

证券代码：600393

证券简称：粤泰股份

编号：临2019-078号

广州粤泰集团股份有限公司 关于回复上海证券交易所问询函的公告

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。

本公司于2019年12月23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关联交易相关事项的问询函》（上证公函【2019】3137号，以下简称“问询函”）。详情请见公司于2019年12月24日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的《广州粤泰集团股份有限公司关于收到上海证券交易所问询函的公告》（临2019-075号）。公司已向上海证券交易所进行书面回复，现将相关回复公告如下：

一、关于交易标的情况

公司披露称，公司子公司香港粤泰拟向关联方柬城泰出售子公司寰宇国际进出口有限公司（以下简称寰宇国际）以及金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称金边天鹅湾）相关股权及收益权资产，交易作价合计2373.03万美元。请公司补充说明：

问题1：寰宇国际和金边天鹅湾目前的主营业务情况，并就其中房地产业务的开发及去化情况予以说明；

回复：

寰宇国际和金边天鹅湾目前的主营业务情况、房地产业务的开发及去化情况具体见下表：

序号	公司	主营业务	项目开发情况	销售情况	目前现状	后续开发和土地储备情况
----	----	------	--------	------	------	-------------

1	寰宇国际进出口有限公司	房地产开发	诺罗敦 ECC 项目于 2017 年 9 月主体完工并销售、2019 年 4 月向业主开始交楼，开发销售面积 8.95 万平米、	已销售面积 8.75 万平米、销售去化率 98%	剩余 21 套房屋，其中商铺 2 套；剩余总可销售面积 0.20 万平米，开发产品金额 198.39 万美元	本公司后续无开发项目、没有土地储备；已全部开发完成并基本销售完毕
2	金边天鹅湾置业发展有限公司	房地产开发	East One 项目于 2016 年第四季度主体完工、2017 年第二季度开始向客户交楼，开发可销售面积 1.84 万平米	已销售面积 1.79 万平米、销售去化率 97%	剩余 4 套公寓；剩余可销售面积 0.05 万平米，开发产品金额 46.94 万美元	本公司后续无开发项目、没有土地储备；已全部开发完成并基本销售完毕

问题 2: 审计报告显示，寰宇国际和金边天鹅湾皆有大量的应收应付往来款，截至 2019 年 9 月 30 日，寰宇国际的其他应收款为 4865.05 万美元，其他应付款为 2875.43 万美元，分别占其总资产和总负债的 64.54%和 44.82%；金边天鹅湾的其他应收款为 8790.89 万美元，其他应付款为 7696.31 万美元，分别占其总资产和总负债的 94.46%和 93.64%。请具体列示上述应收应付款的具体对手方、形成原因和时间，并说明相关方与上市公司是否存在关联关系，相关应收应付款项的具体收付时间安排及与本次交易是否相关。

回复:

寰宇国际其他应收款情况见下表：

序号	其他应收款对象公司名称	其他应收款对象与上市公司关联关系说明	截至 2019.30 其他应收款金额（万美元）	其他应收款形成原因及背景	其他应付款形成时间	预计收款时间	是否与本次交易相关
1	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	上市公司体系内关联方	1,730.90	代付土地款	2018-2019 年	本次交易抵消	是
2	CSSR FUTURE NOW CO., LTD 银行（粤泰银行）	上市公司体系内关联方	248.56	代付粤泰银行牌照费	2018-2019 年	本次交易抵消	是
3	金边天鹅湾房地产开发有限公司	上市公司体系内关联方	1,537.50	子公司间往来款、用作日常经营	2018-2019 年	-	否
4	粤泰城有限公司	非关联方	1,345.22	支付土地款和日常经营	2018-2019 年	-	否
5	员工备用金	非关联方	0.41	员工备用金	2019 年	-	否
6	日常经营活动往来	非关联方	3.08	押金、代付款项等	2017-2019 年	-	否
合计			4,865.67				

寰宇国际其他应付款情况见下表：

序号	其他应付款对象公司名称	其他应付款对象与上市公司关联关系说明	截至 2019.30 其他应付款金额（万美元）	其他应付款形成原因及背景	其他应付款形成时间	预计付款时间	付款安排是否与本次交易相关
1	海南白马天鹅湾置	上市公司体系内关联方	124.17	代支付中建四局	2017 年 6 月	本次交易抵消	是

