

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。

中审众环会计师事务所（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2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，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2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

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 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

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-913,056,273.81元，年末累计未分配利润348,620,525.76元，盈余公积金为268,501,603.18元，资本公积金为1,904,853,452.74元。

2020年母公司实现净利润-196,177,179.97元，截至2020年年末母公司累计未分配利润为885,567,728.04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三十七次会议审议通过，公司拟定2020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。

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国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、三门峡、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，从未在房地产市场“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基础。

（一）公司所从事行业 2020 年度基本情况

2020 年，新冠肺炎疫情爆发，国内外经济政治形势错综复杂。房地产作为经济发展的稳定器，疫后房地产行业体现出一定的韧性，商品房销售、房地产开发投资皆快速复苏。据国家统计局公布房地产行业数据，1-12 月房地产行业开发投资额累计同比增长 7%，商品房销售面积和销售金额分别累计增长 2.6%和 8.7%。同时市场分化继续加剧，东部地区支撑全国新房全年销售规模再创新高，中部、东北地区的部分二三线城市成交规模萎缩。

2020 年，中国房地产行业资金监管整体从严从紧，银保监会等机构密集发声强调防范房地产金融风险，房企融资压力不减。与此同时，三道红线出台对行业发展将产生深远影响，房企在控制负债水平，优化债务结构，强化融资能力等方面面临新的挑战。

1、政策：因城施策精准调控稳市场，金融监管强化

房地产政策层面前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标，落实房地产长效管理机制，促进房地产市场平稳健康发展。

上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准，两度下调 LPR，下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压降融资类信托规模，倒逼房企去杠杆、降负债。地方为稳就业、稳财政、稳经济，上半年楼市政策放松纾困，疫后热点城市房地产市场持续转暖，地市火热引爆，下半年深圳、宁波等 19 城“四限”调控加码潮。

2、价格：价格稳中有升，长三角和珠三角地区价格上涨明显

2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅较去年扩大 0.12 个百分点。随着疫情影响的逐步消退，百城新建住宅价格累计涨幅已超去年，房价下跌城市数量占比仅两成左右，整体价格稳中有升。

从各梯队城市表现来看，一线城市疫情下表现出较强韧性，疫情后市场快速回温，2020 年一线城市价格累计上涨 3.93%，在各梯队城市中涨幅最大，较去年扩大 3.32 个百分点。二线部分城

市政策收紧后，市场降温，二线城市价格累计上涨 3.67%，较去年收窄 1.39 个百分点。三四线代表城市价格累计上涨 2.49%，涨幅较去年收窄 1.60 个百分点，收窄幅度在各梯队城市中最大。

分城市群来看，长三角新建住宅价格累计涨幅位列主要城市群首位，内部多个城市累计涨幅居百城前列；珠三角楼市活跃度提升，核心城市政策收紧，需求外溢下周边城市市场升温；京津冀和山东半岛楼市持续恢复，但相对缓慢。百城二手住宅价格整体稳中有涨，今年以来累计涨幅在 3% 以内。

3、供求：成交规模基本恢复，成交结构上移

(1)成交规模：

2020 年楼市在疫情影响下短暂受挫后快速复苏，全年行业销售规模再创新高。市场分化继续加剧，东部一枝独秀，中部、东北地区的部分二三线城市成交规模萎缩。房企融资收紧后，新开工、土地购置面积均“先升后降”，开发投资额增速收窄，在施工、竣工等建安投资下延续高位。

2020 年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。疫情后长三角市场率先恢复，珠三角后期发力，市场规模持续领先增长，其中长三角及珠三角地区代表城市整体规模同比分别增长 6.9%、20.4%。短期库存来看，可售面积稳步提升，短期库存规模及去化时间均提升至近年高位，但整体仍处合理区间。

(2)成交结构：

2020 年全国楼市在疫后复苏中住宅市场产品结构发生了一定变化，总体上新房市场三房改善产品仍是市场主力，变化在于一方面疫情下居民收入预期下滑，小面积二房产品去化速度放缓；另一方面疫后改善需求进阶，120-140 平方米四房及以上产品显著上扬，尤其是豪宅市场显著转暖，上海、杭州、北京、深圳等供销两旺。

4、土地：一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨

土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长近两成。2020 年全国 300 城住宅用地推出 13.3 亿平方米，同比增长 3.9%；成交 11.1 亿平方米，同比增长 6.3%；住宅用地出让金为 5.1 万亿元，同比增长 16.5%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率较去年小幅增长。全国 300 城住宅用地成交楼面价为 4574 元/平方米，同比上涨 9.5%；平均溢价率为 15.5%，较 2019 年增长 1.3 个百分点。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响，另一方面，部分热点城市优质地块供应量增多，企业竞拍积极性高，带动全国成交楼面均价上涨。

