

关于广州粤泰集团股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《广州粤泰集团股份有限公司股票转让公告》，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“粤泰股份”）股份将于2023年9月8日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，西南证券股份有限公司作为粤泰股份主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据粤泰股份披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对粤泰股份的任何投资建议。

一、广州粤泰集团股份有限公司概况

（一）公司基本情况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 广州粤泰集团股份有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 914401011906806329 |
| 法定代表人 | 杨树坪 |
| 成立日期 | 1983年6月15日 |
| 注册资本 | 2,536,247,870元 |
| 所属行业 | K70 房地产业 |
| 注册地址 | 广州市越秀区寺右新马路170号4楼 |
| 办公地址 | 广州市越秀区寺右新马路170号四楼 |
| 电话 | 020-87372621 |
| 电子信箱 | gzdhsy@163.com |
| 经营范围 | 房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;物业管理;场地租赁(不含仓储);房屋租赁;自有房地产经营活动;房屋建筑工程施工;企业自有资金投资;商品批发贸易(许可审批类商品除外);非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外);金属及金属矿批发(国家专营专控类除外);企业管理咨询服务;园林绿化工程服务;林木育种;林木育苗 |

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《股本结构表》和《股份登记确认书》，截至 2023 年 8 月 28 日，公司股本结构如下：

| 确权情况 | 股份性质 | 股份数量（股） | 比例（%） |
|-------|-----------|---------------|--------|
| 待确认股份 | | 41,681,002 | 1.64 |
| 已确认股份 | 无限售流通股 | 1,296,653,200 | 51.12 |
| | 股权激励限售股 | | |
| | 高管锁定股 | | |
| | 个人或基金类限售股 | | |
| | 机构类限售股 | 1,197,913,668 | 47.23 |
| 合计 | | 2,536,247,870 | 100.00 |

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司上海分公司获取的《持有人名册数据》，截至公司退市时，公司前十大股东情况如下：

| 序号 | 主要股东名称 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|----|------------------------------|----------------------|--------------|
| 1 | 广州城启集团有限公司 | 513,376,000 | 20.24 |
| 2 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 384,638,000 | 15.17 |
| 3 | 西藏信托有限公司—西藏信托—华歆 3 号集合资金信托计划 | 211,014,250 | 8.32 |
| 4 | 广州建豪房地产开发有限公司 | 128,111,320 | 5.05 |
| 5 | 山东省金融资产管理股份有限公司 | 120,224,400 | 4.74 |
| 6 | 广州豪城房产开发有限公司 | 117,107,328 | 4.62 |
| 7 | 西藏棕榈创业投资有限公司 | 98,858,506 | 3.90 |
| 8 | 广州新意实业发展有限公司 | 35,822,514 | 1.41 |
| 9 | 邹锡昌 | 20,489,925 | 0.81 |
| 10 | 浙江中泰创展企业管理有限公司 | 17,900,000 | 0.71 |
| 合计 | | 1,647,542,243 | 64.96 |

根据公开披露的信息，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或一致行动人情况。

二、广州粤泰集团股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于公司 2022 年年度报告及 2023 年半年度报告。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

| 项目 | 2023 年 1-6 月 | 2022 年 | 2021 年 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 营业收入（元） | 226,158,612.42 | 1,452,499,760.88 | 888,733,027.95 |
| 归属于公司股东的净利润（元） | -2,397,391,746.23 | -1,346,606,583.26 | -824,624,173.84 |
| 归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -2,358,758,987.05 | -868,365,911.87 | -726,445,805.37 |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 100,658,066.50 | 103,700,775.34 | 158,145,105.78 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.95 | -0.53 | -0.33 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.95 | -0.53 | -0.33 |
| 加权平均净资产收益率（%） | -77.36% | -19.32% | -17.85% |
| 项目 | 2023 年 6 月末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
| 归属于公司股东的净资产（元） | 532,854,670.29 | 2,905,689,322.23 | 4,198,252,572.08 |
| 总资产（元） | 9,399,441,007.40 | 10,840,929,780.86 | 14,034,659,395.13 |

（二）经营情况分析

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入，之前几年受宏观经济、行业、融资环境等因素的叠加影响，公司融资渠道受阻，经营性现金流回速放缓，公司流动性持续较为紧张。2022 年以来国家及地方政府支持房地产行业发展的政策陆续出台，但政策的逐步落实以及市场消化政策信息需要相应的时间，目前公司的融资环境及流动性仍未得到实质性改善。

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

（三）财务状况分析

以下数据来源于公司披露的最近一期审计报告，其中，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

本投资风险分析报告无法保证以下所述财务状况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

一）资产状况分析

1. 货币资金

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|----------------|----------------|
| 库存现金 | 318,280.08 | 232,772.20 |
| 银行存款 | 11,390,055.27 | 142,932,332.40 |
| 其他货币资金 | 103,472,906.05 | 298,740,826.85 |
| 合 计 | 115,181,241.40 | 441,905,931.45 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 202,159.97 | 65,286.38 |

(2) 受限货币资金明细

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

注 1：期末贷款保证金 682,998.06 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南

屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 16,805.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

| 账 龄 | 期末账面余额 |
|--------|----------------|
| 1 年以内 | 16,434,611.37 |
| 1-2 年 | 60,226,160.43 |
| 2-3 年 | 12,998,462.79 |
| 3 年以上 | 58,676,094.31 |
| 小 计 | 148,335,328.90 |
| 减：坏账准备 | 25,060,817.12 |
| 合 计 | 123,274,511.78 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

| 种 类 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|----------------|-------|---------------|---------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,600,829.64 | 1.08 | 1,600,829.64 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 146,734,499.26 | 98.92 | 23,459,987.48 | 15.99 | 123,274,511.78 |
| 其中： | | | | | |
| 账龄组合 | 146,734,499.26 | 98.92 | 23,459,987.48 | 15.99 | 123,274,511.78 |
| 无风险组合 | | | | | |
| 合 计 | 148,335,328.90 | — | 25,060,817.12 | — | 123,274,511.78 |

(续上表)

| 种 类 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|----------------|-------|---------------|---------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 402,000.00 | 0.26 | 402,000.00 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 156,558,415.97 | 99.74 | 16,988,011.56 | 10.85 | 139,570,404.41 |
| 其中： | | | | | |
| 账龄组合 | 156,539,757.97 | 99.73 | 16,988,011.56 | 10.85 | 139,551,746.41 |
| 无风险组合 | 18,658.00 | 0.01 | | | 18,658.00 |
| 合 计 | 156,960,415.97 | — | 17,390,011.56 | — | 139,570,404.41 |

1) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

| 账 龄 | 期末余额 | | |
|-------|---------------|------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1 年以内 | 16,434,611.37 | 821,730.57 | 5.00 |

| | | | |
|-------|----------------|---------------|-------|
| 1-2 年 | 60,226,160.43 | 4,215,831.23 | 7.00 |
| 2-3 年 | 12,998,462.79 | 1,299,846.28 | 10.00 |
| 3 年以上 | 57,075,264.67 | 17,122,579.40 | 30.00 |
| 小 计 | 146,734,499.26 | 23,459,987.48 | 15.99 |

(续上表)

| 账 龄 | 期初余额 | | |
|-------|----------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1 年以内 | 78,994,576.43 | 3,949,728.82 | 5.00 |
| 1-2 年 | 13,069,744.54 | 914,882.12 | 7.00 |
| 2-3 年 | 36,096,152.40 | 3,609,615.24 | 10.00 |
| 3 年以上 | 28,379,284.60 | 8,513,785.38 | 30.00 |
| 小 计 | 156,539,757.97 | 16,988,011.56 | 10.85 |