序号	其他应付款对象公司名称	其他应付款对象与上市公司关联关系说明	截至 2019.30 其他应付款金额（万美元）	其他应付款形成原因及背景	其他应付款形成时间	预计付款时间	付款安排是否与本次交易相关
	业有限公司			的工程款			
2	粤泰物业管理有限公司（粤泰物业）	上市公司体系内关联方	11.59	日常往来款	2019 年 1 月	本次交易抵消	是
3	Think Smart Investments Limited	上市公司体系内关联方	1,878.36	支付磅湛土地款和土地整理款	2018 年 7 月	本次交易抵消	是
4	香港粤泰置业投资有限公司	上市公司体系内关联方	82.50	应支付的股利	2019 年 9 月	本次交易抵消	是
5	西藏柬城泰园林有限公司	表外关联方	22.71	经营往来	2019 年 1 月	-	否
6	证照办理费	非关联方	286.06	代收代缴款	2018 年 6 月	-	否
7	销售佣金	非关联方	265.79	预提及待付销售佣金	2016-2018 年	-	否
8	DAC 公司	非关联方	164.39	其他往来款	2016 年 12 月	-	否
9	日常经营活动往来	非关联方	39.86	履约保证金、投标保证金等	2016 年 12 月-2019 年 1 月	-	否
10	应付小股东股利	-	30.00	应付股利	2019 年 9 月	-	否
合计			2,875.43				

金边天鹅湾其他应收款情况见下表：

序号	其他应收款对象公司名称	其他应收款对象与上市公司关联关系说明	截至 2019.30 其他应收款金额（万美元）	其他应收款形成原因及背景	其他应付款形成时间	预计收款时间	收款安排是否与本次交易相关
1	广州粤泰置业发展有限公司	上市公司体系内关联方	23.26	代收 East one 项目房款	2018 年 10-12 月	本次交易抵消	是
2	香港粤泰置业投资有限公司	上市公司体系内关联方	25.41	代收代付款项	2017 年 6 月-2019 年	本次交易抵消	是
3	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	上市公司体系内关联方	718.31	购买土地和支付土地平整费	2018 年 5 月-2019 年	本次交易抵消	是
4	天鹅湾国际金融中心有限公司	上市公司体系内关联方	6,275.01	代付葵花酒店地块土地款	2019 年	本次交易抵消	是
5	粤泰银行	上市公司体系内关联方	3.00	代付粤泰银行牌照费	2018 年 11 月 1 日	本次交易抵消	是
6	粤泰城有限公司	非关联方	1,717.48	购买土地款	2017 年 12 月-2019 年	-	无
7	员工备用金	非关联方	2.38	员工备用金	2019 年	-	无
8	日常经营活动往来	非关联方	31.39	押金、保证金等	2015-2018 年	-	无
合计			8,796.24				

金边天鹅湾其他应付款情况见下表：

序号	其他应付款对象公司名称	其他应付款对象与上市公司关联关系说明	截至 2019.30 其他应付款金额（万美元）	其他应付款形成原因及背景	其他应付款形成时间	预计付款时间	付款安排是否与本次交易相关
1	广州粤泰集团股份有限公司	上市公司体系内关联方	4,534.77	主要是代付土地款和工程款	2017年10月-2018年12月	本次交易抵消	是
2	粤泰物业管理有限公司	上市公司体系内关联方	30.00	日常往来款	2017年12月1日	本次交易抵消	是
3	香港粤泰置业投资有限公司	上市公司体系内关联方	842.80	应支付的股利	2019年9月	本次交易抵消	是
4	寰宇国际进出口有限公司	上市公司体系内关联方	1,537.50	日常往来款	2017年12月-2019年	-	否
5	鑫源矿业有限公司	表外关联方	1.81	日常往来款	2017年4月1日	-	否
6	东方物管置业有限公司	表外关联方	13.94	安保费用	2019年	-	否
7	应付小股东股利	-	20.00	应支付的股利	2019年9月	-	是
8	股权款定金（孙*）	非关联方	678.22	投资者预交投资款	2018年-2019年	-	否
9	日常经营活动往来	非关联方	37.28	保证金、代收款项等	2016-2019年	-	否
合计			7,696.31				

