

广州粤泰集团股份有限公司

审计报告

众环审字[2021] 0102170号

目 录

一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
1、	合并资产负债表	1-2
2、	合并利润表	3
3、	合并现金流量表	4
4、	合并股东权益变动表	5-6
5、	资产负债表	7-8
6、	利润表	9
7、	现金流量表	10
8、	股东权益变动表	11-12
9、	财务报表附注	13-128

审 计 报 告

众环审字(2021)0102170号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东:

一、 保留意见

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”)的财务报表,包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表,2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外,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2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

二、 形成保留意见的基础

1、如财务报表附注(七)16、(七)25所述,根据相关协议,粤泰股份先收购“湖湾小区”项目,将“湖湾小区”项目变更至新项目公司海南泓城房地产开发有限公司(以下简称“海南泓城”),并将海南泓城50%股权转让给海口泓轩企业管理有限责任公司(以下简称“海口泓轩”)。交易完成后,粤泰股份和海口泓轩分别持有海南泓城50%股权。2020年9月21日,海南泓城50%股权变更至海口泓轩名下,公司将支付“湖湾小区”项目收购款105,898.76万元在“其他非流动资产”列报,将已经收到的海口泓轩合作对价款41,766.09万元在“其他应付款”列报。

截至2020年12月31日,粤泰股份应持有的海南泓城50%股权尚未办理工商变更登记手续,且公司未能提供海南泓城2020年12月31日财务报表及相关资料,我们未能获取充分、适当的审计证据,也无法实施替代审计程序,无法判断与该项交易有关的财务报表账户余额列报的准确性以及对合并利润表的潜在影响。

2、如财务报表附注(七)4所述,2020年9月,粤泰股份与上海宗美机电设备有限公司(以下简称“上海宗美”)签订《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》,并向上海宗美支付5,000万元合作意向金。我们未能获取充分、适当的审计证据,无法判断该项交易的商业实质以及支付合作意向金的合理性。

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，为发表保留意见提供了基础。

三、其他事项

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如下所述，我们确定其他信息存在重大错报。

如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法对粤泰股份收购“湖湾小区”项目交易有关的财务报表账户余额列报的准确性以及对合并利润表的潜在影响，以及与上海宗美相关交易的商业实质和支付合作意向金的合理性，获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与这些事项相关的其他信息是否存在重大错报。

四、关键审计事项

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

1、 房地产项目的收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>参见财务报表附注（五）25 收入确认方法和原则、附注（七）35 营业收入和成本的相关披露。</p> <p>粤泰股份主营业务为房地产开发，收入主要来源于房地产开发项目。由于房地产开发项目的收入对粤泰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对粤泰股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none">1、 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；2、 检查房产销售合同，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；现场抽样检查本年已确认收入的项目，观察项目完成情况；3、 选取样本检查本年房产销售收入确认文件，包括商品房买卖合同、竣工验收备案表、收款记录，以及证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件等，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；4、 检查资产负债表日前后房产销售收入，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。

2、 存货可变现净值估计

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>参见财务报表附注（五）11 存货的分类和计量、附注（七）5 存货的相关披露。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 786,331.36 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。在确定上述存货可变现净值过程中，管理层需对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货项目的重要性，且估计未来达到完工状态时将要发生的成本和净售价存在固有风险，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较； 3、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算，将各存货项目的估计建造成本与最新预算及相关合同进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； 4、获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等等。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致粤泰股份不能持续经营。

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）6。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）：



中国注册会计师：



中国

武汉

2021年4月28日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

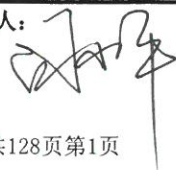
金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	(七)、1	542,252,053.11	383,182,088.94	383,182,088.94
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据		-		
应收账款	(七)、2	110,371,404.47	427,052,416.42	427,052,416.42
应收款项融资				
预付款项	(七)、3	527,275,243.80	1,613,695,605.40	1,613,695,605.40
其他应收款	(七)、4	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76	2,565,483,762.76
其中：应收利息				
应收股利				
存货	(七)、5	7,863,313,606.66	10,093,853,329.94	10,093,853,329.94
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		-		
其他流动资产	(七)、6	81,062,552.13	176,437,387.80	176,437,387.80
流动资产合计		11,578,447,870.66	15,259,704,591.26	15,259,704,591.26
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	(七)、7	239,868,152.28	249,315,544.23	249,315,544.23
其他权益工具投资	(七)、8			
其他非流动金融资产				
投资性房地产	(七)、9	637,032,868.71	664,306,976.85	664,306,976.85
固定资产	(七)、10	146,002,906.57	195,476,735.39	195,476,735.39
在建工程	(七)、11	-	1,927,640.86	1,927,640.86
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	(七)、12	4,063,999.59	57,796,777.04	57,796,777.04
开发支出		-		
商誉	(七)、13	884,521.01	884,521.01	884,521.01
长期待摊费用	(七)、14	20,424,296.10	175,575,172.15	175,575,172.15
递延所得税资产	(七)、15	208,578,271.02	156,299,101.27	156,299,101.27
其他非流动资产	(七)、16	1,078,973,559.61	27,455,999.96	27,455,999.96
非流动资产合计		2,335,828,574.89	1,529,038,468.76	1,529,038,468.76
资产总计		13,914,276,445.55	16,788,743,060.02	16,788,743,060.02

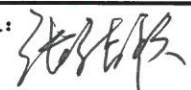
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

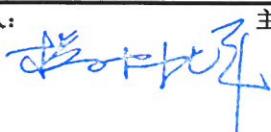
金额单位：人民币元


项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	(七)、18	687,494,420.00	1,020,086,164.04	1,020,086,164.04
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	(七)、19	3,550,900.00	141,208,032.65	141,208,032.65
应付账款	(七)、20	1,050,817,205.40	1,354,782,226.84	1,354,782,226.84
预收款项	(七)、21	38,720,158.36	50,875,704.40	531,204,418.66
合同负债	(七)、22	1,397,760,346.12	455,432,598.05	不适用
应付职工薪酬	(七)、23	15,397,904.54	15,109,126.08	15,109,126.08
应交税费	(七)、24	1,079,115,658.25	756,790,281.47	756,790,281.47
其他应付款	(七)、25	1,612,534,554.70	3,919,723,459.19	3,919,723,459.19
其中：应付利息		82,451,411.67	264,414,340.51	264,414,340.51
应付股利		958,419.70	958,419.70	958,419.70
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	(七)、26		786,069,602.67	786,069,602.67
其他流动负债	(七)、27	71,963,274.33	28,328,965.94	3,432,849.73
流动负债合计		5,957,354,421.70	8,528,406,161.33	8,528,406,161.33
非流动负债：				
长期借款	(七)、28	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69	1,471,691,797.69
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债		不适用	不适用	
长期应付款	(七)、29	64,381,158.87	309,946,297.97	309,946,297.97
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,791,780,846.67	1,781,638,095.66	1,781,638,095.66
负债合计		8,749,135,268.37	10,310,044,256.99	10,310,044,256.99
股东权益：				
股本	(七)、30	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	(七)、31	1,904,853,452.74	2,095,786,312.04	2,095,786,312.04
减：库存股				
其他综合收益	(七)、32	-18,337,226.67	36,635,167.43	36,635,167.43
专项储备				
盈余公积	(七)、33	268,501,603.18	268,501,603.18	268,501,603.18
未分配利润	(七)、34	348,620,525.76	1,261,676,799.57	1,261,676,799.57
归属于母公司股东权益合计		5,039,886,225.01	6,198,847,752.22	6,198,847,752.22
少数股东权益		125,254,952.17	279,851,050.81	279,851,050.81
股东权益合计		5,165,141,177.18	6,478,698,803.03	6,478,698,803.03
负债和股东权益总计		13,914,276,445.55	16,788,743,060.02	16,788,743,060.02

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

2020年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

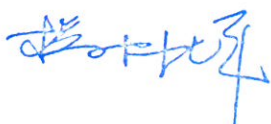
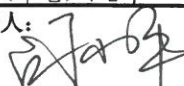
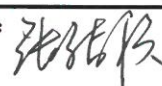
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		3,016,013,897.23	4,584,016,901.39
其中：营业收入	(七)、35	3,016,013,897.23	4,584,016,901.39
二、营业总成本		3,580,055,218.51	4,017,404,024.19
其中：营业成本	(七)、35	2,538,385,533.73	2,804,723,931.12
税金及附加	(七)、36	475,890,957.16	350,668,205.54
销售费用	(七)、37	70,206,821.77	149,061,798.91
管理费用	(七)、38	179,696,381.46	261,612,426.69
研发费用			
财务费用	(七)、39	315,875,524.39	451,337,661.93
其中：利息费用		313,991,951.15	448,254,423.83
利息收入		1,634,570.84	2,380,410.66
加：其他收益	(七)、40	2,841,138.78	30,094.20
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)、41	94,459,096.00	37,493,813.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,447,391.95	-1,763,687.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)、42	-234,223,861.15	-108,230,813.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)、43	-320,856,239.07	-56,114,779.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)、44	-45,704,396.38	-1,996,077.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,067,525,583.10	437,795,115.01
加：营业外收入	(七)、45	5,161,104.71	3,870,080.66
减：营业外支出	(七)、46	53,465,222.79	23,609,822.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,115,829,701.18	418,055,373.37
减：所得税费用	(七)、47	-54,290,468.11	201,957,948.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,061,539,233.07	216,097,424.88
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,061,539,233.07	216,097,424.88
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）		-913,056,273.81	300,257,424.13
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-148,482,959.26	-84,159,999.25
（七）、其他综合收益的税后净额		-54,885,628.03	16,659,313.46
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-54,972,394.10	16,365,010.01
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		-54,972,394.10	16,365,010.01
（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		-54,972,394.10	16,365,010.01
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		86,766.07	294,303.45
七、综合收益总额		-1,116,424,861.10	232,756,738.34
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-968,028,667.91	316,622,434.14
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-148,396,193.19	-83,865,695.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	(十七)、2	-0.36	0.12
（二）稀释每股收益（元/股）	(十七)、2	-0.36	0.12

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

2020年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

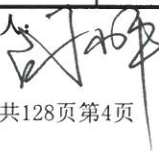
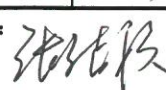
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,582,106,656.99	2,596,951,868.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七)、50(1)	245,973,834.27	640,103,663.75
经营活动现金流入小计		1,828,080,491.26	3,237,055,532.01
购买商品、接受劳务支付的现金		904,494,174.10	1,729,967,059.84
支付给职工以及为职工支付的现金		122,361,951.45	184,611,983.55
支付的各项税费		143,886,279.83	254,005,523.81
支付其他与经营活动有关的现金	(七)、50(2)	384,859,869.86	865,904,875.94
经营活动现金流出小计		1,555,602,275.24	3,034,489,443.14
经营活动产生的现金流量净额		272,478,216.03	202,566,088.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			862.57
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		109,412,865.61	1,028,059.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		59,085,040.84	
收到其他与投资活动有关的现金	(七)、50(3)	71,631,122.40	
投资活动现金流入小计		240,129,028.85	1,028,921.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,465,947.75	44,215,795.81
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	(七)、50(4)	351,232.10	175,001,486.01
投资活动现金流出小计		4,817,179.85	219,217,281.82
投资活动产生的现金流量净额		235,311,849.00	-218,188,360.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00	
取得借款收到的现金		32,338,206.88	866,633,530.98
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)、50(5)	5,003,286.51	17,380,355.55
筹资活动现金流入小计		42,241,493.39	884,013,886.53
偿还债务支付的现金		168,306,841.41	587,649,736.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		215,219,817.93	326,419,625.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)、50(6)	3,155,605.52	21,640,320.45
筹资活动现金流出小计		386,682,264.86	935,709,682.16
筹资活动产生的现金流量净额		-344,440,771.47	-51,695,795.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,045,621.71	28,380.72
五、现金及现金等价物净增加额		162,303,671.85	-67,289,686.06
加：期初现金及现金等价物余额		242,631,864.53	309,921,550.59
(七)、期末现金及现金等价物余额		404,935,536.38	242,631,864.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2020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	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	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	其他	小计		
一、上年年末余额	2,536,247,870.00		2,095,786,312.04		36,635,167.43		256,472,106.52	1,153,411,329.59		6,078,552,785.58	279,851,050.81	6,358,403,836.39
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		2,095,786,312.04		36,635,167.43		256,472,106.52	1,153,411,329.59		6,078,552,785.58	279,851,050.81	6,358,403,836.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
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、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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		1,904,853,452.74		-18,337,226.67		268,501,603.18	348,620,525.76		5,039,886,225.01	-2,032,764.75	5,165,141,177.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张华