一线城市供求规模明显增加，同比增幅均超 2 成；二线和三四线城市成交面积小幅增长。价格方面，各线城市成交楼面均价均有所上涨。整体来看，2020 年一季度，受新冠肺炎疫情影响，房地产市场不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

5、企业：加大营销加速回款，代表企业业绩增速有所放缓

销售额持续增长，代表企业业绩增速有所放缓。166 家房企破百亿，千亿军团增至 41 家。2020 年，百亿房企销售额均值为 865.3 亿元，销售额增长率均值为 14.4%；百亿企业的权益销售额共计

10.7 万亿元，市场份额约 61.8%。3000 亿以上超级阵营共 8 家，销售额增长率均值为 6.9%。第一阵营（1000-3000 亿）共 33 家，销售额增长率均值为 19.7%；第二阵营（500-1000 亿）有 26 家企业，销售额增长率均值为 16.2%；第三阵营（300-500 亿）共 43 家，销售额增长率均值为 15.2%；第四阵营共 56 家，销售额增长率均值为 6.2%。代表企业销售业绩增速有所放缓。

据初步统计，2020 年，20 家品牌房企累计销售金额 6.1 万亿元，同比增长 11.2%；累计销售面积 4.4 亿平方米，同比增长 11.6%，增速较去年分别收窄 4.1 和 3.2 个百分点。企业拿地销售比小幅回升，投资强度有所加大。2020 年，20 家代表企业累计拿地 3.2 亿平方米，同比下降 5.4%；累计拿地金额 1.8 万亿元，同比增长 11.3%。20 家代表房企拿地金额占同期销售金额的比重较 2019 年有所回升。代表房企投资布局向高能级城市回归，一线城市拿地金额占比有所提升。2020 年以来，代表房企投资布局更倾向于有基本面支撑的高能级城市，新增土储中一线城市占比显著提升，其中代表房企在一线城市拿地金额占比为 19.5%，较 2019 年提高近 4.2 个百分点。

6、国家统计局公布 2020 年房地产统计信息：

2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1—11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1—11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1—11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65910 万平方米，下降 3.1%。

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比 1—11 月份收窄 4.1 个百分点，比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 8.7%。

2020 年，商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2020 年末，商品房待售面积 49850 万平方米，比 11 月末增加 563 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 312 万平方米，办公楼待售面积增加 33 万平方米，商业营业用房待售面积减少 10 万平方米。

2020 年，房地产开发企业到位资金 193115 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 26676 亿元，增长 5.7%；利用外资 192 亿元，增长 9.3%；自筹资金 63377 亿元，增长 9.0%；定金及预收款 66547 亿元，增长 8.5%；个人按揭贷款 29976 亿元，增长 9.9%。

（二）公司主要业务区域的房地产市场情况

1、广东省广州市

(1) 整体调控政策

广州房地产调控政策整体保持平稳，坚持因城施策，持续优化“人才购房政策”，各行政区积极出台人才落户政策，降低购房门槛。并分别于2020年12月16日及12月25日，推出差异化入户政策及放宽“双一流”高校大学本科学历人才入户社保年限等“松绑”措施，降低了人才购房政策门槛，为提供市场购买力形成强大的支撑。

(2) 土地成交情况

2020年全年，广州土地市场整体交投活跃，区域分化明显。广州全市土地市场供应商住用地109宗，供应建面1988万 m^2 ，成交85宗，成交建面积为1536万 m^2 ；商服用地供应建面739万 m^2 ，成交614万 m^2 。

商住用地

1. 供应建筑面积：1988万 m^2 ，环比：+42.8%
2. 完成年度计划：77%（按建筑面积统计）
3. 成交建筑面积：1536万 m^2 ，环比：+42.7%
4. 平均成交楼面地价：13315元/ m^2 ，同比：+5.3%

商服用地

5. 供应建筑面积：739万 m^2 ，环比：+138%
6. 完成年度计划：83%（按建筑面积统计）
7. 成交建筑面积：614万 m^2 ，环比：+130%
8. 平均成交楼面地价：6804元/ m^2 ，环比：+1.2%

按行政区域划分，则2020年中心五区成交地块20宗，成交建筑面积675.9万 m^2 ；外围四区成交地块37宗，成交建筑面积913.9万 m^2 ；远郊两区成交地块28宗，成交建筑面积455.4万 m^2 。

