

股票代码：600393

股票简称：粤泰股份

编号：临 2017-037 号

广州粤泰集团股份有限公司
关于非公开发行股票摊薄即期回报
对主要财务指标的影响及采取措施的公告(一次修订稿)

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。

重大提示：

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“粤泰股份”）董事会对公司非公开发行A股股票是否摊薄即期回报进行分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成议案，并将提交股东大会表决。公司提示广大投资者注意：公司所制定的填补回报措施及相关承诺主体的承诺不等于对公司未来利润做出的保证，亦不代表公司对经营情况及趋势的判断，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）以及中国证监会发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的有关规定，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司就本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取的措施如下：

一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

本次非公开发行完成后，公司的净资产规模将有所上升。短期内，在募集资金的效用尚不能完全得到发挥的情况下，公司的每股收益、净资产收益率等财务指标可能会受到一定影响。但从中长期看，本次非公开发行募集资金带来的资本

规模增长将有效促进公司业务规模的扩张,进一步提升公司的业务规模和盈利能力。公司将积极采取各种措施提高净资产和资本金的使用效率,以获得良好的每股收益和净资产收益率。

（一）影响分析的假设条件

以下假设仅为测算本次非公开发行对公司每股收益、净资产收益率的影响,不代表公司对2017年经营情况及趋势的判断,亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担赔偿责任。

本次非公开发行对公司每股收益、净资产收益率的影响的假设前提:

1、假设国内外宏观经济环境、公司所处行业情况没有且可预见的未来也不会发生重大不利变化;

2、根据公司2016年度年报,2016年度公司归属于母公司所有者的净利润为14,514.23万元、归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为13,978.78万元,2017年归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常损益后的净利润在此预测基础上按照-10%、0%、10%的业绩增减幅分别测算。

该假设并不代表公司对2017年的盈利预测,亦不代表公司对2017年经营情况及趋势的判断,投资者不应据此进行投资决策。

3、截至2016年12月31日,公司总股本为1,268,123,935股。

4、假定公司本次非公开发行募集资金总额为350,000.00万元,暂不考虑发行费用,本次非公开发行股票的发行数量按照募集资金总额除以发行价格确定,本次非公开发行股票的发行数量上限为253,624,787股。最终发行价格、发行数量、募集资金总额将以中国证监会核准发行的数量为准。

5、假设本次非公开发行方案于2017年9月底实施完毕,该完成时间仅为估计,最终以中国证监会核准后实际发行完成时间为准。

6、第八届董事会第五十六次会议审议通过公司2016年度利润分配方案,拟以2016年12月31日公司总股本1,268,123,935股为基数,拟向全体股东按每10股派

发现金红利0.40元（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增10股，现金红利分配利润50,724,957.40元。假设该利润分配方案经2016年年度股东大会审议通过并于2017年3月实施。基于财务指标的可比性原则，对2016年度和2017年度主要财务指标测算时考虑了2016年度利润分配的影响。

7、截至2016年12月31日，公司归属于母公司所有者的净资产为484,593.42万元。在预测公司2017年净资产时，未考虑除募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响。

截至2017年12月31日归属于母公司所有者的净资产=2017年期初数+本次发行募集资金假设数+2017年归属于母公司所有者的净利润假设数-2016年现金分红数。

前述数值不代表公司对2017年末归属于母公司所有者的净资产的预测，存在不确定性。

8、未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等方面的影响。

（二）对公司主要财务指标的影响

基于上述假设情况，公司测算了本次非公开发行对2017年度每股收益、净资产收益率的影响，具体情况如下：

情景一：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度持平；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	14,514.23	14,514.23	14,514.23
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	13,978.78	13,978.78	13,978.78
总股本（万股）	126,812.39	253,624.79	278,987.27
扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.060	0.057	0.056
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.057	0.055	0.054

扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.060	0.057	0.056
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.057	0.055	0.054
期末归属于母公司所有者的净资产	484,593.42	494,035.15	844,035.15
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	3.32%	2.97%	2.48%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	3.17%	2.87%	2.39%