张华

张华

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

合并股东权益变动表 (续)

2020年度

上年金额

金额单位：人民币元

项	股本		其他权益工具		资本公积	归属于母公司股东权益			其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备				
一、上年年末余额	2,336,247,870.00				2,092,930,939.98		20,270,157.42	224,010,463.50	1,005,910,515.12	5,879,369,946.02	549,146,736.01	6,428,516,682.03
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,336,247,870.00				2,092,930,939.98		20,270,157.42	224,010,463.50	1,007,947,885.08	5,881,407,315.98	549,146,736.01	6,430,554,051.99
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					2,855,372.06		16,365,010.01	44,491,139.68	253,728,914.49	317,440,436.24	-269,295,685.20	48,144,751.04
(一) 综合收益总额							16,365,010.01	44,491,139.68	300,257,424.13	316,622,434.14	-83,865,695.80	232,756,738.34
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
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								44,491,139.68	-46,528,509.64	-2,037,369.96	-3,536,450.00	-5,573,819.96
2、提取一般风险准备								46,528,509.64	-46,528,509.64			
3、对股东的分配								-2,037,369.96				
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)					415,107.12							
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					415,107.12							
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	2,536,247,870.00				2,440,264.94		36,635,167.43	268,501,603.18	1,261,676,799.57	6,198,847,752.22	-181,478,432.28	-179,038,167.34
法定代表人：					2,095,786,312.04					6,198,847,752.22	279,851,050.81	6,478,698,803.03

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

(Signature)

(Signature)

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

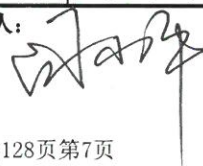
金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		10,926,615.92	13,520,618.52	13,520,618.52
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(十六)、1	2,836,811.67	69,905,962.27	69,905,962.27
应收款项融资				
预付款项		54,988,000.00	54,916,000.00	54,916,000.00
其他应收款	(十六)、2	8,140,323,400.32	8,639,490,698.62	8,639,490,698.62
其中：应收利息				
应收股利		550,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
存货		1,140,656,058.26	3,214,433,697.99	3,214,433,697.99
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			142,117,146.62	142,117,146.62
流动资产合计		9,349,730,886.17	12,134,384,124.02	12,134,384,124.02
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	(十六)、3	1,792,450,840.83	1,811,898,232.78	1,811,898,232.78
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		631,870,455.91	658,963,732.64	658,963,732.64
固定资产		39,524,326.57	32,051,622.82	32,051,622.82
在建工程		-	1,927,640.86	1,927,640.86
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		不适用	不适用	不适用
无形资产		543,440.69	963,459.72	963,459.72
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		5,857,920.26	6,971,434.72	6,971,434.72
递延所得税资产		127,468,490.19	65,858,510.39	65,858,510.39
其他非流动资产			7,470,000.00	7,470,000.00
非流动资产合计		2,597,715,474.45	2,586,104,633.93	2,586,104,633.93
资产总计		11,947,446,360.62	14,720,488,757.95	14,720,488,757.95

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）

2020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

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款		572,770,000.00	775,000,000.00	775,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		3,550,900.00	140,397,494.86	140,397,494.86
应付账款		95,141,460.55	163,827,634.77	163,827,634.77
预收款项		32,134,597.43	20,130,185.97	20,896,185.97
合同负债		729,523.81	729,523.81	不适用
应付职工薪酬		3,601,531.46	2,685,717.46	2,685,717.46
应交税费		536,714,604.26	190,634,649.75	190,634,649.75
其他应付款		3,270,558,672.70	5,445,407,350.28	5,445,407,350.28
其中：应付利息		64,554,020.46	233,138,726.97	233,138,726.97
应付股利		10,148,319.03	10,148,319.03	10,148,319.03
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债			529,098,280.38	529,098,280.38
其他流动负债		1,786,306.84	2,711,790.83	2,675,314.64
流动负债合计		4,516,987,597.05	7,270,622,628.11	7,270,622,628.11
非流动负债：				
长期借款		1,580,529,584.94	1,145,974,859.64	1,145,974,859.64
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款			257,784,911.60	257,784,911.60
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		1,580,529,584.94	1,403,759,771.24	1,403,759,771.24
负债合计		6,097,517,181.99	8,674,382,399.35	8,674,382,399.35
股东权益：				
股本		2,536,247,870.00	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	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	263,774,109.52
未分配利润		885,567,728.04	1,081,744,908.01	1,081,744,908.01
股东权益合计		5,849,929,178.63	6,046,106,358.60	6,046,106,358.60
负债和股东权益总计		11,947,446,360.62	14,720,488,757.95	14,720,488,757.95

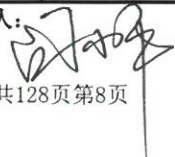
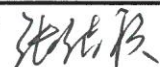
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共128页第8页

利润表

2020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	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十六)、4	2,656,085,927.41	2,498,825,468.65
减：营业成本	(十六)、4	2,132,454,444.59	1,161,603,489.59
税金及附加		361,709,617.85	255,214,183.73
销售费用		10,334,396.60	11,957,826.71
管理费用		59,904,098.03	80,896,722.85
研发费用			
财务费用		113,345,102.95	245,582,792.95
其中：利息费用		111,762,039.90	244,811,379.86
利息收入		432,277.17	214,855.25
加：其他收益		1,030,134.73	22,327.89
投资收益（损失以“-”号填列）	(十六)、5	-9,524,193.50	17,570,901.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,447,391.95	3,471,871.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-227,560,372.50	-131,713,911.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,416.60	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-257,723,580.48	629,449,771.13
加：营业外收入		83,856.60	16,649.43
减：营业外支出		147,435.89	7,619,972.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-257,787,159.77	621,846,448.32
减：所得税费用		-61,609,979.80	156,123,340.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-196,177,179.97	465,723,107.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		-196,177,179.97	465,723,107.69

法定代表人：张培良 主管会计工作负责人：张培良

会计机构负责人：张培良

现金流量表

2020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	本年金额	上年金额
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		36,748,744.31	214,753,695.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		306,687,957.87	581,902,168.84
经营活动现金流入小计		343,436,702.18	796,655,863.98
购买商品、接受劳务支付的现金		77,124,683.14	120,623,036.32
支付给职工以及为职工支付的现金		26,252,409.17	34,913,542.76
支付的各项税费		8,973,679.42	9,670,851.76
支付其他与经营活动有关的现金		123,003,468.10	397,699,679.15
经营活动现金流出小计		235,354,239.83	562,907,109.99
经营活动产生的现金流量净额		108,082,462.35	233,748,753.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		378.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		378.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		597,344.49	2,000,715.37
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		597,344.49	2,000,715.37
投资活动产生的现金流量净额		-596,966.49	-2,000,715.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			848,294,292.02
收到其他与筹资活动有关的现金		3,556,472.59	5,486,155.55
筹资活动现金流入小计		3,556,472.59	853,780,447.57
偿还债务支付的现金		60,974,950.60	828,893,810.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,128,952.28	247,476,595.53
支付其他与筹资活动有关的现金		884,831.30	13,766,094.13
筹资活动现金流出小计		110,988,734.18	1,090,136,500.49
筹资活动产生的现金流量净额		-107,432,261.59	-236,356,052.92
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		53,234.27	-4,608,014.30
加：期初现金及现金等价物余额		339,621.60	4,947,635.90
六、期末现金及现金等价物余额		392,855.87	339,621.60

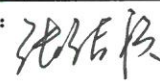
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共128页第10页

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

股东权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	本年金额			未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备		
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				973,479,438.03	5,925,811,391.96
加：会计政策变更									108,265,469.98	120,294,966.64
前期差错更正									-196,177,179.97	-196,177,179.97
其他									-196,177,179.97	-196,177,179.97
二、本年初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				1,081,744,908.01	6,046,106,358.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
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、对股东的分配										
3、其他										
（四）股东权益内部结转										
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				885,567,728.04	5,849,929,178.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共128页第11页




编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

股东权益变动表 (续)

2020年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额								
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				219,282,969.84	680,886,639.56	5,600,756,950.47
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,536,247,870.00		2,164,339,471.07				219,282,969.84	-18,336,329.60	5,582,420,620.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额								465,723,107.69	465,723,107.69
(二) 股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
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							44,491,139.68	-46,528,509.64	-2,037,369.96
2、对股东的分配							46,528,509.64	-46,528,509.64	
3、其他							-2,037,369.96		
(四) 股东权益内部结转									
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	1,081,744,908.01	6,046,106,358.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

本报告书共128页第12页

(Handwritten signature)

财务报表附注

(2020年12月31日)

(一) 公司的基本情况

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

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

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

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

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

威投资有限公司持有本公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

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

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

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

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

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

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

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

林木育苗。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

4. 本财务报表于2021年4月28日经公司第九届董事会第三十七次会议批准报出。

(二) 本报告期合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计61家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化，详见本附注（八）。

(三) 财务报表的编制基础

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

(四) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(五) 重要会计政策和会计估计

1、 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。

2、 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。

3、 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。

4、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

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发

生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注（五）、13“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、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（五）、13“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营

控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

9、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。

10、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风

险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

项 目	确定组合的依据
组合 2	对有确凿证据证明可收回的应收款项

②其他应收款

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

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

11、存货

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

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售资产和处置组

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。

13、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四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并

日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

资的成本。

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投

资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计

处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、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（五）、21“长期资产减值”。

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

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

15、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（五）、21“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。

16、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（五）、21“长期资产减值”。

17、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。

18、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。

19、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（五）、21“长期资产减值”。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、收入

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售收入

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相

关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业出租收入

物业出租收入按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

提供劳务收入

(3) 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。

(4) 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。

(5) 让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权业务属于在某一时段内履行的履约义务，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

26、合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

27、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。

28、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。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

29、租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于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）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 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。

30、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

31、主要会计政策和会计估计的变更

(1)会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号)(以下简称“新收入准则”)。经本公司第九届董事会第二十七次会议于2020年6月20日决议通过,本集团于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则,本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即2020年1月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合

同负债”项目列报。

A、对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	531,204,418.66	20,896,185.97	50,875,704.40	20,130,185.97
合同负债			455,432,598.05	729,523.81
其他流动负债			24,896,116.21	36,476.19

B、对2020年12月31日/2020年度的影响

采用变更后会计政策编制的2020年12月31日合并及公司资产负债表各项目、2020年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对2020年12月31日资产负债表的影响

报表项目	2020年12月31日 新收入准则下金额		2020年12月31日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	38,720,158.36	32,134,597.43	1,506,693,948.16	32,900,597.43
合同负债	1,397,760,346.12	729,523.81		
其他流动负债	70,213,443.68	36,476.19		

(2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

30、重大会计判断和估计

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

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

响数在变更当期和未来期间予以确认。

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

(1) 收入确认

如本附注(五)、25、“收入”所述,本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计:识别客户合同;估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性;识别合同中的履约义务;估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额;合同中是否存在重大融资成分;估计合同中单项履约义务的单独售价;确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行;履约进度的确定,等等。

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

(2) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 存货跌价准备

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

(4) 长期资产减值准备

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

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

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

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

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

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

（6）递延所得税资产

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

（7）所得税

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

（六）税项

1、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%。

本公司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、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）和西藏自治区人民政府《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发〔2011〕14号），2013年至2020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%。

