

广州粤泰集团股份有限公司

审 计 报 告

众环审字[2020]012632号

目 录

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

审 计 报 告

众环审字（2020）012632 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了粤泰股份 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 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
参见财务报表附注（五）24 收入确认方法和原则、附注（七）34营业收入和成本的相关披露。 粤泰股份主营业务为房地产开发，	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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
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。	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、项目主体验收文件及收款记录等，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
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。 截至 2019 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 1,005,779.72 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。	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。

3、本年重大项目及股权转让事项

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
2019 年，公司与厦门进衡企业管理有限公司、厦门翎泽企业管理有限公司、厦门奉朝企业管理有限公司、厦门尚翎企业管理有限公司、厦门昱翎企业管理有限公司等 5 家（最终控制方为世茂集团，以下简称“世茂方”）公司签订合作协议，转让公司持有的嘉盛大厦、天鹅湾二期在建工程项目，以及淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南恒升”）80%股权、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（以下简称淮南粤泰）20%股权、深圳市中浩丰投资发展有限公司（以下简称深圳中浩丰）20%股权。其中，淮南恒升、淮南粤泰、深圳中浩丰等股权已于 2019 年完成工商过户手续，在粤泰股份合并报表中合计确认了 3,666.47 万元投资收益；嘉盛大厦项目在 2019 年 10 月完成过户，并于 2019 年确认了 247,078.59 万元营业收入。由于上述处置股权及项目产生的收益金额重大，对本期损益产生重大影响，为此我们将处置上述交易事项确定为关键审计事项。	1、我们针对股权处置项目执行的主要程序包括： （1）了解股权转让背景及公司管理层关于交易的商业意图，获取并审阅相关的交易协议，核对公司公告，检查决策审批程序是否符合相关法律法规等文件的要求、交易价格是否公允、是否涉及关联方交易；（2）检查公司涉及处置淮南恒升80%股权、淮南粤泰和深圳中浩丰各20%股权的凭证，与交易协议、相关公告核对，确认交易价格与相关信息一致；（3）取得并查阅上述公司股权交割证据、工商登记信息等，复核交易是否完成；（4）重新计算出售股权的股权转让收益。在检查损益计算时，确认所有合并商誉均已被处置；（5）对交易中涉及的往来单位或债权人执行函证程序，确定相关债权债务期末余额。 2、我们针对嘉盛大厦整体转让收益执行的主要程序包括：（1）获取项目转让相关的交易协议、项目评估报告、核对公司公告、检查决策程序是否符合相关法律法规等文件要求、交易价格是否公允、是否涉及关联交易；（2）检查公司涉及处置嘉盛大厦在建工程项目相关的收付款凭证、世茂地产及其关联公司代粤泰股份偿还债务、代付工程款、税金等作为支付交易对价的协议、付款凭证等；（3）取得嘉盛大厦项目整体过户的证据，复核交易完成情况；（4）重新计算项目处置收益，确认相关收入、成本、费用均已完整计入本年度；（5）对交易中涉及的往来单位或债权人执行函证程序，确定相关债权债务期末余额。

四、 其他信息

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2019 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。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

粤泰股份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（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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

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

中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

2020年6月18日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

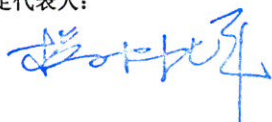
金额单位：人民币元

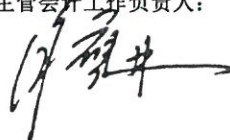
项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	383,182,088.94	391,283,693.82
交易性金融资产			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 5	427,052,416.42	979,067,593.19
应收款项融资			不适用
预付款项	(七) 7	1,613,695,605.40	1,476,277,851.20
其他应收款	(七) 8	2,405,090,473.90	1,633,872,220.26
其中：应收利息			
应收股利			
存货	(七) 9	10,093,853,329.94	14,043,091,429.93
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 12	176,437,387.80	28,720,883.97
流动资产合计		15,099,311,302.40	18,552,313,672.37
非流动资产：			
债权投资			不适用
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资			不适用
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	(七) 16	249,315,544.23	1,955,971.22
其他权益工具投资	(七) 17		不适用
其他非流动金融资产			不适用
投资性房地产	(七) 19	664,306,976.85	690,212,802.97
固定资产	(七) 20	195,476,735.39	217,301,452.45
在建工程	(七) 21	1,927,640.86	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七) 25	57,796,777.04	58,026,430.03
开发支出			
商誉	(七) 27	884,521.01	23,760,255.68
长期待摊费用	(七) 28	175,575,172.15	176,022,828.51
递延所得税资产	(七) 29	156,299,101.27	161,361,709.23
其他非流动资产	(七) 30	27,455,999.96	984.31
非流动资产合计		1,529,038,468.76	1,328,642,434.40
资产总计		16,628,349,771.16	19,880,956,106.77

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）

2019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

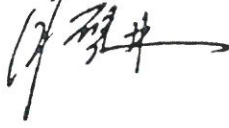
项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	(七) 31	1,020,086,164.04	3,719,735,177.17
交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据	(七) 34	141,208,032.65	44,205,989.25
应付账款	(七) 35	1,354,782,226.84	2,027,447,243.29
预收款项	(七) 36	531,204,418.66	914,854,450.04
应付职工薪酬	(七) 37	15,109,126.08	18,686,443.60
应交税费	(七) 38	716,691,959.25	589,989,074.91
其他应付款	(七) 39	3,919,723,459.19	1,182,166,161.91
其中：应付利息		264,414,340.51	300,031,562.83
应付股利		958,419.70	11,927,952.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七) 41	786,069,602.67	2,972,600,710.88
其他流动负债	(七) 42	3,432,849.73	2,675,314.64
流动负债合计		8,488,307,839.11	11,472,360,565.69
非流动负债：			
长期借款	(七) 43	1,471,691,797.69	1,685,696,715.77
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	(七) 46	309,946,297.97	294,382,143.28
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		1,781,638,095.66	1,980,078,859.05
负债合计		10,269,945,934.77	13,452,439,424.74
股东权益：			
股本	(七) 51	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) 53	2,095,786,312.04	2,092,930,939.98
减：库存股			
其他综合收益	(七) 55	36,635,167.43	20,270,157.42
专项储备			
盈余公积	(七) 57	256,472,106.52	224,010,463.50
未分配利润	(七) 58	1,153,411,329.59	1,005,910,515.12
归属于母公司股东权益合计		6,078,552,785.58	5,879,369,946.02
少数股东权益		279,851,050.81	549,146,736.01
股东权益合计		6,358,403,836.39	6,428,516,682.03
负债和股东权益总计		16,628,349,771.16	19,880,956,106.77

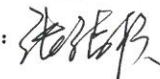
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







合并利润表

2019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		4,584,016,901.39	3,275,504,133.04
其中：营业收入	(七) 59	4,584,016,901.39	3,275,504,133.04
二、营业总成本		4,177,797,313.05	3,063,882,119.21
其中：营业成本	(七) 59	2,965,117,219.98	2,255,895,946.71
税金及附加	(七) 60	350,668,205.54	131,436,498.91
销售费用	(七) 61	149,061,798.91	148,779,868.86
管理费用	(七) 62	261,612,426.69	241,235,046.58
研发费用			
财务费用	(七) 64	451,337,661.93	286,534,758.15
其中：利息费用		448,254,423.83	290,101,900.40
利息收入		2,380,410.66	11,109,692.19
加：其他收益	(七) 65	30,094.20	186,439.63
投资收益（损失以“—”号填列）	(七) 66	37,493,813.93	300,543,523.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,763,687.99	-350,789.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			不适用
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) 69	-108,230,813.66	不适用
资产减值损失（损失以“—”号填列）	(七) 70	-56,114,779.14	-197,340,516.34
资产处置收益（损失以“—”号填列）	(七) 71	-1,996,077.52	-12,442.95
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		277,401,826.15	314,999,017.56
加：营业外收入	(七) 72	3,870,080.66	6,769,437.69
减：营业外支出	(七) 73	23,609,822.30	31,518,611.70
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		257,662,084.51	290,249,843.55
减：所得税费用	(七) 74	161,859,626.27	46,481,129.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		95,802,458.24	243,768,714.02
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		95,802,458.24	243,768,714.02
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）		179,962,457.49	289,967,895.47
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-84,159,999.25	-46,199,181.45
六、其他综合收益的税后净额		16,659,313.46	29,085,496.66
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		16,365,010.01	28,499,458.13
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			不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		16,365,010.01	28,499,458.13
（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			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额		16,365,010.01	28,499,458.13
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		294,303.45	586,038.53
七、综合收益总额		112,461,771.70	272,854,210.68
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		196,327,467.50	318,467,353.60
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-83,865,695.80	-45,613,142.92
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.07	0.11
（二）稀释每股收益（元/股）		0.07	0.11

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

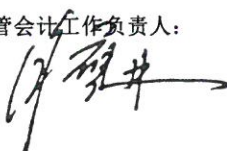
2019年度

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		2,596,951,868.26	3,742,210,629.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 76	640,103,663.75	1,496,356,416.34
经营活动现金流入小计		3,237,055,532.01	5,238,567,046.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,729,967,059.84	3,134,704,240.33
支付给职工以及为职工支付的现金		184,611,983.55	165,586,211.57
支付的各项税费		254,005,523.81	248,001,607.55
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 76	865,904,875.94	759,327,480.10
经营活动现金流出小计		3,034,489,443.14	4,307,619,539.55
经营活动产生的现金流量净额		202,566,088.87	930,947,506.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		862.57	153,211,089.00
取得投资收益收到的现金			300,239,047.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,028,059.23	1,035,957.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			20,835,572.48
收到其他与投资活动有关的现金	(七) 76		202,607,669.33
投资活动现金流入小计		1,028,921.80	677,929,336.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,215,795.81	92,661,456.60
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) 76	175,001,486.01	220,395,601.57
投资活动现金流出小计		219,217,281.82	313,057,058.17
投资活动产生的现金流量净额		-218,188,360.02	364,872,278.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			990,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			990,000.00
取得借款收到的现金		866,633,530.98	3,289,155,370.32
收到其他与筹资活动有关的现金	(七) 76	17,380,355.55	
筹资活动现金流入小计		884,013,886.53	3,290,145,370.32
偿还债务支付的现金		587,649,736.51	3,510,358,809.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		326,419,625.20	1,100,037,102.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,779,633.19
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 76	21,640,320.45	34,882,143.23
筹资活动现金流出小计		935,709,682.16	4,645,278,054.39
筹资活动产生的现金流量净额		-51,695,795.63	-1,355,132,684.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		28,380.72	-2,403,168.72
五、现金及现金等价物净增加额		-67,289,686.06	-61,716,068.28
加：期初现金及现金等价物余额		309,921,550.59	371,637,618.87
六、期末现金及现金等价物余额		242,631,864.53	309,921,550.59

