

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 2018 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）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段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。

我们提醒财务报表使用者关注，如审计报告财务报表附注（十四）（2）所述，截至 2018 年 12 月 31 日，粤泰股份逾期借款为 29.52 亿元，并涉及较多的诉讼、仲裁事项，部分银行账户、开发项目、物业和股权、债权等被冻结或查封，逾期应付利息 2.46 亿元。粤泰股份已在财务报表附注中充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

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，2018 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 289,967,895.47 元，年末累计未分配利润 1,005,910,515.12 元，盈余公积金为 224,010,463.50 元，资本公积金为 2,092,930,939.98 元。

2018 年母公司实现净利润 617,453,776.27 元，截至 2018 年年末母公司累计未分配利润为 680,886,639.56 元，盈余公积金为 219,282,969.84 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。经本公司董事会九届十三次会议审议通过，公司拟定 2018 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 | 020-87379702 | 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、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，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坚实的基础。

1、公司所从事行业 2018 年度基本情况：

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题”并提出“坚决遏制房价上涨”的要求，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。地方延续 2016、2017 年因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

在上述政策背景下，2018 年伊始，房企融资环境继续保持 2016 年以来的收紧态势。企业融资成本也有所增长。2018 年初相关部门就进一步出台政策，加强对信托贷款、银行贷款以及委托贷款的融资限制，同时增强了对于房地产企业并购贷款合规性的审核力度。从 2018 年单月情况来看，房企多月融资额均属于低位，下半年融资额更是逐月减少，到 10 月的时候达到最低值，单月融资额仅为 571 亿元。但自 11 月份开始这种下降的趋势开始有所转变，融资开始呈现回暖迹象。根据国家统计局显示的信息，2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

2018年，商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

2018年末，商品房待售面积52,414万平方米，比11月末减少214万平方米，比上年末减少6,510万平方米。其中，住宅待售面积比11月末减少393万平方米，办公楼待售面积增加93万平方米，商业营业用房待售面积减少166万平方米。

2、公司主要业务区域的房地产市场情况：

(1) 广东省江门市

2018年的江门楼市新政频出，政府积极出台相关政策，来稳定楼价。3月，江门首套一手住宅贷款利率上浮15%，二套一手住宅贷款利率上浮20%。4月12日，江门市部分银行一手、二手住宅贷款利率再次上调。其中，首套一手住宅有的上浮30%，二套一手住宅有的上浮35%。6月7日，江门部分银行住宅贷款利率再次上调。首套一手住宅普遍上浮25%，二套一手住宅普遍上浮30%。11月，房贷基准为年化4.9%，一套多为基准利率上浮20%，二套多为基准利率上浮25%。5月24日，《蓬江、江海两区新建商品房实行调节网签节奏的措施》出台，规定江门市蓬江区新建商品房备案价高于12500元/平，江海区备案价高于11500元/平的高价单元实行调节网签节奏的措施。

8月20日，江门市国土资源局公布《江门市人民政府关于调整江门市市区城镇国有建设用地基准地价的通知》。这是江门市区5年来首次调整基准地价，三类地价均上涨。自2018年9月1日起调整。调整内容主要为：商服一级基准地价从2013年的4699元/m²调整为5367元/m²（首层楼面地价）；住宅一级基准地价从2013年的1671元/m²调整为2683元/m²（平均楼面地价）；工业一级基准地价从2013年的600元/m²调整为664元/m²。

纵观2018年江门全市住宅成交数据，1-12月全市住宅成交52,552套，成交金额为49,552,411,000元，成交均价8,315元/m²。市区方面，蓬江、江海区1-12月虽稳中有升，全年住宅成交12,317套，全年成交均价10,874元/m²，价格同比上升19.5%。12月下降至10,763元/m²，比11月成交价格跌了529元/m²。

