

广州粤泰集团股份有限公司 审计报告

中喜财审 2023S01378 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

目 录

一、审计报告.....	第 1-7 页
二、财务报表.....	第 1-12 页
三、财务报表附注.....	第 1-95 页
四、会计师事务所营业执照及资质证书.....	第 1-4 页



审 计 报 告

中喜财审 2023S01378 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州粤泰集团股份有限公司（以下简称粤泰股份）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于粤泰股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、（二）持续经营”部分所述，粤泰股份2022年度发生归母净亏损13.47亿元，2021年度发生归母净亏损8.25亿元；期末未受限的货币资金1,170.83万元；期末借款中到期未重新签订展期合同的借款4.80亿元，已逾期应付利息1.71亿元；这些情况连同本财务报表附注“十一、（二）



1、重大未决诉讼/仲裁（11）（12）（17）”的涉诉情况、“十二、（二）其他资产负债表日后事项说明（5）”所示，表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、强调事项

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

五、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

粤泰股份主营业务为房地产开发，收入主要来源于房地产开发项目。相关信息披露详见合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计注释（二十六）收入”；附注“五、合并财务报表项目注释33营业收入及营业成本”。

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



计事项。

2、审计应对

与收入确认实施审计程序主要包括：

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

(2) 检查粤泰股份的房产标准买卖合同条款，以评价粤泰股份有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

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

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

(二) 存货可变现净值

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计注释（十一）、5”所述的会计政策及附注“五、合并财务报表注释5存货”。

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

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



销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

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

2、审计应对

与评价存货跌价准备相关的审计程序包括：

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

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

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

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

(5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

六、其他信息

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份2022年度报告中涵盖



的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

七、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

八、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：
(项目合伙人)



陈超

中国注册会计师：



二〇二三年四月二十七日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

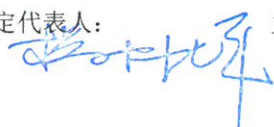
金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	115,181,241.40	441,905,931.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	123,274,511.78	139,570,404.41
应收款项融资			
预付款项	五、3	31,250,830.67	133,196,505.38
其他应收款	五、4	2,416,345,593.62	2,261,044,911.02
存货	五、5	6,995,610,613.16	8,582,959,116.58
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	40,326,714.63	145,011,971.19
流动资产合计		9,721,989,505.26	11,703,688,840.03
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	245,204,140.90	1,287,017,765.89
其他权益工具投资	五、8		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	583,422,921.33	628,094,015.95
固定资产	五、10	49,205,267.87	136,884,456.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、11	37,543,109.09	
无形资产	五、12	49,972.94	3,571,469.50
开发支出			
商誉	五、13		884,521.01
长期待摊费用	五、14	4,265,560.00	7,335,181.45
递延所得税资产	五、15	179,263,303.51	247,197,145.13
其他非流动资产	五、16	19,985,999.96	19,985,999.96
非流动资产合计		1,118,940,275.60	2,330,970,555.10
资产总计		10,840,929,780.86	14,034,659,395.13

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：








合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、17	632,651,518.82	633,209,731.25
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	934,505,019.15	1,390,704,555.92
预收款项	五、19	13,355,326.10	22,433,052.69
合同负债	五、20	951,066,016.07	1,851,769,584.27
应付职工薪酬	五、21	18,089,174.22	13,743,726.54
应交税费	五、22	849,117,225.96	1,173,297,694.78
其他应付款	五、23	1,474,094,054.40	1,504,290,541.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	80,428,800.00	2,385,477,934.54
其他流动负债	五、25	80,233,671.71	137,750,619.26
流动负债合计		5,033,540,806.43	9,112,677,440.85
非流动负债：			
长期借款	五、26	2,967,726,959.94	679,078,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、27	50,000,000.00	64,346,837.95
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,017,726,959.94	743,424,837.95
负债合计		8,051,267,766.37	9,856,102,278.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、28	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、29	1,902,531,208.79	1,902,531,208.79
减：库存股			
其他综合收益	五、30	21,018,871.60	-33,024,461.81
专项储备			
盈余公积	五、31	268,501,603.18	268,501,603.18
未分配利润	五、32	-1,822,610,231.34	-476,003,648.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,905,689,322.23	4,198,252,572.08
少数股东权益		-116,027,307.74	-19,695,455.75
所有者权益（或股东权益）合计		2,789,662,014.49	4,178,557,116.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,840,929,780.86	14,034,659,395.13

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

合并利润表

2022年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、33	1,452,499,760.88	888,733,027.95
减：营业成本	五、33	1,193,950,637.62	694,788,182.92
税金及附加	五、34	204,625,777.63	102,605,500.52
销售费用	五、35	73,625,575.68	53,694,400.68
管理费用	五、36	94,804,983.42	161,103,871.45
研发费用			
财务费用	五、37	340,263,880.41	269,334,348.36
其中：利息费用		341,018,946.10	270,204,365.02
利息收入		1,187,541.14	2,055,692.86
加：其他收益	五、38	553,975.85	1,192,304.35
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	100,762,061.52	23,204,135.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		69,778,346.82	-1,978,085.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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、40	-32,229,820.63	-162,615,462.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-375,169,326.34	-289,371,597.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、42	1,255,428.77	251,442.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-759,598,774.71	-820,132,453.40
加：营业外收入	五、43	2,429,968.95	4,717,599.66
减：营业外支出	五、44	584,360,623.63	138,902,482.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,341,529,429.39	-954,317,336.30
减：所得税费用	五、45	101,140,769.56	-8,245,849.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,346,606,583.26	-824,624,173.84
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-96,063,615.69	-121,447,312.66
五、其他综合收益的税后净额	五、46	53,775,097.11	-14,567,271.05
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		54,043,333.41	-14,687,235.14
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		54,043,333.41	-14,687,235.14
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		54,043,333.41	-14,687,235.14
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-268,236.30	119,964.09
六、综合收益总额		-1,388,895,101.84	-960,638,757.55
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,292,563,249.85	-839,311,408.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-96,331,851.99	-121,327,348.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五（二）	-0.53	-0.33
（二）稀释每股收益	十五（二）	-0.53	-0.33

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2022年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

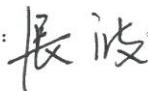
金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		618,295,894.82	1,201,346,187.30
收到的税费返还		20,066,833.15	4,395,933.48
收到其他与经营活动有关的现金	五、47（1）	465,186,896.03	156,363,653.01
经营活动现金流入小计		1,103,549,624.00	1,362,105,773.79
购买商品、接受劳务支付的现金		331,003,177.57	779,156,315.26
支付给职工以及为职工支付的现金		85,665,555.92	99,429,303.06
支付的各项税费		51,403,428.72	86,072,503.65
支付其他与经营活动有关的现金	五、47（2）	531,776,686.45	239,302,546.04
经营活动现金流出小计		999,848,848.66	1,203,960,668.01
经营活动产生的现金流量净额		103,700,775.34	158,145,105.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,400,632.20	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,861.67	547,032.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,557,130.87	4,945,616.31
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		62,048,624.74	5,492,648.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		417,617.00	1,361,705.36
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			113,231,300.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		417,617.00	114,593,005.36
投资活动产生的现金流量净额		61,631,007.74	-109,100,356.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,800,000.00	153,951,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,800,000.00	153,951,600.00
偿还债务支付的现金		27,158,387.03	227,128,442.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		279,435,777.77	222,536,852.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47（3）		15,100,000.00
筹资活动现金流出小计		306,594,164.80	464,765,294.30
筹资活动产生的现金流量净额		-296,794,164.80	-310,813,694.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		5,612.47	-1,486.43
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		143,165,104.60	404,935,536.38
六、期末现金及现金等价物余额			
		11,708,335.35	143,165,104.60

