

公司代码：600393

公司简称：粤泰股份

广州粤泰集团股份有限公司 2022 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅“第三节管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”的内容。公司经营管理层将审慎评估相关风险，科学合理决策，优化资源配置，提高经营效率，全面加强公司的成本和风险控制能力，争取把相关风险控制在合理范围之内，保证公司的平稳运行和健康可持续发展。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理.....	18
第五节	环境与社会责任.....	20
第六节	重要事项.....	21
第七节	股份变动及股东情况.....	34
第八节	优先股相关情况.....	38
第九节	债券相关情况.....	38
第十节	财务报告.....	39

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
联系地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
电话	020-87372621	020-87372621
传真	020-87372621	020-87372621
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司办公地址的邮政编码	510600
公司网址	www.gzytgf.com
电子信箱	gzdhsy@163.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券与投资者关系管理中心
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称

A股	上海证券交易所	粤泰股份	600393	东华实业、G东华、ST粤泰
----	---------	------	--------	---------------

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	1,085,557,001.20	265,756,635.34	308.48
归属于上市公司股东的净利润	-631,379,682.31	-40,625,866.14	-1,454.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-206,020,772.54	-93,280,781.80	-120.86
经营活动产生的现金流量净额	133,595,439.79	-49,717,646.82	
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,586,427,811.33	4,198,252,572.08	-14.57
总资产	13,251,715,550.70	14,034,659,395.13	-5.58

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.249	-0.016	-1,455.89
稀释每股收益(元/股)	-0.249	-0.016	-1,456.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.08	-0.037	-116.22
加权平均净资产收益率(%)	-16.22	-0.81	减少15.41个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-5.29	-1.86	减少3.43个百分点

公司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

适用 不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	63,362.36	
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		

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	70,140,573.36	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收款项减值准备转回
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-487,475,508.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	119,645.56	
减：所得税影响额	8,241,482.51	
少数股东权益影响额（税后）	-34,499.62	
合计	-425,358,909.77	

将《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项目的情况说明

适用 不适用

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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。2022 年以来国家及地方政府支持房地产行业发展的政策陆续出台，但政策落地以及市场消化政策信息需要相应的时间，公司所处的经营环境及融资环境尚未得到实质性改善。当前的房地产市场环境及资金流动性风险加大，客户购房预期降低，结合公司项目所在的城市市场情况，公司流动性状况依然较为紧张。报告期内，公司积极推盘强化回款，虽取得了一定的成绩，但因土地增值税清算、调整地区销售策略加快资金回流导致销售毛利率下降等因素影响，致

使报告期内形成一定程度的亏损。报告期末，公司归属于上市公司股东净利润为-63,137.97万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-20,602.08万元。扣除预收账款后资产负债率为64.86%，现金短债比9.8%，净负债率为94.21%。

虽受宏观经济环境、行业环境、融资环境等多重不利因素的影响，但公司2022年度积极努力维持公司正常运营、改善公司业绩成果。报告期内，公司在调控好资源配置的前提下对原有项目加大开发力度和销售力度，拓宽回款渠道，促进资金回流，尽量保证按时按约完成项目进度及销售回款。同时加强对运营费用支出的严格控制，压缩成本，减少不必要的开支，控制运营及行政成本。报告期内，公司始终抱着对社会负责的目的，践行属于自己的社会责任，虽然在经营过程中面临着众多的困难，但始终将保障项目交楼、保障劳务工人劳务费发放等涉及民生的事宜放在首位。报告期内公司地区公司负责人积极与当地政府沟通，较快较好地解决了部分地区劳务工人费用发放等问题。

报告期内，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）完成对公司2021年度财务报告和内控报告的审计并出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告和标准无保留意见的内部控制审计报告。经公司董事会审议后，向上交所申请撤销股票其他风险警示。2022年6月13日，上海证券交易所经审核后同意撤销对公司实施其他风险警示的申请。公司于2022年6月15日起撤销其他风险警示，证券简称将由“ST粤泰”变更为“粤泰股份”。今后公司仍将持续完善内控建设，规范内部控制制度执行，提升运营管理水平，努力改善公司经营业绩，争取以良好的业绩回报广大投资者。

就公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司及连带责任人恒大地产集团合肥有限公司（上述三家公司合称为“被告方”）重大合同纠纷案件。报告期内，安徽省高级人民法院做出（2021）皖民终789号《民事判决书》，判决淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司支付公司交易价款本金1,063,105,810元及相应违约金、诉讼费等，恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任。2022年2月24日，公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行，安徽省淮南市中级人民法院立案执行，案号为（2022）皖04执81号，执行标的1,103,008,390.50元。截止本报告披露日，安徽省淮南市中级人民法院出具了《执行裁定书》，指定淮南市田家庵区人民法院执行。目前该案共查封仁爱公司名下835套商品房，查封的总建筑面积约为107075.26平方米，另冻结被执行人银行账号若干。未来公司将继续加大追款力度，并作为公司2022年度的工作重点，上述款项如能追回，将有效改善公司的资产和流动性状况。

报告期内，鉴于公司部分项目已进入开发尾期，项目资产质量较差及资产变现能力较弱，同时面临较多诉讼、税收等后续问题影响。为快速获取资金以改善公司流动性，优化项目资产结构及缓解公司未来的现金支付压力，公司未来计划对上述部分项目进行相应处置。

此外2021年度，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司及其一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司由于债务问题被债权人向法院申请破产清算。目前上述五家法人股东已进入破产清算程序。截至报告期末，上述等五家企业破产清算案已召开了第二次债权人会议。上述法人股东的破产清算未来不排除会导致公司的控制权发生变化，但公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、

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

（一）报告期内公司房地产项目开发情况

1、报告期内，江门市江海区天鹅湾爱琴苑 39 号车位取得江门市自然资源局出具的《商品房权属登记证明书》，共 38,595.53 平方米，1153 个车位。

2、报告期内，海口市福嘉花园项目 4 栋 2-23/1 层取得《海口市建设工程竣工验收备案表》，总建筑面积 46611.99 平方米。

3、报告期内，海南海口湖湾小区一期取得海口市建设工程竣工验收备案表，总建筑面积 62,802.68 平方米。

4、报告期内，公司淮南公园天鹅湾项目取得 A-1#楼《淮南市商品房预售许可证》，预售总建筑面积（住宅）20,357.60 平方米，共 204 套。

5、报告期内，公司淮南洞山天鹅湾项目（3#楼、4#楼、11#-13#住宅楼、18#开闭所、19#燃气调压站、20#配电房垃圾站、21#配电房、25#消控门卫）取得《安徽省建设工程规划核实合格证》，建设规模为 97,066.8 平方米，其中地下面积 4,421.6 平方米。

6、报告期内，公司淮南洞山天鹅湾项目 3#楼商住楼（建筑面积 32,629.00 平方米）、4#商住楼（建筑面积 31,093.69 平方米）、11#（建筑面积 15,789.82 平方米）、12#（建筑面积 11,169.18 平方米）、13#住宅楼（建筑面积 5,711.66 平方米）取得竣工验收备案表。

（二）在公司多元化业务方面

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

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

3、公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司投资的从化亿城泉说温泉酒店项目位于广州市从化区温泉旅游区中心，委托广州白天鹅酒店管理公司经营管理，为酒店提供专业的开发和管理经验。

（三）日常管理方面

1、推行标准化建设

报告期内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、企业品牌及销售方面

报告期内公司加强企业品牌建设及推广力度，通过企业官网、微信公众号等自媒体加强企业形象宣传。以粤泰天鹅湾为主打品牌，为项目销售提高溢价空间。

5、人力资源管理方面

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

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

6、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、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）长期从事房地产行业带来的综合优势

公司在房地产业务领域耕耘多年，作为广州市老牌的房地产开发商，目前已有三十多年住宅小区项目开发建设的经验，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。

（二）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、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。

（三）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。

（四）规范治理优势

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

三、经营情况的讨论与分析

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、三门峡、郴州等城市以及柬埔寨的金边。主要以开发商住类型的住宅产品为主，经营模式以自主开发房地产项目为主。公司取得土地储备的方式包括但不限于协议收购、参与项目一级开发、共同合作开发等，尽量争取用较合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地项目储备，项目多依据公司的自身开发能力而确定，相对布局灵活，成本合理，以尽量减低公司在经营中的经营风险。

（一）报告期内公司旧改项目储备及开发情况

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

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

（二）报告期内公司待开发项目储备情况

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

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

（三）报告期内公司主要开发的房地产项目开发投资情况

1、公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目和东华西项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。东华西项目占地面积 5,057.55 平方米，总建筑面积 37,754 平方米。目前雅鸣轩项目已取得建设工程施工许可证，处于项目建设阶段，东华西项目已完成竣工验收。截至报告期末，东华西项目剩余可供出售面积为 6,468.58 平方米（住宅及车位）。

公司在广州从化区拥有亿城泉说项目，项目占地面积 84,522 平方米，总建筑面积为 70,206.7 平方米，目前已完成竣工验收。截至报告期末，亿城泉说项目剩余可供出售面积为 25,660.44 平方米。

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

江海花园土地面积 351,266 平方米，项目规划计容面积 590,019 平方米，总建筑面积 763,496 平方米，目前处于在建状态。截至报告期末，公司在江门的江海花园项目（含车位）剩余可供出售面积为 43,571 平方米。

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、兰馨花园、湖湾小区 6 个项目。截至报告期末，天鹅湾项目（南区 F 地块除外）、香江丽景、滨江花园、福嘉花园 1、2、3、5#楼已竣工验收交付使用，天鹅湾南区 F 地块在进行规划报建阶段性前期工作，福嘉花园 4#楼在进行规划报建调整和土地整合阶段性工作。截至报告期末，天鹅湾、滨江花园及福嘉花园剩余可供出售面积为 26,052.06 平方米（住宅、商铺、公寓及车位）。2021 年，公司控股股东以以资抵债的方式解决其资金占用问题，公司受让控股股东关联方持有的兰馨花园项目公司 30.10% 股权，该项目规划总用地面积 122,236.02 平方米，总建筑面积 301,740.02 平方米。报告期内，由于兰馨项目未完工和验收合格，未达到销售合同约定的交付条件，兰馨花园项目实现结转收入金额 0.00 元，结转面积 0.00 平方米，报告期末待结转面积为 93,173.00 平方米。

湖湾小区占地 50,781.27 平方米，计容面积 140,665.118 平方米。报告期内，湖湾小区（一期）已完成竣工验收，实现结转收入金额 66,490.08 元，结转面积 46,970.37 平方米，报告期末待结转面积为 1,081.260 平方米。湖湾小区（二期）占地 37,400.51 平方米；计容建筑面积 89,118.418 平方米，二期尚未取得施工许可，公司持有湖湾小区项目公司 50%股权。

4、公司在淮南分别拥有洞山天鹅湾及公园天鹅湾两个项目，其中公司持有洞山天鹅湾项目公司 80%的股权，公园天鹅湾项目公司 20%的股权。洞山天鹅湾项目占地面积 87,130.83 平方米，总建筑面积 411,084.07 平方米。截至报告期末，洞山天鹅湾剩余可供出售面积为 34,229.19 平方米。

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

截至报告期末，公司在郴州的华泰城（高壁综合大市场）项目剩余可供出售面积为 355,664.8 平方米（为公寓、车位、仓储等商业物业），天鹅湾项目剩余可供出售面积为 37,199.76 平方米。

6、河南三门峡天鹅湾项目东区用地面积 100,851.3 平方米，规划计容建筑面积 130,234.8 平方米，目前已完成竣工验收。西区占地面积 100,353.27 平方米，规划计容建筑面积 179,340.29 平方米。截至报告期末，三门峡天鹅湾项目剩余可供出售面积为 25,626.58 平方米。

（四）公司在主要业务区域的主要经营模式

1、销售模式

公司房地产的销售主要采用由项目公司销售部门自行销售为主，委托第三方代理销售为辅的模式，主要是因为公司所销售的产品多为以“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，自行销售可以更好的展示项目特性。

2、市场定位

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、采取市场定价的原则、定价策略合理

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

公司目前的房地产业务定价策略亦为市场定价，符合行业特点，市场反应良好。

4、有健全的销售维护和售后服务体系，运行良好

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

5、公司的物业管理和物业租赁业务情况

公司物业经营管理业务主要由公司商业物业经营管理中心负责。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司商业物业经营管理中心管理的主要物业包括位于广州市的城启大厦部分物业、信龙大厦、侨林苑、晓港湾二楼、侨城花园二楼；郴州华泰城；江门江海花园会所等。截至 2022 年 6 月 30 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、信龙大厦、侨林苑、晓港湾二楼、侨城花园二楼；郴州华泰城；江门江海花园会所及子公司零星物业等。

6、核心技术人员、技术与研发情况

公司设有成本控制中心以及下属子公司广东新豪斯建筑设计有限公司，专门负责公司住宅产品的研发，拥有良好的研发创新机制。新豪斯设计院已具备建筑行业建筑工程甲级设计资质，装修设计、自动消防系统工程设计和城市规划设计等资格及 BIM 领先技术。

截至报告期末，公司共有工程管理、设计等技术人员 119 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，避免在施工阶段的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。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,085,557,001.20	265,756,635.34	308.48
营业成本	988,393,703.54	164,222,294.51	501.86
销售费用	38,862,227.55	32,628,072.90	19.11
管理费用	39,573,439.88	79,296,129.86	-50.09
财务费用	91,727,616.88	96,862,453.77	-5.30
经营活动产生的现金流量净额	133,595,439.79	-49,717,646.82	-
投资活动产生的现金流量净额	-50,328.28	-83,174,067.56	-
筹资活动产生的现金流量净额	-186,902,354.46	336,932,213.71	-155.47

营业收入变动原因说明：公司开发项目达到交房条件、将相应的合同负债确认到主营业务收入；因项目交房节点不同收入增加

营业成本变动原因说明：成本结转原因如营业收入的影响因素相同

销售费用变动原因说明：销售费用的确认跟随营业收入同时确认佣金

管理费用变动原因说明：管理费用减少的原因主要是公司中介机构费用大幅减少；其次是人员精简导致薪酬下降。

财务费用变动原因说明：公司有息负债规模没有变化、本期财务费用与上期基本无变化

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期加大销售回款、处置了公司留存物业、用以偿还债务；经营性现金流增加明显

