MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

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问询函的回复

众环专字（2018）010003 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

我们收到《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），经核查，对问询函中的有关问题回复如下：

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。

回复：

（一）公司对标的资产收益权转让的情况说明

1、合同签订情况

2017 年 12 月 28 日，公司与湛江海河投资有限公司（以下简称“湛江海河”）签订《标的资产收益权转让合同》（以下简称“收益权转让合同”），将广州天鹅湾二期项目 7 号楼 01 单元全部地上可售楼层收益权出售给湛江海河，具体为 42 套物业，面积共 10,375.6113 平方米，单价 5.4 万元/平方米，转让总价款为 56,028.30102 万元。

收益权转让合同主要条款如下：

1.9 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。

3 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。

4.3 转让价款的支付

（1）受让方应自本合同签署之日起 20 个工作日内，支付 2.85 亿元（大写贰亿捌仟伍

佰万元）至转让方指定的转让价款收款账户；

（2）待转让方办好预售证 3 个月内，受让方将剩余的转让价款 27,528.30102 万元(大写：贰亿柒仟伍佰万零贰拾捌万叁仟零壹拾元贰角）元支付至转让方指定的转让价款收款账户；

（3）转让方及受让方确认，自一期 2.8 亿元（大写贰亿捌仟伍佰万元）转让价款支付至转让方指定的转让价款收款账户后，标的资产收益权即完成转让，受让方即享有标的资产收益权。

4.4 标的资产收益权的交割

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，并根据本合同第 5 条获得标的资产收益权相关的资产收益。

2、前期款收取及补充协议情况

2017 年 12 月 31 日，公司收到湛江海河标的资产收益权转让款 8,500 万元，同时交易双方确认该款为对应标的资产 201、301、401、501、601、701、801、901、1001、1101、1301、1401、1501 号物业首期款，其中 201-1401 号物业首期款已支付完毕。

2018 年 1 月 3 日，公司与湛江海河签订《标的资产收益权转让合同之补充协议》（以下简称“补充协议”），约定标的资产分期履约，第一期交易的标的资产收益权为 201-1501 号物业，并确认 201-1401 号物业首期款已经收到，其收益权转让已经完成。

3、双方权利义务约定情况

根据收益权转让合同，标的资产交付标准为现状毛坯房，交付标准的工程费用由受让方承担。受让方需按合同约定支付让价款，交割日后受让方即取得并享有标的资产收益权，并委托转让方收取标的资产实现的收益，同时承担交付标准之后的工程费用，以及后续相关的销售税费。而交割日后转让方需协助受让方办理预售证，同时代受让方收取标的资产收益，提供项目工程进度、销售信息等，并及时转付标的资产实现的收益。

4、标的资产收益权转让确认情况

天鹅湾二期项目 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，项目主体已完工，已基本达到办理商品房预售许可证的条件。

根据收益权转让合同及补充协议，标的资产分期履约，收到收益权转让首期款后，标的资产完成交割，交割日后标的资产收益权由受让方享有，后期工程成本和税费由对方承担，公司仅协助对方办理相关手续。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，交割日后标的资产主要风险和报酬已转移给受让方，公司对标的资产不再实施继续管

理和有效控制，相关的经济利益预期能流入，收入成本均能可靠计量，因此公司在交割日确认标的资产收益权转让收入。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已收到湛江海河支付的款项共 8,500 万元。2017 年 1 月 3 日，交易双方确认 201-1401 号物业收益权首期转让款已经收到，其收益权转让已经完成。公司在 2017 年确认 201-1401 号物业收益权转让收入 15,320.33 万元。

（二）会计师核查意见

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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 1 月 4 日

MAZARS
中审众环