(3) 坏账准备变动情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------|---------------|--------------|-------|-----------|---------------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 外币报表折算的影响 | 合并范围变更影响 | |
| 单项计提坏账准备 | 402,000.00 | 1,198,829.64 | | | | 1,600,829.64 |
| 按组合计提坏账准备 | 16,988,011.56 | 7,476,105.98 | | | -1,004,130.06 | 23,459,987.48 |
| 小 计 | 17,390,011.56 | 8,674,935.62 | | | -1,004,130.06 | 25,060,817.12 |

(4) 本报告期无核销应收账款情况。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

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

(6) 本报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款，无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

| 账 龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|---------------|-------|---------------|-------|
| | 账面余额 | 比例(%) | 账面余额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 9,599,104.89 | 30.72 | 63,074,555.07 | 47.35 |
| 1-2 年 | 10,250,862.57 | 32.80 | 6,102,869.21 | 4.58 |
| 2-3 年 | 953,427.53 | 3.05 | 220,000.00 | 0.17 |

| | | | | |
|-------|---------------|--------|----------------|--------|
| 3 年以上 | 10,447,435.68 | 33.43 | 63,799,081.10 | 47.90 |
| 合 计 | 31,250,830.67 | 100.00 | 133,196,505.38 | 100.00 |

1) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

(2) 减值准备情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------|---------------|-------|-----------|----------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 外币报表折算的影响 | 合并范围变更影响 | |
| 预付款项 | | 43,000,000.00 | | | | 43,000,000.00 |
| 小 计 | | 43,000,000.00 | | | | 43,000,000.00 |

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

(3) 预付账款金额前 5 名情况

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

4. 其他应收款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 2,416,345,593.62 | 2,261,044,911.02 |
| 合 计 | 2,416,345,593.62 | 2,261,044,911.02 |

(1) 其他应收款

1) 按账龄列示

| 账 龄 | 期末账面余额 |
|---------|------------------|
| 1 年以内 | 267,134,672.05 |
| 1-2 年 | 254,822,076.67 |
| 2-3 年 | 61,351,536.76 |
| 3 年以上 | 2,501,511,189.44 |
| 小 计 | 3,084,819,474.92 |
| 减: 坏账准备 | 668,473,881.30 |

| | |
|-----|------------------|
| 账 龄 | 期末账面余额 |
| 合 计 | 2,416,345,593.62 |

2) 按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|------------------|------------------|
| 往来款 | 2,572,863,230.76 | 2,548,553,453.22 |
| 预售监管资金 | 172,363,554.28 | |
| 代垫拆迁款 | 267,637,798.24 | 267,620,424.54 |
| 城改保证金 | 26,924,178.34 | 26,924,178.34 |
| 其他保证金及押金 | 35,191,695.83 | 90,851,138.91 |
| 备用金借支 | 9,839,017.47 | 7,819,850.25 |
| 小 计 | 3,084,819,474.92 | 2,941,769,045.26 |
| 减：坏账准备 | 668,473,881.30 | 680,724,134.24 |
| 合 计 | 2,416,345,593.62 | 2,261,044,911.02 |

3) 坏账准备计提情况

| 项 目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 小 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) | |
| 期初余额 | 215,336,189.45 | 410,396,909.40 | 54,991,035.39 | 680,724,134.24 |
| 期初余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 41,914,221.18 | 22,850,000.00 | 26,927,178.34 | 91,691,399.52 |
| 本期收回 | | | | |
| 本期转回 | | 68,136,514.51 | | 68,136,514.51 |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | -25,078,523.46 | | -10,726,614.49 | -35,805,137.95 |
| 期末余额 | 232,171,887.17 | 365,110,394.89 | 71,191,599.24 | 668,473,881.30 |

4) 坏账准备变动情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------|----------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 外币报表 折算的影 响 | 合并范围变更 影响 | |
| 其他应 收款 | 680,724,134.24 | 91,691,399.52 | 68,136,514.51 | 19,049.04 | -35,824,186.99 | 668,473,881.30 |
| 小 计 | 680,724,134.24 | 91,691,399.52 | 68,136,514.51 | 19,049.04 | -35,824,186.99 | 668,473,881.30 |

5) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

| 单位名称 | 转回金额 | 收回方式 |
|---------------|---------------|----------|
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 68,136,514.51 | 预期信用损失转回 |
| 小 计 | 68,136,514.51 | |

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

6) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------------|-------|------------------|---------|----------------|----------------|
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 997,859,304.66 | 3 年以上 | 32.35 | 342,265,394.90 |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 往来款 | 649,615,028.26 | 1-3 年以上 | 21.06 | 61,861,305.88 |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 426,728,423.22 | 3 年以上 | 13.83 | 128,018,527.00 |
| 北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 | 代垫拆迁款 | 267,610,424.54 | 3 年以上 | 8.68 | |
| 海口泓轩企业管理有限责任公司 | 股权转让款 | 138,000,000.00 | 1-2 年 | 4.47 | |
| 小 计 | | 2,479,813,180.68 | | 80.39 | 532,145,227.78 |

5. 存货

(1) 类别明细情况

| 项 目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | | | | 44,310.33 | | 44,310.33 |
| 库存商品 | 532,586.96 | | 532,586.96 | 593,014.03 | | 593,014.03 |
| 开发成本 | 4,747,670,531.61 | 174,346,944.58 | 4,573,323,587.03 | 5,278,849,659.99 | 99,192,395.92 | 5,179,657,264.07 |
| 开发产品 | 2,871,143,147.02 | 479,205,698.42 | 2,391,937,448.60 | 3,876,377,933.60 | 495,757,644.79 | 3,380,620,288.81 |
| 工程施工 | 29,816,990.57 | | 29,816,990.57 | 22,044,239.34 | | 22,044,239.34 |
| 合 计 | 7,649,163,256.16 | 653,552,643.00 | 6,995,610,613.16 | 9,177,909,157.29 | 594,950,040.71 | 8,582,959,116.58 |

(2) 具体明细情况

1) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 年末余额 | 跌价准备 |
|--------------|--------|---------------------|----------|------------------|------------------|----------------|
| 安徽理工大学西校区项目 | 2018.1 | 滚动开发、整体竣工预计 2026 年 | 16.92 亿 | 975,388,546.24 | 452,376,562.26 | |
| 三门峡天鹅湾 | 2009.8 | 滚动开发 | 11 亿 | 29,619,443.19 | | |
| 江门天鹅湾 | 2016.4 | 滚动开发、整体竣工预计 2023 年 | 6.25 亿 | 44,505,075.99 | 81,680,280.72 | |
| 广州雅鸣轩项目 | 2017.1 | 2024 年 12 月 | 10.47 亿 | 1,075,889,876.57 | 1,080,199,924.46 | |
| 江门悦泰金融中心 | 2018.3 | 2023 年 12 月（不含酒店地块） | 39 亿 | 1,543,591,958.08 | 1,666,837,295.19 | |
| 柬埔寨磅湛天鹅湾 | 2019.1 | | 6500 万美元 | 377,455,214.70 | 420,452,951.94 | 174,346,944.58 |
| 郴州天鹅湾 | 2018.8 | 2023 年 10 月 | 7.39 亿 | 346,317,470.87 | 302,177,789.59 | |
| 海南白马天鹅湾 F 地块 | 待开发 | | | 178,953,977.99 | | |

| 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 |
|------------|------|--------|-------|------------------|------------------|----------------|
| 北京虹湾国际中心地块 | 待开发 | | | 242,797,875.10 | 242,797,875.10 | |
| 夏茅地块 | 待开发 | | | 64,175,306.03 | 64,175,306.03 | |
| 金边葵花酒店地块 | 待开发 | | | 400,023,815.23 | 436,972,546.32 | |
| 其他 | | | | 131,100.00 | | |
| 合计 | | | | 5,278,849,659.99 | 4,747,670,531.61 | 174,346,944.58 |

2) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 合并范围减少 | 年末余额 | 跌价准备 |
|-------------|----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 安徽理工大学西校区项目 | 2022年6月 | | 529,305,475.97 | 371,988,892.15 | | 157,316,583.82 | |
| 三门峡天鹅湾 | 滚动开发 | 177,056,429.70 | | 43,031,148.58 | 134,025,281.12 | | |
| 江门天鹅湾 | 滚动开发 | 295,183,983.04 | 35,649,334.97 | 118,219,251.00 | | 212,614,067.01 | 76,669,612.92 |
| 益丰花园 | 2014年12月 | 17,770,621.21 | | 1,700,715.81 | | 16,069,905.40 | |
| 荣庆大厦 | 2001年5月 | 187,334.18 | | | | 187,334.18 | |
| 高壁综合大市场 | 2017年6月 | 1,631,051,289.97 | 85,856,099.79 | | | 1,716,907,389.76 | 402,536,085.50 |
| 白马天鹅湾 | 2017年12月 | 144,591,000.76 | 389,607.95 | 4,125,301.51 | 140,855,307.20 | | |
| 亿城花园 | 2014年12月 | 512,581,198.64 | | 87,011,422.20 | | 425,569,776.44 | |
| 东华荣廷府 | 2020年12月 | 355,011,504.35 | | 56,137,870.51 | | 298,873,633.84 | |
| 福嘉花园 | 2021年12月 | 665,471,692.36 | 3,132,905.00 | 571,240,742.96 | 97,363,854.40 | | |
| 滨江花园 | 2020年7月 | 33,868,422.82 | | 1,200,000.00 | 32,668,422.82 | | |
| 广州天鹅湾二期 | 2015年9月 | 43,604,456.57 | | | | 43,604,456.57 | |
| 合计 | | 3,876,377,933.60 | 654,333,423.68 | 1,254,655,344.72 | 404,912,865.54 | 2,871,143,147.02 | 479,205,698.42 |

(3) 存货跌价准备

| 存货种类 | 年初余额 | 本年增加金额 | | 本年减少金额 | | 年末余额 |
|------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 计提 | 汇率折算影响 | 转销 | 合并范围减少 | |
| 开发成本 | 99,192,395.92 | 64,028,256.65 | 11,126,292.01 | | | 174,346,944.58 |
| 开发产品 | 495,757,644.79 | 238,557,463.02 | | 110,993,675.41 | 144,115,733.98 | 479,205,698.42 |
| 合计 | 594,950,040.71 | 302,585,719.67 | 11,126,292.01 | 110,993,675.41 | 144,115,733.98 | 653,552,643.00 |

(4) 借款费用资本化情况

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 1,283,960,877.22 元。

6. 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|----------------|
| 预缴税金 | 29,063,668.06 | 111,453,502.07 |
| 合同取得成本 | 11,263,046.57 | 33,558,469.12 |
| 合计 | 40,326,714.63 | 145,011,971.19 |

7. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | |
|-----------------|------------------|--------|------------------|---------------|----------|
| | | 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 |
| 合营企业 | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | 23,800,000.00 | | | | |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 235,734,923.71 | | | -792,184.11 | |
| 海南泓城房地产开发有限公司 | 544,069,450.62 | | 589,311,838.05 | 45,242,387.43 | |
| 小计 | 803,604,374.33 | | 589,311,838.05 | 44,450,203.32 | |
| 联营企业 | | | | | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 5,431,667.89 | | | 4,829,733.41 | |
| 海南瀚城房地产开发有限公司 | 501,781,723.67 | | 499,941,282.00 | 20,498,410.09 | |
| 小计 | 507,213,391.56 | | 499,941,282.00 | 25,328,143.50 | |
| 合计 | 1,310,817,765.89 | | 1,089,253,120.05 | 69,778,346.82 | |

(续上表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-----------------|--------|-------------|--------|----------------|----------------|---------------|
| | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 合营企业 | | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | | | | | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | | | | | 234,942,739.60 | |
| 海南泓城房地产开发有限公司 | | | | | | |
| 小计 | | | | | 258,742,739.60 | 23,800,000.00 |
| 联营企业 | | | | | | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | | | | | 10,261,401.30 | |
| 海南瀚城房地产开发有限公司 | | | | -22,338,851.76 | | |
| 小计 | | | | -22,338,851.76 | 10,261,401.30 | |
| 合计 | | | | -22,338,851.76 | 269,004,140.90 | 23,800,000.00 |

(2) 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。

8. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

| 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 |
| 小计 | 0.00 | 0.00 |

(2) 其他说明

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。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 合计 |
|---------|----------------|----------------|
| 一、账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 800,381,384.89 | 800,381,384.89 |

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 合计 |
|-------------|----------------|----------------|
| 2.本期增加金额 | | |
| (1) 外购 | | |
| (2) 其他增加 | | |
| 3.本期减少金额 | 32,954,945.90 | 32,954,945.90 |
| (1) 处置 | 32,954,945.90 | 32,954,945.90 |
| (2) 其他转出 | | |
| 4.期末余额 | 767,426,438.99 | 767,426,438.99 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | |
| 1.期初余额 | 172,287,368.94 | 172,287,368.94 |
| 2.本期增加金额 | 25,658,048.60 | 25,658,048.60 |
| (1) 计提或摊销 | 25,658,048.60 | 25,658,048.60 |
| 3.本期减少金额 | 13,941,899.88 | 13,941,899.88 |
| (1) 处置 | 13,941,899.88 | 13,941,899.88 |
| (2) 其他转出 | | |
| 4.期末余额 | 184,003,517.66 | 184,003,517.66 |
| 三、减值准备 | | |
| 1.期初余额 | | |
| 2.本期增加金额 | | |
| (1) 计提 | | |
| 3、本期减少金额 | | |
| (1) 处置 | | |
| (2) 其他转出 | | |
| 4.期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1.期末账面价值 | 583,422,921.33 | 583,422,921.33 |
| 2.期初账面价值 | 628,094,015.95 | 628,094,015.95 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项 目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|----------|---------------|-----------|
| 地铁丰亭商业房 | 22,816,387.88 | 不符合规划要求 |
| 宝华路车位、房产 | 4,800,749.99 | 不符合规划要求 |
| 小 计 | 27,617,137.87 | |

10. 固定资产

(1) 类别明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|----------------|
| 固定资产 | 49,205,267.87 | 136,884,456.21 |
| 固定资产清理 | | |
| 合 计 | 49,205,267.87 | 136,884,456.21 |

