

广州粤泰集团股份有限公司

关于 2017 年年度报告事后审核问询函的回复公告

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。

重要风险提示：

●近年，公司经营业绩对项目整体出售或收购已较为成熟房地产项目存在依赖。2015-2017 年，通过整体出售地产项目或者收购已较为成熟的地产项目实现的净利润占公司净利润的 78.27%。

●公司控股股东及其一致行动人完成业绩承诺主要依赖重组标的的项目出售和后续资产收购。其中，重组标的的项目出售收益占已实现业绩承诺的 62.18%，重组标的的资产收购实现的收益占已实现业绩承诺的 16.09%。

公司收购淮南仁爱 90%股权、海南白马 77%股权构成同一控制下企业合并，合并日股权按原账面价值入账；假设以评估值作为股权类资产的账面入账价值，重组标的资产 2015-2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为 47,642.10 万元。

●报告期末，公司流动负债合计约 92.4 亿元，同比增长近 3 倍，其中应付票据、应付账款和其他应付款合计 24 亿元，同比增长超 3 倍。同时，财务费用 2.1 亿元，较上年同期增长近 4 倍。而期末货币资金余额仅为 4.16 亿元，且 2017 年筹资活动的现金流净额 14.41 亿元，同比下降 57%。公司短期偿债压力较大，但未来公司将会对在广州及其他地区的房地产项目加大对外销售力度，争取保持公司现金流的稳定，努力改善公司资金状态，预计未来公司偿债能力会有所保障，同时公司也将继续保持外部融资渠道的通畅。

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“粤泰股份”）于 2018 年 5 月 11 日收到上海证券交易所《关于对广州粤泰集团股份有限公司 2017 年年

度报告的事后审核问询函》（上证公函【2018】0497号）。公司组织相关部门对问询函中提到的问题逐一进行了认真讨论和分析，并按照相关要求进行了回复。现就回复内容公告如下：

一、关于公司持续经营能力及资金压力

1、关于公司主营业务的开发经营能力。

近年，通过整体出售地产项目或者收购已较为成熟的地产项目，已经成为公司实现盈利的重要手段。其中，2017年，公司通过整体出售淮南中校区项目，实现扣非后净利润约6.68亿元，占当年净利润的57.19%；2016年，公司通过当年收购实际控制人所持的柬埔寨项目，实现扣非后净利润约1.02亿元，占当年净利润的70.3%。请公司补充披露：（1）除正常的销售结转，近三年出售地产项目公司股权或地产项目情况，包括但不限于交易时间、标的、对象，是否关联交易，产生的损益等；（2）近三年通过挂牌方式、股权收购等方式分别获得土地或开发项目的情况，包括获得时间、对价、后续投入、项目收益等情况；（3）经营业绩是否严重依赖项目的整体出售和收购成熟的地产项目；（4）结合公司资金状况说明是否具备持续的房地产开发经营能力。请年审会计师发表明确意见。

回复：

（1）除正常的销售结转，近三年出售地产项目公司股权或地产项目情况，包括但不限于交易时间、标的、对象，是否关联交易，产生的损益等

单位：万元

交易时间	交易标的	交易对象	是否关联交易	产生的损益
2017年3月	淮南天鹅湾（中校区）项目	淮南永嘉商业运营管理有限公司	否	83,112.26
合计				83,112.26

（2）近三年通过挂牌方式、股权收购等方式分别获得土地或开发项目的情况，包括获得时间、对价、后续投入、项目收益等情况

除2016年公司实施完成的重大资产重组外，最近三年公司获得土地或开发项目情况如下：

单位：万元

公司或项目	取得方式	获得时间	交易对价	后续投入	近3年项目收益
广州普联房地产开发有限公司	股权收购	2015年9月	3,055.56	63,363.56	-2,374.00
海南江宏实业有限公司	股权收购	2015年12月	1,300.00	15,950.00	1,619.42
深圳市大新佳业投资发展有限公司	股权收购	2016年11月	30,000.00	55,928.39	-937.02
金边天鹅湾置业发展有限公司	股权收购	2016年11月	15,341.15	369.50	12,686.42
寰宇国际进出口有限公司	股权收购	2016年11月	20,574.53	7,697.29	7,104.04
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	股权收购	2017年5月	14,279.10	47,009.68	14,771.36
滨江花园项目	项目收购	2017年5月	70,070.29	2,271.48	-
福嘉花园项目	项目收购	2017年5月	29,926.23	970.13	-
JCR2017-91（新会14）号地块	联合竞拍	2017年8月	80,451.00	6,947.92	-
白云区夏茅村畜牧场使用权及建筑物	项目收购	2017年9月	1,480.00	7,302.67	-
合计			266,477.86	207,810.61	32,870.22

注：上表中所获得股权和开发项目，不包含截至2017年末尚未完成的交易；后续投入为向项目公司或项目开发投入的资金。

公司的主营业务为房地产开发，多年来公司一直避免在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍，坚持通过协议收购、合作开发等方式获得项目资源，从而保证了项目布局灵活、土地取得成本合理。如上表所示，过去三年，公司仅一个项目系和其他方联合竞拍获得。通过股权收购的方式获得土地或开发项目成为增加土地或项目储备的主要方式。

（3）经营业绩是否严重依赖项目的整体出售和收购成熟的地产项目

2015-2017年，公司实现的净利润合计为136,779.05万元，根据统计，最近3年通过整体出售或收购房地产项目实现的利润合计为115,982.48万元，最近三年公司经营业绩对项目整体出售或收购房地产项目存在依赖。

公司经营业绩对项目整体出售存在一定依赖主要有以下几方面的原因：①受国内部分地区房地产市场调控力度持续加大影响，2016年下半年以来，广州市也出台了一系列调控和限价措施，公司在广州的项目销售受到一定程度的影响；

②由于公司在淮南地区的项目储备丰富,规划计容建筑面积达 215.95 万平方米,考虑到市场去化能力和分散经营风险,公司整体处置了淮南天鹅湾(中校区)项目。

(4) 结合公司资金状况说明是否具备持续的房地产开发经营能力

最近三年,由于公司资产规模的扩张,公司资产总额由 2015 年末的 77.26 亿元增至 2017 年末 186.42 亿元。通过常态化的股权收购、项目收购等方式,公司在金边(柬埔寨)、海口、郴州等地储备了多个项目,分散化收购,避免了集中经营带来的风险;同时,由于各项目开工建设阶段的不同,为公司未来几年持续盈利奠定了基础。

公司资金状况良好,未出现违约及延期支付情况,短长期融资偿还具有较明确安排(详见本回复“2、关于公司资金偿还压力”相关回复),项目开发所需资金可以通过自有或自筹方式予以解决,随着公司重点房地产项目的对外销售,预计公司未来主业经营保持稳定,公司现金流状况也将相应改善,公司具备持续的房地产开发经营能力。

会计师意见:

经核查,会计师认为:公司补充披露的最近 3 年整体出售和收购项目实现的利润与实际相符,近三年公司经营业绩对项目整体出售和收购成熟项目存在依赖,并构成公司经营业绩的主要来源;公司资金状况良好,随着公司重点房地产项目的对外销售,预计公司未来主业经营保持稳定,公司现金流状况也将相应改善,公司具备持续的房地产开发经营能力。

2、关于公司资金偿还压力。

年报显示,报告期末,公司流动负债合计约 92.4 亿元,同比增长近 3 倍,其中应付票据、应付账款和其他应付款合计 24 亿元,同比增长超 3 倍。同时,财务费用 2.1 亿元,较上年同期增长近 4 倍。而期末货币资金余额仅为 4.16 亿元,且 2017 年筹资活动的现金流净额 14.41 亿元,同比下降 57%。请公司结合货币资金状况和主营经营情况,说明后续是否有明确的偿付安排,是否存在债务偿付风险。请财务顾问发表明确意见。

