

公司代码：600393

公司简称：粤泰股份

广州粤泰集团股份有限公司 2022 年年度报告

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性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，审计了广州粤泰集团股份有限公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了粤泰股份 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，参见公告，请投资者注意阅读。

四、公司负责人杨树坪、主管会计工作负责人张波及会计机构负责人（会计主管人员）张波声明：
保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-1,346,606,583.26元，年末累计未分配利润-1,822,610,231.34元，盈余公积金为268,501,603.18元，资本公积金为1,902,531,208.79元。

2022年母公司实现净利润-533,090,302.40元，截至2021年年末母公司累计未分配利润为-539,836,549.99元，盈余公积金为263,774,109.52元，资本公积金为2,164,339,471.07元。

经本公司董事会九届五十四次会议审议通过，公司拟定2022年度公司利润分配预案为不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

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他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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“第三节管理层讨论与分析”中“六、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	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	30
第五节	环境与社会责任.....	48
第六节	重要事项.....	50
第七节	股份变动及股东情况.....	68
第八节	优先股相关情况.....	75
第九节	债券相关情况.....	75
第十节	财务报告.....	76

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务负责人、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表。
	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。
	报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

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	020-87372621	020-87372621
传真	020-87372621	020-87372621
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
公司注册地址的历史变更情况	无
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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、ST粤泰

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
	签字会计师姓名	陈杰超、陈翔

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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	1,452,499,760.88	888,733,027.95	63%	3,016,013,897.23
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,449,733,657.48	887,023,138.49	63%	3,013,310,160.87
归属于上市公司股东的净利润	-1,346,606,583.26	-824,624,173.84	-63%	-913,056,273.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-868,365,911.87	-726,445,805.37	-20%	-927,207,725.39
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78	-34%	272,478,216.03
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	2,905,689,322.23	4,198,252,572.08	-31%	5,039,886,225.01
总资产	10,840,929,780.86	14,034,659,395.13	-23%	13,914,276,445.55

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	-0.53	-0.33	-61%	-0.36
稀释每股收益（元/股）	-0.53	-0.33	-61%	-0.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.29	-17%	-0.37
加权平均净资产收益率（%）	-19.32%	-17.85%	减少1.47个百分点	-16.02%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-12.46%	-15.73%	增加3.27个百分点	-16.27%

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、2022 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	175,017,121.90	910,539,879.30	196,109,642.89	170,833,116.79
归属于上市公司股东的净利润	-72,001,104.27	-559,378,578.04	-56,652,001.70	-658,574,899.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-61,303,738.40	-144,717,034.14	-266,237,018.56	-396,108,120.77
经营活动产生的现金流量净额	105,570,939.67	28,024,500.12	-42,721,371.23	12,826,706.78

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

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	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	32,179,009.20		25,433,663.92	56,715,854.41
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	427,724.17		1,149,401.97	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	68,136,514.51	淮南仁爱 天鹅湾置 业有限公司 应收款 项减值准 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	-581,870,520.41		-134,184,882.90	-46,857,399.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	126,251.68		42,902.38	74,149.42
减:所得税影响额	750,120.23		-2,680,753.71	264,321.92
少数股东权益影响额(税后)	-3,510,469.69		-6,699,792.45	-1,676,661.23
合计	-478,240,671.39		-98,178,368.47	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

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 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

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，之前几年受宏观经济、行业、融资环境等因素的叠加影响，公司融资渠道受阻，经营性现金流回速放缓，公司流动性持续较为紧张。2022 年以来国家及地方政府支持房地产行业发展的政策陆续出台，但政策的逐步落实以及市场消化政策信息需要相应的时间，目前公司的融资环境及流动性仍未得到实质性改善。

报告期末，公司归属于上市公司股东净利润为-134,660.66 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-86,836.59 万元。

面对压力与困难，公司积极开展自救。报告期内，公司以稳经营、保交付为工作重心，通过推盘强化回款，努力保障在建项目的开发销售。并协调各方积极筹措资金，增强公司流动性，全力保障项目按时交楼，切实担负起公司的社会责任。公司湖南郴州天鹅湾项目在报告期内争取到首批“保交楼”专项贷款资金后，对需要交楼的 A1、A2、A8 栋开始全面施工，目前施工状态正常，计划于 2023 年 6 月 30 日前完成交付。通过努力，报告期内，公司房地产开发企业一级资质延续申请获得顺利通过。公司年度的营业收入较上一年度有所增长，但受报告期内土地增值税清算、实体商铺及公寓计提资产减值损失、财务费用等因素影响，致使报告期内形成一定程度的亏损。

报告期内，鉴于公司海南及三门峡项目已进入开发尾期，项目资产质量较差及资产变现能力较弱，同时面临较多诉讼、税收等后续问题影响。公司对外出售了所持有的海南及三门峡项目的全部股权，用以改善公司流动性、优化项目资产结构。

目前公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、郴州等城市以及柬埔寨的金边等地。2022 年度，公司在调控好资源配置的前提下对存量项目加大销售力度，尽量保证按时按约完成项目进度及销售回款。同时加强对运营费用支出的严格控制，压缩成本，减少不必要的开支，控制运营及行政成本。2022 年度，公司淮南地区项目在开发进度及销售上取得了一定的成绩。淮南洞山天鹅湾项目 3#-4#楼、11#-13#住宅楼等取得《安徽省建设工程规划核实合格证》，建设规模为 97,066.8 平方米（其中地下面积 4,421.6 平方米）；淮南公园天鹅湾项目 A-6#商住楼、A-7#、11#、12#住宅楼、A 地块一期地下室、淮南洞山天鹅湾项目 3#、4#商住楼、11#-13#住宅楼取得竣工验收备案表，建筑面积分别为 73,377.03 平方米、96,393.35 平方米；淮南公园天鹅湾项目 A-1#、A-5#住宅楼、洞山天鹅湾项目 1#住宅楼取得《淮南市商品房预售许可证》，预售总建筑面积分别为 30,887.01 平方米（304 套）、32,113.02 平方米（270 套）。

2021 年度，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司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、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司由于债务问题被债权人向法院申请破产清算。2022 年 11 月 12 日，管理人广东东方昆仑律师事务所公告了上述五家破产公司的相关财产调查报告、阶段性工作报告及《城启集团、粤泰控股等五家破产企业公开预招募重整投资人公告》等。2023 年 2 月，管理人收到意向投资人的《延期申请》，意向投资人请求将提交重整投资方案的时间延长至 2023 年 5 月 30 日。目前上述五家破产公司正在进行破产清算程序，能否转入破产重整程序尚存在重大不确定性。上述法人股东的破产清算未来不排除会导致公司的控制权发生变化，但公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人

员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其一致行动人相互独立，各自独立核算，独立承担责任和风险，因此预计股东破产清算事项不会对公司日常生产经营产生影响。

虽然经过公司的努力，2022 年度在经营上取得了一定的成绩，主营收入较上一年度有所增长。但公司流动性紧张的局面未能得到有效的缓解。截至目前，公司对恒大的大额应收款仍未能收回，融资功能并未完全恢复。由于公司自身的债务问题，部分债权人及合作方已开始对公司提起了诉讼，导致公司及个别公司下属控股公司存在银行账户被冻结，项目资产被查封的情况。同时，公司大部分项目存货、在建工程、存量物业等资产都已分别为上述存量债务进行质押或抵押。由于公司回笼的现金绝大部分用于还款付息，导致部分项目建设资金往往不能如期到位，项目未能按照计划的进度进行施工建设。

面对上述困难，公司管理层未来将积极采取应对措施，包括：1、加大各项应收款项，特别是对恒大诉讼执行的回款力度，通过和解、诉讼等各种途径积极回笼资金并逐步化解逾期债务问题，大力改善现金流；2、把握目前政策窗口期，结合公司实际情况，研究制定拓展融资渠道，切实增强资金保障能力的相关融资计划；3、加大销售力度，积极推进销售回款工作，公司计划未来将持有的部分项目及存量物业资产进行出售变现，以保障、充实公司的流动性。目前公司正在和相关潜在买家积极沟通协商，并就部分项目、物业的出售达成初步的意向；4、积极与债权人协商，采取灵活方式，通过置换、处置抵押或质押物等方式，实现部分债务的清偿；5、精准施策，做好现有地产项目的管理工作，继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量，确保公司可持续发展。未来公司将改善经营环境和持续性经营能力列为公司首要解决问题，力争尽早消除上述风险，切实维护公司及全体股东的利益。

二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，受宏观经济、行业、融资环境等不利因素影响，全国房地产市场面临前所未有的挑战，房地产开发投资、商品房销售等规模大幅下降。国家统计局数据显示：

2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。

2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

2022 年，房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，下降 26.5%。

2022 年 12 月份，房地产开发景气指数为 94.35。

公司主要业务区域的房地产市场情况：

1、安徽淮南

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

2022年上半年淮南房地产市场受年初封控的影响，整体较为萎靡，下半年市场开始逐步回升，2022年淮南住宅成交12599套，同比下跌5.38%；成交面积累计151.8万 m^2 ，同比上涨2.19%；成交均价5950元/ m^2 ，同比下跌6.62%；成交金额90亿元，同比降低4.23%。

2、广东广州

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

2022年1-12月，广州累计成交新房65729宗，同比下降40%，其成交量整体集中在海珠、黄埔、番禺等板块。本年度广州全市新房均价为37444元/ m^2 （套均价为329万元），其中海珠89152元/ m^2 ，越秀91519元/ m^2 ，荔湾60461元/ m^2 ，白云49514元/ m^2 ，花都21891元/ m^2 ，从化15866元/ m^2 ，增城19254元/ m^2 ，黄埔41176元/ m^2 ，天河75647元/ m^2 ，番禺42380元/ m^2 ，南沙30231元/ m^2 。

2022年广州商业市场持续复苏，其中今年广州商铺市场供应回落，入市3353套31.8万 m^2 ，面积同比跌24%；成交5130套60.3万 m^2 ，同比下降11%。写字楼市场全年入市2335套57.1万 m^2 ，同比下降48%；全年成交2552套62万 m^2 ，同比下降23%。公寓市场全年供应13307套65.8万 m^2 ，同比跌32%；市场成交12265套65.1万 m^2 ，同比下降34%，为近六年低位。

3、广东江门

据市住建数据，2022年江门全市商品房网签面积达689万 m^2 ，同比减少12.2%，其中商品住房成交面积约496万 m^2 ，同比减少16.9%。其中蓬江区同比增长两成，江海区和新会区保持平稳，四市减幅较明显。

成交套数方面，2022年江门商品房住宅网签成交共计46107套，同比去年（55211套）跌约16.5%。从全年成交走势来看，自6月1日江门全面解除限购后，再加上各区域出台买房补贴政策，以及2成首付等刺激之下，当月成交突破4700套，为年内成交量最高月份。其余月份的成交基本徘徊在3/4千套左右，整体的成交量对比前两年都有所下降。

成交均价方面，1-12月全市商品住房成交均价8073元/ m^2 ，同比下降2.7%，降幅比1-11月收窄0.4个百分点。西部三市相对平稳，东部三区一市降幅较明显。2022年江门商品房价格起起落落，波动较大，仅在4-6月呈缓慢上涨，进入8月出现下降幅度，直至12月稍有回升，但涨势依旧不明显。不过整体上，2022年的成交量价同比虽有较明显下滑，但价格表现得相对平稳。

4、湖南郴州

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

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

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

5、北京

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

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

6、柬埔寨金边

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

2022 年，COVID-19 危机的负面溢出效应，使全球经济持续低迷，俄乌战争爆发导致世界经济体系动荡，经济复苏缓慢，受世界经济大环境影响柬埔寨本地通货膨胀严重，民众资产缩水。投资者降低投资额，放缓投资进度，市场持续低迷。在销售价格方面，2022 年金边各类型公寓的房价下降比例相较 2021 年，平均跌幅为 1.2%，租金平均跌幅为 1.1%。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司的主营业务为房地产开发，具备房地产开发一级资质。公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、郴州等城市以及柬埔寨的金边等地。主要以开发商住类型的住宅产品为主，经营模式以自主开发房地产项目为主。截至本报告披露日，公司拥有 66 家含全资、

控股下属公司，经营范围涵盖房地产开发经营、房地产中介服务、房地产咨询服务、物业管理、场地租赁(不含仓储)、房屋租赁、自有房地产经营活动、房屋建筑工程施工、企业自有资金投资、商品批发贸易(许可审批类商品除外)、非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外)、金属及金属矿批发(国家专营专控类除外)、企业管理咨询、园林绿化工程服务、林木育种、林木育苗等方面。

(一) 报告期内公司旧改项目储备及开发情况

1、公司子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路，地处东三环中路以东，西大望路以西，通惠河南岸，紧临 CBD，地理位置极为优越，占地面积 19,622.9 平方米，规划建设成集中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态，目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证，目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

2、公司深圳龙岗区横岗镇贤合村项目目前仍处于前期拆迁阶段，单元范围面积：145,872.0 m²，拆迁用地范围面积：122,259.1 m²。目前公司持有上述项目公司 40%股权。

(二) 报告期内公司待开发项目储备情况

1、公司在柬埔寨金边分别拥有柬埔寨金边 189、195 号地块，土地面积为 15,383 平方米；柬埔寨磅湛粤泰城项目，土地面积为 132,493 平方米。

2、夏茅地块项目坐落于广州市白云区夏茅村畜牧场，土地面积 62490.999 平方米，规划计容建筑面积(待定)，规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。公司持有其项目公司广州市东御房地产有限公司 85.63%股权。

(三) 报告期内公司主要开发的房地产项目开发投资情况

1、公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目和东华西项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。东华西项目占地面积 5,057.55 平方米，总建筑面积 37,754 平方米。目前雅鸣轩项目已取得建设工程施工许可证，处于项目建设阶段，东华西项目已完成竣工验收。截至报告期末，东华西项目剩余可供出售面积为 5,967.70 平方米(住宅及车位)。

公司在广州从化区拥有亿城泉说项目，项目占地面积 84,522 平方米，总建筑面积为 70,206.7 平方米，目前已完成竣工验收。截至报告期末，亿城泉说项目剩余可供出售面积为 24,018.95 平方米。

2、公司在江门拥有江海花园和悦泰·珠西商务中心 2 个项目。悦泰·珠西商务中心土地面积 104,627 平方米，项目规划计容面积 327,483 平方米，总建筑面积 479,681.26 平方米，目前尚未完工。公司持有悦泰·珠西商务中心项目公司 50%的股权。

江海花园土地面积 351,266 平方米，项目规划计容面积 590,019 平方米，总建筑面积 763,496 平方米，目前处于在建状态。截至报告期末，公司在江门的江海花园项目(含车位)剩余可供出售面积为 36,040 平方米。

3、公司在淮南分别拥有洞山天鹅湾及公园天鹅湾两个项目，其中公司持有洞山天鹅湾项目公司 80%的股权，公园天鹅湾项目公司 20%的股权。洞山天鹅湾项目占地面积 87,130.83 平方米，总建筑面积 411,084.07 平方米。截至报告期末，洞山天鹅湾剩余可供出售面积为 40,901 平方米。

4、公司在湖南郴州拥有华泰城（高壁综合大市场）和天鹅湾两个项目。华泰城（高壁综合大市场）项目土地面积为 198,822 平方米，项目规划计容建筑面积为 524,480.33 平方米。天鹅湾项目位于北湖区土地面积为 56,192 平方米，项目规划计容建筑面积为 168,527.52 平方米。

截至报告期末，公司在郴州的华泰城（高壁综合大市场）项目剩余可供出售面积为 349,928.03 平方米（为公寓、车位、仓储等商业物业），天鹅湾项目剩余可供出售面积为 34,815.32 平方米。

（四）报告期内公司物业租赁业务情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司对外出租的物业主要包括广州市的城启大厦部分单元、信龙大厦、侨林苑、侨城花园二楼；郴州华泰城；江门江海花园会所及子公司零星物业等。

（五）多元化业务方面

1、公司下属全资子公司广东新豪斯建筑设计有限公司具备建筑行业建筑工程甲级设计资质，装修设计、自动消防系统工程设计和城市规划设计等资格。广东新豪斯建筑设计有限公司以配合公司地产项目为主要工作任务，在确保全面完成设计任务同时积极开展对外项目拓展工作，加强团队技术力量和日常管理。

2、公司下属全资子公司广东国森林业有限公司属广东省林业龙头企业，业务涉及容器苗培育、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域；公司下属全资子公司广东省富银建筑工程有限公司拥有建筑工程施工总承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级等资质。广东国森林业有限公司及广东省富银建筑工程有限公司将全面配合集团地产项目的建设开发，结合园林绿化建设及工程建筑等方面业务，通过多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，挖掘未来新利润增长点。

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

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）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。

（二）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。

（三）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。

五、报告期内主要经营情况

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

公司主要业务区域的房地产销售情况

报告期内公司主要房地产业务区域为海口、湖南郴州、河南三门峡、江门、广州、淮南等，报告期内上述区域的房地产销售概况如下：

(1)海南地区公司：海南天鹅湾项目控制期内签约销售面积 716.18 平方米，签约金额 289.22 万元，全年实现结转销售收入 521.19 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 296.34 平方米，签约金额 384.90 万元，全年实现结转销售收入 51,189.39 万元；海口福嘉花园项目全年签约销售面积 308.89 平方米，签约金额 328.80 万元，全年实现结转销售收入 0.00 万元。

(2)郴州公司：郴州华泰城及天鹅湾项目全年签约销售面积 24,956.70 平方米，签约金额 10,420.21 万元，全年实现结转销售收入-344.97 万元。

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

(4)江门地区公司：江门项目全年签约销售面积 14,383.01 平方米，签约金额 6,193.00 万元，全年实现结转销售收入 10,133.75 万元。

(5)广州项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积 9,373.97 平方米，签约金额 6,868.00 万元，全年实现结转销售收入 10,413.90 万元；广州东华西路项目全年签约销售面积 1,109.76 平方米，签约金额 7,813.91 万元，全年实现结转销售收入 9,819.51 万元。

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

(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	1,452,499,760.88	888,733,027.95	63%
营业成本	1,193,950,637.62	694,788,182.92	72%
销售费用	73,625,575.68	53,694,400.68	37%
管理费用	94,804,983.42	161,103,871.45	-41%
财务费用	340,263,880.41	269,334,348.36	26%
研发费用	0.00	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78	-34%
投资活动产生的现金流量净额	61,631,007.74	-109,100,356.83	156%
筹资活动产生的现金流量净额	-296,794,164.80	-310,813,694.30	5%

营业收入变动原因说明：本报告期内淮南项目开始交付，实现销售收入近 4.36 亿元。

营业成本变动原因说明：本报告期内淮南项目开始交付，结转相应的项目成本。

销售费用变动原因说明：本报告期内淮南项目销售佣金支出。

管理费用变动原因说明：本报告期内公司持续进行管理人员优化与节流管理，以及中介费用大幅降低。

财务费用变动原因说明：本报告期内部分项目竣工，融资成本费用化。

研发费用变动原因说明：不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：受房地产政策的影响，经营资金回流速度放缓。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期内主要处置子公司股权回流资金。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期内偿还部分原有贷款，利息费用下降。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

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、分销售模式情况

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 (%)
房地产业	1,412,413,909.88	1,167,537,061.38	17%	70%	84%	减少 27 个百分点
服务业	33,852,268.49	20,773,053.09	39%	148%	17%	减少 228 个百分点
建筑施工及林业	6,233,582.51	5,640,523.15	10%	-86%	-87%	减少 1403 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 (%)
房产销售	1,390,257,590.24	1,148,633,095.72	17%	68%	93%	减少 38 个百分点
房地产出租	22,156,319.64	18,903,965.66	15%	377%	-52%	减少 102 个百分点
建筑安装及苗木销售与绿化工程	6,233,582.51	5,640,523.15	10%	-86%	-87%	减少 1403 个百分点
其他	33,852,268.49	20,773,053.09	39%	148%	17%	减少 228 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	953,432,400.37	766,661,841.60	20%	9%	21%	减少 30 个

						百分点
华中	497,603,459.04	427,240,841.62	14%	4,090%	579%	减少 103 个百分点
境外	1,463,901.47	47,954.40	97%	2%	5%	0
主营业务分销售模式情况						
销售模式	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 (%)
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 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
房地产业	广州、海南、三门峡、江门、淮南等项目	1,167,537,061.38	97.79%	633,376,795.74	91.16%	84.34%	
服务业	物业服务、设计服务等	20,773,053.09	1.74%	17,781,000.55	2.56%	16.83%	
建筑施工工业及林业	建筑安装及苗木销售与绿化工程	5,640,523.15	0.47%	43,630,386.63	6.28%	-87.07%	
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
房产销售	广州、海南、三门峡、江门、淮南等项目	1,148,633,095.72	96.20%	593,793,015.63	85.46%	93.44%	
房地产出租	住宅、车位、商铺、写字楼	18,903,965.66	1.58%	39,583,780.11	5.70%	-52.24%	
建筑安装及苗木销售与绿化工程	工程款	5,640,523.15	0.47%	43,630,386.63	6.28%	-87.07%	
其他	物业服务、设	20,773,053.09	1.74%	17,781,000.55	2.56%	16.83%	

	计服务等						
--	------	--	--	--	--	--	--

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

现金流项目	本年金额	上年金额	变动率
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78	-34%
投资活动产生的现金流量净额	61,631,007.74	-109,100,356.83	156%
筹资活动产生的现金流量净额	-296,794,164.80	-310,813,694.30	5%

(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的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	115,181,241.40	1.06%	441,905,931.45	3.15%	-73.94%	淮南市房管局为响应保交楼政策，划扣本公司近 1.82 亿元银行存款至房管局设立的账户进行多方监管。
应收账款	123,274,511.78	1.14%	139,570,404.41	0.99%	-11.68%	本报告期内处置子公司，相应的应收账款减少
预付账款	31,250,830.67	0.29%	133,196,505.38	0.95%	-76.54%	前期已支付的项目开发合作方案款（樟边村、官塘村）因合同到期无法继续开发
存货	6,995,610,613.16	64.53%	8,582,959,116.58	61.16%	-18.49%	本报告期内处置子公司及结转成本，相应的存货减少
其他流动资产	40,326,714.63	0.37%	145,011,971.19	1.03%	-72.19%	本报告期内处置子公司，相应的中税项目预付佣金减少
长期股权投资	245,204,140.90	2.26%	1,287,017,765.89	9.17%	-80.95%	本报告期内处置子公司
长期待摊费用	4,265,560.00	0.04%	7,335,181.45	0.05%	-41.85%	本报告期内处置子公司，响应的长期待摊费用减少
递延所得税资产	179,263,303.51	1.65%	247,197,145.13	1.76%	-27.48%	根据盈利预测情况，重新计量递延所得税资产
其他非流动资产	19,985,999.96	0.18%	19,985,999.96	0.14%	0.00%	无变动
短期借款	632,651,518.82	5.84%	633,209,731.25	4.51%	-0.09%	无变动

