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 年第一季度报告正文

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徐应林及会计机构负责人（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	14,484,729,882.56	16,441,348,218.94	-11.90%
归属于上市公司股东的净资产	6,287,513,120.15	6,064,737,350.29	3.67%
	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	2,417,434,895.83	329,894,567.09	632.79%
	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	2,661,985,071.05	1,003,754,723.73	165.20%
归属于上市公司股东的净利润	211,779,109.16	80,216,533.22	164.01%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	235,450,246.34	83,894,671.27	180.65%
加权平均净资产收益率（%）	3.43	1.36	增加 2.07 个百分点
基本每股收益（元/股）	0.08	0.03	166.67%
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.03	166.67%

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	-8,117,224.45	
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	-17,711,445.60	
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）	318,490.56	
所得税影响额	1,839,042.30	
合计	-23,671,137.19	

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）						35,049
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	质押	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	质押	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	质押	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	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	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	125,014,250	4.93	125,014,250	质押	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	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	30,210,201	1.19	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	22,873,670	0.90	0	无	0	未知
廉法波	21,606,249	0.85	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
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	30,210,201	人民币普通股	30,210,201
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	22,873,670	人民币普通股	22,873,670
廉法波	21,606,249	人民币普通股	21,606,249
邹锡昌	19,740,000	人民币普通股	19,740,000
仰仙乐	14,893,700	人民币普通股	14,893,700

黄毓娥	14,394,057	人民币普通股	14,394,057
庞健	13,859,900	人民币普通股	13,859,900
周文静	12,702,389	人民币普通股	12,702,389
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	12,292,936	人民币普通股	12,292,936
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

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期末	本年期初	变动比例	情况说明
应收账款	329,418,651.55	407,025,615.80	-19.07%	本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金，主要是海南滨江项目、江门天鹅湾项目等项目回款
存货	9,224,294,999.76	11,153,767,229.44	-17.30%	本报告期结转广州天鹅湾二期等项目
短期借款	832,872,053.00	1,020,086,164.04	-18.35%	本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金并且通过出售广州天鹅湾二期项目的转让加速变现资金偿还逾期短期债务
预收款项	680,216,982.70	536,500,984.67	26.79%	本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金
应交税费	894,299,150.52	550,098,786.12	62.57%	本报告期主要增加过户广州天鹅湾二期计提税费
其他应付款	1,376,001,929.63	4,018,936,706.13	-65.76%	主要是天鹅湾二期过户，减少世茂集团代偿债务往来
长期借款	2,777,930,712.41	1,461,024,238.05	90.14%	主要是公司与信达资产达成债务重组，8.92

				亿元由信达资产转为长期借款
一年内到期的非流动负债	986,561.07	780,971,322.29	-99.87%	通过出售广州天鹅湾二期项目的转让加速变现资金偿还短期债务
项目	本期数	上年同期数	变动比例	情况说明
主营业务收入	2,661,985,071.05	1,003,754,723.73	165.20%	主要是广州天鹅湾二期项目转让达到结转收入条件，同时零售方面受到疫情影响，地区公司收入同比大幅下降。
主营业务成本	2,120,175,743.42	689,533,933.11	207.48%	主要是广州天鹅湾二期项目转让以及地区项目达到结转收入条件而结转的成本
税金及附加	121,636,728.60	54,280,387.45	124.09%	主要是广州天鹅湾二期项目项目过户清缴的税费增加
销售费用	12,133,406.51	32,960,165.66	-63.19%	零售方面受到疫情影响，地区公司销售同比大幅下降，导致销售佣金下降
管理费用	38,004,622.36	51,110,656.59	-25.64%	2019 年出售部分子公司股权而减少的管理费用及人员优化导致
财务费用	53,606,758.83	62,533,769.65	-14.28%	主要是报告期内总体有息债务下降以及通过债务重组减少总体融资成本
经营活动产生的现金流量净额	2,417,434,895.83	329,894,567.09	632.79%	报告期内通过出售广州天鹅湾二期项目的转让加速变现资金，但受到疫情影响，地区公司销售回款同比大幅下降
投资活动产生的现金流量净额	55,605,058.66	-20,058,503.56	377.21%	报告期内通过出售部分子公司股权收回投资所收到的现金
筹资活动产生的现金流量净额	-2,373,491,625.08	-322,158,829.79	636.75%	本报告期公司通过出售广州天鹅湾二期项目的转让加速变现资金偿还短期债务

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、2019年6月5日，经公司第九届董事会第十四次会议审议通过，公司与世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）下属公司签署了《淮南公园天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》、《淮南洞山天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》。2019年6月25日，经公司2019年第二次临时股东大会审议通过，公司与世茂房地产下属公司于2019年6月8日签署的《广州天鹅湾二期项目在建工程转让协议书》、《广州嘉盛项目在建工程转让协议》、《世茂粤泰合作项目协议书》正式生效。公司与世茂房地产就上述项目的合作对价总计为639,731万元人民币。

