

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 2019 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 179,962,457.49 元，年末累计未分配利润 1,153,411,329.59 元，盈余公积金为 256,472,106.52 元，资本公积金为 2,095,786,312.04 元。

2019 年母公司实现净利润 345,428,141.05 元，截至 2019 年年末母公司累计未分配利润为 973,479,438.03 元，盈余公积金为 251,744,612.86 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。

经本公司董事会九届二十七次会议审议通过，公司拟定 2019 年度公司利润分配预案为不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

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、重大风险提示

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

十、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..... | 4 |
| 第三节 | 公司业务概要..... | 7 |
| 第四节 | 经营情况讨论与分析..... | 14 |
| 第五节 | 重要事项..... | 34 |
| 第六节 | 普通股股份变动及股东情况..... | 52 |
| 第七节 | 优先股相关情况..... | 57 |
| 第八节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 58 |
| 第九节 | 公司治理..... | 66 |
| 第十节 | 公司债券相关情况..... | 69 |
| 第十一节 | 财务报告..... | 70 |
| 第十二节 | 备查文件目录..... | 197 |

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 | 020-87379702 | 020-87379702 |
| 传真 | 020-89786297 | 020-87386297 |
| 电子信箱 | caijinlu@tom.com | xuguangjin2002@163.com |

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|----------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 粤泰股份 | 600393 | 东华实业、G东华 |

六、 其他相关资料

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

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

| 主要会计数据 | 2019年 | 2018年 | 本期比上年同期 增减(%) | 2017年 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 营业收入 | 4,584,016,901.39 | 3,275,504,133.04 | 39.95 | 5,600,660,745.26 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 179,962,457.49 | 289,967,895.47 | -37.94 | 1,167,857,949.17 |
| 归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润 | 169,939,144.51 | 2,287,501.69 | 7,329.03 | 1,175,386,696.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 202,566,088.87 | 930,947,506.47 | -78.24 | -863,147,758.17 |
| | 2019年末 | 2018年末 | 本期末比上年同 期末增减(%) | 2017年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,078,552,785.58 | 5,879,369,946.02 | 3.39 | 5,894,767,744.83 |
| 总资产 | 16,628,349,771.16 | 19,880,956,106.77 | -16.36 | 18,642,647,209.36 |

(二) 主要财务指标

| 主要财务指标 | 2019年 | 2018年 | 本期比上年同期增 减(%) | 2017年 |
|-----------------------------|-------|-------|------------------|-------|
| 基本每股收益(元/股) | 0.07 | 0.11 | -36.36 | 0.46 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.07 | 0.11 | -36.36 | 0.46 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股) | 0.07 | 0 | | 0.46 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.01 | 4.9 | 减少1.89个百分点 | 21.76 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%) | 2.84 | 0.04 | 增加2.80个百分点 | 21.90 |

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、2019 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 | 1,003,754,723.73 | 727,760,730.69 | 2,608,683,471.69 | 243,817,975.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 80,216,533.22 | 24,877,435.82 | 281,058,807.97 | -206,190,319.52 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 83,894,671.27 | 31,675,078.01 | 280,396,213.34 | -226,026,818.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 329,894,567.09 | 262,209,359.56 | 2,340,208,806.42 | -2,729,746,644.20 |

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 | 2019 年金额 | 附注 (如适用) | 2018 年金额 | 2017 年金额 |
|---|---------------|-------------|----------------|---------------|
| 非流动资产处置损益 | 37,057,430.83 | | 300,813,738.58 | 16,067,594.89 |
| 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 | 56,170.50 | | 501,587.36 | 165,319.27 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | | 8,970,410.96 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | | | |
| 非货币性资产交换损益 | | | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | | | |
| 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | | | |
| 债务重组损益 | | | | |
| 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等 | | | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取 | / | | | |

| | | | | |
|---|----------------|--|----------------|----------------|
| 得的投资收益 | | | | |
| 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减值准备转回 | | | | 126,057.91 |
| 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 | -19,591,918.57 | | -25,042,640.05 | -26,786,204.45 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 30,094.20 | | 46,449.73 | |
| 少数股东权益影响额 | -4,621,931.00 | | 2,276,741.30 | 1,750,671.83 |
| 所得税影响额 | -2,906,532.98 | | 114,105.90 | 1,147,812.79 |
| 合计 | 10,023,312.98 | | 287,680,393.78 | -7,528,747.76 |

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发，具备房地产开发一级资质。报告期内公司业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、海口、三门峡、郴州等城市以及柬埔寨的金边。公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主。公司经营模式以自主开发房地产项目为主，经营方式灵活，经营决策合理，从未在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍。公司坚持以协议收购、参与项目一级开发、共同合作开发等方式，用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地项目储备。公司所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而定，项目布局灵活，成本合理，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

一、公司所从事行业2019年度基本情况：

2019年，我国房地产市场政策环境整体偏紧，房企资金面承压，积极推盘强化回款，但产品去化压力加大，重点城市市场规模有所调整，百城新建住宅价格涨幅进一步收窄，土地市场处低温状态。

（1）政策：调控政策整体偏紧

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。相较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化。

（2）价格：新房价格表现平稳，重点城市二手房价格回落

百城及十大城市新房均价累计涨幅均收窄，单月环比下跌城市数量明显增多。根据中国房地产指数系统对100个城市全样本调查数据显示：2019年1-11月百城新建住宅价格累计上涨2.91%，同比收窄1.92个百分点，其中各季度累计涨幅同比均收窄；单月来看，2019年11月，百城住宅均

价为15105元/平方米，环比涨幅连续13个月在0.4%以内，同比涨幅收窄至3.17%，11月百城中有40个城市新建住宅价格环比下跌，下跌城市数量为2016年2月以来最高值。就十大城市整体而言，2019年以来，十大城市新房价格环比涨幅持续震荡在低位区间；各季度累计涨幅均在1%以内，10-11月累计涨幅仅有0.06%。今年百城新建住宅价格环比涨幅持续在低位区间，单月环比下跌城市数量明显增多，累计涨幅延续去年收窄趋势。其中一线城市在供需改善及低基数的影响下累计涨幅小幅提升，二、三四线城市价格累计涨幅延续回落态势，尤其是前期价格上涨较快、人口支撑力弱的城市调整压力显现。二手房市场方面，受热点城市新房供应规模增加的影响，二手房市场买方议价空间加大，部分城市二手房价格调整压力突出，导致十大城市二手房均价累计有所调整，且近几个月跌幅有所扩大。

(3) 供求：重点城市成交规模小幅调整，市场去化压力加大

成交规模：重点城市成交规模有所调整，三线代表城市同比降幅明显，重点城市整体成交规模同比小幅调整，十大城市二手房成交套数同比增幅有收窄趋势。自2016年开启新一轮市场调控至今，重点城市成交规模小幅波动，据初步统计，今年1-11月，50个代表城市新建商品住宅月均成交面积2940万平方米，同比下降2.4%，其中除3季度成交同比略有增长0.6%以外，其余季度成交面积同比均下降，整体市场表现稳中略有调整。从各方统计上来看，重点城市商品住宅成交规模稳中有调整，百城价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现平稳。

成交结构：多数城市各层次产品价格小幅提升，改善型需求积极释放。2019年各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，但在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，多数代表城市各类楼盘价格涨幅有所回落。成交方面，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少，大户型产品成交下降。

(4) 土地：土地市场处低温态势，结构性拿地机会呈现

全国300城各类用地供需规模同比基本持平，住宅用地推出与成交面积出现小幅增长。据初步统计，2019年1-11月，全国300城各类用地供需规模同比基本持平，其中，住宅用地推出10.3亿平方米，同比增长2.0%。成交方面，据初步统计，2019年1-11月，全国300个城市各类用地共成交16.9亿平方米，同比下降1.5%，其中，住宅用地成交8.2亿平方米，同比增长3.4%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率保持在低位。据初步统计，2019年1-11月，全国300个城市各类用地成交楼面价为2527元/平方米，同比上涨17.9%。其中，住宅用地成交楼面价为4409元/平方米，同比上涨17.3%。溢价率方面，2019年1-11月，全国300个城市各类用地平均溢价率为13.9%，同比基本持平。其中，住宅用地平均溢价率为15.7%，同比下降0.3个百分点；商办用地平均溢价率为6.4%，同比下降0.8个百分点。

(5) 企业：资金面进一步承压，积极推盘强化回款

2019年，房地产行业集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。品牌房企积极把握时机，采取灵活的推盘和价格策略抢抓回款，整体销售业绩延续增长态势。拿地方面，企业投资更加聚焦与理性，拿地区域逐步向城市基本面较好的一、二线城市回归。行业融资渠道收缩，企业融资难度攀升，大型房企在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。整体来看，在市场调整和资金面趋紧的双重压力下，品牌企业准确把握市场节奏精准投资，加大营销力度推动销售回款，整体竞争优势持续增强。

根据国家统计局显示的信息：

2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，同比增长9.9%，增速比上年加快0.4个百分点。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比上年加快0.5个百分点。

2019年，房地产开发企业房屋施工面积893821万平方米，同比增长8.7%，增速与1—11月份持平，同比加快3.5个百分点。其中，住宅施工面积627673万平方米，同比增长10.1%。房屋新开工面积227154万平方米，同比增长8.5%，增速比1—11月份回落0.1个百分点，同比回落8.7个百分点。其中，住宅新开工面积167463万平方米，同比增长9.2%。房屋竣工面积95942万平方米，同比增长2.6%，1—11月份为下降4.5%，上年为下降7.8%。其中，住宅竣工面积68011

万平方米，增长 3.0%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，同比下降 11.4%，降幅比 1—11 月份收窄 2.8 个百分点，上年为增长 14.2%；土地成交价款 14709 亿元，下降 8.7%，降幅比 1—11 月份收窄 4.3 个百分点，上年为增长 18.0%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年末，商品房待售面积 49821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

二、公司主要业务区域的房地产市场情况：

(1) 广东省广州市

2019 年，广州市房地产市场调控总基调是“稳地价、稳房价、稳预期”。政策主要包含两部分：①广州南沙、花都、黄埔在非本市户籍购房资格上均有不同程度放宽，其中南沙的购房门槛最低，黄埔的放宽范围更广，花都主要针对中高端产业人才。②中心五区+番禺将购房条件放宽至“连续 5 年社保/个税，可相互补证但不可补交”。

2019 年全年，广州全市土地市场供应 252 宗，成交 219 宗土地。其中商住、商业用地土地成交活跃，共成交 88 宗。

商住用地——

- 供应建筑面积：1,276 万 m²，同比：+38%
- 完成年度计划：91%（按建筑面积统计）
- 成交建筑面积：1,013 万 m²，同比：+3.8%
- 实际有效供应量：934 万 m²
- 平均成交楼面地价：14,159 元/m²，同比：+8.7%

商服用地——

- 供应建筑面积：393 万 m²，同比：+69%
- 完成年度计划：46%（按建筑面积统计）
- 成交建筑面积：311 万 m²，同比：+32%
- 平均成交楼面地价：7,384 元/m²，同比：-5.8%

其中按成交宅地实际可售面积计算，2019 年主城区成交 114 万 m²、同比增 8%，外围四区成交 404 万 m²、同比减 9%，远郊成交 416 万 m²、同比增 24%；其中增城、南沙占比均超 20%，其次新黄埔、白云占比分别达 8%、7%。

(2) 广东省江门市

2019 年，江门市固定资产投资实现运行平稳，同比增长 8.3%。其中，房地产开发投资增长 24.8%；项目投资略下降 0.1%。

江门市房地产开发投资同比增长 24.8%，增速比 2018 年同期回落 2.8%，占固定资产投资 38.6%。其中，土地购置费同比增长 58.5%，商品住宅同比增长 20.6%。

从各区市增速来看，开平市增长率最高，达到 80.3%，而江海区最低，同比增长 4.6%。

2019 年，江门市商品房施工面积同比增长 13.8%，商品房竣工面积同比增长 14.8%。商品房销售面积同比减少 2.6%，其中商品住宅销售面积同比减少 7.1%；商品房销售额同比减少 10.6%，其中商品住宅销售额同比减少 13.0%。

2019 年，江门全市成交土地(包括纯住宅、商住、商服用地)共计 62 幅，相比 2018 年减少 4 幅；成交土地面积共 229.62 万 m²，同比下降 10.1%；成交总金额约为 188.20 亿元，同比下降 0.3%。

（3）湖南省郴州市

2017 年郴州楼市处于集中去库存阶段，因一二线城市调控加紧，二胎开放、郴州城区棚改政策的加持下，郴州市场表现尤为火爆，供不应求。其中郴州棚改实施的货币补贴与房票补贴双向政策，成为 2017 年郴州楼市火爆的一把推手，消化了郴州市场大量刚需性购房需求。

2018 年，一二线城市楼市调控加紧，三四线城市遍地开发，在 2018 年大牌房企开始涌入郴州本土市场，土地市场楼王频出，市场供应开始趋于稳定。同时棚改货币政策全面收紧，买房首付款从 2 成调至 3 成购房门槛提升，郴州本土客户池缩减，从 2018 年 10 月开始，整体市场趋于稳定。

2019 年，在行业规模增速显著放缓的大情况下，整个市场没有利好政策加持，并且叠加 2019 年中央对于地方楼市的管控情况来看，客户观望情绪加重，市场出现大涨或大跌的情况一去不复返。

2019 年商品房销售套数为 20214 同比下降 29.5%；商品房销售额 143.88 亿元，同比下降 18.6%；商品房销售单价为 6164 元/m²，同比上涨 4.3%；商品房销售面积 270.56 万方，同比下降 15.29%。

（4）海南省海口市

2019 年，海口市继续执行全省限购限贷等房地产调控政策，房地产开发投资热度有所降低，房地产投资有所减少。全市固定资产投资比上年下降 6.2%。

2019 年海口市房地产调控成效明显。2019 年，全市房地产开发投资比上年下降 21.1%，增速比 2018 年低 22.1 个百分点。商品房销售面积 440.56 万平方米，上涨 12%；商品房销售额 677.82 亿元，上涨 30.2%。年末商品房待售面积 240 万平方米，上涨 33%，比上年末增加 60 万平方米。

2019 年海口全市住宅成交以住宅为供销主体，商业地产溢价最快。住宅供应量按月呈稳步上扬趋势，其实第三季度各大房企均出现不同程度的以价换量情况，成交一度达到 11877 套的全年最高位，第四季度有所放缓。1-12 月全市住宅成交 33465 套，成交金额为 562.68 亿元，成交均价 16207 元/m²，价格同比上升 2%。

（5）安徽省淮南市

2019 年，淮南市住房保障和房产管理局发布《淮南市商品房预售资金监督管理办法》，明确保持调控力度不放松、保持成交价格稳定运行，房地产开发投资热度继续增长，房地产投资保持高速增长。

全市固定资产投资平稳增长 3.3%。2019 年，全市房地产开发投资 303.8 亿元，同比增长 36.7%，增幅居全省第 1 位，高于全市固定资产投资 33.4 个百分点。商品房销售面积 336.2 万平方米，下降 9.9%；全市商品房销售额 206.1 亿元，下降 16.8%，其中住宅销售额下降 18.1%。2019 年全市房地产新增项目 42 个，完成投资 113.80 亿元。

房地产开发投资完成情况：1-12 月份，全市房地产开发投资 303.8 亿元，同比增长 36.7%，其中，住宅投资 250.9 亿元，增长 31.9%。1-12 月份，房地产开发企业房屋施工面积 1782.9 万平方米，同比增长 3.3%。其中，住宅施工面积 1409.9 万平方米，增长 5.2%。房屋竣工面积 70.4 万平方米，下降 45.9%，其中，住宅竣工面积 53.2 万平方米，下降 41.5%。

商品房销售和待售情况：1-12 月份，商品房销售面积 336.2 万平方米，下降 9.9%。其中，住宅销售面积 321.9 万平方米，下降 10.7%。商品房销售额 206.1 亿元，下降 16.8%，其中，住宅销售额 193.0 亿元，下降 18.1%。1-12 月份，商品房待售面积 59.6 万平方米，下降 22.5%。其中，住宅待售面积 37.4 万平方米，商业营业用房待售面积 20.4 万平方米。

居住类产品(不含回迁房、普宅、豪宅、别墅、共有产权房等)成交均价环比 2018 年上涨 629.94 元/平方米，达 6123.22 元/平方米。

（6）柬埔寨金边市

柬埔寨国土规划建筑部公布 2019 年年度报告：2019 年柬埔寨全国建筑业投资总额达 114.37 亿美元，比 2018 年同期增长 98.73%。金边 2019 年房地产市场共 27 个新项目开盘，供应 18000 套，相比 2018 年供给量上涨 27%，但交付仅有 3800 套，工期长、延迟交付、销售周期长等问题凸显。

在销售价格方面，相比 2018 年，2019 年高端公寓价格下降约 2.33%，均价为 3184\$/m²，中

端公寓价格上涨约 1.28%，均价为 2595\$/m²，低端公寓价格上涨约 5.23%，均价为 1544\$/m²。投资为主的市场中低端公寓的更易受客户青睐。

三、公司在主要业务区域的主要经营模式：

(1) 销售模式

公司房地产的销售主要采用由项目公司销售部门自行销售为主，委托第三方代理销售为辅的模式，主要是因为公司所销售的产品以“天鹅湾”系列高端品牌项目为主，采用这种销售模式可以让公司在对外销售中对项目的介绍更加专业，更能体现出针对不同客户的定制化服务，通过公司内部的沟通、培训，自行销售可以更好地展示项目特性。

(2) 市场定位准确

目前，公司的产品主要为住宅项目，并配套了部分商业项目。同时，因各地项目所处区域的经济状况、居住环境等不同，项目的市场定位也有一定差异。从已开发的项目销售情况看，公司目前的项目市场定位准确，市场前景良好。

(3) 采取市场定价原则、定价策略合理

房地产行业的普遍定价策略、行业龙头企业的定价策略和公司房地产业务的定价策略都是市场定价，该定价需综合考虑到区域市场同类产品的价位、价格增长预期、产品供需程度等多方面的因素。行业龙头企业的产品定价还额外考虑到品牌附加及一定的价值发现。

公司目前的房地产业务定价策略亦为市场定价，符合行业特点，市场反应良好。

(4) 有健全的销售维护和售后服务体系，运行良好

公司营销中心负责售后服务，运行情况良好，为客户提供高效率、人性化的高品质服务。

(5) 公司的物业管理和物业租赁业务情况

公司物业经营管理业务主要由公司营销中心物业经营部负责，各地区子公司物业管理业务主要委托粤泰控股物业管理公司（现已转为世茂物业）负责。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司营销中心物业经营部管理的主要物业名称包括位于广州市的城启大厦部分物业、五羊新城广场部分物业、东峻广场部分物业、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼等。截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外出租的主要物业主要包括广州市的城启大厦部分单元、五羊新城广场部分单元、东峻广场部分单元、信龙大厦、侨林苑、益丰君汇上品首二层、晓港湾二楼、侨城花园二楼以及子公司零星物业等。

(6) 核心技术人员、技术与研发情况

公司设有产品研发与成本控制中心以及下属子公司广东新豪斯建筑设计有限公司，专门负责公司住宅产品的研发，拥有良好的研发创新机制。公司目前共有工程管理、设计等技术人员 234 人。公司对技术人员的业绩考核制度合理，公司目前对产品的研发基本能够满足客户的住宅需求，公司能够积极采用节能、环保等方面的新技术，以满足公司未来房地产开发经营业务发展的需要。

(7) 预算管理方面

公司建立了预算管理制度，通过过程控制，事中分析，事后监督考核，杜绝超预算费用开支，各专项费用按指标控制使用。每月对各单位指标完成情况，对比预算指标进度完成情况严格考核。充分发挥全面预算现金流，促使企业从粗放型向集约型转变，实现科学化、精细化、标准化的财务管理。

(8) 企业融资方面

公司积极开展多样化融资渠道，推进融资业务，为公司业务提供资金保障的同时，致力降低融资成本，确保以最小融资成本获得最大融资额度。

(9) 成本控制方面

通过成本控制前置，未来公司将重点推进设计阶段的成本控制，加大力度在造价控制最有效的阶段促使及时优化设计，避免在施工阶段因边施工边修改而产生浪费现象。同时也将加强合同审核工作，防范法律风险，合理及时的进行大型/特大型工程招标，与相关厂商建立战略合作联盟。加大开展工程预算工作，高效、高质量、低成本的完成各项工作，争取公司利润最大化。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、2019年6月5日，经公司第九届董事会第十四次会议审议，同意公司与世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）全资子公司厦门昱翎企业管理有限公司（以下简称“厦门昱翎”）签署《淮南公园天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》，公司向厦门昱翎转让淮南恒升天鹅湾置业有限公司80%股权，股权对价款为7,040万元，同时厦门昱翎向项目公司提供股东借款68,756万元，合作总对价为75,796万元；同意公司与世茂房地产下属公司厦门进衡企业管理有限公司（以下简称“厦门进衡”）签署《淮南洞山天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》，公司向厦门进衡转让淮南粤泰天鹅湾置业有限公司20%股权，股权对价款为600万元，同时厦门进衡向项目公司提供股东借款7,463万元，合作总对价为8,063万元。

报告期内，公司下属子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司（公司持有其60%的股份）与厦门翎泽企业管理有限公司（以下简称“厦门翎泽”）签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》，大新佳业向厦门翎泽转让大新佳业持有的中浩丰公司（项目公司）20%股权，股权对价款为10,000万元，同时厦门翎泽承接原股东方对项目公司的股东借款17,940万元，交易总对价为27,940万元。

2019年6月8日，经公司第九届董事会第十五次会议审议，同意公司与世茂房地产全资子公司厦门尚翎企业管理有限公司（以下简称“厦门尚翎”）签署《广州嘉盛项目在建工程转让协议》，公司向厦门尚翎转让广州嘉盛项目所处地块、其地上、地下建筑物以及所有相关权益，交易对价款暂定人民币249,949万元；同意公司与世茂房地产全资子公司厦门奉朝企业管理有限公司（以下简称“厦门奉朝”）签署《广州天鹅湾二期项目在建工程转让协议》，公司向厦门奉朝所设立的一家新的项目公司或由厦门奉朝指定的一家公司（以下简称“新项目公司”）转让广州天鹅湾二期项目，目标项目合作对价为277,983万元；同意就厦门进衡企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司和厦门翎泽企业管理有限公司（统称为“世茂方”）拟与公司开展的合作事项达成《世茂粤泰合作项目协议书》。

本次合作对价总计为639,731万元人民币（该合作对价的具体明细为公司转让广州嘉盛项目249,949万元、广州天鹅湾二期项目277,983万元、淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“恒升天鹅湾”）80%股权75,796万元、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称“粤泰天鹅湾”）20%股权8,063万元、中浩丰公司20%的股权27,940万元）。本次交易世茂方暂时预留合计141,190万元，用于支付相关未付的工程款、税费、目标项目已收房款意向金等。除上述款项外，世茂方实际支付的合作对价为498,541万元。

截至目前，该合作项目后续进展如下：

（1）深圳市中浩丰投资发展有限公司已完成工商变更，股东由深圳市大新佳业投资发展有限公司持股100%变更为厦门翎泽企业管理有限公司持股20%、深圳市大新佳业投资发展有限公司持股80%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（2）淮南粤泰天鹅湾置业有限公司已完成工商变更，股东由广州粤泰集团股份有限公司持股90%、安徽江龙投资有限公司持股10%变更为广州粤泰集团股份有限公司持股80%、厦门进衡企业管理有限公司持股20%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（3）淮南恒升天鹅湾置业有限公司已完成工商变更，股东由广州粤泰集团股份有限公司持股90%、安徽江龙投资有限公司持股10%变更为广州粤泰集团股份有限公司持股20%、厦门昱翎企业管理有限公司持股80%。公司董事、监事和高管人员也相应变更。

（4）公司已于2019年8月28日办理完成淮南粤泰天鹅湾置业有限公司80%股权出质于厦门进衡企业管理有限公司及淮南恒升天鹅湾置业有限公司20%股权出质于厦门昱翎企业有限

公司的质押登记手续。

(5) 广州嘉盛项目已于 2019 年 10 月完成过户手续。

(6) 广州天鹅湾项目已于 2020 年 1 月完成过户手续。

(7) 截止目前，世茂房地产就本次交易事项已经与公司结清合同项下其应支付的全部对价款项。

2、2019年12月10日，经公司第九届董事会第十九次会议审议，同意公司向关联方柬埔寨泰集团有限公司以23,730,346.00美元的价格出售公司下属全资子公司香港粤泰置业投资有限公司所持有的柬埔寨①寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际”）49%的股权及另外49%的收益权、②金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）45%的股权及另外53%的收益权。

寰宇国际开发的项目《EASTVIEW&E.C.C》酒店式公寓及办公楼，项目建筑面积113,538.02 m²，用地面积4,654.47m²，地下1层，地上38层，该项目已于2018年12月完成项目开发，现有存货资产已基本销售完毕，并移交物业管理；公司金边天鹅湾开发的项目《柬埔寨214》酒店式公寓，项目建筑面积23,404.70m²，用地面积1,274.95m²，地下1层，地上22层，该项目已于2017年3月完成项目开发，现有存货资产已基本销售完毕，并移交物业管理。

截至本报告披露日，寰宇国际进出口有限公司及金边天鹅湾置业发展有限公司已完成工商变更手续。

其中：境外资产 1,276,273,233.76（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 8.77%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（1）长期从事房地产行业带来的综合优势

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

（2）以灵活的方式取得项目，稳健进取的发展战略

公司经营模式以自主开发房地产项目为主，经营方式灵活，经营决策合理，从未在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍。公司坚持以协议收购、参与项目一级开发、共同合作开发等方式，用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地项目储备。公司所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定，项目布局灵活，成本合理，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

目前公司已在广州、江门、三门峡、海南、淮南、湖南等地稳步推进房地产项目开发，各地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

（3）经验丰富、决策灵活的管理团队

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

（4）规范治理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。2013年以来，公司通过重大资产重组的形式，基本解决了与控股股东及其关联方的同业竞争问题，公司治理结构得以进一步完善，形成股东大会、

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，房企融资环境保持收紧态势，年初相关部门对信托贷款、银行贷款以及委托贷款的融资加强了限制，增强了对房地产企业并购贷款合规性的审核力度。同时由于部分城市受限价政策的影响，公司部分项目的开发及销售进度不及预期，在此环境下公司出现了局部性的流动性风险。对此公司经营管理层通过与世茂集团就公司部分项目进行合作，与信达资产进行债务重组等措施，化解公司债务风险，缓解公司的流动性。展望未来，公司将通过激活生态、激活团队，激活资产等手段，着力培育公司的“机制”、“区域”、“创新”、“平台”四个优势，激活做优，抓重点求突破以尽快改变目前流动性状况，以实现公司轻资产、高周转，差异化成长。

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

（一）报告期内公司房地产项目开发情况：

1、报告期内，三门峡粤泰房地产开发有限公司所开发的天鹅湾社区西区项目 13#14#15#取得三门峡市陕州区住房和城乡建设局出具的《商品房预售许可证》陕住建预许字【1900】第 17 号。

2、报告期内，淮南粤泰天鹅湾置业有限公司所开发的洞山天鹅湾项目 4#11#12#商住楼取得淮南市住房保障和房产管理局出具的《商品房预售许可证》，预售住宅总建筑面积为 55,582.8 平方米。

3、报告期内，海南香江丽景二期项目 10#、11#、12#、13#楼及会所完成工程竣工验收备案。

4、报告期内，海南滨江花园项目地下室取得海口市住房和城乡建设局出具的《海口市商品房预售许可证》，预售面积为 9,502.08 平方米。

5、报告期内，江门江海花园南区 8-1 至 8-5 栋及地下室 K 完成工程竣工验收备案。

6、报告期内，江门市悦泰置业有限公司取得《不动产权证》、《国有土地规划许可证》、70 层项目的《工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；取得 2-C、3-C、4-C 地下室《工程规划许可证》。

7、报告期内，公司与世茂房地产控股有限公司及其关联方签署了一系列合作协议，合作对价为 639,731 万元人民币，主要涉及的合作项目包括广州嘉盛项目、广州天鹅湾二期项目、淮南两地块项目、深圳项目等。截至目前，所有项目均已完成项目的过户及交接手续。

（二）在公司多元化业务方面：

1、公司下属全资子公司广东新豪斯建筑设计有限公司具备建筑行业建筑工程甲级设计资质，装修设计、自动消防系统工程设计和城市规划设计等资格。2019 年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。2019 年新豪斯设计院所设计的《BIM 技术在城市综合体与高层建

筑中的研究与应用》获得广东省工程勘察设计行业协会颁发的科技创新专项奖。

2、报告期内，公司拟将下属全资子公司广东国森林业有限公司（属广东省林业龙头企业，业务涉及容器苗培育、专用肥料生产、工程绿化、山地设计、技术服务等多项领域。）和下属全资子公司广东省富银建筑工程有限公司（拥有建筑工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级等资质）的业务进行整合。上述整合完成后，国森林业和富银建筑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、报告期内公司下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司继续加大与广东省第二人民医院合作的深度，在符合相关政策的前提下开展医院旧改的合作，并积极拓展珠三角地区乃至粤港澳地区的大健康产业开发能力、扩大服务领域，提升各自的综合竞争力和品牌影响力，从而满足公司未来战略发展需求。

（三）日常管理方面

1、推行标准化建设

2019 年重点加强和规范投资拓展、户型设计、营销管理等业务的标准化，强化各项目公司业务标准化执行力度。通过标准化提高效率同时降低成本，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

2、全面预算管理

报告期内公司积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，将财务预算从点到面全面推进。促使企业从粗放型向集约型的转变，也促使企业从原始的、经验的、人为的管理向科学化、精细化、标准化管理过渡。严格按照预算管理制度管控、调拨各项目公司资金。

3、项目招标结算采购方面

公司严格执行《工程招标管理办法》，不断完善大型工程招标管理，对大宗设备均进行集中采购招标，以降低工程及原材料成本。根据公司《工程结算管理细则》，不断完善二级结算审核。对公司各地区工程项目实行每月上报项目指令报表和估算金额的方式，由总部进行分析，对各工程项目实际发生的成本进行严格把控。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。

4、人力资源管理方面

公司总部根据各公司的业务需要对各公司的编制进行了定编定岗工作。通过实地考察、组织讨论等形式，对各地区公司的岗位设置、人员需求有了明确的认识，并根据因事设岗、按需定编的原则对地区公司 2019 年的编制计划提出了较好的修改意见，完成了对各地区公司的定岗定编工作。

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

5、财务管理资金统筹方面

公司根据全国各地项目进展情况，分别制定资金计划，整体统筹调度资金，科学安排，营运调拨，保证资金在各环节的综合平衡，确保各项目开发生产的顺利进行。公司微财务系统基本建设完成，将成功建立以总部财务管控为核心，总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台，实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

除此以外，公司报告期内根据业务发展需要，合理调整公司管理组织架构；加强公司内部控制检查与风险评估工作，再次完善修订公司章程及各项管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面运行并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、浪潮财务系统运行正常。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 458,401.69 万元，比上年同期增加 39.95%。主要原因是：本报告期整体转让嘉盛大厦项目结转收入 24.7 亿元，2019 年度归属母公司净利润 17,996.25 万元，同比减少 37.94%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 166.28 亿元，归属于母公司的所有者权益为 60.78 亿元。