应付账款	934,505,019.15	8.62%	1,390,704,555.92	9.91%	-32.80%	本报告期内处置子公司，相应的应付账款减少
合同负债	951,066,016.07	8.77%	1,851,769,584.27	13.19%	-48.64%	本报告期内处置子公司及结转收入，相应的预收房款减少
应付职工薪酬	18,089,174.22	0.17%	13,743,726.54	0.10%	31.62%	本报告期内存在偶发性未在付薪日支付部分高管薪酬的情况，截止报告日正常发放
一年内到期的非流动负债	80,428,800.00	0.74%	2,385,477,934.54	17.00%	-96.63%	本报告期内，信达借款展期
长期借款	2,967,726,959.94	27.38%	679,078,000.00	4.84%	337.02%	本报告期内，信达借款展期

其他说明
无

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 697,393,133.55（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 6.43%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3. 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	涉案金额(单位:万元)	产权人	内容
1	(2019)粤01民初1437号、(2021)粤01执4194号	冻结/查封	广州市中级人民法院	5,064	广州粤泰集团股份有限公司	冻结广州旭城实业发展有限公司100%股权。
2	(2019)粤01执934号、(2019)粤01执恢251号	查封	广州市中级人民法院	20,000	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。
3	(2021)粤01至执7611号、(2021)粤01至执7612号	轮候查封	广州市中级人民法院	860	广州粤泰集团股份有限公司	轮候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。
4	(2020)粤0104民初33239号、(2021)粤0104执保2734号	查封/轮候查封	广州市越秀区人民法院	拆迁纠纷案件	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位于越秀区东华西路50号1306、1406、1506、1510、1602、1605、1706、1710、2006、2204、2301、2402、2502、2505、2601、2602、2605、2901、3001房；轮候查封50号2007房、52号1702、1802、1901、1902房。

(2) 截至报告期末，公司及下属子公司广州旭城实业发展有限公司、广东省富银建筑工程有限公司、广州亿城泉说酒店有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司、广东宝瑞国际医学中心有限公司存在银行账户被冻结的情况，被冻结的银行账户共计 41 个，司法冻结金额约 74,774.36 万元。

4. 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	15,383.00	-	-	否	-	-
3	柬埔寨磅湛项目	132,493.00	-	-	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	-	122,259.10	-	是	不适用	40
5	广州市白云区夏茅村畜牧场	62,490.999	62,490.999	-	是	不适用	85.63

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	0.00
2	广州海珠区	益丰风亭	商业	在建	-	1,610	2,540	2,540	0	-	0.00
3	广州从化区	亿城泉说项目	商业、住宅	竣工	84,522	-	70,206.7	-	70,206.7	87,897.49	0.00
4	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	16,073	747,423	250,000	4,665.96
5	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	12,324.53
6	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商业、车位	在建	87,130.83	348,414.70	427,863.54	258,188.24	96,393.66	169,152	52,930.55
7	湖南郴州	华泰城（高壁综合大市场）	商业	在建	193,023	515,179.32	654,982.85	256,362.47	398,620.38	250,000	0.00
8	湖南郴州	天鹅湾项目	商住	在建	56,192	168,527.52	208,998.37	180,436.87	0	68,000	9,061.59

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	35,415	668,597	18,694.98	9,844.51	5,466.33

2	广东江门	兴南小区 F 组团	住宅、商业、车位	0	55,171	2,174.88	239.46	0
3	广东江门	江门江海花园	住宅、商业、车位	625	4,073	364.5	49.78	67.50
4	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	24,018.95	45,037.57	10,001.18	10,413.90	4,412.75
5	安徽淮南	洞山天鹅湾	住宅、商业	40,901	158,566	66,128.6	43,622.62	92,438
6	湖南省郴州市北湖区	华泰城（高壁综合大市场）	商业	349,928.03	279,098.94	-644.13	-348.08	279,098.94
7	湖南省郴州	天鹅湾项目	商住	34,815.32	46,875.38	0	0	46,875.38
8	广州越秀区	东华西项目	住宅	5,967.70	12,073.59	1,089.52	9,819.51	0
9	广州海珠区	益丰三期	车位	182.65	1,668.99	0	0	0

报告期内，公司共计实现销售金额 61,524.27 万元，销售面积 94,228.02 平方米，实现结转收入金额 73,641.70 万元，结转面积 97,809.53 平方米，报告期末待结转面积 428,358.90 平方米。

注：上述数据不包含公司报告期内已出售的海南及三门峡项目。

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	43,331.90	2,382.27	100	否	不适用
2	广东江门	江海花园、南苑商城、新南里、东海花园	住宅、商业、车位	3,436.80	67.11	100	否	不适用
3	湖南省郴州	华泰城项目（高壁综合大市场）	综合体批发	96,933.64	1,153.00	65	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
368,080.73	12.05%	15,019.43

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**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

证券投资情况

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、2019年6月，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”）控股子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司（以下简称“大新佳业”）、深圳市中浩丰投资发展有限公司（以下简称“项目公司”或“中浩丰”）与世茂房地产下属公司厦门翎泽企业管理有限公司（以下简称“厦门翎泽”）签署了《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》（以下简称“合作开发协议书”）等文件，厦门翎泽以人民币3.5亿元受让项目公司20%股权，双方按照股权转让方式就深圳贤合旧改项目进行合作开发。

2022年2月28日，经公司第九届董事会第四十五次会议审议通过，公司与大新佳业、中浩丰、厦门翎泽等各方完成签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书之解除协议》及《债权债务确认协议》等系列文件（以下统称“解除协议”）。厦门翎泽退出深圳贤合旧改项目后，该项目将由上市公司方主要负责开发。

截至本报告披露日，公司持有大新佳业50%股权，大新佳业持有中浩丰80%股权，厦门翎泽持有中浩丰20%股权。厦门翎泽已支付原协议合作对价款人民币3.5亿元，并后续投入资金人民币

78,477,599.48 元，累计投入合计人民币 428,477,599.48 元。对于上述合计 428,477,599.48 元债务，按照协议约定，上市公司作为主债务人，上市公司、大新佳业、中浩丰共同承担该笔债务，于 2022 年 12 月 31 日前全额偿还，利率按照《解除协议》成立时一年期贷款市场报价利率计算。公司履行《解除协议》项下还款义务后，项目公司应按年利率 15% 向公司支付利息，大新佳业对此承担连带清偿责任。

在公司偿还厦门翎泽债权前，项目公司 20% 股权仍由厦门翎泽暂时持有，同时大新佳业持有的项目公司 80% 股权及公司持有的大新佳业 50% 股权为上述债务提供股权质押。

2、2022 年 9 月 2 日，经公司第九届董事会第五十次会议审议通过，公司与广州懋晟企业策划有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，出售公司持有的海南白马天鹅湾置业有限公司及三门峡粤泰房地产开发有限公司 100% 股权。《股权转让协议》中涉及海南亿城房地产开发有限公司（下称“海南亿城”）承诺于 2022 年 9 月 30 日前，向公司支付业绩承诺差额款项 22,338,851.76 元事项。截至本报告披露日，公司已全额收到海南亿城的业绩承诺差额补偿款 22,338,851.76 元，海南亿城对公司的业绩承诺已按照协议约定履行完毕。

截至本报告披露日，因公司持有三门峡粤泰房地产开发有限公司股权存在质押，公司于 2022 年 9 月 15 日与广州懋晟企业策划有限公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司签署补充协议，待股权质押解除且具备工商变更登记条件后，公司配合将股权变更登记至广州懋晟企业策划有限公司或其指定第三方名下。截至本报告披露时，公司已全部收到广州懋晟企业策划有限公司收购价款 205,942,401.84 元。

(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%	12,000.00	10,133.75	-1,745.81	151,965.95	28,309.45
湖南粤泰城市运营有限公司（合并）	房地产开发	100%	10,000.00	2,384.85	-24,153.55	176,339.31	-31,161.32
广州普联房地产开发有限公司（合并）	房地产开发	100%	5,555.56	12,591.83	-1,456.37	60,093.18	-10,969.63
广州粤泰健康产业发展有限公司（合并）	健康医疗	100%	8,675.00	0.00	-48.78	670.52	-10,580.69
江门粤泰发展有限公司（合并）	房地产开发	100%	5,500.00	0.00	-3,604.91	216,428.45	-22,501.48
香港粤泰置业投资有限公司（合并）	房地产开发	100%	873.77	146.39	-6,592.69	69,739.31	3,378.42

淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（合并）	房地产开发	80%	3,000.00	43,622.62	-1,132.69	87,528.50	-3,911.02
-------------------	-------	-----	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、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

截至 2022 年底，房地产行业下行阶段的政策环境、信用环境以及需求环境已有所转变，但全面放宽的信号并不明确，对市场预期改善也受到多重制约：一方面，城镇化进程放缓及人口老龄加剧使得行业需求整体放缓，居民杠杆水平升至高位叠加收入增速放缓制约住房消费能力恢复。另一方面，持续多年的信用扩张，使得房企积累了较高的信用风险，随信用风险的加速释放，短期行业信用收缩趋势难以逆转。

但 2022 年 7 月以来各地加大“保交楼”举措，同时主要监管机构开始引导专业增信机构为重点房企发债融资提供担保增信服务，9 月末房地产新政进一步释放出策宽松信号，当前市场预期或较前期有所改善，加之持续大幅的回落已经使得商品房销售额处于较低的基数水平；此外，随着相对宽松政策逐步出台，房地产市场整体处于筑底阶段。不过，当前房地产市场需求恢复能力及信用扩张能力均不及从前，同时在“房住不炒”政策基调下，政府各项调控政策均将以“稳房价”、“稳预期”、“维护房地产市场平稳健康发展”为目标，整体刺激空间有限。

综上，展望未来，当前市场预期或较有所改善，加之持续大幅的回落使得商品房销售额处于较低的基数水平，随着后续政策效果的释放，预计商品房销售额逐步筑底，但在“房住不炒”的政策基调以及需求整体放缓、行业信用收缩压力下，短期内市场全面、大幅回暖的可能性不大，销售金额难回历史高位。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

目前公司已在广东广州、深圳、江门、安徽淮南、湖南郴州等地推进房地产项目开发，短期内，公司经营方针以「稳」为准，经营、运营好现有项目，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。

未来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，在适度关注其它区域发展机会的同时，坚持在粤港澳大湾区投资布局，持续深耕粤港澳大湾区及一线城市，培育公司区域优势，同时兼顾二、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，并逐步提升公司核心竞争力，实现公司稳健发展。

目前鉴于公司的实际经营情况和流动性状况，且公司近几年也未能通过对外投资的方式获取新的开发项目，未来公司经营重点将放在改善经营环境和持续性经营能力上，包括采取：1、加大各项应收款项，特别是对恒大诉讼执行的回款力度，通过和解、诉讼等各种途径积极回笼资金并逐步化解逾期债务问题，大力改善现金流；2、把握目前政策窗口期，结合公司实际情况，研究制定拓展融资渠道，切实增强资金保障能力的相关融资计划；3、加大销售力度，积极推进销售回款

工作，公司计划未来将持有的部分项目及存量物业资产进行出售变现，以保障、充实公司的流动性。目前公司正在和相关潜在买家积极沟通协商，并就部分项目、物业的出售达成初步的意向；4、积极与债权人协商，采取灵活方式，通过置换、处置抵押或质押物等方式，实现部分债务的清偿；5、精准施策，做好现有地产项目的管理工作，继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量，确保公司可持续发展。力争尽早消除上述风险，切实维护公司及全体股东的利益。相信未来随着政策、信用以及需求环境的转变，企业的正常经营和融资能力也将会有所恢复。

未来，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。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，改善公司经营业绩，提高公司持续经营能力。

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，在做好原有房地产开发经营的前提下，通过下属全资子公司渠道开展多元化业务，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。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

随着国家调控政策放开，大力推进经济发展步伐，房地产行业逐步迎来转机。2023 年，公司将面临更大的考验和挑战，同时也会有新的机遇。公司将努力保交付，积极改善公司流动性，提升盈利能力。

2023 年度工作重点具体为：

1、加大力度推进广州、北京、江门地区公司的开发工作。2022 年公司地区项目公司基本能按集团部署完成目标计划和开发任务，项目进度较为理想，为公司 2023 年的经营发展奠定了基础。2023 年公司主要项目开发计划如下：

(1) 广州地区：全面加快位于广州市区中心地段的雅鸣轩项目工程建设及竣工验收进度，2023 年公司计划加大广州地区荣廷府等项目的销售推广力度，加快销售速度，盘活库存资产，促进现金回流。

(2) 淮南地区：2023 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，提高市场销售份额。

(3) 江门地区：重点加快天鹅湾项目尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会珠西项目开发及施工工作。

(4) 柬埔寨地区：加快磅湛项目建设及销售进度，逐步退出柬埔寨市场。

(5) 湖南郴州项目：加快天鹅湾住宅项目开发建设和销售工作，完成高壁综合市场地块一公寓联合验收工作，及天鹅湾 A1、A2、A8 综合验收。

(6) 北京、深圳土地储备项目：实时研究开发政策，结合项目的特殊性，积极和政府协调，推进项目进度。

公司管理层将加大力度定期到现场考察项目情况，做好优质项目的管理工作。

2、结合现有开发项目的特点，加强和金融机构沟通，研究相关融资计划，保障项目开发所需资金的供应及解决相关债务问题。与金融机构、政府部门积极协调、沟通，通过释放抵押资源、保障按揭及公积金额度支持、缩短放款周期等措施，增加经营性回款。

3、力求尽快解决与恒大诉讼的后续执行还款事宜，以改善公司资产质量、保证公司流动性的充足。

4、全面提升管理者素质。各地区公司第一负责人应具备财务和法务等专业领域的敏感度和基本常识，2023 年将系统提高管理层的企业管理素质，包括财务、法务、人员管理等专业领域，组织各部门编制相关的管理制度和规定，以及涉及房地产行业的重点知识。

5、把握目前政策窗口期，结合公司实际情况，研究制定拓展融资渠道，切实增强资金保障能力的相关融资计划。积极与债权人协商，采取灵活方式，通过置换、处置抵押或质押物等方式，实现部分债务的清偿。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(一) 市场及规模风险

近几年来，为了抑制房地产价格过快上涨，各地方政府相继出台或升级相关限购、限贷等政策。在其他条件不变的情况下，公司为回收资金，在房价未回升的同时，还有降价出售房屋，可能造成无法保本或预期利润下降，甚至还会出现已售出房资金难以回收的情况。另外，能满足购房要求条件的购买者，也会产生房价下跌的预期愿望而延迟购买，还会造成成交量下跌的情况。

报告期末，公司总市值为人民币 44.13 亿元，营业收入 14.52 亿元，总资产 108.41 亿元，归属于上市公司股东的净资产 29.06 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。

(二) 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。

本公司的控股子公司分布于北京、广东江门、安徽淮南、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。

(三) 流动性风险

近几年来，受国家对房地产调控政策、“去杠杆”政策等方面的影响，导致客户端的需求下降，公司融资渠道受阻。随着存量债务的陆续到期，公司现金流开始出现问题，公司存量债务规模约为 35.2 亿元，截至目前公司已出现多笔贷款逾期及诉讼。

虽然经过公司的努力，2022 年度公司在经营上取得了一定的成绩，主营收入较上一年度有所增长。但公司流动性紧张的局面未能得到有效的缓解。截至目前，公司对恒大的大额应收款仍未能收回，融资功能并未完全恢复。由于公司自身的债务问题，部分债权人及合作方已开始对公司提起了诉讼，导致公司及个别公司下属控股公司存在银行账户被冻结，项目资产被查封的情况。且存在新增逾期以及流动性紧张进一步加剧的可能性。

公司目前债务利率处于高位，一年存量债务的利息支出达到 3.099 亿元。高额的利息支出也是导致公司 2022 年度亏损的主要原因之一，也进一步加剧了公司流动性紧张问题。公司绝大部分项目存货、在建工程、存量物业等资产都已分别为上述存量债务进行质押或抵押。由于公司大部分开发项目位于国内三、四线城市，该部分项目近几年受政策调控等方面不利因素影响，资产价格处于相对低位。因此导致目前公司项目资产的变现能力较差，也进一步加剧了公司流动性紧张。同时，由于公司回笼的现金绝大部分用于还款付息，导致部分项目建设资金往往不能如期到位，项目未能按照计划的进度进行施工建设。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司累计到期未能偿还的债务本息金额合计 6.51 亿元，公司应缴未缴税金余额为 8.5 亿元。

（四）诉讼风险

报告期内公司应收账款未能及时收回、融资功能尚未能完全恢复，且由于公司出现的债务风险，部分金融机构及合作方向公司提起了诉讼，导致公司及个别公司下属控股公司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“第六节 重要事项”的“重大诉讼、仲裁事项”及“第三节 管理层讨论与分析”的“截至报告期末主要资产受限情况”。

（五）控股股东破产清算的风险

公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司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、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司由于债务问题被债权人向法院申请破产清算，上述法人股东的破产清算未来不排除会导致公司的控制权发生变化。

（五）其他

适用 不适用

七、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

第四节 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。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、1 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，聘请广东百高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9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以上，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3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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司按照《公司法》及有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、机构、人员、财务方面与控股股东或实际控制人及其关联企业完全分开并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立性

公司主营业务为：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）；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；林木育种；林木育苗。公司具有完整的业务流程，独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道，具有独立研发主营产品的能力。公司能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和开展经营活动，与控股股东或实际控制人及其关联企业之间不存在依赖关系。

（二）资产独立性

公司的主要财产，包括存货、固定资产、办公设备、车辆、专利商标等，相关财产均有权利凭证。此外，自有限公司设立至今历次增资、股权转让及变更为股份公司均经过中介机构出具的验资报告验证，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认，公司资产独立于公司股东。

（三）机构独立性

公司设有 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，9、营销中心，10、开发中心等部门，不存在合署办公的情况。此外，公司各部门均已建立了较为完备的规章制度。公司设立了独立于股东的组织机构，不存在与股东合署办公、混合经营的情形。

（四）人员独立性

公司的董事、监事、高级管理人员均经过法定的程序产生，不存在控股股东、实际控制人越权任命的情形。同时，公司总裁、财务负责人、董事会秘书均在公司领取薪酬。另外，根据核查公司与员工签订的劳动合同、员工名册、工资明细表，以及相关机构出具的社会保险缴纳凭证等人事关系资料和档案，公司与员工均签订了劳动合同，按时为员工缴纳了社保，员工均在本公司领取薪酬。

（五）财务独立性

公司成立了独立的财务部门，专门处理公司有关的财务事项，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立在银行开户，不存在与其他单位共享银行账户的情况；公司依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
适用 不适用

鉴于全球经济发展态势的变化以及国家对于境外投资指导政策的监管精神，并结合公司未来业务发展规划，公司未来拟降低境外房地产投资金额，收回境外投资资金，降低境外投资风险，聚焦国内主业发展，同时为了妥善解决上述同业竞争问题，公司计划逐步退出柬埔寨房地产市场。截至目前，公司在柬埔寨金边分别拥有柬埔寨金边 189、195 号地块，土地面积为 15,383 平方米；柬埔寨磅湛粤泰城项目，土地面积为 132,493 平方米。目前公司已转让了在柬埔寨经营的 3 个地

产项目，公司控股股东粤泰控股在柬埔寨经营 3 个地产项目。未来公司将视当地市场情况，在以不低于公司原购入价格的基础上对柬埔寨金边 189、195 号地块及磅湛粤泰城项目进行处置。

三、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	会议决议
广州粤泰集团股份有限公司 2021 年年度股东大会决议公告	2022-5-20	http://static.se.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-05-21/600393_20220521_1_c2paNXiI.pdf	2022-5-21	审议通过如下议案： 1、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年年度报告全文及摘要》； 2、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度董事会工作报告》； 3、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度监事会工作报告》； 4、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度利润分配预案》； 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度财务决算报告》； 6、《广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2021 年度述职报告》； 7、《关于本公司及控股子公司 2022 年融资额度提交股东大会授权的议案》； 8、《关于预计 2022 年度为下属控股公司提供担保额度及提交股东大会审议授权的议案》； 9、《关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2022 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》。
广州粤泰集团股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会决议公告	2022-10-18	http://static.se.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-10-19/600393_20221019_1_m0zJCc3C.pdf	2022-10-19	1、《关于对全资下属公司提供担保的议案》； 2、《关于公司对外提供担保的议案（信达债务 A 包）》； 3、《关于公司对外提供担保的议案（信达债务 B 包）》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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	65	2018-09-10	/	0	0	0		138.46	否
杨树葵	副董事长、副总裁	男	61	2018-09-10	/	0	0	0		101.54	否
杨硕	董事、总裁	男	38	2021-04-29	/	0	0	0		133.08	否
范志强	董事	男	59	2020-02-10	/	0	0	0		0	是
李浴林	董事、副总裁	男	36	2021-03-15	/	0	0	0		82.36	否
李非	独立董事	男	66	2018-09-10	/	0	0	0		10.08	否
张晓峰	独立董事	男	60	2020-02-10	/	0	0	0		10.08	否
胡志勇	独立董事	男	57	2020-05-19	/	0	0	0		10.08	否
隆利	监事会主席	女	62	2018-09-10	/	0	0	0		55.38	否
谭建国	监事	男	59	2018-09-10	/	0	0	0		0	是
田辉	监事	男	52	2021-09-07	/	0	0	0		55.38	否
蔡锦鹭	董事会秘书、副总裁	女	51	2018-09-10	/	0	0	0		83.08	否
张波	财务总监	男	39	2022-09-29	/	0	0	0		61.12	否
刘大成	副总裁	男	48	2020-02-10	/	0	0	0		101.54	否
合计	/	/	/	/	/				/	842.18	/