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司根据现在市场情况、暂无对外投资活动

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期无新增融资净额、按期偿还了主要的债务及利息

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	292,598,353.07	2.21	441,905,931.45	3.15	-33.79	
应收款项	131,846,151.98	0.99	139,570,404.41	0.99	-5.53	
存货	7,903,788,268.52	59.64	8,582,959,116.58	61.16	-7.91	
投资性房地产	612,076,279.35	4.62	628,094,015.95	4.48	-2.55	
长期股权投资	1,331,500,573.69	10.05	1,287,017,765.89	9.17	3.46	
固定资产	75,636,216.01	0.57	136,884,456.21	0.98	-44.74	
其他非流动资产	19,985,999.96	0.15	19,985,999.96	0.14	-	
短期借款	628,859,900.00	4.75	633,209,731.25	4.51	-0.69	
合同负债	1,068,312,592.54	8.06	1,851,769,584.27	13.19	-42.31	
一年内到期的非流动负债	2,346,851,074.54	17.71	2,385,477,934.54	17.00	-1.62	
长期借款	663,978,000.00	5.01	679,078,000.00	4.84	-2.22	
应付职工薪酬	11,132,125.40	0.08	13,743,726.54	0.46	-19.00	
应付利息	236,499,255.19	1.78	203,584,251.30	1.45	16.17	

其他说明

无

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 1,644,578,268.92（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 12.41%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

无

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

(1) 截至报告披露日，公司存在以下资产被查封的情况：

序号	文号	类别	公检法机关	产权人	内容

1	(2019)粤 01 民初 1437 号、 (2021)粤 01 执 4194 号	冻结/ 查封	广州市中级人民法院	广州粤泰集团股份有限公司	冻结粤泰股份持有的淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 80%股权；淮南恒升天鹅湾置业有限公司 20%股权；广州旭城实业发展有限公司 100%股权；广州市东御房地产有限公司 85.63%股权。查封广州市越秀区中山四路 261-235 号，大塘街 107-127 号地段，大塘街 129-143 号地段房地产。
2	(2019)粤 01 执 934 号、 (2019)粤 01 执恢 251 号	查封	广州市中级人民法院	广州粤泰集团股份有限公司	查封广州粤泰集团股份有限公司名下位于广州市天河区天河北路桥林街 59 号首层、二层、三层。
3	(2021)粤 01 至执 7611 号、 (2021)粤 01 至执 7612 号	轮 候 查封	广州市中级人民法院	广州粤泰集团股份有限公司	轮候查封广州粤泰集团股份有限公司名下位于广州市天河区天河北路桥林街 59 号首层、轮候查封广州市越秀区中山四路 261-235 号，大塘街 107-127 号地段，大塘街 129-143 号地段房地产。
4	(2020)粤 0104 民初 33239 号、 (2021)粤 0104 执保 2734 号	查封/ 轮 候 查封	广州市越秀区人民法院	广州旭城实业发展有限公司	查封广州旭城实业发展有限公司位于越秀区东华西路 50 号 1306、1406、1506、1510、1602、1605、1706、1710、2006、2204、2301、2402、2502、2505、2601、2602、2605、2901、3001 房；轮候查封 50 号 2007 房、52 号 1702、1802、1901、1902 房。

(2) 截至报告披露日，公司及下属子公司海南白马天鹅湾置业有限公司、广州旭城实业发展有限公司、广东省富银建筑工程有限公司、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司、广东宝瑞国际医学中心有限公司、广东粤沛健康医疗投资有限公司、广州亿城泉说酒店有限公司存在银行账户被冻结的情况，被冻结的银行账户共计 55 个，司法冻结金额为 829,748,630.67 元，实际冻结金额为 7,692,456.86 元。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 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

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

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

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

截至本报告披露日，公司持有大新佳业50%股权，大新佳业持有中浩丰80%股权，厦门翎泽持有中浩丰20%股权。厦门翎泽已支付原协议合作对价款人民币3.5亿元，并后续投入资金人民币78,477,599.48元，累计投入合计人民币428,477,599.48元。对于上述合计428,477,599.48元债务，按照协议约定，上市公司作为主债务人，上市公司、大新佳业、中浩丰共同承担该笔债务，于2022年12月31日前全额偿还，利率按照《解除协议》成立时一年期贷款市场报价利率计算。公司履行《解除协议》项下还款义务后，项目公司应按年利率15%向公司支付利息，大新佳业对此承担连带清偿责任。

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

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例 (%)	注册资本 (万元)	本年度营业收入 (万元)	本年度净利润 (万元)	本年末总资产 (万元)	本年末净资产 (万元)
江门市粤泰房地产开发有限公司	房地产开发	100	12,000.00	3,107.79	-708.88	164,596.24	29,346.37
湖南粤泰城市运营有限公司(合并)	房地产开发	100	10,000.00	428.37	-1,889.40	209,579.19	-8,897.17
海南白马天鹅湾置业有限公司(合并)	房地产开发	100	10,000.00	51,603.49	-56,986.32	227,606.90	-100,896.05
广州普联房地产开发有限公司(合并)	房地产开发	55	5,555.56	8,505.77	-2,560.15	68,417.25	-12,073.41
广州粤泰健康产业发展有限公司(合并)	房地产开发	100	8,675.00	-	-33.78	16,970.70	-10,565.69
江门粤泰发展有限公司(合并)	房地产开发	100	5,500.00	-	-86.41	264,424.53	-18,982.98
香港粤泰置业投资有限公司(合并)	房地产开发	100	873.77	-	-62.30	164,457.83	6,467.82
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司(合并)	房地产开发	80	3,000.00	34,741.19	2,675.37	106,183.52	-102.97

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 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，如自身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 40.58 亿元，营业收入 10.86 亿元，总资产 132.52 亿元，归属于上市公司股东的净资产 35.87 亿元。从资产规模与同行业的房地产上市公司相比，公司的自有资金及资产规模属于中等偏小，公司的土地储备和项目储备仍不如许多知名的房地产上市公司丰富，一线城市的项目资源不多，这对公司在目前房地产行业中的发展带来一定的限制。

报告期内公司融资功能尚未能完全恢复，公司及个别公司下属控股公司仍然存在银行账户被冻结，项目资产被查封的情况。具体冻结和查封情况详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”的“截至报告期末主要资产受限情况”。

（二）其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
广州粤泰集团股份有限公司 2021 年	2022-5-20	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/a	2022-5-21	审议通过如下议案： 1、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度报告全文及摘要》； 2、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度董事会工作报告》； 3、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度监事会工作报告》；

年度股东大会决议公告	nnouncement/c/new/2022-05-21/600393_20220521_1_c2paNXiI.pdf	4、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度利润分配预案》； 5、《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度财务决算报告》； 6、《广州粤泰集团股份有限公司独立董事 2021 年度述职报告》； 7、《关于本公司及控股子公司 2022 年融资额度提交股东大会授权的议案》； 8、《关于预计 2022 年度为下属控股公司提供担保额度及提交股东大会审议授权的议案》； 9、《关于聘请中喜会计师事务所为本公司 2022 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》。
------------	---	--

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

股东大会情况说明

二、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
司小平	财务总监、财务负责人	离任
张波	财务副总监、财务负责人	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

经公司董事会提名并经公司董事会提名委员会审查通过，公司于 2022 年 1 月 18 日召开第九届董事会第四十四次会议，聘任张波先生为公司财务副总监，任职期限自本次董事会审议通过之日起至下一届董事会产生之日止，公司财务负责人由司小平变更为张波。司小平先生辞职后仍将担任公司财务总顾问。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

四、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) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 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) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	其他	广州粤泰控股集团有限公司、海南亿城房地产开发有限公司、杨树坪	在控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易中，海南亿城房地产开发有限公司确保海南粤泰投资有限公司可分配的项目销售净利润率为 9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目中股东可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。公司实际控制人杨树坪先生同时向公司出具保证函，为海南亿城依据股权转让协议应向海南粤泰投资履行的全部义务、责任、陈述与保证及承诺事项承担连带责任担保，保证责任期限至股权转让协议项下对应的权利义务履行期限届满之日起三年内。	/	否	是	/	海南亿城房地产开发有限公司已经在相关转让协议里签署业绩兜底的承诺条款。同时公司实际控制人杨树坪先生也向公司出具了书面且不可撤销之保证函。对上述业绩承诺事项进行兜底。后续公司董事会将密切关注兰馨项目的开发进展，实时评估项目预期利润的实现情况。同时，为了能够实现项目资产的快速变现及上述预期利润的兑现，公司不排除未来结合海南市场情况，对所持有的兰馨项目股权进行处置，以维护公司的自身利益。

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

2022年4月28日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）完成对公司2021年度财务报告出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告。审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的内容：

1、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注“十三、其他重要事项（一）”描述了粤泰股份的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司被申请破产清算，此事项对粤泰股份股东及股权结构可能会产生重大影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

2、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，粤泰股份2020年发生净亏损91,305.63万元，2021年发生净亏损82,462.42万元；截至2021年12月31日，已逾期债务本息67,951.74万元；将于一年内到期的债务238,547.79万元，后续展期尚存在不确定性。上述迹象表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

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

1、与相关金融机构协商，尽快就公司的融资的展期安排等事项达成一致并签署相关协议。同时公司积极协调债权人，通过处置抵押物或质押物等，实现部分债务的清偿；

2、进一步拓展融资渠道，切实增强资金保障能力，保障公司现金流稳定；

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

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

5、加大力度处置部分处于开发尾期的项目，同时配合处置资产的现金流对上市公司的债务制定整体解决方案、解决潜在诉讼查封问题。

除上述措施外，公司董事会将进一步就审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的内容认真研究具体对策，争取消除上述情况带来的不良影响，并力争在2022年度内解决公司目前面临的问题，维护公司和全体股东的利益。

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2020年8月，公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司及连带责任人恒大地产集团合肥有限公司（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，法院立案受理，案号为(2020)皖04民初173号，涉案金额1,401,561,277.50元。就前述诉讼事项，淮南永嘉商业运营管理有限公司于2020年10月向淮南市中级人民法院提起反诉，反诉涉及金额643,955,926.25元。</p> <p>2021年4月22日，安徽省淮南市中级人民法院作出（2020）皖04民初173号一审判决，公司及被告方不服法院作出的一审民事判决，提起上诉。</p> <p>2022年1月11日，公司收到安徽省高级人民法院发来的(2021)皖民终789号《民事判决书》，判决淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司支付公司交易价款本金1,063,105,810元及相应违约金、诉讼费等，恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任。</p> <p>2022年2月24日，公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行，安徽省淮南市中级人民法院立案执行，案号为（2022）皖04执81号，执行标的1,103,008,390.50元。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-07-01/600393_20220701_1_ULtzcVB.pdf</p>
<p>延边农村商业银行股份有限公司因金融借款合同纠纷向北京金融法院提起诉讼，诉请判令广州粤泰集团股份有限公司向延边农村商业银行股份有限公司偿还融资本金4亿元及截止2021年12月21日利息126,517,071.7元及相应罚息、违约金；诉请判令公司下属控股公司北京东华虹湾房地产开发有限公司承担抵押担保责任。</p> <p>2022年6月17日，公司收到北京金融法院寄达的《应诉通知书》（（2022）京74民初1038号）等相关材料。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2022-06-21/600393_20220621_1_XUy3Evhl.pdf</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

理股份有限公司 广东分公司	州旭城实业发展 有限公司、 粤泰控股、杨 树坪、江门粤 泰、第三人工 商行西华路支 行	粤泰控股、 杨树坪、江 门粤泰		发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。后中国工商银行股份有限公司广州西华路支行将该案债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东分公司。2019 年 8 月，中国长城资产管理股份有限公司广东分公司就该笔借款其中本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元向广州市中级人民法院提起诉讼。请求法院判决：1、判令旭城公司向原告支付本金人民币约 1.201 亿元及利息、复利、罚息约 507 万元，合计标的额 1.2517 亿元；2、粤泰控股、粤泰股份、杨树坪、江门粤泰承担连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。			次执行	影响	收购该 笔 债 权，暂 缓执行
吴芸	杨树坪、粤泰 股份、林丽娜、 粤泰控股	林丽娜、粤 泰控股	诉讼	报告期内，吴芸向广州市中级人民法院提起诉讼，要求： 1、被告一、二偿还借款本金 5000 万元，并且自 2019 年 3 月 21 日起至还款之日止按年利率 24% 支付零利息； 2、被告一、二支付律师代理费 60 万元，财产保全费 48000 元； 3、被告三、四对上述债务承担连带责任。	5,064	无	已终结本 次执行	无重大 影响	第三方 已收购 该笔债 权，并 达成和 解 协 议，暂 缓执行
中国信达资产管理股份有限公司 广东省分公司 (原申请执行人：广州市顺翱贸易有限公司)	粤泰股份、粤 泰控股、城启 公司、旭城公 司、杨树坪	粤泰控股、 城启公司、 旭城公司、 杨树坪	仲裁	公司因经营周转需要，向广州市顺翱贸易有限公司(原告)借款 3000 万元人民币。广州市顺翱贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 3000 万；2、自 18 年 10 月 7 日起至实际清偿日按月利率 2% 计的利息；3、对大塘街 129-143 及 107-127 地段抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。	3,000	无	已终结本 次执行	无重大 影响	信达已 收购该 笔 债 权，暂 缓执行
安徽江龙投资有限公司	粤泰股份	无	诉讼	原告安徽江龙投资有限公司与被告广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案，原告要求被告向其归还股权转让	3,535	无	2022 年 5 月作出一	无重大 影响	上诉过 程中

