

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

## 重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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，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。

四、公司负责人杨树坪、主管会计工作负责人司小平及会计机构负责人（会计主管人员）张结祯声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 五、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。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的未来经营计划是公司基于目前的行业、市场环境指定的公司战略发展规划及业绩预测，并不构成业绩承诺，敬请投资者保持足够的风险意识。

## 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

是

1、经公司自查，发现公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）及其关联方存在非经营性资金占用的情况。截止2020年12月31日，资金占用余额合计为16,820.84万元。

2021年2月22日，经公司2021年第一次临时股东大会会议审议通过，公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）以25,878.22万元受让公司控股股东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”）所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”或“标的公司”）15.40%的股权。本次交易的总对价款25,878.22万元中的16,820.84万元以以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，剩余9,057.38万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2月22日，海南亿城持有的海南瀚城15.40%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。

2、鉴于公司持续对嘉盛大厦项目的基坑维护工程资料进行核查后认为，由于无法确定上述工程造价与施工成本，公司视同160,393,288.86元工程款存在被控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。为维护公司中小股东权益，粤泰控股同意全额承担公司所支付的上述基坑维护工程款160,393,288.86元。

2021年4月26日，经公司2021年第四次临时股东大会会议审议通过，海南粤泰投资继续受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城14.70%的股权以解决可能存在的资金占用问题。本次交易的总对价款246,991,516.80元中的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，海南亿城持有的海南瀚城14.70%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。

#### 八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

是

2020年，广州桦熵投资有限公司（以下简称“广州桦熵”）与厦门国际银行股份有限公司珠海分行（以下简称“厦门国际银行”）签订编号为1510202002197816的《流动资金借款合同》、编号为1510202002197816DY-1的《最高额抵押合同》、编号为1510202002197816BZ-1的《保证合同》，授信贷款金额为1340万元，贷款期限为12个月（2020年2月25日至2021年2月25日），贷款利率为6.7%，抵押物为从化市温泉镇悦泉路亿城一街78、80号，由广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）提供连带责任保证担保。

广州桦熵分别于2020年2月25日和2020年3月20日提款600万元和740万元，款项专项用于粤泰股份支付银行贷款利息，避免出现逾期。

2021年2月25日，广州桦熵向厦门国际银行偿还贷款本金550万元，2021年3月31日广州桦熵向厦门国际银行归还990万元本金及结清相应利息，粤泰股份提供连带责任保证担保已解除，从化市温泉镇悦泉路亿城一街78、80号也于4月28日完成解押手续。

#### 九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”的内容。公司经营管理层将审慎评估相关风险，科学合理决策，优化资源配置，提高经营效率，全面加强公司的成本和风险控制能力，争取把相关风险控制在合理范围之内，保证公司的平稳运行和健康可持续发展。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	6
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要 .....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	21
第五节	重要事项 .....	41
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	62
第七节	优先股相关情况.....	68
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	68
第九节	公司治理 .....	78
第十节	公司债券相关情况.....	82
第十一节	财务报告 .....	83
第十二节	备查文件目录 .....	227

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
粤泰股份、本公司、公司	指	广州粤泰集团股份有限公司
子公司、下属子公司	指	广州粤泰集团股份有限公司下属全资或控股的子公司
粤泰控股、公司控股股东	指	广州粤泰控股集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	广州粤泰集团股份有限公司
公司的中文简称	粤泰股份
公司的外文名称	GUANGZHOUYUETAIGROUPCo., Ltd.
公司的外文名称缩写	GZYT
公司的法定代表人	杨树坪

### 二、 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
联系地址	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
传真	020-89786297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司注册地址的邮政编码	510600
公司办公地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司办公地址的邮政编码	510600
公司网址	www.gzytgf.com
电子信箱	gzdhsy@163.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券与投资者关系管理中心

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	武汉市武昌区东湖路169号2-9层
	签字会计师姓名	吴杰、陈刚

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年		本期比上年 同期增减 (%)	2018年
		调整后	调整前		
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
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
	2020年末	2019年末		本期末比上年 同期末增 减(%)	2018年末
		调整后	调整前		
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
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

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年		本期比上年 同期增减 (%)	2018年
		调整后	调整前		
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.37	0.11	0.07	-436.36	0.00
加权平均净资产收益率(%)	-16.02	4.97	3.01	-20.99	4.90

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-16.27	4.81	2.84	减少21.08个百分点	0.04
--------------------------	--------	------	------	-------------	------

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

#### 九、2020 年分季度主要财务数据

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	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

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	56,715,854.41		37,057,430.83	300,813,738.58
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,806,508.15		56,170.50	501,587.36
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				8,970,410.96
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				



委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,857,399.71		-19,591,918.57	-25,042,640.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目	74,149.42		30,094.20	46,449.73
少数股东权益影响额	-264,321.92		-4,621,931.00	2,276,741.30
所得税影响额	1,676,661.23		-2,906,532.98	114,105.90
合计	14,151,451.58		10,023,312.98	287,680,393.78

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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<sup>2</sup>，成交 85 宗，成交建面积为 1536 万 m<sup>2</sup>；商服用地供应建面 739 万 m<sup>2</sup>，成交 614 万 m<sup>2</sup>。

##### 商住用地

➤ 供应建筑面积：1988 万 m<sup>2</sup>，环比：+42.8%

- 完成年度计划：77%（按建筑面积统计）
- 成交建筑面积：1536 万 $\text{m}^2$ ，环比：+42.7%
- 平均成交楼面地价：13315 元/ $\text{m}^2$ ，同比：+5.3%

#### 商服用地

- 供应建筑面积：739 万 $\text{m}^2$ ，环比：+138%
- 完成年度计划：83%（按建筑面积统计）
- 成交建筑面积：614 万 $\text{m}^2$ ，环比：+130%
- 平均成交楼面地价：6804 元/ $\text{m}^2$ ，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 $\text{m}^2$ ；外围四区成交地块 37 宗，成交建筑面积 913.9 万 $\text{m}^2$ ；远郊两区成交地块 28 宗，成交建筑面积 455.4 万 $\text{m}^2$ 。

### （3）楼市情况

整体市场：整体呈现供销两旺的趋势，

- 全市住宅供应 12.4 万套，供应面积 1294.39 万 $\text{m}^2$ ，环比增加 55%；
- 全市住宅签约 10.9 万套，签约面积 1172.02 万 $\text{m}^2$ ，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

- 天河：累计销售面积 309 万 $\text{m}^2$ ，库存为 17 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 5.8 个月；
- 海珠：累计销售面积 19.79 万 $\text{m}^2$ ，库存为 18.49 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 8.7 个月；
- 荔湾：累计销售面积 62.5 万 $\text{m}^2$ ，库存为 51.1 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 8.1 个月；
- 白云：累计销售面积 48.7 万 $\text{m}^2$ ，库存为 81.9 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 13.6 个月；
- 越秀：累计销售面积 10.7 万 $\text{m}^2$ ，库存为 5.9 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 5.4 个月；
- 黄埔：累计销售面积 176.7 万 $\text{m}^2$ ，库存为 95.3 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 4.6 个月；
- 番禺：累计销售面积 118 万 $\text{m}^2$ ，库存为 81.9 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 13.6 个月；
- 南沙：累计销售面积 230 万 $\text{m}^2$ ，库存为 167.4 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 5.5 个月；
- 花都：累计销售面积 117.74 万 $\text{m}^2$ ，库存为 106.4 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 8.2 个月；
- 增城：累计销售面积 309 万 $\text{m}^2$ ，库存为 195.3 万 $\text{m}^2$ ，去化周期为 5.8 个月；
- 从化：累计销售面积 50.7 万 $\text{m}^2$ ，库存为 66.5 万 $\text{m}^2$ ，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 $\text{m}^2$ ，同比减少 48.3%；成交套数约为 1.6 万套，成交面积为 87.2 万 $\text{m}^2$ ，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 $\text{m}^2$  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 $\text{m}^2$ ，同比上涨 117.86%；商铺供应 1.2 万套，供应面积 87.6 万 $\text{m}^2$ ，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 $\text{m}^2$ ，同比下滑 8.23%；商铺成交近 0.6 万套，成交面积 82.16 万 $\text{m}^2$ ，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/m<sup>2</sup>，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 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<sup>2</sup>，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\$/m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>，拆迁用地范围面积：122,259.1 m<sup>2</sup>。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

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，通过公司内部的沟通、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。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、2019 年度，经公司第九届董事会第十四、十五次会议及 2019 年第二次临时股东大会审议

通过，公司与世茂房地产控股有限公司及其关联方签署了一系列合作协议，合作对价为 639,731 万元人民币，主要涉及的合作项目包括广州嘉盛项目、广州天鹅湾二期项目、淮南两地块项目、深圳项目等。广州天鹅湾项目于 2020 年 1 月完成过户手续。截至目前，世茂房地产就本次交易事项已经与公司结清合同项下其应支付的全部对价款项。

2、报告期内，公司下属全资子公司江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司及江门市悦泰置业有限公司(项目公司)签订了《悦泰·珠西商务中心项目股权转让暨合作开发协议》，江门市粤泰发展有限公司拟收购项目公司另一股东江门市新会区凯富投资开发有限公司 45% 股权，并将其持有的项目公司 50% 股权转让予广州穗融企业管理有限公司，广州穗融企业管理有限公司受让标的股权所承担的合作对价为 52,300 万元。

其中：境外资产 725,210,973.08（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 5.21%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### （1）长期从事房地产行业带来的综合优势

公司在房地产业务领域耕耘多年，作为广州市老牌的房地产开发商，目前已有三十多年住宅小区项目开发建设经验，是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一。公司在多年的城市建设历程中，取得了丰厚的经营成果和瞩目的业绩，也积累了丰富的技术、管理和开发经验，凝聚了大批的专业人才和精英，为公司的发展打下了坚实的基础。而公司“天鹅湾”品牌的设计，具有时尚前瞻的风格，公司所开发的项目在全国多地与同档次的房地产产品相比具有较强的市场竞争力。

#### （2）以灵活的方式取得项目，稳健进取的发展战略

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。

目前公司已在广州、江门、三门峡、海南、淮南、湖南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。

#### （3）经验丰富、决策灵活的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队，公司经营管理层中大部分人员都经历过房地产的低谷阶段，经受过房地产低潮的考验，具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验，丰富的管理经验与良好的心理素质是引导企业克服困难的保证。

#### （4）规范治理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。公司已形成股东大会、董事会、监事会、及经营管理层各司其职、相互制衡的治理结构，有利于保障全体股东的合法利益，保证了公司持续、独立和稳定的经营。在管理体系上，逐步形成了层次分明、设置合理、决策科学、分配合理的运行机制。与此同时，围绕精细化、科学化、规范化、集团化管理理念，通过总结经验和借助外力，公司已经初步形成一套较为完善的管理体系，并持续改进，以不断适应现代社会发展的需要。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，由于受新型冠状病毒感染肺炎疫情的影响，公司部分项目的开发及销售进度不及预期，公司经营管理层通过与世茂集团就公司部分项目进行合作，与信达资产进行债务重组等措施，逐步化解公司债务风险，有效缓解了公司流动性紧张的局面。报告期末，公司扣除预收账款后资产负债率降低 58.39 个百分点至 52.56%，现金短债比 0.79，现金流与负债情况与前几年相比得到了较大的改善。展望未来，公司将通过激活生态、激活团队，激活资产等手段，着力培育公司的“机制”、“区域”、“创新”、“平台”四个优势，激活做优，抓重点求突破以尽快改变目前流动性状况，以实现公司轻资产、高周转，差异化成长。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，公司虽然在 2016 年初重组成功后实现资产规模的扩张，但相较国内其他大型房地产开发商而言，公司的业务规模还是偏小，房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。

#### （一）报告期内公司房地产项目开发情况：

1、报告期内，江门市悦泰置业有限公司持有的江门悦泰·珠西商务中心项目取得《不动产权证书》、《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》。

2、报告期内，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。

3、报告期内，海南海口滨江花园取得海口市住房和城乡建设局发放的竣工验收备案文件。

4、报告期内，江门市江海区天鹅湾爱琴苑 28、29 栋，38 号取得江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《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。

5、报告期内，淮南洞山天鹅湾项目 3#商住楼、7#、8#、13#住宅楼取得淮南市城乡建设局发放的《建筑工程施工许可证》，总建筑面积为 86,203.63 平方米。

6、报告期内，淮南洞山天鹅湾 3#商住楼取得淮南市住房保障和房产管理局颁发的《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。

7、报告期内，淮南洞山天鹅湾 7#、8#、13#住宅楼取得淮南市住房保障和房产管理局颁发的《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。

8、报告期内，湖南天鹅湾项目地块一一期、地块二、地块一二期取得郴州市北湖区住房和城乡建设局发放的《建筑工程施工许可证》，合计建设规模为 208,998.37 平方米。

9、报告期内，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。

10、报告期内，湖湾小区一期取得海口市住房和城乡建设局颁发的《海口市商品房预售许可

证》，批准预售面积为 55,782.49 平方米。

## （二）在公司多元化业务方面：

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、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。

3、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。

## （三）日常管理方面

### 1、推行标准化建设

2020 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。

### 3、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。

### 4、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。

报告期内公司结合市场情况及公司实际需要，适时调整公司岗位编制，优化人员结构，完善公司薪酬体系，进一步调动员工积极性及工作效率。

### 5、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、浪潮财务系统运行正常。

## 二、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。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,016,013,897.23	4,584,016,901.39	-34.21
营业成本	2,538,385,533.73	2,804,723,931.12	-9.50
销售费用	70,206,821.77	149,061,798.91	-52.90
管理费用	179,696,381.46	261,612,426.69	-31.31
研发费用			
财务费用	315,875,524.39	451,337,661.93	-30.01
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87	34.51
投资活动产生的现金流量净额	235,311,849.00	-218,188,360.02	207.85
筹资活动产生的现金流量净额	-344,440,771.47	-51,695,795.63	-566.28

**利润表分析:** 营业收入减少 34.21%，主要是因疫情影响零售减少及部分项目尚处于开发阶段导致收入下降；销售费用 70,206,821.77 元，同比减少 52.90%，主要是零售方面受到疫情影响，地区公司销售同比下降，导致销售佣金下降；管理费用 179,696,381.46 元，同比减少 31.31%，主要是组织架构的优化，人员薪酬及中介机构费用减少导致；财务费用 315,875,524.39 元，同比减少 30.01%，主要由于报告期内总体的逾期利息及有息债务规模减少导致。

**现金流量分析:** 2020 年公司主要是因疫情影响零售减少及部分项目尚处于开发阶段，公司减少长期项目的投入，积极处置固定资产和无形资产收回资金，集中用于解决逾期债务及偿还利息。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

无

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
1、房地产业	2,938,172,245.30	2,472,030,058.42	15.87	-35.15	-9.56	减少 23.80 个百分点
2、服务业	29,797,531.60	36,206,127.85	-21.51	-32.81	-45.83	增加 29.19 个百分点
3、建筑施工业及林业	45,340,383.97	30,091,650.20	33.63	858.25	576.08	增加 27.70 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
1、房产销售	2,912,095,925.96	2,449,261,204.00	15.89	-35.35	-9.54	减少 24.00 个百分点



2、房地产出租	26,076,319.34	22,768,854.42	12.68	-2.21	-12.11	增加 9.83 个百分点
3、建筑安装及苗木销售与绿化工程	45,340,383.97	30,091,650.20	33.63	858.25	576.08	增加 27.70 个百分点
4、其他	29,797,531.60	36,206,127.85		-32.81	-45.83	增加 50.70 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南地区	2,984,347,629.16	2,511,833,922.14	15.83	-21.79	18.3	减少 28.52 个百分点
华中地区	27,068,231.31	26,641,994.44	1.57	-96.09	-95.57	减少 11.54 个百分点
境外	1,894,300.40	-148,080.11	107.82	-97.39	-100.18	增加 118.34 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明  
无

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
1、房地产业	广州、海南、三门峡、江门等项目	2,472,030,058.42	97.39	2,733,389,125.56	97.46	-9.56	
2、服务业	物业服务、设计服务等	36,206,127.85	1.43	66,834,986.85	2.38	-45.83	
3、建筑施工工业及林业	建筑安装及苗木销售与绿化工程	30,091,650.20	1.19	4,450,891.36	0.16	576.08	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
1、房产销售	广州、海南、	2,449,261,204.00	96.49	2,707,483,299.44	96.53	-9.54	

	三门峡、江门等项目						
2、房地产出租	住宅、车位、商铺、写字楼	22,768,854.42	0.9	25,905,826.12	0.92	-12.11	
3、建筑安装及苗木销售与绿化工程		30,091,650.20	1.19	4,450,891.36	0.16	576.08	
4、其他	物业服务、设计服务等其他	36,206,127.85	1.43	66,834,986.85	2.38	-45.83	

成本分析其他情况说明

无

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

销售费用 70,206,821.77 元，同比减少 52.90%，主要是零售方面受到疫情影响，地区公司销售同比下降，导致销售佣金下降；管理费用 179,696,381.46 元，同比减少 31.31%，主要是组织架构的优化，人员薪酬及中介机构费用减少导致；财务费用 315,875,524.39 元，同比减少 30.01%，主要由于报告期内总体的逾期利息及有息债务规模减少导致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 情况说明

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87	34.51
投资活动产生的现金流量净额	235,311,849.00	-218,188,360.02	207.85
筹资活动产生的现金流量净额	-344,440,771.47	-51,695,795.63	-566.28

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产	本期期末金额较上期期末变	情况说明

		(%)		的比例 (%)	动比例 (%)	
货币资金	542,252,053.11	3.90	383,182,088.94	2.28	41.51	本报告期公司减少长期项目的投入,积极处置固定资产和无形资产收回资金
应收账款	110,371,404.47	0.79	427,052,416.42	2.54	-74.16	本报告期公司加快回笼房屋销售尾款
预付款项	527,275,243.80	3.79	1,613,695,605.40	9.61	-67.32	本报告期末湖湾项目收购款由预付账款重分类至其他非流动资产
存货	7,863,313,606.66	56.51	10,093,853,329.94	60.12	-22.10	本报告期公司广州天鹅湾二期项目转让完成结转至主营业务成本
其他流动资产	81,062,552.13	0.58	176,437,387.80	1.05	-54.06	本报告期公司预缴税金随项目转让完成转入税金及附加
固定资产	146,002,906.57	1.05	195,476,735.39	1.16	-25.31	本报告期处置机器设备等资产回收资金
无形资产	4,063,999.59	0.03	57,796,777.04	0.34	-92.97	本报告期计提探矿权资产减值
长期待摊费用	20,424,296.10	0.15	175,575,172.15	1.05	-88.37	本报告期健康医学中心的装修工程由广东省第二人民医院收购
递延所得税资产	208,578,271.02	1.50	156,299,101.27	0.93	33.45	本报告期部分公司的可弥补亏损确认递延所得税资产
其他非流动资产	1,078,973,559.61	7.75	27,455,999.96	0.16	3,829.83	本报告期末湖湾项目收购款由预付账款重分类至其他非流动资产
短期借款	687,494,420.00	4.94	1,020,086,164.04	6.08	-32.60	本报告期末集中用于解决逾期债务及部分短期债务重组至长期债务
应付票据	3,550,900.00	0.03	141,208,032.65	0.84	-97.49	本报告期末承兑及协商解决商业承兑汇票
应付账款	1,050,817,205.40	7.55	1,354,782,226.84	8.07	-22.44	本报告期加快支付资金回收较快的工程项目,减慢长期项目的开发进度
合同负债	1,397,760,346.12	10.05	455,432,598.05	2.71	206.91	本报告期部分项目未完成竣工交付,导致销售房款未能结转至营业收入,另外公司加速销售资金的回笼
应交税费	1,079,115,658.25	7.76	756,790,281.47	4.51	42.59	本报告期广州地区、海南地区部分项目土地增值税的清算导致应交税费的增加
其他应付款	1,612,534,554.70	11.59	3,919,723,459.19	23.35	-58.86	本报告期随广州天鹅湾二期项目转让完成,期初的代偿债务、工程款等对冲收购对价
其他流动负债	71,963,274.33	0.52	28,328,965.94	0.17	154.03	本报告期待转销销项税额增加导致

长期借款	2,727,399,687.80	19.60	1,471,691,797.69	8.77	85.32	本报告期末集中用于解决逾期债务及部分短期债务重组至长期债务
长期应付款	64,381,158.87	0.46	309,946,297.97	1.85	-79.23	本报告期售后租回的融资款被信达收购转入长期借款

其他说明  
无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

(1) 截至报告披露日, 公司存在以下资产被查封的情况:

序号	文号	类别	公检法机关	产权人	内容
1	(2019)粤 01 民初 1437 号	冻结/查封	广州市中级人民法院	广州粤泰集团股份有限公司	冻结粤泰股份持有的淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 80%股权; 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 20%股权; 海南白马天鹅湾置业有限公司股权。查封广州市越秀区中山四路 261-235 号, 大塘街 107-127 号地段, 大塘街 129-143 号地段房地产。
2	(2018)粤 01 民初 1391 号	查封	广州市中级人民法院	广州旭城实业发展有限公司	查封广州旭城实业发展有限公司名下所有的位于广州市越秀区东华西路 52 号 202、401、403、502、503、602、603、702、703、802、803、902、903、1002、1003、1102、1103、1202、1302、1402、1502、1703、1803、1903 号房。
3	(2019)粤 01 民初 895 号	查封	广州市中级人民法院	广州旭城实业发展有限公司	查封广州旭城实业发展有限公司名下所有的位于广州市越秀区东华西路 52 号 1602 房、50 号、52 号-101、-201、202、-301。
4	(2019)粤 01 执恢 249	查封	广州市中级人民法院	广州粤泰集团股份有限公司	查封广州粤泰集团股份有限公司名下位于广州市天河区天河北路桥林街 59 号首层、二层、三层。
5	(2018)粤 01 民初 1492 号	查封	广州市中级人民法院	广州普联房地产开发有限公司	查封广州市从化区温泉镇悦泉路亿城二街 14 号、一街 145 号一层至三层。
6	(2019)粤 0117 民初 3140 号	查封	广州市从化区人民法院	广州普联房地产开发有限公司	查封广州市从化区温泉镇悦泉路亿城一街 14 号、16 号、18 号、20 号、26 号房。
7	(2018)粤 0104 民初 14153 号	查封	广州市越秀区人民法院	广州旭城实业发展有限公司	查封了越秀区东华西路 52 号 1901、1902、1702、1802 号房。

(2) 截至报告披露日, 公司存在以下银行账户被冻结的情况:

账户名称	开户账户银行名称	账号	账户性质	司法冻结金额(元)	实际冻结金额(元)	公检法机关及文号
广州粤泰集团股份有限公司	建设银行广州铁路支行	4400140070105300****	一般账户	8,996,374.93	1,183,472.19	广州市海珠区人民法院(2019)粤 0105 民初 15702 号/荔湾区人民法院(2019)
	农业银行梅花路支行	4403020104000****	一般账户		28,325.61	

					粤 0103 执保 650 号 (2019)粤 0103 执保 651 号
招商银行广州金穗支行	02090003501** **	一般账户	3,076,340.56	2,341,861.25	(2020)粤 0704 执保 523 号
浙商银行广州分行	5810000010120 10002****	一般账户		6,247.67	
中国银行广州五羊新城支行	68995774****	基本户	20,156,072.08	3,733,800.64	广州市海珠区人民法院(2019)粤 0105 民初 15702 号/荔湾区 区人民法院(2019) 粤 0103 执保 650 号 (2019)粤 0103 执保 651 号/(2021)粤 0106 执保 254 号 (2020)粤 0104 民初 46288 号
光大银行海口美兰支行	3927018800001 ****	一般账户	45,614,415.43	744,608.36	海口美兰税冻通 (2020)0048 号
工商银行海口海甸支行	2201020719200 48****	一般账户		2,065,086.06	
工商银行海口琼州大桥支行	2201078319100 06****	一般账户	1,449.99	1,449.99	(2021)琼 0108 执 2059 号
海南白马天鹅湾置业有限公司	海口农村信用合作联社红旗信用社	基本户	5,200,000.00	305,063.82	美兰区人民法院 2021(琼 0108)执 1407 号
海口农村信用合作联社市联社营业部	100664490000* ***	一般账户		5,536.67	
交通银行龙昆南路支行	4616012020188 0001****	一般账户		323,949.27	
交通银行龙昆南路支行	4616012020188 0001****	一般账户		51,252.38	
农业银行凤翔支行	2129800104000 ****	一般账户		586,361.24	
中国建设银行江门江会支行	4405016702490 000****	一般账户	1,918.76	1,918.76	江海区人民法院 (2020)粤 07 民终 2851 号
江门市粤泰房地产开发有限公司	兴业银行江门高新开发区科技支行	监管户	1,610,971.26	1,610,971.26	江海区人民法院 (2021)粤 0704 财 保 98 号
广东省富银建筑工程有限公司	建设银行广州荔湾支行	基本户	46,200,756.61	7,336.55	富银公司农商行贷 款逾期
	广州银行营业部	一般账户		25,035.44	
	工商银行西华路支行	一般账户		1,472.96	
	农商行空港支行	一般账户		250,051.73	

广州普联房地产开发有限公司	交通银行天河支行	44116509501880001****	一般账户		10,792.82		
	浙商银行广州分行	581000001012010000****	一般账户		1,870.18		
	江门建行江翠支行	4400167023105300****	临时户		22,202.46	广州中级人民法院(2021)粤01执869号	
	广州农村商业银行从化支行	0325135800000****	基本账户	5,040,116.94	1,777,609.24	广州市从化区人民法院	
	中国建设银行广州从化支行	4400156160105300****	一般账户	11,499,247.28	721,520.29		
	招商银行广州从化支行	12090433321**	一般账户	46,200,756.61	453.03	富银公司农商行贷款逾期	
	农行万国支行	1864410104000****	基本账户	800,000.00	9,688.38	上海派沃 2020 湘 1002 执保 587 号	
	中行中山北街支行	60416484****	一般账户		5,931.67		
	中国工商银行郴江支行	19111029191000****	一般账户		200.00		
	长沙银行郴州市分行	80030504640**	一般账户		141,345.12		
	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	华融湘江八一路支行	7106030200001****	一般账户	780,000.00	9,303.29	
		华融湘江八一路支行	7101030200001****	一般账户		2,223.46	
		交通银行五岭支行	43718288801300002****	一般账户	176,853.59	601.56	上海派沃 2020 湘 1002 执 1466 号
		华融湘江八一路支行	7106030300000****	一般账户	417,187.00	4,115.13	(2020)湘 1002 执 2818 号
	建行同心路支行	430501706136000****	一般账户	265,403.00	4,056.35	湖南沪变(2020)湘 1002 执 569 号	
	建行郴南支行	430501703736000****	一般账户		265,403.00		
合计				146,196,230.89	16,251,117.83		

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京朝阳区百子湾路 29、31 号	19,622.90	19,622.90	-	是	不适用	70
2	柬埔寨金边 189、195 号地块	15,383	-	-	否	-	-
3	柬埔寨磅湛项目	132,493	-	-	否	-	-
4	深圳市横岗街道四联社区贤合旧村城市更新单元项目		145,872		是	不适用	40

