股票代码：600393　　股票简称：ST 粤泰　　编号：临 2022-014 号

广州粤泰集团股份有限公司第八届监事会第十六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

广州粤泰集团股份有限公司第八届监事会第十六次会议通知于 2022 年 4 月 18 日以通讯方式发出，会议于 2022 年 4 月 28 日正式在公司会议室召开。应到监事三名，实到三名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议由公司监事会主席隆利主持，会议以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了如下决议：

一、《公司 2021 年度监事会工作报告》；

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，本着对股东、对公司负责的精神，认真履行有关法律、法规、章程所赋予的职责，积极开展各项工作。报告期内公司监事会对股东大会的决议执行情况及公司财务状况、项目投资等进行了监督，对季度报告、半年度报告、年度报告进行了审核，对内控制度的执行情况进行了检查。报告期内公司监事会共召开了五次会议，监事会成员出席了所有股东大会，列席了所有董事会会议。

（一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会成员遵照有关法律法规和公司章程的规定，列席了报告期内召开的董事会和股东大会，监督和检查股东大会、董事会召集召开的程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、董事和高级管理人员履行职责的情况。监事会认为：报告期内，公司股东大会、董事会会议能严格遵照《公司法》《证券法》《公司章程》等规定召集召开，决议的内容合法有效，未发现公司存在违法违规的经营行为；公司董事、高级管理人员勤勉尽责，在履行公司职务时，能遵守国家法律法规，并认真贯彻执行股东大会、董事会会议决议的内容；未发现董事、高级管理人员存在损害公司和股东利益的行为。

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内公司监事会对公司财务制度和财务状况进行了认真细致的检查。认为公司的会计政策符合《企业会计制度》、《企业会计准则》和财政部的有关规定，亦符合公司的实际情况，是必要和合理的。公司 2021 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告是客观、公正的。

（三）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产价格合理，没有发现内幕交易，也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

（四）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易公平、合理，交易行为遵循市场原则，表决程序合法，没有损害公司及非关联股东的权益，维护了上市公司和全体股东的权益。

（五）监事会对内部控制评价报告的审阅情况及意见

监事会对《广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》的意见。

报告期内，公司董事会对内部控制缺陷进行了整改，对现有制度进行梳理完善，加强内控制度执行力。公司董事会出具的内部控制制度符合中国证监会、上海证券交易所的有关规定及公司自身的实际情况，遵循了内部控制的基本原则，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，并得到了有效的贯彻和执行，保证了公司业务活动的正常进行，有效的防范了经营风险。公司 2021 年度内部控制评价报告全面、真实、客观地反映了公司内部控制的建立和运行情况。

本议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

二、《公司 2021 年度财务决算报告》；

该议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

三、《公司 2021 年度利润分配预案》；

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-824,624,173.84 元，年末累计未分配利润-476,003,648.08 元，盈余公积金为 268,501,603.18 元，资本公积金为 1,902,531,208.79 元。

2021 年母公司实现净利润-892,313,975.63 元，截至 2021 年年末母公司累计未分配利润为-6,746,247.59 元，盈余公积金为 263,774,109.52 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。

由于公司 2021 年度公司实现归属于母公司所有者净利润为负数，故不进行利润分配或资本公积金转增。

该议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

四、《公司 2021 年年度报告正文及摘要》；

公司监事会根据《证券法》、《公司法》及《上海证券交易所上市规则》及年报摘要进行了认真严格的审核，并提出了如下的书面审核意见，与会全体监事一致认为：

（一）公司 2021 年度报告及年报摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

（二）公司 2021 年度报告及年报摘要的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司 2021 年度的经营管理和财务状况等事项。

（三）在公司监事会提出本意见前，我们没有发现参与 2021 年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

（四）因此，我们保证公司 2021 年度报告及年报摘要所披露的信息是真实、准确、完整的，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

五、《广州粤泰集团股份有限公司 2022 年第一季度报告》；

公司监事会根据《证券法》、《公司法》及《上海证券交易所上市规则》对广州粤泰集团股份有限公司 2022 年第一季度报告进行了认真严格的审核，并提出了如下的书面审核意见，与会全体监事一致认为：

（一）公司 2022 年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

（二）公司 2022 年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司 2022 年第一季度报告的经营管理和财务状况等事项。

