

关于对广州粤泰集团股份有限公司 2020 年年度报告信息披露监管问询函 的回复说明

众环专字[2021]0101425 号

上海证券交易所上市公司监管一部: :

我们于 2021 年 5 月 28 日收到《关于对广州粤泰集团股份有限公司 2020 年年度报告信息披露监管问询函》(上证公函【2021】0540 号),对问询函中需要年报会计师核查并发表意见的问题进行了审慎核查,现回复如下:

问题 1. 年报显示,公司收购湖湾小区项目并将其变更至海南泓城房地产开发有限公司(以下简称海南泓城)后,将海南泓城 50%转让给海口泓轩。截至 2020 年 12 月 31 日,公司应持有的海南泓城 50%股权尚未完成工商变更登记手续,无法提供海南泓城财务报表及相关资料,会计师无法获得充分、适当的审计证据,或实施替代审计程序,以判断相关会计列表的准确性及对公司利润的影响。2021 年 4 月 29 日,公司完成湖湾小区项目所在公司海南泓城 50%股权的工商登记变更事项。请公司明确:(1)无法为会计师提供审计所需的审计证据的原因和障碍,并列示相关责任人,该受限事项对公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额,如金额不可估计请解释可不估计的原因,以及该受限事项导致未能获取审计证据的具体内容;(2)公司转让海南泓城 50%股权收到的 4.18 亿元股权对价款被计入“其他应付款”,是否实质为明股实债,并说明相关交易安排;(3)是否存在其他影响湖湾小区项目的相关会计科目列报准确性,以及对合并利润表有潜在影响的事项,说明公司后续的安排措施;(4)通过定量、定性分析,充分评估会计师无法获取充分、适当审计证据事项对财务报表是否具有广泛性,结合其他受限事项或错报事项评估多个重大事项汇总是否具有广泛性,或相关事项对投资者理解财务报表至关重要,进而说明是否存在以“保留意见”替代“无法表示意见”的情况。请公司年审会计师发表意见。

(1)无法为会计师提供审计所需的审计证据的原因和障碍,并列示相关责任人,该受限事项对公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额,如金额不可估计请解释可不估计的原因,以及该受限事项导致未能获取审计证据的具体内容;

公司回复:

1、无法为会计师提供审计所需的审计证据的原因和障碍

2018年初，公司子公司海南粤泰投资有限公司于2018年3月22日和海南运鸿房地产开发有限公司、香港祥发旅游贸易公司签订了《湖湾小区项目转让意向书》。并于4月10日签订了《湖湾小区项目转让合同》，协议按照实际规划用地和原报建的主要技术经济指标为收购范围，湖湾项目暂定转让价为109,182万元。当时湖湾项目尚在海南运鸿房地产开发有限公司名下，鉴于海南运鸿历史遗留问题较多，公司并未采取通过收购海南运鸿的股权从而实现湖湾项目收购的方式实施收购，而是直接签署项目的收购协议，协议约定由海口川池实业有限公司(由上市公司海南地区公司总经理周经良控制)作为中间公司协调项目的交割，并暂时将海南运鸿70%股权变更至海口川池名下。海口川池实业有限公司在股权架构上与上市公司不存在关联关系，不在上市公司的合并报表范围内。

其后由于公司流动性紧张，湖湾项目开发陷于停滞，且一直未能完成办理过户手续。为解决湖湾项目的后续开发问题，2020年4月，公司下属控股公司海南粤泰投资有限公司与海南运鸿、海口泓轩及海南泓城(当时为海南运鸿新设的下属全资子公司)签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》，协议确认粤泰投资拥有湖湾项目的全部权益，当时该项目暂在海南运鸿名下。根据协议安排，各方同意将湖湾项目过户登记至海南泓城名下，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。

2020年9月21日，海南泓城50%股权变更至海口泓轩名下。其后，公司也要求海南运鸿将其持有的海南泓城50%股权变更至海南粤泰投资名下，但由于当时湖湾项目涉及土地的规划调整问题，为保证湖湾项目顺利取得新的土地证，且海南运鸿70%股权尚在海口川池名下控制，因此公司同意海南泓城50%股权暂缓过户至海南粤泰投资名下。2021年2月24日，湖湾项目顺利取得新土地权属证明。其后，公司开始要求海南运鸿重新启动海南泓城50%股权的过户程序，2021年4月29日，海南泓城50%股权已经完成过户至公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司的工商变更登记手续。

基于上述交易背景和原因，在会计师审计期间，公司与合作方沟通，要求提供湖湾项目公司(已变更至海南泓城)财务数据。由于当时湖湾项目合作方海口泓轩项目人员认为公司尚未取得项目公司股权，因此暂无权要求提供项目公司财务数据。

2021年4月29日，海南泓城50%股权过户至公司全资子公司海南粤泰投资有限公司，并办妥工商变更登记手续。由于截至审计报告日，海南泓城50%股权未能办理变更登记手

续，且公司未能取得海南泓城的财务报表及相关资料，导致会计师无法判断该事项对公司财务状况、经营成果和现金流量的影响。

2、该受限事项对公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额

截至目前湖湾项目公司海南泓城分别由公司和海口泓轩各持有 50%股权，按照公司与海口泓轩的协议安排，双方按照持有项目公司股权比例共同合作开发项目，约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。合作协议同时约定了项目决策及组织架构，特殊事项及其他事项需超过半数以上表决的股东通过方可生效。按照目前日常经营管理的实际情况，合作方利用其品牌及全面负责营销工作、财务工作、工程建设工作，公司主要负责推进湖湾项目二期的开发报建工作，日常行政及章证照由双方共同监督管理。

根据相关协议，公司持有海南泓城 50%股权为对合营企业投资，应采用权益法核算。公司应将取得海南泓城 50%股权支付的对价作长期股权投资的初始成本（即收购湖湾项目应付的对价，扣除后续转让 50%股权给海口泓轩应收取的对价），并根据后续海南泓城经营情况核算对其投资收益。

由于海南泓城 50%股权于 2021 年 4 月 29 日才完成工商变更手续，公司此后与合作方沟通后才取得其财务报表和相关资料，公司 4 月 29 日后才实质取得海南泓城 50%股权，应自 2021 年 5 月起将持有的股权作为长期股权投资核算。因此该受限事项对公司 2020 年财务状况、经营成果和现金流量没有影响。2021 年度公司将持有海口泓轩 50%股权将从其他非流动资产调整至长期股权投资，将 4.18 亿元其他应付款与其他非流动资产进行冲抵。

(2) 公司转让海南泓城 50%股权收到的 4.18 亿元股权对价款被计入“其他应付款”，是否实质为明股实债，并说明相关交易安排；

公司回复：

公司转让海南泓城 50%股权收到的 4.18 亿元股权对价款被计入“其他应付款”的具体原因为：2020 年 4 月，公司与海口泓轩签订《海口湖湾项目合作开发协议书》，由海口泓轩受让湖湾项目 50%股权，合作对价 55,820 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，已收取合作对价 41,766.09 万元，因湖湾项目公司股权尚未完成过户，因此公司持有湖湾项目的权益尚未进行确认，公司将支付“湖湾小区”项目收购款 105,898.76 万元在“其他非流动资产”列报，将已经收到的海口泓轩合作对价款 41,766.09 万元在“其他应付款”列报。

按照协议安排，双方按照持有项目公司股权比例共同合作开发项目，约定按持股比例投入、承担风险、享有收益（具体分工安排详见前述问题 2 的回复）。因此海口泓轩持有湖湾项目 50%股权并非为明股实债。

