广州粤泰集团股份有限公司

公司代码:600393　　公司简称:ST粤泰

2021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段、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2021年12月31日合并及母公司的资产负债表,2021年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表和合并及母公司的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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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,2021年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-824,624,173.84元,年末累计未分配利润-476,003,648.08元,盈余公积金为268,501,603.18元,资本公积金为1,902,531,208.79元。

2021年母公司实现净利润-892,313,975.63元,截至2021年年末母公司累计未分配利润为-6,746,247.59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四十六次会议审议通过,公司拟定2021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	ST粤泰	600393	东华实业、G东华、粤泰股份

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

2021年,在行业、企业角度上都是艰难的一年。报告期内,受疫情防控的影响,公司部分项目的开发及销售均受到不同程度的影响,在此大环境下公司经营管理层及全体员工共同努力,克服困难尽力使公司走出困境,渡过难关。报告期内,公司在调控经营资源配置的前提下对原有项目加大开发力度和销售力度,拓宽回款渠道,促进资金回流,尽量保证按时按约完成项目进度及销售回款。同时加强对运营费用支出的严格控制,压缩成本,减少不必要的开支,控制运营及行政成本。报告期内,公司始终抱着对社会负责的目的,践行属于自己的社会责任,虽然在经营过程中面临着众多的困难,但始终将保障项目交楼、保障劳务工人劳务费发放等涉及民生的事宜放在首位。报告期内公司地区公司负责人积极与当地政府沟通,较快较好地解决了部分地区劳务工人费用发放等的问题。

近年来公司通过与世茂的项目合作,流动性状况得到了一定程度的有效缓解,融资能力也正有序恢复。但由于房地产行业的调控政策限制,公司的融资能力仍未能完全恢复,流动性状况依然较为紧张。报告期内,公司积极推盘强化回款,虽取得了一定的成绩,但受疫情防控、重大诉讼、土地增值税清算等事项的影响,致使报告期内形成一定程度的亏损。报告期末,公司扣除预收账款后资产负债率为65.31%,现金短债比14.64%,净负债率为77.92%。

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,但相较国内其他房地产开发商而言,公司的业务规模仍属偏小,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。

2021年度,公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司及其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由于债务问题被债权人向法院申请破产清算。目前上述五家法人股东已进入破产清算程序。截至本报告披露日,上述等五家企业破产清算案已召开了第二次债权人会议。上述法人股东的破产清算未来不排除会导致公司的控制权发生变化,但公司具有独立完整的业务及自主经营能力,在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其一致行动人相互独立,各自独立核算,独立承担责任和风险,因此预计股东破产清算事项不会对公司日常生产经营产生影响。

2021年度,就公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司及连带责任人恒大地产集团合肥有限公司(上述三家公司合称为“被告方”)重大合同纠纷案件。报告期内,安徽省高级人民法院做出(2021)皖民终789号《民事判决书》,判决淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司支付公司交易价款本金1,063,105,810元及相应违约金、诉讼费等,恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任。截至本报告披露日,公司依据《民事判决书》已向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行,安徽省淮南市中级人民法院已立案执行,案号为(2022)皖04执21号。未来公司将继续加大追款力度,并作为公司2022年度的工作重点,上述款项如能追回,将有效改善公司的资产和流动性状况。

报告期内,公司持续完善内控建设,将防范大股东及关联方的非经营性资金占用及公司违规对外担保做为重点审查事项。同时,公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引文件,持续完善内部控制体系,规范内部控制制度执行,提升内控管理水平。在对外投资管理方面,公司持续完善对外投资管理制度并保证其有效实施,加强对对外投资资金的监控,对投资项目实施动态、实时管理,对所投资项目及时进行跟踪。关于公司要求上海宗美机电设备有限公司(以下简称“上海宗美”)退还公司向其支付的5,000万元合作意向金事项,报告期内,公司积极多次与上海宗美协商还款事宜,并派人赴上海与上海宗美实际控制人磋商。报告期内,为维护公司合法权益,公司向上海市宝山区人民法院提起诉讼。2022年1月4日,公司与上海宗美完成签订《和解协议》。2022年1月21日,公司收到上海市第二中级人民法院出具的《民事调解书》((2021)沪02民初213号),在法院的主持调解下,公司和上海宗美签署了《调解协议》。截至本报告披露日,上海宗美累计向公司偿还人民币360万元,并未按《调解协议》履行全部偿付义务。公司已向上海第二中级人民法院申请强制执行,目前暂未收到正式受理通知。

(一)报告期内公司日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台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。

(二)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;柬埔寨砂滤粤泰城项目,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。

(三)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7,092.94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32,498.35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,目前处于在建状态。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48,889平方米。

