

广州粤泰集团股份有限公司关于对上海证券交易所 对公司签署重大销售合同事项问询函的回复公告

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。

重要内容提示：

● 本次销售预计确认公司 2017 年度 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润仅为公司财务部门预测得出，负责公司 2017 年度财务报告审计的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）目前并未对公司本次交易及在 2017 年度确认上述 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润事项进行实质审核，本次交易是否在 2017 年度确认 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润尚需中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进场对公司资料进行审核，完成对公司 2017 年度报告审计工作并出具的 2017 年度审计结果后才能确定。因此，目前对于上述销售在 2017 年度公司确认 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润事项存在重大不确定性。公司提请投资者注意风险。

本公司于 2018 年 1 月 2 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签署重大销售合同事项的问询函》（上证公函【2018】0017 号，以下简称“问询函”）。详情请见公司于 2018 年 1 月 3 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 2018-001 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、公告显示，本次收益权转让相关价款分两期支付，并约定受让方在合同签署日起 20 个工作日内，支付第一期价款 2.85 亿元。请公司补充披露第一期转让价款的支付进展，该笔交易对 2017 年公司经营数据是否产生影响：

公司回答：截止 2017 年 12 月 31 日，公司收到湛江海河投资有限公司支付给公司的 8,500 万元人民币。因本次交易的标的资产为广州天鹅湾二期项目 7 号楼全部地上可售楼层（即 2 楼至 46 楼中除架空层与避难层之外的所有楼层）的 01 单位，湛江海河投资有限公司支付的该 8,500 万元相对应的单位为：

楼层	房号	总面积 (平方米)	单价 (万元/平方米)	总价 (万元)	已付款
2	201	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
3	301	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
4	401	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
5	501	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
6	601	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
7	701	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
8	801	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
9	901	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
10	1001	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
11	1101	369.2518	5.4	1993.95972	1,014.27
13	1301	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
14	1401	237.2456	5.4	1281.12624	651.67
15	1501	237.2456	5.4	1281.12624	317.33
合计		3216.199		17367.4746	8,500.00

鉴于天鹅湾项目 7 号楼其中房号 201、301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1301、1401 物业收益权的首期款均已支付完毕，因此公司在 2017 年度确认 201、301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1301、1401 物业合计人民币 15,320.33 万元的营业收入，并预计确认公司 2017 年度约 2,200 万元的净利润。

上述销售预计确认公司 2017 年度 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润仅为公司财务部门预测得出，负责公司 2017 年度财务报告审计的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）目前并未对公司本次交易及在 2017 年度确认上述 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润事项进行实质审核，本次交易是否在 2017 年度确认 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元

的净利润尚需中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进场对公司资料进行审核，完成对公司 2017 年度报告审计工作并出具的 2017 年度审计结果后才能确定。因此，目前对于上述销售在 2017 年度公司确认 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润事项存在重大不确定性。公司提请投资者注意风险。

二、公告显示，该交易完成后，预计能够实现公司净利润约 8000 万元。请公司结合《标的资产收益权转让合同》就双方权利义务的约定，补充披露资产收益权转让收益确认的条件，并说明是否符合《企业会计准则》关于收入确认的规定和公司收入确认政策。同时请年审会计师发表意见。

公司回答：

1、根据《标的资产收益权转让合同》第 3 条款：“标的资产收益权是指转让方基于标的资产而享有的获得标的资产所产生的全部收入的权利”、第 1.9 条款：“交割日/标的资产收益权交割日：指受让方从转让方处受让标的资产收益权之日，本合同双方同意以转让方收到首笔转让价款之日为交割日”和第 4.4 条款：“标的资产收益权的交割指自交割日（含该日）起，标的资产收益权由转让方转让予受让方，受让方自该日起取得并享有本合同项下标的资产相应的标的资产收益权”。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司收到湛江海河投资有限公司支付标的资产收益权 8,500 万元人民币，根据《标的资产收益权转让合同》的约定，房号 201、301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1301、1401 物业首期款均已支付完毕，上述标的资产总价 16,086.35 万元，对应收到收益权转让款 8,182.67 万元。

公司天鹅湾二期项目在 2017 年 5 月 25 日通过主体结构工程质量验收，截止 2017 年 12 月 31 日，天鹅湾二期项目主体已完工，成本可以可靠计量。

基于上述《标的资产收益权转让合同》的条款和实际经营活动情况，我司认为该交易符合以下《企业会计准则》关于收入确认的规定和公司收入确认政策：

①销售商品收入的确认一般原则：

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②具体原则

商品房销售收入的确认原则为：房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，房款已收到 50%以上且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

2、负责公司 2017 年年度财务报告审计的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）就公司本次销售天鹅湾二期项目部分物业收益权事项发表专项意见如下：

根据公司提供的收益权转让合同、确认书及补充协议的内容，结合《企业会计准则第 14 号-收入》的规定和公司收入确认政策，我们认为公司对标的资产收益权转让的会计处理形式上符合《企业会计准则》关于收入确认的规定和公司收入确认政策。

对于公司预测本次交易影响公司 2017 年度 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润，我们目前并未对公司本次交易及在 2017 年度确认上述 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润事项进行实质审核，本次交易是否在 2017 年度确认 15,320.33 万元的营业收入及约 2,200 万元的净利润尚需我们进场对公司资料进行审核，完成对公司 2017 年度报告审计工作并出具的 2017 年度审计结果后才能确定。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

2018 年 1 月 9 日