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：


合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项目	本年金额							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)		资本公积		归属于母公司所有者权益		未分配利润			小计
	年初余额	期末余额	年初余额	期末余额	股本	其他综合收益				
一、上年年末余额	2,536,247,870.00	1,902,531,208.79	268,501,603.18	4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33				
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	2,536,247,870.00	1,902,531,208.79	268,501,603.18	4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33				
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,536,247,870.00	1,902,531,208.79	268,501,603.18	2,905,689,322.23	-116,027,307.74	2,789,662,014.49				

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项目	上年金额												
	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积		减：库存股		归属于母公司所有者权益		少数股东权益	所有者权益合计	
	2,536,247,870.00		1,904,853,452.74		1,904,853,452.74		-18,337,226.67		268,501,603.18	348,620,525.76			5,039,886,225.01
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年年初余额	2,536,247,870.00		1,904,853,452.74		1,904,853,452.74		-18,337,226.67		268,501,603.18	348,620,525.76	5,039,886,225.01	125,254,952.17	5,165,141,177.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,322,243.95		-2,322,243.95		-14,687,235.14			-824,624,173.84	-841,633,652.93	-144,950,407.92	-986,584,060.85
（一）综合收益总额							-14,687,235.14			-824,624,173.84	-839,311,408.98	-121,327,348.57	-960,638,757.55
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,536,247,870.00		1,902,531,208.79		1,902,531,208.79		-33,024,461.81		268,501,603.18	-476,003,648.08	4,198,252,572.08	-19,695,455.75	4,178,557,116.33

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		6,833,842.26	15,828,018.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	321,402.10	352,815.19
应收款项融资			
预付款项		956,896.57	105,509,162.36
其他应收款	十四、2	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44
存货		1,140,061,620.61	1,137,452,288.53
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,695,594,743.79	8,599,491,484.50
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	1,492,096,847.71	1,795,705,739.23
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		578,622,171.34	623,112,434.56
固定资产		34,474,392.70	36,794,527.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		26,327.12	200,417.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,807,633.75	4,827,739.10
递延所得税资产		160,437,594.31	222,425,436.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,269,464,966.93	2,683,066,294.40
资产总计		9,965,059,710.72	11,282,557,778.90

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		585,475,418.82	572,770,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		73,513,128.61	72,064,531.46
预收款项		101,865.05	14,228,165.99
合同负债		730,095.24	730,095.24
应付职工薪酬		5,850,919.14	2,218,784.89
应交税费		527,587,473.97	527,373,811.94
其他应付款		2,948,170,595.26	3,704,059,407.75
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		80,428,800.00	1,260,803,516.04
其他流动负债		1,516,262.59	1,516,262.59
流动负债合计		4,223,374,558.68	6,155,764,575.90
非流动负债：			
长期借款		1,317,160,251.44	169,178,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,317,160,251.44	169,178,000.00
负债合计		5,540,534,810.12	6,324,942,575.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,164,339,471.07	2,164,339,471.07
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		263,774,109.52	263,774,109.52
未分配利润		-539,836,549.99	-6,746,247.59
所有者权益（或股东权益）合计		4,424,524,900.60	4,957,615,203.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,965,059,710.72	11,282,557,778.90

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2022年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	85,992,362.50	39,731,923.09
减：营业成本		51,702,466.27	22,295,939.61
税金及附加		1,740,451.03	-4,480,010.47
销售费用		5,835,158.38	3,798,850.18
管理费用		33,664,536.31	70,069,461.89
研发费用			
财务费用		240,520,075.32	176,318,498.89
其中：利息费用		240,623,112.96	176,347,565.49
利息收入		119,345.64	40,076.93
加：其他收益		162,692.39	310,124.08
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-239,903,739.76	17,068,498.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26,376,401.06	3,254,898.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		197,173,115.52	-696,285,583.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-43,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-34,999,964.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-333,038,256.66	-942,177,742.54
加：营业外收入		13,198.01	2,081,964.04
减：营业外支出		138,077,401.59	47,175,143.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-471,102,460.24	-987,270,921.91
减：所得税费用		61,987,842.16	-94,956,946.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-533,090,302.40	-892,313,975.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-533,090,302.40	-892,313,975.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
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		-533,090,302.40	-892,313,975.63

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表


2022年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,255,223.61	15,731,217.66
收到的税费返还		110,067.39	
收到其他与经营活动有关的现金		29,936,378.54	44,545,584.32
经营活动现金流入小计		36,301,669.54	60,276,801.98
购买商品、接受劳务支付的现金		1,913,409.46	3,516,805.26
支付给职工以及为职工支付的现金		1,270,312.05	1,595,291.51
支付的各项税费		504.39	10,403.00
支付其他与经营活动有关的现金		20,564,874.11	28,400,485.37
经营活动现金流出小计		23,749,100.01	33,522,985.14
经营活动产生的现金流量净额		12,552,569.53	26,753,816.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			10,922.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			10,922.00
投资活动产生的现金流量净额			-10,922.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			117,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			117,770,000.00
偿还债务支付的现金		1,455,847.57	127,773,893.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,309,020.04	16,938,780.32
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		11,764,867.61	144,712,673.62
筹资活动产生的现金流量净额		-11,764,867.61	-26,942,673.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		193,077.09	392,855.87
六、期末现金及现金等价物余额			
		980,779.01	193,077.09

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

项目	本年金额								
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一)综合收益总额								-533,090,302.40	-533,090,302.40
(二)所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
(三)利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本年年末余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	-539,836,549.99	4,424,524,900.60

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

项目	上年金额								
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
加：会计政策变更更正									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	885,567,728.04	5,849,929,178.63
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				263,774,109.52	-6,746,247.59	4,957,615,203.00

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州粤泰集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

一、 公司基本情况

（一） 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

2016 年 5 月 3 日，公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”，并取得更名后的营业执照。同时，公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变更为“粤泰股份”。

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

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼

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

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

（二）合并财务报表范围

截止 2022 年 12 月 31 日止，纳入合并范围的子公司 71 家，情况详见本财务报表附注六“合并范围的变更”和附注七“在其他主体中的权益”之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本集团所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果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。本集团的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

(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) 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,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注三、(六)2“合并财务报表的编制方法”),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注三、(十三)“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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

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

（六）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。

2. 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按

照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十三）“长期股权投资” 或本附注三、（十）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、（十三）“长期股权投资”2（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十三）“长期股权投资”2（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

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

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

3. 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债

表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

（十）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

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

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

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

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

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

4. 金融负债的终止确认

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

止确认。原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

5. 金融资产和金融负债的抵销

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

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

7. 权益工具

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

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

8. 金融工具减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

② 其他应收款

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

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

(十一) 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. 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

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

(1) 可变现净值的确定方法:

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

(2) 存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

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

6. 存货的盘存制度:本集团采用永续盘存制。

(十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

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

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

并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

（十三）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、（十）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分

别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利

或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、（六）2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

转。

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

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

(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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可

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

1. 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

2. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十八) 生物资产

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

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

2. 本集团的生物资产主要林木资产，全部为消耗性生物资产。

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

（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。

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

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

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

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

2. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（二十）使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

承租人不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁均须确认使用权资产和租赁负债。

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

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

（二十一）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。

(二十二) 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固定资产改良支出、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 预计负债

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

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

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

(二十六) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日,本集团对合同进行评估,识别合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益;(2)客户能够控制本集团履约过程中在建商品;(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务,在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,本集团考虑下列迹

象：（1）本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，本集团于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