(3) 楼市情况

整体市场：整体呈现供销两旺的趋势，

9. 全市住宅供应12.4万套，供应面积1294.39万 m^2 ，环比增加55%；
10. 全市住宅签约10.9万套，签约面积1172.02万 m^2 ，环比增加19.4%；

供销两端均有不同幅度的上扬。

2020年各区住宅市场

1. 天河：累计销售面积309万 m^2 ，库存为17万 m^2 ，去化周期为5.8个月；
2. 海珠：累计销售面积19.79万 m^2 ，库存为18.49万 m^2 ，去化周期为8.7个月；
3. 荔湾：累计销售面积62.5万 m^2 ，库存为51.1万 m^2 ，去化周期为8.1个月；
4. 白云：累计销售面积48.7万 m^2 ，库存为81.9万 m^2 ，去化周期为13.6个月；
5. 越秀：累计销售面积10.7万 m^2 ，库存为5.9万 m^2 ，去化周期为5.4个月；
6. 黄埔：累计销售面积176.7万 m^2 ，库存为95.3万 m^2 ，去化周期为4.6个月；
7. 番禺：累计销售面积118万 m^2 ，库存为81.9万 m^2 ，去化周期为13.6个月；
8. 南沙：累计销售面积230万 m^2 ，库存为167.4万 m^2 ，去化周期为5.5个月；
9. 花都：累计销售面积117.74万 m^2 ，库存为106.4万 m^2 ，去化周期为8.2个月；
10. 增城：累计销售面积309万 m^2 ，库存为195.3万 m^2 ，去化周期为5.8个月；
11. 从化：累计销售面积50.7万 m^2 ，库存为66.5万 m^2 ，去化周期为11.7个月；

公寓市场：

自 2018 年 12 月 19 日颁布公寓“定向放宽”政策起，公寓市场成交量年均成交量平稳上行，供应量则由于商服类地块出让的减少而逐步降低。

2020 年广州市公寓市场新供应套数约为 0.97 万套，供应面积为 46.2 万 m²，同比减少 48.3%；成交套数约为 1.6 万套，成交面积为 87.2 万 m²，同比增加近 4%。成交区域主要集中于外围四区（黄埔、南沙、番禺、花都），其中 60 m²以下小户型公寓最受市场追捧，成交占比近 70%。

商业市场（含写字楼及商铺）：

供应：2020 年广州写字楼供应 1.6 万套，供应面积 162.33 万 m²，同比上涨 117.86%；商铺供应 1.2 万套，供应面积 87.6 万 m²，同比增加 53.4%。

成交：2020 年广州写字楼成交近 0.4 万套，成交面积 80.83 万 m²，同比下滑 8.23%；商铺成交近 0.6 万套，成交面积 82.16 万 m²，同比上涨 3.93%

成交均价：2020 年广州写字楼 2020 年成交均价为 33114 元/m²，同比上涨 32%；商铺成交均价为 48016/平方米，同比上涨 39%。

总体趋势为，供应随东区及外围四区大量新项目交付明显增加；写字楼成交因受疫情影响有一定减少，商铺成交因大量居住项目交付入住明显活跃；整体成交均价因货币政策影响，大量投资者入场而有显著上扬。

2、广东省江门市

据江门市住建局统计数据，2020 年江门房地产开发投资增速 9.2%，高于同期固定资产投资增速。2020 年，江门共批准商品房预售面积 794 万平方米，同比减少 9.7%；其中批准商品住房预售面积 717 万平方米，同比减少 10.3%，批准住宅套数 66493 套。2020 年江门商品房成交面积 806 万平方米，同比增长 8.8%；商品住房成交面积 674 万平方米，同比增长 13.3%。其中项目所属的江海区商品房成交面积 79 万平方，占比 9.8%，住房成交面积 61 万平方，占比 91%。

2020 年江门新建商品住房成交均价 8184 元/平方米。同比增长 1.5%；其中项目所属的江海区新建商品住房成交均价 10187 元/平方米。同比 2019 年下调 1.6%。

2020 年江门商品住房待售套数 70897 套，同比增长 18.1%。2020 年江门存量住房成交面积 259 万平方米，同比减少 10.7%，存量住房成交量持续低，连续三年同比减少。

2020 年江门市区一手住宅合计供应 26230 套，同比增长 17.22%。成交套数方面，2020 年江门市区一手住宅合计成交 21382 套，同比增长 20.54%。其成交面积累计 246.52 万平方米，2020 年江门市区一手住宅成交均价 10480 元/平方米，仅增长 1.87%。

