



关于广州粤泰集团股份有限公司 关联交易相关事项的问询函回复说明

众环专字（2019）011872 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）收到贵所于 2019 年 12 月 23 日发出的《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），要求会计师对以下事项核查并发表意见。经审慎核查，现将有关事项回复如下：

问题三、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 1,520.27 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：（1）请公司列示相关债务方的具体名称；（2）公司控股股东及其一致行动人在柬埔寨有无子公司；（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；（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；（5）请会计师对上述事项进行核实并发表意见。

回复：（1）公司相关债务方具体名称如下：

单位：美元

单位名称	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	17,309,004.70
香港粤泰专业银行	寰宇国际	其他应付款	2,485,589.00
海南白马天鹅湾置业有限公司	寰宇国际	其他应收款	-1,241,678.40
粤泰物业管理有限公司	寰宇国际	其他应收款	-115,928.69
Think Smart Investments Limited	寰宇国际	其他应收款	-18,783,630.19
香港粤泰置业投资有限公司	寰宇国际	应收股利	-824,993.88

单位名称	对应标的项目	款项性质	债务余额（债权以“-”列示）
天鹅湾国际金融中心有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	62,750,149.45
广州粤泰置业发展有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	232,635.00
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	7,183,100.00
香港粤泰专业银行	金边天鹅湾	其他应付款	30,000.00
香港粤泰置业投资有限公司	金边天鹅湾	其他应付款	254,096.18
广州粤泰集团股份有限公司	金边天鹅湾	其他应收款	-45,347,651.81
粤泰物业管理有限公司	金边天鹅湾	其他应收款	-300,000.00
香港粤泰置业投资有限公司	金边天鹅湾	应收股利	-8,428,000.00
合计			15,202,691.36

(2) 公司控股股东及其一致行动人在柬埔寨控制的公司情况如下：

公司名称	注册时间	注册资本 (单位：瑞尔)	股权结构	主营业务	公司与上市公司(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

公司名称	注册时间	注册资本 (单位: 瑞尔)	股权结构	主营业务	公司与上市公司(含子公司、本次处置标的公司)是否存在资金往来
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, 柬埔寨集团有限公司与金边天鹅湾置业发展有限公司签订《柬埔寨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 万美元收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权; 2017 年 9 月, 双方签订《土地委托购买合同书》, 以 200 万美元收购柬埔寨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。

(3) 截至 2019 年 9 月 30 日, 公司(含子公司)对标的项目的债权债务明细情况列示如下:

A、公司(含子公司)对寰宇国际的债权债务明细情况

单位: 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	预计收款(付款)时间	是否被实际控制人占用
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	17,309,004.70	2018-2019 年	购买土地款	土地出售方	本次交易抵消	否
香港粤泰专业银行	2,485,589.00	2018-2019 年	代付银行牌照费	柬埔寨政府和顾问机构	本次交易抵消	否
海南白马天鹅湾置业有限公司	-1,241,678.40	2017 年 6 月	代付工程款	中建四局	本次交易抵消	否

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	预计收款（付款）时间	是否被实际控制人占用
粤泰物业管理有限公司	-115,928.69	2018-2019年	日常往来款	日常经营使用	本次交易抵消	否
Think Smart Investments Limited	-18,783,630.19	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	本次交易抵消	否
香港粤泰置业投资有限公司	-824,993.88	2019年9月	应支付的股利	不适用	本次交易抵消	否
合计	-1,171,637.46					

B、公司（含子公司）对金边天鹅湾的债权债务明细情况

单位：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	预计收款（付款）时间	是否被实际控制人占用
天鹅湾国际金融中心有限公司	62,750,149.45	2019年	葵花酒店地块土地款（注2）	東城泰集团有限公司	本次交易抵消	否
广州粤泰置业发展有限公司	232,635.00	2018年10-12月	代收 East one 项目房款	企业日常经营	本次交易抵消	否
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	7,183,100.00	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	本次交易抵消	否
香港粤泰专业银行	30,000.00	2018年11月	代付银行牌照费	柬埔寨政府和顾问机构	本次交易抵消	否
香港粤泰置业投资有限公司	254,096.18	2017-2019年	代收代付款项	企业日常经营	本次交易抵消	否
广州粤泰集团股份有限公司	-45,347,651.81	2017年10月-2018年12月	代付葵花酒店土地款和少量工程款	東城泰集团有限公司、中建四局	本次交易抵消	否
粤泰物业管理有限公司	-300,000.00	2017年12月	日常往来款	企业日常经营	本次交易抵消	否

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	预计收款（付款）时间	是否被实际控制人占用
香港粤泰置业投资有限公司	-8,428,000.00	2019 年 9 月	应支付的股利	不适用	本次交易抵消	否
合计	16,374,328.82					

注 2：2017 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”）与关联方柬埔寨集团有限公司（以下简称“柬埔寨”）签订《柬埔寨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 万美元收购柬埔寨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，金边天鹅湾与柬埔寨签订《土地委托购买合同书》以 200 万美金收购金边市端边区四臂湾分区 HIMAWARI 酒店后面 818.50 平方米的土地；实际付款 62,750,149.45 美元，其中 6200 万美元为土地款，750,149.45 美元为办理土地证相关的费用。

2019 年 3 月，金边天鹅湾、柬埔寨、国际金融中心签订协议，约定将上述土地所有权证登记于国际金融中心名下，62,750,149.45 美元土地转让款为金边天鹅湾代国际金融中心垫付，2019 年 4 月，上述土地所有权证变更至国际金融中心。

（4）柬埔寨子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。柬埔寨子公司通过记账、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。

柬埔寨子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，柬埔寨子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。

（5）会计师核查意见

针对上述交易标的债权债务，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埔寨泰外，其他均未被控股股东或其他关联方实际使用。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 12 月 27 日