3、公司在海南海口分别拥有天鹅湾、福嘉花园、滨江花园、兰馨花园、湖湾小区5个项目。截至报告期末,天鹅湾、滨江花园及福嘉花园剩余可供出售面积为26,896.97平方米(住宅、商铺、公寓及车位)。2021年,公司控股股东以以资抵债的方式解决其资金占用问题,公司受让控股股东关联方持有的兰馨花园项目公司30.10%股权,该项目规划总用地面积122,236.02平方米,总建筑面积301,740.02平方米。报告期内,由于兰馨项目未完工和验收合格,未达到销售合同约定的交付条件,兰馨花园项目实现结转收入金额0.00元,结转面积0.00平方米,报告期末待结转面积为59,798.13平方米。

湖湾小区占地50,781.27平方米,计容面积140,665.118平方米。报告期内,湖湾小区(一期)实现结转收入金额0.00元,结转面积0.00平方米,报告期末待结转面积为55,782.49平方米。湖湾小区(二期)占地37,400.51平方米;计容建筑面积89,118.418平方米,二期尚未取得施工许可,公司持有湖湾小区项目公司50%股权。

4、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52,561.12平方米。

5、公司在湖南郴州拥有华泰城(高壁综合大市场)和天鹅湾两个项目。华泰城(高壁综合大市场)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(高壁综合大市场)项目剩余可供出售面积为356,415.24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42,832.8平方米。

6、河南三门峡天鹅湾项目东区用地面积100,851.3平方米,规划计容建筑面积130,234.8平方米,目前已完成竣工验收。西区占地面积100,353.27平方米,规划计容建筑面积179,340.29平方米。截至报告期末,三门峡天鹅湾项目剩余可供出售面积为23,737.36平方米。

(四)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多为以“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,自行销售可以更好的展示项目特性。

2、市场定位

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、采取市场定价的原则、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商业物业经营管理中心负责。

截至2021年12月31日,公司商业物业经营管理中心管理的主要物业包括位于广州市的城启大厦部分物业、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;郴州华泰城;江门江海花园会所等。截至2021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、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;郴州华泰城;江门江海花园会所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。新豪斯设计院已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及BIM领先技术。

截至报告期末,公司共有工程管理、设计等技术人员115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,避免在施工阶段的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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	14,034,659,395.13	13,914,276,445.55	0.87	16,788,743,060.02
归属于上市公司股东的净资产	4,198,252,572.08	5,039,886,225.01	-16.70	6,198,847,752.22
营业收入	888,733,027.95	3,016,013,897.23	-70.53	4,584,016,901.39
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	887,023,138.49	3,013,310,160.87	-70.56	/
归属于上市公司股东的净利润	-824,624,173.84	-913,056,273.81	不适用	300,257,424.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-726,445,805.37	-927,207,725.39	不适用	290,234,111.15
经营活动产生的现金流量净额	158,145,105.78	272,478,216.03	-41.96	202,566,088.87
加权平均净资产收益率(%)	-17.85	-16.02	不适用	4.97
基本每股收益(元/股)	-0.33	-0.36	不适用	0.12
稀释每股收益(元/股)	-0.33	-0.36	不适用	0.12

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	163,733,640.17	102,022,995.17	164,264,442.07	458,711,950.54
归属于上市公司股东的净利润	20,407,101.02	-61,032,967.16	-173,711,877.60	-610,286,430.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-28,203,313.41	-65,077,468.39	-98,866,857.81	-534,298,165.76
经营活动产生的现金流量净额	72,845,057.67	-122,562,704.49	-58,088,355.71	265,951,108.31

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

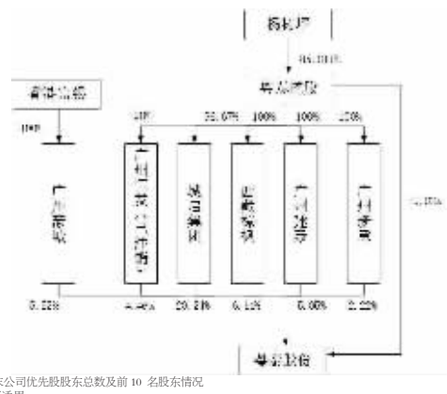
截至报告期末普通股股东总数(户)	44,004
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,117
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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	冻结	513,376,000	境内非国有法人
广州粤泰控股集团有限公司	-5,900,000	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	-12,000,000	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	17,900,000	17,900,000	0.71	17,900,000	无	0	未知
丘燕娜	0	9,000,000	0.35	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	不适用						