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

2019年度

金额单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

本年金额													
项 目	归属于母公司股东权益												
	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				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：会计政策变更更正 前期差错更正													
二、本年初余额	2,536,247,870.00				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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,855,372.06		16,365,010.01		32,461,643.02	145,463,444.51	197,145,469.60	-269,295,685.20	-72,150,215.60
（一）综合收益总额							16,365,010.01			179,962,457.49	196,327,467.50	-83,865,695.80	112,461,771.70
（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									32,461,643.02	-34,499,012.98	-2,037,369.96	-3,536,450.00	-5,573,819.96
2、提取一般风险准备									34,499,012.98	-34,499,012.98			
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）					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													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	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	-181,478,432.28	-179,038,167.34
					2,440,264.94						2,440,264.94	279,851,050.81	6,358,403,836.39

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 (续)

2019年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 广州粤泰集团股份有限公司



项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益									
	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	其他	小计
一、上年年末余额	2,536,247,870.00		2,071,721,390.59		-8,229,300.71		162,265,085.87	1,132,762,699.08		5,894,767,744.83
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,536,247,870.00		2,071,721,390.59		-8,229,300.71		162,265,085.87	1,132,762,699.08		5,894,767,744.83
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			21,209,549.39		28,499,458.13		61,745,377.63	-126,852,183.96		-15,397,798.81
(一) 综合收益总额					28,499,458.13			289,967,895.47		318,467,353.60
(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		2,092,950,939.98		20,270,157.42		224,010,465.50	1,005,910,515.12		21,209,549.39
										5,879,369,946.02

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张世欣

何强

张世欣

21,390,283.68
6,428,516,682.03

-358,633,968.18

-358,633,968.18

6,491,916,155.85

-63,399,473.82

272,854,210.68

990,000.00

990,000.00

597,148,411.02

597,148,411.02

-48,001,675.01

-45,613,142.92

990,000.00

990,000.00

5,894,767,744.83

5,894,767,744.83

-15,397,798.81

318,467,353.60

990,000.00

990,000.00

-3,559,266.38

-3,559,266.38

-3,559,266.38

180,734.29

549,146,736.01

资产负债表

2019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

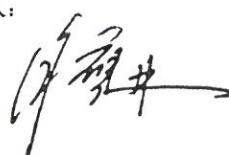
项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		13,520,618.52	12,137,979.67
交易性金融资产			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(十七) 1	69,905,962.27	72,658,487.01
应收款项融资			不适用
预付款项		54,916,000.00	634,187,704.97
其他应收款	(十七) 2	8,479,097,409.76	7,486,208,371.29
其中：应收利息			
应收股利		550,000,000.00	550,000,000.00
存货		3,214,433,697.99	3,963,387,753.55
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	3,300,000.00
流动资产合计		11,973,990,835.16	12,171,880,296.49
非流动资产：			
债权投资			不适用
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资			不适用
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	(十七) 3	1,811,898,232.78	2,068,078,702.49
其他权益工具投资			不适用
其他非流动金融资产			不适用
投资性房地产		658,963,732.64	684,688,727.34
固定资产		32,051,622.82	34,275,143.21
在建工程		1,927,640.86	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		963,459.72	1,238,598.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,971,434.72	8,057,448.22
递延所得税资产		65,858,510.39	91,989,079.66
其他非流动资产		7,470,000.00	
非流动资产合计		2,586,104,633.93	2,888,327,699.21
资产总计		14,560,095,469.09	15,060,207,995.70

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）

2019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

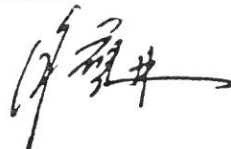
项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款		775,000,000.00	2,459,000,000.00
交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据		140,397,494.86	37,427,734.25
应付账款		163,827,634.77	45,977,830.20
预收款项		20,896,185.97	320,839,605.25
应付职工薪酬		2,685,717.46	4,441,514.93
应交税费		150,536,327.53	54,522,816.02
其他应付款		5,445,407,350.28	2,639,602,084.38
其中：应付利息		233,138,726.97	210,467,992.69
应付股利		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	2,615,220,000.00
其他流动负债		2,675,314.64	2,675,314.64
流动负债合计		7,230,524,305.89	8,179,706,899.67
非流动负债：			
长期借款		1,145,974,859.64	1,017,495,161.59
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		257,784,911.60	262,248,983.97
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		1,403,759,771.24	1,279,744,145.56
负债合计		8,634,284,077.13	9,459,451,045.23
股东权益：			
股本		2,536,247,870.00	2,536,247,870.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,164,339,471.07	2,164,339,471.07
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		251,744,612.86	219,282,969.84
未分配利润		973,479,438.03	680,886,639.56
股东权益合计		5,925,811,391.96	5,600,756,950.47
负债和股东权益总计		14,560,095,469.09	15,060,207,995.70

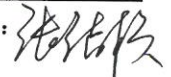
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







利润表

2019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	(十七) 4	2,498,825,468.65	30,958,060.23
减：营业成本	(十七) 4	1,321,996,778.45	27,984,334.87
税金及附加		255,214,183.73	4,926,105.64
销售费用		11,957,826.71	2,667,616.45
管理费用		80,896,722.85	57,048,102.84
研发费用			
财务费用		245,582,792.95	53,984,599.84
其中：利息费用		244,811,379.86	63,032,515.02
利息收入		214,855.25	9,117,217.15
加：其他收益		22,327.89	139,989.90
投资收益（损失以“—”号填列）	(十七) 5	17,570,901.48	783,330,633.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,471,871.39	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			不适用
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）		-131,713,911.06	不适用
资产减值损失（损失以“—”号填列）			-75,133,571.11
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		469,056,482.27	592,684,352.76
加：营业外收入		16,649.43	209,536.94
减：营业外支出		7,619,972.24	13,819,149.87
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		461,453,159.46	579,074,739.83
减：所得税费用		116,025,018.41	-38,379,036.44
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		345,428,141.05	617,453,776.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		345,428,141.05	617,453,776.27
（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			不适用
4、企业自身信用风险公允价值变动			不适用
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			不适用
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6、其他债权投资信用减值准备			不适用
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		345,428,141.05	617,453,776.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

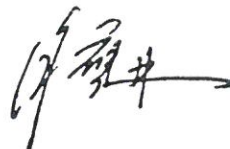
金额单位：人民币元

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		214,753,695.14	233,715,456.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		581,902,168.84	3,291,517,528.32
经营活动现金流入小计		796,655,863.98	3,525,232,985.04
购买商品、接受劳务支付的现金		120,623,036.32	1,397,197,290.97
支付给职工以及为职工支付的现金		34,913,542.76	29,880,253.01
支付的各项税费		9,670,851.76	5,453,967.33
支付其他与经营活动有关的现金		397,699,679.15	503,341,403.07
经营活动现金流出小计		562,907,109.99	1,935,872,914.38
经营活动产生的现金流量净额		233,748,753.99	1,589,360,070.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			184,134,989.00
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			
收到其他与投资活动有关的现金			202,492,815.33
投资活动现金流入小计			386,627,804.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,000,715.37	8,680,364.63
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,000,715.37	8,680,364.63
投资活动产生的现金流量净额		-2,000,715.37	377,947,439.70
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	2,811,317,161.59
收到其他与筹资活动有关的现金		5,486,155.55	
筹资活动现金流入小计		853,780,447.57	2,811,317,161.59
偿还债务支付的现金		828,893,810.83	3,933,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		247,476,595.53	846,390,198.78
支付其他与筹资活动有关的现金		13,766,094.13	31,437,943.23
筹资活动现金流出小计		1,090,136,500.49	4,811,338,142.01
筹资活动产生的现金流量净额		-236,356,052.92	-2,000,020,980.42
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		-4,608,014.30	-32,713,470.06
加：期初现金及现金等价物余额		4,947,635.90	37,661,105.96
六、期末现金及现金等价物余额		339,621.60	4,947,635.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：


股东权益变动表

2019年度

金额单位：人民币元

本年金额										金额单位：人民币元	
项 目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
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、本年年年初余额	2,536,247,870.00				2,164,339,471.07				219,282,969.84	-18,336,329.60	-18,336,329.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									32,461,643.02	662,550,309.96	5,582,420,620.87
（一）综合收益总额										310,929,128.07	343,390,771.09
（二）股东投入和减少资本										345,428,141.05	345,428,141.05
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									32,461,643.02	-34,499,012.98	-2,037,369.96
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备									34,499,012.98	-34,499,012.98	
3、对股东的分配											
4、其他									-2,037,369.96		-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				251,744,612.86	973,479,438.03	5,925,811,391.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张永华

何强

张永华

股东权益变动表 (续)

2019年度

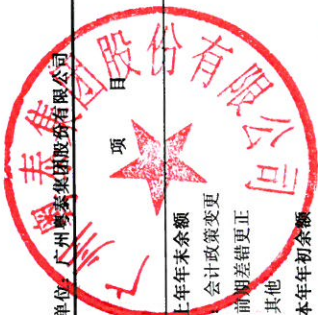
金额单位: 人民币元

项 目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,536,247,870.00				2,158,290,590.63				157,537,592.21	480,252,942.72	5,332,328,995.56
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,536,247,870.00				2,158,290,590.63				157,537,592.21	480,252,942.72	5,332,328,995.56
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					6,048,880.44				61,745,377.63	200,633,696.84	268,427,954.91
(一) 综合收益总额										617,453,776.27	617,453,776.27
(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									61,745,377.63	-416,820,079.43	-355,074,701.80
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配									61,745,377.63	-61,745,377.63	
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				6,048,880.44				219,282,969.84	680,886,639.56	6,048,880.44
					2,164,339,471.07						5,600,756,950.47

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in black ink.

财务报表附注

(2019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2020年6月18日经公司第九届董事会第二十七次会议批准报出。

(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62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

(1) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，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初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在

购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对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差额，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2019年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和

现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而

取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提

供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

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、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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，所有者权益项目除“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，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

在本公司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

本公司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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，该负债由本公司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，本公司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。

本公司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，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（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。本公司对原金融负债（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，本公司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

当本公司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，同时本公司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，本公司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，本公司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，本公司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公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司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。
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、存货的分类和计量

(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、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售(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,将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别,同时满足下列条件:

①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;

②出售极可能发生,即本集团已经就一项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。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,应当已经获得批准。确定的购买承诺,是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议,该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款,使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组,在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件,且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的,在取得日将其划分为持有待售类别。

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。

（2）持有待售类别的会计会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别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。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别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予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别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。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。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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、投资性房地产的确认和计量

(1) 本集团的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。

主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将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。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

15、固定资产的确认和计量

本集团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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

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

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

16、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的

已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

17、借款费用的核算方法

(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、生物资产的确认和计量

(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、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后继计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

20、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

21、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列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：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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

23、预计负债的确认标准和计量方法

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品房销售收入在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，并取得了按合同约定支付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

(2) 提供劳务收入

- ①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成

本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

25、政府补助的确认和计量

本集团的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。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

27、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产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；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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资

费用在租赁期内各个期间进行分摊,采用实际利率法计算确认当期的融资费用;或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时,能够取得出租人租赁内含利率的,采用租赁内含利率作为折现率;否则,采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的,采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

本集团作为出租人,在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;未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配;采用实际利率法计算确认当期的融资收入;或有租金在实际发生时计入当期损益。

28、终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:

- (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) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组,其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营,在当期财务报表中,将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的,自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权,且该子公司符合终止经营定义的,在合并利润表中列报相关终止经营损益。