（三）公司监事会提出本意见前，我们没有发现参与 2022 年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

（四）因此，我们保证公司 2022 年第一季度报告所披露的信息是真实、准确、完整的，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

六、《广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的议案》；

根据《企业会计准则》及会计政策等相关规定的要求，公司对 2021 年末存货、应收款项、无形资产等重要资产进行了全面清查，在清查的基础上，对存货的可变现净值、应收款项的预计信用损失等进行了充分的分析和评估，对可能发生减值损失的资产计提了信用减值损失及资产减值损失。

监事会认为，公司本次计提资产减值损失符合公司的实际情况和《企业会计准则》等相关规定，能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。同意计提本次资产减值损失。

七、审议通过《董事会关于公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》。

（一）公司董事会对公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告所涉事项的专项说明，符合公司实际情况，同意董事会对公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明。

（二）监事会将持续监督董事会和管理层推进相关事项整改工作，切实维护广大投资者的利益。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司监事会

二 O 二二年四月三十日

股票代码：600393　　股票简称：ST 粤泰　　编号：临 2022-015 号

广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广州粤泰集团股份有限公司关于 2022 年 4 月 28 日召开的第九届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于计提资产减值损失的议案》，现将具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值损失概述

（一）本次计提减值损失的原因

根据《企业会计准则》及会计政策等相关规定的要求，公司对 2021 年末存 货、应收款项、无形资产等重要资产进行了全面清查，在清查的基础上，对存货 的可变现净值、应收款项的预计信用损失等进行了充分的分析和评估，对可能发 生减值损失的资产计提了信用减值损失及资产减值损失。

（二）本次计提减值损失的具体情况

1、信用减值损失

公司以预期信用损失为基础，对应收款项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。公司对信用风险 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，公司基于共同风险特征 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。

期末，公司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。

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

本报告期，公司计提应收款项信用减值损失-16,261.55 万元，具体如下：

单位：万元

项 目	计提信用减值损失金额
应收账款减值损失	-697.06
其他应收款减值损失	-15,564.49
合 计	-16,261.55

2、资产减值损失

① 存货跌价损失

根据公司存货会计政策中存货计量方法，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。在确定上述存货可变现净值过程中，公司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，获取公司聘请外部专业机构出具的部分存货期末估值报告，评价其资格、专业能力及独立性。并分析估值假设和判断的合理性。

截止 2021 年 12 月 31 日，公司存货账面价值 8,582,959,116.58 元，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体如下：

单位：万元

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转销	其他	
三门峡天鹅湾	600.55	1,405.86				2,006.41
江海花园	12.60	18.28		1.58		29.30
江门天鹅湾	4,284.94	3,477.09		2,205.47		5,556.56
兴南云景	1326.21	467.98		182.96		1,611.23
高壁综合大市场	5,497.41	16,002.56				21,499.97
白马天鹅湾	8,027.88	476.59				8,504.47
福嘉花园	9,467.13	900.69				10,367.82
磅湖项目	7,430.94	2,488.30				9,919.24
夏茅地块		3,500.00		3,500.00		
合 计	36,647.66	28,737.35		5,890.01		59,495.00

二、本次计提对公司财务状况及经营成果的影响

公司上述计提资产减值损失，将影响公司 2021 年度归属上市公司股东的净利润-45,198.71 万元。

三、董事会关于公司计提资产减值损失的合理性说明

公司依据《企业会计准则》以及上述资产的实际情况，为真实反映公司截至 2021 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则，同意计提资产减值损失。

四、独立董事的独立意见

公司独立董事对本次计提资产减值损失进行了认真审核，发表独立意见如下：本次计提资产减值损失基于谨慎、稳健的经营原则，符合《企业会计准则》等相关规定和公司实际情况，公允地反映了公司的资产状况，有助于提供更加真实可靠的会计信息，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。本次计提资产减值损失履行了相应的决策程序，其表决程序符合法律、行政法规和《公司章程》等相关规定。同意本次计提资产减值损失。

五、监事会意见

公司本次计提资产减值损失符合公司的实际情况和《企业会计准则》等相关规定，能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。同意计提本次资产减值损失。