回复：

(1) 公司目前的房地产项目情况

①土地储备情况

截至 2017 年末，公司目前持有待开发土地项目主要有广州市白云区夏茅村畜牧场，持有待开发土地面积 62,490.999 平方米；北京朝阳区百子湾路 29、31 号，持有待开发土地面积 19,622.90 平方米；（新会 14）号地块，持有待开发土地面积 104,627 平方米。

②开发销售情况

截至 2017 年末，公司开发的房地产重点项目情况如下表所示：

序号	项目名称	项目类型	项目城市	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)
1	亿城泉说	别墅、酒店	广州市从化区	84,522	70,762
2	雅鸣轩	商业、住宅	广州市越秀区	6,036	40,118
3	东华西项目（荣庆二期、荣廷府）	商业、住宅	广州市越秀区	5,058	37,387
4	滨江花园	商业、住宅	海南海口	33,237	121,028
5	天鹅湾二期项目	住宅	广州市海珠区	10,226	70,768
6	海南项目（天鹅湾）	住宅、酒店	海南海口	199,539	318,487
7	嘉盛大厦（枫尚阁）	商业、住宅	广州市越秀区	5,446	65,711
8	安徽淮南北校区项目（公园天鹅湾）	商业、住宅、车位	安徽省淮南市	249,874	919,622
9	江门天鹅湾项目	住宅、商业	广东江门市	350,000	763,496
10	郴州华泰城	商业、住宅	湖南郴州	198,822	661,048
合计				1,142,760	3,068,427

其中，重点项目的销售或预计销售安排情况：

1) 天鹅湾二期项目，该项目位于广州市海珠区，毗邻珠江。该项目的总建筑面积为 70,768.30 平方米，其中地上部分建筑面积为 48,423.10 平方米、地下建筑面积为 22,345.20 平方米、住宅部分建筑面积为 46,651.50 平方米。目前天鹅湾二期项目的住宅商品楼主体工程完工已封顶，尚未完成竣工验收及相关备案程序，天鹅湾二期剩余可售面积约 43,403.80 万平方米。

2) 公司嘉盛大厦及东华西项目，这两个项目均位于广州市越秀区，其中嘉盛大厦位于五羊新城内，东临广州大道，与广州 CDB 珠江新城相望。该项目规划计容建筑面积 43,312.20 平方米，目前已在施工建设中，由于该项目地处广州核心区域，周边一手楼价均在 8 万/平方米以上，该项目预计未来销售前景较好。东华西项目规划计容建筑面积 26,961.50 平方米，截至目前东华西项目已经完工封顶，预计 2018 年内对外销售。

3) 滨江花园项目位于府城镇铁桥林村林村坡（现滨江街道铁桥社区），项目包括住宅 5 幢，商铺 2 幢，总建筑面积为 112,323.72 平方米，其中住宅面积 102,475.25 平方米，商业面积 3,884.24 平方米，人防面积 4,046.16 平方米。

综上，公司天鹅湾二期项目、嘉盛大厦、东华西项目、滨江花园项目等核心项目已经或在 2018 年及以后相继建设完毕并可对外销售，加上公司在柬埔寨金边、安徽淮南、广东江门、湖南郴州等项目也在持续滚动开发之中，因此，预计公司未来的业绩可持续保持稳定的增长，同时公司随着各个项目销售的进行，公司现金及财务状况也会相应改善。

(2) 后续融资安排

公司计划通过滚动开发、滚动销售的方式保证项目建设和销售的顺利推进，待项目开发建设启动后，公司将通过加大销售力度等方式保证资金回笼，为项目后续投入提供保证。

截至 2017 年 12 月末，公司与广州银行、中国工商银行、厦门国际银行、南洋商业银行等银行或银行分支机构，与山东信托、华信信托、华鑫信托、渤海信托、光大信托等金融机构建立了良好的合作关系，可通过抵押担保贷款、委托贷款、信用贷款等多种方式及途径，筹措公司所需解押资金。

(3) 偿债资金来源

偿债资金来源主要来自于两方面，分别为公司的经营成果和外部融资。

① 逐步释放的经营业绩

公司的偿债资金主要来源于日常经营所产生的收益。公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月的营业收入分别为 95,391.38 万元、560,066.07 万元和

90,153.10 万元，营业利润分别为 12,855.72 万元、161,151.17 万元和 19,302.61 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 14,514.23 万元、116,785.79 万元和 16,078.08 万元。因此，从公司最近两年及一期经营活动情况来看，逐步释放的经营业绩可以保证偿付后续债务。总体来看，公司经营业绩较为良好，较好的盈利能力将为后续债务偿付提供保障。

② 外部融资渠道通畅

截至 2018 年 4 月底，公司从多家商业银行等金融机构签署借款合同总金额为 948,262 万元，其中已提款金额为 899,662 万元，未提款金额 48,600 万元。公司与多家银行、金融机构建立并保持着良好的合作共赢关系。未来公司可积极利用银行授信额度，进一步调整自身财务结构，适时适度的使用银行贷款补充公司运营资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升后续债务偿还的保障力度。

财务顾问意见：

经核查，财务顾问认为：公司短期偿债压力较大，但随着公司房地产项目对外销售力度加大，预计公司未来主业经营保持稳定，公司现金流状况也将相应改善；目前，公司外部融资渠道通畅，暂不存在债务偿付风险。

3、关于公司的融资结构。

年报显示，期末融资总额 88.88 亿元，同比增长约 39.79%，整体平均融资成本 9%，请公司根据房地产行业信息披露指引，补充披露各类融资途径的融资金额、平均成本等情况。

回复：

截至 2017 年 12 月 31 日，公司融资总额为 888,802.79 万元，具体情况如下：

单位：万元

按融资途径分类	金额	综合成本	融资期限
银行	537,141.37	8.53%	1-10 年
信托	282,730.00	9.56%	1-2 年
非金融机构	68,931.42	11.29%	1 年以内
合计	888,802.79	9%	

4、关于公司经营活动现金流。

自 2010 年以来，虽然公司净利润均为正值，但公司历年经营活动现金净流量均为负值、且波动较大，累计经营活动现金流净流量为-57.73 亿元。请公司根据《格式准则第 2 号》第二十七条第（一）款的规定，补充披露：（1）近三年相关数据同比发生重大变动的主要影响因素；（2）公司多年经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的主要原因，是否与行业公司的通常情况一致。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（1）近三年相关数据同比发生重大变动的主要影响因素

①公司近 3 年经营活动现金流量情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	366,102.83	75,916.50	84,424.39
收到其他与经营活动有关的现金	161,319.69	38,270.37	79,053.01
经营活动现金流入小计	527,422.52	114,186.87	163,477.40
购买商品、接受劳务支付的现金	335,587.53	194,809.77	80,395.52
支付给职工以及为职工支付的现金	12,498.36	8,495.28	6,461.47
支付的各项税费	25,287.71	15,670.06	18,060.98
支付其他与经营活动有关的现金	240,363.71	215,401.97	180,367.87
经营活动现金流出小计	613,737.30	434,377.07	285,285.83
经营活动产生的现金流量净额	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43

2016 年公司实施完成重大资产重组，同时近 3 年通过挂牌、股权收购等方式取得多个房地产开发项目，规模扩张较快。资产总额由 2015 年末的 77.26 亿元增至 2017 年末 186.42 亿元，增长了 141.29%；营业收入由 2015 年的 9.26 亿元增至 2017 年的 56 亿元，增长了 504.75%；归属于母公司所有者的净利润由 2015 年的 0.55 亿元增至 2017 年的 11.68 亿元，增长了 2,023.64%。

