

广东亿华房地产开发有限公司

清产核资专项财务审计报告

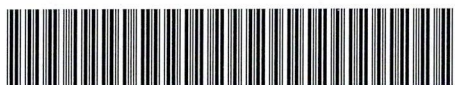
大信专审字[2022]第 22-00004 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



防伪条形码：



防伪 编号：00202022010028329574

大信会计师事务所（特殊普通合伙）已鉴

报告 文号：大信专审字[2022]第 22-00004 号

委托 单位：广州珠江发展集团股份有限公司

被审验单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告 类型：专项审计

报告 日期：2022 年 1 月 20 日

报备 时间：2022 年 1 月 21 日 10:42:18

签名注册会计师：何晓娟

张贵儿

广东亿华房地产开发有限公司

2021 年 6 月 30 日资产清查审计报告

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：

传 真：010-82327668

通信 地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层

电子 邮件：

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

全称	简称
广东亿华房地产开发有限公司	亿华公司或公司
广州市景兴房地产开发有限公司	广州景兴公司
广州市熊光投资策划有限公司	熊光公司
广州珠江发展集团股份有限公司	珠实股份
广州市力通房地产开发有限公司	广州力通公司
广东亿华房地产开发有限公司的景豪坊西区项目	西区项目
广州市景兴房地产开发有限公司景豪坊东区项目	东区项目
香港亿维（国际）物业发展有限公司 香港亿维（国际）物业发展有限公司广州办事处	香港亿维公司
广州市鹰利企业有限公司	广州鹰利公司





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

广东亿华房地产开发有限公司 清产核资专项财务审计报告

大信专审字[2022]第 22-00004 号

广州珠江发展集团股份有限公司:

我们接受委托,对广东亿华房地产开发有限公司以 2021 年 6 月 30 日为清产核资基准日的相关资料进行了审查核实。亿华公司的责任是编制企业清产核资报表,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,规范清产核资组织管理工作,保证提供的会计资料以及申报的清产核资工作结果的真实性、完整性。

我们的责任是根据《国有企业清产核资办法》和国家有关财务会计制度规定的工作要求、工作程序和工作方法,按照中国注册会计师审计准则的规定,在执行我们认为必要的资产清查工作的基础上,对亿华公司资产清查结果发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于亿华公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下:

一、清产核资单位基本情况

(一) 公司基本情况

公司名称: 广东亿华房地产开发有限公司

成立日期: 2000 年 11 月 30 日

注册地址: 广州市越秀区淘金东路 37 号首层

法人代表: 景治君

注册资本: 11,400.00 万人民币

实收资本: 11,400.00 万人民币



经营范围：房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。（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）公司股权结构情况

1. 亿华公司股权情况

截至2021年6月30日，工商登记的亿华公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%
3	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		11,400.00	100.00%

2. 亿华公司历史沿革

（1）公司设立情况

广东亿华房地产开发有限公司（以下简称亿华公司）由香港亿维（国际）物业发展有限公司（以下简称香港亿维公司）和中信广州发展公司（该工商登记名称系公司全称，公司曾用名：华美广州公司）合作成立，于1995年6月13日获准登记，领取了《中华人民共和国企业法人营业执照》，取得广东省工商行政管理局于1995年6月13日出具的《外商投资企业核准登记通知书》。

根据批准的合同、章程规定，亿华公司注册资本共1,380.00万美元，全部由香港亿维公司注资，中信广州发展公司取得土地使用权（中山五路大小马站地段）以参与合作。合营期间盈亏均按香港亿维公司占比60%、中信广州发展公司占40%比例分担。

1996年6月12日，亿华公司收到香港亿维公司广州办事处第一期投入资本美金270.00万元，经广州粤海会计师事务所于1996年6月13日出具的（96）粤验字第949号《验资报告》验证。

由于亿华公司股东中信广州发展公司部分股东抽调资本退股、项目地块由于种种原因无法如期拆迁完毕，香港亿维公司后期未再进行二期注资，1998年9月11日，经广东省对外经济贸易委员会粤外经贸资批字[1998]585号文批准，香港



亿维公司退出亿华公司，亿华公司由中信广州发展公司独资经营。亿华公司由原中外合作经营项目变更为中资合作项目公司，并完成工商变更登记。

（2）工商变更情况

① 2000年10月20日，中信广州发展公司与广州市力通房地产开发有限公司签订《股权转让合同》，合同约定，中信广州发展公司将亿华公司10%的股份以11,400.00万元的价格转让给广州力通公司。

广东中晟有限责任会计师事务所于2000年11月21日出具《验资报告》（粤中晟验字[2000]1053号），报告验证：截至2000年10月31日，中信广州发展公司直接和间接投入亿华公司资金共计20,911.48万元。本次转增资本11,400.00万元（相当于1,380.00万元美元），其余9,511.48万元为亿华公司对中信广州发展公司的负债，亿华公司实收资本为11,400.00万元人民币。