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广州越秀区	雅鸣轩项目	住宅、商业	在建	6,036.315	27,938	40,118.10	40,118.10	0	90,000.00	589.12
2	广州越秀区	荣廷府项目	住宅、商业	竣工	5,057.55	26,961.2	37,754	0	37,754	73,127.59	1,409.65
3	广州海珠区	益丰风亭	商业	在建	-	1,610	2,540	2,540	0	-	-
4	广州从化区	亿城泉说项目	商业、住宅	竣工	84,522	-	70,206.7	0	70,206.7	87,464	243.00
5	广东江门	江门江海花园南区	住宅、商业、车位	在建	351,266	590,019	763,496	92,866	545,541	250,000	13,899.00
6	广东江门	悦泰·珠西商务中心	商业	在建	104,627	327,483	479,681.26	181,462.99	0	481,592	15,726.23
7	海南海口	天鹅湾项目	住宅、商铺、车位	竣工	199,551.33	239,461.60	274,161.18	0	274,161.18	163,479	775.62
8	海南海口定安	香江丽景	住宅、商业	竣工	46,993.30	93,400.31	93,902.93	0	93,902.93	38,428.37	1,263.07
9	海南海口	滨江花园	住宅、车位	竣工	33,237.34	102,138.90	121,303.44	0	121,303.44	93,400	4,262.15
10	海南海口	福嘉花园	住宅、公寓、商业、车位	在建	12,726.74	45,178.82	49,659.15	49,659.15	0	46,800	4,305.64
11	海南海口	湖湾小区	住宅、车位	在建	52,369.32	144,024.21	193,287.24	193,287.24	0	107,500	5,822.34
12	河南三门峡	天鹅湾东区	住宅、商业、车位	竣工	100,851.3	130,234.8	153,874.68	0	153,874.68	40,960	451.48
13	河南三门峡	天鹅湾西区	住宅、商业、车位	在建	100,353.27	179,340.29	223,150.35	206,492.94	16,657.41	60,000	9,329
14	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商	在建	87,130.83	348,477.41	411,084.07	226,229.44	0	169,152	10,210.00



			业、车位								
15	湖南郴州	华泰城(高壁综合大市场)	商业	在建	198,822	524,480.33	654,982.85	257,944.65	397,038.20	250,000	6,525.00
16	湖南郴州	天鹅湾项目	商住	在建	56,192	168,527.52	208,998.37	180,436.54	0	68,000	1,310.00

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	广东江门	江门江海花园南区	住宅、商业、车位	44,934.00	623,110.00	23,591.00	16,949.00	76,992.00
2	广东江门	兴南小区 F 组团	住宅、商业、车位	3,958.00	49,517.00	8,997.00	3,878.00	13,725.00
3	广东江门	江门江海花园	住宅、商业、车位	4,026.00	3,311.00	2,177.00	536.00	1,421.00
4	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	37,980.77	31,075.75	351.92	607.62	4,387.89
5	河南三门峡	天鹅湾东区	住宅、商业	10,124.91	123,693.90	824.35	527.31	0
6	河南三门峡	天鹅湾西区	住宅、商业	19,738.62	163,008.62	1,477.79	552.91	24,075.92
7	海南海口	天鹅湾项目	住宅、商铺、车位	18,399.06	209,175.99	2,662.94	1,666.13	2,310.19
8	海南海口定安	香江丽景	住宅、商业	0	91,057.74	449.00	269.85	0
9	海南海口	滨江花园	住宅、车位	10,961.28	97,559.34	1,347.66	1,732.98	9,853.20
10	海南海口	福嘉花园	住宅、商铺、公寓 车位	11,747.37	34,164.75	0	0	45,121.74
11	海南海口	湖湾小区	住宅、商业、车位	16,286.20	39,496.29	0	0	39,496.29
12	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商业	47,095.43	88,150.41	0	0	88,150.41
13	湖南省郴州市北湖区	华泰城(高壁综合大市场)	商业	378,123.81	251,013.33	4,197.52	1,545.00	308,433.77
14	湖南省郴州市	天鹅湾项目	商住	46,317.94	11,331.66	0	0	11,331.66

报告期内，公司共计实现销售金额 223,085.64 万元，销售面积 236,883.95 平方米，实现结转收入金额 28,264.80 万元，结转面积 46,076.18 平方米，报告期末待结转面积 625,299.07 平方米。

释义：可供出售面积：报告期末项目剩余可供出售面积；  
 已售（含已预售）面积：截至报告期末，项目累计已售（含已预售）面积；  
 结转面积、结转收入金额：报告期内项目结转面积、结转收入金额。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	广州地区	城启大厦及零星物业	住宅、商业、写字楼、车位	46,552	2,641.8241	100	否	不适用
2	广州地区	应售未售车位临时性出租	车位	-	325.32	100	否	不适用
3	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	30	3.6	55	否	不适用
4	广东江门	江海花园	住宅、商业	780	12.723	100	否	不适用
5	广东江门	南苑商城	住宅、商业	2,379.64	20.2667	100	否	不适用
6	广东江门	新南里	住宅、商业	600	2.5	100	否	不适用
7	广东江门	兴南小区	住宅、商业	230	1.98	100	否	不适用
8	河南三门峡	天鹅湾（东区）	商业	976	24.948	100	否	不适用
9	湖南省郴州市北湖区	华泰城（高壁综合大市场）	专项、综合体批发	2,641	321.6840	55	否	不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
347,927.53	10.5	12,848.52

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

## (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、本报告期完成处置子公司金边天鹅湾置业发展有限公司和寰宇国际进出口有限公司、粤泰城有限公司股权；

2、本报告期完成天鹅湾二期项目过户。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例(%)	注册资本(万元)	本年度营业收入(万元)	本年度净利润(万元)	本年末总资产(万元)	本年末净资产(万元)
江门市粤泰房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	12,000.00	21,596.75	1,214.19	167,559.20	26,943.54
湖南粤泰城市运营有限公司(合并)	房地产开发	100.00%	10,000.00	1,673.74	-19,473.82	162,333.65	24,797.27
海南白马天鹅湾置业有限公司(合并)	房地产开发	100.00%	10,000.00	9,905.51	-37,761.25	377,508.29	-14,105.59
广州普联房地产开发有限公司(合并)	房地产开发	55.00%	5,555.56	2,416.70	-2,873.45	65,330.13	-7,857.95
广州粤泰健康产业发展有限公司(合并)	健康医疗	100.00%	8,675.00	-3.74	-6,415.37	695.86	-10,444.89
江门粤泰发展有限公司(合并)	房地产开发	100.00%	5,500.00	0.00	-3,557.15	152,033.29	-18,434.77

香港粤泰置业投资有限公司（合并）	房地产开发	100.00 %	873.77	189.43	-2,120.96	72,521.10	10,162.32
------------------	-------	----------	--------	--------	-----------	-----------	-----------

#### （八） 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一） 行业格局和趋势

适用 不适用

房地产开发行业属于充分竞争、资源密集型行业。企业在当前形势下想要继续做强做大，应顺应市场大势、进行合理城市布局、深耕当地市场，同时把握市场主流需求、优化产品体系、适时调整产品策略和营销战略。当前我国房地产市场区域和城市的差异与分化日趋明显，行业内各房地产企业在经营水平、资源利用能力、品牌形象等方面的差距日益加大，强者更强，标杆企业凭借在当地多年丰富经验和资源的积累，领先优势继续扩大。

展望未来，房地产行业格局与以往不同。随着宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，未来房地产市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性。同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产开发产品细分程度将逐渐增强。房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。未来房地产企业竞争也会越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高。

我国房地产开发行业的未来发展趋势：

##### 1、调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2019 年《政府工作报告》中提及“稳步推进房地产立法”，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

##### 2、行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期加长、去化周期加长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定为的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

### 3、转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

总体看，现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产售价不断升高及库存结构性失衡导致房地产市场不断积累，政策调控仍然至关重要。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色。未来几年，预计二线城市可能成为新的市场主力，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

本公司将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，加快粤港澳大湾区、海南自贸区投资布局，持续深耕一线城市，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。

目前公司已在广东江门、河南三门峡、海南海口、安徽淮南、湖南郴州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、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。

在经营管理方面，未来公司将通过激活生态、团队和资产等手段，着力培育公司在机制、区域、创新和平台方面的四个优势，以实现公司轻资产、高周转、差异化成长。

#### 一、未来公司要打造机制优势，优化奖惩制度。

公司未来要建立比其他公司更为实用高效的机制。主要体现在投资决策、风险控制和利益分配方面。要建立富有竞争力的分配机制，吸引和留住优秀团队。构建股东和团队利益共同体，增强团队的归属感、认同感、使命感和荣誉感。要建设更有狼性的，更有战斗力的团队。

#### 二、未来充分利用区域优势，深耕大湾区和海南的同时调整项目结构。

目前国内外资本，正在加快在湾区的投资布局，区域红利表现极为明显。公司目前在广州、江门以及海南海口等地拥有多个房地产开发项目。未来公司将继续在该区域内进行深耕。

同时公司在专注于轻资产、高周转、高利润类型的项目同时，快速处置和调整大部分低效项目和资产，快速恢复投融资能力。聚焦于轻资产，高周转，高毛利，高估值的项目和业务。

未来，公司将持续加大上述区域的项目整体比重和销售比重。

三、未来将在创新方面予以更多关注。

一个企业的创新精神和创新能力往往就代表了一个企业未来的成长空间。未来公司将尝试在业务、产品、科技、模式进行创新。把设计研发能力和城市更新、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。公司下属的设计院、建筑公司等，要在产品中植入科技和模式创新的基因，关注智能空间、建筑科技的研发应用，实现价值发现、价值提升、价值变现。

四、未来公司要充分利用上市公司的平台优势。

平台价值在于融入主流、整合资源。未来公司要通过规范经营，恢复信用，资源整合，组建基金等手段，在短时间内恢复并积累投资的能力。公司要利用资本和平台优势，培育核心合作伙伴，对中小项目进行并购并表，做大规模。同时择机加大资本运作的力度，做大公司资产和市值。公司还应利用平台优势，开展多层次、多渠道的融资，特别是项目开发贷融资。通过项目选择、融资结构，经营管理，等核心环节，做好平台的风控管理。

公司未来会加大力度调整低效项目和资产，快速恢复提升投融资能力，聚焦于高周转、高毛利、高估值的项目和业务。在适度关注其它区域发展机会的同时，深耕粤港澳大湾区和海南，培育公司区域优势。公司将通过建立高效实用的激励机制，激活团队和资产，借力相关金融机构，恢复企业正常经营和融资能力，并逐步提升公司核心竞争力，实现公司稳健发展。

### (三) 经营计划

适用 不适用

公司的未来发展仍将继续坚持“以房地产为主业”的业务模式，成就“粤泰”品牌。

#### (一) 房地产项目开发计划

本公司将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，加快粤港澳大湾区、海南自贸区投资布局，持续深耕一线城市，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。

目前公司已在广东江门、河南三门峡、海南海口、安徽淮南、湖南郴州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。

2021 年公司主要项目开发计划如下：

1、广州地区：全面加快已有的位于广州市区中心地段的雅鸣轩项目、荣廷府项目的工程开发及验收进度，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。

2、淮南地区：鉴于报告期内公司已经完成淮南项目与世茂方的合作，2021 年公司计划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。

3、江门地区：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。

4、海南地区：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。

5、三门峡地区：加快西区的开发及工程建设，同时加大销售力度。

6、柬埔寨地区：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。

7、深圳项目：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。

8、湖南郴州项目：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。

#### （二）在标准化建设方面

公司计划全面推行标准化建设。逐步建立管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、招标、工程管理及营销等七重标准化，依托标准化运营模式，在全国迅速拓展，通过紧密型集团化管理，从而对各地区公司实施标准化运营，在确保成本控制的同时，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。

#### （三）在预算管理方面

公司仍将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，并从点到面全面推进。加强过程控制，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。

#### （四）企业品牌及销售方面

公司将重点加强企业品牌建设及推广力度，做好企业官网、微信公众号等自媒体建设和宣传，加强企业形象宣传。除粤泰天鹅湾品牌外，全力多方位打造新的产品品牌，为项目销售提高溢价空间。

#### （五）企业融资方面

公司将积极开展多样化融资渠道，推进融资业务，同时将强化地区公司、项目公司当地融资力量，加强对地区公司融资工作的考核。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。紧密依托各地区银行的优势，为集团各地区公司提供最优的资金支持，加强与各地区公司的联系，多方收集投资项目信息。维护存量贷款的持续以及优化融资结构，降低融资成本。同时不断通过个案项目收并购加快调整资产结构，加快恢复投融资能力。

#### （六）成本控制方面

将成本控制前置，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。加强合同审核工作，防范法律风险，合理及时地进行大型/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，把历史遗留工程和待解决工程协商完毕并结清，确保各地区生产顺利进行。

#### （七）人才发展计划

企业的竞争最终是人才的竞争。公司将进一步加强人力资源的管理与开发，加强人才的培养选拔；继续优化员工队伍结构，使员工队伍结构趋向于年轻化、知识化；加强“引智”和人才基地建设，建立一套完整的人才储备、培养、选拔的人才成长计划。同时，企业将建立实用高效的激励机制，用富有竞争力的分配机制吸引和留住优秀团队，构建股东和团队利益共同体，增强团队的归属感、认同感、使命感和荣誉感。

### （四）可能面对的风险

适用 不适用

#### （一）行业政策风险

国家宏观调控政策在房地产政策、税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、信贷政策以及由此引起的房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生的重大影响。

## （二）行业市场风险

房地产属于资金密集型行业，近几年行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。

## （三）行业经营风险

### A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些原材料供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

### B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落，行业产品的价格发生大幅下降，将直接影响到公司的经营效益。

### C、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

### D、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况多变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

### E、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

## （四）财务和融资风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式，一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金；二是金融机构融资。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。



另外公司如在资本市场上寻求融资，如果公司达不到资本市场融资具备的要求，将有可能导致浪费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

#### （五）管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期长，管理难度大，因此，房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司的控股子公司分布于北京、广东江门、河南三门峡、安徽淮南、海南海口、湖南郴州、深圳、柬埔寨金边等地，并在当地开展房地产业务的开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的项目管理经验，但对跨地区公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面仍需提升。

B、人才管理风险。房地产专业人才、企业经营管理人才对于房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业务骨干和核心人员。但随着公司项目的增加以及经营区域的外拓，难免产生现有人才储备和高素质人才需求之间的矛盾，从而可能影响公司的发展。

报告期末，公司总市值为人民币 51.99 亿元，营业收入 30.16 亿元，总资产 139.15 亿元，归属于上市公司股东的净资产 50.4 亿元。从资产规模与同行业的房地产上市公司相比，公司的自有资金及资产规模属于中等偏小，公司的土地储备和项目储备仍不如许多知名的房地产上市公司丰富，一线城市的项目资源不多，这对公司在目前房地产行业中的发展带来一定的限制。

报告期内公司融资功能尚未能完全恢复，公司及个别公司下属控股公司仍然存在银行账户被冻结，项目资产被查封的情况。具体冻结和查封情况详见本报告“第四节经营情况的讨论与分析”中的“主要资产受限情况”。

#### （五）其他

适用 不适用

#### 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### （一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司制定了《广州粤泰集团股份有限公司分红管理制度》及《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》，明确提出公司在 2018 年度至 2020 年度的具体股东回报规划为：

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，具备现金分红条件的，应当进行现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，如无重大对外

投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外），未来三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会依照公司章程的规定根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

3、在确保足额现金股利分配以及保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，公司可以另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

4、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红议案，并提交股东大会进行表决。公司通过多种渠道接受所有股东（特别是中小股东）、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

5、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

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，公司项目的开发及销售进度不及预期，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。2020 年度由于受新型冠状病毒感染肺炎疫情、重大诉讼、土地增值税清算等事项的影响，经审计 2020 年归属于上市公司股东净利润为 -9.13 亿元，因此公司目前不具备现金分红的条件。

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2020 年	0	0	0	0	-913,056,273.81	0
2019 年	0	0	0	0	179,962,457.49	0
2018 年	0	0	0	0	289,967,895.47	0

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未履行的具体	如未能及时履行应说明下一步计划

								原因	
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	广州粤泰控股集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、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、广州豪城房产开发有限公司	公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60% 股权、海南置业 52% 股权；淮南中峰持有的淮南置业 30% 股权；广州新意持有的海南置业 25% 股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。	2019-2-5	是	是			

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间（月份）
						328,601,688.86	以资抵债清偿	328,601,688.86	2021-02/2021-04
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					<p>1、2018 年 7 月，上市公司有迫切的融资需求，需筹集资金向全体股东派发 2017 年度现金股利。鉴于当时公司融资困难的实际情况，公司实际控制人杨树坪先生为解决上市公司的资金问题，以粤泰股份名义及个人名义与自然人吴芸签订了借款合同，借款本金为 5000 万元。其后该借款实际流入粤泰控股的关联方公司，粤泰控股财务人员在收到该笔款项后，由于不知晓借款协议的存在，误将该款项以粤泰控股关联方偿还上市公司欠款的形式汇至上市公司。</p> <p>2、2020 年 4 月，公司下属公司海南粤泰投资与海南运鸿房地产开发有限公司、海口泓轩企业管理有限责任公司及海南泓城房地产开发有限公司（项目公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。海口泓轩以暂定为 55,820 万元的对价受让粤泰投资拥有的海南湖湾房地产开发项目所对应的项目公司海南泓城房地产开发有限公司 50% 的股权。</p>				

	<p>按照《海口湖湾项目合作开发协议书》的约定，粤泰投资目前应收对价款 41,766.09 万元。上述应收款项，其中流向控股股东关联方海南亿城房地产开发有限公司 4,514.84 万元用于其自身的经营支出；其中流向与公司控股股东有资金往来业务的公司 7,306 万元，目前公司尚未收回，因此公司认定该笔资金构成占用，应由公司实际控制人杨树坪先生负责追回。上述被占用资金的合计余额为人民币 11,820.84 万元。对于上述被占用资金，由于合同签署时，湖湾项目尚在海南运鸿名下，海南粤泰投资是湖湾项目的实际权益持有人。因此交易对方海口泓轩将交易款项直接支付给海南运鸿，再由海南运鸿支付给海南粤泰投资。但由于其时海南亿城及其关联方急需资金用于自身经营周转，因此要求海南运鸿将上述 11,820.84 万元暂支付给海南亿城以及与公司控股股东有资金往来业务的公司。</p>
报告期内新增非经营性资金占用的原因	<p>1、2018 年 7 月，上市公司有迫切的融资需求，需筹集资金向全体股东派发 2017 年度现金股利。鉴于当时公司融资困难的实际情况，公司实际控制人杨树坪先生为解决上市公司的资金问题，以粤泰股份名义及个人名义与自然人吴芸签订了借款合同，借款本金为 5000 万元。</p> <p>其后该借款实际流入粤泰控股的关联方公司，粤泰控股财务人员在收到该笔款项后，由于不知晓借款协议的存在，误将该款项以粤泰控股关联方偿还上市公司欠款的形式汇至上市公司。</p> <p>在公司发现存在上述借款合同后，经与杨树坪先生协商确定，本项借款应由控股股东自行承担并偿还。</p> <p>2、2020 年 4 月，公司下属公司海南粤泰投资与海南运鸿房地产开发有限公司、海口泓轩企业管理有限责任公司及海南泓城房地产开发有限公司（项目公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。海口泓轩以暂定为 55,820 万元的对价受让粤泰投资拥有的海南湖湾房地产开发项目所对应的项目公司海南泓城房地产开发有限公司 50% 的股权。</p> <p>按照《海口湖湾项目合作开发协议书》的约定，粤泰投资目前应收对价款 41,766.09 万元。上述应收款项，其中流向控股股东关联方海南亿城房地产开发有限公司 4,514.84 万元用于其自身的经营支出；其中流向与公司控股股东有资金往来业务的公司 7,306 万元，目前公司尚未收回，因此公司认定该笔资金构成占用，应由公司实际控制人杨树坪先生负责追回。</p> <p>上述被占用资金的合计余额为人民币 11,820.84 万元。除上述占用资金外，粤泰投资已收到剩余应收对价款。</p> <p>3、公司于 2018 年 12 月支付嘉盛大厦“2012 年基坑围护锚杆工程、基坑支护加固工程”款项分多次向广东省电白建筑集团有限公司支付资金合计 160,393,288.86 元。经公司持续对嘉盛大厦项目的基坑维护工程资料进行核查后认为，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。公司视同 160,393,288.86 元工程款存在被控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。</p>
导致新增资金占用的责任人	公司实际控制人杨树坪先生
报告期末尚未完成清欠工作的原因	无
已采取的清欠措施	<p>1、2021 年 2 月 22 日，经公司 2021 年第一次临时股东大会会议审议通过，公司全资下属公司海南粤泰投资以 25,878.22 万元受让公司控股股东粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城 15.40% 的股权。本次交易的总对价款 25,878.22 万元中的 16,820.84 万元以以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，剩余 9,057.38 万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 2 月 22 日，海南亿城持有的海南瀚城 15.40% 的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。</p> <p>2、2021 年 4 月 26 日，经公司 2021 年第四次临时股东大会会议审议通过，海南粤泰投资继续受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城 14.70% 的股权以解</p>

	决可能存在的资金占用问题。本次交易的总对价款 246,991,516.80 元中的 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，海南亿城持有的海南瀚城 14.70% 的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。
预计完成清欠的时间	2021 年 4 月 26 日
控股股东及其关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明	无

#### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

√适用 □不适用

董事会审阅了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2020 年度内部控制审计报告，同意中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度内部控制审计报告中的说明。公司管理层已识别出上述重大缺陷，并将其包含在企业内部控制评价报告中。上述缺陷在所有重大方面得到公允反映。在公司 2020 年财务报表审计中，审计师已经考虑了上述重大缺陷对审计程序的性质、时间安排和范围的影响。除上述事项外，本报告并未对粤泰股份 2020 年财务报表出具的审计报告产生影响。

公司已采取及拟采取的措施：

1、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。公司董事会将从制度建设、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。截至本报告披露日，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。

2、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。

3、2020 年 9 月 28 日，公司与上海宗美签署合作意向书，公司有意向收购上海宗美持有的目标公司参与“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化”项目（以下简称“目标项目”）。按照合作意向书约定，公司已向交易对方支付 5,000 万元合作意向金，后续在重点满足佛山市政府关于同意提供给项目公司研发办公室及面积为 30,000 平米的标准厂房，无尘室约 8,000-12,000 平米，5 年免租金和物业费；以及由政府提供 300 亩工业用地，并根据项目方需求垫资建设厂房的相关批复文件等条件后，各方根据意向书的相关约定签署正式的《项目合作协议》。如在意向书生效之日起 8 个月内，交易对方无法满足上述条件的，本意向书自动终止或另行协商，若终止协议，则在意向书终止之日 5 日内，交易对方将已收取的 5,000 万元退回公司。

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。

4、公司将进一步完善防止关联方非经营性占用公司资金及违规对外担保的长效机制，规范本公司与关联方之间资金往来，防止公司关联方特别是大股东、实际控制人及其关联方非经营性占用公司资金，最大限度地保障公司及公司股东利益不受损害。公司将加强内控，分别定期或不定期检查公司与大股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝大股东及关联方的非经营性资金占用情况的发生。

5、公司将充分发挥独立董事在公司治理中的监督作用；加强内部审计部门对公司经营和内部控制关键环节的“事前、事中、事后”监察审计职能；充分保障董事、监事及高管人员特别是独立董事对于公司重大信息的知情权；完善公司内部分级授权管理模式并加强执行，重大决策集体决策、分级审批。

6、公司将不定期组织董事、监事、高级管理人员、财务负责人和相关部门负责人等管理人员对《公司法》、《证券法》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件进行学习，强化风险责任意识，提高规范运作水平，切实按照监管规则和公司制度规范运作，更好的维护和保障投资者权益。

7、公司将按照《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。

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### （一）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

### （二）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。

### （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,800,000.00
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	600,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### （一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### （一）诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，案号	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/liste_dinfo/announcement/c/2020-09-11/600393_20200911_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/liste_dinfo/announcement/c/2020-09-11/600393_20200911_1.pdf</a>

<p>为(2020)皖 04 民初 173 号，涉案金额为 1,401,561,277.50 元。</p> <p>2020 年 10 月 27 日，被告人之一以逾期交付剩余项目用地违约金提起反诉，反诉涉及金额 643,955,926.25 元。</p> <p>公司于 2021 年 4 月 23 日收到安徽省淮南市中级人民法院(以下简称“法院”)发来的(2020)皖 04 民初 173 号《民事判决书》。</p>	<p><a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listeinfo/announcement/c/2020-12-08/600393_20201208_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listeinfo/announcement/c/2020-12-08/600393_20201208_1.pdf</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listeinfo/announcement/c/new/2021-04-24/600393_20210424_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listeinfo/announcement/c/new/2021-04-24/600393_20210424_1.pdf</a></p>
---	---



## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(原申请执行人:广州市睿岚通贸易有限公司)	粤泰股份、粤泰控股、杨树坪		仲裁	公司因经营周转需要,向广州市睿岚通贸易有限公司(申请人)借款2亿元人民币。2019年,申请人向广州仲裁委提出仲裁请求,要求:1、公司归还借款本金20000万;2、自18年8月3日起至实际清偿日按月利率2%计的利息;3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权,并在被申请人不偿还债务时,有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿;4、其余被申请人承担连带责任;5、仲裁及律师费由被申请人承担。	20,000		2019年11月,中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购债务,后法院作出终止本次执行裁定书。信达要求变更执行主体,2020年5月28日,法院裁定变更信达为本案的申请执行人。	该案对公司无重大影响。	案件处于终止本次执行状态。
中国长城资产管理股份有限公司广东分公司(原起诉方:工商银行广州西华路支行)	粤泰股份、广州旭城实业发展有限公司、粤泰控股、杨树坪	-	诉讼	2015年9月10日,经公司第八届董事会第八次会议审议通过,公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过3亿元人民币借款提供连带责任担保。2018年,工商银行广州西华路支行就该笔借款其中本金人民币约1.359亿元及利息约71万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决:1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约1.359亿元及利息约71万元,合计标的额1.366亿元;2、控股承担连带责任;3、股份承担连带责任;4、杨树坪承担连带责任;5、判令原告对抵押物国土土地(寺右新马路以南路段)及(已抵押给原告)房产享有优先受偿权;6、判令原告对质押物股权(股份公司持有旭城公司100%股权)享有优先受偿权;7、判令本案诉讼费由被告承担。	13,661	暂无	2019年11月法院作出一审判决,2020年1月,中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债务。	该案对公司无重大影响。	-
中国长城资产	粤泰股	-	诉	2015年9月,公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有	12,010	暂无	2019年12月19日,该案	该案对	-