与公司营业规模扩大相对应，现金流量表各项目也随之有较大增长，其中销售商品、提供劳务收到的现金增长 333.65%，采购商品、接受劳务支付的现金增长 317.42%，略低于与同期营业收入的增长；由于员工人数的增长，同期支付给

职工以及为职工支付的现金增长 93.43%；而由于营业收入和盈利的增加，导致支付的各项税费相应增长 40.01%。此外，公司资产规模扩大后，各项往来、保证金押金的收支，以及付现费用也均有不同程度的增长。

②公司经营活动产生的现金净流量与净利润差异情况

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
经营活动产生的现金流量净额	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43	-528,313.42
净利润	139,656.89	12,962.46	5,004.90	157,624.25
差异	-225,971.67	-333,152.67	-126,813.33	-685,937.67
其中：资产减值准备	9,651.66	1,649.55	2,176.24	13,477.45
长期资产折旧及摊销	5,051.33	3,355.77	3,044.92	11,452.02
处置长期资产的损失	6.28	170.27	-46.89	129.66
财务费用	20,961.90	5,155.29	12,176.81	38,294.00
投资损失	-1,618.42	-1,165.93		-2,784.35
递延所得税资产减少	1,669.26	-1,434.98	-1,343.10	-1,108.82
存货的减少	-201,366.70	-107,615.21	-94,472.85	-403,454.76
经营性往来款项变动影响	-60,326.98	-233,267.43	-48,348.46	-341,942.87

由于现金流量表和利润表分别以收付实现制和权责发生制原则编制，同时经营性现金净流量数据还剔除了投资和筹资活动的影响，因此一般经营性现金净流量与净利润会存在差异。两者差异一般包括：计提的各项资产减值损失影响；当期末付现的费用影响；存货净增加额的影响；销售和采购业务以权责发生制核算时，与实际收付款金额产生的差异；筹资和投资活动对净利润的影响；递延所得税费用变动影响等。

根据上表情况，公司报告期内经营活动现金流量与净利润差异为-68.59 亿元，差异主要原因如下：

- 1) 按公司会计政策计提的减值准备和长期资产折旧摊销额 2.49 亿元；
- 2) 筹资和投资活动对净利润的影响 3.56 亿元，包括计入当期损益的财务费用 3.83 亿元，投资损失 0.28 亿元，处置长期资产损失 0.01 亿元；
- 3) 递延所得税费用对净利润的影响-0.11 亿元；

4) 由于公司资产和项目规模扩张, 存货增加 40.34 亿元;

5) 经营性往来款项变动影响-34.19 亿元, 其中经营性应收款项增加 39.83 亿元, 经营性应付款项增加 5.64 亿元。

经分析, 近 3 年公司经营性现金净流量与净利润差异较大, 主要是公司经营规模扩张后, 存货和经营性往来款项增加所致, 与公司财务状况变动情况一致。

(2) 公司多年经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的主要原因, 是否与行业公司的通常情况一致

同行业上市公司经营活动现金流量和净利润对比情况

单位: 万元

公司及股票代码	经营性现金净流量			
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
阳光城 (000671)	881,898.18	-258,122.93	-387,871.13	235,904.12
新城控股 (601155)	-1,048,516.36	809,720.46	-95,715.56	-334,511.46
华夏幸福 (600340)	-1,622,772.90	776,306.42	744,972.27	-101,494.21
泰禾集团 (000732)	-1,255,266.71	-1,014,095.16	-235,078.90	-2,504,440.77
粤泰股份 (600393)	-86,314.78	-320,190.21	-121,808.43	-528,313.42

公司及股票代码	净利润			
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
阳光城 (000671)	222,835.23	143,136.70	173,271.79	539,243.72
新城控股 (601155)	626,036.27	315,593.83	239,960.47	1,181,590.57
华夏幸福 (600340)	880,657.10	616,811.83	498,709.13	1,996,178.06
泰禾集团 (000732)	233,347.40	171,393.06	126,452.24	531,192.70
粤泰股份 (600393)	139,656.89	12,962.46	5,004.90	157,624.25

公司及股票代码	经营性现金净流量与净利润差异			
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
阳光城 (000671)	659,062.95	-401,259.63	-561,142.92	-303,339.60
新城控股 (601155)	-1,674,552.63	494,126.63	-335,676.03	-1,516,102.03
华夏幸福 (600340)	-2,503,430.00	159,494.59	246,263.14	-2,097,672.27

泰禾集团（000732）	-1,488,614.10	-1,185,488.22	-361,531.14	-3,035,633.47
粤泰股份（600393）	-225,971.67	-333,152.67	-126,813.33	-685,937.67

如上表所示，整体而言，公司与同行业上市公司不存在重大差异。

会计师意见：

经核查，会计师认为，公司补充披露的近三年经营活动现金流量情况，以及经营活动产生的现金净流量与净利润差异原因合理，公司经营活动现金流量与净利润的差异与行业公司的不存在重大差异。

5、关于其他与经营活动有关的现金流量。

公司支付的其他与经营活动有关的现金常年大于购买商品、接受劳务支付的现金，且金额较大。其中，2017 年支付的其他与经营活动有关的现金发生额为 24.04 亿元，往来款项发生额 20.98 亿元。请公司按支付对象披露往来款的明细情况，包括但不限于支付对象、累计金额、是否存在关联关系、是否有交易背景、交易进展及结算情况等。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

（1）大额往来款项支付情况

单位：万元

支付单位或项目	金额	是否关联方	款项性质或内容
代垫沈阳安泰、沈阳万盈款往来款*1	74,806.88	否	代垫款
代付员工持股计划款 *2	16,005.00	否	代收代付款
广州泰璟贸易有限公司	12,000.00	否	往来款
广东永和建设集团有限公司	11,562.44	否	预付工程款
广州市雍豪贸易有限公司	11,200.00	否	往来款
广州鼎泓投资咨询有限公司	9,000.00	否	往来款
广州赢泰盛隆贸易有限公司	9,000.00	否	往来款
广州珠江实业集团有限公司	8,892.84	否	收购款
茂名市电白建筑工程总公司	8,465.53	否	往来款
广州粤泰健康产业发展有限公司	8,060.00	是	合并日前支付子公司款项

注 1：公司原拟收购沈阳安泰、沈阳万盈股权，并支付了股权收购款和订金，为支付两公司业务发展，陆续为其代垫往来款 7.48 亿元。2018 年 4 月，公司与原交易对手签订协议，

终止有关股权收购协议，上述款项已全部收回。

注 2：公司第二期员工持股计划共募集资金 1.6 亿元，其资金收取和支付通过公司账户代收代付。

2、支付往来款项情况说明

由于公司业务发展和规模的扩大，经营活动产生大量往来款项和资金收付业务。2017 年度，公司支付、收到往来款项差额为 5.44 亿元，主要系为沈阳安泰、万盈代垫往来款余额 6.35 亿元；2018 年 4 月，公司与原交易对手签订协议，终止有关股权收购协议，上述款项已全部收回。以上大额往来款项无需办理结算手续。

会计师意见：

经核查，会计师认为：公司大额往来款项支出系由于经营活动中的往来款项和资金收付业务形成，大额往来款项无需办理结算。

6、关于预付款项。

年报显示，预付款项金额达 8.29 亿元，其中三年以上的预付款项金额为 5531.81 万元。请公司按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况，包括预付对象、金额、占比、账龄、与本公司关系及未结算原因等。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