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；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事；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；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；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经理；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。
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；广州粤泰控股集团有限公司董事；广州城启集团有限公司董事；广州市天城房地产实业有限公司董事；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；北京东华基业投资有限公司法定代表人、董事长；广州市宏天房地产开发有限公司董事。
杨硕	加拿大、柬埔寨双国籍，北京大学经济学硕士、加拿大西蒙弗雷泽大学精算系毕业。先后在柬埔寨鑫源矿业有限公司、柬城泰集团有限公司、粤泰国际集团担任总经理职务。现任广州粤泰集团股份有限公司总裁；广州致尚企业管理咨询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部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（兼人力资源部总监）；广州市新华汇昌房地产开发有限公司法定代表人、执行董事、经理；广州溢城贸易发展有限公司法定代表人、董事长；广州市东晨房地产开发有限公司法定代表人、执行董事、经理；广州粤泰贸易有限公司法定代表人、执行董事、经理；广州盈泰盛隆贸易有限公司法定代表人、执行董事、经理；广州沛东发展有限公司法定代表人、执行董事、经理；通惠商业保理有限公司法定代表人、执行董事、总经理；苏尼特右旗建源矿业有限责任公司法定代表人、董事长；西藏恒晋隆实业有限公司法定代表人、执行董事、经理；广州豪城房地产开发有限公司监事；北京博成房地产有限公司监事；广州天城房地产实业有限公司董事；新疆粤新能源化工有限公司法定代表人、董事长；山西隆丰能源投资有限公司董事；新疆粤和泰化工科技有限公司法定代表人、董事长；西藏诚旭创业投资管理有限公司监事；广东华城房地产开发有限公司董事；北京粤泰投资有限公司法定代表人、执行董事、经理；北京东华基业投资有限公司董事；北京天工苑装饰工程有限公司董事；广州粤泰中医药投资有限公司法定代表人、执行董事；湛江粤泰置业有限公司监事；广州佳智慧信息技术服务有限公司监事；广州市瑞宏贸易有限公司监事、广州致德企业策划有限公司监事；广州致慧企业策划有限公司法定代表人、执行董事、总经理；广州恒健信息技术服务有限公司监事；广州新赛恩企业管理有限公司监事；中飞帆华航空产业投资（广东）有限公司监事；湛江市晟睿置业开发有限公司监事。
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；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；广东城市价值投资运营有限公司法定代表人、执行董事、总经理；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；江门市悦泰置业有限公司董事。
李非	中国国籍，无境外永久居留权。博士后，退休教师（原中山大学）。现任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，江西志博信科技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。现任广州大学管理学院教授、博士生导师，广东省会计学会副会长，广州市财政会计学会会长，广州市会计师公会副会长，广州市审计学会常务理事，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，广州市金钟汽车零部件股份有限公司独立董事，广东广弘控股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、职工监事、审计部经理；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；广州旭城实业发展有限公司监事；广州番禺区粤泰置业发展有限公司监事；广州粤泰南粤投资控股有限公司监事；广州粤泰置业发展有限公司监事；广州市住友房地产有限公司监事；广州市东御房地产有限公司监事；广州粤泰实业发展有限公司监事；广州荟棠贸易有限公司监事；广州丰登供应链有限公司监事；广东城市价值投资运营有限公司监事；广东新空间城市更新有限公司监事；广州普联房地产开发有限公司监事；广州亿城泉说酒店有限公司监事；广州茂华物业管理有限公司监事；江门市粤泰发展有限公司监事；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监事；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司监事；湖南粤泰城市运营有限公司监事；郴州嘉德置业有限公司监事；湖南粤璟房地产开发有限公司监事；北京粤泰置地房地产发展有限公司监事；淮南粤泰天鹅湾置业有限公司监事；淮南恒升天鹅湾置业有限公司监事；淮南言爱天鹅湾置业有限公司监事；淮南粤城置业有限公司监事；三门峡粤泰房地产开发有限公司监事；深圳市粤合物业管理有限公司监事；广州粤泰健康管理有限公司监事；广州粤泰健康产业发展有限公司监事；广东宝瑞国际医学中心有限公司监事；广东粤沛健康医疗投资有限公司监事；广州粤泰健康医疗科技有限公司监事；广州粤泰金控投资有限公司监事；广州远泰股权投资管理有限公司监事；广州粤泰建设有限公司监事；广东国森林业有限公司监事；广东新豪斯建筑设计有限公司监事；西藏粤康泰创业投资管理有限公司监事；广州粤泰行营销策划有限公司监事；海南粤泰实业发展有限公司监事；西安东华置业有限公司监事；深圳市中浩丰投资发展有限公司监事；广州粤泰生态科技有限公司监事；广州建豪房地产开发有限公司监事；广州天城房地产实业有限公司监事；广州粤泰健康产业发展有限公司监事；庐江县矾山矿业有限公司监事；新疆粤和泰化工科技有限公司高管；广州市达文房地产开发有限公司监事；广州城启发展有限公司监事；西藏棕榈创业投资有限公司监事；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；广州市粤基房地产开发有限公司监事。
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；信宜市信誉建筑工程有限公司监事；茶陵县明大矿业投资有限公司董事；陕西海昊投资发展有限公司监事；西藏诚旭创业投资管理有限公司财务负责人；西藏星粤贸易有限公司财务负责人；西藏恒晋隆实业有限公司财务负责人。
田辉	中国国籍，无境外永久居留权，工学学士。曾任广州东华实业股份有限公司预结算中心总经理；广州粤泰集团股份有限公司成本控制中心总经理。现任广州粤泰集团股份有限公司监事。
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；湖南粤泰城市运营有限公

	司法定代表人、董事长、董事；深圳市大新佳业投资发展有限公司法定代表人、董事长、总经理；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事；郴州嘉德置业有限公司董事。
张波	中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中南财经政法大学。曾就职中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），长期从事上市公司审计、并购重组工作；束城泰集团有限公司财务总监；广州粤泰集团股份有限公司财务副总监。现任广州粤泰集团股份有限公司财务总监。
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；江门市粤泰房地产开发有限公司董事；广州粤泰置业发展有限公司经理；广州市东御房地产有限公司经理；广州番禺区粤泰置业发展有限公司法定代表人、经理；广州粤泰实业发展有限公司法定代表人、经理、执行董事；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；广州旭城实业发展有限公司经理；江门市碧海银湖房地产有限公司董事；北京东华虹湾房地产开发有限公司董事长。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司第九届董事会、第八届监事会任期将于 2021 年 9 月 9 日届满。鉴于公司控股股东及其一致行动人目前的实际情况，公司预计短期内无法启动新一届董事会、监事会的董事、监事候选人的提名工作。为保证公司董事会、监事会相关工作的连续性，公司董事会、监事会将延期换届，董事会各专门委员会、高级管理人员及董事会聘任的其他人员的任期亦将相应顺延。

在公司董事会、监事会换届选举完成之前，公司第九届董事会成员、第八届监事会成员、董事会各专门委员会成员及高级管理人员将按照相关法律法规及《公司章程》等规定，继续履行董事、监事及高级管理人员的义务和职责。

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

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	1994.8.1	
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法定代表人、董事长	1999.6.21	
	广州溢城贸易发展有限公司	经理	2009.3.8	
	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	2013.5.8	
	山西博大天鹅湾房地产开发有限公司	董事	2010.6.10	
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事	1998.12.1	
	北京香山翠湖房地产开发有限公司	董事	2001.1.12	
	山西博大房地产开发有限公司	监事	2004.3.9	
	广州市达文房地产开发有限公司	董事	2003.4.5	
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	法定代表人、董事长	2003.5.29	
	广州城启集团有限公司	董事	1998.9.3	
	广州天城房地产实业有限公司	董事	1996.7.29	
	广州粤泰控股集团有限公司	股东、董事	1994.8.1	
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	董事	1999.6.21	
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事	1998.12.1	
	广州市达文房地产开发有限公司	董事	2003.4.5	
	广州溢城贸易发展有限公司	董事	2009.3.8	
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	2009.6.16	
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	2015.11.25	
	广州东晨房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事	2015.4.17	
	广州豪城房产开发有限公司	监事	2020.8.12	
	广州新华汇昌房地产开发有限公司	执行董事兼总经理	2020.7.1	
	新疆粤新能源化工有限公司	董事长	2020.7.7	
	苏尼特右旗建源矿业有限责任公司	法定代表人、董事长	2017.10.30	

	广州盈泰盛隆贸易有限公司	法定代表人、执行董事、经理	2018.9.18	
	湛江粤泰置业有限公司	监事	2017.11.1	
	西藏诚旭创业投资管理有限公司	监事	2017.6.7	
	西藏恒晋隆实业有限公司	法定代表人、执行董事、经理	2017.6.7	
	北京粤泰投资有限公司	法定代表人、执行董事	2016.12.28	
	广东华城房地产开发有限公司	董事	2009.12.28	
	广州粤泰中医药投资有限公司	法定代表人、执行董事	2018.5.21	
	通惠商业保理有限公司	法定代表人、执行董事、经理	2020.2.27	
	广州溢城贸易发展有限公司	董事长、法定代表人	2020.11.12	
	新疆粤和泰化工科技有限公司	董事长	2020.10.10	
隆利	广州城启集团有限公司	监事	2014.4.25	
	广州城启发展有限公司	监事	2014.4.14	
	广州天城房地产实业有限公司	监事	2014.3.28	
	广州粤泰控股集团有限公司	监事	2014.4.25	
	广州市粤基房地产开发有限公司	监事	2014.4.3	
	广州市宏天房地产开发有限公司	监事	2014.4.10	
	广州市达文房地产开发有限公司	监事	2014.4.15	
	广州建豪房地产开发有限公司	监事	2015.2.16	
	广州溢城贸易发展有限公司	监事	2017.9.13	
	广州沛东发展有限公司	监事	2016.1.13	
	西藏棕枫创业投资有限公司	监事	2014.6.12	
	庐江县矾山矿业有限公司	监事	2014.2.8	
	北京粤泰投资有限公司	监事	2016.12.28	
	杭州粤和泰等离子科技有限公司	监事	2017.7.4	
	新疆粤新能源化工有限公司	监事	2011.06.07	
	新疆锦同泰能源化工有限公司	监事	2019.1.8	
	新疆粤和泰化工科技有限公司	监事长	2015.01.15	
	在股东单位任职情况的说明			

1. 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
张晓峰	江西志博信科技股份有限公司	独立董事		
	广东工业大学	教授、硕士研究生导师		
李非	保利发展控股集团股份有限公司	独立董事		
胡志勇	广东广弘控股股份有限公司	独立董事		
	广州大学管理学院	教授、博士生导师		
	广东省会计学会	副会长		
	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	常务理事		
	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		
	广州市金钟汽车零部件股份有限公司	独立董事		
在其他单位任职情况的说明	/			

(二) 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前合计 842.18 万元。

(三) 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
司小平	财务总监、财务负责人	离任	因个人原因辞去职务
张波	财务总监、财务负责人	聘任	董事会聘任

(四) 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。

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）。

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。

2021 年 7 月 6 日，公司收到中国证券监督管理委员会广东监管局出具的《关于对广州粤泰集团股份有限公司、杨树坪、李宏坤、梁文才、蔡锦鹭、徐应林、司小平采取出具警示函措施的决定》（[2021]47 号）。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、李宏坤、梁文才、蔡锦鹭、徐应林、司小平采取出具警示函的行政监管措施。

2021年9月13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、控股股东广州粤泰控股集团有限公司、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通报批评的决定》（[2021]120号），对广州粤泰集团股份有限公司，控股股东广州粤泰控股集团有限公司，实际控制人暨时任董事长兼总裁杨树坪，公司时任总裁李宏坤、梁文才，时任财务总监徐应林、司小平，时任董事会秘书蔡锦鹭予以通报批评。

(五) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第四十四次会议决议	2022-1-18	审议通过《关于聘任公司财务副总监的议案》。
第九届董事会第四十五次会议决议	2022-2-28	审议通过《关于签署深圳贤合旧改项目合作开发协议书之解除协议的议案》。
第九届董事会第四十六次会议决议	2022-4-28	审议通过：1、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度总经理工作报告》；2、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度报告全文及摘要》；3、《公司2022年第一季度报告》；4、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度董事会工作报告》；5、《审计委员会关于中喜会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）从事本年度公司审计工作的总结报告》；6、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度利润分配预案》；7、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度财务决算报告》；8、《广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的议案》；9、《广州粤泰集团股份有限公司2021年度内部控制评价报告》；10、《关于本公司及控股子公司2022年融资额度提交股东大会授权的议案》；11、《关于预计2022年度为下属控股公司提供担保额度及提交股东大会审议授权的议案》；12、《董事会关于公司2021年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》；13、《关于聘请中喜会计师事务所为本公司2022年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》；14、《关于召开公司2021年度股东大会的议案》。
第九届董事会第四十七次会议决议	2022-5-30	审议通过《关于申请撤销其他风险警示的议案》。
第九届董事会第四十八次会议决议	2022-6-15	审议通过《关于抵押物置换的议案》。
第九届董事会第四十九次会议决议	2022-8-5	审议通过：1、《广州粤泰集团股份有限公司2022年半年度报告全文及摘要》；2、《关于聘请广东百高律师事务所为公司法律顾问和股东大会会议见证律师的议案》。
第九届董事会第五十次会议决议	2022-9-2	审议通过《关于出售全资子公司股权的议案》。
第九届董事会第五十一次会议决议	2022-9-29	审议通过：1、《关于信达债务A包债务重组展期的议案》；2、《关于对全资下属公司提供担保的议案》；3、《关于公司对外提供担保的议案（信达债务A包）》；4、《关于公司对外提供担保的议案（信达债务B包）》；5、《关于聘任公司财务总监的议案》；6、《关于召开公司2022年第一次临时股东大会的议案》。
第九届董事会第五十二次会议决议	2022-10-27	审议通过《广州粤泰集团股份有限公司2022年第三季度报告》。

六、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
		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	出席股东大会的次数
杨树坪	否	9	9	6	0	0	否	2
杨树葵	否	9	9	6	0	0	否	2
杨硕	否	9	9	6	0	0	否	2
李浴林	否	9	9	6	0	0	否	2
范志强	否	9	9	6	0	0	否	2
李非	是	9	9	7	0	0	否	1
张晓峰	是	9	8	7	1	0	否	1
胡志勇	是	9	9	7	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	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 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

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	董事李浴林先生、董事杨硕先生、独立董事张晓峰先生、李非先生、胡志勇先生为董事会审计委员会委员，其中胡志勇先生为主任委员。
提名委员会	董事长杨树坪先生、独立董事张晓峰先生、李非先生、胡志勇先生为董事会提名委员会委员，其中独立董事李非先生为主任委员。
薪酬与考核委员会	副董事长杨树葵先生、董事范志强先生、独立董事张晓峰先生、李非先生、胡志勇先生为董事会薪酬与考核委员会委员，其中张晓峰先生为主任委员。
战略委员会	董事长杨树坪先生、独立董事张晓峰先生、李非先生、胡志勇先生为董事会战略委员会委员，其中董事长杨树坪先生为主任委员。
关联交易控制委员会	董事杨硕先生、董事李浴林先生、独立董事张晓峰先生、李非先生、胡志勇先生为董事会关联交易控制委员会委员，其中胡志勇先生为主任委员。

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 12 日	审计委员会 2022 年第一次会议	1、公司总裁杨硕先生向独立董事简述 2021 年度公司经营情况； 2、公司年报审计机构中喜会计师事务所的会计师陈翔先生、鲁军芳先生向公司审计委员会介绍今年审计机构审计工作的时间安排以及关注的重点； 3、审计委员会委员独立董事李非先生、张晓峰先生、胡志勇先生分别对会计师事务所提出审计要求。	详见公司于 2023 年 4 月 29 日披露的《广州粤泰集团股份有限公司审计委员会 2022 年度履职情况报告》
2022 年 4 月 21 日	审计委员会 2022 年第二次会议	会议就中喜会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）在公司 2021 年度财务报告的审计过程中发现的相关问题进行了讨论。	
2022 年 4 月 28 日	审计委员会 2022 年第三次会议	会议对《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度审计报告》初稿、《审计委员会关于中喜会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》以及《关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2022 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》进行了讨论。	
2022 年 8 月 5 日	审计委员会 2022 年第四次会议	会议对公司出具的《公司 2022 年半年度财务报告》进行了讨论，对《财务报告》中所提供信息的真实性表示了肯定，认为公司出具的 2022 年半年度财务报告没有重大差错，审计委员会同意公司出具的《财务报告》。	

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 28 日	薪酬与考核委员会 2022 年第一次会议决议	根据公司股东大会的授权以及第九届董事会薪酬与考核委员会制定的公司本届高级管理人员的薪酬标准，董事会薪酬与考核委员会对公司 2021 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并因此出具审核意见，委员会认为：公司 2021 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行公司的薪酬管理制度，符合董事会薪酬与考核委员会的相关要求。	

(4). 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 18 日	提名委员会 2022 年第一次会议决议	经审核相关资料，就拟聘任张波先生为公司财务副总监事项发表如下书面审核意见： 1、经审核被提名人的职业、学历、职称、工作履历等相关资料，我们认为，本次拟聘的财务副总监候选人符合高级管理人员任职资格和任职条件。 2、同意提名张波先生为公司财务副总监候选人，并同意提交公司董事会审议，如获聘任，任职期限自本次董事会审议通过之日起至下一届董事会产生之日止。	
2022 年 9 月 29 日	提名委员会 2022 年第二次会议决议	经审核相关资料，就拟聘任张波先生为公司财务总监事项发表如下书面审核意见： 1、经审核被提名人的职业、学历、职称、工作履历等	

		相关资料，我们认为，本次拟聘的财务总监候选人符合高级管理人员任职资格和任职条件。 2、同意提名张波先生为公司财务总监候选人，并同意提交公司董事会审议，如获聘任，任职期限自本次董事会审议通过之日起至下一届董事会产生之日止。	
--	--	---	--

(5). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末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	106
主要子公司在职员工的数量	378
在职员工的数量合计	484
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	91
销售人员	33
技术人员	101
财务人员	45
行政人员	70
其他	144
合计	484
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中以下	134
高中	76
大专	115
本科及以上学历	155
其他	4
合计	484

(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）价值和个人的贡献。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。2023 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**十、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 2021 年度至 2023 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。

公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者分别为：-1,074,278,345.34 元、-946,071,486.50 元、-1,442,670,198.95 元，最近连续三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，因此公司目前不具备现金分红的条件。

(二) 现金分红政策的专项说明√适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

十一、 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

(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

(三) 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

(四) 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。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司按照《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。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

为加强对控股公司的管理，维护上市公司总体形象和投资者利益，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《广州粤泰集团股份有限公司章程》等有关法规的规定，公司制定并严格执行《广州粤泰集团股份有限公司控股子公司管理制度》，在人事管理、财务管理、内部审计监督、投资管理、信息管理方面对控股子公司加以管理严控。同时公司实行内部审计制度，并配备专职审计人员，对公司及控股子公司的经济运行质量、经济效益、内控制度、各项费用的支出以及资产保护等进行监督。形成事前风险防控、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环，进一步夯实全面风险管理能力。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的中喜会计师事务所(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 2023 年 4 月 29 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：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，除同业竞争问题，详见“第四节 公司治理”中“控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划”，公司治理自查未发现其余问题。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会 responsibility

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	/

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	/
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	/

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、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完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	其他	广州粤泰控股集团有限公司、海南亿城房地产开发有限公司、杨树坪	在控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易中，海南亿城房地产开发有限公司确保海南粤泰投资有限公司可分配的项目销售净利润率为9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。公司实际控制人杨树坪先生同时向公司出具保证函，为海南亿城依据股权转让协议应向海南粤泰投资履行的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项承担连带责任担保，保证责任期限至股权转让协议项下对应的权利义务履行期限届满之日起三年内。	2022-09-30	是	是	/	2022年9月，公司已全额收到海南亿城的业绩承诺差额补偿款22,338,851.76元，海南亿城对公司的业绩承诺已按照协议约定履行完毕。

(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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

公司董事会对中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告表示理解和认可，并已认识到上述带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见涉及事项对公司可能造成的不利影响，将积极采取有效措施，消除上述事项的影响，以保证公司持续稳定健康地发展，切实维护公司和投资者利益。具体措施如下：

1、加大各项应收款项，特别是对恒大诉讼执行的回款力度，通过和解、诉讼等各种途径积极回笼资金并逐步化解逾期债务问题，大力改善现金流；

2、把握目前政策窗口期，结合公司实际情况，研究制定拓展融资渠道，切实增强资金保障能力的相关融资计划；

3、加大销售力度，积极推进销售回款工作，公司计划未来将持有的部分项目及存量物业资产进行出售变现，以保障、充实公司的流动性。目前公司正在和相关潜在买家积极沟通协商，并就部分项目、物业的出售达成初步的意向；

4、积极与债权人协商，采取灵活方式，通过置换、处置抵押或质押物等方式，实现部分债务的清偿；

5、精准施策，做好现有地产项目的管理工作，继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量，确保公司可持续发展。

除上述措施外，公司董事会将进一步就审计报告中带有强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见的内容认真研究并落实具体对策。按照《上海证券交易所股票上市规则》规定，公司股票因第 9.8.1 条第（六）项规定情形被实施其他风险警示后，公司最近一年经审计的财务报告显示，其扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为正值或者持续经营能力不确定性已消除，可向上海证券交易所申请撤销对其股票实施的其他风险警示。公司将以改善经营环境和持续性经营能力列为公司首要解决问题，力争尽早消除上述风险，切实维护公司及全体股东的利益。

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

(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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,700,000.00
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈翔、陈杰超
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	500,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2022年4月28日，公司召开第九届董事会第四十六次会议，董事会以8票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《关于聘请中喜会计师事务所为本公司2022年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》，同意聘任中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2022年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。聘任会计师事务所事项经公司2021年度股东大会审议通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、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
<p>2020年8月,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及连带责任人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,法院立案受理,案号为(2020)皖04民初173号,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。</p> <p>2021年4月22日,安徽省淮南市中级人民法院作出(2020)皖04民初173号一审判决,公司及被告方不服法院作出的一审民事判决,提起上诉。</p> <p>2022年1月11日,公司收到安徽省高级人民法院发来的(2021)皖民终789号《民事判决书》,判决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支付公司交易价款本金1,063,105,810元及相应违约金、诉讼费等,恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任。</p> <p>2022年2月24日,公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对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强制执行,安徽省淮南市中级人民法院立案执行,案号为(2022)皖04执81号,执行标的1,103,008,390.50元。安徽省淮南市中级人民法院出具《执行裁定书》,指定淮南市田家庵区人民法院执行。淮南市田家庵区人民法院已立案执行。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-07-01/600393_20220701_1_ULtizeVB.pdf</p>
<p>延边农村商业银行股份有限公司因金融借款合同纠纷向北京金融法院提起诉讼,诉请判令广州粤泰集团股份有限公司向延边农村商业银行股份有限公司偿还融资本金4亿元及截止2021年12月21日利息126,517,071.7元及相应罚息、违约金;诉请判令公司下属控股公司北京东华虹湾房地产开发有限公司承担抵押担保责任。</p> <p>2022年6月17日,公司收到北京金融法院寄达的《应诉通知书》((2022)京74民初1038号)等相关材料。公司收到该案材料后,在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议,现该案尚在管辖权异议审理过程中。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-06-21/600393_20220621_1_XUy3EvhI.pdf</p>
<p>2016年7月18日,第三人华信信托股份有限公司与被告广州粤泰集团股份有限公司签订了《借款合同》,约定被告向第三人借款人民币65000万元。</p> <p>2018年7月25日,第三人与被告广州粤泰集团股份有限公司等各方签订了《借款展期合同》,约定各方同意将《借款合同》项下剩余本金余额53000万元展期至2019年7月26日止,各担保方继续提供担保。</p> <p>2019年12月26日,原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司与第三人签订《债权收购协议》,收购第三人对被告广州粤泰集团股份有限公司的借款债权。</p> <p>2022年6月16日,原告分别与被告广州粤泰集团股份有限公司、被告广州普联房地产开发有限公司签订《债权债务确认协议》和《抵押合同》,约定因部分抵押物销售,被告广州普联房地产开发有限公司另行提供六套房产作为抵押物置换拟销售部分抵押物。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-02-02/600393_20230202_N8IR.pdf</p>

