

广州粤泰集团股份有限公司关于上海证券交易所对公司 2015 年度报告事后审核问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号-年度报告的内容与格式》、上海证券交易所行业信息披露指引等规则要求，为了便于投资者理解，公司就 2015 年年度报告进一步补充披露如下：

一、结合现有土地储备情况，房地产项目建设、销售的区域分布情况说明公司进入一线城市的主要优势、可行性：

目前公司在北京、广州等地均有项目储备，公司在北京的子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路，地处东三环中路以东，西大望路以西，通惠河南岸，紧临 CBD，地理位置极为优越，占地面积 19622.9 平方米，规划建设成集中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态，目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证，目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

公司在广州越秀区分别拥有中山四路项目、嘉盛项目和东华西项目，其中中山四路项目规划计容建筑面积 28030.5 平方米。嘉盛项目占地 5446 平方米，总建筑面积 62851.6 平方米。东华西项目占地面积 6423 平方米，总建筑面积 38160.8 平方米。在海珠区拥有天鹅湾二期项目占地面积 7500 平方米，总建筑面积 64331.6 平方米。目前嘉盛项目、东华西项目、天鹅湾二期项目均已取得建设工程施工许可证，进入项目建设阶段。预计 2016 年公司天鹅湾二期项目、中山四路项目和东华西项目均可取得商品房预售证，嘉盛项目预计 2017 年取得商品房预售证，公司上述开发项目均处在广州市中心六区之内。

此外，2015 年 9 月 18 日经公司第八届董事会第九次会议审议通过，公司与广州市亿城置业有限公司签定《亿城泉说项目合作协议书》，公司以向广州普联

房地产开发有限公司（以下简称“普联开发”）增资方式实现对普联开发的控股，普联开发拥有位于广州从化温泉桃园乌石村 84,522 平方米国有土地使用权，土地性质为商住用地。普联开发在上述地块开发的项目名称为“亿城泉说”，项目总占地面积约 84,522 平米，可销售建筑面积 70,200 平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，该项目可销售面积为 54137.44 平方米。

另外报告期内公司已设立了广州番禺项目部，拟参与广州番禺樟边村及官堂村的“城中村”改造工作。上述番禺项目地理位置优越，如能参与也可大幅增加公司的土地储备，满足公司未来若干年开发的土地需求，也将极大的增强公司在广州本地的开发实力。

公司在北京开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源，北京天鹅湾的品牌在北京拥有一定的知名度，在北京拥有良好的房地产经营基础；而公司本身起步于广州，上市前作为广州市老牌的房地产开发商，是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一，也是国内第一家引进外资开发房地产的企业，曾在广州开发了五羊新城、东湖新村、花园新村等知名的大型住宅小区，在房地产开发方面拥有极其丰富的经验。公司未来的发展战略依然是立足于已具备一定房地产开发基础的北京、广州等一线城市，并继续发展二、三线城市已有的房地产项目。

二、年报显示，公司在建项目面积中 80%位于海南省海口市，请公司结合海口市房地产市场情况、公司报告期内该区域房地产开工建设和销售情况，说明是否存在较大的经营风险。

海口市作为省会在海南省的 GDP 占比已由 2010 年的 28.75% 上升至 2015 年的 31.36%，而且这一趋势将逐年明显，资源的愈发集中让其辐射力和吸引力不断提升，海口已成为海南省内最吸引年轻人的城市。据资料显示，2015 年海口的外来务工人员已达 56 万，接近当地人口的四分之一，人口的增加带来的就是市场显著增大。

据相关资料显示，海口市 2015 年房地产开发投资 456.39 亿元，比上年增长了 52.7%，其中住宅投资 276.14 亿元，增长 33.8%，占全部房地产开发投资的 60.5%；商品房销售面积 373.3 万平方米，增长 10.8%。从海口商品住宅成交结构看，刚需仍然是海口的主流需求。而从成交区域上看，海口市的西海岸、海甸岛沿海、国兴大道区域仍然是海口市场置业的主流需求。在 2015 年海口成交排

行前 10 名中即占到了 6 席。

土地供应方面：2015 年海口总计供应土地 312.97 万平方米，实际成交 298.77 万平方米，同比下降了 6.5%。商业服务用地首次超过住宅用地达到了 35.24%。土地供应的主流区域为滨海、南部区域占到了总量 80%，也是目前主要大型品牌开发商的集中区。

本公司在海南海口市的天鹅湾项目是集团在全国多个天鹅湾房地产开发品牌中的一个，地处南渡江东岸，国兴大道以东，属于省府 CBD 板块辐射中心区，是省、市重点工程项目，南渡江及海南十二五规划江东标志性住宅典范社区。

天鹅湾项目分为南北两区，现已开发的是北区，一共 14 幢楼（住宅）。一期有 4 幢，分别为 1 号楼、2 号楼、10 号楼、13 号楼，户型面积 90-220 平方米，目前现房在售；二期为 3 号楼和 4 号楼，户型面积 90-138 平方米，户型设计精巧，满足舒适奢华生活品质；三期户型面积 90-225 平米，目前一期、二期、三期的 11、12 号楼销售约 85%。

