

关于广东证监局对广州粤泰集团股份有限公司责令进行 公开说明事项的核查意见

众环专字（2020）011218号

广东证监局：

贵局于 2020 年 6 月 19 日出具的《关于对广州粤泰集团股份有限公司采取责令公开说明措施的决定》（广东证监局行政监管措施决定书（2020）78 号）（以下简称“决定书”），对贵局关于广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“粤泰股份”）现场检查过程中发现的问题，责令公司进行公开说明。针对相关问题，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“会计师”或“我们”）就有关涉及会计师核查或发表意见的问题，将核查情况和核查意见进行如下说明。

事项一、关于转让沈阳地产项目形成 3 亿元投资收益事项。

你公司于 2017 年 9 月通过子公司北京粤泰置地房地产发展有限公司（以下简称粤泰置地）向贾某及其控制的交易对方购买沈阳安泰房地产开发有限公司（以下简称沈阳安泰）100%股权，支付 2 亿元订金并以 4.98 亿元对价收购上海红星美凯龙房地产有限公司（以下简称红星美凯龙）持有的对沈阳安泰债权，并指定孙公司香港 Think Smart Investments Limited(以下简称 Think Smart)以受让香港维士达国际投资有限公司（以下简称香港维士达）100%股权的方式间接持有沈阳安泰 67.01%股权。2018 年 4 月，在你公司持有沈阳安泰不到 8 个月后，公司公告终止收购，原值收回此前已支付的交易订金、债权转让款以及持有项目期间的投入款与回收款差额，同时将所持有的香港维士达 100%股权以 3 亿元转让给天实安德（中国）投资有限公司（以下简称天实安德）。你公司因此项股权转让确认投资收益 3 亿元，对公司 2018 年净利润产生重要影响。经查，你公司一直未与相关方签订正式的股权转让合同，依据交易双方签署的《框架协议》，出让方拥有终止交易的相关权利，且不需支付补偿；你公司持有沈阳安泰期间对项目无重大投入和支出，在终止收购时却获得受让方支付的 3 亿元补偿。此外，天实安德并未按照合同约定向 Think Smart 支付 3 亿元股权转让款，而是支付给注册在香港的东海企业集团公司（以下简称东海公司）。东海公司系由你公司原副总裁刘某东任法人代表、刘某东和你公司实际控制人杨树坪亲属共同持股的公司，东海公司收到 3 亿元股权转让款后，你公司未提供相关款项用途，也未

能提供有效的收款证明。

你公司收购沈阳安泰项目的全过程以及终止交易的详细原因，沈阳安泰、天实安德的股权结构及实际控制关系，天实安德受让沈阳安泰项目相关交易是否具备商业实质，其额外支付 3 亿元补偿的真实性和合理性，你公司委托东海公司收取 3 亿元股权转让款的原因、东海公司收到款项后支出情况、资金具体用途及详细收付情况，是否构成关联交易及关联方资金占用。你公司应聘请会计师事务所、律师事务所对你公司收购沈阳安泰项目事项、相关交易款项收付及用途、3 亿元投资收益确认的真实性和合理性等事项开展专项核查，并全文披露专项审计报告、法律意见书。

公司回复：

（一）收购沈阳安泰项目的全过程以及终止交易的详细原因

1、收购沈阳安泰项目过程

2017 年 7 月，粤泰股份与香港维士达国际投资有限公司（以下简称“维士达”或“转让方 1”）、辽宁安泰成发房地产开发有限公司（以下简称“辽宁安泰成发”或“转让方 2”）、贾彬（项目的实际控制人）等签订《沈阳“维士隐山”项目合作意向书》，由粤泰股份（或其指定企业）收购沈阳安泰房地产开发有限公司（项目公司，其中维士达持股 67.01%、辽宁安泰成发持股 32.99%）100%股权并接受其全部债务，同时约定粤泰股份在获得维士达 35%股权作为担保的前提下支付 1.5 亿元订金。