管理股份有限公司广东分公司	份、广州旭城实业发展有限公司、粤泰控股、杨树坪、江门粤泰公司、第三人工商行西华路支行		诉讼	限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。后中国工商银行股份有限公司广州西华路支行将该案债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东分公司。2019 年 8 月，中国长城资产管理股份有限公司广东分公司就该笔借款其中本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决：1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元，合计标的额 1.2517 亿元；2、粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰公司承担连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。			作出一审判决，各方均未上诉。2020 年 1 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。	公司无重大影响。	
吴芸	杨树坪、粤泰股份、林丽娜、粤泰控股	-	诉讼	报告期内，吴芸向广州市中级人民法院提起诉讼，要求：1、被告一、二偿还借款本金 5000 万元，并且自 2019 年 3 月 21 日起至还款之日止按年利率 24% 支付零利息；2、被告一、二支付律师代理费 60 万元，财产保全费 48000 元；3、被告三、四对上述债务承担连带责任。	5,064		2020 年 1 月向法院提交管辖权异议申请，2020 年 4 月提交管辖权异议上诉状。2020 年 11 月，广州中院作出一审判决。2020 年 12 月，已上诉，在二审审理过程中。	该案对公司无重大影响。	
广州农商行空港经济区支行	粤泰股份、广东富银公司和广州普联房地产开发有限公司、谭建国、杨树坪	-	诉讼	2017 年 2 月 21 日，广州农商行空港经济区支行（原告）与公司下属公司广东富银公司签署《最高额借款合同》，公司及下属子公司广州普联房地产开发有限公司和谭建国、杨树坪为本次借款提供抵押或保证担保。2019 年，原告向广州市中级人民法院提出诉讼请求，要求 1、解除借款合同；2、广东富银公司偿还贷款本金 8822 万元，利息按 6.09% 计算，逾期利息加收 50% 计算罚息；3、各担保方承担连带责任；4、对第三被告普联公司从化温泉镇悦泉路亿城一街 64/66/68 号、二街 14/16 号、一街 145 号一至三层、一街 143 号 102/106/201 房享有优先受偿权；5、承担诉讼费等费用。	4,608	暂无	2019 年 3 月，双方达成展期协议，2019 年 8 月法院作出调解书。2021 年，广州农商行空港经济支行申请强制执行，现案件在执行阶段。	该案对公司无重大影响。	
中国信达资产管理股份有限公司广东省分	粤泰股份、粤泰控股、城	-	仲裁	公司因经营周转需要，向广州市顺翔贸易有限公司（原告）借款 3000 万元人民币。广州市顺翔贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 3000 万；2、自 18	3,000		2019 年 11 月，信达收购债务，后法院作出终止本次执行裁定书。信达要求	该案对公司无重大影响	案件处于终止本次执

公司（原申请执行人：广州市顺翔贸易有限公司）	启公司、旭城公司			年 10 月 7 日起至实际清偿日按月利率 2% 计的利息；3、对大塘街 129-143 及 107-127 地段抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。			变更执行主体，2020 年 5 月 28 日，法院裁定变更信达为本案的申请执行人。	响。	行 状 态。
深圳广田集团股份有限公司	广州普联房地产开发有限公司	-	诉讼	深圳广田集团股份有限公司与广州普联房地产开发有限公司之间的建设工程合同纠纷，原告向从化区人民法院提起诉讼，要求公司支付工程款及违约金，合计金额为 11,499,247.28 元。	1,150		2019 年 8 月收到案件材料，之后法官延长调解期。2020 年 1 月选定评估机构，2020 年 5 月 6 日支付鉴定费，2020 年 6 月 18 日现场勘查，2020 年 12 月作出一审判决，目前尚在二审阶段。	该案对公司无重大影响。	

### (三) 其他说明

适用 不适用

#### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

2020年6月8日，公司收到公司实际控制人杨树坪先生的通知，杨树坪先生于2020年6月8日收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2020]40号）。

2020年7月10日，公司收到公司实际控制人杨树坪先生的通知，其于2020年7月10日收到中国证监会《行政处罚决定书》（[2020]31号），中国证监会决定对杨树坪先生信息披露违法违规行为责令改正，给予警告，并处以一百万元罚款。截至本报告披露日，杨树坪先生已缴纳上述罚款。

2020年6月19日，公司收到中国证券监督管理委员会广东监管局出具的《行政监管措施决定书》（[2020]78、79号）。根据《上市公司现场检查办法》等规定，广东证监局决定对公司采取责令公开说明的行政监管措施。根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定，广东证监局决定对粤泰股份、杨树坪、蔡锦鹭、徐应林采取出具警示函的行政监管措施。主要内容详见公司于2020年6月20日在上海证券交易所网站披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于收到广东证监局行政监管措施决定书（[2020]78号）的公告》（临2020-045号）、《广州粤泰集团股份有限公司关于收到广东证监局行政监管措施决定书（[2020]79号）的公告》（临2020-046号）。

公司于2020年7月17日对决定书中要求公开说明的事项逐项回复，具体情况详见公司于2020年7月17日在上海证券交易所网站披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于对广东证监局采取责令公开说明措施决定的回复公告》（临2020-051号）。同时公司就有关问题的内部问责情况及整改报告报送广东证监局，并抄报上海证券交易所。

2021年3月12日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对广州粤泰集团股份有限公司、实际控制人暨时任董事长兼总裁杨树坪及有关责任人予以纪律处分的决定》（[2021]17号），根据中国证监会《行政处罚决定书》（〔2020〕31号）、中国证监会广东监管局《关于对广州粤泰集团股份有限公司、杨树坪、蔡锦鹭、徐应林采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕79号）查明的事实，对公司实际控制人暨时任董事长兼总裁杨树坪予以公开谴责，对公司及时任董事会秘书蔡锦鹭、时任财务总监徐应林予以通报批评。

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

根据中国人民银行征信中心对公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的企业信用报告显示，截止2021年01月28日，广州粤泰控股集团有限公司于1998年首次有信贷交易记录，报告期内，共在27家金融机构办理过信贷业务，目前在5家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为99,680.68万元，不良和违约负债余额为1,164.73万元。

截至本报告披露日，公司收到上海证券交易所通知，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人广州城启集团有限公司、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、广州新意实业发展有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司持有本公司的股份被轮候冻结，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，其中限售股 1,547,052,318 股，非限售流通股 80,000,000 股。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%。

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
截至本公告日，公司第二期员工持股计划所持有的公司股票 52,682,936 股已全部出售并清算完毕，出售并清算的股份占公司总股本的 2.08%。根据公司第二期员工持股计划管理办法的相关规定，第二期员工持股计划实施完毕并终止。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-07-22/600393_20200722_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-07-22/600393_20200722_1.pdf</a>
截至公告日，公司第一期员工持股计划所持有的公司股票 3,000 万股已全部出售完毕，出售并清算的股份占公司总股本的 1.18%。根据本员工持股计划的有关规定，公司第一期员工持股计划实施完毕并终止。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-09-03/600393_20200903_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-09-03/600393_20200903_1.pdf</a>

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### 十四、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>经公司自查，发现公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）及其关联方存在非经营性资金占用的情况。截止2020年12月31日，资金占用余额合计为16,820.84万元。</p> <p>2021年2月22日，经公司2021年第一次临时股东大会会议审议通过，公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）以25,878.22万元受让公司控股股东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”）所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”或“标的公司”）15.40%的股权。本次交易的总对价款25,878.22万元中的16,820.84万元以以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，剩余9,057.38万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2月22日，海南亿城持有的海南瀚城15.40%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。</p>	<p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p>
<p>鉴于公司持续对嘉盛大厦项目的基坑维护工程资料进行核查后认为，由于无法确定上述工程造价与施工成本，公司视同160,393,288.86元工程款存在被控股股东粤泰控股及其关联方占用的可能。为维护公司中小股东权益，粤泰控股同意全额承担公司所支付的上述基坑维护工程款160,393,288.86元。</p> <p>2021年4月26日，经公司2021年第四次临时股东大会会议审议通过</p>	<p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p> <p><a href="http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393">http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600393</a></p>

<p>过,海南粤泰投资继续受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城14.70%的股权以解决可能存在的资金占用问题。本次交易的总对价款246,991,516.80元中的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,海南亿城持有的海南瀚城14.70%的股权已依法变更至海南粤泰投资名下。</p>	
---	--

## 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五) 其他

适用 不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

适用 不适用

#### 2、承包情况

适用 不适用

#### 3、租赁情况

适用 不适用

### (二) 担保情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
淮南粤泰天鹄湾置	控股子公	厦门谈潮	3,618,793,803.32	2020-04-11	2020-04-11	2025-09-30	连带责任	否	否	0	是	否	





适用 不适用

## (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

### 其他情况

适用 不适用

## (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

## 2. 委托贷款情况

### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

### 其他情况

适用 不适用

### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

### 其他情况

适用 不适用

### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

## 3. 其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司为广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行（现更名为“广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行”）申请续贷不超过人民币 6,300 万元提供 1.3 倍连带责任保证担保，即担保金额不超过人民币 8,190 万元，公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司以其持有的从化 9 套物业资产为本次借款提供抵押担保。

2、报告期内，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司总部的职能部门调整为：①总裁办，②运营管理中心，③成本控制中心，④融资中心，⑤证券与投资者关系管理中心，⑥财务管理中心，⑦审计监察中心，⑧行政人事中心。

3、2020 年 4 月 11 日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达资产”）、广州远泰股权投资管理有限公司（以下简称“远泰投资”）等相关各方进行债务重组，并于 2020 年 4 月 11 日签署《债务重组合同》。按照《债务重组合同》安排，信达资产收购公司及公司部分参股公司、控股公司的部分债务合计为人民币 892,941,026.30 元，并由远泰投资承接，与信达资产进行债务重组。

本次债务重组事项有利于上市公司恢复流动性，有效降低公司融资成本，缓解公司目前的债务问题。《债务重组合同》签署后，公司及公司下属公司重组债务中原对应抵押涉诉的部分广州、江门、郴州项目相关资产后续已解除抵押冻结。

关于本次债务重组及相关担保的情况详见公司于 2020 年 4 月 15 日、2020 年 5 月 16 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于债务重组的公告》（临 2020-014 号）、《关于对全资下属公司提供担保的公告》（临 2020-015 号）、《关于公司对外提供担保的公告》（临 2020-016 号）、《关于债务重组的进展公告》（临 2020-028 号）。

4、2020 年 5 月 19 日，经公司第九届董事会第二十六次会议审议通过，董事会对公司第九届董事会战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会及关联交易控制委员会委员组成进行了调整。具体调整情况详见公司于 2020 年 5 月 20 日在上海证券交易所网站披露的《广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会第二十六次会议决议公告》（临 2020-031 号）。

5、报告期内，经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司董事会决定聘请广东百高律师事务所为本公司 2020 年度法律顾问和股东大会会议的见证律师，聘期自 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日止。

6、报告期内，经公司第九届董事会第三十次会议审议通过，决定在广州设立全资子公司广东城市价值投资运营有限公司，注册资本为伍仟万元人民币，经营范围为：住房租赁；房地产评估；物业管理；企业总部管理；物业服务评估；供应链管理服务；商业综合体管理服务。

7、2020 年 4 月 13 日，公司与广州百筑房地产开发有限公司签订《合作协议》（以下简称“广州百筑”）。本次合作的目标项目为广州百筑开发建设的“新塘百晟广场”，该项目地上建筑面积 86248 平方米，地下室建筑面积 28405 平方米（约合 706 车位）；该项目含配建政府保障房面积共 36980 平方米，其中安置住宅 32980 平方米（307 套），安置商业 4000 平方米（农贸市场）；另该项目可销售商品房面积 46301 平方米，其中住宅 34671 平方米，商业 11630 平方米，产权车位 706 个。

在合作协议约定的先决条件成就后，公司以提供资金投入的方式，共计人民币 1 亿元，对项目实行代工代建代管代售等整体操盘，使项目顺利完工取得预售资格并对外销售。截至本报告披露日，尚未达到合作协议约定的先决条件。

8、2020 年 4 月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“粤泰投资”）与海南运鸿房地产开发有限公司（以下简称“海南运鸿”）、海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）及海南泓城房地产开发有限公司（项目公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。粤泰投资拥有坐落于海南省海口市府城镇冯村土地，面积为 111732.47 m<sup>2</sup>，土地证号海口市国用（2013）第 006122 号，项目名称为“湖湾小区”（以下简称“目标项目”）的全部权益。海口泓轩以暂定为 55,820 万元的对价受让目标项目所对应的项目公司 50% 的股权。截至本报告披露日，项目公司 50% 股权已过户至海口泓轩并已完成相关工商变更手续。

9、报告期内，公司与广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社、广州官泰实业有限公司签署《补充协议》。为加快官堂村改造工作推进，经广州市番禺区南村镇官堂村股份合作经济社同意，公司引入广州官泰实业有限公司参与本项目旧村改造工作。

10、报告期内，磅湛公司与原金边地主签署补充协议，所购买的土地面积变更为 132,493 平方米，用于开发排屋、商业街等。

11、报告期内，公司下属全资子公司江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司及江门市悦泰置业有限公司（项目公司）签订了《悦泰·珠西商务中心项目股权转让暨合作开发协议》，江门市粤泰发展有限公司拟收购项目公司另一股东江门市新会区凯富投资开发有限公司 45% 股权，并将其持有的项目公司 50% 股权转让予广州穗融企业管理有限公司，广州穗融企业管理有

限公司受让标的股权所承担的合作对价为 52,300 万元。

12、报告期内，公司在香港设立全资子公司粤东国际投资有限公司，注册资本为港币 1000 元，主要经营范围为贸易、投资、控股。

13、广州粤泰集团股份有限公司、广州市东御房地产有限公司与西藏桑格纳贸易有限公司于 2020 年 8 月签署了《股权转让协议书》，广州市东御房地产有限公司持有《不动产权证》粤(2017)广州市不动产权第 00249968 号，面积为 62,490.999 平方米。广州市东御房地产有限公司 100%股权转让价格总额为 16,000 万元人民币。截至本报告披露日，根据合同支付条款，公司已完成相应工商变更手续。截至目前，西藏桑格纳贸易有限公司持有广州市东御房地产有限公司 80% 股权，广州粤泰集团股份有限公司持有广州市东御房地产有限公司 20% 股权。

14、报告期内，公司与五矿证券有限公司（代表其管理的资产管理计划）、中冶华天南京工程技术有限公司、广东长宏建设集团有限公司签署了《湘潭县莲花大道、西二环及片区开发项目联合投标意向协议》，公司、五矿证券有限公司分别按 51%、49% 出资加入项目公司。项目内容包括：莲花大道二期二段工程（路线长 13.13 公里）、莲花大道三期工程（路线长 24.858km）、西二环三期工程（路线长 4.713 公里）、城区约 1800 亩商居用地的土地一级开发及沿线建筑石料矿产资源的开发，其中，建筑石料矿产的开发模式与湘潭县政府协商一致后确定，土地一级开发由湘潭县政府下属有权单位具体实施。本项目的预计投资金额以招标文件为准。

2021 年 2 月，公司与湘潭县人民政府签订《莲花大道二期二段及三期项目片区综合开发合作意向协议书》及《市西二环三期湘潭县段项目片区综合开发合作意向协议书》。湘潭县人民政府指派政府国有公司成立项目运营公司，项目公司按授权负责片区一级开发和莲花大道项目、市西二环三期项目建设。湘潭县人民政府通过依法公开招标的形式，确定项目投资人，公司若中标则全程参与项目公司的运营。负责项目公司的日常管理并全额为项目公司提供融资、工程施工服务等。市西二环三期项目合作期限暂定 3 年，计划 2021 年初开始。莲花大道项目合作期限暂定 8 年，计划 2022 年初开始。

15、2020 年 9 月 28 日，公司与上海宗美机电设备有限公司签署合作意向书，公司有意向收购上海宗美持有的目标公司参与“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化”项目（以下简称“目标项目”）。

按照合作意向书约定，公司向交易对方已支付 5,000 万元合作意向金，后续在重点满足佛山市政府关于同意提供给项目公司研发办公室及面积为 30,000 平米的标准厂房，无尘室约 8,000-12,000 平米，5 年免租金和物业费；以及由政府提供 300 亩工业用地，并根据项目方需求垫资建设厂房的相关批复文件等条件后，各方根据意向书的相关约定签署正式的《项目合作协议》。

如在意向书生效之日起 8 个月内，交易对方无法满足上述条件的，本意向书自动终止或另行协商，若终止协议，则在意向书终止之日 5 日内，交易对方将已收取的 5,000 万退回公司。

截至目前，上述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。

16、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管理产业框架协议》，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书》。

截至本报告披露日,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。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

#### 1. 精准扶贫规划

适用 不适用

#### 2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

#### 3. 精准扶贫成效

适用 不适用

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内,公司一方面积极开展生产经营工作,努力开拓市场,优化业务模式,依法保护职工的合法权益,着力提升职工幸福指数,构筑企业与职工之间的和谐氛围;另一方面,树立和维护诚信、守法、公正的良好形象,依法纳税,主动承担对自然环境、对社会和经济发展的义务,积极维护民族团结和社会稳定,支持和赞助社会公益事业,关注社会弱势群体的生存环境,扶贫济困,救助灾害。公司已将承担企业社会责任融入到公司的经营发展之中,求公司与客户、员工、股东和社会的共同进步和发展。

#### 一、在对投资者保护方面

公司通过持续完善公司治理结构、加强内控制度建设、建立合规风控体系、严格履行信息披露义务、强化投资者关系管理,切实保障股东和债权人等其他利益相关者的权益;保障公司所有股东地位平等,所有利益相关者的权益得到保护,追求公司与社会的可持续发展。

公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《证券公司治理准则》等法律、法规和规范性文件，进一步完善治理结构，形成了股东大会、董事会、监事会与经理层权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的公司治理结构，确保公司的规范运作，切实保障股东的合法权益。积极参与由广东证监局及广东上市公司协会举办的投资者关系管理活动。公司通过参加投资者集团接待日、信披直通车专题交流、董秘值班周、上市公司舆情管理培训等系列活动，促进了公司与投资者之间的交流沟通，使公司投资者关系的管理水平得到提高。

报告期内，公司对公司信息披露管理制度及重大信息内部报告制度进行了细致的梳理，以保障信息披露的准确、及时、完整，保护投资者的利益。

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会、3 次临时股东大会，公司股东大会的召集、召开和表决程序严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》的规定执行，聘请了律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。报告期内，公司董事会召开了 12 次会议，均严格按照法定程序规范召开，充分保障了董事依据法律、法规及《公司章程》行使职权。董事会下设的各专门委员会全年召开了多次会议，在董事会的科学决策中发挥了重要作用。公司独立董事在报告期内均遵守法律、法规和《公司章程》等相关规定，认真履行职责，参与公司重大决策，对公司重大事项发表独立意见，切实维护了公司整体利益和中小股东的利益。报告期内，公司监事会召开了 4 次会议，公司监事列席了公司历次股东大会和董事会的现场会议，充分保障了监事对公司事务的知情权和依法行使监督权。

报告期内，公司坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，全年发布了 61 号临时公告，103 个公告文件，编制定期报告 4 次。

报告期内，公司在年度股东大会上实施累积投票制度选举董监事。同时，公司推行重大事项中小股东表决机制，在公司股东大会上无论任何事项表决公司均提供网络投票的平台以方便中小投资者投票。同时，公司还单独计算并披露中小投资者的投票情况。

## 二、在员工培养及权益保障方面

公司一直严格按照《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》等法律法规，全面与员工签订劳动合同。在聘用、报酬、培训、升迁、离职等方面，公司一贯公平对待全体员工，同工同酬，不因民族、宗教信仰、性别、年龄等因素进行歧视。

同时，公司杜绝强制劳动，杜绝雇佣童工，融洽劳资关系，妥善处理劳资纠纷，最大限度维护员工合法权益。公司为员工提供了全面的福利待遇，包括不限于基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险和住房公积金，法定节假日、法定年休假、企业年休假、婚假、丧假等带薪假期等等。公司建立了系统工会和覆盖各所属公司的基层工会，完成并完善系统工会组织的组建和改选。

公司人才培养及培训形式丰富多样，注重对于参训人员技能应用的跟踪与评估，有效地推动了公司学习型组织的建设和发展。此外，公司也外派员工参加相关行业的研讨会、培训、交流会等活动，进一步拓宽了职员对于行业发展的认知，使员工在交流中提升了自身的岗位技能与知识水平。

## 三、在节能环保方面

公司在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理公司、施工单

位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受社区群众的监督。

公司在部分开发项目上使用节能环保的建筑材料，如双层中空玻璃、硅酸铝保温砂浆、混凝土蒸压加气块、挤塑聚苯板等。另公司在施工方面也注重为减少对环境的污染。在施工过程中，采用喷水降尘方法降低尘土飞扬，并减少污水排放；将项目前期地基挖出的土方留存，为后期的回填备料等。

#### 四、社会公益与慈善活动

报告期内，公司在诚信经营、创新经营的同时，始终勇于承担企业社会责任，积极回报社会。公司一直积极参与社区建设，鼓励员工志愿参与社会公益活动；关心支持教育、文化、卫生等公共福利事业。在发生重大自然灾害和突发事件的情况下，积极提供财力、物力和人力等方面的支持和援助。报告期内，公司向江门仙洞学校“杨树坪奖教奖学基金”捐赠 20 万元，并向该校捐赠建设图书馆。2020 年 2 月，公司秉持政治担当与企业责任，于疫情期间率先向广东省二医、南源街道捐赠口罩等医疗防护用品，同时，严格遵循政策要求，在保障员工安全健康的前提下，第一时间复工复产。

#### 五、获奖情况

1、报告期内，三门峡粤泰房地产开发有限公司获得三门峡市房地产开发协会颁发的优秀房地产企业的荣誉称号。

2、报告期内，江门市粤泰房地产开发有限公司荣获 2020 年度“江海区先进工会组织”称号。

### (三) 环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

## 一、普通股股本变动情况

## (一) 普通股股份变动情况表

## 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

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

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州粤泰控股集团 有限公司	80,000,000	人民币普通股	80,000,000				
邹锡昌	23,490,015	人民币普通股	23,490,015				
廉法波	19,984,549	人民币普通股	19,984,549				
黄毓娥	15,558,148	人民币普通股	15,558,148				
庞健	14,728,114	人民币普通股	14,728,114				
周文静	13,150,837	人民币普通股	13,150,837				
王建军	11,904,343	人民币普通股	11,904,343				
孙海珍	11,680,500	人民币普通股	11,680,500				
戴显丰	11,158,700	人民币普通股	11,158,700				
谢玲	10,096,200	人民币普通股	10,096,200				
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易 情况		限售条件
			可上市交 易时间	新增可上市交易 股份数量	
1	广州城启集团有限公 司	513,376,000	2019年2 月5日	513,376,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司 登记至交易对方名下之日起开始锁定 36 个月。截止目前，该股东尚未办理完成 限售股流通上市的相关手续。
2	广州粤泰控股集团有 限公司	428,584,000	2019年2 月5日	428,584,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司 登记至交易对方名下之日起开始锁定 36 个月。截止目前，该股东尚未办理完成 限售股流通上市的相关手续。



3	西藏棕榈创业投资有限公司	155,605,106	2019年2月5日	155,605,106	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
4	广州豪城房产开发有限公司	139,931,928	2019年2月5日	139,931,928	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
5	广州建豪房地产开发有限公司	128,111,320	2019年2月5日	128,111,320	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
6	广州恒发房地产开发有限公司	125,014,250	2019年2月5日	125,014,250	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
7	广州新意实业发展有限公司	56,429,714	2019年2月5日	56,429,714	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
8	其他未对股改明确表示同意的股东	990,000	2020年11月6日	990,000	该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东,并未对公司股权分置改革方案明确表示同意,公司控股股东粤泰集团承诺先由其代为支付应由该部分股东支付的对价,代为支付后,被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时,应先征得粤泰集团的同意,并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
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。			

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	广州粤泰控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨树坪
成立日期	1994年8月1日
主要经营业务	企业自有资金投资;场地租赁(不含仓储);物业管理;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);土石方工程服务。
报告期内控股和参股的其他境内外	无

上市公司的股权情况	
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

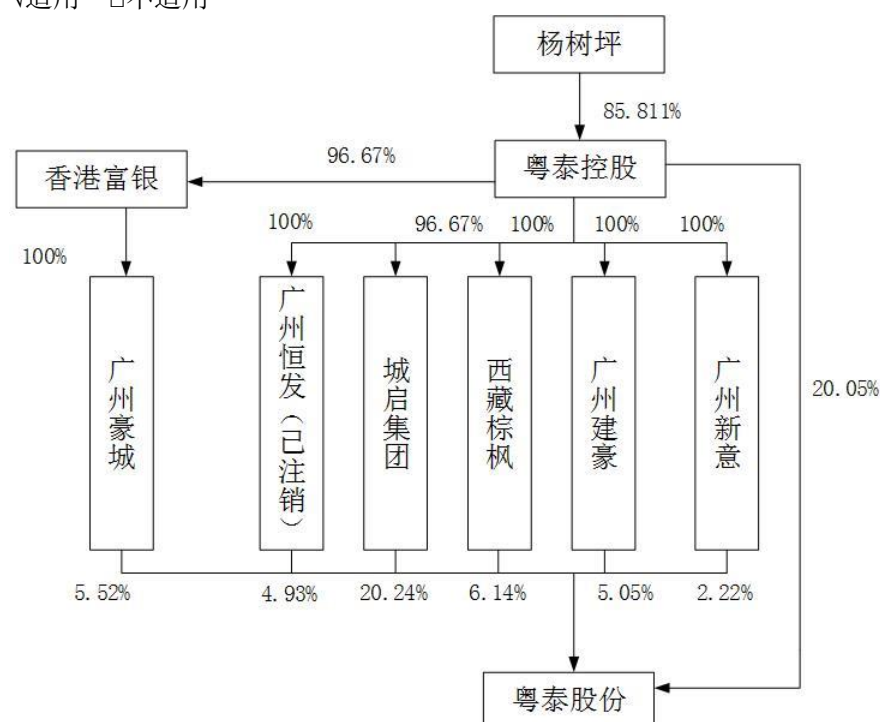
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 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，吸收合并完成后，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，其持股总数增加至633,598,250股，占总股本比例为24.98%。但由于广州恒发所持公司股票已办理了质押登记手续，广州恒发所持公司股票125,014,250股如要整体过户至粤泰控股需先行解除相关质押登记，方可实施过户。由于其后粤泰控股方的流动性问题，造成广州恒发所持公司股票一直未能办理过户，因此目前中登公司股东名册还是显示广州恒发的持股数量为125,014,250股，占总股本的4.93%。

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	杨树坪
国籍	中国（香港）
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	目前担任本公司董事长、在公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司担任董事长职务。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	广州粤泰集团股份有限公司

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

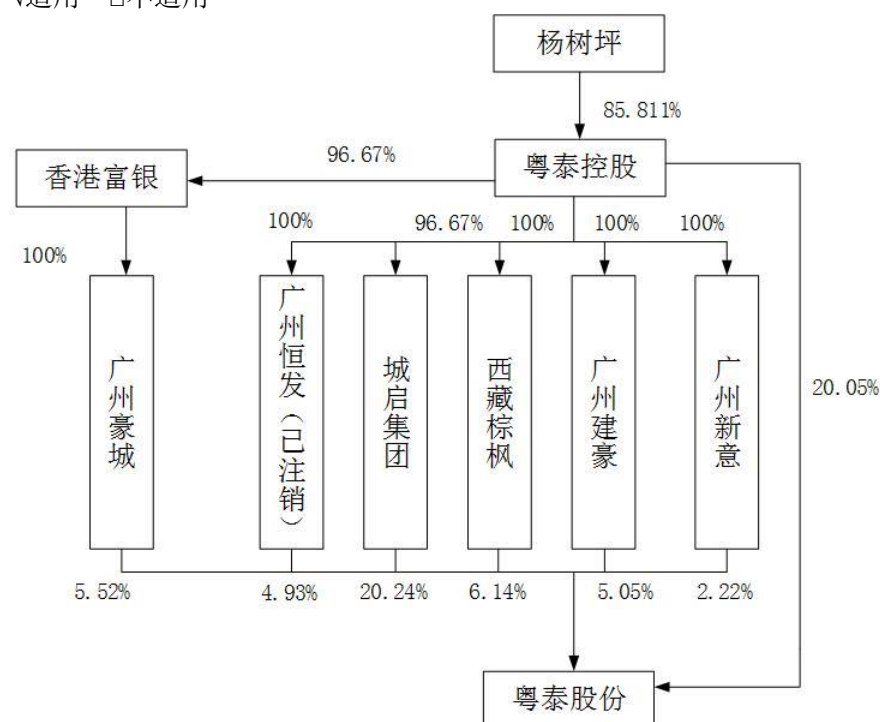
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 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