(2) 固定资产明细情况

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 办公及其他设备 | 合计 |
|------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值： | | | | | |
| 1.期初余额 | 196,993,498.84 | 5,168,969.13 | 31,239,163.76 | 22,958,547.28 | 256,360,179.01 |
| 2.本期增加金额 | | 42,699.56 | 958.73 | 205,856.75 | 249,515.04 |
| (1) 购置 | | 42,699.56 | 958.73 | 205,856.75 | 249,515.04 |
| (2) 企业合并增加 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 98,210,604.99 | 921,500.00 | 5,430,383.81 | 4,091,093.90 | 108,653,582.70 |
| (1) 处置或报废 | 48,719,970.97 | 921,500.00 | 2,621,800.84 | 1,868,760.89 | 54,132,032.70 |
| (2) 合并范围减少 | 49,490,634.02 | | 2,808,582.97 | 2,222,333.01 | 54,521,550.00 |
| 4.期末余额 | 98,782,893.85 | 4,290,168.69 | 25,809,738.68 | 19,073,310.13 | 147,956,111.35 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | 53,693,783.15 | 4,036,482.52 | 25,498,112.13 | 20,474,084.38 | 103,702,462.18 |
| 2.本期增加金额 | 4,197,135.73 | 253,552.59 | 1,567,398.66 | 624,309.56 | 6,642,396.54 |
| (1) 计提 | 4,197,135.73 | 253,552.59 | 1,567,398.66 | 624,309.56 | 6,642,396.54 |
| (2) 企业合并增加 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 17,636,250.40 | 800,527.53 | 5,118,304.18 | 3,812,193.75 | 27,367,275.86 |
| (1) 处置或报废 | 6,210,306.11 | 800,122.56 | 2,449,250.15 | 1,758,795.08 | 11,218,473.90 |
| (2) 合并范围影响 | 11,425,944.29 | 404.97 | 2,669,054.03 | 2,053,398.67 | 16,148,801.96 |
| 4.期末余额 | 40,254,668.48 | 3,489,507.58 | 21,947,206.61 | 17,286,200.19 | 82,977,582.86 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1.期初余额 | 15,773,260.62 | | | | 15,773,260.62 |
| 2.本期增加金额 | 28,699,085.66 | | | | 28,699,085.66 |
| (1) 计提 | 28,699,085.66 | | | | 28,699,085.66 |
| 3.本期减少金额 | 28,699,085.66 | | | | 28,699,085.66 |
| (1) 处置或报废 | | | | | |
| (2) 合并范围影响 | 28,699,085.66 | | | | 28,699,085.66 |
| 4.期末余额 | 15,773,260.62 | | | | 15,773,260.62 |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 42,754,964.75 | 800,661.11 | 3,862,532.07 | 1,787,109.94 | 49,205,267.87 |
| 2.期初账面价值 | 127,526,455.07 | 1,132,486.61 | 5,741,051.63 | 2,484,462.90 | 136,884,456.21 |

(3) 本报告期末无暂时闲置的固定资产情况

(4) 本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况

(5) 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产情况

(6) 本报告期内无未办妥产权证书的固定资产的情况

11. 使用权资产

| 项 目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|-------------|---------------|---------------|
| 一、账面原值 | | |
| 1.期初余额 | | |
| 2.本期增加金额 | 42,616,502.21 | 42,616,502.21 |
| 3.本期减少金额 | | |
| 4.期末余额 | 42,616,502.21 | 42,616,502.21 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | |
| 1.期初余额 | | |
| 2.本期增加金额 | 5,073,393.12 | 5,073,393.12 |
| 3.本期减少金额 | | |
| 4.期末余额 | 5,073,393.12 | 5,073,393.12 |
| 三、减值准备 | | |
| 1.期初余额 | | |
| 2.本期增加金额 | | |
| 3.本期减少金额 | | |
| 4.期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1.期末账面价值 | 37,543,109.09 | 37,543,109.09 |
| 2.期初账面价值 | | |

12. 无形资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 探矿权 | 土地 | 软件 | 合计 |
|-----------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.期初余额 | 78,005,522.27 | 5,312,790.96 | 2,517,395.65 | 85,835,708.88 |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| 3.本期减少金额 | | 5,312,790.96 | 241,994.61 | 5,554,785.57 |
| (1)合并范围减少 | | 5,312,790.96 | 241,994.61 | 5,554,785.57 |
| 4.期末余额 | 78,005,522.27 | | 2,275,401.04 | 80,280,923.31 |
| 二、累计摊销 | | | | |
| 1.期初余额 | | 1,977,912.53 | 2,280,804.58 | 4,258,717.11 |
| 2.本期增加金额 | | 99,614.79 | 181,476.47 | 281,091.26 |
| (1)计提 | | 99,614.79 | 181,476.47 | 281,091.26 |
| 3.本期减少金额 | | 2,077,527.32 | 236,852.95 | 2,314,380.27 |
| (1)合并范围减少 | | 2,077,527.32 | 236,852.95 | 2,314,380.27 |
| 4.期末余额 | | | 2,225,428.10 | 2,225,428.10 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.期初余额 | 78,005,522.27 | | | 78,005,522.27 |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | |

| 项 目 | 探矿权 | 土地 | 软件 | 合计 |
|----------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 4.期末余额 | 78,005,522.27 | | | 78,005,522.27 |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | | | 49,972.94 | 49,972.94 |
| 2.期初账面价值 | | 3,334,878.43 | 236,591.07 | 3,571,469.50 |

(2) 其他说明

无形资产中的探矿权证已过期，已全额计提减值准备。

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称 | 期初余额 | 本期企业合并形成 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|---------------|----------|------|---------------|
| 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

| 被投资单位名称 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|---------------|------------|------|---------------|
| 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 |
| 小 计 | 40,638,580.79 | 884,521.01 | | 41,523,101.80 |

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

| 项 目 | 茶陵嘉元矿业有限公司 | 广州亿城泉说酒店有限公司 | 广州茂华物业管理有限公司 | 广东粤沛健康医疗投资有限公司 | 广东国森林业有限公司 |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|------------|
| 商誉账面余额① | 22,875,887.68 | 1,436,085.44 | 251,406.70 | 16,075,200.97 | 884,521.01 |
| 商誉减值准备余额② | 22,875,887.68 | 1,436,085.44 | 251,406.70 | 16,075,200.97 | 884,521.01 |
| 商誉的账面价值③ =①-② | | | | | |
| 未确认归属于少数股东权益的商誉价值④ | | | | | |

| 项 目 | 茶陵嘉元矿业 有限公司 | 广州亿城泉说 酒店有限公司 | 广州茂华物业 管理有限公司 | 广东粤沛健康 医疗投资有限 公司 | 广东国森林 业有限公司 |
|--------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|----------------|
| 调整后整体商誉的 账面价值⑤=④+③ | | | | | |
| 资产组的账面价值 ⑥ | -37,166,564.51 | -71,461,048.63 | -17,350,366.42 | -31,592,433.2 | 56,973,117.38 |
| 包含整体商誉的资 产组的账面价值⑦ =⑤+⑥ | -37,166,564.51 | -71,461,048.63 | -17,350,366.42 | -31,592,433.29 | 56,973,117.38 |
| 资产组预计未来现 金流量的现值（可 回收金额）⑧ | -37,166,564.51 | -71,461,048.63 | -17,350,366.42 | -31,592,433.29 | 51,946,520.92 |
| 商誉减值损失（大 于 0 时） | 22,875,887.68 | 1,436,085.44 | 251,406.70 | 25,720,321.55 | 884,521.01 |
| 归属于母公司的减 值损失 | 22,875,887.68 | 1,436,085.44 | 251,406.70 | 16,075,200.97 | 884,521.01 |
| 归属于少数股东的 减值损失 | | | | 9,645,120.58 | |