项目公司基本情况：沈阳安泰房地产开发有限公司于 2009 年 1 月取得沈阳和平区长白地区秀岛路地块，地块土地使用面积为 173,058.5 平方米，用于商品房开发。项目名称为维士隐山，商业业态包括商业别墅、住宅别墅及高层写字楼。该项目于 2013 年 4 月开工建设，于 2013 年 11 月开盘销售。项目分为 1#-4#四个地块，实行按地块分期开发。总规划建筑面积为：地上 379,076.96 平方米，地下（不含 1-3#地块）面积 52,449.82 平方米。当时已开发 4#地块，规划建筑面积 228,833.58 平方米，其中：地上 176,383.76 平方米，地下 52,449.82 平方米。已施工地上面积（不含砂厂未建部分）为 146,496.2 平方米，地下面积（不含砂厂未建部分）约为 41,000 平方米。总可售面积 146,496.2 平方米，已取得销售许可证面积为 115,649 平方米；已售面积 4,932.7 平方米，未售面积 138,347.27 平方米，已售住宅别墅均价为 27,591 元/平方米，商业别墅均价为 19,685 元/平方米。4#地块（不含砂厂）计划总投入 12.85 亿元人民币，当时已完成投资 10.61 亿元人民币。

2017 年 7 月，维士达的股东之一崔涛将其持有的维士达 45%股权过户至粤泰股份全资

子公司香港粤泰置业投资有限公司用于担保上述交易。

2017年9月，粤泰股份子公司北京粤泰质地房地产发展有限公司（以下简称“北京粤泰置地”）与维士达、辽宁安泰成发、贾彬等就沈阳安泰房地产开发有限公司（标的公司）100%股权的转让事项签订《框架协议》。

协议主要条款如下：

- （1）协议签订后，北京粤泰置地支付1.5亿元交易订金；
- （2）北京粤泰置地与上海红星美凯龙地产集团有限公司（以下简称“红星美凯龙”）签订债权收购协议，协议签订后再行支付5000万交易订金。（共计支付2亿元交易订金）；
- （3）在完成上述订金支付后，沈阳安泰房地产开发有限公司100%股权以担保的名义转让给北京粤泰置地（或其指定公司）；
- （4）待北京粤泰置地对沈阳安泰房地产开发有限公司完成评估后，根据评估值签订正式股权转让合同。

2017年9月，北京粤泰置地与红星美凯龙签订《债权转让合同》，北京粤泰置地向红星美凯龙收购其持有的沈阳安泰房地产开发有限公司49,750.72万元债权。约定完成债权收购款项支付后，红星美凯龙解除对香港维士达持有的沈阳安泰房地产开发有限公司67.01%股权质押。

上述协议及相关款项支付完成后，对方一直未签订正式股权转让合同，无法完成沈阳安泰房地产开发有限公司100%股权的变更手续，在此情况下，2017年12月，粤泰股份通过多种措施及协商，将贾彬持有的香港维士达国际投资有限公司55%股权过户至香港粤泰置业投资有限公司，至此香港粤泰置业投资有限公司持有了维士达100%股权，从而间接持有沈阳安泰房地产开发有限公司67.01%股权。

2018年3月，因经营需要香港粤泰置业投资有限公司将持有的香港维士达国际投资有限公司100%股权过户至香港粤泰置业投资有限公司的子公司Think Smart Investments Limited名下。

上述交易中，公司支付收购款项的明细情况如下：

序号	付款单位	收款单位	付款日期	付款金额	款项用途
1	粤泰股份	上海庭域建筑装饰设计有限公司	2017.7.28	150,000,000.00	“维士隐山”项目交易订金
2	粤泰股份	上海庭域建筑装饰设计有限公司	2017.9.22	50,000,000.00	“维士隐山”项目交易订金

序号	付款单位	收款单位	付款日期	付款金额	款项用途
3	粤泰股份	上海红星美凯龙 房地产集团有限 公司	2017.9.29	80,000,000.00	债权收购款
4	粤泰股份	长沙盛世艺海投 资有限公司	2017.9.29	93,800,000.00	债权收购款
5	粤泰股份	宁波盛世艺展投 资发展有限公司	2017.9.29	94,070,000.00	债权收购款
6	粤泰股份	上海甄盈投资有 限公司	2017.9.29	41,721,017.45	债权收购款
7	粤泰股份	上海红星美凯龙 房地产集团有限 公司	2017.10.9	187,916,167.22	债权收购款
	合计			697,507,184.67	

沈阳安泰房地产开发有限公司股权结构及实际控制关系情况如下：

公司名称	沈阳安泰房地产开发有限公司
成立时间	2001 年 1 月 8 日
原注册资本	1205 万美元
注册地址	沈阳市和平区秀岛路 300-20 号
原股东构成	香港维士达国际投资有限公司持股 67.01% 辽宁安泰成发房地产开发有限公司持股 32.99%
原实际控制人	贾彬