六、备查文件

（一）公司九届董事会第四十六次会议决议；

（二）公司第八届监事会第十六次会议决议；

（三）公司独立董事关于计提资产减值损失事项的独立意见

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二 O 二二年四月三十日

广州粤泰集团股份有限公司董事会关于公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告审计机构，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2022S01047 号），根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》等相关规定的要求，董事会对审计报告中所涉及的事项专项说明如下：

一、审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的内容

（1）强调事项

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

（2）与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、(二)持续经营”所述，粤泰股份 2020 年发生净亏损 91,305.63 万元，2021 年发生净亏损 82,462.42 万元；截至 2021 年 12 月 31 日，已逾期债务本息 67,951.74 万元；将于一年内到期的债务 238,547.79 万元，后续展期尚存在不确定性。上述迹象表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

二、董事会关于 2021 年度审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见所涉及的事项的专项说明

公司董事会认为：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的《审计报告》（审字(2022)号），充分揭示了公司面临的风险，客观地反映了公司的实际情况和财务状况，公司董事会同意公司 2021 年度财务报告出具的带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告。公司董事会将采取有效措施，尽力消除上述风险因素。

三、带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见涉及事项对公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

公司董事会对该审计报告予以理解和认可，该审计报告中涉及事项不会对公司 2021 年度财务状况和经营成果产生重大影响。

四、消除该事项及其影响的具体措施

公司董事会对中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告表示理解和认可，并已认识到上述带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见涉及事项对公司可能造成的不利影响，将积极采取有效措施，消除上述事项的影响，以保证公司持续稳定健康地发展，切实维护公司和投资者利益。具体措施如下：

1、与相关金融机构协商，尽快就公司的融资的展期安排等事项达到一致并签署相关协议。同时公司积极协调债权人，通过处置抵押物或质押物等，实现部分债务的清偿；

2、进一步拓展融资渠道，切实增强资金保障能力，保障公司现金流稳定；

3、精准施策，做好现有地产项目的管理和销售工作。同时继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量，确保公司可持续发展；

4、加大各项应收款项，特别是对恒大诉讼执行的回款力度，通过包括和解、诉讼等各种途径积极回笼资金并逐步化解逾期债务问题，大力改善现金流；

5、加大力度处置部分处于开发尾期的项目，同时配合处置资产的现金流对上市公司的债务制定整体解决方案、解决潜在诉讼查封问题。

除上述措施外，公司董事会将进一步就审计报告中带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的内容认真研究具体对策，争取消除上述情况带来的不良影响，并力争在 2022 年度内解决公司目前面临的问题，维护公司和全体股东的利益。

特此说明。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二二年四月三十日

广州粤泰集团股份有限公司独立董事对公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）2021 年度财务报告出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告。作为公司的独立董事，我们认真审阅了董事会对带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告涉及事项的专项说明，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》等有关规定，发表以下独立意见：

一、中喜会计师事务（特殊普通合伙）所出具的带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告，我们尊重注册会计师工作的结论，并对审计报告无异议。

二、我们同意董事会对带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告涉及事项的专项说明，将持续关注并监督公司董事会和管理层采取有效的整改措施，以维护公司和广大投资者的利益。

广州粤泰集团股份有限公司独立董事：

李非、张晓峰、胡志勇

二〇二二年四月三十日

关于为广州粤泰集团股份有限公司 2021 年度财务报表出具带有持续经营重大不确定性段落和强调事项段落的无保留意见审计报告的专项说明

中喜专审 2022Z00537 号

上海证券交易所：

我们接受委托，对广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）2021 年度财务报表进行审计。我们按照中国注册会计师审计准则计划和实施审计工作，结合本年审计实施情况及已获取的审计证据，我们为粤泰股份出具了中喜财审 2022S01047 号审计报告，意见类型为带有持续经营重大不确定性段落和强调事项段落的无保留意见审计报告。现就为粤泰股份出具带有持续经营重大不确定性段落和强调事项段落的无保留意见审计报告的情况专项说明如下：

一、带有持续经营重大不确定性段落的说明：

（一）带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“二、(二)持续经营”所述，粤泰股份 2020 年发生净亏损 91,305.63 万元，2021 年发生净亏损 82,462.42 万元；截至 2021 年 12 月 31 日，已逾期债务本息 67,951.74 万元；将于一年内到期的债务 238,547.79 万元，后续展期尚存在不确定性。上述迹象表明存在可能导致对粤泰股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