29、主要会计政策和会计估计的变更

(1)会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司第九届董事会第十九次会议于 2019 年 12 月 24 日决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	0.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	0.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	979,067,593.19			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				979,067,593.19
其他应收款	1,633,872,220.26			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				1,633,872,220.26

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
一年内到期的非流动资产	0.00			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:				
可供出售金融资产(原准则)	0.00			
减: 转出至其他权益工具投资		0.00		
按新金融工具准则列示的余额				—
其他权益工具投资	—			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入		0.00		
重新计量: 按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				0.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	72,658,487.01			
重新计量: 预计信用损失准备				

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
按新金融工具准则列示的余额				72,658,487.01
其他应收款	6,936,208,371.29			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				6,936,208,371.29
一年内到期的非流动资产	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	0.00			
减：转出至其他权益工具投资		0.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		0.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				0.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	57,165,673.58			57,165,673.58
其他应收款减值准备	152,596,351.35			152,596,351.35
可供出售金融资产减值准备	13,200,000.00	-13,200,000.00		

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	5,437,461.79			5,437,461.79
其他应收款减值准备	89,339,734.73			89,339,734.73
可供出售金融资产减值准备	13,200,000.00	-13,200,000.00		

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收

益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

(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

本公司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公司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公司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。

本公司对前述判断、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，本公司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) 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 金融资产减值

本公司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，本公司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

本公司根据存货会计政策，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）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）长期资产减值准备

本公司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。本公司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。

本公司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，本公司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。

（6）折旧和摊销

本公司对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。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司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。

（7）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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司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。

（8）所得税

本公司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。

（9）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十一中披露。

（六）税项

1、主要税种及税率

（1）增值税销项税率为3%、5%、9%、10%、11%、13%、16%、17%，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《西藏自治区招商引资优惠政策若干规定（试行）》藏政发[2018]25 号文件规定，2018 年至 2021 年期间免征（还是减半）企业所得税中属于地方分享的部分，本集团注册在西藏的子公司实际所得税税率为 9%。

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。

在柬埔寨的房地产开发项目公司，可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费，包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额，除此之外，企业免于缴纳其他任何税费。子公司金边天鹅湾置业发展有限公司于 2016 年 2 月 26 日取得税务总局 6960 号包税审批文件，分八期缴纳 6,068,226,020 柬币。子公司寰宇国际进出口有限公司已于 2018 年 3 月 1 日取得柬埔寨税务总局 P08083-2017-17 号包税审批文件，分 24 期缴纳 48,107,473,272.00 柬币；按照批文时间汇率折算为 1200 万美金。子公司粤泰城有限公司于 2018 年 12 月 18 日取得柬埔寨税务总局识别号：L001-901800065 的包税批文。根据批准该公司采用一次性包税，商

定总额 12,000,000,000 柬币；分 48 期缴纳。折合美元约 300 万美元。

（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 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	579,651.74	1,443,079.13
银行存款	242,052,212.79	308,478,471.46
其他货币资金	140,550,224.41	81,362,143.23
合计	383,182,088.94	391,283,693.82
其中：存放在境外的款项总额	44,330,783.90	7,412,405.86

其中受限的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行按揭保证金	77,902,039.13	70,423,152.70
农民工工资保证金	561,474.04	559,769.46
贷款保证金（注）	672,904.49	662,960.09
其他保证金	61,413,806.75	9,716,260.98
合计	140,550,224.41	81,362,143.23

注：期末贷款保证金 672,904.49 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 17,317.63 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额
1年以内（含1年）	244,469,087.47
1年至2年（含2年）	112,277,055.42
2-3年（含3年）	94,736,922.50

账 龄	期末余额
3年以上	7,696,536.00
小 计	459,179,601.39
减：坏账准备	32,127,184.97
合 计	427,052,416.42

(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	0.09	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

(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	0.04	402,000.00	100	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,035,831,266.77	99.96	56,763,673.58	5.48	979,067,593.19
其中：					

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(%)	
组合 1	1,035,309,881.97	99.91	56,763,673.58	5.48	978,546,208.39
组合 2	521,384.80	0.05			521,384.80
合 计	1,036,233,266.77	——	57,165,673.58	——	979,067,593.19

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)	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
2-3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

(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)	820,599,043.29	41,029,952.15	5
1年至2年 (含2年)	204,318,885.02	14,302,321.95	7
2年至3年 (含3年)	8,430,933.10	843,093.31	10
3年以上	1,961,020.56	588,306.17	30
合计	1,035,309,881.97	56,763,673.58	5.48

(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	外币报表 折算影响	其他变动	
应 收 账	57,165,673.58	-24,498,503.92			188,790.31	-728,775.00	32,127,184.97

类 别	年初余额	本年变动金额				其他变动	年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	外币报表 折算影响		
款 坏 账 准备							
合 计	57,165,673.58	-24,498,503.92			188,790.31	-728,775.00	32,127,184.97

(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 178,134,805.92 元，占应收账期末余额合计数的比例为 38.79%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 13,612,206.46 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	期末余额		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）	337,758,243.84	20.93	1,130,180,653.08	76.56
1年至2年（含2年）	944,832,724.15	58.55	285,683,719.17	19.35
2年至3年（含3年）	275,570,333.28	17.08	5,077,393.02	0.34
3年以上	55,534,304.13	3.44	55,336,085.93	3.75
合 计	1,613,695,605.40	100	1,476,277,851.20	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 1,477,758,457.88 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 91.58%。

(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
香港祥发旅游贸易公司	湖湾小区项目款	866,844,862.00	项目尚未交割
束城泰集团有限公司	葵花酒店土地款	437,700,352.88	项目前期开发
郴州市国土资源局	土地款	104,000,000.00	土地尚未交付
合 计		1,408,545,214.88	

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	2,405,090,473.90	1,633,872,220.26
合 计	2,405,090,473.90	1,633,872,220.26

以下是与其他应收款有关的附注：

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	264,421,152.59
1年至2年（含2年）	347,363,144.81
2年至3年（含3年）	1,593,986,283.93
3年以上	484,145,916.92
小 计	2,689,916,498.25
减：坏账准备	284,826,024.35
合 计	2,405,090,473.90

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	2,347,639,000.62	1,407,529,459.72
代垫拆迁款	267,610,424.54	267,610,424.54
城改保证金	26,924,178.34	36,924,178.34
其他保证金及押金	40,677,067.84	69,357,867.11
备用金借支	7,065,826.91	5,046,641.90
小 计	2,689,916,498.25	1,786,468,571.61
减：坏账准备	284,826,024.35	152,596,351.35
合 计	2,405,090,473.90	1,633,872,220.26

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	100,798,901.30		51,797,450.05	152,596,351.35
2019 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	132,718,317.58		11,000.00	132,729,317.58
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-499,644.58			-499,644.58
2019 年 12 月 31 日余额	233,017,574.30		51,808,450.05	284,826,024.35

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	其他变动	
其他应收	152,596,351.35	132,729,317.58			9,247.94	-508,892.52	284,826,024.35
合 计	152,596,351.35	132,729,317.58			9,247.94	-508,892.52	284,826,024.35

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	1,061,975,986.79	1-3 年	39.48	106,194,929.94
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	578,373,072.86	1 年以内-3 年以上	21.50	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	431,051,603.55	1 年-3 年	16.02	33,313,509.42
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	9.95	
湛江海河投资有限公司	往来款	39,000,000.00	1 年以内	1.45	1,950,000.00
合计		2,378,011,087.74		88.40	203,319,745.24

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			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	87,080.00		87,080.00
库存商品	1,492,798.76		1,492,798.76	742,531.74		742,531.74
消耗性生物资产	4,361,778.11		4,361,778.11	5,051,638.66		5,051,638.66
开发产品	3,350,305,088.18	124,761,527.37	3,225,543,560.81	4,760,165,046.47	80,339,531.12	4,679,825,515.35

项目	期末余额			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
开发成本	6,832,253,614.70		6,832,253,614.70	9,188,353,595.65		9,188,353,595.65
拟开发产品				169,031,068.53		169,031,068.53
工程施工	30,157,267.23		30,157,267.23			
合计	10,218,614,857.31	124,761,527.37	10,093,853,329.94	14,123,430,961.05	80,339,531.12	14,043,091,429.93

(2) 存货具体明细如下:

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
磅湛项目一期	2019.1	2022.6	4.6 亿	169,031,068.53		
合计				169,031,068.53		

注: 磅湛项目一期于 2019 年 1 月正式开工, 转入开发成本科目披露。

B. 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	期末余额	跌价准备
安徽理工大学北校区项目	2017.1-	滚动开发、整体竣工预计 2022	40.16 亿	1,293,024,499.13		
横岗四联贤合旧村一期	2017.1	2020/12/1	96.8 亿	1,271,176,197.24		
安徽理工大学西校区项目	2018.1	2022.12	16.92 亿	435,205,899.11	544,778,289.14	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	11 亿	35,127,264.24	13,251,707.23	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
江门天鹅湾	2016.4	滚动开发 整体竣工预计 2020 年	9 亿	240,322,511.53	181,099,937.42	
兴南 F 组团	2011.5	-	0.08 亿	8,880,452.22	8,880,452.22	
北京虹湾国际中心项目	2013.5	-	18 亿	242,722,875.10	242,797,875.10	
雅鸣轩项目	2017.1	2021.1	10.47 亿	892,924,870.36	947,914,113.50	
夏茅地块				98,824,627.25	98,865,446.25	
天鹅湾二期	2015.9		21.87 亿	1,930,113,937.22	2,114,581,215.94	
嘉盛大厦	2015.6		13 亿	984,267,620.98		
西安城改项目				23,842,818.55	23,842,818.55	
悦泰金融中心	2018.3	2023.6	39 亿	1,001,752,800.47	1,262,006,934.61	
福嘉花园	2012.9	2020.12	6.4 亿	372,816,279.15	595,845,762.48	
白马天鹅湾	2011.9	2020.6	21.85 亿	177,416,368.55	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	178,725,118.50	250,344,030.74	
磅湛项目一期	2019.1	2022.12	4.6 亿		366,953,915.34	
其他				1,209,456.05	1,848,571.61	
合计				9,188,353,595.65	6,832,253,614.70	

注：嘉盛大厦项目已在报告期内整体转让，天鹅湾二期项目于 2020 年 1 月 8 日完成转让过户手续；本年处置子公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司和深圳市中浩丰投资发展有限公司股权，导致安徽理工大学北校区项目、横岗四联贤合旧村一期两个项目本期减少。