2020 年，江门陆续出台相关房地产平稳发展政策，促进房地产行业发展，主要有：

(1) 2020 年 3 月 6 日，江门市出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》)，提出 15 条具体举措统筹做好疫情防控和复工复产工作，缓解疫情对房地产行业的冲击，助力房地产行业回归市场常态。文件主要举措有：受疫情影响的开发项目，企业可向属地政府申请延期至 2020 年 6 月 30 日前缴纳城市基础设施配套费；2020 年 12 月 31 日前，江门市的商品房预售监管款留存比例由 5%调减至 3%；2020 年出让的土地，在签订合同后 1 个月内缴纳出让价款的 50%作为首付款，余款可约定分期缴纳，最迟不得超过签订合同后一年。合理优化住房公积金贷款额度，继续深化完善人才安居政策，支持各类外地人才在限购区域购买首套新建商品住房。

(2) 2020年3月16日起,江门全市提高公积金个人住房贷款最高额度。调整后,首套房一个职工最高可申请30万元,两个职工或以上最高可申请60万元。第二套房一个职工最高可申请25万元,两个职工或以上最高可申请50万元。

(3) 2020年3月27日,公布《关于江门限购区域内新建商品住房购房资格的通告》,对限购区域内新建商品住房的购房资格作出了部分优化。其中,大专以上学历提供学历证明,可在江门限购区域购买首套新建商品住房。

(4) 2020年7月5日正式实施江门市户籍制度改革实施方案,江门市将成为广东省落户门槛最低的地级市。全面放开在城区、建制镇的社区落户的“稳定住所、稳定就业”基本迁入条件,取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制,实行以群众申请为主,不附加任何条件,按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策。形成“人口居住哪里,户口就登记到哪里”的户口登记新常态。

(5) 2020年7月30日发布《2020年下半年普通住房享受优惠政策的公告》,明确江门市市区2020年8月1日至2021年1月31日享受优惠政策的普通住房标准应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.0以上;单套住房建筑面积144平方米以下;实际成交价格低于2020年上半年新建商品住房平均交易价格的1.44倍以下,即建筑面积每平方米不超过14943元。

3、海南省海口市

海南是全国首个实施商品房现售的城市,2020年继续执行限购限贷等房地产调控政策。整体市场前抑后扬,6月份海南自由贸易港建设总体方案公布,成为市场重要分割线,供应端、成交端均有明显上涨,供应端上涨幅度更高。

根据海南省统计局信息,海南全省房地产开发投资占固定投资总额的比重由2015年的50.79%下降到2020年1-11月的38.7%。房地产开发投资1341.66亿元,增长0.4%,房地产开发投资占比38.7%,比上年降低2.9个百分点。商品房新开工面积中,非住宅类新开工面积占比由2015年的22.1%提升至2020年1-11月的39%。

2020年全年海南全省累计房屋销售面积为751.54万 m^2 ,房屋销售额为1232.08亿元,销售均价约16394元/平。项目所在的海口市全年房屋销售面积为463.74万平方米,同比增长5.3%;房屋销售额为7344163万元,销售均价约15836元/平。

2020年6月1日,《海南自由贸易港建设总体方案》正式对外发布,包括60条海南自由贸易港建设政策,对于海南整体产业、经济的发展,免税商业体的促进,企业、人才的导入以及旅游吸引力的提升有较大带动作用。

2020年6月11日,海南通过“关于贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》的决定”。坚持“房住不炒”,建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制,坚决做到任何项目不附带商品房用地。改革商品住房预售制度,新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度。

2020年6月21日,海南实施《海口市人民政府办公室关于规范自然资源和规划管理的意见》,有效期五年。严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应,严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。

4、北京市

2020年,北京市继续执行严格落实与执行住房限购政策,同时强化商品房预售资金监管和住房租赁合同备案的专项检查。北京市全年固定资产投资(不含农户)同比增长2.2%,其中,房地产

开发投资增长 2.6%。

1-12 月，全市房地产开发企业房屋新开工面积为 3006.6 万平方米，同比增长 45%。其中，住宅新开工面积为 1716.4 万平方米，同比增长 71%；办公楼为 130.5 万平方米，下降 23.5%；商业营业用房为 124.6 万平方米，下降 10.7%。

全市房屋竣工面积为 1545.7 万平方米，同比增长 15.1%。其中，住宅竣工面积为 728.5 万平方米，增长 24.9%；办公楼为 242.2 万平方米，下降 16.6%；商业营业用房为 95.1 万平方米，下降 3.5%。