公司主要业务区域的房地产销售情况

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

(1) 海南地区公司：海南天鹅湾项目全年签约销售面积 5,835.65 平方米，签约金额 7,159 万元，全年实现销售收入 4,085.41 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 454 平方米，签约金额 328 万元，全年实现结转销售收入 1,660.22 万元；海口滨江花园项目全年签约销售面积 78,112.29 平方米，签约金额 117,575 万元，全年实现结转销售收入 80,731.34 万元。

(2) 郴州公司：郴州华泰城全年签约销售面积 102,668.90 平方米，签约金额 52,476.87 万元，全年实现结转销售收入 44,890.04 万元。

(3) 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 59,748.89 平方米，签约金额 23,327.74 万元，全年实现结转销售收入 24,178.68 万元。

(4) 江门地区公司：江门项目全年签约销售面积 35,145.63 平方米，签约金额 27,339 万元，全年实现结转销售收入 23,996.72 万元。

(5) 从化项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积 499.14 平方米，签约金额 1,114.74 万元，全年实现结转销售收入 7,943.83 万元。

(6) 柬埔寨公司：柬埔寨 EastOne 项目全年签约销售面积 396.68 平方米，签约金额 57.77 万美元，全年实现结转销售收入 30.11 万美元；柬埔寨 EastView 项目全年销售面积 18,346.17 平方米，签约金额 2,212.32 万美元，全年实现结转销售收入 1,022.66 万美元。

(7) 淮南公司：淮南洞山项目全年签约销售面积 38,313.52 平方米，签约金额 27,413.02 万元，全年实现结转销售收入 0.00 万元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|------------------|-------------------|----------|
| 营业收入 | 4,584,016,901.39 | 3,275,504,133.04 | 39.95 |
| 营业成本 | 2,965,117,219.98 | 2,255,895,946.71 | 31.44 |
| 销售费用 | 149,061,798.91 | 148,779,868.86 | 0.19 |
| 管理费用 | 261,612,426.69 | 241,235,046.58 | 8.45 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 451,337,661.93 | 286,534,758.15 | 57.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 202,566,088.87 | 930,947,506.47 | -78.24 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -218,188,360.02 | 364,872,278.04 | -159.8 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -51,695,795.63 | -1,355,132,684.07 | 96.19 |

利润表分析：营业收入增加 39.95%，主要是本年整体出售嘉盛大厦项目结转收入 24.7 亿元；管理费用 261,612,426.69 元，同比增加 8.45%；财务费用 451,337,661.93 元，同比增加 57.52%，主要由于报告期内总体的逾期利息增加导致。

现金流量分析：自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，持续影响了公

司项目的开发及销售进度。由于本期整体出让项目及部分公司股权形成的对价，受让方直接代付逾期债务、工程款及税费，本公司未能体现对应经营现金流及筹资现金流项目。

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 1、房地产业 | 4,530,989,517.83 | 2,893,782,414.42 | 36.13 | 40.72 | 30.80 | 增加 4.84 个百分点 |
| 2、服务业 | 44,350,658.71 | 66,834,986.85 | -50.70 | -1.52 | 71.50 | 减少 64.16 个百分点 |
| 3、建筑施工业及林业 | 4,731,606.29 | 4,450,891.36 | 5.93 | -35.46 | -0.23 | 减少 33.22 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 1、房产销售 | 4,504,322,565.01 | 2,867,876,588.30 | 36.33 | 41.09 | 31.18 | 增加 4.81 个百分点 |
| 2、房地产出租 | 26,666,952.82 | 25,905,826.12 | 2.85 | -2.75 | -1.39 | 减少 1.34 个百分点 |
| 3、建筑安装及苗木销售与绿化工程 | 4,731,606.29 | 4,450,891.36 | 5.93 | -35.46 | -0.23 | 减少 33.22 个百分点 |
| 4、其他 | 44,350,658.71 | 66,834,986.85 | -50.70 | -1.52 | 71.50 | 减少 64.16 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 (%) |
| 华东地区 | | | | -100.00 | -100.00 | |
| 华南地区 | 3,815,678,067.57 | 2,283,716,542.54 | 40.15 | 56.03 | 42.19 | 增加 5.82 个百分点 |
| 华中地区 | 691,811,666.62 | 601,133,304.33 | 13.11 | 186.52 | 180.15 | 增加 1.98 个百分点 |
| 境外 | 72,582,048.64 | 80,218,445.76 | -10.52 | -80.75 | -65.85 | 减少 48.23 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况

| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
|------------------|---------------------------|------------------|-------------|------------------|---------------|------------------|------|
| 1、房地产业 | 广州、淮南、海南、三门峡、江门、淮南、柬埔寨等项目 | 2,893,782,414.42 | 97.60 | 2,212,415,500.54 | 98.07 | 30.80 | |
| 2、服务业 | 物业服务、设计服务等 | 66,834,986.85 | 2.25 | 38,970,381.32 | 1.73 | 71.50 | |
| 3、建筑施工业及林业 | 建筑安装及苗木销售与绿化工程 | 4,450,891.36 | 0.15 | 4,461,021.85 | 0.20 | -0.23 | |
| 分产品情况 | | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
| 1、房产销售 | 广州、海南、三门峡、江门、郴州、柬埔寨等项目 | 2,867,876,588.30 | 96.72 | 2,186,143,509.02 | 96.91 | 31.18 | |
| 2、房地产出租 | 住宅、车位、商铺、写字楼 | 25,905,826.12 | 0.87 | 26,271,991.52 | 1.16 | -1.39 | |
| 3、建筑安装及苗木销售与绿化工程 | | 4,450,891.36 | 0.15 | 4,461,021.85 | 0.20 | -0.23 | |
| 4、其他 | 物业服务、设计服务等其他 | 66,834,986.85 | 2.25 | 38,970,381.32 | 1.73 | 71.50 | |

成本分析其他情况说明
无

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

报告期内公司销售费用 149,061,798.91 元，与上年比较基本持平；管理费用 261,612,426.69 元，同比增加 8.45%；财务费用 451,337,661.93 元，同比增加 57.52%，主要由于报告期内总体的逾期利息增加导致。

4. 研发投入

(1).研发投入情况表

适用 不适用

(2).情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|-----------------|-------------------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 202,566,088.87 | 930,947,506.47 | -78.24 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -218,188,360.02 | 364,872,278.04 | -159.8 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -51,695,795.63 | -1,355,132,684.07 | 96.19 |

(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 |
|--------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|--|
| 应收账款 | 427,052,416.42 | 2.57 | 979,067,593.19 | 4.92 | -56.38 | 本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金，主要是海南滨江项目、江门天鹅湾项目等项目回款 |
| 其他应收款 | 2,405,090,473.90 | 14.46 | 1,633,872,220.26 | 8.22 | 47.2 | 本报告期公司转让深圳项目、淮南恒升项目部分股权导致失去控制权，产生对项目的前期资金投入应收款项 |
| 预付款项 | 1,613,695,605.40 | 9.70 | 1,476,277,851.20 | 7.43 | 9.31 | 本报告期增加郴州住宅项目的支付土地出让金款项 |
| 存货 | 10,093,853,329.94 | 60.70 | 14,043,091,429.93 | 70.64 | -28.12 | 本报告期结转嘉盛大厦等项目 |
| 其他流动资产 | 176,437,387.80 | 1.06 | 28,720,883.97 | 0.14 | 514.32 | 本报告期增加缴纳天鹅湾二期过户税费 |
| 长期股权投资 | 249,315,544.23 | 1.50 | 1,955,971.22 | 0.01 | 12,646.38 | 本报告期公司转让深圳项目、淮南恒升项目剩余股权价值 |
| 商誉 | 884,521.01 | 0.01 | 23,760,255.68 | 0.12 | -96.28 | 本报告期公司转让深圳项目对应商誉转出 |
| 短期借款 | 1,020,086,164.04 | 6.13 | 3,719,735,177.17 | 18.71 | -72.58 | 由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司项目的开发及销售进度，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险，本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金并且通过出售部分子公司股权和广州两项目的转让加速变现资金偿还逾期短期债务 |
| 应付票据 | 141,208,032.65 | 0.85 | 44,205,989.25 | 0.22 | 219.43 | 主要是公司资金紧张，向供应商开具商业承兑汇票，延长供应商 |

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|--------|--|
| | | | | | | 付款期而增加商业承兑汇票 |
| 应付账款 | 1,354,782,226.84 | 8.15 | 2,027,447,243.29 | 10.20 | -33.18 | 主要是加速地区项目开发达到可售状态投入的项目资金 |
| 应交税费 | 716,691,959.25 | 4.31 | 589,989,074.91 | 2.97 | 21.48 | 主要是增加项目结转收入计提的应交税费 |
| 其他应付款 | 3,919,723,459.19 | 23.57 | 1,182,166,161.91 | 5.95 | 231.57 | 主要增加世茂集团代偿公司债务而增加的往来款 |
| 预收款项 | 531,204,418.66 | 3.19 | 914,854,450.04 | 4.60 | -41.94 | 主要是地区项目达到结转条件结转预收款项 |
| 一年内到期的非流动负债 | 786,069,602.67 | 4.73 | 2,972,600,710.88 | 14.95 | -73.56 | 本报告期公司采取措施促进经营活动回笼资金并且通过出售部分子公司股权和广州两项目的转让加速变现资金偿还逾期短期债务 |
| | | | | | | |

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

① 截止本报告日，公司存在以下资产被查封的情况：

| 序号 | 类别 | 公检法机关 | 产权人 | 内容 |
|----|----|-----------|---------------|---|
| 1 | 冻结 | 广州市中级人民法院 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 80%股权；淮南恒升天鹅湾置业有限公司 20%股权；海南白马天鹅湾置业有限公司股权。 |
| 2 | 查封 | 广州市中级人民法院 | 广州旭城实业发展有限公司 | 查封广州旭城实业发展有限公司名下所有的位于广州市越秀区东华西路 52 号 202、401、403、502、503、602、603、702、703、802、803、902、903、1002、1003、1102、1103、1202、1302、1402、1502、1703、1803、1903 号房。 |
| 3 | 查封 | 广州市中级人民法院 | 广州旭城实业发展有限公司 | 查封广州旭城实业发展有限公司名下所有的位于广州市越秀区东华西路 52 号 1602 房、50 号、52 号-101、-201/202、-301。 |
| 4 | 查封 | 广州市中级人民法院 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 查封广州粤泰集团股份有限公司名下位于广州市天河区天河北路桥林街 59 号首层等 3 套房产。 |
| 5 | 查封 | 湖北省高级人民法院 | 江门市悦泰置业有限公司 | 查封位于广东省江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨是土地使用权 |
| 6 | 查封 | 广州市中级人民法院 | 广州普联房地产开发有限公司 | 查封广州市从化区温泉镇悦泉路亿城一街 64/66/68 号、二街 14/16、一街 145 号一层至三层、一街 143 号 102 房、106 房、201 房 |

② 截止本报告日，公司存在以下银行账户被冻结的情况：

| 账户名称 | 开户账户银行名称 | 账号 | 账户性质 | 司法冻结金额(元) | 实际冻结金额(元) | 公检法机关及文号 |
|--------------|--------------|------------------------|------|---------------|------------|---|
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 中国民生银行广州东山支行 | 69901**** | 一般账户 | 409,760.00 | 409,760.00 | (2019)粤 0104 执保 3640 号之一 (2020)粤 0104 执保 20 号之二 |
| | 浙商银行广州分行营业部 | 581000001012010002**** | 一般账户 | 30,000,000.00 | 11.14 | 广州市中级人民法院(2019)粤 01 执恢 249 号 |
| | 广州银行广州 | 80022807091*** | 一般账户 | | 133,128.20 | |

| | | | | | | |
|------------------|--------------|---------------------------|------|----------------|--------------|--|
| | 科技园支行 | 80022807091* *** | 一般账户 | | 2.32 | |
| | 建设银行广州越秀支行 | 440014001010 5001**** | 一般账户 | | 58,587.89 | |
| | 交通银行广州天河支行 | 441165095018 80000**** | 一般账户 | | 3.52 | |
| | 交通银行广州海珠支行 | 441162375018 80001**** | 一般账户 | | 501.70 | |
| | 建设银行广州越秀支行 | 440014001010 5001**** | 专用户 | | 8,437.40 | |
| | 建设银行广州铁路支行 | 440014007010 5300**** | 一般账户 | 9,507,121.23 | 1,165,065.70 | 广州市中级人民法院(2018)粤 01 执保 345 号/广州市海珠区人民法院(2019)粤 0105 执保 903 号之二 |
| | 农业银行梅花路支行 | 440302010400 0**** | 一般账户 | 9,406,134.93 | 28,239.61 | 广州市海珠区人民法院(2019)粤 0105 执保 903 号之二 |
| | 中国银行广州五羊新城支行 | 68995774**** | 基本户 | | 5,201,080.14 | 广州市海珠区人民法院(2019)粤 0105 民初 15702 号 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 光大银行海口美兰支行 | 392701880000 1**** | 一般账户 | 719,947,111.08 | 742,347.81 | 湖北省高级人民法院(2018)鄂执保 76 号之一 |
| | 海口市农村信用社红旗联社 | 100664490000 **** | 基本户 | 6,000,000.00 | 1,798,789.49 | 美兰区人民法院 2020 琼 0108 |
| 广州旭城实业发展有限公司 | 建设银行广州荔湾支行 | 440014506010 5300**** | 基本帐户 | 30,000,000.00 | 32,038.36 | 广州市中级人民法院(2019)粤 01 执恢 249 号 |
| | 交通银行广州海珠支行 | 441162375018 80001**** | 一般账户 | | 4.03 | |
| | 中国民生银行广州东山支行 | 69795**** | 一般账户 | 50,239.00 | 50,239.00 | (2020)粤 0104 执保 11662 号之一 |
| | 招商银行广州五羊支行 | 12091608521* *** | 一般账户 | - | - | - |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 交通银行广州天河支行 | 441165095018 80001**** | 一般账户 | - | 19,987.34 | - |
| 广州普联房地产开发有限公司 | 广州农村商业银行从化支行 | 032513580000 0**** | 基本账户 | 5,040,116.94 | 1,721,321.46 | 广州市从化区人民法院 |
| | 中国建设银行广州从化支行 | 440015616010 5300**** | 一般账户 | 11,499,247.28 | 719,329.84 | 广州市从化区人民法院 |
| 广州茂华物业管理有限公司 | 广州农村商业银行从化支行 | 032513830000 0**** | 基本账户 | 17,622,640.00 | 42,251.90 | 广州市从化区人民法院 |
| 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 农行万国支行 | 186441010400 0**** | 基本账户 | 18,600,000.00 | 9459.47 | (2020)湘 10 执 28 号 |
| | 中行中山北街支行 | 60416484**** | 一般账户 | | 5744.11 | |
| | 华夏银行郴州 | 159500000004 | 一般账户 | | 388.18 | |

| | | | | | | |
|------------------|------------|---------------------------|------|----------------|---------------|---|
| | 分行 | 6**** | | | | |
| | 华融湘江八一路支行 | 710603030000 0**** | 一般账户 | | 796008.52 | |
| | 建行南大支行 | 430501703836 0000**** | 一般账户 | 28,674,491.13 | 52202.29 | (2020)湘 10 执 28 号、(2020)粤 0104 执 1148 号 |
| | 建行同心路支行 | 430501706136 000**** | 一般账户 | 10,074,491.13 | 20018.27 | (2020)粤 0104 执 1148 号 |
| | 中国工商银行郴江支行 | 191110291910 000**** | 一般账户 | | 0.00 | |
| | 交通银行五岭支行 | 437182888013 00002**** | 一般账户 | 176,853.59 | 400.25 | (2020)湘 1002 执 1466 号 |
| | 建行北街支行 | 430015040700 5252**** | 一般账户 | 18,600,000.00 | 66.81 | (2020)湘 10 执 28 号 |
| | 华融湘江八一路支行 | 710103020000 1**** | 一般账户 | | 451773.21 | |
| | 中国工商银行北湖支行 | 191102101905 508**** | 一般账户 | | 0.78 | |
| | 中行七里大道支行 | 60806484**** | 一般账户 | 10,074,491.13 | 1208.32 | (2020)粤 0104 执 1148 号 |
| 郴州粤泰物业服务有限 公司 | 建行同心路支行 | 430501703936 0000**** | 基本账户 | 500,000.00 | 9964.93 | (2020)湘 1002 执保 176 号 |
| | 中行中山北街支行 | 60807090**** | 一般账户 | 1,000,000.00 | 39681.49 | |
| 合计 | | | | 813,888,216.03 | 13,518,043.48 | |

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|-------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1 | 广州市白云区夏茅村畜牧场 | 62,490.999 | 0 | 156,000 | 否 | - | - |
| 2 | 北京朝阳区百子湾路 29、31 号 | 19,622.90 | 19,622.90 | - | 是 | 不适用 | 70 |
| 3 | 湖南省郴州市北湖区 | 56,192 | | 168,527 | 是 | 不适用 | 55 |
| 4 | 柬埔寨金边 189、195 号地块 | 15,383 | - | - | 否 | - | - |
| 5 | 柬埔寨磅湛粤泰城 | 529,976 | - | - | 否 | - | - |
| 6 | 深圳市横岗街道四联社区贤合旧 | | 145,872 | | 是 | 不适用 | 48 |

| | | | | | | |
|--|-----------------|--|--|--|--|--|
| | 村城市更新单元项目（备注 1） | | | | | |
|--|-----------------|--|--|--|--|--|

备注:

1、深圳市横岗街道四联社区贤合旧村城市更新单元项目 145,872 平方米为该项目用地范围面积。

2、报告期内，公司下属子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司与厦门翎泽企业管理有限公司签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》，大新佳业向厦门翎泽转让大新佳业持有的中浩丰公司（项目公司）20%股权，股权对价款为 10,000 万元，同时厦门翎泽承接原股东对项目公司的股东借款 17,940 万元，交易总对价为 27,940 万元。深圳市横岗街道四联社区贤合旧村城市更新单元项目目前处于前期拆迁阶段，尚未取得该项目国有土地使用权证。

3、报告期内，广州粤泰集团股份有限公司、广州粤泰置业发展有限公司、广州市东御房地产有限公司与西藏桑格纳贸易有限公司签署了《广州夏茅项目转让协议》，转让价格总额为 16,000 万元人民币。截至本报告披露日，夏茅项目尚未完成过户。

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 | 正在施工建设 中 | 在建 | 6,036 | 27,938 | 40,118.10 | 40,118.10 | 0 | 90,000.00 | 5,498.92 |
| 2 | 广州越秀区 | 荣廷府项目 | 正在施工建设 中 | 竣工 | 4,730 | 27,346 | 37,770 | 0 | 37,770 | 73,127.59 | 6,077.22 |
| 3 | 广州海珠区 | 益丰风亭 | 正在施工建设 中 | 在建 | - | 1,610 | 2,540 | 2,540 | 0 | | |
| 4 | 广州从化区 | 亿城泉说项目 | 目前正在销售 中 | 竣工 | 84,522 | 0 | 70,206.7 | 0 | 70,206.7 | 87,221 | 528 |
| 5 | 广东江门 | 江门江海花园 南区 | 目前尚处在 中、后期开 发阶段 | 在建 | 351,266 | 590,019 | 763,496 | 92,866 | 545,541 | 250,000 | 15,556 |
| 6 | 广东江门 | 悦泰·珠西商 务中心 | 正在施工建设 中 | 在建 | 104,627 | 327,483 | 484,005.35 | 141,165.4 | 0 | 481,592 | 10,206 |
| 7 | 海南海口 | 天鹅湾项目 | 正在施工建设 中 | 在建 | 199,551.33 | 239,461.60 | 274,161.18 | 52,189.77 | 274,161.18 | 163,479 | 3,721 |
| 8 | 海南海口定 安 | 香江丽景 | 正在施工建设 中 | 在建 | 46,993.3 | 93,400.31 | 93,902.93 | 0 | 93,902.93 | 38,428.37 | 1,585 |
| 9 | 海南海口 | 滨江花园 | 正在施工建设 中 | 在建 | 33,237.34 | 102,138.90 | 121,029.21 | 121,029.21 | 0 | 93,400 | 5,969.63 |
| 10 | 海南海口 | 福嘉花园 | 正在施工建设 中 | 在建 | 12,726.74 | 45,178.82 | 49,659.15 | 49,659.15 | 0 | 46,800 | 441.74 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------|--------------|---------|----|------------|------------|------------|------------|------------|---------|--------|
| 11 | 海南海口 | 湖湾小区 | 正在施工建设中 | 在建 | 52,369.32 | 144,024.21 | 193,287.24 | 193,287.24 | 0 | 107,500 | 103.2 |
| 12 | 河南三门峡 | 天鹅湾东区 | 目前正在销售中 | 竣工 | 100,851.3 | 130,234.8 | 153,874.68 | 0 | 153,874.68 | 40,730 | 0 |
| 13 | 河南三门峡 | 天鹅湾西区 | 正在施工建设中 | 在建 | 100,353.27 | 179,340.29 | 223,150.35 | 182,176.21 | 40,974.14 | 60,000 | 17,724 |
| 14 | 安徽淮南 | 洞山天鹅湾 | 正在施工建设中 | 在建 | 87,130.83 | 348,477.41 | 411,084.07 | 90,657.27 | 0 | 169,152 | 3,522 |
| 15 | 湖南郴州 | 华泰城（高壁综合大市场） | 正在施工建设中 | 在建 | 198,822 | 524,480.33 | 654,982.85 | 317,358.24 | 337,624.61 | 250,000 | 16,268 |

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积 (平方米) | 已预售面积 (平方米) |
|----|-----------|--------------|----------|-----------------|----------------|
| 1 | 广东江门 | 江门江海花园南区 | 住宅、商业 | 71,102 | 578,445 |
| 2 | 广东江门 | 兴南小区 F 组团 | 住宅、商业 | 5,253 | 48,223 |
| 3 | 广东江门 | 江门江海花园 | 住宅、商业 | 4,413 | 2,924 |
| 4 | 广州从化区 | 亿城泉说项目 | 住宅、商业 | 44,217.82 | 24,836.92 |
| 5 | 河南三门峡 | 天鹅湾东区 | 住宅、商业 | 7,515.7 | 126,303.14 |
| 6 | 河南三门峡 | 天鹅湾西区 | 住宅、商业 | 42,743.92 | 140,003.29 |
| 7 | 海南海口 | 天鹅湾项目 | 住宅、商业、车位 | 27,557.63 | 200,017.46 |
| 8 | 海南海口定安 | 香江丽景 | 住宅 | 393.94 | 90,663.8 |
| 9 | 海南海口 | 滨江花园 | 住宅 | 12,810.02 | 95,666.96 |
| 10 | 安徽淮南 | 洞山天鹅湾 | 住宅、商业 | 18,491.50 | 38,330.36 |
| 11 | 湖南省郴州市北湖区 | 华泰城（高壁综合大市场） | 住宅、商业、车位 | 319,130.90 | 301,132.59 |

报告期内，公司共计实现销售金额 272,569.97 万元，销售面积 339,520.87 平方米。

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 | 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 | 52,500 | 2,785 | 否 | 不适用 |
| 2 | 广州从化区 | 亿城泉说项目 | 住宅、商业 | 52 | 10.8 | 否 | 不适用 |
| 3 | 广东江门 | 江海花园 | 住宅、商业 | 680 | 17.71 | 否 | 不适用 |
| 4 | 广东江门 | 南苑商城 | 住宅、商业 | 2,379.64 | 45.78 | 否 | 不适用 |
| 5 | 广东江门 | 新南里 | 住宅、商业 | 975.56 | 10.12 | 否 | 不适用 |
| 6 | 广东江门 | 兴南小区 | 住宅、商业 | 230 | 21.45 | 否 | 不适用 |
| 7 | 河南三门峡 | 天鹅湾（东区） | 住宅、商业 | 976 | 24.95 | 否 | 不适用 |
| 8 | 湖南省郴州市北湖区 | 华泰城（高壁综合大市场） | 专项、综合体批发 | 113,632.75 | 64.2451 | 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 |
|------------|-------------|-----------|
| 358,779.39 | 14.32 | 66,195.12 |

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、2019年6月5日，经公司第九届董事会第十四次会议审议，同意公司与世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）全资子公司厦门昱翎企业管理有限公司（以下简称“厦门昱翎”）签署《淮南公园天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》，公司向厦门昱翎转让淮南恒升天鹅湾置业有限公司80%股权，股权对价款为7,040万元，同时厦门昱翎向项目公司提供股东借款68,756万元，合作总对价为75,796万元；同意公司与世茂房地产下属公司厦门进衡企业管理有限公司（以下简称“厦门进衡”）签署《淮南洞山天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》，公司向厦门进衡转让淮南粤泰天鹅湾置业有限公司20%股权，股权对价款为600万元，同时厦门进衡向项目公司提供股东借款7,463万元，合作总对价为8,063万元。

报告期内，公司下属子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司（公司持有其60%的股份）与厦门翎泽企业管理有限公司（以下简称“厦门翎泽”）签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》，大新佳业向厦门翎泽转让大新佳业持有的中浩丰公司（项目公司）20%股权，股权对价款为10,000万元，同时厦门翎泽承接原股东方对项目公司的股东借款17,940万元，交易总对价为27,940万元。

2019年6月8日，经公司第九届董事会第十五次会议审议，同意公司与世茂房地产全资子公司厦门尚翎企业管理有限公司（以下简称“厦门尚翎”）签署《广州嘉盛项目在建工程转让协议》，公司向厦门尚翎转让广州嘉盛项目所处地块、其地上、地下建筑物以及所有相关权益，交易对价款暂定人民币249,949万元；同意公司与世茂房地产全资子公司厦门奉朝企业管理有限公司（以下简称“厦门奉朝”）签署《广州天鹅湾二期项目在建工程转让协议》，公司向厦门奉朝所设立的一家新的项目公司或由厦门奉朝指定的一家公司（以下简称“新项目公司”）转让广州天鹅湾二期项目，目标项目合作对价为277,983万元；同意就厦门进衡企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司和厦门翎泽企业管理有限公司（统称为“世茂方”）拟与公司开展的合作事项达成《世茂粤泰合作项目协议书》。

本次合作对价总计为639,731万元人民币（该合作对价的具体明细为公司转让广州嘉盛项目249,949万元、广州天鹅湾二期项目277,983万元、淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“恒升天鹅湾”）80%股权75,796万元、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称“粤泰天鹅湾”）

20%股权 8,063 万元、中浩丰公司 20%的股权 20%股权 27,940 万元)。本次交易世茂方暂时预留合计 141,190 万元,用于支付相关未付的工程款、税费、目标项目已收房款意向金等。除上述款项外,世茂方实际支付的合作对价为 498,541 万元。

关于上述资产合作事项进展详见本年度报告第三节公司业务概要中“二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明”。

2、2019 年 12 月 10 日,经公司第九届董事会第十九次会议审议,同意公司向关联方柬埔寨集团有限公司以 23,730,346.00 美元的价格出售公司下属全资子公司香港粤泰置业投资有限公司所持有的柬埔寨①寰宇国际进出口有限公司(以下简称“寰宇国际”)49%的股权及另外 49%的收益权、②金边天鹅湾置业发展有限公司(以下简称“金边天鹅湾”)45%的股权及另外 53%的收益权。

寰宇国际开发的项目《EASTVIEW&E.C.C》酒店式公寓及办公楼,项目建筑面积 113,538.02 m²,用地面积 4,654.47 m²,地下 1 层,地上 38 层,该项目已于 2018 年 12 月完成项目开发,现有存货资产已基本销售完毕,并移交物业管理;公司金边天鹅湾开发的项目《柬埔寨 214》酒店式公寓,项目建筑面积 23,404.70 m²,用地面积 1,274.95 m²,地下 1 层,地上 22 层,该项目已于 2017 年 3 月完成项目开发,现有存货资产已基本销售完毕,并移交物业管理。

截至本报告披露日,寰宇国际进出口有限公司及金边天鹅湾置业发展有限公司已完成工商变更手续。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

| 公司名称 | 主要业务 | 权益比例 (%) | 注册资本 (万元) | 本年度营业收入 (万元) | 本年度净利润 (万元) | 本年末总资产 (万元) | 本年末净资产 (万元) |
|--------------------|-------|----------|-----------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 100.00% | 12,000.00 | 23,996.72 | 3,160.73 | 157,535.41 | 25,729.36 |
| 湖南粤泰城市运营有限公司(合并) | 房地产开发 | 100.00% | 10,000.00 | 45,002.48 | -7,720.88 | 169,616.29 | 44,271.09 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司(合并) | 房地产开发 | 100.00% | 10,000.00 | 88,769.33 | 582.94 | 376,933.59 | 23,655.66 |
| 广州普联房地产开发有限公司(合并) | 房地产开发 | 55.00% | 5,555.56 | 10,817.92 | -1,179.56 | 65,311.14 | -4,984.50 |
| 广州粤泰健康产业发展有限公司(合并) | 健康医疗 | 100.00% | 8,675.00 | 1,105.50 | -5,348.50 | 18,646.84 | -4,029.52 |
| 江门粤泰发展有限公司(合并) | 房地产开发 | 100.00% | 5,500.00 | 0.00 | -2,167.25 | 127,221.84 | 5,122.38 |
| 香港粤泰置业投资有限公司(合并) | 房地产开发 | 100.00% | 873.77 | 7,269.71 | -10,551.70 | 127,627.32 | 17,975.12 |

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

房地产开发行业属于充分竞争、资源密集型行业。企业在当前形势下想要继续做强做大,应顺应市场大势、进行合理城市布局、深耕当地市场,同时把握市场主流需求、优化产品体系、适

时调整产品策略和营销战略。当前我国房地产市场区域和城市的差异与分化日趋明显，行业内各房地产企业在经营水平、资源利用能力、品牌形象等方面的差距日益加大，强者更强，标杆企业凭借在当地多年丰富经验和资源的积累，领先优势继续扩大。

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

我国房地产开发行业的未来发展趋势：

1、调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2017年2月，国务院出台的《关于创新政府配置资源方式的指导意见》中明确提到“支持各地区在房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”；未来，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

2、行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

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

3、地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房企主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房企加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

4、转变盈利模式，提升经营收益

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

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

同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

本公司将密切把握国家宏观调控政策，与国家城镇化发展战略保持同步，加快粤港澳大湾区、海南自贸区投资布局，持续深耕一线城市，重视二、三线重点城市的发展机遇。公司未来将寻求合适的机会，并以适合公司的方式取得房地产开发项目。

目前公司已在广东江门、河南三门峡、海南海口、安徽淮南、湖南郴州、柬埔寨的金边等地稳步推进房地产项目开发，各地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

公司将重点提升项目土地获取的能力和资金运用效率，逐步加强公司的核心竞争实力。同时公司将根据目前所处的行业发展格局及自身的实际情况，适时开拓多元化的发展，努力探索能让公司更长远发展的经营模式。此外，公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态，发挥公司现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