二、关于交易对价的公允性

公告披露称，寰宇国际和金边天鹅湾相关股权及收益权资产的交易作价合计 2373.03 万美元。请公司：

问题 1：公司仅使用资产基础法一种评估方法对标的资产进行评估，且评估增值率仅分别为 13.72%和 5.23%，请结合标的公司所在地的市场情况，说明交易作价的合理性，是否涉嫌向控股股东输送利益；

回复：

寰宇国际开发的诺罗敦 ECC 项目主要项目已销售完毕，仅余部分尾盘，剩余的商品房账面价值仅 198.39 万美元，寰宇国际无其他土地储备目，后续亦无新增开发项目计划，主要资产为往来款项，因此评估机构仅采用了资产基础法对寰宇国际进行评估。经评估人员调查周边的物业，同类产品均价约在 1,700 美元 / 平米；寰宇国际进出口有限公司自身于 2019 年 4 月销售的 D 栋价格约在 1,200-1,400 美元 / 平米，本次评估采用价格为 1,565.96~2,279.88 美元 / 平米。本次评估增值主要来自于存货增值部分，评估增值 13.72%。

金边天鹅湾开发的 East One 项目主要项目已销售完毕，剩余商品房账面价值 46.93 万美元。金边天鹅湾无其他土地储备目，后续亦无新增开发项目计划，主要资产为往来款项，因此评估机构仅采用了资产基础法对金边天鹅湾进行评估。经评估人员调查周边的物业，同类产品均价约在 1,950 美元 / 平米；金边天鹅湾置业发展有限公司自身于 2019 年 3 月销售的公寓价格约在 1,300-1,400 美元 / 平米，本次评估采用价格为 1,852.82~1,947.04 美元 / 平米。本次评估增值主要来自于存货增值部分，评估增值 5.23%。

综上所述，本次评估仅采用资产基础法是根据标的公司资产状况确定的，对标的公司零星尾盘的销售价格预测结合了市场情况和公司自身销售情况，具有合理性，不存在向控股股东输送利益情形。

问题 2：寰宇国际和金边天鹅湾分别对香港粤泰有 1470 万美元和 980 万美元的应付股利，请公司说明上述应付股利对评估结果的影响，以及应付股利的具体支付安排；

回复：评估报告显示截止 2019 年 9 月 30 日寰宇国际和金边天鹅湾分别对香港粤泰有 1470 万美元和 980 万美元的应付股利，评估报告该处描述不严谨。

根据标的公司内部股东会决议，2019 年 9 月 30 日，两家标的公司进行现金

分红，其中寰宇国际向香港粤泰分红 1470 万美元、金边天鹅湾向香港粤泰分红 980 万美元。按照柬埔寨当地的税务规定，香港粤泰需缴纳所得分红金额的 14% 的预提税，该部分税收为 343 万美元，由标的公司预留代为缴纳；另交易标的已在 2019 年 9 月 30 日前通过债务抵消的方式完成向香港粤泰支付股利 1,181.70 万美元。因此截至 2019 年 9 月 30 日，寰宇国际应付股利为 112.50 万美元，金边天鹅湾应付股利为 862.80 万美元，寰宇国际和金边天鹅湾对香港粤泰的应付股利应为 925.30 万美元，该等金额与标的公司审计报告其他应付款项下应付股利一致。

应付股利是会计师根据公司账面数据得出，评估结果是基于审计报告的账面财务数据做出的，因此，上述关于股利分配的描述并不直接影响评估结果。

后续股权交割前，公司将标的公司对香港粤泰置业投资有限公司应付股利之债务（其他应付款）与标的公司对上市公司（及下属子公司）之债权（其他应收款）进行抵消处理。

问题 3：请公司说明交易的债务抵消安排中，未考虑上述应付股利的具体原因。

回复：

交易标的截止 2019 年 9 月 30 日的审计报告显示，寰宇国际应付股利为 112.50 万美元，金边天鹅湾应付股利为 862.80 万美元，其中扣除对自然人的少数股东所享有的 2% 收益权对应的 50 万美元分红款后，寰宇国际和金边天鹅湾对香港粤泰的应付股利为 925.30 万美元。

