

广州粤泰集团股份有限公司 关于 2020 年度业绩投资者说明会召开情况的公告

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。

为切实维护投资者利益，根据上海证券交易所的相关规定，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 5 月 21 日 15:00-16:00 在上海证券交易所“上证 e 互动”网络平台（<http://sns.sseinfo.com>）的“上证 e 访谈”以在线互动交流的方式召开了投资者说明会，就公司 2020 年度业绩与投资者进行沟通和交流，在信息披露允许的范围内对投资者关注的问题进行了回答和说明。现就会议召开情况公告如下：

一、本次说明会召开情况

公司于 2021 年 5 月 12 日披露了《广州粤泰集团股份有限公司关于召开 2020 年度业绩说明会的公告》（公告编号：2021-049 号），于 2021 年 5 月 21 日下午 15:00-16:00 在上海证券交易所“上证 e 互动”网络平台（<http://sns.sseinfo.com>）“上证 e 访谈”栏目以网络互动方式召开了投资者说明会，公司董事长杨树坪先生，公司董事、总裁杨硕先生，公司董事会秘书、副总裁蔡锦鹭女士，公司财务总监司小平先生及其他相关人员出席了此次说明会，就公司 2020 年度业绩与投资者进行沟通和交流，在信息披露规定允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行了回答。

二、本次说明会投资者提出的主要问题及公司回复情况

公司就投资者在本次说明会提出的部分问题给予了回答，投资者提出的问题及回答整理如下：

问题 1： 公司的 2020 年房地产项目开发情况如何？

回复：感谢您的提问。2020 年，江门悦泰·珠西商务中心项目取得《不动产权证》、《国有土地规划许可证》、《工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》；取得 2-C、3-C、4-C 地下室《工程规划许可证》；取得 2-C、3-C 地下室《建筑工程施工许可证》。海南白马天鹅湾南区 G 地块完成建设工程竣工验收，总建筑面积 51,180.45 平方米。海南海口滨江花园取得竣工验收备案文件。江门市江海区天鹅湾爱琴苑 28、29 栋，38 号取得《广东省江门市江海区商品房预售许可证》，预售房屋建筑面积为 18,497.82 平方米，其中住宅面积为 17,624.25 平方米，商业用房面积为 873.57 平方米。淮南洞山天鹅湾项目 3#商住楼、7#、8#、13#住宅楼取得《建筑工程施工许可证》，总建筑面积为 86,203.63 平方米。淮南洞山天鹅湾 3#商住楼取得《淮南市商品房预售许可证》，预售总建筑面积为 31,764.52 平方米，其中住宅建筑面积为 30,173.36 平方米。淮南洞山天鹅湾 7#、8#、13#住宅楼取得《淮南市商品房预售许可证》，预售总建筑面积为 49,489.68 平方米。湖南天鹅湾项目地块一一期、地块二、地块一二期取得《建筑工程施工许可证》，合计建设规模为 208,998.37 平方米。湖南天鹅湾小区 A 区 1 栋、2 栋、8 栋取得商品房预售许可证，批准预售面积合计为 57,649.60 平方米，其中住宅 56,836.20 平方米，453 套。湖湾小区一期取得《海口市商品房预售许可证》，批准预售面积为 55,782.49 平方米。谢谢！

问题 2： 杨总，你好，1 公司二季度经营有没有改善？ 2，公司 st 后有什么办法来消除退市风险？ 3 向上海宗美电机的投资有结果了没，公司投资宗美依据是什么？

回复：1、尊敬的投资者您好，2021 年公司计划加大广州地区的销售推广力度，加快销售速度，盘活库存资产，促进现金回流；重点配合做好与世茂集团的合作工作，加快淮南项目的施工、开发报建及销售进度，通过严格控制开发节点，确保工期计划完成，抢占淮南房地产市场回暖的有利时机；重点加快江海花园尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会 70 层项目前期开发及施工工作；重点加快滨江、福嘉花园工程收尾，湖湾小区工程建设，加大销售进度；加快西区的开发及工程建设，同时加大销售力度；加快磅湛及 189 号地块的开发、建设及销

售进度，逐步退出柬埔寨市场；加快专规申报审批，争取依据规划和开发策略对部份地块进行开工；加快华泰城项目综合体开发报建及高壁综合市场验收工作。力争公司经营业绩有所改善。

2、截至公司 2020 年度内部控制审计报告出具日，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的关联方海南亿城房地产开发有限公司所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司合计 30.10%的股权已依法变更至公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司名下，公司没有因违规事项受到实质性的损失。另外，截至公司 2020 年度内部控制审计报告出具日，公司为关联方广州桦熵投资有限公司的 1,340 万元借款提供的所有担保已经解除。未来公司将从制度建设、人员管理、内控执行等方面进行全面自查整改，采取有效整改措施，落实整改责任，加强内控检查，强化内部监督，严把公司各个内控管理环节。截至目前，公司不存在其他的控股股东占用资金和违规担保等侵占上市公司利益的情形。