2、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。

（七）合并会计报表项目附注

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2020年1月1日，“年末”指2020年12月31日，“上年年末”指2019年12月31日，“本年”指2020年度，“上年”指2019年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	281,251.08	579,651.74
银行存款	404,654,285.30	242,052,212.79
其他货币资金	137,316,516.73	140,550,224.41
合计	542,252,053.11	383,182,088.94
其中：存放在境外的款项总额	33,436.72	44,330,783.90

其中受限的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
银行按揭保证金	83,583,724.33	77,902,039.13
农民工工资保证金	17,627,547.88	561,474.04
贷款保证金（注）	682,998.06	672,904.49
其他保证金	35,422,246.46	61,413,806.75
合计	137,316,516.73	140,550,224.41

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

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内（含1年）	31,361,065.11
1年至2年（含2年）	56,256,179.04
2-3年（含3年）	26,485,692.99
3年以上	6,690,357.21
小计	120,793,294.35
减：坏账准备	10,421,889.88
合计	110,371,404.47

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	402,000.00	0.33	402,000.00	100	
按组合计提坏账准备的应收账款	120,391,294.35	99.67	10,019,889.88	8.32	110,371,404.47
其中：					
组合 1	120,086,640.75	99.42	10,019,889.88	8.34	110,066,750.87
组合 2	304,653.60	0.25			304,653.60
合计	120,793,294.35	——	10,421,889.88	——	110,371,404.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	402,000.00	0.09	402,000.00	100	
按组合计提坏账准备的应收账款	458,777,601.39	99.91	31,725,184.97	6.92	427,052,416.42
其中：					
组合 1	458,383,275.79	99.82	31,725,184.97	6.92	426,658,090.82
组合 2	394,325.60	0.09			394,325.60
合计	459,179,601.39	——	32,127,184.97	——	427,052,416.42

①组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	31,353,397.11	1,567,669.86	5

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年至2年(含2年)	55,959,193.44	3,917,143.61	7
2-3年(含3年)	26,485,692.99	2,648,569.25	10
3年以上	6,288,357.21	1,886,507.16	30
合计	120,086,640.75	10,019,889.88	8.34

(续)

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

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				合并报表范围 变更影响	年末余额
		计提	收回 或 转回	转销 或 核销	外币报 表折算 影响		
应收账款 坏账 准备	32,127,184.97	-7,737,994.16			3,114.17	-13,970,415.10	10,421,889.88
合计	32,127,184.97	-7,737,994.16			3,114.17	-13,970,415.10	10,421,889.88

(4) 本报告期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

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 29,841,796.17 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 24.70%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 2,057,128.95 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、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	48,614,885.22	9.22	337,758,243.84	20.93
1年至2年(含2年)	1,672,003.01	0.32	944,832,724.15	58.55
2年至3年(含3年)	232,570,101.50	44.11	275,570,333.28	17.08
3年以上	244,418,254.07	46.35	55,534,304.13	3.44
合计	527,275,243.80	100	1,613,695,605.40	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 475,114,714.27 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 90.11%。

(3) 账龄超过 1 年且金额重要的预付账款情况

供应商名称	款项用途	期末余额	未结算的原因
東城泰集团有限公司	葵花酒店土地款	409,384,913.34	项目前期开发
广东中鼎集团有限公司	官堂村城改项目转让费	43,000,000.00	土地尚未交付
合计		452,384,913.34	

4、 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76
合计	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76

(1) 其他应收款：

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	258,248,908.39
1年至2年（含2年）	362,481,198.25
2年至3年（含3年）	369,719,811.94
3年以上	1,989,832,563.54
小 计	2,980,282,482.12
减：坏账准备	526,109,471.63
合 计	2,454,173,010.49

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	2,595,105,455.13	2,508,032,289.48
代垫拆迁款	267,610,424.54	267,610,424.54
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他保证金及押金	31,429,416.93	40,677,067.84
备用金借支	9,213,007.18	7,065,826.91
合作意向金（注1）	50,000,000.00	
小 计	2,980,282,482.12	2,850,309,787.11
减：坏账准备	526,109,471.63	284,826,024.35
合 计	2,454,173,010.49	2,565,483,762.76

注 1：2020 年 9 月 28 日，公司与上海宗美机电设备有限公司（以下简称“上海宗美”）签订《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》，拟合作建设 DLED 模组显示屏项目。2020 年 10 月 9 日，公司向上海宗美支付合作意向金 5,000 万元。

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	233,017,574.30		51,808,450.05	284,826,024.35

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2020年1月1日余额在 本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	241,364,750.31		597,105.00	241,961,855.31
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-678,408.03			-678,408.03
2020年12月31日余额	473,703,916.58		52,405,555.05	526,109,471.63

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额					年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	外币报表 折算影响	合并范围 变更影响	
其他 应收	284,826,024.35	241,961,855.31			131,637.36	-810,045.39	526,109,471.63
合计	284,826,024.35	241,961,855.31			131,637.36	-810,045.39	526,109,471.63

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
淮南仁爱天鹅湾置 业有限公司	往来款	1,017,936,822.11	2年以上	34.15	304,770,337.96

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	582,673,934.11	1年以内 -3年以上	19.55	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	432,526,722.88	1年以内 -3年以上	14.51	70,438,934.83
广州粤泰控股集团有限公司及关联方(注1)	往来款	328,601,688.86	1年以内 -2年	11.03	
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	8.98	
合计		2,629,349,592.50		88.22	437,070,578.67

注1：2021年1月23日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于自查发现关联方资金占用事项的公告》，经公司自查，发现公司控股股东粤泰控股及其关联方存在非经营性资金占用的情况，资金占用合计为16,820.84万元。

2021年4月6日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东资金占用事项的公告》，由于中国证监会广东监管局对公司嘉盛大厦项目列支基坑维护工程16,039.33万元提出疑问，认为存在虚构工程成本及向关联方支付款项的情形，可能存在关联方资金占用。同时由于具体施工资料和相关凭证的缺失，致使公司无法对工程造价及成本等进行重新审定核实，从上市公司治理及维护中小股东权益方面考量，公司认为上述基坑维护工程款160,393,288.86元被控股股东粤泰控股及其关联方占用并且属于虚增项目成本，要求粤泰控股方按照监管部门关于解决关联方资金占用的相关规定予以解决。

为解决上述资金占用问题，经公司股东大会审议，由公司全资子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）受让粤泰控股关联方持有的海南亿城房地产开发有限公司所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”）部分股权，来抵偿应偿还的资金占用款，两笔资金占用分别对应的股权比例为15.40%、14.70%。2021年2月22日，海南瀚城15.40%股权已变更至海南粤泰投资名下，2021年4月28日，海南瀚城14.70%股权已变更至海南粤泰投资名下。

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	年末余额			年初余额		
	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	44,310.33		44,310.33
库存商品	628,465.15		628,465.15	1,492,798.76		1,492,798.76
消耗性生物资产	3,247,476.40		3,247,476.40	4,361,778.11		4,361,778.11
开发产品	3,822,139,096.33	292,167,200.57	3,529,971,895.76	3,350,305,088.18	124,761,527.37	3,225,543,560.81
开发成本	4,384,549,450.76	74,309,381.92	4,310,240,068.84	6,832,253,614.70		6,832,253,614.70
工程施工	19,181,390.18		19,181,390.18	30,157,267.23		30,157,267.23
合计	8,229,790,189.15	366,476,582.49	7,863,313,606.66	10,218,614,857.31	124,761,527.37	10,093,853,329.94

(2) 存货具体明细如下:

A. 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	2018.10	2022.12	16.92 亿	544,778,289.14	643,198,531.82	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	11 亿	13,251,707.23	18,751,664.84	
江门天鹅湾	2016.4	滚动开发 整体竣工预计 2023 年	6.25 亿	181,099,937.42	243,720,634.05	

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
兴南 F 组团	2011.5	2017.12	1.9 亿	8,880,452.22		
北京虹湾国际中心项目	2013.5		18 亿	242,797,875.10	242,797,875.10	
雅鸣轩项目	2017.10	2022 年底	10.47 亿	947,914,113.50	955,355,629.08	
夏茅地块				98,865,446.25	98,869,270.25	
天鹅湾二期	2015.9		21.87 亿	2,114,581,215.94	43,604,456.57	
西安城改项目				23,842,818.55		
悦泰金融中心	2018.3	2024.12	39 亿	1,262,006,934.61	1,422,157,071.11	
福嘉花园	2012.12	2021.12	6.5 亿	595,845,762.48		
白马天鹅湾	2011.9	已竣工	21.87 亿	179,242,544.57	179,242,544.57	
逸园（南区）	2018.9	滚动开发 3-4#楼竣工预计 2021.3	9.5 亿	250,344,030.74		
磅湛项目一期	2019.1	2023.12	6500 万美元	366,953,915.34	369,480,632.07	74,309,381.92
郴州天鹅湾	2018.8	2022.1	7.39 亿		167,240,041.30	
其他				1,848,571.61	131,100.00	
合计				6,832,253,614.70	4,384,549,450.76	74,309,381.92

注：天鹅湾二期项目于 2020 年 1 月 8 日完成转让过户手续；本年处置子公司粤泰城有限公司股权，导致逸园（南区）项目本期减少。

B. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围变更影响	年末余额	跌价准备
三门峡天鹅湾	滚动开发	174,034,520.31	3,860,779.75	9,720,469.87		168,174,830.19	6,005,461.61
新南.翠园.新中	2004.12	3,095,820.23		738,480.74		2,357,339.49	
南苑商城	2004.12	11,139,418.63				11,139,418.63	
江华小区	2003.11	293,963.22		293,963.22			
兴南小区	2009.5	20,617,786.43	8,880,452.22	13,388,906.38		16,109,332.27	9,497,847.28
江海花园	2007.12	6,822,470.67		3,675,856.57		3,146,614.10	126,017.44
江门天鹅湾	滚动开发	242,684,867.14		110,267,989.95		132,416,877.19	42,849,382.08
云景	2015.12	37,707,871.89		1,439,431.63		36,268,440.26	3,764,285.55
益丰花园	2014.12	52,105,307.66		9,465,939.48		42,639,368.18	
荣庆大厦	2001.5	187,334.18				187,334.18	
EastView Residences	2018.12	13,265,562.83			13,265,562.83		
高壁综合大市场	2017.6	1,391,187,685.92	1,872,352.02	11,585,732.41		1,381,474,305.53	54,974,124.53
白马天鹅湾	2,017.12	224,933,383.76	92,857,381.11	100,966,455.20		216,824,309.67	80,278,767.29
香江花园 1 期	2011.4	680,041.48	45,024.92	725,066.40			
香江花园 2 期	2018.6	2,057,254.16	80,111.18	2,137,365.34			
金边天鹅湾	2017. 3	4,006,786.11			4,006,786.11		

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	合并范围变更影响	年末余额	跌价准备
亿城花园	2014.12	538,122,319.70	214,547.49			538,336,867.19	
东华荣廷府	2020.12	574,768,721.48	14,059,645.84	4,695,803.16		584,132,564.16	
福嘉花园	2021.12		651,503,080.29			651,503,080.29	94,671,314.79
滨江花园	2020.7	52,593,972.38	60,491,094.36	75,656,651.74		37,428,415.00	
合计		3,350,305,088.18	833,864,469.18	344,758,112.09	17,272,348.94	3,822,139,096.33	292,167,200.57

(2) 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	转回	转销	其他	
开发成本		74,309,381.92					74,309,381.92
开发产品	124,761,527.37	175,151,526.13			7,745,852.93		292,167,200.57
合计	124,761,527.37	249,460,908.05			7,745,852.93		366,476,582.49

(3) 存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 1,154,717,027.15 元。

6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	81,062,552.13	176,437,387.80
合计	81,062,552.13	176,437,387.80

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
一、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	236,370,449.98			-1,094,659.57		
小 计	260,170,449.98			-1,094,659.57		
二、联营企业						
云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	1,956,459.08					