期末余额前五名的预付款情况：

单位：万元

预付对象或项目	金额	占比	账龄	与本公司关系	款项性质
预付沈阳安泰房产开发有限公司股权收购订金	20,249.28	24.42%	1 年以内	非关联方	收购股权订金
沈阳万盈置业有限公司股权收购款	15,308.11	18.46%	1 年以内	非关联方	收购股权款
柬城泰集团有限公司	19,039.21	22.96%	1 年以内	受实际控制人的控制	购地款
茂名市电白建筑工程总公司	7,136.80	8.61%	1 年以内	非关联方	预付工程款
MR.VengTechla	7,004.66	8.45%	1 年以内	非关联方	购地款

合计	68,738.06	82.90%			
----	-----------	--------	--	--	--

预付账款前五名情况说明：

1) 沈阳安泰房产开发有限公司股权收购订金、沈阳万盈置业有限公司股权收购款系根据有关框架协议、股权收购合同支付的订金和股权收购款。2018年4月,公司与原交易对手签订协议,终止有关股权收购协议,上述款项已全部收回。

2) 柬城泰集团有限公司、MR.VengTechla 款项为购地款,有关土地权属变更尚未完成。

3) 茂名市电白建筑工程总公司为支付海南白马天鹅湾项目 F 地块酒店工程预付款,主要用于供应商设备及材料采购,暂未达到结算条件。

会计师意见：

我们检查了与上述预付账款有关的合同、协议,期后回款情况以及有关工程项目情况的说明,经核查,我们认为公司披露的期末预付账款前五名情况不存在重大差异。

二、前期重组及业绩承诺实现情况

2016年2月,公司向控股股东粤泰集团等关联方发行股份购买其持有的淮南仁爱天鹅湾置业有限公司(以下简称淮南置业)90%股权等房地产业务资产。粤泰集团等关联方承诺标的资产2015年至2017年实现的扣非后归母净利润合计不低于12.52亿元。2017年年报显示,前述标的资产实现扣非后归母净利润合计为13.37亿元,其中,公司转让淮南置业90%股权及其所持淮南中校区项目,实现扣非后净利润约6.68亿元,是标的完成业绩承诺的重要原因。现有如下问题需要你公司进一步披露。

7、关于重组标的相关会计处理对业绩承诺事项情况的影响。

该重组标的账面值合计9.42亿元,评估值及购买价格为43.42亿元。由于股权类资产为同一控制下的企业合并,公司以股权类标的的账面值入账,处置时销售价格与账面值的差额,即计入当期损益。请公司补充披露,如以评估值即公司

购买价作为账面值，重组标的的业绩情况。请年审会计师及财务顾问发表明确意见。

回复：

(1) 重组标的资产账面价值、评估价值情况

重组标的资产	评估方法	账面价值	评估及交易价值
淮南仁爱 90% 股权	资产基础法	15,066.59	130,708.28
海南白马 77% 股权	资产基础法	2,418.12	48,664.99
天鹅湾二期项目	假设开发法	27,876.42	143,745.28
雅鸣轩一期项目	假设开发法	18,523.55	35,871.17
雅鸣轩二期项目	假设开发法	20,443.06	35,003.99
城启大厦投资性房地产	市场法	9,994.36	39,180.94
合计		94,322.10	433,174.65

公司收购淮南仁爱 90% 股权、海南白马 77% 股权构成同一控制下企业合并，合并日股权按原账面价值入账；而天鹅湾二期等 4 个项目为购买资产，按资产评估及交易价值入账，公司重组时即按照该会计核算原则对标的公司的业绩进行预测，交易对方对标的资产的业绩承诺也是基于同一控制下企业合并的前提做出的。

(2) 若按评估值作为账面价值，重组标的业绩情况

天鹅湾二期等 4 个项目已按评估价值入账，因此根据本次问询要求，仅需考虑淮南仁爱 90% 股权、海南白马 77% 股权按评估价值入账对业绩的影响。根据测算，若以上两公司股权按评估价值入账，将减少标的资产业绩 86,025.15 万元，因此若按评估价值作为账面价值，重组标的资产 2015-2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为 47,642.10 万元。

会计师意见：

我们复核了公司将标的资产按评估价值入账对重组业绩影响的计算方法和过程，经核查，若按资产评估价值入账，重组标的资产 2015-2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为 47,642.10 万元。

财务顾问意见：

经核查，财务顾问认为：若按资产评估价值入账，重组标的资产 2015-2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为 47,642.10 万元。

8、关于转让淮南置业股权的后续回款风险。

年报显示，截至报告期末，淮南置业仍欠公司往来款约 11.12 亿元。公司于 2017 年 4 月 8 日的公告中披露，公司在相关回复公告中称，仁爱置业承诺将于 2017 年 8 月 31 日前还清上述欠款；9 月 26 日披露的回复我部问询函的公告中，延期至 12 月 15 日，而截至 2018 年 4 月 30 日仍无法收回，并在此延期至 6 月 30 日。请你公司补充披露，公司独立董事、年审会计师发表明确意见：

(1) 相关应收款是否单独进行减值测试，考虑到相关款项的偿还期限多次延后及交易对方的偿付能力，减值准备是否充分；

(2) 公司在 9 月 26 日的回复公告中称，未归还资金的资金占用费已在转让款中予以考虑，而本次再次延期仍未约定相应的资金占用费。请说明在签订相关转让协议时是否已经预期相关款项无法及时收回；

(3) 如相关资金占用费已在转让款中予以考虑，请说明资金占用费所覆盖的期限，未约定资金占用费是否损害上市公司利益；

(4) 后续是否有明确的追偿措施；

(5) 前期公司披露，截至 8 月 31 日淮南置业尚欠公司往来款项余额为 10.88 亿元，请公司说明与报告期末金额存在差异的原因。

回复：

(1) 相关应收款是否单独进行减值测试，考虑到相关款项的偿还期限多次延后及交易对方的偿付能力，减值准备是否充分；

截至 2017 年末，公司应收仁爱置业其他应收款余额为 111,195.56 万元，虽然仁爱置业付款出现延迟，但截至年度报告披露日，淮南天鹅湾（中校区）项目已有所增值，项目后期完成开发和销售具有一定的保障。基于以上原因，公司管理层分析判断仁爱置业具有还款能力，该应收款收回不存在特别风险，无需单

项计提坏账准备，因此按账龄分析法计提坏账准备 5,559.78 万元，坏账准备计提充分。

(2) 公司在 9 月 26 日的回复公告中称，未归还资金的资金占用费已在转让款中予以考虑，而本次再次延期仍未约定相应的资金占用费。请说明在签订相关转让协议时是否已经预期相关款项无法及时收回；

公司在签署仁爱置业股权转让协议时预计仁爱置业能及时向公司支付上述往来款项，并未预期相关款项无法及时收回。

(3) 如相关资金占用费已在转让款中予以考虑，请说明资金占用费所覆盖的期限，未约定资金占用费是否损害上市公司利益；

截至 2017 年 8 月 31 日，仁爱置业尚欠本公司往来款项余额为 10.88 亿元，就上述往来欠款，公司当时与仁爱置业及永嘉商业协商，永嘉商业同意将应支付仁爱置业剩余的 11.14 亿项目转让款用于归还仁爱置业尚欠公司的往来款，资金占用费已在转让款中予以考虑，支付时间在 2017 年 12 月 15 日前。因此上述资金占用费只是覆盖至 2017 年 12 月 15 日。其后，公司持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商，截至目前并未就上述欠款清偿期限和资金占用费问题达成一致，上述款项未及时收回、未约定资金占用费对上市公司利益有一定影响，公司正在加紧与仁爱置业及永嘉商业进行沟通，督促各方尽快履行职责。