(2) 广东省广州市

2018年1月11日，广州市人大第十五届三次会议开幕，广州市住建委表示广州率先响应实

施租购并举的措施，相继成立了三家国有住房租赁企业，全年新开工筹集棚户区改造住房 5772 套，基本建成保障性安居工程住房 16274 套。除此之外，2017 年广州首次将新就业无房职工纳入住房保障，全年共推出 3.1 万套公租房，惠及 2.6 万新就业职工；同时，去年广州一手二手房价均保持总体平稳，体现了十九大上提出的“房子是用来住的不是用来炒”的理念。对于 2018 年广州住房、城市环境和基础设计建设等方面的规划，将以“租、质、建”为关键字展开。

2018 年 4 月 2 日，广州市府办公厅正式印发《关于加强土地管理的实施意见》，并于 4 月 1 日起开始实施。《意见》涵盖了土地计划管控、土地储备、土地供应、供后监管、农村土地管理等全过程土地管理环节，是广州市土地利用管理的“一本通”文件，为建立广州市土地管理长效机制提供了制度保障。

2018 年 10 月 19 日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于我市进一步规范房地产市场管理的说明》，明确将在保持调控力度不放松、保持成交价格稳定运行的前提下，对新建商品住房预售和网签价格指导机制进行优化，严禁开发企业拆分价格报备。

2018 年广州全市整体土地供求延续去年的上涨趋势，成交量同比去年增加 41%；受整体土地市场下行影响，底价、低溢价成交频现，楼板价较去年下跌 11%；住宅用地为成交主力，商住用地占比上涨较快。

2018 年广州市土地市场整体供求均较去年有所上涨，其中供应量同比上涨 28%，成交量同比上涨 41%，成交楼板价下跌，同比下跌 11%，供求两旺，量涨价跌是 2018 年广州土地市场主要特征。2018 年，广州土地市场的热度逐渐降低，尤其进入下半年，竞争激烈度越来越缓和。其中增城、南沙、黄埔为广州市的供地主力区域，而荔湾、天河、海珠涉宅地供应日益稀缺。

2018 年广州全市商品住宅供应 1,089 万 m²，为近四年高位；成交 954 万 m²，成交均价创新高，为 21,197 元/m²；库存量为 879 万 m²，为近三年高位，去化周期 9.9 个月，依然低于一年平衡水平。

（3）湖南省郴州市

2018 年郴州市场主要以住宅为供销主体，总成交面积 319.41 万方，总成交金额 176.78 亿元，总成交 28,676 套，总成交均价 5,935 元/m²。2018 年郴州城区住宅总供应面积 350.48 万方，供应 31,216 套房源，按月度表现来分析，住宅供应量主要呈稳健上扬趋势。成交方面，主要分为三个阶段，第一个阶段：1-3 月，市场休憩阶段，受到春节影响，市场成交供应偏低，属于正常现象；第二个阶段，4-9 月，量价齐升，楼市整体攀升，买卖双方意向强烈；第三个阶段，10-12 月，受到调控升级影响，供应不断，有效客户减少，成交放缓。

其中 2018 年 5 月 21 日，碧桂园以 26,350 万元竞得郴州市五岭阁公园茶园路北侧地块，这块

约 40.6 亩的地块，楼面价高达 2,903 元/m²，溢价率达到 299%。目前该地块为正在建设中的碧桂园·五岭首府。

2018 年以来，郴州房价有一定程度上涨，直至 9 月之后，才逐步稳定。

（4）海南省海口市

2018 年，海口市执行全省限购限贷等房地产调控政策，房地产开发投资热度有所降低，房地产投资有所减少。全市固定资产投资比上年下降 6.2%。

2018 年海口市房地产调控初显成效。2018 年，全市房地产开发投资比上年增长 1.0%，增速比 2017 年低 8.5 个百分点。商品房销售面积 393.32 万平方米，下降 28.4%；商品房销售额 520.49 亿元，下降 21.0%。年末商品房待售面积 169.76 万平方米，下降 8.1%，比上年末减少 14.98 万平方米。

2018 年海口全市住宅成交数据，1-12 月全市住宅成交 34811 套，成交金额为 593.37 亿元，成交均价 17297.7 元/m²，价格同比上升 5.16%。