(4) 商誉减值测试过程

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

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

预计未来现金流量的现值重要参数：

单位（元）

| 项 目 | 广东国森林业有限公司 |
|-----|---------------|
| 折现率 | 12% |
| 评估价 | 51,946,520.92 |

经测算，以上公司资产组的可收回金额低于资产组账面价值，已发生减值。

14. 长期待摊费用

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 湖滨苑网球场 | 16,770.12 | | 8,750.04 | | 8,020.08 |
| 装修费 | 6,199,342.36 | | 1,941,802.44 | | 4,257,539.92 |
| 其他 | 1,119,068.97 | | | 1,119,068.97 | |
| 合 计 | 7,335,181.45 | | 1,950,552.48 | 1,119,068.97 | 4,265,560.00 |

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

| 项 目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 703,853,214.02 | 175,963,303.51 | 707,014,785.85 | 176,753,696.46 |
| 可抵扣亏损 | | | 252,469,177.68 | 63,117,294.44 |
| 未实现内部销售利润 | | | 16,104,616.92 | 4,026,154.23 |
| 其他权益工具公允价值变动 | 13,200,000.00 | 3,300,000.00 | 13,200,000.00 | 3,300,000.00 |
| 合 计 | 717,053,214.02 | 179,263,303.51 | 988,788,580.45 | 247,197,145.13 |

(2) 未确认递延所得税资产明细

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 760,812,910.29 | 2,080,066,126.26 |
| 可抵扣亏损 | 1,687,551,315.10 | 1,337,086,604.52 |
| 小 计 | 2,448,364,225.39 | 3,417,152,730.78 |

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 份 | 期末余额 | 期初余额 | 备注 |
|--------|------------------|------------------|----|
| 2022 年 | | 46,320,281.72 | |
| 2023 年 | 202,808,231.00 | 155,007,097.85 | |
| 2024 年 | 175,176,404.41 | 208,222,077.09 | |
| 2025 年 | 294,015,807.94 | 532,028,947.00 | |
| 2026 年 | 234,752,918.40 | 342,401,457.55 | |
| 2027 年 | 724,937,117.42 | | |
| 无期限 | 55,860,835.93 | 53,106,743.31 | |
| 小 计 | 1,687,551,315.10 | 1,337,086,604.52 | |

16. 其他非流动资产

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 预付购房款 | 19,985,999.96 | 19,985,999.96 |
| 合 计 | 19,985,999.96 | 19,985,999.96 |

二) 债务状况分析

1. 短期借款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 抵押借款 | 531,276,100.00 | 568,209,731.25 |

| | | |
|------|----------------|----------------|
| 保证借款 | | 15,000,000.00 |
| 信用借款 | 101,375,418.82 | 50,000,000.00 |
| 合 计 | 632,651,518.82 | 633,209,731.25 |

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

1) 本期已逾期未偿还的短期借款总额为 400,000,000.00 元。

2) 重要的已逾期未偿还的短期借款情况

| 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% |

2. 应付账款

(1) 应付账款列示

| 账 龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|----------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 143,487,150.43 | 736,373,513.12 |
| 1 年至 2 年（含 2 年） | 362,617,289.74 | 216,001,778.18 |
| 2 年至 3 年（含 3 年） | 172,106,068.89 | 224,597,446.11 |
| 3 年以上 | 256,294,510.09 | 213,731,818.51 |
| 合 计 | 934,505,019.15 | 1,390,704,555.92 |

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

| 项 目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-----------------|----------------|-----------|
| 湖南省郴州建设工程集团有限公司 | 205,941,933.09 | 未结算 |
| 广东永和建设集团有限公司 | 144,652,974.63 | 未结算 |
| 中铁建工集团有限公司 | 40,779,598.92 | 未结算 |
| 广东省电白建筑集团有限公司 | 35,088,054.89 | 未结算 |
| 深圳市湛联基础建筑工程有限公司 | 34,694,117.65 | 未结算 |
| 小 计 | 461,156,679.18 | |

3. 预收款项

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|---------------|
| 预收租赁费 | 13,355,326.10 | 22,427,105.49 |
| 其他预收款项 | | 5,947.20 |
| 合 计 | 13,355,326.10 | 22,433,052.69 |

4. 合同负债

(1) 合同负债情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----|------|------|
|-----|------|------|

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

(2) 期末预收房款明细

| 项目名称 | 年末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-------------|----------------|------------------|------------------|---------|
| 三门峡天鹅湾 | | 112,771,596.07 | 已竣工 | 100.00% |
| 江门天鹅湾 | 33,834,668.21 | 60,825,307.43 | 2023年12月 | 94.73% |
| 亿城花园 | 21,411,547.18 | 49,075,891.84 | 已竣工 | 40.23% |
| 白马天鹅湾 | | 9,493,905.30 | 已竣工 | 86.73% |
| 滨江花园 | | 6,404,580.68 | 已竣工 | 97.42% |
| 福嘉花园 | | 545,231,643.70 | 已竣工 | 93.83% |
| 高璧综合大市场 | 114,150,581.33 | 82,398,387.05 | 已竣工 | 71.60% |
| 郴州粤泰天鹅湾 | 221,196,507.11 | 179,524,848.60 | 滚动开发 | 47.50% |
| 磅湛天鹅湾 | 22,282,765.99 | 3,624,821.64 | | |
| 安徽理工大学西校区项目 | 447,551,480.73 | 713,199,350.46 | 滚动开发、整体竣工预计2026年 | 50.00% |
| 广州地区项目 | 71,121,513.14 | 73,448,342.84 | 已竣工 | |
| 合 计 | 931,549,063.69 | 1,835,998,675.61 | | |

5. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 短期薪酬 | 13,042,445.56 | 88,992,946.92 | 84,494,441.36 | 17,540,951.12 |
| 离职后福利—设定提存计划 | 187,723.45 | 3,184,704.83 | 3,043,223.04 | 329,205.24 |
| 辞退福利 | 513,557.53 | 1,041,455.00 | 1,335,994.67 | 219,017.86 |
| 一年内到期的其他福利 | | 147,281.23 | 147,281.23 | |
| 合 计 | 13,743,726.54 | 93,366,387.98 | 89,020,940.30 | 18,089,174.22 |

(2) 短期薪酬明细情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 11,826,053.81 | 78,490,377.20 | 75,151,706.26 | 15,164,724.75 |
| 职工福利费 | 27,388.80 | 2,583,913.97 | 2,537,246.74 | 74,056.03 |
| 社会保险费 | 58,534.05 | 4,051,102.09 | 3,473,087.23 | 636,548.91 |
| 其中：医疗保险费 | 51,200.46 | 3,928,556.96 | 3,381,806.74 | 597,950.68 |
| 工伤保险费 | 5,476.62 | 97,679.49 | 71,569.24 | 31,586.87 |
| 生育保险费 | 1,856.97 | 24,865.64 | 19,711.25 | 7,011.36 |

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住房公积金 | 778,888.58 | 3,779,225.35 | 3,016,899.01 | 1,541,214.92 |
| 工会经费和职工教育经费 | 351,580.32 | 88,328.31 | 315,502.12 | 124,406.51 |
| 小 计 | 13,042,445.56 | 88,992,946.92 | 84,494,441.36 | 17,540,951.12 |