随着房地产企业的竞争进一步加剧，为了提升企业竞争力，公司将坚持拓展多元化发展的道路，在做好以房地产开发经营为主业的前提下，还将通过下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司。通过业务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，同时加强设计研发能力的创新，将其与城市更新、存量物业的升级改造、价值提升结合起来，开辟新的业务条线。

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

一、未来公司要打造机制优势，优化奖惩制度。

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

二、未来充分利用区域优势，深耕大湾区和海南的同时调整项目结构。

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

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

未来，公司将持续加大上述区域的项目整体比重和销售比重。

三、未来将在创新方面予以更多关注。

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

四、未来公司要充分利用上市公司的平台优势。

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

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

公司的未来发展仍将继续坚持“以房地产为主业”的业务模式，成就“粤泰”品牌。

(一) 房地产项目开发计划

本公司将密切把握国家宏观调控政策，与国家城镇化发展战略保持同步，加快粤港澳大湾区、海南自贸区投资布局，持续深耕一线城市，重视二、三线重点城市的发展机遇。公司未来将寻求合适的机会，并以适合公司的方式取得房地产开发项目。

目前公司已在广东江门、河南三门峡、海南海口、安徽淮南、湖南郴州、柬埔寨的金边等地稳步推进房地产项目开发，各地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

2020 年公司主要项目开发计划如下：

1、广州地区：全面加快已有的位于广州市区中心地段的雅鸣轩项目、荣廷府项目的工程开发及验收进度，2020 年公司计划加大广州地区的销售推广力度，加快销售速度，盘活库存资产，促进现金回流。

2、淮南地区：鉴于报告期内公司已经完成淮南项目与世茂方的合作，2020 年公司计划重点配合做好与世茂集团的合作工作，加快淮南项目的施工、开发报建及销售进度，通过严格控制开发节点，确保工期计划完成，抢占淮南房地产市场回暖的有利时机。

3、江门地区：重点加快江海花园尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会 70 层项目前期开发及施工工作。

4、海南地区：重点加快海口滨江花园、福嘉花园、湖湾小区工程施工及销售进度。

5、三门峡地区：加快西区的开发及工程建设，同时加大销售力度。

6、柬埔寨地区：加快磅湛及 189 号地块的开发、建设及销售进度，逐步退出柬埔寨市场。

7、深圳项目：加快专规申报审批，争取依据规划和开发策略对部份地块进行开工。

8、湖南郴州项目：加快华泰城项目综合体开发报建及高壁综合市场验收工作。

(二) 项目储备情况

1、公司目前的旧改项目储备情况

(1) 公司在北京朝阳区青年路小区开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源，北京天鹅湾的品牌在北京拥有一定的知名度，在北京拥有良好的房地产经营基础。公司在北京的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。

2、公司目前的待开发项目储备情况

(1) 2018 年 8 月，公司下属控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司通过公开挂牌竞拍的方式竞得位于北湖区土地面积为 56,192 平方米的国有建设用地使用权。该项目地块位于郴

州城西高壁片区，处于郴州市市场承接区，属于市政府“西提北扩”的城市扩容提质战略区域，规划建设用地面积为 7,576.72 平方米。

(2) 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 529,976 平方米。

3、报告期内公司主要开发的房地产项目开发投资情况

(1) 公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目和荣廷府项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。荣廷府项目占地面积 4,730 平方米，总建筑面积 37,770 平方米。目前雅鸣轩项目已取得建设工程施工许可证，处于项目建设阶段，荣廷府项目已完成竣工验收。

公司在广州从化区拥有亿城泉说项目，项目占地面积 84,522 平方米，总建筑面积为 70,206.7 平方米，目前已完成竣工验收。

(2) 2017 年，公司全资下属公司江门市粤泰发展有限公司与江门市新会区凯富投资开发有限公司组成的联合体通过公开挂牌竞拍的方式竞得土地面积合计为 104,627 平方米的国有建设用地使用权（简称“悦泰·珠西商务中心”），该项目规划计容面积 327,483 平方米，总建筑面积 484,005.35 平方米，目前处于在建状态。

(3) 公司在海南海口分别拥有天鹅湾、香江丽景、福嘉花园、滨江花园和湖湾小区 5 各项目，其中天鹅湾项目占地 199,551.33 平方米，总建筑面积 274,161.18 平方米。香江丽景占地 46,993.3 平方米，总建筑面积 93,902.93 平方米。天鹅湾项目和香江丽景项目已完成竣工验收。

滨江花园占地 33,237.34 平方米，总建筑面积 121,029.21 平方米。福嘉花园占地 12,726.74 平方米，总建筑面积 49,659.15 平方米。湖湾小区占地 52,369.32 平方米，总建筑面积 193,287.24 平方米。

(三) 在标准化建设方面

公司计划全面推行标准化建设。逐步建立管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、招标、工程管理及营销等七重标准化，依托标准化运营模式，在全国迅速拓展，通过紧密型集团化管理，从而对各地区公司实施标准化运营，在确保成本控制的同时，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

(四) 在预算管理方面

公司仍将积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，并从点到面全面推进。加强过程控制，事中分析，事后监督考核，杜绝超预算费用开支，各专项费用按指标控制使用。每月对各单位指标完成情况，对比预算指标进度完成情况，严格考核。充分发挥全面预算现金流，促使企业从粗放型向集约型的转变，实现科学化、精细化、标准化的财务管理。

(五) 企业品牌及销售方面

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

(六) 企业融资方面

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

(七) 成本控制方面

将成本控制前置，重点推进设计阶段的成本控制，加大力度在造价控制最有效的阶段促使及

时优化设计，避免在施工阶段因边施工边修改而产生浪费现象。加强合同审核工作，防范法律风险，合理及时地进行大型/特大型工程招标，与相关厂商建立战略合作联盟。加大开展工程预算工作，高效、高质量、低成本的完成各项工作，争取公司利润最大化，把历史遗留工程和待解决工程协商完毕并结清，确保各地区生产顺利进行。

（八）人才发展计划

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

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

（一）行业政策风险

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

（二）行业市场风险

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

（三）行业经营风险

A、原材料价格风险

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

B、产品价格风险

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

C、项目开发风险

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

D、销售风险

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

E、工程质量风险

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

（四）财务和融资风险

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

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式，一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金；二是金融机构融资。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。另外公司如在资本市场上寻求融资，如果公司达不到资本市场融资具备的要求，将有可能导致花费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

（五）管理风险

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

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

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

报告期末，公司总市值为人民币 68.48 亿元，营业收入 45.84 亿元，总资产 166.28 亿元，归属于上市公司股东的净资产 60.78 亿元。从资产规模与同行业的房地产上市公司相比，公司的自有资金及资产规模属于中等偏小，公司的土地储备和项目储备仍不如许多知名的房地产上市公司丰富，一线城市的项目资源不多，这对公司在目前房地产行业中的发展带来一定的限制。

报告期内，由于市场融资环境的恶化，导致公司面临流动性困难，公司及个别公司下属控股公司的银行账户被冻结，公司部分项目资产被查封。截止本报告披露日，上述流动性风险尚未完全缓解，公司仍有部分银行账户及资产在查封冻结中。

（五）其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，如无重大对外投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外），未来三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会依照公司章程的规定根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

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

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

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

自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，公司项目的开发及销售进度不及预期，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。报告期内，公司完成就部分资产与世茂集团的合作事宜，同时稳步推进并落实债务重组等事项，公司流动性风险已初步获得缓解。但截至目前，鉴于公司的融资能力并未完全恢复，因此公司目前仍不具备现金分红的条件。

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

单位：元币种：人民币

| 分红年度 | 每 10 股送红股数 (股) | 每 10 股派息数 (元) (含税) | 每 10 股转增数 (股) | 现金分红的数额 (含税) | 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%) |
|--------|----------------|--------------------|---------------|----------------|---------------------------|------------------------------|
| 2019 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179,962,457.49 | 0 |
| 2018 年 | 0 | 0 | 0 | 0 | 289,967,895.47 | 0 |
| 2017 年 | 0 | 1.4 | 0 | 355,074,701.80 | 1,167,857,949.17 | 30.40 |

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

| | |
|---|---|
| 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因 | 未分配利润的用途和使用计划 |
| 自 2018 年以来，由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，公司项目的开发及销售进度不及预期，因此导致公司自 2018 年开始出现流动性风险。报告期内，公司完成就部分资产与世茂集团的合作事宜，同时稳步推进并落实债务重组等事项，公司流动性风险已初步获得缓解。但截至目前，鉴于公司的融资能力并未完全恢复，因此公司目前仍不具备现金分红的条件。 | 公司 2019 年度未分配利润累积滚存至下一年度，以满足公司一般营运资金和未来利润分配的需求，同时也用于偿还公司债务。 |

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|--------------|-------------|--|--|----------------|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 股份限售 | 广州粤泰控股集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司 | 公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60% 股权、海南置业 52% 股权；淮南中峰持有的淮南置业 30% 股权；广州新意持有的海南置业 25% 股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。 | 2019 年 2 月 5 日 | 是 | 是 | | |
| 其他承诺 | 置入资产价值保证及补偿 | 林穗生、陈仕斌、广州粤泰控股集团有限公司 | 2011 年 6 月本公司分别向关联自然人林穗生及关联自然人陈仕斌收购广州旭城实业发展有限公司合计 100% 股权，林穗生、陈仕斌及广州粤泰控股集团有限公司同意，如东华西项目最终取得的规划报建面积与《股权转让协议》中约定的原穗国地出合[2002]187 号《广州市国有土地使用权出让合同》规定的面积存在差异，将以评估报告中的土地评估价值及可售面积（住宅及商业）作为计算依据，对可售面积差额部分对本公司作出相应的补偿。 2013 年 12 月 24 日，广州市规划局重新颁发了公司旭城东华西项目的建设工程规划许可证，按照上述许可证明明确的建筑规模，旭城东华西项目的总建筑面积为 37461.8 平方米，比原穗国地出合[2002]187 号《广州市国有土地使用权出让合同》所约定的总建筑面积 48188.5 平方米少，公司已就可售面积差额与当时合同签订的各方进行商洽，并向合同相关义务方提出差额补偿的要求，目前具体的补偿方案仍未最后确定。 | | | | | |
| 其他承 | 其他 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 公司第二期员工持股计划（草案）分别经第八届董事会第六十四次会议、2017 年第三次临时股东大会审议通过。本次员工持股计划筹集资金总 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|--|--|
| 诺 | | <p>额为人民币 1.6 亿元，2017 年 8 月 14 日，公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同（以下称“信托合同”）及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币 4 亿元，包括优先信托计划资金人民币 2.4 亿元和次级信托计划资金人民币 1.6 亿元。本次员工持股计划的存续期不超过 24 个月，自股东大会审议通过本次员工持股计划之日起计算。本产品计划存续期内，优先级份额按照不超过预期年化收益率和实际存续天数优先获得收益，优先级份额的预期年化收益率以及全部费率（包括但不限于业绩报酬、保管费等）由资产管理协议进行约定。公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为产品计划承担补仓义务，并就优先级委托人委托资金本金及预期年化收益、劣后级委托人委托资金本金承担不可撤销的补偿责任。</p> | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|--|--|

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

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 | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬 | 1,800,000 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 4 |

| | 名称 | 报酬 |
|--------------|--------------------|---------|
| 内部控制审计会计师事务所 | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） | 600,000 |

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

| 报告期内: | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|---------|--------|---|------------|-------------------|--|---------------|--------------|
| 起诉(申请)方 | 应诉(被申请)方 | 承担连带责任方 | 诉讼仲裁类型 | 诉讼(仲裁)基本情况 | 诉讼(仲裁)涉及金额 | 诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额 | 诉讼(仲裁)进展情况 | 诉讼(仲裁)审理结果及影响 | 诉讼(仲裁)判决执行情况 |
| 湖北联丰股权投资有限公司(原公司名称湖北正煊股权投资有限公司) | 海南白马天鹅湾置业有限公司及相关担保方广州粤泰集团股份有限公司、广州城启集团有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司 | - | 诉讼 | 2018年3月29日至2019年4月2日期间,湖北联丰股权投资有限公司委托山东省国际信托股份有限公司分7笔将7亿元信托资金发放给借款人海南白马天鹅湾置业有限公司,广州粤泰集团股份有限公司、广州城启集团有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司为该笔借款提供抵押或保证担保。2018年10月,湖北联丰股权投资有限公司向湖北省高级人民法院起诉借款人及各担保方,诉请要求偿还其借款本金人民币719,947,111.08元(暂计算至2018年10月10日)。 | 71,995 | 暂无 | 2019年1月公司与相关债权人调解,并由湖北省高院制作民事调解书。2019年2月,湖北省高院执行立案,3月本案转至武汉中院执行。2019年11月法官解除了超额查封的财产。2020年4月信达重组该笔债务,将办理解封及结案手续。 | 该案件对公司无重大影响。 | 目前该案件尚在执行阶段。 |
| 工商银行广州西华路支行 | 粤泰股份、广州旭城实业发展有限公司、粤泰控股、杨树坪 | - | 诉讼 | 2015年9月10日,经公司第八届董事会第八次会议审议通过,公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过3亿元人民币借款提供连带责任担保。2018年,工商银行广州西华路支行就该笔借款其中本金人民币约1.359亿元及利息约71万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决:1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约1.359亿元及利息约71万元,合计标的额1.366亿元;2、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 | 13,661 | 暂无 | 2019年7月一审开庭,2019年11月法院作出一审判决,2020年1月,中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债务。 | 该案件对公司无重大影响。 | |

| | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---|----|---|--------|----|--|-----------------|---------------|
| | | | | 诉讼费由被告承担。 | | | | | |
| 中国长城资产管理股份有限公司广东分公司 | 粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰公司 | - | 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。 | 12,517 | 暂无 | 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。 | 该案件对公司无重大影响。 | |
| 广州市睿岚通贸易有限公司 | 粤泰股份、粤泰控股、杨树坪 | - | 仲裁 | 公司因经营周转需要,向广州市睿岚通贸易有限公司(申请人)借款2亿元人民币。2019年,申请人向广州仲裁委提出仲裁请求,要求:1、公司归还借款本金20000万;2、自18年8月3日起至实际清偿日按月利率2%计的利息;3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权,并在被申请人不偿还债务时,有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿;4、其余被申请人承担连带责任;5、仲裁及律师费由被申请人承担。 | 20,000 | | 公司已就案与广州市睿岚通贸易有限公司达成和解协议。2019年11月,信达收购债务,后法院作出终止本次执行裁定书。 | 该案件对公司无重大影响。 | 案件处于终止本次执行状态。 |
| 广州农商行空港经济区支行 | 粤泰股份、公司下属公司广东富银公司和广州普联房地产开发有限公司、谭建国、杨树坪 | - | 诉讼 | 2017年2月21日,广州农商行空港经济区支行(原告)与公司下属公司广东富银公司签署《最高额借款合同》,公司及下属子公司广州普联房地产开发有限公司和谭建国、杨树坪为本次借款提供抵押或保证担保。报告期内,原告向广州市中级人民法院提出诉讼请求,要求1、解除借款合同;2、广东富银公司偿还贷款本金8822万元,利息按6.09%计算,逾期利息加收50%计算罚息;3、各担保方承担连带责任;4、对第三被告普联公司从化温泉镇悦泉路亿城一街64/66/68号、二街14/16号、一街145号一至三层、一街143号102/106/201房享有优先受偿权;5、承担诉讼费等费用。 | 8,022 | 暂无 | 目前该家公司已按银行要求支付800万本金以及预付半年利息250万,原告同意协商和解处理该案。2019年3月,双方达成展期协议,2019年8月法院作出调解书。双方已签订债务重组协议。 | 该案件不会对公司造成重大影响。 | |

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

公司及公司实际控制人杨树坪先生于 2019 年 4 月 9 日收到了中国证券监督管理委员会广东监管局下发的行政监管措施决定书《关于对杨树坪采取出具警示函的决定》，具体内容详见公司于 2019 年 4 月 11 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于收到行政监管措施决定书的公告》（编号：临 2019-023 号）。

2019 年 8 月 21 日，公司实际控制人、董事长杨树坪先生收到中国证券监督管理委员会《调查通知书》（编号：稽总调查字 190233 号）：因杨树坪先生涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证监会决定对杨树坪先生立案调查。

2020 年 6 月 8 日，公司收到公司实际控制人杨树坪先生的通知，杨树坪先生于 2020 年 6 月 8 日收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2020]40 号）。中国证监会拟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 100 万元罚款。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

根据中国人民银行征信中心对公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司的企业信用报告显示，截止 2020 年 03 月 20 日，广州粤泰控股集团有限公司于 1999 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 27 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 99,680.68 万元，不良和违约负债余额为 1,164.74 万元。

截至本公告披露日，公司收到上海证券交易所通知，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司持有本公司的股份被轮候冻结，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人累计持有公司股份 1,627,052,318 股，其中限售股 1,547,052,318 股，非限售流通股 80,000,000 股。粤泰控股及其一致行动人累计被冻结股份 1,627,052,318 股，占其持有公司股份总数的 100%，占公司发行股本的 64.15%。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|---|--|
| <p>公司于2017年6月20日召开第八届董事会第六十四次会议，审议通过《广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的议案》及相关议案。2017年7月6日，公司2017年第三次临时股东大会审议通过了《广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的议案》及相关议案。广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划（以下简称“公司第二期员工持股计划”）正式成立。</p> <p>2017年8月29日，粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划通过二级市场购买的方式累计买入公司股份52,682,936股，占公司总股本的比例为2.08%，购买均价为人民币7.4134元/股，累计成交金额为人民币</p> | <p>http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/</p> |

| | |
|--|---|
| <p>币390,559,885.81元。云南国际信托有限公司（以下简称“云南信托”）为粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划的受托管理人。</p> | <p>2019-04-30/600393_20190430_2.pdf</p> |
| <p>公司第二期员工持股计划52,682,936股的锁定期于2018年8月29日届满。2018年9月25日、2018年10月18日、2018年10月19日，通过大宗交易分别卖出1775万股、562万股、1702万股，截至本公告披露日，粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划持有公司股份12,292,936股。</p> | |
| <p>公司于2019年4月28日召开了第二期员工持股计划2019年第一次持有人会议和第九届董事会第十三次会议，审议通过了《关于延长公司员工持股计划存续期的议案》，同意将公司第二期员工持股计划存续期延长12个月，即延长至2020年7月6日。</p> | |

(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

2015年8月17日公司2015年第三次临时股东大会审议通过了公司员工持股计划。参与此次计划的人员以5.60元/股的价格协议受让公司控股股东粤泰集团持有的不超过1,500万股标的股票，相关转让登记费用由粤泰集团承担，具体情况以双方签署的股份转让合同为准。标的股票中的1,000万股系公司股东粤泰集团在公司股权分置改革时所承诺提供的长期激励计划股票。参加人员总人数不超过40人，具体参加人数根据员工实际缴款情况确定。此次员工持股计划由公司自行管理，投资范围为购买和持有粤泰股份股票。

2017年3月20日经公司股东大会审议通过，2017年4月18日，公司实施完成2016年度利润分配方案，以资本公积金向全体股东每股转增1股，公司第一期员工持股计划持有公司的股数增加为3,000万股。

报告期内，公司召开了第一期员工持股计划2019年第一次持有人会议和第九届董事会第十三次会议，审议通过了《关于延长公司员工持股计划存续期的议案》，同意将公司第一期员工持股计划存续期延长12个月，即延长至2020年8月17日。

报告期内，公司第一期员工持股计划通过二级市场卖出的方式累计卖出公司股份2,700万股，占公司总股本的比例为1.06%，卖出均价为人民币4.63元/股。截至本公告披露日，第一期员工持股计划持有公司股份300万股。

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|---|--|
| <p>2019年4月28日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司2019年日常关联交易预计的议案》。关联交易内容主要为：公司向关联方提供办公用地，从而收取租金；关联方提供融资服务；向公司提供物业管理服务；公司向公司董事、监事、高管及其</p> | <p>http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-04-30/600393_20190430_3.pdf</p> |

| | |
|---|---|
| 近亲属销售商品房等。 2019年5月20日，该项议案未经2018年度股东大会审议通过。 | |
| 公司财务总监徐应林先生之配偶因个人需要，拟购买公司城启大厦办公用房1507单元及1508单元，建筑面积分别为50.12m ² 和44.47m ² ，交易总价为1,215,343元，本次关联交易的金额约占公司2019年1-6月营业收入的0.07%。 | http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-11-09/600393_20191109_1.pdf |

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

| 事项概述 | 查询索引 |
|---|--|
| <p>2019年12月10日，经公司第九届董事会第十九次会议审议，同意公司向关联方柬埔寨集团有限公司以23,730,346.00美元的价格出售公司下属全资子公司香港粤泰置业投资有限公司所持有的柬埔寨①寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际”）49%的股权及另外49%的收益权、②金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）45%的股权及另外53%的收益权。</p> <p>寰宇国际开发的项目《EASTVIEW&E.C.C》酒店式公寓及办公楼，项目建筑面积113,538.02m²，用地面积4,654.47m²，地下1层，地上38层，该项目已于2018年12月完成项目开发，现有存货资产已基本销售完毕，并移交物业管理；公司金边天鹅湾开发的项目《柬埔寨214》酒店式公寓，项目建筑面积23,404.70m²，用地面积1,274.95m²，地下1层，地上22层，该项目已于2017年3月完成项目开发，现有存货资产已基本销售完毕，并移交物业管理。</p> <p>截至本报告披露日，寰宇国际进出口有限公司及金边天鹅湾置业发展有限公司已完成工商变更手续。</p> | <p>http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-12-24/600393_20191224_1.pdf</p> |

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

| 担保方 | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方 | 担保金额 | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 是否存在反担保 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
|------------------------------------|-------------|------|------|---------------|-------|-------|------|------------|--------|--------|-------------|----------|------|
| 无 | | | | | | | | | | | | | |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 0 | | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 0 | | |
| 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 | | | | | | | | | | | 205,420,557 | | |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | | | | | | | | | | | 641,736,467 | | |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | |
| 担保总额（A+B） | | | | | | | | | | | 641,736,467 | | |
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | | | | | | | | | | | 10.09 | | |
| 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） | | | | | | | | | | | 641,736,467 | | |

| | |
|-----------------------|---|
| 担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) | 0 |
| 上述三项担保金额合计 (C+D+E) | 641,736,467 |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明 | |
| 担保情况说明 | <p>截止报告期，本公司为下属控股子公司担保明细为：</p> <p>①截止报告期，本公司持有广东省富银建筑工程有限公司 100% 股权。本公司为其担保明细为：富银公司向广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行借款 8,822 万元，借款余额 6,221.24 万元；向北方国际信托股份有限公司借款 6,000 万元，后债权人变更为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”），借款余额为 6,210.4167 万元。</p> <p>②截止报告期，本公司持有广州旭城实业发展有限公司 100% 股权。本公司为其担保明细为：广州旭城实业向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行借款 30,000 万元，后债权人变更为信达资产，借款余额为 25,599.99 万元。</p> <p>③截止报告期，本公司持有江门市粤泰房地产开发公司 100% 股权。本公司为其担保明细为：江门市粤泰向北方国际信托股份有限公司借款 24,942 万元，后债权人变更为信达资产，借款余额 24,942 万元。</p> <p>④截止报告期，本公司持有三门峡粤泰房地产开发公司 100% 股权。本公司为其担保明细为：三门峡粤泰向三门峡陕州农村商业银行股份有限公司借款 1,200 万元，借款余额 1,200 万元。</p> <p>⑤截止报告期，本公司持有海南白马天鹅湾置业有限公司 100% 股权。本公司为其担保明细为：海南白马天鹅湾置业有限公司向山东省国际信托股份有限公司（委托人：湖北联丰股权投资有限公司）借款人民币 7 亿元，上述借款期末余额为 0。</p> |

(三) 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

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、鉴于公司于 2018 年 12 月 21 日与中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“长城资产”）签署《金融综合服务协议》，长城资产将利用自身的综合金融服务优势为公司提供一揽子综合金融服务，包括但不限于：资产重组、债务重组、经营管理重组等综合服务。根据上述协议的安排，为引入长城资产作为公司的金融服务顾问，为公司化解债务违约风险，维持公司正常经营并实现持续健康发展。经公司第九届董事会第六次会议、2019 年第一次临时股东大会审议通过了如下议案：

（1）《关于修改公司章程的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于修订公司章程的公告》。

（2）《关于修改广州粤泰集团股份有限公司股东大会议事规则的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于修订公司股东大会议事规则的公告》。

（3）《关于修订广州粤泰集团股份有限公司董事会议事规则的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 7 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于修订公司董事会议事规则的公告》。

（4）鉴于公司第九届董事会董事何德赞先生、范志强先生、陈湘云先生因工作调整原因已向公司董事会提出辞职，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，选举梁文才先生、苏巧女士、何志华先生为公司第九届董事会增补董事，董事任期至本届董事会届满之日止。

（5）鉴于公司总裁杨树坪先生因工作调整原因已向公司董事会递交辞呈，根据董事长杨树坪先生的提名，经董事会提名委员会对相关人员的任职审核，公司第九届董事会决定聘任李宏坤先生为公司总裁，聘任蔡锦鹭女士为公司副总裁，任期至本届董事会届满之日止。

（6）《调整公司总部职能部门设置的议案》：根据公司经营发展的需要，决定将公司总部的职能部门调整为：①总裁办，②品牌与公共事务管理中心，③经营管理中心，④产品研发与质量控制中心，⑤成本控制中心，⑥融资中心，⑦证券与投资者关系管理中心，⑧财务管理中心，⑨审计监察中心，⑩行政人事中心。

2、2019 年 1 月 22 日，经公司第九届董事会第七次会议审议通过了如下议案：

（1）《关于调整广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会专门委员会委员的议案》：鉴于梁文才先生、苏巧女士、何志华先生已经公司 2019 年第一次临时股东大会选举通过当选为公司第九

届董事会增补董事。根据中国证监会发布的《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定，董事会决定对公司第九届董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及关联交易控制委员会委员组成进行调整。具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会第七次会议决议公告》。

(2)《关于修改广州粤泰集团股份有限公司总经理工作细则的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司总经理工作细则》。

(3)《关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外投资管理制度的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司对外投资管理制度》。

(4)《关于修改广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度》。

(5)《关于制定广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则的议案》：具体修改事宜详见公司于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则》。

(6)《选举广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会委员》：根据《广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则》的有关规定，经公司董事会选举，苏巧女士作为非股东代表的金融机构董事当选为公司经营决策委员会委员，任期自本次董事会起至本届董事会任期届满之日止，连选可以连任。根据《广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则》的规定，广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会成员由公司董事长杨树坪先生、总裁李宏坤先生、以及通过董事会选举产生的苏巧女士组成，其中董事长杨树坪先生为主任委员。

3、报告期内，经公司第九届董事会第八次会议审议通过：

(1)因公司经营需要，董事会同意公司为广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行（现更名为“广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行”）申请续贷的 8,022 万元提供 1.3 倍连带责任保证担保，即担保金额为人民币 10,428.6 万元。并同意公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司以其持有的从化 9 套物业资产为本次借款提供抵押担保。截止报告期，上述借款余额为 6,221.24 万元。

(2)应郴州市百福投资集团有限公司要求，董事会同意公司为湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司向郴州市百福投资集团有限公司人民币 4700 万元借款补充提供连带责任保证担保。截止报告期，上述借款已结清。

4、2018 年 3 月 14 日，因江门市粤泰房地产开发有限公司（以下简称“江门粤泰”）自身经营需要，经公司第八届董事会第八十一次会议审议通过，公司同意为江门粤泰向北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方国际信托”）申请不超过人民币 10 亿元借款提供连带责任保证，并同意公司全资子公司江门粤泰为本次借款提供抵押担保。报告期内，经公司第九届董事会第九次会议审议通过，同意公司控股子公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司为北方国际信托该笔贷款中的 12,798 万元人民币余额提供补充抵押担保。截止本报告披露日，上述债权人变更为信达资产，借款余额为 24,942 万元。

5、报告期内，经公司第九届董事会第十次会议审议通过，同意公司为三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡陕州农村商业银行股份有限公司申请贷款 1,200 万元人民币提供连带责任担保，期限 36 个月。截止报告期，上述借款余额为 1,200 万元。

6、2015 年 9 月 10 日，公司召开的第八届董事会第八次会议审议通过了《广州东华实业股份

有限公司关于为公司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借款提供担保的公告》，公司全资子公司广州旭城实业发展有限公司（以下简称“广州旭城”）向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行（以下简称“中国工商银行”）申请授信业务，授信额度为人民币 3 亿元，同意公司对上述授信业务提供连带责任担保，广州旭城实业发展有限公司同时以其开发的广州荣庆二期项目为本次借款提供质押。具体情况详见公司于 2015 年 9 月 11 日在上海证券交易所网站披露的《东华实业关于为公司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借款提供担保的公告》（编号：临 2015-056 号）。

2017 年 4 月 26 日，公司召开的第八届董事会第六十二次会议审议通过了《广州粤泰集团股份有限公司关于为控股子公司提供担保的议案》，同意公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行质押本公司所持有的广州旭城实业发展有限公司 100% 股权，以用于置换出广州荣庆二期项目。具体情况详见公司于 2017 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于为控股子公司提供担保公告》（编号：临 2017-055 号）。截至本公告披露日，上述债权人变更为信达资产，借款余额为 27,506.60 万元。

7、2019 年 4 月 24 日，经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，公司与北方信托签署了《全面合作协议》。北方信托对公司开展授信业务，合作期限不超过 5 年。其中对公司名下广州天鹅湾二期和广州侨林苑底商、江门市悦泰置业有限公司（以下简称：江门悦泰）名下江门悦泰 70 层、淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称：淮南恒升置业）名下淮南公园天鹅湾、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称：淮南粤泰置业）名下淮南洞山天鹅湾共计五个项目，通过债务重组及新增开发资金的方式提供融资约 48 亿元。截至本报告披露日，公司与北方信托的具体项目融资协议并未签署。

8、2019 年 6 月 5 日，经公司第九届董事会第十四次会议审议通过，同意公司为粤泰城之粤泰逸园（地址：359/5485phumRusei, SangkatSteungMeanchey, KhanMeanChey, 柬埔寨金边）北区东塔 2 号楼项目向明竣建设及其指定的受益人提供保证担保，以确保粤泰逸园北区东塔 2 号楼项目按时、合格完成项目的施工并交付给明竣建设及其指定的受益人。本次担保金额为 2,627,415 美元，折合约人民币 18,082,396 元。

2019 年 8 月 9 日，经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，同意公司为粤泰城之粤泰逸园（地址：359/5485phumRusei, SangkatSteungMeanchey, KhanMeanChey, 柬埔寨金边）北区东塔 2 号楼项目向明竣建设及其指定的受益人提供保证担保，以确保粤泰逸园北区东塔 2 号楼项目按时、合格完成项目的施工并交付给明竣建设及其指定的受益人。本次担保金额预计为 3,502,980 美元，折合约人民币 24,052,161 元。