项目紧靠海口地标——琼州大桥，西与海南省级行政文化艺术中心——国兴大道东部区域相连；与司马坡岛隔江相望；南部与规划中的大型公务员小区接壤。1000 米范围内市政设施成熟、完善，具有省级文化艺术资源的对比优势，包括“省图书馆、省博物馆、省文化艺术中心、省体育馆”等，文教卫生完善，包括市妇女儿童医院、省经济职业技术学院、攀丹小学等。商业包括大润发、肯德基等，同时省人大、省政协、省检察院等省及办公单位亦坐落于此。

综上所述，公司认为该项目不存在较大的经营风险，此外，虽然报告期内海口项目建设施工面积所占比重较大，但随着未来公司在广州和其他城市项目的陆续开工及销售，该项目销售所占比例相对较低，预计不会对公司经营业务的收入构成决定性的影响。

三、目前公司持有北京虹湾项目的土地平整情况、是否具备房地产开发条件、公司是否取得该地块的开发资格。

公司所持有的北京虹湾项目，截至报告期土地尚未完全平整，只支付了部分前期拆迁款，拆迁工作仍在进行中。目前公司已取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，该项目仍需经过政府的招拍挂程序并重新取得二级开发的土地使用权证方可进行开发，目前该项目仍未进入招投标阶段。

四、年报显示，报告期末，公司其他应付款金额为 5.56 亿元，较报告期初

增加约 415.22%，主要原因系本期新增从化项目的其他应付款。请公司补充说明其他应付款的产生背景，是否产生相应的利息费用，请会计师发表意见。

上述其他应付款的产生背景：广州粤泰集团股份有限公司 2015 年报报告期末其他应付款主要系：1、2015 年非同一控制下合并广州普联房地产开发有限公司，报告期末余额合计 2.54 亿元，主要为原股东为项目垫付的款项，该款项不产生利息费用；2、广州粤泰集团股份有限公司向赣州市宇商小额贷款有限公司及深圳市宇商小额贷款有限公司贷入资金新增合计 5,000 万元，贷入资金产生相应利息费用；3、广州粤泰集团股份有限公司与深圳市佳银资产管理有限公司新增往来款项 1 亿元，该款项不产生利息费用。

公司 2015 年度报告审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）就上述问题发表意见如下：

广州粤泰集团股份有限公司 2015 年报报告期末其他应付款主要系：1、2015 年非同一控制下合并广州普联房地产开发有限公司，报告期末余额合计 2.54 亿元，主要为原股东为项目垫付的款项，该款项不产生利息费用；2、广州粤泰集团股份有限公司向赣州市宇商小额贷款有限公司及深圳市宇商小额贷款有限公司贷入资金新增合计 5,000 万元，贷入资金产生相应利息费用；3、广州粤泰集团股份有限公司与深圳市佳银资产管理有限公司新增往来款项 1 亿元，该款项不产生利息费用。

五、年报显示，公司大股东的附属企业与上市公司非经营性资金往来期末余额为 98,685.80 万元，请公司说明相关非经营性资金往来的产生背景、相关决策程序及后续处理安排。

年报显示的该笔资金往来期末余额产生的原因为：海南粤泰投资有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司及淮南仁爱天鹅湾置业有限公司是本公司此次重大资产重组置入的关联方股权资产，经证监会审核通过，本公司于 2015 年 7 月起开始办理相关标的资产的工商变更登记手续，并于报告期内完成了上述置入资产的股权变更。由于上述股权资产已抵押给银行等金融机构办理了开发贷款，依据债权人的要求，需结清贷款资产解押后，方能办理股权的登记变更，故截至 2015 年 12 月 31 日本公司形成投入上述标的资产资金合计人民币 98,685.80 万元。由于本公司此次重组涉及需置入的标的资产除上述股权资产外仍包括其它的非股权资产，并需涉及到实物过户、税务清算等诸多程序，直至 2016 年 2 月方

才全部完成此次重大资产重组所有资产的登记变更手续，因此截至 2015 年度末上述标的公司虽已完成股权过户的登记变更，但未纳入本公司合并范围也未在账上进行股权投资的会计处理，但上述公司实际已由本公司管理。

根据相关会计原则，2015 年度以上三家公司虽未纳入公司合并范围，但根据实质重于形式的原则，上述公司报告期内已属于本公司的控股子公司，因此不存在大股东的附属企业与上市公司非经营性资金往来的情况。

六、就公司控股子公司明大矿业 2015 年度的业绩补偿承诺的落实情况

公司控股子公司茶陵县明大矿业有限公司（以下简称“明大矿业”）是本公司于 2013 年通过向关联方收购其 65%的股权而成为其控股股东的，公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”）向本公司承诺：此次交易粤泰控股及粤城泰矿业承诺，保证自 2014 年起的未来三年内，明大矿业每年的净资产收益率不低于 15%，如当年低于 15%的，以公司所持股权对应的差额部分将由粤泰控股以现金方式予以补足。鉴于明大矿业 2015 年度经审计后的净利润为-410.68 万元，经公司核算 2015 年度粤泰控股需向本公司补偿业绩承诺款人民币 3,836,290.31 元，目前公司已向本公司控股股东粤泰控股提出了业绩补偿的要求，并拟在本公司实施 2015 年度利润分配方案时，在粤泰控股应得的分红款项中将上述补偿款予以扣除。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 5 月 17 日