该股权变更于2000年11月17日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州力通公司占股10%。

② 2007年8月28日，广州力通公司与广州市鹰利企业有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州力通公司将持有亿华公司10%股权，作价1,140万元转让给广州鹰利公司。

该股权变更于2007年9月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

③ 2009年7月18日，中信广州发展公司与广州市景兴房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：中信广州发展公司将其持有的亿华公司90%股权转让给广州景兴公司，股权转让款为10,260.00万元。

该股权变更于2009年8月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

北京永拓会计师事务所有限责任公司于2009年8月15日出具《验资报告》（京永验字（2009）第22011号），报告验证：截至2009年8月5日，亿华公司注册资本为人民币11,400.00万元，实收资本人民币11,400.00万元。其中广州景兴公司出资10,260.00万元，占注册资本的90%；广州鹰利公司出资1,140.00万元，占注册资本的10%。



④ 2009年9月8日，广州鹰利公司、广州景兴公司分别与广州市熊光投资有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州鹰利公司、广州景兴公司分别将其持有的亿华公司各10%股权转让给广州市熊光投资有限公司，转让价款均为1,140.00万元。

该股权变更于2009年9月24日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股80%，广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑤ 2015年12月22日，广州景兴公司与安信信托股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向安信信托股份有限公司转让广州景兴公司合法持有的亿华公司的20%股权（对应注册资本出资额2,280.00万元）、29%股权（对应注册资本出资额3,306.00万元）。

该股权变更于2016年1月28日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信信托股份有限公司占股49%、广州景兴公司占股31%、广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑥ 2017年12月，广州景兴公司与上海谷欣资产管理有限公司签订《关于广东亿华房地产开发有限公司之股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让其合法持有的亿华公司的30%股权（对应注册资本出资额3,420.00万元）。广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让标的股权的转让的价款为3,420.00万元。

该股权变更于2017年12月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信信托股份有限公司占股49%、上海谷欣资产管理有限公司占股30%、广州市熊光投资有限公司占股20%、广州景兴公司占股1%。

⑦ 2018年1月16日，安信信托股份有限公司分别与广州珠江发展集团股份有限公司、广州景兴公司签订《股权转让协议》，协议约定：安信信托股份有限公司分别向广州珠江发展集团股份有限公司转让的标为安信信托股份有限公司合法持有亿华公司41%股权（对应注册资本出资额为4,674.00万元）、向广州景兴公司转让其持有亿华公司8%股权（对应注册资本出资额为912.00万元）。

该股权变更于2018年2月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州珠



江发展集团股份有限公司占股41%、上海谷欣公司占股30%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股9%。

⑧2018年7月25日,上海谷欣资产管理有限公司与广州景兴公司签订《股权转让协议》,协议约定,上海谷欣资产管理有限公司向广州景兴公司转让的标为上海谷欣资产管理有限公司合法持有亿华公司30%股权(对应注册资本出资额为3,420.00万元)。

该股权变更于2018年7月27日成工商变更登记,变更后股权结构为:广州珠江发展集团股份有限公司占股41%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股39%。

(三) 项目基本情况

根据亿华公司提供的穗府国用(2007)第01000007号于2007年7月31日颁发的国用土地使用证,土地使用权人:广东亿华房地产开发有限公司,座落地址:越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站,使用面积:8,506平方米,适用类型出让,终止日期:居住份额用地70年,商业、旅游、娱乐份额用地40年,其他50年。

根据广州规划局于2016年7月12日和2016年8月23日出具的《关于申请确认地块规划设计条件的复函》(穗规函[2016]3227号)和《关于申请确认地块规划设计条件的复函》(穗规批[2016]134号)文,项目地块总面积调整为12,353 m²,其中出让宗地面积为8,083 m²,道路用地面积为4270 m²。

该地块主要是用于建景豪坊西区项目(以下简称:西区项目)。项目土地性质为商业用地,占地面积12,353 m²,规划批准建设总建筑面积131,459.1 m²,其中地上84813.5 m²,地下46645.6 m²。规划批准建设包括商业、酒店、地下停车场。按照性质划分,商业52385.6 m²,酒店47182.8 m²,地下车库31890.7 m²。该地块拟建一栋22层(部分7层、23层)商业、酒店,其中1-6层为商业,7-22层为酒店。负四、负五平时为停车场,战时为人防区,负三为停车场,负一层、负二层为商业。截至2021年6月30日,景豪坊西区项目已完成地下1-5层,项目目前处于停工状态(从2017年7月份开始停工)。