上述合计担保金额为 6,130,395 美元。

报告期内，香港粤泰置业投资有限公司、NewCityDecorationEngineeringCO.,LTD 及粤泰城有限公司签署《股权及收益权转让协议》，根据众联评估出具的众联评报字【2019】第 1336 号《香港粤泰置业投资有限公司拟出售资产所涉及的粤泰城有限公司股东全部权益价值评估项目的评估报告》，粤泰城股东全部权益评估值为-853,700.00 美元，对应 45% 股权及另外的 53% 收益权评估值为-836,626.00 美元。经交易双方协商，交易价格为 1 美元。同时广州粤泰集团股份有限公司、明竣建设工程有限公司及粤泰城有限公司签署了《担保解除协议》，解除公司为粤泰城所提供的担保责任。截至本报告披露日，粤泰城有限公司已完成工商变更手续。

9、报告期内，公司接到中华人民共和国住房和城乡建设部通知，本公司的“中华人民共和国房地产开发企业的一级资质”延续申请已获得通过，有效期至 2021 年 12 月 31 日止。

10、报告期内，公司接到广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”）关于更换持续督导

独立财务顾问主办人的通知，原独立财务顾问主办人刘亚勇先生、边洪滨先生因工作变动不能继续履行相应职责，广州证券委派程欣先生、麦健明先生接替刘亚勇先生、边洪滨先生对公司的持续督导工作。本次独立财务顾问主办人变更后，程欣先生、麦健明先生对公司相关尚未完结事项继续履行持续督导义务。

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

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

二是省二医与广州市炜业健康医疗投资有限公司按程序推进省二医职工宿舍区改造项目，按 2019 年 1 月 4 日省二医与广州市炜业健康医疗投资有限公司签订的《广东省第二人民医院职工宿舍区改造项目新合作协议书》开展有关工作。公司全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司于 2019 年 10 月 28 日与何晓英、李文哲、徐平先、蔡子斌和广州市炜业健康医疗投资有限公司（以下简称“标的公司”）签署《股权转让暨合作开发协议书》，粤泰健康以人民币 1 元收购标的公司 62.5% 的股权。标的公司于 2019 年 1 月 4 日与广东省第二人民医院（以下简称“省二院”）签署了《广东省第二人民医院职工宿舍区改造项目新合作协议书》。

12、报告期内，广州粤泰集团股份有限公司、广州粤泰置业发展有限公司、广州市东御房地产有限公司与西藏桑格纳贸易有限公司签署了《广州夏茅项目转让协议》，转让价格总额为 16,000 万元人民币。截至本公告披露日，西藏桑格纳贸易有限公司已向公司支付 2,000 万元人民币预付款，夏茅项目尚未完成过户。

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

14、2017 年，经公司第八届董事会第七十一次会议及公司 2017 年第四次临时股东大会审议通过，公司在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“香港粤泰”）下属金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）与关联方柬埔寨集团有限公司（以下简称“柬埔寨”）签订《柬埔寨集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》，金边天鹅湾根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》（鹏信资评报字：【2017】第 S074 号）为定价基础，以 6000 万美元收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。报告期内，上述土地所有权的过户手续已办理完毕。

15、2020 年 4 月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“粤泰投资”）与海南运鸿房地产开发有限公司（以下简称“海南运鸿”）、海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）及海南泓城房地产开发有限公司（目标公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。粤泰投资拥有坐落于海南省海口市府城镇冯村土地，面积为 111732.47 m²，土地证号海口市国用（2013）第 006122 号，项目名称为“湖湾小区”（以下简称“目标项目”）的全部权益。目前该项目

暂在海南运鸿名下。现拟将目标项目过户登记至目标公司名下，同时海口泓轩受让目标公司 50% 股权后，粤泰投资、海口泓轩根据协议约定按照所持目标公司股权比例共同合作开发目标项目，各方在目标公司内根据本协议约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。海口泓轩因受让目标项目按股比应承担的合作对价暂定为 55,820 万元。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

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

一、在对投资者保护方面

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

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

报告期内，公司对公司治理的各项规章制度进行了细致的梳理，先后修订及建立健全了各项治理制度以保障投资者的利益。

报告期内，公司共召开了 3 次股东大会，公司股东大会的召集、召开和表决程序严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》的规定执行，聘请了律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。报告期内，公司董事会召开了 14 次会议，均严格按照法定程序规范召开，充分保障了董事依据法律、法规及《公司章程》行使职权。董事会下设的各专门委员会全年召开了多次会议，在董事会的科学决策中发挥了重要作用。公司独立董事在报告期内均遵守法律、法规和《公司章程》等相关规定，认真履行职责，参与公司重大决策，对公司重大事项发表独立意见，切实维护了公司整体利益和中小股东的利益。报告期内，公司监事会召开了 4 次会议，公司监事列席了公司历次股东大会和董事会的现场会议，充分保障了监事对公司事务的知情权和依法行使监督权。

报告期内，公司坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，全年发布了 79 号临时公告，130 个公告文件，编制定期报告 4 次。

报告期内，公司在年度股东大会上实施累积投票制度选举董监事。同时，公司推行重大事项中小股东表决机制，在公司股东大会上无论任何事项表决公司均提供网络投票的平台以方便中小

投资者投票。同时，公司还单独计算并披露中小投资者的投票情况。

二、在员工培养及权益保障方面

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

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

2019 年，公司为员工提供良好的工作环境和培训机制。2019 年集团继续完善内部培训体系，发布了《关于 2018 年度培训工作情况通报及 2019 年培训要求的通知》，推动各单位组织内训，让员工对内分享知识，内容涵盖财务审计类、工程类、销售类、法务类、行政类、人力资源类等各个方面。2019 年度集团范围内共计开展培训 1125 场，总培训学时约 19220 小时，集团实际总人均培训学时达 7.06 小时。

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

三、在节能环保方面

公司在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理公司、施工单位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受社区群众的监督。

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

四、社会公益与慈善活动

报告期内，公司在诚信经营、创新经营的同时，始终勇于承担企业社会责任，积极回报社会。公司一直积极参与社区建设，鼓励员工志愿参与社会公益活动；关心支持教育、文化、卫生等公共福利事业。在发生重大自然灾害和突发事件的情况下，积极提供财力、物力和人力等方面的支持和援助。报告期内，就郴州地区公司帮助贫困残疾人数共 3 人，帮助贫困残疾人投入金额 24000 元。

五、获奖情况

1、三门峡粤泰房地产开发有限公司 2019 年度获得三门峡市房地产开发协会颁发的“三门峡优秀房地产开发企业”的荣誉称号。

2、报告期内，深圳市中浩丰投资发展有限公司荣获横岗街道公共安全建设促进会第一届理事会会员单位。

3、报告期内，湖南华泰嘉德投资置业有限公司获得湖南省 2018 年度“潇湘房地产风云榜”标杆企业及优秀品质楼盘。

4、报告期内，江门市粤泰房地产开发有限公司获得广东省 2018 年度“守合同重信用”企业。

5、报告期内，广州亿城泉说酒店荣获“第十九届中国金马奖”。

6、报告期内，广州亿城泉说酒店获得寻味从化·振兴乡村-2019 年“养成工匠杯”从化乡村粤

菜美食烹饪大赛【优胜奖】。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

| | |
|------------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 44,030 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 31,970 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |

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

单位:股

| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
|--|-----------------|-------------|------------|---------------------|----------|-------------|----------|
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有有限售 条件股份数 量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 广州城启集团有限公司 | 0 | 513,376,000 | 20.24 | 513,376,000 | 质押 | 513,376,000 | 境内非国有法人 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 0 | 508,584,000 | 20.05 | 428,584,000 | 质押 | 508,584,000 | 境内非国有法人 |
| 西藏棕榈创业投资有限公司 | 0 | 155,605,106 | 6.14 | 155,605,106 | 质押 | 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 | 质押 | 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 | 质押 | 128,111,320 | 境内非国有法人 |
| 广州恒发房地产开发有限公司 | 0 | 125,014,250 | 4.93 | 125,014,250 | 质押 | 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 | 质押 | 56,429,714 | 境内非国有法人 |
| 锐懿资产—宁波银行—山东信 托—山东信托恒赢 19 号集 合资金信托计划 | -35,00 0,000 | 30,210,201 | 1.19 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 廉法波 | +184,2 34 | 26,537,502 | 1.05 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 万家共赢—宁波银行—山东信 托—山东信托恒赢 18 号集 合资金信托计划 | -23,32 9,000 | 22,873,670 | 0.90 | 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 | | | | |
| 锐懿资产—宁波银行—山东信 托—山东信托恒赢 19 号集 合资金信托计划 | 30,210,201 | 人民币普通股 | 30,210,201 | | | | |
| 廉法波 | 26,537,502 | 人民币普通股 | 26,537,502 | | | | |
| 万家共赢—宁波银行—山东信 托—山东信托恒赢 18 号集 合资金信托计划 | 22,873,670 | 人民币普通股 | 22,873,670 | | | | |
| 邹锡昌 | 18,548,783 | 人民币普通股 | 18,548,783 | | | | |
| 邱力 | 12,304,200 | 人民币普通股 | 12,304,200 | | | | |
| 云南国际信托有限公司—粤泰股份第二期员工持 股计划集合资金信托计划 | 12,292,936 | 人民币普通股 | 12,292,936 | | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 10,229,007 | 人民币普通股 | 10,229,007 | | | | |
| 黄忠林 | 9,194,900 | 人民币普通股 | 9,194,900 | | | | |
| 中国工商银行股份有限公司—南方大数据 100 指 数证券投资基金 | 8,720,380 | 人民币普通股 | 8,720,380 | | | | |

| | |
|---------------------|---|
| 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。广州东华实业股份有限公司第一期员工持股计划为本公司第一期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。云南国际信托有限公司一粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划为本公司第二期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。其余股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

| 序号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有限售条件股份数量 | 有限售条件股份可上市交易情况 | | 限售条件 |
|------------------|---|--------------|----------------|-------------|---|
| | | | 可上市交易时间 | 新增可上市交易股份数量 | |
| 1 | 广州城启集团有限公司 | 513,376,000 | 2019年2月5日 | 513,376,000 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 2 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 428,584,000 | 2019年2月5日 | 428,584,000 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 3 | 西藏棕榈创业投资有限公司 | 155,605,106 | 2019年2月5日 | 155,605,106 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 4 | 广州豪城房产开发有限公司 | 139,931,928 | 2019年2月5日 | 139,931,928 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 5 | 广州建豪房地产开发有限公司 | 128,111,320 | 2019年2月5日 | 128,111,320 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 6 | 广州恒发房地产开发有限公司 | 125,014,250 | 2019年2月5日 | 125,014,250 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 7 | 广州新意实业发展有限公司 | 56,429,714 | 2019年2月5日 | 56,429,714 | 限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前，该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。 |
| 8 | 其他未对股改明确表示同意的股东 | 990,000 | 2020年11月6日 | 990,000 | 该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东，并未对公司股权分置改革方案明确表示同意，公司控股股东粤泰集团承诺先由其代为支付应由该部分股东支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司存在关联关系，互为一致行动人。 | | | | |

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

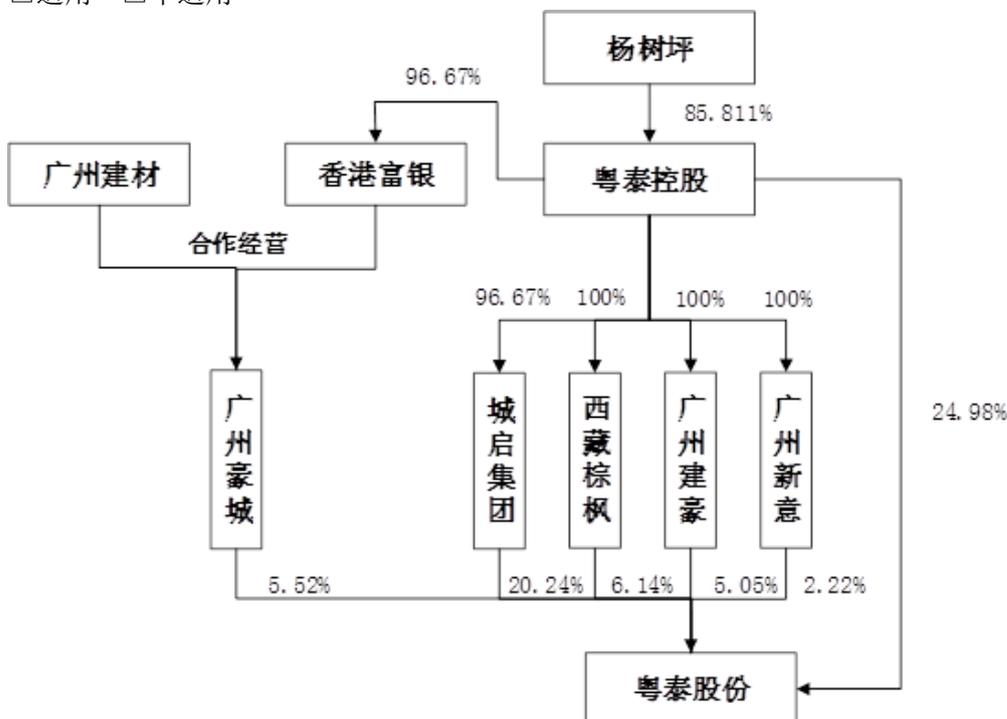
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

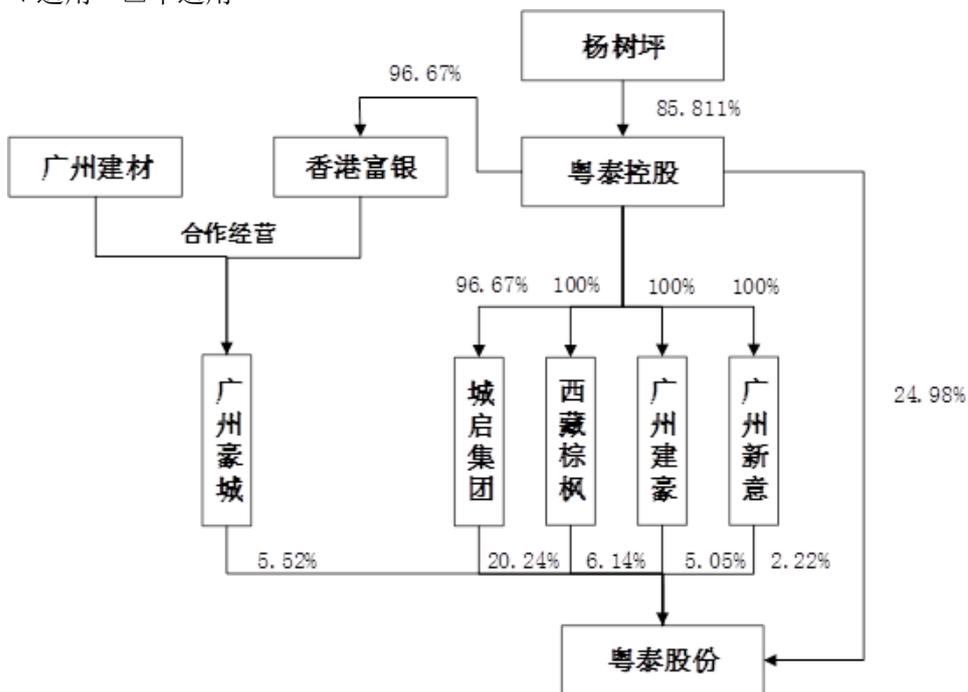
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务(注) | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元） | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|-----------|----|----|------------|------------|-------|-------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 杨树坪 | 董事长 | 男 | 62 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 165.53 | 否 |
| 杨树葵 | 副董事长、副总裁 | 男 | 58 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 110.82 | 否 |
| 何德赞 | 副总裁 | 男 | 51 | 2018-09-10 | 2020-02-10 | 0 | 0 | 0 | | 128.78 | 否 |
| 李宏坤 | 董事、总裁 | 男 | 58 | 2018-09-10 | 2020-01-09 | 0 | 0 | 0 | | 110.82 | 否 |
| 范志强 | 董事 | 男 | 56 | 2020-02-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 梁文才 | 董事、总裁 | 男 | 45 | 2019-01-22 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 王朋 | 独立董事 | 男 | 64 | 2018-09-10 | 2020-05-19 | 0 | 0 | 0 | | 11.00 | 否 |
| 李非 | 独立董事 | 男 | 63 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 11.00 | 否 |
| 谭燕 | 独立董事 | 女 | 55 | 2018-09-10 | 2019-12-30 | 0 | 0 | 0 | | 11.00 | 否 |
| 张晓峰 | 独立董事 | 男 | 57 | 2020-02-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 否 |
| 胡志勇 | 独立董事 | 男 | 55 | 2020-05-19 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 否 |
| 隆利 | 监事会主席 | 女 | 59 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 62.08 | 否 |
| 李浴林 | 监事 | 男 | 32 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 33.30 | 否 |
| 谭建国 | 监事 | 男 | 56 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 是 |
| 蔡锦鹭 | 董事会秘书、副总裁 | 女 | 48 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 77.58 | 否 |
| 徐应林 | 财务总监 | 男 | 49 | 2018-09-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 99.74 | 否 |
| 何志华 | 董事 | 男 | 29 | 2019-01-22 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 否 |
| 苏巧 | 董事 | 女 | 48 | 2019-01-22 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 否 |
| 严利 | 副总裁 | 男 | 44 | 2019-3-21 | 2020-02-10 | 0 | 0 | 0 | | 87.20 | 否 |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|---|----|------------|------------|--------|--------|---|---|----------|---|
| 周经良 | 副总裁 | 男 | 57 | 2020-01-10 | 2021-09-09 | 15,700 | 15,700 | 0 | | 87.71 | 否 |
| 刘大成 | 副总裁 | 男 | 45 | 2020-02-10 | 2021-09-09 | 0 | 0 | 0 | | 62.25 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 15,700 | 15,700 | 0 | / | 1,058.81 | / |

| 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，广州粤泰控股集团有限公司法定代表人、董事长，广州城启集团有限公司董事，海南长荣投资有限公司董事长、总经理，广州市新百翼房地产开发有限公司董事长，广州粤泰金控投资有限公司董事，广州旭城实业发展有限公司经理，深圳市大新佳业投资发展有限公司董事，广州普联房地产开发有限公司董事，北京瀚华园生态文化产业发展有限公司董事长，广东新豪斯建筑设计有限公司董事，山西博大天鹅湾房地产开发有限公司董事，广州城启发展有限公司经理，丽江御景旅行社有限公司执行董事兼总经理，广州市住友房地产有限公司董事，香港粤泰置业投资有限公司法定代表人、董事，沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事，粤泰城有限公司法定代表人，磅湛天鹅湾置业发展有限公司法定代表人。 |
| 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，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，江门市粤泰房地产开发有限公司董事，北京东华基业投资有限公司董事长，广州天城房地产实业有限公司董事，广州粤泰建设有限公司法定代表人、执行董事、总经理，广州城启发展有限公司董事，广州市住友房地产有限公司董事，广州溢城贸易发展有限公司董事，广州市达文房地产开发有限公司董事，广州市宏天房地产开发有限公司董事，香港粤泰置业投资有限公司董事。 |
| 何德赞 | 中国国籍，无境外永久居留权。本科。曾任广州粤泰集团股份有限公司第六、七、八、九届董事会董事。现任江门市粤泰房地产开发有限公司董事长，三门峡粤泰房地产开发有限公司执行董事兼总经理，江门市悦泰置业有限公司董事长，淮南粤泰天鹅湾置业有限公司董事，北京东华虹湾房地产开发有限公司董事长，深圳市大新佳业投资发展有限公司董事，沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事长兼总经理，江门粤泰发展有限公司执行董事，西安东华置业有限公司董事，郴州嘉德置业有限公司董事长。 |
| 李宏坤 | 中国国籍，无境外永久居留权。硕士，高级工程师。曾任广州粤泰集团股份有限公司董事会秘书、副总经理、总裁，广州粤泰集团股份有限公司第四、五、七、八、九届董事会董事。 |
| 范志强 | 中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级人力资源管理师、中级秘书。曾任广州经济贸易学校学生科、办公室行政干部，广州市粮食进出口接运公司办公室秘书、主任，佛山市万帮投资有限公司人力资源部经理，广州城启集团有限公司行政人事部经理，广州粤泰控股集团有限公司人力资源总监兼企业管理中心副总经理。现任广州粤泰集团股份有限公司董事，广州市越秀区东山商会秘书长，广州粤泰控股集团有限公司人力资源总监兼企业管理中心总经理。 |
| 梁文才 | 中国国籍，无境外永久居留权。硕士，高级经济师。曾任广东粤财信托有限公司下属企业总经理，广东新光投资集团有限公司总裁、董事长，广东中城建设集团有限公司董事长，广州粤泰控股集团有限公司总裁。现任广州粤泰集团股份有限公司总裁、董事，广州市量化基金管理有限公司执行董事，广东省综合改革发展研究院理事长。 |
| 王朋 | 中国国籍，无境外永久居留权。博士。现任广州大学财务处处长，工商管理学院教授。曾任广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。 |
| 李非 | 中国国籍，无境外永久居留权。博士后。现任中山大学管理学院教授，曾任广州粤泰集团股份有限公司第五、六届董事会独立董事。现任广州海格通讯股份有限公司独立董事，四川东材科技集团股份有限公司独立董事，珠海长先新材料有限公司独立董事，广州粤泰集团股份公司第九届董事会独立董事。 |
| 谭燕 | 中国国籍，无境外永久居留权。博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师。曾任广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。 |

| | |
|-----|--|
| 张晓峰 | 中国国籍，无境外永久居留权。硕士。现任广东工业大学教授、硕士生导师，广东省会计学会理事，江西施美药业股份有限公司独立董事，广州广日集团有限公司外部董事，广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。 |
| 胡志勇 | 中国国籍，无境外永久居留权。博士。现任广州大学经济与统计学院教授、博士生导师，广东省会计学会常务理事，广州市财政会计学会会长，广州市注册会计师公会副会长，广州市审计学会理事，棕榈生态城镇发展股份有限公司独立董事，高新兴科技集团股份有限公司独立董事，威创集团股份有限公司独立董事，广州珠江实业开发股份有限公司独立董事及广州粤泰集团股份有限公司第九届董事会独立董事。 |
| 隆利 | 中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级会计师。曾任广州铁路第五工程公司、广州铁路工程总公司助理会计师、会计师，广州铁路第五工程公司、广铁工程实业公司、广州铁路工程总公司会计师、高级会计师、审计部副部长、总会计师，中铁二十五局集团公司工程实业公司总会计师，中铁二十五局集团公司财务部副部长，中铁二十五局集团公司监察审计部副部长，中铁二十五局集团公司审计处长，广州粤泰集团股份有限公司审计中心主任。现任广州粤泰集团股份有限公司监事会主席、审计与监察中心总经理，广州粤泰控股集团有限公司监事，广州城启集团有限公司监事。 |
| 谭建国 | 中国国籍，无境外永久居留权。大专，会计师。曾任广州粤泰集团有限公司审计部主任，广州粤泰集团股份有限公司审计室主任、第五届监事会监事，广东省富银建筑有限公司财务经理，广州粤泰集团股份有限公司审计中心经理。现任广州粤泰控股集团有限公司财务管理中心总经理，广州粤泰集团股份有限公司监事，信宜市信誉建筑工程有限公司监事，陕西海昊投资发展有限公司监事。 |
| 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。现任广州粤泰集团股份有限公司监事，广州粤泰金控投资有限公司董事长兼总经理，广州粤泰置业发展有限公司经理，湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事，湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司董事，深圳市大新佳业投资发展有限公司董事，江门市悦泰置业有限公司董事，西藏捷兴虹湾实业有限公司监事，西藏甚宜居装饰工程有限公司监事，西藏岭南潮装饰工程有限公司监事。 |
| 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副总裁、董事会秘书，信宜市东信贸易服务有限公司法定代表人、执行董事、监事，香港粤泰置业投资有限公司董事，湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事，湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司法定代表人、董事长，湖南粤泰城市运营有限公司法定代表人、董事长，深圳市大新佳业投资发展有限公司法定代表人、董事长。 |
| 徐应林 | 中国国籍，无境外永久居留权。在职研究生学历，注册会计师。曾任湖北省农业厅主任科员，武汉众环会计师事务所部门副主任，深圳清江投资发展有限公司（现湖北清能地产公司）财务经理，武汉凯迪电力股份有限公司（现凯迪生态 000939）副总经理，纽宾凯集团投资总监。现任广州粤泰集团股份有限公司财务总监，广州粤泰金控投资有限公司董事。 |
| 何志华 | 中国国籍，无境外永久居留权。硕士。曾任职于广东省铁路建设投资集团有限公司资金管理部、广东省广业资产经营有限公司资本证券业务部。现任中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司业务主管。 |
| 苏巧 | 中国国籍，无境外永久居留权。本科，高级经济师。曾于中国长城资产管理公司广州办事处项目审核部、业务拓展二部、项目部、资产收购部、投资业务部、投资投行部等部门担任业务主管、高级副经理、高级经理等职位。现任中国长城资产管理公司广东省分公司投资投行部高级经理。 |
| 严利 | 中国国籍，无境外永久居留权。本科。曾任职于广州日报社夜班编辑中心、理论评论部、经济新闻中心，先后担任夜班编辑中心副主任、理论评论部副主任、经济新闻中心副主任。现任广州粤泰控股集团有限公司总裁。 |
| 周经良 | 中国国籍，无境外永久居留权。曾任广州新大地房地产开发有限公司总经理，广东广物房地产（集团）有限公司海南公司董事长。现任广州粤泰集团股份有限公司副总裁，海南省房地产协会副会长，海南粤泰房地产开发有限公司法定代表人，海南白马天鹅湾置业有限公司法定代表人，海南江宏实业有限公 |

| | |
|-----|--|
| | 司法定代表人、执行董事。 |
| 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。 |

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------|-------------------|--------------|--------|--------|
| 杨树坪 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 广州市广百新翼房地产开发有限公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 广州溢城贸易发展有限公司 | 经理 | | |
| | 海南长荣投资有限公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 郴州市城泰矿业投资有限责任公司 | 董事 | | |
| | 北京瀚华园生态文化产业发展有限公司 | 法定代表人、董事长、经理 | | |
| | 山西博大天鹅湾房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 广州城启发展有限公司 | 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 | | |
| | 山西博大房地产开发有限公司 | 监事 | | |
| | 广州市达文房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| 杨树葵 | 北京东华基业投资有限公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 广州城启集团有限公司 | 董事 | | |
| | 广州城启发展有限公司 | 董事 | | |

| | | | | |
|--------------|------------------|------------------|--|--|
| | 广州天城房地产实业有限公司 | 董事 | | |
| | 广州粤泰控股集团有限公司 | 股东、董事 | | |
| | 广州市广百新翼房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 广州市宏天房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 广州市达文房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 广州溢城贸易发展有限公司 | 董事 | | |
| 谭建国 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 财务管理中心总经理 | | |
| | 信宜市信誉建筑工程有限公司 | 监事 | | |
| | 广州豪城房产开发有限公司 | 董事 | | |
| 范志强 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 企业管理中心总经理兼人力资源总监 | | |
| | 广州粤泰贸易有限公司 | 法定代表人、执行董事 | | |
| | 广州东晨房地产开发有限公司 | 法定代表人、执行董事 | | |
| | 广州豪城房产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 广州新华汇昌房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| | 新疆粤新能源化工有限公司 | 董事 | | |
| | 郴州市城泰矿业投资有限责任公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 苏尼特右旗建源矿业有限责任公司 | 法定代表人、董事长 | | |
| | 广州盈泰盛隆贸易有限公司 | 法定代表人、执行董事、经理 | | |
| | 湛江粤泰置业有限公司 | 监事 | | |
| | 西藏诚旭创业投资管理有限公司 | 监事 | | |
| | 西藏恒晋隆实业有限公司 | 法定代表人、执行董事、经理 | | |
| | 西藏星粤贸易有限公司 | 法定代表人、执行董事、经理 | | |
| | 北京粤泰投资有限公司 | 法定代表人、执行董事 | | |
| | 广东华城房地产开发有限公司 | 董事 | | |
| 严利 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 总裁 | | |
| 在股东单位任职情况的说明 | | | | |

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|----------------|-----------------------|---------------|--------|--------|
| 王朋 | 广州大学工商管理学院 | 教授、硕士生导师 | | |
| 谭燕 | 中山大学管理学院 | 教授 | | |
| 李非 | 中山大学管理学院 | 教授 | | |
| | 广州海格通讯股份有限公司 | 独立董事 | | |
| | 四川东材科技集团有限公司 | 独立董事 | | |
| | 珠海长先新材料有限公司 | 独立董事 | | |
| 张晓峰 | 广东工业大学 | 教授、硕士研究生导师 | | |
| | 广东省会计学会 | 理事 | | |
| | 江西施美药业股份有限公司 | 独立董事 | | |
| | 广州广日集团有限公司 | 外部董事 | | |
| 胡志勇 | 广州大学经济与统计学院 | 教授 | | |
| | 广东省会计学会 | 常务理事 | | |
| | 广州市财政会计学会 | 会长 | | |
| | 广州市会计师公会 | 副会长 | | |
| | 广州市审计学会 | 理事 | | |
| | 棕榈生态城镇发展股份有限公司 | 独立董事 | | |
| | 高新兴科技集团股份有限公司 | 独立董事 | | |
| | 威创集团股份有限公司 | 独立董事 | | |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 独立董事 | | | |
| 何志华 | 中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司 | 业务副主管 | | |
| 苏巧 | 中国长城资产管理公司广东省分公司投资投行部 | 高级经理 | | |
| 梁文才 | 广州市量化基金管理有限公司 | 法人代表、执行董事、总经理 | | |
| | 广州一号智库信息科技有限公司 | 法人代表、执行董事、总经理 | | |
| | 广州市万联信息科技有限公司 | 法人代表、执行董事、总经理 | | |
| | 广州市张梁商贸有限公司 | 经理 | | |
| 在其他单位任职情况的说明 | | | | |

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

| | |
|-----------------------------|--|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 公司董事、监事、高级管理人员的报酬依据《广州粤泰集团股份有限公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度》的规定执行并实施，该制度的修改须经公司股东大会审议通过。 |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税前 11 万元的津贴。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 报告期内公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬税后合计 821.287 万元。 |

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名 | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因 |
|-----|-------|------|----------------|
| 刘大成 | 独立董事 | 聘任 | 聘任副总裁 |
| 周经良 | 董事、总裁 | 聘任 | 聘任副总裁 |
| 王朋 | 独立董事 | 离任 | 任期届满 |
| 胡志勇 | 独立董事 | 选举 | 增补独立董事 |
| 谭燕 | 独立董事 | 离任 | 因个人原因辞去独立董事职务 |
| 李宏坤 | 董事、总裁 | 离任 | 因个人原因辞去董事、总裁职务 |
| 张晓峰 | 独立董事 | 选举 | 增补独立董事 |
| 范志强 | 董事 | 选举 | 增补董事 |
| 梁文才 | 总裁 | 聘任 | 聘任总裁 |