情景二：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度相比增长10%；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	14,514.23	15,965.65	15,965.65
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	13,978.78	15,376.65	15,376.65
总股本（万股）	126,812.39	253,624.79	278,987.27
扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.060	0.063	0.061
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.057	0.061	0.059
扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.060	0.063	0.061
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.057	0.061	0.059
期末归属于母公司所有者的净资产	484,593.42	495,486.57	845,486.57
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	3.32%	3.27%	2.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	3.17%	3.15%	2.62%

情景三：假设除本次募集资金投资项目外，公司2017年度归属于母公司所有者的净利润及扣除非经常性损益后的净利润与2016年度相比下降10%；

单位：万元

项目	2016年度	2017年度	
		发行前	发行后
归属于母公司所有者的净利润	14,514.23	13,062.80	13,062.80
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	13,978.78	12,580.90	12,580.90
总股本（万股）	126,812.39	253,624.79	278,987.27
扣除非经常性损益前的基本每股收益（元/股）	0.060	0.052	0.050
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.057	0.050	0.048
扣除非经常性损益前的稀释每股收益（元/股）	0.060	0.052	0.050

扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.057	0.050	0.048
期末归属于母公司所有者的净资产	484,593.42	492,583.73	842,583.73
扣除非经常性损益前的加权平均净资产收益率	3.32%	2.68%	2.24%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	3.17%	2.58%	2.16%

注：对基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率的计算公式按照中国证券监督管理委员会制定的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》中的要求和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》中的规定进行计算。

根据上述假设及测算，因公司本次非公开发行募集资金投资项目存在建设周期较长，募集资金投资项目短期内产生的效益较少，故总体上存在由于本次非公开发行新增加的股份将会使得短期内公司即期回报指标存在被摊薄的风险。

二、对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次非公开发行完成后，公司的总股本和净资产规模较发行前将均有一定幅度的增加，而房地产项目的开发周期较长，公司本次募集资金从投入到产生经济效益需要一定的时间，短期内募集资金投资项目利润难以得到释放，在募投项目产生效益之前，公司的利润实现和股东回报仍主要依赖现有业务。在公司总股本和净资产均增加的情况下，如果公司净利润的增长幅度小于总股本和净资产的增长幅度，公司的每股收益和净资产收益率等指标将会出现一定幅度的下降，导致本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险。

公司特别提醒投资者理性投资，注意本次非公开发行可能存在摊薄公司即期回报的风险。

三、本次非公开发行的必要性和合理性

（一）夯实业务发展基础，加快优质项目开发，推动主业发展

房地产开发行业属于典型的资金密集型行业，资金实力、融资渠道是房地产业务持续稳健经营的重要保障，也是衡量企业竞争实力的重要维度，公司需要充足的现金流支持重点城市的布局和新市场的开拓。

本次募集资金拟投资项目分别位于广州、淮南、江门等地，涵盖一线城市和有发展潜力的区域，且项目均具备良好的产品定位和科学的规划设计，是公司业务布局和业务发展的重要一步。本次非公开发行有利于提升公司主营业务的整体运作效益，增强综合实力，切实推进公司的战略发展。

（二）增强公司资金实力，优化资本结构，进一步降低财务风险

公司房地产业务处于快速发展阶段，对于资金的需求较大。近年来，公司通过金融机构借款等方式筹集发展所需资金，负债规模增加，较高的资产负债率给公司带来了一定的财务压力和财务风险。因此，公司有必要充分利用多元化的融资工具，积极合理筹措资金，进一步优化资本结构，降低综合融资成本，有效降低财务风险并增强抵御风险的能力。

综上所述，本次非公开发行将进一步增强公司资金实力，推动房地产主业发展，有助于公司优化资本结构，降低财务风险，为公司业务平稳、健康、持续发展提供有力的保障。因此，本次非公开发行符合公司及全体股东的利益，具有必要性和合理性。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