3、关于向上海宗美电机的投资的事项，截至目前，交易对方并未取得佛山市政府关于该项目的相关批复文件，项目并未满足协议签署所应达到的条件要求，该交易尚无重大进展。

由于目前交易各方只是初步达成合作意向的阶段，且合作意向书并未对合作各方的权利义务进行明确、细致的约定。因此，公司董事会将密切关注上述合作事项的进展情况，如在合作意向书约定的期限前交易对方达到签署正式《项目合作协议》的相关前提条件，则公司将严格按照《对外投资管理制度》的规定和程序，经充分分析、论证后，审慎与交易对方签署《项目合作协议》，并履行审议和信息披露程序。如在合作意向书约定的期限前交易对方未能达到签署正式《项目合作协议》的相关前提条件，则董事会将责成公司相关部门立刻要求交易对方按照合作意向书的约定，向公司退回 5,000 万元意向金。公司董事会也将持续关注上述款项的回收情况并履行信息披露义务。

问题 3：请问 2021 年公司主要项目开发计划有哪些？

回复：感谢您的提问。2021 年公司计划加大广州地区的销售推广力度，加快销售速度，盘活库存资产，促进现金回流；重点配合做好与世茂集团的合作工作，加快淮南项目的施工、开发报建及销售进度，通过严格控制开发节点，确保

工期计划完成，抢占淮南房地产市场回暖的有利时机；重点加快江海花园尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会 70 层项目前期开发及施工工作；重点加快滨江、福嘉花园工程收尾，湖湾小区工程建设，加大销售进度；加快西区的开发及工程建设，同时加大销售力度；加快磅湛及 189 号地块的开发、建设及销售进度，逐步退出柬埔寨市场；加快专规申报审批，争取依据规划和开发策略对部份地块进行开工；加快华泰城项目综合体开发报建及高壁综合市场验收工作。谢谢！

问题 4：公司目前 ST 有望撤销吗？公司打算如何解决这一问题？

回复：尊敬的投资者您好，截至公司 2020 年度内部控制审计报告出具日，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的关联方海南亿城房地产开发有限公司所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司合计 30.10%的股权已依法变更至公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司名下，公司没有因违规事项受到实质性的损失。截至公司 2020 年度内部控制审计报告出具日，公司为关联方广州桦熵投资有限公司的 1,340 万元借款提供的所有担保已经解除。关于公司与上海宗美签署合作意向书并支付 5,000 万元合作意向金事项，由于目前交易各方只是初步达成合作意向的阶段，且合作意向书并未对合作各方的权利义务进行明确、细致的约定。公司未来将按照《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，强化内部控制监督检查，优化内部控制环境，提升内控管理水平。特别是在对外投资管理方面，公司将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、反馈并形成定期报告。此外，公司也将持续健全、完善公司资金管理制度并有效实施，确保对外投资资金是在充分经过对外投资审核流程且需充分保障资金安全的前提下使用。谢谢！

问题 5：现在房地产企业竞争逐步加剧，公司打算采取什么措施提升竞争力？

回复：感谢您的提问。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、广州粤泰建设有限公司开展多元化业务，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，同时加强设计研发能力的创新，将其与城市更新、存量物业的升级改造、价值提升结合起来，开辟新的业务条线。谢谢！

问题 6：你好，杨总。期待公司在你的任上发扬光大，力挽狂澜。请问杨总公司下属的健康产业公司近期有无医美养老等健康或医学合作或者发展计划。公司在此方面有何打算。谢谢。

回复：尊敬的投资者您好，据公司 2020 年度报告披露，2019 年，广东粤沛健康医疗投资有限公司与广东省第二人民医院签订《关于广东省第二人民医院收回赤岗大厦合作用房的框架协议》及《关于广东省第二人民医院收回赤岗大厦合作用房的补充协议》。由于公立医院政策及相关规定，经双方友好协商，拟终止双方在赤岗大厦共同合作开展的高端医疗服务项目，广东省第二人民医院收回赤岗大厦合作用房，由其进行规划使用。具体终止时间、情况等，以双方签订的正式终止合同协议为准。