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

2020 年 6 月 8 日，公司收到公司实际控制人杨树坪先生的通知，杨树坪先生于 2020 年 6 月 8 日收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字[2020]40 号）。中国证监会拟对杨树坪先生信息披露违法违规行责令改正，给予警告，并处以 100 万元罚款。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

| | |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量 | 113 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 843 |
| 在职员工的数量合计 | 956 |
| 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 | 199 |
| 销售人员 | 106 |
| 技术人员 | 193 |
| 财务人员 | 83 |
| 行政人员 | 183 |
| 其他 | 192 |
| 合计 | 956 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 高中以下 | 192 |
| 高中 | 204 |
| 大专 | 242 |
| 本科及以上学历 | 303 |
| 其他 | 15 |
| 合计 | 956 |

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

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

(三) 培训计划

适用 不适用

公司培训方式分为两种：一是利用网络培训资源，在线观看培训讲座。二是由各专业部门组织专题培训。2019 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。

2019 年公司继续完善内部培训体系，发布了《关于 2018 年度培训工作情况通报及 2019 年培训要求的通知》，推动各单位组织内训，让员工对内分享知识。本年度集团范围内共计开展培训 1125 场，总培训学时约 19220 小时，集团实际总人均培训学时达 7.06 小时。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。报告期内，公司按照有关要求指引修订了《公司章程》、《广州粤泰集团股份有限公司股东大会议事规则（2019 版）》、《广州粤泰集团股份有限公司董事会议事规则（2019 版）》、《广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则（2019 版）》、《广州粤泰集团股份有限公司总经理工作细则（2019 版）》、《广州粤泰集团股份有限公司对外担保管理制度（2019 版）》及《广州粤泰集团股份有限公司对外投资管理制度（2019 版）》。公司董事会认为按中国证监会新《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内公司召开了 1 次年度股东大会、2 次临时股东大会。公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请北京市君泽君（广州）律师事务所对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

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

3、关于董事与董事会：报告期内公司共召开了 14 次董事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于经营决策委员会：为适应公司经营决策的需要，加强决策科学性，提高决策的效率和决策的质量，公司特设立公司经营决策委员会。根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《广州粤泰集团股份有限公司章程》等有关规定，公司建立了《广州粤泰集团股份有限公司经营决策委员会工作细则》。

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

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的任免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的任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。

7、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。

8、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品种的管理制度》、《广州粤泰集团股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，以加强避免内幕交易。

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 |
|------------------------------|------------|---|------------|
| 广州粤泰集团股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会 | 2019-01-22 | http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-01-23/600393_20190123_6.pdf | 2019-01-23 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 2018 年年度股东大会 | 2019-05-20 | http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-05-21/600393_20190521_1.pdf | 2019-05-21 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会 | 2019-06-25 | http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-06-26/600393_20190626_1.pdf | 2019-06-26 |

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东大会情况 出席股东大会的次数 |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------------------|
| | | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | |
| 杨树坪 | 否 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 杨树葵 | 否 | 14 | 2 | 10 | 2 | 0 | 否 | 1 |
| 李宏坤 | 否 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 梁文才 | 否 | 14 | 3 | 10 | 1 | 0 | 否 | 2 |
| 苏巧 | 否 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 何志华 | 否 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 李非 | 是 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 王朋 | 是 | 14 | 4 | 10 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 谭燕 | 是 | 14 | 4 | 10 | 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 | 14 |
| 其中：现场会议次数 | 4 |
| 通讯方式召开会议次数 | 10 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

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

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价，详见《广州粤泰集团股份有限公司2019年度内部控制评价报告》。该报告已于2020年6月20日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制出具了《内部控制评价报告》。该报告已于2020年6月20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

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审 计 报 告

众环审字（2020）012632 号

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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、关键审计事项

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

1、房地产项目的收入确认

| 关键审计事项 | 该事项在审计中是如何应对的 |
|---|---|
| <p>参见财务报表附注（五）24 收入确认方法和原则、附注（七）34营业收入和成本的相关披露。</p> <p>粤泰股份主营业务为房地产开发，收入主要来源于房地产开发项目。由于房地产开发项目的收入对粤泰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对粤泰股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查房产销售合同，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；现场抽样检查本年已确认收入的项目，观察项目完成情况； 3、选取样本检查本年房产销售收入确认文件，包括商品房买卖合同、项目主体验收文件及收款记录等，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； 4、检查资产负债表日前后房产销售收入，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。 |
| 2、存货可变现净值估计 | |
| 关键审计事项 | 该事项在审计中是如何应对的 |

| | |
|--|--|
| <p>参见财务报表附注（五）11 存货的分类和计量、附注（七）5 存货的相关披露。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 1,005,779.72 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。在确定上述存货可变现净值过程中，管理层需对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货项目的重要性，且估计未来达到完工状态时将要发生的成本和净售价存在固有风险，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较； 3、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算，将各存货项目的估计建造成本与最新预算及相关合同进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等。 |
|--|--|

3、本年重大项目及股权转让事项

| 关键审计事项 | 该事项在审计中是如何应对的 |
|--|--|
| <p>2019 年，公司与厦门进衡企业管理有限公司、厦门翎泽企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司等 5 家（最终控制方为世茂集团，以下简称“世茂方”）公司签订合作协议，转让公司持有的嘉盛大厦、天鹅湾二期在建工程项目，以及淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南恒升”）80%股权、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称淮南粤泰）20%股权、深圳市中浩丰投资发展有限公司（以下简称深圳中浩丰）20%股权。其中，淮南恒升、淮南粤泰、深圳中浩丰等股权已于 2019 年完成工商过户手续，在粤泰股份合并报表中合计确认了 3,666.47 万元投资收益；嘉盛大厦项目在 2019 年 10 月完成过户，并于 2019 年确认了 247,078.59 万元营业收入。由于上述处置股权及项目产生的收益金额重大，对本期损益产生重大影响，为此我们将处置上述交易事项确定为关键审计事项。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1、我们针对股权处置项目执行的主要程序包括：（1）了解股权转让背景及公司管理层关于交易的商业意图，获取并审阅相关的交易协议，核对公司公告，检查决策审批程序是否符合相关法律法规等文件的要求、交易价格是否公允、是否涉及关联方交易；（2）检查公司涉及处置淮南恒升 80%股权、淮南粤泰和深圳中浩丰各 20%股权的凭证，与交易协议、相关公告核对，确认交易价格与相关信息一致；（3）取得并查阅上述公司股权交割证据、工商登记信息等，复核交易是否完成；（4）重新计算出出售股权的股权转让收益。在检查损益计算时，确认所有合并商誉均已被处置；（5）对交易中涉及的往来单位或债权人执行函证程序，确定相关债权债务期末余额。 2、我们针对嘉盛大厦整体转让收益执行的主要程序包括：（1）获取项目转让相关的交易协议、项目评估报告、核对公司公告、检查决策程序是否符合相关法律法规等文件要求、交易价格是否公允、是否涉及关联交易；（2）检查公司涉及处置嘉盛大厦在建工程项目相关的收付款凭证、世茂地产及其关联公司代粤泰股份偿还债务、代付工程款、税金等作为支付交易对价的协议、付款凭证等；（3）取得嘉盛大厦项目整体过户的证据，复核交易完成情况；（4）重新计算项目处置收益，确认相关收入、成本、费用均已完整计入本年度；（5）对交易中涉及的往来单位或债权人执行函证程序，确定相关债权债务期末余额。 |

四、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 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就粤泰股份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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴 杰
（项目合伙人）：

中国注册会计师：陈 刚

中国 武汉

2020 年 6 月 18 日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 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 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | （七）1 | 383,182,088.94 | 391,283,693.82 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | （七）5 | 427,052,416.42 | 979,067,593.19 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | （七）7 | 1,613,695,605.40 | 1,476,277,851.20 |
| 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 | 2,405,090,473.90 | 1,633,872,220.26 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | （七）9 | 10,093,853,329.94 | 14,043,091,429.93 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | （七）12 | 176,437,387.80 | 28,720,883.97 |
| 流动资产合计 | | 15,099,311,302.40 | 18,552,313,672.37 |
| 非流动资产： | | | |

| | | | |
|------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (七) 16 | 249,315,544.23 | 1,955,971.22 |
| 其他权益工具投资 | | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | (七) 19 | 664,306,976.85 | 690,212,802.97 |
| 固定资产 | (七) 20 | 195,476,735.39 | 217,301,452.45 |
| 在建工程 | (七) 21 | 1,927,640.86 | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | (七) 25 | 57,796,777.04 | 58,026,430.03 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | (七) 27 | 884,521.01 | 23,760,255.68 |
| 长期待摊费用 | (七) 28 | 175,575,172.15 | 176,022,828.51 |
| 递延所得税资产 | (七) 29 | 156,299,101.27 | 161,361,709.23 |
| 其他非流动资产 | (七) 30 | 27,455,999.96 | 984.31 |
| 非流动资产合计 | | 1,529,038,468.76 | 1,328,642,434.40 |
| 资产总计 | | 16,628,349,771.16 | 19,880,956,106.77 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | (七) 31 | 1,020,086,164.04 | 3,719,735,177.17 |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | (七) 34 | 141,208,032.65 | 44,205,989.25 |
| 应付账款 | (七) 35 | 1,354,782,226.84 | 2,027,447,243.29 |
| 预收款项 | (七) 36 | 531,204,418.66 | 914,854,450.04 |
| 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) 37 | 15,109,126.08 | 18,686,443.60 |
| 应交税费 | (七) 38 | 716,691,959.25 | 589,989,074.91 |
| 其他应付款 | (七) 39 | 3,919,723,459.19 | 1,182,166,161.91 |
| 其中: 应付利息 | | 264,414,340.51 | 300,031,562.83 |
| 应付股利 | | 958,419.70 | 11,927,952.22 |
| 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) 41 | 786,069,602.67 | 2,972,600,710.88 |
| 其他流动负债 | (七) 42 | 3,432,849.73 | 2,675,314.64 |

| | | | |
|----------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 流动负债合计 | | 8,488,307,839.11 | 11,472,360,565.69 |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | (七) 43 | 1,471,691,797.69 | 1,685,696,715.77 |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | (七) 46 | 309,946,297.97 | 294,382,143.28 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 1,781,638,095.66 | 1,980,078,859.05 |
| 负债合计 | | 10,269,945,934.77 | 13,452,439,424.74 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | (七) 51 | 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) 53 | 2,095,786,312.04 | 2,092,930,939.98 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | (七) 55 | 36,635,167.43 | 20,270,157.42 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (七) 57 | 256,472,106.52 | 224,010,463.50 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | (七) 58 | 1,153,411,329.59 | 1,005,910,515.12 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 6,078,552,785.58 | 5,879,369,946.02 |
| 少数股东权益 | | 279,851,050.81 | 549,146,736.01 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 6,358,403,836.39 | 6,428,516,682.03 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 16,628,349,771.16 | 19,880,956,106.77 |

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：张结祯

母公司资产负债表

2019 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 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|--------------|----|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 13,520,618.52 | 12,137,979.67 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动 | | | |

| | | | |
|------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (十七) 1 | 69,905,962.27 | 72,658,487.01 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 54,916,000.00 | 634,187,704.97 |
| 其他应收款 | (十七) 2 | 8,479,097,409.76 | 7,486,208,371.29 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 550,000,000.00 | 550,000,000.00 |
| 存货 | | 3,214,433,697.99 | 3,963,387,753.55 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 142,117,146.62 | 3,300,000.00 |
| 流动资产合计 | | 11,973,990,835.16 | 12,171,880,296.49 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (十七) 3 | 1,811,898,232.78 | 2,068,078,702.49 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | 658,963,732.64 | 684,688,727.34 |
| 固定资产 | | 32,051,622.82 | 34,275,143.21 |
| 在建工程 | | 1,927,640.86 | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | 963,459.72 | 1,238,598.29 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 6,971,434.72 | 8,057,448.22 |
| 递延所得税资产 | | 65,858,510.39 | 91,989,079.66 |
| 其他非流动资产 | | 7,470,000.00 | |
| 非流动资产合计 | | 2,586,104,633.93 | 2,888,327,699.21 |
| 资产总计 | | 14,560,095,469.09 | 15,060,207,995.70 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | 775,000,000.00 | 2,459,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | 140,397,494.86 | 37,427,734.25 |
| 应付账款 | | 163,827,634.77 | 45,977,830.20 |
| 预收款项 | | 20,896,185.97 | 320,839,605.25 |
| 应付职工薪酬 | | 2,685,717.46 | 4,441,514.93 |
| 应交税费 | | 150,536,327.53 | 54,522,816.02 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| 其他应付款 | | 5,445,407,350.28 | 2,639,602,084.38 |
| 其中：应付利息 | | 233,138,726.97 | 210,467,992.69 |
| 应付股利 | | 10,148,319.03 | 10,148,319.03 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 529,098,280.38 | 2,615,220,000.00 |
| 其他流动负债 | | 2,675,314.64 | 2,675,314.64 |
| 流动负债合计 | | 7,230,524,305.89 | 8,179,706,899.67 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 1,145,974,859.64 | 1,017,495,161.59 |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | 257,784,911.60 | 262,248,983.97 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 1,403,759,771.24 | 1,279,744,145.56 |
| 负债合计 | | 8,634,284,077.13 | 9,459,451,045.23 |
| 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 | | 251,744,612.86 | 219,282,969.84 |
| 未分配利润 | | 973,479,438.03 | 680,886,639.56 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 5,925,811,391.96 | 5,600,756,950.47 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 14,560,095,469.09 | 15,060,207,995.70 |

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：张结祯

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------|--------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 4,584,016,901.39 | 3,275,504,133.04 |
| 其中：营业收入 | (七) 59 | 4,584,016,901.39 | 3,275,504,133.04 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |

| | | | |
|----------------------------|--------|------------------|------------------|
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 4,177,797,313.05 | 3,063,882,119.21 |
| 其中：营业成本 | (七) 59 | 2,965,117,219.98 | 2,255,895,946.71 |
| 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) 60 | 350,668,205.54 | 131,436,498.91 |
| 销售费用 | (七) 61 | 149,061,798.91 | 148,779,868.86 |
| 管理费用 | (七) 62 | 261,612,426.69 | 241,235,046.58 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (七) 64 | 451,337,661.93 | 286,534,758.15 |
| 其中：利息费用 | | 448,254,423.83 | 290,101,900.40 |
| 利息收入 | | 2,380,410.66 | 11,109,692.19 |
| 加：其他收益 | (七) 65 | 30,094.20 | 186,439.63 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (七) 66 | 37,493,813.93 | 300,543,523.39 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -1,763,687.99 | -350,789.56 |
| 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) 69 | -108,230,813.66 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | (七) 70 | -56,114,779.14 | -197,340,516.34 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | (七) 71 | -1,996,077.52 | -12,442.95 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 277,401,826.15 | 314,999,017.56 |
| 加：营业外收入 | (七) 72 | 3,870,080.66 | 6,769,437.69 |
| 减：营业外支出 | (七) 73 | 23,609,822.30 | 31,518,611.70 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 257,662,084.51 | 290,249,843.55 |
| 减：所得税费用 | (七) 74 | 161,859,626.27 | 46,481,129.53 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 95,802,458.24 | 243,768,714.02 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 95,802,458.24 | 243,768,714.02 |
| 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） | | 179,962,457.49 | 289,967,895.47 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | -84,159,999.25 | -46,199,181.45 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | 16,659,313.46 | 29,085,496.66 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | 16,365,010.01 | 28,499,458.13 |
| 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 | | 16,365,010.01 | 28,499,458.13 |
| (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) 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| (4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| (5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| (6) 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| (7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | |
| (8) 外币财务报表折算差额 | | 16,365,010.01 | 28,499,458.13 |
| (9) 其他 | | | |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | 294,303.45 | 586,038.53 |
| 七、综合收益总额 | | 112,461,771.70 | 272,854,210.68 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 196,327,467.50 | 318,467,353.60 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | | -83,865,695.80 | -45,613,142.92 |
| 八、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | 0.07 | 0.11 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | 0.07 | 0.11 |

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

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：张结祯

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------|--------|------------------|----------------|
| 一、营业收入 | (十七) 4 | 2,498,825,468.65 | 30,958,060.23 |
| 减：营业成本 | (十七) 4 | 1,321,996,778.45 | 27,984,334.87 |
| 税金及附加 | | 255,214,183.73 | 4,926,105.64 |
| 销售费用 | | 11,957,826.71 | 2,667,616.45 |
| 管理费用 | | 80,896,722.85 | 57,048,102.84 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 245,582,792.95 | 53,984,599.84 |
| 其中：利息费用 | | 244,811,379.86 | 63,032,515.02 |
| 利息收入 | | 214,855.25 | 9,117,217.15 |
| 加：其他收益 | | 22,327.89 | 139,989.90 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (十七) 5 | 17,570,901.48 | 783,330,633.38 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 3,471,871.39 | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | -131,713,911.06 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | -75,133,571.11 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 469,056,482.27 | 592,684,352.76 |
| 加：营业外收入 | | 16,649.43 | 209,536.94 |
| 减：营业外支出 | | 7,619,972.24 | 13,819,149.87 |

| | | | |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 461,453,159.46 | 579,074,739.83 |
| 减：所得税费用 | | 116,025,018.41 | -38,379,036.44 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 345,428,141.05 | 617,453,776.27 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 345,428,141.05 | 617,453,776.27 |
| （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.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | |
| 8.外币财务报表折算差额 | | | |
| 9.其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 345,428,141.05 | 617,453,776.27 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | 0.14 | 0.24 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | 0.14 | 0.24 |

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：张结祯

合并现金流量表
2019年1—12月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2019年度 | 2018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 | | 2,596,951,868.26 | 3,742,210,629.68 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |

| | | | |
|---------------------------|--------|------------------|-------------------|
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | (七) 76 | 640,103,663.75 | 1,496,356,416.34 |
| 经营活动现金流入小计 | | 3,237,055,532.01 | 5,238,567,046.02 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,729,967,059.84 | 3,134,704,240.33 |
| 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 | | 184,611,983.55 | 165,586,211.57 |
| 支付的各项税费 | | 254,005,523.81 | 248,001,607.55 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (七) 76 | 865,904,875.94 | 759,327,480.10 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,034,489,443.14 | 4,307,619,539.55 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 202,566,088.87 | 930,947,506.47 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 862.57 | 153,211,089.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 300,239,047.79 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 1,028,059.23 | 1,035,957.61 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | 20,835,572.48 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | 202,607,669.33 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,028,921.80 | 677,929,336.21 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 44,215,795.81 | 92,661,456.60 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | (七) 76 | 175,001,486.01 | 220,395,601.57 |
| 投资活动现金流出小计 | | 219,217,281.82 | 313,057,058.17 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -218,188,360.02 | 364,872,278.04 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 990,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | 990,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 866,633,530.98 | 3,289,155,370.32 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | (七) 76 | 17,380,355.55 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 884,013,886.53 | 3,290,145,370.32 |
| 偿还债务支付的现金 | | 587,649,736.51 | 3,510,358,809.15 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 326,419,625.20 | 1,100,037,102.01 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | 1,779,633.19 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | (七) 76 | 21,640,320.45 | 34,882,143.23 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 935,709,682.16 | 4,645,278,054.39 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -51,695,795.63 | -1,355,132,684.07 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | 28,380.72 | -2,403,168.72 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -67,289,686.06 | -61,716,068.28 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 309,921,550.59 | 371,637,618.87 |

| | | | |
|----------------|--|----------------|----------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 242,631,864.53 | 309,921,550.59 |
|----------------|--|----------------|----------------|

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：张结祯

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 2019年度 | 2018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 | | 214,753,695.14 | 233,715,456.72 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 581,902,168.84 | 3,291,517,528.32 |
| 经营活动现金流入小计 | | 796,655,863.98 | 3,525,232,985.04 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 120,623,036.32 | 1,397,197,290.97 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 34,913,542.76 | 29,880,253.01 |
| 支付的各项税费 | | 9,670,851.76 | 5,453,967.33 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 397,699,679.15 | 503,341,403.07 |
| 经营活动现金流出小计 | | 562,907,109.99 | 1,935,872,914.38 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 233,748,753.99 | 1,589,360,070.66 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 184,134,989.00 |
| 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 | | | 202,492,815.33 |
| 投资活动现金流入小计 | | | 386,627,804.33 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,000,715.37 | 8,680,364.63 |
| 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 | | 2,000,715.37 | 8,680,364.63 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -2,000,715.37 | 377,947,439.70 |
| 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 | | 848,294,292.02 | 2,811,317,161.59 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 5,486,155.55 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 853,780,447.57 | 2,811,317,161.59 |
| 偿还债务支付的现金 | | 828,893,810.83 | 3,933,510,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 247,476,595.53 | 846,390,198.78 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 13,766,094.13 | 31,437,943.23 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 1,090,136,500.49 | 4,811,338,142.01 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -236,356,052.92 | -2,000,020,980.42 |

| | | | |
|--------------------|--|---------------|----------------|
| 额 | | | |
| 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 | | -4,608,014.30 | -32,713,470.06 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 4,947,635.90 | 37,661,105.96 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 339,621.60 | 4,947,635.90 |

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：张结祯

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2019 年度 | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
|-----------------------|------------------|--------|----|--|------------------|-------|---------------|------|----------------|--------|------------------|----|------------------|-----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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、上年期末余额 | 2,536,247,870.00 | | | | 2,092,930,939.98 | | 20,270,157.42 | | 224,010,463.50 | | 1,005,910,515.12 | | 5,879,369,946.02 | 549,146,736.01 | 6,428,516,682.03 |
| 加:会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | 2,037,369.96 | | 2,037,369.96 | | 2,037,369.96 |
| 二、本年期初余额 | 2,536,247,870.00 | | | | 2,092,930,939.98 | | 20,270,157.42 | | 224,010,463.50 | | 1,007,947,885.08 | | 5,881,407,315.98 | 549,146,736.01 | 6,430,554,051.99 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) | | | | | 2,855,372.06 | | 16,365,010.01 | | 32,461,643.02 | | 145,463,444.51 | | 197,145,469.60 | -269,295,685.20 | -72,150,215.60 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | 16,365,010.01 | | | | 179,962,457.49 | | 196,327,467.50 | -83,865,695.80 | 112,461,771.70 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|------------------|---------------|----------------|------------------|--|------------------|----------------|------------------|------------|
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | 990,000.00 | 990,000.00 |
| 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 | | | | | | 61,745,377.63 | -416,820,079.43 | | -355,074,701.80 | -3,559,266.38 | -358,633,968.18 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | 61,745,377.63 | -61,745,377.63 | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -355,074,701.80 | | -355,074,701.80 | -3,559,266.38 | -358,633,968.18 | |
| 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 | | | | 21,209,549.39 | | | | | 21,209,549.39 | 180,734.29 | 21,390,283.68 | |
| 四、本期期末余额 | 2,536,247,870.00 | | | 2,092,930,939.98 | 20,270,157.42 | 224,010,463.50 | 1,005,910,515.12 | | 5,879,369,946.02 | 549,146,736.01 | 6,428,516,682.03 | |

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：张结祯

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2019 年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|------------|------|----------------|----------------|------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减:库存股 | 其他综合 收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利 润 | 所有者权 益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 2,536,247,870.00 | | | | 2,164,339,471.07 | | | | 219,282,969.84 | 680,886,639.56 | 5,600,756,950.47 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | -18,336,329.60 | -18,336,329.60 |
| 二、本年期初余额 | 2,536,247,870.00 | | | | 2,164,339,471.07 | | | | 219,282,969.84 | 662,550,309.96 | 5,582,420,620.87 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) | | | | | | | | | 32,461,643.02 | 310,929,128.07 | 343,390,771.09 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | 345,428,141.05 | 345,428,141.05 |
| (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 | | | | | | | | | 32,461,643.02 | -34,499,012.98 | -2,037,369.96 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 34,499,012.98 | -34,499,012.98 | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | -2,037,369.96 | | -2,037,369.96 |
| (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 | | | 251,744,612.86 | 973,479,438.03 | 5,925,811,391.96 |

| 项目 | 2018 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、上年期末余额 | 2,536,247,870.00 | | | | 2,158,290,590.63 | | | | 157,537,592.21 | 480,252,942.72 | 5,332,328,995.56 |
| 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 | | | | 2,158,290,590.63 | | | | 157,537,592.21 | 480,252,942.72 | 5,332,328,995.56 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | 6,048,880.44 | | | | 61,745,377.63 | 200,633,696.84 | 268,427,954.91 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 617,453,776.27 | 617,453,776.27 |
| （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 | | | | | | | | | 61,745,377.63 | -416,820,079.43 | -355,074,701.80 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 61,745,377.63 | -61,745,377.63 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | -355,074,701.80 | -355,074,701.80 |
| （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 | | | | | | 6,048,880.44 | | | | | 6,048,880.44 |
| 四、本期期末余额 | 2,536,247,870.00 | | | | | 2,164,339,471.07 | | | 219,282,969.84 | 680,886,639.56 | 5,600,756,950.47 |

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：张结祯

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

2016年5月3日，公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限

公司”，并取得更名后的营业执照。同时，公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变更为“粤泰股份”。

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

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

2. 本公司的业务性质和主要经营活动：本公司及子公司（以下合称“本集团”）的主营业务为房地产开发，经营范围为：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询；园林绿化工程服务；林木育种；林木育苗。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

4. 本财务报表于2020年6月18日经公司第九届董事会第二十七次会议批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计62家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化，详见本附注（八）。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，

购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对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差额，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并范围

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

(2) 合并财务报表编制方法

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

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

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

(3) 少数股东权益和损益的列报

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

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

(4) 超额亏损的处理

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

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

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

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合

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

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

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

(6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合

营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

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

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，不改变其记账本位币金额；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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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，所有者权益项目除“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，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司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

本公司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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，该负债由本公司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，本公司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。

本公司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，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（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。本公司对原金融负债（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，本公司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

当本公司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，同时本公司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，本公司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，本公司采用估

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，本公司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公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司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。

10、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备

的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

② 其他应收款

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

其他应收款

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

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

15. 存货

√适用 □不适用

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

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

16. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（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，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①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；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项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。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

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。

（2）持有待售类别的会计处理办法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别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。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别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予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别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。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。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

17. 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

18. 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

19. 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

20. 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四、9“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，按本附注四、5“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

21. 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

(1) 本集团的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将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。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使

使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

23. 在建工程

√适用 □不适用

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

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

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

24. 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。

25. 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。

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

(2) 无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

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

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

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

29. 长期资产减值

适用 不适用

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2)本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- (3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6)本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

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

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损

益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合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。

货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品房销售收入在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，并取得了按合同约定支付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

(3) 建造合同收入

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

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(4) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

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

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

37. 政府补助

√适用 □不适用

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

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

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

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

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

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

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在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

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

本集团作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在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

40. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司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公司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公司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。

本公司对前述判断、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，本公司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) 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 金融资产减值

本公司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，本公司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

本公司根据存货会计政策，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) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(5) 长期资产减值准备

本公司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。本公司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。

本公司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，本公司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。

(6) 折旧和摊销

本公司对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。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司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。

(7) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司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。

(8) 所得税

本公司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。

(9) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息。

41. 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

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注(受重要影响的报表项目名称和金额) |
|---|--|---------------------|
| 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会(2017)7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会(2017)8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会(2017)9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会(2017)14 号)(上述准则统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则 | 经本公司第九届董事会第十九次会议于 2019 年 12 月 24 日决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则 | |

其他说明
无

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 其他

适用 不适用

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

| 2018 年 12 月 31 日（变更前） | | | 2019 年 1 月 1 日（变更后） | | |
|-----------------------|-------------|------|---------------------|---------------------|------|
| 项目 | 计量类别 | 账面价值 | 项目 | 计量类别 | 账面价值 |
| 可供出售金融资产 | 以成本计量（权益工具） | 0.00 | 其他权益工具投资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 0.00 |

b、对公司财务报表的影响

| 2018 年 12 月 31 日（变更前） | | | 2019 年 1 月 1 日（变更后） | | |
|-----------------------|-------------|------|---------------------|---------------------|------|
| 项目 | 计量类别 | 账面价值 | 项目 | 计量类别 | 账面价值 |
| 可供出售金融资产 | 以成本计量（权益工具） | 0.00 | 其他权益工具投资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 0.00 |

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

| 项目 | 2018年12月31日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2019年1月1日 (变更后) |
|-----------------------------|----------------------|------|------|--------------------|
| 摊余成本： | | | | |
| 应收账款 | 979,067,593.19 | | | |
| 重新计量：预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 979,067,593.19 |
| 其他应收款 | 1,633,872,220.26 | | | |
| 重新计量：预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 1,633,872,220.26 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | | | |
| 重新计量：预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 0.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益： | | | | |
| 可供出售金融资产（原准则） | 0.00 | | | |
| 减：转出至其他权益工具投资 | | 0.00 | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | — |
| 其他权益工具投资 | — | | | |
| 加：自可供出售金融资产（原准则）转入 | | 0.00 | | |
| 重新计量：按公允价值重新计量 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 0.00 |

b、对公司财务报表的影响

| 项目 | 2018年12月31日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2019年1月1日 (变更后) |
|-----------------------------|----------------------|------|------|--------------------|
| 摊余成本: | | | | |
| 应收账款 | 72,658,487.01 | | | |
| 重新计量: 预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 72,658,487.01 |
| 其他应收款 | 6,936,208,371.29 | | | |
| 重新计量: 预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 6,936,208,371.29 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | | | |
| 重新计量: 预计信用损失准备 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 0.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益: | | | | |
| 可供出售金融资产(原准则) | 0.00 | | | |
| 减: 转出至其他权益工具投资 | | 0.00 | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | — |
| 其他权益工具投资 | — | | | |
| 加: 自可供出售金融资产(原准则)转入 | | 0.00 | | |
| 重新计量: 按公允价值重新计量 | | | | |
| 按新金融工具准则列示的余额 | | | | 0.00 |

C、首次执行日, 金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

| 计量类别 | 2018 年 12 月 31 日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2019 年 1 月 1 日 (变更后) |
|--------------|------------------------|----------------|------|----------------------|
| 摊余成本: | | | | |
| 应收账款减值准备 | 57,165,673.58 | | | 57,165,673.58 |
| 其他应收款减值准备 | 152,596,351.35 | | | 152,596,351.35 |
| 可供出售金融资产减值准备 | 13,200,000.00 | -13,200,000.00 | | |

b、对公司财务报表的影响

| 计量类别 | 2018 年 12 月 31 日 (变更前) | 重分类 | 重新计量 | 2019 年 1 月 1 日 (变更后) |
|--------------|------------------------|----------------|------|----------------------|
| 摊余成本: | | | | |
| 应收账款减值准备 | 5,437,461.79 | | | 5,437,461.79 |
| 其他应收款减值准备 | 89,339,734.73 | | | 89,339,734.73 |
| 可供出售金融资产减值准备 | 13,200,000.00 | -13,200,000.00 | | |