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	10,988,635.17			-8,352,732.38		
小 计	12,945,094.25			-8,352,732.38		
合 计	273,115,544.23			-9,447,391.95		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市东山投资公司				23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司				235,275,790.41	
小 计				259,075,790.41	23,800,000.00
二、联营企业					
云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司				1,956,459.08	
淮南恒升天鹅湾置业有限公司				2,635,902.79	
小 计				4,592,361.87	
合 计				263,668,152.28	23,800,000.00

注：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) 其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
陕西高鑫项目投资有限公司		
合 计		

注：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。

9、投资性房地产

(1) 本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	790,843,356.00	790,843,356.00
2. 本年增加金额		
(1) 外购		
3. 本年减少金额	2,107,985.00	2,107,985.00
(1) 处置	2,107,985.00	2,107,985.00
4. 年末余额	788,735,371.00	788,735,371.00
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	126,536,379.15	126,536,379.15
2. 本年增加金额	25,988,016.32	25,988,016.32
(1) 计提或摊销	25,988,016.32	25,988,016.32
3. 本年减少金额	821,893.18	821,893.18
(1) 处置	821,893.18	821,893.18
4. 年末余额	151,702,502.29	151,702,502.29
三、账面价值		
1. 年末账面价值	637,032,868.71	637,032,868.71
2. 年初账面价值	664,306,976.85	664,306,976.85

(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
宝华路车位、房产	5,162,412.80	规划不符合要求

10、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	146,002,906.57	195,476,735.39
固定资产清理		
合计	146,002,906.57	195,476,735.39

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	187,758,507.88	42,037,520.72	38,454,340.02	29,509,497.07	297,759,865.69
2. 本年增加金额	9,234,990.96	-16,856.39	445,047.83	1,126,679.84	10,789,862.24
(1) 购置	7,470,000.00	-16,856.39	445,047.83	684,490.29	8,582,681.73
(2) 在建工程转入	1,764,990.96			442,189.55	2,207,180.51
3. 本年减少金额		34,523,962.47	4,817,411.89	7,964,450.78	47,305,825.14
(1) 处置或报废		34,523,962.47	2,522,392.85	6,855,446.31	43,901,801.63
(2) 合并范围变更减少			2,295,019.04	1,109,004.47	3,404,023.51
4. 年末余额	196,993,498.84	7,496,701.86	34,081,975.96	22,671,726.13	261,243,902.79
二、累计折旧					
1. 年初余额	42,499,901.59	12,645,094.86	26,691,754.99	20,446,378.86	102,283,130.30

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
2. 本年增加金额	5,945,082.06	2,929,514.06	2,491,618.80	2,024,486.20	13,390,701.12
(1) 计提	5,945,082.06	2,929,514.06	2,491,618.80	2,024,486.20	13,390,701.12
3. 本年减少金额		9,687,394.81	3,725,753.86	2,792,947.15	16,206,095.82
(1) 处置或报废		9,687,394.81	2,332,865.91	2,409,419.77	14,429,680.49
(2) 合并范围变更减少			1,392,887.95	383,527.38	1,776,415.33
4. 年末余额	48,444,983.65	5,887,214.11	25,457,619.93	19,677,917.91	99,467,735.60
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额	15,773,260.62				15,773,260.62
3. 本年减少金额					
4. 年末余额	15,773,260.62				15,773,260.62
四、账面价值					
1. 年末账面价值	132,775,254.57	1,609,487.75	8,624,356.03	2,993,808.22	146,002,906.57
2. 年初账面价值	145,258,606.29	29,392,425.86	11,762,585.03	9,063,118.21	195,476,735.39

- (2) 本报告期末暂时闲置固定资产的情况
- (3) 本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况
- (4) 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南办公大楼	30,305,107.46	正在办理中

11、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
装修工程				1,927,640.86		1,927,640.86
合计				1,927,640.86		1,927,640.86

(2) 重要在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加额	转入固定资产	合并范围变更减少额	年末余额	本期利息资本化率(%)
装修工程	1,927,640.86	279,539.65	2,207,180.51			
合计	1,927,640.86	279,539.65	2,207,180.51			

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	探矿权	土地	软件	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	78,005,522.27	5,312,790.96	5,716,285.65	89,034,598.88
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额			2,026,040.00	2,026,040.00
(1) 处置			2,026,040.00	2,026,040.00
4. 年末余额	78,005,522.27	5,312,790.96	3,690,245.65	87,008,558.88
二、累计摊销				
1. 年初余额		1,712,273.09	2,902,126.48	4,614,399.57
2. 本年增加金额		132,819.72	763,371.07	896,190.79
(1) 摊销		132,819.72	763,371.07	896,190.79

项目	探矿权	土地	软件	合计
3. 本年减少金额			571,553.34	571,553.34
(1) 处置			571,553.34	571,553.34
4. 年末余额		1,845,092.81	3,093,944.21	4,939,037.02
三、减值准备				
1. 年初余额	26,623,422.27			26,623,422.27
2. 本年增加金额	51,382,100.00			51,382,100.00
(1) 计提	51,382,100.00			51,382,100.00
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	78,005,522.27			78,005,522.27
四、账面价值				
1. 年末账面价值	0.00	3,467,698.15	596,301.44	4,063,999.59
2. 年初账面价值	51,382,100.00	3,600,517.87	2,814,159.17	57,796,777.04

(2) 未办妥产权证书的无形资产情况

公司无形资产中的探矿权证已过期，本年全额计提减值准备。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
广州登奈仕贸易有限公司	1,434,458.10			1,434,458.10
合计	42,957,559.90			42,957,559.90

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
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
广州登奈仕贸易有限公司	1,434,458.10					1,434,458.10
合 计	42,073,038.89					42,073,038.89

本集团商誉均为收购上述股权时形成，并于每年年度终了都会对因企业合并所形成的商誉进行减值测试，确定对各商誉估计其可收回金额，资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致，资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

14、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	合并范围变更减少	其他减少	年末余额
湖滨苑网球场	34,270.20		8,750.04			25,520.16
装修费	159,466,202.18	2,728,953.11	10,056,445.26	1,115,859.40	142,707,736.73	8,315,113.90
银行资质顾问费	14,926,614.96		3,754,428.73			11,172,186.23
其他	1,148,084.81	344,773.26	581,382.26			911,475.81
合计	175,575,172.15	3,073,726.37	14,401,006.29	1,115,859.40	142,707,736.73	20,424,296.10

注：其他减少系本年健康医学中心的装修工程被广东省第二人民医院收回。

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	628,015,983.01	157,003,068.84	401,804,286.59	100,451,071.69

项目	年末余额		年初余额	
	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
可抵扣亏损	157,786,864.92	39,446,716.23	148,009,002.07	37,002,250.52
未实现内部销售利润	32,618,223.92	8,154,555.98	34,840,992.88	8,710,248.22
预提费用	2,695,719.86	673,929.97	27,342,123.37	6,835,530.84
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	834,316,791.71	208,578,271.02	625,196,404.91	156,299,101.27

(2) 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明细

项目	年末数	年初数
资产减值准备	392,570,743.88	90,333,872.37
可抵扣亏损	1,012,047,818.68	432,107,906.28
合计	1,404,618,562.56	522,441,778.65

(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	年末数	年初数	备注
2020		5,223,297.52	
2021	30,333,458.74	30,349,688.47	
2022	46,889,772.75	46,965,565.31	
2023	154,305,747.38	155,175,045.60	
2024	166,851,470.08	166,858,946.06	
2025	576,575,143.05		
无期限	37,092,226.68	27,535,363.32	
合计	1,012,047,818.68	432,107,906.28	

16、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付购房款	19,985,999.96	27,455,999.96
收购湖湾小区项目款（注1）	1,058,987,559.65	

合计	1,078,973,559.61	27,455,999.96
----	------------------	---------------

注 1: 2018 年, 粤泰股份与香港祥发旅游贸易有限公司、海南运鸿房地产开发有限公司签订《湖湾小区项目转让合同》, 以 109,182 万元收购“湖湾小区”项目(以下简称目标项目), 截至 2020 年 12 月 31 日, 公司已累计支付项目收购款 105,898.76 万元。2020 年 4 月, 粤泰股份与海口泓轩企业管理有限责任公司(以下简称“海口泓轩”)签订《海口湖湾项目合作开发协议书》, 由海口泓轩受让目标项目 50% 股权, 合作对价为 55,820 元, 交易完成后, 粤泰股份和海口泓轩对目标项目持股比例均为 50%。2020 年 4 月, 目标项目公司注册登记为海南泓城房地产开发有限公司(以下简称“海南泓城”), 2020 年 9 月 21 日, 海南泓城 50% 股权变更至海口泓轩名下, 截至本报告日, 粤泰股份应持有的海南泓城 50% 股权尚未办理工商变更登记。

2020 年末, 公司将支付“湖湾小区”项目收购款 105,898.76 万元在“其他非流动资产”列报, 将已经收到的海口泓轩合作对价款 41,766.09 万元在“其他应付款”列报。。

17、所有权或使用权受到限制的资产

所有权或使用权受到限制的资产详见本附注“七、1 货币资金”及“(十三)、2 或有事项”。

18、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	年末余额	年初余额
抵押借款	629,494,420.00	930,086,164.04
信用借款	23,000,000.00	55,000,000.00
保证借款	35,000,000.00	35,000,000.00
合计	687,494,420.00	1,020,086,164.04

(1) 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 403,000,000.00 元, 明细如下:

贷款单位	年末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率	期后解决情况
湖南省郴州建设工程集团有限公司	3,000,000.00	15%	2019/3/31	24%	暂未展期

贷款单位	年末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率	期后解决情况
延边农村商业银行股份有限公司	400,000,000.00	8.50%	2020/9/20	8.50%	暂未展期
合 计	403,000,000.00				

19、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	3,550,900.00	141,208,032.65
银行承兑汇票		
合 计	3,550,900.00	141,208,032.65

20、应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	418,268,924.97	757,657,602.75
1年至2年（含2年）	370,179,675.63	390,686,843.66
2年至3年（含3年）	99,241,767.23	178,678,576.18
3年以上	163,126,837.57	27,759,204.25
合 计	1,050,817,205.40	1,354,782,226.84

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
中铁建工集团有限公司	71,717,046.83	工程尾款
广东省电白建筑集团有限公司	45,107,506.76	工程尾款
中国建筑第四工程局有限公司	34,265,530.73	工程尾款
广东名宇建筑工程有限公司	29,675,261.07	工程尾款
中建四局第六建设有限公司	20,808,979.97	工程尾款
合 计	201,574,325.36	——

21、预收账款

(1) 预收账款列示

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	17,762,571.93	14,764,717.97
其他预收款项	20,957,586.43	36,110,986.43
合计	38,720,158.36	50,875,704.40

22、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
预收房款	1,381,674,109.31	398,029,457.51
预收工程款、装修款	12,552,646.79	53,112,157.80
其他	3,533,590.02	4,290,982.74
合计	1,397,760,346.12	455,432,598.05

(2) 期末预收房款明细

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡天鹅湾	87,160,916.70	4,156,041.90	滚动开发、整体竣工预计 2021年	90.44%
江海花园	152,380.95	16,947,252.38	已竣工	99%
江门天鹅湾	198,040,854.51	43,241,149.52	滚动开发、整体竣工预计 2023年	88%
云景	11,158,938.10	10,325,604.76	已竣工	98%
香江花园	0.00	2,862,757.71	已竣工	100.00%
亿城花园	20,238,095.24	3,104,761.90	已竣工	38.64%
白马天鹅湾	41,369,374.63	10,684,644.76	已竣工	84.53%
滨江花园	7,685,115.07	24,492,788.87	2020.7	96.66%
福嘉花园	341,260,132.38	0.00	2021.12	82.76%
East View Residences	0.00	3,291,684.36	已竣工	100%

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
金边天鹅湾	0.00	1,043,925.21	已竣工	99.98%
高璧综合大市场	66,768,245.71	46,869,763.21	已竣工	90%
逸园（南区）	0.00	56,236,430.76	1-4#楼预计竣工 2021.3	35.00%
磅湛天鹅湾	2,020,419.75	1,087,131.14	2023.12	7.91%
安徽理工大学西校区项目	490,210,310.48	137,653,628.57	2022.12	71.00%
广州地区项目	115,609,325.79	36,031,892.46	已竣工	-
合计	1,381,674,109.31	398,029,457.51		