(3) 设定提存计划明细情况

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------|--------------|--------------|------------|
| 基本养老保险 | 181,669.42 | 3,078,473.55 | 2,944,190.10 | 315,952.87 |
| 失业保险费 | 6,054.03 | 106,231.28 | 99,032.94 | 13,252.37 |
| 小 计 | 187,723.45 | 3,184,704.83 | 3,043,223.04 | 329,205.24 |

6. 应交税费

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

7. 其他应付款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息 | 244,602,529.12 | 203,584,251.30 |
| 应付股利 | 958,419.70 | 958,419.70 |
| 其他应付款 | 1,228,533,105.58 | 1,299,747,870.60 |
| 合 计 | 1,474,094,054.40 | 1,504,290,541.60 |

(1) 应付利息

1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 19,825,131.32 | 9,885,103.27 |
| 短期借款应付利息 | 224,777,397.80 | 193,699,148.03 |

| | | |
|-----|----------------|----------------|
| 小 计 | 244,602,529.12 | 203,584,251.30 |
|-----|----------------|----------------|

2) 重要的已逾期未支付利息情况

本期末已逾期未偿还的应付利息总额为 170,591,739.74 元，其中重要的已逾期未偿还的应付利息情况如下：

| 借款单位 | 类别 | 逾期金额 |
|----------------------|------|----------------|
| 延边农村商业银行有限公司 | 应付利息 | 162,717,071.74 |
| 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司 | 应付利息 | 7,874,668.00 |
| 小 计 | | 170,591,739.74 |

(2) 应付股利

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|------------|
| 普通股股利 | 958,419.70 | 958,419.70 |
| 小 计 | 958,419.70 | 958,419.70 |

(3) 其他应付款

1) 明细情况

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

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

| 项 目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|----------------|-----------|
| 广州穗融企业管理有限公司 | 237,029,884.00 | 往来款 |
| 厦门进衡企业管理有限公司 | 51,575,677.54 | 往来款 |
| 江门市新会区凯富投资开发有限公司 | 50,000,000.00 | 往来款 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 50,000,000.00 | 往来款 |
| 厦门奉朝企业管理有限公司 | 41,447,652.66 | 往来款 |
| 小 计 | 430,053,214.20 | |

8. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|---------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | | 2,385,477,934.54 |
| 已经逾期的长期借款 | 80,428,800.00 | |
| 合 计 | 80,428,800.00 | 2,385,477,934.54 |

(2) 重要的已逾期未偿还的借款情况

| 借款单位 | 期末余额 | 借款利率 | 逾期时间 | 逾期利率 |
|----------------------|---------------|--------|----------|--------|
| 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司 | 80,428,800.00 | 11.00% | 2022/8/5 | 16.50% |

9. 其他流动负债

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|---------------|----------------|
| 拆迁补偿款 注 1 | 1,479,757.83 | 1,479,757.83 |
| 待转销项税额 | 78,753,913.88 | 136,270,861.43 |
| 合 计 | 80,233,671.71 | 137,750,619.26 |

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。

10. 长期借款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|------------------|----------------|
| 抵押借款 | 2,799,668,959.94 | 509,900,000.00 |
| 抵押及质押借款 | 168,058,000.00 | 169,178,000.00 |
| 合 计 | 2,967,726,959.94 | 679,078,000.00 |

11. 长期应付款

1) 明细情况

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 售后回租长期应付款 | | 14,346,837.95 |
| 项目合作长期应付款 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 减: 一年内到期的长期应付款 | | |
| 合 计 | 50,000,000.00 | 64,346,837.95 |

2) 其他说明

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

三、广州粤泰集团股份有限公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

根据公司披露的 2022 年年度报告，公司对外担保情况如下：

1、截止 2022 年 12 月 31 日，粤泰股份对外担保余额为 2,922,835,587.44 元，担保总额占公司净资产的比例为 105%。

2、截止 2022 年 12 月 31 日，粤泰股份对子公司的担保金额为 0；为股东、实际控制人及其关联方提供担保金额为 0；公司未披露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；公司担保总额超过净资产 50%部分的金额为 1,528,004,580.20 元。

3、公司对外担保情况如下：

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 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 |
|---------------------------------|-------------|----------------|------------------|-----------|------------|--------|------------|--------|-------------|--|----------|
| 粤泰股份、江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司 | 公司本部 | 厦门市宝汇通金属资源有限公司 | 540,000,000 | 2021/5/26 | 2024/5/26 | 连带责任担保 | 否 | 是 | 509,700,000 | 无 | 否 |
| 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 | 1,536,537,220.78 | 2020/4/11 | 2025/9/30 | 连带责任担保 | 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为公司对厦门铤潮的担保进行反担保 | 否 |
| 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 | 1,397,548,857.08 | 2022/9/29 | 2025/11/15 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 无 | 否 |

上述内容仅依据公司《2022 年年度报告》所披露内容，本投资风险分析报告无法保证上述担保的真实性、准确性和完整性，提请投资者关注，注意投资风险。

(二) 控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的《2022 年年度报告》及中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审 2023Z00501 号《关于广州粤泰集团股份有限公司非经营性资金

占用及其他关联资金往来情况的专项说明》，截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

（三）涉诉情况分析

根据公司披露的《2023 年半年度报告》，公司重大未决诉讼/仲裁情况如下：

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

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

连带责任；3、判令原告对抵押房产享有优先受偿权；4、判令原告对质押物股权享有优先受偿权；5、判令本案诉讼费由被告承担。该案查封公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司位于广州市越秀区东华西路 52 号广州荣廷府项目部分房产，查封资产账面价值合计 57,635.97 万元。2019 年 12 月 19 日，该案作出一审判决，各方均未上诉。2020 年 1 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权。

(3) 2018 年 3 月 16 日，因经营周转需要，本公司与广州市睿岚通贸易有限公司签署《借款协议》，广州市睿岚通贸易有限公司向本公司提供 2 亿元借款。2018 年，广州市睿岚通贸易有限公司向广州仲裁委提出仲裁请求，要求：1、公司归还借款本金 20000 万；2、自 18 年 8 月 3 日起至实际清偿日按月利率 2%计的利息；3、对侨林苑首、二、三层商场抵押物享有抵押权，并在被申请人不偿还债务时，有权折价、拍卖、变卖所得款优先受偿；4、其余被申请人承担连带责任；5、仲裁及律师费由被申请人承担。公司已就该案与广州市睿岚通贸易有限公司达成和解协议。本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73m²）因该案被轮候查封，查封资产账面价值 22,998.97 万元。2019 年 11 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权，后法院作出终结执行裁定书。

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

(5) 2020 年 8 月，公司就与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，要求对方支付欠款及违约金共计 1,401,561,277.50 元（违约金暂计至起诉之日）。淮南市中级人民法院立案受理，案号为(2020)皖 04 民初 173 号。后，淮南永嘉商业运营管理有限公司对公司提出反诉，法院将本诉反诉合并审理。2021 年 4 月 23 日，收到法院一审判决，判决对方向公司支付交易价款 994,207,500.00 元及违约金 69,749,389.50 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一标准计算至本金给付完毕之日止），