<p>原告于 2022 年 12 月 1 日向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼。辽宁省大连市中级人民法院暂定该案于 2023 年 8 月 8 日开庭。</p>	
<p>2017 年 12 月 13 日，公司、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司向第三人长城国兴金融租赁有限公司以融资租赁方式向第三方借款人民币 290,000,000.00 元。</p> <p>2018 年 12 月 25 日、2019 年 3 月 30 日，第三人分别与公司、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司、广州市荔弘贸易有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、耿鑫签订《期限重组协议》、《期限重组协议补充协议》，各方对租金期限进行重组，担保人继续提供担保。</p> <p>2019 年 12 月 27 日，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司与第三人签订《债权收购协议》约定第三人将标的债权转让给原告，各被告亦同意向原告履行清偿和担保义务。</p> <p>原告于 2022 年 11 月 30 日向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼。被告湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议，现该案尚在管辖权异议审理过程中。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-02-02/600393_20230202_N8IR.pdf</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(被申请人)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	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	无	已终结本次执行	目前暂无重大影响	信达收购该债权,暂缓执行
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(原债权人中国长城资产管理股份有限公司广东分公司)	粤泰股份、广州旭城实业发展有限公司、粤泰控股、杨树坪、江门粤泰	粤泰股份、粤泰控股、杨树坪、江门粤泰	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	13,661	无	已终结本次执行	目前暂无重大影响	信达收购该债权,暂缓执行

				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。					
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（原债权人中国长城资产管理股份有限公司广东分公司）	粤泰股份、广州旭城实业发展有限公司、粤泰控股、杨树坪、江门粤泰、第三人工商行西华路支行	粤泰股份、粤泰控股、杨树坪、江门粤泰	诉讼	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。	12,010	无	已终结本次执行	目前暂无重大影响	信达已收购该笔债权，暂缓执行
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	粤泰股份	粤泰控股	公证执行	申请人中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向广东省广州市广州公证处申请公证执行，执行标的为：1、执行到期借款本金 141397315.4 元；2、借款利息、罚息、复利、违约金 84974420.51 元（暂计至 2022 年 11 月 30 日，合计利率以 24%/年为限）；3、执行公证文书费 353493 元及债权人实现债权的所有费用（律师费、执行费、公证费等费用）和其他应付款项；4、若粤泰股份不履行还款义务，信达资产对 15 套不动产有优先受偿权；5、粤泰控股承担连带清偿责任	22,672	无	2023 年 1 月 9 日收到广州市公证处材料；2023 年 1 月 15 日寄出异议文书；3 月底收到越秀法院执行通知书，该案已执行立案，案号（2023）粤 0104 执 7201 号	目前暂无重大影响	执行过程中
中国信达资产管理	粤泰股份、	粤泰控	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）	3,000	无	已终结本次	目前	信达

理股份有限公司 广东省分公司 (原申请执行人: 广州市顺翱 贸易有限公司)	粤泰控股、 城启公司、 旭城公司、 杨树坪	股、城 启公 司、旭 城公 司、杨 树坪		借款 3000 万元人民币。广州市顺翱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 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。			执行	暂无 重大 影响	已收 购该 笔债 权, 暂 缓执 行
广州义天企业策 划有限公司(原 债权人吴芸)	杨树坪、粤 泰股份、林 丽娜、粤泰 控股	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	无	义天公司已 收购该笔债 权, 公司已和 义天公司签 署《执行和解 协议》。	无重 大影 响	义天 公司已 收购该 笔债 权, 暂 缓执 行
安徽江龙投资有 限公司	粤泰股份	无	诉讼	原告安徽江龙投资有限公司与被告广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案, 原告要求被告向其归还股权转让款 35350982.77 元及逾期付款利息、律师代理费、诉讼费、保全费。	3,535	无	2022 年 2 月收到案件材料, 2022 年 5 月作出一审判决, 粤泰股份提起上诉; 2022 年 9 月底, 二审判决, 驳回上诉, 维持原判; 2022 年 12 月 21 日收到执行材料。2022 年 12 月 31 日该案终本。	无重 大影 响	
中建卓越建设管	淮南仁爱天	无	诉讼	原告中建卓越建设管理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾	2,121	无	2022 年 11 月	无重	一 审

理有限公司	鹅湾置业有限公司、粤泰股份			置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷，原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、两被告退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 19860206.42 元、逾期利息 957317；2. 承担案件诉讼费、保全费。			收到起诉材料；2023 年 3 月 21 日开庭。	大影响	审理过程中
粤泰股份	被告广州华月餐饮有限公司，潘焰云，苏自达，陶勤，广州福之缘按摩沐足有限公司，何宇昊，广州倾世之颜美容有限公司；第三人王妙颜	无	诉讼	原告粤泰股份向广州市天河区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、被告立即向原告、返还其承租、占有的 2896.30 平方米场地，场地位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号三层商场(下称“涉案商场”)。2、被告共同向原告支付占用费(自 2016 年 10 月 31 日起按照每月 230027 元计算至实际返还涉案商场之日止。暂计至 2022 年 5 月 31 日为 15626471 元)。3、被告承担案件诉讼费、财产保全费。	1,562	无	2022 年 6 月立案，暂定 9 月 28 日第一次开庭，10 月 17 日第二次开庭。	无重大影响	一审审理过程中
广东建设工程监理有限公司	被申请人淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份	无	诉讼	原告广东建设工程监理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷案，原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 24673295.21 元、逾期利息 1197545.79 元；2、承担案件诉讼费、保全费。	2,627	无	2022 年 11 月收到起诉材料；2023 年 3 月 21 日开庭。	无重大影响	一审审理过程中
广州银行股份有限公司科技园支行	被告一粤泰股份、被告二杨树坪	杨树坪	诉讼	原告广州银行股份有限公司科技园支行向广州市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期；2、请求判令被告一偿还原告借款本金余额 107770000 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利(暂计至 2022 年 6 月 26 日，逾期利息 1502604.03 元、罚息 95625.09 元、复利 10937.22 元，本息合计为 109379166.34 元，从 2022 年 5 月 31 日始，利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计	10,777		2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料；后提出管辖权异议，管辖权异议审理结束后，通知 2023 年 5 月 17 日	无重大影响	一审审理过程中

				算); 3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产(详见附件《抵押财产清单》)拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿; 4. 请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任; 5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用(包括但不限于诉讼费、保全费等)。			开庭。		
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	粤泰股份、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	无	诉讼	原告中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司向长沙市开福区人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、判令被告一、被告二共同偿还剩余重组债务资金本金 8050 万元、重组宽限补偿金 540.69 元(暂计至 2022 年 8 月 31 日)、违约金 4007500 元(暂计至 2022 年 8 月 31 日); 2、判令对被告二抵押的位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村商场及公寓的在建工程、天鹅湾小区 A 区 3 栋共 112 套住宅及一城乡住宅土地使用权在诉请第一项、第三项债务范围内享有优先受偿权; 3、判令二被告共同承担案件受理费、公告费、保全费等费用。	8,991	无	2023 年 1 月 31 日收到诉讼材料; 已提出管辖权异议; 3 月收到驳回管辖权异议裁定; 3 月中旬提起管辖权异议上诉。	无重大影响	一审审理过程中
北京建贸永信玻璃实业公司	北京东华虹湾公司、华鑫信托、广州粤泰股份公司	无	诉讼	原告北京建贸永信玻璃实业公司向北京西城区人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、确认与华鑫信托(实际资金方为延边农商行, 华鑫信托受托放款)签署的抵押合同及其补充协议无效; 2、确认北京市朝阳区百子湾路 29/31 号土地抵押登记无效; 3、被告承担本案诉讼费。	-	无	2022 年 10 月 13 日收到诉讼材料; 12 月 26 日开庭; 2023 年 4 月, 北京西城区法院裁定本案移送北京金融法院处理	无重大影响	一审审理过程中
北京建贸永信玻璃实业公司	北京东华虹湾公司、大连伟宁、广州粤泰股份公司	无	诉讼	原告北京建贸永信玻璃实业公司向北京朝阳区人民法院提起诉讼, 诉讼请求为: 1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》(编号: 华信贷字 171052021-抵 5)无效; 2、确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房屋办理的抵押登记无效; 3、请求判令三被告共同承担本案的诉讼费用。	-	无	2022 年 10 月 21 日收到诉讼材料, 通知 11 月 21 日开庭; 因送达问题, 取消开	无重大影响	一审审理过程中

							庭；后通知 2023 年 4 月 21 日开庭，法 官当庭明确 本案移送北 京金融法院 处理		
北京建贸永信玻 璃实业公司	北京东华虹 湾房地产开 发有限公司、华鑫国 际信托有限 公司、广州 粤泰集团股 份有限公司	无	诉讼	原告北京建贸永信玻璃实业公司向北京朝阳区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》（编号：华鑫单信字 2018138 号-贷款-补充-2）、《信托借款合同之补充合同》（编号：华鑫单信字 201838 号-贷款-补充-3）无效；2、请求法院确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房屋办理的抵押登记无效；3、请求三被告共同承担本案诉讼费用。	-	无	2022 年 10 月 21 日收到诉 讼材料，通知 11 月 21 日开 庭；因送达问 题，取消开 庭；后通知 2023 年 4 月 21 日开庭，法 官当庭明确 本案移送北 京金融法院 处理	无重 大影 响	一 审 理 过 程 中

(三) 其他说明

适用 不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、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

截至本报告披露日，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股东名册显示，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（以下简称“广州城启”）、广州豪城房地产开发有限公司、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股份 1,398,138,068 股，其中限售股 1,318,138,068 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 1,398,138,068 股，占其持有公司股份总数的 100%，占公司发行股本的 55.13%。

2021 年 7 月，广州城启收到广东省高级人民法院（2021）粤破终 56 号《民事裁定书》，广东高院裁定撤销广州市中级人民法院（2021）粤 01 破申 4 号《民事裁定书》，指令广州中院受理长城资产对广州城启的破产清算申请。广州城启持有公司股份 513,376,000 股，占公司发行股本的 20.24%。广州城启进入破产清算程序后，可能对本公司股东及股权结构等产生重大影响。

2021 年 8 月 20 日，广州粤泰控股集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司收到广东省广州市中级人民法院《民事裁定书》（案号：（2021）粤 01 破申 370 号、（2021）粤 01 破申 371 号、（2021）粤 01 破申 372 号、（2021）粤 01 破申 373 号），广东省广州市中级人民法院裁定：受理申请人北京中泰创盈企业管理有限公司对被申请人广州粤泰控股集团有限公司、广州豪城房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司的破产清算申请。根据股东名册，本次被申请破产清算的粤泰控股持有公司股份 502,684,000 股、广州恒发房地产开发有限公司（已注销、被粤泰控股吸收合并）持有公司股份 113,014,250 股、广州豪城持有公司股份 139,931,928 股、广州建豪持有公司股份 128,111,320 股、广州新意持有公司 56,429,714 股，上述被申请破产清算的股东合计持有公司股份 940,171,212 股，占公司总股本的 37.07%。

十二、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

在控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易中，海南亿城房地产开发有限公司确保海南粤泰投资有限公司可分配的项目销售净利润率为9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目中股东可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。

2022年9月2日，经公司第九届董事会第五十次会议审议通过，公司与广州懋晟企业策划有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，出售公司持有的海南白马天鹅湾置业有限公司及三门峡粤泰房地产开发有限公司100%股权。《股权转让协议》中涉及海南亿城房地产开发有限公司（下称“海南亿城”）承诺于2022年9月30日前，向公司支付业绩承诺差额款项22,338,851.76元事项。截至本报告披露日，公司已全额收到海南亿城的业绩承诺差额补偿款22,338,851.76元，海南亿城对公司的业绩承诺已按照协议约定履行完毕。

(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**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) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、 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	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
粤泰股份、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司	公司本部	厦门市宝汇通金属资源有限公司	540,000,000	2021/05/26	2021/05/26	2024/05/26	连带责任担保	/	否	是	509,700,000	无	否	其他
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司	控股子公司	厦门钛潮贸易有限公司	1,536,537,220.78	2020/04/11	2020/04/11	2025/09/30	连带责任担保	/	否	否	0	厦门钛潮的关联方厦门市宝汇通金属资源有限公司（以下简称“宝汇通”）为公司对厦门钛潮的担保进行反担保	否	其他
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司	控股子公司	厦门钛潮贸易有限公司	1,397,548,857.08	2022/9/29	2022/9/29	2025/11/15	连带责任担保	/	否	否	0	无	否	其他
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														2,934,086,077.86

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	2,922,835,587.44
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	0
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,922,835,587.44
担保总额占公司净资产的比例 (%)	105%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,528,004,580.20
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,528,004,580.20
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	/
担保情况说明	<p>①截止报告期，本公司持有江门市悦泰置业有限公司 50%股权。本公司为其担保明细为：江门市悦泰向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，借款余额 50,970 万元。公司下属公司江门市悦泰置业有限公司因经营需要拟向金融机构申请融资人民币 90,000 万元。公司、公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司（持有江门悦泰 50%股权，以下简称“江门粤泰发展”）共同提供了相应的担保。同时应资金方要求，第三方宝汇通也为江门悦泰本次融资提供 90,000 万元连带责任保证担保。鉴于宝汇通为江门悦泰本次融资事项提供的 90,000 万元全额担保中有 54,000 万元用于江门悦泰的非合作范围开发建设。因此本公司、江门粤泰发展及江门悦泰相应为宝汇通提供 54,000 万元对应的反担保。</p> <p>鉴于江门悦泰未能按协议约定支付当期回购溢价款，华润深国投信托有限公司要求江门悦泰于 2023</p>

年 3 月 21 日提前履行回购义务，提前收回全部回购本金、回购溢价、违约金及相关费用；要求公司、江门粤泰发展及江门悦泰履行相关担保义务。截至本报告披露日，上述 50,970 万元借款及相关费用已逾期。

②截止报告期，公司持有淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南粤泰”）80%股权，持有淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南恒升”）20%股权，持有广州远泰股权投资管理有限公司（以下简称“远泰投资”）100%股权。本公司信达债务 A 包担保明细为：本公司参股公司淮南恒升及控股公司淮南粤泰为公司下属全资子公司远泰投资 860,950,102.86 元展期债务及为第三方厦门钨潮贸易有限公司（以下简称“厦门钨潮”）675,587,117.92 元展期债务提供连带责任保证担保，淮南恒升及淮南粤泰为厦门钨潮为上述合计人民币 1,536,537,220.78 元债务及相关补偿金等费用向信达资产承担的连带责任、差额补足义务等提供无条件差额补足义务及连带责任保证担保。厦门钨潮的关联方厦门市宝汇通金属资源有限公司（以下简称“宝汇通”）为公司对厦门钨潮的担保进行反担保。截止报告期，远泰投资向信达资产借款余额 860,950,102.86 元，厦门钨潮贸易有限公司向信达资产借款余额 159,966,627.50 元。

本公司信达债务 B 包担保明细为：本公司参股公司淮南恒升及控股公司淮南粤泰为厦门钨潮向公司提供的对于公司及下属公司 1,397,548,857.08 元债务及相关补偿金等费用向中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司承担的连带责任、差额补足义务等提供无条件差额补足义务，借款余额 1,392,218,857.08 元。

委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

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

(三) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）完成对公司 2021 年度财务报告和内控报告的审计并出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告和标准无保留意见的内部控制审计报告。公司对照《上海证券交易所股票上市规则》关于其他风险警示的情形进行逐项排查，公司涉及其他风险警示的情形已经消除，符合申请撤销股票其他风险警示的条件。经公司第九届董事会第四十七次会议审议通过，公司于 2022 年 5 月 30 日向上海证券交易所提了关于撤销其他风险警示的申请。2022 年 6 月 13 日，上海证券交易所同意撤销对公司实施其他风险

警示的申请。公司于 2022 年 6 月 15 日起撤销其他风险警示,证券简称将由“ST 粤泰”变更为“粤泰股份”。

2、经公司第九届董事会第四十八次会议审议通过,为加快公司存量物业的销售,改善公司流动性,经与信达广东省分公司协商后,公司董事会同意公司与信达广东省分公司签订《债权债务确认协议》、《抵押合同》等系列合同,就公司与信达广东省分公司关于上述债务的其中两笔债务本金合计为人民币 567,200,820.70 元,及相关利息等,进行抵押物置换。本次拟解除抵押的抵押物将用于公司的销售回款。

3、公司于 2022 年 2 月 15 日收到上海证券交易所通知,公司的控股股东广州粤泰控股集团有限公司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 5 家法人持有的本公司合计 80,000,000 股无限售流通股及 1,260,532,962 股限售流通股于 2022 年 2 月 15 日被解除司法冻结。本次解除司法冻结后,由于仍存在轮候冻结情况,因此,上述 5 家法人累计被冻结股份仍为 1,340,532,962 股,占其持有公司股份总数的 100%,占公司发行股本的 52.85%。

4、公司于 2022 年 6 月 15 日收到上海证券交易所通知,公司的控股股东广州粤泰控股集团有限公司持有的本公司 80,000,000 股无限售流通股及 91,157,381 股限售流通股及粤泰控股之一致行动人广州城启集团有限公司持有的本公司 91,157,381 股限售流通股于 2022 年 6 月 10 日被解除司法轮候冻结。本次解除司法轮候冻结后,由于仍存在轮候冻结情况,因此,上述 2 家法人累计被冻结股份合计为 1,016,060,000 股,占其持有公司股份总数的 100%,占公司发行股本的 40.06%。

5、2018 年 4 月,经公司第八届董事会第八十四次会议审议通过,公司与关联方共同投资设立了湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司。截至本报告披露日,该公司已注销,相关项目未有实质性进展。

6、2023 年 3 月,公司控股下属公司广州市东御房地产有限公司完成工商股权变更登记手续,由本公司持有广州市东御房地产有限公司 85.63%股权变更为广州番禺区粤泰置业发展有限公司持有广州市东御房地产有限公司 85.63%股权。广州番禺区粤泰置业发展有限公司为本公司全资孙公司。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、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

2021年8月5日，公司收到粤泰控股及其一致行动人通知，广东省广州市中级人民法院裁定粤泰控股及其一致行动人广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、西藏棕枫创业投资有限公司持有的公司120,224,400股归申请执行人山东省金融资产管理股份有限公司所有；裁定粤泰控股及其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司211,014,250股归申请执行人西藏信托有限公司所有。

截至本报告披露日，公司控股股东粤泰控股持有的公司98,000,000股限售流通股及粤泰控股一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司113,014,250股限售流通股已完成司法划转过户手续，过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆3号集合资金信托计划”名下。粤泰控股持有的公司20,046,000股限售流通股、广州豪城房产开发有限公司持有的公司22,824,600股限售流通股、广州新意实业发展有限公司持有的公司20,607,200股限售流通股、西藏棕枫创业投资有限公司持有的公司56,746,600股限售流通股已完成司法划转过户手续，过户至“山东省金融资产管理股份有限公司”名下。

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江中泰创展企业管理有限公司	17,900,000	17,900,000	0	0	2021年7月，北京市第三中级人民法院出具了（2020）京03执恢6号《执行裁定书》，北京市第三中级人民法院裁定广州粤泰控股集团有限公司持有的公司股票17,900,000股归申请执行人浙江中泰创展企业管理有限公司所有。2021年度，粤泰控股持有的公司部分限售股5,900,000股及广州恒发房地产开发有限公司持有的公司部分限售股12,000,000股已变更至浙江中泰名下。	2022-7-15
合计	17,900,000	17,900,000	0	0	/	/

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

截至报告期末普通股股东总数(户)	50,626
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	48,189
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截至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、标记或冻结情况		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	502,684,000	19.82	422,684,000	冻结	502,684,000	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	113,014,250	4.46	113,014,250	冻结	113,014,250	境内非国有法人
广州新意实业发展有限公司	0	56,429,714	2.22	56,429,714	冻结	56,429,714	境内非国有法人
邹锡昌	0	24,990,025	0.99	0	无	0	未知
浙江中泰创展企业管理有限公司	0	17,900,000	0.71	0	未知	17,900,000	未知
中信证券股份有限公司	+13,918,080	13,918,080	0.55	0	无	0	未知
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	24,990,025	人民币普通股	24,990,025				
浙江中泰创展企业管理有限公司	17,900,000	人民币普通股	17,900,000				
中信证券股份有限公司	13,918,080	人民币普通股	13,918,080				
邹榛夫	10,590,500	人民币普通股	10,590,500				
广东光泰激光科技有限公司	10,000,100	人民币普通股	10,000,100				
国泰君安证券股份有限公司	7,871,500	人民币普通股	7,871,500				

丘燕娜	7,000,000	人民币普通股	7,000,000
广州市安泰化学有限公司	6,260,100	人民币普通股	6,260,100
李宏	6,258,500	人民币普通股	6,258,500
烟台汉富璟瀚投资中心（有限合伙）	5,882,600	人民币普通股	5,882,600
石伟	5,580,700	人民币普通股	5,580,700
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
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	不适用		

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	422,684,000	2019年2月5日	422,684,000	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	113,014,250	2019年2月5日	113,014,250	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，该股东所持股份已被司法处置。

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	/	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,公司控股股东粤泰控股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,应先征得粤泰控股的同意,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上市公司的股权情况	无
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