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	15,081,273.50	121,377,377.38	121,125,724.68	15,332,926.20
二、离职后福利—设定提存计划	21,852.58	1,194,462.90	1,151,337.14	64,978.34
三、辞退福利	6,000.00	1,338,619.52	1,344,619.52	
合计	15,109,126.08	123,910,459.80	123,621,681.34	15,397,904.54

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,855,683.66	106,237,785.45	105,885,063.28	14,208,405.83
2、职工福利费	212,725.60	6,371,805.65	6,528,431.11	56,100.14
3、社会保险费	22,965.34	3,144,923.64	3,167,136.57	752.41
其中：医疗保险费	22,099.29	2,850,789.78	2,872,786.23	102.84
工伤保险费	215.36	40,101.27	39,959.41	357.22
生育保险费	650.69	254,032.59	254,390.93	292.35
4、住房公积金	617,127.78	5,179,469.74	5,090,477.94	706,119.58
5、工会经费和职工教育经费	372,771.12	443,392.90	454,615.78	361,548.24
合计	15,081,273.50	121,377,377.38	121,125,724.68	15,332,926.20

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、基本养老保险费	21,492.29	1,175,893.22	1,134,260.13	63,125.38
2、失业保险费	360.29	18,569.68	17,077.01	1,852.96
合计	21,852.58	1,194,462.90	1,151,337.14	64,978.34

24、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	136,164,269.78	151,603,929.63
营业税	9,945,709.43	10,265,809.83
企业所得税	373,327,582.28	446,999,581.81
个人所得税	9,552,293.78	6,863,158.99
城市维护建设税	10,959,748.88	10,995,378.96
土地增值税	521,617,107.01	117,485,115.50
教育费附加	4,916,001.56	4,841,484.67
堤防费	1,020,597.03	1,038,336.24
地方教育附加	3,034,015.26	3,022,653.52
房产税	5,425,948.98	2,242,184.57
土地使用税	1,607,739.06	1,226,054.18
其他	1,544,645.20	206,593.57
合计	1,079,115,658.25	756,790,281.47

25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	82,451,411.67	264,414,340.51
应付股利	958,419.70	958,419.70
其他应付款	1,529,124,723.33	3,654,350,698.98
合计	1,612,534,554.70	3,919,723,459.19

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
长期借款利息	12,628,055.95	147,553,483.38
短期借款利息	69,823,355.72	116,860,857.13
合 计	82,451,411.67	264,414,340.51

本期末已逾期未偿还的应付利息总额为 68,227,500.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

贷款单位	类别	逾期金额
延边农村商业银行股份有限公司	短期借款利息	28,883,333.33
湖南省郴州建设工程集团有限公司	短期借款利息	7,308,666.67
其他	短期借款利息	32,035,500.00
合 计		68,227,500.00

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	958,419.70	958,419.70
合 计	958,419.70	958,419.70

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金押金	28,214,146.05	20,763,676.95
往来款项	876,074,151.72	3,296,080,787.24
代收代付	13,305,765.45	32,935,251.12
购房意向金	191,687,630.83	302,032,311.33
收项目转让款 注1	417,660,860.00	
其他	2,182,169.28	2,538,672.34
合 计	1,529,124,723.33	3,654,350,698.98

注 1：为本年收到的“湖湾小区”项目转让款，详见附注（七）16 说明。

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
厦门进衡企业管理有限公司	76,575,242.64	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

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
海南白马控股有限公司	49,671,800.00	往来款
合 计	176,247,042.64	——

26、一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		786,069,602.67
合 计		786,069,602.67

27、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
拆迁补偿款	1,749,830.65	2,675,314.64
待转销项税额	70,213,443.68	24,896,116.21
1年以内车位融资款		757,535.09
合 计	71,963,274.33	28,328,965.94

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

28、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69
合 计	2,727,399,687.80	1,471,691,797.69

29、长期应付款

科目	年末余额	年初余额
售后回租长期应付款	14,381,158.87	309,946,297.97
项目合作长期应付款	50,000,000.00	
合 计	64,381,158.87	309,946,297.97

注：报告期末新增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。

30、股本

单位：股

项目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					年末余额
		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

31、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	2,023,644,420.75		190,932,859.30	1,832,711,561.45
其他资本公积	72,141,891.29			72,141,891.29
合计	2,095,786,312.04		190,932,859.30	1,904,853,452.74

注：本年公司收购江门市悦泰置业有限公司少数股东 45% 股权，收购对价与子公司持续计算的净资产份额之间的差额 190,932,859.30 元冲减资本公积。

32、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					年末余额
		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：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	36,635,167.43	-54,885,628.05			-54,972,394.10	86,766.07	-18,337,226.67
合计	36,635,167.43	-54,885,628.05			-54,972,394.10	86,766.07	-18,337,226.67

33、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
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

34、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	1,153,411,329.59	-
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	108,265,469.98	-
调整后年初未分配利润	1,261,676,799.57	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-913,056,273.81	-
减：提取法定盈余公积		-
应付普通股股利		
其他减少		
年末未分配利润	348,620,525.76	

35、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,013,310,160.87	2,538,327,836.47	4,580,071,782.83	2,804,675,003.77
其他业务	2,703,736.36	57,697.26	3,945,118.56	48,927.35
合计	3,016,013,897.23	2,538,385,533.73	4,584,016,901.39	2,804,723,931.12

36、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	11,199,972.23	15,843,131.52
教育费附加	4,799,018.17	6,613,071.19
地方教育费附加	3,200,010.78	4,297,859.27

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	445,425,572.25	304,155,910.73
土地使用税	4,644,593.21	6,738,607.59
房产税	4,734,270.68	5,273,095.25
印花税	2,075,545.03	4,306,585.27
水利基金	-15,706.83	410,256.62
其他税金	-172,318.36	3,029,688.10
合 计	475,890,957.16	350,668,205.54

37、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
薪酬	17,316,071.60	28,568,936.62
广告宣传费	17,695,639.20	23,928,875.97
办公费	423,361.13	2,526,588.39
销售佣金	23,062,082.88	77,809,782.65
酒店能源费用	2,987,735.74	3,513,157.30
其他	8,721,931.22	12,714,457.98
合 计	70,206,821.77	149,061,798.91

38、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
薪酬	75,644,096.92	103,093,242.02
聘请中介机构费用	23,017,382.77	57,480,322.20
水电租金物业	13,095,002.70	35,556,938.50
折旧摊销	27,187,290.11	24,275,668.81
业务招待费	16,533,634.54	14,490,071.24
办公费用	6,347,820.65	8,211,634.20
差旅费	5,705,499.04	8,414,317.69
其他	12,165,654.73	10,090,232.03
合 计	179,696,381.46	261,612,426.69

39、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	313,991,951.15	448,254,423.83
减：利息收入	1,634,570.84	2,380,410.66
汇兑损失	1,100,782.31	26,779.88
其他	2,417,361.77	5,436,868.88
合计	315,875,524.39	451,337,661.93

40、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	2,766,989.36		
代扣个人所得税手续费返回	74,149.42	30,094.20	
合计	2,841,138.78	30,094.20	

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
益丰项目	925,483.99		与收益相关
增值税减免	1,134,336.92		
其他	707,168.45		
合计	2,766,989.36		

41、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,447,391.95	-1,763,687.99
处置长期股权投资损益（损失“-”）	103,906,487.95	39,257,501.92
合计	94,459,096.00	37,493,813.93

42、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	7,737,994.16	24,498,503.92
其他应收款减值损失	-241,961,855.31	-132,729,317.58
合 计	-234,223,861.15	-108,230,813.66

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

43、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-253,700,878.45	-54,680,321.04
固定资产减值损失	-15,773,260.62	
无形资产减值损失	-51,382,100.00	
商誉减值准备		-1,434,458.10
合 计	-320,856,239.07	-56,114,779.14

44、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-45,704,396.38	-1,996,077.52	-45,704,396.38
合 计	-45,704,396.38	-1,996,077.52	-45,704,396.38

45、营业外收入

（1）营业外收入分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	132,927.47	56,170.50	132,927.47
罚款赔款违约金收入	181,630.57	1,193,366.84	181,630.57
无需支付的款项	705,495.00	1,694,096.21	705,495.00
废品收入	1,502,247.79		1,502,247.79
其他	2,638,803.88	926,447.11	2,638,803.88
合 计	5,161,104.71	3,870,080.66	5,161,104.71

(2) 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
其他	132,927.47	56,170.50	与收益相关
合计	132,927.47	56,170.50	

46、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,632,767.74	656,290.53	10,632,767.74
罚款及滞纳金	15,386,182.53	19,804,589.86	15,386,182.53
赔偿金及违约金	24,787,862.02	2,330,960.93	24,787,862.02
非流动资产毁损报废损失	1,486,237.16	203,993.57	1,486,237.16
其他	1,172,173.34	613,987.41	1,172,173.34
合计	53,465,222.79	23,609,822.30	53,465,222.79

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,267,318.32	198,096,781.83
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-73,557,786.43	3,861,166.66
所得税费用	-54,290,468.11	201,957,948.49

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-1,115,829,701.18
按法定税率计算的所得税费用	-278,957,425.30
子公司适用不同税率的影响	-6,147,393.57
调整以前期间所得税影响	8,228,031.06
非应税收入的影响	-11,639,396.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,817,163.51
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	228,954,862.13

项目	本年发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-546,309.72
所得税费用	-54,290,468.11

48、其他综合收益的税后净额

详见附注（七）32。

49、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

（1）基本每股收益

项目	本年发生额	上年发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-913,056,273.81	300,257,424.13
发行在外普通股的加权平均数	2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
基本每股收益（元/股）	-0.36	0.12

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

项目	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	2,536,247,870	2,536,247,870
加：报告期公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
加：期后公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		
加：报告期新发行的普通股的加权平均数		
减：报告期缩股减少普通股股数		
减：报告期因回购等减少普通股的加权平均数		
发行在外普通股的加权平均数	2,536,247,870	2,536,247,870

（2）稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

50、现金流量表相关信息

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的的其他与经营活动有关的现金	245,973,834.27	640,103,663.75
其中:		
往来款项	182,156,122.62	584,943,524.59
押金保证金	2,358,547.14	10,450,636.90
其他	61,459,164.51	44,709,502.26

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	384,859,869.86	865,904,875.94
其中:		
往来款项	127,171,649.01	526,351,578.97
付现费用	204,486,581.45	248,480,922.05
押金保证金		388,989.35
其他	53,201,639.40	90,683,385.57

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与投资活动有关的现金	71,631,122.40	
其中:		
项目合作对价	71,631,122.40	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与投资活动有关的现金	351,232.10	175,001,486.01
其中:		
处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额	351,232.10	175,001,486.01

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	5,003,286.51	17,380,355.55
其中:		
贷款保证金退回	5,003,286.51	17,380,355.55

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,155,605.52	21,640,320.45
其中：		
收购少数股权支付款项		500,000.00
贷款保证金	10,093.57	9,944.40
冻结款项	3,145,511.95	13,556,864.20
财务顾问咨询费		7,573,511.85

51、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,061,539,233.07	216,097,424.88
加：资产减值准备	320,856,239.07	56,114,779.14
信用减值损失	234,223,861.15	108,230,813.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,378,717.44	43,338,019.54
无形资产摊销	896,190.79	1,022,638.99
长期待摊费用摊销	14,401,006.29	18,109,397.46
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）	45,704,396.38	1,996,077.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,486,237.16	203,993.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	317,037,572.86	448,281,203.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-94,459,096.00	-37,493,813.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-73,557,786.43	3,861,166.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,830,728,416.73	1,639,295,449.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-685,517,940.79	-986,645,048.66