C. 开发产品

项目名称	竣工 时间	年初余额	本期增加	本期减少	其他减少	期末余额	跌价准备
三门峡天鹅湾	滚动 开发	265,100,109.06	149,048,673.49	240,114,262.24		174,034,520.31	2,771,580.24
新南.翠园.新中	2004.12	3,230,791.07		134,970.84		3,095,820.23	
南苑商城	2004.12	11,139,418.63	-	-		11,139,418.63	
江华小区	2003.11	1,831,511.22		1,537,548.00		293,963.22	
兴南小区	2009.05	31,599,843.66		10,982,057.23		20,617,786.43	4,806,016.72
江海花园	2007.12	10,422,820.85		3,600,350.18		6,822,470.67	
江门天鹅湾	滚动 开发	261,790,835.79	112,936,188.24	121,892,798.67		252,834,225.36	32,457,347.61
云景	2015.12	37,707,871.89		10,149,358.22		27,558,513.67	2,571,023.27
益丰花园	2014.12	52,105,307.66				52,105,307.66	
荣庆大厦	2001.05	187,334.18				187,334.18	
EastView Residences	2018.12	85,873,772.01		72,608,209.18		13,265,562.83	
高壁综合大市场	2017.6	1,799,290,629.65		408,102,943.73		1,391,187,685.92	22,151,475.26
白马天鹅湾	2017.12	255,154,448.76	10,766,888.07	40,987,953.07		224,933,383.76	60,004,084.27
香江花园 1 期	2011.4	8,211,983.79	312,622.08	7,844,564.39		680,041.48	
香江花园 2 期	2018.6	15,576,368.97	10,337,645.53	23,856,760.34		2,057,254.16	
香江花园 3 期	滚动 开发	290,145.22	15,583,237.04	15,873,382.26		0.00	
金边天鹅湾	2017. 3	5,233,605.91		1,226,819.80		4,006,786.11	
亿城花园	2014.12	589,363,951.49	265,505.57	51,507,137.36		538,122,319.70	
东华荣廷府	2020.12	565,159,140.14	60,772,215.16	51,162,633.82		574,768,721.48	
公园天鹅湾	2018.12	31,470,306.28			31,470,306.28	-	
滨江花园	2018.12	729,424,850.243		676,830,877.86		52,593,972.38	
合计		4,760,165,046.47	360,022,975.18	1,738,412,627.19	31,470,306.28	3,350,305,088.18	124,761,527.37

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	80,339,531.12	54,680,321.04			10,258,324.79		124,761,527.37
合 计	80,339,531.12	54,680,321.04			10,258,324.79		124,761,527.37

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 1,275,923,997.32 元。

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付利息		3,300,000.00
预缴税金	176,437,387.80	25,420,883.97
合计	176,437,387.80	28,720,883.97

7、长期股权投资

被投资单位	— 期末余额			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
一、合营企业						
广州市东山投资	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	23,800,000.00	
公司						
深圳市大新佳	236,370,449.98		236,370,449.98			
业投资发展有						
限公司						
二、联营企业						
云南沿边跨境	1,956,459.08		1,956,459.08	1,955,971.22		1,955,971.22
股权投资基金						
管理有限公司						
淮南恒升天鹅	10,988,635.17		10,988,635.17			
湾置业有限公司						
司						
合计	273,115,544.23	23,800,000.00	249,315,544.23	25,755,971.22	23,800,000.00	1,955,971.22

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他
一、合营企业								
广州市东山投资 公司								
深圳市大新佳业 投资发展有限公 司			-664,719.81					237,035,169.79
二、联营企业								
云南沿边跨境股 权投资基金管理 有限公司			487.86					
淮南恒升天鹅湾 置业有限公司			-439,796.70					11,428,431.87
合计			-1,104,028.65					248,463,601.66

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。

报告期内，深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司其他增加系其丧失控制权后本公司持有其剩余股权改按权益法持续计算增加的长期股权投资金额。

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. 期初余额	790,843,356.00	790,843,356.00
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	790,843,356.00	790,843,356.00
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	100,630,553.03	100,630,553.03
2. 本期增加金额	25,905,826.12	25,905,826.12
(1) 计提或摊销	25,905,826.12	25,905,826.12
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	126,536,379.15	126,536,379.15
三、账面价值		
1. 期末账面价值	664,306,976.85	664,306,976.85
2. 期初账面价值	690,212,802.97	690,212,802.97

(4) 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	5,343,244.21	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	195,476,735.39	217,301,452.45
固定资产清理		
合 计	195,476,735.39	217,301,452.45

(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. 期初余额	187,758,507.88	48,861,664.76	51,844,759.78	30,045,416.78	318,510,349.20
2. 本期增加金额	-	1,038,681.00	263,140.94	2,545,605.95	3,847,427.89
(1) 购置		1,038,681.00	263,140.94	2,545,605.95	3,847,427.89
(2) 合并范围变 更增加					-
3. 本期减少金额	-	4,417,682.20	13,904,560.70	6,275,668.50	24,597,911.40
(1) 处置或报废		4,417,682.20	12,374,400.00	1,149,631.00	17,941,713.20
(2) 合并范围变 更减少			1,530,160.70	5,126,037.50	6,656,198.20
4. 期末余额	187,758,507.88	45,482,663.56	38,203,340.02	26,315,354.23	297,759,865.69
二、累计折旧					
1. 期初余额	36,657,579.32	14,185,800.21	31,272,161.14	19,093,356.08	101,208,896.75
2. 本期增加金额	5,842,322.27	4,502,414.41	3,614,137.10	3,473,319.64	17,432,193.42
(1) 计提	5,842,322.27	4,502,414.41	3,614,137.10	3,473,319.64	17,432,193.42
(2) 合并范围变 更增加					-
3. 本期减少金额	-	4,202,609.53	7,918,290.4	4,237,059.94	16,357,959.87
(1) 处置或报废	-	4,202,609.53	7,197,395.78	1,127,836.96	12,527,842.27
(2) 合并范围变 更减少	-	-	720,894.62	3,109,222.98	3,830,117.60
4. 期末余额	42,499,901.59	14,485,605.09	26,968,007.84	18,329,615.78	102,283,130.30
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额					-
3. 本期减少金额					-
4. 期末余额					-
四、账面价值					

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
1. 期末账面价值	145,258,606.29	30,997,058.47	11,235,332.18	7,985,738.45	195,476,735.39
2. 期初账面价值	151,100,928.56	34,675,864.55	20,572,598.64	10,952,060.70	217,301,452.45

(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	31,222,834.22	正在办理中

11、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	期末余额			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	转入长期待摊费用	合并范围变更减少额	期末余额	本期利息资本化率(%)
装修工程		1,927,640.86			1,927,640.86	
合计		1,927,640.86			1,927,640.86	

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. 期初余额	78,005,522.27	5,312,790.96	4,923,299.65	88,241,612.88

项目	探矿权	土地	软件	合计
2. 本期增加金额	-	-	792,986.00	792,986.00
(1) 购置	-	-	792,986.00	792,986.00
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 合并范围变更减少	-	-	-	-
(2) 转入项目开发成本	-	-	-	-
4. 期末余额	78,005,522.27	5,312,790.96	5,716,285.65	89,034,598.88
二、累计摊销				
1. 期初余额		1,579,453.37	2,012,307.21	3,591,760.58
2. 本期增加金额	-	132,819.72	889,819.27	1,022,638.99
(1) 摊销	-	132,819.72	889,819.27	1,022,638.99
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 合并范围变更减少	-	-	-	-
(2) 转入项目开发成本	-	-	-	-
4. 期末余额	-	1,712,273.09	2,902,126.48	4,614,399.57
三、减值准备				-
1. 期初余额	26,623,422.27	-	-	26,623,422.27
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
(2) 合并范围变更增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
4. 期末余额	26,623,422.27	-	-	26,623,422.27
四、账面价值				-
1. 期末账面价值	51,382,100.00	3,600,517.87	2,814,159.17	57,796,777.04
2. 期初账面价值	51,382,100.00	3,733,337.59	2,910,992.44	58,026,430.03

(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到期，延期申请手续正在办理之中。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68			22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44			1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70			251,406.70
深圳市大新佳业投资发展有限公司	21,441,276.57		21,441,276.57	
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	64,398,836.47		21,441,276.57	42,957,559.90

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州登奈仕贸易有限公司		1,434,458.10				1,434,458.10
合计	40,638,580.79	1,434,458.10				42,073,038.89

本集团商誉均为收购上述股权时形成，报告期内，公司处置了深圳市大新佳业投资发展有限公司部分股权，丧失了控制权，长期股权投资由成本法转权益法核算，对应商誉本期减少。

本集团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,将会确认相应的减值损失。根据减值测试结果,本报告期对广州登奈仕贸易有限公司商誉全额计提减值准备。

14、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
湖滨苑网球场	43,020.24		8,750.04	34,270.20
装修费	162,618,808.56	10,759,864.74	13,912,471.12	159,466,202.18
银行资质顾问费	13,110,999.73	5,580,115.93	3,764,500.70	14,926,614.96
其他	249,999.98	1,321,760.43	423,675.60	1,148,084.81
合计	176,022,828.51	17,661,741.10	18,109,397.46	175,575,172.15

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	期末余额		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	401,804,286.59	100,451,071.69	254,848,136.88	63,712,034.23
可抵扣亏损	148,009,002.07	37,002,250.52	308,695,610.90	77,173,902.73
未实现内部销售利润	34,840,992.88	8,710,248.22	39,611,096.79	9,902,774.20
预提费用	27,342,123.37	6,835,530.84	42,291,992.29	10,572,998.07
其他权益工具公允价值变动	13,200,000.00	3,300,000.00		
合计	625,196,404.91	156,299,101.27	645,446,836.86	161,361,709.23

(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	期末数	年初数
资产减值准备	90,333,872.37	98,876,841.44
可抵扣亏损	462,779,163.80	336,146,500.74
合计	553,113,036.17	435,023,342.18

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2019		21,531,162.80	
2020	5,223,297.52	14,430,975.25	
2021	30,349,688.47	38,069,948.27	
2022	47,129,031.97	54,058,201.41	
2023	155,198,238.98	176,351,342.77	
2024	160,249,652.27		
无期限	64,629,254.59	31,704,870.24	
合计	462,779,163.80	336,146,500.74	

16、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付购房款	27,455,999.96	
对合伙企业权益		984.31
合计	27,455,999.96	984.31

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、（一）货币资金”及“（十三）、承诺及或有事项”。

18、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	930,086,164.04	3,068,339,422.00
信用借款	90,000,000.00	130,395,755.17
保证借款		70,000,000.00
质押借款		451,000,000.00
合计	1,020,086,164.04	3,719,735,177.17

(2) 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 395,000,000.00 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	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率	期后解决情况
广州银行营 业管理部	160,000,000.00	8.50%/年	2019/12/22	逾期利率: 12.75%/年	
大连伟宁投 资有限公司	180,000,000.00	14%/年	2019/8/20	逾期利率: 17.5%/年	已于 2020 年 1 月 7 日被信达资产 收购
合 计	340,000,000.00				

19、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	141,208,032.65	44,205,989.25
银行承兑汇票		
合 计	141,208,032.65	44,205,989.25

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)	757,657,602.75	1,497,386,400.28
1年至2年(含2年)	390,686,843.66	478,895,606.43
2年至3年(含3年)	178,678,576.18	23,192,724.95
3年以上	27,759,204.25	27,972,511.63
合 计	1,354,782,226.84	2,027,447,243.29

(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	37,784,578.37	工程尾款及质保金
中国建筑第四工程局有限公司	28,988,403.13	工程尾款及质保金

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	37,784,578.37	工程尾款及质保金
SOK HANG	10,464,300.00	包税服务费尾款
中建四局第六建筑工程有限公司	8,540,337.97	工程尾款
广东立新通信有限公司	5,000,000.00	拆迁补偿尾款
合 计	90,777,619.47	——