2021 年度公司完成海口泓轩 50%股权过户后，将持有海口泓轩 50%股权将从其他非流动系资产调整至长期股权投资，将 4.18 亿元其他应付款与其他非流动资产进行冲抵。

(3) 是否存在其他影响湖湾小区项目的相关会计科目列报准确性，以及对合并利润表有潜在影响的事项，说明公司后续的安排措施；

公司回复：

根据相关协议，公司持有海南泓城 50%股权为对合营企业投资，应采用权益法核算。公司应将取得海南泓城 50%股权支付的对价作长期股权投资的初始成本（即收购湖湾项目应支付的对价，扣除后续转让 50%股权给海口泓轩应收取的对价），并根据后续海南泓城经营情况核算对其投资收益。

由于海南泓城 50%股权于 2021 年 4 月 29 日才完成工商变更手续，公司此后与合作方沟通后才取得其财务报表和相关资料，公司 4 月 29 日后才实质取得海南泓城 50%股权，应自 2021 年 5 月起将持有的股权作为长期股权投资核算。因此该受限事项对公司 2020 年财务状况、经营成果和现金流量没有影响。2021 年度公司将持有海口泓轩 50%股权将从其他非流动系资产调整至长期股权投资，将 4.18 亿元其他应付款与其他非流动资产进行冲抵。

公司计划加强对湖湾小区项目的监管力度，拟与合作方沟通及签订工作备忘录等安排，拟对财务管理、工程造价、合同审批进行共同监督管理。

(4) 通过定量、定性分析，充分评估会计师无法获取充分、适当审计证据事项对财务报表是否具有广泛性，结合其他受限事项或错报事项评估多个重大事项汇总是否具有广泛性，或相关事项对投资者理解财务报表至关重要，进而说明是否存在以“保留意见”替代“无法表示意见”的情况。请公司年审会计师发表意见。

会计师回复：

针对公司收购湖湾小区项目的事项，我们执行了以下程序：

1) 检查公司与香港祥发旅游贸易公司（以下简称“香港祥发”，张*超为实际控制人）签订的关于收购湖湾小区项目的《“湖湾小区”项目转让合同》及相关的付款记录；

2) 针对大额预付款项向香港祥发执行函证程序，香港祥发已回函相符并确认相关交易情况；

3) 通过工商信息查询网站及公开信息逐一核查相关收款方与公司的关联关系，结合公司关联方清单合适相关资金收付款方是否存在关联资金占用问题；

4) 获取公司与海口泓轩企业管理有限责任公司签订的《海口湖湾项目合作开发协议书》及收款记录；

5) 针对 4.18 亿元大额其他应付款向海口泓轩执行函证程序，回函确认金额相符；

综上，我们执行了审计程序，确认了相关交易事项往来款项的情况，但截至 2020 年 12 月 31 日，粤泰股份应持有的海南泓城 50% 股权尚未办理工商变更登记手续，同时我们未能取得海南泓城的财务信息并执行必要的审计工作，我们未能获取充分、适当的审计证据，也无法实施替代审计程序，无法判断与该项交易有关的财务报表账户余额列报的准确性以及对合并利润表的潜在影响。

基于实施的审计程序和获取的审计证据，除保留事项可能存在的错报之外，未发现其他存在重大错报的情形。保留意见涉及的湖湾小区项目的交易事项，影响其他非流动资产、长期股权投资、投资收益、其他应付款等科目；保留意见涉及的上海宗美 5000 万投资意向金影响其他应收款、信用减值损失两个财务报表科目。综上所述，上述两个保留意见所涉及的财务报表科目较为有限，可能影响的金额未构成财务报表的主要组成部分。因此，我们认为保留意见涉及事项对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，因而对粤泰股份 2020 年度财务报表发表了保留意见。

基于上述情况，我们认为审计意见是恰当的，不存在以保留意见代替无法表示意见或否定意见的情形。

2021 年 4 月 29 日，“湖湾小区”项目公司海南泓城 50% 已变更至公司全资子公司海南粤泰投资有限公司，同时公司已取得海南泓城公司财务报表及有关资料。根据公司提供的资料，公司与海口泓轩各持有海南泓城 50% 股权，后续将按照持有项目公司股权比例共同合作开发项目，约定按持股比例投入、承担风险、享有收益。目前，公司认为各方签订的有关“湖湾小区”项目的相关协议能够切实履行，2021 年 5 月起，能够按内部控制以及会计准则的要求，对海南泓城长期股权投资按权益法进行核算，在此条件下，我们认为与该事项保留意见有关的基础在 2021 年可以消除。

问题 3. 审计报告显示，公司年审会计师对公司财务报表和内部控制分别出具了保留意见和否定意见，请公司进一步核实：

(2) 请年审会计师结合财报非标意见，说明公司无法提供支持性证据资料的具体内容，请公司说明提供上述资料存在的障碍和原因；

公司回复：

无法为会计师提供审计所需的审计证据的原因和障碍：

1、湖湾小区项目事项

在会计师审计期间，公司与合作方沟通，要求提供湖湾项目公司（已变更至海南泓城）财务数据。由于当时湖湾项目涉及土地的规划调整问题，为保证顺利取得新的土地证，公司同意海南泓城 50%股权暂缓过户至海南粤泰投资名下。合作方因此认为公司尚未取得项目公司股权，暂无权要求提供项目公司财务数据。

2021年2月24日，海南泓城取得新土地权属证明。公司开始要求海南运鸿重新启动海南泓城 50%股权的过户程序，2021年4月29日，海南泓城 50%股权过户至公司全资子公司海南粤泰投资有限公司，并办妥工商变更登记手续。由于截至审计报告日，湖湾项目 50%股权未能办理变更登记手续，且公司未能取得项目公司的财务报表及相关资料，导致会计师无法判断该事项对公司财务状况、经营成果和现金流量的影响。

2、上海宗美 5000 万投资意向金事项

由于公司与上海宗美签署的只是合作意向书，即交易各方初步达成合作意向的阶段，且合作意向书并未对合作各方的权利义务进行明确、细致的约定。且在合作意向书签署时，标的公司尚未达到签署正式协议的前提条件，因此公司对外投资工作小组虽对交易对方开展了背景调查，并获取了交易对方提供的商业计划书、投资报告书等资料，同时对标的公司所处的行业进行了调研，但无法对项目公司开展全面的尽职调查，也未到标的公司所在地进行实地考察调研。

会计师回复

1、2020 年审计报告两个保留意见事项涉及的无法提供支持性证据的资料

1) 湖湾小区项目事项

根据相关协议，粤泰股份先收购“湖湾小区”项目，将“湖湾小区”项目变更至新项目公司海南泓城房地产开发有限公司，并将海南泓城 50%股权转让给海口泓轩企业管理有限责任公司。交易完成后，粤泰股份和海口泓轩分别持有海南泓城 50%股权。

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

在审计过程中，公司与合作方沟通要求提供湖湾项目公司海南泓城财务数据，合作方提

出公司暂未取得项目公司股权，暂无权要求提供项目公司财务数据。同时，由于当时湖湾项目涉及土地的规划调整问题，为保证湖湾项目顺利取得新的土地证，因此公司同意海南泓城 50%股权暂缓过户至海南粤泰投资名下。

2021 年 2 月 24 日，海南泓城取得新土地权属证明。公司开始要求海南运鸿重新启动海南泓城 50%股权的过户程序，2021 年 4 月 29 日，海南泓城 50%股权过户至公司全资子公司海南粤泰投资有限公司，并办妥工商变更登记手续。因此上述资料未能在审计报告出具前提供。