				让款 35350982.77 元及逾期付款利息、律师代理费、诉讼费、保全费。			审判决，粤泰股份提起上诉		
中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第六建设有限公司	海南白马天鹅湾、淮南粤泰天鹅湾置业、旭城公司	淮南粤泰天鹅湾置业、旭城公司	仲裁	中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第六建设有限公司与海南白马天鹅湾置业有限公司之间的建设工程施工合同纠纷，两原告要求海南白马公司支付工程款及利息、商票贴息，旭城公司、淮南粤泰公司承担连带责任。	2,918	无	2022 年 2 月收到仲裁资料，2022 年 6 月 18 日开庭	无重大影响	仲裁审理过程中
中建卓越建设管理有限公司	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份	无	仲裁	中建卓越建设管理有限公司诉淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷，原告向淮南仲裁委员会提起仲裁，要求两被告支付约保证金及加工报酬 19860206.42 元	2,026	无	2022 年 6 月收到仲裁资料，暂未安排开庭	无重大影响	仲裁审理过程中
中铁建工集团北方工程有限公司	三门峡粤泰房地产开发有限公司	粤泰股份	诉讼	报告期内，原告中铁集团向三门峡市中级人民法院起诉被告三门峡粤泰、粤泰股份，诉讼请求：1、解除原告与被告三门峡粤泰于 2016 年 12 月 12 日签订的《三门峡天鹅湾社区西区建设工程施工合同》以及 2017 年 9 月 18 日签订的《三门峡天鹅湾西区建设工程补充协议》和 2018 年 8 月 12 日签订的《三门峡天鹅湾社区西区建设工程施工合同补充协议》。2、被告三门峡粤泰向原告支付工程款(包含补偿款)13000 万元(具体金额以鉴定数额为准)及逾期付款利息(利息以三门峡粤泰欠付工程款(包含补偿款)金额为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算自本案起诉之日起至实际清偿完毕之日)。3、原告在被告三门峡粤泰房欠付的前述款项内对涉案工程拍卖或变卖的价款享有优先受偿权。4、被告粤泰股份对被告三门峡粤泰在第 2 项诉讼请求所负债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任。5、本案的诉讼费用、保全费、鉴定费等全部由二被告承担。	13,000	无	2022 年 5 月收到案件材料	无重大影响	一审审理过程中

粤泰股份	被告广州华月餐饮有限公司, 潘焰云, 苏自达, 陶勤, 广州福之缘按摩沐足有限公司, 何宇昊, 广州倾世之颜美容有限公司; 第三人王妙颜	无	诉讼	报告期内, 原告粤泰股份向广州市天河区人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、被告立即向原告、返还其承租、占有的 2896.30 平方米场地, 场地位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号三层商场(下称“涉案商场”)。2、被告共同向原告支付占用费(自 2016 年 10 月 31 日起按照每月 230027 元计算至实际返还涉案商场之日止。暂计至 2022 年 5 月 31 日为 15626471 元)。3、被告承担案件受理费、财产保全费。	1,562	无	2022 年 6 月立案, 暂定 9 月 1 日开庭	无重大影响	一审审理过程中
广东建设工程监理有限公司	被申请人淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份	无	仲裁	仲裁申请人广东建设工程监理有限公司向淮南仲裁委提起仲裁, 仲裁请求: 1、请求裁决二名被申请人立即向仲裁申请人退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 24673295.21 元, 二项合计人民币 25073295.21 元; 2、本案仲裁费用全部由二名被申请人负担。	2,507	无	2022 年 7 月 11 日收到仲裁材料, 暂未安排开庭	无重大影响	仲裁审理过程中
广州银行股份有限公司科技园支行	被告一粤泰股份、被告二杨树坪	杨树坪	诉讼	原告广州银行股份有限公司科技园支行向广州市中级人民法院提起诉讼, 诉讼请求:1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期; 2、请求判令被告一偿还原告贷款本金余额 107770000 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利(暂计至 2022 年 6 月 26 日, 逾期利息 1502604.03 元、罚息 95625.09 元、复利 10937.22 元, 本息合计为 109379166.34 元, 从 2022 年 5 月 31 日始, 利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计算); 3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产(详见附件《抵押财产清单》)拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿; 4.请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任; 5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用(包括但不限于诉讼费、保全费等)。	10,777	无	2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料, 暂定 12 月 12 日证据交换; 12 月 14 日开庭	无重大影响	一审审理过程中

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

九、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，广州粤泰控股集团有限公司于 1998 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 27 家金融机构办理过信贷业务，目前在 5 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 99,680.68 万元，不良和违约负债余额为 1,164.73 万元。

截至本报告披露日，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股东名册显示，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人广州城启集团有限公司（以下简称“广州城启”）、广州豪城房地产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司（已注销）、广州新意实业发展有限公司、西藏棕枫创业投资有限公司持有本公司股份 1,609,152,318 股，其中限售股 1,529,152,318 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 1,609,152,318 股，占其持有公司股份总数的 100%，占公司发行股本的 63.45%。

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

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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

在控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易中，海南亿城房地产开发有限公司确保海南粤泰投资有限公司可分配的项目销售净利润率为 9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目中股东可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。报告期内，由于兰馨项目未完工和验收合格，未达到销售合同约定的交付条件，兰馨花园项目实现结转收入金额 0.00 元，结转面积 0.00 平方米，报告期末待结转面积为 93,173.00 平方米。

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司	控股子公司	厦门铤潮贸易有限公司	3,618,793,803.32	2020/04/11	2020/04/11	2025/09/30	连带责任担保	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司、厦门铤潮、公司以及相关债权债务各方于2020年4月14日分别签署《债务重组合同》，根据《债务重组合同》安排，厦门铤潮受第三方委托承接信达资产部分债权合计为人民币3,618,793,803.32元，并与信达资产进行债务重组。因上述债务部分涉及淮南恒升和淮南粤泰债务，因此按照信达资产要求，淮南恒升和淮南粤泰需对上述债务提供连带责任保证担保。其中涉及淮南恒升和淮南粤泰合计约15.13亿元债务。	/	否	否	0	厦门铤潮的关联方厦门市宝汇通金属资源有限公司提供连带责任保证担保的反担保	否	其他
粤泰股份、江门市悦泰置业有限公司、江门	公司本部	厦门市宝汇通金属资源有限公司	540,000,000	2021/05/26	2021/05/26	2024/05/26	连带责任担保	公司下属公司江门市悦泰置业有限公司因经营需要拟向金融机构申请融资人民币90,000万元。公司、公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司（持有江门悦泰50%股权，以下简称“江门粤泰发展”）共同	/	否	否	0	无	否	其他

市粤泰房地产开发有限公司						保	提供了相应的担保。同时应资金方要求，第三方宝汇通也为江门悦泰本次融资提供90,000万元连带责任保证担保。鉴于宝汇通为江门悦泰本次融资事项提供的90,000万元全额担保中有54,000万元用于江门悦泰的非合作范围开发建设。因此本公司、江门粤泰发展及江门悦泰相应为宝汇通提供54,000万元对应的反担保。								
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）							694,593,803.32								
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							0								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,598,866,708.50								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							2,293,460,511.82								
担保总额占公司净资产的比例（%）							63.95								
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）							1,598,866,708.50								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							500,246,606.16								
上述三项担保金额合计（C+D+E）							2,099,113,314.66								
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管理有限公司，借款余额为243,116,605.64元。</p> <p>②截止报告期，本公司持有广州远泰股权投资管理有限公司100%股权。本公</p>								

司控股公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司及参股公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司为其担保明细为：远泰投资向信达资产借款 892,941,026.30 元，借款余额 860,950,102.86 元。

③截止报告期，本公司控股公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司及参股公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司对外担保明细为：厦门燊潮贸易有限公司向信达资产借款余额 694,593,803.32 元。

④截止报告期，本公司持有江门市悦泰置业有限公司 50%股权。本公司为其担保明细为：江门市悦泰向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，借款余额 49,480 万元。

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）完成对公司 2021 年度财务报告和内控报告的审计并出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告和标准无保留意见的内部控制审计报告。公司对照《上海证券交易所股票上市规则》关于其他风险警示的情形进行逐项排查，公司涉及其他风险警示的情形已经消除，符合申请撤销股票其他风险警示的条件。经公司第九届董事会第四十七次会议审议通过，公司于 2022 年 5 月 30 日向上海证券交易所提了关于撤销其他风险警示的申请。2022 年 6 月 13 日，上海证券交易所同意撤销对公司实施其他风险警示的申请。公司于 2022 年 6 月 15 日起撤销其他风险警示，证券简称将由“ST 粤泰”变更为“粤泰股份”。

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

3、公司于 2022 年 2 月 15 日收到上海证券交易所通知，公司的控股股东广州粤泰控股集团有限公司及其一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司 5 家法人持有的本公司合计 80,000,000 股无限售流通股及 1,260,532,962 股限售流通股于 2022 年 2 月 15 日被解除司法冻结。本次解除司法冻结后，由于仍存在轮候冻结情况，因此，上述 5 家法人累计被冻结股份仍为 1,340,532,962 股，占其持有公司股份总数的 100%，占公司发行股本的 52.85%。

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

1、2021年7月，北京市第三中级人民法院出具了（2020）京03执恢6号《执行裁定书》，北京市第三中级人民法院裁定广州粤泰控股集团有限公司持有的公司股票17,900,000股归申请执行人浙江中泰创展企业管理有限公司（以下简称“浙江中泰”）所有。2021年度，粤泰控股持有的公司部分限售股5,900,000股及广州恒发房地产开发有限公司持有的公司部分限售股12,000,000股已变更至浙江中泰名下。2022年7月15日，浙江中泰持有的17,900,000股股份解除限售上市流通。本次解除限售股份后，有限售条件的流通股份由1,548,042,318变更为1,530,142,318，无限售条件的流通股份由988,205,552变更为1,006,105,552。

2、2021年8月5日，公司收到粤泰控股及其一致行动人通知，广东省广州市中级人民法院裁定粤泰控股及其一致行动人广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司持有的公司120,224,400股归申请执行人山东省金融资产管理股份有限公司所有；裁定粤泰控股及其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司211,014,250股归申请执行人西藏信托有限公司所有。截至本报告披露日，上述股份尚未完成股票变更登记手续。

（二）限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

（一）股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,892
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

（二）截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
广州城启集团有限公司	0	513,376,000	20.24	513,376,000	冻结	513,376,000	境内非国有法人
广州粤泰控股集团有限公司	0	502,684,000	19.82	422,684,000	冻结	502,684,000	境内非国有法人
西藏棕榈创业投资有限公司	0	155,605,106	6.14	155,605,106	冻结	155,605,106	境内非国有法人
广州豪城房产开发有限公司	0	139,931,928	5.52	139,931,928	冻结	139,931,928	境内非国有法人

广州建豪房地产开发有限公司	0	128,111,320	5.05	128,111,320	冻结	128,111,320	境内非国有法人
广州恒发房地产开发有限公司	0	113,014,250	4.46	113,014,250	冻结	113,014,250	境内非国有法人
广州新意实业发展有限公司	0	56,429,714	2.22	56,429,714	冻结	56,429,714	境内非国有法人
邹锡昌	0	24,990,025	0.99	0	无	0	未知
浙江中泰创展企业管理有限公司	0	17,900,000	0.71	17,900,000	无	0	未知
丘燕娜	0	9,000,000	0.35	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
广州粤泰控股集团有限公司	80,000,000	人民币普通股	80,000,000
邹锡昌	24,990,025	人民币普通股	24,990,025
丘燕娜	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
毛幼聪	8,909,620	人民币普通股	8,909,620
徐周荣	7,720,500	人民币普通股	7,720,500
魏娟意	6,080,600	人民币普通股	6,080,600
烟台汉富璟瀚投资中心(有限合伙)	5,882,600	人民币普通股	5,882,600
邹榛夫	5,809,200	人民币普通股	5,809,200
石伟	5,320,700	人民币普通股	5,320,700
姚正岭	4,879,500	人民币普通股	4,879,500
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司存在关联关系，互为一致行动人。其余股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	广州城启集团有限公司	513,376,000	2019年2月5日	513,376,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
2	广州粤泰控股集团有限公司	422,684,000	2019年2月5日	422,684,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
3	西藏棕榈创业投资有限公司	155,605,106	2019年2月5日	155,605,106	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
4	广州豪城房产开发有限公司	139,931,928	2019年2月5日	139,931,928	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
5	广州建豪房地产开发有限公司	128,111,320	2019年2月5日	128,111,320	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
6	广州恒发房地产开发有限公司	113,014,250	2019年2月5日	113,014,250	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东所持股份已被司法处置。
7	广州新意实业发展有限公司	56,429,714	2019年2月5日	56,429,714	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。截止目前,该股东尚未办理完成限售股流通上市的相关手续。
8	浙江中泰创展企业管理有限公司	17,900,000	2019年2月5日	17,900,000	北京市第三中级人民法院裁定粤泰控股持有的公司股票17,900,000股归申请执行人浙江中泰创展企业管理有限公司所有。2022年7月15日,该部分股份已解除限售上市流通。

9	其他未对股改明确表示同意的股东	990,000	/	990,000	该部分股东为自本公司上市后一直未到本公司办理重新确认手续的法人股东，并未对公司股权分置改革方案明确表示同意，公司控股股东粤泰控股承诺先由其代为支付应由该部分股东支付的对价，代为支付后，被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得粤泰控股的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。
上述股东关联关系或一致行动的说明		广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、西藏棕榈创业投资有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司存在关联关系，互为一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2022 年 6 月 30 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	292,598,353.07	441,905,931.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	131,846,151.98	139,570,404.41
应收款项融资			
预付款项	七、7	138,131,471.07	133,196,505.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	2,436,507,315.26	2,261,044,911.02
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	7,903,788,268.52	8,582,959,116.58
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	66,834,034.67	145,011,971.19
流动资产合计		10,969,705,594.57	11,703,688,840.03
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	1,331,500,573.69	1,287,017,765.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	612,076,279.35	628,094,015.95
固定资产	七、21	75,636,216.01	136,884,456.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	七、26	3,338,685.49	3,571,469.50
开发支出			
商誉	七、28	884,521.01	884,521.01
长期待摊费用	七、29	6,081,355.85	7,335,181.45
递延所得税资产	七、30	232,506,324.77	247,197,145.13
其他非流动资产	七、31	19,985,999.96	19,985,999.96
非流动资产合计		2,282,009,956.13	2,330,970,555.10
资产总计		13,251,715,550.70	14,034,659,395.13
流动负债：			
短期借款	七、32	628,859,900.00	633,209,731.25
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35		-
应付账款	七、36	1,408,036,026.59	1,390,704,555.92
预收款项	七、37	36,120,896.03	22,433,052.69
合同负债	七、38	1,068,312,592.54	1,851,769,584.27
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	11,132,125.40	13,743,726.54
应交税费	七、40	1,348,359,897.29	1,173,297,694.78
其他应付款	七、41	1,617,533,199.41	1,504,290,541.60
其中：应付利息		236,499,255.19	203,584,251.30
应付股利		958,419.70	958,419.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	2,346,851,074.54	2,385,477,934.54
其他流动负债	七、44	89,731,987.12	137,750,619.26
流动负债合计		8,554,937,698.92	9,112,677,440.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	663,978,000.00	679,078,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	66,226,979.30	64,346,837.95
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	413,741,040.02	
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		1,143,946,019.32	743,424,837.95