21、预收账款

(1) 预收账款列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款	417,930,930.39	806,577,822.84
其他预收款项	113,273,488.27	108,276,627.20
合计	531,204,418.66	914,854,450.04

(2) 期末预收房款明细

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡天鹅湾	4,363,844.00	28,750,583.00	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	82.31%
江海花园	17,794,615.00		已竣工	96%
江门天鹅湾	45,403,207.00	20,777,157.00	滚动开发、整体竣工预计 2019 年	85%
云景	10,841,885.00		已竣工	98%
香江花园	3,005,895.60	35,803,750.10	已竣工	99.57%
亿城花园	3,260,000.00	5,190,000.00	已竣工	36.15%
白马天鹅湾	11,218,877.00	39,252,108.96	已竣工	84.53%
滨江花园	25,717,428.31	76,699,647.63	2018.12	96.66%
East View Residences	3,456,268.58	688,804.48	已竣工	100%
金边天鹅湾	1,096,121.47	27,452.80	已竣工	99.98%
公园天鹅湾(北校		187,248,575.00	滚动开发、整体竣工预计	-

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
区)			2021 年	
高壁综合大市场	49,213,251.37	23,925,200.48	已竣工	62%
嘉盛大厦		218,805,196.00	-	-
天鹅湾二期		81,880,165.00	-	-
逸园(南区)	59,048,252.30	19,757,031.73	1-4#楼预计竣工 2021.3	35.00%
磅湛天鹅湾	1,141,487.70			
安徽理工大学西	144,536,310.00			71.00%
校区项目				
广州地区其他项目	37,833,487.06	67,772,150.66	已竣工	-
合 计	417,930,930.39	806,577,822.84		

22、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	期末余额
一、短期薪酬	18,625,128.96	178,230,130.10	181,773,985.56	15,081,273.50
二、离职后福利—设定提存计划	61,314.64	6,583,036.71	6,622,498.77	21,852.58
三、辞退福利		1,433,735.32	1,427,735.32	6,000.00
合计	18,686,443.60	186,246,902.13	189,824,219.65	15,109,126.08

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,844,212.11	154,186,102.98	158,174,631.43	13,855,683.66
2、职工福利费		13,810,243.75	13,597,518.15	212,725.60
3、社会保险费	9,483.99	4,551,266.44	4,537,785.09	22,965.34
其中：医疗保险费	8,764.70	3,601,937.85	3,588,603.26	22,099.29
工伤保险费	50.00	651,151.49	650,986.13	215.36
生育保险费	669.29	298,177.10	298,195.70	650.69
4、住房公积金	416,521.13	5,324,702.60	5,124,095.95	617,127.78

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费	354,911.73	357,814.33	339,954.94	372,771.12
合计	18,625,128.96	178,230,130.10	181,773,985.56	15,081,273.50

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	60,484.84	6,366,517.18	6,405,509.73	21,492.29
2、失业保险费	829.80	216,519.53	216,989.04	360.29
合计	61,314.64	6,583,036.71	6,622,498.77	21,852.58

(4) 辞退福利

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为1,433,735.32元，期末应付未付金额为6,000.00元。

23、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	151,603,929.63	140,863,013.01
营业税	10,265,809.83	11,025,613.33
企业所得税	406,901,259.59	313,148,172.14
个人所得税	6,863,158.99	4,375,968.98
城市维护建设税	10,995,378.96	9,427,582.08
土地增值税	117,485,115.50	98,272,362.25
教育费附加	4,841,484.67	4,376,874.13
堤防费	1,038,336.24	806,061.14
地方教育附加	3,022,653.52	2,820,555.23
房产税	2,242,184.57	2,405,751.82
土地使用税	1,226,054.18	2,093,935.76
其他	206,593.57	373,185.04
合计	716,691,959.25	589,989,074.91

24、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	264,414,340.51	300,031,562.83
应付股利	958,419.70	11,927,952.22
其他应付款	3,654,350,698.98	870,206,646.86
合 计	3,919,723,459.19	1,182,166,161.91

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
长期借款利息	147,553,483.38	88,174,262.35
短期借款利息	116,860,857.13	211,857,300.48
合 计	264,414,340.51	300,031,562.83

本期末已逾期未偿还的应付利息总额为 114,887,784.84 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	期后解决情况
华鑫国际信托有限公司	短期借款利息	9,633,333.33	截至报告披露日已偿还 200 万元
大连伟宁投资有限公司	短期借款利息	11,112,500.00	2020.1.7 该笔债务本金及 利息由信达资产收购
华信信托股份有限公司	长期借款利息	58,484,222.23	2020.1.7 该笔债务本金及 利息由信达资产收购
中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司	长期借款利息	20,570,660.63	2020.1.7 该笔债务本金及 利息由信达资产收购
合 计		99,800,716.19	

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	958,419.70	11,927,952.22
合 计	958,419.70	11,927,952.22

(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	20,763,676.95	21,293,486.93
往来款项	3,296,080,787.24	686,240,276.59
代收代付	32,935,251.12	33,752,455.77
购房意向金	302,032,311.33	123,763,319.29
其他	2,538,672.34	5,157,108.28
合 计	3,654,350,698.98	870,206,646.86

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
海南白马控股有限公司	49,671,800.00	往来款
孙鹏	47,313,933.69	股权投资款，项目未交割
合 计	96,985,733.69	——

25、一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	786,069,602.67	2,972,600,710.88
合 计	786,069,602.67	2,972,600,710.88

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 779,999,925.00 元，其中重要的已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

贷款单位	期末余额	借款年 利率	逾期时间	逾期利率	期后解决情况
华信信托股份有限 公司	524,000,000.00	14.00%	2019/7/26	17.50%	2020.1.7 被信达 资产收购
中国长城资产管理 股份有限公司广东 省分公司	255,999,925.00	4.75%	2018/9/7	7.125%	2020.1.7 被信达 资产收购
合 计	779,999,925.00				

26、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
拆迁补偿款	2,675,314.64	2,675,314.64
1年以内车位融资款	757,535.09	
合计	3,432,849.73	2,675,314.64

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。

27、长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款		147,400,000.00
抵押借款	1,471,691,797.69	1,328,297,520.93
保证借款		209,999,194.84
合计	1,471,691,797.69	1,685,696,715.77

28、长期应付款

科目	期末余额	年初余额
售后回租长期应付款	309,946,297.97	294,382,143.28
合计	309,946,297.97	294,382,143.28

29、股本

单位：股

项目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,536,247,870.00						2,536,247,870.00

30、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			2,023,644,420.75
其他资本公积	69,286,519.23	2,855,372.06		72,141,891.29
合计	2,092,930,939.98	2,855,372.06		2,095,786,312.04

注：本年未丧失控制权情况下处置淮南粤泰天鹅湾置业有限公司部分股权，处置损益2,440,264.94元计入其他资本公积；本年收购湖南华泰嘉德商业管理有限公司、湖南粤泰城市运营有限公司等公司少数股东股权增加其他资本公积合计415,107.12元。

31、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		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	20,270,157.42	16,659,313.46			16,365,010.01	294,303.45	36,635,167.43
合计	20,270,157.42	16,659,313.46			16,365,010.01	294,303.45	36,635,167.43

32、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	203,709,581.81	34,499,012.98	2,037,369.96	236,171,224.83
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
合计	224,010,463.50	34,499,012.98	2,037,369.96	256,472,106.52

注：报告期内，公司处置深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司部分股权后丧失控制权，剩余股权改按权益法并追溯调整期初留存收益，相应减少盈余公积 2,037,369.96 元。

33、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	1,005,910,515.12	—
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	2,037,369.96	—
调整后年初未分配利润	1,007,947,885.08	—
加：本年归属于母公司所有者的净利润	179,962,457.49	—
减：提取法定盈余公积	34,499,012.98	母公司净利润 10%
应付普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	1,153,411,329.59	

报告期内，公司处置深圳市大新佳业投资发展有限公司、淮南恒升天鹅湾置业有限公司部分股权后丧失控制权，剩余股权改按权益法并追溯调整期初留存收益，相应增加期初未分配利润 2,037,369.96 元。

34、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,580,071,782.83	2,965,068,292.63	3,272,332,936.63	2,255,846,903.71
其他业务	3,945,118.56	48,927.35	3,171,196.41	49,043.00
合计	4,584,016,901.39	2,965,117,219.98	3,275,504,133.04	2,255,895,946.71

35、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	15,843,131.52	9,534,398.93
教育费附加	6,613,071.19	4,401,787.75

项 目	本期发生额	上期发生额
地方教育费附加	4,297,859.27	2,937,005.05
土地增值税	304,155,910.73	100,668,086.70
土地使用税	6,738,607.59	6,189,421.18
房产税	5,273,095.25	5,497,075.02
印花税	4,306,585.27	1,511,523.43
水利基金	410,256.62	433,229.04
其他税金	3,029,688.10	263,971.81
合 计	350,668,205.54	131,436,498.91

36、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬	28,568,936.62	23,595,685.83
广告宣传费	23,928,875.97	25,209,723.33
办公费	2,526,588.39	2,810,874.95
销售佣金	77,809,782.65	82,906,694.21
酒店能源费用	3,513,157.30	4,119,871.03
其他	12,714,457.98	10,137,019.51
合 计	149,061,798.91	148,779,868.86

37、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
薪酬	103,093,242.02	114,808,855.31
聘请中介机构费用	57,480,322.20	25,304,332.90
水电租金物业	35,556,938.50	22,802,562.59
折旧摊销	24,275,668.81	24,176,913.18
业务招待费	14,490,071.24	20,185,448.81
办公费用	8,211,634.20	8,904,663.73
差旅费	8,414,317.69	12,243,052.40

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	10,090,232.03	12,809,217.66
合 计	261,612,426.69	241,235,046.58

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	448,254,423.83	290,101,900.40
减：利息收入	2,380,410.66	11,109,692.19
汇兑损失	26,779.88	3,094,980.42
其他	5,436,868.88	4,447,569.52
合计	451,337,661.93	286,534,758.15

39、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助		139,989.90	
代扣个人所得税手续费返回	30,094.20	46,449.73	
合计	30,094.20	186,439.63	

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
益丰项目		139,989.90	与收益相关
合计	0.00	139,989.90	

40、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,763,687.99	-350,789.56
处置长期股权投资损益（损失“-”）	39,257,501.92	300,894,312.95
合计	37,493,813.93	300,543,523.39

41、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	24,498,503.92	——
其他应收款减值损失	-132,729,317.58	——
合 计	-108,230,813.66	——

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

42、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-53,949,119.97
存货跌价损失	-54,680,321.04	-77,816,885.45
无形资产减值损失		-26,623,422.27
商誉减值准备	-1,434,458.10	-38,951,088.65
合计	-56,114,779.14	-197,340,516.34

43、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“-”）	-1,996,077.52	-12,442.95	-1,996,077.52
合 计	-1,996,077.52	-12,442.95	-1,996,077.52

44、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	56,170.50	361,597.46	56,170.50
罚款赔款违约金收入	1,193,366.84	2,271,349.12	1,193,366.84
无需支付的款项	1,694,096.21	2,806,696.90	1,694,096.21
其他	926,447.11	1,329,794.21	926,447.11
合计	3,870,080.66	6,769,437.69	3,870,080.66