2) 上海宗美 5000 万投资意向金事项

2020 年 9 月，粤泰股份与上海宗美机电设备有限公司（以下简称“上海宗美”）签订《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》，并向上海宗美支付 5,000 万元合作意向金。截至报告出具日，公司未能取得相关投资项目任何实质性进展的资料，亦无法提供相关投资事项后续的交易安排，无法证明相关投资交易的真实性；我们也无法取得上述 5000 万元资金的最终流向。因此，我们未能获取充分、适当的审计证据，无法判断该项交易的商业实质以及支付合作意向金的合理性。

2、2020 年审计报告两个保留意见事项执行的主要审计程序

- 1) 针对湖湾小区项目所执行的审计程序，详见问题一之会计师回复；
- 2) 针对上海宗美 5000 万投资意向金，我们主要执行了以下审计程序：

①检查《“新式高亮彩超广色域阳光屏半导体光电智能产业化项目”合作意向书》及付款流水，关注协议约定的投资项目具体条款及实际执行情况；

②获取相关投资项目的商业计划书，了解相关投资业务的决策程序；

③向上海宗美执行函证程序，并回函确认相符；

④向上海宗美相关人员执行访谈程序，了解相关投资项目的真实性及开展情况；

根据审计程序执行情况，公司签订意向书前未履行相应的论证、决策和审批程序，我们从访谈对象处未能获得投资项目的详细情况，同时公司未能提供已支付的 5000 万元意向金的具体流向及资金安全保障，由于我们未能获取充分、适当的审计证据，也无法实施替代审计程序，无法判断该项交易的商业实质以及支付合作意向金的合理性。

综上，我们执行了部分审计程序，但由于前述提及的关键审计证据无法取得，我们未能对两个保留意见涉及的事项获取充分、适当的审计证据，因此对公司 2020 年财务报表发表了保留意见。

问题 5. 关于存货。年报显示，报告期末公司存货余额 82.30 亿元，计提存货跌价准备

3.66 亿元。其中，开发产品 38.22 亿元，计提跌价准备 2.92 亿元，计提比例 7.64%；多个项目竣工时间较早，且未计提跌价准备，如新南翠园、南苑商城、亿城花园等。请公司：

(1) 结合项目区位、市场需求、政策调控、存货属性等因素，分析上述项目去化较慢以及未计提跌价准备的原因及合理性，存货跌价准备前期计提是否充分、合理；(2) 说明公司后续项目去化和销售的相关安排。请公司年审会计师发表意见。

(1) 结合项目区位、市场需求、政策调控、存货属性等因素，分析上述项目去化较慢以及未计提跌价准备的原因及合理性，存货跌价准备前期计提是否充分、合理；

公司回复：

竣工时间较早，且未计提跌价准备开发产品明细如下：

项目名称	竣工	年末余额	项目业态	项目区位	政策调控等因素	面积(平方米)/车位个数	成本单价	市场单价	减值情况
	时间								
新南翠园、新中	2004.12	2,357,339.49	办公、商铺、停车场	江门市江海区新南一街	属于旧城区，位置较偏，人流客流较少，商铺较为残旧，因此定价略低于正常商铺的销售价格，实体商铺目前经营较为困难，且暂无政策扶持，持续去化中。	1084	2,174.67	4790 元/平方米	不存在减值情况
南苑商城	2004.12	11,139,418.63	写字楼、商铺	江海区南苑一街 14 号	属于旧城区，体量大总价高，受网络冲击较大，实体商铺经营难度大，价格与市场价持平，持续去化中。	3269	3,407.59	8260 元/平方米	不存在减值情况
益丰花园	2014.12	8,983,589.52	住宅	海珠区江南大道中 99 号	待政府部门审批确认整体项目回迁手续完成后解除释放销售。	401.04	22,400.73	7 万-7.5 万/平方米	不存在减值情况
益丰花园	2014.12	24,592,513.89	地铁风亭商业	海珠区江南大道中 99 号	体量大整体转让总价高，受网络冲击较大及近两年来的疫情影响，实体商铺经营难度大，持续去化中	2,100.00	11,710.72	3 万/平方米	不存在减值情况
益丰花园	2014.12	9,063,264.77	车位	海珠区江南大道中	无	32	283,227.02	近期销售均价 36 万-45 万/	不存在减值

项目名称	竣工	年末余额	项目业态	项目区位	政策调控等因素	面积(平方米)/车位个数	成本单价	市场单价	减值情况
	时间								
				99号				个	情况
亿城花园	2014.12	538,336,867.19	别墅、商业、车位	位于从化温泉镇财富小镇	受整体房地产行业市场调控影响，客户观望情绪浓厚。	39,575.18	13,602.89	近期销售均价2万/平方米	不存在减值情况
合计		594,472,993.49							

上述项目去化较慢的原因主要是项目资产面积较大，同时商业项目受网络冲击较大及近两年来的疫情影响，实体商铺经营难度大；但上述项目资产取得单位成本较低，市场单价均远高于单位成本，均不存在减值情况。

(2) 说明公司后续项目去化和销售的相关安排。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

①加大存货销售力度，加速回流现金

截至2020年12月31日，公司集团剩余可售货值约38.22亿元。其中公司广州旭城实业荣廷府项目已完成竣工验收，已于2021年5月取得项目房屋权属证明文件，符合商品房现售条件。项目地处广州市核心区域内，配套齐全，交通便利。目前预计对外销售的货值为7-8亿人民币。其余项目公司目前正在加大销售力度，合理加大销售折扣，以促进现金的尽快回笼。

②加快项目建设，争取早日回款

目前公司控股80%股权的淮南粤泰大量资金现存放于当地政府规定的监管账户。按照当地政府对于预售房款使用的监管政策，预售房款需按照项目主体结构完工进度相应按比例释放。未来公司将加快淮南项目的建设开发进度，争取尽早达到相应的释放节点，早日分批获取上述款项。

③跟进恒大诉讼案，争取早日收回款项

2021年4月23日，公司收到安徽省淮南市中级人民法院对本案作出的(2020)皖04民初173号一审判决，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994,207,500元及相应违约金、诉讼费等。

2021年5月11日，公司不服一审法院作出的(2020)皖04民初173号一审民事判决，

特提起上诉。

2021年5月14日,公司已收到淮南市中级人民法院的《交纳上诉案件诉讼费用通知单》,同时收到法院向公司代理律师邮寄的关于被告方提出上诉的民事上诉状。本次诉讼案件二审尚未正式开庭审理。

从一审判决结果和公司判断情况看,公司都可收回部分款项。公司将在法院做出二审判决后,依据判决结果全力督促恒大尽快还款。利用该笔回款加大个项目开发建设进度,争取各在建项目达到可销售条件,尽快销售回笼资金。

④联系各方金融机构,积极化解流动性风险

除江门悦泰融资事项外,公司也积极联系其他金融机构,争取对公司部分存量债务进行重整并盘活相关抵押资产。同时,对符合融资条件的下属公司,公司也积极为其向金融机构申请融资,争取取得融资资金。

会计师回复:

针对公司存货的减值准备情况,我们执行了以下程序:

(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) 获取公司开发产品的明细表,计算产品的单位成本,并进行存货减值测试。针对近期有售价的,采用近期售价扣除相关税费后作为可变现净值进行减值测试;针对近期无售价的,按照同类产品当地的市场平均售价或者评估价值扣除相关税费后作为可变现净值进行减值测试。经测试,上述所列项目均不存在减值迹象。

