粤泰 3

400191

广州粤泰集团股份有限公司

半年度报告

2025

重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、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）张波保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本半年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。

四、本半年度报告未经会计师事务所审计。

五、本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

不适用

目录

第一节 公司概况 5

第二节 会计数据和经营情况 6

第三节 重大事件 13

第四节 股份变动及股东情况 19

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 21

第六节 财务会计报告 23

附件Ⅰ 会计信息调整及差异情况 114

附件Ⅱ 融资情况 115

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	公司证券与投资者关系管理中心

释义

释义项目		释义
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
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
股转平台	指	全国中小企业股份转让系统

第一节　公司概况

企业情况			
公司中文全称	广州粤泰集团股份有限公司		
英文名称及缩写	GUANGZHOUYUETAIGROUPCo.，Ltd.		
	GZYT		
法定代表人	杨树坪	成立时间	1983 年 6 月 15 日
控股股东	无控股股东	实际控制人及其一致行动人	无实际控制人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-自有房地产经营活动（K70）-自有房地产经营活动（K704）-自有房地产经营活动（K7040）		
主要产品与服务项目	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;		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	粤泰 3	证券代码	400191
进入退市板块时间	2023 年 9 月 8 日	分类情况	每周交易三次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	2,536,247,870
主办券商（报告期内）	西南证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路 32 号		
联系方式			
董事会秘书姓名	蔡锦鹭	联系地址	广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼
电话	020-87372621	电子邮箱	31662396@qq.com
传真	020-87372621		
公司办公地址	广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼	邮政编码	510600
公司网址	www.gzytgf.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	9144010119068063 29		
注册地址	广东省广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼		
注册资本（元）	2,536,247,870	注册情况报告期内是否变更	否

第二节　会计数据和经营情况

一、　业务概要

（一）　商业模式

公司在房地产业务领域耕耘多年，作为广州市的房地产开发商，有三十多年住宅小区项目开发建设的经验。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，为公司的发展打下了坚实的基础。公司倾力打造的“天鹅湾”品牌，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。

当前，公司核心业务为房地产开发，业务范围主要集中在国内的北京、广州、深圳、江门、淮南、郴州等城市以及柬埔寨的金边等地。公司专注于商住类住宅产品的开发，采取自主开发为主导的经营模式，稳步前行。近几年，公司秉承“稳健”的经营方针，致力于现有项目的精细化管理。公司目前即使受自身债务和流动性问题的影响，仍保证部分地区的“保交楼”任务按时完成，努力践行企业的责任和担当。

近几年，受经营环境和流动性紧张等因素的影响，导致公司的经营业绩产生较大的亏损，公司近几年也未通过对外投资的方式获取新的开发项目。截至目前，公司对恒大的大额应收款仍未能全额收回，融资功能未能得到恢复。逾期债务导致公司面临较多的诉讼和仲裁，公司及部分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，公司部分项目存货、在建工程、存量物业等资产都已分别为债务进行质押或抵押。上述亏损、债务和诉讼等问题对公司的持续经营能力造成了重大不确定性。

针对公司目前的主要困难，未来公司经营重点将放在化解流动性风险和提高持续性经营能力上，力争降低相关经营和财务风险，切实维护公司及全体股东的利益。

（二）　与创新属性相关的认定情况

□适用 √不适用

（三）　房地产行业经营性信息分析

√适用 □不适用

1.　房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	总占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	剩余建筑面积(平方米)
1	东华虹湾	19,622.9	12,759.68	12,759.68
2	柬埔寨金边市 189 号、195 号地块	15,383.00	/	/
3	江门江海花园地块二（酒店用地）	7,276	25,000	25,000
4	郴州天鹅湾 B 地块	8,324	28561.5	28561.5
合计		50,605.90	66,321.18	66,321.18

2. 房地产开发情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	经营业态	开发状态	在建面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	本期竣工面积(平方米)	预计总投资金额（万元）	累计已投资金额（万元）
1	雅鸣轩项目	住宅、商业	在建	40,337.22	0	0	90,000	110,668.67
2	磅湛粤泰城	商业	在建	1780.30	0	0	/	1,617.84
3	悦泰·珠西商务中心	商业	被司法处置中	265,649.83	0	0	481,592	160,168.00
4	高璧综合大市场	商业	在建	73,490.04	404,686.32	0	250,000	181,047.20
5	郴州天鹅湾	商住	在建	180,436.54	58,077.04	0	110,000	72,971.80
6	洞山天鹅湾	住宅	在建	112,101	315,762.54	37,799.29	200,000	130,600
合计				673,794.93	778,525.90	37,799.29	1,131,592	657,073.51

3. 房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	经营业态	可售面积(平方米)	累计销售面积(平方米)	本期销售面积(平方米)	本期销售金额（万元）	累计结算面积(平方米)	本期结算面积(平方米)	本期结算金额（万元）
1	磅湛粤泰城	排屋	1,363.90	416.40	0	0	416.40	0	0
2	磅湛粤泰城	土地	3,427.08	113,066.54	420	77.52	113,066.54	420	77.52
3	江门江海花园	住宅、商业（含车位）	26,295.00	682,415.00	546.30	148.00	658,563.50	2,195.95	1,087.00
4	广州东华西	住宅	5,174.02	12,718.36	0	0	13,101.86	122.75	1,074.94
5	广州益丰三期	车位	182.65	1,668.99	0	0	0	0	0
6	从化亿城泉说	住宅	24,559.57	44,496.43	0	0	0	0	0
7	郴州高	商业	341,304.38	287,722.59	96.32	110.77	0	0	0

	璧综合大市场								
8	郴州天鹅湾	商住	26,676.96	55,013.74	945.1	426.50	0	0	0
9	洞山天鹅湾	住宅	231,796	196,134	1,031	707.00	185,000	9,846	6,785.98
合计			660,779.56	1,393,652.05	3,038.72	1,462.83	970,148.30	12,584.70	9,025.44

4. 房地产出租情况

√适用 □不适用

序号	项目名称	经营业态	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)
1	江门江海花园	商业	16,072.39	13,364.06
2	城启大厦及零星物业	住宅、商业、写字楼、车位	38,970.20	29,976.41
3	高璧综合大市场	商业、仓储	172,885.68	4,569.29
合计			227,928.27	47,909.76

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	128,762,391.67	365,731,196.76	-64.79%
毛利率%	8.41%	14.86%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-480,474,023.86	-967,704,813.14	不适用
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-462,446,311.82	-966,130,579.06	不适用
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	不适用	-232.29%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	不适用	-231.91%	-
基本每股收益	-0.19	-0.38	不适用
偿债能力	**本期期末**	**上年期末**	**增减比例%**
资产总计	7,626,079,256.35	7,963,177,562.26	-4.23%
负债总计	9,554,635,305.44	9,413,061,932.82	1.50%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-1,726,962,192.23	-1,244,699,699.63	不适用

归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-0.68	-0.49	不适用
资产负债率%（母公司）	104.05%	100.60%	-
资产负债率%（合并）	125.29%	118.21%	-
流动比率	74.01%	76.76%	-
利息保障倍数	-0.34	-1.53	-
营运情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
经营活动产生的现金流量净额	255,053.06	-1,672,496.48	115.25%
应收账款周转率	1.94	4.13	-
存货周转率	0.02	0.06	-
成长情况	**本期**	**上年同期**	**增减比例%**
总资产增长率%	-4.23%	-8.46%	-
营业收入增长率%	-64.79%	61.71%	-
净利润增长率%	50.60%	-61.45%	-

三、 财务状况分析

（一） 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	40,227,612.17	0.53%	33,799,955.96	0.42%	19.02%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	55,764,509.35	0.73%	76,869,068.55	0.97%	-27.46%
预付账款	12,479,991.37	0.16%	26,237,709.92	0.33%	-52.43%
其他应收款	1,973,788,217.58	25.88%	2,240,586,738.56	28.14%	-11.91%
存货	4,867,818,252.56	63.83%	4,717,844,984.84	59.25%	3.18%
其他流动资产	27,963,943.67	0.37%	32,408,961.23	0.41%	-13.72%
长期股权投资	238,646,354.12	3.13%	240,152,441.35	3.02%	-0.63%
投资性房地产	327,054,858.42	4.29%	507,140,954.77	6.37%	-35.51%
固定资产	38,681,336.89	0.51%	40,942,929.20	0.51%	-5.52%
使用权资产	22,322,929.77	0.29%	25,366,965.63	0.32%	-12%
无形资产	23,645.82	0.00%	23,645.82	0.00%	0.00%
长期待摊费用	1,321,604.67	0.02%	1,817,206.47	0.02%	27.27%
其他非流动资产	19,985,999.96	0.26%	19,985,999.96	0.25%	0.00%
短期借款	553,436,380.49	7.26%	553,201,440.00	6.95%	0.04%
应付账款	876,110,295.32	11.49%	924,086,984.19	11.60%	-5.19%
预收款项	17,239,814.95	0.23%	16,986,976.30	0.21%	1.49%
合同负债	542,578,322.77	7.11%	599,352,237.30	7.53%	-9.47%
应付职工薪酬	20,464,591.68	0.27%	19,913,148.02	0.25%	2.77%
应交税费	883,662,670.71	11.59%	884,772,024.49	11.11%	-0.13%
其他应付款	3,822,270,360.49	50.12%	3,429,087,977.46	43.06%	11.47%

一年内到期的非流动负债	2,664,493,321.44	34.94%	2,805,442,321.44	35.23%	-5.02%
其他流动负债	47,798,815.15	0.63%	52,877,082.21	0.66%	-9.60%
长期借款	71,000,000.00	0.93%	71,000,000.00	0.89%	0.00%
长期应付款	50,000,000.00	0.66%	50,000,000.00	0.63%	0.00%
递延所得税负债	5,580,732.44	0.07%	6,341,741.41	0.08%	-12%

项目重大变动原因

其他应收款：报告期内，公司以以物抵债的方式实现部分债权回收所致。
合同负债：报告期内，主要以淮南安徽理工大学西校区项目交楼结转收入所致。
其他应付款：主要为报告期内计提贷款利息导致增加。
一年内到期的非流动负债：与厦门国际银行债务重组，以投资性房地产偿还厦门国际银行借款。

（二） 营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	128,762,391.67	-	365,731,196.76	-	-64.79%
营业成本	117,929,652.74	91.59%	311,376,433.57	85%	62.13%
毛利率	8.41%	-	14.86%	-	-
销售费用	2,605,163.57	2.02%	4,256,715.00	1.16%	-38.80%
管理费用	24,729,037.63	19.21%	36,975,927.89	10.11%	-33.12%
财务费用	355,349,863.88	275.97%	498,652,932.33	136.34%	-28.74%
信用减值损失	-33,279,818.49	-25.85%	-58,815,789.86	-16.08%	不适用
资产减值损失	-49,253,697.65	-38.25%	-405,102,939.43	-110.77%	不适用
投资收益	-1,506,087.23	-1.17%	-1,460,061.81	-0.40%	不适用
营业利润	-476,348,520.76	-369.94%	-964,107,673.15	-263.61%	不适用
营业外支出	495,641.12	0.38%	1,957,934.88	0.54%	-74.69%
净利润	-477,063,534.17	-370.50%	-965,770,293.90	-264.07%	不适用
经营活动产生的现金流量净额	255,053.06	-	-1,672,496.48	-	
投资活动产生的现金流量净额	-80,000.00	-	18,000,000.00	-	
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-18,416,659.05	-	

项目重大变动原因

营业收入：报告期内，交付的楼盘较上期有所减少。
营业成本：报告期内，交付的楼盘较上期有所减少，导致成本结转减少。
毛利率：房地产销售价格降低导致毛利率减少。
销售费用、管理费用：公司员工减少，职工薪酬发放降低，降低费用开支所致。
资产减值损失：存货减值较上期计提数减少。
投资活动产生的现金流量净额：上期收到出售子公司款项。

筹资活动产生的现金流量净额：上期偿还银行贷款本息，本报告期未偿还。

四、 投资状况分析

（一） 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州普联房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	55,555,600	640,238,619.29	-17,589,099.00	0	-106,516.12
江门市粤泰发展有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	666,643,828.14	50,246,240.47	0	-88.79
香港粤泰置业投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000	729,427,627.44	-62,966,968.31	0	0
广州旭城实业发展有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000	657,389,957.94	-65,136,866.02	10,749,406.67	-4,032,515.57
江门市粤泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	120,000,000	1,424,185,619.92	172,593,769.52	22,569,370.96	-14,015,588.59
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000	287,532,741.22	-31,506,977.30	67,859,851.41	22,859,689.68
深圳市大新佳业投资发展有限公司	参股公司	房地产开发	500,000,000	449,742,331.80	431,079,472.79	0	-558,615.01
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	参股公司	房地产开发	88,000,000	1,193,339,286.73	26,194,436.28	31,915,466.07	-6,132,553.70

主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
深圳市大新佳业投资发展有限公司	有关联	参与经营
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	有关联	参与经营

（二） 理财产品投资情况

□适用 √不适用

（三） 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、 企业社会责任

√适用 □不适用

公司努力保证湖南郴州等地的“保交楼”任务按时完成，践行企业的责任和担当。

六、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
持续经营能力风险	本公司 2025 年半年度发生归母净亏损 4.80 亿元，期末未受限的货币资金 258.53 万元；期末已逾期的长、短期借款本金 31.48 亿元，已逾期未支付的利息及违约金 23.87 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十、（二）1、重大未决诉讼/仲裁”的众多涉诉情况所示，本公司的持续经营能力存在重大不确定性。
本期重大风险是否发生重大变化	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.（一）
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.（二）
是否对外提供借款	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	□是 √否	三.二.（三）
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.（四）
是否存在经股东会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	□是 √否	三.二.（五）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.（六）
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	三.二.（七）
是否存在破产重整事项	□是 √否	

二、 重大事件详情

（一） 诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额	占期末净资产比例%
作为原告/申请人	1,466,328,490.53	-76.03%
作为被告/被申请人	6,321,301,452.57	-328%
作为第三人	0	0.00%
合计	7,787,629,943.10	-403.81%

2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
临 2022-034 号	原告/申请人	买卖合同纠纷	否	1,466,328,490.53	否	已立案执行
临 2022-032 号	被告/被申请	金融借款	否	875,389,833.33	否	收到二审判

	人	合同纠纷				决后，延边农商行已申请执行，同时申请再审。
临 2024-025 号	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	897,584,312.93	否	正在执行过程中，已申请再审。
临 2024-025 号	被告/被申请人	融资租赁合同纠纷	否	380,841,838.92	否	正在执行过程中，已申请再审。
临 2023-045 号	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	936,733,540.34	否	正在执行过程中。
临 2023-010 号	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,069,506,444.72	否	正在执行过程中。
临 2024-024 号	被告/被申请人	金融借款合同纠纷	否	1,121,547,603.27	是	已收到二审判决，维持原判。
临 2025-017 号	被告/被申请人	金融借款合同纠纷/建设施工合同纠纷/劳动仲裁等	否	147,102,929.34	否	相关案件金额及案件状况等统计至 2025 年 7 月 10 日。

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

1、根据 2023 年 12 月 27 日收到的北京金融法院民事判决书（2022）京 74 民初 1038 号及(2024)京民终 195 号，截至 2025 年 6 月 30 日，公司对延边农村商业银行有限公司借款本金及利息未能及时清偿所产生的逾期罚息共计 875,389,833.33 元。延边农商行已对该案申请执行，同时，向最高院申请再审。