① 房地产销售收入

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

② 物业管理收入

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

③ 商品销售收入

商品销售收入在在产品交付购货方即转移货物控制权时确认销售收入。

（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，计入营业外收支。

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

（二十九）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 当期所得税

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

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所

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

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

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

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

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

（三十）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

1. 本集团作为承租人记录租赁业务

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

(1) 初始计量

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

(2) 后续计量

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

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

(3) 租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计

算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

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

（4）短期租赁和低价值资产租赁

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

2. 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4. 售后租回交易

作为承租人时，售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

作为出租人时，售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

(三十一) 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。

3. 前期会计差错更正

本集团在报告期无前期会计差错更正。

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

1. 货币资金

（1）明细情况

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

（2）受限货币资金明细

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

注 1：期末贷款保证金 682,998.06 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 16,805.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2. 应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末账面余额
1 年以内	16,434,611.37

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

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

(续上表)

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

1) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,434,611.37	821,730.57	5.00
1-2 年	60,226,160.43	4,215,831.23	7.00
2-3 年	12,998,462.79	1,299,846.28	10.00
3 年以上	57,075,264.67	17,122,579.40	30.00
小 计	146,734,499.26	23,459,987.48	15.99

(续上表)

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

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

(3) 坏账准备变动情况

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

(4) 本报告期无核销应收账款情况。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

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

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

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	9,599,104.89	30.72	63,074,555.07	47.35
1-2 年	10,250,862.57	32.80	6,102,869.21	4.58
2-3 年	953,427.53	3.05	220,000.00	0.17
3 年以上	10,447,435.68	33.43	63,799,081.10	47.90
合 计	31,250,830.67	100.00	133,196,505.38	100.00

1) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

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

单位名称	期末余额	未结算原因
小 计	10,278,868.00	

(2) 减值准备情况

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

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

(3) 预付账款金额前 5 名情况

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

4. 其他应收款

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

(1) 其他应收款

1) 按账龄列示

账 龄	期末账面余额
1 年以内	267,134,672.05
1-2 年	254,822,076.67
2-3 年	61,351,536.76
3 年以上	2,501,511,189.44
小 计	3,084,819,474.92
减: 坏账准备	668,473,881.30
合 计	2,416,345,593.62

2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,572,863,230.76	2,548,553,453.22

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

3) 坏账准备计提情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	215,336,189.45	410,396,909.40	54,991,035.39	680,724,134.24
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	41,914,221.18	22,850,000.00	26,927,178.34	91,691,399.52
本期收回				
本期转回		68,136,514.51		68,136,514.51
本期核销				
其他变动	-25,078,523.46		-10,726,614.49	-35,805,137.95
期末余额	232,171,887.17	365,110,394.89	71,191,599.24	668,473,881.30

4) 坏账准备变动情况

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

5) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

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

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

6) 其他应收款金额前 5 名情况

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

5. 存货

(1) 类别明细情况

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

(2) 具体明细情况

1) 开发成本

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

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
北京虹湾国际中心地块	待开发			242,797,875.10	242,797,875.10	
夏茅地块	待开发			64,175,306.03	64,175,306.03	
金边葵花酒店地块	待开发			400,023,815.23	436,972,546.32	
其他				131,100.00		
合 计				5,278,849,659.99	4,747,670,531.61	174,346,944.58

2) 开发产品

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

(3) 存货跌价准备

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

(4) 借款费用资本化情况

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

6. 其他流动资产

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

7. 长期股权投资

(1) 明细情况

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

(续上表)

被投资单位	本期增减变动	期末余额	减值准备期末余
-------	--------	------	---------

	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业						
广州市东山投资公司					23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资 发展有限公司					234,942,739.60	
海南泓城房地产开发 有限公司						
小 计					258,742,739.60	23,800,000.00
联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业 有限公司					10,261,401.30	
海南瀚城房地产开发 有限公司				-22,338,851.76		
小 计				-22,338,851.76	10,261,401.30	
合 计				-22,338,851.76	269,004,140.90	23,800,000.00

(2) 其他说明

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

8. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
陕西高鑫项目投资有限公司	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00

(2) 其他说明

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

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	800,381,384.89	800,381,384.89
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 其他增加		

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

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

10. 固定资产

(1) 类别明细情况

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

(2) 固定资产明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合计
一、账面原值:					

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

(3) 本报告期末无暂时闲置的固定资产情况

(4) 本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况

(5) 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产情况

(6) 本报告期内无未办妥产权证书的固定资产的情况

11. 使用权资产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		

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

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	探矿权	土地	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	78,005,522.27	5,312,790.96	2,517,395.65	85,835,708.88
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额		5,312,790.96	241,994.61	5,554,785.57
(1) 合并范围减少		5,312,790.96	241,994.61	5,554,785.57
4. 期末余额	78,005,522.27		2,275,401.04	80,280,923.31
二、累计摊销				
1. 期初余额		1,977,912.53	2,280,804.58	4,258,717.11
2. 本期增加金额		99,614.79	181,476.47	281,091.26
(1) 计提		99,614.79	181,476.47	281,091.26
3. 本期减少金额		2,077,527.32	236,852.95	2,314,380.27
(1) 合并范围减少		2,077,527.32	236,852.95	2,314,380.27
4. 期末余额			2,225,428.10	2,225,428.10
三、减值准备				
1. 期初余额	78,005,522.27			78,005,522.27
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	78,005,522.27			78,005,522.27
四、账面价值				
1. 期末账面价值			49,972.94	49,972.94

项 目	探矿权	土地	软件	合计
2. 期初账面价值		3,334,878.43	236,591.07	3,571,469.50

(2) 其他说明

无形资产中的探矿权证已过期，已全额计提减值准备。

13. 商誉

(1) 商誉账面原值

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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68			22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44			1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70			251,406.70
广东粤沛健康医疗投资有限公司	16,075,200.97			16,075,200.97
广东国森林业有限公司		884,521.01		884,521.01
小 计	40,638,580.79	884,521.01		41,523,101.80

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

项 目	茶陵嘉元矿业有 限公司	广州亿城泉说 酒店有限公司	广州茂华物业 管理有限公司	广东粤沛健康 医疗投资有限 公司	广东国森林 业有限公司
商誉账面余额①	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	16,075,200.97	884,521.01
商誉减值准备余额 ②	22,875,887.68	1,436,085.44	251,406.70	16,075,200.97	884,521.01
商誉的账面价值③ =①-②					
未确认归属于少数 股东权益的商誉价 值④					
调整后整体商誉的 账面价值⑤=④+③					
资产组的账面价值 ⑥	-37,166,564.51	-71,461,048.63	-17,350,366.42	-31,592,433.29	56,973,117.38

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

(4) 商誉减值测试过程

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

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

预计未来现金流量的现值重要参数：

单位（元）

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

经测算，以上公司资产组的可收回金额低于资产组账面价值，已发生减值。

14. 长期待摊费用

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

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

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

(2) 未确认递延所得税资产明细

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

16. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	19,985,999.96	19,985,999.96
合计	19,985,999.96	19,985,999.96

17. 短期借款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	531,276,100.00	568,209,731.25
保证借款		15,000,000.00
信用借款	101,375,418.82	50,000,000.00
合计	632,651,518.82	633,209,731.25