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-617,160,365.55	-1,309,846,012.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	272,478,216.03	202,566,088.87
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
销售商品收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	404,935,536.38	242,631,864.53
减：现金的期初余额	242,631,864.53	309,921,550.59
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	162,303,671.85	-67,289,686.06

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	59,248,719.12
其中：金边天鹅湾置业发展有限公司	47,855,989.42
寰宇国际进出口有限公司	11,392,729.70
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	163,678.28
其中：金边天鹅湾置业发展有限公司	55,897.24
寰宇国际进出口有限公司	107,781.04
处置子公司收到的现金净额	59,085,040.84

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	404,935,536.38	242,631,864.53

项目	本年金额	上年金额
其中：库存现金	281,251.08	579,651.74
可随时用于支付的银行存款	404,654,285.30	242,052,212.79
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	404,935,536.38	242,631,864.53
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

52、外币项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	1,854.00	6.5249	12,097.17
港元	25,355.93	0.8416	21,339.55
应收账款			
其中：美元			
其他应收款			
其中：美元	885,910.79	6.5249	5,780,479.30
港元	653,788.22	0.8416	550,228.17
短期借款			
其中：美元	3,500,000.00	6.5249	22,837,150.00
应付账款			
其中：美元	1,790,348.53	6.5249	11,681,845.12
应付利息			
其中：美元	11,789.50	6.5249	76,925.31
其他应付款			
其中：美元	2,554,130.44	6.5249	16,665,445.71
港元	1,815,976.69	0.8416	1,528,325.98

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
一年内到期的非流动负债			
其中：美元			
长期借款			
其中：美元			

(2) 重要境外经营实体说明

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

(八) 合并范围的变更

1、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。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、处置子公司

(1) 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称		
	金边天鹅湾置业发展有限公司	寰宇国际进出口有限公司	粤泰城有限公司
股权处置价款	11,217,848 美元	12,512,498 美元	1 美元
股权处置比例 (%)	100%	100%	100%
股权处置方式	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移	控制权转移	控制权转移
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	33,728,960.90	-8,302,165.34	37,695,267.43
丧失控制权之日剩余股权的比例	—	—	—

项目	处置子公司名称		
	金边天鹅湾置业发展有限公司	寰宇国际进出口有限公司	粤泰城有限公司
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	---	---	---
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	---	---	---
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	---	---	---
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	---	---	---
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	9,233,117.74	33,004,763.15	-1,453,455.93

4、其他原因的合并范围变动

(1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
广东城市价值投资运营有限公司	2020年9月	-	-
广东新空间城市更新有限公司	2020年9月	-37,885.75	-37,885.75
佛山粤泰置业发展有限公司	2020年8月	-143,173.58	-143,173.58
湖南粤璟房地产开发有限公司	2020年9月	-	-
广州荟棠贸易有限公司	2020年8月	9,883,044.92	-116,955.08

注：截至报告期末，已设立但尚未开展经营活动的子公司未在上表中示列示。

(2) 注销的公司

子公司信宜市东信贸易服务有限公司、广州泰德置业有限公司、北京粤泰房地产开发有限公司已于2020年清算注销。

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		90	设立
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		90	同一控制下企业合并
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		100	同一控制下企业合并
北京东华虹湾房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		70	70	设立
三门峡粤泰房地产开发有限公司	三门峡	三门峡	房地产开发	100		100	设立
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		100	同一控制下企业合并
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		94	设立
西安东华置业有限公司[注 1]	西安	西安	房地产开发	80		80	设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100	同一控制下企业合并
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		100	同一控制下企业合并
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售		100	100	非同一控制下企业合并
广州普联房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	55		55	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
广州亿城泉说酒店有限公司	广州	广州	服务		100	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	100	非同一控制下企业合并
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	80		80	同一控制企业合并
淮南言爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发		70	70	设立
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	郴州	郴州	房地产开发		55	55	非同一控制下企业合并
郴州华泰城海洋馆有限公司	郴州	郴州	旅游服务		60	60	设立
郴州粤泰物业服务服务有限公司	郴州	郴州	物业管理		100	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	100	设立
郴州嘉德置业有限公司	郴州	郴州	房地产开发		100	100	设立
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	100	设立
海南白马天鹅湾置业有限公司	海南	海南	房地产开发	100		100	同一控制企业合并
海南粤泰投资有限公司	海南	海南	投资		100	100	同一控制合并
海南江宏实业有限公司	海南	海南	房地产开发		100	100	非同一控制合并
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	100	非同一控制合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
广州绿苗贸易有限公司	广州	广州	林产品销售		100	100	非同一控制合并
广州广心益贸易有限公司	广州	广州	贸易		100	100	设立
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	100	设立
广州粤泰金控投资有限公司	广州	广州	投资	100		100	设立
启泰财富管理有限公司	广州	广州	投资		100	100	设立
广州粤泰融资租赁有限公司	广州	广州	投资		75	75	设立
广州远泰股权投资管理有限公司	广州	广州	投资		100	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	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		100	设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	100	设立
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	60	设立
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	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	100	设立
Mingren Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	100	设立
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	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	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	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	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	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	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	100	非同一控制企业合并
Fortune Hour Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	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	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	100	非同一控制企业合并
北京粤泰置地房地产发展有限公司	北京	北京	房地产开发	100		100	设立
广州粤泰健康产业发	广州	广州	健康服务	100		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
展有限公司							
广州粤泰健康管理有限公司	广州	广州	健康服务		100	100	设立
广州粤沛健康医疗投资有限公司	广州	广州	健康服务		62.5	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	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	100	设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		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	100	设立
江门市粤泰发展有限公司	江门	江门	房地产开发	100		100	设立
江门市悦泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发		55	55	设立
广州市东御房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	100		100	设立
广州粤泰建设有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		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	100	设立
广州粤泰南粤投资控股有限公司	广州	广州	投资		80	80	设立
湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司	郴州	郴州	房地产及旅游开发		70	70	设立
湖南粤泰城市运营有限公司	郴州	郴州	房地产开发	100		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
文昌粤泰天鹅湾置业有限公司	文昌	文昌	房地产开发		100	100	设立
湖南华泰嘉德商业管理有限公司	郴州	郴州	商业管理		100	100	设立
广州登奈仕贸易有限公司	广州	广州	贸易		100	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	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	98	设立
香港粤泰专业银行	金边	金边	金融服务		100	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		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	100	设立
佛山粤泰置业发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发		80	80	设立
广州荟棠贸易有限公司	广州	广州	批发业		51	51	设立
湖南粤璟房地产开发有限公司	郴州	郴州	房地产开发		90	90	设立

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

(2) 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	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%	-976,930.26		86,024,499.71

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖南华泰嘉德投资置业有限公司	45%	-87,628,041.69		130,590,209.81

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

A、年末数/本年数

项目	北京东华虹湾房地产开发有限公司	湖南华泰嘉德投资置业有限公司
流动资产	510,893,904.95	1,651,236,966.51
非流动资产	19,985,999.96	838,975.56
资产合计	530,879,904.91	1,652,075,942.07
流动负债	244,131,572.57	1,361,231,238.36
非流动负债		
负债合计	244,131,572.57	1,361,231,238.36
营业收入		16,737,352.25
净利润	-3,256,434.21	-194,728,981.54
综合收益总额	-3,256,434.21	-194,728,981.54
经营活动现金流量	-113,740.50	-9,749,211.88

B、年初数/上年数

项目	北京东华虹湾房地产开发有限公司	湖南华泰嘉德投资置业有限公司
流动资产	510,929,476.83	1,695,119,380.22
非流动资产	19,985,999.96	21,941,345.08
资产合计	530,915,476.79	1,717,060,725.30
流动负债	240,910,710.24	1,231,487,040.05
非流动负债		
负债合计	240,910,710.24	1,231,487,040.05
营业收入		450,024,821.34
净利润	-1,854,162.09	-77,446,782.52

项目	北京东华虹湾房地产开发有 限公司	湖南华泰嘉德投资置业有 限责任公司
综合收益总额	-1,854,162.09	-77,446,782.52
经营活动现金流量	-190,648.16	13,960,148.78

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要 经营地	注册地	业务性 质	持股比例（%）		会计处 理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1. 广州市东山投资公司	广州	广州	投资	47.60		成本法
2. 深圳市大新佳业投资发展有 限公司	深圳	深圳	投资	50		权益法
二、联营企业						
1. 云南沿边跨境股权投资基金 管理有限公司	昆明	昆明	投资	10		权益法
2. 淮南恒升天鹅湾置业有限公 司	淮南	淮南	投资	20		权益法

(2) 重要的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	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	117,907,536.83	117,908,538.92
其中：现金和现金等价物	7,493.76	8,495.85
非流动资产	335,571,442.04	337,759,759.09
资产合计	453,478,978.87	455,668,298.01
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

项目	深圳市大新佳业投资发展有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	434,816,119.86	437,005,439.00
按持股比例计算的净资产份额	217,408,059.93	218,502,719.50
调整事项：		
其中：购买产生的商誉	17,867,730.48	17,867,730.48
对合营企业权益投资的账面价值	235,275,790.41	236,370,449.98
营业收入		
财务费用	1,002.09	-55,620.48
所得税费用		
净利润	-2,189,319.14	10,022,868.56
其中：终止经营的净利润		
本期收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	9,603,022.86	9,603,022.86
其中：现金和现金等价物	586,422.86	586,422.86
非流动资产	20,000.00	20,000.00
资产合计	9,623,022.86	9,623,022.86
流动负债	58,432.05	58,432.05
非流动负债		
负债合计	58,432.05	58,432.05

项目	云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	9,564,590.81	9,564,590.81
按持股比例计算的净资产份额	956,459.08	956,459.08
调整事项：		
其中：购买产生的商誉	1,000,000.00	1,000,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,956,459.08	1,956,459.08
营业收入		
财务费用	-17,706.43	-17,706.43
所得税费用		
净利润	4,878.63	4,878.63
其中：终止经营的净利润		
本期收到的来自合营企业的股利		

(续)

项目	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	2,086,552,410.62	2,094,811,016.16
其中：现金和现金等价物	271,537,694.49	180,937,303.23
非流动资产	9,878,594.66	9,588,472.73
资产合计	2,096,431,005.28	2,104,399,488.89
流动负债	2,083,251,491.33	2,049,456,313.05
非流动负债		
负债合计	2,083,251,491.33	2,049,456,313.05

项目	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	13,179,513.95	54,943,175.84
按持股比例计算的净资产份额	2,635,902.79	10,988,635.17
调整事项：		
其中：购买产生的商誉		
对联营企业权益投资的账面价值	2,635,902.79	10,988,635.17
营业收入		
财务费用	-592,080.92	-448,906.03
所得税费用		-1,924,453.69
净利润	-41,763,661.89	-5,773,361.06
其中：终止经营的净利润		
本期收到的来自合营企业的股利		

（十） 金融工具及其风险

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。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占24.70%(上年末为38.79%)，本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注(七) 2和附注(七) 4的披露。

2、流动性风险

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

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

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

(2) 本集团非流动负债按未折现的合同现金流量所做的到期期限分析如下：

项目	年末余额(元)			
	1年以内	1-3年(含3年)	3年以上	合计
长期借款(不含利息)		2,558,221,687.80	169,178,000.00	2,727,399,687.80
长期应付款(不含利息)		14,381,158.87	50,000,000.00	64,381,158.87
合计	0.00	2,572,602,846.67	219,178,000.00	2,791,780,846.67

项目	年初余额(元)			
	1年以内	1-3年(含3年)	3年以上	合计
长期借款(不含利息)	249,420,000.00	1,053,093,797.69	169,178,000.00	1,471,691,797.69
长期应付款(不含利息)		275,366,615.47	34,579,682.50	309,946,297.97
合计	249,420,000.00	1,328,460,413.16	203,757,682.50	1,781,638,095.66

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十三）2的披露。

3、市场风险

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

A、汇率风险

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

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

项目	本年		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对美元升值 5%	-2,273,439.48	-2,273,439.48	6,683,888.93	6,683,888.93
人民币对美元贬值 5%	2,273,439.48	2,273,439.48	-6,683,888.93	-6,683,888.93
人民币对港元升值 5%	-47,837.91	-47,837.91	-3,934.22	-3,934.22
人民币对港元贬值 5%	47,837.91	47,837.91	3,934.22	3,934.22