2、根据 2023 年 6 月 13 日广东省江门市中级人民法院（2023）粤 07 执 813 号执行通知书，截至 2025 年 6 月 30 日，公司下属控股公司江门市悦泰置业有限公司对华润深国投信托有限公司借款本金及利息未能及时清偿所产生的逾期罚息共计 936,733,540.34 元。本案已立案执行，目前已终本。被执行人江门市悦泰置业有限公司名下位于江门市新会区南新区的面积为 104,627 ㎡土地使用权及地上建筑物分别于 2024 年 4 月 30 日、2024 年 5 月 22 日在阿里司法拍卖网站上进行二拍和变卖，均因无人出价流拍。

3、中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达资产”）于 2019 年陆续收购了公司及公司下属公司对广州市睿岚通贸易有限公司、广州市顺翱钧贸易有限公司、中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司、大连伟宁投资有限公司、华信信托股份有限公司、长城国兴金融租赁有限公司共计 6 笔不良债务（上述不良债务合称“信达债务 B 包”）。信达资产收购上述不良债务的总成本约为 16 亿元。

2023 年，信达资产陆续对上诉债务进行起诉，截至 2025 年 6 月 30 日，公司对信达债务 B 包的本金及利息未能及时清偿所产生的逾期罚息共计 2,347,932,596.56 元。本案目前正在执行过程中，针对信达债务 B 包项下原债权人为中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司的执行案件，法院已拍卖处置为该债权提供抵押担保的部分物业，拍卖成交总价约为 1981 万元；针对原债权人为大连伟宁投资有限公司的执行案件，法院已拍卖处置为该债权提供抵押担保的部分物业，拍卖成交价约为 476 万元。截至本报告披露日，公司通过网络查询到关于信达债务 B 包中涉及原债权人大连伟宁债务的执行立案信息，案

号为（2025）粤 01 执 4136 号，执行标的为人民币 278358208 元。经公司核实，该执行案件中，信达资产对广州粤泰集团股份有限公司及公司该笔债务的相关担保方广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、北京东华虹湾房地产开发有限公司提供的部分抵押物享有优先受偿权。

4、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。

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。

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。

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。

报告期内，为积极配合淮南仁爱项目的保交楼任务，顺利推进项目的复工复产、保障小业主及各方的权益。公司与淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、中建四局第六建设有限公司及其他相关方达成一致，报告期内优先实现了公司保全资产中的 265 套商品房的网签备案。同时，各方同意，在后续保交楼的 13、15 号及 16-18 号楼的建设中，由公司落实施工总承包单位进场施工。

5、公司下属全资公司广州远泰股权投资管理有限公司于 2022 年与信达资产签署了《债务重组合同补充协议》等相关合同，截至 2025 年 6 月 30 日，公司对信达的债务 A 包本息余额为人民币 1,121,547,603.27 元。公司于 2023 年 11 月 29 日收到广州市中级人民法院送达的起诉状、证据材料以及应诉通知书、举证通知书等案件材料，信达资产已就上述借款事项向广州市中级人民法院提起诉讼。2024 年 10 月 8 日收到一审判决，广州中院认定债权本金为 860,950,102.86 元，重组款项补偿金为 5,796,692.71 元，违约金按日万分之五计算，另需承担律师费 5 万元，厦门奉朝公司已上诉。2025 年 7 月 18 日，收到二审判决，维持原判。

6、上述案件的基本情况、进展及其余重大未决诉讼/仲裁详见财务报表附注“重大未决诉讼/仲裁”。

（二） 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

□是 □否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			

								实际控制人及其控制的企业	
1	厦门市宝汇通金属资源有限公司、江门市悦泰置业有限公司	936,733,540.33	0	936,733,540.33	2021年5月28日	2026年3月21日	连带	否	已事前及时履行
2	厦门锬潮贸易有限公司	231,326,280.98	0	231,326,280.98	2020年4月11日	2025年9月30日	连带	否	已事前及时履行
3	厦门锬潮贸易有限公司、广州旭城实业发展有限公司	2,347,932,596.56	0	2,347,932,596.56	2022年9月29日	2025年11月15日		否	已事前及时履行
4	广州远泰股权投资管理有限公司	1,121,547,603.27	0	1,121,547,603.27	2020年4月11日	2025年9月30日		否	已事前及时履行
合计	-	4,637,540,021.14		4,637,540,021.14	-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

①截止报告期，本公司持有江门市悦泰置业有限公司50%股权。本公司为其担保明细为：江门市悦泰向华润深国投信托有限公司借款90,000万元，借款余额50,970万元。公司下属公司江门市悦泰置业有限公司因经营需要拟向金融机构申请融资人民币90,000万元。公司、公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司（持有江门悦泰50%股权，以下简称“江门粤泰发展”）共同提供了相应的担保。同时应资金方要求，第三方宝汇通也为江门悦泰本次融资提供90,000万元连带责任保证担保。鉴于宝汇通为江门悦泰本次融资事项提供的90,000万元全额担保中有54,000万元用于江门悦泰的非合作范围开发建设。因此本公司、江门粤泰发展及江门悦泰相应为宝汇通提供54,000万元对应的反担保。

鉴于江门悦泰未能按协议约定支付当期回购溢价款，华润深国投信托有限公司要求江门悦泰于2023年3月21日提前履行回购义务，提前收回全部回购本金、回购溢价、违约金及相关费用；要求公司、江门粤泰发展及江门悦泰履行相关担保义务。其后，华润深国投信托有限公司向福建省厦门市莺江公证处就上述借款逾期事项申请出具执行证书，要求江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司、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各自的合同义务。福建省厦门市莺江公证处就华润深国投信托有限公司的申请请求作出（2023）厦莺证执字第617号执行证书。截至报告期末，上述借款及相关费用为人民币936,733,540.33元。

2023 年 6 月 15 日，公司收到法院送达的相关《执行通知书》、《执行裁定书》等相关材料，华润深国投信托有限公司作为申请执行人，将江门市悦泰置业有限公司、江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司、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列为被执行人，目前该案已终本。被执行人江门市悦泰置业有限公司名下位于江门市新会区南新区的面积为 104,627 ㎡土地使用权及地上建筑物分别于 2024 年 4 月 30 日、2024 年 5 月 22 日在阿里司法拍卖网站上进行二拍和变卖，均因无人出价流拍。江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司各持有的提供质押的江门市悦泰置业有限公司 50%股权被冻结。

在执行期间，中铁建工集团有限公司向法院起诉江门悦泰置业、第三人华润深国投信托有限公司建设工程施工合同纠纷，中铁建工集团有限公司诉讼请求为：1、解除施工合同；2、支付工程款 193853444.48 元，并按 LPR 的 1.5 倍计息；3、在欠付工程款范围内对 70 层项目拍卖款享有优先受偿；4、被告承担诉讼费。华润信托以其为利害关系人为由，申请作为本案第三人，法院已同意将华润信托列为第三人。该案一审判决已驳回原告中铁建工集团有限公司的起诉。驳回起诉后，中铁向广东高院提起上诉，广东高院裁定本案由江门中院重新审理，目前该案正在审理中。

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

2023 年，公司收到广州市中级人民法院送达的起诉状、证据材料以及应诉通知书、举证通知书等案件材料，信达资产已就债务 A 包事项向广州市中级人民法院提起诉讼。目前该案件二审已判决。截止报告期，远泰投资向信达资产借款余额 860,950,102.86 元，厦门锬潮贸易有限公司向信达资产借款余额 154,707,427.50 元，上述借款及相关费用 1,352,873,884.25 元。

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

2023 年，公司收到广州市中级人民法院寄送的关于信达债务 B 包中涉及原债权人中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司债务的《执行通知书》（（2023）粤 01 执恢 464 号、（2023）粤 01 执恢 463 号）等相关材料。截至本报告披露日，公司合计已收到信达债务 B 包中涉及原债权人中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司债务、原债权人广州市睿岚通贸易有限公司债务及原债权人大连伟宁投资有限公司债务共 4 份《执行通知书》。

除上述披露恢复执行的信达债务 B 包债务以外，信达资产已分别于 2022 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 1 日向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院、辽宁省大连市中级人民法就信达债务 B 包中涉及原债权人华信信托股份有限公司、长城国兴金融租赁有限公司两笔债务对公司提起诉讼。目前涉及原债权人华信信托股份有限公司的诉讼案件、债权人长城国兴金融租赁有限公司的诉讼案件二审已判决，维持原判。信达已对两案申请执行，公司已就两案向最高院申请再审。截至报告期末，债务 B 包借款本金余额 1,212,503,218.58 元，上述借款及相关费用 2,347,932,596.56 元。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额

报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	4,637,540,021.14	4,637,540,021.14
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	0	0
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	4,637,540,021.14	4,637,540,021.14
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	4,637,540,021.14	4,637,540,021.14
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

□适用 √不适用

（三） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（四） 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力,接受劳务	0	0
销售产品、商品，提供劳务	0	0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
其他	0	0
其他重大关联交易情况	**审议金额**	**交易金额**
收购、出售资产或股权	0	0
与关联方共同对外投资	0	0
提供财务资助	0	0
提供担保	1,971,567,633.45	1,581,267,633.45
委托理财	0	0
企业集团财务公司关联交易情况	**预计金额**	**发生金额**
存款	0	0
贷款	0	0

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

不适用

（五） 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

（六） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类	账面价值	占总资产的	发生原因

		型		比例%	
货币资金	流动资产	冻结	37,642,308.73	0.49%	诉讼冻结、保证金等
存货	流动资产	抵押、查封	2,273,789,942.78	29.82%	借款抵押、法院查封
投资性房地产	非流动资产	抵押、查封	294,794,882.27	3.87%	借款抵押、法院查封
固定资产	非流动资产	抵押、查封	29,708,923.16	0.39%	借款抵押、法院查封
总计	-	-	2,635,936,056.94	34.56%	-

资产权利受限事项对公司的影响

上述各类受限或者限定用途资金均无法由公司自由动用或者归还金融机构债务。

（七） 失信情况

公司因债务问题存在较多诉讼，且部分诉讼已在执行阶段，目前公司及公司董事长杨树坪先生已被列为失信被执行人。

第四节 股份变动及股东情况

一、 普通股股本情况

（一） 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,853,363,364	73.08%	584,026,000	2,437,389,364	96.10%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	682,884,506	26.92%	-584,026,000	98,858,506	3.90%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		2,536,247,870	-		2,536,247,870	-
普通股股东人数		36,282				

股本结构变动情况

√适用 □不适用

1、根据《非上市公众公司收购管理办法》广州南岭控股有限公司及广州市振鹰创新投资有限公司自 2024 年 5 月 10 日起 12 个月内其分别持有的粤泰股份 537214000 股退市股票、46812000 股退市股票限售。报告期内，收购人持有公司股份已满 12 个月已完成解除限售手续。详见公司于 2025 年 5 月 19 日披露的《广州粤泰集团股份有限公司股票解除限售公告》。

（二） 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	广州南岭控股有限公司	537,214,000	0	537,214,000	21.18%	0	537,214,000	0	0
2	中国长城资产管理股份有限公司	234,229,162	0	234,229,162	9.24%	0	234,229,162	0	0
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	0	211,014,250	8.32%	0	211,014,250	0	211,014,250
4	广州义天企业策划有限公司	152,000,000	0	152,000,000	5.99%	0	152,000,000	0	0
5	鑫沅资产－兴业银行－长春农村商业银行股份有限公司	128,800,000	0	128,800,000	5.08%	0	128,800,000	0	0
6	山东省金融资产管理股份有限公司	120,224,400	0	120,224,400	4.74%	0	120,224,400	0	0
7	广州棕枫投资有限公司	98,858,506	0	98,858,506	3.90%	98,858,506	0	98,858,506	98,858,506
8	广州粤泰控股集团有限公司	80,000,000	0	80,000,000	3.15%	0	80,000,000	80,000,000	80,000,000
9	广州市振鹰创新投资有限公司	46,812,000	0	46,812,000	1.85%	0	46,812,000	0	0
10	浙江中泰创展企业管理有限公司	17,900,000	0	17,900,000	0.71%	0	17,900,000	0	17,900,000
合计			-						

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

1、广州南岭控股有限公司与广州市振鹰创新投资有限公司互为一致行动人，其余股东未知是否存在关联关系，未知是否属于一致行动人。

2、2025 年 7 月 17 日，公司收到中国长城资产管理股份有限公司发送的《广州粤泰集团股份有限公司权益变动报告书》。广州棕枫投资有限公司持有的 98,858,506 股股票，经司法变卖失败后，法院裁定抵债给债权人中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司。以物抵债前，长城资产持有本公司 234,229,162 股，占比 9.24%。以物抵债后，长城资产持有本公司 333,087,668 股，占比 13.13%。

二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

（一） 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
杨树坪	董事长	男	1957年10月	2018年9月10日	/	0	0	0	0%
杨树葵	副董事长	男	1961年9月	2018年9月10日	/	0	0	0	0%
李非	独立董事	男	1956年7月	2018年9月10日	/	0	0	0	0%
张晓峰	独立董事	男	1962年9月	2020年2月10日	/	0	0	0	0%
胡志勇	独立董事	男	1965年11月	2020年5月19日	/	0	0	0	0%
隆利	监事会主席	女	1960年11月	2018年9月10日	/	0	0	0	0%
谭建国	监事	男	1963年9月	2018年9月10日	2025年4月29日	0	0	0	0%
田辉	监事	男	1970年11月	2021年9月7日	/	0	0	0	0%
蔡锦鹭	董事会秘书、副总裁	女	1971年10月	2018年9月10日	/	0	0	0	0%
张波	财务总监	男	1983年5月	2022年9月29日	/	0	0	0	0%
刘大成	副总裁	男	1975年2月	2020年2月10日	/	0	0	0	0%
黄夏西	职工代表监事	女	1982年5月	2025年4月29日	/	0	0	0	0%
杨拓	副总裁	男	1995年12月	2025年7月2日	/	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

公司董事长杨树坪先生为公司原实际控制人，曾在公司原控股股东广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）担任董事长；
公司副董事长杨树葵先生曾在公司原控股股东粤泰控股担任董事。

（二） 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
谭建国	监事	离任	无	因个人原因辞任
黄夏西	行政人事中心总经理助理	新任	职工代表监事	增补监事
杨树葵	副董事长、副总裁	离任	副董事长	因个人原因辞任
杨拓	无	新任	副总裁	聘任副总裁

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

黄夏西女士，1982 年 5 月出生。大学本科学历，中级经济师。2006 年 10 月至 2013 年 12 月，任香港恒基兆业地产集团旗下广州市恒果房地产开发有限公司人事主管。2014 年 1 月至 2014 年 8 月，任广州建农投资管理有限公司人事行政经理。2014 年 9 月至 2019 年 6 月，任广东懿德集团有限公司行政人事总监。2019 年 6 月至今，任本公司行政人事中心总经理助理。

杨拓，男，1995 年生，本科学历，中国国籍。杨拓先生为公司董事长杨树坪先生的儿子，现任广州朗格企业策划有限公司、广州致高企业管理咨询有限公司等公司法定代表人。

（三） 董事、高级管理人员的股权激励情况

□适用 √不适用

二、 员工情况

（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	26	26
生产人员	4	4
销售人员	8	8
技术人员	43	37
财务人员	29	26
行政人员	75	76
员工总计	185	177