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，吸收合并完成后，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，其持股总数增加至 633,598,250 股，占总股本比例为 24.98%。但由于广州恒发所持公司股票已办理了质押登记手续，广州恒发所持公司股票 125,014,250 股如要整体过户至粤泰控股需先行解除相关质押登记，方可实施过户。由于其后粤泰控股方的流动性问题，造成广州恒发所持公司股票一直未能办理过户，因此目前中登公司股东名册还是显示广州恒发的持股数量为 125,014,250 股，占总股本的 4.93%。

### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杨树坪	董事长	男	63	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		149.17	否
杨树葵	副董事长、副总裁	男	59	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		108.33	否
何德赞	副总裁	男	52	2018-09-10	2020-02-10	0	0	0		100	否
李宏坤	董事、总裁	男	59	2018-09-10	2020-01-09	0	0	0		3.68	否
范志强	董事	男	57	2020-02-10	2021-09-09	0	0	0		0	是
梁文才	董事、总裁	男	46	2019-01-22	2021-09-09	0	0	0		133.33	否
王朋	独立董事	男	65	2018-09-10	2020-05-19	0	0	0		4.25	否
李非	独立董事	男	64	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		11	否
张晓峰	独立董事	男	58	2020-02-10	2021-09-09	0	0	0		9.8	否
胡志勇	独立董事	男	55	2020-05-19	2021-09-09	0	0	0		6.78	否
隆利	监事会主席	女	60	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		59.50	否
李浴林	监事	男	34	2018-09-10	2021-03-15	0	0	0		25.92	否
谭建国	监事	男	57	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		0	是
蔡锦鹭	董事会秘书、副总裁	女	49	2018-09-10	2021-09-09	0	0	0		86.67	否
徐应林	财务总监	男	50	2018-09-10	2020-08-04	0	0	0		49.12	否
司小平	财务总监	男	53	2020-08-04	2021-09-09	0	0	0		44.02	否
何志华	董事	男	30	2019-01-22	2021-01-08	0	0	0		0	否
苏巧	董事	女	49	2019-01-22	2021-01-08	0	0	0		0	否
严利	副总裁	男	45	2019-03-21	2020-02-10	0	0	0		7.69	否
周经良	副总裁	男	58	2020-01-10	2021-09-09	15,700	15,700	0		100	否
刘大成	副总裁	男	46	2020-02-10	2021-09-09	0	0	0		101.67	否
陈湘云	监事	男	47	2021-03-15	2021-09-09	0	0	0		40	否
合计	/	/	/	/	/	15,700	15,700	0	/	1,040.93	/

姓名	主要工作经历
杨树坪	中国香港，硕士，高级工程师。历任广州粤泰集团股份有限公司第四、五、六、七、八、九届董事会董事长。现任广州粤泰集团股份有限公司法定代表人、董事长；香港粤泰置业投资有限公司法定代表人、董事；深圳市大新佳业投资发展有限公司董事；广东新豪斯建筑设计有限公司董事；广州普联房地产开发有限公司董事；西安东华置业有限公司董事；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事；粤泰国际集团有限公司法定代表人；磅湛天鹅湾置业发展有限公司法定代表人；天鹅湾国际金融中心法定代表人；香港粤泰专业银行法定代表人；广州粤泰控股集团有限公司法定代表人、董事长；广州市广百新翼房地产开发有限公司法定代表人；北京瀚华园生态文化产业发展有限公司法定代表人；海南长荣投资有限公司法定代表人。
杨树葵	中国香港。历任广州粤泰集团股份有限公司第六、七、八、九届董事会董事、副董事长。现任广州粤泰集团股份有限公司副董事长、副总裁；江门市粤泰房地产开发有限公司董事；广州粤泰建设有限公司法定代表人、经理、执行董事；香港粤泰置业投资有限公司董事；广州粤泰控股集团有限公司董事。
梁文才	中国国籍，无境外永久居留权。硕士，高级经济师。曾任广东粤财信托有限公司下属企业总经理，广东新光投资集团有限公司总裁、董事长，广东中城建设集团有限公司董事长，广州粤泰控股集团有限公司总裁。现任广州粤泰集团股份有限公司董事、总裁；广东城市价值投资运营有限公司法定代表人、经理、执行董事。
范志强	中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级人力资源管理师、中级秘书。曾任广州经济贸易学校学生科、办公室行政干部，广州市粮食进出口接运公司办公室秘书、主任，佛山市万帮投资有限公司人力资源部经理，广州城启集团有限公司行政人事部经理，广州粤泰控股集团有限公司人力资源总监兼企业管理中心副总经理。现任广州粤泰集团股份有限公司董事；越秀区东山商会秘书长；广州粤泰控股集团有限公司企业管理中心总经理（兼人力资源总监）；广州市新华汇昌房地产开发有限公司法定代表人；广州溢城贸易发展有限公司法定代表人；广州市东晨房地产开发有限公司法定代表人；广州粤泰贸易有限公司法定代表人；广州盈泰盛隆贸易有限公司法定代表人；广州沛东发展有限公司法定代表人；通惠商业保理有限公司法定代表人；苏尼特右旗建源矿业有限责任公司法定代表人；西藏恒晋隆实业有限公司法定代表人。
何德赞	中国国籍，无境外永久居留权。本科。曾任广州粤泰集团股份有限公司第六、七、八、九届董事会董事、副总裁。现任广州旭城实业发展有限公司法定代表人、执行董事；广州番禺区粤泰置业发展有限公司法定代表人、经理；广州粤泰置业发展有限公司法定代表人、执行董事；广州市东御房地产有限公司经理；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司法定代表人、董事长；郴州粤泰物业服务有限公司法定代表人、执行董事；郴州华泰城酒店管理有限公司法定代表人、执行董事；深圳市大新佳业投资发展有限公司董事；深圳市中浩丰投资发展有限公司董事；海南白马天鹅湾置业有限公司董事；北京东华虹湾房地产开发有限公司法定代表人、董事长；北京粤泰置地房地产发展有限公司法定代表人、执行董事；淮南粤泰天鹅湾置业有限公司董事长；淮南恒升天鹅湾置业有限公司董事长；江门市粤泰发展有限公司董事长；江门市粤泰房地产开发有限公司董事长；广州普联房地产开发有限公司董事长；三门峡粤泰房地产开发有限公司法定代表人、执行董事；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司法定代表人、董事长。
李宏坤	中国国籍，无境外永久居留权。硕士，高级工程师。曾任广州粤泰集团股份有限公司董事会秘书、副总经理、总裁，广州粤泰集团股份有限公司第四、五、七、八、九届董事会董事。
王朋	中国国籍，无境外永久居留权。博士。现任广州大学财务处处长，工商管理学院教授。曾任广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
李非	中国国籍，无境外永久居留权。博士后。现任中山大学管理学院教授，曾任广州粤泰集团股份有限公司第五、六届董事会独立董事。现任四川东材科技集团股份有限公司独立董事，广州粤泰集团股份公司第九届董事会独立董事。
张晓峰	中国国籍，无境外永久居留权。硕士。现任广东工业大学教授、硕士生导师，广东省

	会计学会理事，江西施美药业股份有限公司独立董事，广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
胡志勇	中国国籍，无境外永久居留权。博士。现任广州大学经济与统计学院教授、博士生导师，广东省会计学会常务理事，广州市财政会计学会会长，广州市会计师公会副会长，广州市审计学会理事，棕榈生态城镇发展股份有限公司独立董事，高新兴科技集团股份有限公司独立董事，广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
隆利	中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级会计师。曾任广州铁路第五工程公司、广州铁路工程总公司助理会计师、会计师，广州铁路第五工程公司、广铁工程实业公司、广州铁路工程总公司会计师、高级会计师、审计部副部长、总会计师，中铁二十五局集团公司工程实业公司总会计师，中铁二十五局集团公司财务部副部长，中铁二十五局集团公司监察审计部副部长，中铁二十五局集团公司审计处长，广州粤泰集团股份有限公司审计中心主任。现任广州粤泰集团股份有限公司监事会主席、审计与监察中心总经理，广州粤泰控股集团有限公司监事，广州城启集团有限公司监事。
谭建国	中国国籍，无境外永久居留权。大专，会计师。曾任广州粤泰集团有限公司审计部主任，广州粤泰集团股份有限公司审计室主任、第五届监事会监事，广东省富银建筑有限公司财务经理，广州粤泰集团股份有限公司审计中心经理。现任广州粤泰控股集团有限公司财务管理中心总经理，广州粤泰集团股份有限公司监事。
李浴林	中国国籍，无境外永久居留权。硕士。曾任中国能源建设集团广东火电物资有限公司合同部专责、燃料部主管、副经理，广州粤泰集团股份有限公司投融资中心项目经理，广州粤泰集团股份有限公司总裁办主任、总裁助理，广州粤泰集团股份有限公司监事。现任广州粤泰集团股份有限公司董事、副总裁；湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司董事；西藏捷兴虹湾实业有限公司监事；西藏甚宜居装饰工程有限公司监事；西藏岭南潮装饰工程有限公司监事；深圳市大新佳业投资发展有限公司董事。
蔡锦鹭	中国国籍，无境外永久居留权。硕士，会计师，房地产经济师，执业企业法律顾问。广州市政协第十一届、十二届委员。现任广州粤泰集团股份有限公司董事会秘书、副总裁；香港粤泰置业投资有限公司监事；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事；湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司法定代表人、董事长；湖南粤泰城市运营有限公司法定代表人、董事长；深圳市大新佳业投资发展有限公司法定代表人、经理、董事长；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事。
徐应林	中国国籍，无境外永久居留权。在职研究生学历，注册会计师。曾任湖北省农业厅主任科员，武汉众环会计师事务所部门副主任，深圳清江投资发展有限公司（现湖北清能地产公司）财务经理，武汉凯迪电力股份有限公司副总经理，纽宾凯集团投资总监。曾任广州粤泰集团股份有限公司财务总监，广州粤泰金控投资有限公司董事。
司小平	中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中南财经大学，会计师。主要工作经历：湖北省工业建筑总公司一公司财务科，（中外合资）湖北中亚房地产开发有限公司计财部，中房集团襄樊房地产开发股份有限公司财务处，绿景地产股份有限公司董事、财务总监，君华集团有限公司总会计师，广东富港投资集团有限公司财务总监，广州嘉霖聚和置地有限公司董事长助理兼财务总监。现任广州粤泰集团股份有限公司财务总监。
何志华	中国国籍，无境外永久居留权。硕士。曾任职于广东省铁路建设投资集团有限公司资金管理部、广东省广业资产经营有限公司资本证券业务部。现任中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司业务主管。
苏巧	中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级经济师。曾于中国长城资产管理公司广州办事处项目审核部、业务拓展二部、项目部、资产收购部、投资业务部、投资投行部等部门担任业务主管、高级副经理、高级经理等职位。现任中国长城资产管理公司广东省分公司投资投行部高级经理。
严利	中国国籍，无境外永久居留权。本科。曾任职于广州日报社夜班编辑中心、理论评论部、经济新闻中心，先后担任夜班编辑中心副主任、理论评论部副主任、经济新闻中心副主任，广州粤泰集团股份有限公司副总裁。现任广州粤泰控股集团有限公司总裁；广州粤泰集团股份有限公司董事。
周经良	中国国籍，无境外永久居留权。曾任广州新大地房地产开发有限公司总经理，广东广

	物房地产（集团）有限公司海南公司董事长。现任广州粤泰集团股份有限公司副总裁；海南省房地产协会副会长；西藏岭南潮装饰工程有限公司法定代表人、经理、执行董事；广州粤泰集团股份有限公司(海南地区公司)董事长；海口中税房地产开发有限公司法定代表人、经理。
刘大成	中国国籍，无境外永久居留权。本科，工程师。曾任大连金州第一建筑工程公司质检员，中建三局一公司广州分公司施工主管、项目副经理，广州怡和苑房地产开发有限公司工程部经理，广州易景集团有限公司工程部经理，广州普联房地产开发有限公司工程总监、副总经理，广州粤泰集团股份有限公司（沈阳东北区域公司）副总经理，广州粤泰集团股份有限公司（江门地区公司）总经理。现任广州粤泰集团股份有限公司副总裁。
陈湘云	中国国籍，无境外永久居留权，硕士，工程师。曾任粤科风险投资集团项目经理，广州粤泰控股集团有限公司企业发展经营部高级项目经理、副总经理，广州粤泰集团股份有限公司董事会董事，广州粤泰集团股份有限公司投融资中心总经理，广州粤泰控股集团有限公司总裁助理兼企业管理中心总经理，广州粤泰集团股份有限公司总裁办主任兼总裁助理。现任广州粤泰控股集团有限公司副总裁；广州粤泰集团股份有限公司监事；佛山粤泰置业发展有限公司法定代表人、执行董事；江门市粤泰房地产开发有限公司监事；江门市悦泰置业有限公司董事；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事；郴州嘉德置业有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用



任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨树坪	广州粤泰控股集团有限公司	法定代表人、董事长		
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法定代表人、董事长		
	广州溢城贸易发展有限公司	经理		
	海南长荣投资有限公司	法定代表人、董事长		
	北京瀚华园生态文化产业发展有限公司	法定代表人、董事长、经理		
	山西博大天鹅湾房地产开发有限公司	董事		
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事		
	北京香山翠湖房地产开发有限公司	董事		
	山西博大房地产开发有限公司	监事		
	广州市达文房地产开发有限公司	董事		
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	法定代表人、董事长		
	广州城启集团有限公司	董事		
	广州天城房地产实业有限公司	董事		
	广州粤泰控股集团有限公司	股东、董事		
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	董事		
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事		
	广州市达文房地产开发有限公司	董事		
	广州溢城贸易发展有限公司	董事		
谭建国	广州粤泰控股集团有限公司	财务管理中心总经理		
	信宜市信誉建筑工程有限公司	监事		
范志强	广州粤泰控股集团有限公司	企业管理中心总经理兼人力资源总监		
	广州粤泰贸易有限公司	法定代表人、执行董事		
	广州东晨房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事		
	广州豪城房产开发有限公司	监事		
	广州新华汇昌房地产开发有限公司	执行董事兼总经理		
	新疆粤新能源化工有限公司	董事长		
	苏尼特右旗建源矿业有限责任公司	法定代表人、董事长		
	广州盈泰盛隆贸易有限公司	法定代表人、执行董事、经理		
	湛江粤泰置业有限公司	监事		
	西藏诚旭创业投资管理有限公司	监事		

	西藏恒晋隆实业有限公司	法定代表人、执行董事、经理		
	北京粤泰投资有限公司	法定代表人、执行董事		
	广东华城房地产开发有限公司	董事		
严利	广州粤泰控股集团有限公司	总裁		
陈湘云	广州粤泰控股集团有限公司	副总裁		
隆利	广州城启集团有限公司	监事		
	广州城启发展有限公司	监事		
	广州天城房地产实业有限公司	监事		
	广州粤泰控股集团有限公司	监事		
	广州市粤基房地产开发有限公司	监事		
	广州市宏天房地产开发有限公司	监事		
	广州市达文房地产开发有限公司	监事		
	广州建豪房地产开发有限公司	监事		
	广州溢城贸易发展有限公司	监事		
	广州沛东发展有限公司	监事		
	西藏棕榈创业投资有限公司	监事		
	庐江县矾山矿业有限公司	监事		
	北京粤泰投资有限公司	监事		
	杭州粤和泰等离子科技有限公司	监事		
	新疆粤新能源化工有限公司	监事		
	新疆锦同泰能源化工有限公司	监事		
新疆粤和泰化工科技有限公司	监事长			
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王朋	广州大学工商管理学院	教授、硕士生导师		
李非	中山大学管理学院	教授		
	四川东材科技集团有限公司	独立董事		

张晓峰	广东工业大学	教授、硕士研究生导师		
	广东省会计学会	理事		
	江西施美药业股份有限公司	独立董事		
胡志勇	广州大学经济与统计学院	教授		
	广东省会计学会	常务理事		
	广州市财政会计学会	会长		
	广州市会计师公会	副会长		
	广州市审计学会	理事		
	棕榈生态城镇发展股份有限公司	独立董事		
	高新兴科技集团股份有限公司	独立董事		
何志华	中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司	业务主管		
苏巧	中国长城资产管理公司广东省分公司投资投行部	高级经理		
梁文才	广州市量化基金管理有限公司	法人代表、执行董事、总经理		
	广州一号智库信息科技有限公司	法人代表、执行董事、总经理		
	广州市万联信息科技有限公司	法人代表、执行董事、总经理		
	广州市张梁商贸有限公司	经理		
在其他单位任职情况的说明				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员的报酬依据《广州粤泰集团股份有限公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》的规定执行并实施，该制度的修改须经公司股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税前 11 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬税后合计 822.72 万元。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李宏坤	董事、总裁	离任	因个人原因辞去董事、总裁职务
张晓峰	独立董事	选举	增补独立董事
范志强	董事	选举	增补董事
梁文才	总裁	聘任	聘任总裁
刘大成	副总裁	聘任	聘任副总裁
周经良	副总裁	聘任	聘任副总裁
王朋	独立董事	离任	任期届满
胡志勇	独立董事	选举	增补独立董事
徐应林	财务总监	离任	因个人原因辞去财务总监职务
司小平	财务总监	聘任	聘任财务总监
苏巧	董事	离任	因工作原因辞去董事职务
何志华	董事	离任	因工作原因辞去董事职务
李浴林	监事	离任	因工作原因辞去监事职务
陈湘云	监事	选举	增补监事
李浴林	董事	选举	增补董事
严利	董事	选举	增补董事
李浴林	副总裁	聘任	聘任副总裁

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

杨树坪先生于 2020 年 7 月 10 日收到中国证监会《行政处罚决定书》（[2020]31 号），中国证监会决定对杨树坪先生信息披露违法违规行为责令改正，给予警告，并处以一百万元罚款。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	79
主要子公司在职员工的数量	673
在职员工的数量合计	752
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	121
销售人员	66
技术人员	144
财务人员	59
行政人员	120
其他	242
合计	752
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中以下	221
高中	111
大专	187
本科及以上学历	224
其他	9
合计	752

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司薪酬设计按人力资源的不同类别，实行分类管理，着重体现岗位（或职位）价值和个人贡献。鼓励员工长期为企业服务，共同致力于企业的不断成长和可持续发展，同时共享企业发展所带来的成果。公司薪酬制定遵循以下原则：

- 1、竞争原则：企业保证薪酬水平具有相对市场竞争力。
- 2、公平原则：使企业内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理。
- 3、激励原则：企业根据员工的贡献，决定员工的薪酬。

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司培训方式分为两种：一是利用网络培训资源，在线观看培训讲座。二是由各专业部门组织专题培训。2020 年度公司计划开展多方位的员工培训，内容包括员工的职业化素养提升、实战执行力、员工胜任能力训练、责任与能力等各方面。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。报告期内，结合新《证券法》的规定及公司实际经营情况，经公司第九届董事会第三十次会议审议通过，修改了《广州粤泰集团股份有限公司信息披露管理制度（2020 版）》及《广州粤泰集团股份有限公司重大信息内部报告制度（2020 版）》。公司董事会认为按中国证监会新《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内公司召开了 1 次年度股东大会、3 次临时股东大会。公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请北京市君泽君（广州）律师事务所对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东及实际控制人之间进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司一直以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事与董事会：报告期内公司共召开了 12 次董事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于监事与监事会：报告期公司共召开 4 次监事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的经营、财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的聘免由公司董事会提名委员会审核任职资格后向董事会提出建议人选；公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会考核，并按《公司董事、

监事及高级管理人员薪酬管理制度》的规定执行并实施，该制度的修改须经公司股东大会审议批准。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、社区等其他利益相关者的合法权利，并共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于上市公司打击和防控内幕交易活动的情况：在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州粤泰集团股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，以加强避免内幕交易。

公司治理是一项长期工作，需要持续地改进和提高，公司将继续根据有关规定及时更新完善公司内部治理制度，及时发现问题解决问题，不断强化内部管理，以提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
广州粤泰集团股份有限公司 2020年第二次临时股东大会	2020-02-10	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-02-11/600393_20200211_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-02-11/600393_20200211_1.pdf</a>	2020-02-11
广州粤泰集团股份有限公司 2020年第三次临时股东大会	2020-04-30	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-05-06/600393_20200506_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-05-06/600393_20200506_1.pdf</a>	2020-05-06
广州粤泰集团股份有限公司 2019年第四次临时股东大会	2020-05-19	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-05-20/600393_20200520_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-05-20/600393_20200520_1.pdf</a>	2020-05-20
广州粤泰集团股份有限公司 2019年年度股东大会	2020-07-10	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-07-11/600393_20200711_2.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2020-07-11/600393_20200711_2.pdf</a>	2020-07-11

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
杨树坪	否	12	4	8	0	0	否	3
杨树葵	否	12	0	12	0	0	否	0
梁文才	否	12	4	8	0	0	否	4
范志强	否	11	4	7	0	0	否	3
苏巧	否	12	4	8	0	0	否	3
何志华	否	12	4	8	0	0	否	3
李非	是	12	4	8	0	0	否	3
王朋	是	6	2	4	0	0	否	1

张晓峰	是	11	4	7	0	0	否	3
胡志勇	是	6	2	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

**六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定。

公司的董事会薪酬与考核委员会，报告期内负责对公司的高级管理人员实行绩效考核和评价，并完善公司的激励考核机制，公司高级管理人员的薪酬制度及各人基本薪酬按《公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》的规定执行并实施。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价，详见《广



州粤泰集团股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》。该报告已于 2021 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

√适用 □不适用

#### 一、内部控制审计报告中导致否定意见的事项

1、2020 年度，粤泰股份控股股东及其关联方非经营性占用公司资金 32,860.17 万元，上述资金占用期后由控股股东以资产抵债予以偿还。上述情况表明，2020 年度粤泰股份的财务报内部控制未能有效防止控股股东及关联方占用上市公司资金的重大缺陷，违反了《防范控股股东及关联方占用公司资金制度》等内部制度相关规定。

2、2020 年度，粤泰股份为控股股东的关联方广州桦熵投资有限公司的 1,340 万元借款提供抵押担保，截至 2020 年 12 月 31 日，担保责任尚未解除。上述关联担保未经董事会、股东大会审批，未履行关联交易的决策程序且未及时进行信息披露，违反了《对外担保管理制度》、《信息披露管理办法》等内控制度相关规定。

3、2020 年 9 月，粤泰股份与上海宗美机电设备有限公司（以下简称“上海宗美”）签订《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》，并向上海宗美支付 5,000 万元合作意向金。该合作意向书签订前，未按照《对外投资管理制度》的规定，履行相应的论证、决策和审批程序。

#### 二、董事会关于 2020 年度内部控制审计报告中否定意见所涉及的事项的专项说明

董事会审阅了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2020 年度内部控制审计报告，同意中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度内部控制审计报告中的说明。公司管理层已识别出上述重大缺陷，并将其包含在企业内部控制评价报告中。上述缺陷在所有重大方面得到公允反映。在公司 2020 年财务报表审计中，审计师已经考虑了上述重大缺陷对审计程序的性质、时间安排和范围的影响。除上述事项外，本报告并未对粤泰股份 2020 年财务报表出具的审计报告产生影响。

#### 三、公司已采取及拟采取的措施

1、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。公司董事会将从制度建设、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。截至本报告披露日，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。

2、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。

3、2020 年 9 月 28 日，公司与上海宗美签署合作意向书，公司有意向收购上海宗美持有的目标公司参与“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化”项目（以下简称“目标项目”）。按照合作意向书约定，公司已向交易对方支付 5,000 万元合作意向金，后续在重点满足佛山市政府关于同意提供给项目公司研发办公室及面积为 30,000 平米的标准厂房，无尘室约 8,000-12,000 平米，5 年免租金和物业费；以及由政府提供 300 亩工业用地，并根据项目方需求垫资建设厂房的相关批复文件等条件后，各方根据意向书的相关约定签署正式的《项目合作协议》。如在意向书生效之日起 8 个月内，交易对方无法满足上述条件的，本意向书自动终止或另行协商，若终止协议，则在意向书终止之日 5 日内，交易对方将已收取的 5,000 万元退回公司。

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。

4、公司将进一步完善防止关联方非经营性占用公司资金及违规对外担保的长效机制，规范本公司与关联方之间资金往来，防止公司关联方特别是大股东、实际控制人及其关联方非经营性占用公司资金，最大限度地保障公司及公司股东利益不受损害。公司将加强内控，分别定期或不定期检查公司与大股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝大股东及关联方的非经营性资金占用情况的发生。

5、公司将充分发挥独立董事在公司治理中的监督作用；加强内部审计部门对公司经营和内部控制关键环节的“事前、事中、事后”监察审计职能；充分保障董事、监事及高管人员特别是独立董事对于公司重大信息的知情权；完善公司内部分级授权管理模式并加强执行，重大决策集体决策、分级审批。

6、公司将不定期组织董事、监事、高级管理人员、财务负责人和相关部门负责人等管理人员对《公司法》、《证券法》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件进行学习，强化风险责任意识，提高规范运作水平，切实按照监管规则和公司制度规范运作，更好的维护和保障投资者权益。

7、公司将按照《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。

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制出具了《内部控制评价报告》。该报告已于 2021 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：否定意见

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

众环审字（2021）0102170 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 保留意见

我们审计了广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）的财务报表，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。

我们认为，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。

#### 二、形成保留意见的基础

1、如财务报表附注（七）16、（七）25 所述，根据相关协议，粤泰股份先收购“湖湾小区”项目，将“湖湾小区”项目变更至新项目公司海南泓城房地产开发有限公司（以下简称“海南泓城”），并将海南泓城 50%股权转让给海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）。交易完成后，粤泰股份和海口泓轩分别持有海南泓城 50%股权。2020 年 9 月 21 日，海南泓城 50%股权变更至海口泓轩名下，公司将支付“湖湾小区”项目收购款 105,898.76 万元在“其他非流动资产”列报，将已经收到的海口泓轩合作对价款 41,766.09 万元在“其他应付款”列报。

截至 2020 年 12 月 31 日，粤泰股份应持有的海南泓城 50%股权尚未办理工商变更登记手续，且公司未能提供海南泓城 2020 年 12 月 31 日财务报表及相关资料，我们未能获取充分、适当的审计证据，也无法实施替代审计程序，无法判断与该项交易有关的财务报表账户余额列报的准确性以及对合并利润表的潜在影响。