(4) 后续是否有明确的追偿措施；

鉴于淮南房地产市场仍保持了一定的增长，仁爱置业拥有的淮南天鹅湾（中校区）项目截至 2017 年 12 月 31 日已有所增值，同时根据淮南天鹅湾（中校区）项目目前的开发状况及该项目未来的销售预期来判断，仁爱置业不存在无能力支付上述往来欠款的风险，因此现阶段公司仍以积极的态度，持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商，并多次以电话形式进行催款，同时公司也持续安排人员到现场了解仁爱置业经营情况，催促仁爱置业尽快归还上述往来欠款。除上述措施以外，目前公司暂未采取其他的追偿措施。

(5) 前期公司披露，截至 8 月 31 日淮南置业尚欠公司往来款项余额为 10.88 亿元，请公司说明与报告期末金额存在差异的原因。

报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较截至 8 月 31 日余额数增加的原因
为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算，形成往来款项。

独立董事意见：

经核查，独立董事认为：截至年末披露日，仁爱置业应收款收回不存在特别
风险，按账龄分析法计提的坏准备充分；公司在签署相关协议时并未预期相关款
项无法及时收回；资金占用费已在转让款中予以考虑，覆盖至 2017 年 12 月 15
日，上述款项未及时收回、未约定资金占用费对上市公司利益有一定影响；公司
已持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商，催促仁爱置业尽快归还上述往来欠款，
暂未采取其他的追偿措施；报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较截至 8 月
31 日余额数增加的原因因为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算，形成往来
款项。

会计师意见：

经核查，会计师认为：经分析测试，截至年末披露日，仁爱置业应收款收回
不存在特别风险，按账龄分析法计提的坏准备充分；公司在签署相关协议时并未
预期相关款项无法及时收回；资金占用费已在转让款中予以考虑，覆盖至 2017
年 12 月 15 日，上述款项未及时收回、未约定资金占用费对上市公司利益有一定
影响；公司已持续与仁爱置业及永嘉商业进行协商，催促仁爱置业尽快归还上述
往来欠款，暂未采取其他的追偿措施；报告期末淮南置业欠公司往来款项余额较
截至 8 月 31 日余额数增加的原因因为淮南置业与公司之间的存续工程办理结算，
形成往来款项。

9、关于业绩承诺的实现方式。

年报显示，公司将地产项目整体出售纳入经常性损益，并计入重组标的的承
诺业绩范围，此外，近年重组标的进行了多笔收购。请公司补充披露：（1）按
重组标的的逐年列示收入、盈利情况及公司提供的资金支持情况；（2）除一般房
产销售外，重组标的的项目出售情况，业绩承诺是否依赖于整体的项目转让；（3）
重组标的的近三年的资产收购情况，及相关收购资金来源，是否存在重组业绩承诺
依赖后续资产收购的情况。请年审会计师及财务顾问发表明确意见。

回复：

(1) 按重组标的逐年列示收入、盈利情况及公司提供的资金支持情况

重组标的资产	营业收入			
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
海南白马	150,060.49	27,042.73	9,578.28	186,681.50
淮南仁爱	303,286.12	-	-	303,286.12
城启大厦投资性房地产	815.96	920.67	4,234.92	5,971.55
天鹅湾二期项目	15,320.33	-	-	15,320.33
雅鸣轩一期项目	-	-	-	-
雅鸣轩二期项目	-	-	-	-
合计	469,482.90	27,963.40	13,813.20	511,259.50

重组标的资产	盈利情况			
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	合计
海南白马	31,542.76	5,527.34	833.83	37,903.93
淮南仁爱	110,869.83	-802.12	-571.87	109,495.84
城启大厦投资性房地产	-204.62	-182.45	4,166.79	3,779.72
天鹅湾二期项目	2,495.45	-	-	2,495.45
雅鸣轩一期项目	-	-	-	-
雅鸣轩二期项目	-	-	-	-
合计	144,703.42	4,542.77	4,428.75	153,674.94

重组标的资产	提供资金支持		
	投入募集资金	项目开发资金	合计
海南白马	19,665.54	3,474.75	23,140.29
淮南仁爱	96,029.18	169,936.17	265,965.35
城启大厦投资性房地产	-	-	-
天鹅湾二期项目	26,496.50	26,207.52	52,704.02
雅鸣轩一期项目	-	1,920.72	1,920.72
雅鸣轩二期项目	-	7,231.70	7,231.70
合计	142,191.22	208,770.86	350,962.08

(2) 除一般房产销售外，重组标的的项目出售情况，业绩承诺是否依赖于整体的项目转让。

2017年3月，公司将淮南天鹅湾（中校区）项目转让给淮南永嘉商业运营管理有限公司，实现收益83,112.26万元，占已实现业绩承诺的62.18%，业绩承诺对整体的项目转让存在依赖。

(3) 重组标的的近三年的资产收购情况，及相关收购资金来源，是否存在重组业绩承诺依赖后续资产收购的情况。

重组标的的近三年的资产收购情况如下：

收购项目	收购时间	资金来源	实现效益
海南江宏 100% 股权	2015 年 9 月	自筹	1,246.96
国森林业 100% 股权	2016 年 5 月	自筹	5,490.08
福嘉花园、滨江花园项目	2017 年 5 月	自筹	-
湖南华泰嘉德 55% 股权	2017 年 5 月	自筹	14,771.36
合计			21,508.40

重组标的的近3年资产收购共实现收益21,508.40万元，占已实现业绩承诺的16.09%，资产收购实现的收益对业绩承诺不构成重大影响。

会计师意见：

经核查，会计师认为：公司披露的按重组标的的各年收入、盈利、公司提供的资金支持情况，以及项目出售、资产收购等与实际经营状况相符；重组标的的项目出售收益占已实现业绩承诺的62.18%，业绩承诺对整体的项目转让存在依赖；重组标的的资产收购实现的收益占已实现业绩承诺的16.09%，对业绩承诺的实现不构成重大影响。

财务顾问意见：

经核查，财务顾问认为：公司披露的按重组标的的各年收入、盈利、公司提供的资金支持情况，以及项目出售、资产收购等与实际经营状况相符；重组标的的项目出售收益占已实现业绩承诺的62.18%，业绩承诺对整体的项目转让存在依赖；

重组标的资产收购实现的收益占已实现业绩承诺的 16.09%，对业绩承诺的实现不构成重大影响。

10、关于投资性房地产的经营情况。

根据重组方案，拟注入公司的投资性房地产为城启大厦 2.4 万平方米的写字楼和 40 个车位，而年报显示城启大厦出租房地产的建筑面积达 4.84 万平方米。请公司补充披露：（1）相关数据存在差异的原因；（2）城启大厦的出租率；（3）单位面积的租金。

回复：

2016 年公司重组完成后，城启大厦 2.4 万平方米的写字楼和 40 个车位注入公司，加上之前公司自有的部分城启大厦物业，公司合计持有城启大厦 26,699.43 平方米的物业和 40 个车位。城启大厦 2017 年的出租率为 55.42%，单位面积的租金为 59 元/平方米，出租面积为 14,797.36 平方米。

公司年报显示城启大厦及零星物业的出租房地产建筑面积差异的具体原因为：2017 年度剔除城启大厦出租的 14,797 平方米以外，剩余 38,778 平方米的出租物业均为公司位于广州的自有零星物业。其他自有零星物业主要包括：①位于广州市越秀区广州大道中路 129-133 号 B101、101、201、301、401、501 合计 10,900.68 平方米的办公物业；②位于广州市天河区天河北路侨林街 59 号首层商铺之一、之二的合计 5,013.52 平方米的商业物业；③位于广州市海珠区南洲路北丽华街 54、60、68、75 号二楼的合计 3,178.944 平方米的商业物业；④位于广州市海珠区江南大道南 881、889 号二楼之一的合计 1,750 平方米的商业物业；⑤位于广州市越秀区一德路 273-279 号二、三楼的合计 1,686.42 平方米的商业物业；⑥及其他零散商业、住宅和办公用途物业等。