（二） 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

□适用 √不适用

第六节　财务会计报告

一、　审计报告

是否审计	否

二、　财务报表

（一）　合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	40,227,612.17	33,799,955.96
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	五、（二）	55,764,509.35	76,869,068.55
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	12,479,991.37	26,237,709.92
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	1,973,788,217.58	2,240,586,738.56
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	4,867,818,252.56	4,717,844,984.84
其中：数据资源			
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	五、（六）	27,963,943.67	32,408,961.23
流动资产合计		6,978,042,526.70	7,127,747,419.06
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	238,646,354.12	240,152,441.35
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产	五、（八）	327,054,858.42	507,140,954.77
固定资产	五、（九）	38,681,336.89	40,942,929.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十）	22,322,929.77	25,366,965.63
无形资产	五、（十一）	23,645.82	23,645.82
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、（十二）	1,321,604.67	1,817,206.47
递延所得税资产	五、（十三）		
其他非流动资产	五、（十四）	19,985,999.96	19,985,999.96
非流动资产合计		648,036,729.65	835,430,143.20
资产总计		7,626,079,256.35	7,963,177,562.26
流动负债：			
短期借款	五、（十五）	553,436,380.49	553,201,440.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十六）	876,110,295.32	924,086,984.19
预收款项	五、（十七）	17,239,814.95	16,986,976.30
合同负债	五、（十八）	542,578,322.77	599,352,237.30
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	五、（十九）	20,464,591.68	19,913,148.02
应交税费	五、（二十）	883,662,670.71	884,772,024.49
其他应付款	五、（二十一）	3,822,270,360.49	3,429,087,977.46
其中：应付利息			
应付股利			
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	五、（二十二）	2,664,493,321.44	2,805,442,321.44
其他流动负债	五、（二十三）	47,798,815.15	52,877,082.21
流动负债合计		9,428,054,573.00	9,285,720,191.41
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	五、(二十四)	71,000,000.00	71,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、(二十五)	50,000,000.00	50,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、(二十六)	0.00	0.00
递延收益			
递延所得税负债	五、（十三）	5,580,732.44	6,341,741.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		126,580,732.44	127,341,741.41
负债合计		9,554,635,305.44	9,413,061,932.82
所有者权益：			
股本	五、(二十七)	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	五、(二十八)	1,902,531,208.79	1,902,531,208.79
减：库存股			
其他综合收益	五、(二十九)	37,311,524.14	39,099,992.88
专项储备			
盈余公积	五、（三十）	268,501,603.18	268,501,603.18
一般风险准备			
未分配利润	五、(三十一)	-6,471,554,398.34	-5,991,080,374.48
归属于母公司所有者权益合计		-1,726,962,192.23	-1,244,699,699.63
少数股东权益		-201,593,856.87	-205,184,670.93
所有者权益合计		-1,928,556,049.10	-1,449,884,370.56
负债和所有者权益总计		7,626,079,256.35	7,963,177,562.26

法定代表人：杨树坪　　主管会计工作负责人：张波　　会计机构负责人：张波

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,301,738.86	7,595,926.85
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、(一)	7,387,839.90	7,547,111.55
应收款项融资			
预付款项		956,896.57	956,896.57

其他应收款	十三、（二）	4,253,060,607.50	4,502,768,141.82
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		724,554,869.20	473,029,970.67
其中：数据资源			
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		4,991,261,952.03	4,991,898,047.46
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	十三、（三）	1,118,196,659.94	1,119,702,747.17
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		322,615,771.23	502,701,867.58
固定资产		28,285,795.77	29,830,989.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,321,604.67	1,817,206.47
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,470,419,831.61	1,654,052,810.73
资产总计		6,461,681,783.64	6,645,950,858.19
流动负债：			
短期借款		519,182,620.49	518,900,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		38,898,419.66	39,201,040.15
预收款项			
合同负债		730,095.24	730,095.24
卖出回购金融资产款			

应付职工薪酬		10,112,430.69	8,989,900.72
应交税费		531,594,874.18	531,451,016.10
其他应付款		4,538,412,348.73	4,360,709,473.29
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,083,225,687.99	1,224,174,687.99
其他流动负债		1,516,262.59	1,516,262.59
流动负债合计		6,723,672,739.57	6,685,672,476.08
非流动负债：			
长期借款			
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		0.00	0.00
负债合计		6,723,672,739.57	6,685,672,476.08
所有者权益：			
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
一般风险准备			
未分配利润		-5,226,352,406.52	-5,004,083,068.48
所有者权益合计		-261,990,955.93	-39,721,617.89
负债和所有者权益合计		6,461,681,783.64	6,645,950,858.19

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
一、营业总收入			
其中：营业收入	五、（三十二）	128,762,391.67	365,731,196.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	五、（三十二）	117,929,652.74	311,376,433.57
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	五、（三十三）	2,851,559.27	13,228,487.25
销售费用	五、（三十四）	2,605,163.57	4,256,715.00
管理费用	五、（三十五）	24,729,037.63	36,975,927.89
研发费用			
财务费用	五、（三十六）	355,349,863.88	498,652,932.33
其中：利息费用		355,340,859.62	488,802,435.02
利息收入		14,655.68	67,329.97
加：其他收益	五、（三十七）	-17,606,031.96	30,417.23
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	-1,506,087.23	-1,460,061.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,506,087.23	-1,460,061.81
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）	五、（三十九）	-33,279,818.49	-58,815,789.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十）	-49,253,697.65	-405,102,939.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十一）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-476,348,520.76	-964,107,673.15
加：营业外收入	五、（四十二）	60,285.05	307,884.31
减：营业外支出	五、（四十三）	495,641.12	1,957,934.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-476,783,876.83	-965,757,723.72
减：所得税费用	五、（四十四）	279,657.34	12,570.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-477,063,534.17	-965,770,293.90
其中：被合并方在合并前实现的净利润			

（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-477,063,534.17	-965,770,293.90
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.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,410,489.69	1,934,519.24
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-480,474,023.86	-967,704,813.14
六、其他综合收益的税后净额	五、（四十五）	-1,608,144.37	7,301,996.83
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,788,468.74	7,301,996.83
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			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-1,788,468.74	7,301,996.83
（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			7,301,996.83
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		180,324.37	
七、综合收益总额		-478,671,678.54	-958,468,297.07
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-482,262,492.60	-960,402,816.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		3,590,814.06	1,934,519.24
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十四（二）	-0.19	-0.38
（二）稀释每股收益（元/股）	十四（二）	-0.19	-0.38

法定代表人：杨树坪　　主管会计工作负责人：张波　　会计机构负责人：张波

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
一、营业收入	十三、（四）	13,664,036.35	19,551,790.91
减：营业成本		11,399,619.18	12,289,450.56
税金及附加		63,127.22	61,396.06

销售费用		1,016,482.69	932,566.17
管理费用		11,176,878.36	19,953,854.74
研发费用			
财务费用		192,698,160.99	203,971,636.49
其中：利息费用		192,703,639.86	203,976,263.22
利息收入		7,922.08	11,151.07
加：其他收益		-17,645,115.21	29,155.07
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	-1,506,087.23	-1,460,061.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,506,087.23	-1,460,061.81
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）		-367,549.62	-18,025,172.45
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）		-222,208,984.15	-237,113,192.30
加：营业外收入			
减：营业外支出		60,353.89	47,611.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-222,269,338.04	-237,160,804.17
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-222,269,338.04	-237,160,804.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-222,269,338.04	-237,160,804.17
（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			
5.其他			
（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		-222,269,338.04	-237,160,804.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
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		72,426,794.62	71,139,775.85
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			
收到再保险业务现金净额			
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		139,912.51	77,834.87
收到其他与经营活动有关的现金		14,661,327.70	46,264,834.75
经营活动现金流入小计		87,228,034.83	117,482,445.47
购买商品、接受劳务支付的现金		36,785,387.16	31,349,585.19
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		17,053,829.33	18,733,314.34
支付的各项税费		1,111,807.44	5,668,358.66
支付其他与经营活动有关的现金		32,021,957.85	63,403,683.76
经营活动现金流出小计		86,972,981.77	119,154,941.95
经营活动产生的现金流量净额		255,053.06	-1,672,496.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回			

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			18,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			18,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		80,000.00	
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		80,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-80,000.00	18,000,000.00
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		11,453,760.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,453,760.00	
偿还债务支付的现金		11,453,760.00	700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			17,716,659.05
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			
筹资活动现金流出小计		11,453,760.00	18,416,659.05
筹资活动产生的现金流量净额		0.00	-18,416,659.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			2,437.19
五、现金及现金等价物净增加额		175,053.06	-2,086,718.34
加：期初现金及现金等价物余额		2,410,250.38	10,148,246.24
六、期末现金及现金等价物余额		2,585,303.44	8,061,527.90

法定代表人：杨树坪　　主管会计工作负责人：张波　　会计机构负责人：张波

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
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		336,258.31	1,992,221.93
收到的税费返还			58,310.13
收到其他与经营活动有关的现金		121,694.66	38,227.07
经营活动现金流入小计		457,952.97	2,088,759.13
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		40,439.64	223,005.89

支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		472,555.05	3,227,855.41
经营活动现金流出小计		512,994.69	3,450,861.30
经营活动产生的现金流量净额		-55,041.72	-1,362,102.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
发行债券收到的现金			
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			345,533.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			345,533.00
筹资活动产生的现金流量净额			-345,533.00
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		-55,041.72	-1,707,635.17
加：期初现金及现金等价物余额		55,899.98	1,707,635.17
六、期末现金及现金等价物余额		858.26	

三、 财务报表附注

（一） 附注事项索引

事项	是或否	索引
1．半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	□是 √否	
2．半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	□是 √否	
3．是否存在前期差错更正	□是 √否	
4．企业经营是否存在季节性或者周期性特征	□是 √否	
5．存在控制关系的关联方是否发生变化	□是 √否	
6．合并财务报表的合并范围是否发生变化	□是 √否	
7．是否存在证券发行、回购和偿还情况	□是 √否	
8．是否存在向所有者分配利润的情况	□是 √否	
9．是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	□是 √否	
10．是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	□是 √否	
11．是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	√是 □否	十、承诺及或有事项
12．是否存在企业结构变化情况	□是 √否	
13．重大的长期资产是否转让或者出售	□是 √否	
14．重大的固定资产和无形资产是否发生变化	□是 √否	
15．是否存在重大的研究和开发支出	□是 √否	
16．是否存在重大的资产减值损失	√是 □否	五、合并财务报表项目注释（五）、（三十九）
17．是否存在预计负债	□是 √否	

附注事项索引说明

无

（二） 财务报表项目附注

广州粤泰集团股份有限公司

2025 年半年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系退市公众公司，股票代码 400191，现持有由广州市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 914401011906806329 的营业执照，注册资本人民币 253,624.787 万元；法定代表人杨树坪；注册地址：广州市越秀区寺右新马路 170 号 4 楼；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：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；林木育苗等。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本集团 2025 年上半年发生归母净亏损 4.80 亿元，2024 年度发生归母净亏损 15.13 亿元，2023 年度发生归母净亏损 26.55 亿元；期末未受限的货币资金 258.53 万元；期末已逾期的长、短期借款本金 31.48 亿元，未支付的利息及违约金 23.87 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十、（二）1、重大未决诉讼/仲裁”的众多涉诉情况所示，本集团的持续经营能力存在重大不确定性。

针对上述情况，本集团力采取如下措施来改善持续经营能力：

1、推进公司现有地块的开发进度。根据现有方案，着重推进一线城市项目的进度，项目开发后将取得非常可观的经济效益。除偿还对应的负债后将给公司带来充裕现金流。

2、通过多种途径减少公司债务。针对延边农商行债务正在积极寻求资产管理公司收购债权。针对信达 A 包、B 包，本集团向信达申请债权暂缓执行相应的法律程序，并支持其他

金融机构对债权收购事项的谈判。

3、进一步对存货进行开发与变现。计划将拥有的在广州、北京等拥有高质量物业进行开发与变现。上述资产的处置也在与买家进行积极的沟通工作。

4、加大公司相关应收款的追偿工作，在 2025 年已经取得进展；继续做好债权的清收工作。补充现金流入、支持公司正常运转。除保障现有处于开发销售的项目持续销售外，本集团加快保交楼项目的的建设开发进度;与项目所在地主管政府机构,积极拓展开发资金渠道，能使项目进入销售阶段，取得保交楼资金支持。

5、管理层持续稳定。公司管理层暂时保持不变具有延续性，公司业务正常开展。董事长杨树坪先生经营房地产企业多年在业内具有极高评价，卓越的房地产经营能力和经验；公司管理层稳定、具备优秀的职业能力。在国家层面的支持下，本公司能克服现有的困难；履行企业的社会责任。

上述改善措施将有助于本集团维持持续经营能力,且实施上述措施整体上不存在重大障碍，本公司未来 12 个月内持续经营能力不存在重大疑虑，故本集团以持续经营为前提编制财务报表是恰当的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况及 2025 年 1 月 1 日-6 月 30 日的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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。本公司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。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司在香港和柬埔寨的子公司根据其经

营所处的主要经济环境中的货币，分别确定港币和美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）重要性标准确定的方法和选择依据

1.财务报表项目的重要性

本集团确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

2.财务报表项目附注明细项目的重要性

本集团确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项　目	重要性标准
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	前五大或占应付账款或其他应付款余额 10%以上
少数股东持有的权益重要的子公司	少数股东持有 5%以上股权，且资产总额、净资产、营业收入和净利润占合并报表相应项目 10%以上。
重要的合营企业或联营企业	账面价值占长期股权投资 10%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上。
重要的或有事项	金额超过 1,000 万元，或占合并报表净资产绝对值 10%以上。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产

账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非

交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本集团综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

2.合并财务报表编制的方法

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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。

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。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：(1)属于“一揽子交易”的，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。(2)不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。合营安排分为共同经营和合营企业。

当本集团是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1.确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

2.确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

3.确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

4.按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

5.确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用

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。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（九）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

（十）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算方法

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

2.外币财务报表折算对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算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，根据非货币性项目的性质，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，采用交易发生日即期汇率（或与交易发生日即期汇率近似的汇率折算）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。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率（或与现金流量发生日即期汇率近似的汇率）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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

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/所有者权益项目下列示的、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。

（十一）金融工具

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

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已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。

本集团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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

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.金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

（1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

（2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

（3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

8.金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

④租赁应收款；

⑤财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

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。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损

失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

应收账款组合 1：账龄组合

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：账龄组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

（1）债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

（2）已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

（3）已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

（4）现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 90 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

（3）本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

（1）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（2）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（十二）存货

1.存货的分类

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

2.存货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。

3.存货跌价准备的确认标准和计提方法：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据：

本集团对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

4.存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

5.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。

（十三）长期股权投资

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。

1.共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

2.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股东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。

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。

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。

3.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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施

共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销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。

持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见本附注三、（十三）“划分为持有待售的非流动资产或处置组”。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、（二十一）“长期资产减值”。

（十四）投资性房地产

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

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

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

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

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

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

（十五）固定资产

1.固定资产确认条件

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.各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.875
办公及其他设备	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.固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

4.融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。

5.其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十六）在建工程

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

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

（十七）借款费用

本集团借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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者生产的，在资产支出已经发生（资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出）、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；

本集团构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

本集团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、存货资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八）使用权资产