（一）本次非公开发行募集资金投资项目

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过350,000.00万元（含本数），募集资金在扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额（万元）	使用募集资金（万元）
1	东华枫尚阁项目	111,036.92	55,000.00
2	东华荣廷府项目	73,127.59	15,000.00
3	淮南公园天鹅湾（北区）项目	411,337.33	205,000.00
4	江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目	85,139.22	75,000.00
合计		680,641.06	350,000.00

（二）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司目前的主营业务是房地产业务，本次非公开发行募集资金主要围绕公司主营业务，符合公司自身的经营目标和业务发展规划。本次募集资金将进一步增强公司核心竞争力，促进主业做强做优，更好地满足公司现有业务的整体战略发展的需要。

（三）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司在多年的房地产项目开发过程中，根据公司特点、城市布局及区域特征，总结、积累了大量的房地产项目开发和运作经验，形成了一套全面、高效的开发流程，培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的管理团队，也培育了大批专业知识扎实、实战经验丰富的专业技术人才和开发团队。本次募集资金投资项目在人员、技术、市场方面具备可实施性。

五、公司应对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

为保证本次非公开发行募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，本次非公开发行完成后，公司将通过加快募投项目投资进度、加大市场开拓力度、努力提高销售收入、提高管理水平、提升公司运行效率，增厚未来收益，以降低本次非公开发行摊薄股东即期回报的影响。公司拟采取的具体措施如下：

（一）做强做优房地产主营业务，进一步增强主业的核心竞争力

在当前和未来一段时间内，房地产业务仍将是公司整体竞争力的主要源泉。公司拟通过本次非公开发行募集资金，深度聚焦国内主要城市、核心地段的房地产开发项目，扩大先发先行的优势。同时，充分利用公司现有优质项目资源，加大项目开发力度，不断提高房地产业务的规划设计、招商运营和综合服务水平，进一步增强公司核心竞争力。

（二）优化公司资本结构，增强风险抵御能力，提升公司盈利能力

通过本次非公开发行股票募集资金，有利于增强公司资金实力，优化公司资本结构，降低公司资产负债率，减少公司财务负担，增强公司抗风险能力，为公司进一步扩大业务规模、提高盈利能力、给予公司全体股东更多回报奠定坚实的基础。

（三）进一步完善公司治理，加强内部管控，不断提升经营管理效率

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保公司股东（特别是中小股东）、董事（特别是独立董事）、监事能够充分行使各自权利，为公司持续发展提供制度保障。

同时，公司将加强运营管控，不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，完善标准工期，使项目开发每个阶段都在监控范围内；提升目标管理责任书执行力，加强对项目关键节点的考核与激励。公司实施项目分类管理，优化流程，通过不断细化和优化公司内部控制，不断提升公司运营效率与管理质量。

（四）加强募集资金管理和运用，提高募集资金使用效率

目前，公司已按照《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》等规定，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理办法》。对募集资金实行专户存储、严格审批、专款专用，配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督。公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《募集资金管理办法》以及中国证监会相关法律法规的规定和要求，对募集资金的使用进行充分论证，有效防范风险，提高募集资金使用效率，保证募集资金的合理合法使用。

六、公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（一）公司董事、高级管理人员的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：

- 1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。
- 2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束。
- 3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。
- 4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。
- 5、如公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺未来股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

（二）公司控股股东的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司承诺如下：

“本公司承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

（三）公司实际控制人的承诺

为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司实际控制人杨树坪先生承诺如下：

“本人承诺不越权干预粤泰股份经营管理活动，不侵占粤泰股份利益。”

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布

的有关规定、规则，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。若承诺人违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担补偿责任。

七、关于本次非公开发行股票摊薄即期回报的应对措施及承诺事项的审议程序

董事会对公司本次非公开发行摊薄即期回报事项的分析及填补即期回报措施、相关承诺主体的承诺等事项已经公司第八届董事会第五十一次会议、2017年第一次临时股东大会、第八届董事会第五十八次会议审议通过，将提交公司股东大会审议。

本次非公开发行完成后，公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2017年3月20日