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

1) 本期已逾期未偿还的短期借款总额为 400,000,000.00 元。

2) 重要的已逾期未偿还的短期借款情况

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

18. 应付账款

(1) 应付账款列示

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

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

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

19. 预收款项

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

20. 合同负债

(1) 合同负债情况

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

(2) 期末预收房款明细

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

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

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

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

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	11,826,053.81	78,490,377.20	75,151,706.26	15,164,724.75
职工福利费	27,388.80	2,583,913.97	2,537,246.74	74,056.03
社会保险费	58,534.05	4,051,102.09	3,473,087.23	636,548.91
其中：医疗保险费	51,200.46	3,928,556.96	3,381,806.74	597,950.68
工伤保险费	5,476.62	97,679.49	71,569.24	31,586.87
生育保险费	1,856.97	24,865.64	19,711.25	7,011.36
住房公积金	778,888.58	3,779,225.35	3,016,899.01	1,541,214.92
工会经费和职工教育经费	351,580.32	88,328.31	315,502.12	124,406.51
小计	13,042,445.56	88,992,946.92	84,494,441.36	17,540,951.12

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

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

22. 应交税费

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

23. 其他应付款

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

(1) 应付利息

1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	19,825,131.32	9,885,103.27
短期借款应付利息	224,777,397.80	193,699,148.03
小 计	244,602,529.12	203,584,251.30

2) 重要的已逾期未支付利息情况

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

借款单位	类别	逾期金额
------	----	------

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

(2) 应付股利

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

(3) 其他应付款

1) 明细情况

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

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

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

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

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

(2) 重要的已逾期未偿还的借款情况

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

25. 其他流动负债

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

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

26. 长期借款

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

27. 长期应付款

1) 明细情况

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

2) 其他说明

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

28. 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

29. 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

30. 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	-33,024,461.81	53,775,097.11				54,043,333.41	-268,236.30	21,018,871.60
合计	-33,024,461.81	53,775,097.11				54,043,333.41	-268,236.30	21,018,871.60

31. 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

32. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-476,003,648.08	348,620,525.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-476,003,648.08	348,620,525.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,346,606,583.26	-824,624,173.84
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,822,610,231.34	-476,003,648.08

33. 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	1,449,733,657.48	1,192,823,119.82	887,023,138.49	694,522,774.20
其他业务收入	2,766,103.40	1,127,517.80	1,709,889.46	265,408.72
合 计	1,452,499,760.88	1,193,950,637.62	888,733,027.95	694,788,182.92

34. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	189,976,795.63	100,292,454.61
城市维护建设税	5,118,279.78	1,038,850.91
教育费附加	2,190,305.85	733,926.04
地方教育费附加	1,463,206.09	516,636.30
土地使用税	2,959,583.72	4,379,064.54
房产税	2,177,677.48	3,986,879.29
印花税	416,912.57	509,074.95
其他税金	323,016.51	-8,851,386.12
合 计	204,625,777.63	102,605,500.52

35. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	31,979,951.77	11,346,701.55
薪酬	17,591,885.30	19,121,122.93
广告宣传费	9,037,724.77	13,169,866.56
代销手续费	9,828,747.59	2,066,097.78
酒店能源费用	4,501,632.22	4,154,286.02
办公费	476,124.22	299,338.50
其他	209,509.81	3,536,987.34
合 计	73,625,575.68	53,694,400.68

36. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬	52,945,711.34	67,083,872.29
折旧摊销	13,869,863.80	22,398,224.85
聘请中介机构费用	5,901,319.30	41,427,414.09
业务招待费	8,245,916.38	9,206,580.47
水电租金物业	4,622,003.07	7,244,247.09
办公费用	3,789,956.35	3,490,755.28

项 目	本期发生额	上期发生额
差旅费	3,238,698.94	4,615,178.09
其他	2,191,514.24	5,637,599.29
合 计	94,804,983.42	161,103,871.45

37. 财务费用

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

38. 其他收益

(1) 明细情况

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	427,724.17	1,149,401.97	427,724.17
代扣个人所得税手续费返还	126,251.68	42,902.38	126,251.68
合 计	553,975.85	1,192,304.35	553,975.85

(2) 与日常活动相关的政府补助

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

39. 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	69,778,346.82	-1,978,085.94
处置长期股权投资产生的投资收益	30,983,714.70	25,182,221.40
合 计	100,762,061.52	23,204,135.46

40. 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	-8,674,935.62	-6,970,570.37
其他应收款减值损失	-23,554,885.01	-155,644,892.00
合 计	-32,229,820.63	-162,615,462.37

41. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-302,585,719.67	-289,371,597.38
预付账款减值损失	-43,000,000.00	
固定资产减值损失	-28,699,085.66	
商誉减值损失	-884,521.01	
合 计	-375,169,326.34	-289,371,597.38

42. 资产处置收益

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

43. 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	1,622,241.00	2,811,369.72	1,622,241.00
无需支付的款项	20,000.44	1,100,028.01	20,000.44
其他	787,727.51	806,201.93	787,727.51
合 计	2,429,968.95	4,717,599.66	2,429,968.95

44. 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
对外捐赠	1,400,000.00	294,750.00	1,400,000.00
罚款及滞纳金	90,831,523.14	98,323,131.42	90,831,523.14
赔偿金及违约金[注]	491,474,404.22	36,938,211.76	491,474,404.22
非流动资产毁损报废损失	60,134.27	2,450,583.12	60,134.27
其他	594,562.00	895,806.26	594,562.00
合 计	584,360,623.63	138,902,482.56	584,360,623.63

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

45. 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	10,808,346.28	21,864,720.40

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	90,332,423.28	-30,110,570.20
合 计	101,140,769.56	-8,245,849.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-1,341,529,429.39	-954,317,336.30
按母公司适用税率计算的所得税费用	-335,382,357.35	-238,579,334.08
子公司适用不同税率的影响	2,840,707.53	10,485,996.57
调整以前期间所得税的影响		-5,672,457.93
非应税收入的影响		420,672.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	51,320,702.17	34,489,955.91
转回前期已确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	100,816,017.80	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		4,817,072.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	281,545,699.41	185,792,244.72
所得税费用合计	101,140,769.56	-8,245,849.80

46. 其他综合收益的税后净额

详见附注五、30。

47. 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	299,858,483.05	138,892,717.05
押金保证金	3,197,923.19	3,971,580.00
其他	162,130,489.79	13,499,355.96
合 计	465,186,896.03	156,363,653.01

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	383,973,502.02	137,089,218.64
付现费用	68,093,846.26	101,022,771.14
其他	79,709,338.17	1,190,556.26
合 计	531,776,686.45	239,302,546.04

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金		15,100,000.00
合 计		15,100,000.00

48. 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	-1,442,670,198.95	-946,071,486.50
加: 资产减值准备	375,169,326.34	289,371,597.38
信用减值损失	32,229,820.63	162,615,462.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,642,396.54	35,421,826.26
使用权资产折旧	5,073,393.12	
无形资产摊销	281,091.26	492,530.09
长期待摊费用摊销	1,950,552.48	13,871,849.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-1,255,428.77	-251,442.52
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	60,134.27	2,450,583.12
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	341,018,946.10	270,204,365.02
投资损失(收益以“—”号填列)	-100,762,061.52	-23,204,135.46
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	67,933,841.62	-38,618,874.11
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	906,940,715.62	-948,118,968.14
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	50,103,786.53	558,007,837.95
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-139,015,539.93	781,973,961.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	103,700,775.34	158,145,105.78
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租赁形成的使用权资产	42,616,502.21	
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,708,335.35	143,165,104.60
减: 现金的期初余额	143,165,104.60	404,935,536.38
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-131,456,769.25	-261,770,431.78

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	41,366,300.00
其中: 三门峡粤泰房地产开发有限公司	

项 目	金 额
海南白马天鹅湾置业有限公司	41,366,300.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,809,169.13
其中：三门峡粤泰房地产开发有限公司	344,305.88
海南白马天鹅湾置业有限公司	1,464,863.25
处置子公司收到的现金净额	39,557,130.87

49. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
1) 现金	11,708,335.35	143,165,104.60
其中：库存现金	318,280.08	232,772.20
可随时用于支付的银行存款	11,390,055.27	142,932,332.40
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	11,708,335.35	143,165,104.60

50. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：美元	20,090.99	6.9646	139,925.71
港币	69,667.82	0.8933	62,234.26
应收账款			
其中：美元			
港币			
其他应收款			
其中：美元	335,946.77	6.9646	2,339,734.87
港币	653,766.28	0.8933	584,009.42
短期借款			
其中：美元	3,500,000.00	6.9646	24,376,100.00
港币			
应付账款			
其中：美元	1,387,563.94	6.9646	9,663,827.82
港币			

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
其他应付款			
其中：美元	4,923,541.07	6.9646	34,290,494.12
港币	504,758.42	0.8933	450,900.70

(2) 境外经营实体说明

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

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生的同一控制下企业合并

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

(1) 明细情况

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
海南白马天鹅湾置业有限公司、三门峡粤泰房地产开发有限公司	41,366,300.00	100	转让	2022.9.30	已满足控制权转移的基本条件	30,983,714.70

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
海南白马天鹅湾置业有						

限公司、三						
门峡粤泰房						
地产开发有						
限公司						

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

(四) 其他原因的合并范围变动

1. 新设主体

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

2. 注销的公司

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

七、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

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	
广州粤泰健康产业发展有限公司	广州	广州	健康服务	100		设立
广州粤泰健康管理有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东粤沛健康医疗投资有限公司	广州	广州	健康服务		62.5	非同一控制企业合并
广州粤泰健康医疗科技有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广东宝瑞国际医学中心有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
西藏粤康泰创业投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资		100	设立
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		同一控制下企业合并
江门市粤泰发展有限公司	江门	江门	房地产开发	100		设立
江门市悦泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发		50	设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		设立
广州番禺区粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发		100	设立
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售		100	非同一控制下企业合并
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	设立
广州粤泰实业发展有限公司	广州	广州	土地管理		100	设立
海南粤泰实业发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100	设立
淮南粤城置业有限公司	安徽	安徽	房地产开发		100	设立
广州粤泰行营销策划有限公司	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
广州荟棠贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	设立
广州旭城实业发展	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企

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

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	
湖南华泰嘉德商业管理有限公司	郴州	郴州	商业管理		100	设立
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	非同一控制合并
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		设立
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		同一控制企业合并
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
香港粤泰置业投资有限公司	香港	香港	房地产开发及投资	100		设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	设立
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	设立
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	非同一控制企业合并
粤泰國際集團有限公司	香港	香港	投资		100	设立
Mingren Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Development Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Management Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Finance Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Jovial Heart Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Oceanic Chariot Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Think Smart Investments Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并

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	
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

(1) 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京东华虹湾房地产开发有限公司	30%	-455,722.50		84,779,008.43
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	35%	-84,418,854.14		-85,203,123.92

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
北京东华虹湾房地产开发有限公司	510,886,964.51	19,985,999.96	530,872,964.47	248,276,269.70		248,276,269.70
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	1,763,574,234.72	2,154,424.77	1,765,728,659.49	1,932,073,934.98	36,800,000.00	1,968,873,934.98

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
公司						

(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
北京东华虹湾房地产开发有 限公司	510,895,577.96	19,985,999.96	530,881,577.92	246,765,808.15		246,765,808.15
湖南华泰嘉德投资置 业有限 责任公司	1,881,233,132.36	2,201,677.89	1,883,434,810.25	1,842,950,290.57		1,842,950,290.57

(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
北京东华虹湾房 地产 开发有 限公司		-1,519,075.00	-1,519,075.00	-918.45
湖南华泰嘉德投 资置 业有 限 责 任 公 司	-3,449,689.27	-243,629,795.18	-243,629,795.18	1,559,184.77

(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
北京东华虹湾房 地产 开发有 限公司		-2,632,562.57	-2,632,562.57	-3,501.99
湖南华泰嘉德投 资置 业有 限 责 任 公 司	-13,809,213.18	-176,972,494.90	-176,972,494.90	-1,083,715.47

(三) 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						

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	
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	117,906,477.96	117,905,473.73
其中：现金和现金等价物	6,434.89	5,430.66
非流动资产	336,490,767.51	334,907,403.53
资产合计	454,397,245.47	452,812,877.26
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	435,734,386.46	434,150,018.25
按持股比例计算的净资产份额	217,867,193.23	217,075,009.12
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	235,734,923.71	234,942,739.60
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	1,058.87	1,004.23
所得税费用		
净利润	918,266.60	-1,584,368.21
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	918,266.60	-1,584,368.21
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	1,925,405,767.79	1,448,103,130.29
非流动资产	9,785,369.30	9,680,062.36
资产合计	1,935,191,137.09	1,457,783,192.65
流动负债	1,908,032,797.64	1,406,476,186.13
非流动负债		

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
负债合计	1,908,032,797.64	1,406,476,186.13
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	27,158,339.45	51,307,006.52
按持股比例计算的净资产份额	5,431,667.89	10,261,401.30
调整事项		
商誉		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	5,431,667.89	10,261,401.30
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	479,807,700.40	350,418,899.38
净利润	13,978,825.50	24,148,667.07
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	13,978,825.50	24,148,667.07
本期收到的来自联营企业的股利		

4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本集团本期合营企业或联营企业不存在向本公司转移资金的能力存在重大限制。

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团本期不存在未纳入合并范围的结构化主体。

八、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，详见附注十（二）2 的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中前五位客户的款项占应收账款 19.04%（上年末为 18.28%，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（五）2 和附注（五）4 的披露。

（二）流动性风险

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

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

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）		2,967,726,959.94		2,967,726,959.94
长期应付款（不含利息）			50,000,000.00	50,000,000.00
合 计		2,967,726,959.94	50,000,000.00	3,017,726,959.94

（续上表）

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

截至报告期末，本集团无对外承担其他保证责任的事项。

（三）市场风险

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

包括汇率风险和利率风险。

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

注：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的金融工具

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的金融工具主要为其他权益工具。因被投资企业陕西高鑫项目投资有限公司已资不抵债，所以公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

(二) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账

款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

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

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
广州粤泰控股集团有限公司	广州	投资	50,134 万元	19.82	19.82

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，母公司及其一致行动人合计持有本公司 63.45% 股权，截至本附注披露日，母公司及其一致行动人合计持有本公司 50.39% 股权。本集团最终控制方是杨树坪。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七“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七“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
北京博成房地产有限公司	同一最终控制人
广州城启集团有限公司	同一最终控制人
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人
柬城泰集团有限公司	同一最终控制人
寰宇国际进出口有限公司	同一最终控制人
金边天鹅湾置业发展有限公司	同一最终控制人
广州市宏天房地产开发有限公司	同一最终控制人
杨硕	实际控制人之子
深圳市中浩丰投资发展有限公司	深圳大新佳业投资发展有限公司的合营企业
北京城启东华府物业管理服务有限公司	其他关联方
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方
陕西中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市东山投资公司	其他关联方
海南亿城房地产开发有限公司	其他关联方
信宜市信誉建筑工程有限公司	其他关联方

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京城启东华府物业管理服务有限公司	采购商品、接受劳务		705,943.72
合 计			705,943.72

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

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

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	243,116,605.64	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	243,116,605.64	2015-9-15	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	238,968,072.00	2018-1-5	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	470,654,412.93	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	80,787,000.00	2018-2-6	2025-8-5	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司	广州粤泰集团股份有限公司	152,509,815.40	2017-10-24	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	28,569,951.11	2018-9-7	2025-11-15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	258,400,000.00	2018-3-16	2025-11-15	否
江门市碧海银湖房地产有限公司、海南恒升天鹅湾置业有限公司、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	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	350 万美金	2022-3-20	2023-3-21	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	35,000,000.00	2018-3-22	2025-12-31	否

3. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	842.18 万元	1,041.03 万元

(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	4,252,643.61	440,107.25	4,797,255.47	302,377.55

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	299,365.60	89,262.28	299,365.60	29,817.56
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司	7,668.00	536.76	10,068.00	503.40
应收账款	北京博成房地产有限公司	30,000.00	9,000.00	30,000.00	3,000.00
应收账款	广州市宏天房地产开发有限公司	5,592.00	279.60	6,210.00	310.50
应收账款	海南亿城房地产开发有限公司	272,332.22	28,140.85	272,332.22	15,956.14
小 计		4,867,601.43	567,326.74	5,415,231.29	351,965.15
预付款项	信宜市信誉建筑工程有限公司			3,364,140.00	
小 计				3,364,140.00	
其他应收款	北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	267,610,424.54		267,610,424.54	
其他应收款	陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
其他应收款	广州市东山投资公司	231,967.00	231,967.00	231,967.00	231,967.00
其他应收款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	426,728,423.22	128,018,526.96	426,728,423.22	111,116,301.39
其他应收款	深圳市中浩丰投资发展有限公司	649,615,028.26	61,861,305.88	637,700,074.97	62,150,905.35
小 计		1,359,000,843.02	204,926,799.84	1,347,085,889.73	188,314,173.74

2. 应付关联方款项

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	6,455,737.45	1,653,755.92
其他应付款	东华保险有限公司	1,231,578.08	1,127,440.54
其他应付款	深圳市大新佳业投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
其他应付款	柬城泰集团有限公司	19,485,969.46	10,068,354.85
其他应付款	杨硕	272,415.17	110,075.38
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	6,455,737.45	1,653,755.92
小 计		83,901,437.61	64,613,382.61

十一、 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十、“关联方关系及其交易”部分相应内容。

(2) 银行贷款抵押资产情况

1) 本公司向华信信托股份有限公司借款 18,000 万元，2018 年 10 月 18 日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给大连伟宁投资有限公司，2019 年 12 月 26 日，大连伟宁投资有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末借款余额 15,251 万元，抵押物清单如下：广州市 15 套房产、越秀区 73 个车位、海珠区 16 个车位、花都区 1 套房产、江门市江海区 1 套房产，面积合计 19694.9874 平方米；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第三顺位抵押，面积 19,622.90 m²。

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

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

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

5) 本公司向长城国兴金融租赁有限公司借款 29,000 万元, 2019 年 12 月 27 日, 长城国兴金融租赁有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司, 期末借款余额 23,897 万元, 抵押物清单如下: 郴州市北湖区骆仙街高壁村 786 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 10 套房产, 面积 75980.22 m², 评估值 50,772 万元。

6) 本公司向华信信托股份有限公司借款 65,000 万元, 2019 年 12 月 26 日, 华信信托股份有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司, 期末借款余额 47,065 万元。抵押物清单如下: 从化亿城泉说 89 套物业、50 个车位抵押, 抵押物价值为 62,256 万元; 北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押, 面积 19,622.90 m²。

7) 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28,000 万元, 期末借款余额 16,918 万元, 抵押物清单如下: 荔湾区南岸路 63 号房产, 91 套物业评估值 39,158 万元, 36 个车位评估值 1,224 万元、63.4 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

8) 本公司向中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司借款 12,440 万元, 期末借款余额 8,079 万元, 抵押物清单如下: 郴州市北湖区高壁综合大市场购物中心东 1181 套在建建筑物, 郴州市同心路 93 号天鹅湾小区 A 栋 112 套在建建筑物以及位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村一宗城镇住宅用地土地使用权, 面积 80,833.41 m², 评估值 19,326 万元。

9) 本公司向广州市睿岚通贸易有限公司借款 20,000 万元, 2019 年 11 月 11 日广州市睿岚通贸易有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司, 期末借款余额 25,840 万元, 抵押物清单如下: 天河区天河北路侨林街 59 号一、二、三层侨林苑房, 面积 8,337.73 m²。

10) 本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元, 2019 年 9 月 20 日广州市顺翱钧贸易有限公司将债权转让给厦门尚翎企业管理有限公司, 2019 年 11 月 11 日厦门尚翎企业管理有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司, 期末借款余额 2,857 万元, 抵押物清单如下: 广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权第二顺位抵押, 土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

11) 本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30,000 万元, 2019 年 3 月 29 日中国工商银行西华路支行将债权转让给中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司, 2019 年 12 月 27 日中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司将债

权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司，期末余额 24,312 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东荣庆二期物业 6889.61 平方米，评估价值 49,824 万元。

12) 本公司子公司湖南华泰嘉德商业管理有限公司向广州力度文化传播有限公司借款 2,280 万元，期末余额 2,280 万元，湖南华泰嘉德投资置业有限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柬埔寨吴哥银行借款 350 万美金，期末余额 350 万美元。以位于柬埔寨磅湛的四处不动产提供抵押：（1）2018 年 8 月 21 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍司颁发的产权证书号码:03050310-0584；（2）2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码:03050310-0507；（3）2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码:03050310-0506；（4）2019 年 2 月 18 日磅湛省土地管理、城市规划、建设和地籍部颁发的产权证书号码:03050310-0505。

14) 本公司子公司江门市悦泰置业有限公司向华润深国投信托有限公司借款 90,000 万元，期末余额 50,970 万元，江门市悦泰置业有限公司提供江门市新会南新区海江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的粤（2017）江门市不动产权第 2035247 号《中华人民共和国不动产权证书》项下的土地所对应的土地使用权（104627 平方米土地）及其上的在建工程作为抵押担保。

（3）其他抵押资产情况

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

（二）或有事项

1. 重大未决诉讼/仲裁

（1）2015 年 9 月，公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过 3 亿元人民币借款提供连带责任担保。2018 年 11 月，工商银行广州西华路支行就该笔借款其中本金人民币约 1.359 亿元及利息约 71

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

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

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

岚通贸易有限公司达成和解协议。本公司持有的广州侨林苑首层、二层、三层商场（建筑面积 8,337.73m²）因该案被轮候查封，查封资产账面价值 22,998.97 万元。2019 年 11 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购该笔债权，后法院作出终结执行裁定书。

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

（5）2020 年 8 月，公司就与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司、恒大地产集团合肥有限公司合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，要求对方支付欠款及违约金共计 1,401,561,277.50 元（违约金暂计至起诉之日）。淮南市中级人民法院立案受理，案号为(2020)皖 04 民初 173 号。后，淮南永嘉商业运营管理有限公司对公司提出反诉，法院将本诉反诉合并审理。2021 年 4 月 23 日，收到法院一审判决，判决对方向公司支付交易价款 994,207,500.00 元及违约金 69,749,389.50 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金 80,577,202.2 元。后双方提起上诉，2021 年 12 月，二审法院作出二审判决，判决对方向公司支付交易价款 1,063,105,810.00 及违约金 16,730,563.30 元（暂计算至 2021 年 8 月 24 日，之后违约金以未给付部分本金为基数，按日万分之一的标准计算至本金给付完毕之日止），公司向对方支付违约金 82,927,611.16 元及利息 2,010,292.80 元。2022 年 2 月 24 日，公司依据《民事判决书》向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行，安徽省淮南市中级人民法院立案执行，案号为（2022）皖 04 执 81 号，执行标的 1,103,008,390.50 元。安徽省淮南市中级人民法院出具《执行裁定书》，指定淮南市田家庵区人民法院执行。淮南市田家庵区人民法院已立案执行。