负债合计		9,698,883,718.24	9,856,102,278.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,902,531,208.79	1,902,531,208.79
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-13,469,540.25	-33,024,461.81
专项储备			
盈余公积	七、59	268,501,603.18	268,501,603.18
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,107,383,330.39	-476,003,648.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,586,427,811.33	4,198,252,572.08
少数股东权益		-33,595,978.87	-19,695,455.75
所有者权益（或股东权益）合计		3,552,831,832.46	4,178,557,116.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,251,715,550.70	14,034,659,395.13

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司资产负债表

2022年6月30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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		5,505,631.48	15,828,018.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	1,092,012.90	352,815.19
应收款项融资			
预付款项		66,128,515.41	105,509,162.36
其他应收款	十七、2	7,766,757,738.33	7,340,349,199.44
其中：应收利息			
应收股利			-
存货		1,135,956,706.92	1,137,452,288.53
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,975,440,605.04	8,599,491,484.50
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,797,816,718.87	1,795,705,739.23
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		607,185,113.66	623,112,434.56
固定资产		35,199,414.58	36,794,527.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		40,154.44	200,417.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,312,648.52	4,827,739.10
递延所得税资产		205,459,188.91	222,425,436.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,650,013,238.98	2,683,066,294.40
资产总计		11,625,453,844.02	11,282,557,778.90
流动负债：			
短期借款		572,770,000.00	572,770,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		85,717,882.77	72,064,531.46
预收款项		16,802,544.73	14,228,165.99
合同负债		730,095.24	730,095.24
应付职工薪酬		3,299,070.44	2,218,784.89
应交税费		527,965,684.23	527,373,811.94
其他应付款		4,009,260,817.13	3,704,059,407.75
其中：应付利息		209,843,634.12	173,161,094.62
应付股利		934,894.51	934,894.51
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,242,784,366.04	1,260,803,516.04
其他流动负债		1,516,262.59	1,516,262.59
流动负债合计		6,460,846,723.17	6,155,764,575.90
非流动负债：			
长期借款		169,178,000.00	169,178,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计		169,178,000.00	169,178,000.00
负债合计		6,630,024,723.17	6,324,942,575.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,164,339,471.07	2,164,339,471.07
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		263,774,109.52	263,774,109.52
未分配利润		31,067,670.26	-6,746,247.59
所有者权益（或股东权益）合计		4,995,429,120.85	4,957,615,203.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,625,453,844.02	11,282,557,778.90

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入		1,085,557,001.20	265,756,635.34
其中：营业收入	七、61	1,085,557,001.20	265,756,635.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,338,910,812.02	383,561,423.50
其中：营业成本	七、61	988,393,703.54	164,222,294.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	180,353,824.17	10,552,472.46
销售费用	七、63	38,862,227.55	32,628,072.90
管理费用	七、64	39,573,439.88	79,296,129.86
研发费用			
财务费用	七、66	91,727,616.88	96,862,453.77
其中：利息费用		92,222,892.83	97,205,113.48
利息收入		770,244.23	969,689.30
加：其他收益	七、67	303,422.85	731,433.84
投资收益（损失以“—”号填列）	七、68	44,482,807.80	71,587,548.82

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		44,482,807.80	-1,347,054.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	33,827,865.31	13,574,452.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-29,081,471.81	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-203,821,186.67	-31,911,353.00
加：营业外收入	七、74	34,015,816.93	426,724.53
减：营业外支出	七、75	451,471,166.66	19,352,614.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-621,276,536.40	-50,837,242.57
减：所得税费用	七、76	23,813,951.78	9,866,796.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-645,090,488.18	-60,704,039.10
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-645,090,488.18	-60,704,039.10
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）		-631,379,682.31	-40,625,866.14
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-13,710,805.87	-20,078,172.96
六、其他综合收益的税后净额	七、77	19,365,204.31	-6,505,462.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		19,554,921.56	-6,542,026.97
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		19,554,921.56	-6,542,026.97
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		19,554,921.56	-6,542,026.97
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-189,717.25	36,564.45
七、综合收益总额		-625,725,283.87	-67,209,501.62
（一）归属于母公司所有者的综合收益总		-611,824,760.75	-47,167,893.11

额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-13,900,523.12	-20,041,608.51
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十八、2	-0.25	-0.016
(二) 稀释每股收益(元/股)	十八、2	-0.25	-0.016

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

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	十七、4	41,408,056.17	46,392,572.43
减：营业成本	十七、4	19,281,348.66	17,212,280.27
税金及附加		1,727,451.03	1,128,624.45
销售费用		2,771,369.03	1,986,876.48
管理费用		13,722,613.72	40,115,033.10
研发费用			
财务费用		6,974,211.00	65,038,547.50
其中：利息费用		7,069,758.43	65,047,187.01
利息收入		99,583.43	18,183.84
加：其他收益		110,067.39	36,540.66
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	2,110,979.64	62,305,541.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,110,979.64	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		67,864,990.22	14,697,809.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		67,017,099.98	-2,048,897.85
加：营业外收入		32,957,094.31	73,827.50
减：营业外支出		45,194,028.88	529,192.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,780,165.41	-2,504,263.24
减：所得税费用		16,966,247.56	3,674,452.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,813,917.85	-6,178,715.50
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		37,813,917.85	-6,178,715.50
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		37,813,917.85	-6,178,715.50
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
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		283,730,781.91	736,245,231.03
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			4,360,925.42
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	107,405,657.57	109,144,633.61
经营活动现金流入小计		391,136,439.48	849,750,790.06
购买商品、接受劳务支付的现金		22,076,825.65	602,978,324.74
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		50,560,759.16	62,228,088.55

支付的各项税费		40,552,142.53	62,411,524.34
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	144,351,272.36	171,850,499.25
经营活动现金流出小计		257,540,999.69	899,468,436.88
经营活动产生的现金流量净额		133,595,439.79	-49,717,646.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-50,328.28	32,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,945,616.31
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		
投资活动现金流入小计		-50,328.28	4,978,476.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			252,543.87
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			87,900,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		
投资活动现金流出小计			88,152,543.87
投资活动产生的现金流量净额		-50,328.28	-83,174,067.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		43,880,141.35	510,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		
筹资活动现金流入小计		43,880,141.35	510,000,000.00
偿还债务支付的现金		95,951,640.86	123,491,949.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		134,830,854.95	34,475,836.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78		15,100,000.00
筹资活动现金流出小计		230,782,495.81	173,067,786.29
筹资活动产生的现金流量净额		-186,902,354.46	336,932,213.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,371.95	-525.79
五、现金及现金等价物净增加额		-53,349,871.00	204,039,973.54
加：期初现金及现金等价物余额		143,165,104.60	404,935,536.38
六、期末现金及现金等价物余额		89,815,233.60	608,975,509.92

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,749,666.56	9,853,417.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,110,347.20	29,712,804.71
经营活动现金流入小计		26,860,013.76	39,566,222.65
购买商品、接受劳务支付的现金		1,684,899.05	1,646,326.66
支付给职工及为职工支付的现金		1,012,900.86	1,896,438.83
支付的各项税费		395.00	760.50
支付其他与经营活动有关的现金		7,200,604.50	20,616,606.11
经营活动现金流出小计		9,898,799.41	24,160,132.10
经营活动产生的现金流量净额		16,961,214.35	15,406,090.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			860.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			5,880.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			5,880.00
投资活动产生的现金流量净额			-5,020.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,667,520.00	10,111,622.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,343,276.88	5,552,478.22
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		17,010,796.88	15,664,100.40
筹资活动产生的现金流量净额		-17,010,796.88	-15,664,100.40
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			
加：期初现金及现金等价物余额		193,077.09	392,855.87
六、期末现金及现金等价物余额			
		143,494.56	129,826.02

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

合并所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度													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	-	-	-	1,902,531,208.79	-	-33,024,461.81	-	268,501,603.18	-	-476,003,648.08	-	4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,536,247,870.00	-	-	-	1,902,531,208.79	-	-33,024,461.81	-	268,501,603.18	-	-476,003,648.08	-	4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-				-	-	19,554,921.56				-631,379,682.31		-611,824,760.75	-13,900,523.12	-625,725,283.87
(一) 综合收益总额							19,554,921.56				-631,379,682.31		-611,824,760.75	-13,900,523.12	-625,725,283.87
(二) 所有者投入和减少资本															

1. 所有者投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留																				

列)															
(一) 综合收益总额						-6,542,026.97					-40,625,866.14		-47,167,893.11	-20,041,608.51	-67,209,501.62
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,536,247,870.00			1,904,853,452.74		-24,879,253.64	268,501,603.18	307,994,659.62	4,992,718,331.90	105,213,343.66	5,097,931,675.56		

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度										
	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	-	-	-	263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,536,247,870.00	-	-	-	2,164,339,471.07	-	-	-	263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-			-	-	-				37,813,917.85	37,813,917.85

(一) 综合收益总额										37,813,917.85	37,813,917.85
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,536,247,870.00			-	2,164,339,471.07	-			263,774,109.52	31,067,670.26	4,995,429,120.85

项目	2021 年半年度									
	实收资本(或股)	其他权益工具	资本公积	减: 库存	其他综	专项	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	

	本)	优先 股	永续 债	其 他		股	合收益	储备			
一、上年期末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-6,178,715.50	-6,178,715.50
（一）综合收益总额										-6,178,715.50	-6,178,715.50
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				263,774,109.52	879,389,012.54	5,843,750,463.13

公司负责人：杨树坪 主管会计工作负责人：张波 会计机构负责人：张波

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）；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；林木育种。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

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75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

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行

的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注（五）、13“长期股权投资”或本附注（五）、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注（五）、13“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（五）、13“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初

未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

10. 金融工具

适用 不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计

量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

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

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

（8）金融资产减值

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。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

13. 应收款项融资

□适用 √不适用

14. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

15. 存货

√适用 □不适用

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

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

适用 不适用

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

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）

的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、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。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注（五）、21“长期资产减值”。

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(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

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

(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

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

24. 在建工程

√适用 不适用

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

25. 借款费用

√适用 不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- ①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

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

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

(2) 本集团的生物资产主要林木资产，全部为消耗性生物资产。

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

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

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

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本

集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

34. 租赁负债

适用 不适用

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

35. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

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

(2) 物业管理收入

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

(3) 商品销售收入

商品销售收入在在产品交付购货方即转移货物控制权时确认销售收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、

明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额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

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为经营租赁。

①初始计量

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

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、17“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 终止经营

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

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%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳流转税额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1.5%
城市堤防费	应纳流转税额	1%
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 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）2021 年至 2030 年期间，本集团注册于西藏的子公司执行 15% 的企业所得税税率。

2. 税收优惠

适用 不适用

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

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	189,463.44	232,772.20
银行存款	89,625,770.16	142,932,332.40
其他货币资金	202,783,119.47	298,740,826.85
合计	292,598,353.07	441,905,931.45
其中：存放在境外的款项总额	156,694.13	65,286.38

其他说明：

其中受限的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行按揭保证金	42,312,120.83	50,693,331.28
农民工工资保证金	25,218.73	17,512,734.13
贷款保证金（注 1）	682,998.06	682,998.06
项目保证金（注 2）	115,061,064.19	171,820,255.49
其他保证金	44,701,717.66	58,031,507.89
合计	202,783,119.47	298,740,826.85

注 1：期末贷款保证金 682,998.06 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 16,917.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

注 2：期末项目保证金 115,061,064.19 元，系淮南粤泰天鹅湾置业有限公司商品房预售资金监管账户余额。

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

(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	40,490,061.32
1 至 2 年	38,174,766.87
2 至 3 年	33,547,377.32
3 年以上	41,008,741.21
合计	153,220,946.72

(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	0.26	402,000.00	100.00		402,000.00	0.26	402,000.00	100.00	
其中：										
单项组合	402,000.00	0.26	402,000.00	100.00		402,000.00	0.26	402,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	152,818,946.72	99.74	20,972,794.74	13.72	131,846,151.98	156,558,415.97	99.74	16,988,011.56	10.85	139,570,404.41
其中：										
组合 1	152,787,564.72	99.72	20,972,794.74	13.73	131,814,769.98	156,539,757.97	99.73	16,988,011.56	10.85	139,551,746.41
组合 2	31,382.00	0.02			31,382.00	18,658.00	0.01			18,658.00
合计	153,220,946.72	/	21,374,794.74	/	131,846,151.98	156,960,415.97	/	17,390,011.56	/	139,570,404.41

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州官堂城房地产开发有限公司	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
广东省经济贸易学校	20,000.00	20,000.00	100.00	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	100.00	预计无法收回
珠海市三灶镇中心小学	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市广播电影集团	32,000.00	32,000.00	100.00	预计无法收回
合计	402,000.00	402,000.00	100.00	/

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	40,467,269.32	2,023,363.47	5.00
1-2 年	38,166,176.87	2,671,632.38	7.00
2-3 年	29,842,183.32	2,984,218.33	10.00
3 年以上	44,311,935.21	13,293,580.56	30.00
合计	152,787,564.72	20,972,794.74	13.73

按组合计提坏账的确认标准及说明：
适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：
适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	402,000.00					402,000.00
按组合计提坏账准备	16,988,011.56	3,984,783.18				20,972,794.74
合计	17,390,011.56	3,984,783.18				21,374,794.74

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

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 31,345,477.60 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 20.46%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,940,183.43 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	44,090,674.31	31.92	63,074,555.07	47.35
1 至 2 年	31,954,329.94	23.13	6,102,869.21	4.58
2 至 3 年	1,782,760.27	1.29	220,000.00	0.17
3 年以上	60,303,706.55	43.66	63,799,081.10	47.90
合计	138,131,471.07	100.00	133,196,505.38	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