1-12 月，全市商品房销售面积为 970.9 万平方米，同比增长 3.4%。其中，住宅销售面积为 733.6 万平方米，下降 7%；办公楼为 73.2 万平方米，增长 37.1%；商业营业用房为 53.4 万平方米，增长 62.8%。

1-12 月，全市房地产开发企业到位资金为 5820.9 亿元，同比增长 2.6%。其中，国内贷款为 1423.1 亿元，增长 5.7%；自筹资金为 1406.5 亿元，增长 16.7%；定金及预收款为 2450.9 亿元，下降 2.6%。

5、广东省深圳市

2020 年 7 月 15 日，深圳出台“新深八条”楼市调控政策，多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年深圳共完成新开工商品住房建筑面积 1236 万平方米，为历年之最，同比增长 160%；商品住房用地供应 227.53 公顷，完成 2020 年度实施计划的 182%。

2020 年，深圳共批准预售商品房项目 144 个，建筑面积 888.72 万平方米，同比增长 13.9%；其中商品住宅建筑面积 507.13 万平方米，5.15 万套；商务公寓 150.19 万平方米，2.55 万套。

2020 年全年深圳成交 45384 套新房住宅，同比增加 19.8%；成交面积 4488634 平方米，同比增加 20.5%，成交量为自 2016 年以来的新高，2020 年深圳新房住宅成交进一步增加。

2020 年以来，深圳新房房价温和上涨。据国家统计局数据，2020 年 11 月，深圳新房房价环比与上月持平，同比上涨 4.9%，涨幅较少上月回落 0.2 个百分点。二手房房价环比上涨 0.6%，涨幅较上月回落 0.3 个百分点，同比上涨 14.6%，涨幅较上月回落 0.9 个百分点。

6、湖南省郴州市

受疫情影响及城市土地供应节点，2020 年郴州楼盘推售集中在下半年，并且集中在城东和城西骆仙板块，整体呈现出“先抑后扬、东西两极分化”态势。因郴州市场城东城西两极同区域竞争激烈，整体陷入变相降价阶段，整体销售有所下滑。

据郴州统计局公布信息，1-12 月份，房地产开发投资 206.31 亿元，同比增长 10%，其中，住宅投资 171.56 亿元，同比增长 6.8%。

1-12 月份，房地产开发企业房屋施工面积 3083.2 万平方米，同比增长 3.9%。其中，新开工面积 733.5 万平方米，增长 7.4%。房屋竣工面积 148.1 万平方米，下降 42.6%，其中，住宅竣工面积 122.1 万平方米，下降 40.6%。

1-12 月份，商品房销售面积 773.9 万平方米，增长 0.9%。商品房销售额 190.61 亿元，下降 7.5%。其中，住宅销售额 397.72 亿元，下降 0.4%。

1-12 月份，商品房待售面积 28.7 万平方米，下降 31%。

7、安徽省淮南市

2020年，淮南印发《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，出台三条具体措施，一是提高商品房预售许可审批效率，二是放宽商品房预售条件，三是增加预售资金拨付节点，继续加强房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展，房地产市场运行情况整体供需平衡、供应结构合理、价格稳中有升，市场未出现大起大落，总体平稳可控。

1-12月份，全市房地产开发投资288.46亿元，同比下降5.1%，其中，住宅投资217.50亿元，下降13.3%。

1-12月份，房地产开发企业房屋施工面积1523.09万平方米，同比下降14.6%。其中，住宅施工面积1204.63万平方米，下降14.6%。房屋竣工面积133.42万平方米，增长89.4%，其中，住宅竣工面积92.64万平方米，增长74.1%。

1-12月份，商品房销售面积299.66万平方米，下降10.9%。其中，住宅销售面积286.94万平方米，下降10.8%。商品房销售额190.61亿元，下降7.5%，其中，住宅销售额181.63亿元，下降5.9%。

1-12月份，商品房待售面积45.44万平方米，下降23.8%。其中，住宅待售面积29.25万平方米，商业营业用房待售面积14.44万平方米。

8、河南省三门峡市

三门峡属于全国五线城市，受疫情及产业发展、人口持续流出等发展因素影响，房地产市场的发展水平长期排名在河南省的底部，因房地产开发投资下降，新增销售面积减少，商品房销售需求一定程度释放，2020年销售面积和销售额同比略有增长。