根据亿华公司提供的不动产查册资料,截至2021年6月30日,上述土地使



用权已抵押给广州农村商业银行股份有限公司番禺支行、中国工商银行股份有限公司广州北京路支行以及广州珠江发展集团股份有限公司，具体情况如下：

序号	他项权利人	权力价值 (万元)	债权数额 (万元)	权力面积 (平方米)	他项案号及抵押合同号	抵押权行权权力顺序	备注
1	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	78,000	25,000	8506	2009 登记 1037080、农商行番禺支行 (2009)第 000005 号	亿华公司、广州景兴公司、景治君、景艺晖	详见八、重大事项中 1、担保情况 (1)
2	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	186,496.05	111,326.00	8506	2018 登记 1004144、北京路支行 2018 年抵字 004 号	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	详见八、重大事项中 1、担保情况 (2)
3	广州珠江发展集团股份有限公司		84,000	8506	2018 登记 1029929、珠实股合 2018 营字 (032) 号之 (2)	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	详见说明

说明：亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）作为抵押担保向广州珠江发展集团股份有限公司借款 84,000 万元抵押合同：珠实股合 2018 营字（032）号之（2）。

（四）采用的重要会计政策和会计估计

1、会计制度

该公司执行《企业会计准则》。

2、会计期间

该公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

该公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

该公司以权责发生制为记账基础，资产的计价遵循历史成本原则。

5、存货核算方法

该公司存货分为开发成本和开发间接费用，按实际成本计价。



6、固定资产计价及折旧方法

该公司固定资产的标准为：使用年限超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输设备、器具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等作为固定资产；固定资产按照成本法进行初始计量，在预计使用年限内按直线法计提折旧。

已计提减值准备的固定资产，按固定资产账面价值即固定资产原值减累计折旧，减计提的固定资产减值准备后余额计提折旧，折旧率与折旧额根据尚可使用年限重新计算确定。

该公司在期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

7、借款费用的会计处理方法

（1）借款费用资本化确认原则

筹建期间发生的不计入固定资产价值的借款费用计入开办费用；因借款发生的、符合规定资本化条件的、在所购建的固定资产达到预定可使用状态前的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生当期确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化期间

①当借款费用（除因专门借款而发生的借款辅助费用在所购建的固定资产达到预定可使用状态之前于实际发生时予以资本化外）同时满足以下三个条件时，开始资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

②若符合资本化的资产在构建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的构建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

（2）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将



尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

8、长期待摊费用摊销方法

该公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。该公司筹建期间内发生的费用在开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

二、清产核资范围

截至 2021 年 6 月 30 日止亿华公司的全部资产、负债、所有者权益。

三、清产核资的相关依据

1. 《中国注册会计师审计准则》；

2. 财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定；

3、清产核资业务约定书。

四、清产核资工作内容

（一）清产核资工作基准日

清产核资的基准日为 2021 年 6 月 30 日。

（二）具体工作内容

1、账务清理：对亿华公司基准日（2021 年 6 月 30 日）各银行账户、会计核算科目、各类库存现金和有价证券等基本财务情况进行全面核对和清理，以及对各项内部资金往来进行全面核对和清理，以保证账账相符、账证相符，促进公司账务记录全面、准确和真实。

2、资产清查：对亿华公司各项资产进行全面的清理、核对和查实。在资产清查中把实物盘点同核实账务结合起来，把清理资产同核查负债和所有者权益结合起来，重点做好各类应收及预付账款、各项对外投资、账外资产的清理，以及



做好公司有关抵押、担保等事项的清理。

五、清产核资工作实施情况

1、工作起止日期：2021 年 8 月 4 日至 2021 年 10 月 20 日。

2、具体实施情况：

- (1) 对参加清产核资相关人员进行培训，协助该公司做清产核资基础工作；
- (2) 对该公司企业清产核资基准日的原会计报表进行审核；
- (3) 核对、询证、查实该公司清理的债权、债务，现场查看存货开发状态；
- (4) 按照企业会计准则、《企业会计制度》和清产核资的要求调整有关账项；

(5) 按照国家清产核资政策和有关财务会计制度规定，对该公司清理出的有关资产盘盈、资产损失进行核实、鉴证。

六、其他情况说明

本次清产核资报告所需审计资料由亿华公司提供，部分资料无法提供，如果因会计记录不完整以及内部控制制度不完善导致存在账外资产、负债及或有事项而又未能提供相关资料给我们清查核实的，由此对清产核资结果造成的影响不是我们的责任。

七、清产核资结果

经过以上清查核实并作相应调整后，对亿华公司截至 2021 年 6 月 30 日的清查结果列示如下：

亿华公司的资产总额账面值为 1,976,662,083.67 元，清查核定数为 1,185,232,374.10 元，核减 791,429,709.57 元；负债总额 1,879,511,487.92 元，清查核定数为 2,856,093,388.59 元，核增 976,581,900.67 元；所有者权益 97,150,595.75 元（其中含实收资本 114,000,000.00 元，未分配利润 -16,849,404.25 元），清查核定数为 -1,670,861,014.49 元（其中含实收资本 114,000,000.00 元，未分配利润 -1,768,011,610.24 元），核减 1,768,011,610.24 元。