（5）安徽省淮南市

2018 年，淮南市房地产市场有所增长。全市房地产开发项目 180 个，新增 31 个。房地产开发投资 222.2 亿元，同比增长 14.9%，增幅居全省第 6 位，高于全市固定资产投资 12.5 个百分点。商品房库存减少，全市商品房待售面积同比下降 19.6%。

其中 2018 年 1-12 月份，淮南住宅共成交 18,200 套，成交面积 189.57 万 m²，成交均价 5,493.28 元/m²，成交总金额 104.14 亿元。非住宅共成交 15.40 万 m²，成交均价 10,188.76 元/m²，成交总金额 15.69 亿元。

（6）柬埔寨金边市

金边是柬埔寨的首都，也是其最大城市，为柬埔寨政治、经济、文化、宗教、交通中心。房地产开发是柬埔寨近年的支柱产业之一，2010 年，柬埔寨通过《外国人持有产权法案》，开放外国人买卖不动产。

金边人口 2018 年约 300 万，2020 年预计达 400 万，金边人口占柬埔寨总人口 25%，平均年龄为 27.8 周岁；由于大量人口涌入金边，城市化进程加快；本土居民购买中国开发商房产，约占开发总量 30%；基础设施、配套商业、服务业正逐渐完善，金边是柬埔寨目前最具发展潜力的城市。

综合来看，近年来，房屋地产的价格在不断上涨，在柬埔寨最发达的城市地区涨幅最明显。根据相关地产数据研究中心的报告显示，柬埔寨金边成为受“一带一路”政策影响最大的房产市

场，过去一年，其平均涨幅高达 16.7%。

3、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 2018 年 12 月 31 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 2018 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、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 234

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。

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

| | 2018年 | 2017年 | 本年比上年 增减(%) | 2016年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 19,880,956,106.77 | 18,642,647,209.36 | 6.64 | 12,492,763,233.28 |
| 营业收入 | 3,275,504,133.04 | 5,600,660,745.26 | -41.52 | 953,913,839.35 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 289,967,895.47 | 1,167,857,949.17 | -75.17 | 145,142,276.61 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,287,501.69 | 1,175,386,696.93 | -99.81 | 139,787,757.92 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 5,879,369,946.02 | 5,894,767,744.83 | -0.26 | 4,845,934,178.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 930,947,506.47 | -863,147,758.17 | 207.85 | -3,201,902,056.15 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.11 | 0.46 | -76.09 | 0.07 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.11 | 0.46 | -76.09 | 0.07 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 4.90 | 21.76 | 减少16.86个百分点 | 3.32 |

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 | 901,531,019.69 | 904,710,161.78 | 690,326,083.22 | 778,936,868.35 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 160,780,795.72 | 408,069,754.06 | 59,750,464.84 | -338,633,119.15 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 162,260,157.55 | 97,899,509.47 | 62,088,011.72 | -319,960,177.05 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 119,038,234.16 | 305,890,394.85 | 462,516,392.15 | 43,502,485.31 |

