

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
2022 年年度报告摘要

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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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，2022年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-1,346,606,583.26元，年末累计未分配利润-1,822,610,231.34元，盈余公积金为268,501,603.18元，资本公积金为1,902,531,208.79元。

2022年母公司实现净利润-533,090,302.40元，截至2021年年末母公司累计未分配利润为-539,836,549.99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五十四次会议审议通过，公司拟定2022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	粤泰股份	600393	东华实业、G东华、ST粤泰

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

(一) 公司主要业务区域的房地产市场情况：

1、安徽淮南

淮南地区政策环境相对宽松，无限售政策，地方调控主要以公积金贷款额度调整为主，对于改善性购房客户的购房成本有所增加，限价政策重心偏向到“限制价格优惠”。2022年淮南市场（不含凤台、寿县）成交商住用地16宗，总成交面积1223.47亩，成交金额31.88亿元。5月份土拍成交，全部为山南成交，下半年土地成交主要集中在年终11、12月，且全年土地成交多为城投、国企取得。

2022年上半年淮南房地产市场受年初封控的影响，整体较为萎靡，下半年市场开始逐步回升，2022年淮南住宅成交12599套，同比下跌5.38%；成交面积累计151.8万m²，同比上涨2.19%；成交均价5950元/m²，同比下跌6.62%；成交金额90亿元，同比降低4.23%。

2、广东广州

2022年“以土地调控放宽+房贷利率下调+价格监管优化”为主，湾区城市佛山、东莞、珠海等政策支持力度大，广州仍相对平稳，与其他一线城市保持一致调性。2022年挂出的58宗地中，48宗地成功出让，8宗地流拍，2宗地终止出让。宗地总面积474.83万m²，成交金额达1221.43亿元，相对比2021年（86宗地、614.09万m²、1981.1亿元）均有所下降。天河、荔湾、海珠优质片区的地块仍以溢价成交，郊区部分地块则遭遇流拍。

2022年1-12月，广州累计成交新房65729宗，同比下降40%，其成交货量整体集中在海珠、黄埔、番禺等板块。本年度广州全市新房均价为37444元/m²（套均价为329万元），其中海珠89152元/m²，越秀91519元/m²，荔湾60461元/m²，白云49514元/m²，花都21891元/m²，从化15866元/m²，增城19254元/m²，黄埔41176元/m²，天河75647元/m²，番禺42380元/m²，南沙30231元/m²。

2022年广州商业市场持续复苏，其中今年广州商铺市场供应回落，入市3353套31.8万m²，面积同比跌24%；成交5130套60.3万m²，同比下降11%。写字楼市场全年入市2335套57.1万m²，同比下降48%；全年成交2552套62万m²，同比下降23%。公寓市场全年供应13307套65.8万m²，同比跌32%；市场成交12265套65.1万m²，同比下降34%，为近六年低位。

3、广东江门

据市住建数据，2022年江门全市商品房网签面积达689万m²，同比减少12.2%，其中商品房成交面积约496万m²，同比减少16.9%。其中蓬江区同比增长两成，江海区和新会区保持平稳，四市减幅较明显。

成交套数方面，2022年江门商品房住宅网签成交共计46107套，同比去年（55211套）跌约

16.5%。从全年成交走势来看，自6月1日江门全面解除限购后，再加上各区域出台买房补贴政策，以及2成首付等刺激之下，当月成交突破4700套，为年内成交量最高月份。其余月份的成交基本徘徊在3/4千套左右，整体的成交量对比前两年都有所下降。

成交均价方面，1-12月全市商品住房成交均价8073元/m²，同比下降2.7%，降幅比1-11月收窄0.4个百分点。西部三市相对平稳，东部三区一市降幅较明显。2022年江门商品房价格起起落落，波动较大，仅在4-6月呈缓慢上涨，进入8月出现下降幅度，直至12月稍有回升，但涨势依旧不明显。不过整体上，2022年的成交量价同比虽有较明显下滑，但价格表现得相对平稳。

4、湖南郴州

2022年的郴州楼市，调控政策频出。3月31日，郴州住房公积金新政出台，提高贷款额度、恢复异地贷款政策、放宽提取次数限制。6月8日，《关于促进房地产市场良性循环和健康发展的若干措施》出台，包含实施购房补贴政策、保障业主子女就近入学、优化预售资金监管等十条措施。10月13日，市住房公积金管理中心发布通知，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15%。最后是房贷利率下调，5年期以上LPR已历经1月、5月、8月的三次调降，共下行35个基点，达4.3%水平。目前，郴州房贷利率为：首套4.1%（LPR-20基点），二套4.9%（LPR+60基点），创历史新低。