(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	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
广州市越秀区商务局促进优质企业发展扶持资金		150,000.00	与收益相关
其他	56,170.50	211,597.46	与收益相关
合计	56,170.50	361,597.46	

45、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	656,290.53	381,720.81	656,290.53
罚款及滞纳金	19,804,589.86	6,593,605.25	19,804,589.86
赔偿金及违约金	2,330,960.93	22,455,036.19	2,330,960.93
非流动资产毁损报废损失	203,993.57	68,131.42	203,993.57
其他	613,987.41	2,020,118.03	613,987.41
合计	23,609,822.30	31,518,611.70	23,609,822.30

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	157,998,459.61	120,284,694.12
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	3,861,166.66	-73,803,564.59
所得税费用	161,859,626.27	46,481,129.53

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	257,662,084.51
按法定税率计算的所得税费用	64,415,521.07
子公司适用不同税率的影响	41,265,612.63
调整以前期间所得税影响	
非应税收入的影响	-820,784.04

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,408,887.69
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	51,312,989.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,722,600.09
所得税费用	161,859,626.27

47、其他综合收益的税后净额

详见附注（七）31。

48、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	本期发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	179,962,457.49	289,967,895.47
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）	0.07	0.11

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	本期发生额	上期发生额
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。

49、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	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	640,103,663.75	1,496,356,416.34
其中:		
往来款项	584,943,524.59	1,392,200,973.42
押金保证金	10,450,636.90	80,820,537.38
其他	44,709,502.26	23,334,905.54

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	865,904,875.94	759,327,480.10
其中:		
往来款项	526,351,578.97	425,329,355.08
付现费用	248,480,922.05	236,418,086.52
押金保证金	388,989.35	11,873,337.32
其他	90,683,385.57	85,706,701.18

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与投资活动有关的现金	0	202,607,669.33
其中:		
非同一控制合并支付现金对价与合并日子公司现金差额		114,854.00
项目处置收到的现金		202,492,815.33

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与投资活动有关的现金	175,001,486.01	220,395,601.57
其中:		
处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额	175,001,486.01	220,395,601.57

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	17,380,355.55	
其中：		
贷款保证金退回	17,380,355.55	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	21,640,320.45	34,882,143.23
其中：		
收购少数股权支付款项	500,000.00	
贷款保证金	9,944.40	14,903,997.44
冻结款项	13,556,864.20	457,656.80
财务顾问咨询费	7,573,511.85	19,520,488.99

50、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	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	95,802,458.24	243,768,714.02
加：资产减值准备	56,114,779.14	197,340,516.34
信用减值损失	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	43,338,019.54	45,257,154.64
无形资产摊销	1,022,638.99	831,708.79
长期待摊费用摊销	18,109,397.46	10,868,894.92
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）		80,574.37
	1,996,077.52	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	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）	448,281,203.71	293,196,880.82

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“—”号填列）	-37,493,813.93	-300,543,523.39
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	3,861,166.66	-73,803,564.59
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）	1,639,295,449.06	-433,261,639.60
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-826,251,759.80	-629,317,093.95
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,349,944,334.95	1,576,528,884.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	202,566,088.87	930,947,506.47
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	242,631,864.53	309,921,550.59
减：现金的期初余额	309,921,550.59	371,637,618.87
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	-67,289,686.06	-61,716,068.28

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	175,001,486.01
处置子公司收到的现金净额	-175,001,486.01

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	242,631,864.53	309,921,550.59
其中：库存现金	579,651.74	1,443,079.13

项目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	242,052,212.79	308,478,471.46
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	242,631,864.53	309,921,550.59
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		

51、外币项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	6,309,346.35	6.9762	44,015,262.01
港元	352,223.59	0.8958	315,521.89
应收账款			
其中：美元	19,008,093.25	6.9762	132,604,260.13
其他应收款			
其中：美元	436,084.47	6.9762	3,042,212.48
港元	1,045,620.74	0.8958	936,667.05
短期借款			
其中：美元	18,330,000.00	6.9762	127,873,746.00
应付账款			
其中：美元	9,341,899.45	6.9762	65,170,958.94
应付利息			
其中：美元	14,000.00	6.9762	97,666.80
其他应付款			
其中：美元	16,776,034.62	6.9762	117,032,972.71
港元	1,310,007.25	0.8958	1,173,504.49
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	139,244.48	6.9762	971,397.34

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
长期借款			
其中：美元	314,321.75	6.9762	2,192,771.39

(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
金边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
寰宇国际进出口有限公司	柬埔寨	美元	经营活动主要以美元计价
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
粤泰城有限公司	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		
	淮南恒升天鹅湾置业有 限公司	深圳市大新佳业投资 发展有限公司	深圳市中浩丰投资发 展有限公司
股权处置价款	70,400,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00
股权处置比例（%）	80%	10%	20%
股权处置方式	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2019年8月	2019年8月	2019年6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	21,600,488.45	2,592,966.04	15,064,169.17

项目	处置子公司名称		
	淮南恒升天鹅湾置业有 限公司	深圳市大新佳业投资 发展有限公司	深圳市中浩丰投资发 展有限公司
丧失控制权之日剩余股权的比 例	20%	50%	80%
丧失控制权之日剩余股权的账 面价值	57,142,159.36	438,334,878.62	424,679,154.14
丧失控制权之日剩余股权的公 允价值	57,142,159.36	438,334,878.62	424,679,154.14
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	-	-	-

4、其他合并报表范围变更

(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
郴州嘉德置业有限公司	2019年7月	-1,796.74	-1,796.74

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列示。

(2) 注销的公司

子公司沈阳粤泰置业有限公司、江门市古斗园林工程有限公司及江门市古斗装饰工程有限公司已于 2019 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
信宜市东信贸易服务有限公司	信宜	信宜	服务	100		100	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
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

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		
司							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
司							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公司	郴州	郴州	房地产开发		55	55	非同一控制
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
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

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		
广州广心益贸易有限公司	广州	广州	贸易		100	100	合并设立
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
金边天鹅湾置业发展有限公司[注 2]	金边	金边	房地产开发		98	98	同一控制企业合并
寰宇国际进出口有限公司[注 2]	金边	金边	房地产开发		98	98	同一控制企业合并
粤泰城有限公司	金边	金边	房地产开发		98	98	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

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		
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	100	设立
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
北京粤泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		60	60	设立
广州粤泰健康产业发展有	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		
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
广州泰德置业有限公司	广州	广州	房地产开发		60	60	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	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

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。

注 2：公司全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“粤泰置业”）收购关金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾公司”）45%的股权及 53%的收益权，以及寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）49%的股权 49%的收益权。金边天鹅湾公司及寰宇国际公司在柬埔寨当地公司登记管理部门按以上股权及收益权比例完成变更及公司章程修改，同时两公司全部董事全部由粤泰置业提名的人员委任、公司实际经营权由粤泰置业拥有。公司分别按在两公司的权益比例 98%、98%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%	-556,248.63		87,001,429.97

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责任公司	45%	-34,851,052.13		218,218,251.50

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

A、期末数/本期数

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责任公司
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
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

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责任公司
流动资产	511,045,104.99	2,055,466,916.52
非流动资产		5,714,365.95
资产合计	511,045,104.99	2,061,181,282.47
流动负债	219,186,176.35	1,287,474,686.98
非流动负债		209,999,194.84
负债合计	219,186,176.35	1,497,473,881.82
营业收入	2,255,256.06	533,428,368.65
净利润	763,763.56	3,588,569.41

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	763,763.56	3,588,569.41
经营活动现金流量	240,569.09	35,127,687.31

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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	117,908,538.92	——
其中：现金和现金等价物	8,495.85	——
非流动资产	337,759,759.09	——
资产合计	455,668,298.01	——
流动负债	18,662,859.01	——
非流动负债		
负债合计	18,662,859.01	——

项目	深圳市大新佳业投资发展有限公司	
	期末余额/本期发生额	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	437,005,439.00	——
按持股比例计算的净资产份额	218,502,719.50	——
调整事项：		
其中：购买产生的商誉	17,867,730.48	——
对合营企业权益投资的账面价值	236,370,449.98	——
营业收入		——
财务费用	-55,620.48	——
所得税费用		——
净利润	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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	9,603,022.86	9,598,144.23
其中：现金和现金等价物	586,422.86	588,144.23
非流动资产	20,000.00	20,000.00
资产合计	9,623,022.86	9,618,144.23
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	
	期末余额/本期发生额	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	9,559,712.18
按持股比例计算的净资产份额	956,459.08	955,971.22
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	1,955,971.22
营业收入		
财务费用	-17,706.43	-19,229.22
所得税费用		
净利润	4,878.63	-127,062.10
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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	2,094,811,016.16	—
其中：现金和现金等价物	180,937,303.23	—
非流动资产	9,588,472.73	—
资产合计	2,104,399,488.89	—
流动负债	2,049,456,313.05	—
非流动负债		

项目	淮南恒升天鹅湾置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
负债合计	2,049,456,313.05	—
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	54,943,175.84	—
按持股比例计算的净资产份额	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	10,988,635.17	—
营业收入		—
财务费用	-448,906.03	—
所得税费用	-1,924,453.69	—
净利润	-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38.79%(上年末为29.37%)，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	期末余额（元）			
	1年以内	1-3年（含3年）	3年以上	合计
长期借款（含利息）	375,901,103.40	1,256,018,480.82	208,187,894.23	1,840,107,478.45
长期应付款（含利息）	34,903,016.96	336,271,694.26	39,519,735.94	410,694,447.16
合计	410,804,120.36	1,592,290,175.08	247,707,630.17	2,250,801,925.61

项目	期初余额（元）			
	1年以内	1-3年（含3年）	3年以上	合计
长期借款（含利息）	214,577,521.01	1,487,911,219.18	500,428,783.78	2,202,917,523.97
长期应付款（含利息）	229,739,428.30	65,523,559.95	42,852,104.93	338,115,093.18
合计	444,316,949.31	1,553,434,779.13	543,280,888.71	2,541,032,617.15

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十三）2的披露。

3、市场风险

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

A、汇率风险

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

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

项目	本期		上年	
	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%	6,683,888.93	6,683,888.93	2,810,591.17	2,810,591.17
人民币对美元贬值 5%	-6,683,888.93	-6,683,888.93	-2,810,591.17	-2,810,591.17
人民币对港元升值 5%	-3,934.22	-3,934.22	-49,067.74	-49,067.74
人民币对港元贬值 5%	3,934.22	3,934.22	49,067.74	49,067.74

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2019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 255,999,924.95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2,559,999.25元（2018年为3,032,299.25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2019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
海南粤泰物业服务有限公司	同一最终控制人
東城泰集团有限公司	同一最终控制人
广州市粤泰物业服务有限公司	同一最终控制人
江门市粤泰物业服务有限公司	同一最终控制人
鑫源矿业有限公司	同一最终控制人