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

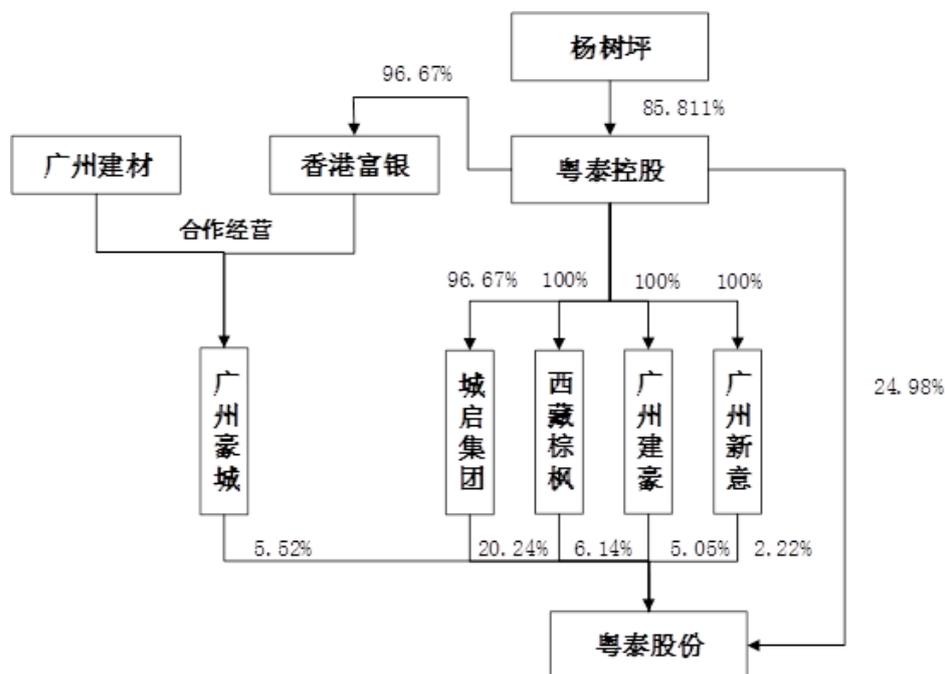
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | 42,001 | | |
|--|-------------|-------------|-----------|----------------------|----------|-------------|-------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | 47,222 | | |
| 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 | 质押 | 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 | 质押 | 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 | 质押 | 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 | 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 | 0 | 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 | 0 | 125,014,250 | 4.93 | 125,014,250 | 质押 | 113,014,250 | 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 | -27,587,439 | 65,210,201 | 2.57 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 广州新意实业发展 有限公司 | 0 | 56,429,714 | 2.22 | 56,429,714 | 质押 | 56,429,714 | 境内非国 有法人 |
| 万家共赢—宁波银 行—山东信托—山 | -56,643,715 | 46,202,670 | 1.82 | 0 | 无 | 0 | 未知 |

| | | | | | | | |
|-------------------------|--|------------|------|---|---|---|-------------|
| 东信托恒赢18号集合资金信托计划 | | | | | | | |
| 诺远资产管理有限 公司 | -15,153,797 | 36,553,797 | 1.44 | 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、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 | | | | | | |

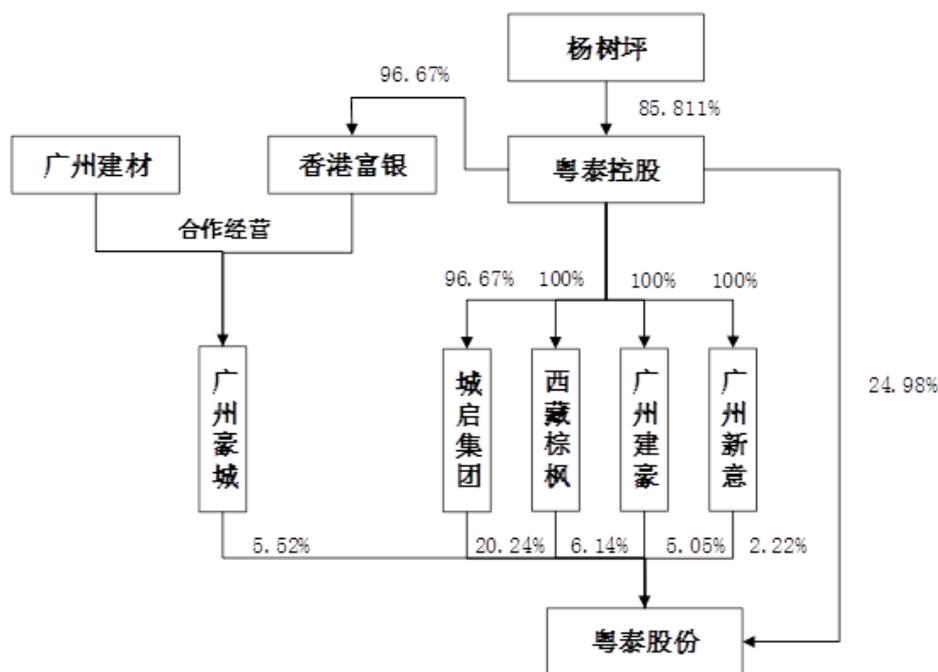
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

