



关于对广州粤泰集团股份有限公司 2021年年度报告信息披露监管问询函的回复说明

上海证券交易所上市公司管理二部：

贵管理部2022年5月16日出具的《关于广州粤泰集团股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函》“上证公函【2022】0412 号”（以下简称“问询函”）已收悉。对问询函中提出需要中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“我们”）发表意见的有关问题，我们对广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“粤泰股份”）相关资料进行了核查，现将有关问题回复如下：

问题二、年报显示，公司预付款项期末余额 1.33 亿元，同比下降 74.74%，主要原因是前期向控股股东预付购买的金边葵花酒店地块已过户至公司名下，对应预付款项结转至存货核算。上述交易是下属子公司与控股股东关联方柬城泰集团有限公司（以下简称柬城泰集团）进行的关联交易，合同约定葵花酒店搬迁工作由柬城泰集团负责，但前期公告显示该项目拆迁及开发进展缓慢。同时，控股股东及其一致行动人因债务问题，已进入破产清算程序。请公司：（1）结合购买金边葵花酒店地块合同主要条款，以及控股股东及一致行动人流动性等情况，说明柬城泰集团是否已按照合同约定要求，完成金边葵花酒店地块搬迁及必要开发建设，金边葵花酒店项目地块是否已满足过户交付条件；（2）结合上述地块过户手续办理进展，说明对应预付款结转至存货的相关会计处理是否符合《企业会计准则》有关规定；（3）针对前述事项，年审会计师是否保持职业怀疑，履行应有审计程序，进行现场走访检查。请年审会计师发表意见。

回复：

由于受新冠疫情影响，人员出入境受到限制，且境外防疫政策松懈，感染病毒风险较高，审计人员的健康安全难以保障。基于以上原因，我们在年报审计期间未能安排审计人员到达现场进行走访检查。为克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，保持适





当的职业怀疑，根据中国注册会计师协会关于在新冠肺炎疫情下执行审计工作的指导意见，以获取充分、适当的审计证据，对于前述事项我们主要实施了以下审计程序：

(1) 取得上述土地转让的合同，检查土地相关交易是否真实发生；

(2) 检查上述土地款的原始支付凭证、记账凭证，检查相关科目发生额的入账情况；

(3) 检查土地过户的情况，通过远程视频检查土地证原件及记载信息，是否与实际取得土地的情况一致，检查土地所有权归属，并检查土地是否存在抵押情况；

(4) 执行远程审计程序，检查金边葵花酒店地块搬迁及必要开发建设情况，对金边葵花酒店地块进行远程视频盘点、检查以确定该地块是否存在，观察该地块状态及地面情况，了解完成合同约定拟采取的措施及其可行性；

(5) 检查葵花酒店每月支付土地租赁费到公司的原始银行回单及公司记账凭证，判断会计处理是否准确；

(6) 通过当地房地产中介了解周边房地产市场价格，评价土地是否存在减值情况。

基于实施的审计程序和获得的审计证据，以及核查情况，对上述有关问题核查如下：

1、葵花酒店地块位于柬埔寨金边市瑞边区四臂湾分区189地块，地块上主要建筑物为葵花酒店及酒店周边道路与配套绿化，酒店尚在运营中；柬城泰集团尚未按照合同约定要求完成金边葵花酒店地块搬迁；粤泰股份尚未开展预期项目必要开发建设；

2、2021年前，企业将土地转让款计入预付账款。我们询问了企业和前任注册会计师其中的原因，主要是由于该地块的酒店未能进行搬迁，认为企业购买标的物尚未达到合同约定的条件，而未转入存货。我们查阅了2020年企业年度报告的监管问询函回复公告，披露了该项土地款是以预付账款列报，并表明预付账款为土地购买款性质。

本年审计，我们检查了土地转让协议，协议约定粤泰方愿意依法向柬城泰收购



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

189号地块土地所有权，在转让协议中已经写明该土地建有葵花酒店的事项；另，在转让协议第二章第三条转让安排中约定了4项转让安排：

(1) 为取得柬埔寨王国金边市地块编号为189的土地所有权100%权益，甲方应按本协议第四条第二款的约定向乙方支付转让价款。

(2) 乙方同意将其拥有的柬埔寨王国金边市地块编号为189号的土地所有权一次性转让给甲方。

(3) 在双方另行约定的时间，甲乙双方共同配合依法办理柬埔寨王国金边市地块编号为189的土地所有权权属变更登记手续。

(4) 土地所有权权属变更等级手续完成后，乙方负责协助甲方处理柬埔寨189号地块大酒店等现有建筑物的搬迁事宜，并承担相应的搬迁费用。

2021年，我们经过审计，企业已经于2019年4月取得了土地权证，且相关的款项也已经支付完毕，协议的前三项安排已经完成，第(4)项安排“乙方负责协助甲方处理葵花酒店等现有建筑物的搬迁事宜”说明在转让协议中并未约定柬城泰必须要将酒店进行搬迁，因此，第(4)项安排并非土地所有权转让的必要条件。转让协议主要的转让安排是将葵花酒店土地使用权转让给粤泰方且转让已经完成，至于葵花酒店搬迁事宜，柬城泰是协助处理。2021年10月，公司派驻安保服务人员对土地进行现场安保管理。

企业在购买土地使用权时已经知晓土地上建有葵花酒店事项，并已经取得土地所有权和土地的管理权，粤泰方在取得土地使用权和管理权时，更改对柬城泰的关于土地价款的债权为企业的物权。同时，根据《企业会计准则第1号-存货》的规定，同时满足下列条件的，才能予以确认：1. 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；2. 该存货的成本能够可靠地计量。因此，我们认为，该地块已经取得葵花酒店地块土地所有权并取得了土地管理权，且已有租金流入，并已经支付了合同对价，粤泰股份将预付账款结转至存货符合《企业会计准则》的规定。

3、粤泰股份项目公司金边天鹅湾国际金融中心已取得金边葵花酒店地块土地所有权且每月向葵花酒店收取土地租金。土地租金来源是因为葵花酒店运营方原来应向政府支付相关租金，目前政府已经将土地的所有权转让给天鹅湾国际金融中心(粤



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

泰股份下属公司)，视为是营运方对占用企业土地的一种租金。

4、粤泰股份并未因该宗土地收取租金而列为投资性房地产，原因如下：根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》第二条，投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。《企业会计准则应用指南第3号-投资性房地产》某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。首先，葵花酒店仅占有土地的一部分，占有该部分的土地不能够单独计量价值和单独出售；其次，管理层的持有意图主要是为了对土地进行开发并不是为了赚取租金，赚取租金的行为是暂时性，因此不应确认为投资性房地产。应当作为房地产企业的存货比较恰当。

5、经审计，2021年期末上述土地存货没有出现减值迹象。上述土地于2017年9月20日聘请了评估机构进行评估报告，评估单价为4100美元/平方米。2022年2月25日公司聘请了评估机构进行评估，评估单价为5860美元/平方米，期末土地的评估价值为9014万美元，高于公司购置成本6200万美元。本期审计，我们复核了评估报告，并通过当地地产公司对葵花酒店附近土地进行了询价，附近土地价格在5000美元/平方米以上，判断上述土地存货没有出现减值迹象。因此，本期期末未计提相关存货减值准备。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二二年五月三十日