寰宇国际和金边天鹅湾原分别对香港粤泰有 1470 万美元和 980 万美元的应付股利，对自然人的少数股东有 50 万美元的应付股利。按照柬埔寨当地的税务规定，香港粤泰需缴纳所得分红金额的 14% 的预提税，该部分税收为 343 万美元，由标的公司预留代为缴纳。上述交易标的已在 2019 年 9 月 30 日前通过债务抵消的方式完成向香港粤泰支付股利 1,181.70 万美元。因此截止 2019 年 9 月 30 日，寰宇国际和金边天鹅湾对香港粤泰的应付股利余额为 925.30 万美元。

上述应付股利余额已在标的公司其他应付款中进行核算，在本次交易所涉债权债务抵消安排中，公司已考虑上述应付股利事宜并将上述应付股利与相关债权债务进行抵消。

三、关于债务形成原因

公告披露称，公司（含子公司）与标的公司间的债务净额为 1520.27 万美元。交易对方将根据交易标的作价和公司（含子公司）所负债务抵消后的差额，作为最终对价向上市公司方支付。请公司补充披露：

问题 1：请公司列示相关债务方的具体名称；

回复：除寰宇国际、金边天鹅湾外的上市公司（含子公司）与寰宇国际、金边天鹅湾资金往来情况如“一、关于交易标的情况”第 2 题所述。2017 年、2018 年，公司依托寰宇国际、金边天鹅湾销售回款开展在柬埔寨的新增业务，用于天鹅湾国际、磅湛天鹅湾等公司开发投入，因此总体形成对两家公司的欠款。

公司（含子公司）与寰宇国际、金边天鹅湾具体债权债务关系如下所示：

单位：万美元

公司（含子公司）名称	对应标的项目	款项性质	债务余额（债权以“-”列示）
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	寰宇国际	其他应付款	1,730.90
粤泰银行	寰宇国际	其他应付款	248.56
海南白马天鹅湾置业有限公司	寰宇国际	其他应收款	-124.17
粤泰物业管理有限公司	寰宇国际	其他应收款	-11.59
Think Smart Investments Limited	寰宇国际	其他应收款	-1,878.36
香港粤泰置业投资有限公司	寰宇国际	应收股利	-82.50
天鹅湾国际金融中心有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	6,275.01
广州粤泰置业发展有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	23.26
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	718.31
粤泰银行	金边天鹅湾	其他应付款	3.00
香港粤泰置业投资有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	25.41
广州粤泰集团股份有限公司	金边天鹅湾	其他应收款	-4,534.77
粤泰物业管理有限公司	金边天鹅湾	其他应收款	-30.00
香港粤泰置业投资有限公司	金边天鹅湾	应收股利	-842.80
合计			1,520.27

问题 2：公司控股股东及其一致行动人在柬埔寨有无子公司；

回复：除上市公司子公司外，公司控股股东、实际控制人在柬埔寨主要投资情况如下所示：

公司名称	注册时间	注册资本 (单位: 瑞尔)	股权结构	主营业务	与上市公司(含子公司、 本次处置标的公司)是否 存在资金往来
EAST MINING INVESTMENT CO.,LTD(东方矿业)	2018年5月4日	40,000,000	杨树坪 100%	大楼建造	无
HK YUE TAI LIFE INSURANCE PLC.(粤泰人寿保险)	2017年7月26日	28,000,000,000	杨硕: 51%; 杨树坪: 44%; YEUNG SHU KWAI: 5%	保险业务	无
CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO.,LTD(柬城泰集团有限公司)	2012年8月1日	80,000,000,000	杨树坪: 85%; 杨硕: 15%	大楼建造	注 1
XING YUAN KANNG YEAK CO.,LTD (鑫源矿业有限公司)	2011年8月15日	40,000,000,000	杨树坪: 100%	矿产开发	无
YUE TAI HEALTHY INVESTMENT CO.,LTD(大健康)	2018年8月31日	200,000,000	EAST FINANCIAL: 60%; XU GUOZH: 40%	家庭日用品的销售	无
EAST INSURANCE PLC. (东华保险公司)	2017年3月3日	20,000,000,000	杨硕: 51%; 杨树坪: 44%; YEUNG SHU KWAI : 5%	保险业务	无
ANGKOR INT'L YUETAI CITY CO.,LTD (吴哥粤泰城)	2019年2月22日	2,000,000,000	EAST FINANCIAL: 100%	不动产的租赁和销售	无
GRAND ABUNDANT INVESTMENT CO.,LTD	2019年2月22日	200,000,000	EAST FINANCIAL: 100%	不动产的租赁和销售	无
EAST LIFE INSURANCE PLC.	2017年7月26日	28,000,000,000	杨硕: 51%; 杨树坪: 44%; YEUNG SHU KWAI: 5%	保险业务	无
EAST FINANCIAL PLC.(东华金控)	2016年10月3日	20,000,000,000	杨硕: 35%; 杨树坪: 60%; Shu Kwai Yueng: 5%	批发	无