公司向对方支付违约金 80,577,202.2 元。后双方提起上诉，2021 年 12 月，二审法院作出二审判决，判决对方向公司支付交易价款 1,063,105,810.00 及违约金 16,730,563.30 元(暂计算至 2021 年 8 月 24 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一的标准计算至本金给付完毕之日止)，公司向对方支付违约金 82,927,611.16 元及利息 2,010,292.80 元。2022 年 2 月 24 日，公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行，安徽省淮南市中级人民法院立案执行，案号为（2022）皖 04 执 81 号，执行标的 1,103,008,390.50 元。安徽省淮南市中级人民法院出具《执行裁定书》，指定淮南市田家庵区人民法院执行。淮南市田家庵区人民法院已立案执行。

（6）2022 年 2 月，原告安徽江龙投资有限公司就与被告广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案事宜向淮南田家庵区法院提起诉讼，诉请粤泰股份归还股权转让款 35,350,982.77 元及逾期付款利息(按每日 0.05%的标准自 2021 年 12 月 14 日起计算)，律师代理费、诉讼费、保全费。2022 年 5 月法院作出一审判决，粤泰股份提起上诉。2022 年 9 月底，二审法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。该案二审判决生效后，安徽江龙投资有限公司于 2022 年 12 月依据生效判决书申请强制执行。2022 年 12 月 21 日收到执行材料。2022 年 12 月 31 日该案终本。

（7）2022 年，原告中建卓越建设管理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷，原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、两被告退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 19860206.42 元、逾期利息 957317；2.承担案件诉讼费、保全费。公司于 2022 年 11 月收到该案起诉材料，于 2023 年 3 月 21 日开庭。2023 年 6 月 28 日追加被告安徽江龙投资有限公司后进行第二次开庭。2023 年 8 月 14 日收到一审判决，已上诉。

（8）2022 年，原告粤泰股份就与被告广州华月餐饮有限公司，潘焰云，苏自达，陶勤，广州福之缘按摩沐足有限公司，何宇昊，广州倾世之颜美容有限公司；第三人王妙颜物权保护纠纷一案向广州市天河区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、被告立即向原告、返还其承租、占有的 2896.30 平方米场地，场地位于广

州市天河区天河北路侨林街 59 号三层商场(下称“涉案商场”); 2、被告共同向原告支付占用费(自 2016 年 10 月 31 日起按照每月 230,027.00 元计算至实际返还涉案商场之日止。暂计至 2022 年 5 月 31 日为 15,626,471.00 元); 3、被告承担案件受理费、财产保全费。广州市天河区人民法院已于 2022 年 6 月立案, 暂定 9 月 28 日第一次开庭, 10 月 17 日第二次开庭, 现案件仍在审理阶段。2023 年 5 月 31 日收到一审判决, 2023 年 6 月 13 日寄出上诉状。网络查询, 二审暂定于 2023 年 10 月 19 日开庭。

(9) 2022 年, 原告广东建设工程监理有限公司诉被告淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份之间的建设工程监理合同纠纷案, 原告向淮南市田家庵区人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、退还履约保证金 400000 元、支付附加工作报酬 24673295.21 元、逾期利息 1197545.79 元; 2、承担案件受理费、保全费。公司于 2022 年 11 月收到起诉材料, 于 2023 年 3 月 21 日开庭。2023 年 6 月 28 日追加被告安徽江龙投资有限公司后进行第二次开庭。2023 年 8 月 14 日收到一审判决, 已上诉。

(10) 2022 年 7 月, 原告广州银行股份有限公司科技园支行就与被告粤泰股份、杨树坪间金融借款合同纠纷一案, 向广州市中级人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期; 2、请求判令被告一偿还原告贷款本金余额 107,770,000.00 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利(暂计至 2022 年 6 月 26 日, 逾期利息 1,502,604.03 元、罚息 95,625.09 元、复利 10,937.22 元, 本息合计为 109,379,166.34 元, 从 2022 年 5 月 31 日始, 利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计算); 3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产(详见附件《抵押财产清单》)拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿; 4.请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任; 5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用(包括但不限于诉讼费、保全费等)。公司于 2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料; 后提出管辖权异议, 管辖权异议审理结束后, 通知 2023 年 5 月 17 日开庭。2023 年 7 月 27 日收到一审判决书, 已上诉。

(11) 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司就与粤泰股份、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司债权转让合同纠纷一案, 向长沙市开福区人民法院

提起诉讼，诉讼请求：1、判令被告一、被告二共同偿还剩余重组债务资金本金 8050 万元、重组宽限补偿金 540.69 万元（暂计至 2022 年 8 月 31 日）、违约金 400.75 万元（暂计至 2022 年 8 月 31 日）；2、判令对被告二抵押的位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村商场及公寓的在建工程、天鹅湾小区 A 区 3 栋共 112 套住宅及一城乡住宅土地使用权在诉请第一项、第三项债务范围内享有优先受偿权；3、判令二被告共同承担案件受理费、公告费、保全费等费用。公司收到诉讼材料后已提出管辖权异议，2023 年 3 月 10 日收到驳回管辖权异议的裁定书。3 月中旬，公司提起管辖权异议上诉。管辖权异议审理结束后，法院通知 2023 年 8 月 25 日开庭。

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

（13）2022 年 10 月，原告北京建贸永信玻璃实业公司与被告北京东华虹湾公司、华鑫信托、广州粤泰股份公司关于抵押合同纠纷一案，北京建贸永信玻璃实业公司向北京西城区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、确认与华鑫信托（实际资金方为延边农商行，华鑫信托受托放款）签署的抵押合同及其补充协议无效；2、确认北京市朝阳区百子湾路 29/31 号土地抵押登记无效；3、被告承担本案诉讼费。12 月 26 日已开庭发表答辩意见，但因各方提交了新证据，法院拟安排二次开庭，时间暂未定。2023 年 4 月，北京西城区法院裁定本案移送北京金融法院处理。2023 年 7 月，收到北京金融法院裁定，因原告未在法定期限内预缴案件受理费，按原告撤回起诉处理。

（14）北京建贸永信玻璃实业公司与北京东华虹湾公司、大连伟宁、广州粤泰股份公司关于抵押合同纠纷一案，原告北京建贸永信公司向北京朝阳区人民法

院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》（编号：华信贷字 171052021-抵 5）无效；2、确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房屋办理的抵押登记无效；3、请求判令三被告共同承担本案的诉讼费用。公司于 2022 年 10 月 21 日收到诉讼材料，通知 11 月 21 日开庭；因送达问题，取消开庭；后通知 2023 年 4 月 21 日开庭，法官当庭明确本案管辖存在问题，将依职权移送至有管辖权的法院。2023 年 7 月，北京朝阳区法院裁定本案移送北京第三中级人民法院处理。。

（15）北京建贸永信玻璃实业公司就与北京东华虹湾房地产开发有限公司、华鑫国际信托有限公司、广州粤泰集团股份有限公司抵押合同纠纷一案，原告建贸永信公司向北京朝阳区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求法院确认被告一与被告二签订的《抵押合同》（编号：华鑫单信字 2018138 号-贷款-补充-2）、《信托借款合同之补充合同》（编号：华鑫单信字 201838 号-贷款-补充-3）无效；2、请求法院确认被告一与被告二就北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房屋办理的抵押登记无效；3、请求三被告共同承担本案诉讼费用。公司于 2022 年 10 月 21 日公司收到诉讼材料，通知 2022 年 11 月 21 日开庭；后因送达问题，取消开庭；后通知 2023 年 4 月 21 日开庭，法官当庭明确本案管辖存在问题，将依职权移送至有管辖权的法院。2023 年 7 月，北京朝阳区法院裁定本案移送北京第三中级人民法院处理。。