2、如财务报表附注（七）4 所述，2020 年 9 月，粤泰股份与上海宗美机电设备有限公司（以下简称“上海宗美”）签订《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》，并向上海宗美支付 5,000 万元合作意向金。我们未能获取充分、适当的审计证据，无法判断该项交易的商业实质以及支付合作意向金的合理性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于粤泰股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

### 三、其他事项

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如下所述，我们确定其他信息存在重大错报。

如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法对粤泰股份收购“湖湾小区”项目交易有关的财务报表账户余额列报的准确性以及对合并利润表的潜在影响，以及与上海宗美相关交易的商业实质和支付合作意向金的合理性，获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与这些事项相关的其他信息是否存在重大错报。

### 四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### 1、 房地产项目的收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>参见财务报表附注（五）25 收入确认方法和原则、附注（七）35 营业收入和成本的相关披露。</p> <p>粤泰股份主营业务为房地产开发，收入主要来源于房地产开发项目。由于房地产开发项目的收入对粤泰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对粤泰股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、 检查房产销售合同，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；现场抽样检查本年已确认收入的项目，观察项目完成情况；</li> <li>3、 选取样本检查本年房产销售收入确认文件，包括商品房买卖合同、竣工验收备案表、收款记录，以及证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件等，以评价相关房产</li> </ol>

审计事项。	<p>销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；</p> <p>4、检查资产负债表日前后房产销售收入，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。</p>
-------	---

## 2、存货可变现净值估计

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>参见财务报表附注（五）11 存货的分类和计量、附注（七）5 存货的相关披露。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 786,331.36 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。在确定上述存货可变现净值过程中，管理层需对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货项目的重要性，且估计未来达到完工状态时将要发生的成本和净售价存在固有风险，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较；</li> <li>3、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算，将各存货项目的估计建造成本与最新预算及相关合同进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</li> <li>4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等等。</li> </ol>

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

粤泰股份管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估粤泰股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算粤泰股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致粤泰股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就粤泰股份实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）6。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）：\_\_\_\_\_

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

中国

武汉

2021 年 4 月 28 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位: 广州粤泰集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七(1)	542,252,053.11	383,182,088.94
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七(5)	110,371,404.47	427,052,416.42
应收款项融资			
预付款项	七(7)	527,275,243.80	1,613,695,605.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七(8)	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七(9)	7,863,313,606.66	10,093,853,329.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七(13)	81,062,552.13	176,437,387.80
流动资产合计		11,578,447,870.66	15,259,704,591.26
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七(16)	239,868,152.28	249,315,544.23
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七(20)	637,032,868.71	664,306,976.85
固定资产	七(21)	146,002,906.57	195,476,735.39
在建工程			1,927,640.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七(26)	4,063,999.59	57,796,777.04

开发支出			
商誉	七(28)	884,521.01	884,521.01
长期待摊费用	七(29)	20,424,296.10	175,575,172.15
递延所得税资产	七(30)	208,578,271.02	156,299,101.27
其他非流动资产	七(31)	1,078,973,559.61	27,455,999.96
非流动资产合计		2,335,828,574.89	1,529,038,468.76
资产总计		13,914,276,445.55	16,788,743,060.02
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七(32)	687,494,420.00	1,020,086,164.04
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七(35)	3,550,900.00	141,208,032.65
应付账款	七(36)	1,050,817,205.40	1,354,782,226.84
预收款项	七(37)	38,720,158.36	531,204,418.66
合同负债	七(38)	1,397,760,346.12	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七(39)	15,397,904.54	15,109,126.08
应交税费	七(40)	1,079,115,658.25	756,790,281.47
其他应付款	七(41)	1,612,534,554.70	3,919,723,459.19
其中:应付利息		82,451,411.67	264,414,340.51
应付股利		958,419.70	958,419.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			786,069,602.67
其他流动负债	七(44)	71,963,274.33	3,432,849.73
流动负债合计		5,957,354,421.70	8,528,406,161.33
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七(45)	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七(48)	64,381,158.87	309,946,297.97
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,791,780,846.67	1,781,638,095.66
负债合计		8,749,135,268.37	10,310,044,256.99
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			



实收资本（或股本）	七（53）	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七（55）	1,904,853,452.74	2,095,786,312.04
减：库存股			
其他综合收益	七（57）	-18,337,226.67	36,635,167.43
专项储备			
盈余公积	七（59）	268,501,603.18	268,501,603.18
一般风险准备			
未分配利润	七（60）	348,620,525.76	1,261,676,799.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,039,886,225.01	6,198,847,752.22
少数股东权益		125,254,952.17	279,851,050.81
所有者权益（或股东权益）合计		5,165,141,177.18	6,478,698,803.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,914,276,445.55	16,788,743,060.02

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

### 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		10,926,615.92	13,520,618.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七（1）	2,836,811.67	69,905,962.27
应收款项融资			
预付款项		54,988,000.00	54,916,000.00
其他应收款	十七（2）	8,140,323,400.32	8,639,490,698.62
其中：应收利息			
应收股利		550,000,000.00	550,000,000.00
存货		1,140,656,058.26	3,214,433,697.99
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			142,117,146.62
流动资产合计		9,349,730,886.17	12,134,384,124.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	十七 (3)	1,792,450,840.83	1,811,898,232.78
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		631,870,455.91	658,963,732.64
固定资产		39,524,326.57	32,051,622.82
在建工程			1,927,640.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		543,440.69	963,459.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,857,920.26	6,971,434.72
递延所得税资产		127,468,490.19	65,858,510.39
其他非流动资产			7,470,000.00
非流动资产合计		2,597,715,474.45	2,586,104,633.93
资产总计		11,947,446,360.62	14,720,488,757.95
<b>流动负债：</b>			
短期借款		572,770,000.00	775,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		3,550,900.00	140,397,494.86
应付账款		95,141,460.55	163,827,634.77
预收款项		32,134,597.43	20,896,185.97
合同负债		729,523.81	
应付职工薪酬		3,601,531.46	2,685,717.46
应交税费		536,714,604.26	190,634,649.75
其他应付款		3,270,558,672.70	5,445,407,350.28
其中：应付利息		64,554,020.46	233,138,726.97
应付股利		10,148,319.03	10,148,319.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			529,098,280.38
其他流动负债		1,786,306.84	2,675,314.64
流动负债合计		4,516,987,597.05	7,270,622,628.11
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,580,529,584.94	1,145,974,859.64
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			257,784,911.60
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,580,529,584.94	1,403,759,771.24
负债合计		6,097,517,181.99	8,674,382,399.35

<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,164,339,471.07	2,164,339,471.07
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		263,774,109.52	263,774,109.52
未分配利润		885,567,728.04	1,081,744,908.01
所有者权益（或股东权益）合计		5,849,929,178.63	6,046,106,358.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,947,446,360.62	14,720,488,757.95

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

### 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		3,016,013,897.23	4,584,016,901.39
其中：营业收入	七（61）	3,016,013,897.23	4,584,016,901.39
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,580,055,218.51	4,017,404,024.19
其中：营业成本	七（61）	2,538,385,533.73	2,804,723,931.12
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七（62）	475,890,957.16	350,668,205.54
销售费用	七（63）	70,206,821.77	149,061,798.91
管理费用	七（64）	179,696,381.46	261,612,426.69
研发费用			
财务费用	七（66）	315,875,524.39	451,337,661.93
其中：利息费用		313,991,951.15	448,254,423.83
利息收入		1,634,570.84	2,380,410.66
加：其他收益		2,841,138.78	30,094.20
投资收益（损失以“－”号填列）	七（68）	94,459,096.00	37,493,813.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,447,391.95	-1,763,687.99

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（71）	-234,223,861.15	-108,230,813.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七（72）	-320,856,239.07	-56,114,779.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七（73）	-45,704,396.38	-1,996,077.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,067,525,583.10	437,795,115.01
加：营业外收入	七（74）	5,161,104.71	3,870,080.66
减：营业外支出	七（75）	53,465,222.79	23,609,822.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,115,829,701.18	418,055,373.37
减：所得税费用	七（76）	-54,290,468.11	201,957,948.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,061,539,233.07	216,097,424.88
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,061,539,233.07	216,097,424.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-913,056,273.81	300,257,424.13
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-148,482,959.26	-84,159,999.25
六、其他综合收益的税后净额		-54,885,628.03	16,659,313.46
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-54,972,394.10	16,365,010.01
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-54,972,394.10	16,365,010.01
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			

(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-54,972,394.10	16,365,010.01
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		86,766.07	294,303.45
七、综合收益总额		-1,116,424,861.10	232,756,738.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-968,028,667.91	316,622,434.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-148,396,193.19	-83,865,695.80
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.36	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.36	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七 (4)	2,656,085,927.41	2,498,825,468.65
减：营业成本	十七 (4)	2,132,454,444.59	1,161,603,489.59
税金及附加		361,709,617.85	255,214,183.73
销售费用		10,334,396.60	11,957,826.71
管理费用		59,904,098.03	80,896,722.85
研发费用			
财务费用		113,345,102.95	245,582,792.95
其中：利息费用		111,762,039.90	244,811,379.86
利息收入		432,277.17	214,855.25
加：其他收益		1,030,134.73	22,327.89
投资收益（损失以“-”号填列）	十七 (5)	-9,524,193.50	17,570,901.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,447,391.95	3,471,871.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-227,560,372.50	-131,713,911.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			

资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,416.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-257,723,580.48	629,449,771.13
加：营业外收入		83,856.60	16,649.43
减：营业外支出		147,435.89	7,619,972.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-257,787,159.77	621,846,448.32
减：所得税费用		-61,609,979.80	156,123,340.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-196,177,179.97	465,723,107.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-196,177,179.97	465,723,107.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.08	0.18
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.08	0.18

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

合并现金流量表  
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,582,106,656.99	2,596,951,868.26

客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七（78）、（1）	245,973,834.27	640,103,663.75
经营活动现金流入小计		1,828,080,491.26	3,237,055,532.01
购买商品、接受劳务支付的现金		904,494,174.10	1,729,967,059.84
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		122,361,951.44	184,611,983.55
支付的各项税费		143,886,279.83	254,005,523.81
支付其他与经营活动有关的现金	七（78）、（2）	384,859,869.86	865,904,875.94
经营活动现金流出小计		1,555,602,275.23	3,034,489,443.14
经营活动产生的现金流量净额		272,478,216.03	202,566,088.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			862.57
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		109,412,865.61	1,028,059.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		59,085,040.84	
收到其他与投资活动有关的现金	七（78）、（3）	71,631,122.40	
投资活动现金流入小计		240,129,028.85	1,028,921.80
购建固定资产、无形资产和其		4,465,947.75	44,215,795.81

他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七(78)、(4)	351,232.10	175,001,486.01
投资活动现金流出小计		4,817,179.85	219,217,281.82
投资活动产生的现金流量净额		235,311,849.00	-218,188,360.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00	
取得借款收到的现金		32,338,206.88	866,633,530.98
收到其他与筹资活动有关的现金	七(78)、(5)	5,003,286.51	17,380,355.55
筹资活动现金流入小计		42,241,493.39	884,013,886.53
偿还债务支付的现金		168,306,841.41	587,649,736.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		215,219,817.93	326,419,625.20
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七(78)、(6)	3,155,605.52	21,640,320.45
筹资活动现金流出小计		386,682,264.86	935,709,682.16
筹资活动产生的现金流量净额		-344,440,771.47	-51,695,795.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,045,621.71	28,380.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		162,303,671.85	-67,289,686.06
加:期初现金及现金等价物余额		242,631,864.53	309,921,550.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		404,935,536.38	242,631,864.53

法定代表人:杨树坪 主管会计工作负责人:司小平 会计机构负责人:张结祯

母公司现金流量表  
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		36,748,744.31	214,753,695.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		306,687,957.87	581,902,168.84
经营活动现金流入小计		343,436,702.18	796,655,863.98
购买商品、接受劳务支付的现		77,124,683.14	120,623,036.32



金			
支付给职工及为职工支付的现金		26,252,409.17	34,913,542.76
支付的各项税费		8,973,679.42	9,670,851.76
支付其他与经营活动有关的现金		123,003,468.10	397,699,679.15
经营活动现金流出小计		235,354,239.83	562,907,109.99
经营活动产生的现金流量净额		108,082,462.35	233,748,753.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		378.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		378.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		597,344.49	2,000,715.37
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		597,344.49	2,000,715.37
投资活动产生的现金流量净额		-596,966.49	-2,000,715.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			848,294,292.02
收到其他与筹资活动有关的现金		3,556,472.59	5,486,155.55
筹资活动现金流入小计		3,556,472.59	853,780,447.57
偿还债务支付的现金		60,974,950.60	828,893,810.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,128,952.28	247,476,595.53
支付其他与筹资活动有关的现金		884,831.30	13,766,094.13
筹资活动现金流出小计		110,988,734.18	1,090,136,500.49
筹资活动产生的现金流量净额		-107,432,261.59	-236,356,052.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		53,234.27	-4,608,014.30
加：期初现金及现金等价物余额		339,621.60	4,947,635.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		392,855.87	339,621.60

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,095,786,312.04		36,635,167.43		256,472,106.52		1,153,411,329.59		6,078,552,785.58	279,851,050.81	6,358,403,836.39
加：会计政策变更															
前期差错更正								12,029,496.66		108,265,469.98		120,294,966.64			120,294,966.64
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,095,786,312.04		36,635,167.43		268,501,603.18		1,261,676,799.57		6,198,847,752.22	279,851,050.81	6,478,698,803.03
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-190,932,859.30		-54,972,394.10				-913,056,273.81		-1,158,961,527.21	-154,596,098.64	-1,313,557,625.85
(一)综合收益总额							-54,972,394.10				-913,056,273.81		-968,028,667.91	-148,396,193.19	-1,116,424,861.10
(二)所有者投入和减少资本					-190,932,859.30								-190,932,859.30	-4,167,140.70	-195,100,000.00
1. 所有者投入的普通股														4,900,000.00	4,900,000.00



(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他													-2,032,764.75	-2,032,764.75	
四、本期期末余额	2,536,247,870.00				1,904,853,452.74		-18,337,226.67		268,501,603.18		348,620,525.76		5,039,886,225.01	125,254,952.17	5,165,141,177.18

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,092,930,939.98		20,270,157.42		224,010,463.50		1,005,910,515.12		5,879,369,946.02	549,146,736.01	6,428,516,682.03
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他											2,037,369.96		2,037,369.96		2,037,369.96
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,092,930,939.98		20,270,157.42		224,010,463.50		1,007,947,885.08		5,881,407,315.98	549,146,736.01	6,430,554,051.99
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					2,855,372.06		16,365,010.01		44,491,139.68		253,728,914.49		317,440,436.24	-269,295,685.20	48,144,751.04
(一)综合收益总额							16,365,010.01				300,257,424.13		316,622,434.14	-83,865,695.80	232,756,738.34



2020 年年度报告

益																			
5. 其他综合收益结转留存收益																			
6. 其他					415,107.12									415,107.12		-415,107.12			
(五) 专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
(六) 其他					2,440,264.94									2,440,264.94		-181,478,432.28			-179,038,167.34
四、本期期末余额	2,536,247,870.00				2,095,786,312.04		36,635,167.43		268,501,603.18		1,261,676,799.57			6,198,847,752.22		279,851,050.81			6,478,698,803.03

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				251,744,612.86	973,479,438.03	5,925,811,391.96
加：会计政策变更											
前期差错更正									12,029,496.66	108,265,469.98	120,294,966.64
其他											
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	1,081,744,908.01	6,046,106,358.60
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										-196,177,179.97	-196,177,179.97
(一) 综合收益总额										-196,177,179.97	-196,177,179.97
(二) 所有者投入和减少											

2020 年年度报告

资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他							



		股	债								
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				219,282,969.84	680,886,639.56	5,600,756,950.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-18,336,329.60	-18,336,329.60
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				219,282,969.84	662,550,309.96	5,582,420,620.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									44,491,139.68	419,194,598.05	463,685,737.73
(一) 综合收益总额										465,723,107.69	465,723,107.69
(二)所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									44,491,139.68	-46,528,509.64	-2,037,369.96
1. 提取盈余公积									46,528,509.64	-46,528,509.64	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	1,081,744,908.01	6,046,106,358.60

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：司小平 会计机构负责人：张结祯

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于1988年9月经广州市经济体制改革委员会穗改字(1988)3号文批准,在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司,并于同年12月经中国人民银行广州分行(1988)穗银金字285号文批准,向社会公开发行30万股股票(每股面值100元)。1993年4月,经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14号文同意,股票拆细为每股面值1元。注册资本为人民币壹亿元,股本总额原为10,000万股,其中国家股7,000万股,占70%;法人股236.81万股,占2.37%;社会公众股2,763.19万股,占27.63%。

2001年1月9日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]6号文核准同意,本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票,国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31号《上市通知书》,公司股票于2001年3月19日在上海证券交易所挂牌交易。2001年9月28日,经公司2001年第一次临时股东大会决议同意以2001年6月30日总股本10,000万股为基数,按每10股送红股10股,本公司股本变更为20,000万股,其中国家股14,000万股,占70%;法人股473.62万股,占2.37%;社会公众股5,526.38万股,占27.63%。2002年12月11日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003年7月18日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》,2003年8月29日签订《股份转让补充协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本55%的国有股11,000万股转让给广州粤泰集团有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

2003年8月31日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本15%的国有股3,000万股转让给北京京城华威投资有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务,广州粤泰集团有限公司于2004年7月3日发出要约公告,有3家法人股股东接受要约,其预售要约股份共计38.62万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。此次股权转让和要约收购完成后,广州粤泰集团有限公司持有本公司11,038.62万股,占总股本的55.19%,为第一大股东;北京京城华威投资有限公司持有本公司3,076万股,占总股本的15.38%,为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

2005年4月22日,公司2004年年度股东大会审议通过《2004年度利润分配和资本公积金转增股本方案》,以2004年12月31日总股本200,000,000股为基数,以资本公积金转增股本,每10股转增2股,增加股本4,000万股;每10股送红3股,增加股本6,000万股,本公司股本变更为300,000,000股。上述注册资本工商登记变更手续已于2006年12月办理完毕。

2005年10月28日,公司股权分置改革经股东大会决议通过:本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为:流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后,本公司股份总数不变,股份结构发生相应变化。

经《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2015]1786号)核准,公司2016年实施发行股份购买资产并募集配套资金,其中以5.60元/股发行773,526,159股新股购买资产,以7.42元/股发行194,597,776股股份募集配套资金,并分别经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2016]第410053号、第410307号验资报告验证。公司总股本变更为1,268,123,935股,注册资本为1,268,123,935元。

2016年5月3日,公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”,并取得更名后的营业执照。同时,公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变

更为“粤泰股份”。

2017年4月，经2016年年度股东大会审议，公司以2016年末公司总股本1,268,123,935股为基数，向全体股东按每10股转增10股，公司股本增至2,536,247,870元，并于2017年7月26日办理了工商变更手续。

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

2. 本公司的业务性质和主要经营活动：本公司及子公司（以下合称“本集团”）的主营业务为房地产开发，经营范围为：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。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

4. 本财务报表于2021年4月28日经公司第九届董事会第三十七次会议批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

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）。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

### 4. 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司在香港和柬埔寨的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币，分别确定港币和美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税

资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会[2012]19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注（五）、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注（五）、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2019年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### （2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

### （3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

### （4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

### （5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 合并财务报表的编制方法

(1) 同一控制下企业合并参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付

出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注（五）、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注（七）、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（七）、17“长期股权投资”

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产



减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### （1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期

损益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现

金融资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (5) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

#### (7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

#### 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### (1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时,考虑

所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	对有确凿证据证明可收回的应收款项

##### ② 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
组合 2	对有确凿证据证明可收回的其他应收款项

**11. 应收票据****应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**12. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合2	对有确凿证据证明可收回的应收款项

**13. 应收款项融资**

□适用 √不适用

**14. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
组合2	对有确凿证据证明可收回的其他应收款项

**15. 存货**

√适用 □不适用

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、拟开发产品、开发产品、开发成本、工程施工等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其

账面价值；已抵减的高誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一



揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认

资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后

的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注（五）、30“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5%	2.375%-4.75%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输设备	年限平均法	8	5%	11.875%
办公及其他设备	年限平均法	5	5%	19%

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## 24. 在建工程

适用 不适用

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## 25. 借款费用

适用 不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间**

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

**(2) 借款费用资本化金额的计算方法**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

**26. 生物资产**

适用 不适用

**27. 油气资产**

适用 不适用

**28. 使用权资产**

适用 不适用

**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

**(1) 无形资产的确认**

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

**(2) 无形资产的计量**

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

## ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 31. 长期待摊费用

适用 不适用

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

##### A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

### 34. 租赁负债

适用 不适用

### 35. 预计负债

适用 不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### 1.1 销售商品收入

本集团公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，在满足以下条件时确认收入。在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，公司已履行向业主交房的手续，并取得了按合同约定支付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。



## 1.2 提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 1.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

## 1.4 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 40. 政府补助

√适用 □不适用

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

##### (1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

##### (2) 政府补助的计量：

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

##### ③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

##### ④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

##### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，

也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 42. 租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### （1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### （2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### （1）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作

为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (2) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

##### (1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

##### (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

#### 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	383,182,088.94	383,182,088.94	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	427,052,416.42	427,052,416.42	

应收款项融资			
预付款项	1,613,695,605.40	1,613,695,605.40	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,565,483,762.76	2,565,483,762.76	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10,093,853,329.94	10,093,853,329.94	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	176,437,387.80	176,437,387.80	
流动资产合计	15,259,704,591.26	15,259,704,591.26	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	249,315,544.23	249,315,544.23	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	664,306,976.85	664,306,976.85	
固定资产	195,476,735.39	195,476,735.39	
在建工程	1,927,640.86	1,927,640.86	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	57,796,777.04	57,796,777.04	
开发支出			
商誉	884,521.01	884,521.01	
长期待摊费用	175,575,172.15	175,575,172.15	
递延所得税资产	156,299,101.27	156,299,101.27	
其他非流动资产	27,455,999.96	27,455,999.96	
非流动资产合计	1,529,038,468.76	1,529,038,468.76	
资产总计	16,788,743,060.02	16,788,743,060.02	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,020,086,164.04	1,020,086,164.04	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	141,208,032.65	141,208,032.65	
应付账款	1,354,782,226.84	1,354,782,226.84	
预收款项	531,204,418.66	50,875,704.40	480,328,714.26
合同负债		455,432,598.05	-455,432,598.05
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	15,109,126.08	15,109,126.08	
应交税费	756,790,281.47	756,790,281.47	
其他应付款	3,919,723,459.19	3,919,723,459.19	
其中：应付利息	264,414,340.51	264,414,340.51	
应付股利	958,419.70	958,419.70	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	786,069,602.67	786,069,602.67	
其他流动负债	3,432,849.73	28,328,965.94	-24,896,116.21
流动负债合计	8,528,406,161.33	8,528,406,161.33	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	1,471,691,797.69	1,471,691,797.69	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	309,946,297.97	309,946,297.97	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,781,638,095.66	1,781,638,095.66	
负债合计	10,310,044,256.99	10,310,044,256.99	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,095,786,312.04	2,095,786,312.04	
减：库存股			
其他综合收益	36,635,167.43	36,635,167.43	
专项储备			
盈余公积	268,501,603.18	268,501,603.18	
一般风险准备			
未分配利润	1,261,676,799.57	1,261,676,799.57	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	6,198,847,752.22	6,198,847,752.22	
少数股东权益	279,851,050.81	279,851,050.81	
所有者权益（或股东权益） 合计	6,478,698,803.03	6,478,698,803.03	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	16,788,743,060.02	16,788,743,060.02	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

## A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额	2020 年 1 月 1 日（变更后）金额
	合并报表	合并报表
预收账款	531,204,418.66	50,875,704.40
合同负债		455,432,598.05
其他流动负债		24,896,116.21

## B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

## a、对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 新收入准则下金额	2020 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额
	合并报表	合并报表
预收账款	38,720,158.36	1,506,693,948.16

## 母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	13,520,618.52	13,520,618.52	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	69,905,962.27	69,905,962.27	
应收款项融资			
预付款项	54,916,000.00	54,916,000.00	
其他应收款	8,639,490,698.62	8,639,490,698.62	
其中：应收利息			
应收股利	550,000,000.00	550,000,000.00	
存货	3,214,433,697.99	3,214,433,697.99	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	142,117,146.62	142,117,146.62	
流动资产合计	12,134,384,124.02	12,134,384,124.02	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,811,898,232.78	1,811,898,232.78	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	658,963,732.64	658,963,732.64	
固定资产	32,051,622.82	32,051,622.82	
在建工程	1,927,640.86	1,927,640.86	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	963,459.72	963,459.72	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,971,434.72	6,971,434.72	
递延所得税资产	65,858,510.39	65,858,510.39	
其他非流动资产	7,470,000.00	7,470,000.00	
非流动资产合计	2,586,104,633.93	2,586,104,633.93	
资产总计	14,720,488,757.95	14,720,488,757.95	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	775,000,000.00	775,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	140,397,494.86	140,397,494.86	
应付账款	163,827,634.77	163,827,634.77	
预收款项	20,896,185.97	20,130,185.97	766,000.00
合同负债		729,523.81	-729,523.81
应付职工薪酬	2,685,717.46	2,685,717.46	
应交税费	190,634,649.75	190,634,649.75	
其他应付款	5,445,407,350.28	5,445,407,350.28	
其中：应付利息	233,138,726.97	233,138,726.97	
应付股利	10,148,319.03	10,148,319.03	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	529,098,280.38	529,098,280.38	
其他流动负债	2,675,314.64	2,711,790.83	-36,476.19
流动负债合计	7,270,622,628.11	7,270,622,628.11	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,145,974,859.64	1,145,974,859.64	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	257,784,911.60	257,784,911.60	
长期应付职工薪酬			
预计负债			



递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,403,759,771.24	1,403,759,771.24	
负债合计	8,674,382,399.35	8,674,382,399.35	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,164,339,471.07	2,164,339,471.07	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	263,774,109.52	263,774,109.52	
未分配利润	1,081,744,908.01	1,081,744,908.01	
所有者权益（或股东权益）合计	6,046,106,358.60	6,046,106,358.60	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,720,488,757.95	14,720,488,757.95	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

#### A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额	2020 年 1 月 1 日（变更后）金额
	公司报表	公司报表
预收账款	20,896,185.97	20,130,185.97
合同负债		729,523.81
其他流动负债		36,476.19

#### B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

##### a、对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 新收入准则下金额	2020 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额
	公司报表	公司报表

预收账款	32,134,597.43	32,900,597.43
合同负债	729,523.81	
其他流动负债	36,476.19	

#### (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

√适用 □不适用

首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

#### 45. 其他

√适用 □不适用

##### 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

##### (1) 收入确认

本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

##### (2) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

##### (3) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

##### (4) 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （6）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （7）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	3%、5%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
城市堤防费	应纳流转税额	1%
地方教育附加	应纳流转税额	2%、1.5%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本集团注册于西藏的子公司	15

本集团注册于香港的子公司	16.5
本集团注册于柬埔寨的子公司	20

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)和西藏自治区人民政府《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》(藏政发〔2011〕14号)，2013年至2020年期间，本集团注册于西藏的子公司执行15%的企业所得税税率。

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，子公司广东国森林业有限公司销售自己种植的苗木免征增值税；根据财政部、国家税务总局《关于林业税收政策问题的通知》(财税[2001]171号)、《中华人民共和国企业所得税法》以及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定，子公司广东国森林业有限公司对林木培育和种植的所得免征企业所得税。