(一) 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 327,550.41 万元，比上年同期减少 41.52%。主要原因是：上年同期将淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，形成一次性收入 21.22 亿。

2018 年度归属母公司净利润 28,996.79 万元，同比减少 75.17%。截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 198.81 亿元，归属于母公司的所有者权益为 58.79 亿元。

1、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北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、河南三门峡、湖南郴州、柬埔寨金边等，报告期内上述区域的房地产销售概况如下：

①江门地区公司：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 77,791.00 平方米，签约金额 64,853.00 万元，全年实现结转销售收入 74,785.53 万元。

②柬埔寨公司：柬埔寨 East One 项目全年销售面积 2,780.09 平方米，签约金额 677.00 万美元，全年实现结转销售收入 683.11 万元；柬埔寨 East View 项目全年销售面积 21,201.35 平方米，签约金额 2,840.45 万美元，全年实现结转销售收入 5,000.64 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 15,202.36 平方米，签约金额 30,029.39

万元,全年实现销售收入 20,318.44 万元;定安香江丽景项目全年签约销售面积 8,337.41 平方米,签约金额 6,698.00 万元,全年实现结转销售收入 5,011.60 万元;海口滨江花园项目全年签约销售面积 59,474.95 平方米,签约金额 89,405.00 万元,全年实现结转销售收入 59,355.90 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 3,876.43 平方米,签约金额 7,923.70 万元,全年实现结转销售收入 5,512.19 万元。

⑤淮南公司:淮南公园天鹅湾项目全年签约销售面积 85,866.59 平方米,签约金额 50,436.94 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 20,831.98 万元。

⑥三门峡公司:三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 65,215.85 平方米,签约金额 24,795.00 万元。全年实现结转销售收入 24,145.02 万元。

⑦郴州公司:郴州华泰城全年签约销售面积 77,873.78 平方米,签约金额 54,644.64 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 53,321.20 万元。

⑧广州公司:荣廷府项目全年签约面积 4,381.16 平方米,签约成交额 29,296.00 万元。全年实现结转销售收入 17,852.39 万元。

2、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 2018 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 2018 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》。

3、日常管理方面

①推行标准化建设

2018 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。

4、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。

5、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 2018 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。

6、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，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、微财务报销系统正式投入使用，浪潮财务系统正式运行。

（二）公司发展战略

本公司密切把握国家宏观调控政策，与国家城镇化发展战略保持同步，聚焦一线城市进行深耕的同时，重视二、三线重点城市的发展机遇。公司未来将寻求合适的机会，并以适合公司的方式取得房地产开发项目。

目前公司已在江门、三门峡、海南、淮南、湖南、柬埔寨等地稳步推进房地产项目开发，各

地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

公司将重点提升项目土地获取的能力和资金运用效率，逐步加强公司的核心竞争实力。同时公司将根据目前所处的行业发展格局及自身的实际情况，适时开拓多元化的发展，努力探索能让公司更长远发展的经营模式。此外，公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态，发挥公司现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

随着房地产企业的竞争进一步加剧，为了提升企业竞争力，公司将坚持拓展多元化发展的道路，在做好以房地产开发经营为主业的前提下，还将通过下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司，定位全力打造“粤泰健康高端医疗护理服务平台”，不断整合强有力的健康产业资源，并将其作为企业创新升级的重要领域进行培育。通过业务多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，挖掘未来新利润增长点。

自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司项目的开发及销售进度，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。未来，公司董事会将结合公司的债务、经营情况，与相关金融机构和债权人协商沟通，积极稳妥对公司债务进行重组，或择机以项目整体出售或其他方式以补充公司的流动性，以保证公司持续经营能力。

1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

2 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

3 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

4 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

5 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 65 家，详见公司 2018 年年度报告全文中第十一节财务报告中的第（八）合并范围的变更（1）。

本报告期合并财务报表范围变化, 详见公司 2018 年年度报告全文中第十一节财务报告中的第
(八) 合并范围的变更。