11、关于重组标的业绩数据的准确性。

根据广州证券出具的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之 2016 年度持续督导报告》显示，标的资产 2015 年、2016 年实现的扣非后归母净利润分别为 4873.09 万元、4564.14 万元。请公司核实相关数据是否准确，如有

错误，说明错误的原因、是否存在会计差错。请年审会计师、财务顾问发表明确意见。

回复：

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会计报字【2016】第 410384 号《关于广州东华实业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告》，标的资产 2015 年度扣除少数股东损益后归属于母公司股东的净利润为 4,873.09 万元。该净利润数为标的公司整体盈利预测实现情况，仅考虑标的公司层面归属于母公司股东净利润，未剔除归属于上市公司母公司层面的少数股东损益，亦未考虑非经常性损益因素影响。

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众环专字(2016)010110 号《关于广州粤泰集团股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告》，标的资产 2016 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的净利润为 4,564.14 万元。该净利润数未剔除归属于上市公司母公司层面的少数股东损益。

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众环专字(2018)011225 《关于广州粤泰集团股份有限公司发行股份购买资产之标的资产合计承诺利润实现情况的专项审核报告》，标的资产 2015 年、2016 年、2017 年实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润为 133,667.25 万元，其中 2015 年、2016 年、2017 年分别为 2,877.45 万元、3,368.11 万元、127,421.68 万元。2015 年差异的主要原因是非经常性损益以及持股比例的调整；2016 年差异的主要原因是持股比例的调整。

会计师意见：

经核查，会计师认为：上述差异产生的主要原因是对标的资产 2015、2016 年度实现业绩相关的非经常性损益以及持股比例进行调整，本年已做调整，调整金额不构成重大会计差错。

财务顾问意见：

经核查，财务顾问认为：上述差异产生的主要原因是对标的资产 2015、2016 年度实现业绩相关的非经常性损益以及持股比例进行调整，本年已做调整，调整金额不构成重大会计差错。

三、其他经营事项

12、关于地产业务的应收账款。

年报显示，报告期末公司应收账款 6.4 亿元，较上年同期增长约 144.55%，并称主要系相关地产项目应收购房房款增加。请公司结合房地产收入确认政策，说明应收账款大幅增长的具体原因、是否存在提前确认营业收入的问题。请年审会计师发表明确意见。

回复：

(1) 公司房地产收入确认方法

按照公司销售结转的流程，公司开发项目在符合预售条件时开始销售，收到预收房款时核算为预收账款；待主体完工验收、符合收入确认条件时，结转营业收入，同时，减少预收账款。按照合同约定尚未收回的银行按揭贷款，以及分期售房款作为应收账款核算公司销售结转的流程符合行业惯例。

(2) 2017 年末应收账款增长情况说明

2017 年度，受海南、江门、柬埔寨地区商品房销售量和价格上涨，以及淮南天鹅湾中校区项目的出售和所收购的湖南华泰嘉德公司实现销售的影响，公司营业收入达到 56.01 亿元，比上年增长 487.12%；而期末应收账款余额 6.76 亿元，同比增长 146.26%。受房地产宏观调控政策的影响，部分银行收紧了按揭贷款额度、放款速度也有所放缓，海南、江门等地区应收按揭购房款增加；此外，柬埔寨部分客户和天鹅湾二期售房屋款以分期方式收取，也导致期末应收账款有所增长。

2017 年末，公司应收账款增幅远低于同期营业收入的增长幅度，根据统计，2016、2017 年末应收账款占同期营业收入的比例分别为 28.78%、19.43%（2017 年收入已剔除淮南天鹅中校区项目出售收入 21.22 亿元），而 2017 年末预收账款

则比上年末增长 2.73 亿元，增长 291.97%。公司营业收入的确认方法遵循了一贯性原则，不存在提前确认营业收入的情况。

会计师意见：

由于房地产开发项目的收入对公司财务报表重要性，我们在年报审计中将其作为关键审计事项，通过评价公司房地产开发项目的收入政策的制定和执行情况、现场查看项目完成情况、选取样本对检查收入确认文件和资料、实施截止测试等，对收入确认情况进行重点审计。同时，针对应收账款增长情况和原因与管理层进行分析、讨论。经核查，会计师认为：2017 年末公司应收账款增长，主要原因是同期公司收入大幅增长，以及部分地区和项目收款情况变动的影响，公司收入确认遵循了一贯性原则，不存在提前确认营业收入的情况。

13、关于公司建筑施工业务。

年报显示，建筑施工业务实现营业收入 1.19 亿元，毛利率高达 77.95%，而 2016 年无建筑施工业务收入。请公司补充披露：（1）从事建筑施工业务的下属公司近三年的主要经营数据；（2）建筑施工业务大幅增长的原因，及主要的供应商和客户情况；（3）结合行业整体情况，说明毛利率高的原因及合理性。请会计师核查并发表明确意见。

回复：

（1）从事建筑施工业务的下属公司近三年的主要经营数据

从事建筑施工业务的下属公司近三年的主要经营数据如下：

公司名称	2015 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	净利润
广东省富银建筑工程有限公司	5,148.37	482.99	90.62%	2,463.64
合计	5,148.37	482.99	90.62%	2,463.64

公司名称	2016 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	净利润
广东省富银建筑工程有限公司	11,005.55	3,578.69	67.48%	6159.46
广东国森林业有限公司	6,869.00	3,214.54	53.20%	3,255.95

合计	17,874.55	6,793.23	61.99%	9,415.41
----	-----------	----------	--------	----------

公司名称	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	净利润
广东省富银建筑工程有限公司	1,997.78	1046.24	47.63%	-301.33
广东国森林业有限公司	10,807.43	4,631.58	57.14%	4,126.81
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	4,831.90	524.27	89.15%	2,418.02
合计	17,637.11	6,202.09	64.83%	6,243.50

注：广东国森林业有限公司营业范围包括园林工程和建筑施工，上表中该公司收入、成本为两项业务汇总数；淮南粤泰天鹅湾置业有限公司营业范围包括房地产开发和建筑施工，上表中该公司 2017 年收入、成本为建筑施工业务数据。

(2) 建筑施工业务大幅增长的原因，及主要的供应商和客户情况

公司建筑施工业务主要系为合并报表范围内房地产业务子公司提供的施工业务，2015 年、2016 年建筑施工业务内部交易已全部抵销，因此合并报表中无建筑施工业务收入成本。2017 年度，由于原子公司淮南仁爱天鹅湾公司股权已出售，自 2017 年 4 月起不再合并其财务报表，因此对其建筑施工收入和成本不再抵销，因此导致 2017 年度建筑施工业务收入达到 1.19 亿元，毛利率为 77.95%，该建筑施工业务的主要供应商为：海南绿林景观工程有限公司、广州市诚致装饰工程有限公司、淮南市唐山建筑安装有限公司。

(3) 结合行业整体情况，说明毛利率高的原因及合理性

公司建筑施工业务主要系合并报表内各子公司间内部交易，出于集团内业务板块的统筹安排，内部建筑施工业务综合毛利率在 60% 以上，其中 2015 年毛利率超过 90%，主要是对以前年度项目成本进行了相应调整的影响。

公司建筑施工业务不直接对外承接业务，与行业整体情况及同行业其他公司不具备可比性。

会计师意见：

我们复核了公司近三年建筑施工业务各公司的经营情况，并检查了有关施工合同、工程收入和成本结算资料，以及合并报表抵销数据等。经核查，公司 2017 年度建筑施工业务收入和毛利率大幅增长，主要是受公司内部建筑施工业务综合毛利率较高，以及 2017 年合并报表范围变更的影响，与公司实际经营情况一致；