注 1: 2017 年 9 月, 柬城泰集团有限公司与金边天鹅湾置业发展有限公司签订《柬城泰集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》, 以 6000 万美元收购柬城泰持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权 (详见公司 2017-096 号公告); 2017 年 9 月, 双方签订《土地委托购买合同书》, 以 200 万美元收购柬城泰持有的金边市端边区四臂湾分区 HIMAWARI 酒店后面 818.50 平方米的土地。

问题 3: 请列示相关债务的形成时间、背景和具体原因, 以及所得资金的具体用途、最终去向, 是否存在被控股股东或其他关联方实际使用的情况;

回复: 除寰宇国际、金边天鹅湾外的上市公司(含子公司)与寰宇国际、金边天鹅湾资金往来情况如“一、关于交易标的情况”第 2 题所述。根据上市公司统筹安排调度, 寰宇国际、金边天鹅湾销售回款用于新增业务投入, 不存在被控股股东或其他关联方实际使用的情况。

具体情况如下所示:

1、公司（含子公司）对寰宇国际的债权债务明细情况

单位：万美元

单位名称	债务余额（债权以“-”列示）	形成时间	背景和具体原因	资金最终去向	是否被实际控制人占用
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	1,730.90	2018-2019年	代付土地款	土地出售方	否
粤泰银行	248.56	2018-2019年	代付粤泰银行牌照费	柬埔寨政府和顾问机构	否
海南白马天鹅湾置业有限公司	-124.17	2017年6月	代付工程款	中建四局	否
粤泰物业管理有限公司	-11.59	2018-2019年	日常往来款	日常经营使用	否
Think Smart Investments Limited	-1,878.36	2018年7月	支付磅湛土地款和土地整理款	磅湛土地出售方和北京地质勘探有限公司	否
香港粤泰置业投资有限公司	-82.50	2019年9月	应支付的股利	不适用	否
合计	-117.16				

2、公司（含子公司）对金边天鹅湾的债权债务明细情况

单位：万美元

单位名称	债务余额（债权以“-”列示）	形成时间	背景和具体原因	资金最终去向	是否被实际控制人占用
天鹅湾国际金融中心有限公司	6,275.01	2019年	葵花酒店地块土地款（注1）	柬城泰集团有限公司	否
广州粤泰置业发展有限公司	23.26	2018年10-12月	代收East one项目房款	企业日常经营	否
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	718.31	2018-2019年	购买土地和支付土地平整费	磅湛土地出售方和北京地质勘探有限公司	否
粤泰银行	3.00	2018年11月	代付粤泰银行牌照费	柬埔寨政府和顾问机构	否
香港粤泰置业投资有限公司	25.41	2017-2019年	代收代付款项	企业日常经营	否
广州粤泰集团股份有限公司	-4,534.77	2017年10月-2018年12月	代付土地款和少量工程款	柬城泰集团有限公司、中建四局	否
粤泰物业管理有限公司	-30.00	2017年12月	日常往来款	企业日常经营	否
香港粤泰置业投资有限公司	-842.80	2019年9月	应支付的股利	不适用	否
合计	1,637.43				