1.使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁

资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2.使用权资产的折旧方法

本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法本附注三、（二十）“长期资产减值”。

（十九）无形资产

1.无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本集团无形资产包括土地使用权、专利权、软件使用权等。

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。

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类　别	使用寿命	使用寿命确定的依据	摊销方法
软件	3-5 年	软件的使用寿命	平均年限法

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

本集团本报告期无使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

2.无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（二十）长期资产减值

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。

（二十一）长期待摊费用

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装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十二）合同负债

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。

（二十三）职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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。

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）。

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。

（二十四）租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、（三十）“租赁”。

（二十五）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团确认为预计负债：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。

（二十六）收入

1.一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

（3）本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

（1）本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

（2)本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

（3）本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

（4）本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

（5）客户已接受该商品或服务。

（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.具体方法

本集团收入主要来源于以下业务类型：房地产销售收入、提供劳务收入

（1）房地产销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

① 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；

② 房地产开发产品已竣工并验收合格；

③ 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；

④ 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

（2）提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括工程项目建造劳务、工程设计劳务等。本集团在提供服务过程中确认收入。

（二十七）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

1.为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

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

（1）本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

（二十八）政府补助

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，计入营业外收入。

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。

（二十九）递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1.商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

2.对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权

利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关。

（三十）租赁

1.租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

2.本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见本附注三、（十八）“使用权资产”。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（1）租赁变更

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

（2）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。

3.本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

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

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。

（三十一）重大会计判断和估计

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

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

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

1.金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的

分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

2.收入确认

如本附注三、（二十六）“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

3.租赁

（1）租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

（2）租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

（3）租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

4.金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要

做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

5.存货跌价准备

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

6.金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

7.长期资产减值准备

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

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

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

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

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来

资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

8.折旧和摊销

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

9.递延所得税资产

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

10.所得税

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

（三十二）重要会计政策和会计估计变更

1.重要会计政策变更

本集团在报告期无会计政策变更。

2.重要会计估计变更

本集团在报告期无会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

1.增值税销项税率为3%、5%、9%、13%，按扣除进项税后的余额缴纳。

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

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

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

2.城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。

3.教育费附加为应纳流转税额的 3%。

4.城市堤防费为应纳流转税额的 1%。

5.地方教育附加为应纳流转税额的 2%、1.5%。

6.土地增值税按按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，超率累进税率 30%-60%。

7.企业所得税

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。

本集团注册于香港的子公司，按 16.5%缴纳资本利得税。本集团注册于柬埔寨的子公司，所得税税率为 20%。

本集团内其他企业所得税税率为 25%。

（二）税收优惠

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。

五、合并财务报表项目注释（期末余额为 2025 年 6 月 30 日余额，期初余额为 2024 年 12 月 31 日余额，本期发生额为 2025 年 1-6 月发生额，上期发生额为 2024 年 1-6 月发生额）

（一）货币资金

项　目	期末余额	期初余额
库存现金	235,995.37	188,236.07
银行存款	2,349,308.07	2,222,014.31
其他货币资金	37,642,308.73	31,389,705.58
合　计	40,227,612.17	33,799,955.96

项　目	期末余额	期初余额
其中：存放在境外的款项总额	149,130.37	140,731.50

注：期末受限银行存款金额为 37,642,308.73 元。

（二）应收账款

1.按账龄披露

账　龄	期末余额
1 年以内	14,670,815.94
1-2 年	6,052,332.92
2-3 年	10,727,759.40
3-5 年	37,919,401.62
5 年以上	50,109,279.79
小　计	119,479,589.67
减：坏账准备	63,715,080.32
合　计	55,764,509.35

2.按坏账计提方法分类披露

种　类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	119,479,589.67	100.00	63,715,080.32	53.33	55,764,509.35
其中：					
账龄组合	119,479,589.67	100.00	63,715,080.32	53.33	55,764,509.35
合　计	119,479,589.67	100.00	63,715,080.32	——	55,764,509.35

(续上表)

种　类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	155,259,665.48	100.00	78,390,596.93	50.49	76,869,068.55
其中：					
账龄组合	155,259,665.48	100.00	78,390,596.93	50.49	76,869,068.55
无风险组合					
合　计	155,259,665.48	100.00	78,390,596.93	50.49	76,869,068.55

(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	14,670,815.94	733,540.80	5.00

账　龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1-2 年	6,052,332.92	423,663.30	7.00
2-3 年	10,727,759.40	1,072,775.94	10.00
3-5 年	37,919,401.62	11,375,820.49	30.00
5 年以上	50,109,279.79	50,109,279.79	100.00
小　计	119,479,589.67	63,715,080.32	53.33

（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	11,978,768.96	598,938.47	5.00
1-2 年	11,173,627.00	782,153.89	7.00
2-3 年	12,396,366.66	1,239,636.67	10.00
3-5 年	62,772,907.08	18,831,872.12	30.00
5 年以上	56,937,995.78	56,937,995.78	100.00
小　计	155,259,665.48	78,390,596.93	50.49

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	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	78,390,596.93	-14,675,516.61				63,715,080.32
小　计	78,390,596.93					63,715,080.32

4.应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末数	坏账准备	占应收账款账面余额的比例(%)
A 栋 2401 房	8,560,000.00	599,200.00	7.16
B 栋 1002 房	6,500,000.00	1,950,000.00	5.44
A 栋 3001 房	6,100,789.00	1,830,236.70	5.11
郴州百福投资有限公司	5,648,987.96	1,601,809.05	4.73
B 栋 802 房	5,000,000.00	1,650,000.00	4.18
合计	32,309,776.96	7,631,245.75	27.04

5.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。

（三）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	2,454,695.87	8.75	4,192,126.52	15.98
1-2 年	2,561,225.47	12.69	4,126,627.60	15.73
2-3 年	4,126,627.60	14.71	2,587,281.58	9.86
3 年以上	3,337,442.43	63.86	15,331,674.22	58.43
合　计	12,479,991.37	100.00	26,237,709.92	100.00

（四）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	1,973,788,217.58	2,240,586,738.56
合　计	1,973,788,217.58	2,240,586,738.56

1.其他应收款

(1)按账龄列示

账　龄	期末余额
1 年以内	65,544,600.51
1-2 年	49,357,651.02
2-3 年	62,934,992.24
3 年以上	2,548,366,132.61
小　计	2,726,203,376.38
减：坏账准备	752,259,729.65
合　计	1,973,943,646.73

(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	2,342,922,228.69	2,563,167,839.41
预售监管资金	74,730,300.43	48,252,889.82
代垫拆迁款	264,345,746.47	272,547,028.06
城改保证金	30,510,168.90	40,830,592.22
其他保证金及押金	9,615,980.73	15,771,585.00
备用金借支	4,078,951.16	4,587,549.19
小　计	2,726,203,376.38	2,945,157,483.70
减：坏账准备	752,415,158.80	704,570,745.14
合　计	1,973,788,217.58	2,240,586,738.56

(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	261,910,385.96	381,255,138.84	61,405,220.34	704,570,745.14
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	47,844,413.66			47,844,413.66
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	309,754,799.62	381,255,138.84	61,405,220.34	752,415,158.80

(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	核销	其他变动	
其他应收款	704,570,745.14	47,844,413.66				752,415,158.80
小　计	704,570,745.14	47,844,413.66				752,415,158.80

(5)本期无重要的坏账准备收回或转回情况

(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	745,299,955.34	3 年以上	27.34	357,516,888.24
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	670,196,946.37	1 年以内-3 年以上	24.58	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	432,526,722.88	3 年以上	15.87	129,758,016.86
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	往来款	267,610,424.54	3 年以上	9.82	
海口泓轩企业管理有限责任公司	往来款	138,000,000.00	3 年以上	5.06	
合　计		2,253,634,049.13		82.67	549,136,210.98

（五）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
库存商品	377,000.00		377,000.00	483,775.80		483,775.80
开发成本	4,052,706,273.05	1,597,714,016.78	2,454,992,256.27	4,184,750,671.86	1,600,898,455.35	2,583,852,216.51
开发产品	3,035,485,406.21	655,980,748.04	2,379,504,658.17	2,719,181,573.87	619,305,175.42	2,099,876,398.45
工程施工	32,944,338.12		32,944,338.12	33,632,594.08		33,632,594.08
合　计	7,121,513,017.38	2,253,694,764.82	4,867,818,252.56	6,938,048,615.61	2,220,203,630.77	4,717,844,984.84

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 年 1 月	滚动开发、整体竣工预计 2026 年	16.92 亿	135,881,860.40	6,567,055.21	
江门天鹅湾	2016 年 4 月	滚动开发、整体竣工预计 2024 年	6.25 亿	4,399,780.55	0.00	
广州雅鸣轩项目	2017 年 1 月	2024 年 12 月	10.47 亿	1,104,760,243.77	1,106,686,628.30	684,493,848.32
江门悦泰金融中心	2018 年 3 月		39 亿	1,683,046,315.95	1,683,344,844.49	797,092,530.58
柬埔寨磅湛天鹅湾	2019 年 1 月			140,348,679.90	136,509,249.45	116,127,637.88
郴州天鹅湾	2018 年 8 月	滚动开发	7.39 亿	422,501,722.71	427,656,136.96	
北京虹湾国际中心地块	待开发			242,797,875.10	242,797,875.10	
金边葵花酒店地块	待开发			451,014,193.48	449,144,483.54	
小　计				4,184,750,671.86	4,052,706,273.05	1,597,714,016.78

(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	90,749,238.62	153,825,985.33	47,926,091.15		196,649,132.80	
江门天鹅湾	滚动开发	301,344,236.93		33,037,611.21		268,306,625.72	107,253,906.03
益丰花园	2014 年 12 月	8,971,784.47				8,971,784.47	
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	1,678,827,574.74	496,267.58			1,679,323,842.32	497,810,212.14
亿城花园	2014 年 12 月	410,447,480.41				410,447,480.41	50,916,629.87
东华荣廷府	2020 年 12 月	185,049,467.95		6,653,232.21		178,396,235.74	
广州天鹅湾二期	2015 年 9 月	43,604,456.57				43,604,456.57	
抵债存货资产	——		249,598,514.00			249,598,514.00	
小　计		2,719,181,573.87	403,920,766.91	87,616,934.57		3,035,485,406.21	655,980,748.04

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	其他	
开发成本	1,600,898,455.35		-3,184,438.57			1,597,714,016.78
开发产品	619,305,175.42	49,253,697.65		12,578,125.03		655,980,748.04
合　计	2,220,203,630.77	49,253,697.65	-3,184,438.57			2,253,694,764.82

4.确认可变现净值的具体依据及本期转回/转销存货跌价准备的原因

本集团存货可变现净值的具体确认依据请详见附注三（十二）、3“存货跌价准备的确认标准和计提方法”。

5.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1,243,659,709.56元。

（六）其他流动资产

项　目	期末余额	期初余额
预缴税金	26198157.15	26,343,408.18
合同取得成本	1,765,786.52	6,065,553.05
合　计	27,963,943.67	32,408,961.23

（七）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
一、合营企业					
深圳市大新佳业投资发展有限公司	233,687,043.36			-279,576.49	
二、联营企业					
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	6,465,397.99			-1,226,510.74	
合　计	240,152,441.35			-1,506,087.23	

(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		
一、合营企业						
深圳市大新佳业投资发展有限公司					233,407,466.87	
二、联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限公司					5,238,887.25	
合　计					238,646,354.12	

（八）投资性房地产

1.明细情况

项　目	房屋及建筑物	合计

项　目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	725,563,581.38	725,563,581.38
2.本期增加金额		
（1）外购		
（2）其他增加		
3.本期减少金额		
（1）处置	226,824,232.27	226,824,232.27
（2）其他转出		
4.期末余额	498,739,349.11	498,739,349.11
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	218,422,626.61	218,422,626.61
2.本期增加金额		
（1）计提或摊销	11,399,619.18	11,399,619.18
3.本期减少金额		
（1）处置	58,137,755.10	58,137,755.10
（2）其他转出		
4.期末余额	171,684,490.69	171,684,490.69
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	327,054,858.42	327,054,858.42
2.期初账面价值	507,140,954.77	507,140,954.77

（九）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	38,681,336.89	40,942,929.20
固定资产清理		
合　计	38,681,336.89	40,942,929.20

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	73,348,452.40	2,888,077.20	23,715,596.05	18,604,445.68	118,556,571.33
2.本期增加金额					

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
（1）购置					
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额				1714.54	1714.54
（1）处置或报废					
（2）汇率变动				1714.54	1714.54
4.期末余额	73,348,452.40	2,888,077.20	23,715,596.05	18,602,731.14	118,554,856.79
二、累计折旧					
1.期初余额	36,286,942.07	2,064,002.09	21,691,844.62	17,570,853.35	77,613,642.13
2.本期增加金额	1,856,063.87	8,437.48	274,937.66	120,438.76	2,259,877.77
（1）计提	1,856,063.87	8,437.48	274,937.66	120,438.76	2,259,877.77
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
（2）汇率变动					
4.期末余额	38,143,005.94	2,072,439.57	21,966,782.28	17,691,292.11	79,873,519.90
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
（2）合并范围影响					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	35,205,446.46	815,637.63	1,748,813.77	911,439.03	38,681,336.89
2.期初账面价值	37,061,510.33	824,075.11	2,023,751.43	1,033,592.33	40,942,929.20

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

（十）使用权资产

项　目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	42,616,502.21	42,616,502.21
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	42,616,502.21	42,616,502.21

项　目	房屋、建筑物	合计
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	17,249,536.58	17,249,536.58
2.本期增加金额	3,044,035.84	3,044,035.84
3.本期减少金额		
4.期末余额	20,293,572.44	20,293,572.44
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	22,322,929.77	22,322,929.77
2.期初账面价值	25,366,965.63	25,366,965.63

（十一）无形资产

1.明细情况

项　目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,275,401.04	2,275,401.04
2.本期增加金额	580,407.53	580,407.53
3.本期减少金额		
(1)合并范围减少		
4.期末余额	2,855,808.57	2,855,808.57
二、累计摊销		
1.期初余额	2,251,755.22	2,251,755.22
2.本期增加金额	580,407.53	580,407.53
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)合并范围减少		
4.期末余额	2,832,162.75	2,832,162.75
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	23,645.82	23,645.82
2.期初账面价值	23,645.82	23,645.82

（十二）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
装修费	1,817,206.47		495,601.80		1,321,604.67
合　计	1,817,206.47		495,601.80		1,321,604.67

（十三）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负债

项　目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	22,322,929.76	5,580,732.44	25,366,965.63	6,341,741.41
合　计	22,322,929.76	5,580,732.44	25,366,965.63	6,341,741.41

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	3,069,825,003.94	3,003,164,972.84
可抵扣亏损	4,493,062,594.19	4,099,028,217.29
小　计	7,562,887,598.14	7,102,193,190.13

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
2025 年	294,015,807.94	294,015,807.94	
2026 年	233,196,535.87	233,196,535.87	
2027 年	723,448,995.40	723,448,995.40	
2028 年	1,537,728,063.72	1,537,728,063.72	
2029 年	1,251,350,753.20	1,251,350,753.20	
2030 年	394,034,376.90		
无期限	59,288,061.16	59,288,061.16	
小　计	4,493,062,594.19	4,099,028,217.29	

（十四）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

（十五）短期借款

1.明细情况

项　目	期末余额	期初余额
抵押借款	519,182,620.49	518,201,440.00
信用借款	34,253,760.00	35,000,000.00
合　计	553,436,380.49	553,201,440.00