公司建筑施工业务不直接对外承接业务，与行业整体情况及同行业其他公司不具备可比性。

14、关于主要控股参股公司情况。

年报显示，上市公司母公司实现营业收入 1.51 亿元，主要的业务收入及盈利来源主要为公司子公司。请公司根据《格式准则第 2 号》第二十七条第（六）款的规定，补充披露主要控股参股公司情况，包括主要子公司的主要业务、营业收入、净利润等情况。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

2017 年主要控股参股公司经营情况如下：

公司名称	持股比例	主营业务	营业收入	净利润
江门市粤泰房地产开发有限公司	100%	房地产开发	32,502.34	7,932.34
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司（合并）	90%	房地产开发	91,056.12	18,825.16
海南白马天鹅湾置业有限公司（合并）	100%	房地产开发	150,060.49	31,542.76
香港粤泰置业投资有限公司（合并）	100%	房地产及投资	49,203.98	10,041.94
淮南仁爱置业有限公司*	90%	房地产开发	212,230.00	92,346.96

注：淮南仁爱置业有限公司股权已出售，上表该公司营业收入和净利润为年初至股权出售日数据。

会计师意见：

我们复核了公司披露的主要控股参股公司经营情况，经核查，会计师认为公司披露的数据与实际情况一致。

15、合营和联营企业的情况。

年报显示，广州市东山投资公司、云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司为公司重要的合营或联营企业。请公司补充披露合营联营企业的股权结构、主要经营业绩及主要经营或资金往来情况。请年审会计师发表意见。

回复：

（1）广州市东山投资公司情况

该公司 1993 年 11 月成立，注册资本 5,000 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
广州东华实业股份有限公司	2,380	47.60%
中国广州远洋运输公司	987	19.74%
东山区财政局	700	14.00%
东山区审计局	222	4.44%
东山区建设局	216	4.32%
广州黄花高新技术产业公司	130	2.60%
广州市东山区保安服务公司	114	2.28%
东山工业总公司	85	1.70%
东山区房地产经营开发公司	60	1.20%
东山区车辆管理站	46	0.92%
东山区质量监督站	30	0.60%
东山区钢瓶五金制品厂	30	0.60%
合计	5,000	100.00%

该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。截至 2017 年末，公司对该公司其他应收款余额为 22.90 万元，已全额计提减值准备。

(2) 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司

该公司 2015 年 12 月注册成立，注册资 1000 万元，其中北京海林投资股份有限公司出资 900 万元，持股 90%，本公司子公司广州粤泰金控投资有限公司出资 100 万元，持股 10%；同时本公司副总裁付恩平担任该公司董事。

该公司主要业务范围为股权投资、投资管理及相关咨询服务。2016 年度，该公司无营业收入，净利润为-190.53 万元；2017 年度，该公司营业收入为 194.18 万元，净利润为 159.20 万元。

会计师意见：

我们检查、复核了广州市东山投资公司的工商资料、关联往来数据，以及云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司的工商资料、经营情况说明、财务报表。经核查，公司补充披露的合营企业和联营企业的股权结构、主要经营业绩及主要经营或资金往来情况等，与实际一致。

四、其他事项

16、与实际控制人附属企业的同业竞争情况。

年报显示，广东华城房地产开发有限公司、广州市粤基房地产开发有限公司等为公司母公司广州粤泰控股集团有限公司（以下简称粤泰控股）的控股子公司，涉及房地产开发业务。请公司补充说明控股股东避免同业竞争承诺的履行情况，控股股东及其关联方与上市公司是否存在同业竞争。请财务顾问、年审会计师核查并发表明确意见。

回复：

根据工商资料显示，广东华城房地产开发有限公司的经营范围为：“在广州市海珠区南洲路北3号地块，开发、建设、出售、出租、管理商业住宅及配套设施。”2016年、2017年实现的营业收入分别为17.19万元、4.56万元，实现净利润分别为-26.36万元、0.44万元（未经审计）。

广州市粤基房地产开发有限公司的经营范围为：“自有房地产经营活动；企业管理咨询服务。”2016年、2017年未实现营业收入，实现净利润分别为-20.33万元、-1.62万元（未经审计）。

根据广东华城房地产开发有限公司出具的说明：广东华城房地产开发有限公司成立于1997年1月29日并开发了海珠区南洲路北3号地块侨城花园项目，1999年基本销售完毕，余海珠区侨城路秋月街2号125首屋商铺和一些车位出租。因没有办理土地增值税清算，所以公司没有注销，与上市公司不存在同业竞争。

根据广州市粤基房地产开发有限公司出具的说明：广州市粤基房地产开发有限公司于1997年12月4日成立，于1998年1月开发位于白云区广花四路60-68号的“晓翠苑”项目，2000年基本销售完毕，早已没有经营业务收入。因公司还没办理土地增值税清算，所以公司还不能办理注销，与上市公司不存在同业竞争。

除上述两家公司外，控股股东及其关联方控制的企业经营情况如下：

序号	公司名称	经营范围	是否涉及房地产开发业务	是否构成同业竞争
1	广州粤泰控股集团有限公司	企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）；物业管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批	否	否

		类商品除外)；土石方工程服务；		
2	广州城启集团有限公司	商品批发贸易(许可审批类商品除外)；自有房地产经营活动；企业自有资金投资；风景园林工程设计服务；房屋租赁；	否	否
3	广州城启发展有限公司	商品批发贸易(许可审批类商品除外)；电气设备批发；建材、装饰材料批发；五金产品批发；	否	否
4	广州市广百新翼房地产开发有限公司	自有房地产经营活动；房屋租赁；企业管理咨询服务；	否	否
5	广州市宏天房地产开发有限公司	房地产开发经营；企业管理咨询服务；	是	否
6	广州市达文房地产开发有限公司	房地产开发经营；	是	否
7	广州豪城房产开发有限公司	房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；	是	否
8	广州新意实业发展有限公司	企业自有资金投资；房地产开发经营；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；	是	否
9	广州建豪房地产开发有限公司	房地产开发经营；	是	否
10	广州溢城贸易发展有限公司	企业自有资金投资；企业管理咨询服务；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；	否	否
11	广州粤城泰矿业投资有限公司	企业自有资金投资；投资管理服务；贸易咨询服务；通用机械设备销售；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)；	否	否
12	淮南市中峰房地产投资管理有限公司	房地产投资管理(不含房地产开发经营)，物业管理，投资咨询(不含证券、期货、金融、融资性担保)。(国家法律、行政法规规定禁止经营或需前置审批的除外)	否	否
13	庐江县矾山矿业有限公司	铁矿露天开采、销售；铁精砂、高岭土、铜矿石、超细铁精粉、磁粉、海绵铁销售。	否	已出售
14	新疆粤新能源化工有限公司	聚乙烯醇系列产品生产项目的筹建；原煤开采生产项目的筹建；电力、热力生产项目的筹建。	否	否
15	新疆锦同泰能源化工有限公司	氯化聚氯乙烯产品生产项目的筹建；电力、热力生产项目筹建；原煤开采生产项目筹建。	否	否
16	苏尼特右旗建源矿业有限责任公司	矿产品经销；矿产资源开发咨询	否	否
17	山西博大天鹅湾房地产开发有限公司	房地产的开发及销售；物业管理。	是	否
18	河南荣安能源有限公司	清洁能源的技术开发；再生能源的技术开发；清洁能源、再生能源贸易咨询服务；销售化工原料及产品(不含危险化学品、易制毒化学品，国家限制经营的不得经营)。(以上经营范围中凡需审批的，未获批准前不得经营)	否	否
19	郴州市城泰矿业投资有限责任公司	矿业投资；矿产品销售。	否	否