(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;观察项目整体销售情况,了解存货消化较慢的原因等。

根据审计及核查情况,上述项目虽然去化较慢,但预计销售价格高于存货结存成本,不存在存货跌价准备迹象,因此无需计提存货跌价准备。

问题 6. 关于应收账款。年报显示,报告期末公司应收账款 1.21 亿元,

坏账准备 1042.19 万元,计提比例为 8.63%,其中对按单项计提坏账准备的应收账款全额计提坏账准备。请公司: (1) 列示前五名应收账款欠款方的名称、账龄、坏账准备计提

比例，欠款方与公司是否存在关联关系；（2）列示按单项计提坏账准备的应收账款的具体形成时间、交易背景，详述全额计提坏账准备的依据；（3）说明公司区分按单项计提和按组合计提应收账款的具体标准，按组合计提法下，三年期以上应收账款坏账准备计提比例为30%是否充分、合理。请公司年审会计师发表意见。

（1）列示前五名应收账款欠款方的名称、账龄、坏账准备计提比例，欠款方与公司是否存在关联关系；

公司回复：

对方单位	关系	期末余额	账龄	期末坏账准备余额	计提比例
郴州百福投资集团有限公司	非关联方	15,174,300.17	1年以内、1-2年	903,801.01	5.96%
曾**、王*B栋1102房	非关联方	3,170,000.00	2-3年	317,000.00	10.00%
黄**B栋1302房	非关联方	3,170,000.00	2-3年	317,000.00	10.00%
林**B栋1901房	非关联方	5,147,657.00	1-2年	360,335.99	7.00%
郝**B栋1502房	非关联方	3,179,839.00	1年以内	158,991.95	5.00%
合计		29,841,796.17		2,057,128.95	6.89%

上述前五名应收账款欠款方与公司并不存在关联关系。

（2）列示按单项计提坏账准备的应收账款的具体形成时间、交易背景，详述全额计提坏账准备的依据；

公司回复：

客户名称	账面余额	坏账准备	形成时间	交易背景	全额计提坏账准备的依据
广州官堂城房地产开发有限公司	250,000.00	250,000.00	2016年	该客户于2016年委托公司进行设计	该公司于2017年5月9日已注销，无法收回账款
广东省经济贸	20,000.00	20,000.00	2009年	该客户于2009年委托公司为广东省经济贸易职业技术学校嘉禾新校区进行规划设计，总设计	挂账时间长，多次催收无果，很可能无

客户名称	账面余额	坏账准备	形成时间	交易背景	全额计提坏账准备的依据
易学校				款 6 万元	法收回账款
广州市富有房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	2009 年	该客户于 2009 年委托公司为贝丽花园二期的工程竣工验收提供设计技术支持,对工程不符合设计要求的地方提出整改意见,总设计款 10 万元	挂账时间长,多次催收无果,很可能无法收回账款
珠海市三灶镇中心小学	40,000.00	40,000.00	2004 年	该客户于 2004 年委托公司为珠海市三灶镇中心小学改扩建工程进行规划设计,总设计款 40 万元	挂账时间长,多次催收无果,很可能无法收回账款
深圳市广播电影集团	32,000.00	32,000.00	2005 年	该客户于 2005 年委托公司对深圳广播电影电视产业基地项目进行规划设计,总设计款 16 万元	挂账时间长,多次催收无果,很可能无法收回账款
合计	402,000.00	402,000.00			

(3) 说明公司区分按单项计提和按组合计提应收账款的具体标准,按组合计提法下,三年期以上应收账款坏账准备计提比例为 30%是否充分、合理。

公司回复:

公司针对信用风险显著不同的应收款项单项评价信用风险,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应收款项外,公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

按组合计提法下,公司三年期以上的应收账款余额为 6,288,357.21 元,计提坏账准备金额 1,886,507.16,计提比例 30%。该 3 年以上应收款项构成情况如下:

项目	金额	预计可回收性
商品房交付时面积补差金额,客户为支付	12,327.26	预计未来可收回
因各种原因无法办理按揭,客户未一次性支付,导致余款暂未收回	3,529,662.00	预计未来可收回
客户逾期还贷导致房款保证金被划扣	389,334.57	预计通过诉讼程序收回
预计本年内收款的款项	28,407.45	预计可收回

项目	金额	预计可回收性
租户欠付租金	19,734.00	有押金可抵
存在争议的应收款	1,408,682.35	预计通过诉讼程序收回
预计收回可能性较小	900,209.58	收回可能性较小
合计	6,288,357.21	

上述三年以上的应收账款，公司均通过业务部门积极催收，公司作为房地产销售企业，应收账款回收情况良好，原应收款项发生损失的情况较少；上述长期挂账的应收账款绝对金额较小，公司预计坏账损失的金额不大，按照 30%计提坏账准备充分、合理。

会计师回复：

针对公司应收账款，我们主要执行了以下审计程序：

- 1) 对公司 2020 年营业收入实施细节测试，检查销售合同、预售许可证、主体完工证明、房屋交付证明文件、银行回单等相关文件记录；
- 2) 对应收账款余额进行期后回款检查；
- 3) 获取公司账龄长的应收款项明细表，了解相关应收款的催收情况及可回收性，复核管理层坏账准备计提金额是否充分。

基于实施的审计程序和获取的审计证据，以及核查情况，我们认为：公司 3 年以上应收账款绝对金额较小，预计坏账损失金额不大，坏账准备计提比例 30%充分、合理。

问题 7. 关于其他应收款。年报显示，报告期末，公司其他应收款账面余额 29.80 亿元，主要为往来款和代垫拆迁款；坏账准备 5.26 亿元，计提比例 17.65%，且本年度新增计提 2.41 亿元。前五名欠款方其他应收款占比较高 88.22%，且较大比例款项账龄为一年以上，坏账准备余额 4.37 亿元。请公司：（1）除已知控股股东粤泰控股所欠 3.29 亿元款项为资金占用外，说明其余四名欠款方形成其他应收款的具体交易背景及合理性，与公司的关联关系及其他利益安排，是否涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形；（2）前期公司通过以资抵债方式解决资金占用问题后，抵债标的海南瀚城房地产开发有限责任公司的开发和去化进展；（3）合营联营企业往来款的其他股东方与公司是否存在关联关系或其他利益安排，有无提供同比例借款；（4）公司对关联方的其他应收款余额 16.21 亿元，请进一步核实公司与欠款方的关联关系情况，上述披露是否完整；结合其他应收款 17.65%的坏账准备计提比例，说明其他应收款的回收安全性，并列示前期款项支付的具体审议、决策程序，是否涉嫌侵占上市公司利益；（5）公司对北京建贸永信玻璃实业有限责任公司（以下简称

永信玻璃)代垫的 2.68 亿元拆迁款账龄已三年以上,说明未计提坏账准备的原因,公司与永信玻璃的具体关联关系;请进一步核实其他应收款的坏账准备计提是否充分。请公司年审会计师发表意见。

(1) 除已知控股股东粤泰控股所欠 3.29 亿元款项为资金占用外,说明其余四名欠款方形成其他应收款的具体交易背景及合理性,与公司的关联关系情况及其他利益安排,是否涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形。

公司回复:

除控股股东粤泰控股外,其余四名欠款方形成其他应收款明细如下:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	坏账准备
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	非关联方往来	1,017,936,822.11	2 年以上	304,770,337.96
深圳市中浩丰投资发展有限公司	其他关联方往来	582,661,239.16	1 年以内-3 年以上	61,861,305.88
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	联营企业往来	426,811,426.15	1 年以内-3 年以上	70,438,934.83
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他关联方代垫拆迁款	267,610,424.54	3 年以上	
合计		2,295,019,911.96		