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

行和解协议》。

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

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

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

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

(11) 2022 年 7 月, 原告广州银行股份有限公司科技园支行就与被告粤泰股份、杨树坪间金融借款合同纠纷一案, 向广州市中级人民法院提起诉讼, 诉讼请求: 1、请求判令原告与被告一签署的《流动资金借款合同》提前到期; 2、请求判令被告一偿还原告贷款本金余额 107,770,000.00 元及至本息清偿之日止的利息、罚息、复利(暂计至 2022 年 6 月 26 日,

逾期利息 1,502,604.03 元、罚息 95,625.09 元、复利 10,937.22 元，本息合计为 109,379,166.34 元，从 2022 年 5 月 31 日始，利息、罚息、复利按《流动资金借款合同》的约定计算)；3、请求判决原告有权就位于广州市的 39 套房产(详见附件《抵押财产清单》)拍卖、变卖所得价款在被告一的债务范围内优先受偿；4. 请求被告二对被告一的债务承担连带保证责任；5、请求判令两被告承担原告为实现债权而产生的所有费用(包括但不限于诉讼费、保全费等)。公司于 2022 年 7 月 28 日收到诉讼材料；后提出管辖权异议，管辖权异议审理结束后，通知 2023 年 5 月 17 日开庭。

(12) 中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司就与粤泰股份、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司债权转让合同纠纷一案，向长沙市开福区人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令被告一、被告二共同偿还剩余重组债务资金本金 8050 万元、重组宽限补偿金 540.69 万元(暂计至 2022 年 8 月 31 日)、违约金 400.75 万元(暂计至 2022 年 8 月 31 日)；2、判令对被告二抵押的位于郴州市北湖区骆仙街道高壁村商场及公寓的在建工程、天鹅湾小区 A 区 3 栋共 112 套住宅及一城乡住宅土地使用权在诉请第一项、第三项债务范围内享有优先受偿权；3、判令二被告共同承担案件受理费、公告费、保全费等费用。公司收到诉讼材料后已提出管辖权异议，2023 年 3 月 10 日收到驳回管辖权异议的裁定书。3 月中旬，公司提起管辖异议上诉。

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

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

移送北京金融法院处理。

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

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

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

(18) 2022 年 11 月底，原告中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：1、判令广州粤泰控股集团有限公司和湖南华泰嘉德投资置业有限公司共同支付租赁本金 226728230.78 元、租赁费用 9736225.85 元、截至 2022 年 11 月 30 日的违约金 62801800.02 元（自 2022 年 11 月 30 日起的违约金按日万分之五计算）；2、判令对耿鑫抵押的位于荔湾区南岸路荟文街 7 套不动产享有优先受偿权；3、判令对湖南泰德置业抵押的位于郴州北湖区骆仙街高壁村高壁大市场的 786 套在建建筑物享有优先受偿权；4、判令对广州市荔弘贸易有限公司抵押的位于南岸

路荟文四街 3 套不动产享有优先权；5、判令粤泰控股对本案债务承担连带清偿责任；6、判令杨树坪对本案债务承担连带清偿责任；7、判令林丽娜在与杨树坪的共同财产范围内，对本案债务承担连带清偿责任；8、判令全部被告承担全部诉讼费用。被告湖南嘉德置业收到该案材料后，在答辩期内就该案管辖问题提出管辖权异议，现该案尚在管辖权异议审理过程中。

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

十二、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

(二) 其他资产负债表日后事项说明

(1) 2023 年 1 月 31 日，本公司收到辽宁省大连市中级人民法院寄达的《应诉通知书》（(2023)辽 02 民初 101 号）等相关材料。上述材料显示，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“信达资产”）因金融借款合同纠纷向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，诉请判令公司偿还信达资产借款本金人民币 417,500,190.70 元、暂计至 2022 年 11 月 29 日止的借款利息、复利、罚息、违约金合计人民币 276,566,932.02 元；自 2022 年 11 月 30 日起至借款本息全部清偿之日止的罚息、复利、违约金【罚息以全部到期贷款本金为基数，按年利率 21%计算；复利以未按期支付的利息为基数以每月为计算单位，按年利率 21%计算；违约金以全部到期贷款本金为基数，按年利率 7%计算。前述罚息、复利、违约金的合计计息利率以 24%/年为限。】；诉请判令信达资产对被告广州普联房地产开发有限

公司提供抵押的剩下的位于广州市从化区亿城花园的 140 套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权；诉请判令信达资产对被告北京东华虹湾房地产开发有限公司提供抵押的位于北京市朝阳区百子湾路 29、31 号 1 幢等 27 幢楼及其土地使用权的不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权；诉请判令被告广州粤泰控股集团有限公司对本公司上述债务承担连带清偿责任；诉请判令被告杨树坪对本公司上述债务承担连带清偿责任；诉请判令被告林丽娜在与被告杨树坪所共同共有财产范围内，对本公司的上述债务承担连带清偿责任；诉请判令各被告承担本案全部诉讼费用。

(2) 2023 年 1 月 31 日，本公司收到新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院寄达的传票等相关材料。上述材料显示，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司因融资租赁合同纠纷向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提起诉讼，诉请判令公司和公司控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司共同向原告支付租赁本金 226,728,230.78 元、租赁费用 9,736,225.85 元、截至 2022 年 11 月 30 日(不含当日)的违约金 62,801,800.02 元，自 2022 年 11 月 30 日起至全部租赁本金、租赁费用、违约金实际清偿日止的违约金以未付租赁成本与租赁费用之和为基数，按照日利率万分之五计算)；诉请判令原告对被告耿鑫提供抵押的位于广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 7 套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权；诉请判令原告对被告湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司提供抵押的位于湖南省郴州市北湖区骆仙街高壁村高壁综合大市场的在建建筑物(共计房地产 786 套)在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权；诉请判令原告对被告广州市荔弘贸易有限公司提供抵押的位于广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 房三套不动产在折价或者以拍卖、变卖所得价款范围内享有优先受偿权；诉请判令被告广州粤泰控股集团有限公司对本公司上述债务承担连带清偿责任；诉请判令被告杨树坪对本公司和湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司上述债务承担连带清偿责任；诉请判令被告林丽娜在与被告杨树坪所共同共有财产范围内，对本公司和湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司的上述债务承担连带清偿责任；诉请判令七被告承担本案全部诉讼费用。

(3) 2023 年 2 月 15 日，本公司经向本公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司(以下简称“粤泰控股”)核实，粤泰控股持有的公司 98,000,000 股限售流通股及粤泰控股及其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司 113,014,250 股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续，过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆 3 号集合资金信托计划”名下。上述 211,014,250 股限售流通股占公司总股本的 8.32%，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人的持股比例由 63.45%减少至

55.13%。

(4) 2023 年 2 月，粤泰控股持有的本公司 20,046,000 股限售流通股根据广东省广州市中级人民法院裁定过户至“山东省金融资产管理股份有限公司”名下。公司控股股东粤泰控股及其一致行动人的持股比例由 55.13%减少至 50.39%。

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

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

十三、 其他重要事项

(一) 本公司的实际控制人及一致行动人被申请破产清算

本公司的实际控制人广州粤泰控股集团有限公司及一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司等五家公司陆续于 2021 年 5 月、2021 年 8 月被申请破产清算，目前上述五家破产公司正在进行破产清算程序，能否转入破产重整程序尚存在重大不确定性。此事项对本公司股东及股权结构等可能会产生重大影响。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	329,712.00
1-2 年	
2-3 年	6,827.00
3 年以上	2,902.00
小 计	339,441.00
减：坏账准备	18,038.90