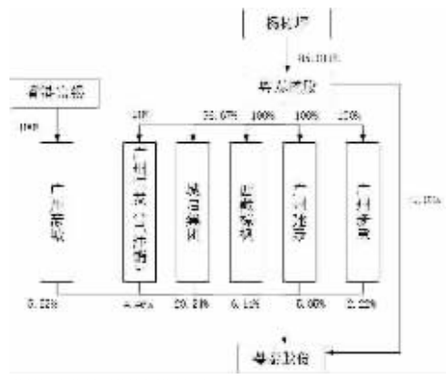
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



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88,873.30万元,比上年同期减少-70.53%,主要原因是上年整体转让广州天鹅湾二期项目并过户,实现销售收入近27.62亿,本年无重大资产处置。2021年度归属母公司净利润-82,462.42万元。

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、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(车位)全年签约销售面积5,751.99平方米,签约金额2,122万元,全年实现结转销售收入4,879.25万元;海口滨江花园项目全年签约销售面积3,002.78平方米,签约金额3,368万元,全年实现结转销售收入436.22万元;海口福嘉花园项目全年签约销售面积4,820.85平方米,签约金额6,414万元,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50,307.9平方米,签约金额25,497.7821万元,全年实现结转销售收入-1,380.92万元。

(3)三门峡公司:三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积9,225.88平方米,签约金额3,663万元,全年实现结转销售收入-1,178.64万元。

(4)江门地区公司:江门项目全年签约销售面积35,194.69平方米,签约金额21,673万元,全年实现结转销售收入39,414.96万元。

(5)广州项目公司:从化亿城泉说项目全年签约销售面积4,020.22平方米,签约金额7,081万元,全年实现结转销售收入3,647.92万元;广州东华西路项目全年签约销售面积4,461.23平方米,签约金额38,245万元,全年实现结转销售收入34,404.33万元。

(6)淮南公司:淮南洞山项目全年签约销售面积24,060平方米,签约金额16,541万元,全年实现结转销售收入0.00万元。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务报告出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的《审计报告》(中喜财审2022S01047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2021年度财务报告出具的带强调事项段、带持续经营事项段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。

公司董事会对中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告表示理解和认可,并已认识到上述带强调事项段、带持续经营事项段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、与相关金融机构协商,尽快就公司的融资的展期安排等事项达到一致并签署相关协议。同时公司积极协调债权人,通过处置抵押物或质押物等,实现部分债务的清偿;

2、进一步拓展融资渠道,切实增强资金保障能力,保障公司现金流稳定;

3、精准施策,做好现有地产项目的管理和销售工作。同时继续推动降本增效,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;

4、加大各项应收款项,特别是对恒大诉讼执行的回款力度,通过包括和解、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;

5、加大力度处置部分处于开发尾期的项目,同时配合处置资产的现金流对上市公司的债务制定整体解决方案、解决潜在诉讼查封问题。

除上述措施外,公司董事会将进一步就审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的内容认真研究具体对策,争取消除上述情况带来的不良影响,并力争在2022年度内解决公司目前面临的问题,维护公司和全体股东的利益。

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

证券代码:600393　　股票简称:ST粤泰　　公告编号:临2022-017号

广州粤泰集团股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告

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:

● 拟聘任的会计师事务所名称:中喜会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中喜”)

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1.基本信息。

事务所名称:中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期:2013年11月28日

组织形式:特殊普通合伙企业

注册地址:北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

首席合伙人:张增刚

截止2021年末,中喜拥有合伙人76名、注册会计师355名、从业人员总数1122名,签署过证券服务业务审计报告的注册会计师225名。

2021年度服务客户5000余家,实现收入总额31,278.76万元,其中:审计业务收入27,829.49万元;证券业务收入9,515.39万元。

2021年度上市公司客户前五大主要行业:

代码	行业门类	行业大类
C39	制造业	计算机、通信和其他电子设备制造业
C26	制造业	化学原料及化学制品制造业
C35	制造业	专用设备制造业
C29	制造业	橡胶和塑料制品业
C15	制造业	酒、饮料和精制茶制造业

(下转B350版)

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

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、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	175,017,121.90	6.89%
归属于上市公司股东的净利润	-72,001,104.27	-452.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-61,303,738.40	不适用
经营活动产生的现金流量净额	105,570,939.67	44.93%
基本每股收益(元/股)	-0.028	-455.00%
稀释每股收益(元/股)	-0.028	-455.00%
加权平均净资产收益率(%)	-0.017	减少532.60个百分点

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	13,917,086,704.05	14,034,659,395.13	-0.84%
归属于上市公司股东的所有者权益	4,123,597,452.95	4,198,252,572.08	-1.78%