上述款项具体交易背景情况如下:

1、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司其他应收款具体交易背景:

公司及安徽江龙投资有限公司(以下简称“江龙公司”)系淮南仁爱天鹅湾置业有限公司(以下简称“仁爱公司”)原股东(公司和江龙公司原分别持有仁爱公司 90%和 10%的股权)。2017 年 3 月 22 日,公司及江龙公司控制的仁爱公司与淮南永嘉商业运营管理有限公司(以下简称“永嘉公司”、“反诉人”)签订《淮南天鹅湾(中校区)项目转让协议》,约定仁爱公司向永嘉公司整体转让安徽理工大学中校区项目(以下简称“中校区项目”)。为实现上述项目交易目的及完善项目后续处置手续,2017 年 4 月 6 日,公司及江龙公司配

合永嘉公司又签署了一份《股权转让协议》，约定将仁爱公司 100%股权转让给永嘉公司。2017 年 3 月 31 日，仁爱公司依约交付前期 100 亩项目土地，4 月 11 日，仁爱公司 100%的股权转让完成工商变更登记。2017 年 5 月 5 日，公司收到仁爱公司的两笔汇款，分别为 979,861,012.10 元及 134,346,487.90 元，合计 1,114,207,500 元。

2017 年 9 月 13 日，永嘉公司、仁爱公司共同发函给公司，确认两公司应付公司及关联子公司款项 2,228,415,000 元，已付 1,114,207,500 元，未付款 1,114,207,500 元。2018 年 12 月 5 日，淮南市国土资源局将中校区项目资产按现状交付于仁爱公司，故永嘉公司与仁爱公司应于 2018 年 12 月 6 日向公司支付剩余未付款 11,14,207,500 元。另，2017 年 4 月 2 日，恒大地产集团合肥有限公司（以下简称“恒大合肥公司”）出具《履约担保函》，承诺对永嘉公司履行与项目转让相关交易文件项下承担的责任与义务负连带责任保证担保。公司就与永嘉公司、仁爱公司、恒大合肥公司（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，并已获法院立案受理，案号为(2020)皖 04 民初 173 号。公司同时向淮南市中级人民法院提出财产保全申请，冻结被告方部分银行账户，并查封仁爱公司所开发的淮南恒大御府项目的 700 余套在售商品房。关于上述具体情况，详见 2020 年 9 月 11 日披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于提起重大诉讼的公告》（公告编号：临 2020-057）。

2020 年 8 月，公司就与永嘉公司、仁爱公司、恒大合肥公司（上述三家公司合称为“被告方”）合同纠纷事宜向淮南市中级人民法院提起诉讼，法院立案受理，案号为(2020)皖 04 民初 173 号，涉案金额 1,401,561,277.50 元。就前述诉讼事项，永嘉公司于 2020 年 10 月向淮南市中级人民法院提起反诉，反诉涉及金额 643,955,926.25 元。2021 年 4 月 23 日，公司收到安徽省淮南市中级人民法院对本案作出的（2020）皖 04 民初 173 号一审判决，判决永嘉公司、仁爱公司支付公司交易价款本金 994,207,500 元及相应违约金、诉讼费等。2021 年 5 月 11 日，公司不服一审法院作出的（2020）皖 04 民初 173 号一审民事判决，特提起上诉。2021 年 5 月 14 日，公司已收到淮南市中级人民法院的《交纳上诉案件诉讼费用通知单》，同时收到法院向公司代理律师邮寄的关于被告方提出上诉的民事上诉状。本次诉讼案件二审尚未正式开庭审理。

鉴于上述情况，公司与淮南仁爱天鹅湾置业有限公司不存在关联关系情况及其他利益安排，暂未发现涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形。

2、深圳市中浩丰投资发展有限公司（以下简称“中浩丰公司”）其他应收款具体交易背景：

2016年11月公司与深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市鸿利源投资有限公司、深圳市大新佳业投资发展有限公司（以下简称“大新佳业”）以及中浩丰公司签署《贤合村城市更新项目投资合作协议书》，公司以增资方式投资标的公司。标的公司注册资金原为1,000万元，原股东深圳市谊彩软件有限责任公司的股权比例为51%，另一股东深圳市鸿利源投资有限公司的股权比例为49%。公司以现金方式对标的公司增资人民币30,000万元，增资完成后公司持有标的公司60%的股权，标的公司原股东深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市鸿利源投资有限公司各持有标的公司20%的股权。具体详见公司于2016年11月30日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司对外投资公告》（临2016-113号）。

2019年公司与世茂方的合作协议，世茂方以人民币27,940万元受让中浩丰公司20%股权，其中股权转让款1亿元，世茂方置换公司对中浩丰公司的前期投入17,940万元。同时转让大新佳业对中浩丰公司10%股权给原股东深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市鸿利源投资有限公司、深圳市光彩法诺投资有限公司，最终导致公司失去对大新佳业及中浩丰公司的控制权，不再纳入合并报表范围内。

截止到2020年12月31日，公司对中浩丰公司的前期投入款582,673,934.11元。世茂方对中浩丰公司的前期投入款项328,477,599.48元。其他股东对中浩丰公司的前期投入款项67,080,496.71元。

鉴于上述情况，中浩丰公司是公司的参股子公司，公司对中浩丰公司的其他应收款582,673,934.11元是前期公司的借款投入，日后项目产生利润优先偿还公司前期借款投入，目前中浩丰公司正申报专项规划，处于一级开发阶段。

中浩丰公司与公司控股股东不存在其他关联关系情况及其他利益安排，暂未发现涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形。

3、淮南恒升天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南恒升”）其他应收款具体交易背景：

公司与世茂房地产控股有限公司全资子公司厦门昱翎企业管理有限公司（以下简称“厦门昱翎”）于2019年6月5日签署《淮南公园天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书》，公司向厦门昱翎转让公司控股子公司淮南恒升80%股权，厦门昱翎收购项目公司80%股权

的合作对价为人民币 75,796 万元（按照公司及公司关联方资金投入余额的 80%计算），其中，股权转让款为人民币 7,040 万元（按照项目公司注册资本 8,800 万元的 80%计算），同时厦门昱翎承接公司对淮南恒升的股东借款 68,756 万元。

本次交易后，公司应完成收购安徽江龙持有项目公司的 10%股权，最终公司持有项目公司 20%的股权，厦门昱翎持有项目公司 80%股权，项目公司不再纳入公司合并报表范围。公司及厦门昱翎将合作开发淮南公园天鹅湾项目。

截止到 2020 年 12 月 31 日，公司对淮南恒升的前期投入款 432,526,722.88 元，世茂方对淮南恒升的前期投入款 745,681,857.95 元。

鉴于上述情况，淮南恒升是公司的参股子公司，公司对淮南恒升的其他应收款 432,526,722.88 元是前期公司的借款投入，日后项目产生利润优先偿还公司前期借款投入；目前淮南恒升公司名下公园天鹅湾项目，总建筑面积约 91.96 万平方米，分 A、B、C 三块地，目前 AB 地块开发建设了 20 栋楼，预计在 2021 年基本销售完。

淮南恒升公司与公司控股股东不存在其他关联关系情况及其他利益安排，暂未发现涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形。