供应商名称	款项用途	期末余额	未结算的原因
广东中鼎集团有限公司	官堂村城改项目转让费	43,000,000.00	土地尚未交付
合 计		43,000,000.00	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数 96,981,518.80 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 70.21%。

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	2,436,507,315.26	2,261,044,911.02
合 计	2,436,507,315.26	2,261,044,911.02

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(4). 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	405,031,627.01
1 至 2 年	154,381,088.97
2 至 3 年	202,356,232.56
3 年以上	2,317,657,224.42
合计	3,079,426,172.96

(5). 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	2,677,805,282.94	2,548,553,453.22
代垫拆迁款	267,610,424.54	267,620,424.54
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他保证金及押金	99,750,683.11	90,851,138.91
备用金借支	7,335,604.03	7,819,850.25
合计	3,079,426,172.96	2,941,769,045.26

(6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	215,336,189.45	410,396,909.40	54,991,035.39	680,724,134.24
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,931,216.92		21,396,707.95	32,327,924.87
本期转回		70,140,573.36		70,140,573.36
本期转销				
本期核销				
其他变动	-7,371.95			-7,371.95
2022年6月30日余额	226,274,778.32	340,256,336.04	76,387,743.34	642,918,857.70

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

(7). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	680,724,134.24	32,327,924.87	70,140,573.36		-7,371.95	642,918,857.70
合计	680,724,134.24	32,327,924.87	70,140,573.36		-7,371.95	642,918,857.70

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 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	1,027,854,749.45	1年以内-3年以上	33.38%	339,373,085.45
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	734,612,405.56	1年以内-3年以上	23.86%	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	432,526,722.88	1年以内-3年以上	14.05%	111,116,301.39
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	代垫拆迁款	267,610,424.54	3年以上	8.69%	
海口泓轩企业管理有限责任公司	股权转让款	138,000,000.00	1-2年	4.48%	
合计	/	2,600,604,302.43	/	84.46%	512,350,692.72

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**9、 存货****(1). 存货分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	44,310.33		44,310.33	44,310.33		44,310.33
在产品						
库存商品	548,683.11		548,683.11	593,014.03		593,014.03
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	4,969,876.00 3.12	104,415.1 77.31	4,865,460.82 5.81	5,278,849,659.99	99,192,395.92	5,179,657,26 4.07
开发产品	3,418,738,862. 85	406,056,188 .57	3,012,682,674. 28	3,876,377,933.60	495,757,644.79	3,380,620,28 8.81
工程施工	25,051,774.99		25,051,774.99	22,044,239.34		22,044,239.3 4
合计	8,414,259,634. 40	510,471,365 .88	7,903,788,268. 52	9,177,909,157.29	594,950,040.71	8,582,959,11 6.58

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	495,757,644.79			89,701,456.22		406,056,188.57
开发成本	99,192,395.92		5,222,781.39			104,415,177.31
合计	594,950,040.71		5,222,781.39	89,701,456.22		510,471,365.88

(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 1,349,858,273.76 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明适用 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
安徽理工大学西校区项目	2018.1	2022.12	16.92 亿	975,388,546.24	542,212,557.09	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	11 亿	29,619,443.19	31,930,396.21	
江门天鹅湾	2016.4	滚动开发 整体竣工预计 2023 年	6.25 亿	44,505,075.99	52,218,179.58	
北京虹湾国际中心项目	2013.5		18 亿	242,797,875.10	242,797,875.10	
雅鸣轩项目	2017.1	2021.1	10.47 亿	1,075,889,876.57	1,074,394,294.96	
夏茅地块				64,175,306.03	64,175,306.03	
悦泰金融中心	2018.3	2024.12	39 亿	1,543,591,958.08	1,589,668,573.41	
白马天鹅湾	2011.9	已竣工	21.85 亿	178,953,977.99	178,953,977.99	
磅湛项目一期	2019.1	2023.12	6500 万美元	377,455,214.70	401,930,620.72	104,415,177.31
郴州天鹅湾	2018.8	2022.1	7.39 亿	346,317,470.87	370,376,836.05	
金边葵花酒店地块	2018.8	2022.1	7.39 亿	400,023,815.23	421,086,285.98	
其他				131,100.00	131,100.00	
合计				5,278,849,659.99	4,969,876,003.12	104,415,177.31

2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	其他减少	年末余额	跌价准备
三门峡天鹅湾	滚动开发	177,056,429.70		42,579,380.05		134,477,049.65	20,064,067.77
新南.翠园.新中	2004.12	2,357,339.49				2,357,339.49	
南苑商城	2004.12	9,988,771.30				9,988,771.30	
江门天鹅湾	滚动开发	250,055,164.65		24,711,643.89		225,343,520.76	54,969,113.16
兴南.云景	2009.5	32,782,707.60				32,782,707.60	16,112,343.79
益丰花园	2014.12	17,770,621.21				17,770,621.21	16,112,343.79
荣庆大厦	2001.05	187,334.18				187,334.18	

天鹅湾二期	2015.9	43,604,456 .57				43,604,456. 57	
高壁综合大市场	2017.6	1,631,051, 289.97	1,827,73 9.28			1,632,879,0 29.25	214,999,738.65
白马天鹅湾	2017.12	144,591,00 0.76		2,235,620. 98		142,355,379 .78	85,044,708.69
亿城花园	2014.12	512,581,19 8.64		53,433,321 .58		459,147,877 .06	85,044,708.69
东华荣廷府	2020.12	355,011,50 4.35		104,906.66		354,906,597 .69	
福嘉花园	2021.12	665,471,69 2.36		570,051,02 0.40		95,420,671. 96	14,866,216.51
滨江花园	2020.7	33,868,422 .82		500,000.01		33,368,422. 81	
安徽理工大学西 校区项目	滚动开发		529,305, 475.97	295,156,39 2.43		234,149,083 .54	
合计		3,876,377, 933.60	531,133, 215.25	986,437,74 4.80		3,418,738,8 62.85	406,056,188.57

10、合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	18,391,759.25	33,558,469.12
应收退货成本		
预缴税金	48,442,275.42	111,453,502.07
合计	66,834,034.67	145,011,971.19

其他说明：

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

一、合营企业										
广州市东山投资公司	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司	235,734,923.71			-404,858.38					235,330,065.33	
海南泓城房地产开发有限公司	544,069,450.62			45,242,387.43					589,311,838.05	
小计	803,604,374.33			44,837,529.05					848,441,903.38	23,800,000.00
二、联营企业										
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	5,431,667.89			2,515,838.02					7,947,505.91	
海南瀚城房地产开发有限公司	501,781,723.67			-2,870,559.27					498,911,164.40	
小计	507,213,391.56			-354,721.25					506,858,670.31	
合计	1,310,817,765.89			44,482,807.80					1,355,300,573.69	23,800,000.00

其他说明

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

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

(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

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	800,381,384.89			800,381,384.89
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	3,981,853.00			3,981,853.00
(1) 处置	3,981,853.00			3,981,853.00
(2) 其他转出				
4. 期末余额	796,399,531.89			796,399,531.89
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	172,287,368.94			172,287,368.94
2. 本期增加金额	12,626,939.85			12,626,939.85
(1) 计提或摊销	12,626,939.85			12,626,939.85
3. 本期减少金额	591,056.25			591,056.25
(1) 处置	591,056.25			591,056.25
(2) 其他转出				
4. 期末余额	184,323,252.54			184,323,252.54
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	612,076,279.35			612,076,279.35
2. 期初账面价值	628,094,015.95			628,094,015.95

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
地铁丰亭商业房	23,681,680.04	规划不符合要求
宝华路车位、房产	4,981,581.39	规划不符合要求

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	75,636,216.01	136,884,456.21
固定资产清理		
合计	75,636,216.01	136,884,456.21

其他说明：

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	196,993,498.84	5,168,969.13	31,239,163.76	22,958,547.28	256,360,179.01
2. 本期增加金额		12,316.42	546.52	103,705.30	116,568.24
(1) 购置		12,316.42	546.52	103,705.30	116,568.24
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	31,977,051.93	18,500.00	284,787.21	282,675.29	32,563,014.43
(1) 处置或报废	31,977,051.93	18,500.00	284,787.21	282,675.29	32,563,014.43
(2) 合并范围减少					
4. 期末余额	165,016,446.91	5,162,785.55	30,954,923.07	22,779,577.29	223,913,732.82
二、累计折旧					
1. 期初余额	53,693,783.15	4,036,482.52	25,498,112.13	20,474,084.38	103,702,462.18
2. 本期增加金额	2,799,412.69	139,778.15	795,491.37	357,131.88	4,091,814.09
(1) 计提	2,799,412.69	139,778.15	795,491.37	357,131.88	4,091,814.09
3. 本期减少金额	3,923,851.04	17,575.00	174,198.57	255,867.28	4,371,491.89
(1) 处置或报废	3,923,851.04	17,575.00	174,198.57	255,867.28	4,371,491.89
(2) 合并范围减少					
4. 期末余额	52,569,344.80	4,158,685.67	26,119,404.93	20,575,348.98	103,422,784.38
三、减值准备					
1. 期初余额	15,773,260.62				15,773,260.62
2. 本期增加金额	29,081,471.81				29,081,471.81
(1) 计提	29,081,471.81				29,081,471.81
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	44,854,732.43				44,854,732.43
四、账面价值					
1. 期末账面价值	67,592,369.68	1,004,099.88	4,835,518.14	2,204,228.31	75,636,216.01
2. 期初账面价值	127,526,455.07	1,132,486.61	5,741,051.63	2,484,462.90	136,884,456.21

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

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	29,387,064.11	正在办理中

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	探矿权	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	5,312,790.96			78,005,522.27	2,517,395.65	85,835,708.88
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	5,312,790.96			78,005,522.27	2,517,395.65	85,835,708.88
二、累计摊销						
1. 期初余额	1,977,912.53				2,280,804.58	4,258,717.11
2. 本期增加金额	66,409.86				166,374.15	232,784.01
(1) 计提	66,409.86				166,374.15	232,784.01
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	2,044,322.39				2,447,178.73	4,491,501.12
三、减值准备						
1. 期初余额				78,005,522.27		78,005,522.27
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				78,005,522.27		78,005,522.27
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,268,468.57				70,216.92	3,338,685.49
2. 期初账面价值	3,334,878.43				236,591.07	3,571,469.50

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(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

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44					1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70					251,406.70
广东粤沛健康医疗投资有限公司	16,075,200.97					16,075,200.97
广东国森林业有限公司	884,521.01					884,521.01
合计	41,523,101.80					41,523,101.80

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44					1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70					251,406.70
广东粤沛健康医疗投资有限公司	16,075,200.97					16,075,200.97
合计	40,638,580.79					40,638,580.79

(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

1) 茶陵嘉元矿业有限公司为非上市公司，无公开市场价格，公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价值进行比较。经测算，茶陵嘉元矿业有限公司累计计提减值准备 22,875,887.68 元，本期计提金额为 0.00 元。

2) 广州亿城泉说酒店有限公司为非上市公司，无公开市场价格，公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价值进行比较。经测算，广州亿城泉说酒店有限公司累计计提减值准备 1,436,085.44 元，本期计提金额为 0.00 元。

3) 广州茂华物业管理有限公司为非上市公司，无公开市场价格，公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价

值进行比较。经测算，广州茂华物业管理有限公司累计计提减值准备 251,406.70 元，本期计提金额为 0.00 元。

4) 广东粤沛健康医疗投资有限公司为非上市公司，无公开市场价格，公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价值进行比较。经测算，广东粤沛健康医疗投资有限公司累计计提减值准备 16,075,200.97 元，本期计提金额为 0.00 元。

5) 广东国森林业有限公司为非上市公司，无公开市场价格，公司将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流量的方法计算资产组的可收回金额并与资产组账面价值进行比较。经测算，该资产组的可收回金额高于资产组账面价值，未发生减值。

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
湖滨苑网球场	16,770.12		4,375.02		12,395.10
装修费	6,199,342.36		976,602.54		5,222,739.82
其他	1,119,068.97		272,848.04		846,220.93
合计	7,335,181.45		1,253,825.60		6,081,355.85

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	641,594,650.12	160,398,662.53	707,014,785.85	176,753,696.46
内部交易未实现利润	14,365,126.98	3,591,281.75	16,104,616.92	4,026,154.23
可抵扣亏损	260,865,521.95	65,216,380.49	252,469,177.68	63,117,294.44
其他权益工具公允价值变动	13,200,000.00	3,300,000.00	13,200,000.00	3,300,000.00
合计	930,025,299.05	232,506,324.77	988,788,580.45	247,197,145.13

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	526,890,154.49	2,080,066,126.26
可抵扣亏损	1,641,240,818.89	1,337,086,604.52
合计	2,168,130,973.38	3,417,152,730.78

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		46,320,281.72	
2023	154,458,493.42	155,007,097.85	
2024	207,653,920.69	208,222,077.09	
2025	532,028,947.00	532,028,947.00	
2026	342,401,457.55	342,401,457.55	
2027	350,298,384.19		
无限期	54,399,616.04	53,106,743.31	
合计	1,641,240,818.89	1,337,086,604.52	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付购房款	19,985,999.96		19,985,999.96	19,985,999.96		19,985,999.96
合计	19,985,999.96		19,985,999.96	19,985,999.96		19,985,999.96

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	563,859,900.00	568,209,731.25
保证借款	15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	628,859,900.00	633,209,731.25

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 400,000,000.00 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率 (%)	逾期时间	逾期利率 (%)
延边农村商业银行股份有限公司	400,000,000.00	9.50%	2020-9-20	27.75%
合计	400,000,000.00	/	/	/

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	373,715,390.78	736,373,513.12
1 年至 2 年（含 2 年）	611,956,781.19	216,001,778.18
2 年至 3 年（含 3 年）	127,131,308.81	224,597,446.11
3 年以上	295,232,545.81	213,731,818.51
合计	1,408,036,026.59	1,390,704,555.92

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖南省郴州建设工程集团有限公司	216,438,351.09	工程款尾款
广东永和建设集团有限公司	148,272,941.28	工程款尾款
中铁建工集团有限公司	86,578,780.18	工程款尾款
广东省电白建筑集团有限公司	35,088,054.89	工程款尾款
深圳市湛联基础建筑工程有限公司	34,694,117.65	工程款尾款
合计	521,072,245.09	/

