	4.93	125,014,250	质押	113,014,250	境内非国有法人
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	50,285,739	102,846,385	4.06	0	无	0	未知
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	36,598,180	92,797,640	3.66	0	无	0	未知
广州新意实业发展有限公司	28,214,857	56,429,714	2.22	56,429,714	质押	56,429,714	境内非国有法人
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	52,682,936	52,682,936	2.08	0	无	0	境内非国有法人
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、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、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。广州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披露管理办法》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						

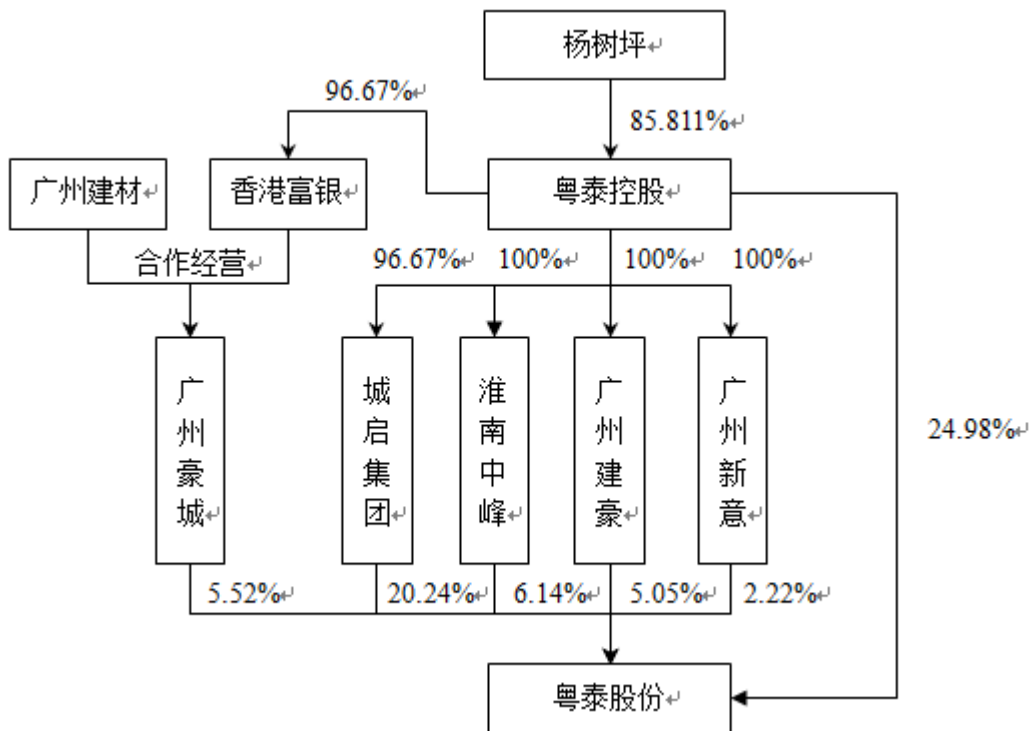
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

报告期内公司主要经营情况如下：

1. 江门地区公司：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 52,227.43 平方米，签约金额 48,749.71 万元，全年实现结转销售收入 32,502.34 万元。

2. 柬埔寨公司：柬埔寨天鹅湾项目全年销售面积 3,442.01 平方米，签约金额 1,054.68 万美元，全年实现结转销售收入 979.90 万美元。柬埔寨寰宇项目全年销售面积 69,028 平方米，签约金额 8,953.03 万美元，全年实现结转销售收入 6,317.91 万美元。

3. 海南地区公司：海南天鹅湾项目全年签约销售面积 80,428.77 平方米，签约金额 104,108.25 万元。全年实现销售收入 103,564.32 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 58,623.41 平方米，签约金额 38,846.76 万元。全年实现结转销售收入 36,543.46 万元。

4. 从化项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积：3,183.7 平方米，签约金额：6,382.46 万元，全年实现结转销售收入：4,393.95 万元。