账 龄	期末账面余额
合 计	321,402.10

(2) 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	339,441.00	100.00	18,038.90	5.31	321,402.10
其中：					
账龄组合	339,441.00	100.00	18,038.90	5.31	321,402.10
无风险组合					
合 计	339,441.00	— —	18,038.90	— —	321,402.10

(续上表)

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	374,481.00	100.00	21,665.81	5.79	352,815.19
其中：					
账龄组合	374,481.00	100.00	21,665.81	5.79	352,815.19
无风险组合					
合 计	374,481.00	— —	21,665.81	— —	352,815.19

(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	21,665.81		3,626.91			18,038.90
小 计	21,665.81		3,626.91			18,038.90

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

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

2. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44
合 计	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44

(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
海南白马天鹅湾置业有限公司		200,000,000.00
小 计	350,000,000.00	550,000,000.00
减：坏账准备	350,000,000.00	550,000,000.00
合 计		

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			550,000,000.00	550,000,000.00
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			200,000,000.00	200,000,000.00
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	期末账面余额
1 年以内	1,330,322,011.77
1-2 年	345,553,247.91
2-3 年	1,139,840,957.03
3 年以上	4,334,850,674.99
小 计	7,150,566,891.70
减：坏账准备	603,145,909.45
合 计	6,547,420,982.25

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	7,100,890,319.14	7,888,399,205.03
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	22,752,394.22	25,341,214.13
小 计	7,150,566,891.70	7,940,664,597.50
减：坏账准备	603,145,909.45	600,315,398.06
合 计	6,547,420,982.25	7,340,349,199.44

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	174,503,674.48	409,513,658.81	16,298,064.77	600,315,398.06
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	21,189,847.56	22,850,000.00	26,927,178.34	70,967,025.90
本期收回				
本期转回		68,136,514.51		68,136,514.51
本期核销				
其他变动				
期末数	195,693,522.04	364,227,144.30	43,225,243.11	603,145,909.45

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	600,315,398.06	70,967,025.90	68,136,514.51			603,145,909.45

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	
合计	600,315,398.06	70,967,025.90	68,136,514.51			603,145,909.45

5) 本期重要的坏账准备收回或转回情况

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

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

6) 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	1,323,387,674.44	1-3 年以上	18.51	
海南粤泰实业发展有限公司	集团内往来	1,110,253,120.04	1 年以内	15.53	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	外部往来	994,898,469.34	3 年以上	13.91	341,377,144.29
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	集团内往来	660,393,516.24	1-3 年以上	9.24	
深圳市中浩丰投资发展有限公司	外部往来	583,078,237.23	1-3 年以上	8.15	61,861,305.88
小计		4,672,011,017.29		65.34	403,238,450.17

3. 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		1,246,892,706.81
对联营、合营企业投资	269,004,140.90	23,800,000.00	245,204,140.90
合计	1,515,896,847.71	23,800,000.00	1,492,096,847.71

(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	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63
对联营、合营企业投资	264,966,591.60	23,800,000.00	241,166,591.60

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	1,819,505,739.23	23,800,000.00	1,795,705,739.23

(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		
三门峡粤泰房地产开发有限公司	49,006,638.06		49,006,638.06			
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	47,740,848.22			47,740,848.22		
广州普联房地产开发有限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
广州粤泰金控投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
香港粤泰置业投资有限公司	8,737,700.00			8,737,700.00		
海南白马天鹅湾置业有限公司	258,639,802.76		258,639,802.76			
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	18,558,252.77			18,558,252.77		
广州粤泰健康产业发展有限公司	86,750,000.00			86,750,000.00		
广州粤泰置业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江门市粤泰发展有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
湖南粤泰城市运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
小 计	1,554,539,147.63		307,646,440.82	1,246,892,706.81		

(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
合营企业					
广州市东山投资公司	23,800,000.00				
深圳市大新佳业投资发展有限 公司	235,734,923.71			-792,184.11	
小 计	259,534,923.71			-792,184.11	
联营企业					
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	5,431,667.89			4,829,733.41	
小 计	5,431,667.89			4,829,733.41	
合 计	264,966,591.60			4,037,549.30	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余 额
	其他权益 变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其 他		
合营企业						
广州市东山投资公司					23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展 有限公司					234,942,739.60	
小 计					258,742,739.60	23,800,000.00
联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限 公司					10,261,401.30	
小 计					10,261,401.30	
合 计					269,004,140.90	23,800,000.00

4. 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	85,898,509.88	51,693,716.23	39,731,923.09	22,287,189.57
其他业务收入	93,852.62	8,750.04		8,750.04
合 计	85,992,362.50	51,702,466.27	39,731,923.09	22,295,939.61

5. 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	26,376,401.06	3,254,898.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-266,280,140.82	13,813,600.00
合 计	-239,903,739.76	17,068,498.40

十五、 补充资料


(一) 当期非经常性损益明细表

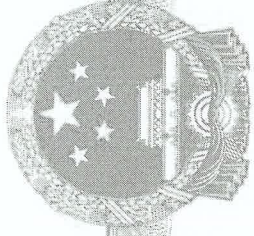
项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	32,179,009.20	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	427,724.17	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	68,136,514.51	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收款项减值准备转回
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-581,870,520.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	126,251.68	
小 计	-481,001,020.85	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	750,120.23	
少数股东权益影响额(税后)	-3,510,469.69	

项 目	金 额	说 明
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-478,240,671.39	

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


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：2023 年 4 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身
价码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

(副本)(10-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

经营范围

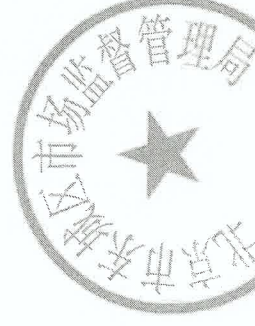
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 2220万元

成立日期 2013年11月28日

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室



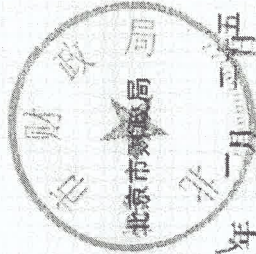
登记机关

2023年01月03日

证书序号: 0000058

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

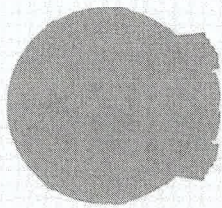


发证机关:

北京市财政局

二〇一三年十一月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

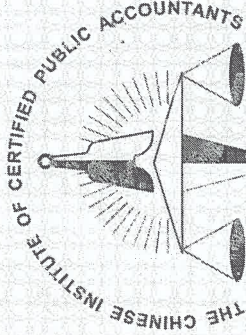
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可(2013)0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





姓名 陈杰超

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1976-01-12

Date of birth

工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司

Working unit

身份证号码 130102760112242

Identity card No.



批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号: 110001680064

No. of Certificate

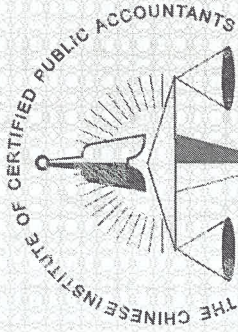
发证日期: 2005年6月7日
Date of Issuance



证书编号: 110001680064
姓名: 陈杰超
格, 继续有效一年。
this certificate is valid for another year after
this renewal.



注册记
istration



中国注册会计师协会

姓名: 陈翔
 Full name: Chen Xiang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1968-10-08
 Date of birth: 1968-10-08
 工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit: Zhongxi Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 510702681008071
 Identity card No: 510702681008071



姓名: 陈翔
 证书编号: 100000082500



2012 is valid for another year after this renewal.

证书编号: 100000082500
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九七年 月 日
 Date of Issuance: 1997 y m d