据三门峡统计局信息，三门峡市2020年房地产开发投资下降10.1%，商品房销售面积增长3.1%，商品房销售额增长6.9%，2020年全年无土地成交。

9、柬埔寨金边市

柬埔寨经济与财政部近期发布社会经济趋势，2020年柬埔寨全国共有3350个建设项目，投资资本约50.81亿美元。因疫情影响数据显示，与去年相比，核准建设项目数量增加455个，但投资资本下降了约15%。

随着全球经济持续低迷，柬埔寨的经济已降至历史冰点，许多重大项目被推迟。预计未来随着“一带一路”倡议的持续推进，以及RCEP的正式签署，东南亚建筑市场可能会更加开放。

根据CBRE报告数据显示，2020年度土地交易仍保持上涨趋势，表明2021年建筑和房地产行业的增长肯定会比2020年快速，但是它的增长速度取决于世界，取决于国家疫苗的发布，还取决于地缘政治状况正常化。由政府今年经济预测，预计柬埔寨将实现3.5%的经济增长，而世界银行，亚洲开发银行，国际货币基金组织和国际货币基金组织等主要国际机构都预测柬埔寨到2021年将达到5%的经济增长。

在销售价格方面，相比2019年，2020年房产公寓交易价格下降约6.19%，均价约为2987\$/m²。2020年柬埔寨政府公布7万美元以下的房产可免征印花税一年，此举可让房地产开发商配合政府降低房价，让更多民众有能力购买房产。

*数据引自政府网站及CBRE2020年第四季度房地产报告。

（三）报告期内公司主要业务情况

1、报告期内公司旧改项目储备及开发情况

（1）公司在北京朝阳区青年路小区开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源，所打造

的北京天鹅湾品牌在北京积累了一定的知名度，也为公司在北京搭建起良好的房地产经营基础。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 m²，拆迁用地范围面积：122,259.1 m²。目前公司持有上述项目公司 40% 股权。

2、报告期内公司待开发项目储备情况

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。

3、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荣廷府项目，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。荣廷府项目占地面积 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，荣廷府项目已完成竣工验收。

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。

(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。

截至报告期末，公司在江门的江海花园项目剩余可供出售面积为 48,960 平方米。

(3) 公司在海南海口分别拥有天鹅湾、福嘉花园、滨江花园和湖湾小区 4 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 41,107.71 平方米。

湖湾小区占地 52,369.32 平方米，总建筑面积 193,287.24 平方米。截至报告期末，湖湾小区剩余可供出售面积为 16,286.20 平方米。公司持有湖湾小区项目公司 50% 的权益。

(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 47,095.43 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。天鹅湾项目为公司下属控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司于 2018 年 8 月通过公开挂牌竞拍的方式竞得，位于北湖区土地面积为 56,192 平方米。该项目地块位于郴州市城西高壁片区，处于郴州市市场承接区，属于市政府“西提北扩”的城市扩容提质战略区域，该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 378,123.81 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 46,317.94 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 179,499.90 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 29,863.53 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，通过公司内部沟通、培训，自行销售可以更好地展示项目特性。

（2）市场定位准确

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准确，市场前景良好。

（3）采取市场定价原则、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 2020 年 12 月 31 日，公司商业物业经营管理中心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、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 2020 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、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。

公司目前共有工程管理、设计等技术人员 144 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，避免在施工阶段因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

	2020年	2019年		本年比上年 增减(%)	2018年
		调整后	调整前		
总资产	13,914,276,445.55	16,788,743,060.02	16,628,349,771.16	-17.12	19,880,956,106.77
营业收入	3,016,013,897.23	4,584,016,901.39	4,584,016,901.39	-34.21	3,275,504,133.04
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	3,015,559,212.43	/	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-913,056,273.81	300,257,424.13	179,962,457.49	-404.09	289,967,895.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-927,207,725.39	290,234,111.15	169,939,144.51	-419.47	2,287,501.69
归属于上市公司股东的净资产	5,039,886,225.01	6,198,847,752.22	6,078,552,785.58	-18.70	5,879,369,946.02
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87	202,566,088.87	34.51	930,947,506.47
基本每股收益(元/股)	-0.36	0.12	0.07	-400.00	0.11
稀释每股收益(元/股)	-0.36	0.12	0.07	-400.00	0.11
加权平均净资产收益率(%)	-16.02	4.97	3.01	减少20.99个百分点	4.90

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	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