（二）出具带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的理由和依据

粤泰股份 2020 年发生净亏损 91,305.63 万元，2021 年发生净亏损 82,462.42 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，粤泰股份合并范围内公司逾期债务和利息合计 67,951.74 万元。将于一年内到期的债务 238,547.79 万元，其中：粤泰股份合并范围内公司向中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司融资余额中有 86,095.01 万元将于 2022 年 9 月到期，有 143,267.78 万元余额将于 2022 年 11 月到期，向华融资管湖南省分公司融资余额 8,100.00 万元将于 2022 年 8 月到期，目前粤泰股份尚未与上述两家公司达成相关展期书面计划；粤泰股份合并范围内公司向三门峡峡州农商行 1,085.00 万元借款于 2022 年 3 月到期尚未归还。

针对目前经营情况，粤泰股份已制定相应经营计划及措施。已与中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司提前沟通具体展期方案，将于到期前 3 个月即 2022 年 6 月开始正式进入审批流程及办理相关展期手续；粤泰股份将通过处置投资周期较长的项目以及自有项目加速资金回笼；加速清理追回应收未收款项，积极催收淮南仁爱大额债权；积极拓展融资渠道，加快资金使用效率，创造经营效益，以维持公司的持续经营。

上述应对计划能否实施或按预期实施，存在重大的不确定性。

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二条第二款：“通用目的财务报表是运用持续经营假设编制的，除非管理层计划清算被审计单位、终止运营或别无其他现实的选择。特殊目的财务报表可以根据需要按照（或不按照）与持续经营假设相关的财务报告编制基础编制（例如，在特定国家或地区，持续经营假设与某些按照计税核算基础编制的财务报表无关）”。

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十一条：“如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对相关事项的披露，说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见”。

鉴于粤泰股份管理层已制定了一系列解决目前债务问题的应对措施，财务报表运用持续经营假设编制是适当的。但由于粤泰股份管理层制定的应对计划能否实施或按预期实施，存在重大的不确定性，且对重大不确定性进行了充分披露。因此本所在审计报告中增加“与持续经营相关的重大不确定性”段落，以提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对相关事项的披露。

二、带有强调事项段的说明：

（一）强调事项段的内容

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

（二）出具带有强调事项段的无保留意见的理由和依据

《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第九条规定，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见，也未被确定为关键审计事项时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段。

三、非标准审计意见涉及的事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量的影响

与持续经营重大不确定性段落和强调事项段落所涉及事项不会对粤泰股份 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况和 2021 年度合并及母公司的经营成果和现金流量造成具体金额的影响。

四、关于带有持续经营重大不确定性段落和强调事项段落的无保留意见涉及的事项是否明显违反会计准则及相关信息披露规范规定的说明

截至本专项说明出具日，根据审计取证情况，我们没有发现持续经营重大不确定性段落和强调事项段落中存在明显违反会计准则及相关信息披露规范规定的情况。

五、使用目的的说明

本专项报告仅供粤泰股份 2021 年度报告披露之目的使用，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：陈 翔

中国·北京中国注册会计师：陈 超

二〇二二年四月二十八日

广州粤泰集团股份有限公司监事会对《董事会关于公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明》的意见

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年的财务状况及经营成果进行了审计，于 2022 年 4 月 28 日出具了带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见的审计报告。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14—非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定的要求，公司董事会出具了相关事项的专项说明。

监事会对董事会做出的专项说明发表意见如下：

一、公司董事会对公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告所涉事项的专项说明，符合公司实际情况，同意董事会对公司 2021 年带强调事项段、带持续经营事项段的无保留意见审计报告涉及事项的专项说明。

二、监事会将持续监督董事会和管理层推进相关事项整改工作，切实维护广大投资者的利益。

特此说明。

广州粤泰集团股份有限公司监事会

二〇二二年四月三十日

公司代码：600393　　公司简称：ST 粤泰

广州粤泰集团股份有限公司 2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，审计了广州粤泰集团股份有限公司财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2021 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表和合并及母公司的股东权益变动表以及相关财务报表附注。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，参见公告，请投资者注意阅读。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年末公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-824,624,173.84 元，年末累计未分配利润-476,003,648.08 元，盈余公积金为 268,501,603.18 元，资本公积金为 1,902,531,208.79 元。