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 483,900,000.00 元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

借款单位	期末余额	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	2020-3-20	24.00%
广东渝宏投资合伙企业（有限合伙）	83,900,000.00	2022-7-28	21.25%

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期利率
合　计	483,900,000.00		

（十六）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）	26,436,807.75	80,625,731.40
1年至2年（含2年）	20,471,242.81	35,081,896.64
2年至3年（含3年）	33,479,945.66	63,905,991.81
3年以上	795,722,299.10	744,473,364.34
合　计	876,110,295.32	924,086,984.19

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	213,892,627.92	未结算
中建四局第六建设有限公司	56,459,365.47	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
中铁建工集团有限公司	27,240,000.00	未结算
小　计	332,286,111.04	

（十七）预收款项

项　目	期末余额	期初余额
预收租赁费	17,239,814.95	16,986,976.30
合　计	17,239,814.95	16,986,976.30

（十八）合同负债

1.合同负债情况

项　目	期末余额	期初余额
预收售房款	524,679,485.53	575,925,349.73
预收工程款、装修款	17,898,837.24	23,426,887.57
合　计	542,578,322.77	599,352,237.30

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
江门天鹅湾	44,717,095.43	50,754,290.23	已竣工	94.73%
亿城花园	4,043,228.48	4,530,813.24	已竣工	40.23%
高壁综合大市场	149,433,511.78	159,379,774.11	已竣工	71.60%
郴州粤泰天鹅湾	266,310,555.42	250,063,460.71	滚动开发	47.50%
磅湛天鹅湾	25,088,571.82	24,949,540.05	滚动开发	14.00%
安徽理工大学西校区项目	2,754,215.60	50,986,394.50	滚动开发、整体竣工预计2026年	1、2、6栋预售比例67.00%
广州地区项目	32,332,307.00	35,261,076.89	已竣工	
合　计	524,679,485.53	575,925,349.73		

（十九）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	18,942,901.93	17,272,403.11	17,317,461.68	18,897,843.36
离职后福利—设定提存计划	970,246.09	795,848.02	852,890.89	913,203.22
辞退福利		1,522,809.70	869,264.60	653,545.10
一年内到期的其他福利		-	-	
合　计	19,913,148.02	19,591,060.83	19,039,617.17	20,464,591.68

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	17,077,562.64	15,870,494.77	16,278,015.36	16,670,042.05
职工福利费	83,431.02	462,200.10	487,580.39	58,050.73
社会保险费	177,058.92	325,151.60	354,428.93	147,781.59
其中：医疗保险费	169,867.16	294,440.25	323,755.87	140,551.54
工伤保险费	6,691.73	29,519.27	29,480.98	6,730.02
生育保险费	500.03	1,192.08	1,192.08	500.03
住房公积金	1,480,442.84	365,911.00	197,179.00	1,649,174.84
工会经费和职工教育经费	124,406.51	258.00	258.00	124,406.51
短期利润分享计划		248,387.64		248,387.64
小　计	18,942,901.93	17,272,403.11	17,317,461.68	18,897,843.36

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	959,040.62	766,346.58	822,243.12	903,144.08
失业保险费	11,205.47	29,501.44	30,647.77	10,059.14
小　计	970,246.09	795,848.02	852,890.89	913,203.22

（二十）应交税费

项　目	期末余额	期初余额
土地增值税	457,075,267.88	454,035,374.91
企业所得税	285,287,511.11	286,115,859.13
增值税	107,866,860.09	109,306,817.90
土地使用税	4,802,581.20	10,795,929.73
城市维护建设税	4,458,237.28	6,309,224.57
房产税	10,687,032.83	6,078,282.97
个人所得税	6,383,764.14	5,312,675.37
教育费附加	2,785,418.15	3,153,383.62
地方教育附加	1,869,585.78	2,111,677.40
堤防费	982,497.87	348.61
其他	1,463,914.38	1,552,450.28
合　计	883,662,670.71	884,772,024.49

（二十一）其他应付款

项　目	期末余额	期初余额
应付利息	2,468,454,095.01	2,123,421,235.37
应付股利	958,419.70	958,419.70
其他应付款	1,352,857,845.78	1,304,708,322.39
合　计	3,822,270,360.49	3,429,087,977.46

1.应付利息

(1)明细情况

项　目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	584,550,137.39	512,871,522.20
长期借款应付利息	1,883,903,957.62	1,610,549,713.17
小　计	2,468,454,095.01	2,123,421,235.37

(2)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 2,386,502,608.98 元，明细如下：

借款单位	类别	逾期金额
广东渝宏投资合伙企业（有限合伙）	短期借款利息	47,196,818.02
延边农村商业银行有限公司	短期借款利息	475,389,833.33
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	长期借款利息	40,855,538.89
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 A 包（重组）	长期借款利息	260,597,500.41
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（睿岚通）	长期借款利息	228,301,133.35
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（顺翱钧）	长期借款利息	26,109,321.95
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（长城租赁）	长期借款利息	154,113,608.14
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（大连伟宁）	长期借款利息	157,724,524.18
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（华信信托）	长期借款利息	485,414,122.23
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（长城广分）	长期借款利息	83,766,668.14
华润深国投信托有限公司	长期借款利息	427,033,540.34
合　计		2,386,502,608.98

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	871,483,172.27	814,415,680.47
购房意向金	100,999,506.31	75,023,591.21
押金保证金	25,468,429.04	25,392,245.77
代收代付款	4,820,197.27	9,046,934.56

其他	350,086,540.89	380,829,870.38
小　计	1,352,857,845.78	1,304,708,322.39

(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	296,594,506.12	未结算
广州世茂新纪元置业有限公司	70,794,019.26	未结算
安徽江龙投资有限公司	63,068,267.86	未结算
深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	未结算
江门市新会区凯富投资开发有限公司	50,000,000.00	未结算
合　计	530,456,793.24	

（二十二）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
已经逾期的长期借款	2,664,493,321.44	2,805,442,321.44
合　计	2,664,493,321.44	2,805,442,321.44

2.已逾期未偿还的借款情况

借款单位	期末余额	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	80,500,000.00	2022/8/5	20.10%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 A 包（重组）	860,950,102.86	2023/6/21	18.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（睿岚通）	200,000,000.00	2023/6/21	24.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（顺翱钧）	21,589,951.11	2023/6/21	24.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（长城租赁）	226,728,230.78	2023/6/21	18.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（大连伟宁）	141,397,315.40	2023/6/21	24.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（华信信托）	412,170,190.70	2023/6/21	24.00%
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司 B 包（长城广分）	210,617,530.59	2023/6/21	12.60%
华润深国投信托有限公司	509,700,000.00	2023/3/21	27.30%
合　计	2,663,653,321.44		

（二十三）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	46,319,057.32	51,397,324.38
合　计	47,798,815.15	52,877,082.21

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。

（二十四）长期借款

项　目	期末余额	期初余额

项　目	期末余额	期初余额
抵押/质押/保证借款	2,735,493,321.44	2,876,442,321.44
减：已逾期的长期借款	2,664,493,321.44	2,805,442,321.44
合　计	71,000,000.00	71,000,000.00

（二十五）长期应付款

1.明细情况

项　目	期末余额	期初余额
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	50,000,000.00

2.其他说明

项目合作长期应付款5,000万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。

（二十六）股本

项　目	期初余额	本期增减变动（减少以“—”表示）					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
合　计	2,536,247,870.00						2,536,247,870.00

（二十七）资本公积

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

（二十八）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
外币财务报表折算差额	39,099,992.88	-1,608,144.37				-1,788,468.74	180,324.37	37,311,524.14
合计	39,099,992.88	-1,608,144.37				-1,788,468.74	180,324.37	37,311,524.14

（二十九）盈余公积

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
合　计	268,501,603.18			268,501,603.18

（三十）未分配利润

项　目	本期	上期

项　目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-5,991,080,374.48	-4,478,108,844.87
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	-5,991,080,374.48	-4,478,108,844.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-480,474,023.86	-1,512,971,529.61
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	-6,471,554,398.34	-5,991,080,374.48

（三十一）营业收入/营业成本

1．营业收入和营业成本情况

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	124,427,704.72	117,585,899.38	364,315,004.72	310,817,789.20
其他业务收入	4,334,686.95	343,753.36	1,416,192.04	558,644.37
合　计	128,762,391.67	117,929,652.74	365,731,196.76	311,376,433.57

2．营业收入、营业成本的分解信息

项　目	本期发生额	
	收入	成本
按业务类型		
房地产销售	105,052,555.66	98,277,166.57
物业租赁	15,700,677.79	15,539,942.59
酒店运营	73,817.89	106,775.80
工程施工	2,317,627.15	2,222,083.21
设计	1,283,026.23	1,439,931.21
其他	4,334,686.95	343,753.36
合计	128,762,391.67	117,929,652.74
按经营地区		
广东省广州市	31,100,626.82	37,441,428.59
广东省江门市	22,569,370.96	34,601,488.64
安徽省淮南市	67,859,851.41	41,402,658.74
湖南省郴州市	1,887,684.57	870,660.86
深圳市	4,569,655.51	2,992,268.19
海外	775,202.40	621,147.72
合计	128,762,391.67	117,929,652.74

3．履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

（三十二）税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	2,457,046.78	11,352,898.89
土地使用税	169,070.14	1,321,434.22
房产税	77,751.53	217,532.05
城市维护建设税	51,878.44	58,461.31
教育费附加	22,408.04	24,474.29
印花税	11,929.81	34,706.71
地方教育费附加	16,655.95	16,070.25
其他税金	44,818.58	202,909.53
合　计	2,851,559.27	13,228,487.25

（三十三）销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
薪酬	1,009,166.07	2,765,774.91
销售佣金	993,713.91	167,184.34
代销手续费	210,644.80	101,492.24
广告宣传费	352,371.20	793,261.39
办公费	8,754.33	45,900.25
其他	30,513.26	383,101.87
合　计	2,605,163.57	4,256,715.00

（三十四）管理费用

项　目	本期发生额	上期发生额
薪酬	11,619,056.56	16,906,980.60
折旧摊销	4,937,134.96	5,834,565.94
聘请中介机构费用	2,173,150.82	5,953,491.32
业务招待费	2,222,873.68	3,167,939.77
水电租金物业	1,223,550.98	1,226,036.76
办公费用	660,597.12	1,135,930.76
差旅费	649,877.26	2,270,817.57
其他	1,242,796.25	480,165.17
合　计	24,729,037.63	36,975,927.89

（三十五）财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	355,340,859.62	507,791,704.70
减：资本化利息支出		9,140,969.34
减：利息收入	14,655.68	67,329.97
加：手续费	23,588.16	67,259.93
加：其他	71.78	2,267.01
合　计	355,349,863.88	498,652,932.33

（三十六）其他收益

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	97,023.89		97,023.89
代扣个人所得税手续费返还	34,421.32	30,417.23	34,421.32
债务重组损失	-17,737,477.17		-17,737,477.17
合　计	-17,606,031.96	30,417.23	-17,606,031.96

（三十七）投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,506,087.23	-1,460,061.81
合　计	-1,506,087.23	-1,460,061.81

（三十八）信用减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	14,422,077.79	-36,860,950.42
其他应收款减值损失	-47,701,896.28	-21,954,839.44
合　计	-33,279,818.49	-58,815,789.86

（三十九）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-49,253,697.65	-405,102,939.43
合　计	-49,253,697.65	-405,102,939.43

（四十）营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款赔款违约金收入	20,000.00		20,000.00
非流动资产处置利得	700.00		700.00
其他	39,585.05	307,884.31	39,585.05
合　计	60,285.05	307,884.31	60,285.05

（四十一）营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	149,124.76		45,127,812.83
赔偿金及违约金	300,321.71		300,321.71
非流动资产毁损报废损失		9,669.74	
其他	46,194.65	1,948,265.14	46,194.65
合　计	495,641.12	1,957,934.88	45,474,329.19

（四十二）所得税费用

1. 明细情况

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	279,657.33	12,570.18
递延所得税费用		
合　计	279,657.33	12,570.18

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-476,783,876.83	-1,091,757,723.72

项　目	本期发生额	上期发生额
按母公司适用税率计算的所得税费用	-151,545,262.88	-272,939,430.93
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	346,197.65	1,900,763.86
转回前期已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	151,199,065.23	271,051,237.25
所得税费用合计	279,657.33	12,570.18

（四十三）其他综合收益的税后净额

详见附注五、（二十九）。

（四十四）现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

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	-477,063,534.17	-965,770,293.90
加：资产减值准备	49,253,697.65	405,102,939.43
信用减值损失	33,279,818.49	58,815,789.86
固定资产折旧、投资性房地产折旧	13,667,087.97	14,208,008.19
使用权资产折旧	3,044,035.84	3,044,035.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	495,601.80	495,601.80
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)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	355,340,859.62	507,791,704.70
投资损失(收益以“－”号填列)	1,506,087.23	1,460,061.81
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)	-183,464,401.77	220,549,799.70
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	262,936,919.24	46,835,495.32
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-58,741,118.83	-294,218,795.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	255,053.06	-1,672,496.48
（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		
租赁形成的使用权资产		
（3）现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,585,303.44	8,061,527.90
减：现金的期初余额	2,410,250.38	11,708,335.35

补充资料	本期金额	上期金额
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	175,053.06	-3,646,807.45

2.现金及现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
1）现金	2,585,303.44	2,410,250.38
其中：库存现金	235,995.37	188,236.07
可随时用于支付的银行存款	2,349,308.07	2,222,014.31
2）现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3）期末现金及现金等价物余额	2,585,303.44	2,410,250.38

六、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1.企业集团的构成

(1)基本情况

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		100	设立

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	
江门市粤泰房地产置业有限公司	江门	江门	置业	100		设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	设立
广州粤泰实业发展有限公司	广州	广州	土地管理		100	设立
海南粤泰实业发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100	设立
淮南粤城置业有限公司	安徽	安徽	房地产开发		100	设立
广州粤泰行营销策划有限公司	广州	广州	商务服务		100	设立
广州丰登供应链有限公司	广州	广州	贸易		80	设立
广州荟燊贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广州粤泰南粤投资控股有限公司	广州	广州	投资	100		设立
广州粤泰生态科技有限公司	广州	广州	应用服务		100	设立
广东城市价值投资运营有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
广东新空间城市更新有限公司	广州	广州	房地产开发		100	设立
深圳市粤合物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	设立
广州粤泰建设有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		设立
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		同一控制下企业合并
西安东华置业有限公司	西安	西安	房地产开发	80		设立
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		同一控制下企业合并
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		设立
广州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	郴州	郴州	物业管理		100	设立

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	
限公司						
郴州华泰城酒店管理有限公司	郴州	郴州	酒店服务		100	设立
湖南华泰嘉德商业管理有限公司	郴州	郴州	商业管理		100	设立
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	非同一控制合并
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		设立
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		同一控制企业合并
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
香港粤泰置业投资有限公司	香港	香港	房地产开发及投资	100		设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	设立
香港粤泰投資有限公司	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

2. 重要的非全资子公司

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
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	35%	-1,020,620.51		-154,271,957.12

3.重要非全资子公司的主要财务信息

(1)资产和负债情况

子公司名称	期末余额					
	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
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	1,697,045,462.37	2,072,758.40	1,699,118,220.77	2,024,832,194.20	71,000,000.00	2,095,832,194.20