2、沈阳安泰项目转出交易过程

由于沈阳安泰实际控制人需打包解决其债务问题，一直未配合完成项目公司的股权变更手续，并最终取消了与粤泰股份关于沈阳安泰项目的交易。2018 年 3 月，北京粤泰置地、Think Smart Investments Limited 与天实安德（中国）投资有限公司（以下简称“天实安德”）签订《沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权转让合同》，北京粤泰置地、Think Smart Investments Limited 向天实安德转让所持有的沈阳安泰房地产开发有限公司的债权及合同权益，Think Smart Investments Limited 向天实安德转让所持有的维士达公司 100%股权。

经合同各方确定，相关股权、债权及合同权益的转让约定如下：

(1) 北京粤泰置地持有项目公司债权原值为人民币 49,750.72 万元；

(2) 北京粤泰置地持有项目公司合同权益的金额为 20,249.28 万元；

(3) Think Smart Investments Limited 持有维士达 100%股权的转让价款为 30,000 万元；

(4) 北京粤泰置地在接管项目公司期间投入款与回收款的差额及对应利息 1,397.23 万元在处置对价款中扣除；

(5) 上述项目转出方应收取的股权、债权及合同权益转让款扣除投入回收款及利息的差额后的金额共计人民币 98,602.77 万元。其中，天实安德向北京粤泰置地支付人民币 68,602.77 万元，向 Think Smart Investments Limited 支付人民币 30,000 万元。

2018 年 4 月，粤泰股份方收到天实安德支付的款项，其中 68,602.77 万元由天实安德委托哈尔滨耀铎经贸有限公司支付给粤泰股份；3 亿元股权转让款，由 Think Smart Investments Limited 委托东海企业集团有限公司代收，实际付款方为 RICHLY EVERINTERNATIONAL TRADING。

天实安德（中国）投资有限公司股权结构及实际控制关系情况如下：

公司名称	天实安德（中国）投资有限公司
成立时间	2003 年 5 月 21 日
原注册资本	HKD 10,000
注册地址	FLAT B,4/F., SO TAO CENTRE,11 KWAI SAU ROAD,KWAI CHUNG,HONG KONG.
股东构成	Golden International (Hong Kong) Investment Limited（高登国际（香港）投资有限公司）持股 60% Hip Fung Investments LTD.（协丰投资有限公司）持股 40%
原实际控制人	戴某

3、3 亿元投资收益确认的真实性和合理性

2017 年 9 月，粤泰股份从项目实际控制人贾彬手上收购了沈阳安泰房地产开发有限公司和沈阳万盈置业有限公司两个项目公司，至 2018 年 4 月，粤泰股份退出上述两个项目，3 亿元系粤泰股份退出上述两个项目的补偿收益。关于 3 亿元投资收益的真实性和合理性，主要受以下几个方面影响：

(1) 两个项目收购时合计支付收购订金、代垫款等约 10 亿元，公司承担了较高的资金成本；

(2) 公司在交易订金和收购债权款项支付完成后，实际投入了人力、物力、财力参与项目公司的运营管理；

(3) 2017 年粤泰股份收购上述项目至 2018 年退出期间，项目所在地沈阳市和平区房地产市场尚处于上涨周期中，期间该区域商品房价格出现明显上涨，因此上述项目期间增值较大；

(4) 收购事项最终由于交易对方未按合同履行义务，导致交易取消，经交易各方协商给予公司一定补偿收益。

交易各方综合上述各项因素确定，将维士达 100%股权转让款作价 30,000 万元作为项目转让的补偿收益。因此 2018 年，将上述 3 亿元全部确认到投资收益。

4、3 亿元股权转让款收付情况

由于 Think Smart Investments Limited 未开立银行账户，上述 30,000 万元人民币股权转让款由公司委托东海企业集团有限公司代为收取，同时，根据粤泰股份柬埔寨子公司经营需要，东海企业集团收到上述 30,000 万元股权转让款后，粤泰方面又委托东海企业集团将代收的款项用于支付柬埔寨方面工程款及往来款，其中用于磅湛天鹅湾置业发展有限公司支付北京地质钻探工程（柬埔寨）有限公司工程款 24,506,413.10 美元，其余款项用于寰宇国际进出口有限公司归还柬埔寨集团有限公司垫付的款项。由于需兑换美元，款项系经 Joywood China Investment Limited 汇出。

