

广州粤泰集团股份有限公司董事会关于公司 2023 年度 财务报表带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审 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 2023 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 2023 年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2024S01199 号），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”部分所述，粤泰股份 2023 年度发生归母净亏损 26.55 亿元，粤泰股份 2022 年度发生归母净亏损 13.47 亿元，2021 年度发生归母净亏损 8.25 亿元；期末未受限的货币资金 1,014.82 万元；期末已逾期的长、短期借款本金 31.48 亿元，已逾期应付利息 13.86 亿元；这些情况连同本财务报表附注“十、（二）1、重大未决诉讼/仲裁”的众多涉诉情况，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 2023 年度审计报告中带有持续经营重大不确定性段落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 2023 年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见的《审计报告》（中喜财审 2024S01199 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 2023 年度财务报告出具的带有持续经营重大不确定性段落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、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）出具的带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告表示理解和认可，并已认识到上述带有持续经营重大不确定性段落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、推进北京虹湾地块的开发进度。根据现有方案，北京虹湾地块设计可售面积 8 万至 11 万平米。从北京现有的楼市状态来看，该项目开发后将取得非常可观的经济效益。除偿还对应的负债后将给公司带来充裕现金流。

2、通过多种途径减少公司债务。针对延边农商行债务正在积极寻求资产管理公司收购债权。针对信达 A 包、B 包，本集团向信达申请债权暂缓执行相应的法律程序，并支持其他金融机构对债权收购事项的谈判；针对华润信托债权，华润信托提出由我方寻找新的金融机构进行贷款置换或寻找资产管理公司进行债权转让；现阶段该信托的抵押物正处于司法拍卖中、第一次拍卖流拍，预计拍卖价值可以覆盖相应的债务。

3、进一步对存货进行开发与变现。计划将拥有的在广州、北京、柬埔寨金边拥有高质量物业进行开发与变现。上述资产的处置也在与买家进行积极的沟通工作。2023 年度本公司出售资产及子公司股权取得 1.37 亿元收入（已经收取 8500 万元现金），资金主要用于整体的薪酬、税金、工程等开支，有效缓解了公司资金压力，剩余款项将在 24 年度收取并支撑公司的正常运营。

除保障现有处于开发销售的项目持续销售外，本集团加快保交楼项目的的建设开发进度；与项目所在地主管政府机构、积极拓展开发资金渠道、能使项目进入销售阶段，取得保交楼资金支持。

4、管理层持续稳定。2023 年公司股权结构发生了变化，但是集团管理层保持不变，公司业务正常开展，董事长杨树坪先生经营房地产企业多年在业内具有极高评价，卓越的房地产经营能力和经验；公司管理层稳定、具备优秀的职业能力。在国家层面的支持下、本公司能克服现有的困难；履行企业的社会责任。

除上述措施外，公司董事会将进一步就审计报告中带有持续经营重大不确定

性段落的无保留意见的内容认真研究并落实具体对策。公司将以改善经营环境和持续性经营能力列为公司首要解决问题，不断寻求市场机会，实现收入增长。

特此说明。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二四年四月三十日