

专项审核报告

中喜杭专审 2022Z00201 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所

地址：杭州市上城区南星街道太和广场8号楼1302室

邮编：310015

电话：0571-86800982

传真：0571-86800982

目 录

一、专项审核报告.....	第 1-3 页
二、附件.....	第 4-8 页
附件 1：编表说明.....	第 4-6 页
附件 2：网签销售统计表.....	第 7 页
附件 3：投资利润分配计算表.....	第 8 页



专项审核报告

中喜杭专审 2022Z00201 号

广州粤泰集团股份有限公司管理层：

一、审核意见

我们审核了海南瀚城房地产开发有限公司（以下简称“瀚城房地产公司”）编制的截至 2022 年 8 月 30 日网签销售统计表、投资利润分配计算表及其编制说明（以下合称明细表）。

根据我们的审核，我们没有注意到任何事项使我们相信明细表没有按照“编表说明二”所述的编制基础编制。

二、形成审核意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。审核报告的“注册会计师对明细表审核的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于瀚城房地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。

三、强调事项——编制基础

我们提醒报表使用者关注“编表说明二”对编制基础的说明。明细表仅供“编表说明二”所述承诺方支付投资利润使用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审核意见。

四、其他事项——对审核报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供“编表说明二”所述海南亿城房地产开发有限公司、广州粤泰控股集团有限公司、海南粤泰投资有限公司、杨树坪之用，而不应发送至除该事项相关方以外的其他方或为其使用。

五、管理层和治理层对明细表的责任

瀚城房地产公司管理层负责按“编表说明二”所述的编制基础编制明细表，



使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制明细表时，管理层负责评估瀚城房地产公司持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算瀚城房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督财务报告过程。

六、注册会计师对明细表审核的责任

我们的责任是在执行审核工作的基础上对明细表发表审核意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，仅对明细表履行了审核程序，询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，以对明细表是否不存在重大错报获取有限保证。

七、固有限制

我们开展的审核工作存在固有限制，审核工作的基础是管理层提供的信息和资料是真实和完整的，因此我们的审核工作不能对审核报告获取绝对保证。由于审核和内部控制存在固有限制，即使我们已适当地按照执业准则计划和执行审核工作，仍然可能存在某些错报漏报未被发现的风险。

附件：

- 1：编表说明
- 2：网签销售统计表
- 3：投资利润分配计算表



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) HANGZHOU BRANCH

(本页无正文, 为中喜杭专审 2022Z00201 号报告签字页)



中国注册会计师:



王 强

中国注册会计师:



鲁军芳

二〇二二年九月一日

编表说明

一、 企业基本情况

海南瀚城房地产开发有限公司（以下简称瀚城房地产公司）系 2020 年 4 月 8 日由海南亿城房地产开发有限公司、海南运鸿房地产开发有限公司共同投资设立，由海南省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91460100MA5THJ6B54 的营业执照，注册资本人民币 20000 万元；法定代表人范金雀。经历次股权变更和划拨，截至 2022 年 8 月 30 日，由海口泓烨企业管理有限责任公司持有瀚城房地产公司 50% 股权、海南白马天鹅湾置业有限公司 30.1% 股权、海南亿城房地产开发有限公司持有瀚城房地产公司 19.9% 股权。公司地址：海南省海口市琼山区凤翔街道办新大洲大道铁龙路 66 号。

经营范围：房地产开发经营（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）一般项目：房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；物业管理；室内装饰装修；酒店管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

二、 明细表的编制基础

（一）编制基础

根据海口市城乡住房和城乡建设局统计备案的“江湾绿洲销售明细”提供截至 2022 年 8 月 30 日的明细和合计金额，编报得出 2022 年 8 月 30 日网签销售统计表；根据《海南瀚城房地产开发有限公司之股权转让协议》“粤泰股份”临 2021-006 号公告、临 2021-028 号公告内容中关于“业绩承诺”的约定计算的投资利润，编报得出投资利润分配计算表，供承诺方即海南亿城房地产开发有限公司（以下简称海南亿城）、广州粤泰控股集团有限公司（以下简称粤泰控股）、杨树坪支付海南粤泰投资有限公司（以下简称海南粤泰投资）投资利润之用。

明细表以历史成本为计量基础，以持续经营为基础列报，会计核算以权责发生制为基础。

（二）持续经营

是指假定企业的生产经营活动在可预见的将来不会面临破产清算，而将按照它既定的目

标继续不断地经营下去，瀚城房地产公司具备持续经营的能力。

三、项目网签销售情况

江湾绿洲一期、二期系瀚城房地产公司开发的商品房项目。项目位于海南省海口市琼山区铁龙路 66 号，所在区域为海口市滨江生态居住区，据守海口主城芯和江东新区板块的中点，总用地面积约 185 亩，规划 27 栋住宅 2,596 户，机动车位 2,199 个，容积率约 1.85，绿地率约 40.05%，以 13-15 层低密住宅为主，含建筑面积约 55 m²-121 m²的一房、两房、三房臻藏江景房（带装修）和少数顶层大面积户型。

截至 2022 年 8 月 30 日，江湾绿洲一期已网签 791 套，网签合同金额 853,823,783.00 元；江湾绿洲二期已网签 376 套，网签合同金额 474,913,078.00 元。江湾绿洲一期、二期合计已网签 1,167 套，网签合同金额 1,328,736,861.00 元。

四、投资利润分配情况

2021 年 2 月 19 日海南亿城、粤泰控股与海南粤泰投资签订《海南瀚城房地产开发有限公司之股权转让协议》，将海南亿城持有的瀚城房地产公司 14.70%股权转让给海南粤泰投资；并于 2021 年 2 月 6 日在《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>）发表《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东以资抵债化解资金占用问题的关联交易公告》（临 2021-006 号）

2021 年 4 月 27 日海南亿城、粤泰控股与海南粤泰投资签订《海南瀚城房地产开发有限公司之股权转让协议》，将海南亿城持有的瀚城房地产公司 15.40%股权转让给海南粤泰投资；并于 2021 年 4 月 10 日在《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>）发表《广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨继续收购海南瀚城房地产开发有限责任公司部分股权的关联交易公告》（临 2021-028 号）

根据两份股权转让协议中关于标的公司的利润分配及清算约定，在上述交易中，海南亿城确保海南粤泰投资在瀚城房地产公司可分配的项目销售净利润率为 9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目中股东可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。粤泰控股实际控制人杨树坪先生同时向公司出具保证函，为海南亿城依据股权转让协议应向海南粤泰投资履行的全部义务、责任、陈述与保证及

承诺事项承担连带责任担保,保证责任期限至股权转让协议项下对应的权利义务履行期限届满之日起三年内。

根据上述约定,截至 2022 年 8 月 30 日,海南粤泰投资的投资利润分配金额为 35,995,481.56 元。

海南瀚城房地产开发有限公司

2022 年 9 月 1 日

网签销售统计表

统计截止日：2022 年 8 月 30 日

单位：元

期数	类型	网签套数	网签合同金额
江湾绿洲一期	商铺	-	-
	住宅	791.00	853,823,783.00
	小计	791.00	853,823,783.00
江湾绿洲二期	住宅	376.00	474,913,078.00
	车位	-	-
	小计	376.00	474,913,078.00
合计		1,167.00	1,328,736,861.00

投资利润分配计算表

统计截止日：2022 年 8 月 30 日

单位：元

项目销售额①	1,328,736,861.00
可分配销售净利率②	9%
股权比例③	30.10%
海南粤泰投资的投资利润分配金额④=①*②*③	35,995,481.56