注 2：天鹅湾国际金融中心有限公司对金边天鹅湾 6,275.01 万美元债务形成情况如下：2017 年 9 月，金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）与关联方柬城泰集团有限公司（以下简称“柬城泰”）签订《柬城泰集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》，以 6,000.00 万美元收购柬城泰持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权（详见公司 2017-096 号公告）；2017 年 9 月，金边天鹅湾

与柬城泰签订《土地委托购买合同书》以 200.00 万美元收购柬城泰持有的金边市端边区四臂湾分区 HIMAWARI 酒店后面 818.50 平方米的土地；其他多出 75.01 万美元为办理土地证相关的费用。2019 年 3 月，金边天鹅湾、柬城泰、天鹅湾国际签订协议，约定将上述土地所有权证登记于天鹅湾国际名下，6,275.01 万美元土地转让款为金边天鹅湾代天鹅湾国际垫付，2019 年 4 月，上述土地所有权证变更至天鹅湾国际。

问题 4：柬埔寨子公司是否建立合理规范的会计核算内控体系，能够保证财务信息的真实完整；

回复：公司已建立规范的财务会计核算体系，保证财务部门岗位稳定完整，所聘用工作人员具备相应的专业知识及工作经验，能够胜任该岗位工作，各关键岗位严格执行不相容职务分离的原则。公司通过记账、核对、岗位职责落实、职责分离、档案管理等会计控制方法，确保企业会计基础工作规范，财务报表编制有良好的基础。

公司建立了内部控制手册、会计核算及财务管理制度等各项制度，内部控制制度健全且被有效执行，结合规范的财务会计核算体系，公司在所有重大方面公允反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量，能够保证公司财务信息的真实完整。

问题 5：请会计师对上述事项进行核实并发表意见。

针对上述交易标的的债权债务，我们履行了必要的核查程序：1、我们获取了柬埔寨子公司内部控制制度，包括财务管理制度、现金管理制度、授权及审核批准制度等；2、我们获取公司现金收付款及往来款台账、明细账、合同、收款收据、结算单据等资料，将台账与明细账、总账进行核对，检查大额往来收付款的相关单据，核对付款人、付款事由、付款金额等信息，核实往来收付款项是否与公司生产经营业务有关、账务处理是否正确等。

会计师认为：公司补充披露的上述对标的项目相关的债权债务数据真实完整，相关信息及内容与实际情况相符，披露的控股股东及其一致行动人在柬埔寨控制公司的信息无误。同时，柬埔寨子公司也建立了相应的会计核算体系和内部控制制度，确保了公司财务信息真实完整。针对柬埔寨子公司当地的交易习惯及经济环境的特殊性，柬埔寨子公司存在现金交易的情形，对此我们执行了相关的核查程序，未发现内控体系存在重大缺陷，以及存在通过现金交易虚增往来款项从而侵占上市公司资产的情形。截至 2019 年 9 月 30 日，相关债权债务中，除前述回复（3）下注 2 所述土地款最终支付给柬城泰外，其他均未被控股股东或其他关

联方实际使用。

四、关于交易的合理性

公告披露称，本次交易的目的是公司旨在逐步理顺上市公司现有资产，降低境外投资风险，减少或避免更多海外关联交易，聚焦国内业务开发及管控的需要。公司2018年年报显示，除上述两个标的公司外，公司在柬埔寨还有天鹅湾国际金融中心有限公司（以下简称天鹅湾国际）、磅湛天鹅湾置业发展有限公司（以下简称磅湛天鹅湾）等子公司。请公司补充披露：

问题1：天鹅湾国际和磅湛天鹅湾是否为标的公司的债务方；

回复：截至2019年9月30日，天鹅湾国际和磅湛天鹅湾系标的公司之债务方。天鹅湾国际、磅湛天鹅湾对标的公司债务情况如下：

单位：万美元

序号	债权人	债务人	金额
1	寰宇国际进出口有限公司	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	1,730.90
2	金边天鹅湾置业发展有限公司	磅湛天鹅湾置业发展有限公司	718.31
3	金边天鹅湾置业发展有限公司	天鹅湾国际金融中心有限公司	6,275.01