5. 淮南公司：淮南公园天鹅湾项目全年签约销售面积 20,539 平方米，签约金额 11,119.42 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 212,230.00 万元。

6. 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 19,805.12 平方米，签约金额 7,931.79 万元。全年实现结转销售收入 5,230.83 万元。

7. 郴州公司：全年实现结转销售收入 86,225.21 万元。

8. 广州天鹅湾二期项目全年签约面积 3216.20 平方，签约成交额 17,367.48 万元。全年实现结转销售收入 15,320.33 万元。

2017 年公司全年实现营业收入 560,066.07 万元，比上年同期增长 487.12%。主要原因是：

①、仁爱置业将其拥有的淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，因而导致仁爱置业收入大幅增长；

②、公司控股子公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、江门粤泰房地产有限公司等公司销售量和价格上涨带来收入增加；

报告期内公司归属母公司净利润 116,785.79 万元，同比增长 704.63%。截止 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 186.43 亿元，归属于母公司的所有者权益为 58.95 亿元。

报告期内在公司经营管理层的努力下，公司取得了一定的经营成绩。与此同时，公司也在不

断提升自身管控水平，加强制度建设，强化资金管理，严格控制成本，抓重点求突破。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，公司虽然在 2016 年初重组成功后实现资产规模的扩张，但相较国内其他大型房地产开发商而言，公司的业务规模还是偏小，房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。

一、报告期内公司房地产项目储备及开发情况：

1、报告期内，本公司通过司法诉讼的方式取得位于广州市白云区夏茅村畜牧场使用权及建筑物（以下简称“夏茅地块”），规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。

2、报告期内，公司全资下属公司江门市粤泰发展有限公司与江门市新会区凯富投资开发有限公司以各自名义组成联合体参与江门市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让，竞得编号为 JCR2017-91（新会 14）号地块【宗地位于南新区梅江荫交、孖洛、九宾、西甲九滨（土名）】的国有建设用地使用权。

3、报告期内，公司下属金边天鹅湾置业发展有限公司向关联方柬埔寨集团有限公司收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。目前上述土地过户手续尚在办理中。

4、报告期内，海南定安香江丽景二期 6、7、8、9 号楼于 2017 年 9 月 29 日取得竣工验收备案，面积是 39,358.38 平方米。“滨江花园”取得《海口市规划局关于滨江花园项目复工续建的规划核验意见》，正在办理相关复工续建手续。

5、报告期内，海南天鹅湾项目（004152 号土地）G 地块已取得施工许可证，总建筑面积为 52,189.77 平方米。

6、报告期内，江门兴南小区 F 组团 F1 栋于 2017 年 5 月 31 日取得竣工验收备案，建筑面积为 17,926 平方米。

二、在公司多元化业务方面

1、新豪斯设计院和国森园林公司在公司体系内快速开展业务。其中新豪斯设计院 2017 年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、国森园林公司 2017 年全面配合集团地产项目园建施工，同时做好苗木生产和销售工作。

3、健康医疗产业方面：2017 年公司完成收购广东康正天伦（粤沛）医疗投资有限公司股权，布局“大健康”板块，积极开拓高端康护医疗机构项目，与广东省第二人民医院成立国际医学中

心项目，引入“省二院”生殖医学及生殖力保护中心，开设医疗美容、生殖健康等项目，2018年正式运营。

三、日常管理方面

推行标准化建设

2017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。

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。

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。

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2017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。报告期内公司根据实际情况不断完善各种规章制度，严格管理机制，控制人力成本，根据各项目公司的业务需要进行了定编定岗的工作，以完善薪酬调整方案。

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。公司红橘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，将管理模式由二级管控模式调整为三级管控模

式，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，再次完善部分管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面上线并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、红橘报销系统正式投入使用，浪潮财务系统正式运行。

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

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 56 家，详见公司 2017 年年度报告全文中的财务报告附注（八）。

本报告期合并财务报表范围变化，详见公司 2017 年年度报告全文中的财务报告附注（八）。