4、北京建贸永信玻璃实业有限责任公司（以下简称“建贸永信”）其他应收款具体交易背景：

公司应收其他关联方北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 267,610,424.54 元。建贸永信为我公司控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司的另一股东，东华虹湾公司注册资本 10000 万元，是由建贸永信以土地出资(评估价值 22588 万元)作为合作条件、我公司以货币 7000 万元出资，同时负责项目的全部拆迁费用的合作方式成立的公司，共同开发北京虹湾国际中心项目，建贸永信占虹湾项目权益的 30%，我公司占 70%。按合作合同约定，该地块的拆迁工作应由建贸永信独立完成，而拆迁资金的筹措和提供由我方负责，并为建贸永信垫付，从东华虹湾账上支出，代垫拆迁补偿款主要发生在 2007 年、2008 年及 2009 年。代垫拆迁款项实际为该项目的成本支出，按合作合同约定待该项目开发完工后由建贸永信从项目权益分成中先归还我公司代垫款项。因虹湾项目已取得土地使用证，目前正在和政府相关部门协商后续修改规划，鉴于该项目地处北京市核心地段，后续不能开发的可能性很小，且最近 2018 年 2 月 28 日基准日该地块的评估价值为 80,402.47 万元，根据实际情况我公司代垫拆迁款的收回有保障。

鉴于上述情况，建贸永信为我公司控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司的另一股东，公司向其支付拆迁补偿款是双方履行合作协议的约定和安排，不存在其他利益安排，暂未发现涉嫌资金占用等侵占上市公司利益情形。

(2) 前期公司通过以资抵债方式解决资金占用问题后，抵债标的海南瀚城房地产开发有限责任公司的开发和去化进展：

公司回复：

兰馨项目开发进展：已取得规划复工意见，正在按精装办理住建局复工，同时办理二期销售的前期准备工作；同时正在办理蓝线调整、插花地征收、插花地的调规、规划道路占用申请容积率补偿。

兰馨项目去化进展：截止 2021 年 5 月 31 日海南瀚城海口兰馨项目总可售面积 190327 平方米，其中商业 477 平方米，住宅 189850 平方米；已取得预售证面积 59798 平方米，其中商业 477 平方米，住宅 59321 平方米；已网签住宅面积 53287 平方米，剩余可售未售住宅 6034 平方米，商业 477 平方米。

(3) 合营联营企业往来款的其他股东方与公司是否存在关联关系或其他利益安排，有无提供同比例借款；

公司回复：

1、深圳市中浩丰投资发展有限公司其他投资方包括厦门翎泽企业管理有限公司（世茂方控制的企业）、深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市光彩法诺投资有限公司、深圳市鸿利源投资有限公司，公司与上述各投资方不存在关联关系或其他利益安排，截止到 2020 年 12 月 31 日，公司对中浩丰公司的前期投入款 582,673,934.11 元。世茂方对中浩丰公司的前期投入款项 328,477,599.48 元。其他股东对中浩丰公司的前期投入款项 67,080,496.71 元。

根据公司与原其他股东的协议安排，并未约定对项目公司提供同比例借款；公司对中浩丰公司的前期投入借款 582,673,934.11 元将从项目公司产生利润优先偿还。

根据公司与世茂方的协议安排，双方达成协议之后的资金按照股权比例提供同比例借款。

2、淮南恒升天鹅湾置业有限公司的其他投资方为厦门显翎企业管理有限公司（世茂方控制的企业），公司与其不存在关联关系或其他利益安排，截止到 2020 年 12 月 31 日，公司对淮南恒升的前期投入款 432,526,722.88 元，世茂方对淮南恒升的前期投入款 745,681,857.95 元。

根据公司与世茂方的协议安排，双方达成协议之后的资金按照股权比例提供同比例借款。

3、公司与北京建贸永信玻璃实业有限责任公司是北京东华虹湾房地产开发有限公司股东，我司持股 70%，建贸永信持股 30%。按合作合同该地块的拆迁补偿由我方代建贸永信累计支付 267,610,424.54 元，从东华虹湾账上支出，代垫拆迁款项实际为该项目的成本支出，按合作合同约定待该项目开发完工后由建贸永信从项目权益分成中先归还我公司代垫款项。

截止到 2020 年 12 月 31 日，公司投入拆迁款项代垫 267,610,424.54 元，货币 7000 万元出资；建贸永信以土地出资(评估价值 22588 万元)3000 万元出资，19588 万元形成对虹湾公司资本公积。

鉴于上述情况，合营联营企业往来款的其他股东方与公司不存在其他关联关系或其他利益安排。

根据公司与建贸永信的协议安排，并未约定对项目公司提供同比例借款。

(4) 公司对关联方的其他应收款余额 16.21 亿元，请进一步核实公司与欠款方的关联关系情况，上述披露是否完整；结合其他应收款 17.65%的坏账准备计提比例，说明其他应收款的回收安全性，并列示前期款项支付的具体审议、决策程序，是否涉嫌侵占上市公司利益；

公司回复：

公司再次核实公司与欠款方的关联关系情况，公司已完整披露关联关系情况。

1、公司应收其他关联方北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 267,610,424.54 元。建贸永信为我公司控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司的另一股东，东华虹湾公司注册资本 10000 万元，是由建贸永信以土地出资(评估价值 22588 万元)、我公司以货币 7000 万元出资合作成立的公司，共同开发北京虹湾国际中心项目，建贸永信占虹湾项目权益的 30%，我公司占 70%。按合作合同该地块的拆迁补偿由我方代建贸永信支付，从东华虹湾账上支出，代垫拆迁补偿款主要发生在 2007 年、2008 年及 2009 年。代垫拆迁款项实际为该项目的成本支出，按合作合同约定待该项目开发完工后由建贸永信从项目权益分成中先归还我公司代垫款项。因虹湾项目已取得土地使用证，目前正在完善一级开发手续，同时公司拟申请后续修改规划，该项目不能开发的可能性很小，且最近 2018 年 2 月 28 日基准日该地块的评估价值为 80,402.47 万元。

截止到 2020 年 12 月 31 日，公司投入拆迁款项代垫 267,610,424.54 元，货币 7000 万元出资；建贸永信以土地出资(评估价值 22588 万元)3000 万元出资，19588 万元形成对虹湾公司资本公积。根据实际情况公司代垫拆迁款的收回有保障。

公司于 2006 年 4 月 21 日召开第四届董事会第三十八次会议审议通过《本公司控股子公司北京东华基业投资有限公司关于合作开发北京虹湾国际中心的议案》，东华基业和建贸永信合作开发北京虹湾国际中心项目，合作方式由建贸永信出地，东华基业负责项目的全部投入。关于上述交易事项详见公司在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》披露的临 2006-008 号公告。

因此上述交易履行了必要的审议、决策程序，不存在侵占上市公司利益的情形。

2、目前公司持有淮南恒升天鹅湾置业有限公司 20%的股权，厦门昱翎持有项目公司 80%股权，淮南恒升持有淮南公园天鹅湾项目。截止到 2020 年 12 月 31 日，公司对淮南恒升的前期投入款 432,526,722.88 元，世茂方对淮南恒升的前期投入款 745,681,857.95 元。公司及世茂方的前期投入款将从项目公司产生的权益分成中收回，根据淮南公园天鹅湾项目目前开发及销售等业务正常运行，根据公司和世茂方对淮南公园天鹅湾项目收益测算，公司对淮南恒升的前期投入款收回有保障。

淮南恒升原为公司持有 90%股权的下属公司，2019 年 6 月，为缓解公司流动性紧张问题，经公司董事会及股东大会审议通过，公司与厦门昱翎签署《股权转让协议》，厦门昱翎收购淮南恒升 80%股权的合作对价为人民币 75,796 万元（按照公司及公司关联方资金投入余额的 80% 计算），其中，股权转让款为人民币 7,040 万元（按照淮南恒升注册资本 8,800 万元的 80%计算），同时厦门昱翎承接公司对淮南恒升的股东借款 68,756 万元。此外，公司向淮南恒升另一小股东收购其持有的淮南恒升 10%股权。关于上述交易事项详见公司于 2019 年 6 月 6 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于签署<淮南公园天鹅湾项目股权转让暨合作开发协议书>的公告》（临 2019-044 号）。