(续上表)

子公司名称	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
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	1,694,468,534.96	2,080,124.78	1,696,548,659.74	2,019,054,326.82	71,000,000.00	2,090,054,326.82

(2)损益和现金流量情况

子公司名称	本期发生数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	-376,558.09	-3,208,306.35	-3,208,306.35	-483,779.47

(续上表)

子公司名称	上期发生数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	-553,436.66	-7,465,126.16	-7,465,126.16	-4,736,666.09

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1.重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
深圳市大新佳业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资	50.00		权益法核算
二、联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	投资	20.00		权益法核算

2.重要合营企业的主要财务信息

项　目	深圳市大新佳业投资发展有限公司	
	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额
流动资产	117,904,136.86	117,903,598.89
其中：现金和现金等价物	4,673.79	4,135.82
非流动资产	332,397,347.92	331,838,732.91

项　目	深圳市大新佳业投资发展有限公司	
	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额
资产合计	450,301,484.78	449,742,331.80
流动负债	18,662,859.01	18,662,859.01
非流动负债		
负债合计	18,662,859.01	18,662,859.01
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	431,638,625.77	431,079,472.79
按持股比例计算的净资产份额	215,819,312.89	215,539,736.39
调整事项		
商誉	17,867,730.48	17,867,730.48
其他		
对合营企业权益投资的账面价值	233,687,043.36	233,407,466.87
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-4.08	537.97
投资收益	-718,974.15	-558,615.01
所得税费用		
净利润	-719,440.07	-559,152.98
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-719,440.07	-559,152.98
本期收到的来自合营企业的股利		

3. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	
	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额
流动资产	1,196,648,025.42	1,185,651,816.95
非流动资产	7,687,469.78	7,687,469.78
资产合计	1,204,335,495.20	1,193,339,286.73
流动负债	1,172,008,505.22	1,167,144,850.45
非流动负债		
负债合计	1,172,008,505.22	1,167,144,850.45
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	32,326,989.98	26,194,436.28
按持股比例计算的净资产份额	6,465,397.99	5,238,887.25
调整事项		
商誉		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	6,465,397.99	5,238,887.25

项　目	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	
	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	19,571,377.38	31,915,466.07
净利润	-5,501,708.83	-6,132,553.70
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-5,501,708.83	-6,132,553.70
本期收到的来自联营企业的股利		

七、与金融工具相关的风险

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

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注九（二）2 的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中前五位客户的款项占应收账款 27.04%（上年末为 20.81%，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五（二）和附注五（四）的披露。

（二）流动性风险

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

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

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	期末数			
	1 年以内	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
长期借款（不含利息）		71,000,000.00		71,000,000.00
长期应付款（不含利息）			50,000,000.00	50,000,000.00
合　计		71,000,000.00	121,000,000.00	121,000,000.00

（续上表）

项　目	上年年末数			
	1 年以内	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
长期借款（不含利息）		71,000,000.00		71,000,000.00
长期应付款（不含利息）				50,000,000.00
合　计		71,000,000.00	50,000,000.00	121,000,000.00

截至报告期末，本集团无对外承担其他保证责任的事项。

（三）市场风险

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

1.汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团面临的汇率变动的风险主要与本集团外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本集团会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

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

项　目	期末数		上年年末数	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对美元升值 5%	8,612,577.25	8,612,577.25	8,788,344.13	8,788,344.13
人民币对美元贬值 5%	-8,612,577.25	-8,612,577.25	-8,788,344.13	-8,788,344.13
人民币对港元升值 5%	8,575.76	8,575.76	8,840.99	8,840.99
人民币对港元贬值 5%	-8,575.76	-8,575.76	-8,840.99	-8,840.99

注：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

2.利率风险

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

本集团的利率风险产生于银行及金融机构等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截至 2025 年 06 月 31 日，本集团以浮动利率计息的银行借款人民币 0 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 0 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不

会对本集团的利润总额和股东权益产生重大的影响。

八、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 06 月 31 日，本集团以公允价值计量的金融工具主要为其他权益工具。因被投资企业陕西高鑫项目投资有限公司已资不抵债，所以公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

（二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

九、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1.本公司的母公司情况

2023 年 12 月 19 日，广州南岭控股有限公司通过股票拍卖方式竞得公司 537,214,000 股股票，持股比例由 0%增长至 21.18%，为公司的第一大股东。目前广州南岭控股有限公司及其一致行动人广州市振鹰创新投资有限公司合计持有公司 584,026,000 股，持股比例为 23.03%，并未达到控股股东比例，本公司目前不存在控股股东及实际控制人。

2.本公司的子公司情况详见本财务报表附注六“在其他主体中的权益”之说明。

3.本公司的合营和联营企业情况

(1)本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六“在其他主体中的权益”之说明。

4.本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州粤泰控股集团有限公司	前大股东及其附属企业
北京博成房地产有限公司	前大股东及其附属企业
广州城启集团有限公司	前大股东及其附属企业
广州豪城房产开发有限公司	前大股东及其附属企业
柬城泰集团有限公司	前大股东及其附属企业
寰宇国际进出口有限公司	前大股东及其附属企业
金边天鹅湾置业发展有限公司	前大股东及其附属企业
广州市宏天房地产开发有限公司	前大股东及其附属企业
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
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	本公司的联营企业
北京城启东华府物业管理服务有限公司	前大股东及其附属企业
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南亿城房地产开发有限公司	其他关联方

（二）关联交易情况

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2.关联担保情况

(1)本公司为关联方担保的情况如下：

担保方	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
广州粤泰集团股份有限公司	广州旭城实业发展有限公司	210,617,530.59	2015-9-15	2025-11-15	否
广州粤泰集团股份有限公司	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
广州粤泰集团股份有限公司	江门市悦泰置业有限公司	509,700,000.00	2021-5-28	2026-3-21	否

(2)本公司及子公司作为被担保方

担保方	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
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州旭城实业发展有限公司	210,617,530.59	2015-9-15	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	226,728,230.78	2018-1-5	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	412,170,190.70	2016-7-27	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司	广州粤泰集团股份有限公司	400,000,000.00	2018-4-19	2022-9-20	否
广州粤泰控股集团有限公司	广州粤泰集团股份有限公司	80,500,000.00	2018-2-6	2025-8-5	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司	广州粤泰集团股份有限公司	141,397,315.40	2017-10-24	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	21,589,951.11	2018-9-7	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	200,000,000.00	2018-3-16	2025-11-15	否
淮南恒升天鹅湾置业有限公司、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	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
杨树坪、杨硕	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	160 万美金	2024-9-22	2025-9-21	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	35,000,000.00	2018-3-22	2025-12-31	否

（三）关联方应收应付款项

1.应收关联方款项

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	345,506.47	185,175.97	345,506.47	180,326.62
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	299,365.60	299,365.60	299,365.60	297,699.60
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司	7,668.00	3,834.00	7,668.00	2,300.40
应收账款	北京博成房地产有限公司	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
应收账款	海南亿城房地产开发有限公司	272,332.22	194,654.41	272,332.22	98,646.67
小　计		954,872.29	713,029.98	954,872.29	608,973.29
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	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	432,526,722.88	129,758,016.86	432,526,722.88	129,758,016.86
其他应收款	深圳市中浩丰投资发展有限公司	670,196,946.37	61,861,305.88	661,764,073.80	61,861,305.88
小　计		1,385,149,093.79	206,434,322.74	1,376,716,221.22	206,434,322.74

2.应付关联方款项

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	505,972.65	505,972.65
其他应付款	东华保险有限公司	1,233,852.92	1,233,852.92
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	柬城泰集团有限公司	11,114,807.29	9,349,777.61
小　计		62,854,632.86	61,089,603.18

十、承诺及或有事项

（一）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九、“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 14,139 万元，抵押物清单如下：广州市 15 套房产、越秀区 73 个车位、海珠区 16 个车位、花都区 1 套房产、江门市江海区 1 套房产，面积合计 19,329.3965 平方米；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第三顺位抵押，面积 19,622.90 ㎡。

（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，2023 年 2 月 9 日，广州银行股份有限公司将该笔债权转让给中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司，2024 年，中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司将该笔债权转让给广东渝宏投资合伙企业（有限合伙），期末借款余额

8,390 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 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，15 套物业合计评估值 29,113.58 万元。

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

（4）本公司向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借款 49,000 万元，2019 年 11 月 6 日中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司向南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行借款 113,550 万元，2019 年 9 月 30 日南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司江门粤泰房地产开发有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 25,000 万元，2019 年 11 月 6 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 6,000 万元，2019 年 10 月 17 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；2020 年 4 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司对上述四笔债权进行了重组，期末借款余额 86,095 万元。抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 ㎡、3,287 ㎡。

（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 22,672 万元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 1105 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 10 套房产，面积 94,322.42 ㎡，评估值 53,757 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 41,217 万元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 89 套物业、50 个车位抵押，抵押物价值为 62,256 万元；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押，面积 19,622.90 ㎡。

（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 84 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产，16 套物业评估值 5,191.14 万元、63.4 万元保证金质押、南岸路 63 号 16 套房产的租金及收益。

（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 ㎡，评估值 19,326 万元。

（9）本公司向广州市睿岚通贸易有限公司借款 20,000 万元，2019 年 11 月 11 日广州市睿岚通贸易

有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 20,000 万元，抵押物清单如下：天河区天河北路侨林街 59 号一、二、三层侨林苑房，面积 8,337.73 ㎡。

（10）本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元，2019 年 9 月 20 日广州市顺翱钧贸易有限公司将债权转让给厦门尚翎企业管理有限公司，2019 年 11 月 11 日厦门尚翎企业管理有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 2,159 万元，抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权第二顺位抵押，土地面积 2,749.315 ㎡、3,287 ㎡。

（11）本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30,000 万元，2019 年 3 月 29 日中国工商银行西华路支行将债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司，2019 年 12 月 27 日中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末余额 21,061 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东荣庆二期物业 6,562.2493 平方米，评估价值 47,602 万元。

（12）本公司子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任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责任公司提供价值为 3,076 万元的物业作为抵押担保。

（13）本公司子公司磅湛天鹅湾置业发展有限公司向金边商业银行借款 380 万美金，期末余额 380 万美元。以位于柬埔寨磅湛的十处不动产提供抵押：（1）2023 年 5 月 17 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：03050310-0595；（2）2023 年 5 月 17 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：03050310-0596；（3）2023 年 5 月 17 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：03050310-0597；（4）2023 年 5 月 17 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：03050310-0598；（5）2023 年 5 月 17 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：03050310-0599；（6）2023 年 5 月 17 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：03050310-0600；（7）2023 年 5 月 17 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：03050310-0601；（8）2023 年 5 月 17 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：03050310-0602；（9）2023 年 5 月 17 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：03050310-0603；（10）2023 年 5 月 17 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：03050310-0604；

（14）本公司子公司江门市悦泰置业有限公司向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，期末余额 50,970 万元，江门市悦泰置业有限公司提供江门市新会南新区海江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的粤（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（104,627 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 ㎡、3,287 ㎡。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。（3）其他抵押资产情况

（2）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 ㎡、3,287 ㎡。该借款期末余额为 0。2019 年 9 月，厦门尚翎企业管理有限公司从广州市彰兴瀛贸易有限公司受让了该笔债权，2019 年 10 月，厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日，上述资产正在办理解押手续。或有事项

（二）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 亿元及利息向广州市中级人民法院提起诉讼。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，具体为：一、旭城公司向原告中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司偿还欠款本金人民币 135,899,924.95 元并支付罚息（按年利率 7.125%的标准，从 2018 年 11 月 19 日起算）；二、原告对旭诚公司提供抵押担保的 45 套房及两处车库享有抵押权（以人民币 406,574,861.00 元为限）；三、原告对被告粤泰股份持有旭城公司 100%的股权享有质押权（以人民币 30,000 万元为限）；四、粤泰控股、粤泰集团、杨树坪、江门粤泰向原告承担连带清偿责任（分别承担的连带清偿责任以人民币 33,000 万元为限）；五、驳回原告其他诉讼请求。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务。2021 年 10 月，信达向广州中院申请强制执行，后该案终本。2023 年 9 月，收到该案恢复执行材料。

（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。2019 年 12 月 19 日，该案作出一审判决，具体为：一、被告广州旭城实业发展有限公司应在向原告中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司偿还欠款本金 12,010 万元并支付罚息（罚息按年利率 7.125%从 2018 年 11 月 19 日起算，同时扣减旭诚公司已支付的 16,521.28 元）；二、原告对旭诚公司提供抵押担保的 45 套房及两处车库享有抵押权（以人民币 406,574,861.00 元为限）；三、原告对被告粤泰股份持有旭城公司 100%的股权享有质押权（以人民币 30,000 万元为限）；四、粤泰控股、粤泰集团、杨树坪、江门粤泰向原告承担连带清偿责任（分别承担的连带清偿责任以人民币

33,000 万元为限)；五、驳回原告的其他诉讼请求。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。2021 年 10 月，信达向广州中院申请强制执行，后该案终本。2023 年 9 月，收到该案恢复执行材料。

（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。2019 年 2 月 14 日，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，并由广州仲裁委出具调解书，具体内容为：1、2019 年 3 月 13 日前，偿还申请人为实现债权已经产生的费用 1,600,336.00 元；2、2019 年 4 月 13 日前，粤泰股份向申请人归还借款本金 6,600 万元应付利息；3、2019 年 5 月 13 日前，粤泰股份向申请人归还借款本金 6,700 万元及应付利息。4、2019 年 6 月 13 日前，粤泰股份向申请人归还借款本金 6,700 万元及应付利息。本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73㎡）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，后该案终本。2023 年 9 月，收到该案恢复执行材料。

（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 3,000 万元及利息等，后双方达成和解协议，并由广州仲裁委出具调解书，具体内容为：1、2019 年 3 月 7 日前，偿还申请人为实现债权已经产生的费用 248,327.00 元；2、2019 年 4 月 7 日前，本公司向申请人归还借款本金 1,000 万元及应付利息；3、2019 年 5 月 7 日前，本公司向申请人归还借款本金 1,000 万元及应付利息；2019 年 6 月 7 日前，本公司向申请人归还借款本金 1,000 万元及应付利息。2019 年 2 月，本公司被申请强制执行。后广州中院裁定本案执行终结。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。2025 年 4 月 11 日，收到广州中院作出的执行裁定书和执行通知书。

（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 80,577,202.20 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。报告期内，为积极配合淮南仁爱项目的保交楼任务，顺利推进项目的复工复产、保障小业主及各方的权益。公司与淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、中建四局第六建设有限公司及其他相关方达成一致，报告期内优先实现了公司保全资产中的 265 套商品房的网签备案。同时，各方同意，在后续保交楼的 13、15 号及 16-18 号楼的建设中，由公司落实施工总承包单位进场施工。

（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，具体为：一、粤泰公司支付江龙公司股权转让款 35,350,982.77 元及逾期付款利息（按年利率 15.4%的标准计算至款清之日止）；二、驳回江龙公司其他诉讼请求。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。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 8 月收到一审判决书，具体为：一、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份退还原告履约保证金 40 万元；二、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份支付原告附加监理费用 8,495,617.57 元及逾期付款利息 406,672.41 元；三、驳回原告的其他诉讼请求。2023 年 12 月 20 日收到二审判决，维持原判。2024 年 2 月，申请执行人向安徽省淮南市田家庵区人民申请强制执行。2025 年 1 月，安徽省淮南市田家庵区人民法院恢复执行。