双方就以下项目达成共识：一是双方在签订正式协议终止 2018 年 11 月 23 日签订的“《高端医疗服务项目合作协议》补充协议三”后，鉴于双方前期的友好合作，双方将在符合相关政策前提下进一步加强医疗健康业务方面合作，具体协议另行签订。2020 年 1 月，广东粤沛健康医疗投资有限公司与广东省第二人民医院签订《关于共同发展大健康产业框架协议》，双方充分发挥自身优势合作发展大健康产业，共同在包括且不限于健康养生、健康管理、医学美容、远程医疗、人工智能等大健康领域进行深入合作，通过有效合作，积极拓展在珠三角地区乃至粤港澳地区的大健康产业服务能力、扩大服务领域，提升各自的综合竞争力和品牌影响力，从而满足双方的战略发展需求。

二是省二医与广州市炜业健康医疗投资有限公司按程序推进省二医职工宿舍区改造项目，按 2019 年 1 月 4 日省二医与广州市炜业健康医疗投资有限公司签订的《广东省第二人民医院职工宿舍区改造项目新合作协议书》开展有关工作。公司全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司于 2019 年 10 月 28 日与何晓英、李文哲、徐平先、蔡子斌和广州市炜业健康医疗投资有限公司（以下简称“标的公司”）签署《股权转让暨合作开发协议书》，粤泰健康以人民币 1 元收购标的公司 62.5%的股权。标的公司于 2019 年 1 月 4 日与广东省第二人民医院（以下

简称“省二院”)签署了《广东省第二人民医院职工宿舍区改造项目新合作协议》。

截至目前,广东粤沛健康医疗投资有限公司与广东省第二人民医院已签署退出协议,广东省第二人民医院已收回赤岗大厦合作用房,国际医学中心所拥有的《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》等均已注销。截至目前,除前述所披露的各项协议以外,各方并未就医疗健康业务方面的合作签署新的协议。

问题 7: 贵司近期有即将开盘的项目吗? 若有是否有助于解决贵司现金流状况?

回复: 感谢您的提问。五一期间公司的粤泰·荣廷府楼盘已经开售,未来公司会努力经营主业,提升自身的投资价值,相关内容请您关注公司相关公告。谢谢!

问题 8: 请问公司下属的矿业目前状况如何, 是关闭还是开采状态, 谢谢!

回复: 尊敬的投资者您好,公司目前持有茶陵嘉元矿业有限公司 100%股权,目前该公司的探矿权证已过期,2020 年度已全额计提减值准备。

问题 9: 公司的股价一路下跌, 是否会引发质押爆仓强平。公司目前有多少质押股涉及的债务具体金额有多少? 如果批次拍卖下去, 会不会引起控制权变更, 谢谢。

回复: 尊敬的投资者您好,公司股票质押涉及的债务是公司控股股东方的债务,与公司无关。截至目前公司控股股东粤泰控股及其一致行动人累计持有公司股份 1,627,052,318 股。目前,粤泰控股及其一致行动人因借款纠纷被司法冻结所持公司限售流通股总数为 1,547,052,318 股,占公司总股本的 61.00%。粤泰控股被司法冻结其所持公司无限售流通股总数为 80,000,000 股,占公司总股本的 3.15%。粤泰控股及其一致行动人累计被冻结股份 1,627,052,318 股,占其持有公司股份总数的 100%,占公司发行股本的 64.15%。目前已进入司法拍卖程序的股份数有 349,138,650 股,占其持有公司股份总数的 21.46%,占公司发行股本的 13.77%。若上述司法拍卖成功实施,粤泰控股及其一致行动人持有的公司

股份将累计减少至 1,277,913,668 股，剩余股份占公司股份总数的 50.39%，该事项暂时不会导致公司控制权发生变更。

问题 10：公司除了房地产业务，在多元化业务上有何布局？

回复：感谢您的提问。截止报告期内，公司下属全资子公司广东新豪斯建筑设计有限公司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 and 城市规划设计等资格。广东新豪斯建筑设计有限公司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。其次，2020 年度公司将下属全资子公司广东国森林业有限公司（属广东省林业龙头企业，业务涉及容器苗培育、专用肥料生产、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域）和下属全资子公司广东省富银建筑工程有限公司（拥有建筑工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级等资质）的业务进行整合，由广州粤泰建设有限公司统一管理。广州粤泰建设有限公司将全面配合集团地产项目的建设开发，结合园林绿化建设及工程建筑等方面业务，通过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。最后，结合公司目前在旧城改造和旧项目的设计、开发、运营等方面的城市更新业务状况，公司在广州设立全资子公司广东城市价值投资运营有限公司，设立并逐步完善城市更新运营板块，以城市更新前期服务、开发及运营管理为两大主要业务模块，开展城市更新与运营业务。

公司已对投资者所提的问题回复，并对长期以来关注和支持公司发展并积极提出建议的投资者表示衷心感谢！

关于公司2020年度业绩投资者说明会的详细情况请浏览上海证券交易所“上证 e 互动”（<http://sns.sseinfo.com>）。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二一年五月二十二日