因此上述交易履行了必要的审议、决策程序，不存在侵占上市公司利益的情形。

3、公司实际持有中浩丰公司 40%的股权，中浩丰公司持有深圳龙岗区横岗镇贤合村项目。截止到 2020 年 12 月 31 日，公司对中浩丰公司的前期投入款 582,673,934.11 元。世茂方对中浩丰公司的前期投入款项 328,477,599.48 元。其他股东对中浩丰公司的前期投入款项 67,080,496.71 元。公司及各股东的前期投入款将从项目公司产生的权益分成中收回，根据深

圳龙岗区横岗镇贤合村项目目前正进行一级开发阶段,根据公司和世茂方对深圳龙岗区横岗镇贤合村项目收益测算,公司对中浩丰公司的前期投入款收回有保障。

深圳市中浩丰投资发展有限公司为公司下属控股子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司全资子公司,2016年11月29日,经公司第八届董事会第四十六次会议以通讯方式审议,同意公司与深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市鸿利源投资有限公司、大新佳业以及中浩丰公司于2016年11月29日签署《贤合村城市更新项目投资合作协议书》,本公司以现金增资3亿元的方式投资大新佳业。增资完成后公司持有大新佳业60%的股权,大新佳业原股东深圳市谊彩软件有限责任公司、深圳市鸿利源投资有限公司各持有标的公司20%的股权。关于上述交易事项详见公司于2016年11月30日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司对外投资公告》(临2016-113号)。

2019年6月,为缓解公司流动性紧张问题,经公司董事会及股东大会审议通过,大新佳业与厦门翎泽企业管理有限公司签署《股权转让协议》,厦门翎泽以2.794亿元受让中浩丰公司20%股权。关于上述交易事项详见公司于2019年6月10日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于签署世茂粤泰合作项目协议书的公告》(临2019-050号)的公告。

因此上述交易履行了必要的审议、决策程序,不存在侵占上市公司利益的情形。

(5) 公司对北京建贸永信玻璃实业有限责任公司(以下简称永信玻璃)代垫的2.68亿元拆迁款账龄已三年以上,说明未计提坏账准备的原因,公司与永信玻璃的具体关联关系;请进一步核实其他应收款的坏账准备计提是否充分。请公司年审会计师发表意见。

公司回复:

公司应收其他关联方北京建贸永信玻璃实业有限责任公司267,610,424.54元。建贸永信为我公司控股子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司的另一股东,东华虹湾公司注册资本10000万元,是由建贸永信以土地出资(评估价值22588万元)、我公司以货币7000万元出资合作成立的公司,共同开发北京虹湾国际中心项目,建贸永信占虹湾项目权益的30%,我公司占70%。按合作合同约定,该地块的拆迁工作应由建贸永信独立完成,而拆迁资金的筹措和提供由我方负责,并为建贸永信垫付,从东华虹湾账上支出,代垫拆迁补偿款主要发生在2007年、2008年及2009年。代垫拆迁款项实际为该项目的成本支出,按合作合同约定待该项目开发完工后由建贸永信从项目权益分成中先归还我公司代垫款项。因虹湾项目已

取得土地使用证，目前正在和政府相关部门协商后续修改规划，鉴于该项目地处北京市核心地段，后续不能开发的可能性很小，且最近 2018 年 2 月 28 日基准日该地块的评估价值为 80,402.47 万元。

截止到 2020 年 12 月 31 日，公司投入拆迁款项代垫 267,610,424.54 元，货币 7000 万元出资；建贸永信以土地出资(评估价值 22588 万元)3000 万元出资，19588 万元形成对虹湾公司资本公积。

根据实际情况公司代垫拆迁款的收回有保障，公司对该款项不计提坏账准备是充分合理的。

会计师回复：

针对以上其他应收款，我们实施的审计程序主要有：

(1) 针对大额其他应收款，检查往来款形成相关的交易事项、资金收支记录、对账记录等；

(2) 选取样本进行函证，核实其他应收款的存在和完整性；

(3) 关注涉诉的其他应收款的诉讼进展情况，获取法院判决结果，判断相关往来款的可收回性；

(4) 获取公司关联方清单、其他应收款明细表等，核实确认公司关联方往来披露的完整性；

(5) 查阅工商注册信息，核查公司控股股东、实际控制人及其控制的企业与上述相关往来单位是否存在关联关系等；

(6) 复核公司坏账准备计提方法，关注上述往来款的性质、形成过程及可收回性，评价坏账准备计提是否充分完整。

通过执行上述程序，我们认为公司除已披露的关联方资金占用及关联方往来情况外，未发现公司存在其他关联方资金往来未披露的情况；相关大额其他应收款坏账准备计提充分、合理。

我们就公司实际控制人资金占用事项出具了《关于广州粤泰集团股份有限公司关联方非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字[2021]0101193 号）。我们认为，除我所专项审核意见中披露的控股股东资金占用情形外，公司不存在其他实际控制人及相关方非经营性资金占用上市公司利益的情形。

问题 8. 关于其他应付款。年报显示，报告期末公司其他应付款合计 16.13 亿元，包含应付利息 8245.14 万元，其他应付款（细项）15.29 亿元。其中，对延边农村商业银行股份有限公司（以下简称延边农商行）和郴州建设的逾期未支付利息分别为 2888.33 万元和 730.87 万元。请公司：（1）列示前五位其他应付款的金额、账龄、背景原因、交易对方名称以及与公司是否存在关联关系；（2）说明公司对延边农商行和郴州建设形成欠款的交易背景、本金金额、逾期时间、逾期原因及逾期利率等，以及后续的解决措施及安排；（3）其他应付款中往来款项的具体构成，余额同比下降 73.42% 的具体原因。请公司年审会计师发表意见。

（1）列示前五位其他应付款的金额、账龄、背景原因、交易对方名称以及与公司是否存在关联关系；

公司回复：

往来单位	关联关系	账龄	期末余额	背景原因
海口泓轩企业管理有限责任公司	非关联方	1 年以内	417,660,860.00	海口泓轩企业管理有限责任公司及海南泓城房地产开发有限公司（项目公司）签署了《海口湖湾项目合作开发协议书》。海口泓轩以暂定为 55,820 万元的对价受让粤泰投资拥有的海南湖湾房地产开发项目所对应的项目公司海南泓城房地产开发有限公司 50% 的股权。按照《海口湖湾项目合作开发协议书》的约定，报告日海南粤泰投资收到对价款 41,766.09 万元。
广州穗融企业管理有限公司	非关联方	1 年以内	166,530,000.00	报告期内，公司下属全资子公司江门市粤泰发展有限公司、广州穗融企业管理有限公司及江门市悦泰置业有限公司（项目公司）签订了《悦泰·珠西商务中心项目股权转让暨合作开发协议》，江门市粤泰发展有限公司拟收购项目公司另一股东江门市新会区凯富投资开发有限公司 45% 股权，并将其持有的项目公司 50% 股权转让予广州穗融企业管理有限公司，广州穗融企业管理有限公司受让标的股权所承担的合作对价为 52,300 万元。报告日海南粤泰投资收到对价款 16653 万元。
厦门进衡企业管理有限公司	非关联方	1-2 年	76,575,242.64	公司持有淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 80% 股权，厦门进衡企业管理有限公司持有淮南粤泰 20%，该款项是厦门进衡企业管理有限公司对淮南粤泰的项目投入款，将从项目产生的权益分成偿还该笔项目投入。
深圳市大新佳业投资发展有限公司	参股公司	1-2 年	50,000,000.00	2019 年公司原下属控股子公司深圳市大新佳业投资发展有限公司（公司持有其 60% 的股份）与厦门翎泽企业管理有限公司签署《深圳贤合旧改项目股权转让暨合作开发协议书》，大新佳业向厦门翎泽转让大新佳业持有的中浩丰公司（项目公司）20% 股权，股权对价款为 10,000 万元，同时厦门翎泽承接原股东东方对项目公司的股东借款 17,940 万元，交易总对价为 27,940 万元。 其中：归属于大新佳业其他股东的股权对价款 5000 万元代偿公司的债务及利息款项，最终形成该笔债务。