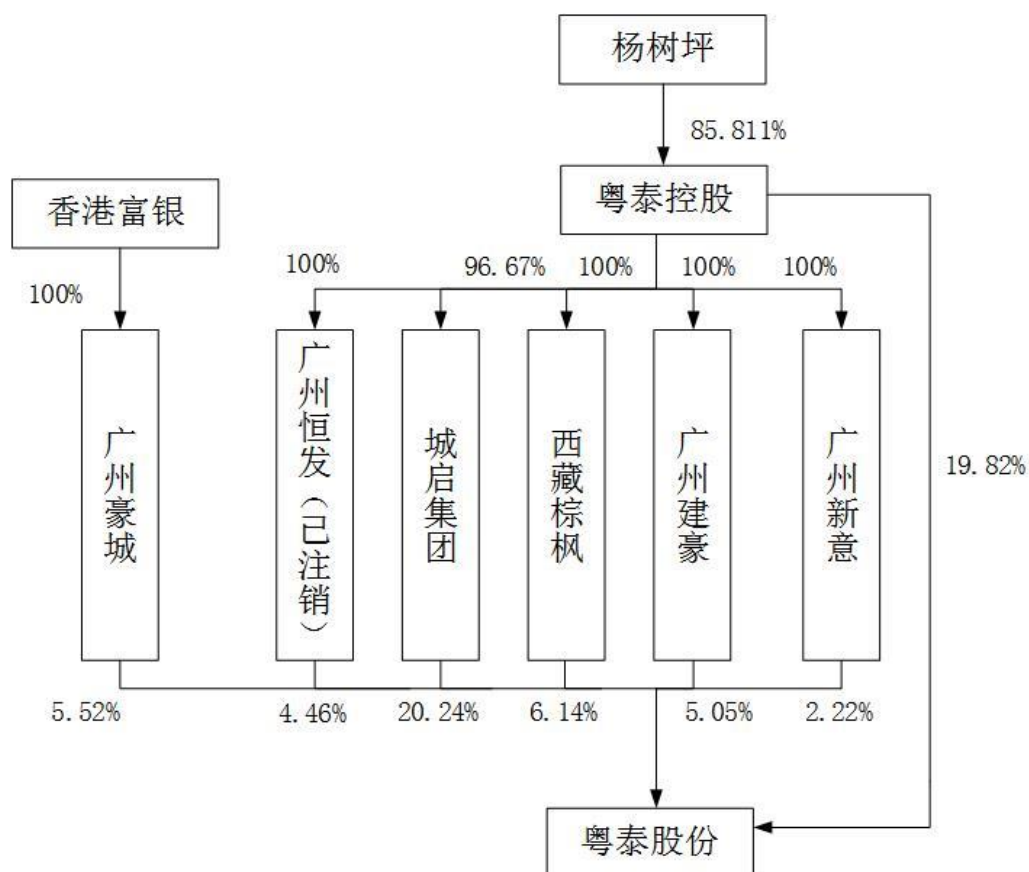
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

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

(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

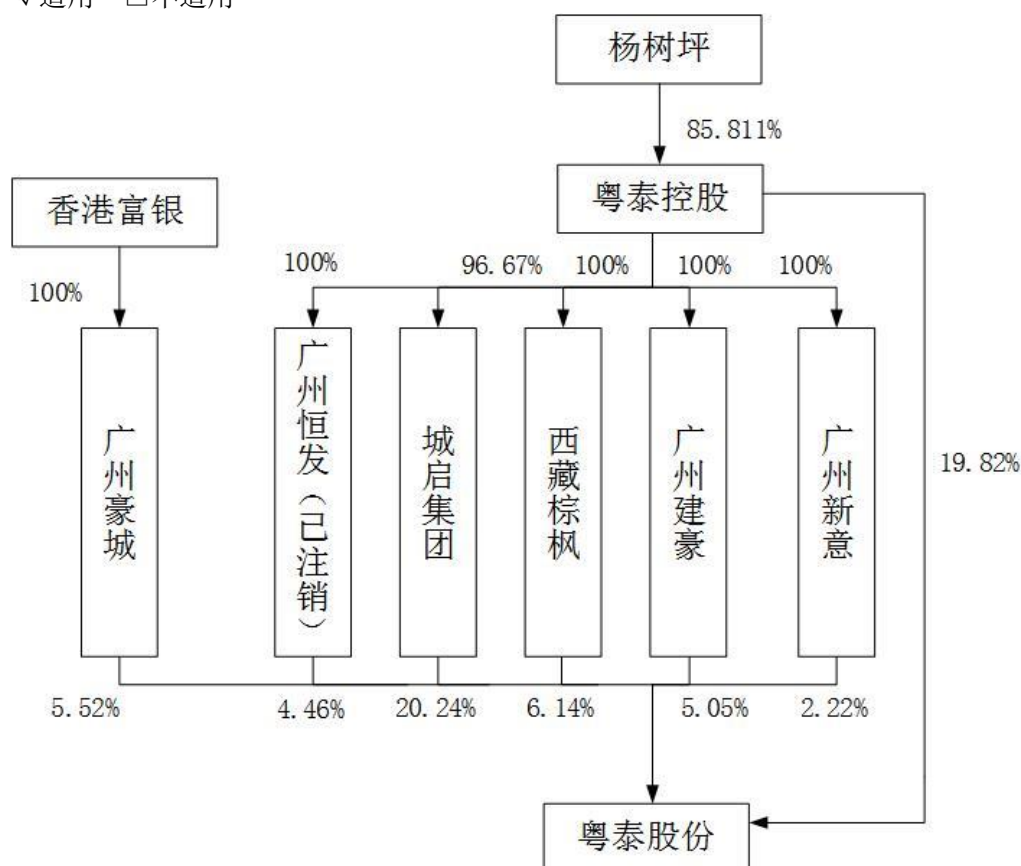
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
广州粤泰控股集团有限公司	1,894,179,930.01	日常补流、融资担保等	已到期	目前处于破产清算期间	是	是
广州城启持有公司	247,197,370.00	日常补流、融资担保等	已到期	目前处于破产清算期间	是	是
广州豪城房产开发有限公司	307,668,410.00	日常补流、融资担保等	已到期	目前处于破产清算期间	是	是
广州新意实业发展有限公司	142,936,560.00	日常补流、融资担保等	已到期	目前处于破产清算期间	是	是
广州建豪房地产开发有限公司	533,705,030.00	日常补流、融资担保等	已到期	目前处于破产清算期间	是	是
西藏棕榈创业投资有限公司	394,458,900.00	日常补流、融资担保等	已到期	目前尚未筹集还款资金	是	是

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了粤泰股份 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“四、（二）持续经营”部分所述，粤泰股份 2022 年度发生归母净亏损 13.47 亿元，2021 年度发生归母净亏损 8.25 亿元；期末未受限的货币资金 1,170.83 万元；期末借款中到期未重新签订展期合同的借款 4.80 亿元，已逾期应付利息 1.71 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十四、重大未决诉讼/仲裁（11）（12）（17）”的涉诉情况、“十五、4、其他资产负债表日后事项说明（5）”所示，表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注“十六、其他重要事项（7）”描述了粤泰股份的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及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、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司被申请破产清算，此事项对粤泰股份股东及股权结构可能会产生重大影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

五、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

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。相关信息披露详见合并财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计注释（三十八）收入”；附注“七、合并财务报表项目注释 61 营业收入及营业成本”。

2022 年度，粤泰股份营业收入金额为人民币 14.52 亿元，其中房地产开发业务的营业收入为人民币 12.91 亿元，占营业收入的 88.91%。由于营业收入为粤泰股份重要财务指标，且收入确认对财务报表影响较大，粤泰股份管理层（以下简称管理层）在收入的确认和列报时可能存在重大错报风险，因此，我们收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

与收入确认实施审计程序主要包括：

（1）了解房地产销售业务的流程，识别销售、收款及结转销售收入的关键控制点，测试并评价关键控制设计和运行的有效性；

（2）检查粤泰股份的房产标准买卖合同条款，以评价粤泰股份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；

（3）取得销售台账，抽查部分房屋销售合同、销售房款收款记录、项目竣工验收表和入住确认单等可以证明房产交付的支持性文件，以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

（4）通过测试资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货可变现净值

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“五、公司重要会计政策、会计估计注释（15）、5”所述的会计政策及附注“七、合并财务报表注释 9 存货”。

截至 2022 年 12 月 31 日，粤泰股份存货账面余额为人民币 76.49 亿元，存货跌价准备为人民币 6.54 亿元。账面价值为人民币 69.95 亿元。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据历史售价、实际售价、合同约定售价、相同或类似产品的市场售价、未来市场趋势等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货的金额重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，我们将存货跌价准备识别为关键审计事项。

2、审计应对

与评价存货跌价准备相关的审计程序包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 选取样本复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

(3) 评价管理层存货跌价准备所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据及粤泰股份的销售预算计划进行比较；对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目成本预算进行比较；同时将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

(4) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在非正常停工、长期滞销、强制拍卖或清盘等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

六、其他信息

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2022 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。在这方面，我们无任何事项需要报告。

七、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

八、 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合并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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致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合并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。

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

(6) 就粤泰股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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）。

从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。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国 北京

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1、	115,181,241.40	441,905,931.45
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、	123,274,511.78	139,570,404.41
应收款项融资			
预付款项	七、7、	31,250,830.67	133,196,505.38
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	2,416,345,593.62	2,261,044,911.02
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	6,995,610,613.16	8,582,959,116.58
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	40,326,714.63	145,011,971.19
流动资产合计		9,721,989,505.26	11,703,688,840.03
非流动资产：			
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、17	245,204,140.90	1,287,017,765.89
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、	583,422,921.33	628,094,015.95
固定资产	七、21、	49,205,267.87	136,884,456.21

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25、	37,543,109.09	
无形资产	七、26、	49,972.94	3,571,469.50
开发支出			
商誉	七、28		884,521.01
长期待摊费用	七、29、	4,265,560.00	7,335,181.45
递延所得税资产	七、30、	179,263,303.51	247,197,145.13
其他非流动资产	七、31、	19,985,999.96	19,985,999.96
非流动资产合计		1,118,940,275.60	2,330,970,555.10
资产总计		10,840,929,780.86	14,034,659,395.13
流动负债：			
短期借款	七、32、	632,651,518.82	633,209,731.25
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			
应付账款	七、36、	934,505,019.15	1,390,704,555.92
预收款项	七、37、	13,355,326.10	22,433,052.69
合同负债	七、38、	951,066,016.07	1,851,769,584.27
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、	18,089,174.22	13,743,726.54
应交税费	七、40、	849,117,225.96	1,173,297,694.78
其他应付款	七、41、	1,474,094,054.40	1,504,290,541.60
其中：应付利息		244,602,529.12	203,584,251.30
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	七、43、	80,428,800.00	2,385,477,934.54
其他流动负债	七、44、	80,233,671.71	137,750,619.26
流动负债合计		5,033,540,806.43	9,112,677,440.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45、	2,967,726,959.94	679,078,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48、	50,000,000.00	64,346,837.95
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		3,017,726,959.94	743,424,837.95
负债合计		8,051,267,766.37	9,856,102,278.80
所有者权益（或股东权益）：			
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、	1,902,531,208.79	1,902,531,208.79
减：库存股			
其他综合收益	七、58、	21,018,871.60	-33,024,461.81
专项储备			
盈余公积	七、60、	268,501,603.18	268,501,603.18
一般风险准备			
未分配利润	七、61、	-1,822,610,231.34	-476,003,648.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,905,689,322.23	4,198,252,572.08
少数股东权益		-116,027,307.74	-19,695,455.75
所有者权益（或股东权益）合计		2,789,662,014.49	4,178,557,116.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,840,929,780.86	14,034,659,395.13

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		6,833,842.26	15,828,018.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1、	321,402.10	352,815.19
应收款项融资			
预付款项		956,896.57	105,509,162.36
其他应收款	十七、2、	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,140,061,620.61	1,137,452,288.53
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			

流动资产合计		7,695,594,743.79	8,599,491,484.50
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3、	1,492,096,847.71	1,795,705,739.23
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		578,622,171.34	623,112,434.56
固定资产		34,474,392.70	36,794,527.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		26,327.12	200,417.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,807,633.75	4,827,739.10
递延所得税资产		160,437,594.31	222,425,436.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,269,464,966.93	2,683,066,294.40
资产总计		9,965,059,710.72	11,282,557,778.90
流动负债：			
短期借款		585,475,418.82	572,770,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		73,513,128.61	72,064,531.46
预收款项		101,865.05	14,228,165.99
合同负债		730,095.24	730,095.24
应付职工薪酬		5,850,919.14	2,218,784.89
应交税费		527,587,473.97	527,373,811.94
其他应付款		2,948,170,595.26	3,704,059,407.75
其中：应付利息		216,635,673.23	173,161,094.62
应付股利		934,894.51	934,894.51
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,428,800.00	1,260,803,516.04
其他流动负债		1,516,262.59	1,516,262.59
流动负债合计		4,223,374,558.68	6,155,764,575.90
非流动负债：			
长期借款		1,317,160,251.44	169,178,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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		1,317,160,251.44	169,178,000.00
负债合计		5,540,534,810.12	6,324,942,575.90
所有者权益（或股东权益）：			
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		-539,836,549.99	-6,746,247.59
所有者权益（或股东权益）合计		4,424,524,900.60	4,957,615,203.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,965,059,710.72	11,282,557,778.90

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	七、61、	1,452,499,760.88	888,733,027.95
其中：营业收入		1,452,499,760.88	888,733,027.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61、	1,907,270,854.76	1,281,526,303.93
其中：营业成本		1,193,950,637.62	694,788,182.92
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、	204,625,777.63	102,605,500.52
销售费用	七、63、	73,625,575.68	53,694,400.68
管理费用	七、64、	94,804,983.42	161,103,871.45
研发费用			
财务费用	七、66、	340,263,880.41	269,334,348.36
其中：利息费用		341,018,946.10	270,204,365.02

利息收入		1,187,541.14	2,055,692.86
加：其他收益	七、67、	553,975.85	1,192,304.35
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68、	100,762,061.52	23,204,135.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		69,778,346.82	-1,978,085.94
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、	-32,229,820.63	-162,615,462.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72、	-375,169,326.34	-289,371,597.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73、	1,255,428.77	251,442.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-759,598,774.71	-820,132,453.40
加：营业外收入	七、74、	2,429,968.95	4,717,599.66
减：营业外支出	七、75	584,360,623.63	138,902,482.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,341,529,429.39	-954,317,336.30
减：所得税费用	七、76、	101,140,769.56	-8,245,849.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
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）		-1,346,606,583.26	-824,624,173.84
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-96,063,615.69	-121,447,312.66
六、其他综合收益的税后净额		53,775,097.11	-14,567,271.05
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
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		54,043,333.41	-14,687,235.14
(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		54,043,333.41	-14,687,235.14
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-268,236.30	119,964.09
七、综合收益总额		-1,388,895,101.84	-960,638,757.55
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,292,563,249.85	-839,311,408.98
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-96,331,851.99	-121,327,348.57
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.53	-0.33
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.53	-0.33

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。

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4、	85,992,362.50	39,731,923.09
减：营业成本	十七、4、	51,702,466.27	22,295,939.61
税金及附加		1,740,451.03	-4,480,010.47
销售费用		5,835,158.38	3,798,850.18
管理费用		33,664,536.31	70,069,461.89
研发费用			
财务费用		240,520,075.32	176,318,498.89
其中：利息费用		240,623,112.96	176,347,565.49
利息收入		119,345.64	40,076.93
加：其他收益		162,692.39	310,124.08
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5、	-239,903,739.76	17,068,498.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26,376,401.06	4,149,852.31
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）		197,173,115.52	-696,285,583.79
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-43,000,000.00	
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-34,999,964.22
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-333,038,256.66	-942,177,742.54
加：营业外收入		13,198.01	2,081,964.04
减：营业外支出		138,077,401.59	47,175,143.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-471,102,460.24	-987,270,921.91
减：所得税费用		61,987,842.16	-94,956,946.28
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-533,090,302.40	-892,313,975.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-533,090,302.40	-892,313,975.63
（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		-533,090,302.40	-892,313,975.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并现金流量表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		618,295,894.82	1,201,346,187.30
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		20,066,833.15	4,395,933.48
收到其他与经营活动有关的现金	七、78、（1）	465,186,896.03	156,363,653.01
经营活动现金流入小计		1,103,549,624.00	1,362,105,773.79
购买商品、接受劳务支付的现金		331,003,177.57	779,156,315.26
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		85,665,555.92	99,429,303.06
支付的各项税费		51,403,428.72	86,072,503.65
支付其他与经营活动有关的现金	七、78、（2）	531,776,686.45	239,302,546.04
经营活动现金流出小计		999,848,848.66	1,203,960,668.01
经营活动产生的现金流量净额		103,700,775.34	158,145,105.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,400,632.20	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,861.67	547,032.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,557,130.87	4,945,616.31
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		62,048,624.74	5,492,648.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		417,617.00	1,361,705.36
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			113,231,300.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		417,617.00	114,593,005.36
投资活动产生的现金流量净额		61,631,007.74	-109,100,356.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,800,000.00	153,951,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,800,000.00	153,951,600.00
偿还债务支付的现金		27,158,387.03	227,128,442.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		279,435,777.77	222,536,852.29
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)		15,100,000.00
筹资活动现金流出小计		306,594,164.80	464,765,294.30
筹资活动产生的现金流量净额		-296,794,164.80	-310,813,694.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,612.47	-1,486.43
五、现金及现金等价物净增加额		-131,456,769.25	-261,770,431.78
加：期初现金及现金等价物余额		143,165,104.60	404,935,536.38
六、期末现金及现金等价物余额		11,708,335.35	143,165,104.60

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021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		6,255,223.61	15,731,217.66
收到的税费返还		110,067.39	
收到其他与经营活动有关的现金		29,936,378.54	44,545,584.32
经营活动现金流入小计		36,301,669.54	60,276,801.98
购买商品、接受劳务支付的现金		1,913,409.46	3,516,805.26
支付给职工及为职工支付的现金		1,270,312.05	1,595,291.51
支付的各项税费		504.39	10,403.00
支付其他与经营活动有关的现金		20,564,874.11	28,400,485.37
经营活动现金流出小计		23,749,100.01	33,522,985.14
经营活动产生的现金流量净额		12,552,569.53	26,753,816.84
二、投资活动产生的现金流量:			
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			10,922.00
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			10,922.00
投资活动产生的现金流量净额			-10,922.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			117,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			117,770,000.00
偿还债务支付的现金		1,455,847.57	127,773,893.30
分配股利、利润或偿付利息支		10,309,020.04	16,938,780.32

付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		11,764,867.61	144,712,673.62
筹资活动产生的现金流量净额		-11,764,867.61	-26,942,673.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		787,701.92	-199,778.78
加：期初现金及现金等价物余额		193,077.09	392,855.87
六、期末现金及现金等价物余额		980,779.01	193,077.09

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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				1,902,531,208.79		-33,024,461.81		268,501,603.18		-476,003,648.08		4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				1,902,531,208.79		-33,024,461.81		268,501,603.18		-476,003,648.08		4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							54,043,333.41				-1,346,606,583.26		-1,292,563,249.85	-96,331,851.99	-1,388,895,101.84
(一)综合收益总额							54,043,333.41				-1,346,606,583.26		-1,292,563,249.85	-96,331,851.99	-1,388,895,101.84
(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																		
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配																		
4. 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			1,902,531,208.79	21,018,871.60	268,501,603.18	-1,822,610,231.34	2,905,689,322.23	-116,027,307.74	2,789,662,014.49		

项目	2021 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		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减)					-2,322,243.95		-14,687,235.14			-824,624,173.84		-841,633,652.93	-144,950,407.92	-986,584,060.85

少以“—”号填列)													
(一) 综合收益总额					-14,687,235.14				-824,624,173.84	-839,311,408.98	-121,327,348.57	-960,638,757.55	
(二) 所有者投入和减少资本				-2,322,243.95						-2,322,243.95	-23,623,059.35	-25,945,303.30	
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				-2,322,243.95						-2,322,243.95	-23,623,059.35	-25,945,303.30	
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 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	2,536,247,8 70.00			1,902,531,208. 79	-33,024,461 .81	268,501,603 .18	-476,003,648 .08	4,198,252,572. 08	-19,695,455 .75	4,178,557,116. 33		

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 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				263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-533,090,302.40	-533,090,302.40
(一)综合收益总额										-533,090,302.40	-533,090,302.40
(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											
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	-539,836,549.99	4,424,524,900.60

项目	2021 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				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-892,313,975.63	-892,313,975.63
(一) 综合收益总额										-892,313,975.63	-892,313,975.63
(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											
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	-6,746,247.59	4,957,615,203.00

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

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。

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。

本财务报表及财务报表附注已经公司2023年4月27日第九届五十四次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截止2022年12月31日止，纳入合并范围的子公司71家，情况详见本财务报表附注八“合并范围的变更”和附注九“在其他主体中的权益”之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

2. 持续经营

适用 不适用

本集团 2022 年度发生归母净亏损 13.47 亿元，2021 年度发生归母净亏损 8.25 亿元；期末未受限的货币资金 1,170.83 万元；期末借款中到期未重新签订展期合同的借款 4.80 亿元，已逾期应付利息 1.71 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十一、（二）1、重大未决诉讼/仲裁（11）（12）（17）”的涉诉情况、“十二、（二）其他资产负债表日后事项说明（5）”所示，可能导致本集团不再具有持续经营能力。

针对上述情况，本集团力求尽快解决与恒大诉讼的后续执行还款事宜，以改善公司资产质量、保证公司流动性的充足；加快在售楼盘的销售回款进度，处置资产变现，截至报告日本集团与物业购买人达成初步意向的金额约 2.7 亿元人民币；把握目前政策窗口期，结合公司实际情况，研究制定拓展融资渠道，积极与债权人协商，采取灵活方式，通过置换、处置抵押等方式，实现部分债务的清偿等措施来改善持续经营能力。

上述改善措施将有助于本集团维持持续经营能力，且实施上述措施整体上不存在重大障碍，故本集团以持续经营为前提编制财务报表是恰当的。但如果上述改善措施不能实施，则本集团可能不能持续经营，故本集团的持续经营能力仍存在重大不确定性。

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

无

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

本公司的记账本位币为人民币。

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的会计处理方法

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的会计处理方法

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（参见本附注三、（六）2“合并财务报表的编制方法”），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三、（十三）“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. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2. 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》

等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十三）“长期股权投资”或本附注三、（十）“金融工具”。

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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注三、（十三）“长期股权投资”2（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