受销售持续下行及融资受限等因素影响，2022年郴州市房企投资拿地大幅缩量，土地市场供需均表现低迷。据统计，2022年度郴州市本级供应110宗地块，成交82宗地块，其中有18宗涉宅用地，成交总面积约84.7万m²，成交总金额约25.96亿元，且全部地块均为底价成交，没有溢价。地方城投成为拿地主力，土拍托底现象较多。

受经济下行及市场信心缺失等多重因素影响，今年以来，郴州楼市持续低位运行。据郴房网房地产销售网签数据，2022年郴州楼盘住宅总计成交10361套，总金额约69.72亿元，总面积约122万m²。其中，成交套数高位回落，同比2021年住宅17112套，下降39%；同比2020年住宅21100套，下降51%。成交均价同样有所下跌，2022年郴州市新房均价为5714元/m²，同比2021年的6006元/m²，降幅达292元/m²，下跌约5%。

5、北京

2022年北京市商品住宅（不含保障性住房）销售套数66050套，较2021年减少20660套，同比下降23.83%；销售面积达766.51万平方米，同比下降24.11%；销售金额累计人民币3842.19亿元，同比下降20.29%。2022年，北京新房成交价格涨幅保持稳定，较去年小幅增长，北京商品住宅（不含保障性住房）成交均价为50126元/平方米，同比上升5.03%。

2022年，商品住宅（不含保障性住房）批准上市面积为668.12万平方米，同比下降12.42%。2022年商品住宅市场销供比为1.15。2022年，商品住宅（不含保障性住房）库存量为1263.35万平方米，同比上涨8.19%，再次回归到高位，截至12月底出清周期降至18.3月，目前库存去化时间超出正常水平，整体去化风险较为突出。

6、柬埔寨金边

柬埔寨经济与财政部近期发布社会经济趋势，据柬埔寨国土规划和建设部发布的报告，2022年柬埔寨全国共有3827个新建筑项目获得批准，建筑项目总面积为650万平方米，投资总额为26亿美元，同比下降11.4%。

2022年，COVID-19危机的负面溢出效应，使全球经济持续低迷，俄乌战争爆发导致世界经济

体系动荡，经济复苏缓慢，受世界经济大环境影响柬埔寨本地通货膨胀严重，民众资产缩水。投资者降低投资额，放缓投资进度，市场持续低迷。在销售价格方面，2022年金边各类型公寓的房价下降比例相较2021年，平均跌幅为1.2%，租金平均跌幅为1.1%。

公司的主营业务为房地产开发，具备房地产开发一级资质。公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、郴州等城市以及柬埔寨的金边等地。主要以开发商住类型的住宅产品为主，经营模式以自主开发房地产项目为主。截至本报告披露日，公司拥有66家含全资、控股下属公司，经营范围涵盖房地产开发经营、房地产中介服务、房地产咨询服务、物业管理、场地租赁(不含仓储)、房屋租赁、自有房地产经营活动、房屋建筑工程施工、企业自有资金投资、商品批发贸易(许可审批类商品除外)、非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外)、金属及金属矿批发(国家专营专控类除外)、企业管理咨询、园林绿化工程服务、林木育种、林木育苗等方面。

(二) 报告期内公司旧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。

(三) 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；柬埔寨磅湛粤泰城项目，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。

(四) 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5,967.70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24,018.95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，目前尚未完工。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 36,040 平方米。

3、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 40,901 平方米。

4、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 349,928.03 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 34,815.32 平方米。

（五）报告期内公司物业租赁业务情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司对外出租的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、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。

（六）多元化业务方面

1、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和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。

2、公司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、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域；公司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。广东国森林业有限公司及广东省富银建筑工程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。

3、公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司投资的从化亿城泉说温泉酒店项目位于广州市从化区温泉旅游区中心，委托广州白天鹅酒店管理公司经营，为酒店提供专业的开发和管理经验。2022 年度广州亿城泉说酒店有限公司荣获广东省人力资源管理专业委员会优秀会员单位称号。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	10,840,929,780.86	14,034,659,395.13	-23	13,914,276,445.55
归属于上市公司股东的净资产	2,905,689,322.23	4,198,252,572.08	-31	5,039,886,225.01
营业收入	1,452,499,760.88	888,733,027.95	63	3,016,013,897.23
扣除与主营业务无	1,449,733,657.48	887,023,138.49	63	3,013,310,160.87

关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	-1,346,606,583.26	-824,624,173.84	-63	-913,056,273.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-868,365,911.87	-726,445,805.37	-20	-927,207,725.39
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78	-34	272,478,216.03
加权平均净资产收益率(%)	-19.32	-17.85	减少1.47个百分点	-16.02
基本每股收益(元/股)	-0.53	-0.33	-61	-0.36
稀释每股收益(元/股)	-0.53	-0.33	-61	-0.36