	(1-3 月份)	(4-6 月份)	(7-9 月份)	(10-12 月份)
营业收入	2,661,985,071.05	103,368,198.93	228,957,656.85	21,702,970.40
归属于上市公司股东的净利润	211,779,109.16	28,388,811.35	-38,846,571.66	-1,114,377,622.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	235,450,246.34	-87,170,229.21	-28,593,168.92	-1,046,894,573.60
经营活动产生的现金流量净额	2,417,434,895.83	-2,361,825,758.31	-35,453,670.66	252,322,749.17

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

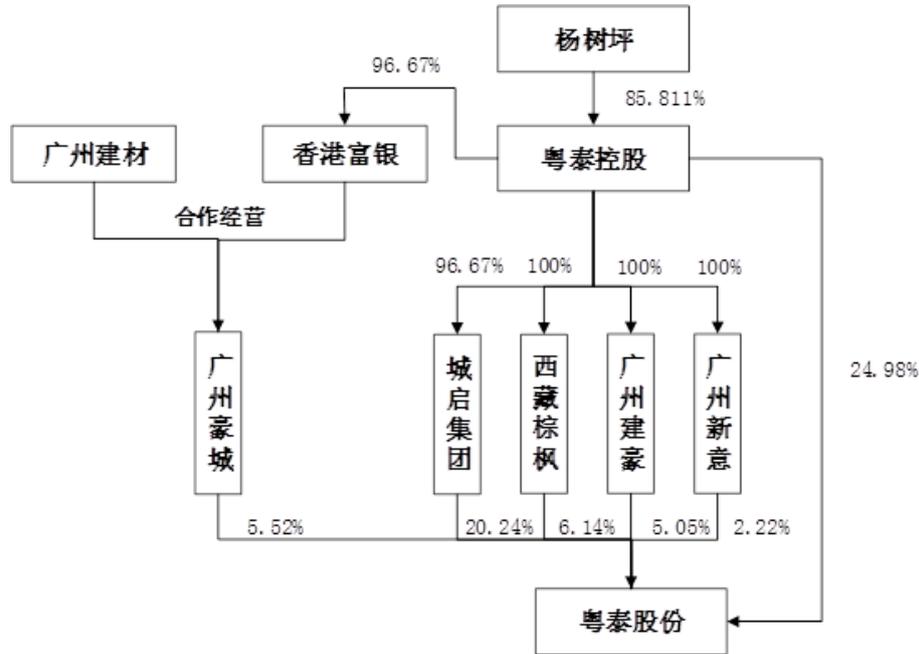
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						46,000	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						45,668	
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	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	508,584,000	20.05	428,584,000	冻结	508,584,000	境内非国 有法人
西藏棕榈创业投资有限公司	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	125,014,250	4.93	125,014,250	冻结	125,014,250	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	4,941,232	23,490,015	0.93	0	无	0	未知
廉法波	-6,552,953	19,984,549	0.79	0	无	0	未知
黄毓娥	15,558,148	15,558,148	0.61	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。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

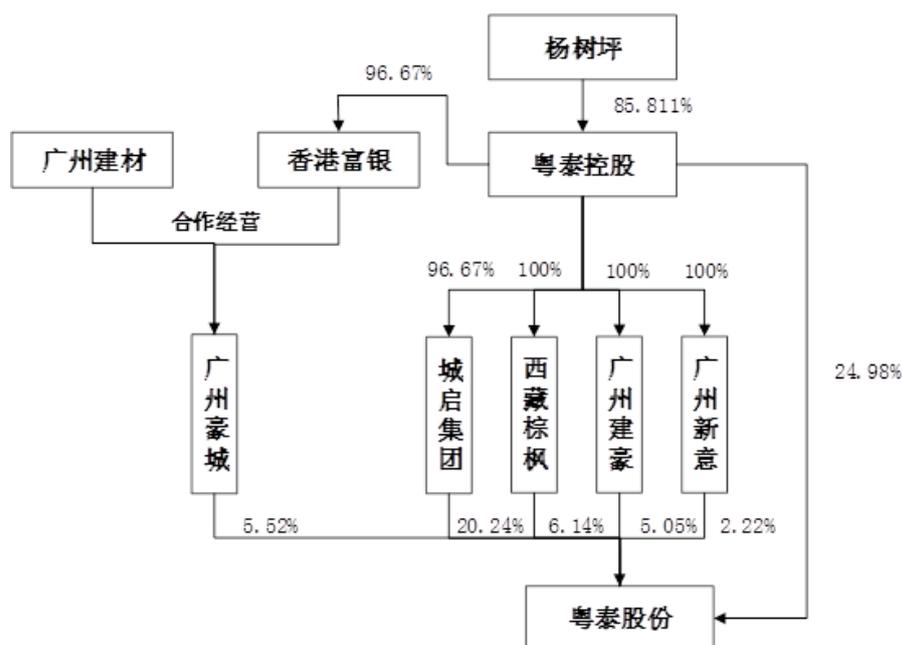
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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，公司实现营业收入 301,601.39 万元，比上年同期减少 34.21%。2020 年度归属母公司净利润-91,305.63 万元，同比减少 404.09%。主要原因是：