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

(2)会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

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%、10%、11%、13%、16%、17% |
| 消费税 | | |
| 营业税 | | |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额 | 7% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |
| 教育费附加 | 应纳流转税额 | 3% |
| 城市堤防费 | 应纳流转税额 | 1% |
| 地方教育附加 | 应纳流转税额 | 2%、1.5% |
| 土地增值税 | 转让房地产所取得的增值额 | 超率累进税率 30%-60% |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

| 纳税主体名称 | 所得税税率 (%) |
|---------------|-----------|
| 本集团注册于西藏的子公司 | 15 |
| 本集团注册于香港的子公司 | 16.5 |
| 本集团注册于柬埔寨的子公司 | 20 |
| | |

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），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《西藏自治区招商引资优惠政策若干规定（试行）》藏政发[2018]25号文件规定，2018年至2021年期间免征（还是减半）企业所得税中属于地方分享的部分，本集团注册在西藏的子公司实际所得税税率为9%。

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。

在柬埔寨的房地产开发项目公司，可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费，包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额，除此之外，企业免于缴纳其他任何税费。子公司金边天鹅湾置业发展有限公司于2016年2月26日取得税务总局6960号包税审批文件，分八期缴纳6,068,226,020 柬币。子公司寰宇国际进出口有限公司已于2018年3月1日取得柬埔寨税务总局P08083-2017-17号包税审批文件，分24期缴纳48,107,473,272.00 柬币；按照批文时间汇率折算为1200万美金。子公司粤泰城有限公司于2018年12月18日取得柬埔寨税务总局识别号：L001-901800065的包税批文。根据批准该公司采用一次性包税，商定总额12,000,000,000 柬币；分48期缴纳。折合美元约300万美元。

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 | 579,651.74 | 1,443,079.13 |
| 银行存款 | 242,052,212.79 | 308,478,471.46 |
| 其他货币资金 | 140,550,224.41 | 81,362,143.23 |
| 合计 | 383,182,088.94 | 391,283,693.82 |
| 其中：存放在境外的 款项总额 | 44,330,783.90 | 7,412,405.86 |

其他说明

其中受限的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------|----------------|---------------|
| 银行按揭保证金 | 77,902,039.13 | 70,423,152.70 |
| 农民工工资保证金 | 561,474.04 | 559,769.46 |
| 贷款保证金（注） | 672,904.49 | 662,960.09 |
| 其他保证金 | 61,413,806.75 | 9,716,260.98 |
| 合计 | 140,550,224.41 | 81,362,143.23 |

注：期末贷款保证金 672,904.49 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 17,317.63 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2、交易性金融资产适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 账龄 | 期末账面余额 |
|---------------|----------------|
| 1 年以内 | |
| 其中: 1 年以内分项 | |
| 1 年以内 (含 1 年) | 244,469,087.47 |
| 1 年以内小计 | 244,469,087.47 |
| 1 至 2 年 | 112,277,055.42 |
| 2 至 3 年 | 94,736,922.50 |
| 3 年以上 | 7,696,536.00 |
| 3 至 4 年 | |
| 4 至 5 年 | |
| 5 年以上 | |
| 合计 | 459,179,601.39 |

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|------------------|--------|---------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 402,000.00 | 0.09 | 402,000.00 | 100 | | 402,000.00 | 0.04 | 402,000.00 | 100 | |
| 其中: | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 458,777,601.39 | 99.91 | 31,725,184.97 | 6.92 | 427,052,416.42 | 1,035,831,266.77 | 99.96 | 56,763,673.58 | 5.48 | 979,067,593.19 |
| 其中: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------|----------------|-------|---------------|------|----------------|------------------|-------|---------------|------|----------------|
| 组合 1 | 458,383,275.79 | 99.82 | 31,725,184.97 | 6.92 | 426,658,090.82 | 1,035,309,881.97 | 99.91 | 56,763,673.58 | 5.48 | 978,546,208.39 |
| 组合 2 | 394,325.60 | 0.09 | | | 394,325.60 | 521,384.80 | 0.05 | | | 521,384.80 |
| 合计 | 459,179,601.39 | / | 32,127,184.97 | / | 427,052,416.42 | 1,036,233,266.77 | / | 57,165,673.58 | / | 979,067,593.19 |

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 组合 1

单位: 元币种: 人民币

| 名称 | 期末余额 | | |
|------------------|----------------|---------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年) | 244,074,761.87 | 12,203,738.09 | 5 |
| 1 年至 2 年 (含 2 年) | 112,277,055.42 | 7,859,393.88 | 7 |
| 2-3 年 (含 3 年) | 94,736,922.50 | 9,473,692.20 | 10 |
| 3 年以上 | 7,294,536.00 | 2,188,360.80 | 30 |
| 合计 | 458,383,275.79 | 31,725,184.97 | 6.92 |

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|--------------|---------------|----------------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转 回 | 转销或核 销 | 其他变动 | |
| 应收账款坏 账准备 | 57,165,673.58 | -24,498,503.92 | | | -539,984.69 | 32,127,184.97 |
| 合计 | 57,165,673.58 | -24,498,503.92 | | | -539,984.69 | 32,127,184.97 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 178,134,805.92 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 38.79%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 13,612,206.46 元

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---------|------------------|-------|------------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 337,758,243.84 | 20.93 | 1,130,180,653.08 | 76.56 |
| 1 至 2 年 | 944,832,724.15 | 58.55 | 285,683,719.17 | 19.35 |
| 2 至 3 年 | 275,570,333.28 | 17.08 | 5,077,393.02 | 0.34 |
| 3 年以上 | 55,534,304.13 | 3.44 | 55,336,085.93 | 3.75 |
| 合计 | 1,613,695,605.40 | 100 | 1,476,277,851.20 | 100 |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付账款情况

| 供应商名称 | 款项用途 | 期末余额 | 未结算的原因 |
|------------|---------|------------------|--------|
| 香港祥发旅游贸易公司 | 湖湾小区项目款 | 866,844,862.00 | 项目尚未交割 |
| 東城泰集团有限公司 | 葵花酒店土地款 | 437,700,352.88 | 项目前期开发 |
| 郴州市国土资源局 | 土地款 | 104,000,000.00 | 土地尚未交付 |
| 合计 | | 1,408,545,214.88 | |

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 1,477,758,457.88 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 91.58%

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 2,405,090,473.90 | 1,633,872,220.26 |
| 合计 | 2,405,090,473.90 | 1,633,872,220.26 |

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 |
|----|--------|
|----|--------|

| | |
|--------------|------------------|
| 1 年以内 | |
| 其中：1 年以内分项 | |
| 1 年以内（含 1 年） | 264,421,152.59 |
| 1 年以内小计 | 264,421,152.59 |
| 1 至 2 年 | 347,363,144.81 |
| 2 至 3 年 | 1,593,986,283.93 |
| 3 年以上 | 484,145,916.92 |
| 3 至 4 年 | |
| 4 至 5 年 | |
| 5 年以上 | |
| 合计 | 2,689,916,498.25 |

(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 | 2,347,639,000.62 | 1,407,529,459.72 |
| 代垫拆迁款 | 267,610,424.54 | 267,610,424.54 |
| 城改保证金 | 26,924,178.34 | 36,924,178.34 |
| 其他保证金及押金 | 40,677,067.84 | 69,357,867.11 |
| 备用金借支 | 7,065,826.91 | 5,046,641.90 |
| 合计 | 2,689,916,498.25 | 1,786,468,571.61 |

(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) | |
| 2019年1月1日余额 | 100,798,901.30 | | 51,797,450.05 | 152,596,351.35 |
| 2019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 | 132,718,317.58 | | 11,000.00 | 132,729,317.58 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | -499,644.58 | | | -499,644.58 |
| 2019年12月31日余额 | 233,017,574.30 | | 51,808,450.05 | 284,826,024.35 |

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 | 152,596,351.35 | 132,729,317.58 | | | -499,644.58 | 284,826,024.35 |
| 合计 | 152,596,351.35 | 132,729,317.58 | | | -499,644.58 | 284,826,024.35 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------------|-------|------------------|-------------|---------------------|----------------|
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 1,061,975,986.79 | 1-3 年 | 39.48 | 106,194,929.94 |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 往来款 | 578,373,072.86 | 1 年以内-3 年以上 | 21.50 | 61,861,305.88 |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 431,051,603.55 | 1 年-3 年 | 16.02 | 33,313,509.42 |
| 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 | 9.95 | |
| 湛江海河投资有限公司 | 往来款 | 39,000,000.00 | 1 年以内 | 1.45 | 1,950,000.00 |
| 合计 | / | 2,378,011,087.74 | / | 88.40 | 203,319,745.24 |

(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 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 44,310.33 | | 44,310.33 | 87,080.00 | | 87,080.00 |
| 在产品 | | | | | | |
| 库存商品 | 1,492,798.76 | | 1,492,798.76 | 742,531.74 | | 742,531.74 |
| 周转材料 | | | | | | |
| 消耗性生物资产 | 4,361,778.11 | | 4,361,778.11 | 5,051,638.66 | | 5,051,638.66 |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | | | | | | |
| 开发产品 | 3,350,305,088.18 | 124,761,527.37 | 3,225,543,560.81 | 4,760,165,046.47 | 80,339,531.12 | 4,679,825,515.35 |
| 开发成本 | 6,832,253,614.70 | | 6,832,253,614.70 | 9,188,353,595.65 | | 9,188,353,595.65 |
| 拟开发产品 | | | | 169,031,068.53 | | 169,031,068.53 |
| 工程施工 | 30,157,267.23 | | 30,157,267.23 | | | |
| 合计 | 10,218,614,857.31 | 124,761,527.37 | 10,093,853,329.94 | 14,123,430,961.05 | 80,339,531.12 | 14,043,091,429.93 |

(2). 存货跌价准备

√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 | | | | | | |
| 建造合同形成的已完工未结算资产 | | | | | | |
| 开发产品 | 80,339,531.12 | 54,680,321.04 | | 10,258,324.79 | | 124,761,527.37 |
| 合计 | 80,339,531.12 | 54,680,321.04 | | 10,258,324.79 | | 124,761,527.37 |

(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 1,275,923,997.32 元

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

存货具体明细如下：

A. 拟开发产品

| 项目名称 | 预计开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------|--------|--------|-------|------|------|------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------|--------|--------|-------|----------------|--|--|
| 磅湛项目一期 | 2019.1 | 2022.6 | 4.6 亿 | 169,031,068.53 | | |
| 合计 | | | | 169,031,068.53 | | |

注：磅湛项目一期于 2019 年 1 月正式开工，转入开发成本科目披露。

B. 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 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-------------|---------|-----------------------|---------|------------------|------------------|------|
| 安徽理工大学北校区项目 | 2017.1- | 滚动开发、整体竣工预计 2022 | 40.16 亿 | 1,293,024,499.13 | | |
| 横岗四联贤合旧村一期 | 2017.1 | 2020/12/1 | 96.8 亿 | 1,271,176,197.24 | | |
| 安徽理工大学西校区项目 | 2018.1 | 2022.12 | 16.92 亿 | 435,205,899.11 | 544,778,289.14 | |
| 三门峡天鹅湾 | 2009.8 | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 11 亿 | 35,127,264.24 | 13,251,707.23 | |
| 江门天鹅湾 | 2016.4 | 滚动开发整体竣工预计 2020 年 | 9 亿 | 240,322,511.53 | 181,099,937.42 | |
| 兴南 F 组团 | 2011.5 | - | 0.08 亿 | 8,880,452.22 | 8,880,452.22 | |
| 北京虹湾国际中心项目 | 2013.5 | - | 18 亿 | 242,722,875.10 | 242,797,875.10 | |
| 雅鸣轩项目 | 2017.1 | 2021.1 | 10.47 亿 | 892,924,870.36 | 947,914,113.50 | |
| 夏茅地块 | | | | 98,824,627.25 | 98,865,446.25 | |
| 天鹅湾二期 | 2015.9 | | 21.87 亿 | 1,930,113,937.22 | 2,114,581,215.94 | |
| 嘉盛大厦 | 2015.6 | | 13 亿 | 984,267,620.98 | | |
| 西安城改项目 | | | | 23,842,818.55 | 23,842,818.55 | |
| 悦泰金融中心 | 2018.3 | 2023.6 | 39 亿 | 1,001,752,800.47 | 1,262,006,934.61 | |
| 福嘉花园 | 2012.9 | 2020.12 | 6.4 亿 | 372,816,279.15 | 595,845,762.48 | |
| 白马天鹅湾 | 2011.9 | 2020.6 | 21.85 亿 | 177,416,368.55 | 179,242,544.57 | |
| 逸园（南区） | 2018.9 | 滚动开发 3-4#楼竣工预计 2021.3 | 9.5 亿 | 178,725,118.50 | 250,344,030.74 | |

| | | | | | |
|--------|--------|---------|-------|------------------|------------------|
| 磅湛项目一期 | 2019.1 | 2022.12 | 4.6 亿 | | 366,953,915.34 |
| 其他 | | | | 1,209,456.05 | 1,848,571.61 |
| 合计 | | | | 9,188,353,595.65 | 6,832,253,614.70 |

注：嘉盛大厦项目已在报告期内整体转让，天鹅湾二期项目于 2020 年 1 月 8 日完成转让过户手续；本年处置子公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司和深圳市中浩丰投资发展有限公司股权，导致安徽理工大学北校区项目、横岗四联贤合旧村一期两个项目本期减少。

C. 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 其他减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|--------------------|---------|------------------|----------------|----------------|------|------------------|---------------|
| 三门峡天鹅湾 | 滚动开发 | 265,100,109.06 | 149,048,673.49 | 240,114,262.24 | | 174,034,520.31 | 2,771,580.24 |
| 新南·翠园·新中 | 2004.12 | 3,230,791.07 | | 134,970.84 | | 3,095,820.23 | |
| 南苑商城 | 2004.12 | 11,139,418.63 | - | - | | 11,139,418.63 | |
| 江华小区 | 2003.11 | 1,831,511.22 | | 1,537,548.00 | | 293,963.22 | |
| 兴南小区 | 2009.05 | 31,599,843.66 | | 10,982,057.23 | | 20,617,786.43 | 4,806,016.72 |
| 江海花园 | 2007.12 | 10,422,820.85 | | 3,600,350.18 | | 6,822,470.67 | |
| 江门天鹅湾 | 滚动开发 | 261,790,835.79 | 112,936,188.24 | 121,892,798.67 | | 252,834,225.36 | 32,457,347.61 |
| 云景 | 2015.12 | 37,707,871.89 | | 10,149,358.22 | | 27,558,513.67 | 2,571,023.27 |
| 益丰花园 | 2014.12 | 52,105,307.66 | | | | 52,105,307.66 | |
| 荣庆大厦 | 2001.05 | 187,334.18 | | | | 187,334.18 | |
| EastViewResidences | 2018.12 | 85,873,772.01 | | 72,608,209.18 | | 13,265,562.83 | |
| 高壁综合大市场 | 2017.6 | 1,799,290,629.65 | | 408,102,943.73 | | 1,391,187,685.92 | 22,151,475.26 |
| 白马天鹅湾 | 2017.12 | 255,154,448.76 | 10,766,888.07 | 40,987,953.07 | | 224,933,383.76 | 60,004,084.27 |
| 香江花园 1 期 | 2011.4 | 8,211,983.79 | 312,622.08 | 7,844,564.39 | | 680,041.48 | |
| 香江花园 2 期 | 2018.6 | 15,576,368.97 | 10,337,645.53 | 23,856,760.34 | | 2,057,254.16 | |
| 香江花园 3 期 | 滚动开发 | 290,145.22 | 15,583,237.04 | 15,873,382.26 | | 0.00 | |
| 金边天鹅湾 | 2017.3 | 5,233,605.91 | | 1,226,819.80 | | 4,006,786.11 | |

| | | | | | | | |
|-------|-------------|----------------------|--------------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------|
| 亿城花园 | 2014.1 2 | 589,363,951.4 9 | 265,505.57 | 51,507,137.36 | | 538,122,319.7 0 | |
| 东华荣廷府 | 2020.1 2 | 565,159,140.1 4 | 60,772,215.16 | 51,162,633.82 | | 574,768,721.4 8 | |
| 公园天鹅湾 | 2018.1 2 | 31,470,306.28 | | | 31,470,306.28 | - | |
| 滨江花园 | 2018.1 2 | 729,424,850.2 43 | | 676,830,877.8 6 | | 52,593,972.38 | |
| 合计 | | 4,760,165,046 .47 | 360,022,975 .18 | 1,738,412,6 27.19 | 31,470,306.28 | 3,350,305,0 88.18 | 124,761,527.37 |

10、持有待售资产

适用 不适用

11、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

12、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 |
|------|----------------|---------------|
| 预付利息 | | 3,300,000.00 |
| 预缴税金 | 176,437,387.80 | 25,420,883.97 |
| 合计 | 176,437,387.80 | 28,720,883.97 |

其他说明

无

13、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

14、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

15、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

16、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 | | | | -664,7 | | | | | 237,03 | 236,37 | |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------|--|---------------|--|--|--|--|----------------|----------------|---------------|
| 投资发展有限公司 | | | 19.81 | | | | | 5,169.79 | 0,449.98 | |
| 小计 | 23,800,000.00 | | -664,719.81 | | | | | 237,035,169.79 | 260,170,449.98 | 23,800,000.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | |
| 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司 | 1,955,971.22 | | 487.86 | | | | | | 1,956,459.08 | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | | | -439,796.70 | | | | | 11,428,431.87 | 10,988,635.17 | |
| 小计 | 1,955,971.22 | | -439,308.84 | | | | | 11,428,431.87 | 12,945,094.25 | |
| 合计 | 25,755,971.22 | | -1,104,028.65 | | | | | 248,463,601.66 | 273,115,544.23 | 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。

报告期内，深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司其他增加系其丧失控制权后本公司持有其剩余股权改按权益法持续计算增加的长期股权投资金额。

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

18、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|--------------------|----------------|-------|------|----------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.期初余额 | 790,843,356.00 | | | 790,843,356.00 |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| (1) 外购 | | | | |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.期末余额 | 790,843,356.00 | | | 790,843,356.00 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.期初余额 | 100,630,553.03 | | | 100,630,553.03 |
| 2.本期增加金额 | 25,905,826.12 | | | 25,905,826.12 |
| (1) 计提或摊销 | 25,905,826.12 | | | 25,905,826.12 |
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.期末余额 | 126,536,379.15 | | | 126,536,379.15 |
| 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 | 664,306,976.85 | | | 664,306,976.85 |
| 2.期初账面价值 | 690,212,802.97 | | | 690,212,802.97 |

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|----------|--------------|-----------|
| 宝华路车位、房产 | 5,343,244.21 | 规划不符合要求 |

其他说明

□适用 √不适用

20、 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 | 195,476,735.39 | 217,301,452.45 |

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 195,476,735.39 | 217,301,452.45 |

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公及其他设备 | 合计 |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值： | | | | | |
| 1.期初余额 | 187,758,507.88 | 48,861,664.76 | 51,844,759.78 | 30,045,416.78 | 318,510,349.20 |
| 2.本期增加金额 | | 1,038,681.00 | 263,140.94 | 2,545,605.95 | 3,847,427.89 |
| (1) 购置 | | 1,038,681.00 | 263,140.94 | 2,545,605.95 | 3,847,427.89 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | | 4,417,682.20 | 13,904,560.70 | 6,275,668.50 | 24,597,911.40 |
| (1) 处置或报废 | | 4,417,682.20 | 12,374,400.00 | 1,149,631.00 | 17,941,713.20 |
| (2) 合并范围变更减少 | | | 1,530,160.70 | 5,126,037.50 | 6,656,198.20 |
| 4.期末余额 | 187,758,507.88 | 45,482,663.56 | 38,203,340.02 | 26,315,354.23 | 297,759,865.69 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | 36,657,579.32 | 14,185,800.21 | 31,272,161.14 | 19,093,356.08 | 101,208,896.75 |
| 2.本期增加金额 | 5,842,322.27 | 4,502,414.41 | 3,614,137.10 | 3,473,319.64 | 17,432,193.42 |
| (1) 计提 | 5,842,322.27 | 4,502,414.41 | 3,614,137.10 | 3,473,319.64 | 17,432,193.42 |
| 3.本期减少金额 | | 4,202,609.53 | 7,918,290.4 | 4,237,059.94 | 16,357,959.87 |
| (1) 处置或报废 | | 4,202,609.53 | 7,197,395.78 | 1,127,836.96 | 12,527,842.27 |
| (2) 合并范围变更减少 | | | 720,894.62 | 3,109,222.98 | 3,830,117.60 |
| 4.期末余额 | 42,499,901.59 | 14,485,605.09 | 26,968,007.84 | 18,329,615.78 | 102,283,130.30 |
| 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) 处置或报废 | | | | | |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 145,258,606.29 | 30,997,058.47 | 11,235,332.18 | 7,985,738.45 | 195,476,735.39 |
| 2.期初账面价值 | 151,100,928.56 | 34,675,864.55 | 20,572,598.64 | 10,952,060.70 | 217,301,452.45 |

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|------------|
| 海南办公大楼 | 31,222,834.22 | 正在办理中 |

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

21、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|------|
| 在建工程 | 1,927,640.86 | |
| 工程物资 | | |
| 合计 | 1,927,640.86 | |

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(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

22、 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

23、 油气资产

适用 不适用

24、 使用权资产

适用 不适用

25、 无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 探矿权 | 软件 | 合计 |
|------------|--------------|-----|-------|---------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 5,312,790.96 | | | 78,005,522.27 | 4,923,299.65 | 88,241,612.88 |
| 2. 本期增加金额 | | | | | 792,986.00 | 792,986.00 |
| (1) 购置 | | | | | 792,986.00 | 792,986.00 |
| (2) 内部研发 | | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 5,312,790.96 | | | 78,005,522.27 | 5,716,285.65 | 89,034,598.88 |
| 二、累计摊销 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 1,579,453.37 | | | | 2,012,307.21 | 3,591,760.58 |
| 2. 本期增加金额 | 132,819.72 | | | | 889,819.27 | 1,022,638.99 |
| (1) 计提 | 132,819.72 | | | | 889,819.27 | 1,022,638.99 |
| 3. 本期减少金额 | | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|--------------|--|--|---------------|--------------|---------------|
| 4.期末余额 | 1,712,273.09 | | | | 2,902,126.48 | 4,614,399.57 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1.期初余额 | | | | 26,623,422.27 | | 26,623,422.27 |
| 2.本期增加金额 | | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | | | |
| (1)处置 | | | | | | |
| 4.期末余额 | | | | 26,623,422.27 | | 26,623,422.27 |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 3,600,517.87 | | | 51,382,100.00 | 2,814,159.17 | 57,796,777.04 |
| 2. 期初账面价值 | 3,733,337.59 | | | 51,382,100.00 | 2,910,992.44 | 58,026,430.03 |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司无形资产中的探矿权证已到期，延期申请手续正在办理之中。

26、开发支出

适用 不适用

27、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 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 21,441,276.57 | | | 21,441,276.57 | | |
| 广东粤沛健康医疗投资有限公司 | 16,075,200.97 | | | | | 16,075,200.97 |
| 广东国森林业有限公司 | 884,521.01 | | | | | 884,521.01 |
| 广州登奈仕贸易有限公司 | 1,434,458.10 | | | | | 1,434,458.10 |
| 合计 | 64,398,836.47 | | | 21,441,276.57 | | 42,957,559.90 |

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 期初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末余额 |
|-----------------|------|------|--|------|--|------|
| | | 计提 | | 处置 | | |

| | | | | | | |
|----------------|---------------|--------------|--|--|--|---------------|
| 广州亿城泉说酒店有限公司 | 1,436,085.44 | | | | | 1,436,085.44 |
| 广州茂华物业管理有限公司 | 251,406.70 | | | | | 251,406.70 |
| 广东粤沛健康医疗投资有限公司 | 16,075,200.97 | | | | | 16,075,200.97 |
| 茶陵嘉元矿业有限公司 | 22,875,887.68 | | | | | 22,875,887.68 |
| 广州登奈仕贸易有限公司 | | 1,434,458.10 | | | | 1,434,458.10 |
| 合计 | 40,638,580.79 | 1,434,458.10 | | | | 42,073,038.89 |

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

本集团商誉均为收购上述股权时形成，报告期内，公司处置了深圳市大新佳业投资发展有限公司部分股权，丧失了控制权，长期股权投资由成本法转权益法核算，对应商誉本期减少。本集团于每年年度终了都会对因企业合并所形成的商誉进行减值测试，确定对各商誉估计其可收回金额，资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致，资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，将会确认相应的减值损失。根据减值测试结果，本报告期对广州登奈仕贸易有限公司商誉全额计提减值准备。

28、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 | 43,020.24 | | 8,750.04 | | 34,270.20 |
| 装修费 | 162,618,808.56 | 10,759,864.74 | 13,912,471.12 | | 159,466,202.18 |
| 银行资质顾问费 | 13,110,999.73 | 5,580,115.93 | 3,764,500.70 | | 14,926,614.96 |
| 其他 | 249,999.98 | 1,321,760.43 | 423,675.60 | | 1,148,084.81 |
| 合计 | 176,022,828.51 | 17,661,741.10 | 18,109,397.46 | | 175,575,172.15 |

其他说明：

无

29、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 | 401,804,286.59 | 100,451,071.69 | 254,848,136.88 | 63,712,034.23 |
| 内部交易未实现利润 | 34,840,992.88 | 8,710,248.22 | 39,611,096.79 | 9,902,774.20 |
| 可抵扣亏损 | 148,009,002.07 | 37,002,250.52 | 308,695,610.90 | 77,173,902.73 |
| 预提费用 | 27,342,123.37 | 6,835,530.84 | 42,291,992.29 | 10,572,998.07 |
| 其他权益工具公允价值 变动 | 13,200,000.00 | 3,300,000.00 | | |
| 合计 | 625,196,404.91 | 156,299,101.27 | 645,446,836.86 | 161,361,709.23 |

(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 | 90,333,872.37 | 98,876,841.44 |
| 可抵扣亏损 | 462,779,163.80 | 336,146,500.74 |
| 合计 | 553,113,036.17 | 435,023,342.18 |

(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 |
|------|----------------|----------------|----|
| 2019 | | 21,531,162.80 | |
| 2020 | 5,223,297.52 | 14,430,975.25 | |
| 2021 | 30,349,688.47 | 38,069,948.27 | |
| 2022 | 47,129,031.97 | 54,058,201.41 | |
| 2023 | 155,198,238.98 | 176,351,342.77 | |
| 2024 | 160,249,652.27 | | |
| 无期限 | 64,629,254.59 | 31,704,870.24 | |
| 合计 | 462,779,163.80 | 336,146,500.74 | / |

其他说明：

适用 不适用

30、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 |
|---------|---------------|--------|
| 预付购房款 | 27,455,999.96 | |
| 对合伙企业权益 | | 984.31 |
| 合计 | 27,455,999.96 | 984.31 |

其他说明：

无

31、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 | | 451,000,000.00 |
| 抵押借款 | 930,086,164.04 | 3,068,339,422.00 |
| 保证借款 | | 70,000,000.00 |
| 信用借款 | 90,000,000.00 | 130,395,755.17 |
| 合计 | 1,020,086,164.04 | 3,719,735,177.17 |

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 395,000,000.00 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 (%) |
|------------|----------------|----------|------------|----------|
| 广州银行营业管理部 | 160,000,000.00 | 8.50 | 2019/12/22 | 12.75 |
| 大连伟宁投资有限公司 | 180,000,000.00 | 14 | 2019/8/20 | 17.5 |
| 合计 | 340,000,000.00 | / | / | / |

其他说明

√适用 □不适用

大连伟宁投资有限公司 1.8 亿借款已于 2020 年 1 月 7 日被信达资产收购

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|---------------|
| 商业承兑汇票 | 141,208,032.65 | 44,205,989.25 |
| 银行承兑汇票 | | |
| 合计 | 141,208,032.65 | 44,205,989.25 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、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） | 757,657,602.75 | 1,497,386,400.28 |
| 1 年至 2 年（含 2 年） | 390,686,843.66 | 478,895,606.43 |
| 2 年至 3 年（含 3 年） | 178,678,576.18 | 23,192,724.95 |
| 3 年以上 | 27,759,204.25 | 27,972,511.63 |
| 合计 | 1,354,782,226.84 | 2,027,447,243.29 |

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----------------|---------------|-----------|
| 中铁建工集团有限公司 | 37,784,578.37 | 工程尾款及质保金 |
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 28,988,403.13 | 工程尾款及质保金 |
| SOK HANG | 10,464,300.00 | 包税服务费尾款 |
| 中建四局第六建筑工程有限公司 | 8,540,337.97 | 工程尾款 |
| 广东立新通信有限公司 | 5,000,000.00 | 拆迁补偿尾款 |
| 合计 | 90,777,619.47 | / |

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项

(1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 预收房款 | 417,930,930.39 | 806,577,822.84 |
| 其他预收款项 | 113,273,488.27 | 108,276,627.20 |
| 合计 | 531,204,418.66 | 914,854,450.04 |

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末预收房款明细

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|------|------|------|--------|------|
|------|------|------|--------|------|

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-------------------------|----------------|----------------|-----------------------|--------|
| 三门峡天鹅湾 | 4,363,844.00 | 28,750,583.00 | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 82.31% |
| 江海花园 | 17,794,615.00 | | 已竣工 | 96% |
| 江门天鹅湾 | 45,403,207.00 | 20,777,157.00 | 滚动开发、整体竣工预计 2019 年 | 85% |
| 云景 | 10,841,885.00 | | 已竣工 | 98% |
| 香江花园 | 3,005,895.60 | 35,803,750.10 | 已竣工 | 99.57% |
| 亿城花园 | 3,260,000.00 | 5,190,000.00 | 已竣工 | 36.15% |
| 白马天鹅湾 | 11,218,877.00 | 39,252,108.96 | 已竣工 | 84.53% |
| 滨江花园 | 25,717,428.31 | 76,699,647.63 | 2018.12 | 96.66% |
| East View Residences | 3,456,268.58 | 688,804.48 | 已竣工 | 100% |
| 金边天鹅湾 | 1,096,121.47 | 27,452.80 | 已竣工 | 99.98% |
| 公园天鹅湾(北校 区) | | 187,248,575.00 | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | - |
| 高壁综合大市场 | 49,213,251.37 | 23,925,200.48 | 已竣工 | 62% |
| 嘉盛大厦 | | 218,805,196.00 | - | - |
| 天鹅湾二期 | | 81,880,165.00 | - | - |
| 逸园(南区) | 59,048,252.30 | 19,757,031.73 | 1-4#楼预计竣工 2021.3 | 35.00% |
| 磅湛天鹅湾 | 1,141,487.70 | | | |
| 安徽理工大学西 校区项目 | 144,536,310.00 | | | 71.00% |
| 广州地区其他项 目 | 37,833,487.06 | 67,772,150.66 | 已竣工 | - |
| 合 计 | 417,930,930.39 | 806,577,822.84 | | |

37、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 | 18,625,128.96 | 178,230,130.10 | 181,773,985.56 | 15,081,273.50 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 61,314.64 | 6,583,036.71 | 6,622,498.77 | 21,852.58 |
| 三、辞退福利 | | 1,433,735.32 | 1,427,735.32 | 6,000.00 |
| 四、一年内到期的其他福利 | | | | |
| 合计 | 18,686,443.60 | 186,246,902.13 | 189,824,219.65 | 15,109,126.08 |

