

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  
2019 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 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
电话	020-87379702	020-87379702
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
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

### 2.2 公司主要财务数据

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	19,950,493,493.40	19,880,956,106.77	0.35
归属于上市公司股东的净资产	5,985,572,080.47	5,879,369,946.02	1.81
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)

经营活动产生的现金流量净额	592,103,926.65	424,928,629.01	39.34
营业收入	1,731,515,454.42	1,806,241,181.47	-4.14
归属于上市公司股东的净利润	105,093,969.04	568,850,549.78	-81.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	115,569,749.28	260,159,667.02	-55.58
加权平均净资产收益率(%)	1.77	9.39	减少7.62个百分点
基本每股收益(元/股)	0.041	0.224	-81.70
稀释每股收益(元/股)	0.041	0.224	-81.70

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		30,905				
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
广州城启集团有限公司	境内非国有法人	20.24	513,376,000	513,376,000	质押	513,376,000
广州粤泰控股集团有限公司	境内非国有法人	20.05	508,584,000	428,584,000	质押	508,584,000
西藏棕榈创业投资有限公司	境内非国有法人	6.14	155,605,106	155,605,106	质押	155,605,106
广州豪城房产开发有限公司	境内非国有法人	5.52	139,931,928	139,931,928	质押	139,931,928
广州建豪房地产开发有限公司	境内非国有法人	5.05	128,111,320	128,111,320	质押	128,111,320
广州恒发房地产开发有限公司	境内非国有法人	4.93	125,014,250	125,014,250	质押	125,014,250
广州新意实业发展有限公司	境内非国有法人	2.22	56,429,714	56,429,714	质押	56,429,714
香港中央结算有限公司	未知	1.25	31,692,957	0	无	0
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	未知	1.19	30,210,201	0	无	0
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	未知	1.18	29,844,970	0	无	0
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、西藏棕榈创业投资有限公司、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

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

##### （一）报告期内行业情况说明

报告期内，随着“因城施政，一城一策”的贯彻落实，房地产销售热度有所减退，销售面积、金额累计增速双双回调。但新开工面积波动上行，增速短暂冲高后回落；土地购置面积保持低位稳定并由小幅回升，在这二者作用下，开发投资额保持高速增长。

在政策方面，国家继续维持“房住不炒”的表态，19年4月份住建部针对部分房价、地价波动幅度过大的城市进行预警提示，但关于具体调控措施则强调“因城施策，落实城市主体责任”，由地方根据各自的基本面情况落实具体的调控政策。基本面变化的差异导致各地政府在政策方向上有所分化，各地以精准调整为主，房价控制的城市政策以边际改善为主，甚至个别城市或区域限购政策有边际调整。

##### （二）报告期内公司主要业务情况

报告期内，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国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、河南三门峡、湖南郴州等城市以及柬埔寨的金边。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，经营方式灵活，经营决策合理，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。公司坚持以协议收购、参与项目一级开发、共同合作开发等方式，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项目储备。公司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，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

### **(三) 报告期内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”为品牌的高品质精品项目，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) 市场定位恰当**

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恰当，市场前景看好。

#### **(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，具备其合理性。

#### **(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，客户反映有效问题的处理效率高。

#### **(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营销中心物业经营部负责，各地区子公司物业管理业务主要委托粤泰控股物业管理公司负责。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司营销中心物业经营部管理的主要物业名称包括位于广州市的城启大厦部分物业、五羊新城广场部分物业、东峻广场部分物业、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼等。截至 2019 年 6 月 30 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、五羊新城广场部分单元、东峻广场部分单元、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼以及子公司零星物业等。

#### **(6) 核心技术人员、技术与研发情况**

公司设有产品研发与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。公司目前共有工程管理、设计等技术人员 244 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的转变，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。

#### （四）报告期内公司经营情况

报告期内，房企融资环境保持收紧态势，相关部门对信托贷款、银行贷款以及委托贷款的融资加强了限制，增强了对于房地产企业并购贷款合规性的审核力度。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司部分项目的开发及销售进度，在此环境下公司出现了局部性的流动性风险。对此公司经营管理层对缓解流动性状况采取了必要的措施，同时亦通过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，抓重点求突破以尽快改变目前流动性状况。

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。

在公司多元化业务方面：

1、广东新豪斯建筑设计有限公司和广东国森林业有限公司在公司体系内快速开展业务。其中新豪斯设计院 2019 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。广东国森林业有限公司 2019 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。

2、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。报告期内，国际医学中心取得《医疗机构执业许可证》、《母婴保健技术许可证》、《产科接种门诊证》。

日常管理方面

##### 1、推行标准化建设

2019 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。

##### 2、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。

##### 3、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。

##### 4、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 2019 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。

##### 5、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。

除此以外，公司报告期内根据业务发展需要，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，再次完善修订公司章程及各项管理制度；加强公司办公信息化进程，OA系统全面运行并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、浪潮财务系统正常运行。

**（五）报告期内公司房地产项目储备及开发情况：**

2019年3月28日江门市悦泰置业有限公司取得一期70层《建筑工程施工许可证》，2019年4月30日取得总平面规划方案批复，2019年5月30日二、三期地下室工程取得《工程规划许可证》，2019年7月30日二、三期地下工程取得《建筑工程施工许可证》。

报告期内公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、河南三门峡、湖南郴州等城市以及柬埔寨的金边。公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主。具体情况详见公司公告《广州粤泰集团股份有限公司2019年半年度主要经营数据的公告》（公告编号：临2019-061号）。

**3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

**3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

适用 不适用