如前所述，天鹅湾国际、磅湛天鹅湾对标的公司形成欠款的主要原因是因为购置土地、前期开发费用投入等形成的往来款项，该等债务偿还已包含在本次交易所涉债权债务抵消安排中。

问题2：如上述两家子公司为标的公司债务方，本次交易仅转让寰宇国际和金边天鹅湾两家子公司股权及收益权，而不将柬埔寨相关项目一同转让的原因及合理性，是否损害上市公司利益；

回复：

本次转让标的公司所涉房地产项目已全部开发完毕，并基本销售完成（具体项目情况详见“一、关于交易标的情况”相关回复），标的公司无其他土地储备项目，后续亦无新增开发项目计划。截至2019年9月30日，本次转让标的公司的主要资产由应收账款、其他应收款等构成。上市公司通过本次资产处置，旨在进一步盘活现有资产，加强上市公司资金回笼，改善上市公司资产流动性，并降低境外投资金额以及境外投资风险。本次交易标的资产范围系公司与交易对方基于柬埔寨相关资产体量、项目运营状况、交易对手方目前经营状况及履约能力等

因素协商确定。

公司在柬埔寨所持有天鹅湾国际和磅湛天鹅湾等其他资产，目前处于前期投入阶段，其中，天鹅湾国际所运营葵花酒店项目已投入约 6,200 万美元资金，处于前期土地整理阶段；磅湛天鹅湾所运营磅湛天鹅湾项目约 5,240 万美元，项目土地平整完毕、建设了营销中心样板间等工程，现阶段天鹅湾国际和磅湛天鹅湾账面开发投入合计约 11,440 万美元，通过筹借项目投入所需资金，两家公司已形成规模体量较大的在建项目，如进行处置，需要受让方具有足够的资产和资金实力。

基于上述分析，本次交易主要基于柬埔寨子公司项目运营状况及交易对手方资金实力等因素确定，本次交易以评估机构出具的评估报告为基础，经双方协商确定，并经公司董事会审议，公司独立董事事前进行了审议，并发表了同意的意见，本次交易符合公司目前所处的行业发展格局及自身实际情况，作价公允且履行了必要的审议程序，不存在损害上市公司利益的情形。

问题 3：请公司列示旗下柬埔寨子公司的经营状况和资产负债情况；

回复：截止 2019 年 9 月 30 日，公司除交易标的外的旗下柬埔寨子公司具体情况如下所示：

单位：万美元

子公司	资产	负债	权益	经营状态
磅湛天鹅湾	5,251.16	5,352.66	-101.50	前期开发
天鹅湾国际	6,274.24	6275.01	-0.77	前期开发
粤泰物业	46.02	77.55	-31.53	未实际开展业务
粤泰银行	217.09	282.08	-64.99	尚未正式营业

问题 4：公司对旗下其他柬埔寨子公司后续有无进一步资产交易安排，是否存在应披露未披露事项。

回复：

2017 年 8 月，国家发改委等监管机构发布《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》，境外房地产投资被列入限制开展的境外投资产业。根据 2019 年全球房地产服务机构戴德梁行发布的《2019 年中国境外地产投资意向调查》，2018 年中国境外地产投资为 157 亿美元，同比下降 63%，与此同时，境内投资者的境外地产投资活动已从大量海外收购转向资产处置。

随着全球经济发展态势的变化以及国家对于境外投资指导政策的监管精神，并结合上市公司未来业务发展规划，上市公司拟降低境外房地产投资金额，收回境外投资资金，降低境外投资风险，聚焦国内主业发展，因此上市公司计划未来将逐步退出柬埔寨房地产市场。

鉴于天鹅湾国际和磅湛天鹅湾已形成规模体量较大的在建项目，为维护上市公司及中小股东权益，公司在后续处置上述项目资产时会重点关注交易对方的资产和资金实力以及履约能力等情况，以保障上市公司及中小股东的利益。截至本问询函回复日，天鹅湾国际和磅湛天鹅湾的处置仍处于内部论证及寻找交易意向方阶段，公司不存在应披露未披露事项。若公司后续就其他柬埔寨子公司资产交易安排达成交易意向或形成交易方案，公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》等规定履行信息披露义务。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

2019年12月28日