往来单位	关联关系	账龄	期末余额	背景原因
吴芸	非关联方	1年以内	50,000,000.00	2018年7月，上市公司有迫切的融资需求，需筹集资金向全体股东派发2017年度现金股利。鉴于当时公司融资困难的实际情况，公司实际控制人杨树坪先生为解决上市公司的资金问题，以粤泰股份名义及个人名义与自然人吴芸签订了借款合同，借款本金为5000万元。 其后该借款实际流入粤泰控股的关联方公司，粤泰控股财务人员在收到该笔款项后，由于不知晓借款协议的存在，误将该款项以粤泰控股关联方偿还上市公司欠款的形式汇至上市公司。
合计			760,766,102.64	

(2) 说明公司对延边农商行和郴州建设形成欠款的交易背景、本金金额、逾期时间、逾期原因及逾期利率等，以及后续的解决措施及安排；

公司回复：

1、对延边农商行欠款情况

2018年4月，公司用北京虹湾项目土地作为抵押物，获得延边农商行为期1年授信4亿元额度，借款利率8.5%。2020年4月按展期协议约定公司需在2020年6月底前结清。由于公司流动资金暂时不足导致逾期未偿还，延边农商行于2020年9月20日宣布该笔贷款到期。目前公司正在与其他金融机构洽谈整体转让北京虹湾项目，解决该笔贷款本息。

2、对郴州建设形成欠款情况

公司2018年由于受到国家对房地产调控政策及“去杠杆”政策的影响，公司直接融资及房地产项目融资的渠道逐渐受阻。同时由于部分城市限价政策的影响，影响了公司项目的开发及销售进度。因此公司分别于2018年11月5日、2018年12月29日向郴州建设借款1000万元和500万，借款利率15%。由于2019年公司流动资金仍不足，导致该笔借款于2019年3月31日逾期，逾期利率24%；

按照2020年5月公司下属控股公司湖南华泰嘉德与郴州建设签订《华泰城地块一项目竣工扫尾补充协议》及与百福投资集团签订的《华泰城地块一海洋馆工程竣工验收等相关问题会议备忘录》，湖南华泰嘉德同意百福投资集团从应付购房尾款直接代付郴州建设的借款及利息等款项，2020年10月21日百福投资集团代付偿还郴州建设的借款1200万元。但由于华泰城地块一海洋馆仍未最终交付过户到百福投资集团，因此剩余郴州建设300万元逾期借款及逾期利息仍未代付偿还。

2020年郴州建设300万元逾期借款及利息公司已有协议安排和还款来源，但由于华泰城地块一海洋馆过户原因导致未能偿还；公司在2021年2月使用自有资金偿还300万元逾

期借款。

(3) 其他应付款中往来款项的具体构成，余额同比下降 73.42%的具体原因。

公司回复：

其他应付款中往来款项的具体构成如下：

款项性质	期初余额	期末余额	增减变动
关联方往来	51,569,481.07	58,420,888.22	6,851,407.15
世茂方往来款	2,761,519,067.70	108,118,357.82	-2,653,400,709.88
吴芸借款		50,000,000.00	50,000,000.00
江门悦泰项目合作对价款		216,530,000.00	216,530,000.00
其他往来	482,992,238.47	443,004,905.68	-39,987,332.79
合计	3,296,080,787.24	876,074,151.72	-2,420,006,635.52

其中，其他往来明细如下：

单位	期初余额	期末余额	增减变动
湛江海河投资有限公司	29,000,000.00	8,287,742.80	-20,712,257.20
海南白马控股有限公司	49,671,800.00	49,671,800.00	
各项目应退未退房款汇总	167,029,181.96	155,484,207.16	-11,544,974.80
海南运鸿房地产开发有限公司		46,866,707.70	46,866,707.70
孙鹏-股权投资款	47,313,933.69		-47,313,933.69
应付其他融资款	36,030,000.00	33,493,000.00	-2,537,000.00
其他	153,947,322.82	149,201,448.02	-4,745,874.80
合计	482,992,238.47	443,004,905.68	-39,987,332.79

公司其他应付款中，往来款项余额同比下降 73.4%的主要原因是公司于 2019 年与厦门奉朝企业管理有限公司（世茂方控制的公司，以下简称“厦门奉朝”）签订天鹅湾二期整体转让协议，总交易对价为 29 亿元。协议约定由厦门奉朝替公司偿还借款与利息、承担债务，作为转让天鹅湾二期项目的对价款。截至 2019 年底，世茂方按照协议约定替公司偿还多笔债务，公司相关其他应付款余额 268,494.38 万元、相关应付利息余额 14,093.81 万元。2020 年 1 月，天鹅湾二期项目完成过户转让手续，公司以项目转让的应收对价款冲抵年初已挂账

的其他应付款与应付利息，导致其他应付款大幅度下降。

2020 年公司子公司江门市悦泰置业有限公司引进外部投资者合作开发，公司将该项外部投资判断为公司的负债，公司对外部投资者存在股权收益及回购的承诺，因此将收到的 5000 万元股权款列报于长期应付款；另外外部投资者对项目公司江门悦泰的投入 2.16 亿元列报于其他应付款。

会计师回复：

针对公司其他应付款，我们实施的审计程序主要有：

- (1) 针对大额其他应付款，检查往来款形成相关的协议、资金流水及相关资料等；
- (2) 选取样本进行函证程序，确认相关往来款的真实性与完整性；
- (3) 清理公司逾期借款情况，核对相关的借款协议、借据等，核实逾期借款及逾期利息的具体金额，评估逾期债务对公司持续经营能力的影响；
- (4) 检查公司与世茂方合作项目的交割情况，核对世茂方替公司承担债务相关的代偿协议、偿债资金流失等，核实其他应付款大幅下降的原因及合理性。

综上，根据已实施的审计程序，其他应付款中往来款项余额同比下降 73.40%，主要系本年天鹅湾二期项目交易完成后，应收对价款冲抵年初世贸方按约定已替公司代偿的债务所致；未发现其他应付款存在重大错报的情况。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年6月23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。



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 石文忠；管云鸿；杨荣华；

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

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（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

2020年12月10日

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



首席合伙人: 王文先
 主任会计师:
 经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

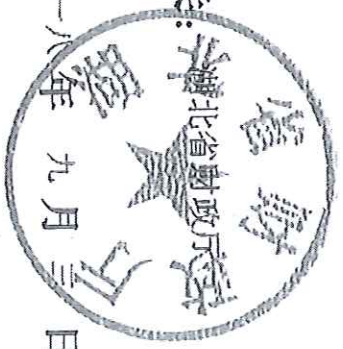
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 420100005

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



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: 石文光



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十六日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十六日