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，按照本附注三、（十三）“长期股权投资”2（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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. 外币业务折算方法

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. 外币财务报表折算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。

8. 金融工具减值

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
应收账款-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收账款-无风险组合	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
其他应收款-账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
其他应收款-无风险组合	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
应收账款-账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收账款-无风险组合	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 其他应收款-账龄组合 本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征 其他应收款-无风险组合 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. 存货的分类

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；已抵减的商誉账面价值，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三、（十）“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，按本附注三、（六）2“合并财务报表编制的方法”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

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三、（二十一）“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

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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	直线法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	直线法	10	5	9.50
运输设备	直线法	8	5	11.875
办公及其他设备	直线法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(2). 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

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）“长期资产减值”。

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

1. 本集团生物资产，是指有生命的动物和植物。生物资产同时满足下列条件的，按照成本进行初始计量：

- (1) 因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- (2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- (3) 该生物资产的成本能够可靠的计量。

2. 本集团的生物资产主要林木资产，全部为消耗性生物资产。

3. 本集团对有确凿证据表明消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产可收回金额低于其账面价值的，按可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并记入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益；生产性生物资产的减值准备一经计提，不再转回。

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁均须确认使用权资产和租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。

租赁期开始日，是指承租人有行权使其使用租赁资产权利的日期，表明租赁行为的开始。在租赁期开始日，承租人应当对租入资产、最低租赁付款额和未确认融资费用进行初始确认。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 承租人发生的初始直接费用；
4. 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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。

2. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十一）“长期资产减值”。

(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

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括固定资产改良支出、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(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，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

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

1. 收入确认原则于合同开始日，本集团对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建商品；（3）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。对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。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：（1）本集团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；（2）本集团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；（3）本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）本集团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；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3. 收入计量原则（1）本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。（2）合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过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。（3）合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。（4）合同中包含两

项或多项履约义务的，本集团于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

4. 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) 房地产销售收入

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理收入

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。

(3) 商品销售收入

商品销售收入在在产品交付购货方即转移货物控制权时确认销售收入。

(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

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：1. 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2. 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：1. 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；2. 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；3. 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；4. 根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；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。

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租赁业务

本集团使用权资产类别主要包括租赁的房屋及建筑物、机器设备、其他设备、土地使用权。

(1) 初始计量

在租赁开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

后续计量时，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

(3) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止。本集团将部分终止或完全终止租赁的相关利得损失计入当期损益。②其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在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

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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

首次执行日后签订或变更合同，在合同开始或变更日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

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

如本附注三、（二十五）“收入”所述，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

在很有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%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	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
其他	25

根据《财务部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）2021 年至 2030 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

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	318,280.08	232,772.20
银行存款	11,390,055.27	142,932,332.40
其他货币资金	103,472,906.05	298,740,826.85
合计	115,181,241.40	441,905,931.45
其中：存放在境外的 款项总额	202,159.97	65,286.38
存放财务公司存款		

其他说明

受限货币资金明细

项 目	期末余额	期初余额
银行按揭保证金	11,153,557.20	50,693,331.28
农民工工资保证金	5,025,649.31	17,512,734.13
贷款保证金（注 1）	682,998.06	682,998.06
项目保证金	80,781,331.27	171,820,255.49
其他受限资金	5,829,370.21	58,031,507.89
小 计	103,472,906.05	298,740,826.85

注 1：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	16,434,611.37
1 年以内小计	16,434,611.37
1 至 2 年	60,226,160.43
2 至 3 年	12,998,462.79
3 年以上	58,676,094.31
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	148,335,328.90

(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	1,600,829.64	1.08	1,600,829.64	100.00		402,000.00	0.26	402,000.00	100.00	
其中：										
单项计提	1,600,829.64	1.08	1,600,829.64	100.00		402,000.00	0.26	402,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	146,734,499.26	98.92	23,459,987.48	15.99	123,274,511.78	156,558,415.97	99.74	16,988,011.56	10.85	139,570,404.41
其中：										
账龄组合	146,734,499.26	98.92	23,459,987.48	15.99	123,274,511.78	156,539,757.97	99.73	16,988,011.56	10.85	139,551,746.41
无风险组合						18,658.00	0.01			18,658.00
合计	148,335,328.90	/	25,060,817.12	/	123,274,511.78	156,960,415.97	/	17,390,011.56	/	139,570,404.41

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
湖南合盈房地产顾问有限公司	1,198,829.64	1,198,829.64	100	对方企业已注销
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	1,600,829.64	1,600,829.64	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：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	16,434,611.37	821,730.57	5.00
1-2 年	60,226,160.43	4,215,831.23	7.00
2-3 年	12,998,462.79	1,299,846.28	10.00
3 年以上	57,075,264.67	17,122,579.40	30.00
合计	146,734,499.26	23,459,987.48	15.99

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	
单项计提坏账准备	402,000.00	1,198,829.64				1,600,829.64
按组合计提坏账准备	16,988,011.56	7,476,105.98			-1,004,130.06	23,459,987.48
合计	17,390,011.56	8,674,935.62			-1,004,130.06	25,060,817.12

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

(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

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 28,248,446.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 19.04%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 3,061,352.33 元。

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	9,599,104.89	30.72	63,074,555.07	47.35
1 至 2 年	10,250,862.57	32.80	6,102,869.21	4.58
2 至 3 年	953,427.53	3.05	220,000.00	0.17
3 年以上	10,447,435.68	33.43	63,799,081.10	47.90
合计	31,250,830.67	100.00	133,196,505.38	100.00

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：

单位名称	期末余额	未结算原因
海南达乐居装饰工程有限公司	6,278,868.00	未到结算期
郴州小埠投资开发集团有限公司	4,000,000.00	未到结算期
小 计	10,278,868.00	

(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

其他说明

适用 不适用

(1) 期末余额前 5 名的预付款项合计数 15,682,342.46 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 50.18%。

(2) 本公司与广州市番禺区南边镇樟边村城中村改造项目、与广州市番禺区南村镇官堂村改造项目合作协议到期，项目中止，前期对两个项目的投入本期计提减值准备 43,000,000.00 元。

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	2,416,345,593.62	2,261,044,911.02
合计	2,416,345,593.62	2,261,044,911.02

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	267,134,672.05
1 年以内小计	267,134,672.05
1 至 2 年	254,822,076.67
2 至 3 年	61,351,536.76
3 年以上	2,501,511,189.44
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	3,084,819,474.92

(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	2,572,863,230.76	2,548,553,453.22
预售监管资金	172,363,554.28	
代垫拆迁款	267,637,798.24	267,620,424.54
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他保证金及押金	35,191,695.83	90,851,138.91
备用金借支	9,839,017.47	7,819,850.25
合计	3,084,819,474.92	2,941,769,045.26

(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)	
2022年1月1日余额	215,336,189.45	410,396,909.40	54,991,035.39	680,724,134.24
2022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	41,914,221.18	22,850,000.00	26,927,178.34	91,691,399.52
本期转回		68,136,514.51		68,136,514.51
本期转销				
本期核销				
其他变动	-25,078,523.46		-10,726,614.49	-35,805,137.95
2022年12月31日余额	232,171,887.17	365,110,394.89	71,191,599.24	668,473,881.30

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	
其他应收款	680,724,134.24	91,691,399.52	68,136,514.51		-35,805,137.95	668,473,881.30
合计	680,724,134.24	91,691,399.52	68,136,514.51		-35,805,137.95	668,473,881.30

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	68,136,514.51	预期信用损失转回
合计	68,136,514.51	/

本集团对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司的应收款根据最新法院查封 835 套商品房价值重新预计信用损失，本期转回坏账准备 68,136,514.51 元。

(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	997,859,304.66	3 年以上	32.35	342,265,394.90
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	649,615,028.26	1-3 年以上	21.06	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	426,728,423.22	3 年以上	13.83	128,018,527.00
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	8.68	
海口泓轩企业管理有限责任公司	股权转让款	138,000,000.00	1-2 年	4.47	
合计	/	2,479,813,180.68	/	80.39	532,145,227.78

(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
在产品						
库存商品	532,586.96		532,586.96	593,014.03		593,014.03
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	4,747,670,531.61	174,346,944.58	4,573,323,587.03	5,278,849,659.99	99,192,395.92	5,179,657,264.07
开发产品	2,871,143,147.02	479,205,698.42	2,391,937,448.60	3,876,377,933.60	495,757,644.79	3,380,620,288.81
工程施工	29,816,990.57		29,816,990.57	22,044,239.34		22,044,239.34
合计	7,649,163,256.16	653,552,643.00	6,995,610,613.16	9,177,909,157.29	594,950,040.71	8,582,959,116.58

(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						
开发成本	99,192,395.92	64,028,256.65	11,126,292.01			174,346,944.58
开发产品	495,757,644.79	238,557,463.02		110,993,675.41	144,115,733.98	479,205,698.42
合计	594,950,040.71	302,585,719.67	11,126,292.01	110,993,675.41	144,115,733.98	653,552,643.00

(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 1,283,960,877.22 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

(1) 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	2018.1	滚动开发、整体竣工预计 2026 年	16.92 亿	975,388,546.24	452,376,562.26	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发	11 亿	29,619,443.19		
江门天鹅湾	2016.4	滚动开发、整体竣工预计 2023 年	6.25 亿	44,505,075.99	81,680,280.72	
广州雅鸣轩项目	2017.1	2024 年 12 月	10.47 亿	1,075,889,876.57	1,080,199,924.46	
江门悦泰金融中心	2018.3	2023 年 12 月（不含酒店地块）	39 亿	1,543,591,958.08	1,666,837,295.19	
柬埔寨磅湛天鹅湾	2019.1		6500 万美元	377,455,214.70	420,452,951.94	174,346,944.58

郴州天鹅湾	2018.8	2023年10月	7.39 亿	346,317,470.87	302,177,789.59	
海南白马天鹅湾 F 地块	待开发			178,953,977.99		
北京虹湾国际中心地块	待开发			242,797,875.10	242,797,875.10	
夏茅地块	待开发			64,175,306.03	64,175,306.03	
金边葵花酒店地块	待开发			400,023,815.23	436,972,546.32	
其他				131,100.00		
合 计				5,278,849,659.99	4,747,670,531.61	174,346,944.58

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围减少	年末余额	跌价准备
安徽理工大学西校区项目	2022年6月		529,305,475.97	371,988,892.15		157,316,583.82	
三门峡天鹅湾	滚动开发	177,056,429.70		43,031,148.58	134,025,281.12		
江门天鹅湾	滚动开发	295,183,983.04	35,649,334.97	118,219,251.00		212,614,067.01	76,669,612.92
益丰花园	2014年12月	17,770,621.21		1,700,715.81		16,069,905.40	
荣庆大厦	2001年5月	187,334.18				187,334.18	
高壁综合大市场	2017年6月	1,631,051,289.97	85,856,099.79			1,716,907,389.76	402,536,085.50
白马天鹅湾	2017年12月	144,591,000.76	389,607.95	4,125,301.51	140,855,307.20		
亿城花园	2014年12月	512,581,198.64		87,011,422.20		425,569,776.44	
东华荣廷	2020年12月	355,011,504.35		56,137,870.51		298,873,633.84	

府							
福嘉花园	2021 年 12 月	665,471,692.36	3,132,905.00	571,240,742.96	97,363,854.40		
滨江花园	2020 年 7 月	33,868,422.82		1,200,000.00	32,668,422.82		
广州天鹅湾二期	2015 年 9 月	43,604,456.57				43,604,456.57	
合 计		3,876,377,933.60	654,333,423.68	1,254,655,344.72	404,912,865.54	2,871,143,147.02	479,205,698.42

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	11,263,046.57	33,558,469.12
应收退货成本		
预缴税金	29,063,668.06	111,453,502.07
合计	40,326,714.63	145,011,971.19

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
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	235,734,923.71			-792,184.11						234,942,739.60	
海南泓城房地产开发有限公司	544,069,450.62		589,311,838.05	45,242,387.43							
小计	803,604,374.33		589,311,838.05	44,450,203.32						258,742,739.60	23,800,000.00
二、联营企业											
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	5,431,667.89			4,829,733.41						10,261,401.30	
海南瀚城房地产开发有限公司	501,781,723.67		499,941,282.00	20,498,410.09					-22,338,851.76		
小计	507,213,391.56		499,941,282.00	25,328,143.50					-22,338,851.76	10,261,401.30	
合计	1,310,817,765.89		1,089,253,120.05	69,778,346.82					-22,338,851.76	269,004,140.90	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	0
合计	0	0

(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元。

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	800,381,384.89			800,381,384.89
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	32,954,945.90			32,954,945.90
(1) 处置	32,954,945.90			32,954,945.90
(2) 其他转出				
4. 期末余额	767,426,438.99			767,426,438.99
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	172,287,368.94			172,287,368.94
2. 本期增加金额	25,658,048.60			25,658,048.60
(1) 计提或摊销	25,658,048.60			25,658,048.60
3. 本期减少金额	13,941,899.88			13,941,899.88

(1) 处置	13,941,899.88			13,941,899.88
(2) 其他转出				
4. 期末余额	184,003,517.66			184,003,517.66
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	583,422,921.33			583,422,921.33
2. 期初账面价值	628,094,015.95			628,094,015.95

(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
地铁丰亭商业房	22,816,387.88	不符合规划要求
宝华路车位、房产	4,800,749.99	不符合规划要求
合计	27,617,137.87	

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	49,205,267.87	136,884,456.21
固定资产清理		
合计	49,205,267.87	136,884,456.21

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	196,993,498.84	5,168,969.13	31,239,163.76	22,958,547.28	256,360,179.01
2. 本期增加金额		42,699.56	958.73	205,856.75	249,515.04
(1) 购置		42,699.56	958.73	205,856.75	249,515.04
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	98,210,604.99	921,500.00	5,430,383.81	4,091,093.90	108,653,582.70
(1) 处置或报废	48,719,970.97	921,500.00	2,621,800.84	1,868,760.89	54,132,032.70
(2) 合并范围减少	49,490,634.02		2,808,582.97	2,222,333.01	54,521,550.00
4. 期末余额	98,782,893.85	4,290,168.69	25,809,738.68	19,073,310.13	147,956,111.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	53,693,783.15	4,036,482.52	25,498,112.13	20,474,084.38	103,702,462.18
2. 本期增加金额	4,197,135.73	253,552.59	1,567,398.66	624,309.56	6,642,396.54
(1) 计提	4,197,135.73	253,552.59	1,567,398.66	624,309.56	6,642,396.54
3. 本期减少金额	17,636,250.40	800,527.53	5,118,304.18	3,812,193.75	27,367,275.86
(1) 处置或报废	6,210,306.11	800,122.56	2,449,250.15	1,758,795.08	11,218,473.90
(2) 合并范围影响	11,425,944.29	404.97	2,669,054.03	2,053,398.67	16,148,801.96
4. 期末余额	40,254,668.48	3,489,507.58	21,947,206.61	17,286,200.19	82,977,582.86
三、减值准备					
1. 期初余额	15,773,260.62				15,773,260.62
2. 本期增加金额	28,699,085.66				28,699,085.66
(1) 计提	28,699,085.66				28,699,085.66
3. 本期减少金额	28,699,085.66				28,699,085.66

(1) 处置或报废	28,699,085.66				28,699,085.66
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	42,754,964.75	800,661.11	3,862,532.07	1,787,109.94	49,205,267.87
2. 期初账面价值	127,526,455.07	1,132,486.61	5,741,051.63	2,484,462.90	136,884,456.21

(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

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

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(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

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	42,616,502.21	42,616,502.21
房屋、建筑物	42,616,502.21	42,616,502.21
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	42,616,502.21	42,616,502.21
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	5,073,393.12	5,073,393.12
(1) 计提	5,073,393.12	5,073,393.12
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	5,073,393.12	5,073,393.12
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	37,543,109.09	37,543,109.09
2. 期初账面价值		

其他说明：

无

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	土地	软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				78,005,522.27	5,312,790.96	2,517,395.65	85,835,708.88
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					5,312,790.96	241,994.61	5,554,785.57
(1) 处置							
(2) 合并 范围减少					5,312,790.96	241,994.61	5,554,785.57
4. 期末余额				78,005,522.27		2,275,401.04	80,280,923.31
二、累计摊销							
1. 期初余额					1,977,912.53	2,280,804.58	4,258,717.11
2. 本期增加 金额					99,614.79	181,476.47	281,091.26
(1) 计提					99,614.79	181,476.47	281,091.26
3. 本期减少 金额					2,077,527.32	236,852.95	2,314,380.27

(1) 处置							
(2) 合并范围减少					2,077,527.32	236,852.95	2,314,380.27
4. 期末余额						2,225,428.10	2,225,428.10
三、减值准备							
1. 期初余额				78,005,522.27			78,005,522.27
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
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						49,972.94	49,972.94
2. 期初账面价值					3,334,878.43	236,591.07	3,571,469.50

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

(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已过期，已全额计提减值准备。

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
合计	41,523,101.80					41,523,101.80

(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		
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
合计	40,638,580.79	884,521.01				41,523,101.80

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

项目	茶陵嘉元矿业有限公司	广州亿城泉说酒店有限公司	广州茂华物业管理有限公司	广东粤沛健康医疗投资有限公司	广东国森林业有限公司
商誉账面余额①	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	16,075,200.97	884,521.01
商誉减值准备余额②	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	16,075,200.97	884,521.01
商誉的账面价值③=①-②					
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④					
调整后整体商誉的账面价值⑤=④+③					
资产组的账面价值⑥	-37,166,564.51	-71,461,048.63	-17,350,366.42	-31,592,433.29	56,973,117.38
包含整体商誉的资产组的账面价值⑦=⑤+⑥	-37,166,564.51	-71,461,048.63	-17,350,366.42	-31,592,433.29	56,973,117.38
资产组预计未来现金流量的现值(可回收金额)⑧	-37,166,564.51	-71,461,048.63	-17,350,366.42	-31,592,433.29	51,946,520.92
商誉减值损失(大于0时)⑨=⑧-⑦	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	25,720,321.55	884,521.01
归属于母公司的减值损失	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	16,075,200.97	884,521.01
归属于少数股东的减值损失				9,645,120.58	

(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

广东国森林业有限公司为非上市公司,无公开市场价格,公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试,采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价值进行比较。商誉减值测算过程及关键参数如下:

商誉所在资产组未来现金流量现值基于管理层批准的 2023 年至 2027 年财务预算确定,资产组超过 5 年的现金流量以 2027 年的预算数永续计算。

预计未来现金流量的现值重要参数:

单位(元)

项目	广东国森林业有限公司
折现率	12%
评估价	51,946,520.92

经测算,以上公司资产组的可收回金额低于资产组账面价值,已发生减值。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

本集团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，确认相应的减值损失。

其他说明

适用 不适用

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	16,770.12		8,750.04		8,020.08
装修费	6,199,342.36		1,941,802.44		4,257,539.92
其他	1,119,068.97			1,119,068.97	
合计	7,335,181.45		1,950,552.48	1,119,068.97	4,265,560.00

其他说明：

无

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	703,853,214.02	175,963,303.51	707,014,785.85	176,753,696.46
内部交易未实现利润			16,104,616.92	4,026,154.23
可抵扣亏损			252,469,177.68	63,117,294.44
预提费用				
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	717,053,214.02	179,263,303.51	988,788,580.45	247,197,145.13

(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	760,812,910.29	2,080,066,126.26
可抵扣亏损	1,687,551,315.10	1,337,086,604.52
合计	2,448,364,225.39	3,417,152,730.78

(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
2022 年		46,320,281.72	
2023 年	202,808,231.00	155,007,097.85	
2024 年	175,176,404.41	208,222,077.09	
2025 年	294,015,807.94	532,028,947.00	
2026 年	234,752,918.40	342,401,457.55	
2027 年	724,937,117.42		
无期限	55,860,835.93	53,106,743.31	
合计	1,687,551,315.10	1,337,086,604.52	/

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	19,985,999.96		19,985,999.96
合计	19,985,999.96		19,985,999.96	19,985,999.96		19,985,999.96

其他说明：

无

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	531,276,100.00	568,209,731.25
保证借款		15,000,000.00
信用借款	101,375,418.82	50,000,000.00
合计	632,651,518.82	633,209,731.25

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 400,000,000.00 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 (%)
延边农村商业银行股份有限公司	400,000,000.00	9.50%	2020/9/20	27.75%
合计	400,000,000.00	/	/	/

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

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）	143,487,150.43	736,373,513.12
1 年至 2 年（含 2 年）	362,617,289.74	216,001,778.18
2 年至 3 年（含 3 年）	172,106,068.89	224,597,446.11
3 年以上	256,294,510.09	213,731,818.51
合计	934,505,019.15	1,390,704,555.92

(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
湖南省郴州建设工程集团有限公司	205,941,933.09	未结算
广东永和建设集团有限公司	144,652,974.63	未结算
中铁建工集团有限公司	40,779,598.92	未结算
广东省电白建筑集团有限公司	35,088,054.89	未结算
深圳市湛联基础建筑工程有限公司	34,694,117.65	未结算
合计	461,156,679.18	/

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
预收租赁费	13,355,326.10	22,427,105.49
其他预收款项		5,947.20
合计	13,355,326.10	22,433,052.69

(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	931,549,063.69	1,835,998,675.61
预收工程款、装修款	15,765,452.61	15,658,814.92
其他	3,751,499.77	112,093.74
合计	951,066,016.07	1,851,769,584.27

(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**(1) 期末预收房款明细**

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		112,771,596.07	已竣工	100%
江门天鹅湾	33,834,668.21	60,825,307.43	2023年12月	94.73%
亿城花园	21,411,547.18	49,075,891.84	已竣工	40.23%
白马天鹅湾		9,493,905.30	已竣工	86.73%
滨江花园		6,404,580.68	已竣工	97.42%
福嘉花园		545,231,643.70	已竣工	93.83%
高壁综合大市场	114,150,581.33	82,398,387.05	已竣工	71.60%
郴州粤泰天鹅湾	221,196,507.11	179,524,848.60	滚动开发	47.50%
磅湛天鹅湾	22,282,765.99	3,624,821.64		
安徽理工大学西校区项目	447,551,480.73	713,199,350.46	滚动开发、整体竣工预计2026年	50.00%
广州地区项目	71,121,513.14	73,448,342.84	已竣工	

合 计	931,549,063.69	1,835,998,675.61		
-----	----------------	------------------	--	--