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	175,017,121.90	910,539,879.30	196,109,642.89	190,888,743.03
归属于上市公司股东的净利润	-72,001,104.27	-559,378,578.04	-56,652,001.70	-476,729,177.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-61,303,738.40	-144,717,034.14	-266,237,018.56	-384,425,475.27
经营活动产生的现金流量净额	105,570,939.67	28,024,500.12	-42,721,371.23	12,826,706.78

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

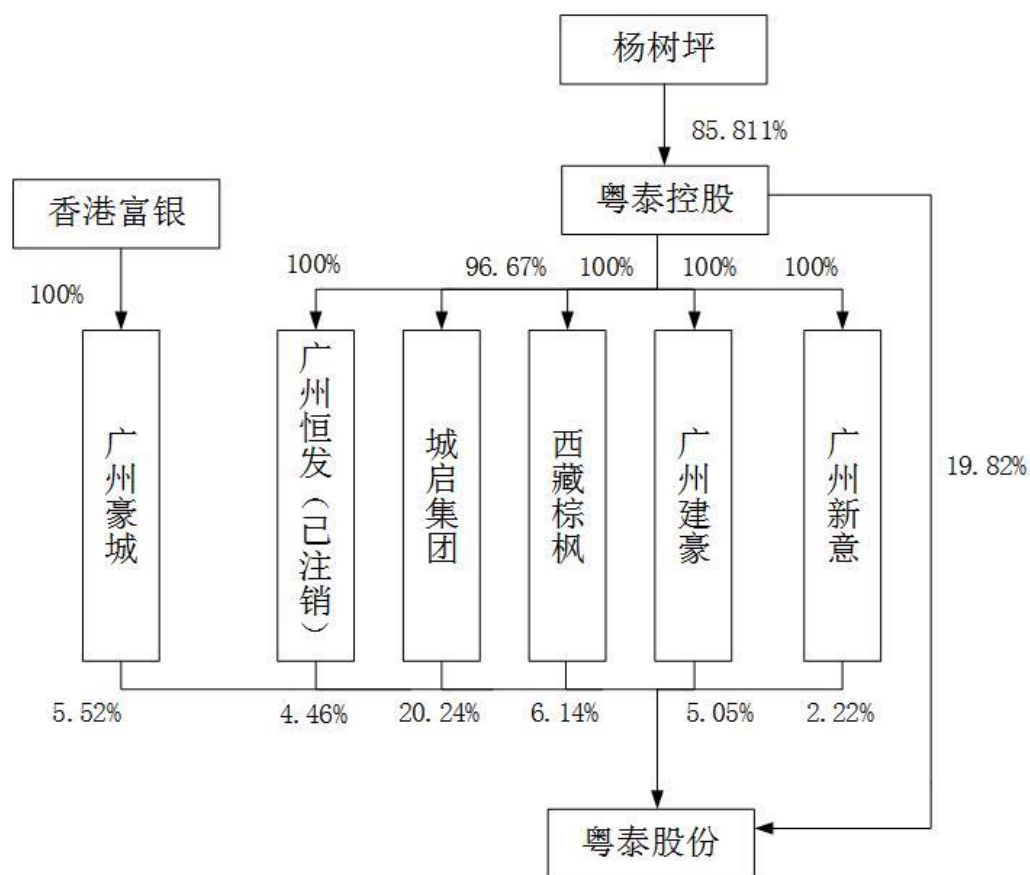
截至报告期末普通股股东总数(户)		50,626					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		48,189					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份	数量	

					状态		
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	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	0	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	0	17,900,000	0.71	0	未知	17,900,000	未知
中信证券股份有限公司	13,918,080	13,918,080	0.55	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