## 3. 其他

√适用 □不适用

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，自2016年5月1日起，本集团房地产业务由原缴纳营业税(税率5%)，改为缴纳增值税(销项税率11%)；合同开工日期在2016年4月30日以前的房地产项目，按5%的征收率计税。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

本公司发生增值税应税销售行为，于2019年1~3月期间的适用税率为16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号)规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为13%/9%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	281,251.08	579,651.74
银行存款	404,654,285.30	242,052,212.79
其他货币资金	137,316,516.73	140,550,224.41
合计	542,252,053.11	383,182,088.94
其中：存放在境外的款项总额	33,436.72	44,330,783.90

其他说明

其中受限的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
银行按揭保证金	83,583,724.33	77,902,039.13

农民工工资保证金	17,627,547.88	561,474.04
贷款保证金（注）	682,998.06	672,904.49
其他保证金	35,422,246.46	61,413,806.75
合计	137,316,516.73	140,550,224.41

注：期末贷款保证金 682,998.06 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 16,917.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	31,361,065.11
1 年以内小计	31,361,065.11
1 至 2 年	56,256,179.04
2 至 3 年	26,485,692.99
3 年以上	6,690,357.21
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	120,793,294.35

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	402,000.00	0.33	402,000.00	100		402,000.00	0.09	402,000.00	100	
其中：										
按组合计提坏账准备	120,391,294.35	99.67	10,019,889.88	8.32	110,371,404.47	458,777,601.39	99.91	31,725,184.97	6.92	427,052,416.42
其中：										
组合 1	120,086,640.75	99.42	10,019,889.88	8.34	110,066,750.87	458,383,275.79	99.82	31,725,184.97	6.92	426,658,090.82
组合 2	304,653.60	0.25			304,653.60	394,325.60	0.09			394,325.60
合计	120,793,294.35	/	10,421,889.88	/	110,371,404.47	459,179,601.39	/	32,127,184.97	/	427,052,416.42

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州官堂城房地产开发有限公司	250,000.00	250,000.00	100	预计无法收回
广东省经济贸易学校	20,000.00	20,000.00	100	预计无法收回
广州市富有房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	100	预计无法收回
珠海市三灶镇中心小学	40,000.00	40,000.00	100	预计无法收回
深圳市广播电影集团	32,000.00	32,000.00	100	预计无法收回
合计	402,000.00	402,000.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：组合 1

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	31,353,397.11	1,567,669.86	5
1 年至 2 年（含 2 年）	55,959,193.44	3,917,143.61	7
2-3 年（含 3 年）	26,485,692.99	2,648,569.25	10
3 年以上	6,288,357.21	1,886,507.16	30
合计	120,086,640.75	10,019,889.88	8.34

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	32,127,184.97	-7,737,994.16			-13,967,300.93	10,421,889.88
坏账准备						
合计	32,127,184.97	-7,737,994.16			-13,967,300.93	10,421,889.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 29,841,796.17 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 24.70%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 2,057,128.95 元。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用



其他说明：

适用 不适用

## 6、 应收款项融资

适用 不适用

## 7、 预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	48,614,885.22	9.22	337,758,243.84	20.93
1 至 2 年	1,672,003.01	0.32	944,832,724.15	58.55
2 至 3 年	232,570,101.50	44.11	275,570,333.28	17.08
3 年以上	244,418,254.07	46.35	55,534,304.13	3.44
合计	527,275,243.80	100	1,613,695,605.40	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

供应商名称	款项用途	期末余额	未结算的原因
東城泰集团有限公司	葵花酒店土地款	409,384,913.34	项目前期开发
广东中鼎集团有限公司	官堂村城改项目转让费	43,000,000.00	土地尚未交付
合计		452,384,913.34	

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 475,114,714.27 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 90.11%。

其他说明

适用 不适用

## 8、 其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76
合计	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

#### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	258,248,908.39
1 年以内小计	258,248,908.39
1 至 2 年	362,481,198.25
2 至 3 年	369,719,811.94
3 年以上	1,989,832,563.54
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,980,282,482.12

#### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,595,105,455.13	2,508,032,289.48
代垫拆迁款	267,610,424.54	267,610,424.54
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他保证金及押金	31,429,416.93	40,677,067.84
备用金借支	9,213,007.18	7,065,826.91
合作意向金(注1)	50,000,000.00	
合计	2,980,282,482.12	2,850,309,787.11

注1: 2020年9月28日, 公司与上海宗美机电设备有限公司(以下简称“上海宗美”)签订《“新高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》, 拟合作建设 DLED 模组显示屏项目。2020年10月9日, 公司向上海宗美支付合作意向金 5,000 万元。

### (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	233,017,574.30		51,808,450.05	284,826,024.35
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	241,364,750.31		597,105.00	241,961,855.31
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-678,408.03			-678,408.03
2020年12月31日余额	473,703,916.58		52,405,555.05	526,109,471.63

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

□适用 √不适用

### (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或	转销或	其他变动	

			转回	核销		
其他应收款	284,826,024.35	241,961,855.31			-678,408.03	526,109,471.63
合计	284,826,024.35	241,961,855.31			-678,408.03	526,109,471.63

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	往来款	1,017,936,822.11	2 年以上	34.15	304,770,337.96
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	582,673,934.11	1 年以内 -3 年以上	19.55	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	432,526,722.88	1 年-3 年	14.51	70,438,934.83
广州粤泰控股集团有限公司注 1	往来款	328,601,688.86	1 年以内 -2 年	11.03	
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	代垫拆迁款	267,610,424.54	3 年以上	8.98	
合计	/	2,629,349,592.50	/	88.22	437,070,578.67

注 1：2021 年 1 月 23 日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于自查发现关联方资金占用事项的公告》，经公司自查，发现公司控股股东粤泰控股及其关联方存在非经营性资金占用的情况，资金占用合计为 16,820.84 万元。

2021 年 4 月 6 日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东资金占用事项的公告》，由于中国证监会广东监管局对公司嘉盛大厦项目列支基坑维护工程 16,039.33 万元提出疑问，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。同时由于具体施工资料和相关凭证的缺失，致使公司无法对工程造价及成本等进行重新审定核实，从上市公司治理及维护中小股东权益方面考量，公司认为上述基坑维护工程款 160,393,288.86 元被控股股东粤泰控股及其关联方占用并且属于虚增项目成本，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予以解决。

为解决上述资金占用问题，经公司股东大会审议，由公司全资子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）受让粤泰控股关联方持有的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（以下简称“海南瀚城”）部分股权，来抵偿应偿还的资金占用款，两笔资金占用分别对应的股权比例为 15.40%、14.70%。2021 年 2 月 22 日，海南瀚城 15.40% 股权已变更至海南粤泰投资名下，2021 年 4 月 28 日，海南瀚城 14.70% 股权已变更至海南粤泰投资名下。

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**9、 存货**

**(1). 存货分类**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	44,310.33		44,310.33	44,310.33		44,310.33
在产品						
库存商品	628,465.15		628,465.15	1,492,798.76		1,492,798.76
周转材料						
消耗性生物资产	3,247,476.40		3,247,476.40	4,361,778.11		4,361,778.11
合同履约成本						
开发产品	3,822,139,096.33	292,167,200.57	3,529,971,895.76	3,350,305,088.18	124,761,527.37	3,225,543,560.81
开发成本	4,384,549,450.76	74,309,381.92	4,310,240,068.84	6,832,253,614.70		6,832,253,614.70
工程施工	19,181,390.18		19,181,390.18	30,157,267.23		30,157,267.23
合计	8,229,790,189.15	366,476,582.49	7,863,313,606.66	10,218,614,857.31	124,761,527.37	10,093,853,329.94

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						

库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	124,761,527.37	175,151,526.13		7,745,852.93		292,167,200.57
开发成本		74,309,381.92				74,309,381.92
合计	124,761,527.37	249,460,908.05		7,745,852.93		366,476,582.49

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 1,154,717,027.15 元

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货具体明细如下：

## A. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
安徽理工大学西校区项目	2018.10	2022.12	16.92 亿	544,778,289.14	643,198,531.82	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	11 亿	13,251,707.23	18,751,664.84	
江门天鹅湾	2016.4	滚动开发整体竣工预计 2023 年	6.25 亿	181,099,937.42	243,720,634.05	
兴南 F 组团	2011.5	2017.12	1.9 亿	8,880,452.22		
北京虹湾国际中心项目	2013.5		18 亿	242,797,875.10	242,797,875.10	
雅鸣轩项目	2017.10	2022 年底	10.47 亿	947,914,113.50	955,355,629.08	
夏茅地块				98,865,446.25	98,869,270.25	
天鹅湾二期	2015.9		21.87 亿	2,114,581,215.94	43,604,456.57	
西安城改项目				23,842,818.55		
悦泰金融中心	2018.3	2024.12	39 亿	1,262,006,934.61	1,422,157,071.11	
福嘉花园	2012.12	2021.12	6.5 亿	595,845,762.48		
白马天鹅湾	2011.9	已竣工	21.87 亿	179,242,544.57	179,242,544.57	
逸园（南区）	2018.9	滚动开发	9.5 亿	250,344,030.74		
磅湛项目一期	2019.1	3-4#楼竣工预计 2021.3 2023.12	6500 万美元	366,953,915.34	369,480,632.07	74,309,381.92
郴州天鹅湾	2018.8	2022.1	7.39 亿		167,240,041.30	
其他				1,848,571.61	131,100.00	
合计				6,832,253,614.70	4,384,549,450.76	74,309,381.92

注：天鹅湾二期项目于 2020 年 1 月 8 日完成转让过户手续；本年处置子公司粤泰城有限公司

股权，导致逸园（南区）项目本期减少。

## B. 开发产品

项目名称	竣工 时间	年初余额	本年增加	本年减少	其他减少	年末余额	跌价准备
三门峡天鹅湾	滚动开发	174,034,520.31	3,860,779.75	9,720,469.87		168,174,830.19	6,005,461.61
新南.翠园.新中南苑商城	2004.12	3,095,820.23		738,480.74		2,357,339.49	
江华小区	2004.12	11,139,418.63				11,139,418.63	
兴南小区	2003.11	293,963.22		293,963.22			
江海花园	2009.5	20,617,786.43	8,880,452.22	13,388,906.38		16,109,332.27	9,497,847.28
江门天鹅湾	2007.12	6,822,470.67		3,675,856.57		3,146,614.10	126,017.44
云景	滚动开发	242,684,867.14		110,267,989.95		132,416,877.19	42,849,382.08
益丰花园	2015.12	37,707,871.89		1,439,431.63		36,268,440.26	3,764,285.55
荣庆大厦	2014.12	52,105,307.66		9,465,939.48		42,639,368.18	
East View Residences	2001.5	187,334.18				187,334.18	
高壁综合大市场	2018.12	13,265,562.83			13,265,562.83		
白马天鹅湾	2017.6	1,391,187,685.92	1,872,352.02	11,585,732.41		1,381,474,305.53	54,974,124.53
香江花园 1 期	2017.12	224,933,383.76	92,857,381.11	100,966,455.20		216,824,309.67	80,278,767.29
香江花园 2 期	2011.4	680,041.48	45,024.92	725,066.40			
金边天鹅湾	2018.6	2,057,254.16	80,111.18	2,137,365.34			
亿城花园	2017.3	4,006,786.11			4,006,786.11		
东华荣廷府	2014.12	538,122,319.70	214,547.49			538,336,867.19	
福嘉花园	2020.12	574,768,721.48	14,059,645.84	4,695,803.16		584,132,564.16	
滨江花园	2021.12		651,503,080.29			651,503,080.29	94,671,314.79
合计	2020.7	52,593,972.38	60,491,094.36	75,656,651.74		37,428,415.00	
合计		3,350,305,088.18	833,864,469.18	344,758,112.09	17,272,348.94	3,822,139,096.33	292,167,200.57

## 10、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明  
无

### 13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	81,062,552.13	176,437,387.80
合计	81,062,552.13	176,437,387.80

其他说明  
无

### 14、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 15、其他债权投资

#### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



**16、长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**17、长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
<b>一、合营企业</b>											
广州市东山投资公司	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司	236,370,449.98			-1,094,659.57						235,275,790.41	
小计	260,170,449.98			-1,094,659.57						259,075,790.41	23,800,000.00
<b>二、联营企业</b>											
云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	1,956,459.08									1,956,459.08	
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	10,988,635.17			-8,352,732.38						2,635,902.79	
小计	12,945,094.25			-8,352,732.38						4,592,361.87	

合计	273,115,544.23			-9,447,391.95						263,668,152.28	23,800,000.00
----	----------------	--	--	---------------	--	--	--	--	--	----------------	---------------

其他说明

广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况，公司对其长期股权投资按成本法核算，并计提了全额减值准备。

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
陕西高鑫项目投资有限公司	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换入的公司，本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理，该项投资期末公允价值为0。

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	790,843,356.00			790,843,356.00
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	2,107,985.00			2,107,985.00
(1) 处置	2,107,985.00			2,107,985.00
(2) 其他转出				
4.期末余额	788,735,371.00			788,735,371.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	126,536,379.15			126,536,379.15
2.本期增加金额	25,988,016.32			25,988,016.32
(1) 计提或摊销	25,988,016.32			25,988,016.32

3.本期减少金额	821,893.18			821,893.18
(1) 处置	821,893.18			821,893.18
(2) 其他转出				
4.期末余额	151,702,502.29			151,702,502.29
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	637,032,868.71			637,032,868.71
2.期初账面价值	664,306,976.85			664,306,976.85

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝华路车位、房产	5,162,412.80	规划不符合要求

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	146,002,906.57	195,476,735.39
固定资产清理		
合计	146,002,906.57	195,476,735.39

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	187,758,507.88	42,037,520.72	38,454,340.02	29,509,497.07	297,759,865.69
2.本期增加金额	9,234,990.96	-16,856.39	445,047.83	1,126,679.84	10,789,862.24
(1)购置	7,470,000.00	-16,856.39	445,047.83	684,490.29	8,582,681.73

(2)在建工程转入	1,764,990.96			442,189.55	2,207,180.51
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额		34,523,962.47	4,817,411.89	7,964,450.78	47,305,825.14
(1)处置或报废		34,523,962.47	2,522,392.85	6,855,446.31	43,901,801.63
(2)合并范围变更减少			2,295,019.04	1,109,004.47	3,404,023.51
4.期末余额	196,993,498.84	7,496,701.86	34,081,975.96	22,671,726.13	261,243,902.79
二、累计折旧					
1.期初余额	42,499,901.59	12,645,094.86	26,691,754.99	20,446,378.86	102,283,130.30
2.本期增加金额	5,945,082.06	2,929,514.06	2,491,618.80	2,024,486.20	13,390,701.12
(1)计提	5,945,082.06	2,929,514.06	2,491,618.80	2,024,486.20	13,390,701.12
3.本期减少金额		9,687,394.81	3,725,753.86	2,792,947.15	16,206,095.82
(1)处置或报废		9,687,394.81	2,332,865.91	2,409,419.77	14,429,680.49
(2)合并范围变更减少			1,392,887.95	383,527.38	1,776,415.33
4.期末余额	48,444,983.65	5,887,214.11	25,457,619.93	19,677,917.91	99,467,735.60
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额	15,773,260.62				15,773,260.62
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额	15,773,260.62				15,773,260.62
四、账面价值					
1.期末账面价值	132,775,254.57	1,609,487.75	8,624,356.03	2,993,808.22	146,002,906.57
2.期初账面价值	145,258,606.29	30,997,058.47	11,235,332.18	7,985,738.45	195,476,735.39

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海南办公大楼	30,305,107.46	正在办理中

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、 在建工程****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		
工程物资		
装修工程	0.00	1,927,640.86
合计	0.00	1,927,640.86

其他说明：

□适用 √不适用

**在建工程****(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程				1,927,640.86		1,927,640.86
合计				1,927,640.86		1,927,640.86

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
装修工程		1,927,640.86	279,539.65	2,207,180.51								
合计		1,927,640.86	279,539.65	2,207,180.51			/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

□适用 √不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	探矿权	软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额	5,312,790.96			78,005,522.27	5,716,285.65	89,034,598.88

2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额				2,026,040.00	2,026,040.00
(1)处置				2,026,040.00	2,026,040.00
(2)合并范围变更减少					
4.期末余额	5,312,790.96		78,005,522.27	3,690,245.65	87,008,558.88
二、累计摊销					
1.期初余额	1,712,273.09			2,902,126.48	4,614,399.57
2.本期增加金额	132,819.72			763,371.07	896,190.79
(1)计提	132,819.72			763,371.07	896,190.79
3.本期减少金额				571,553.34	571,553.34
(1)处置				571,553.34	571,553.34
4.期末余额	1,845,092.81			3,093,944.21	4,939,037.02
三、减值准备					
1.期初余额			26,623,422.27		26,623,422.27
2.本期增加金额			51,382,100.00		51,382,100.00
(1)计提			51,382,100.00		51,382,100.00
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额			78,005,522.27		78,005,522.27
四、账面价值					
1.期末账面价值	3,467,698.15			596,301.44	4,063,999.59
2.期初账面价值	3,600,517.87		51,382,100.00	2,814,159.17	57,796,777.04

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司无形资产中的探矿权证已过期，本年全额计提减值准备。

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44					1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70					251,406.70
广东粤沛健康医疗投资有限公司	16,075,200.97					16,075,200.97
广东国森林业有限公司	884,521.01					884,521.01
广州登奈仕贸易有限公司	1,434,458.10					1,434,458.10
合计	42,957,559.90					42,957,559.90

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44					1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70					251,406.70
广东粤沛健康医疗投资有限公司	16,075,200.97					16,075,200.97
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州登奈仕贸易有限公司	1,434,458.10					1,434,458.10
合计	42,073,038.89					42,073,038.89

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用



本公司商誉均为收购上述股权时形成，并于每年年度终了都会对因企业合并所形成的商誉进行减值测试，确定对各商誉估计其可收回金额，资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致，资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，将会确认相应的减值损失。

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
湖滨苑网球场	34,270.20		8,750.04		25,520.16
装修费	159,466,202.18	2,728,953.11	10,056,445.26	143,823,596.13	8,315,113.90
银行资质顾问费	14,926,614.96		3,754,428.73		11,172,186.23
其他	1,148,084.81	344,773.26	581,382.26		911,475.81
合计	175,575,172.15	3,073,726.37	14,401,006.29	143,823,596.13	20,424,296.10

其他说明：

注：其他减少系本年健康医学中心的装修工程被广东省第二人民医院收购。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	628,015,983.01	157,003,068.84	401,804,286.59	100,451,071.69
内部交易未实现利润	32,618,223.92	8,154,555.98	34,840,992.88	8,710,248.22
可抵扣亏损	157,786,864.92	39,446,716.23	148,009,002.07	37,002,250.52
预提费用	2,695,719.86	673,929.97	27,342,123.37	6,835,530.84
其他权益工具公允价值变动	13,200,000.00	3,300,000.00	13,200,000.00	3,300,000.00
合计	834,316,791.71	208,578,271.02	625,196,404.91	156,299,101.27

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

### (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	392,570,743.88	90,333,872.37
可抵扣亏损	1,012,047,818.68	462,779,163.80

合计	1,404,618,562.56	553,113,036.17
----	------------------	----------------

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020		5,223,297.52	
2021	30,333,458.74	30,349,688.47	
2022	46,889,772.75	46,965,565.31	
2023	154,305,747.38	155,175,045.60	
2024	166,851,470.08	166,858,946.06	
2025	576,575,143.05		
无期限	37,092,226.68	27,535,363.32	
合计	1,012,047,818.68	432,107,906.28	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付购房款	19,985,999.96		19,985,999.96	27,455,999.96		27,455,999.96
收购湖湾小区项目款（注1）	1,058,987,559.65		1,058,987,559.65			
合计	1,078,973,559.61		1,078,973,559.61	27,455,999.96		27,455,999.96

其他说明：

注 1：2018 年，粤泰股份与香港祥发旅游贸易有限公司、海南运鸿房地产开发有限公司签订《湖湾小区项目转让合同》，以 109,182 万元收购“湖湾小区”项目（以下简称目标项目），截至 2020 年 12 月 31 日，公司已累计支付项目收购款 105,898.76 万元。2020 年 4 月，粤泰股份与海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）签订《海口湖湾项目合作开发协议书》，由海口泓轩受让目标项目 50% 股权，合作对价为 55,820 元，交易完成后，粤泰股份和海口泓轩对目标项目持股比例均为 50%。2020 年 4 月，目标项目公司注册登记为海南泓城房地产开发有限公司（以下简称“海南泓城”），2020 年 9 月 21 日，海南泓城 50% 股权变更至海口泓轩名下，2021 年 4 月 29 日，粤泰股份应持有的海南泓城 50% 股权已办理工商变更登记。

2020 年末，公司将支付“湖湾小区”项目收购款 105,898.76 万元在“其他非流动资产”列报，将已经收到的海口泓轩合作对价款 41,766.09 万元在“其他应付款”列报。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	629,494,420.00	930,086,164.04
保证借款	35,000,000.00	35,000,000.00
信用借款	23,000,000.00	55,000,000.00
合计	687,494,420.00	1,020,086,164.04

短期借款分类的说明：

无

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 403,000,000.00 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
湖南省郴州建设工程集团有限公司	3,000,000.00	15%	2019/3/31	24%
延边农村商业银行股份有限公司	400,000,000.00	8.50%	2020/9/20	8.50%
合计	403,000,000.00	/	/	/

其他说明

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,550,900.00	141,208,032.65
银行承兑汇票		
合计	3,550,900.00	141,208,032.65

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	418,268,924.97	757,657,602.75
1 年至 2 年（含 2 年）	370,179,675.63	390,686,843.66
2 年至 3 年（含 3 年）	99,241,767.23	178,678,576.18
3 年以上	163,126,837.57	27,759,204.25
合计	1,050,817,205.40	1,354,782,226.84

#### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁建工集团有限公司	71,717,046.83	工程尾款
广东省电白建筑集团有限公司	45,107,506.76	工程尾款
中国建筑第四工程局有限公司	34,265,530.73	工程尾款
广东名宇建筑工程有限公司	29,675,261.07	工程尾款
中建四局第六建设有限公司	20,808,979.97	工程尾款
合计	201,574,325.36	/

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款		
其他预收款项	20,957,586.43	36,110,986.43
预收租赁费	17,762,571.93	14,764,717.97
合计	38,720,158.36	50,875,704.40

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收房款	1,381,674,109.31	398,029,457.51
预收工程款、装修款	12,552,646.79	53,112,157.80
其他	3,533,590.02	4,290,982.74
合计	1,397,760,346.12	455,432,598.05

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡天鹅湾	87,160,916.70	4,156,041.90	滚动开发、整体竣工预计 2021年	90.44%
江海花园	152,380.95	16,947,252.38	已竣工	99%
江门天鹅湾	198,040,854.51	43,241,149.52	滚动开发、整体竣工预计 2023年	88%
云景	11,158,938.10	10,325,604.76	已竣工	98%
香江花园	0.00	2,862,757.71	已竣工	100.00%
亿城花园	20,238,095.24	3,104,761.90	已竣工	38.64%
白马天鹅湾	41,369,374.63	10,684,644.76	已竣工	84.53%
滨江花园	7,685,115.07	24,492,788.87	2020.7	96.66%
福嘉花园	341,260,132.38	0.00	2021.12	82.76%
East View Residences	0.00	3,291,684.36	已竣工	100%
金边天鹅湾	0.00	1,043,925.21	已竣工	99.98%
高壁综合大市场	66,768,245.71	46,869,763.21	已竣工	90%
逸园(南区)	0.00	56,236,430.76	1-4#楼预计竣工 2021.3	35.00%
磅湛天鹅湾	2,020,419.75	1,087,131.14	2023.12	7.91%
安徽理工大学西校区项目	490,210,310.48	137,653,628.57	2022.12	71.00%
广州地区项目	115,609,325.79	36,031,892.46	已竣工	-
合计	1,381,674,109.31	398,029,457.51		

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,081,273.50	121,377,377.38	121,125,724.68	15,332,926.20
二、离职后福利-设定提存计划	21,852.58	1,194,462.90	1,151,337.14	64,978.34
三、辞退福利	6,000.00	1,338,619.52	1,344,619.52	
四、一年内到期的其他福利				
合计	15,109,126.08	123,910,459.80	123,621,681.34	15,397,904.54

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,855,683.66	106,237,785.45	105,885,063.28	14,208,405.83
二、职工福利费	212,725.60	6,371,805.65	6,528,431.11	56,100.14

三、社会保险费	22,965.34	3,144,923.64	3,167,136.57	752.41
其中：医疗保险费	22,099.29	2,850,789.78	2,872,786.23	102.84
工伤保险费	215.36	40,101.27	39,959.41	357.22
生育保险费	650.69	254,032.59	254,390.93	292.35
四、住房公积金	617,127.78	5,179,469.74	5,090,477.94	706,119.58
五、工会经费和职工教育经费	372,771.12	443,392.90	454,615.78	361,548.24
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	15,081,273.50	121,377,377.38	121,125,724.68	15,332,926.20

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	21,492.29	1,175,893.22	1,134,260.13	63,125.38
2、失业保险费	360.29	18,569.68	17,077.01	1,852.96
3、企业年金缴费				
合计	21,852.58	1,194,462.90	1,151,337.14	64,978.34

其他说明：

√适用 □不适用

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为1,338,619.52元，年末无应付未付辞退福利的余额为0。

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	136,164,269.78	151,603,929.63
消费税		
营业税	9,945,709.43	10,265,809.83
企业所得税	373,327,582.28	446,999,581.81
个人所得税	9,552,293.78	6,863,158.99
城市维护建设税	10,959,748.88	10,995,378.96
土地增值税	521,617,107.01	117,485,115.50
教育费附加	4,916,001.56	4,841,484.67
堤防费	1,020,597.03	1,038,336.24
地方教育附加	3,034,015.26	3,022,653.52
房产税	5,425,948.98	2,242,184.57
土地使用税	1,607,739.06	1,226,054.18
其他	1,544,645.20	206,593.57
合计	1,079,115,658.25	756,790,281.47

其他说明：

无

## 41、其他应付款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	82,451,411.67	264,414,340.51
应付股利	958,419.70	958,419.70
其他应付款	1,529,124,723.33	3,654,350,698.98
合计	1,612,534,554.70	3,919,723,459.19

其他说明：

□适用 √不适用

## 应付利息

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,628,055.95	147,553,483.38
企业债券利息		
短期借款应付利息	69,823,355.72	116,860,857.13
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	82,451,411.67	264,414,340.51

重要的已逾期未支付的利息情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
延边农村商业银行股份有限公司	28,883,333.33	
湖南省郴州建设工程集团有限公司	7,308,666.67	
其他	32,035,500.00	
合计	68,227,500.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 应付股利

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	958,419.70	958,419.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		

应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	958,419.70	958,419.70

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
无

## 其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	28,214,146.05	20,763,676.95
往来款项	876,074,151.72	3,296,080,787.24
代收代付	13,305,765.45	32,935,251.12
购房意向金	191,687,630.83	302,032,311.33
收项目转让款 注 1	417,660,860.00	
其他	2,182,169.28	2,538,672.34
合计	1,529,124,723.33	3,654,350,698.98