（8）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，公司于 2022 年 11 月收到起诉材料，于 2023 年 3 月 21 日开庭。2023 年 8 月收到一审判决书，具体为：一、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份退还广东建设工程监理有限公司履约保证金 40 万元；二、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、粤泰股份支付广东建设工程监理有限公司附加监理费用 10,897,621.88 元及逾期付款利息 521,652.73 元；三、驳回广东建设工程监理有限公司的其他诉讼请求。上诉期内，公司对该案提起上诉；2023 年 11 月 20 日二审开庭；2023 年 12 月 25 日收到二审判决，维持原判。2024 年 2 月，申请执行人向安徽省淮南市田家庵区人民法院申请强制执行。2025 年 1 月，安徽省淮南市田家庵区人民法院恢复执行。2025 年 6 月 25 日，田家庵区法院作出终本裁定。

（9）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。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，具体为：一、原告广州银行科技园支行与被告广州粤泰集团股份有限公司签署的《流动资金借款合同》于 2022 年 7 月 28 日提前到期;二、被告广州粤泰集团股份有限公司向原告偿还借款本金 8,390 万元及至本

息清偿之日止的利息、罚息、复利；三、原告对被告广州粤泰集团股份有限公司提供的 15 套房产折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；四、被告杨树坪对本判决第二项债务承担连带清偿责任，其承责后，有权向粤泰股份追偿；五、驳回原告其他诉讼请求。2023 年 8 月公司提起上诉。2024 年 6 月，收到二审法院通知，7 月 18 日二审开庭。2024 年 11 月 1 日，广东高院裁定准许公司撤回上诉，一审判决生效。后，该笔债权转让给广东渝宏投资合伙企业（有限合伙）（下称“渝宏合伙企业”）。2024 年 11 月 1 日，广东高院裁定准许公司撤回上诉，一审判决生效。2025 年 3 月，渝宏合伙企业依据生效判决书申请执行公司，公司收到广州中级人民法院送达的执行通知书及相关材料。2025 年 6 月 24 日，田家庵区法院作出终本裁定。

（10）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，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，公司提起管辖异议上诉。2023 年 8 月 25 日开庭；2023 年 11 月 2 日收到一审判决书，具体为：一、被告粤泰股份、湖南嘉德公司向原告支付债务本金 8,050 万元、重组宽限补偿金(按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率四倍标准计算自 2022 年 8 月 6 日起至实际清偿之日止)；二、原告对湖南嘉德公司抵押的位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村高壁大市场商业及公寓在建工程、位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村天鹅湾小区 A 区 3 栋工 112 套住宅在建工程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的折价、拍卖、变卖所得价款在判决第一项债务范围内进行优先受偿；三、驳回原告的其他诉讼请求。2024 年 3 月 13 日，原告申请湖南省长沙市开福区人民法院立案执行。2025 年 3 月，收到开福区法院送达的查封该案案涉抵押物的查封公告及限期履行暨议价通知书。

（11）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。2024 年 6 月，该案终本。2025 年 3 月，该案恢复执行。

（12）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。2023 年 7 月，北京朝阳区法院裁定本案移送北京市第三中级人民法院处理。2024 年 2 月 27 日，北京市三中院作出一审判决，驳回原告起诉。

（13）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，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。2023 年 10 月 18 日开庭；2023 年 12 月，收到一审判决，具体为：一、粤泰股份偿还原告延边农村商业银行股份有限公司贷款本金 40,000 万元，并支付截至 2021 年 4 月 18 日的利息 37,383,166.66 元及罚息、复利及违约金(按年利率 24%的标准计算，按照合同约定的抵扣顺序扣除已偿还的 900 万元)；二、北京东华虹湾房地产开发有限公司对粤泰股份不能清偿部分的二分之一范围内对原告承担赔偿责任；三、驳回原告的其他诉讼请求。2024 年 1 月，收到延边农商行提交的上诉状。2024 年 12 月 2 日二审开庭，2025 年 2 月 19 日收到二审判决，维持原判。延边农商行已申请执行，同时，延边农商行已向最高院申请再审。

（14）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，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 10 月 18 日开庭；2024 年 2 月底收到一审判决，具体为：一、粤泰股份、湖南嘉德置业向原告支付租金 226,728,230.78 元；二、粤泰股份、湖南嘉德置业向原告支付违约金 72,538,025.87 元(2019 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 30 日)，粤泰股份、湖南嘉德置业向原告支付自 2022 年 11 月 30 日至实际付清之日止，以租金 72,538,025.87 元未付部分为基数，以日利率 0.05%计算的违约金；三、原告有权对耿鑫的抵押物享有抵押优先受偿权；三、原告有权对湖南嘉德置业的抵押物享有抵押优先受偿权；四、原告有权以广州市荔弘贸易有限公司的抵押物享有抵押优先受偿权；五、杨树坪对粤泰股份、湖南嘉德置业上述债务向原告承担连带责任保证的清偿责任；杨树坪承担连带责任保证清偿责任后，有权在承担保证责任范围内向粤泰股份、湖南嘉德置业追偿；六、林丽娜在与杨树坪在共同共有财产的范围内对粤泰股份、湖南嘉德置业的上述债务承担共同清偿责任。2024 年 3 月 19 日，收到乌鲁木齐中院民事裁定书，裁定将判决书判项二“以租金 72,538,025.87 元未付部分为基数”补正为“以租金 226,728,230.78 元未付部分为基数”。2024 年 3 月，公司提交上诉状。2024 年 6 月 6 日，二审开庭。2024 年 8 月 8 日公司收到二审判决书，维持原判。2024 年 11 月收到乌鲁木齐中级人民法院送达的执行裁定书、执行通知书，该案目前在执行中。同时，公司已于 2025 年 1 月向最高人民法院提交再审申请材料。

（15）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。2023 年 1 月底公司收到诉讼材料；辽宁省大连市中级人民法院于 2023 年 8 月 8 日开庭。2023 年 12 月 28 日收到一审判决，具体为：一、被告粤泰股份向原告支付借款本金 412,170,190.70 元及截至 2019 年 11 月 30 日的利息等相关权益 81,788,570.89 元；二、粤泰股份向原告支付自 2019 年 12 月 1 日起至所欠款项清偿完毕之日止所欠的罚息、复利(利息、罚息、复利总计的年利率以 24%为限)；三、原告就上述第一、二判项的债务对被告广州普联公司抵押的房产享有抵押权，原告对上述抵押物享有优先受偿权；被告广州普联公司承担清偿责任后，有权向被告粤泰股份追偿；四、原告就上述第一、二判项的债务对北京东华虹湾公司抵押的位于北京市朝阳区百子湾路 29、31 号房产及国有土地使用权享有抵押权，原告享有优先受偿权；北京东华虹湾公司承担清偿责任后，有权向粤泰股份追偿；五、被告杨树坪以其个人财产及其与林丽娜的夫妻共有财产对粤泰股份的债务承担连带给付责任，被告杨树坪

承担清偿责任后，有权在承担清偿责任的范围内向粤泰股份追偿；六、驳回原告其他诉讼请求。2024 年 1 月，公司提交上诉状。2024 年 5 月 28 日，二审开庭。2024 年 8 月 21 日，公司收到二审判决，维持原判。2024 年 11 月收到大连市中级人民法院送达的执行裁定书、执行通知书，该案目前在执行中。同时，公司已于 2025 年 1 月向最高人民法院提交再审申请材料。2025 年 2 月，收到最高院受理通知书。2025 年 6 月 11 日，最高院第一巡回法庭已于传唤双方到庭询问。

（16）2023 年 3 月 22 日，本公司收到华润深国投信托有限公司书面通知，鉴于本公司下属控股公司江门市悦泰置业有限公司（以下简称“江门悦泰”）未能按协议约定支付当期回购溢价款，华润深国投信托有限公司要求江门悦泰于 2023 年 3 月 21 日提前履行回购义务，提前收回全部回购本金 50,970 万元、回购溢价、违约金及相关费用；要求本公司、本公司全资子公司江门市粤泰发展有限公司及江门悦泰履行相关担保义务。2023 年 5 月 19 日，福建省厦门市鹭江公证处出具《债务确认书》，其中，申请执行标的为：(一)回购本金余额:50,970 万元；(二)回购溢价款:暂计至 2023 年 3 月 21 日为 112,123,549.98 元[其中:正常履约下自 2022 年 12 月 21 日起至 2023 年 3 月 21 日止应付回购溢价款 13,528,287.50 元，违约追溯调整下自 2021 年 5 月 28 日起至 2023 年 3 月 21 日止应补充支付的回购溢价款人民币 98,595,262.48 元]，此后(自 2023 年 3 月 22 日)起的回购溢价款以回购本金余额按年利率 21%计算至回购本金余额全部清偿之日止；(三)申请执行人实现债权和担保物权的所有费用[包括但不限于执行证书公证费 373,094.13 元、律师费、评估费、执行费、公告费等。对此，江门悦泰提出异议。2023 年 6 月，收到江门市中级人民法院执行通知书等材料，该案已执行立案，目前已终本。

（17）2023 年 7 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向广州市中级人民法院提起诉讼，诉请为：1、被告一厦门锦潮贸易有限公司立即向原告支付《债务重组合同》及其补充协议项下未偿还重组债务人民币 154,707,427.50 元、重组宽限补偿金暂计人民币 451,230.00 元、违约金暂计 773,537.14 元；2、判令被告二上海世茂建设有限公司、被告三淮南恒升天鹅湾置业有限公司、被告四淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、被告五广州世茂新纪元置业有限公司、被告六广州世茂新世纪置业有限公司、被告七泉州海景商城有限公司对上述第 1 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付事宜向原告承担连带保证责任；3、判令被告八厦门尚翎企业管理有限公司、被告九泉州世茂新发展置业有限公司、被告十一福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十二上海町亚信企业管理有限公司对被告五广州世茂新纪元置业有限公司上述第 2 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付的连带保证事宜向原告承担连带责任；4、判令被告九厦门奉朝企业管理有限公司、被告十泉州世茂新发展置业有限公司、被告十一福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十二上海町亚信企业管理有限公司对被告六广州世茂新世纪置业有限公司上述第 2 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付的连带保证事宜向原告承担连带责任；5、判令被告十三南京穆昱企业管理咨询有限公司对被告七泉州海景商城有限公司上述第 2 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付的连带保证事宜向原告承担连带责任；6、判令各被告共同承担本案的律师费、诉讼费及保全费。2023 年 9 月 21 日，公司收到案件材料，2024 年 6 月 5 日开庭。2024 年 11 月，公司收到一审判决，具体为：一、被告 1 应自本判决生效之日起十日内，一次性向原告清偿债务重组本

金 154707427.5 元,并支付违约金(以 154707427.5 元为基数，自 2023 年 8 月 26 日起，按照日万分之五的标准，计付至实际清偿之日止，违约金总额扣除被告 1 已支付的 5463245.3 元)；二、被告 1 应自本判决生效之日起十日内，一次性向原告支付律师费 50000 元；三、被告 2、3、4、5、6、7 对本判决第一项、第二项确定的被告 1 的债务承担连带清偿责任；前述被告承责后，有权向被告 1 追偿；四、被告 8 对本判决第三项确定的被告 5 债务承担连带清偿责任；五、被告 9 对本判决第三项确定的被告 6 债务承担连带清偿责任；六、被告 12 对本判决第三项确定的被告 7 债务承担连带清偿责任；七、驳回原告的其他诉讼请求。后，信达上诉。

（18）2023 年 7 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向广州市中级人民法院提起诉讼，诉请为：1、判令被告一广州远泰股权投资管理有限公司支付《债务重组合同》及其补充协议项下未偿还重组债务 860,950,102.86 元、重组宽限补偿金暂计人民币 25,613,265.56 元，并支付违约金暂计 43,637,255.97 元；2、判令被告二上海世茂建设有限公司、被告三厦门锬潮贸易有限公司、被告四淮南恒升天鹅湾置业有限公司、被告五淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、被告六广州世茂新纪元置业有限公司、被告七广州世茂新世纪置业有限公司对上述第 1 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付事宜向原告承担连带保证责任；3、判令被告八广州粤泰集团股份有限公司向原告支付《债务重组抵押合同》违约金暂计人民币 39,603,704.73 元；4、判令被告八广州粤泰集团股份有限公司对被告一上述第 1 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付事宜向原告承担连带责任；5、判令被告九广州粤泰金控投资有限公司对被告一上述第 1 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付事宜向原告承担连带责任；6、判令被告十厦门尚翎企业管理有限公司、被告十二泉州世茂新发展置业有限公司、被告十三福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十四上海町亚信企业管理有限公司对被告六广州世茂新纪元置业有限公司上述第 2 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付的连带保证事宜向原告承担连带责任；7、判令被告十一厦门奉朝企业管理有限公司、被告十二泉州世茂新发展置业有限公司、被告十三福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十四上海町亚信企业管理有限公司对被告七广州世茂新世纪置业有限公司上述第 2 项诉讼请求所述到期未偿还重组债务、重组宽限补偿金及违约金支付的连带保证事宜向原告承担连带责任；8、判令各被告共同承担本案的律师费、诉讼费及保全费。2024 年 3 月 11 日开庭。2024 年 10 月 8 日，公司收到一审判决，具体为：一、被告 1 于本判决生效之日起十日内向原告偿还重组债务本金 860950102.86 元、重组宽限补偿金 5796692.71 元、逾期支付重组宽限补偿金的违约金(截止至 2024 年 8 月 5 日，该违约金共计 5035570.37 元;从 2024 年 8 月 6 日起，该违约金以尚欠的重组宽限补偿金 5796692.71 元为基数，按每日万分之五的标准，计算至实际清偿之日止)及逾期归还重组债务本金的违约金(从 2023 年 11 月 30 日起，该违约金以重组债务本金 860950102.86 元为基数，按每日万分之五的标准，计算至实际清偿之日止)；之后若还有支付相关款项，按照先抵充重组宽限补偿金，再抵充违约金最后抵充重组债务本金的顺序进行抵充。二、被告 1 于本判决生效之日起十日内向原告支付债权而发生的律师费 50000 元。三、被告 2、3、4、5、6、7 对本判决第一、二项所确定的被告 1 债务承担连带清偿责任；被告 2、3、4、5、6、7 承责后，有权向被告 1 追偿。四、被告 9 对本判决第一、二项

所确定的被告 1 债务承担连带清偿责任。五、被告 10 对本判决第三项所确定的被告 6 债务承担连带清偿责任。六、被告 11 对本判决第三项所确定的被告 7 债务承担连带清偿责任。七、驳回原告的其他诉讼请求。后，厦门奉朝企业管理有限公司提起上诉，2025 年 7 月 3 日，广东高院作出二审判决，维持原判。