B、注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

C、利率风险

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

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为0元，借款利率上升或下降100个基点，则本集团利息支出将增加或减少0元（2019年为2,559,999.25元）。

（十一）公允价值的披露

1、以公允价值计量的金融工具

截至2020年12月31日，本公司以公允价值计量的金融工具主要为其他权益工具。因被投资企业陕西高鑫项目投资有限公司已资不抵债，所以公司以零元作为公允价值的合理估计进

行计量。

2、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

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

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

（十二） 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
广州粤泰控股集团有限公司	广州	投资	50,134 万元	20.05	20.05

母公司及其一致行动人合计持有本公司64.15%股权，本企业最终控制方是杨树坪。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注（九）3。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
林丽娜	实际控制人配偶
杨硕	实际控制人之子
北京博成房地产有限公司	同一最终控制人
广州城启集团有限公司	同一最终控制人
广州豪城房产开发有限公司	同一最终控制人
广州粤城泰矿业投资有限公司	同一最终控制人
柬城泰集团有限公司	同一最终控制人
鑫源矿业有限公司	同一最终控制人
西藏柬城泰园林有限公司	同一最终控制人
广州市粤泰物业服务有限公司	原同一最终控制人

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
江门市粤泰物业服务有限公司	原同一最终控制人
海南粤泰物业服务有限公司	原同一最终控制人
深圳市中浩丰投资发展有限公司	深圳大新佳业投资发展有限公司的合营企业
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方
陕西中远医保产品物流配送有限公司	其他关联方
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	其他关联方
广州市东山投资公司	其他关联方
谭建国	其他关联方
金边天鹅湾置业发展有限公司	同一最终控制人
寰宇国际进出口有限公司	同一最终控制人
信宜市信誉建筑工程有限公司	其他关联方
广州桦熵投资有限公司	其他关联方
海南亿城房地产开发有限公司	其他关联方

5、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	工程收入		280,175.09
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	工程收入	3,048,679.16	3,743,852.83
广州市粤泰物业服务有限公司	工程收入		77,669.90
广州市粤泰物业服务有限公司	销售苗木		39,460.00
海南亿城房地产开发有限公司	工程收入	87,515.66	
广州粤泰控股集团有限公司	销售苗木	46,612.00	37,572.00

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
江门市粤泰物业服务有限公司	物业管理费		651,261.48
海南粤泰物业服务有限公司	物业管理费		2,639,930.38
信宜市信誉建筑工程有限公司	工程施工		187,647,561.86

(2) 关联租赁

本集团作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年数	上年数
广州市粤泰物业服务有限公司	投资性房地产		146,120.00

(3) 关联担保

本年度，本集团为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额	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	275,070,000.00	2015/9/15	2022/11/15	否
广州粤泰集团股份有限公司	三门峡粤泰房地产开发有限公司	10,850,000.00	2019/3/22	2022/3/11	否
广州粤泰集团股份有限公司	广东省富银建筑工程有限公司	46,087,269.61	2018/3/2	2021/2/20	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	2022/9/30	否
广州粤泰集团股份有限公司、广州普联房地产开发有限公司	广州桦熠投资有限公司	13,400,000.00	2020/2/25	2021/2/25	是，已于本报告日前解除

本年度，关联方为本集团担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额	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	275,070,000.00	2015/9/15	2022/11/15	否
杨树坪、谭建国	广东省富银建筑工程有限公司	46,087,269.61	2018/3/2	2021/2/20	否

担保方	被担保方	期末担保余额	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	广州粤泰集团股份有限公司	257,784,911.60	2018/1/5	2022/11/15	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	582,484,222.23	2016/7/27	2022/11/15	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	2020/9/20	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	93,000,000.00	2018/2/6	2021/2/6	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	191,112,500.00	2017/10/24	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、广州旭城实业发展有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	28,569,951.11	2018/9/7	2022/11/15	否
广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪	广州粤泰集团股份有限公司	258,400,000.00	2018/3/16	2022/11/15	否
江门市碧海银湖房地产有限公司、海南恒升天鹅湾置业有限公司、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	广州远泰股权投资管理有限公司	860,950,102.86	2020/4/11	2022/9/30	否
杨树坪、杨硕	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	350 万美金	2020/3/19	2021/3/19	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	2021/12/31	否

(4) 出售资产与股权情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
東城泰集团有限公司	金边天鹅湾置业发展有限公司 45%股权及 53%收益权	11,217,848 美元	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
東城泰集团有限公司	寰宇国际进出口有限公司 49% 股权及 49% 收益权	12,512,498 美元	

(5) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,040.93 万元	908.84 万元

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市粤泰物业服务有限公司			17,340.00	
应收账款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	4,536,155.47	304,898.88	4,137,345.47	210,244.50
应收账款	广州市荔港南湾房地产开发有限公司	296,985.60		296,985.60	
应收账款	广州豪城房产开发有限公司			80,000.00	
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司	7,668.00			
预付账款	東城泰集团有限公司	409,384,913.34		437,700,352.87	
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	
预付账款	信宜市信誉建筑工程有限公司	3,364,140.00			
其他应收款	陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
其他应收款	广州市东山投资公司	228,967.00	228,967.00	228,967.00	228,967.00
其他应收款	广州粤泰控股集团有限公司及关联方	328,601,688.86		160,393,288.86	
其他应收款	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	426,811,426.15	70,438,934.83	431,051,603.55	33,313,509.42
其他应收款	深圳市中浩丰投资发展有限公司	582,661,239.16	61,861,305.88	578,373,072.86	61,861,305.88

(3) 应付关联方款项

项目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	海南粤泰物业服务有限公司		3,211,009.28
应付账款	广州粤泰物业管理有限公司		340,000.00
其他应付款	北京博成房地产有限公司		19,833.84
其他应付款	广州粤泰控股集团有限公司		4,519,149.08
其他应付款	寰宇国际进出口有限公司	169,405.96	
其他应付款	北京城启东华府物业管理服务有限公司	584,637.87	
其他应付款	西藏東城泰园林有限公司		1,997,145.63
其他应付款	東城泰集团有限公司		560,774.16
其他应付款	鑫源矿业有限公司		126,555.66
其他应付款	东华保险有限公司	815,437.24	1,197,429.85
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

7、关联方承诺事项

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

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

(2) 公司于2013年12月26日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于2014年6月18日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业60%股权、海南置业52%

股权；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

（十三） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

（1） 资本承诺

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

（2） 其他承诺事项

①资产负债表日存在的重要承诺

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

②银行贷款抵押资产情况

a. 本公司向华信信托股份有限公司借款 18,000 万元，2018 年 10 月 18 日，华信信托股份有限公司将该笔债权转让给大连伟宁投资有限公司，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 191,112,500 元，抵押物清单如下：广州市 41 套房产、海珠区 63 个车位、花都区 1 套房产，面积合计 16,899.56 平方米；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第三顺位抵押，面积 19,622.90 m²。

b. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款 19,000 万元，期末借款余额 13,777 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、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 32,597.2 万元。

c. 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。

d. 本公司向中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司借款 49,000 万元，2019 年 11 月 6 日中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司向南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行借款 113,550 万元，2019 年 9 月 30 日南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司江门粤泰房地产开发有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 25,000 万元，2019 年 11 月 6 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向北方国际信托股份有限公司借款 6000 万元，2019 年 10 月 17 日北方国际信托股份有限公司将债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司；2020 年 4 月 11 日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司对上述四笔债权进行了重组，期末借款余额 860,950,102.86 元。抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

e. 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 257784911.6 元，抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街高壁村 826 套房产、广州市荔湾区南岸路荟文四街 2 号 13 套房产，面积 78,545.80 m²，评估值 54,126.73 万元。

f. 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 582484222.23 元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 52 套别墅、2 层停车场及 50 个车位抵押，抵押物价值为 104,568.27 万元；北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号土地及上附 27 幢房产第二顺位抵押，面积 19,622.90 m²。

g. 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28,000 万元，期末借款余额 16,917.8 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产，91 套物业评估值 39,158.14 万元，36 个车位评估值 1,224 万元、65.3 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

h. 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 9,300 万元,抵押物清单如下:郴州市北湖区高壁综合大市场购物中心,面积 78,097.9 m²,评估值 17,754.17 万元。

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

j. 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 28569951.11 元,抵押物清单如下:广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权第二顺位抵押,土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

k. 本公司子公司三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡陕州农村商业银行股份有限公司借款 1,200 万元,期末借款余额 1,085 万元。抵押物:河南省三门峡陕州区天鹅湾社区 C1 会所为抵押担保。

l. 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 275070000 元。抵押物清单如下:越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地(荣庆二期)5,057.55 平方米,评估价值 43,367 万元。

m. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司空港经济区支行(原为人和支行)借款 9,000 万元,期末余额 46,087,269.61 元。抵押物清单如下:广州普联房地产开发有限公司以从化市温泉镇悦泉路亿城一街 9 套物业抵押,评估值合计为 12,151.081 万元。

n. 本公司子公司湖南华泰嘉德商业管理有限公司向广州力度文化传播有限公司借款 2,280 万元,期末余额 2,280 万元,湖南华泰嘉德投资置业有限公司提供价值为 4,560 万元的物业作为抵押担保。

o. 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。

③其他抵押资产情况

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

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

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

d. 本公司原向广州市彰兴瀛贸易有限公司借款 42,000 万元, 本公司为该笔债务提供的抵押物清单如下: 广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权, 土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。该借款期末余额为 0。2019 年 9 月, 厦门尚翎企业管理有限公司从广州市彰兴瀛贸易有限公司受让了该笔债

权，2019年10月，厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日，上述资产正在办理解押手续。

e. 本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司原向湖北联丰股权投资有限公司借款70,000万元，本公司为该笔债权提供的抵押物清单如下：江门市悦泰置业有限公司以其位于广东省江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的104627平方米土地使用权；江门市粤泰发展有限公司以持有的江门市悦泰置业有限公司55%股权。广州粤泰集团股份有限公司、广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司为其提供保证担保。上述借款期末余额为0。2019年9月，厦门尚翎企业管理有限公司从湖北联丰股权投资有限公司受让了该笔债权，2019年10月，厦门尚翎企业管理有限公司将该笔债权转让给中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。截至本报告披露日，上述资产已完成解押手续。

2、或有事项

(1) 重大未决诉讼/仲裁

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

B.2015年9月，公司同意为下属控股子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行申请不超过3亿元人民币借款提供连带责任担保。2018年

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

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

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

月信达资产管理公司重组该笔债务。2020年6月，完成该案资产解封解冻及案件结案。

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

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

G.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。

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

管理股份有限公司广东省分公司重组该笔债务。2020年6月，该案完成案件结案。

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

J.公司下属控股子公司西安东华置业有限公司向西安市中级人民法院递交起诉状，诉请西安自然资源和规划局未央分局退还统征费用2000万元。2019年3月20日，西安市中级人民法院立案，2019年10月，法院作出一审判决。后西安东华置业有限公司提起上诉，陕西省高级人民法院于2020年3月作出二审判决，判令西安自然资源和规划局未央分局返还公司2000万元。2020年5月，公司申请强制执行，现该案在执行过程中。截止至本报告披露之日，本案已执行完毕。

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

L.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，之后违约金以为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。

M.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。现该案已上诉，尚在二审审理过程中。

（十四） 资产负债表日后事项

1、2021年1月23日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于自查发现关联方资金占用事项的公告》，经公司自查，发现公司控股股东粤泰控股及其关联方存在非经营性资金占用的情况，资金占用合计为 16,820.84 万元。为解决上述关联资金占用问题，经公司2021年第一次临时股东大会审议，由粤泰控股以资产抵债方式归还占用的资金，具体方式为：由公司全资子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）以25,878.22万元受让粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司（以下简称“海南亿城”）所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”或“标的公司”）15.40%的股权，其中16,820.84万元以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，9,057.38万元公司将以现金方式支付给海南亿城其余35%股东。2021年2月22日，海南瀚城15.40%股权已变更至海南粤泰投资名下。