2021 年母公司实现净利润-892,313,975.63 元，截至 2021 年年末母公司累计未分配利润为-6,746,247.59 元，盈余公积金为 263,774,109.52 元，资本公积金为 2,164,339,471.07 元。

经本公司董事会九届四十六次会议审议通过，公司拟定 2021 年度公司利润分配预案为不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	ST 粤泰	600393	东华实业、G 东华、粤泰股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
办公地址	广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼	广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼
电话	020-87372621	020-87372621
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

2 报告期公司主要业务简介

2021 年，在行业、企业角度上都是艰难的一年。报告期内，受疫情防控的影响，公司部分项目的开发及销售均受到不同程度的影响，在此大环境下公司经营管理层及全体员工共同努力，克服困难尽力使公司走出困境，渡过难关。报告期内，公司在调控好资源配置的前提下对原有项目加强销售力度，拓宽回款渠道，促进资金回流，尽量保证按时按约完成项目进度及销售回款。同时加强对运营费用支出的严格控制，压缩成本，减少不必要的开支，控制运营及行政成本。报告期内，公司秉持着对社会负责的目的，践行属于自己的社会责任，虽然在经营过程中面临着众多的困难，但始终将保障项目交楼、保障劳务工人劳务费发放等涉及民生的事宜放在首位。报告期内公司地区公司负责人积极与当地政府沟通，较快较好地解决了部分地区劳务工人费用发放等的问题。

近年来公司通过与世茂的项目合作，流动性状况得到了一定程度的有效缓解，融资能力也正有序恢复。但由于房地产行业的调控政策限制，公司的融资能力仍未能完全恢复，流动性状况依然较为紧张。报告期内，公司积极推盘强化回款，虽取得了一定的成绩，但受疫情防控、重大诉讼、土地增值税清算等事项的影响，致使报告期内形成一定程度的亏损。报告期末，公司扣除预收账款后资产负债率为 65.31%，现金短债比 14.64%，净负债率为 77.92%。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，公司虽然在 2016 年初重组成功后实现资产规模的扩张，但相较国内其他房地产开发商而言，公司的业务规模仍属偏小，房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。

2021 年度，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司及其一致行动人广州城启集团有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州建豪房地产开发有限公司由于债务问题被债权人向法院申请破产清算。目前上述五家法人股东已进入破产清算程序。截至本报告披露日，上述等五家企业破产清算案已召开了第二次债权人会议。上述法人股东的破产清算未来不排除会导致公司的控制权发生变化，但公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东及其一致行动人相互独立，各自独立核算，独立承担责任和风险，因此预计股东破产清算事项不会对公司日常生产经营产生影响。

2021 年度，就公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司及连带责任人恒大地产集团合肥有限公司（上述三家公司合称为“被告方”）重大合同纠纷案件。报告期内，安徽省高级人民法院做出（2021）皖民终 789 号《民事判决书》，判决淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司支付公司交易价款本金 1,063,105,810 元及相应违约金、诉讼费等，恒大地产集团合肥有限公司对上述款项承担连带责任。截至本报告披露日，公司依据《民事判决书》已向安徽省淮南市中级人民法院申请对淮南永嘉商业运营管理有限公司、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司强制执行，安徽省淮南市中级人民法院已立案执行，案号为（2022）皖 04 执 21 号。未来公司将继续加大追款力度，并作为公司 2022 年度的工作重点，上述款项如能追回，将有效改善公司的资产和流动性状况。

报告期内，公司持续完善内控建设，将防范大股东及关联方的非经营性资金占用及公司违规对外担保做为重点审查事项。同时，公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引文件，持续完善内部控制体系，规范内部控制制度执行，提升内控管理水平。在对外投资管理方面，公司持续完善对外投资管理制度并保证其有效实施，加强对对外投资资金的监控，对投资项目实施动态、实时管理，对所投资项目及时进行跟踪。关于公司要求上海宗美机电设备有限公司（以下简称“上海宗美”）退还公司向其支付的 5,000 万元合作意向金事项，报告期内，公司积极多次与上海宗美协商还款事宜，并派人赴上海与上海宗美实际控制人磋商。报告期内，为维护公司合法权益，公司向上海市宝山区人民法院提起诉讼。2022 年 1 月 4 日，公司与上海宗美完成签订《和解协议》。2022 年 1 月 21 日，公司收到上海市第二中级人民法院出具的《民事调解书》（2021）沪 02 民初 213 号），在法院的主持调解下，公司和上海宗美签署了《调解协议》。截至本报告披露日，上海宗美累计向公司偿还人民币 360 万元，并未按《调解协议》履行全部偿付义务。公司已向上海第二中级人民法院申请强制执行，目前暂未收到正式受理通知。公司董事会后续将持续关注上述款项的回收情况并履行信息披露义务。