东海企业集团有限公司上述收付款明细如下：

(单位：港元)				
日期	付款人	收款人	收款金额	付款金额
2018/4/10	RICHLY EVER INTERNATIONAL TRADING LIMITED	东海企业集团有限公司	132,370,600.00	307,370,000.00
2018/4/11	RICHLY EVER INTERNATIONAL TRADING LIMITED	东海企业集团有限公司	228,640,200.00	
2018/4/11	东海企业集团有限公司	JOYWOOD CHINA INVESTMENT LIMITED		

日期	付款人	收款人	收款金额	付款金额
2018/4/12	东海企业集团有限公司	JOYWOOD CHINA INVERSTMENT LIMITED		54,000,000.00
	合计		361,010,800.00	361,370,000.00

注：东海企业集团有限公司按收款当天港币牌价 100 港币=83.10 人民币，折合收到人民币 30,000.00 万元；东海企业集团将收到的款项以及隔夜利息 HK \$ 359,200.00 元共计 HK \$ 361,370,000.00 元委托 Joywood China Inverstment Limited 兑换美元后付至柬埔寨公司。

上述款项经 Joywood China Inverstment Limited 公司兑换美元后，受托付款至柬埔寨公司的情况如下：

(单位：美元)

付款单位	收款单位	收款金额	款项用途
寰宇国际进出口有限公司	柬城泰集团有限公司	18,783,630.19	归还关联方借款
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	北京地质钻探工程（柬埔寨）有限公司	24,506,413.10	支付土地工程款
合计		43,290,043.29	

其中，柬城泰集团有限公司对寰宇国际进出口有限公司的关联方借款使用情况如下：

(单位：美元)

使用单位	收款单位	收款金额	款项用途
磅湛天鹅湾置业发展有限公司	Mr Chorn Thary 和 Mrs Hong Sok Heng	13,840,000.00	磅湛项目土地款
粤泰城有限公司	VENG TECHLA	2,796,200.00	逸园项目土地款
粤泰城有限公司	SOK HANG	2,000,000.00	逸园项目包税服务费
寰宇国际进出口有限公司		147,430.19	补充流动资金
合计		18,783,630.19	

支付给北京地质钻探工程（柬埔寨）有限公司的 24,506,413.10 美元土地工程款由

Joywood China Investment Limited 在境外兑换成美元后直接支付给北京地质钻探工程（柬埔寨）有限公司。

会计师核查意见：

经核查，公司收购及转出沈阳安泰项目是交易各方发生的真实交易行为，交易各方不存在关联关系，交易过程未构成关联交易的情形。同时，由于公司收购项目时，按合同约定支付了大量资金，履行了合同义务，并且投入了人力、物力、财力参与项目公司的经营，但收购事项最终由于交易对方未按约履行合同义务，导致交易取消，因而公司在转出项目时，经交易各方结合当时市场行情，协商收取 3 亿元补偿收益具有一定的商业合理性。公司收到上述 3 亿元款项后，根据经营需要将相关款项支付到柬埔寨地区子公司用于支付项目土地款等，资金最终流向非关联公司。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 7 月 17 日





营业执照

(副本)

1-5

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决算（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关



年 月 日

2020 01 19

证书序号：0002385

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所
执业证书



名称：中审众环会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

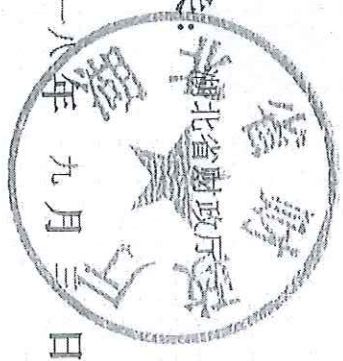
组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

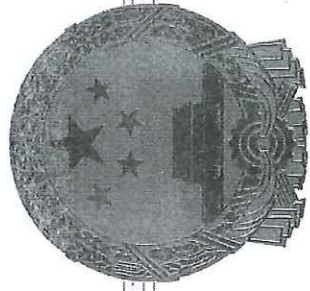
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

发证机关：



中华人民共和国财政部制

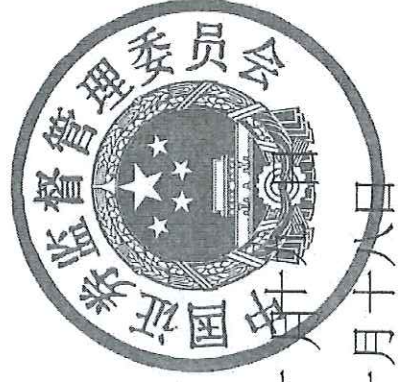


证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十六日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十六日