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租赁费	36,107,256.23	22,427,105.49
其他预收款项	13,639.80	5,947.20
合计	36,120,896.03	22,433,052.69

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,052,744,740.72	1,835,998,675.61
预收工程款、装修款	12,146,664.90	15,658,814.92
其他	3,421,186.92	112,093.74
合计	1,068,312,592.54	1,851,769,584.27

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预收房款明细：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡天鹅湾	89,829,800.59	112,771,596.07	2022.12	90.44%
江门天鹅湾	51,751,116.61	60,825,307.43	滚动开发、整体竣工预计2023年	89.30%
亿城花园	39,548,177.55	49,075,891.84	已竣工	56.06%
白马天鹅湾	8,917,476.83	9,493,905.30	已竣工	93.96%
滨江花园	5,928,390.20	6,404,580.68	已竣工	93.18%
福嘉花园	47,406,584.59	545,231,643.70	已竣工	91.54%
高壁综合大市场	82,398,387.05	82,398,387.05	已竣工	71.50%
郴州天鹅湾	207,417,807.22	179,524,848.60	滚动开发	54.40%
磅湛天鹅湾	4,093,684.00	3,624,821.64	2023.12	12.68%
安徽理工大学西校区项目	407,268,096.33	713,199,350.46	滚动开发、整体竣工预计2025	80.61%

			年	
广州地区项目	108,185,219.75	73,448,342.84	已竣工	-
合计	1,052,744,740.72	1,835,998,675.61		

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,042,445.56	44,518,654.37	46,622,926.44	10,938,173.49
二、离职后福利-设定提存计划	187,723.45	2,354,705.01	2,369,348.08	173,080.38
三、辞退福利	513,557.53	1,075,798.64	1,568,484.64	20,871.53
四、一年内到期的其他福利				
合计	13,743,726.54	47,949,158.02	50,560,759.16	11,132,125.40

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,826,053.81	39,334,428.96	42,224,153.50	8,936,329.27
二、职工福利费	27,388.80	1,444,582.18	1,427,379.66	44,591.33
三、社会保险费	58,534.05	1,456,094.23	1,528,704.69	-14,076.42
其中：医疗保险费	51,200.46	1,378,430.95	1,448,298.85	-18,667.45
工伤保险费	5,476.62	42,903.26	44,439.55	3,940.33
生育保险费	1,856.97	34,760.02	35,966.29	650.70
四、住房公积金	778,888.58	2,237,222.89	1,396,362.48	1,619,748.99
五、工会经费和职工教育经费	351,580.32	46,326.11	46,326.11	351,580.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	13,042,445.56	44,518,654.37	46,622,926.44	10,938,173.49

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	181,669.42	2,288,770.47	2,300,410.18	170,029.71
2、失业保险费	6,054.03	65,934.54	68,937.90	3,050.67
3、企业年金缴费				-
合计	187,723.45	2,354,705.01	2,369,348.08	173,080.38

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	181,249,831.82	148,792,715.33
营业税	675,913.89	675,913.89
企业所得税	378,910,311.01	384,236,679.69
个人所得税	7,018,224.69	7,044,738.48
城市维护建设税	11,875,823.37	9,740,495.43
土地增值税	747,192,237.64	602,458,215.43
教育费附加	5,515,767.95	4,625,545.45
堤防费	972,413.17	1,116,433.22
地方教育附加	3,601,661.71	3,008,271.40
房产税	6,960,433.68	6,869,426.68
土地使用税	2,849,813.15	3,317,964.54
其他	1,537,465.21	1,411,295.24
合计	1,348,359,897.29	1,173,297,694.78

其他说明：

无

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	236,499,255.19	203,584,251.30
应付股利	958,419.70	958,419.70
其他应付款	1,380,075,524.52	1,299,747,870.60
合计	1,617,533,199.41	1,504,290,541.60

其他说明：

无

应付利息

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	220,640,476.20	9,885,103.27
短期借款应付利息	15,858,778.99	193,699,148.03
合计	236,499,255.19	203,584,251.30

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
延边农村商业银行股份有限公司	164,917,071.74	资金不足
黄崇林	29,262,500.00	资金不足
广州义天企业策划有限公司	14,462,637.46	资金不足
湖南省郴州建设工程集团有限公司	5,390,666.67	资金不足
广州力度文化传播有限公司	10,086,000.00	资金不足
张杰峰	7,678,819.37	资金不足
合计	231,797,695.24	/

其他说明：

适用 不适用**应付股利**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	958,419.70	958,419.70
合计	958,419.70	958,419.70

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	22,815,129.03	22,627,808.34
往来款项	1,197,717,036.81	1,061,231,877.35
代收代付	22,670,458.02	12,996,951.24
购房意向金	103,992,998.79	164,147,430.86
其他	32,879,901.86	38,743,802.81
合计	1,380,075,524.52	1,299,747,870.60

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州穗融企业管理有限公司	238,454,918.85	往来款
厦门进衡企业管理有限公司	56,575,677.54	往来款
深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	往来款
江门市新会区凯富投资开发有限公司	50,000,000.00	往来款
海南白马控股有限公司	49,671,800.00	往来款
合计	444,702,396.39	/

其他说明：

适用 不适用**42、持有待售负债**适用 不适用**43、1 年内到期的非流动负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,346,851,074.54	2,385,477,934.54
1 年内到期的应付债券		

1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	2,346,851,074.54	2,385,477,934.54

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
拆迁补偿款[注 1]	1,479,757.83	1,479,757.83
待转销项税额	88,252,229.29	136,270,861.43
合计	89,731,987.12	137,750,619.26

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	169,178,000.00	169,178,000.00
抵押借款	494,800,000.00	509,900,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	663,978,000.00	679,078,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	66,226,979.30	64,346,837.95
专项应付款		
合计	66,226,979.30	64,346,837.95

其他说明：

无

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售后回租长期应付款	16,226,979.30	14,346,837.95
项目合作长期应付款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	66,226,979.30	64,346,837.95

其他说明：

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

专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他		413,741,040.02	承担土地增值税
合计			/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

公司所开发的海南地区部分项目陆续收到项目所在地分管税务部门关于项目土地增值税的清算文书。公司根据国家税收政策及依据项目合作协议约定，公司应承担的相关税费，计提了相应的预计负债。

51、 递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

54、 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,832,711,561.45			1,832,711,561.45
其他资本公积	69,819,647.34			69,819,647.34
合计	1,902,531,208.79			1,902,531,208.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于母公司	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				
一、不能重分类进损益的其他综合收益									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
企业自身信用风险公允价值变动									
二、将重分类进损益的其他综合收益	-33,024,461.81	19,365,204.31				19,554,921.56	-189,717.25	-13,469,540.25	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
其他债权投资公允价值变									

动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-33,024,461.81	19,365,204.31				19,554,921.56	-189,717.25	-13,469,540.25
其他综合收益合计	-33,024,461.81	19,365,204.31				19,554,921.56	-189,717.25	-13,469,540.25

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-476,003,648.08	348,620,525.76
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	-476,003,648.08	348,620,525.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-631,379,682.31	-824,624,173.84
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,107,383,330.39	-476,003,648.08

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,084,396,912.88	987,903,238.32	265,042,831.64	164,194,968.12
其他业务	1,160,088.32	490,465.22	713,803.70	27,326.39
合计	1,085,557,001.20	988,393,703.54	265,756,635.34	164,222,294.51

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,581,742.29	934,868.72
教育费附加	1,106,123.80	421,413.36
房产税	1,478,161.39	2,026,337.58
土地使用税	1,365,132.79	843,590.08
车船使用税		4,800.00
印花税	263,181.60	211,705.48
其他税金	218,047.98	433.92
地方教育费附加	737,416.00	266,880.69
土地增值税	172,604,018.32	5,842,442.63
合计	180,353,824.17	10,552,472.46

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	8,881,033.58	9,874,707.89
广告宣传费	2,004,546.33	6,700,302.32
办公费	362,880.49	186,886.40
销售佣金	20,178,145.02	9,076,872.79
其他	7,435,622.13	6,789,303.50
合计	38,862,227.55	32,628,072.90

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	25,251,722.09	32,595,874.97
聘请中介机构费用	43,355.21	24,751,856.30
水电租金物业	1,340,664.75	3,365,437.42
折旧摊销	4,866,153.56	7,185,703.69
业务招待费	3,774,157.41	5,389,148.68
办公费用	1,632,175.55	1,649,661.88
差旅费	1,764,488.80	2,191,364.80
其他	900,722.52	2,167,082.12
合计	39,573,439.88	79,296,129.86

其他说明：

无

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	92,222,892.83	97,205,113.48
减：利息收入	770,249.17	-970,283.22
汇兑损失		-1,452.51
其他	274,973.22	629,076.02
合计	91,727,616.88	96,862,453.77

其他说明：

无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	183,777.29	688,281.48
代扣个人所得税手续费返回	119,645.56	43,152.36
合计	303,422.85	731,433.84

其他说明：

无

68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	44,482,807.80	-1,347,054.81
处置长期股权投资产生的投资收益		72,934,603.63
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		

处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	44,482,807.80	71,587,548.82

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-3,984,783.18	1,073,875.70
其他应收款坏账损失	37,812,648.49	12,500,576.80
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	33,827,865.31	13,574,452.50

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-29,081,471.81	
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-29,081,471.81	

其他说明：

无

73、资产处置收益

适用 不适用

74、营业外收入

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	63,362.36		63,362.36
其中：固定资产处置利得	63,362.36		63,362.36
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			
罚款赔款违约金收入	33,700,911.94	167,557.12	33,700,911.94
无需支付的款项	8,436.22	161,397.59	8,436.22
其他	243,106.41	97,769.82	243,106.41
合计	34,015,816.93	426,724.53	34,015,816.93

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	113,690.64	180,006.03	113,690.64
其中：固定资产处置损失	113,690.64	180,006.03	113,690.64
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		24,750.00	
罚款及滞纳金	35,878,831.15	4,760,589.11	35,878,831.15
赔偿金及违约金	415,416,069.73	1,188,274.10	415,416,069.73
其他	62,575.14	13,198,994.86	62,575.14
合计	451,471,166.66	19,352,614.10	451,471,166.66

其他说明：

无

76、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,123,131.42	12,885,679.66
递延所得税费用	14,690,820.36	-3,018,883.13
合计	23,813,951.78	9,866,796.53

(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	-621,276,536.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	-155,319,134.10
子公司适用不同税率的影响	-364,423.31
调整以前期间所得税的影响	1,240,367.34
非应税收入的影响	564.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,395,307.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	174,861,269.38
所得税费用	23,813,951.78

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、(57)

78、 现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	105,891,590.77	92,620,374.43
押金保证金		10,413,100.00
代收代付款项		2,568,685.85
利息收入	770,249.17	970,193.76
其他	743,817.63	2,572,279.57
合计	107,405,657.57	109,144,633.61

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	4,509,496.77	66,571,736.84
付现费用	43,884,068.21	102,973,153.72
押金保证金	95,957,707.38	1,889,600.41
代收代付款项		416,008.28
合计	144,351,272.36	171,850,499.25

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-645,090,488.18	-60,704,039.10
加：资产减值准备	29,081,471.81	
信用减值损失	-33,827,865.31	-13,574,452.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,091,814.09	17,544,870.98
使用权资产摊销		
无形资产摊销	232,784.01	247,025.04
长期待摊费用摊销	1,253,825.60	2,872,590.39
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		181,223.96
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	92,222,892.83	97,205,639.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-44,482,807.80	-71,587,548.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	14,690,820.36	5,580,662.79
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）	763,649,522.89	-59,228,957.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-60,674,687.62	-453,263,111.56

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,448,157.11	485,008,450.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	133,595,439.79	-49,717,646.82
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	89,815,233.60	608,975,509.92
减：现金的期初余额	143,165,104.60	404,935,536.38
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-53,349,871.00	204,039,973.54

(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

(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	89,815,233.60	143,165,104.60
其中：库存现金	189,463.44	232,772.20
可随时用于支付的银行存款	89,625,770.16	142,932,332.40
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	89,815,233.60	143,165,104.60
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

82、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	14,469.74	6.7114	97,112.21
港币	69,670.16	0.8552	59,581.92
其他应收款	-	-	
其中：美元	1,120,793.92	6.7114	7,522,096.31
港币	653,788.24	0.8552	559,119.70
短期借款			
其中：美元	3,500,000.00	6.7114	23,489,900.00
港币			
应付账款			
其中：美元	1,718,591.69	6.7114	11,534,156.27
港元			
其他应付款	-	-	
其中：美元	69,734,064.27	6.7112	467,998,877.72
港币	1,993,677.29	0.8552	1,704,992.82

其他说明：

无

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

□适用 □不适用

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

83、 套期

□适用 √不适用

84、 政府补助**1. 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明

无

85、 其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

1. 新设主体

公司名称	股权取得时点	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
海南粤泰实业发展有限公司	2022-03-28	10000 万元	0 万元	100%
淮南粤城置业有限公司	2022-2-22	10000 万元	0 万元	100%
广州粤泰生态科技有限公司	2022-3-11	2000 万元	0 万元	100%

2. 注销的公司

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

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	
广州粤泰金控投资有限公司	广州	广州	投资	100		设立
广州远泰股权投资管理有限公司	广州	广州	投资		100	设立
西藏捷兴虹湾实业有限公司	拉萨	拉萨	房地产开发		100	设立
北京东华虹湾房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		70	设立
广州粤泰健康产业发展有限公司	广州	广州	健康服务	100		设立