（一）报告期内公司日改项目储备及开发情况

1、公司子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路，地处东三环中路以东，西大望路以西，通惠河南岸，紧临 CBD，地理位置极为优越，占地面积 19,622.9 平方米，规划建设成果中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态，目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证，目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

2、公司深圳龙岗区横岗镇资合村项目目前仍处于前期拆迁阶段，单元挖围面积：145,872.0 ㎡，拆迁用地范围面积：122,259.1 ㎡。目前公司持有上述项目公司 40%股权。

（二）报告期内公司待开发项目储备情况

1、公司在柬埔寨金边分别拥有柬埔寨金边 189、195 号地块，土地面积为 15,383 平方米；柬埔寨磅湛粤泰城项目，土地面积为 132,493 平方米。

2、夏茅地块项目坐落于广州市白云区夏茅村畜牧场，土地面积 62490.999 平方米，规划计容建筑面积（待定），规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。公司持有其项目公司广州市东御房地产有限公司 85.63%股权。

（三）报告期内公司主要开发的房地产项目开发投资情况

1、公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目和东华西项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。东华西项目占地面积 5,057.55 平方米，总建筑面积 37,754 平方米。目前雅鸣轩项目已取得建设工程施工许可证，处于项目建设阶段，东华西项目已完成竣工验收。截至报告期末，东华西项目剩余可供出售面积为 7,092.94 平方米（住宅及车位）。

公司在广州从化区拥有亿城泉说项目，项目占地面积 84,522 平方米，总建筑面积为 70,206.7 平方米，目前已完成竣工验收。截至报告期末，亿城泉说项目剩余可供出售面积为 32,498.35 平方米。

2、公司在江门拥有江海花园和悦豪？珠西商务中心 2 个项目。悦豪？珠西商务中心土地面积 104,627 平方米，项目规划计容面积 327,483 平方米，总建筑面积 479,681.26 平方米，目前处于在建状态。公司持有悦豪?珠西商务中心项目公司 50%的股权。

江海花园土地面积 351,266 平方米，项目规划计容面积 590,019 平方米，总建筑面积 763,496 平方米，目前处于在建状态。截至报告期末，公司在江门的江海花园项目（含车位）剩余可供出售面积为 48,889 平方米。

3、公司在海南海口分别拥有天鹅湾、福嘉花园、滨江花园、兰馨花园、湖湾小区 5 个项目。截至报告期末，天鹅湾、滨江花园及福嘉花园剩余可供出售面积为 26,896.97 平方米（住宅、商铺、公寓及车位）。2021 年，公司控股股东以以资抵债的方式解决其资金占用问题，公司受让控股股东关联方持有的兰馨花园项目公司 30.10%股权，该项目规划总用地面积 122,236.02 平方米，总建筑面积 301,740.02 平方米。报告期内，由于兰馨项目未完工和验收合格，未达到销售合同约定的交付条件，兰馨花园项目实现结转收入金额 0.00 元，结转面积 0.00 平方米，报告期末待结转面积为 59,798.13 平方米。

湖湾小区占地 50,781.27 平方米，计容面积 140,665.118 平方米。报告期内，湖湾小区（一期）实现结转收入金额 0.00 元，结转面积 0.00 平方米，报告期末待结转面积为 55,782.49 平方米。湖湾小区（二期）占地 37,400.51 平方米；计容建筑面积 89,118.418 平方米，二期尚未取得施工许可，公司持有湖湾小区项目公司 50%股权。

4、公司在淮南分别拥有洞山天鹅湾及公园天鹅湾两个项目，其中公司持有洞山天鹅湾项目公司