(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 | 17,844,212.11 | 154,186,102.98 | 158,174,631.43 | 13,855,683.66 |
| 二、职工福利费 | | 13,810,243.75 | 13,597,518.15 | 212,725.60 |
| 三、社会保险费 | 9,483.99 | 4,551,266.44 | 4,537,785.09 | 22,965.34 |
| 其中：医疗保险费 | 8,764.70 | 3,601,937.85 | 3,588,603.26 | 22,099.29 |
| 工伤保险费 | 50.00 | 651,151.49 | 650,986.13 | 215.36 |
| 生育保险费 | 669.29 | 298,177.10 | 298,195.70 | 650.69 |
| 四、住房公积金 | 416,521.13 | 5,324,702.60 | 5,124,095.95 | 617,127.78 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 354,911.73 | 357,814.33 | 339,954.94 | 372,771.12 |
| 六、短期带薪缺勤 | | | | |
| 七、短期利润分享计划 | | | | |
| 合计 | 18,625,128.96 | 178,230,130.10 | 181,773,985.56 | 15,081,273.50 |

(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 | 60,484.84 | 6,366,517.18 | 6,405,509.73 | 21,492.29 |
| 2、失业保险费 | 829.80 | 216,519.53 | 216,989.04 | 360.29 |
| 3、企业年金缴费 | | | | |
| 合计 | 61,314.64 | 6,583,036.71 | 6,622,498.77 | 21,852.58 |

其他说明：

√适用 □不适用

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为 1,433,735.32 元，期末应付未付金额为 6,000.00 元。

38、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 | 151,603,929.63 | 140,863,013.01 |
| 消费税 | | |

| | | |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税 | 10,265,809.83 | 11,025,613.33 |
| 企业所得税 | 406,901,259.59 | 313,148,172.14 |
| 个人所得税 | 6,863,158.99 | 4,375,968.98 |
| 城市维护建设税 | 10,995,378.96 | 9,427,582.08 |
| 土地增值税 | 117,485,115.50 | 98,272,362.25 |
| 教育费附加 | 4,841,484.67 | 4,376,874.13 |
| 堤防费 | 1,038,336.24 | 806,061.14 |
| 地方教育附加 | 3,022,653.52 | 2,820,555.23 |
| 房产税 | 2,242,184.57 | 2,405,751.82 |
| 土地使用税 | 1,226,054.18 | 2,093,935.76 |
| 其他 | 206,593.57 | 373,185.04 |
| 合计 | 716,691,959.25 | 589,989,074.91 |

其他说明：
无

39、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 | 264,414,340.51 | 300,031,562.83 |
| 应付股利 | 958,419.70 | 11,927,952.22 |
| 其他应付款 | 3,654,350,698.98 | 870,206,646.86 |
| 合计 | 3,919,723,459.19 | 1,182,166,161.91 |

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 | 147,553,483.38 | 88,174,262.35 |
| 企业债券利息 | | |
| 短期借款应付利息 | 116,860,857.13 | 211,857,300.48 |
| 划分为金融负债的优先股\永续债利息 | | |
| 合计 | 264,414,340.51 | 300,031,562.83 |

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 |
|----------------------|---------------|------|
| 华鑫国际信托有限公司 | 9,633,333.33 | |
| 大连伟宁投资有限公司 | 11,112,500.00 | |
| 华信信托股份有限公司 | 58,484,222.23 | |
| 中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司 | 20,570,660.63 | |

| | | |
|----|---------------|---|
| 合计 | 99,800,716.19 | / |
|----|---------------|---|

其他说明：

适用 不适用

- 1、华鑫国际信托有限公司截至报告披露日已偿还 200 万元。
- 2、2020. 1. 7 大连伟宁投资有限公司债务本金及利息由信达资产收购
- 3、2020. 1. 7 华信信托股份有限公司债务本金及利息由信达资产收购
- 4、2020. 1. 7 中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司债务本金及利息由信达资产收购。

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 | 11,927,952.22 |
| 划分为权益工具的优先股\永续债股利 | | |
| 优先股\永续债股利-XXX | | |
| 优先股\永续债股利-XXX | | |
| 应付股利-XXX | | |
| 应付股利-XXX | | |
| 合计 | 958,419.70 | 11,927,952.22 |

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|----------------|
| 保证金押金 | 20,763,676.95 | 21,293,486.93 |
| 往来款项 | 3,296,080,787.24 | 686,240,276.59 |
| 代收代付 | 32,935,251.12 | 33,752,455.77 |
| 购房意向金 | 302,032,311.33 | 123,763,319.29 |
| 其他 | 2,538,672.34 | 5,157,108.28 |
| 合计 | 3,654,350,698.98 | 870,206,646.86 |

(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 |
|------------|---------------|-------------|
| 海南白马控股有限公司 | 49,671,800.00 | 往来款 |
| 孙鹏 | 47,313,933.69 | 股权投资款，项目未交割 |
| 合计 | 96,985,733.69 | / |

其他说明：

适用 不适用

40、持有待售负债

适用 不适用

41、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 | 786,069,602.67 | 2,972,600,710.88 |
| 1 年内到期的应付债券 | | |
| 1 年内到期的长期应付款 | | |
| 1 年内到期的租赁负债 | | |
| 合计 | 786,069,602.67 | 2,972,600,710.88 |

其他说明：

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 779,999,925.00 元，其中重要的已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

| 贷款单位 | 期末余额 | 借款年 利率 | 逾期时间 | 逾期利率 | 期后解决情况 |
|--------------------------|----------------|-----------|-----------|--------|----------------------|
| 华信信托股份有限公司 | 524,000,000.00 | 14.00% | 2019/7/26 | 17.50% | 2020.1.7 被信达 资产收购 |
| 中国长城资产管理股份 有限公司广东省分公司 | 255,999,925.00 | 4.75% | 2018/9/7 | 7.125% | 2020.1.7 被信达 资产收购 |
| 合计 | 779,999,925.00 | | | | |

42、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 | | |
| 拆迁补偿款 | 2,675,314.64 | 2,675,314.64 |
| 1 年以内车位融资款 | 757,535.09 | |
| 合计 | 3,432,849.73 | 2,675,314.64 |

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：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。

43、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 | 1,471,691,797.69 | 1,328,297,520.93 |
| 保证借款 | | 209,999,194.84 |
| 信用借款 | | 147,400,000.00 |
| 合计 | 1,471,691,797.69 | 1,685,696,715.77 |

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

44、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

45、租赁负债

适用 不适用

46、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 | 309,946,297.97 | 294,382,143.28 |

| | | |
|-------|----------------|----------------|
| 专项应付款 | | |
| 合计 | 309,946,297.97 | 294,382,143.28 |

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 售后回租长期应付款 | 294,382,143.28 | 309,946,297.97 |
| | 294,382,143.28 | 309,946,297.97 |

其他说明：

无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

49、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

50、其他非流动负债

适用 不适用

51、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

52、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

53、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------------|------------------|--------------|------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 2,023,644,420.75 | | | 2,023,644,420.75 |
| 其他资本公积 | 69,286,519.23 | 2,855,372.06 | | 72,141,891.29 |
| 合计 | 2,092,930,939.98 | 2,855,372.06 | | 2,095,786,312.04 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年未丧失控制权情况下处置淮南粤泰天鹅湾置业有限公司部分股权，处置损益 2,440,264.94 元计入其他资本公积；本年收购湖南华泰嘉德商业管理有限公司、湖南粤泰城市运营有限公司等公司少数股东股权增加其他资本公积合计 415,107.12 元

54、库存股

适用 不适用

55、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 | 20,270,157.42 | 16,659,313.46 | | | | 16,365,010.01 | 294,303.45 | 36,635,167.43 |
| 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 | | | | | | | | |
| 现金流量套期损益的有效部分 | | | | | | | | |
| 外币财务报表折算差额 | 20,270,157.42 | 16,659,313.46 | | | | 16,365,010.01 | 294,303.45 | 36,635,167.43 |
| 其他综合收益合计 | 20,270,157.42 | 16,659,313.46 | | | | 16,365,010.01 | 294,303.45 | 36,635,167.43 |

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

56、专项储备

适用 不适用

57、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 | 203,709,581.81 | 34,499,012.98 | 2,037,369.96 | 236,171,224.83 |
| 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 | 224,010,463.50 | 34,499,012.98 | 2,037,369.96 | 256,472,106.52 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期内，公司处置深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司部分股权后丧失控制权，剩余股权改按权益法并追溯调整期初留存收益，相应减少盈余公积 2,037,369.96 元。

58、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 1,005,910,515.12 | 1,132,762,699.08 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | 2,037,369.96 | |
| 调整后期初未分配利润 | 1,007,947,885.08 | 1,132,762,699.08 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 179,962,457.49 | 289,967,895.47 |
| 减：提取法定盈余公积 | 34,499,012.98 | 61,745,377.63 |

| | | |
|------------|------------------|------------------|
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | 355,074,701.80 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 1,153,411,329.59 | 1,005,910,515.12 |

调整期初未分配利润明细:

- 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 2,037,369.96 元。

59、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 | 4,580,071,782.83 | 2,965,068,292.63 | 3,272,332,936.63 | 2,255,846,903.71 |
| 其他业务 | 3,945,118.56 | 48,927.35 | 3,171,196.41 | 49,043.00 |
| 合计 | 4,584,016,901.39 | 2,965,117,219.98 | 3,275,504,133.04 | 2,255,895,946.71 |

其他说明:

无

60、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 | 15,843,131.52 | 9,534,398.93 |
| 教育费附加 | 6,613,071.19 | 4,401,787.75 |
| 资源税 | | |
| 房产税 | 5,273,095.25 | 5,497,075.02 |
| 土地使用税 | 6,738,607.59 | 6,189,421.18 |
| 车船使用税 | | |
| 印花税 | 4,306,585.27 | 1,511,523.43 |
| 地方教育费附加 | 4,297,859.27 | 2,937,005.05 |
| 土地增值税 | 304,155,910.73 | 100,668,086.70 |
| 水利基金 | 410,256.62 | 433,229.04 |
| 其他税金 | 3,029,688.10 | 263,971.81 |
| 合计 | 350,668,205.54 | 131,436,498.91 |

其他说明:

无

61、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|----------------|
| 薪酬 | 28,568,936.62 | 23,595,685.83 |
| 广告宣传费 | 23,928,875.97 | 25,209,723.33 |
| 办公费 | 2,526,588.39 | 2,810,874.95 |
| 销售佣金 | 77,809,782.65 | 82,906,694.21 |
| 酒店能源费用 | 3,513,157.30 | 4,119,871.03 |
| 其他 | 12,714,457.98 | 10,137,019.51 |
| 合计 | 149,061,798.91 | 148,779,868.86 |

其他说明：

无

62、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 | 103,093,242.02 | 114,808,855.31 |
| 聘请中介机构费用 | 57,480,322.20 | 25,304,332.90 |
| 水电租金物业 | 35,556,938.50 | 22,802,562.59 |
| 折旧摊销 | 24,275,668.81 | 24,176,913.18 |
| 业务招待费 | 14,490,071.24 | 20,185,448.81 |
| 办公费用 | 8,211,634.20 | 8,904,663.73 |
| 差旅费 | 8,414,317.69 | 12,243,052.40 |
| 其他 | 10,090,232.03 | 12,809,217.66 |
| 合计 | 261,612,426.69 | 241,235,046.58 |

其他说明：

无

63、研发费用

□适用 √不适用

64、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 | 448,254,423.83 | 290,101,900.40 |
| 利息收入 | -2,380,410.66 | -11,109,692.19 |
| 汇兑损失 | 26,779.88 | 3,094,980.42 |
| 其他 | 5,436,868.88 | 4,447,569.52 |
| 合计 | 451,337,661.93 | 286,534,758.15 |

其他说明：

无

65、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 | | 139,989.90 |
| 代扣个人所得税手续费返回 | 30,094.20 | 46,449.73 |
| 合计 | 30,094.20 | 186,439.63 |

其他说明：

无

66、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 | -1,763,687.99 | -350,789.56 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 39,257,501.92 | 300,894,312.95 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | | |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 | | |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | | |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入 | | |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入 | | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益 | | |
| 处置债权投资取得的投资收益 | | |
| 处置其他债权投资取得的投资收益 | | |
| 合计 | 37,493,813.93 | 300,543,523.39 |

其他说明：

无

67、净敞口套期收益

□适用 √不适用

68、公允价值变动收益

□适用 √不适用

69、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 |
|------------|-----------------|-------|
| 其他应收款坏账损失 | 24,498,503.92 | |
| 债权投资减值损失 | | |
| 其他债权投资减值损失 | | |
| 长期应收款坏账损失 | | |
| 应收账款坏账损失 | -132,729,317.58 | |
| 合计 | -108,230,813.66 | |

其他说明：

无

70、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 | | -53,949,119.97 |
| 二、存货跌价损失 | -54,680,321.04 | -77,816,885.45 |
| 三、可供出售金融资产减值损失 | | |
| 四、持有至到期投资减值损失 | | |
| 五、长期股权投资减值损失 | | |
| 六、投资性房地产减值损失 | | |
| 七、固定资产减值损失 | | |
| 八、工程物资减值损失 | | |
| 九、在建工程减值损失 | | |
| 十、生产性生物资产减值损失 | | |
| 十一、油气资产减值损失 | | |
| 十二、无形资产减值损失 | | -26,623,422.27 |
| 十三、商誉减值损失 | -1,434,458.10 | -38,951,088.65 |
| 十四、其他 | | |
| 合计 | -56,114,779.14 | -197,340,516.34 |

其他说明：

无

71、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|---------------|------------|
| 处置非流动资产的利得 | -1,996,077.52 | -12,442.95 |
| 合计 | -1,996,077.52 | -12,442.95 |

其他说明：

无

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | | | |
| 其中：固定资产处置利得 | | | |
| 无形资产处置利得 | | | |
| 债务重组利得 | | | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 接受捐赠 | | | |
| 政府补助 | 56,170.50 | 361,597.46 | 56,170.50 |
| 罚款赔款违约金收入 | 1,193,366.84 | 2,271,349.12 | 1,193,366.84 |
| 无需支付的款项 | 1,694,096.21 | 2,806,696.90 | 1,694,096.21 |
| 其他 | 926,447.11 | 1,329,794.21 | 926,447.11 |
| 合计 | 3,870,080.66 | 6,769,437.69 | 3,870,080.66 |

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 补助项目 | 本期发生金额 | 上期发生金额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-----------------------|-----------|------------|-------------|
| 广州市越秀区商务局促进优质企业发展扶持资金 | | 150,000.00 | 与收益相关 |
| 其他 | 56,170.50 | 211,597.46 | 与收益相关 |
| 合计 | 56,170.50 | 361,597.46 | |

其他说明：

适用 不适用

73、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 | 203,993.57 | 68,131.42 | 203,993.57 |
| 其中：固定资产处置损失 | 203,993.57 | 68,131.42 | 203,993.57 |
| 无形资产处置损失 | | | |
| 债务重组损失 | | | |
| 非货币性资产交换损失 | | | |
| 对外捐赠 | 656,290.53 | 381,720.81 | 656,290.53 |
| 罚款及滞纳金 | 19,804,589.86 | 6,593,605.25 | 19,804,589.86 |
| 赔偿金及违约金 | 2,330,960.93 | 22,455,036.19 | 2,330,960.93 |
| 其他 | 613,987.41 | 2,020,118.03 | 613,987.41 |
| 合计 | 23,609,822.30 | 31,518,611.70 | 23,609,822.30 |

其他说明：

无

74、 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 | 157,998,459.61 | 120,284,694.12 |
| 递延所得税费用 | 3,861,166.66 | -73,803,564.59 |
| 合计 | 161,859,626.27 | 46,481,129.53 |

(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 | 257,662,084.51 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 64,415,521.07 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 41,265,612.63 |
| 调整以前期间所得税的影响 | |
| 非应税收入的影响 | -820,784.04 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 7,408,887.69 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | 51,312,989.01 |
| 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 | -1,722,600.09 |
| 所得税费用 | 161,859,626.27 |

其他说明：

□适用 √不适用

75、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注（七）55

76、 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 | 584,943,524.59 | 1,392,200,973.42 |
| 押金保证金 | 10,450,636.90 | 80,820,537.38 |
| 其他 | 44,709,502.26 | 23,334,905.54 |
| 合计 | 640,103,663.75 | 1,496,356,416.34 |

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 | 526,351,578.97 | 425,329,355.08 |
| 付现费用 | 248,480,922.05 | 236,418,086.52 |
| 押金保证金 | 388,989.35 | 11,873,337.32 |
| 其他 | 90,683,385.57 | 85,706,701.18 |
| 合计 | 865,904,875.94 | 759,327,480.10 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------------------|-------|----------------|
| 非同一控制合并支付现金对价与合并日子公司现金差额 | | 114,854.00 |
| 项目处置收到的现金 | | 202,492,815.33 |
| 合计 | | 202,607,669.33 |

收到的其他与投资活动有关的现金说明：
无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额 | 175,001,486.01 | 220,395,601.57 |
| 合计 | 175,001,486.01 | 220,395,601.57 |

支付的其他与投资活动有关的现金说明：
无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|---------------|-------|
| 贷款保证金退回 | 17,380,355.55 | |
| 合计 | 17,380,355.55 | |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|---------------|---------------|
| 收购少数股权支付款项 | 500,000.00 | |
| 贷款保证金 | 9,944.40 | 14,903,997.44 |
| 冻结款项 | 13,556,864.20 | 457,656.80 |
| 财务顾问咨询费 | 7,573,511.85 | 19,520,488.99 |
| 合计 | 21,640,320.45 | 34,882,143.23 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

77、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 | 95,802,458.24 | 243,768,714.02 |
| 加：资产减值准备 | 164,345,592.80 | 197,340,516.34 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 43,338,019.54 | 45,257,154.64 |
| 使用权资产摊销 | | |
| 无形资产摊销 | 1,022,638.99 | 831,708.79 |
| 长期待摊费用摊销 | 18,109,397.46 | 10,868,894.92 |
| 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） | 1,996,077.52 | 80,574.37 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 203,993.57 | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 448,281,203.71 | 293,196,880.82 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -37,493,813.93 | -300,543,523.39 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 3,861,166.66 | -73,803,564.59 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 1,639,295,449.06 | -433,261,639.60 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -826,251,759.80 | -629,317,093.95 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -1,349,944,334.95 | 1,576,528,884.10 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 202,566,088.87 | 930,947,506.47 |
| 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 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 242,631,864.53 | 309,921,550.59 |
| 减：现金的期初余额 | 309,921,550.59 | 371,637,618.87 |
| 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 | -67,289,686.06 | -61,716,068.28 |

(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 | |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 175,001,486.01 |
| 加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | |
| 处置子公司收到的现金净额 | -175,001,486.01 |

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 | 242,631,864.53 | 309,921,550.59 |
| 其中：库存现金 | 579,651.74 | 1,443,079.13 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 242,052,212.79 | 308,478,471.46 |
| 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 | 242,631,864.53 | 309,921,550.59 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | | |

其他说明：

□适用 √不适用

78、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

报告期内，公司处置深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司部分股权后丧失控制权，剩余股权改按权益法并追溯调整期初留存收益，相应增加期初未分配利润 2,037,369.96 元。

79、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

所有权或使用权受到限制的资产详见本附注“七、（1）货币资金”、“七、（20）固定资产”、“七、（19）投资性房地产”、“十四、承诺及或有事项”。

80、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 | 6,309,346.35 | 6.9762 | 44,015,262.01 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | 352,223.59 | 0.8958 | 315,521.89 |
| 应收账款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 19,008,093.25 | 6.9762 | 132,604,260.13 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |
| 其他应收款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 436,084.47 | 6.9762 | 3,042,212.48 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | 1,045,620.74 | 0.8958 | 936,667.05 |
| 短期借款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 18,330,000.00 | 6.9762 | 127,873,746.00 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |
| 应付账款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 9,341,899.45 | 6.9762 | 65,170,958.94 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |
| 应付利息 | - | - | - |
| 其中：美元 | 14,000.00 | 6.9762 | 97,666.80 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |
| 其他应付款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 16,776,034.62 | 6.9762 | 117,032,972.71 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | 1,310,007.25 | 0.8958 | 1,173,504.49 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | - | - |
| 其中：美元 | 139,244.48 | 6.9762 | 971,397.34 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |
| 长期借款 | - | - | - |
| 其中：美元 | 314,321.75 | 6.9762 | 2,192,771.39 |
| 欧元 | | | |
| 港币 | | | |

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 |
|----|---------|-------|------------|
| | | | |

| | | | |
|---------------|-----|----|-------------|
| 金边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 |
| 寰宇国际进出口有限公司 | 柬埔寨 | 美元 | 经营活动主要以美元计价 |
| 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 |
| 粤泰城有限公司 | 柬埔寨 | 美元 | 经营活动主要以美元计价 |

81、套期

适用 不适用

82、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

83、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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

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

一揽子交易
适用 不适用

非一揽子交易
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 |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|------------------|----------------------|--|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|---|---|
| 淮南恒升天鹅湾置 业有限公司 | 70,400,000.00 | 80 | 出售 | 2019年 8月 | 控制权转 移 | 21,600,488.45 | 20 | 57,142,159.36 | 57,142,159.36 | | | |
| 深圳市大新佳业投 资发展有限公司 | 50,000,000.00 | 10 | 出售 | 2019年 8月 | 控制权转 移 | 2,592,966.04 | 50 | 438,334,878.62 | 438,334,878.62 | | | |
| 深圳市中浩丰投资 发展有限公司 | 100,000,000.00 | 20 | 出售 | 2019年 6月 | 控制权转 移 | 15,064,169.17 | 80 | 424,679,154.14 | 424,679,154.14 | | | |

其他说明：
适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

（1）新设主体

| 名称 | 新纳入合并范围的时间 | 期末净资产 | 合并日至期末净利润 |
|------------|------------|-----------|-----------|
| 郴州嘉德置业有限公司 | 2019年7月 | -1,796.74 | -1,796.74 |

注：截至报告期末，已设立但尚未开展经营活动的子公司未在上表中示列示。

（2）注销的公司

子公司沈阳粤泰置业有限公司、江门市古斗园林工程有限公司及江门市古斗装饰工程有限公司已于 2019 年清算注销。

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|------------------|-------|-----|-----------|---------|-----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 广州保税区东华实业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 服务 | 90 | | 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 |
| 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 |
| 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 |
| 三门峡粤泰房地产开发有限公司 | 三门峡 | 三门峡 | 房地产开发 | 100 | | 设立 |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 广州 | 广州 | 建筑施工 | 100 | | 同一控制下企业合并 |
| 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 |
| 信宜市东信贸易服务有限公司 | 信宜 | 信宜 | 服务 | 100 | | 设立 |
| 西安东华置业有限公司[注 1] | 西安 | 西安 | 房地产开发 | 80 | | 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 郴州 | 郴州 | 房地产开发 | | 55 | 非同一控制下企业合并 |
| 郴州华泰城海洋馆有限公司 | 郴州 | 郴州 | 旅游服务 | | 60 | 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 |
| 郴州嘉德置业有限公司 | 郴州 | 郴州 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 西藏甚宜居装饰工程有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 装饰工程 | | 100 | 设立 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 海南 | 海南 | 房地产开发 | 100 | | 同一控制企业合并 |
| 海南粤泰投资有限公司 | 海南 | 海南 | 投资 | | 100 | 同一控制合并 |
| 海南江宏实业有限公司 | 海南 | 海南 | 房地产开发 | | 100 | 非同一控制合并 |
| 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 |
| 广州绿苗贸易有限公司 | 广州 | 广州 | 林产品销售 | | 100 | 非同一控制合并 |
| 广州广心益贸易有限公司 | 广州 | 广州 | 贸易 | | 100 | 设立 |

| | | | | | | |
|------------------------------|-------|-------|----------|-----|------|-----------|
| 西藏岭南潮装饰工程有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 装饰工程 | | 100 | 设立 |
| 广州粤泰金控投资有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | 100 | | 设立 |
| 启泰财富管理有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 100 | 设立 |
| 广州粤泰融资租赁有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 75 | 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 |
| 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 |
| 金边天鹅湾置业发展有限公司[注 2] | 金边 | 金边 | 房地产开发 | | 98 | 同一控制企业合并 |
| 寰宇国际进出口有限公司[注 2] | 金边 | 金边 | 房地产开发 | | 98 | 同一控制企业合并 |
| 粤泰城有限公司 | 金边 | 金边 | 房地产开发 | | 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 |
| MingrenLimited | 维尔京群岛 | 维尔京群岛 | 投资贸易 | | 100 | 设立 |
| SkillHouseLimited | 维尔京群岛 | 维尔京群岛 | 投资贸易 | | 100 | 设立 |
| YueTaiInvestmentLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| YueTaiDevelopmentLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| YueTaiManagementLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| YueTaiFinanceLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| JovialHeartLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| OceanicChariotLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| ThinkSmartInvestmentsLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| FortuneHourLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| AbleTalentInvestmentsLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| CoastalMarineLimited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 非同一控制企业合并 |
| 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 |
| 北京粤泰房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | | 60 | 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 |
| 广州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 |
| 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 |
| 广州泰德置业有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | | 60 | 设立 |
| 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 | | 55 | 设立 |
| 广州市东御房地产有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 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 |
| 西藏粤康泰创业投资管理有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 投资 | | 100 | 设立 |
| 广州粤泰南粤投资控股有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 80 | 设立 |
| 湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司 | 郴州 | 郴州 | 房地产及旅游开发 | | 70 | 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 |
| 文昌粤泰天鹅湾置业有限公司 | 文昌 | 文昌 | 房地产开发 | | 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 |
| 广州登奈仕贸易有限公司 | 广州 | 广州 | 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：

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

注 2：公司全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“粤泰置业”）收购关金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾公司”）45% 的股权及 53% 的收益权，以及寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）49% 的股权 49% 的收益权。金边天鹅湾公司及寰宇国际公司在柬埔寨当地公司登记管理部门按以上股权及收益权比例完成变更及公司章程修改，同时两公司全部董事全部由粤泰置业提名的人员委任、公司实际经营权由粤泰置业拥有。公司分别按在两公司的权益比例 98%、98% 合并。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|-----------------|----------|--------------|----------------|---------------|
| 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 30% | -556,248.63 | | 87,001,429.97 |

| | | | | |
|----------------------|-----|----------------|--|----------------|
| 湖南华泰嘉德投资置业有 限责任公司 | 45% | -34,851,052.13 | | 218,218,251.50 |
|----------------------|-----|----------------|--|----------------|

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 | 510,929,476.83 | 19,985,999.96 | 530,915,476.79 | 240,910,710.24 | | 240,910,710.24 | 511,045,104.99 | | 511,045,104.99 | 219,186,176.35 | | 219,186,176.35 |
| 湖南华 泰嘉德 投资置 业有限 责任公 司 | 1,695,119,380.22 | 21,941,345.08 | 1,717,060,725.30 | 1,231,487,040.05 | | 1,231,487,040.05 | 2,055,466,916.52 | 5,714,365.95 | 2,061,181,282.47 | 1,287,474,686.98 | 209,999,194.84 | 1,497,473,881.82 |

| 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 | | -1,854,162.09 | -1,854,162.09 | -190,648.16 | 2,255,256.06 | 763,763.56 | 763,763.56 | 240,569.09 |
| 湖南华 泰嘉德 投资置 业有限 责任公 司 | 450,024,821.34 | -77,446,782.52 | -77,446,782.52 | 13,960,148.78 | 533,428,368.65 | 3,588,569.41 | 3,588,569.41 | 35,127,687.31 |

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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

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 | | | | | | |
| 1. 广州市东山投资公司 | 广州 | 广州 | 投资 | 47.60 | | 成本法 |
| 2. 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 深圳 | 深圳 | 投资 | 50 | | 权益法 |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 1. 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司 | 昆明 | 昆明 | 投资 | 10 | | 权益法 |
| 2. 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 淮南 | 淮南 | 投资 | 20 | | 权益法 |

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元币种:人民币

| | 期末余额/本期发生额 | | 期初余额/上期发生额 | |
|--|------------|--------|------------|-------|
| | | 深圳市大新佳 | XX 公司 | XX 公司 |

| | | | | |
|----------------------|----------------|--|--|--|
| | 业投资发展有 限公司 | | | |
| 流动资产 | 117,908,538.92 | | | |
| 其中：现金和现金等价物 | 8,495.85 | | | |
| 非流动资产 | 337,759,759.09 | | | |
| 资产合计 | 455,668,298.01 | | | |
| 流动负债 | 18,662,859.01 | | | |
| 非流动负债 | | | | |
| 负债合计 | 18,662,859.01 | | | |
| 少数股东权益 | | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 437,005,439.00 | | | |
| | | | | |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 218,502,719.50 | | | |
| 调整事项 | 17,867,730.48 | | | |
| --商誉 | 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 | 236,370,449.98 | | | |
| 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 | -55,620.48 | | | |
| 所得税费用 | | | | |
| 净利润 | 10,022,868.56 | | | |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | | | | |
| 综合收益总额 | 10,022,868.56 | | | |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | | | | |

其他说明
无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| | 期末余额/本期发生额 | | 期初余额/上期发生额 | |
|---------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------|
| | 云南沿边跨境 股权投资基金 管理有限公司 | 淮南恒升天鹅湾置 业有限公司 | 云南沿边跨境 股权投资基金 管理有限公司 | XX 公司 |
| 流动资产 | 9,603,022.86 | 2,094,811,016.16 | 9,598,144.23 | |
| 非流动资产 | 20,000.00 | 9,588,472.73 | 20,000.00 | |
| 资产合计 | 9,623,022.86 | 2,104,399,488.89 | 9,618,144.23 | |
| 流动负债 | 58,432.05 | 2,049,456,313.05 | 58,432.05 | |
| 非流动负债 | | | | |
| 负债合计 | 58,432.05 | 2,049,456,313.05 | 58,432.05 | |
| 少数股东权益 | | | | |
| 归属于母公司股东权益 | 9,564,590.81 | 54,943,175.84 | 9,559,712.18 | |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 956,459.08 | 10,988,635.17 | 955,971.22 | |

| | | | | |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|--|
| 调整事项 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 | |
| --商誉 | 1,000,000.00 | | 1,000,000.00 | |
| --内部交易未实现利润 | | | | |
| --其他 | | | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 1,956,459.08 | 10,988,635.17 | 1,955,971.22 | |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | | | |
| 营业收入 | | | | |
| 净利润 | 4,878.63 | -5,773,361.06 | -127,062.10 | |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | | | | |
| 综合收益总额 | 4,878.63 | -5,773,361.06 | -127,062.10 | |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | | | |

其他说明
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

截至报告期末，截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占 38.79%(上年末为 29.37%)，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）5 和附注（七）8 的披露。