广州粤泰健康管理有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东粤沛健康医疗投资有限公司	广州	广州	健康服务		62.5	非同一控制企业合并
广州粤泰健康医疗科技有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东宝瑞国际医学中心有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
西藏粤康泰创业投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资		100	设立
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		同一控制下企业合并
江门市粤泰发展有限公司	江门	江门	房地产开发	100		设立
江门市悦泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发		50	设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
广州粤泰实业发展有限公司	广州	广州	土地管理		100	设立
海南粤泰实业发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100	设立
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	非同一控制合并
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
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
淮南粤城置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		100	设立
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售		100	非同一控制下企业合并
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	设立
广州丰登供应链有限公司	广州	广州	贸易		80	设立
广州荟桑贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广州粤泰南粤投资控股有限公司	广州	广州	投资	100		设立
广州粤泰生态科技有限公司	广州	广州	农业种植		100	设立
广东城市价值投资运营有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
广东新空间城市更新有限公司	广州	广州	房地产开发		100	设立
深圳市粤合物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	设立
广州粤泰建设有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		设立
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		同一控制下企业合并
西安东华置业有限公司	西安	西安	房地产开发	80		设立
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		同一控制下企业合并
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		设立
广州市东御房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	85.63		设立
广州普联房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	55		非同一控制下企业合并
广州亿城泉说酒店有限公司	广州	广州	服务		100	非同一控制下企业合并
广州茂华物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	非同一控制下企业合并
北京粤泰置地房地产发展有限公司	北京	北京	房地产开发	100		设立
湖南粤泰城市运营有限公司	郴州	郴州	房地产开发	100		设立

湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	郴州	郴州	房地产开发		65	非同一控制下企业合并
郴州嘉德置业有限公司	郴州	郴州	房地产开发		100	设立
郴州粤泰物业服务有限公司	郴州	郴州	物业管理		100	设立
郴州华泰城酒店管理有限公司	郴州	郴州	酒店服务		100	设立
湖南华泰嘉德商业管理有限公司	郴州	郴州	商业管理		100	设立
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
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
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
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
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		设立
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		同一控制企业合并
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
香港粤泰置业投资有限公司	香港	香港	房地产开发及投资	100		设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	设立
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	设立
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	非同一控制企业合并
粤泰國際集團有限公司	香港	香港	投资		100	设立
Mingren Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Development Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Management Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Finance Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Jovial Heart Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Oceanic Chariot Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Think Smart Investments Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Fortune Hour Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Able Talent Investments Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Coastal Marine Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并

磅湛天鹅湾置业发展有限公司	金边	金边	房地产开发		98	设立
天鹅湾国际金融中心有限公司	金边	金边	金融服务		98	设立
香港粤泰专业银行	金边	金边	金融服务		100	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京东华虹湾房地产开发有限公司	30%	-269,487.03		84,965,243.90
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	35%	-6,182,236.02		7,987,345.87

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	510,900,967.82	19,985,999.96	530,886,967.78	247,669,488.10		247,669,488.10	510,895,577.96	19,985,999.96	530,881,577.92	246,765,808.15		246,765,808.15
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	1,938,099.00	2,177,715.03	1,940,276,719.43	1,917,455,731.22		1,917,455,731.22	1,881,233,132.36	2,201,677.89	1,883,434,810.25	1,842,950,290.57		1,842,950,290.57

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京东华虹湾房地产开发有限公司		-898,290.09	-898,290.09	5,389.86		-1,642,511.33	-1,642,511.33	-10,834.04
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	(2,305,237.00)	(17,663,531.48)	(17,663,531.48)	272,696.39	-928,324.72	-31,462,348.44	-31,462,348.44	-2,234,650.73

其他说明：

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。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
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	50.00		权益法
3. 海南泓城房地产开发有限公司	海口	海口	房地产开发		50.00	权益法
二、联营企业						
1. 淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	20.00		权益法
2. 海南瀚城房地产开发有限公司	海口	海口	房地产开发		30.10	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	深圳市大新佳业投资发展有限公司	海南泓城房地产开发有限公司	深圳市大新佳业投资发展有限公司	海南泓城房地产开发有限公司
流动资产	117,905,646.14	1,262,736,705.00	117,906,477.96	1,881,562,909.48
其中: 现金和现金等价物	5,603.07	8,098,445.34	6,434.89	85,070,893.33
非流动资产	335,681,882.57	69,004.71	336,490,767.51	80,522.31
资产合计	453,587,528.71	1,262,805,709.71	454,397,245.47	1,881,643,431.79
流动负债	18,662,859.01	74,490,658.55	18,662,859.01	783,813,155.48

非流动负债				
负债合计	18,662,859.01	74,490,658.54	18,662,859.01	783,813,155.48
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	434,924,669.70	1,188,315,051.17	435,734,386.46	1,097,830,276.31
按持股比例计算的净资产份额	217,462,334.85	594,157,525.59	217,867,193.23	548,915,138.16
调整事项				
--商誉	17,867,730.48		17,867,730.48	
--内部交易未实现利润				
--其他		-4,845,687.54		-4,845,687.54
对合营企业权益投资的账面价值	235,330,065.33	589,311,838.05	235,734,923.71	544,069,450.62
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		664,900,778.68		
财务费用	831.82	-76,272.44	529.07	-639,460.12
所得税费用				
净利润	-809,716.76	90,484,774.85	-476,273.49	-10,052,678.61
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-809,716.76	90,484,774.85	-476,273.49	-10,052,678.61
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

无

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	海南瀚城房地产开发有限公司	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	海南瀚城房地产开发有限公司
流动资产	1,442,158,113.35	3,151,242,900.00	1,925,405,767.79	3,168,797,398.55
非流动资产	7,808,232.08	65,928.91	9,785,369.30	71,734.36
资产合计	1,449,966,345.43	3,151,308,828.91	1,935,191,137.09	3,168,869,132.91
流动负债	1,410,228,815.88	1,234,659,351.24	1,908,032,797.64	1,248,413,759.09
非流动负债				
负债合计	1,410,228,815.88	1,234,659,351.24	1,908,032,797.64	1,248,413,759.09
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	39,737,529.55	1,916,649,477.67	27,158,339.45	1,920,455,373.82
按持股比例计算的净资产份额	7,947,505.91	575,186,508.25	5,431,667.89	578,057,067.52
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				

—其他		-76,275,343.85		-76,275,343.85
对联营企业权益投资的账面价值	7,947,505.91	498,911,164.40	5,431,667.89	501,781,723.67
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	12,579,190.09	-9,536,741.77	7,060,624.07	-12,840,341.41
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	12,579,190.09	-9,536,741.77	7,060,624.07	-12,840,341.41
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十二、5的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占20.46% (上年末为18.28%)，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注七、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（不含利息）	2,346,851,074.54	494,800,000.00	169,178,000.00	3,010,829,074.54
长期应付款（不含利息）		16,226,979.30	50,000,000.00	66,226,979.30
合计	2,346,851,074.54	511,026,979.30	219,178,000.00	3,077,056,053.84

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（不含利息）	2,385,477,934.54		679,078,000.00	3,064,555,934.54
长期应付款（不含利息）		14,346,837.95	50,000,000.00	64,346,837.95
合计	2,385,477,934.54	14,346,837.95	729,078,000.00	3,128,902,772.49

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十三）2 的披露。

3、市场风险

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

A、汇率风险

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

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

项目	本期		上期	
	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%	22.41	22.41	2,934,288.33	2,934,288.33
人民币对美元贬值 5%	-22.41	-22.41	-2,934,288.33	-2,934,288.33
人民币对港元升值 5%	3,586.02	3,586.02	-1,442.81	-1,442.81
人民币对港元贬值 5%	-3,586.02	-3,586.02	1,442.81	1,442.81

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

B、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2022年6月30日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为0元，借款利率上升或下降100个基点，则本集团利息支出将增加或减少0.00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 2021 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 万元	20.04	20.04

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是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（九）1

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注（九）3

适用 不适用

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

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

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

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
信宜市信誉建筑工程有限公司	工程施工		3,589,950.00

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
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	工程收入		2,380.00
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	工程收入	2,577,160.55	2,117,735.85
海南亿城房地产开发有限公司	工程收入		127,325.84
海南泓城房地产开发有限公司	销售苗木	2,567,582.30	
广州市宏天房地产开发有限公司	销售苗木	15,124.00	
广州粤泰控股集团有限公司	酒店收入		22,614.15
广州粤泰控股集团有限公司	销售苗木		10,222.00

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州旭城实业发展有限公司	243,116,605.64	2015/9/15	2022/11/15	否
广州远泰股权投资管理有限公司	860,950,102.86	2020/4/11	2025/9/30	否
江门市悦泰置业有限公司	494,800,000.00	2021/5/28	2027/5/28	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	243,116,605.64	2015/9/15	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	238,968,072.00	2018/1/5	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	483,824,412.93	2016/7/27	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司	400,000,000.00	2018/4/19	2022/9/20	否

广州粤泰控股集团有限公司	80,500,000.00	2018/2/6	2025/8/5	否
广州粤泰控股集团有限公司	152,593,130.00	2017/10/24	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、杨树坪	28,569,951.11	2018/9/7	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	258,400,000.00	2018/3/16	2022/11/15	否
江门市碧海银湖房地产有限公司、海南恒升天鹅湾置业有限公司、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	860,950,102.86	2020/4/11	2025/9/30	否
杨树坪、杨硕	350 万美金	2021/3/19	2022/3/19	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	35,000,000.00	2018/3/22	2024/12/31	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	4,532,280.47	83,569.69	4,797,255.47	302,377.55
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	299,365.60	89,095.68	299,365.60	29,817.56
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司	7,668.00		10,068.00	503.40
应收账款	海南亿城房地产开发有限公司	272,332.22	28,140.85	272,332.22	15,956.14
应收账款	广州市宏天房地产	21,334.00		6,210.00	310.50

	开发有限公司				
应收账款	北京博成房地产有限公司	30,000.00	9,000.00	30,000.00	3,000.00
应收账款	海南泓城房地产开发有限公司	490,891.45	24,544.57	1,762,981.89	88,149.09
小计		5,653,871.74	234,350.79	7,178,213.18	440,114.24
预付账款	信宜市信誉建筑工程有限公司	3,364,140.00		3,364,140.00	
小计		3,364,140.00		3,364,140.00	
其他应收款	北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	267,610,424.54		267,610,424.54	
其他应收款	陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
其他应收款	广州市东山投资公司	231,967.00	231,967.00	231,967.00	231,967.00
其他应收款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	432,526,722.88	111,116,301.39	426,728,423.22	111,116,301.39
其他应收款	深圳市中浩丰投资发展有限公司	734,612,405.56	62,150,905.35	637,700,074.97	62,150,905.35
小计		1,449,796,519.98	188,314,173.74	1,347,085,889.73	188,314,173.74

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	1,653,755.92	1,653,755.92
其他应付款	柬城泰集团有限公司	19,776,397.75	10,068,354.85
其他应付款	东华保险有限公司	1,151,978.25	1,127,440.54
其他应付款	深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	海南泓城房地产开发有限公司	3,670,000.00	3,670,000.00
其他应付款	海南瀚城房地产开发有限公司	870,548.13	870,548.13
其他应付款	杨硕		110,075.38
其他应付款	海南亿城房地产开发有限公司	46,105,034.61	46,105,034.61
其他应付款	广州桦熵投资公司	146,700,000.00	146,700,000.00
小计		269,927,714.66	260,305,209.43

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

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. 其他重要财务承诺

(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、“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

1) 本公司向华信信托股份有限公司借款18,000万元，2018年10月18日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给大连伟宁投资有限公司，2019年12月26日，大连伟宁投资有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额152,593,130元，抵押物清单如下：广州市15套房产、海珠区23个车位、越秀区73个车位、花都区1套房产、江门江海区1套房产，面积合计19334.4665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19,622.90m²。

2) 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款19,000万元，期末借款余额10,777万元，抵押物清单如下：越秀区广州大道中路129-133号、越秀区寺右新马路111号三十楼、越秀区寺右新马路170号四楼、寺右新马路南一街六巷4号地下平台层商场之三、寺右新马路南二街六巷8号首层地12商铺、东湖西路50号首层地07、荔湾区南岸路63号，16套物业合计评估值33,090.53万元。

3) 本公司向延边农村商业银行股份有限公司借款40,000万元，期末借款余额40,000万元，抵押物清单如下：北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路29、31号土地及上附27幢物业抵押，面积19,622.90m²。

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

路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

5) 本公司向长城国兴金融租赁有限公司借款 29,000 万元，2019 年 12 月 27 日，长城国兴金融租赁有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 238,968,072.00 元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 786 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 10 套房产，面积 76016.68 m²，评估值 48515 万元。

6) 本公司向华信信托股份有限公司借款 65,000 万元，2019 年 12 月 26 日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 483,824,412.93 元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 89 套物业、2 层停车场及 50 个车位抵押，抵押物价值为 67158 万元；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押，面积 19,622.90 m²。

7) 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28,000 万元，期末借款余额 16,917.8 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产，91 套物业评估值 39,158.14 万元，36 个车位评估值 1,224 万元、63.4 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

8) 本公司向中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司借款 12,440 万元，期末借款余额 8,050 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区高壁综合大市场购物中心东 1181 套在建建筑物，郴州市同心路 93 号天鹅湾小区 A 栋 112 套在建建筑物以及位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村一宗城镇住宅用地土地使用权，面积 80,833.41 m²，评估值 19,325.785 万元。

9) 本公司向广州市睿岚通贸易有限公司借款 20,000 万元，2019 年 11 月 11 日广州市睿岚通贸易有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 258,400,000 元，抵押物清单如下：天河区天河北路侨林街 59 号一、二、三层侨林苑房，面积 8,337.73 m²。

10) 本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元，2019 年 9 月 20 日广州市顺翱钧贸易有限公司将债权转让给厦门尚翎企业管理有限公司，2019 年 11 月 11 日厦门尚翎企业管理有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 28,569,951.11 元，抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权第二顺位抵押，土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

11) 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 980 万元，期末借款余额 980 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。

12) 本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30,000 万元，2019 年 3 月 29 日中国工商银行西华路支行将债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司，2019 年 12 月 27 日中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末余额 243,116,605.64 元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东荣庆二期物业 6865.3907 平方米，评估价值 32233 万元。

13) 本公司子公司湖南华泰嘉德商业管理有限公司向广州力度文化传播有限公司借款 2,280 万元，期末余额 2,280 万元，湖南华泰嘉德投资置业有限公司提供价值为 3,076 万元的物业作为抵押担保。

14) 本公司子公司磅湛天鹅湾置业发展有限公司向柬埔寨吴哥银行借款 350 万美金，期末余额 350 万美元。以位于柬埔寨磅湛的四处不动产提供抵押：(1) 2018 年 8 月 21 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍司颁发的产权证书号码：03050310-0584；(2) 2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码：03050310-0507；(3) 2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码：03050310-0506；(4) 2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码：03050310-0505。