1、主营业务收入影响。因新冠疫情影响及部分项目尚处于开发阶段,公司房地产销售收入比上年同期下降约 14.75 亿元。

2、土地增值税清算影响。本期广州、海南部分房地产项目清算预计应补土地增值税合计 4.4 亿元。

3、计提减值损失影响。公司应收淮南仁爱天鹅湾置业有限公司款项中 10.15 亿元涉及诉讼，本期预提坏账准备 1.98 亿元。计提资产减值损失 24,595.50 万元。此外，因探矿权未能办理延续登记，公司茶陵嘉元矿业全额计提无形资产减值准备 5,138.21 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、柬埔寨金边、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：海南天鹅湾项目全年签约销售面积 11,014.18 平方米，签约金额 8,382.00 万元,全年实现结转销售收入 1,732.25 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 391.22 平方米，签约金额 245.00 万元,全年实现结转销售收入 293.82 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 2,127.58 平方米，签约金额 2,006.00 万元,全年实现结转销售收入 1732.98 万元；海口福嘉花园项目全年签约销售面积 34,410.05 平方米，签约金额 47,960.00 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 21,837.63 平方米，签约金额 12,587.95 万元，全年实现结转销售收入 1,486.71 万元。

(3)三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 26,378.06 平方米，签约金额 10,524.00 万元，全年实现结转销售收入 1,033.09 万元。

(4)江门地区公司：江门项目全年签约销售面积 48,090.00 平方米，签约金额 42,668.00 万元，全年实现结转销售收入 21,582.19 万元。

(5)从化项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积 351.92 平方米，签约金额 656.00 万元，全年实现结转销售收入 42.21 万元。

(6)淮南公司：淮南洞山项目全年签约销售面积 52,787.02 平方米，签约金额 38,086.23 万元，全年实现结转销售收入 0.00 万元。

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

2019 年，中国证监会广东监管局对公司进行了现场检查，对公司嘉盛大厦项目“2012 年基坑围护锚杆工程、基坑支护加固”工程款 160,393,288.86 元及其付款情况提出疑问，认为存在虚构工程成本及向关联方支付款项的情形，可能存在关联方资金占用。

公司于 2020 年 7 月就相关事项进行了回复，并持续对嘉盛大厦项目上述工程资料进行核查，但由于嘉盛大厦项目已完成整体对外转让，负责当时该项目的现场施工、监管和资料管理等人员

的流动，导致上述基坑维护工程具体施工资料和相关凭证的缺失，致使目前公司仍无法对工程造价及成本等进行重新审定核实。

基于上述原因，从上市公司治理及维护中小股东权益方面考量，公司视同上述基坑维护工程款 160,393,288.86 元存在被公司控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。同时要求粤泰控股方按照监管部门关于解决关联方资金占用的相关规定，在 2021 年 4 月 30 日前解决上述问题。经公司与粤泰控股方协商后，粤泰控股同意用持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”）股权抵偿上述关联方占用。

公司 2021 年第四次临时股东大会审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易议案》，股东会同意公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司以 246,991,516.80 元受让粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司（以下简称“海南亿城”）所持有的海南瀚城 14.70% 的股权。交易对价款中的 160,393,288.86 元作为粤泰控股应向公司支付的嘉盛大厦基坑维护工程款进行抵扣，剩余 86,598,227.94 元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余 35% 股东。2021 年 4 月 28 日，海南瀚城 14.70% 的股权已完成工商变更手续。

嘉盛大厦项目已在 2019 年整体对外出售，鉴于原列支的基坑维护工程款 160,393,288.86 元存在被控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能，并已由粤泰控股期后归还，公司现就该事项进行会计差错更正会计处理，冲减 2019 年已结转的出售嘉善大厦基坑维护工程成本 160,393,288.86 元，并相应调整应交税费及留存盈余等相关项目。公司采用追溯调整法对此会计差错进行了调整，报告期内的比较会计报表已重新表述，本次财务报表更正议案已经 2021 年 4 月 28 日本公司第九届董事会第三十七次会议审议通过。

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62家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化，详见本附注（八）。