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
厦门进衡企业管理有限公司	76,575,242.64	往来款
深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	往来款
海南白马控股有限公司	49,671,800.00	往来款
合计	176,247,042.64	/

其他说明：

适用 不适用

注 1 为本年收到的“湖湾小区”项目转让款，详见附注七（52）

## 42、持有待售负债

适用 不适用

## 43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	0.00	786,069,602.67
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	0.00	786,069,602.67

其他说明：



无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
拆迁补偿款	1,749,830.65	2,675,314.64
1 年以内车位融资款		757,535.09
待转销项税额	70,213,443.68	24,896,116.21
合计	71,963,274.33	28,328,965.94

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69
保证借款		
信用借款		
合计	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、 租赁负债

适用 不适用

#### 48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款		
售后回租长期应付款	14,381,158.87	309,946,297.97
项目合作长期应付款	50,000,000.00	
合计	64,381,158.87	309,946,297.97

其他说明：

适用 不适用

注：报告期末新增项目合作长期应付款 5000 万元，主要是公司子公司江门市悦泰置业有限公司引进外部投资者合作开发，公司对外部投资者存在股权收益及回购的承诺，公司将江门市悦泰置业有限公司该项外部投资判断为公司的负债，因此将收到的股权款列报于长期应付款。

#### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

#### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、 预计负债

适用 不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,536,247,870.00						2,536,247,870.00

其他说明：

无

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,023,644,420.75		190,932,859.30	1,832,711,561.45
其他资本公积	72,141,891.29			72,141,891.29
合计	2,095,786,312.04		190,932,859.30	1,904,853,452.74

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年公司收购江门市悦泰置业有限公司少数股东 45% 股权，收购对价与子公司持续计算的净资产份额之间的差额 190,932,859.30 元冲减资本公积。

#### 56、 库存股

适用 不适用

#### 57、 其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								

二、将重分类进损益的其他综合收益	36,635,167.43	-54,885,628.05				-54,972,394.10	86,766.07	-18,337,226.67
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	36,635,167.43	-54,885,628.05				-54,972,394.10	86,766.07	-18,337,226.67
其他综合收益合计	36,635,167.43	-54,885,628.05				-54,972,394.10	86,766.07	-18,337,226.67

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	248,200,721.49			248,200,721.49
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	268,501,603.18			268,501,603.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,153,411,329.59	1,005,910,515.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	108,265,469.98	2,037,369.96
调整后期初未分配利润	1,261,676,799.57	1,007,947,885.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-913,056,273.81	300,257,424.13
减：提取法定盈余公积		46,528,509.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	348,620,525.76	1,261,676,799.57

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 108,265,469.98 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,013,310,160.87	2,538,327,836.47	4,580,071,782.83	2,804,675,003.77
其他业务	2,703,736.36	57,697.26	3,945,118.56	48,927.35
合计	3,016,013,897.23	2,538,385,533.73	4,584,016,901.39	2,804,723,931.12

## (2). 营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,016,013,897.23	/
减：与主营业务无关的业务收入	454,684.80	/
减：不具备商业实质的收入		/
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	/

## (3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	11,199,972.23	15,843,131.52
教育费附加	4,799,018.17	6,613,071.19
资源税		
房产税	4,734,270.68	5,273,095.25
土地使用税	4,644,593.21	6,738,607.59
车船使用税		
印花税	2,075,545.03	4,306,585.27
地方教育费附加	3,200,010.78	4,297,859.27
土地增值税	445,425,572.25	304,155,910.73
水利基金	-15,706.83	410,256.62
其他税金	-172,318.36	3,029,688.10
合计	475,890,957.16	350,668,205.54

其他说明：

无

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	17,316,071.60	28,568,936.62
广告宣传费	17,695,639.20	23,928,875.97
办公费	423,361.13	2,526,588.39
销售佣金	23,062,082.88	77,809,782.65
酒店能源费用	2,987,735.74	3,513,157.30
其他	8,721,931.22	12,714,457.98
合计	70,206,821.77	149,061,798.91

其他说明：

无

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	75,644,096.92	103,093,242.02
聘请中介机构费用	23,017,382.77	57,480,322.20
水电租金物业	13,095,002.70	35,556,938.50
折旧摊销	27,187,290.11	24,275,668.81
业务招待费	16,533,634.54	14,490,071.24
办公费用	6,347,820.65	8,211,634.20
差旅费	5,705,499.04	8,414,317.69
其他	12,165,654.73	10,090,232.03
合计	179,696,381.46	261,612,426.69

其他说明：

无

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	313,991,951.15	448,254,423.83
减：利息收入	-1,634,570.84	-2,380,410.66
汇兑损失	1,100,782.31	26,779.88
其他	2,417,361.77	5,436,868.88
合计	315,875,524.39	451,337,661.93

其他说明：



无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	2,766,989.36	
代扣个人所得税手续费返回	74,149.42	30,094.20
合计	2,841,138.78	30,094.20

其他说明：

无

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,447,391.95	-1,763,687.99
处置长期股权投资产生的投资收益	103,906,487.95	39,257,501.92
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	94,459,096.00	37,493,813.93

其他说明：

无

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-241,961,855.31	-132,729,317.58
其他应收款坏账损失	7,737,994.16	24,498,503.92

债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-234,223,861.15	-108,230,813.66

其他说明：  
无

## 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-253,700,878.45	-54,680,321.04
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-15,773,260.62	
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	-51,382,100.00	
十一、商誉减值损失		-1,434,458.10
十二、其他		
合计	-320,856,239.07	-56,114,779.14

其他说明：  
无

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-45,704,396.38	-1,996,077.52
合计	-45,704,396.38	-1,996,077.52

其他说明：  
无

## 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得			

合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	132,927.47	56,170.50	132,927.47
罚款赔款违约金收入	181,630.57	1,193,366.84	181,630.57
无需支付的款项	705,495.00	1,694,096.21	705,495.00
其他	2,638,803.88	926,447.11	2,638,803.88
废品收入	1,502,247.79		1,502,247.79
合计	5,161,104.71	3,870,080.66	5,161,104.71

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
其他	132,927.47	56,170.50	
	132,927.47	56,170.50	

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,486,237.16	203,993.57	1,486,237.16
其中：固定资产处置损失	1,486,237.16	203,993.57	1,486,237.16
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,632,767.74	656,290.53	10,632,767.74
罚款及滞纳金	15,386,182.53	19,804,589.86	15,386,182.53
赔偿金及违约金	24,787,862.02	2,330,960.93	24,787,862.02
其他	1,172,173.34	613,987.41	1,172,173.34
合计	53,465,222.79	23,609,822.30	53,465,222.79

其他说明：

无

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,267,318.32	198,096,781.83
递延所得税费用	-73,557,786.43	3,861,166.66
合计	-54,290,468.11	201,957,948.49

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,115,829,701.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-278,957,425.30
子公司适用不同税率的影响	-6,147,393.57
调整以前期间所得税的影响	8,228,031.06
非应税收入的影响	-11,639,396.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,817,163.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	228,954,862.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-546,309.72
所得税费用	-54,290,468.11

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七（57）

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	182,156,122.62	584,943,524.59
押金保证金	2,358,547.14	10,450,636.90
其他	61,459,164.51	44,709,502.26
合计	245,973,834.27	640,103,663.75

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	127,171,649.01	526,351,578.97
付现费用	204,486,581.45	248,480,922.05
押金保证金		388,989.35
其他	53,201,639.40	90,683,385.57
合计	384,859,869.86	865,904,875.94

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目处置收到的现金	71,631,122.40	
合计	71,631,122.40	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额	351,232.10	175,001,486.01
合计	351,232.10	175,001,486.01

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金退回	5,003,286.51	17,380,355.55
合计	5,003,286.51	17,380,355.55

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购少数股权支付款项		500,000.00
贷款保证金	10,093.57	9,944.40
冻结款项	3,145,511.95	13,556,864.20
财务顾问咨询费		7,573,511.85
合计	3,155,605.52	21,640,320.45

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**79、现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,061,539,233.07	216,097,424.88
加：资产减值准备	320,856,239.07	56,114,779.14
信用减值损失	234,223,861.15	108,230,813.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,378,717.44	43,338,019.54
使用权资产摊销		
无形资产摊销	896,190.79	1,022,638.99
长期待摊费用摊销	14,401,006.29	18,109,397.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	45,704,396.38	1,996,077.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,486,237.16	203,993.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	317,037,572.86	448,281,203.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-94,459,096.00	-37,493,813.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-73,557,786.43	3,861,166.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,830,728,416.73	1,639,295,449.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-685,517,940.79	-986,645,048.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-617,160,365.55	-1,309,846,012.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	404,935,536.38	242,631,864.53
减: 现金的期初余额	242,631,864.53	309,921,550.59
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	162,303,671.85	-67,289,686.06

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	59,248,719.12
其中: 金边天鹅湾置业发展有限公司	47,855,989.42
寰宇国际进出口有限公司	11,392,729.70
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	163,678.28
其中: 金边天鹅湾置业发展有限公司	55,897.24
寰宇国际进出口有限公司	107,781.04
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	59,085,040.84

其他说明:

无

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	404,935,536.38	242,631,864.53
其中: 库存现金	281,251.08	579,651.74
可随时用于支付的银行存款	404,654,285.30	242,052,212.79
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	404,935,536.38	242,631,864.53
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

## 82、外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	1,854.00	6.5249	12,097.17
欧元			
港币	25,355.93	0.8416	21,339.55
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	-	-	
其中：美元	885,910.79	6.5249	5,780,479.30
港币	653,788.22	0.8416	550,228.17
短期借款	-	-	
其中：美元	3,500,000.00	6.5249	22,837,150.00
应付账款	-	-	
其中：美元	1,790,348.53	6.5249	11,681,845.12
应付利息	-	-	
其中：美元	11,789.50	6.5249	76,925.31
其他应付款	-	-	
其中：美元	2,554,130.44	6.5249	16,665,445.71
港币	1,815,976.69	0.8416	1,528,325.98

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用



项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
香港粤泰置业投资有限公司	香港	港币	经营活动主要以港币计价
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	柬埔寨	美元	经营活动主要以美元计价

**83、套期**

适用 不适用

**84、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

适用 不适用

**(2). 政府补助退回情况**

适用 不适用

其他说明：

无

**85、其他**

适用 不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
金边天鹅湾置业发展有限公司	11,217,848 美元	100%	出售	2020 年 4 月	控制权转移	33,728,960.90						9,233,117.74
寰宇国际进出口有限公司	12,512,498 美元	100%	出售	2020 年 4 月	控制权转移	-8,302,165.34						33,004,763.15
粤泰城有限公司	1 美元	100%	出售	2020 年 4 月	控制权转移	37,695,267.43						-1,453,455.93

其他说明:

□适用 √不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

## 1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
广东城市价值投资运营有限公司	2020年9月	-	-
广东新空间城市更新有限公司	2020年9月	-37,885.75	-37,885.75
佛山粤泰置业发展有限公司	2020年8月	-143,173.58	-143,173.58
湖南粤璟房地产开发有限公司	2020年9月	-	-
广州荟桑贸易有限公司	2020年8月	9,883,044.92	-116,955.08

注：截至报告期末，已设立但尚未开展经营活动的子公司未在上表中列示。

## (2) 注销的公司

子公司信宜市东信贸易服务有限公司、广州泰德置业有限公司、北京粤泰房地产开发有限公司已于 2020 年清算注销。

**6、其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		90
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		90
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		100
北京东华虹湾房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		70	70
三门峡粤泰房地产开发有限公司	三门峡	三门峡	房地产开发	100		100
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		100
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		94
西安东华置业有限公司[注 1]	西安	西安	房地产开发	80		80
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		100
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售		100	100
广州普联房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	55		55
广州亿城泉说酒店有限公司	广州	广州	服务		100	100
广州茂华物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	100
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		80
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	70
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	郴州	郴州	房地产开发		55	55
郴州华泰城海洋馆有限公司	郴州	郴州	旅游服务		60	60
郴州粤泰物业服务集团有限公司	郴州	郴州	物业管理		100	100
郴州华泰城酒店管理有限公司	郴州	郴州	酒店服务		100	100
郴州嘉德置业有限公司	郴州	郴州	房地产开发		100	100
西藏甚宜居装饰工	拉萨	拉萨	装饰工程		100	100

程有限公司						
海南白马天鹅湾置业有限公司	海南	海南	房地产开发	100		100
海南粤泰投资有限公司	海南	海南	投资		100	100
海南江宏实业有限公司	海南	海南	房地产开发		100	100
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	100
广州绿苗贸易有限公司	广州	广州	林产品销售		100	100
广州广心益贸易有限公司	广州	广州	贸易		100	100
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	100
广州粤泰金控投资有限公司	广州	广州	投资	100		100
启泰财富管理有限公司	广州	广州	投资		100	100
广州粤泰融资租赁有限公司	广州	广州	投资		75	75
广州远泰股权投资管理有限公司	广州	广州	投资		100	100
西藏捷兴虹湾实业有限公司	拉萨	拉萨	房地产开发		100	100
香港粤泰置业投资有限公司	香港	香港	房地产开发及投资	100		100
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	100
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	60
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	100
粵泰國際集團有限公司	香港	香港	投资		100	100
Mingren Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	100
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	100
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Yue Tai Development Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Yue Tai Management Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Yue Tai Finance Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Jovial Heart Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100

Oceanic Limited	Chariot	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Think Investments Limited	Smart	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Fortune Limited	Hour	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Able Investments Limited	Talent	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
Coastal Limited	Marine	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	100
北京粤泰置地房地产发展有限公司		北京	北京	房地产开发	100		100
广州粤泰健康产业发展有限公司		广州	广州	健康服务	100		100
广州粤泰健康管理有限公司		广州	广州	健康服务		100	100
广州粤沛健康医疗投资有限公司		广州	广州	健康服务		62.5	62.5
广州粤泰健康医疗科技有限公司		广州	广州	健康服务		100	100
广东宝瑞国际医学中心有限公司		广州	广州	健康服务		100	100
广州粤泰置业发展有限公司		广州	广州	房地产开发	100		100
广州番禺区粤泰置业发展有限公司		广州	广州	房地产开发		100	100
江门市粤泰发展有限公司		江门	江门	房地产开发	100		100
江门市悦泰置业有限公司		江门	江门	房地产开发		55	55
广州市东御房地产有限公司		广州	广州	房地产开发	100		100
广州粤泰建设有限公司		广州	广州	建筑工程施工	100		100
西藏粤康泰创业投资管理有限公司		拉萨	拉萨	投资		100	100
广州粤泰南粤投资控股有限公司		广州	广州	投资		80	80
湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司		郴州	郴州	房地产及旅游开发		70	70
湖南粤泰城市运营有限公司		郴州	郴州	房地产开发	100		100
文昌粤泰天鹅湾置业有限公司		文昌	文昌	房地产开发		100	100
湖南华泰嘉德商业管理有限公司		郴州	郴州	商业管理		100	100
广州登奈仕贸易有限公司		广州	广州	贸易		100	100

磅湛天鹅湾置业发展有限公司	金边	金边	房地产开发		98	98
天鹅湾国际金融中心有限公司	金边	金边	金融服务		98	98
香港粤泰专业银行	金边	金边	金融服务		100	100
广东城市价值投资运营有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100
广东新空间城市更新有限公司	广州	广州	房地产开发		100	100
佛山粤泰置业发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发		80	80
广州荟棠贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	51
湖南粤璟房地产开发有限公司	郴州	郴州	房地产开发		90	90

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

注 1：本公司占西安东华置业有限公司注册资本比例为 80%，由于陕西中远医保产品物流配送有限公司认缴西安东华置业有限公司 2200 万元的注册资本一直未出资到位，因此按照实际出资比例 85% 合并。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京东华虹湾房地产开发有限公司	30%	-976,930.26		86,024,499.71
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	45%	-87,628,041.69		130,590,209.81

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额					期初余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
北京东华虹湾房地产开发有限公司	510,893,904.95	19,985,999.96	530,879,904.91	244,131,572.57	244,131,572.57	510,929,476.83	19,985,999.96	530,915,476.79	240,910,710.24	240,910,710.24
湖南华泰嘉德投资置业有限公司	1,651,236,966.51	838,975.56	1,652,075,942.07	1,361,231,238.36	1,361,231,238.36	1,695,119,380.22	21,941,345.08	1,717,060,725.30	1,231,487,040.05	1,231,487,040.05

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量



称	入							
北京 东 华 虹 湾 房 地 产 开 发 有 限 公 司		-3,256,434. 21	-3,256,434. 21	-113,740. 50		-1,854,162. 09	-1,854,162. 09	-190,648.1 6
湖 南 华 泰 嘉 德 投 资 置 业 有 限 责 任 公 司		-194,728,98 1.54	-194,728,98 1.54	-9,749,21 1.88	450,024,82 1.34	-77,446,78 2.52	-77,446,78 2.52	13,960,14 8.78

其他说明：  
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
1. 广州市东山投资公司	广州	广州	投资	47.60		成本法
2. 深圳市大新佳业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	50		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	深圳市大新佳业投资发展有限公司	XX 公司	深圳市大新佳业投资发展有限公司	XX 公司
流动资产	117,907,536.83		117,908,538.92	
其中: 现金和现金等价物	7,493.76		8,495.85	
非流动资产	335,571,442.04		337,759,759.09	
资产合计	453,478,978.87		455,668,298.01	
流动负债	18,662,859.01		18,662,859.01	
非流动负债				
负债合计	18,662,859.01		18,662,859.01	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	434,816,119.86		437,005,439.00	
按持股比例计算的净资产份额	217,408,059.93		218,502,719.50	
调整事项	253,143,520.9		254,238,180.46	
--商誉	17,867,730.48		17,867,730.48	
--内部交易未实现利润	235,275,790.41		236,370,449.98	
--其他				
对合营企业权益投资的账面价				

值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	1,002.09		-55,620.48	
所得税费用				
净利润	-2,189,319.14		10,022,868.56	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,189,319.14		10,022,868.56	
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	淮南恒升天鹅湾置业有限公司
流动资产	9,603,022.86	2,086,552,410.62	9,603,022.86	2,094,811,016.16
非流动资产	20,000.00	9,878,594.66	20,000.00	9,588,472.73
资产合计	9,623,022.86	2,096,431,005.28	9,623,022.86	2,104,399,488.89
流动负债	58,432.05	2,083,251,491.33	58,432.05	2,049,456,313.05
非流动负债				
负债合计	58,432.05	2,083,251,491.33	58,432.05	2,049,456,313.05
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	9,564,590.81	13,179,513.95	9,564,590.81	54,943,175.84
按持股比例计算的净资产份额	956,459.08	2,635,902.79	956,459.08	10,988,635.17
调整事项	1,000,000.00		1,000,000.00	
--商誉	1,000,000.00		1,000,000.00	
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	1,956,459.08	2,635,902.79	1,956,459.08	10,988,635.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润		-41,763,661.89	4,878.63	-5,773,361.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		-41,763,661.89	4,878.63	-5,773,361.06
本年度收到的来自联营企业				

的股利				
-----	--	--	--	--

其他说明  
无

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、 重要的共同经营**

适用 不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本集团的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、其他权益工具投资等，这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

**1、 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本

集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注(十二)5的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占24.70%(上年末为38.79%)，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注(七)2和附注(七)4的披露。

## 2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量（含预计未来应支付的本金与利息终值）所作的到期期限分析如下：

(1) 本集团流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、应付股利、其他应付款以及一年内到期的非流动负债均预计在1年内到期偿付。

(2) 本集团非流动负债按未折现的合同现金流量所做的到期期限分析如下：

项目	年末余额（元）			
	1年以内	1-3年（含3年）	3年以上	合计
长期借款（不含利息）		2,558,221,687.80	169,178,000.00	2,727,399,687.80
长期应付款（不含利息）		14,381,158.87	50,000,000.00	64,381,158.87
合计	0.00	2,572,602,846.67	219,178,000.00	2,791,780,846.67

项目	年初余额（元）			
	1年以内	1-3年（含3年）	3年以上	合计
长期借款（不含利息）	249,420,000.00	1,053,093,797.69	169,178,000.00	1,471,691,797.69
长期应付款（不含利息）		275,366,615.47	34,579,682.50	309,946,297.97

合计	249,420,000.00	1,328,460,413.16	203,757,682.50	1,781,638,095.66
----	----------------	------------------	----------------	------------------

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十三）2的披露。

### 3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本年		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对美元升值 5%	-2,273,439.48	-2,273,439.48	6,683,888.93	6,683,888.93
人民币对美元贬值 5%	2,273,439.48	2,273,439.48	-6,683,888.93	-6,683,888.93
人民币对港元升值 5%	-47,837.91	-47,837.91	-3,934.22	-3,934.22
人民币对港元贬值 5%	47,837.91	47,837.91	3,934.22	3,934.22

B、注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

#### C、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为0元，借款利率上升或下降100个基点，则本集团利息支出将增加或减少0元（2019年为2,559,999.25元）。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

## 9、其他

√适用 □不适用

## 1、以公允价值计量的金融工具

截至2020年12月31日，本公司以公允价值计量的金融工具主要为其他权益工具。因被投资企业陕西高鑫项目投资有限公司已资不抵债，所以公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

## 2、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小，不再详细披露。

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广州粤泰控股集团有限公司	广州	投资	50,134	20.05	20.05

本企业的母公司情况的说明

母公司及其一致行动人合计持有本公司 64.15% 股权

本企业最终控制方是杨树坪

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

详见附注九（1）

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

详见附注九（3）

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
林丽娜	实际控制人配偶
杨硕	实际控制人之子
北京博成房地产有限公司	同一最终控制人
广州城启集团有限公司	同一最终控制人
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人
广州粤城泰矿业投资有限公司	同一最终控制人
柬城泰集团有限公司	同一最终控制人
鑫源矿业有限公司	同一最终控制人
西藏柬城泰园林有限公司	同一最终控制人
深圳市中浩丰投资发展有限公司	合营企业
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方
陕西中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	其他关联方
广州市东山投资公司	其他关联方
谭建国	其他关联方
金边天鹅湾置业发展有限公司	同一最终控制人
寰宇国际进出口有限公司	同一最终控制人
信宜市信誉建筑工程有限公司	其他关联方
广州桦熵投资有限公司	其他关联方
海南亿城房地产开发有限公司	其他关联方

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江门市粤泰物业服务有 限公司	物业管理费		651,261.48
海南粤泰物业服务有 限公司	物业管理费		2,639,930.38
信宜市信誉建筑工程有 限公司	工程施工		187,647,561.86

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州豪城房产开发有限公司	销售苗木		
广州豪城房产开发有限公司	工程收入		
广州市荔港南湾房地产开发有 限公司	工程收入		280,175.09
广州市荔港南湾房地产开发有 限公司	销售苗木		
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	工程收入	3,048,679.16	3,743,852.83
广州市粤泰物业服务有限公司	工程收入		77,669.90
广州市粤泰物业服务有限公司	销售苗木		39,460.00
广州粤泰控股集团有限公司	销售苗木	46,612.00	37,572.00
海南亿城房地产开发有限公司	工程收入	87,515.66	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州市粤泰物业服务有 限公司	投资性房地产		146,120.00

本公司作为承租方：

适用 不适用  
 关联租赁情况说明  
适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州旭城实业发展有限公司	275,070,000.00	2015/9/15	2022/11/15	否
三门峡粤泰房地产开发有限公司	10,850,000.00	2019/3/22	2022/3/11	否
广东省富银建筑工程有限公司	46,087,269.61	2018/3/2	2021/2/20	否
广州远泰股权投资管理有限公司	860,950,102.86	2020/4/11	2022/9/30	否
广州桦熵投资有限公司	13,400,000.00	2020/2/25	2021/2/25	是

本公司作为被担保方  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杨树坪、谭建国	46,087,269.61	2018/3/2	2021/2/20	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	257,784,911.60	2018/1/5	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	582,484,222.23	2016/7/27	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司	400,000,000.00	2018/4/19	2020/9/20	否
广州粤泰控股集团有限公司	93,000,000.00	2018/2/6	2021/2/6	否
广州粤泰控股集团有限公司	191,112,500.00	2017/10/24	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、杨树坪	28,569,951.11	2018/9/7	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	258,400,000.00	2018/3/16	2022/11/15	否
江门市碧海银湖房地产有限公司、海南恒升天鹅湾置业有限公司、淮南粤泰天鹅湾置业	860,950,102.86	2020/4/11	2022/9/30	否
杨树坪、杨硕	350 万美金	2020/3/19	2021/3/19	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	35,000,000.00	2018/3/22	2021/12/31	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	275,070,000.00	2015/9/15	2022/11/15	否

关联担保情况说明  
适用 不适用

## (5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
東城泰集团有限公司	金边天鹅湾置业发展有限公司 45% 股权及 53% 收益权	11,217,848 美元	
東城泰集团有限公司	寰宇国际进出口有限公司 49% 股权及 49% 收益权	12,512,498 美元	

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,040.93	908.84

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市粤泰物业服务 有限公司			17,340.00	
应收账款	淮南恒升天鹅湾置业 有限公司	4,536,155.47	304,898.88	4,137,345.47	210,244.50
应收账款	广州市荔港南湾房地 产开发有限公司	296,985.60		296,985.60	
应收账款	广州豪城房产开发有 限公司			80,000.00	
预付账款	東城泰集团有限公司	409,384,913.34		437,700,352.87	
其他应收款	北京建贸永信玻璃实 业有限责任公司	267,610,424.54		267,610,424.54	
其他应收款	陕西中远医保产品物 流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
其他应收款	广州市东山投资公司	228,967.00	228,967.00	228,967.00	228,967.00
其他应收款	淮南恒升天鹅湾置业 有限公司	426,811,426.15	70,438,934.83	431,051,603.55	33,313,509.42
其他应收款	深圳市中浩丰投资发 展有限公司	582,661,239.16	61,861,305.88	578,373,072.86	61,861,305.88
应收账款	广州粤泰控股集团有	7,668.00			

	限公司				
预付账款	信宜市信誉建筑工程有限公司	3,364,140.00			
其他应收款	金边天鹅湾置业发展有限公司	368,432.65			
其他应收款	广州粤泰控股集团有限公司及关联方	328,601,688.86		160,393,288.86	

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	海南粤泰物业服务服务有限公司		3,211,009.28
应付账款	广州粤泰物业管理有限公司		340,000.00
其他应付款	北京博成房地产有限公司		19,833.84
其他应付款	广州粤泰控股集团有限公司		4,519,149.08
其他应付款	西藏束城泰园林有限公司		1,997,145.63
其他应付款	束城泰集团有限公司		560,774.16
其他应付款	鑫源矿业有限公司		126,555.66
其他应付款	深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	寰宇国际进出口有限公司	169,405.96	
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	584,637.87	
其他应付款	东华保险有限公司	815,437.24	1,197,429.85

**7、关联方承诺**

√适用 □不适用

(1) 2011年6月本公司分别向关联自然人林穗生及关联自然人陈仕斌收购广州旭城实业发展有限公司合计100%股权，林穗生、陈仕斌及广州粤泰控股集团有限公司同意，如东华西项目最终取得的规划报建面积与《股权转让协议》中约定的原穗国地出合[2002]187号《广州市国有土地使用权出让合同》规定的面积存在差异，将以评估报告中的土地评估价值及可售面积（住宅及商业）作为计算依据，对可售面积差额部分对本公司作出相应的补偿。