2、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（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，涉案金额1,401,561,277.50 元。就前述诉讼事项，淮南永嘉商业运营管理有限公司于2020年10月向淮南市中级人民法院提起反诉，反诉涉及金额 643,955,926.25元。公司于2021年4月23日收到安徽省淮南市中级人民法院（以下简称“法院”）发来的（2020）皖 04 民初 173 号《民事判决书》，判决情况如下：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于本判决生效之日起十五日内支付广州粤泰集团

股份有限公司交易价款本金994,207,500元；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于本判决生效之日起十五日内支付广州粤泰集团股份有限公司违约金69,749,389.5元（暂计至2020年8月31日，之后的违约金以未给付部分本金为基数，按照日万分一的标准计算至本金给付完毕之日止）；恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任；广州粤泰集团股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付淮南永嘉商业运营管理有限公司违约金80,557,202.20元；驳回广州粤泰集团股份有限公司其他诉讼请求；驳回淮南永嘉商业运营管理有限公司其他反诉请求。

3、2021年4月6日，公司披露《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东资金占用事项的公告》，由于中国证监会广东监管局对公司嘉盛大厦项目列支基坑维护工程16,039.33万元提出疑问，认为存在虚构工程成本及向关联方支付款项的情形，可能存在关联方资金占用。同时由于具体施工资料和相关凭证的缺失，致使公司无法对工程造价及成本等进行重新审定核实，从上市公司治理及维护公司中小股东权益方面考量，公司视同上述基坑维护工程款16,039.33万元存在被粤泰控股及其关联方占用的可能，要求粤泰控股方按照监管部门关于解决关联方资金占用的相关规定予以解决。为解决上述关联资金占用问题，经公司2021年第四次临时股东大会审议，由粤泰控股以资产抵债方式归还占用的资金，具体方式为：由公司全资子公司海南粤泰投资以24,699.15万元受让粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚14.70%的股权。其中16,039.33万元以资抵债方式抵消关联方占用公司的资金，8,659.82万元公司将以现金方式支付给海南亿城其余35%股东。2021年4月28日，海南瀚城14.70%股权变更手续办理完毕。

4、2018年，粤泰股份与香港祥发旅游贸易有限公司（以下简称“香港祥发”）签订《湖湾小区项目转让合同》，以10.92亿元收购张泰超持有的“湖湾小区”项目，截至2020年12月31日，公司已累计支付项目收购款10.59亿元。2020年6月，粤泰股份与海口泓轩企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓轩”，或“世茂方”）签订《海口湖湾项目合作开发协议书》，转让50%“湖湾小区”项目权益给世茂方，交易对价为5.58亿元。根据协议，双方将“湖湾小区”项目投入新的项目公司海南泓城房地产开发有限公司（以下简称“海南泓城”或“项目公司”），并办理工商登记手续，交易完成后，粤泰股份和海口泓轩在项目公司各占50%比例。

截至2020年12月31日，世茂方已支付合作对价4.17亿元，项目公司50%股权已于2020年9月21日变更至海口泓轩名下。截至本报告日，粤泰股份应持有的海南泓城50%股权尚未办理工商变更登记。

5、截至本报告出具日，公司存在逾期的借款余额为51,472.44万元，公司正积极与相关债权人协商展期事宜。

6、2021年4月28日，经公司第九届董事会第三十七会议审议，2020年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增及派送股票股利。

（十五） 其他重要事项

（1） 分部报告

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

（2） 关于公司持续经营情况的说明

如本附注（七）18、25、34所述，本集团2020年发生净亏损-91,305.63万元，且于2020年12月31日，逾期债务和利息合计47,122.75万元，对外融资能力较弱。上述事项表明公司的短期流动性风险较大，持续经营能力存在不确定性。

2020年度，房企融资环境持续保持收紧态势，相关部门对房地产开发融资端进行限制，销售个贷端也相应收紧，公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入，目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。虽然公司自2019年以来，通过与世茂方的项目合作，处置了部分开发项目或股权，偿还了多笔逾期债务，解决了大部分诉讼、查封等问题，公司的资金困境得到改善，但仍存在流动性不足问题。

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

（3） 前期差错更正

2019年，中国证监会广东监管局对公司进行了现场检查，对公司嘉盛大厦项目“2012年基坑围护锚杆工程、基坑支护加固”工程款160,393,288.86元及其付款情况提出疑问，认为

存在虚构工程成本及向关联方支付款项的情形，可能存在关联方资金占用。

公司于2020年7月就相关事项进行了回复，并持续对嘉盛大厦项目上述工程资料进行核查，但由于嘉盛大厦项目已完成整体对外转让，负责当时该项目的现场施工、监管和资料管理等人员的流动，导致上述基坑维护工程具体施工资料和相关凭证的缺失，致使目前公司仍无法对工程造价及成本等进行重新审定核实。

从上市公司治理及维护中小股东权益方面考量，公司认为上述基坑维护工程款160,393,288.86元被控股股东粤泰控股及其关联方占用并且属于虚增项目成本，同时要求粤泰控股方按照监管部门关于解决关联方资金占用的相关规定，在2021年4月30日前解决上述问题。经公司与粤泰控股方协商后，粤泰控股同意用持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司（以下简称“海南瀚城”）股权抵偿上述关联方占用。

公司2021年第四次临时股东大会审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易议案》，股东会同意公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司以246,991,516.80元受让粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司（以下简称“海南亿城”）所持有的海南瀚城14.70%的股权。交易对价款中的160,393,288.86元作为粤泰控股应向公司支付的嘉盛大厦基坑维护工程款进行抵扣，剩余86,598,227.94元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股东。2021年4月28日，海南瀚城14.70%的股权已完成工商变更手续。

嘉盛大厦项目已在2019年整体对外出售，鉴于原列支的基坑维护工程款160,393,288.86元被控股股东粤泰控及其关联方占用的可能且虚增成本，公司现就该项进行会计差错更正会计处理，冲减2019年已结转的出售嘉善大厦基坑维护工程成本160,393,288.86元，并相应调整应交税费及留存盈余等相关项目。

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
嘉盛大厦基坑维护工程成本	董事会审议	其他应收款	160,393,288.86
		应交税费	40,098,322.22
		盈余公积	12,029,496.66
		未分配利润	108,265,469.98
		营业成本	-160,393,288.86
		所得税费用	40,098,322.22

(十六) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	2,968,735.80
1年至2年（含2年）	2,902.00
3年以上	19,734.00
小 计	2,991,371.80
减：坏账准备	154,560.13
合 计	2,836,811.67

(2) 按坏账计提方法分类列示：

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,991,371.80	100	154,560.13	5.17	2,836,811.67
其中：					
账龄组合	2,991,371.80	100	154,560.13	5.17	2,836,811.67
合 计	2,991,371.80	—	154,560.13	—	2,836,811.67

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	77,579,077.00	100.00	7,673,114.73	9.89	69,905,962.27

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中:					-
账龄组合	77,579,077.00	100.00	7,673,114.73	9.89	69,905,962.27
合计	77,579,077.00	—	7,673,114.73	—	69,905,962.27

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,968,735.80	148,436.79	5
1年至2年(含2年)	2,902.00	203.14	7
3年以上	19,734.00	5,920.20	30
合计	2,991,371.80	154,560.13	5.17

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

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	7,673,114.73	-7,518,554.60				154,560.13
合计	7,673,114.73	-7,518,554.60				154,560.13

(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

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 2,991,371.80 元，占应收

账款期末余额合计数的比例为 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 154,560.13 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。

2、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	550,000,000.00	550,000,000.00
其他应收款	7,590,323,400.32	8,089,490,698.62
合 计	8,140,323,400.32	8,639,490,698.62

(1) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
江门市粤泰房地产开发有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00
海南白马天鹅湾置业有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	550,000,000.00	550,000,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	1,196,575,694.30
1年至2年（含2年）	2,787,868,556.59
2-3年（含3年）	1,141,507,554.86
3年以上	2,918,268,514.52
小 计	8,044,220,320.27
减：坏账准备	453,896,919.95
合 计	7,590,323,400.32

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	8,004,043,427.26	8,256,477,352.47

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	13,252,714.67	24,907,160.66
小 计	8,044,220,320.27	8,308,308,691.47
减：坏账准备	453,896,919.95	218,817,992.85
合 计	7,590,323,400.32	8,089,490,698.62

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
2020年1月1日余额	205,100,808.42		13,717,184.43	218,817,992.85
2020年1月1日余额在本 年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	235,078,927.10			235,078,927.10
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	440,179,735.52		13,717,184.43	453,896,919.95

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
其他应收	218,817,992.85	235,078,630.47				453,896,919.95
合 计	218,817,992.85	235,078,630.47				453,896,919.95

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
海南粤泰投资有限公司	子公司往来	1,277,750,100.47	1年以上至3年以上	15.88	
江门市悦泰置业有限公司	子公司往来	1,261,301,838.78	1至3年	15.68	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	非关联方往来	1,014,975,986.79	2-3年至3年以上	12.62	304,475,004.43
海南白马天鹅湾置业有限公司	子公司往来	626,256,832.23	1年以内至1-2年	7.79	
深圳市中浩丰投资发展有限公司	关联往来款	582,661,239.16	1年以内至3年以上	7.24	61,861,305.88
合计		4,762,945,997.43		59.21	366,336,310.31

3、长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,554,539,147.63		1,554,539,147.63	1,564,539,147.63		1,564,539,147.63
对合营企业投资	259,075,790.41	23,800,000.00	235,275,790.41	260,170,449.98	23,800,000.00	236,370,449.98
对联营企业投资	2,635,902.79		2,635,902.79	10,988,635.17		10,988,635.17
合计	1,816,250,840.83	23,800,000.00	1,792,450,840.83	1,835,698,232.78	23,800,000.00	1,811,898,232.78

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
信宜市东信贸易服务有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	47,740,848.22			47,740,848.22		
广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		

被投资单位	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	18,558,252.77			18,558,252.77		
广州粤泰健康产业发展有限公司	86,750,000.00			86,750,000.00		
广州粤泰置业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
江门市粤泰发展有限公司	55,000,000.00			55,000,000.00		
湖南粤泰城市运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计	1,564,539,147.63		10,000,000.00	1,554,539,147.63		

(2) 对合营、联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
一、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	236,370,449.98			-1,094,659.57		
小计	260,170,449.98			-1,094,659.57		
二、联营企业						
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	10,988,635.17			-8,352,732.38		

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
小 计	10,988,635.17			-8,352,732.38		
合 计	271,159,085.15			-9,447,391.95		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市东山投资公司				23,800,000.00	23,800,000.00
深圳市大新佳业投资发展有限公司				235,275,790.41	
小 计				259,075,790.41	23,800,000.00
二、联营企业					
淮南恒升天鹅湾置业有限公司				2,635,902.79	
小 计				2,635,902.79	
合 计				261,711,693.20	23,800,000.00

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,655,620,393.05	2,132,445,694.55	2,497,185,194.05	1,161,603,489.59
其他业务	465,534.36	8,750.04	1,640,274.60	
合计	2,656,085,927.41	2,132,454,444.59	2,498,825,468.65	1,161,603,489.59

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资损益（损失“-”）	-76,801.55	13,714,139.35
权益法核算的长期股权投资收益	-9,447,391.95	3,856,762.13
合计	-9,524,193.50	17,570,901.48

（十七） 补充资料

1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项目	本年发生额	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	56,715,854.41	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,806,508.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

项目	本年发生额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-46,857,399.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	74,149.42	
小计	12,739,112.27	
减：非经常性损益的所得税影响数	264,321.92	
少数股东损益的影响数	-1,676,661.23	
合计	14,151,451.58	

注 1：非经常性收益为正数、损失为负数；

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

2020 年度	加权平均 净资产收 益率	每股收益	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-16.02%	-0.36	-0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-16.27%	-0.37	-0.37