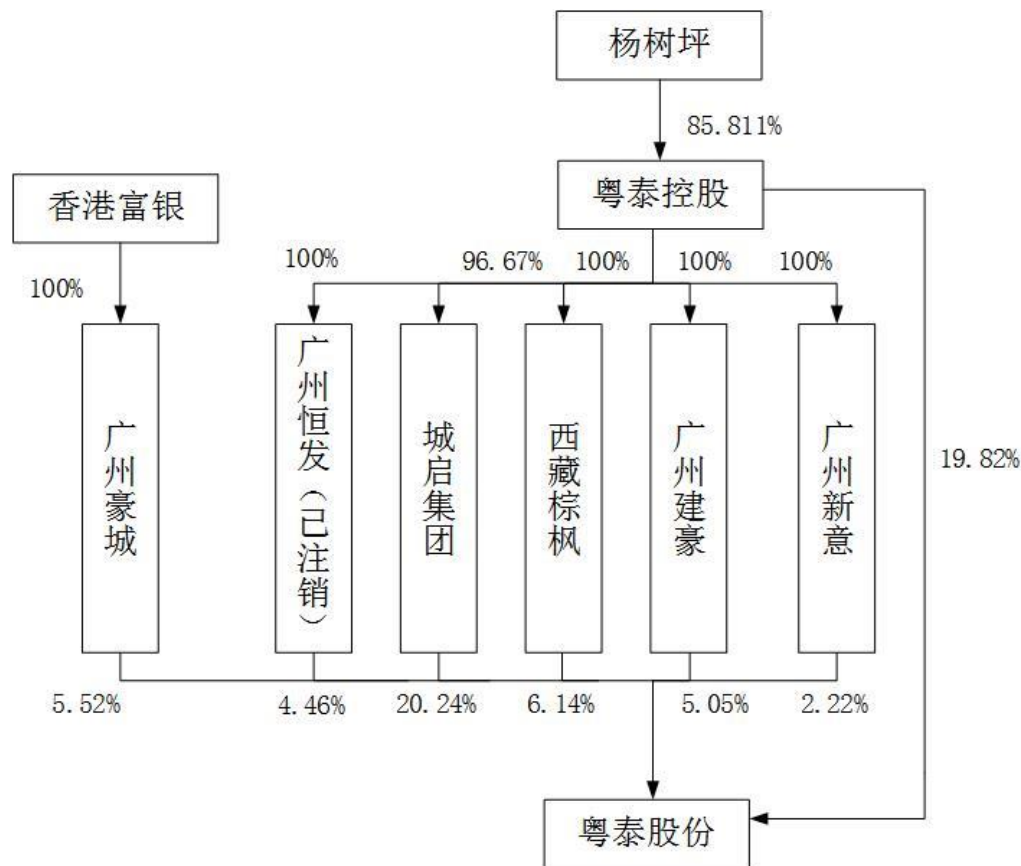
注：2017年10月17日，本公司收到控股股东粤泰控股通知，粤泰控股于2017年10月17日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。粤泰控股吸收合并广州恒发后，粤泰控股继续存在，广州恒发解散并注销。关于本次吸收合并事项详见公司于2017年10月18日披露的《公司关于股东权益变动暨第一大股东变动的提示性公告》（公告编号：临2017-104号）。其后粤泰控股完成吸收合并广州恒发的工商程序，但由于粤泰控股方的流动性等问题，造成广州恒发所持公司股票一直未能办理解押过户。2023年2月14日，广州恒发房地产开发有限公司持有的公司113,014,250股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续，过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆3号集合资金信托计划”名下。



注：2017年10月17日，本公司收到控股股东粤泰控股通知，粤泰控股于2017年10月17日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。粤泰控股吸收合并广州恒发后，粤泰控股继续存在，广州恒发解散并注销。关于本次吸收合并事项详见公司于2017年10月18日披露的《公司关于股东权益变动暨第一大股东变动的提示性公告》（公告编号：临2017-104号）。其后粤泰控股完成吸收合并广州恒发的工商程序，但由于粤泰控股方的流动性等问题，造成广州恒发所持公司股票一直未能办理解押过户。2023年2月14日，广州恒发房地产开发有限公司持有的公司113,014,250股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续，过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆3号集合资金信托计划”名下。

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 145,249.98 万元，比上年同期增加 63%，主要原因是本年度淮南洞山项目开始交付，实现销售收入近 4.36 亿元。2022 年度归属母公司净利润-134,660.66 万元。

公司主要业务区域的房地产销售情况

报告期内公司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：海南天鹅湾项目控制期内签约销售面积 716.18 平方米，签约金额 289.22 万元，全年实现结转销售收入 521.19 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 296.34 平方米，签约金额 384.90 万元，全年实现结转销售收入 51,189.39 万元；海口福嘉花园项目全年签约销售面积 308.89 平方米，签约金额 328.80 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 24,956.70 平方米，签约金额 10,420.21 万元，全年实现结转销售收入-344.97 万元。

(3) 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目控制期内签约销售面积 2,227.18 平方米，签约金额 1,042.79 万元，全年实现结转销售收入 4,267.06 万元。

(4) 江门地区公司：江门项目全年签约销售面积 14,383.01 平方米，签约金额 6,193.00 万元，全年实现结转销售收入 10,133.75 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 9,373.97 平方米，签约金额 6,868.00 万元，全年实现结转销售收入 10,413.90 万元；广州东华西路项目全年签约销售面积 1,109.76 平方米，签约金额 7,813.91 万元，全年实现结转销售收入 9,819.51 万元。

(6) 淮南公司：淮南洞山项目全年签约销售面积 44,340.00 平方米，签约金额 30,052.00 万元，全年实现结转销售收入 43,622.62 万元。

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