（16）2022 年，延边农村商业银行股份有限公司因金融借款合同纠纷向北京金融法院提起诉讼，诉请判令广州粤泰集团股份有限公司向延边农村商业银行股份有限公司偿还融资本金 4 亿元及截止 2021 年 12 月 21 日利息 126,517,071.7 元及相应罚息、违约金；诉请判令公司下属控股公司北京东华虹湾房地产开发有限公司承担抵押担保责任。2022 年 6 月 17 日，公司收到北京金融法院寄达的《应诉通知书》等相关材料。公司收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议。管辖权异议审理结束后，法院于 2023 年 7 月 14 日组织庭前会议，进行证据交换等。

（17）2022 年 11 月底，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令广州粤泰控股集团有限公司和湖南华泰嘉德投资置业有限公司共同支付租赁本金

226728230.78 元、租赁费用 9736225.85 元、截至 2022 年 11 月 30 日的违约金 62801800.02 元（自 2022 年 11 月 30 日起的违约金按日万分之五计算）；2、判令对耿鑫抵押的位于荔湾区南岸路荟文街 7 套不动产享有优先受偿权；3、判令对湖南泰德置业抵押的位于郴州北湖区骆仙街高壁村高壁大市场的 786 套在建建筑物享有优先受偿权；4、判令对广州市荔弘贸易有限公司抵押的位于南岸路荟文四街 3 套不动产享有优先权；5、判令粤泰控股对本案债务承担连带清偿责任；6、判令杨树坪对本案债务承担连带清偿责任；7、判令林丽娜在与杨树坪的共同财产范围内，对本案债务承担连带清偿责任；8、判令全部被告承担全部诉讼费用。被告湖南嘉德置业收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议，2023 年 6 月底收到法院送达的撤回管辖权异议上诉的裁定。法院通知将于 2023 年 9 月 13 日开庭。

（18）2022 年 12 月，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令粤泰股份偿还借款本金 417500190.70 元、暂计至 2022 年 11 月 29 日的借款利息、复利、罚息、违约金合计 276566932.02 元（前述罚息、复利、违约金合计计息利率以 24%为限）；2、判令对广州普联房地产开发有限公司抵押的位于广州从化亿城花园 140 套不动产享有优先受偿权；3、判令对北京东华虹湾房地产开发有限公司抵押的位于北京市朝阳区百子湾路 29/31 号 1 幢等 27 幢楼及其土地使用权的不动产享有优先受偿权；4、判令粤泰控股对粤泰股份债务承担连带清偿责任；5、判令杨树坪对粤泰股份债务承担连带清偿责任；6、判令林丽娜在与杨树坪共同财产范围内，对粤泰股份债务承担连带清偿责任；7、判令全部被告承担全部诉讼费用。2023 年 1 月底公司收到诉讼材料，法院组织于 2023 年 8 月 8 日开庭。

（19）公司下属控股公司江门市悦泰置业有限公司（公司下属公司江门市粤泰发展有限公司持有其 50%股权，下称“江门悦泰”）作为借款人于 2021 年 5 月 19 日与华润深国投信托有限公司（下称“华润信托”）签订了《华润信托·鼎新 327 号集合资金信托计划特定资产收益权转让及回购合同》等相关协议，约定借款本金金额为人民币 90,000 万元，目前借款余额为人民币 50,970 万元。2023 年 6 月 15 日，公司收到法院送达的(2023)粤 07 执 813 号《执行裁定书》，华润信托作为申请执行人，依据福建省厦门市鹭江公证处作出(2023)厦鹭证执字第 617

号执行证书，申请对被执行人江门悦泰、江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司、上海世茂建设有限公司、厦门市宝汇通金属资源有限公司、广州粤泰集团股份有限公司、世茂集团控股有限公司履行执行证书项下义务。江门市中级人民法院裁定查封、冻结被执行人银行存款人民币 670,000,000 元或相应外币；银行存款不足清偿的，查封其同等价值的房产、土地使用权、汽车、股权、设备等财产。

以上涉诉情况分析，系根据广州粤泰集团股份有限公司披露的 2023 年半年度报告，鉴于无法保证粤泰股份既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映粤泰股份涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国登记结算提供的证券质押及司法冻结明细表，公司前十大股东（含待确权股份）所持公司股份被质押、冻结的情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量 (股) | 持股比例 (%) | 质押或冻结状态 | 质押或冻结数量(股) |
|----|------------------------------|-------------|-------------|---------|-------------|
| 1 | 广州城启集团有限公司 | 513,376,000 | 20.24 | 质押/冻结 | 513,376,000 |
| 2 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 384,638,000 | 15.17 | 质押/冻结 | 384,638,000 |
| 3 | 西藏信托有限公司—西藏信托—华歆 3 号集合资金信托计划 | 211,014,250 | 8.32 | 冻结 | 211,014,250 |
| 4 | 广州建豪房地产开发有限公司 | 128,111,320 | 5.05 | 质押/冻结 | 128,111,320 |
| 5 | 山东省金融资产管理股份有限公司 | 120,224,400 | 4.74 | - | - |
| 6 | 广州豪城房产开发有限公司 | 117,107,328 | 4.62 | 质押/冻结 | 117,107,328 |
| 7 | 西藏棕榈创业投资有限公司 | 98,858,506 | 3.90 | 质押/冻结 | 98,858,506 |
| 8 | 广州新意实业发展有限公司 | 35,822,514 | 1.41 | 质押/冻结 | 35,822,514 |
| 9 | 邹锡昌 | 20,489,925 | 0.81 | - | - |
| 10 | 浙江中泰创展企业管理有限公司 | 17,900,000 | 0.71 | 冻结 | 17,900,000 |

| | | | |
|----|---------------|-------|---------------|
| 合计 | 1,647,542,243 | 64.96 | 1,506,827,918 |
|----|---------------|-------|---------------|

(五) 退市公司曾被纳入沪深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

(六) 退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

(一) 最近年度财务报告的审计意见

公司 2022 年度财务报表经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中喜财审 2023S01378 号审计报告，审计意见类型为带强调事项段和持续经营重大不确定性段落的无保留意见，强调事项段和持续经营重大不确定性意见如下：

1、与持续经营相关的重大不确定性

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

2、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注“十六、其他重要事项（7）”描述了粤泰股份的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司被申请破产清算，此事项对粤泰股份股东及股权结构可能会产生重大影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

(二) 公司的持续经营存在的重大不确定性

如财务报表附注“四、（二）持续经营”部分所述，粤泰股份 2022 年度发生归母净亏损 13.47 亿元，2021 年度发生归母净亏损 8.25 亿元；期末未受限的货

币资金 1,170.83 万元；期末借款中到期未重新签订展期合同的借款 4.80 亿元，已逾期应付利息 1.71 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十四、重大未决诉讼/仲裁（11）（12）（17）”的涉诉情况、“十五、4、其他资产负债表日后事项说明（5）”所示，表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据粤泰股份披露的 2022 年年度报告及相关公告，截至本报告出具日，未发现粤泰股份涉及破产重整及破产清算相关事项，但不排除未来公司经营持续恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

（四）法律风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、广州粤泰集团股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

（五）其他风险

以上关于公司的投资风险分析，系根据公司公开披露信息整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行信息披露义务，且可能发生公告期后事项，因而本投资风险分析报告可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者注意。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于广州粤泰集团股份有限公司投资风险分析的报告》的盖章页)