(二)非经常性损益项目和金额

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		
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	-6,795,502.64	主要为法院划扣款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-51,215.48	
减:所得税影响额	0.05	
少数股东权益影响额(税后)	3,850,647.70	
合计	-10,697,365.87	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
归属于上市公司股东的净利润	-452.82%	上年同期夏茅项目完成过户,结转投资收益,本报告期内无任何处置股权交易。
经营活动产生的现金流量净额	44.93%	本报告期内加强经营性往来款项的催收,控制资金支出,经营现金流入增加。
基本每股收益	-455.00%	由于上年同期夏茅项目完成过户出现较大的投资收益,本报告期内无任何处置股权交易,且本报告期内部分现有房产加大销售的折扣力度,总体净利润下降,导致每股收益下降。
稀释每股收益	-455.00%	同上

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	41,117	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
广州城启集团有限公司	境内非国有法人	513,376,000	20.24	513,376,000	冻结	513,376,000
广州粤泰控股集团有限公司	境内非国有法人	502,684,000	19.82	422,684,000	冻结	502,684,000
西藏棕枫创业投资有限公司	境内非国有法人	155,605,106	6.14	155,605,106	冻结	155,605,106
广州豪城房产开发有限公司	境内非国有法人	139,931,928	5.52	139,931,928	冻结	139,931,928
广州建豪房地产开发有限公司	境内非国有法人	128,111,320	5.05	128,111,320	冻结	128,111,320
广州恒发房地产开发有限公司	境内非国有法人	113,014,250	4.46	113,014,250	冻结	113,014,250
广州新意实业发展有限公司	境内非国有法人	56,429,714	2.22	56,429,714	冻结	56,429,714
邹锡昌	未知	24,990,025	0.99	0	无	0
浙江中泰创展企业管理有限公司	未知	17,900,000	0.71	17,900,000	无	0
丘燕娜	未知	9,000,000	0.35	0	无	0

前10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	
		股份种类	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
邹锡昌	24,990,025	人民币普通股	24,990,025
丘燕娜	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
烟台汉富璟瀚投资中心(有限合伙)	5,882,600	人民币普通股	5,882,600
李炎	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
胡显仁	4,900,200	人民币普通股	4,900,200
卓宗春	4,451,600	人民币普通股	4,451,600
廉晟	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
王琎敏	3,881,800	人民币普通股	3,881,800
姜蔚	3,848,700	人民币普通股	3,848,700
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披露管理办法》中规定的一致行动人情况。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	不适用		

广州粤泰集团股份有限公司

2022第一季度报告

证券代码:600393　　证券简称:ST粤泰

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1、报告期内,经公司第九届董事会第四十四次会议审议通过,聘任张波先生为公司财务副总监,任职期限自本次董事会审议通过之日起至下一届董事会产生之日止,公司财务负责人由司小平变更为张波。

2、2019年6月,公司控股子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司(以下简称“大新佳业”)、深圳市中浩丰投资发展有限公司(以下简称“项目公司”或“中浩丰”)与世茂房地产下属公司厦门翎泽企业管理有限公司(以下简称“厦门翎泽”)签署了《深圳贤台旧改项目股权转让暨合作开发协议书》(以下简称“合作开发协议书”)等文件,厦门翎泽以人民币3.5亿元受让项目公司20%股权,双方按照股权转让方式就深圳贤台旧改项目进行合作开发。厦门翎泽已支付原协议合作对价款人民币3.5亿元,并后续投入资金人民币78,477,599.48元,累计投入合计人民币428,477,599.48元。

鉴于深圳贤台旧改项目未按《合作开发协议书》约定的旧改时间节点推进,经公司第九届董事会第四十五次会议审议通过,公司董事会同意提前终止就深圳贤台旧改项目的合作,同意公司作为主债务人,对厦门翎泽投入的3.5亿元对价款承担还款责任;同意公司收购厦门翎泽向项目公司投入的人民币78,477,599.48元;同意公司与大新佳业、中浩丰、厦门翎泽等各方签署《深圳贤台旧改项目股权转让暨合作开发协议书之解除协议》及《债权债务确认协议》等系列文件。厦门翎泽退出深圳贤台旧改项目后,该项目将由上市公司方主要负责开发。

截至本报告披露日,公司已与大新佳业、中浩丰、厦门翎泽等各方签署了《深圳贤台旧改项目股权转让暨合作开发协议书之解除协议》及《债权债务确认协议》等系列文件。公司持有大新佳业50%股权,大新佳业持有中浩丰80%股权,厦门翎泽持有中浩丰20%股权。

3、报告期内,就公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司及连带责任人恒大地产集团合肥有限公司(上述三家公司合称为“被告方”)重大合同纠纷案件。报告期内,安徽省高级人民法院做出(2021)皖民终789号《民事判决书》,判决淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司支付公司交易价款本金1,063,