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
茶陵明大矿业投资有限责任公司	同一最终控制人
西藏東城泰园林有限公司	同一最终控制人
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	联营企业
深圳市中浩丰投资发展有限公司	合营企业
深圳市大新佳业投资发展有限公司	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
谭建国	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	本期发生额	上期发生额
广州豪城房产开发有限公司	销售苗木		495,924.00
广州豪城房产开发有限公司	工程收入		37,188.35
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	工程收入	280,175.09	247,572.82
广州市荔港南湾房地产开发有限公司	销售苗木		41,306.00
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	工程收入	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	
广州粤泰控股集团有限公司	销售苗木	37,572.00	

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江门市粤泰物业服务有限公司	物业管理费	651,261.48	235,773.55
海南粤泰物业服务有限公司	物业管理费	2,639,930.38	3,736,514.69

(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	
		本期数	上期数
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	255,999,925.00	2015/8/24	2020/1/7	否
广州粤泰集团股份有限公司	江门市粤泰房地产开发有限公司	249,420,000.00	2018/4/3	2022/9/30	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	12,000,000.00	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	62,212,418.04	2018/3/2	2021/2/20	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	62,104,167.00	2018/12/12	2022/9/30	否
金边天鹅湾置业发展有限公司、柬埔寨集团有限公司	寰宇国际进出口有限公司	8,980,000 美元	2019/10/1	2020/10/1	否
金边天鹅湾置业发展有限公司、柬埔寨集团有限公司	寰宇国际进出口有限公司	8,000,000 美元	2019/8/22	2020/8/24	否
寰宇国际进出口有限公司	粤泰城有限公司	40,000,000 美元	注 1		

注 1：寰宇国际进出口有限公司为粤泰城有限公司之粤泰逸园项目向柬埔寨经济和财政部提供担保 4000 万美元。

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	255,999,925.00	2015/9/15	2020/1/7	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
广州普联房地产开发 有限公司、杨树 坪、谭建国	广东省富银建筑工程 有限公司	62,212,418.04	2018/3/2	2021/2/20	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	257,784,911.60	2018/1/5	2020/1/7	否
广州粤泰控股集团 有限公司、杨树坪、 林丽娜	广州粤泰集团股份有 限公司	15,787,559.64	2016/5/20	2022/9/30	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	565,629,300.00	2016/11/15	2022/9/30	否
杨树坪	广东省富银建筑工程 有限公司	62,104,167.00	2018/12/12	2022/9/30	否
杨树坪	江门市粤泰房地产开 发有限公司	249,420,000.00	2018/4/3	2022/9/30	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	2020/4/18	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	101,100,000.00	2018/2/6	2021/2/6	否
杨树坪	广州粤泰集团股份有 限公司	160,000,000.00	2017/12/19	2019/12/22	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	180,000,000.00	2017/10/24	2020/1/7	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	524,000,000.00			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	广州粤泰集团股份有 限公司	36,980,000.00	2018/7/26	2020/1/7	否
			2018/9/3	2022/9/30	

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
旭城实业发展有限 公司、杨树坪 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	2022/9/30	否
杨树坪、杨硕	金边天鹅湾置业发展 有限公司	1,350,000 美元	2019/9/30	2020/9/28	否
杨树坪、杨硕	寰宇国际进出口有限 公司	8,980,000.00 美元	2019/10/1	2020/10/1	否
杨树坪、杨硕	寰宇国际进出口有限 公司	8,000,000.00 美元	2019/8/22	2020/8/24	否

(4) 购买资产与股权情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
東城泰集团有限公司	土地使用权		200 万美元

(5) 出售资产与股权情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州粤城泰矿业投资有 限公司	茶陵县明大矿业投资有限责任 公司 65%股权		20,873,900.00

(6) 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	908.84 万元	849.46 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	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账	广州市粤泰物业服	17,340.00			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
款	务有限公司				
应收账	淮南恒升天鹅湾置	4,137,345.47	210,244.50		
款	业有限公司				
应收账	广州市荔港南湾房	296,985.60		45,500.80	
款	地产开发有限公司				
应收账	广州豪城房产开发	80,000.00		475,884.00	
款	有限公司				
预付账	東城泰集团有限公	437,700,352.87		423,747,313.15	
款	司				
其他应	北京建贸永信玻璃	267,610,424.54		267,610,424.54	
收款	实业有限责任公司				
其他应	茶陵明大矿业投资			78,091,728.80	
收款	有限责任公司				
其他应	陕西中远医保产品	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
收款	物流配送有限公司				
其他应	广州市东山投资公	228,967.00	228,967.00	228,967.00	228,967.00
收款	司				
其他应	淮南恒升天鹅湾置	431,051,603.55	33,313,509.42		
收款	业有限公司				
其他应	深圳市中浩丰投资	578,373,072.86	61,861,305.88		
收款	发展有限公司				

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	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	571,078.90
应付账款	广州粤泰物业管理有限公司	340,000.00	340,000.00
其他应付款	北京博成房地产有限公司	19,833.84	194,817.69
其他应付款	广州粤泰控股集团有限公司	4,519,149.08	2,351,303.33
其他应付款	西藏東城泰园林有限公司	1,997,145.63	

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
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	深圳市大新佳业投资发展有限公司	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，按照上述许可证明明确的建筑规模，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。

(3) 公司第二期员工持股计划（草案）分别经第八届董事会第六十四次会议、2017年第三次临时股东大会审议通过。本次员工持股计划筹集资金总额为人民币1.6亿元，2017年8月14日，公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同（以下称“信托合同”）及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币4亿元，包括优先信托计划资金人民币2.4亿元和次级信托计划资

金人民币 1.6 亿元。本次员工持股计划的存续期不超过 24 个月，自股东大会审议通过本次员工持股计划之日起计算。本产品计划存续期内，优先级份额按照不超过预期年化收益率和实际存续天数优先获得收益，优先级份额的预期年化收益率以及全部费率（包括但不限于业绩报酬、保管费等）由资产管理协议进行约定。公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为产品计划承担补仓义务，并就优先级委托人委托资金本金及预期年化收益、劣后级委托人委托资金本金承担不可撤销的补偿责任。

（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，期末借款余额 18,000 万元。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 16,000 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 111-115 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，34 套物业合计评估值 35,482.84 万元。

c. 本公司向华鑫国际信托有限公司借款 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 49000 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，期末借款余额 56,562.93 万元。抵押物清单如下：公司开发的天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程，土地面积 10225.748 m²[粤（2016）广州不动产权第 00253778 号]，建筑工程规划许可证：建字第穗规建证[2014]969 号，评估值 142285.42 万元。

e. 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，期末借款余额 1,578.76 万元。抵押物清单如下：天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程（不动产权证书：粤 2016 广州市不动产权第 00253778；建设工程规划许可证：穗规建证（2014）969 号），土地面积 102258.748 平米及其上的所有在建工程，评估值 119450.66 万元。

f. 本公司向长城国兴金融租赁有限公司借款 29,000 万元，期末借款余额 25,778.49 万元，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。

g. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65,000 万元，期末借款余额 52,400 万元。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。

h. 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 17,317.63 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。

i. 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 10,110 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 83,729.89 m²，评估值 20,803.15 万元。

j. 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 15 日广州市

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

k. 本公司向广州市顺翱钧贸易有限公司借款 3,000 万元，2019 年 11 月 15 日广州市顺翱钧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 3,698 万元，抵押物清单如下：广州市越秀区中山四路大塘街 107-127 号地段、中山四路大塘街 261-235 号、大塘街 129-143 号地段土地使用权，土地面积 2,749.315 m²、3,287 m²。

l. 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，期末余额 24,942 万元。抵押物清单如下：江门市江海区南苑商城 1 幢首层等 37 套商铺；江海区天鹅湾爱琴苑 15、16、17、21 栋其中 16 套在建工程和爱琴苑 34、35、36 号其中 14 套在建工程；江海区天鹅湾绿岛苑其中 9 栋、10 栋、11 栋部分在建工程共 31 套和 12 至 33 号商住楼共 22 套在建工程；海南白马天鹅湾置业有限公司持有的住宿餐饮用地{产权证号：海口市国用（2011）第 004152 号，面积：61377.17 平方米}；淮南恒升天鹅湾置业有限公司名下位于田家庵区面积为 47,032.46 平方米国有建设用地使用权第二顺位抵押。

m. 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，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。

n. 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，期末余额 25,599.99 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5,057.55 平方米，评估价值 43,367 万元。

o. 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 62,212,418.04 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 12,327.492 万元。

p. 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，期末余额 62,104,166.66 元。抵押物清单如下：淮南恒升天鹅湾置业有限公司名下位于安徽省淮南市田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧的

面积为 47,032.46 m²国有建设用地使用权【土地使用权证号：皖（2017）淮南市不动产权地 0005552 号，证载土地使用权面积：62,799.65 m²】。

q. 本公司子公司金边天鹅湾粤泰置业有限公司向柬埔寨吴哥银行 Angkor Capital Specialized Bank 借款 135 万美元，抵押物：金边天鹅湾 eastone22 套公寓作为抵押担保。

r. 本公司子公司金边天鹅湾粤泰置业有限公司向中国银行（香港）有限公司金边分行 Bank of China(Hong Kong) Limited Phnom Penh Branch 借款 70 万美金，期末借款余额 453,566.23 美金，抵押物：金边天鹅湾 EAST ONE 8 套公寓地契抵押。

s. 本公司子公司寰宇国际进出口有限公司向金边商业银行 Phnom Penh Commercial Bank 借款 1,698 万美金，抵押物：寰宇国际土地诺罗敦地契号 12010110-0724，面积 4,747.74 平方米、柬城泰集团土地位于金边隆边区地契号 12020701-0189，面积 14,653 平方米和地契号 12020701-0195，面积 730 平方米以及金边天鹅湾有限公司以 EAST ONE 公寓 42 份地契作为抵押。

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，上述资产除位于白云区夏茅村畜牧场的国有建设用地使用权外，均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，上述资产已完成担保解除手续。

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，上述保证担保已解除，相关抵押资产正在办理解押手续。

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，正在办理资产解封及结案手续。

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，公司已就该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.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，公司已就该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。

H.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。

I.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。

J.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。

（十四）资产负债表日后事项

1、2020年3月27日，经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，同意公司为下属全资子公司富银建筑向广州农商银行申请续贷不超过人民币6,300万元提供1.3倍连带责任保证担保，即担保金额不超过人民币8,190万元。并同意公司控股子公司广州普联房地产开发有限公司以其持有的从化9套物业资产为本次借款提供抵押担保。

2、2020年4月15日，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司(以下简称“信达资产”)、广州远泰股权投资管理有限公司(以下简称“远泰投资”)、淮南恒升天鹅湾置业有限公司(以下简称“淮南恒升”)、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司(以下简称“淮南粤泰”)、广东省富银建筑工程有限公司(以下简称“富银建筑”)及江门市粤泰房地产开发有限公司(以下简称“江门市粤泰”)进行债务重组，并于2020年4月14日签署《债务重组合同》。按照《债务重组合同》安排，信达资产收购公司及公司参股公司淮南恒升、公司控股子公司淮南粤泰、公司全资子公司富银建筑、公司全资子公司江门市粤泰的部分债务合计为人民币892,941,026.30元，并由远泰投资承接，与信达资产进行债务重组。经2020年第四次临时股东大会审议通过，同意公司控股公司淮南粤泰和参股公司淮南恒升为上述重组后的债务提供连带责任保证担保，并同意以公司位于广州市越秀区中山四路261-235号、大塘街107-127号地段及129-143号地段房产项目为上述债务重组提供抵押担保。