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	13,042,445.56	88,992,946.92	84,494,441.36	17,540,951.12
二、离职后福利-设定提存计划	187,723.45	3,184,704.83	3,043,223.04	329,205.24
三、辞退福利	513,557.53	1,041,455.00	1,335,994.67	219,017.86
四、一年内到期的其他福利		147,281.23	147,281.23	-
合计	13,743,726.54	93,366,387.98	89,020,940.30	18,089,174.22

(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	11,826,053.81	78,490,377.20	75,151,706.26	15,164,724.75
二、职工福利费	27,388.80	2,583,913.97	2,537,246.74	74,056.03
三、社会保险费	58,534.05	4,051,102.09	3,473,087.23	636,548.91
其中：医疗保险费	51,200.46	3,928,556.96	3,381,806.74	597,950.68
工伤保险费	5,476.62	97,679.49	71,569.24	31,586.87
生育保险费	1,856.97	24,865.64	19,711.25	7,011.36
四、住房公积金	778,888.58	3,779,225.35	3,016,899.01	1,541,214.92
五、工会经费和职工教育经费	351,580.32	88,328.31	315,502.12	124,406.51
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	13,042,445.56	88,992,946.92	84,494,441.36	17,540,951.12

(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	181,669.42	3,078,473.55	2,944,190.10	315,952.87
2、失业保险费	6,054.03	106,231.28	99,032.94	13,252.37
3、企业年金缴费				
合计	187,723.45	3,184,704.83	3,043,223.04	329,205.24

其他说明：

□适用 √不适用

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	110,482,607.49	148,792,715.33
消费税	0.00	0.00
营业税	675,913.89	675,913.89
企业所得税	296,123,404.14	384,236,679.69
个人所得税	6,160,176.25	7,044,738.48
城市维护建设税	6,679,716.12	9,740,495.43
土地增值税	411,111,828.42	602,458,215.43
教育费附加	3,235,750.92	4,625,545.45
地方教育附加	2,160,251.17	3,008,271.40
堤防费	971,710.58	1,116,433.22
房产税	7,189,454.57	6,869,426.68
土地使用税	2,854,928.62	3,317,964.54
其他	1,471,483.79	1,411,295.24
合计	849,117,225.96	1,173,297,694.78

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	244,602,529.12	203,584,251.30
应付股利	958,419.70	958,419.70
其他应付款	1,228,533,105.58	1,299,747,870.60
合计	1,474,094,054.40	1,504,290,541.60

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	19,825,131.32	9,885,103.26
企业债券利息		
短期借款应付利息	224,777,397.80	193,699,148.03
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	244,602,529.12	203,584,251.30

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
延边农村商业银行有限公司	162,717,071.74	
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	7,874,668.00	
合计	170,591,739.74	/

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
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
往来款项	719,413,671.25	1,061,231,877.35
购房意向金	208,530,869.27	164,147,430.86
押金保证金	13,677,431.48	22,627,808.34
代收代付款	4,839,287.17	12,996,951.24
其他	282,071,846.41	38,743,802.81
合计	1,228,533,105.58	1,299,747,870.60

(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
广州穗融企业管理有限公司	237,029,884.00	往来款
厦门进衡企业管理有限公司	51,575,677.54	往来款
江门市新会区凯富投资开发有限公司	50,000,000.00	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
厦门奉朝企业管理有限公司	41,447,652.66	往来款
合计	430,053,214.20	/

其他说明：

适用 不适用

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		2,385,477,934.54
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		
已经逾期的长期借款	80,428,800.00	
合计	80,428,800.00	2,385,477,934.54

其他说明：

重要的已逾期未偿还的借款情况

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	80,428,800.00	11.00%	2022/8/5	16.5%

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 注 1	1,479,757.83	1,479,757.83
待转销项税额	78,753,913.88	136,270,861.43
合计	80,233,671.71	137,750,619.26

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

注 1：2011 年 6 月，经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514 号《关于〈建设用地通知书〉阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中 99 号地块进行前期投入补偿。本公司益丰花园项目按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。

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	2,799,668,959.94	509,900,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押及质押借款	168,058,000.00	169,178,000.00
合计	2,967,726,959.94	679,078,000.00

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		14,346,837.95
项目合作长期应付款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	64,346,837.95

其他说明：

适用 不适用

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）	1,832,711,561.45			1,832,711,561.45
其他资本公积	69,819,647.34			69,819,647.34
合计	1,902,531,208.79			1,902,531,208.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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					税后归属于少数股东	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		
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	-33,024,461.81	53,775,097.11				54,043,333.41	-268,236.30	21,018,871.60
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								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-33,024,461.81	53,775,097.11				54,043,333.41	-268,236.30	21,018,871.60
其他综合收益合计	-33,024,461.81	53,775,097.11				54,043,333.41	-268,236.30	21,018,871.60

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	-476,003,648.08	348,620,525.76
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-476,003,648.08	348,620,525.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,346,606,583.26	-824,624,173.84
减：提取法定盈余公积		
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	-1,822,610,231.34	-476,003,648.08

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 0.00 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	1,449,733,657.48	1,192,823,119.82	887,023,138.49	694,522,774.20
其他业务	2,766,103.40	1,127,517.80	1,709,889.46	265,408.72
合计	1,452,499,760.88	1,193,950,637.62	888,733,027.95	694,788,182.92

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	145,249.98		88,873.30	
营业收入扣除项目合计金额	276.61		170.99	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.19%	/	0.19%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	276.61	扣除水电费收入 113.86 万元；扣除土地出租收入 146.39 万元；扣除其他 16.36 万元。	170.99	土地出租收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	276.61		170.99	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的				

方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	144,973.37		88,702.31	

(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	5,118,279.78	1,038,850.91
教育费附加	2,190,305.85	733,926.04
资源税		
房产税	2,177,677.48	3,986,879.29
土地使用税	2,959,583.72	4,379,064.54
车船使用税		
印花税	416,912.57	509,074.95
土地增值税	189,976,795.63	100,292,454.61
地方教育费附加	1,463,206.09	516,636.30
其他税金	323,016.51	-8,851,386.12
合计	204,625,777.63	102,605,500.52

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
销售佣金	31,979,951.77	11,346,701.55
薪酬	17,591,885.30	19,121,122.93
广告宣传费	9,037,724.77	13,169,866.56
代销手续费	9,828,747.59	2,066,097.78
酒店能源费用	4,501,632.22	4,154,286.02
办公费	476,124.22	299,338.50

其他	209,509.81	3,536,987.34
合计	73,625,575.68	53,694,400.68

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	52,945,711.34	67,083,872.29
折旧摊销	13,869,863.80	22,398,224.85
聘请中介机构费用	5,901,319.30	41,427,414.09
业务招待费	8,245,916.38	9,206,580.47
水电租金物业	4,622,003.07	7,244,247.09
办公费用	3,789,956.35	3,490,755.28
差旅费	3,238,698.94	4,615,178.09
其他	2,191,514.24	5,637,599.29
合计	94,804,983.42	161,103,871.45

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	491,213,279.84	487,670,874.41
减：资本化利息支出	150,194,333.74	217,466,509.39
减：利息收入	1,187,541.14	2,055,692.86
加：汇兑损益		457,014.40
加：手续费	396,294.00	550,840.74
加：其他	36,181.45	177,821.06
合计	340,263,880.41	269,334,348.36

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	427,724.17	1,149,401.97
代扣个人所得税手续费返还	126,251.68	42,902.38

合计	553,975.85	1,192,304.35
----	------------	--------------

其他说明：

与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
益丰项目		270,072.82	与收益相关
其他	427,724.17	879,329.15	与收益相关
小计	427,724.17	1,149,401.97	

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	69,778,346.82	-1,978,085.94
处置长期股权投资产生的投资收益	30,983,714.70	25,182,221.40
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		
债务重组收益		
合计	100,762,061.52	23,204,135.46

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	-8,674,935.62	-6,970,570.37
其他应收款坏账损失	-23,554,885.01	-155,644,892.00
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	-32,229,820.63	-162,615,462.37

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	-302,585,719.67	-289,371,597.38
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	-28,699,085.66	
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		
十一、商誉减值损失	-884,521.01	
十二、其他	-43,000,000.00	
合计	-375,169,326.34	-289,371,597.38

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
非流动资产处置收益	1,255,428.77	251,442.52
合计	1,255,428.77	251,442.52

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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款赔款违约金收入	1,622,241.00	2,811,369.72	1,622,241.00
无需支付的款项	20,000.44	1,100,028.01	20,000.44
其他	787,727.51	806,201.93	787,727.51
合计	2,429,968.95	4,717,599.66	2,429,968.95

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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	60,134.27	2,450,583.12	60,134.27
其中：固定资产处置损失	60,134.27	2,450,583.12	60,134.27
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,400,000.00	294,750.00	1,400,000.00
罚款及滞纳金	90,831,523.14	98,323,131.42	90,831,523.14
赔偿金及违约金（注）	491,474,404.22	36,938,211.76	491,474,404.22
其他	594,562.00	895,806.26	594,562.00
合计	584,360,623.63	138,902,482.56	584,360,623.63

其他说明：

本集团受让的海南开发项目收到项目所在地分管税务部门关于土地增值税的清算文书，依据项目转让合同，本集团承担相应税费 413,741,040.02 元。本集团与安徽江龙投资有限公司合同纠纷案根据（2022）皖 0403 民初 2080 号民事判决书计提赔偿金 60,556,411.05 元。

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	10,808,346.28	21,864,720.40
递延所得税费用	90,332,423.28	-30,110,570.20
合计	101,140,769.56	-8,245,849.80

(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	-1,341,529,429.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	-335,382,357.35
子公司适用不同税率的影响	2,840,707.53
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	51,320,702.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	281,545,699.41
转回前期已确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	100,816,017.80
所得税费用	101,140,769.56

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、58、

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	299,858,483.05	138,892,717.05
押金保证金	3,197,923.19	3,971,580.00
其他	162,130,489.79	13,499,355.96
合计	465,186,896.03	156,363,653.01

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	383,973,502.02	137,089,218.64
付现费用	68,093,846.26	101,022,771.14
其他	79,709,338.17	1,190,556.26
合计	531,776,686.45	239,302,546.04

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

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(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
贷款保证金		15,100,000.00
合计		15,100,000.00

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
加：资产减值准备	375,169,326.34	289,371,597.38
信用减值损失	32,229,820.63	162,615,462.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,642,396.54	35,421,826.26
使用权资产摊销	5,073,393.12	
无形资产摊销	281,091.26	492,530.09
长期待摊费用摊销	1,950,552.48	13,871,849.15
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）	-1,255,428.77	-251,442.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	60,134.27	2,450,583.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	341,018,946.10	270,204,365.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-100,762,061.52	-23,204,135.46
递延所得税资产减少（增加以“-”	67,933,841.62	-38,618,874.11

号填列)		
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)	906,940,715.62	-948,118,968.14
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	50,103,786.53	558,007,837.95
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-139,015,539.93	781,973,961.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
使用权资产摊销	42,616,502.21	
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,708,335.35	143,165,104.60
减: 现金的期初余额	143,165,104.60	404,935,536.38
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	-131,456,769.25	-261,770,431.78

(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	41,366,300.00
其中: 三门峡粤泰房地产开发有限公司	
海南白马天鹅湾置业有限公司	41,366,300.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,809,169.13
其中: 三门峡粤泰房地产开发有限公司	344,305.88
海南白马天鹅湾置业有限公司	1,464,863.25
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中: 三门峡粤泰房地产开发有限公司	
海南白马天鹅湾置业有限公司	
处置子公司收到的现金净额	39,557,130.87

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	11,708,335.35	143,165,104.60

其中：库存现金	318,280.08	232,772.20
可随时用于支付的银行存款	11,390,055.27	142,932,332.40
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	11,708,335.35	143,165,104.60
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	11,708,335.35	143,165,104.60

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	20,090.99	6.9646	139,925.71
港币	69,667.82	0.8933	62,234.26
其他应收款			
其中：美元	335,946.77	6.9646	2,339,734.87
港币	653,766.28	0.8933	584,009.42
短期借款			
其中：美元	3,500,000.00	6.9646	24,376,100.00
港币			
应付账款			
其中：美元	1,387,563.94	6.9646	9,663,827.82
港币			
其他应付款			
其中：美元	4,923,541.07	6.9646	34,290,494.12
港币	504,758.42	0.8933	450,900.70

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	丧失控制权时点的确定依据	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
海南白马天鹅湾置业有限公司 三门峡粤泰房地产开发有限公司	41,366,300.00	100	转让	2022.9.30	已满足控制权转移的基本条件	30,983,714.70						

其他说明:

√适用 □不适用

海南白马天鹅湾置业有限公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司根据评估价值合并处置股权价款 41,366,300.00 元,其中海南白马天鹅湾置业有限公司评估价 122,211,300.00 元,三门峡粤泰房地产开发有限公司评估价-80,845,000.00 元。

4、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

公司名称	股权取得时点	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
广州粤泰行营销策划有限公司	2022-07-20	100,000.00		100.00%
海南粤泰实业发展有限公司	2022-03-28	100,000,000.00		100.00%
淮南粤城置业有限公司	2022-02-22	100,000,000.00		100.00%
广州粤泰生态科技有限公司	2022-03-11	20,000,000.00		100.00%

2、注销的公司

子公司湖南粤璟房地产开发有限公司、湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司已于 2022 年清算注销。

5、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	
广州粤泰金控投资有限公司	广州	广州	投资	100		设立
广州远泰股权投资管理有限公司	广州	广州	投资		100	设立
西藏捷兴虹湾实业有限公司	拉萨	拉萨	房地产开发		100	设立
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	设立
广州粤泰健康产业发展有限公司	广州	广州	健康服务	100		设立
广州粤泰健康管理有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东粤沛健康医疗投资有限公司	广州	广州	健康服务		62.5	非同一控制企业合并
广州粤泰健康医疗科技有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东宝瑞国际医学中心有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
西藏粤康泰创业投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资		100	设立
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		同一控制下企业合并
江门市粤泰发展有限公司	江门	江门	房地产开发	100		设立
江门市悦泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发		50	设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
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	设立
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售		100	非同一控制下企业合并
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	设立
广州粤泰实业发展有限公司	广州	广州	土地管理		100	设立
海南粤泰实业发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100	设立
淮南粤城置业有限公司	安徽	安徽	房地产开发		100	设立
广州粤泰行营销策划	广州	广州	商务服务		100	设立

有限公司						
广州丰登供应链有限公司	广州	广州	贸易		80	设立
广州荟桑贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广州粤泰南粤投资控股有限公司	广州	广州	投资	100		设立
广州粤泰生态科技有限公司	广州	广州	应用服务		100	设立
广东城市价值投资运营有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
广东新空间城市更新有限公司	广州	广州	房地产开发		100	设立
深圳市粤合物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	设立
广州粤泰建设有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		设立
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		同一控制下企业合并
西安东华置业有限公司	西安	西安	房地产开发	80		设立
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		同一控制下企业合并
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		设立
广州市东御房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	85.63		设立
广州普联房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	55		非同一控制下企业合并
广州亿城泉说酒店有限公司	广州	广州	服务		100	非同一控制下企业合并
广州茂华物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	非同一控制下企业合并
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		设立
湖南粤泰城市运营有限公司	郴州	郴州	房地产开发	100		设立
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		65	非同一控制下企业合并
郴州嘉德置业有限公司	郴州	郴州	房地产开发		100	设立
郴州粤泰物业服务有限公司	郴州	郴州	物业管理		100	设立
郴州华泰城酒店管理有限公司	郴州	郴州	酒店服务		100	设立
湖南华泰嘉德商业管理有限公司	郴州	郴州	商业管理		100	设立

广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、 林木种植		100	非同一控制 合并
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
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		设立
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		同一控制企 业合并
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
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		设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	设立
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	设立
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	非同一控制 企业合并
粤泰國際集團有限公司	香港	香港	投资		100	设立
Mingren Limited	维尔京群 岛	维尔京群 岛	投资贸易		100	设立
Skill House Limited	维尔京群 岛	维尔京群 岛	投资贸易		100	设立
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Yue Tai Development Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Yue Tai Management Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Yue Tai Finance Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Jovial Heart Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Oceanic Chariot Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Think Smart Investments Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Fortune Hour Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Able Talent Investments Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
Coastal Marine Limited	萨摩亚群 岛	萨摩亚群 岛	投资贸易		100	非同一控制 企业合并
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	金边	金边	房地产开发		98	设立
天鹅湾国际金融中心有限公司	金边	金边	金融服务		98	设立

香港粤泰专业银行	金边	金边	金融服务		100	设立

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：

无

(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%	-455,722.50		84,779,008.43
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	35%	-84,418,854.14		-85,203,123.92

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	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京东华虹湾房地产开发有限公司	510,886,964.51	19,985,999.96	530,872,964.47	248,276,269.70		248,276,269.70	510,895,577.96	19,985,999.96	530,881,577.92	246,765,808.15		246,765,808.15
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	1,763,574,234.72	2,154,424.77	1,765,728,659.49	1,932,073,934.98	36,800,000.00	1,968,873,934.98	1,881,233,132.36	2,201,677.89	1,883,434,810.25	1,842,950,290.57		1,842,950,290.57

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
北京东华虹湾房地产开发有限公司		-1,519,075.00	-1,519,075.00	-918.45		-2,632,562.57	-2,632,562.57	-3,501.99
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	-3,449,689.27	-243,629,795.18	-243,629,795.18	1,559,184.77	-13,809,213.18	-176,972,494.90	-176,972,494.90	-1,083,715.47

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	
一、合营企业						
深圳市大新佳业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	50.00		权益法核算
二、联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	投资	20.00		权益法核算

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	深圳市大新佳业投资发展有限公司
流动资产	117,905,473.73	117,906,477.96
其中：现金和现金等价物	5,430.66	6,434.89
非流动资产	334,907,403.53	336,490,767.51
资产合计	452,812,877.26	454,397,245.47

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	434,150,018.25	435,734,386.46
按持股比例计算的净资产份额	217,075,009.12	217,867,193.23
调整事项		
--商誉	17,867,730.48	17,867,730.48
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	234,942,739.60	235,734,923.71
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	1,004.23	1,058.87
所得税费用		
净利润	-1,584,368.21	918,266.60
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,584,368.21	918,266.60
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
	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南恒升天鹅湾置业有限公司
流动资产	1,448,103,130.29	1,925,405,767.79
非流动资产	9,680,062.36	9,785,369.30
资产合计	1,457,783,192.65	1,935,191,137.09
流动负债	1,406,476,186.13	1,908,032,797.64
非流动负债		
负债合计	1,406,476,186.13	1,908,032,797.64
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	51,307,006.52	27,158,339.45

按持股比例计算的净资产份额	10,261,401.30	5,431,667.89
调整事项		
—商誉		
—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	10,261,401.30	5,431,667.89
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	350,418,899.38	479,807,700.40
净利润	24,148,667.07	13,978,825.50
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	24,148,667.07	13,978,825.50
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。

（一）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）2的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中前五位客户的款项占应收账款 19.04%（上年末为 18.28%，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（五）2 和附注（五）4 的披露。

（二）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：

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。

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	期末数			
	1 年以内	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
长期借款（不含利息）		2,967,726,959.94		2,967,726,959.94
长期应付款（不含利息）			50,000,000.00	50,000,000.00
合 计		2,967,726,959.94	50,000,000.00	3,017,726,959.94

（续上表）

项 目	上年年末数			
	1 年以内	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
长期借款（不含利息）	2,385,477,934.54		679,078,000.00	3,064,555,934.54
长期应付款（不含利息）		14,346,837.95	50,000,000.00	64,346,837.95
合 计	2,385,477,934.54	14,346,837.95	729,078,000.00	3,128,902,772.49

截至报告期末，本集团无对外承担其他保证责任的事项。

（三）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，包括汇率风险和利率风险。

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。本集团面临的汇率变动的风险主要与本集团外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本集团会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

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	期末数		上年年末数	
	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%	280,863.35	-29,716,011.99	168,379.03	-30,260,928.78
人民币对美元贬值 5%	-280,863.35	29,716,011.99	-168,379.03	30,260,928.78
人民币对港元升值 5%	3,035.14	-25,671,238.74	1,261.42	-23,121,853.44
人民币对港元贬值 5%	-3,035.14	25,671,238.74	-1,261.42	23,121,853.44

注：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

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及金融机构等带息债务。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。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团以浮动利率计息的银行借款人民币 0 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 0 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，不会对本集团的利润总额和股东权益产生重大的影响。

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

(一) 以公允价值计量的金融工具

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团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。

(二) 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

本集团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。

本集团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 万元	19.82	19.82

本企业的母公司情况的说明

截止 2022 年 12 月 31 日，母公司及其一致行动人合计持有本公司 63.45% 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

详见本财务报表附注九在其他主体中的权益之说明

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

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注九“在其他主体中的权益”之说明。

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

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
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
柬城泰集团有限公司	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
金边天鹅湾置业发展有限公司	同一最终控制人
广州市宏天房地产开发有限公司	同一最终控制人
杨硕	实际控制人之子
深圳市中浩丰投资发展有限公司	深圳大新佳业投资发展有限公司的合营企业
北京城启东华府物业管理服务有限公司	其他关联方
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
海南亿城房地产开发有限公司	其他关联方
信宜市信誉建筑工程有限公司	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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
北京城启东华府物业管理服务有限公司	采购商品、接受劳务				705,943.72

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
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	工程收入	2,809,105.00	131,645.00
海南亿城房地产开发有限公司	工程收入		179,565.62
广州粤泰控股集团有限公司	销售苗木		50,471.00
北京博成房地产有限公司	销售商品、提供劳务		30,000.00
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	销售苗木款		299,365.60
金边天鹅湾置业发展有限公司	销售商品、提供劳务		446,561.00
广州市宏天房地产开发有限公司	销售苗木款	26,308.00	6,210.00
合计		2,835,413.00	1,143,818.22

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

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	243,116,605.64	2015-9-15	2025-11-15	否
广州远泰股权投资管理有限公司	860,950,102.86	2020-4-11	2025-9-30	否
江门市悦泰置业有限公司	509,700,000.00	2021-5-28	2026-3-21	否

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
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	243,116,605.64	2015-9-15	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	238,968,072.00	2018-1-5	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	470,654,412.93	2016-7-27	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司	400,000,000.00	2018-4-19	2022-9-20	否
广州粤泰控股集团有限公司	80,787,000.00	2018-2-6	2025-8-5	否
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	152,509,815.40	2017-10-24	2025-11-15	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	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	258,400,000.00	2018-3-16	2025-11-15	否
江门市碧海银湖房地产有限公司	860,950,102.86	2020-4-11	2025-9-30	否

司、海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				
杨树坪、杨硕	350 万美金	2022-3-20	2023-3-21	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	35,000,000.00	2018-3-22	2025-12-31	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