截止本报告披露日，进展情况如下：

（1）深圳市中浩丰投资发展有限公司已完成工商变更，股东由深圳市大新佳业投资发展有限公司持股100%变更为厦门翎泽企业管理有限公司持股20%、深圳市大新佳业投资发展有限公司持股80%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（2）淮南粤泰天鹅湾置业有限公司已完成工商变更，股东由广州粤泰集团股份有限公司持股90%、安徽江龙投资有限公司持股10%变更为广州粤泰集团股份有限公司持股80%、厦门进衡企业管理有限公司持股20%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（3）淮南恒升天鹅湾置业有限公司已完成工商变更，股东由广州粤泰集团股份有限公司持股90%、安徽江龙投资有限公司持股10%变更为广州粤泰集团股份有限公司持股20%、厦门昱翎企业管理有限公司持股80%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（4）公司已于2019年8月28日办理完成淮南粤泰天鹅湾置业有限公司80%股权出质于厦门进衡企业管理有限公司及淮南恒升天鹅湾置业有限公司20%股权出质于厦门昱翎企业管理有限公司的质押登记手续。

（5）广州嘉盛项目已于2019年10月完成过户手续。

（6）广州天鹅湾项目已于2020年1月完成过户手续。

(7) 截止目前，世茂房地产就本次交易事项已经与公司结清合同项下其应支付的全部对价款项。

2、报告期内，经公司第九届董事会第二十次会议审议通过，公司第九届董事会决定聘任梁文才先生为公司总裁、周经良先生为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。

3、报告期内，经公司2020年第二次临时股东大会审议通过，增补范志强先生为公司第九届董事会董事、张晓峰先生为第九届董事会独立董事，任期自股东大会审议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。鉴于范志强先生、张晓峰先生当选为公司第九届董事会增补董事及独立董事，公司第九届董事会第二十一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。

4、报告期内，经公司第九届董事会第二十一次会议审议通过，公司第九届董事会决定聘任刘大成先生为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。

5、报告期内，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司为广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行（现更名为“广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行”）申请续贷不超过人民币6,300万元提供1.3倍连带责任保证担保，即担保金额不超过人民币8,190万元，公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司以其持有的从化9套物业资产为本次借款提供抵押担保。

6、报告期内，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司总部的职能部门调整为：①总裁办，②运营管理中心，③成本控制中心，④融资中心，⑤证券与投资者关系管理中心，⑥财务管理中心，⑦审计监察中心，⑧行政人事中心。

7、2020年4月11日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称“信达资产”)、广州远泰股权投资管理有限公司（以下简称“远泰投资”）等相关各方进行债务重组，并于2020年4月11日签署《债务重组合同》。按照

《债务重组合同》安排，信达资产收购公司及公司部分参股公司、控股公司的部分债务合计为人民币892,941,026.30元，并由远泰投资承接，与信达资产进行债务重组。

本次债务重组事项有利于上市公司恢复流动性，有效缓解公司目前的债务问题。

本次交易事项对当期财务状况及经营数据无重大影响，但《债务重组合同》签署后，公司及公司下属公司重组债务中原对应抵押涉诉的部分广州、江门、郴州项目相关资产后续将解除抵押冻结。同时重组完成后能有效降低公司融资成本。

关于本次债务重组及相关担保的情况详见公司于2020年4月15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关于债务重组的公告》（临2020-014号）、《关于对全资下属公司提供担保的公告》（临2020-015号）、《关于公司对外提供担保的公告》（临2020-016号）。

8、2020年4月13日，公司与广州百筑房地产开发有限公司签订《合作协议》（以下简称“广州百筑”）。本次合作的目标项目为广州百筑开发建设的“新塘百晟广场”，该项目地上建筑面积86248平方米，地下室建筑面积28405平方米（约合706车位）；该项目含配建政府保障房面积共36980平方米，其中安置住宅32980平方米（307套），安置商业4000平方米（农贸市场）；另该项目可销售商品房面积46301平方米，其中住宅34671平方米，商业11630平方米，产权车位706个。

在合作协议约定的先决条件成就后，公司以提供资金投入的方式，共计人民币1亿元，对项目实行代工代建代管代售等整体操盘，使项目顺利完工取得预售资格并对外销售。

9、2020年4月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“粤泰投资”）与海南运鸿房地产开发有限公司（以下简称“海南运鸿”）、海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）及海南泓城房地产开发有限公司（目标公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。粤泰投资拥有坐落于海南省海口市府城镇冯村土地，面积为111732.47㎡，土地证号海口市国用（2013）第006122号，项目名称为“湖湾小区”（以下简称“目标项目”）的全部权益。目前该项目暂在海南运鸿名下。现拟将目标项目过户登记至目标公司名下，同时海口泓轩受让目标公司50%股权后，海南粤泰投资有限公司、海口泓轩根据协议约定按照所持目标公司股权比例共同合作开发目标项目，各方在目标公司内根据本协议约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。海口泓轩因受让目标项目按股比应承担的合作对价暂定为55,820万元。

10、报告期内，公司与广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社、广州官泰实业有限公司签署《补充协议》。为加快官堂村改造工作推进，经广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社同意，公司引入广州官泰实业有限公司参与本项目旧村改造工作。

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	2020 年 4 月 30 日