15) 本公司子公司江门市悦泰置业有限公司向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，期末余额 49,480 万元，江门市悦泰置业有限公司提供江门市新会南新区海江萌交、孖洛、九宾、西

甲九滨的粤（2017）江门市不动产权第 2035247 号《中华人民共和国不动产权证书》项下的土地所对应的土地使用权（104627 平方米土地）及其上的在建工程作为抵押担保。

（3）其他抵押资产情况

1）本公司原向广州市彰兴瀛贸易有限公司借款 42,000 万元，本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。该借款期末余额为 0。2019 年 9 月，厦门尚翎企业管理有限公司从广州市彰兴瀛贸易有限公司受让了该笔债权，2019 年 10 月，厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日，上述资产正在办理解押手续。

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

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

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

（3）2018 年 3 月 16 日，因经营周转需要，本公司与广州市睿岚通贸易有限公司签署《借款协议》，广州市睿岚通贸易有限公司向本公司提供 2 亿元借款。2018 年，广州市睿岚通贸易有限

公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 20000 万；2、自 18 年 8 月 3 日起至实际清偿日按月利率 2%计的利息；3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。公司已就该案与广州市睿岚通贸易有限公司达成和解协议。本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73m²）因该案被轮候查封，查封资产账面价值 22,998.97 万元。2019 年 11 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权，后法院作出终结执行裁定书。

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

(5) 2020 年 8 月，公司就与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，要求对方支付欠款及违约金共计 1,401,561,277.50 元（违约金暂计至起诉之日）。淮南市中级人民法院立案受理，案号为(2020)皖 04 民初 173 号。后，淮南永嘉商业运营管理有限公司对公司提出反诉，法院将本诉反诉合并审理。2021 年 4 月 23 日，收到法院一审判决，判决对方向公司支付交易价款 994,207,500.00 元及违约金 69,749,389.50 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金 80,577,202.2 元。后双方提起上诉，2021 年 12 月，二审法院作出二审判决，判决对方向公司支付交易价款 1,063,105,810.00 元及违约金 16,730,563.30 元（暂计算至 2021 年 8 月 24 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一的标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金 82,927,611.16 元及利息 2,010,292.80 元。判决生效后，公司已申请强制执行，目前案件正在执行过程中。

(6) 吴芸诉粤泰股份、广州粤泰控股集团有限公司等民间借贷纠纷一案，吴芸诉请要求偿还其借款本金 5000 万元及利息等。2020 年 11 月，收到法院一审判决，判决公司向吴芸归还借款本金 5000 万元及利息（利息以未还本金为基数按年利率 24%计付至实际清偿之日止），并向吴芸支付律师费、财产保全保险费、评估费等共计 116 万元。该案已上诉，2021 年 4 月底，二审法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。该案二审判决生效后，吴芸依据生效判决书申请强制执行。在案件执行过程中，吴芸收到该案执行回款 2800 万元。截止本报告披露之日，广州义天企业策划有限公司收购该案剩余债权。目前，广州义天企业策划有限公司正在申请执行主体变更。

(7) 原告安徽江龙投资有限公司与被告广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案，原告要求被告向其归还股权转让款 35350982.77 元及逾期付款利息、律师代理费、诉讼费、保全费。2022 年 5 月田家庵区人民法院作出一审判决，公司提起上诉。目前，该案正在二审审理过程中。

(8) 仲裁申请人中国建筑第四工程局有限公司、中建四局第六建设有限公司与被申请人海南白马天鹅湾置业有限公司之间的建设工程施工合同纠纷，两申请人要求被申请人海南白马公司支付工程款及利息、商票贴息，被申请人旭城公司、淮南粤泰公司承担连带责任。2022 年 2 月收到仲裁资料，2022 年 6 月 18 日开庭。目前，该案正在仲裁审理过程中。

(9) 仲裁申请人中建卓越建设管理有限公司诉被申请人淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷, 申请人向淮南仲裁委员会提起仲裁, 仲裁请求: 1、两被申请人支付约保证金 400000 元及加工报酬 19860206.42 元; 2. 承担案件仲裁费用。2022 年 6 月收到仲裁资料, 暂未安排开庭。公司已就该案管辖问题提出异议。

(10) 原告中铁集团向三门峡市中级人民法院起诉被告三门峡粤泰、粤泰股份, 诉讼请求: 1、解除原告与被告三门峡粤泰于 2016 年 12 月 12 日签订的《三门峡天鹅湾社区西区建设工程施工合同》以及 2017 年 9 月 18 日签订的《三门峡天鹅湾西区建设工程补充协议》和 2018 年 8 月 12 日签订的《三门峡天鹅湾社区西区建设工程施工合同补充协议》。2、被告三门峡粤泰向原告支付工程款(包含补偿款)13000 万元(具体金额以鉴定数额为准)及逾期付款利息(利息以三门峡粤泰欠付工程款(包含补偿款)金额为基数, 按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算自本案起诉之日起至实际清偿完毕之日)。3、原告在被告三门峡粤泰房欠付的前述款项内对涉案工程拍卖或变卖的价款享有优先受偿权。4、被告粤泰股份对被告三门峡粤泰在第 2 项诉讼请求所负债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任。5、本案的诉讼费用、保全费、鉴定费等全部由二被告承担。2022 年 5 月收到案件材料, 目前正在一审审理过程中。

(11) 原告广州粤泰集团股份有限公司向广州市天河区人民法院起诉被告广州华月餐饮有限公司, 潘焰云, 苏自达, 陶勤, 广州福之缘按摩沐足有限公司, 何宇昊, 广州倾世之颜美容有限公司; 第三人王妙颜, 诉讼请求: 1、被告立即向原告、返还其承租、占有的 2896.30 平方米场地, 场地位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号三层商场(下称“涉案商场”)。2、被告共同向原告支付占用费(自 2016 年 10 月 31 日起按照每月 230027 元计算至实际返还涉案商场之日止。暂计至 2022 年 5 月 31 日为 15626471 元)。3、被告承担案件受理费、财产保全费。2022 年 6 月立案, 暂定 9 月 1 日开庭。

(12) 仲裁申请人广东建设工程监理有限公司向淮南仲裁委对被申请人淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份提起仲裁, 仲裁请求: 1、请求裁决二名被申请人立即向仲裁申请人退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 24673295.21 元, 二项合计人民币 25073295.21 元; 2、本案仲裁费用全部由二名被申请人负担。2022 年 7 月 11 日收到仲裁材料, 暂未安排开庭。公司已就该案管辖问题提出异议。

(13) 原告广州银行股份有限公司科技园支行向广州市中级人民法院起诉被告一粤泰股份、被告二杨树坪, 诉讼请求: 1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期; 2、请求判令被告一偿还原告贷款本金余额 107770000 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利(暂计至 2022 年 6 月 26 日, 逾期利息 1502604.03 元、罚息 95625.09 元、复利 10937.22 元, 本息合计为 109379166.34 元, 从 2022 年 5 月 31 日始, 利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计算); 3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产(详见附件《抵押财产清单》)拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿; 4. 请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任; 5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用(包括但不限于诉讼费、保全费等)。2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料, 暂定 2022 年 12 月 12 日证据交换; 2022 年 12 月 14 日开庭。

(14) 原告延边农村商业银行股份有限公司向北京金融法院起诉被告 1 粤泰股份、被告 2 北京东华虹湾房地产开发有限公司, 诉讼请求: 1、请求法院判令被告 1 立即向原告偿还融资本金 4 亿元及截止 2021 年 12 月 21 日利息 126,517,071.7 元, 并向原告支付相应罚息、违约金(罚息、

违约金:自 2019 年 12 月 21 日至款项实际付清之日止,以本金 4 亿元为基数,按年利率 24%计算)。
2、请求法院判令被告 2 承担抵押担保责任,原告对押物行使抵押权,对全部抵押财产折价或拍卖、变卖所得款在被告 1 全部债务范围内享有优先受偿权。3、判令案件受理费、保全费等各项费用由被告 1、2 承担。2022 年 6 月收到案件材料,粤泰股份公司已对该案管辖问题提出异议。

(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

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) 厦门翎泽企业管理有限公司退出深圳贤合旧改项目

2019 年 6 月,深圳市大新佳业投资发展有限公司、深圳市中浩丰投资发展有限公司与世茂房地产下属公司厦门翎泽企业管理有限公司签署了《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》(以下简称“合作开发协议书”)等文件,厦门翎泽企业管理有限公司以人民币 3.5 亿元受让项目公司 20%股权,双方按照股权转让方式就深圳贤合旧改项目进行合作开发,并且后续投入资金人民币 78,477,599.48 元,累计投入合计人民币 428,477,599.48 元。完成股权转让后,公司持有深圳市大新佳业投资发展有限公司 50%股权,深圳市大新佳业投资发展有限公司持有深圳市中浩丰投资发展有限公司 80% 股权,厦门翎泽企业管理有限公司持有中浩丰 20%股权。

2022 年 2 月 28 日,公司与深圳市大新佳业投资发展有限公司、深圳市中浩丰投资发展有限公司、厦门翎泽企业管理有限公司等签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书之解除协议》及《债权债务确认协议》等系列文件,厦门翎泽企业管理有限公司退出深圳贤合旧改项目。原厦门翎泽企业管理有限公司已投入款项人民币 428,477,599.48 元作为债权本金,本公司作为主债务人应于 2022 年 12 月 31 日前全额偿还。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、 年金计划**适用 不适用**5、 终止经营**适用 不适用**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4). 其他说明**适用 不适用**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**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	1,015,540.83
1 至 2 年	136,827.00
2 至 3 年	

3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,152,367.83

(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	1,152,367.83	100.00	60,354.93	5.24	1,092,012.90	374,481.00	100.00	21,665.81	5.79	352,815.19
其中：										
账龄组合	1,152,367.83	100.00	60,354.93	5.24	1,092,012.90	374,481.00	100.00	21,665.81	5.79	352,815.19
合计	1,152,367.83	/	60,354.93	/	1,092,012.90	374,481.00	/	21,665.81	/	352,815.19

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,015,540.83	50,777.04	5.00
1-2 年	136,827.00	9,577.89	7.00
2-3 年			
3 年以上			
合计	1,152,367.83	60,354.93	5.24

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	21,665.81	38,689.12				60,354.93
合计	21,665.81	38,689.12				60,354.93

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 1,102,094.83 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 95.64%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 57,704.74 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		
其他应收款	7,766,757,738.33	7,340,349,199.44
合计	7,766,757,738.33	7,340,349,199.44

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(4). 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
减：坏账准备	550,000,000.00	550,000,000.00
合计	0	0

(5). 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	三年以上	资金不足	是
海南白马天鹅湾置业有限公司	200,000,000.00	三年以上	资金不足	是
合计	550,000,000.00	/	/	/

(6). 坏账准备计提情况适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额			550,000,000.00	550,000,000.00
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额			550,000,000.00	550,000,000.00

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 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	1,293,195,974.13
1 至 2 年	459,491,092.80
2 至 3 年	1,440,012,672.93
3 年以上	5,106,469,717.19
合计	8,299,169,457.05

(8). 按款项性质分类

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	8,241,503,913.01	7,888,399,205.03
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	30,741,365.70	25,341,214.13
合计	8,299,169,457.05	7,940,664,597.50

(9). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	174,503,674.48	409,513,658.81	16,298,064.77	600,315,398.06
2022年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,236,894.02			2,236,894.02
本期转回		70,140,573.36		70,140,573.36
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年6月30日余额	176,740,568.50	339,373,085.45	16,298,064.77	532,411,718.72

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

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	600,315,398.06	2,236,894.02	70,140,573.36			532,411,718.72
合计	600,315,398.06	2,236,894.02	70,140,573.36			532,411,718.72

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江门市悦泰置业有限公司	合并内关联方往来款	1,306,862,819.10	1年以内-3年以上	15.75	
海南粤泰实业有限公司	合并内关联方往来款	1,089,253,120.04	1年以内	13.12	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	非关联方往来款	1,027,854,749.45	1年以内-3年以上	12.39	339,373,085.45
深圳市中浩丰投资发展有限公司	合并外关联方往来款	674,547,768.88	1年以内-3年以上	8.13	61,861,305.88
海南白马天鹅湾置业有限公司	合并内关联方往来款	638,321,517.57	1年以内-3年以上	7.69	
合计	/	4,736,839,975.04	/	57.08	401,234,391.33

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63
对联营、合营企业投资	267,077,571.24	23,800,000.00	243,277,571.24	264,966,591.60	23,800,000.00	241,166,591.60
合计	1,821,616,718.87	23,800,000.00	1,797,816,718.87	1,819,505,739.23	23,800,000.00	1,795,705,739.23

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	47,740,848.22			47,740,848.22		
广州普联房地产开发有限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
广州粤泰金控投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
香港粤泰置业投资有限公司	8,737,700.00			8,737,700.00		
海南白马天鹅湾置业有限公司	258,639,802.76			258,639,802.76		

淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	18,558,252.77			18,558,252.77		
广州粤泰健康产业发展有限公司	86,750,000.00			86,750,000.00		
广州粤泰置业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江门市粤泰发展有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
湖南粤泰城市运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	1,554,539,147.63			1,554,539,147.63		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
广州市东山投资公司	23,800,000.00								23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司	235,734,923.71			-404,858.38					235,330,065.33	
小计	259,534,923.71			-404,858.38					259,130,065.33	23,800,000.00
二、联营企业										
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	5,431,667.89			2,515,838.02					7,947,505.91	
小计	5,431,667.89			2,515,838.02					7,947,505.91	
合计	264,966,591.60			2,110,979.64					267,077,571.24	23,800,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

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	41,408,056.17	19,276,973.64	46,392,572.43	17,207,905.25
其他业务		4,375.02		4,375.02
合计	41,408,056.17	19,281,348.66	46,392,572.43	17,212,280.27

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	2,110,979.64	1,173,988.06
处置长期股权投资产生的投资收益		61,131,553.75
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	2,110,979.64	62,305,541.81

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	63,362.36	
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	70,140,573.36	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收款项减值准备转回
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-487,475,508.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	119,645.56	
减：所得税影响额	8,241,482.51	
少数股东权益影响额（税后）	-34,499.62	
合计	-425,358,909.77	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-16.22%	-0.25	-0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.29%	-0.08	-0.08

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2022 年 8 月 5 日

修订信息

□适用 √不适用