3、2020年4月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司(以下简称“粤泰投资”)与海南运鸿房地产开发有限公司(以下简称“海南运鸿”)、海口泓轩企业管理有限责任公司(以下简称“海口泓轩”)及海南泓城房地产开发有限公司(目标公司)签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。粤泰投资拥有坐落于海南省海口市府城镇冯村土地，面积为111732.47 m²，土地证号海口市国用(2013)第006122号，项目名称为“湖湾小区”(以下简称“目标项目”)的全部权益。目前该项目暂在海南运鸿名下。现拟将目标项目过户登记至目标公司名下，同时海口泓轩受让目标公司50%股权后，海南粤泰投资有限公司、海口泓轩根据协议约定按照所持目标公司股权比例共同合作开发目标项目，各方在目标公司内根据本协议约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。海口泓轩因受让目标项目按股比应承担的合作对价暂定为55,820万元。

4、报告期内，香港粤泰置业投资有限公司、New City Decoration Engineering CO.,LTD 及粤泰城有限公司签署《股权及收益权转让协议》，根据众联评估出具的众联评报字【2019】第1336号《香港粤泰置业投资有限公司拟出售资产所涉及的粤泰城有限公司股东全部权益

价值评估项目的评估报告》，粤泰城股东全部权益评估值为-853,700.00 美元，对应 45%股权及另外的 53%收益权评估值为-836,626.00 美元。经交易双方协商，交易价格为 1 美元。同时广州粤泰集团股份有限公司、明竣建设工程有限公司及粤泰城有限公司签署了《担保解除协议》，解除公司为粤泰城所提供的担保责任。截至本报告披露日，粤泰城有限公司已完成股权交割手续。

5、2019 年 12 月 20 日，经公司第九届董事会第十九次会议审议，同意公司向关联方柬埔寨集团有限公司以 23,730,346.00 美元的价格出售公司下属全资子公司香港粤泰置业投资有限公司所持有的柬埔寨①寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际”）49%的股权及另外 49%的收益权、②金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）45%的股权及另外 53%的收益权。截至本报告披露日，寰宇国际进出口有限公司及金边天鹅湾置业发展有限公司已完成股权交割手续。

6、2019 年 6 月 25 日，经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过，公司与世茂房地产下属公司于 2019 年 6 月 8 日签署的《广州天鹅湾二期项目在建工程转让协议书》正式生效。公司与世茂房地产就天鹅湾二期项目的合作对价总计为 290,000.00 万元人民币。2020 年 1 月，广州天鹅湾二期项目已完成过户手续。

7、2020 年 6 月 18 日，经公司第九届董事会第二十七次会议审议，2019 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

本集团自 2018 年以来发生了多笔债务逾期，引发债权人向公司提起诉讼、仲裁等，对公司持续经营能力产生不利影响。2019 年，本集团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；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。

（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）	1,695,859.40
2年至3年（含3年）	75,883,217.60
小 计	77,579,077.00
减：坏账准备	7,673,114.73
合 计	69,905,962.27

（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					
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
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

（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					

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（%）	
应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	78,095,948.80	100	5,437,461.79	6.96	72,658,487.01
其中：		-			
账龄组合	78,095,948.80	100	5,437,461.79	6.96	72,658,487.01
合 计	78,095,948.80	——	5,437,461.79	——	72,658,487.01

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	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

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）	1,912,731.20	95,636.56	5
1年至2年（含2年）	75,883,217.60	5,311,825.23	7
2年至3年（含3年）	300,000.00	30,000.00	10
合计	78,095,948.80	5,437,461.79	6.96

(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	5,437,461.79	2,235,652.94				7,673,114.73

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	
合 计	5,437,461.79	2,235,652.94				7,673,114.73

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 2,235,652.94 元，本期无收回或转回坏账准备。

(5) 本报告期无核销应收账款情况。

(6) 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 77,579,077.00 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 7,673,114.73 元。

(7) 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	期末余额	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	7,929,097,409.76	6,936,208,371.29
合 计	8,479,097,409.76	7,486,208,371.29

以下是与其他应收款有关的附注：

(1) 应收股利：

项目	期末余额	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）	2,875,521,581.76
1年至2年（含2年）	1,446,515,484.92

账 龄	年末余额
2-3年（含3年）	3,088,228,793.83
3年以上	737,649,542.10
小 计	8,147,915,402.61
减：坏账准备	218,817,992.85
合 计	7,929,097,409.76

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	8,096,084,063.61	6,976,868,201.62
城改保证金	26,924,178.34	26,924,178.34
其他	24,907,160.66	21,755,726.06
小 计	8,147,915,402.61	7,025,548,106.02
减：坏账准备	218,817,992.85	89,339,734.73
合 计	7,929,097,409.76	6,936,208,371.29

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)	
2019年1月1日余额	75,622,550.30		13,717,184.43	89,339,734.73
2019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	129,478,258.12			129,478,258.12
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	205,100,808.42		13,717,184.43	218,817,992.85

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	89,339,734.73	129,478,258.12				218,817,992.85
合 计	89,339,734.73	129,478,258.12				218,817,992.85

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	1,477,433,630.74	1 年内至 3 年	18.13	106,194,929.94
淮南仁爱天鹅湾置业 有限公司	非关联方 往来	1,061,975,986.79	1-3 年	13.03	
海南白马天鹅湾置业 有限公司	子公司往 来	748,428,224.46	1 年以内	9.19	
江门市悦泰置业有限 公司	子公司往 来	734,026,980.59	1 年内至 3 年	9.01	61,861,305.87
深圳市中浩丰投资发 展有限公司	关联往来 款	578,373,072.86	1 年内至 3 年以上	7.10	
合计		4,600,237,895.44		56.46	168,056,235.81

3、 长期股权投资

项目	期末余额			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	1,564,539,147.63		1,564,539,147.63	2,118,138,432.66	50,059,730.17	2,068,078,702.49
对合营企业投资	260,170,449.98	23,800,000.00	236,370,449.98	23,800,000.00	23,800,000.00	
对联营企业投资	10,988,635.17		10,988,635.17			
合计	1,835,698,232.78	23,800,000.00	1,811,898,232.78	2,141,938,432.66	73,859,730.17	2,068,078,702.49

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
北京东华虹湾房地	206,166,371.63		206,166,371.6			

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
产开发有限公司						
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		
广东新豪斯建筑设计有限公司						
茶陵嘉元矿业有限公司	82,671,030.17		82,671,030.17			
广州普联房地产开发有限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
深圳市大新佳业投资发展有	300,000,000.00		300,000,000.00			

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
限公司						
广州粤泰金控投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
香港粤泰置业投资有限公司	8,737,700.00			8,737,700.00		
海南白马天鹅湾置业有限公司	258,639,802.76			258,639,802.76		
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	62,442,101.63		62,442,101.63			
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	20,878,034.37		2,319,781.60	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		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	2,118,138,432.66	100,000,000.00	653,599,285.03	1,564,539,147.63		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			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
一、合营企业	260,170,449.98	23,800,000.00	236,370,449.98	23,800,000.00	23,800,000.00	
广州市东山投资公司	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	23,800,000.00	
深圳市大新佳业投资发展有限公司	236,370,449.98		236,370,449.98			
二、联营企业	10,988,635.17		10,988,635.17			
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	10,988,635.17		10,988,635.17			
合计	271,159,085.15	23,800,000.00	247,359,085.15	23,800,000.00	23,800,000.00	

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,497,185,194.05	1,321,996,778.45	30,795,505.83	27,984,334.87
其他业务	1,640,274.60		162,554.40	
合计	2,498,825,468.65	1,321,996,778.45	30,958,060.23	27,984,334.87

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
处置长期股权投资损益（损失“-”）	13,714,139.35	9,450,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,856,762.13	
成本法核算的长期股权投资收益		773,880,633.38
合计	17,570,901.48	783,330,633.38

（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	本期发生额	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	37,057,430.83	
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	56,170.50	
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		

项目	本期发生额	说明
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		
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	-19,591,918.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	30,094.20	
小计	17,551,776.96	
减：非经常性损益的所得税影响数	2,906,532.98	
少数股东损益的影响数	4,621,931.00	
合计	10,023,312.98	

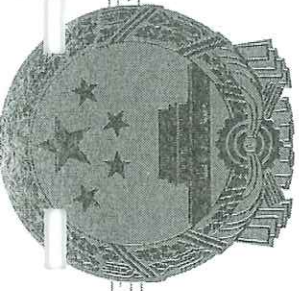
注 1：非经常性收益为正数、损失为负数；

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：

2019 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

2019 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	3.01%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.84%	0.07	0.07



证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一二年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十八日

营业执照

(副本)

1-5

统一社会信用代码

91420106081978608B

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决算（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

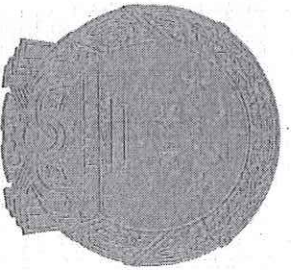
年 月 日

2020 01 19

证书序号: 0002385

说明

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



会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

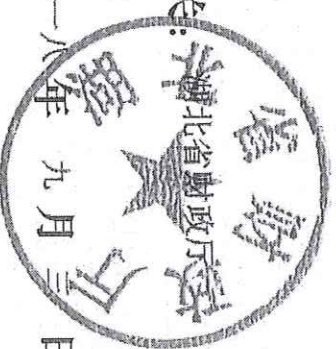
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日

发证机关:



二〇一三年九月三日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



吴杰(420100051358)，已通过广东省注册会计师协会2017
年任职资格检查。通过文号：粤注协(2017) 54号。



420100051358



姓 Full name 名 吴杰
性 Sex 别 男
出生日期 Date of birth 1970-09-22
工作单位 Working unit 中审众环会计师事务所(特殊
普通合伙) 广东分所
身份证号码 Identity card No. 420104700922001



证书编号: 420100051358
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 06 27
Date of Issuance
日 月 年

2017年4月核发

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

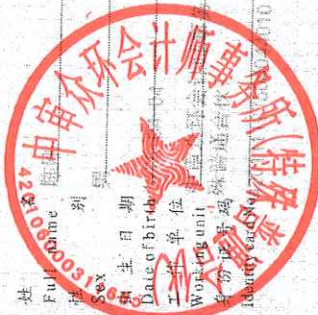


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)

年度检验登记

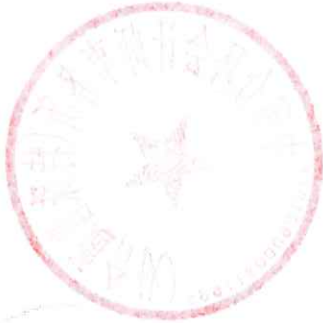


Annual Renewal Registration



姓 Full Name
籍 Nationality
Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Work unit
身份证号 Identity card no.





证书编号:
No. of Certificate

420100059958

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 月 日
y m d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

陈刚(420100059958)

2013年已通过



一年
or after



日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

陈刚(420100059958)

2013年已通过



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
y m d