(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	842.18	1,041.03

(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	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	4,252,643.61	440,107.25	4,797,255.47	302,377.55
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	299,365.60	89,262.28	299,365.60	29,817.56
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司	7,668.00	536.76	10,068.00	503.40
应收账款	北京博成房地产有限公司	30,000.00	9,000.00	30,000.00	3,000.00
应收账款	广州市宏天房地产开发有限公司	5,592.00	279.60	6,210.00	310.50
应收账款	海南亿城房地产开发有限公司	272,332.22	28,140.85	272,332.22	15,956.14
小计		4,867,601.43	567,326.74	5,415,231.29	351,965.15
预付款项	信宜市信誉建筑工程有限公司			3,364,140.00	
小计				3,364,140.00	

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	231,967.00	231,967.00	231,967.00	231,967.00
其他应收款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	426,728,423.22	128,018,526.96	426,728,423.22	111,116,301.39
其他应收款	深圳市中浩丰投资发展有限公司	649,615,028.26	61,861,305.88	637,700,074.97	62,150,905.35
小 计		1,359,000,843.02	204,926,799.84	1,347,085,889.73	188,314,173.74

(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
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	6,455,737.45	1,653,755.92
其他应付款	东华保险有限公司	1,231,578.08	1,127,440.54
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	東城泰集团有限公司	19,485,969.46	10,068,354.85
其他应付款	杨硕	272,415.17	110,075.38
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	6,455,737.45	1,653,755.92
小 计		83,901,437.61	64,613,382.61

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

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

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

(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

1) 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 15,251 万元，抵押物清单如下：广州市 15 套房产、越秀区 73 个车位、海珠区 16 个车位、花都区 1 套房产、江门市江海区 1 套房产，面积合计 19694.9874 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 m²。

2) 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 10,777 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、越秀区寺右新马路 170 号四楼、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 33,090.53 万元。

3) 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 m²。

4) 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

6,000 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 86,095 万元。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 m²、3,287 m²。

5) 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 23,897 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 786 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 10 套房产，面积 75980.22 m²，评估值 50,772 万元。

6) 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 47,065 万元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 89 套物业、50 个车位抵押，抵押物价值为 62,256 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 m²。

7) 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 16,918 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 万元，36 个车位评估值 1,224 万元、63.4 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。

8) 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 8,079 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东 1181 套在建建筑物，郴州市同心路 93 号天鹅湾小区 A 栋 112 套在建建筑物以及位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村一宗城镇住宅用地土地使用权，面积 80,833.41 m²，评估值 19,326 万元。

9) 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 25,840 万元，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 m²。

10) 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 2,857 万元，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 m²、3,287 m²。

11) 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 24,312 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东荣庆二期物业 6889.61 平方米，评估价值 49,824 万元。

12) 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 3,076 万元的物业作为抵押担保。

13) 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。

14) 本公司子公司江门市悦泰置业有限公司向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，期末余额 50,970 万元，江门市悦泰置业有限公司提供江门市新会南新区海江萌交、孖洛、九宾、西甲九宾的粤(2017)江门市不动产权第 2035247 号《中华人民共和国不动产权证书》项下的土地所对应的土地使用权(104627 平方米土地)及其上的在建工程作为抵押担保。

其他抵押资产情况

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 m²、3,287 m²。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。

或有事项

1. 重大未决诉讼/仲裁

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。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。本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73m²）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。

(4) 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。

(5) 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，之后违约金以未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。后双方提起上诉，2021 年 12 月，二审法院作出二审判决，判决对方向公司支付交易价款 1,063,105,810.00 元及违约金 16,730,563.30 元（暂计算至 2021 年 8 月 24 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一的标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金 82,927,611.16 元及利息 2,010,292.80 元。2022 年 2 月 24 日，公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对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强制执行，安徽省淮南市中级人民法院立案执行，案号为（2022）皖 04 执 81 号，执行标的 1,103,008,390.50 元。安徽省淮南市中级人民法院出具《执行裁定书》，指定淮南市田家庵区人民法院执行。淮南市田家庵区人民法院已立案执行。

(6) 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。该案已上诉，2021 年 4 月底，二审法院作

出二审判决，驳回上诉，维持原判。该案二审判决生效后，吴芸依据生效判决书申请强制执行。在案件执行过程中，吴芸收到该案执行回款 2800 万元。截止本报告披露之日，广州义天企业策划有限公司收购该案剩余债权，公司已和义天公司签署《执行和解协议》。

(7) 2022 年 2 月，原告安徽江龙投资有限公司就与被告广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案事宜向淮南田家庵区人民法院提起诉讼，诉请粤泰股份归还股权转让款 35,350,982.77 元及逾期付款利息（按每日 0.05% 的标准自 2021 年 12 月 14 日起计算），律师代理费、诉讼费、保全费。2022 年 5 月法院作出一审判决，粤泰股份提起上诉。2022 年 9 月底，二审法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。该案二审判决生效后，安徽江龙投资有限公司于 2022 年 12 月依据生效判决书申请强制执行。2022 年 12 月 21 日收到执行材料。2022 年 12 月 31 日该案终本。

(8) 2022 年，原告中建卓越建设管理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷，原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、两被告退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 19860206.42 元、逾期利息 957317；2. 承担案件诉讼费、保全费。公司于 2022 年 11 月收到该案起诉材料，于 2023 年 3 月 21 日开庭。

(9) 2022 年，原告粤泰股份就与被告广州华月餐饮有限公司，潘焰云，苏自达，陶勤，广州福之缘按摩沐足有限公司，何宇昊，广州倾世之颜美容有限公司；第三人王妙颜物权保护纠纷一案向广州市天河区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、被告立即向原告、返还其承租、占有的 2896.30 平方米场地，场地位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号三层商场（下称“涉案商场”）；2、被告共同向原告支付占用费（自 2016 年 10 月 31 日起按照每月 230,027.00 元计算至实际返还涉案商场之日止。暂计至 2022 年 5 月 31 日为 15,626,471.00 元）；3、被告承担案件受理费、财产保全费。广州市天河区人民法院已于 2022 年 6 月立案，暂定 9 月 28 日第一次开庭，10 月 17 日第二次开庭，现案件仍在审理阶段。

(10) 2022 年，原告广东建设工程监理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷案，原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 24673295.21 元、逾期利息 1197545.79 元；2、承担案件诉讼费、保全费。公司于 2022 年 11 月收到起诉材料，于 2023 年 3 月 21 日开庭。

(11) 2022 年 7 月，原告广州银行股份有限公司科技园支行就与被告粤泰股份、杨树坪间金融借款合同纠纷一案，向广州市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期；2、请求判令被告一偿还原告贷款本金余额 107,770,000.00 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利（暂计至 2022 年 6 月 26 日，逾期利息 1,502,604.03 元、罚息 95,625.09 元、复利 10,937.22 元，本息合计为 109,379,166.34 元，从 2022 年 5 月 31 日始，利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计算）；3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产（详见附件《抵押财产清单》）拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿；4. 请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任；5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用（包括但不限于诉讼费、保全费等）。公司于 2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料；后提出管辖权异议，管辖权异议审理结束后，通知 2023 年 5 月 17 日开庭。

(12) 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司就与粤泰股份、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司债权转让合同纠纷一案，向长沙市开福区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令被告一、被告二共同偿还剩余重组债务资金本金 8050 万元、重组宽限补偿金 540.69 万元（暂计至

2022年8月31日)、违约金400.75万元(暂计至2022年8月31日);2、判令对被告二抵押的位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村商场及公寓的在建工程、天鹅湾小区A区3栋共112套住宅及一城乡住宅土地使用权在诉请第一项、第三项债务范围内享有优先受偿权;3、判令二被告共同承担案件受理费、公告费、保全费等费用。公司收到诉讼材料后已提出管辖权异议,2023年3月10日收到驳回管辖权异议的裁定书。3月中旬,公司提起管辖权异议上诉。

(13) 申请人中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向广东省广州市广州公证处申请公证执行,执行标的为:1、执行到期借款本金141,397,315.40元;2、借款利息、罚息、复利、违约金84,974,420.51元(暂计至2022年11月30日,合计利率以24%/年为限);3、执行公证文书费353,493.00元及债权人实现债权的所有费用(律师费、执行费、公证费等费用)和其他应付付款项;4、若粤泰股份不履行还款义务,信达资产对15套不动产有优先受偿权;5、粤泰控股承担连带清偿责任。2023年1月9日公司收到广州市公证处材料;2023年1月15日寄出异议文书。3月底收到越秀法院执行通知书,该案已执行立案,案号(2023)粤0104执7201号。

(14) 2022年10月,原告北京建贸永信玻璃实业公司与被告北京东华虹湾公司、华鑫信托、广州粤泰股份公司关于抵押合同纠纷一案,北京建贸永信玻璃实业公司向北京西城区人民法院提起诉讼,诉讼请求:1、确认与华鑫信托(实际资金方为延边农商行,华鑫信托受托放款)签署的抵押合同及其补充协议无效;2、确认北京市朝阳区百子湾路29/31号土地抵押登记无效;3、被告承担本案诉讼费。12月26日已开庭发表答辩意见,但因各方提交了新证据,法院拟安排二次开庭,时间暂未定。2023年4月,北京西城区法院裁定本案移送北京金融法院处理。

(15) 北京建贸永信玻璃实业公司与北京东华虹湾公司、大连伟宁、广州粤泰股份公司关于抵押合同纠纷一案,原告北京建贸永信公司向北京朝阳区人民法院提起诉讼,诉讼请求为:1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》(编号:华信贷字171052021-抵5)无效;2、确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路29、31号土地及上附27幢房屋办理的抵押登记无效;3、请求判令三被告共同承担本案的诉讼费用。公司于2022年10月21日收到诉讼材料,通知11月21日开庭;因送达问题,取消开庭;后通知2023年4月21日开庭,法官当庭明确本案移送北京金融法院处理。

(16) 北京建贸永信玻璃实业公司就与北京东华虹湾房地产开发有限公司、华鑫国际信托有限公司、广州粤泰集团股份有限公司抵押合同纠纷一案,原告建贸永信公司向北京朝阳区人民法院提起诉讼,诉讼请求为:1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》(编号:华鑫单信字2018138号-贷款-补充-2)、《信托借款合同之补充合同》(编号:华鑫单信字201838号-贷款-补充-3)无效;2、请求法院确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路29、31号土地及上附27幢房屋办理的抵押登记无效;3、请求三被告共同承担本案诉讼费用。公司于2022年10月21日公司收到诉讼材料,通知2022年11月21日开庭;后因送达问题,取消开庭;后通知2023年4月21日开庭,法官当庭明确本案移送北京金融法院处理。

(17) 2022年,延边农村商业银行股份有限公司因金融借款合同纠纷向北京金融法院提起诉讼,诉请判令广州粤泰集团股份有限公司向延边农村商业银行股份有限公司偿还融资本金4亿元及截止2021年12月21日利息126,517,071.7元及相应罚息、违约金;诉请判令公司下属控股公司北京东华虹湾房地产开发有限公司承担抵押担保责任。2022年6月17日,公司收到北京金融

法院寄达的《应诉通知书》等相关材料。公司收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议，现该案尚在管辖权异议审理过程中。

(18) 2022 年 11 月底，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令广州粤泰控股集团有限公司和湖南华泰嘉德投资置业有限公司共同支付租赁本金 226728230.78 元、租赁费用 9736225.85 元、截至 2022 年 11 月 30 日的违约金 62801800.02 元(自 2022 年 11 月 30 日起的违约金按日万分之五计算)；2、判令对耿鑫抵押的位于荔湾区南岸路荟文街 7 套不动产享有优先受偿权；3、判令对湖南泰德置业抵押的位于郴州北湖区骆仙街高壁村高壁大市场的 786 套在建建筑物享有优先受偿权；4、判令对广州市荔弘贸易有限公司抵押的位于南岸路荟文四街 3 套不动产享有优先权；5、判令粤泰控股对本案债务承担连带清偿责任；6、判令杨树坪对本案债务承担连带清偿责任；7、判令林丽娜在与杨树坪的共同财产范围内，对本案债务承担连带清偿责任；8、判令全部被告承担全部诉讼费用。被告湖南嘉德置业收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议，现该案尚在管辖权异议审理过程中。

(19) 2022 年 12 月，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令粤泰股份偿还借款本金 417500190.70 元、暂计至 2022 年 11 月 29 日的借款利息、复利、罚息、违约金合计 276566932.02 元（前述罚息、复利、违约金合计计息利率以 24%为限）；2、判令对广州普联房地产开发有限公司抵押的位于广州从化亿城花园 140 套不动产享有优先受偿权；3、判令对北京东华虹湾房地产开发有限公司抵押的位于北京市朝阳区百子湾路 29/31 号 1 幢等 27 幢楼及其土地使用权的不动产享有优先受偿权；4、判令粤泰控股对粤泰股份债务承担连带清偿责任；5、判令杨树坪对粤泰股份债务承担连带清偿责任；6、判令林丽娜在与杨树坪共同财产范围内，对粤泰股份债务承担连带清偿责任；7、判令全部被告承担全部诉讼费用。2023 年 1 月底公司收到诉讼材料；辽宁省大连市中级人民法院暂定该案于 2023 年 8 月 8 日开庭。

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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

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) 2023 年 1 月 31 日，本公司收到辽宁省大连市中级人民法院寄达的《应诉通知书》((2023)辽 02 民初 101 号)等相关材料。上述材料显示，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”)因金融借款合同纠纷向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼, 诉请判令公司偿还信达资产借款本金人民币 417, 500, 190. 70 元、暂计至 2022 年 11 月 29 日止的借款利息、复利、罚息、违约金合计人民币 276, 566, 932. 02 元; 自 2022 年 11 月 30 日起至借款本息全部清偿之日止的罚息、复利、违约金【罚息以全部到期贷款本金为基数, 按年利率 21% 计算; 复利以未按期支付的利息为基数以每月为计算单位, 按年利率 21% 计算; 违约金以全部到期贷款本金为基数, 按年利率 7% 计算。前述罚息、复利、违约金的合计计息利率以 24%/ 年为限。】; 诉请判令信达资产对被告广州普联房地产开发有限公司提供抵押的剩下的位于广州市从化区亿城花园的 140 套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权; 诉请判令信达资产对被告北京东华虹湾房地产开发有限公司提供抵押的位于北京市朝阳区百子湾路 29、31 号 1 幢等 27 幢楼及其土地使用权的不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权; 诉请判令被告广州粤泰控股集团有限公司对本公司上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令被告杨树坪对本公司上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令被告林丽娜在与被告杨树坪所共同共有财产范围内, 对本公司的上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令各被告承担本案全部诉讼费用。

(2) 2023 年 1 月 31 日, 本公司收到新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院寄达的传票等相关材料。上述材料显示, 中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司因融资租赁合同纠纷向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼, 诉请判令公司和公司控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司共同向原告支付租赁本金 226, 728, 230. 78 元、租赁费用 9, 736, 225. 85 元、截至 2022 年 11 月 30 日(不含当日)的违约金 62, 801, 800. 02 元, 自 2022 年 11 月 30 日起至全部租赁本金、租赁费用、违约金实际清偿日止的违约金以未付租赁成本与租赁费用之和为基数, 按照日利率万分之五计算); 诉请判令原告对被告耿鑫提供抵押的位于广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 7 套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权; 诉请判令原告对被告湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司提供抵押的位于湖南省郴州市北湖区骆仙街高壁村高壁综合大市场的在建建筑物(共计房地产 786 套)在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权; 诉请判令原告对被告广州市荔弘贸易有限公司提供抵押的位于广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 房三套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权; 诉请判令被告广州粤泰控股集团有限公司对本公司上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令被告杨树坪对本公司和湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令被告林丽娜在与被告杨树坪所共同共有财产范围内, 对本公司和湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司的上述债务承担连带清偿责任; 诉请判令七被告承担本案全部诉讼费用。

(3) 2023 年 2 月 15 日, 本公司经向本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”)核实, 粤泰控股持有的公司 98, 000, 000 股限售流通股及粤泰控股及其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司 113, 014, 250 股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续, 过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆 3 号集合资金信托计划”名下。上述 211, 014, 250 股限售流通股占公司总股本的 8. 32%, 公司控股股东粤泰控股及其一致行动人的持股比例由 63. 45% 减少至 55. 13%。

(4) 2023 年 2 月, 粤泰控股持有的本公司 20, 046, 000 股限售流通股根据广东省广州市中级人民法院裁定过户至“山东省金融资产管理股份有限公司”名下。公司控股股东粤泰控股及其一致行动人的持股比例由 55. 13% 减少至 50. 39%。

(5) 2023年3月22日, 本公司收到华润深国投信托有限公司书面通知, 鉴于本公司下属控股公司江门市悦泰置业有限公司(以下简称“江门悦泰”)未能按协议约定支付当期回购溢价款, 华润深国投信托有限公司要求江门悦泰于2023年3月21日提前履行回购义务, 提前收回全部回购本金50,970万元、回购溢价、违约金及相关费用; 要求本公司、本公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司及江门悦泰履行相关担保义务。

(6) 2023年2月9日本公司收到公告, 根据广州银行股份有限公司(下称“广州银行”)与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司(下称“华融公司”)签署的《债权转让合同》(合同编号: 广银债转2022-02号、广东Y19220029-1号), 广州银行已将本公司及担保人的主债权及借款合同(剩余借款本金10,690.00万元)、担保合同、还款协议、其他相关协议项下的以及生效法律文书确认的全部权利, 依法转让给华融公司。

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

(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

(一) 本集团的实际控制人及一致行动人被申请破产清算

本集团的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及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、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司陆续于 2021 年 5 月、2021 年 8 月被申请破产清算，目前破产管理人正在组织进行破产债权申报、财产清理等工作。此事项对粤泰股份股东及股权结构等可能会产生重大影响。

本集团具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其一致行动人相互独立，控股股东及其一致行动人的破产清算不会对公司日常生产经营产生影响。

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	329,712.00
1 年以内小计	329,712.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	6,827.00
3 年以上	2,902.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	339,441.00

(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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备										
其中:										
账龄组合	339,441.00	100.00	18,038.90	5.31	321,402.10	374,481.00	100.00	21,665.81	5.79	352,815.19
合计	339,441.00	/	18,038.90	/	321,402.10	374,481.00	/	21,665.81	/	352,815.19

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)	329,712.00	16,485.60	5.00
1 年至 2 年 (含 2 年)			7.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	6,827.00	682.70	10.00
3 年以上	2,902.00	870.60	30.00
合计	339,441.00	18,038.90	/

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	
按组合计提坏账准备	21,665.81		3,626.91			18,038.90
合计	21,665.81		3,626.91			18,038.90

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

(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

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 333,533.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 98.26%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 17,018.00 元。

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		
其他应收款	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44
合计	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44

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		
海南白马天鹅湾置业有限公司		
合计		

(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发有限公司	350,000,000.00	4-5年	全资子公司分配股利	是
合计	350,000,000.00	/	/	/

(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)	
2022年1月1日余额			550,000,000.00	550,000,000.00
2022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				
本期转回			200,000,000.00	200,000,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额			350,000,000.00	350,000,000.00

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

冲回前期计提海南白马天鹅湾置业有限公司应收股利坏账准备 200,000,000.00 元。

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	1,330,322,011.77
1 年以内小计	1,330,322,011.77

1 至 2 年	345,553,247.91
2 至 3 年	1,139,840,957.03
3 年以上	4,334,850,674.99
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	7,150,566,891.70

(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	7,100,890,319.14	7,888,399,205.03
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	22,752,394.22	25,341,214.13
合计	7,150,566,891.70	7,940,664,597.50

(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)	
2022年1月1日余额	174,503,674.48	409,513,658.81	16,298,064.77	600,315,398.06
2022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	21,189,847.56	22,850,000.00	26,927,178.34	70,967,025.90
本期转回		68,136,514.51		68,136,514.51
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	195,693,522.04	364,227,144.30	43,225,243.11	603,145,909.45

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	
其他应收款	600,315,398.06	70,967,025.90	68,136,514.51			603,145,909.45
合计	600,315,398.06	70,967,025.90	68,136,514.51			603,145,909.45

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	68,136,514.51	预期信用损失转回
合计	68,136,514.51	/

说明：本集团对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司的应收款根据最新法院查封 835 套商品房价值重新预计信用损失，本期转回坏账准备 68,136,514.51 元。

(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
江门市悦泰置业有限公司	集团内往来	1,323,387,674.44	1-3 年以上	18.51	
海南粤泰实业发展有限公司	集团内往来	1,110,253,120.04	1 年以内	15.53	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	外部往来	994,898,469.34	3 年以上	13.91	341,377,144.29
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	集团内往来	660,393,516.24	1-3 年以上	9.24	
深圳市中浩丰投资发展有限公司	外部往来	583,078,237.23	1-3 年以上	8.15	61,861,305.88
合计	/	4,672,011,017.29	/	65.34	403,238,450.17

(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	1,246,892,706.81		1,246,892,706.81	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63
对联营、合营企业投资	269,004,140.90	23,800,000.00	245,204,140.90	264,966,591.60	23,800,000.00	241,166,591.60
合计	1,515,896,847.71	23,800,000.00	1,492,096,847.71	1,819,505,739.23	23,800,000.00	1,795,705,739.23

(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		
江门市粤泰房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡粤泰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		
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		
广州普联房地产开发有限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
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	1,554,539,147.63		307,646,440.82	1,246,892,706.81		

(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	235,734,923.71			-792,184.11						234,942,739.60	
小计	259,534,923.71			-792,184.11						258,742,739.60	23,800,000.00
二、联营企业											
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	5,431,667.89			4,829,733.41						10,261,401.30	
小计	5,431,667.89			4,829,733.41						10,261,401.30	
合计	264,966,591.60			4,037,549.30						269,004,140.90	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	85,898,509.88	51,693,716.23	39,731,923.09	22,287,189.57
其他业务	93,852.62	8,750.04	-	8,750.04
合计	85,992,362.50	51,702,466.27	39,731,923.09	22,295,939.61

(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	26,376,401.06	3,254,898.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-266,280,140.82	13,813,600.00
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		
债务重组收益		
合计	-239,903,739.76	17,068,498.40

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	32,179,009.20	
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）	427,724.17	
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	68,136,514.51	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收款项减值准备转回
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	-581,870,520.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	126,251.68	
减：所得税影响额	750,120.23	
少数股东权益影响额	-3,510,469.69	
合计	-478,240,671.39	

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	-19.32%	-0.53	-0.53
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.46%	-0.34	-0.34

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

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2023年4月27日

修订信息

适用 不适用