2、流动性风险

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

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

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

（2）本集团非流动负债按未折现的合同现金流量所做的到期期限分析如下：

| 项目 | 期末余额（元） | | | |
|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 1 年以内 | 1-3 年（含 3 年） | 3 年以上 | 合计 |
| 长期借款（含利息） | 375,901,103.40 | 1,256,018,480.82 | 208,187,894.23 | 1,840,107,478.45 |
| 长期应付款（含利息） | 34,903,016.96 | 336,271,694.26 | 39,519,735.94 | 410,694,447.16 |
| 合计 | 410,804,120.36 | 1,592,290,175.08 | 247,707,630.17 | 2,250,801,925.61 |

| 项目 | 期初余额（元） | | | |
|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 1 年以内 | 1-3 年（含 3 年） | 3 年以上 | 合计 |
| 长期借款（含利息） | 214,577,521.01 | 1,487,911,219.18 | 500,428,783.78 | 2,202,917,523.97 |
| 长期应付款（含利息） | 229,739,428.30 | 65,523,559.95 | 42,852,104.93 | 338,115,093.18 |
| 合计 | 444,316,949.31 | 1,553,434,779.13 | 543,280,888.71 | 2,541,032,617.15 |

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十四）2 的披露。

3、市场风险

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

A、汇率风险

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

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

| 项目 | 本期 | | 上年 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 净利润变动 | 股东权益变动 | 净利润变动 | 股东权益变动 |
| 人民币对美元升值 5% | 6,683,888.93 | 6,683,888.93 | 2,810,591.17 | 2,810,591.17 |
| 人民币对美元贬值 5% | -6,683,888.93 | -6,683,888.93 | -2,810,591.17 | -2,810,591.17 |
| 人民币对港元升值 5% | -3,934.22 | -3,934.22 | -49,067.74 | -49,067.74 |

| | | | | |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 人民币对港元贬值 5% | 3,934.22 | 3,934.22 | 49,067.74 | 49,067.74 |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|

B、注 1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

C、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为 255,999,924.95 元，借款利率上升或下降 100 个基点，则本集团利息支出将增加或减少 2,559,999.25 元（2018 年为 3,032,299.25 元）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

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

9、其他

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司以公允价值计量的金融工具主要为其他权益工具。因被投资企业陕西高鑫项目投资有限公司已资不抵债，所以公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明
 母公司及其一致行动人合计持有本公司 64.15% 股权
 本企业最终控制方是杨树坪
 其他说明：
 无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注
 适用 不适用
 本公司的子公司情况详见附注（九）1

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用
 详见附注（九）3
 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下
 适用 不适用
 其他说明
 适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|------------------|-------------|
| 林丽娜 | 实际控制人配偶 |
| 杨硕 | 实际控制人之子 |
| 北京博成房地产有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州城启集团有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州豪城房产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州粤城泰矿业投资有限公司 | 同一最终控制人 |
| 海南粤泰物业服务有限公司 | 同一最终控制人 |
| 東城泰集团有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市粤泰物业服务有限公司 | 同一最终控制人 |
| 江门市粤泰物业服务有限公司 | 同一最终控制人 |
| 鑫源矿业有限公司 | 同一最终控制人 |
| 茶陵明大矿业投资有限责任公司 | 同一最终控制人 |
| 西藏東城泰园林有限公司 | 同一最终控制人 |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 联营企业 |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 合营企业 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 合营企业 |
| 北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 | 其他关联方 |
| 陕西中远医保产品物流配送有限公司 | 其他关联方 |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 其他关联方 |
| 谭建国 | 其他关联方 |

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 江门市粤泰物业服务有限公司 | 物业管理费 | 651,261.48 | 235,773.55 |
| 海南粤泰物业服务有限公司 | 物业管理费 | 2,639,930.38 | 3,736,514.69 |

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------------|--------|--------------|------------|
| 广州豪城房产开发有限公司 | 销售苗木 | | 495,924.00 |
| 广州豪城房产开发有限公司 | 工程收入 | | 37,188.35 |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 工程收入 | 280,175.09 | 247,572.82 |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 销售苗木 | | 41,306.00 |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 工程收入 | 3,743,852.83 | |
| 广州市粤泰物业服务有限公司 | 工程收入 | 77,669.90 | |
| 广州市粤泰物业服务有限公司 | 销售苗木 | 39,460.00 | |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 销售苗木 | 37,572.00 | |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|----------------|------------|-----------|------------|
| 广州旭城实业发展有限公司 | 255,999,925.00 | 2015/8/24 | 2020/1/7 | 否 |
| 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 249,420,000.00 | 2018/4/3 | 2022/9/30 | 否 |
| 三门峡粤泰房地产开发有限公司 | 12,000,000.00 | 2019/3/22 | 2022/3/11 | 否 |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 62,212,418.04 | 2018/3/2 | 2021/2/20 | 否 |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 62,104,167.00 | 2018/12/12 | 2022/9/30 | 否 |
| 寰宇国际进出口有限公司 | 8,980,000 美元 | 2019/10/1 | 2020/10/1 | 否 |
| 寰宇国际进出口有限公司 | 8,000,000 美元 | 2019/8/22 | 2020/8/24 | 否 |
| 粤泰城有限公司 | 40,000,000 美元 | 注 1 | | |

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 | 255,999,925.00 | 2015/9/15 | 2020/1/7 | 否 |
| 广州普联房地产开发有限公司、杨树坪、谭建国 | 62,212,418.04 | 2018/3/2 | 2021/2/20 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 257,784,911.60 | 2018/1/5 | 2020/1/7 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、林丽娜 | 15,787,559.64 | 2016/5/20 | 2022/9/30 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 565,629,300.00 | 2016/11/15 | 2022/9/30 | 否 |
| 杨树坪 | 62,104,167.00 | 2018/12/12 | 2022/9/30 | 否 |
| 杨树坪 | 249,420,000.00 | 2018/4/3 | 2022/9/30 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 400,000,000.00 | 2018/4/19 | 2020/4/18 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 101,100,000.00 | 2018/2/6 | 2021/2/6 | 否 |
| 杨树坪 | 160,000,000.00 | 2017/12/19 | 2019/12/22 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 180,000,000.00 | 2017/10/24 | 2020/1/7 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 524,000,000.00 | 2018/7/26 | 2020/1/7 | 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 | 36,980,000.00 | 2018/9/3 | 2022/9/30 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 258,400,000.00 | 2018/3/16 | 2022/9/30 | 否 |
| 杨树坪、杨硕（注 1） | 1,350,000.00 | 2019/9/30 | 2020/9/28 | 否 |
| 杨树坪、杨硕（注 2） | 8,980,000.00 | 2019/10/1 | 2020/10/1 | 否 |
| 杨树坪、杨硕（注 3） | 8,000,000.00 | 2019/8/22 | 2020/8/24 | 否 |

注：上表（注 1）、（注 2）、（注 3）的担保金额均为美元。

关联担保情况说明

适用 不适用

注 1：寰宇国际进出口有限公司为粤泰城有限公司之粤泰逸园项目向柬埔寨经济和财政部提供担保 4000 万美元。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|--------------------------|-------|---------------|
| 柬城泰集团有限公司 | 购买土地使用权 | | 200 万美元 |
| 广州粤城泰矿业投资有限公司 | 出售茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65% 股权 | | 20,873,900.00 |

(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 | 908.84 | 849.46 |

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|----------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 广州市粤泰物业服务有 限公司 | 17,340.00 | | | |
| 应收账款 | 淮南恒升天鹅湾置业有 限公司 | 4,137,345.47 | 210,244.50 | | |
| 应收账款 | 广州市荔港南湾房地产 开发有限公司 | 296,985.60 | | 45,500.80 | |
| 应收账款 | 广州豪城房产开发有限 公司 | 80,000.00 | | 475,884.00 | |
| 预付账款 | 柬城泰集团有限公司 | 437,700,352.87 | | 423,747,313.15 | |
| 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 | 茶陵明大矿业投资有限 责任公司 | | | 78,091,728.80 | |
| 其他应收款 | 陕西中远医保产品物流 配送有限公司 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 |
| 其他应收款 | 广州市东山投资公司 | 228,967.00 | 228,967.00 | 228,967.00 | 228,967.00 |
| 其他应收款 | 淮南恒升天鹅湾置业有 限公司 | 431,051,603.55 | 33,313,509.42 | | |
| 其他应收款 | 深圳市中浩丰投资发展 有限公司 | 578,373,072.86 | 61,861,305.88 | | |

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|-----------------|---------------|--------------|
| 应付账款 | 海南粤泰物业服务有限公司 | 3,211,009.28 | 571,078.90 |
| 应付账款 | 广州粤泰物业管理有限公司 | 340,000.00 | 340,000.00 |
| 其他应付款 | 北京博成房地产有限公司 | 19,833.84 | 194,817.69 |
| 其他应付款 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 4,519,149.08 | 2,351,303.33 |
| 其他应付款 | 西藏柬城泰园林有限公司 | 1,997,145.63 | |
| 其他应付款 | 柬城泰集团有限公司 | 560,774.16 | |
| 其他应付款 | 鑫源矿业有限公司 | 126,555.66 | |
| 其他应付款 | 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 50,000,000.00 | |

7、关联方承诺

√适用 □不适用

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

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

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

(3) 公司第二期员工持股计划(草案)分别经第八届董事会第六十四次会议、2017年第三次临时股东大会审议通过。本次员工持股计划筹集资金总额为人民币1.6亿元,2017年8月14日,公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同(以下称“信托合同”)及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币4亿元,包括优先信托计划资金人民币2.4亿元和次级信托计划资金人民币1.6亿元。本次员工持股计划的存续期不超过24个月,自股东大会审议通过本次员工持股计划之日起计算。本产品计划存续期内,优先级份额按照不超过预期年化收益率和实际存续天数优先获得收益,优先级份额的预期年化收益率以及全部费率(包括但不限于业绩报酬、保管费等)由资产管理协议进行约定。公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为产品计划承担补仓义务,并就优先级委托人委托资金本金及预期年化收益、劣后级委托人委托资金本金承担不可撤销的补偿责任。

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

1、2014年9月9日，公司第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广东中鼎集团有限公司签订<番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议>的议案》；本公司与广东中鼎集团有限公司签订《番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议》，以人民币4300万元收购上述广东中鼎的合作开发权。截止本报告期末本公司已预付了4300万元，该项目尚需政府相关审批手续。

(2) 其他承诺事项

①资产负债表日存在的重要承诺

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

②银行贷款抵押资产情况

a. 本公司向华信信托股份有限公司借款18,000万元，2018年10月18日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给大连伟宁投资有限公司，期末借款余额18,000万元。抵押物清单如下：广州市41套房产、海珠区63个车位、花都区1套房产，面积合计16,899.56平方米；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路29、31号土地及上附27幢房产第三顺位抵押，面积19,622.90 m²。

b. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款19,000万元，期末借款余额16,000万元，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111-115号、越秀区寺右新马路111号三十楼、四楼、寺右新马路南一街六巷4号地下平台层商场之三、寺右新马路南二街六巷8号首层地12商铺、东湖西路50号首层地07、荔湾区南岸路63号，34套物业合计评估值35,482.84万元。

c. 本公司向华鑫国际信托有限公司借款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。

d. 本公司向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借款49000万元，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，期末借款余额56,562.93万元。抵押物清单如下：公司开发的天鹅湾2期项目土地使用

权及附属在建工程，土地面积 10225.748 m²[粤（2016）广州不动产权第 00253778 号]，建筑工程规划许可证：建字第穗规建证[2014]969 号，评估值 142285.42 万元。

e. 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，期末借款余额 1,578.76 万元。抵押物清单如下：天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程（不动产权证书：粤 2016 广州市不动产权第 00253778；建设工程规划许可证：穗规建证（2014）969 号），土地面积 102258.748 平方米及其上的所有在建工程，评估值 119450.66 万元。

f. 本公司向长城国兴金融租赁有限公司借款 29,000 万元，期末借款余额 25,778.49 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 826 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 13 套房产，面积 78,545.80 m²，评估值 54,126.73 万元。

g. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65,000 万元，期末借款余额 52,400 万元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 52 套别墅、2 层停车场及 50 个车位抵押，抵押物价值为 104,568.27 万元；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押，面积 19,622.90 m²。

h. 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 17,317.63 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产，91 套物业评估值 39,158.14 万元，36 个车位评估值 1,224 万元、65.3 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

i. 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 10,110 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区高壁综合大市场购物中心，面积 83,729.89 m²，评估值 20,803.15 万元。

j. 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 15 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。

k. 本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元，2019 年 11 月 15 日广州市顺翱钧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 3,698 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。

l. 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，期末余额 24,942 万元。抵押物清单如下：江门市江海区南苑商城 1 幢首层等 37 套商铺；江海区天鹅湾爱琴苑 15、16、17、21 栋其中 16 套在建工程和爱琴苑 34、35、36 号其中 14 套在建工程；江海区天鹅湾绿岛苑其中 9 栋、10 栋、11 栋部分在建工程共 31 套和 12 至 33 号商住楼共 22 套在建工程；海南白马天鹅湾置业有限公司持有的住宿餐饮用地{产权证号：海口市国用（2011）第 004152 号，面积：61377.17 平方米}；淮南恒升天鹅湾置业有限公司名下位于田家庵区面积为 47,032.46 平方米国有建设用地使用权第二顺位抵押。

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

n. 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，期末余额 25,599.99 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5,057.55 平方米，评估价值 43,367 万元。

o. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行（原为人和支行）借款 9,000 万元、期末余额 62,212,418.04 元。抵押物清单如下：广州普联房地产开发有限公司以从化市温泉镇悦泉路亿城一街 9 套物业抵押，评估值合计为 12,327.492 万元。

p. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 6000 万元，

2019年10月17日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末余额62,104,166.66元。抵押物清单如下：淮南恒升天鹅湾置业有限公司名下位于安徽省淮南市田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧的面积为47,032.46 m²国有建设用地使用权【土地使用权证号：皖（2017）淮南市不动产权地0005552号，证载土地使用权面积：62,799.65 m²】。

q. 本公司子公司金边天鹅湾粤泰置业有限公司向柬埔寨吴哥银行 Angkor Capital Specialized Bank 借款135万美元，抵押物：金边天鹅湾 eastone22 套公寓作为抵押担保。

r. 本公司子公司金边天鹅湾粤泰置业有限公司向中国银行（香港）有限公司金边分行 Bank of China (Hong Kong) Limited Phnom Penh Branch 借款70万美金，期末借款余额453,566.23美金，抵押物：金边天鹅湾 EAST ONE 8 套公寓地契抵押。

s. 本公司子公司寰宇国际进出口有限公司向金边商业银行 Phnom Penh Commercial Bank 借款1,698万美金，抵押物：寰宇国际土地诺罗敦地契号12010110-0724，面积4,747.74平方米、柬埔寨集团土地位于金边隆边区地契号12020701-0189，面积14,653平方米和地契号12020701-0195，面积730平方米以及金边天鹅湾有限公司以EAST ONE 公寓42份地契作为抵押。

③其他抵押资产情况

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

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

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

d. 本公司原向广州市彰兴瀛贸易有限公司借款42,000万元，本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街107-127号地段、中山四路大塘街261-235号、大塘街129-143号地段土地使用权，土地面积2,749.315 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，上述资产已完成担保解除手续。

e. 本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司原向湖北联丰股权投资有限公司借款70,000万元，本公司为该笔债权提供的抵押物清单如下：江门市悦泰置业有限公司以其位于广东省江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的104627平方米土地使用权；江门市粤泰发展有限公司以持有的江门市悦泰置业有限公司55%股权。广州粤泰集团股份有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司为其提供保证担保。上述借款期末余额为0。2019年9月，厦门尚翎企业管理有限公司从湖北联丰股权投资有限公司

受让了该笔债权，2019 年 10 月，厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日，上述保证担保已解除，相关抵押资产正在办理解押手续。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 重大未决诉讼/仲裁

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

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

C.2015 年 9 月，公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。后中国工商银行股份有限公司广州西华路支行将该案债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东分公司。2019 年 8 月，中国长城资产管理股份有限公司广东分公司就该笔借款其中本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决：1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元，合计标的额 1.2517 亿元；2、粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰公司承担连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。该案查封公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司位于广州市越秀区东华西路 52 号广州荣廷府项目部分房产，查封资产账面价值合计 57,635.97 万元。2019 年 12 月 19 日，该案作出一审判决，各方均未上诉。2020 年 1 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。

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

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

F.2018年3月16日,因经营周转需要,本公司与广州市睿岚通贸易有限公司签署《借款协议》,广州市睿岚通贸易有限公司向本公司提供2亿元借款。2018年,广州市睿岚通贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求,要求:1、公司归还借款本金20000万;2、自18年8月3日起至实际清偿日按月利率2%计的利息;3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权,并在被申请人不偿还债务时,有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿;4、其余被申请人承担连带责任;5、仲裁及律师费由被申请人承担。报告期内,公司已就该案与广州市睿岚通贸易有限公司达成和解协议。报告期内,本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场(建筑面积8,337.73m²)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。

G.2018年4月28日,因经营周转需要,本公司与广州市彰兴瀛贸易有限公司签署《借款协议》,广州市彰兴瀛贸易有限公司向本公司提供4.2亿元借款。2019年,广州市彰兴瀛贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求,要求:1、公司归还借款本金42,000.00万;2、自2018年10月7日起至实际清偿日按月利率2%计息;3、对大塘街129-143及107-127地段抵押物享有抵押权,并在被申请人不偿还债务时,有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿;4、其余被申请人承担连带责任;5、仲裁及律师费由被申请人承担。报告期内,公司已就该案与广州市彰兴瀛贸易有限公司达成和解协议。2019年10月,中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权,后法院作出终结执行裁定书。2020年4月中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司重组该笔债务。2020年6月,该案完成案件结案。

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

I.公司下属控股子公司西安东华置业有限公司向西安市中级人民法院递交起诉状,诉请西安自然资源和规划局未央分局退还统征费用2000万元。2019年3月20日,西安市中级人民法院立案,

2019 年 10 月，法院作出一审判决。后西安东华置业有限公司提起上诉，陕西省高级人民法院于 2020 年 3 月作出二审判决，判令西安自然资源和规划局未央分局返还公司 2000 万元。2020 年 5 月，公司申请强制执行，现该案在执行过程中。

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

(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

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

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 内容 | 对财务状况和经营成果的影响数 | 无法估计影响数的原因 |
|----------|--|----------------|------------|
| 股票和债券的发行 | | | |
| 重要的对外投资 | | | |
| 重要的债务重组 | 2020 年 4 月 11 日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司于 2020 年 4 月 14 日与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称“信达资产”)及相关各债权债务方签署了《债务重组合同》等协议，与信达资产进行债务重组 | 0 | |
| 自然灾害 | | | |
| 外汇汇率重要变动 | | | |

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

- 1、2020年3月27日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，同意公司为下属全资子公司富银建筑向广州农商银行申请续贷不超过人民币6,300万元提供1.3倍连带责任保证担保，即担保金额不超过人民币8,190万元。并同意公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司以其持有的从化9套物业资产为本次借款提供抵押担保。
- 2、2020年4月15日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司与信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达资产”）、广州远泰股权投资管理有限公司（以下简称“远泰投资”）、淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南恒升”）、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南粤泰”）、广东省富银建筑工程有限公司（以下简称“富银建筑”）及江门市粤泰房地产开发有限公司（以下简称“江门市粤泰”）进行债务重组，并于2020年4月14日签署《债务重组合同》。按照《债务重组合同》安排，信达资产收购公司及公司参股公司淮南恒升、公司控股子公司淮南粤泰、公司全资子公司富银建筑、公司全资子公司江门市粤泰的部分债务合计为人民币892,941,026.30元，并由远泰投资承接，与信达资产进行债务重组。经2020年第四次临时股东大会审议通过，同意公司控股公司淮南粤泰和参股公司淮南恒升为上述重组后的债务提供连带责任保证担保，并同意以公司位于广州市越秀区中山四路261-235号、大塘街107-127号地段及129-143号地段房产项目为上述债务重组提供抵押担保。
- 3、2020年4月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“粤泰投资”）与海南运鸿房地产开发有限公司（以下简称“海南运鸿”）、海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”）及海南泓城房地产开发有限公司（目标公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。粤泰投资拥有坐落于海南省海口市府城镇冯村土地，面积为111732.47m²，土地证号海口市国用（2013）第006122号，项目名称为“湖湾小区”（以下简称“目标项目”）的全部权益。目前该项目暂在海南运鸿名下。现拟将目标项目过户登记至目标公司名下，同时海口泓轩受让目标公司50%股权后，海南粤泰投资有限公司、海口泓轩根据协议约定按照所持目标公司股权比例共同合作开发目标项目，各方在目标公司内根据本协议约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。海口泓轩因受让目标项目按股比应承担的合作对价暂定为55,820万元。
- 4、报告期内，香港粤泰置业投资有限公司、NewCityDecorationEngineeringCO.,LTD及粤泰城有限公司签署《股权及收益权转让协议》，根据众联评估出具的众联评报字【2019】第1336号《香港粤泰置业投资有限公司拟出售资产所涉及的粤泰城有限公司股东全部权益价值评估项目的评估报告》，粤泰城股东全部权益评估值为-853,700.00美元，对应45%股权及另外的53%收益权评估值为-836,626.00美元。经交易双方协商，交易价格为1美元。同时广州粤泰集团股份有限公司、明竣建设工程有限公司及粤泰城有限公司签署了《担保解除协议》，解除公司为粤泰城所提供的担保责任。截至本报告披露日，粤泰城有限公司已完成股权交割手续。
- 5、2019年12月20日，经公司第九届董事会第十九次会议审议，同意公司向关联方柬埔寨集团有限公司以23,730,346.00美元的价格出售公司下属全资子公司香港粤泰置业投资有限公司所持有的柬埔寨①寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际”）49%的股权及另外49%的收益权、②金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）45%的股权及另外53%的收益权。截至本报告披露日，寰宇国际进出口有限公司及金边天鹅湾置业发展有限公司已完成股权交割手续。
- 6、2019年6月25日，经公司2019年第二次临时股东大会审议通过，公司与世茂房地产下属公司于2019年6月8日签署的《广州天鹅湾二期项目在建工程转让协议书》正式生效。公司与世茂房地产就天鹅湾二期项目的合作对价总计为290,000.00万元人民币。2020年1月，广州天鹅湾二期项目已完成过户手续。
- 7、2020年6月18日，经公司第九届董事会第二十七次会议审议，2019年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增及派送股票股利。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 追溯重述法

适用 不适用

(3). 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

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

(4). 其他说明

适用 不适用

本集团自 2018 年以来发生了多笔债务逾期，引发债权人向公司提起诉讼、仲裁等，对公司持续经营能力产生不利影响。2019 年，本集团通过与世茂方的项目合作，处置了部分开发项目或股权，偿还了多笔逾期债务，解决了大部分诉讼、查封等问题，公司的资金困境得到改善，但仍存在流动性不足问题。

针对持续经营情况，本集团已制定相应经营计划及措施，通过处置投资周期较长的项目以及自有项目加速资金回笼；积极拓展融资渠道，加强与资产管理公司、信托公司的合作获取新增开发资金；依靠公司在大湾区及海南地区多年深耕经验，依靠公司上市平台，积极拓展项目储备，加快资金使用效率，创造经营效益，以维持公司现有条件下的持续经营。

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

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 年以内小计 | 1,695,859.40 |
| 1 至 2 年 | |
| 2 至 3 年 | 75,883,217.60 |
| 3 年以上 | |
| 3 至 4 年 | |
| 4 至 5 年 | |
| 5 年以上 | |
| 合计 | 77,579,077.00 |

(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 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | | | | | | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 77,579,077.00 | 100.00 | 7,673,114.73 | 9.89 | 69,905,962.27 | 78,095,948.80 | 100 | 5,437,461.79 | 6.96 | 72,658,487.01 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 77,579,077.00 | 100.00 | 7,673,114.73 | 9.89 | 69,905,962.27 | 78,095,948.80 | 100 | 5,437,461.79 | 6.96 | 72,658,487.01 |
| 合计 | 77,579,077.00 | / | 7,673,114.73 | / | 69,905,962.27 | 78,095,948.80 | / | 5,437,461.79 | / | 72,658,487.01 |

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) | 1,695,859.40 | 84,792.97 | 5.00 |
| 2 年至 3 年 (含 3 年) | 75,883,217.60 | 7,588,321.76 | 10.00 |
| 合计 | 77,579,077.00 | 7,673,114.73 | 9.89 |

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|----------|--------------|--------------|-------|-------|------|--------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 应收账款坏账准备 | 5,437,461.79 | 2,235,652.94 | | | | 7,673,114.73 |
| 合计 | 5,437,461.79 | 2,235,652.94 | | | | 7,673,114.73 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 77,579,077.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 100%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 7,673,114.73 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 550,000,000.00 | 550,000,000.00 |
| 其他应收款 | 7,929,097,409.76 | 6,936,208,371.29 |
| 合计 | 8,479,097,409.76 | 7,486,208,371.29 |

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). 重要逾期利息

适用 不适用

(4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(5). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目(或被投资单位) | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|----------------|----------------|
| 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 350,000,000.00 | 350,000,000.00 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 550,000,000.00 | 550,000,000.00 |

(6). 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 | 1-2年 | 全资子公司分配股利 | 否 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 200,000,000.00 | 1-2年 | 全资子公司分配股利 | 否 |
| 合计 | 550,000,000.00 | / | / | / |

(1). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 |
|--------------|------------------|
| 1 年以内 | |
| 其中：1 年以内分项 | |
| 1 年以内（含 1 年） | 2,875,521,581.76 |
| 1 年以内小计 | 2,875,521,581.76 |
| 1 至 2 年 | 1,446,515,484.92 |
| 2 至 3 年 | 3,088,228,793.83 |
| 3 年以上 | 737,649,542.10 |
| 3 至 4 年 | |
| 4 至 5 年 | |
| 5 年以上 | |
| 合计 | 8,147,915,402.61 |

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 往来款 | 8,096,084,063.61 | 6,976,868,201.62 |
| 城改保证金 | 26,924,178.34 | 26,924,178.34 |
| 其他 | 24,907,160.66 | 21,755,726.06 |
| 合计 | 8,147,915,402.61 | 7,025,548,106.02 |

(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) | |
| 2019年1月1日余额 | 75,622,550.30 | | 13,717,184.43 | 89,339,734.73 |
| 2019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 | 129,478,258.12 | | | 129,478,258.12 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2019年12月31日余额 | 205,100,808.42 | | 13,717,184.43 | 218,817,992.85 |

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 | 89,339,734.73 | 129,478,258.12 | | | | 218,817,992.85 |
| 合计 | 89,339,734.73 | 129,478,258.12 | | | | 218,817,992.85 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|--------|------------------|-------------|---------------------|----------------|
| 海南粤泰投资有限公司 | 子公司往来 | 1,477,433,630.74 | 1 年内至 3 年 | 18.13 | |
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 非关联方往来 | 1,061,975,986.79 | 1-3 年 | 13.03 | 106,194,929.94 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 子公司往来 | 748,428,224.46 | 1 年以内 | 9.19 | |
| 江门市悦泰置业有限公司 | 子公司往来 | 734,026,980.59 | 1 年内至 3 年 | 9.01 | |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 关联往来款 | 578,373,072.86 | 1 年内至 3 年以上 | 7.10 | 61,861,305.87 |
| 合计 | / | 4,600,237,895.44 | / | 56.46 | 168,056,235.81 |

(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 | 1,564,539,147.63 | | 1,564,539,147.63 | 2,118,138,432.66 | 50,059,730.17 | 2,068,078,702.49 |
| 对联营、合营企业投资 | 271,159,085.15 | 23,800,000.00 | 247,359,085.15 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | |
| 合计 | 1,835,698,232.78 | 23,800,000.00 | 1,811,898,232.78 | 2,141,938,432.66 | 73,859,730.17 | 2,068,078,702.49 |

(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 | | |
| 三门峡东华房地产开发有限公司 | 49,006,638.06 | | | 49,006,638.06 | | |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 103,272,506.34 | | | 103,272,506.34 | | |
| 沈阳东华弘玺房地产有限公司 | 94,000,000.00 | | | 94,000,000.00 | | |
| 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 206,166,371.63 | | 206,166,371.63 | | | |
| 信宜市东信贸易服务有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 西安东华置业有限公司 | 74,800,000.00 | | | 74,800,000.00 | | |
| 广州旭城实业发展有限公司 | 47,740,848.22 | | | 47,740,848.22 | | |
| 广东新豪斯建筑设计有限公司 | | | | | | |
| 茶陵嘉元矿业有限公司 | 82,671,030.17 | | 82,671,030.17 | | | |
| 广州普联房地产开发有限公司 | 30,555,600.00 | | | 30,555,600.00 | | |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 300,000,000.00 | | 300,000,000.00 | | | |
| 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 | 258,639,802.76 | | | 258,639,802.76 | | |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--|
| 限公司 | | | | | | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 62,442,101.63 | | | 62,442,101.63 | | |
| 淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 | 20,878,034.37 | | | 2,319,781.60 | 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 | 2,118,138,432.66 | 100,000,000.00 | | 653,599,285.03 | 1,564,539,147.63 | |

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 | |
|-----------------|---------------|--------|------|---------------|----------|--------|-------------|--------|----------------|----------------|---------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | 23,800,000.00 | | | | | | | | | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | | | | -664,719.81 | | | | | 237,035,169.79 | 236,370,449.98 | |
| 小计 | 23,800,000.00 | | | -664,719.81 | | | | | 237,035,169.79 | 260,170,449.98 | 23,800,000.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | | | | -439,796.70 | | | | | 11,428,431.87 | 10,988,635.17 | |
| 小计 | | | | -439,796.70 | | | | | 11,428,431.87 | 10,988,635.17 | |
| 合计 | 23,800,000.00 | | | -1,104,516.51 | | | | | 248,463,601.66 | 271,159,085.15 | 23,800,000.00 |

其他说明：
无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 2,497,185,194.05 | 1,321,996,778.45 | 30,795,505.83 | 27,984,334.87 |
| 其他业务 | 1,640,274.60 | | 162,554.40 | |
| 合计 | 2,498,825,468.65 | 1,321,996,778.45 | 30,958,060.23 | 27,984,334.87 |

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 | | 773,880,633.38 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 3,856,762.13 | |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 13,714,139.35 | 9,450,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | | |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | | |
| 处置持有至到期投资取得的投资收益 | | |
| 可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 | | |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | | |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | | |
| 债权投资在持有期间取得的利息收入 | | |
| 其他债权投资在持有期间取得的利息收入 | | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | | |
| 处置其他权益工具投资取得的投资收益 | | |
| 处置债权投资取得的投资收益 | | |
| 处置其他债权投资取得的投资收益 | | |
| 合计 | 17,570,901.48 | 783,330,633.38 |

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

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

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 | 37,057,430.83 | |
| 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） | 56,170.50 | |
| 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 | -19,591,918.57 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 30,094.20 | |
| 所得税影响额 | -2,906,532.98 | |
| 少数股东权益影响额 | -4,621,931.00 | |
| 合计 | 10,023,312.98 | |

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 | 3.01 | 0.07 | 0.07 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.84 | 0.07 | 0.07 |

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

| | |
|--------|---|
| 备查文件目录 | 载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表。 |
| 备查文件目录 | 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告及其他相关报告的原件。 |
| 备查文件目录 | 报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。 |

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2020 年 6 月 18 日

修订信息

适用 不适用