2013年12月24日，广州市规划局重新颁发了公司旭城东西项目的建设工程规划许可证，按照上述许明确定的建筑规模，旭城东西项目的总建筑面积为37461.8平方米，比原穗国地出合[2002]187号《广州市国有土地使用权出让合同》所约定的总建筑面积48188.5平方米少，公司已就可售面积差额与当时合同签订的各方进行商洽，并向合同相关义务方提出差额补偿的要求，目前具体的补偿方案仍未最后确定。

(2) 公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60% 股权、海南置业 52% 股权；淮南中峰持有的淮南置业 30% 股权；广州新意持有的海南置业 25% 股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、 其他

适用 不适用

## 十四、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2014 年 9 月 9 日，公司第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广东中鼎集团有限公司签订〈番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议〉的议案》；本公司与广东中鼎集团有限公司签订《番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议》，以人民币 4300 万元收购上述广东中鼎的合作开发权。截止本报告期末本公司已预付了 4300 万元，该项目尚需政府相关审批手续。

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

资产负债表日存在的与关联方相关的担保事项详见本附注“十二、关联方关系及其交易”部

分相应内容。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、 其他**

适用 不适用

银行贷款抵押资产情况

a. 本公司向华信信托股份有限公司借款 18,000 万元，2018 年 10 月 18 日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给大连伟宁投资有限公司，2019 年 12 月 26 日，大连伟宁投资有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 191,112,500 元，抵押物清单如下：广州市 41 套房产、海珠区 63 个车位、花都区 1 套房产，面积合计 16,899.56 平方米；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第三顺位抵押，面积 19,622.90 m<sup>2</sup>。

b. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款 19,000 万元，期末借款余额 13,777 万元，抵押物清单如下：越秀区广州大道中路 129-133 号、越秀区寺右新马路 111 号三十楼、四楼、寺右新马路南一街六巷 4 号地下平台层商场之三、寺右新马路南二街六巷 8 号首层地 12 商铺、东湖西路 50 号首层地 07、荔湾区南岸路 63 号，16 套物业合计评估值 32,597.2 万元。

c. 本公司向延边农村商业银行股份有限公司借款 40,000 万元，期末借款余额 40,000 万元，抵押物清单如下：北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢物业抵押，面积 19,622.90 m<sup>2</sup>。

d. 本公司向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借款 49,000 万元，2019 年 11 月 6 日中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司向南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行借款 113,550 万元，2019 年 9 月 30 日南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司江门粤泰房地产开发有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 25,000 万元，2019 年 11 月 6 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 6000 万元，2019 年 10 月 17 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；2020 年 4 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司对上述四笔债权进行了重组，期末借款余额 860,950,102.86 元。抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 m<sup>2</sup>、3,287 m<sup>2</sup>。

e. 本公司向长城国兴金融租赁有限公司借款 29,000 万元，2019 年 12 月 27 日，长城国兴金融租赁有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 257784911.6 元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 826 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 13 套房产，面积 78,545.80 m<sup>2</sup>，评估值 54,126.73 万元。

f. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65,000 万元，2019 年 12 月 26 日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额

582484222.23 元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 52 套别墅、2 层停车场及 50 个车位抵押，抵押物价值为 104,568.27 万元；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押，面积 19,622.90 m<sup>2</sup>。

g. 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28,000 万元，期末借款余额 16,917.8 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产，91 套物业评估值 39,158.14 万元，36 个车位评估值 1,224 万元、65.3 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

h. 本公司向中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司借款 12,440 万元，期末借款余额 9,300 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区高壁综合大市场购物中心，面积 78,097.9 m<sup>2</sup>，评估值 17754.17 万元。

i. 本公司向广州市睿岚通贸易有限公司借款 20,000 万元，2019 年 11 月 11 日广州市睿岚通贸易有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 258,400,000 元，抵押物清单如下：天河区天河北路侨林街 59 号一、二、三层侨林苑房，面积 8,337.73 m<sup>2</sup>。

j. 本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元，2019 年 9 月 20 日广州市顺翱钧贸易有限公司将债权转让给厦门尚翎企业管理有限公司，2019 年 11 月 11 日厦门尚翎企业管理有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 28569951.11 元，抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权第二顺位抵押，土地面积 2,749.315 m<sup>2</sup>、3,287 m<sup>2</sup>。

k. 本公司子公司三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡陕州农村商业银行股份有限公司借款 1,200 万元，期末借款余额 1,085 万元。抵押物：河南省三门峡陕州区天鹅湾社区 C1 会所为抵押担保。

l. 本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30,000 万元，2019 年 3 月 29 日中国工商银行西华路支行将债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司，2019 年 12 月 27 日中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末余额 275070000 元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5,057.55 平方米，评估价值 43,367 万元。

m. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行（原为人和支行）借款 9,000 万元，期末余额 46,087,269.61 元。抵押物清单如下：广州普联房地产开发有限公司以从化市温泉镇悦泉路亿城一街 9 套物业抵押，评估值合计为 12,151.081 万元。

n. 本公司子公司湖南华泰嘉德商业管理有限公司向广州力度文化传播有限公司借款 2,280 万元，期末余额 2,280 万元，湖南华泰嘉德投资置业有限公司提供价值为 4,560 万元的物业作为抵押担保。

o. 本公司子公司磅湛天鹅湾置业发展有限公司向柬埔寨吴哥银行借款 350 万美金，期末余额 350 万美元。以位于柬埔寨磅湛的四处不动产提供抵押：（1）2018 年 8 月 21 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍司颁发的产权证书号码：03050310-0584；（2）2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码：03050310-0507；（3）2019 年 2

月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码: 03050310-0506; (4) 2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码: 03050310-0505。

### ③其他抵押资产情况

a. 本公司原向渤海国际信托股份有限公司借款 45,000 万元, 本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下: 本公司名下位于白云区夏茅村畜牧场的国有建设用地使用权{证号: 粤(2017)广州市不动产权第 00249968; 面积: 62490.999 平方米}; 本公司子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司名下高壁村综合大市场 1 栋 2009 房等总计 1263 套 75327.72 平方米的在建工程; 本公司应收淮南仁爱不低于 10.12 亿元的应收帐款, 该借款期末余额为 0。2019 年 9 月, 厦门进衡企业管理有限公司从渤海国际信托股份有限公司受让了该笔债权, 2019 年 10 月, 厦门进衡企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日, 已完成担保解除手续。

b. 本公司原向山东省国际信托股份有限公司借款 30,000 万元, 本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下: 本公司持有的江门市粤泰房地产开发有限公司 100% 股权, 该借款余额为 0。2019 年 8 月, 厦门昱翎企业管理有限公司从山东省国际信托股份有限公司受让了该笔债权, 2019 年 9 月, 厦门昱翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日, 上述资产已完成担保解除手续。

c. 本公司原向深圳市彼岸大道肆拾贰号投资合伙企业(有限合伙)借款 20,000 万元, 本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下: 本公司持有的广州普联房地产开发有限公司 55% 股权质押, 质物价值为认缴的注册资本 3055.56 万元。该借款期末余额为 0。2019 年 9 月, 厦门尚翎企业管理有限公司从深圳市彼岸大道肆拾贰号投资合伙企业(有限合伙)受让了该笔债权, 2019 年 10 月, 厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日, 上述资产已完成解押手续。

d. 本公司原向广州市彰兴瀛贸易有限公司借款 42,000 万元, 本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下: 广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权, 土地面积 2,749.315 m<sup>2</sup>、3,287 m<sup>2</sup>。该借款期末余额为 0。2019 年 9 月, 厦门尚翎企业管理有限公司从广州市彰兴瀛贸易有限公司受让了该笔债权, 2019 年 10 月, 厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日, 上述资产正在办理解押手续。

e. 本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司原向湖北联丰股权投资有限公司借款 70,000 万元, 本公司为该笔债权提供的抵押物清单如下: 江门市悦泰置业有限公司以其位于广东省江门市新会区南新区梅江朗交、孖洛、九宾、西甲九宾的 104627 平方米土地使用权; 江门市粤泰发展有限公司以持有的江门市悦泰置业有限公司 55% 股权。广州粤泰集团股份有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司为其提供保证担保。上述借款期末余额为 0。2019 年 9 月, 厦门尚翎企业管理有限公司从湖北联丰股权投资有限公司受让了该笔债权, 2019 年 10 月, 厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日, 上述资产已完成解押手续。



## 1、或有事项

### (1) 重大未决诉讼/仲裁

A.2018 年，湖北联丰股权投资有限公司（曾用名：湖北正煊股权投资有限公司）对本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司及相关担保方广州粤泰集团股份有限公司、广州城启集团有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司提起诉讼：2018 年 3 月 29 日至 2018 年 4 月 2 日期间，湖北联丰股权投资有限公司委托山东省国际信托股份有限公司分 7 笔将 7 亿元信托资金发放给借款人海南白马天鹅湾置业有限公司，广州粤泰集团股份有限公司、广州城启集团有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司为该笔借款提供抵押或保证担保。湖北联丰股权投资有限公司向湖北省高级人民法院起诉借款人及各担保方。报告期内，湖北联丰股权投资有限公司申请强制执行，湖北省高级人民法院指定由武汉市中级人民法院执行该案，公司控股子公司江门市悦泰置业有限公司持有的江门市 70 层项目土地因上述诉讼事项被武汉市中级人民法院查封，被查封资产账面价值合计 126,200.69 万元。2020 年 4 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司重组收购该笔债权。2020 年 7 月，该案已结案并办理完资产解封解冻手续。

B.2015 年 9 月，公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。2018 年 11 月，工商银行广州西华路支行就该笔借款其中本金人民币约 1.359 亿元及利息约 71 万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决：1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约 1.359 亿元及利息约 71 万元，合计标的额 1.366 亿元；2、粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰公司承担连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。2018 年 12 月，该案查封公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司位于广州市越秀区东华西路 52 号广州荣廷府项目部分房产。后中国工商银行股份有限公司广州西华路支行将该案债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东分公司，广州市中级人民法院于 2019 年 6 月 20 日裁定将该案原告变更为中国长城资产管理股份有限公司广东分公司。2019 年 11 月 26 日，该案作出一审判决，各方均未上诉。公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司位于广州市越秀区东华西路 52 号广州荣廷府项目多套房产因该诉讼事项被广州市中级人民法院查封，查封资产账面价值合计 57,635.97 万元。2020 年 1 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债务。

C.2015 年 9 月，公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。后中国工商银行股份有限公司广州西华路支行将该案债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东分公司。2019 年 8 月，中国长城资产管理股份有限公司广东分公司就该笔借款其中本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决：1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元，合计标的额 1.2517 亿元；2、粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰公司承担连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；

4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。该案查封公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司位于广州市越秀区东华西路 52 号广州荣廷府项目部分房产，查封资产账面价值合计 57,635.97 万元。2019 年 12 月 19 日，该案作出一审判决，各方均未上诉。2020 年 1 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。

D.2017 年 9 月 8 日，公司与深圳彼岸大道肆拾贰号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“原告”）签订《融资协议》，原告向公司以委托贷款方式发放人民币 2 亿元的贷款。2019 年 4 月，公司就该笔借款收到深圳市中级人民法院送达的应诉通知书、传票等诉讼材料，原告起诉公司及广州城启集团有限公司，要求公司及担保方还本付息及承担相关费用。2019 年 9 月，深圳市中级人民法院一审开庭。后原告与公司、城启集团已签订三方和解协议。2019 年 10 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。2020 年 4 月信达资产管理公司重组该笔债务。2020 年 6 月，完成该案资产解封解冻及案件结案。

E.2017 年 12 月 13 日，公司与山东省国际信托股份有限公司签署《信托贷款合同》、《质押合同》，山东省国际信托股份有限公司向公司提供借款本金人民币叁亿元。2018 年 9 月，山东省国际信托股份有限公司向山东省高级人民法院提起诉讼，诉请要求偿还贷款本息合计人民币 308,307,638.89 元，并承担相关费用。2018 年 11 月收到一审判决，后公司上诉，2019 年 3 月，山东最高人民法院做出二审判决，判令公司偿还贷款本息，同时对公司所提出的复利计算的上诉请求予以支持。报告期内，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。2020 年 5 月，完成该案资产解封解冻及案件结案。

F.2018 年 3 月 16 日，因经营周转需要，本公司与广州市睿岚通贸易有限公司签署《借款协议》，广州市睿岚通贸易有限公司向本公司提供 2 亿元借款。2018 年，广州市睿岚通贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 20000 万；2、自 18 年 8 月 3 日起至实际清偿日按月利率 2% 计的利息；3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。报告期内，公司已就该案与广州市睿岚通贸易有限公司达成和解协议。报告期内，本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73m<sup>2</sup>）因该案被轮候查封，查封资产账面价值 22,998.97 万元。2019 年 11 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权，后法院作出终结执行裁定书。

G.广州市顺翱钧贸易有限公司与粤泰公司控股子公司广州旭诚实业发展有限公司等借款合同纠纷一案，2018 年广州市顺翱钧贸易有限公司提起仲裁，要求各被告偿还借款本金为 3000 万元及利息等，后双方达成和解协议。截止本报告披露日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。

H.2018 年 4 月 28 日，因经营周转需要，本公司与广州市彰兴瀛贸易有限公司签署《借款协议》，广州市彰兴瀛贸易有限公司向本公司提供 4.2 亿元借款。2019 年，广州市彰兴瀛贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 42,000.00 万；2、自 2018 年 10 月 7 日起至实际清偿日按月利率 2% 计息；3、对大塘街 129-143 及 107-127 地段抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。报告期内，公司已就该案与广州市彰兴瀛贸易有限公司达成和解协议。2019 年 10 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权，

后法院作出终结执行裁定书。2020年4月中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司重组该笔债务。2020年6月，该案完成案件结案。

I.2017年2月21日，广州农商行空港经济区支行与公司下属公司广东省富银建筑工程有限公司签署《最高额借款合同》，公司及下属子公司广州普联房地产开发有限公司和谭建国、杨树坪为本次借款提供抵押或保证担保。报告期内，广州农商行空港经济区支行考虑到广东省富银建筑工程有限公司控股股东的诉讼风险，向广州市中级人民法院提出诉讼请求，要求1、解除借款合同；2、广东富银公司偿还贷款本金8822万元，利息按6.09%计算，逾期利息加收50%计算罚息；3、各担保方承担连带责任；4、对第三被告广州普联房地产开发有限公司从化温泉镇悦泉路亿城一街64/66/68号、二街14/16号、一街145号一至三层、一街143号102/106/201房享有优先受偿权；5、承担诉讼费等费用。报告期内，该公司已按银行要求支付800万本金以及预付半年利息250万，广州农商行空港经济区支行同意协商和解处理该案。2019年8月，广州中院作出调解书，双方签订债务重组协议。报告期内，公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司所有的从化温泉镇悦泉路亿城项目9套房产因该诉讼事项被广州市中级人民法院查封，查封资产账面价值6,342.34万元。

J.公司下属控股子公司西安东华置业有限公司向西安市中级人民法院递交起诉状，诉请西安自然资源和规划局未央分局退还统征费用2000万元。2019年3月20日，西安市中级人民法院立案，2019年10月，法院作出一审判决。后西安东华置业有限公司提起上诉，陕西省高级人民法院于2020年3月作出二审判决，判令西安自然资源和规划局未央分局返还公司2000万元。2020年5月，公司申请强制执行，现该案在执行过程中。截止至本报告披露之日，本案已执行完毕。

K.2017年9月14日，渤海国际信托股份有限公司与粤泰股份签订《信托贷款合同》，约定渤海国际信托股份有限公司向粤泰股份提供借款4.8亿人民币。报告期内，渤海国际信托股份有限公司向河北省高级人民法院提起诉讼，要求：1、清偿贷款本金4.5亿元及利息、罚息、逾期违约金等；2、支付因未按《信托贷款合同》约定的时间办妥抵押登记手续的违约金共计人民币66,786,576.00元。2019年9月，公司已与渤海国际信托股份有限公司达成和解。报告期内，本公司持有的夏茅项目土地因该案被查封，查封资产账面价值9,886.54万元。2019年10月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。2020年6月，完成该案资产解封解冻及案件结案。

L.2020年8月，公司就与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，要求对方支付欠款及违约金共计1,401,561,277.50元（违约金暂计至起诉之日）。淮南市中级人民法院立案受理，案号为(2020)皖04民初173号。后，淮南永嘉商业运营管理有限公司对公司提出反诉，法院将本诉反诉合并审理。2021年4月23日，收到法院一审判决，判决对方向公司支付交易价款994,207,500.00元及违约金69,749,389.50元（暂计至2020年8月31日，之后违约金以为给付部分本金为基数，按日万分之一标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金80,577,202.2元。

M.吴芸诉粤泰股份、广州粤泰控股集团有限公司等民间借贷纠纷一案，吴芸诉请要求偿还其借款本金5000万元及利息等。2020年11月，收到法院一审判决，判决公司向吴芸归还借款本金5000万元及利息（利息以未还本金为基数按年利率24%计付至实际清偿之日止），并向吴芸支付律师费、财产保全保险费、评估费等共计116万元。现该案已上诉，尚在二审审理过程中。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

### 3、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2021年1月23日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于自查发现关联方资金占用事项的公告》，经公司自查，发现公司控股股东粤泰控股及其关联方存在非经营性资金占用的情况，资金占用合计为 16,820.84 万元。为解决上述关联资金占用问题，经公司2021年第一次临时股东大会审议，由粤泰控股以资产抵债方式归还占用的资金，具体方式为：由公司全资子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）以25,878.22万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”）所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”或“标的公司”）15.40%的股权，其中16,820.84万元以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，9,057.38万元公司将以现金方式支付给海南亿城其余35%股东。2021年2月22日，海南瀚城15.40%股权已变更至海南粤泰投资名下。

2、2020年8月，公司就与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，涉案金额1,401,561,277.50 元。就前述诉讼事项，淮南永嘉商业运营管理有限公司于2020年10月向淮南市中级人民法院提起反诉，反诉涉及金额643,955,926.25元。公司于2021年4月23日收到安徽省淮南市中级人民法院（以下简称“法院”）发来的（2020）皖 04 民初 173 号《民事判决书》，判决情况如下：淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司于本判决生效之日起十五日内支付广州粤泰集团股份有限公司交易价款本金994,207,500元；淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司于本判决生效之日起十五日内支付广州粤泰集团股份有限公司违约金 69,749,389.5元（暂计至2020年8月31日，之后的违约金以未给付部分本金为基数，按照日万分一的标准计算至本金给付完毕之日止）；恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任；广州粤泰集团股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付淮南永嘉商业运营管理有限公司违约金 80,557,202.20元；驳回广州粤泰集团股份有限公司其他诉讼请求；驳

回淮南永嘉商业运营管理有限公司其他反诉请求。

3、2021年4月6日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东资金占用事项的公告》，由于中国证监会广东监管局对公司嘉盛大厦项目列支基坑维护工程16,039.33万元提出疑问，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。同时由于具体施工资料和相关凭证的缺失，致使公司无法对工程造价及成本等进行重新审定核实，从上市公司治理及维护公司中小股东权益方面考量，公司视同上述基坑维护工程款16,039.33万元存在被粤泰控股及其关联方占用的可能，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予以解决。为解决上述关联资金占用问题，经公司2021年第四次临时股东大会审议，由粤泰控股以资产抵债方式归还占用的资金，具体方式为：由公司全资子公司海南粤泰投资以24,699.15万元受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚14.70%的股权。其中16,039.33万元以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，8,659.82万元公司将以现金方式支付给海南亿城其余35%股东。2021年4月28日，海南瀚城14.70%股权变更手续办理完毕。

4、2018年，粤泰股份与香港祥发旅游贸易有限公司（以下简称“香港祥发”）签订《湖湾小区项目转让合同》，以10.92亿元收购张泰超持有的“湖湾小区”项目，截至2020年12月31日，公司已累计支付项目收购款10.59亿元。2020年6月，粤泰股份与海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”，或“世茂方”）签订《海口湖湾项目合作开发协议书》，转让50%“湖湾小区”项目权益给世茂方，交易对价为5.58亿元。根据协议，双方将“湖湾小区”项目投入新的项目公司海南泓城房地产开发有限公司（以下简称“海南泓城”或“项目公司”），并办理工商登记手续，交易完成后，粤泰股份和海口泓轩在项目公司各占50%比例。

截至2020年12月31日，世茂方已支付合作对价4.17亿元，项目公司50%股权已于2020年9月21日变更至海口泓轩名下。2021年4月29日，粤泰股份应持有的海南泓城50%股权已办理工商变更登记。

5、截至本报告出具日，公司存在逾期的借款余额为51,472.44万元，公司正积极与相关债权人协商展期事宜。

6、2021年4月28日，经公司第九届董事会第三十七会议审议，2020年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增及派送股票股利。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
嘉盛大厦基坑维护工程成本	董事会审议	其他应收款	160,393,288.86
		应交税费	40,098,322.22
		盈余公积	12,029,496.66
		未分配利润	108,265,469.98
		营业成本	-160,393,288.86
		所得税费用	40,098,322.22

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、 债务重组**

□适用 √不适用

**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、 年金计划**

□适用 √不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

√适用 □不适用

**(1) 分部报告**

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报

告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

### （2）关于公司持续经营情况的说明

2020 年度，房企融资环境持续保持收紧态势，相关部门对房地产开发融资端进行限制，销售个贷端也相应收紧，公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入，目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。虽然公司自 2019 年以来，通过与世茂方的项目合作，处置了部分开发项目或股权，偿还了多笔逾期债务，解决了大部分诉讼、查封等问题，公司的资金困境得到改善，但仍存在流动性不足问题。

针对持续经营情况，本集团已制定相应经营计划及措施，通过处置投资周期较长的项目以及自有项目加速资金回笼；加速清理追应收未收款项，积极催收淮南仁爱大额债权；积极拓展融资渠道，加强与资产管理公司、信托公司的合作获取新增开发资金；依靠公司在大湾区及海南地区多年深耕经验，依靠公司上市平台，积极拓展项目储备，加快资金使用效率，创造经营效益，以维持公司现有条件下的持续经营。

### （3）前期差错更正

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。

## 8、其他

适用 不适用

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内（含 1 年）	2,968,735.80
1 年以内小计	2,968,735.80
1 至 2 年	2,902.00
2 至 3 年	
3 年以上	19,734.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,991,371.80



## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	2,991,371.80	100		5.17	2,836,811.67	77,579,077.00	100.00	7,673,114.73	9.89	69,905,962.27
其中：										
账龄组合	2,991,371.80	100		5.17	2,836,811.67	77,579,077.00	100.00	7,673,114.73	9.89	69,905,962.27
合计	2,991,371.80	/		/	2,836,811.67	77,579,077.00	/	7,673,114.73	/	69,905,962.27

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,968,735.80	148,436.79	5
1 年至 2 年 (含 2 年)	2,902.00	203.14	7
3 年以上	19,734.00	5,920.20	30
合计	2,991,371.80	154,560.13	5.17

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	7,673,114.73	-7,518,554.60				154,560.13
合计	7,673,114.73	-7,518,554.60				154,560.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 2,991,371.80 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 100%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 154,560.13 元。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	550,000,000.00	550,000,000.00
其他应收款	7,590,323,400.32	8,089,490,698.62
合计	8,140,323,400.32	8,639,490,698.62

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
江门市粤泰房地产开发有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
海南白马天鹅湾置业有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	550,000,000.00	550,000,000.00

## (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
江门市粤泰房地产开	350,000,000.00	2-3年	全资子公司分配	否

发有限公司			股利	
海南白马天鹅湾置业 有限公司	200,000,000.00	2-3年	全资子公司分配 股利	否
合计	550,000,000.00	/	/	/

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内 (含 1 年)	1,196,575,694.30
1 年以内小计	1,196,575,694.30
1 至 2 年	2,787,868,556.59
2 至 3 年	1,141,507,554.86
3 年以上	2,918,268,514.52
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	8,044,220,320.27

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	8,004,043,427.26	8,256,477,352.47
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	13,252,714.67	24,907,160.66
合计	8,044,220,320.27	8,308,308,691.47

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	205,100,808.42		13,717,184.43	218,817,992.85
2020年1月1日余				

额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	235,078,927.10			235,078,927.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日 余额	440,179,735.52		13,717,184.43	453,896,919.95

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或核 销	其他变动	
其他应收	218,817,992.85	235,078,630.47				453,896,919.95
合计	218,817,992.85	235,078,630.47				453,896,919.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
海南粤泰投资有 限公司	子公司往 来	1,277,750,100.47	1年以上 至3年以 上	15.88	
江门市悦泰置业 有限公司	子公司往 来	1,261,301,838.78	1至3年	15.68	
淮南仁爱天鹅湾 置业有限公司	非关联方 往来	1,014,975,986.79	2-3年至3 年以上	12.62	304,475,004.43
海南白马天鹅湾 置业有限公司	子公司往 来	626,256,832.23	1年以内 至1-2年	7.79	

深圳市中浩丰投资发展有限公司	关联往来款	582,661,239.16	1 年以内至 3 年以上	7.24	61,861,305.88
合计	/	4,762,945,997.43		59.21	366,336,310.31

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63	1,564,539,147.63		1,564,539,147.63
对联营、合营企业投资	261,711,693.2	23,800,000	237,911,693.2	271,159,085.15	23,800,000.00	247,359,085.15
合计	1,816,250,840.83	23,800,000.00	1,792,450,840.83	1,835,698,232.78	23,800,000.00	1,811,898,232.78

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
信宜市东信贸易服务有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	47,740,848.22			47,740,848.22		
广东新豪斯建筑设计有限公司						
茶陵嘉元矿业有限公司						
广州普联房地产开发有限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
深圳市大新佳业投资发展有限公司						
广州粤泰金控投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
香港粤泰置业投资有限公司	8,737,700.00			8,737,700.00		

海南白马天鹅湾置业有限公司	258,639,802.76			258,639,802.76		
淮南恒升天鹅湾置业有限公司						
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	18,558,252.77			18,558,252.77		
广州粤泰健康产业发展有限公司	86,750,000.00			86,750,000.00		
广州粤泰置业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江门市粤泰发展有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
湖南粤泰城市运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	1,564,539,147.63		10,000,000.00	1,554,539,147.63		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
广州市东山投资公司	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司	236,370,449.98			-1,094,659.57						235,275,790.41	
小计	260,170,449.98			-1,094,659.57						259,075,790.41	23,800,000.00
二、联营企业											
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	10,988,635.17			-8,352,732.38						2,635,902.79	
小计	10,988,635.17			-8,352,732.38						2,635,902.79	
合计	271,159,085.15			-9,447,391.95						261,711,693.20	23,800,000.00



其他说明：  
无

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,655,620,393.05	2,132,445,694.55	2,497,185,194.05	1,161,603,489.59
其他业务	465,534.36	8,750.04	1,640,274.60	
合计	2,656,085,927.41	2,132,454,444.59	2,498,825,468.65	1,161,603,489.59

##### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：  
无

#### 5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-9,447,391.95	3,856,762.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-76,801.55	13,714,139.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-9,524,193.50	17,570,901.48

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	56,715,854.41	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,806,508.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,857,399.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	74,149.42	
所得税影响额	1,676,661.23	
少数股东权益影响额	-264,321.92	
合计	14,151,451.58	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-16.02	-0.36	-0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.27	-0.37	-0.37

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告及其他相关报告的原件。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日

## 修订信息

适用 不适用