20	北京博成房地产有限公司	房地产开发；销售商品房；房地产咨询（中介除外）；自有房产的物业管理（含写字间出租）；销售建材料。	是	否
21	广州粤泰贸易有限公司	商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；	否	否
22	山西隆丰能源投资有限公司	以自有资金对工业、农业、能源、矿山、科技项目的投资。	否	否
23	庐江县粤城泰商贸有限公司	建筑材料、工程机械设备批发；机械设备租赁。	否	否
24	北京粤海城科技发展有限公司	技术推广服务；经济贸易咨询；投资管理。	否	否
25	云南鲁甸朱提矿业有限公司	龙井湾铅锌银矿探矿；矿产品销售（国家控制销售的矿产品除外）	否	否
26	新疆粤和泰化工科技有限公司	技术推广服务；化工产品生产及销售；机械设备租赁。	否	否
27	通惠商业保理有限公司	保付代理（非银行融资类）；从事担保业务（不含融资性担保业务及其他限制项目）；供应链管理。财务信息咨询。	否	否
28	北京粤泰投资有限公司	投资管理；资产管理。	否	否
29	西藏恒晋隆实业有限公司	机电设备、电信、移动的通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品的销售；电子、通信与自动控制技术研究、开发；新能源技术研究、开发；企业管理服务、物业管理、酒店管理；园林绿化工程服务、景观设计、室内设计及装潢、建筑工程、室内外装修装饰工程；水电安装、机电设备安装。	否	否
30	西藏星粤贸易有限公司	日用百货、针纺织品、服装、鞋帽、家具、工艺美术品、文化用品、体育用品、机械设备、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、通讯设备的销售；市场营销策划、企业形象策划、企业管理服务。	否	否
31	東城泰集团有限公司	房地产开发	是	见说明 1
32	江门市碧海银湖房地产有限公司	旅游项目投资；酒店项目投资；房地产及其配套开发；物业管理和相关业务。	是	见说明 2

上述经营范围中涉及房地产开发业务的公司有 9 家，分别是广州市宏天房地产开发有限公司、广州市达文房地产开发有限公司、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、山西博大天鹅湾房地产开发有限公司、北京博成房地产有限公司、東城泰集团有限公司、江门市碧海银湖房地产有限公司。

根据广州市宏天房地产开发有限公司出具的说明：广州市宏天房地产开发有限公司于 1998 年 12 月 1 日成立，于 1999 年初开发位于荔湾区蓬莱路 12 号、14 号、16 号、18-2 号的“蓬莱阁”项目，2003 年基本销售完毕，早已没有经营业务收入。因公司还没办理土地增值税清算，所以公司还不能办理注销，与上市公司不存在同业竞争。

根据广州市达文房地产开发有限公司出具的说明：广州市达文房地产开发有限公司成立于 1999 年 10 月 13 日并开发了海珠区革新路逸蓝华庭项目，2004 年基本销售完毕，早已没有经营业务收入。因公司还没办理土地增值税清算，所以公司还不能办理注销，与上市公司不存在同业竞争。

根据广州豪城房产开发有限公司出具的说明：广州豪城房产开发有限公司于 1993 年 12 月 31 日成立，原持有位于荔港南湾的开发项目（住宅+城启大厦），住宅部分已于 2013 年销售完毕，城启大厦已于 2016 年 2 月由广州粤泰集团股份有限公司发行股票购买该项目资产，本公司目前已不持有任何开发项目，与上市公司不存在同业竞争。

根据广州新意实业发展有限公司出具的说明：广州新意实业发展有限公司目前主要业务为对外投资为主，暂未产生投资收益，故此与上市公司不存在同业竞争。

根据广州建豪房地产开发有限公司出具的说明：广州建豪房地产开发有限公司于 1998 年 11 月 13 日成立，原持有位于越秀区中山四路，大塘街地段雅鸣轩项目一期，已于 2016 年 2 月由广州粤泰集团股份有限公司发行股票购买该项目资产，本公司目前已不持有任何开发项目，与上市公司不存在同业竞争。

根据山西博大天鹅湾房地产开发有限公司出具的说明：山西博大天鹅湾房地产开发有限公司于 2010 年 6 月 10 日成立，自成立至今未开发房地产项目，一直没有经营业务收入，与上市公司不存在同业竞争。

根据北京博成房地产开发有限公司出具的说明：北京博成房地产开发有限公司于 2002 年 8 月 26 日成立，于 2005 年 9 月份开发位北京市朝阳区黄杉木店的“天鹅湾”项目，2009 年基本销售完毕，早已没有经营业务收入。因公司还没办理土地增值税清算，所以公司还不能办理注销，与上市公司不存在同业竞争。

说明 1：为扩大业务布局、提升盈利能力，经 2016 年第三次临时股东大会审议通过，公司通过收购柬埔寨项目公司的方式正式进入柬埔寨市场。

柬城泰集团有限公司是公司实际控制人控制的、在柬埔寨金边市进行房地产开发项目的公司，已驻扎柬埔寨金边房地产市场数年。考虑到柬城泰集团有限公司是在柬埔寨当地注册的公司，且在上市公司进入柬埔寨市场前，主要与其与当地政府等监管机构进行沟通，为保证柬埔寨市场业务顺利开展，当地项目的收购前期工作仍有其组织协调。

经 2017 年第四次临时股东大会审议通过，本公司收购了柬城泰集团有限公司持有的编号为第 12020701-0189 号的土地；2017 年 9 月，柬城泰集团有限公司与金边港务局（Phnom Penh Autonomous Port）签订长期租赁框架协议，获得金边港项目 100 年开发权益，相关正式协议仍在沟通、审批中。目前，上市公司正在与控股股东商讨上述金边港项目的解决方案。

说明 2：2017 年 8 月，公司实际控制人通过其控制的公司间接收购了江门市碧海银湖房地产有限公司，江门市碧海银湖房地产有限公司持有位于江门市新会区的房地产项目，目前正在由上市公司对该项目公司进行收购的工作。

除上述说明 1、说明 2 外，实际控制人或控股股东控制的企业虽在经营范围上与上市公司存在重叠，但经核查其工商资料及经营情况，目前并未实际从事房地产开发业务，因此与上市公司不存在实质性的同业竞争。

会计师意见：

上市公司正在与控股股东商讨柬城泰集团有限公司持有的金边港项目的解决方案，正在对江门市碧海银湖房地产有限公司进行收购；除前述情况外，广东华城房地产开发有限公司、广州市粤基房地产开发有限公司等公司虽然在经营范围上与上市公司存在重叠，但经核查其工商资料及经营情况，其目前并未实际从事房地产开发业务，因此与上市公司不存在实质性的同业竞争。

财务顾问意见：

经核查，财务顾问认为：上市公司正在与控股股东商讨柬城泰集团有限公司持有的金边港项目的解决方案，正在对江门市碧海银湖房地产有限公司进行收购；

除前述情况外，广东华城房地产开发有限公司、广州市粤基房地产开发有限公司等公司虽然在经营范围上与上市公司存在重叠，但经核查其工商资料及经营情况，其目前并未实际从事房地产开发业务，因此与上市公司不存在实质性的同业竞争。

17、年报缺失和补充披露内容。

除前述未按《格式准则第 2 号》披露主要控股参股公司的经营情况等内容外，请公司补充和更正：（1）公司在年报“在其他主体中的权益”部分，“取得方式”部分错误填入持股比例，未披露具体取得方式，请更正；（2）核实其他应收款按款项性质分类、按欠款方归集的相关数据是否准确。

回复：

公司已对年报进行更正、补充，具体详见公司同日公告披露的《2017 年年报》（更正稿）及《关于 2017 年年报更正说明的公告》。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

2018 年 5 月 25 日