（19）2023 年 7 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向广州市中级人民法院提起诉讼，诉请为：1、判令被告一上海世茂建设有限公司及被告二厦门铙潮贸易有限公司立即以 1,418,776,255.86 元(暂计)的价格向原告收购《关于收购整合广州粤泰集团股份有限公司系列不良债权并开展实质性重组的合作总协议》及其补充协议项下标的资产包 B，该等价格包括标的资产包 B 收购价款余额 1,383,289,857.08 元及相应的重组宽限补偿金暂计为 35,486,398.78 元；2、判令被告一上海世茂建设有限公司及被告二厦门锬潮贸易有限公司支付违约金暂计 6,916,449.29 元；3、判令被告三淮南恒升天鹅湾置业有限公司、被告四淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、被告五广州世茂新纪元置业有限公司、被告六广州世茂新世纪置业有限公司对上述第 1、2 项诉讼请求所述收购价款余额及相应的重组宽限补偿金、违约金支付事宜立即向原告承担连带的差额补足责任；4、判令被告七厦门尚翎企业管理有限公司、被告九泉州世茂新发展置业有限公司、被告十福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十一上海町亚信企业管理有限公司对被告六广州世茂新纪元置业有限公司上述第 3 项诉讼请求所述收购价款余额及相应的重组宽限补偿金、违约金支付的差额补足事宜向原告承担连带责任；5、判令被告八厦门奉朝企业管理有限公司、被告九泉州世茂新发展置业有限公司、被告十福州世茂新城房地产开发有限公司、被告十一上海町亚信企业管理有限公司对被告七广州世茂新世纪置业有限公司上述第 3 项诉讼请求所述收购价款余额及相应的重组宽限补偿金、违约金支付的差额补足事宜向原告承担连带责任；6、判令各被告共同承担本案的律师费、诉讼费及保全费。2023 年 11 月 29 日收到案件材料。2024 年 10 月 8 日，公司收到一审判决，具体为：一、被告 1、2 于判决发生法律效力之日起十日内向原告支付编号为信粤-A-2019-006 的《关于收购整合广州粤泰集团股份有限公司系列不良债权并开展实质性重组的合作总协议》及其补充协议项下标的资产包 B 的收购价款余额 1378789857.08 元、重组宽限补偿金 27928251.3 元、违约金(违约金以 1378789857.08 元为基数，从 2023 年 12 月 17 日起按每日万分之五的标准计至款项清偿之日止)；二、被告 3、4、5、6 对本判决第一项确定的被告 1、2 的债务承担连带清偿责任；三、被告 7 对本判决第二项确定的被告 5 的债务承担连带清偿责任；四、被告 8 对本判决第二项确定的被告 6 的债务承担连带清偿责任；五、驳回原告的其他诉讼请求。后，信达上诉。

（20）原告中铁建工集团有限公司诉被告江门悦泰置业、第三人华润深国投信托有限公司建设工程施工合同纠纷一案，2024 年 6 月收到法院诉讼材料，诉讼请求为：1、解除施工合同；2、支付工程款 193853444.48 元，并按 LPR 的 1.5 倍计息；3、在欠付工程款范围内对 70 层项目拍卖款享有优先受偿；4、被告承担诉讼费。华润信托以其为利害关系人为由，申请作为本案第三人，法院已同意将华润信托列为第三人该案一审判决已驳回原告中铁建工集团有限公司的起诉。驳回起诉后，中铁向广东高院提起上诉，广东高院裁定本案由江门中院重新审理，目前该案正在审理中。

（21）原告厦门昱翎企业管理有限公司诉被告粤泰股份追偿权纠纷一案，2024 年 6 月 18 日收到诉

讼材料，诉讼请求：归还原告垫付淮南粤泰·天鹅湾项目资金 44385800 元及暂计起诉时违约金 2633 余万元（此后违约金按日万分之五计算）。后，公司提出管辖权异议，法院裁定驳回管辖权异议，公司已提起上诉。

（22）原告厦门进衡企业管理有限公司诉广州粤泰集团股份有限公司合同纠纷一案，2024 年 6 月 18 日收到诉讼材料，诉讼请求：归还原告垫付淮南洞山·天鹅湾项目资金 6301586 元及暂计起诉时违约金 220 余万元（此后违约金按日万分之五计算）。后，公司提出管辖权异议，法院裁定驳回管辖权异议，公司已提起上诉。

（23）原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司诉广州粤泰集团股份有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、北京东华虹湾房地产开发有限公司、第三人华信信托股份有限公司、第三人大连伟宁投资有限公司合同纠纷一案，2023 年 10 月 9 日收到起诉材料，诉讼请求为：1、请求判令原告有权在主债务人粤泰股份不履行（2022）粤广广州第 150937 号《执行证书》项下的还款义务【即：1.借款本金 141,397.315.4 元；2.暂计至 2023 年 5 月 31 日（不含当日）的借款利息、罚息、复利、违约金合计 94,,079,381.38 元，之后继续计算（合计利率以 24%）为限；3.执行证书公证费 353,493 元，及未实现债权的所有费用（律师费、执行费、公证费、评估费等）】的范围内，将抵押物及质押物有权优先受偿；2、被告承担本案全部诉讼费用。该案于 2024 年 6 月 25 日开庭；2024 年 7 月 3 日收到一审判决。2024 年 7 月 25 日，广东高院向公司送达信达提交的上诉状，二审于 2024 年 11 月 7 日开庭。2025 年 1 月 2 日，公司收到二审判决，改判信达资产公司对北京虹湾公司提供的抵押物享有优先权。2025 年 3 月，公司收到广州中院送达的执行通知书。

（24）原告中铁建工集团有限公司诉江门市粤泰房地产开发有限公司、广州粤泰集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷，公司于 2024 年 11 月收到案件材料，诉讼请求为：1、二被告连带支付工程款 86601269.1 元及欠付工程款为基数按日万分之一自应付工程款之日起至实际付清之日止的违约金（暂计至 2024 年 9 月 6 日为 2825869.78 元）；以上合计 89427138.88 元；2、判令原告就其承建的江海花园南区工程折价或拍卖的价款在被告欠付的 86601269.1 元内优先受偿；3、诉讼费等由二被告承担。2025 年 2 月 18 日，本案于江海区人民法院开庭审理，2025 年 6 月 30 日，收到一审判决。江门粤泰公司已上诉，尚未通知开庭时间。

（25）原告江门市新会区凯富投资开发有限公司诉江门市悦泰置业有限公司、江门粤泰公司、粤泰股份公司合同纠纷一案，公司于 2024 年 1 月 7 日收到诉讼材料，诉讼请求为：1、判令解除原告与被告一、二于 2020 年 7 月 21 日签订的《物业预售合同》；2、判令被告一返还合同款项人民币 5000 万元；3、判令被告一支付暂计算至 2023 年 11 月 27 日的资金占用费人民币 4949383.56 元；4、判令被告一支付违约金；5、判令被告一支付律师费 10 万元、诉讼财产保全责任保险费 27597.19 元。（以上 2-5 项暂计至 2023 年 11 月 27 日为 55079577.94 元）6、被告二作为连带责任保证人，对被告一应承担的上述第 2、3、4、5 项债务承担连带还款责任。7、被告三作为共同债务人，应与被告一共同承担向原告偿还上述第 2、3、4、5 项债务的责任。该案于 2024 年 1 月 30 日在江门市新会区人民法院开庭审理。2024 年 3 月 23 日，公司收一审判决。

（26）原告广州世茂新纪元置业有限公司诉被告广州粤泰集团股份有限公司，第三人厦门进衡企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司借款合同纠纷一案，公司于 2025 年 7 月 9 日收到诉讼材料，诉讼请求为：1.偿还借款本金 29666457.73 元，利息暂计至 2025 年 1 月 19 日 10009462.84 元；2.原告对粤泰股份持有的淮南恒生 20%股权有优先权，对粤泰股份持有的淮南粤泰 80%股权有优先权；3.被告承担保全费、保全保险费、公告费等。越秀法院通知于 8 月 23 日开庭。

（27）原告广州世茂新世纪置业有限公司诉被告广州远泰投资有限公司、广州粤泰集团股份有限公司借款合同纠纷一案，公司于 2025 年 7 月 31 日收到诉讼材料，诉讼请求为：1、截止至 2025 年 1 月 19 日，支付本金 21553964.45 元、暂计至 2025 年 1 月 9 日利息 989326.97 元；2.原告对粤泰股份持有的淮南恒生 20%股权有优先权，对粤泰股份持有的淮南粤泰 80%股权有优先权；3.被告承担保全费、保全保险费、公告费等。越秀区法院通知 2025 年 8 月 11 日开庭。

（28）原告广州世茂新纪元置业有限公司诉被告广州远泰投资有限公司、广州粤泰集团股份有限公司借款合同纠纷一案，公司于 2025 年 7 月 31 日收到诉讼材料，诉讼请求为：1、截止至 2025 年 1 月 19 日，支付本金 45953211.74 元、暂计至 2025 年 1 月 9 日利息 9531349 元；2.原告对粤泰股份持有的淮南恒生 20%股权有优先权，对粤泰股份持有的淮南粤泰 80%股权有优先权；3.被告承担保全费、保全保险费、公告费等；4.被告承担律师费 5 万元。越秀区法院通知 2025 年 8 月 11 日开庭。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

2022 年 2 月 28 日，本公司与厦门翎泽企业管理有限公司（简称厦门翎泽）签订《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》，协议约定双方解除对深圳贤合旧改项目合作开发，厦门翎泽退出深圳贤合旧改项目，本公司将在 2022 年 12 月 31 日前全额偿还厦门翎泽已投款项人民币 428,477,599.48 元及资金占用费。截至本财务报表披露日，本公司尚未偿还上述债权，也未取得深圳市中浩丰投资发展有限公司的控制权。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1.账龄情况

账　龄	期末余额
1 年以内	4,508,969.00
1-2 年	3,212,171.34
2-3 年	130,000.00
3-5 年	
5 年以上	6,827.00
小　计	7,857,967.34
减：坏账准备	470,127.44

账　龄	期末余额
合　计	7,387,839.90

2.按坏账计提方法分类披露

种　类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,857,967.34	100.00	470,127.44	5.98	7,387,839.90
其中：					
账龄组合	7,857,967.34	100.00	470,127.44	5.98	7,387,839.90
合　计	7,857,967.34	100.00	470,127.44	5.98	7,387,839.90

(续上表)

种　类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,971,914.00	100	424,802.45	5.33	7,547,111.55
其中：					
账龄组合	7,971,914.00	100	424,802.45	5.33	7,547,111.55
合　计	7,971,914.00	100	424,802.45	5.33	7,547,111.55

3.坏账准备的情况

项　目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	424,802.45	45,324.99				470,127.44
小　计	424,802.45	45,324.99				470,127.44

组合中，按账龄分析法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（含1年）	4,508,969.00	225,448.45	5.00
1年至2年（含2年）	3,212,171.34	224,851.99	7.00
2年至3年（含3年）	130,000.00		10.00
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上	6,827.00	6,827.00	100.00
合　计	7,857,967.34	470,127.44	5.98

4.本报告期无收回或转回坏账准备情况，无核销应收账款情况。

5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末余额前5名的应收账款合计数为6,484,455.00元，占应收账款期末余额合计数的比例为85.52%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为324,222.75元。

（二）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	4,253,060,607.50	4,502,768,141.82
合　计	4,253,060,607.50	4,502,768,141.82

1.应收股利

（1）明细情况

项　目	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
小　计	350,000,000.00	350,000,000.00
减：坏账准备	350,000,000.00	350,000,000.00
合　计	0.00	0.00

（2）坏账准备的计提情况

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			350,000,000.00	350,000,000.00
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				
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额			350,000,000.00	350,000,000.00

2.其他应收款

（1）账龄情况

账　龄	期末余额
1 年以内	213,204.31
1-2 年	26,888,962.71
2-3 年	18,163,302.26
3 年以上	6,657,229,042.46
小　计	6,702,494,511.74
减：坏账准备	2,449,433,904.24

账　龄	期末余额
合　计	4,253,060,607.50

（2）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	6,908,166,667.85	6,908,165,827.85
城改保证金	17,876,327.99	17,755,418.34
其他	26,050,029.90	25,958,575.24
小　计	6,702,494,511.74	6,951,879,821.43
减：坏账准备	2,449,433,904.24	2,449,111,679.61
合　计	4,253,060,607.50	4,502,768,141.82

（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)	
期初数	199,790,121.29	380,366,888.25	1,868,954,670.07	2,449,111,679.61
期初数在本期				
--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	322,224.63			322,224.63
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动	200,112,345.92	380,366,888.25	1,868,954,670.07	2,449,433,904.24

（4）坏账准备计提情况

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	2,449,111,679.61	322,224.63				2,449,433,904.24
合　计	2,449,111,679.61	322,224.63				2,449,433,904.24

（5）本期无重要的坏账准备收回或转回情况

（6）本期无实际核销的其他应收款情况

（7）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
江门市悦泰置业有限公司	集团内往来款	1,352,389,854.21	3 年以上	20.18	
海南粤泰实业发展有限公司	集团内往来款	1,110,253,120.04	3 年以上	16.56	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	外部往来	745,299,955.34	3 年以上	11.12	357,516,888.24

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
深圳市中浩丰投资发展有限公司	外部往来	583,102,867.23	3 年以上	8.70	61,861,305.88
香港粤泰置业投资有限公司	集团内往来款	548,082,499.07	3 年以上	8.18	
小　计		4,339,128,295.89		64.74	419,378,194.12

（三）长期股权投资

1. 明细情况

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,246,892,706.81	367,342,400.99	879,550,305.82
对联营、合营企业投资	238,646,354.12		238,646,354.12
合　计	1,485,539,060.93	367,342,400.99	1,118,196,659.94

（续上表）

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,246,892,706.81	367,342,400.99	879,550,305.82
对联营、合营企业投资	240,152,441.35		240,152,441.35
合　计	1,487,045,148.16	367,342,400.99	1,119,702,747.17

2. 对子公司投资

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	减值准备期末数
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市粤泰房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
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		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		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		8,737,700.00
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	18,558,252.77			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		86,750,000.00
广州粤泰置业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		20,000,000.00

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	减值准备期末数
江门市粤泰发展有限公司	55,000,000.00			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		100,000,000.00
小　计	1,246,892,706.81			1,246,892,706.81		367,342,400.99

3.对联营、合营企业投资

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
一、合营企业					
深圳市大新佳业投资发展有限公司	233,687,043.36			-279,576.49	
二、联营企业					
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	6,465,397.99			-1,226,510.74	
合　计	240,152,441.35			-1,506,087.23	

（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		
一、合营企业						
深圳市大新佳业投资发展有限公司					233,407,466.87	
二、联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限公司					5,238,887.25	
合　计					238,646,354.12	

（四）营业收入/营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	12,860,307.20	11,399,619.18	19,448,314.78	12,289,450.56
其他业务收入	803,729.15		103,476.13	
合　计	13,664,036.35	11,399,619.18	19,551,790.91	12,289,450.56

（五）投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,506,087.23	-1,460,061.81
合　计	-1,506,087.23	-1,460,061.81

十四、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项　目	金额	说明
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助	131,445.21	

项　目	金额	说明
除外		
债务重组损益	-17,737,477.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-435,356.07	
小　计	-18,041,388.03	
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额	-13,675.99	
合　计	-18,027,712.04	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（2023 年修订）的规定执行。

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	不适用	-0.19	-0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.18	-0.18

广州粤泰集团股份有限公司

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 27 日

附件Ⅰ 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

□会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 √不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

□适用 √不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	131,445.21

债务重组损益	-17,737,477.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-435,356.07
非经常性损益合计	-18,041,388.03
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	-13,675.99
非经常性损益净额	-18,027,712.04

三、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

附件 II 融资情况

一、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

（二） 存续至报告期的募集资金使用情况

□适用 √不适用

二、 存续至本期的债券融资情况

□适用 √不适用

三、 存续至本期的可转换债券情况

□适用 √不适用