上述清查值中，由于亿华公司不同意发函，而未能获得充分适当的审计证据，



请报告使用者给予关注，具体如下：

项目	拟发函户数	企业不同意发函/或 无法提供函证地址涉 及金额	备注
应收账款	1.00	10,000.00	
其他应收款	5.00	53,360,289.86	其中应收余额 798527327.06 元， 坏账准备 745167037.2 元
资产总计	6.00	53,370,289.86	
应付账款	31.00	23,107,536.93	其中 18 户为与被审计单位签订 了相应的业务合同，但账面余额 为 0，无法判断相关业务是否发 生
其他应付款	1.00	67,200,000.00	
负债合计	32.00	90,307,536.93	
所有者权益合计	38.00	-36,937,247.07	

八、重大事项说明

1、对外担保情况

根据亿华公司提供的资料，截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司存在 3 宗抵押，1 宗保证，具体情况如下：

(1) 亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）为广州市景联企业管理有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行借款提供抵押担保，在抵押物价值范围内承担连带清偿责任，债权本金为 25,000 万元，抵押合同：农商行番禺支行(2009)第 000005 号；

(2) 亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）为广州珠江发展集团股份有限公司向中国工商银行股份有限公司广州北京路支行借款提供抵押担保，在抵押物价值范围内承担连带清偿责任，债权本金为 111,326.00 万元，抵押合同：北京路支行 2018 年抵字 004 号。

2、亿华公司股权情况

2021 年 6 月 30 日，工商登记的亿华公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%



3	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		11,400.00	100.00%

截至 2021 年 6 月 30 日，账面实收资本具体情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州市景兴房地产开发有限公司	9,120.00	80.00%
2	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		11,400.00	100.00%

说明：

2018 年广州珠江发展集团股份有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司及亿华公司签订的《广州市景豪坊项目合作合同》，合同约定：广州珠江发展集团股份有限公司通过“股权+债权”的形式对项目公司（即亿华公司）进项投资，成为项目公司股东，投资额度人民币 116,000 万元，其中股权投资为人民币 4,674 万元，用于受让安信信托股份有限公司持有的亿华公司 41% 股权，剩余款项为债权投资。亿华公司采取“固定+浮动”方案向珠实股份分配利润期间，亿华公司进入清算程序时，清算组依法在处理亿华公司资产，缴纳各项应缴税、费，支付应付款项后，项目剩余资产应首先用于实现珠实股份的股权投资款（人民币 4674 万元）的本金及回报（固定回报+浮动回报，固定回报：珠实股份股权投资款*12%/年；浮动回报：同时约定在 400 元/m²-600 元/m² 范围商业物业平均月租金-各自的范围乘以约定比例（3%~5%）），余下的剩余财产由广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司双方另行约定分配。

3、借款情况

截至 2021 年 6 月 30 日，长期借款余额如下：

贷款方	借款余额	利率	借款起止日期	借款类型
广州珠江发展集团股份有限公司	1,113,260,000.00	12%	2018 年 01 月 19 日至 2021 年 01 月 18 日	抵押+保证，详见说明 (1)
广州珠江发展集团股份有限公司	831,283,477.63	12%	2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 19 日	抵押+保证，详见说明 (2)
合计	1,944,543,477.63	12%	—	—

说明：



(1) 根据 2018 年 1 月 16 日广州珠江发展集团股份有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司和广东亿华房地产开发有限公司就广州市景豪坊项目合作事宜签订的《广州市景豪坊项目合作合同（珠江-景兴）》约定：广州珠江发展集团股份有限公司向亿华公司投资人民币 1,160,000,000.00 元，其中股权投资金额为 46,740,000.00 元，用于受让安信信托股份有限公司持有的亿华公司 41% 股权；剩余金额 1,113,260,000.00 元为债权投资。广州珠江发展集团股份有限公司于 2018 年 1 月 24 日委托中国工商银行股份有限公司广州北京路支行贷款给广东亿华房地产开发有限公司，贷款期限为 36 个月，自 2018 年 01 月 19 日至 2021 年 01 月 18 日止，贷款利息按年利率 12% 计算。亿华公司以“座落于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，使用面积：8506 平方米”作为抵押（抵押合同：北京路支行 2018 年抵字 004 号）。景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，担保合同：珠实股合 2018 办字（008）号。广州市熊光投资策划有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，担保合同：珠实股合 2018 办字（007）号。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 1,113,260,000.00 元。

上述股权投资 46,740,000.00 元为固定回报+浮动回报，其中固定回报为股权投资款（注册资本+资本公积）*12%/年；浮动回报在 400 元/m²-600 元/m² 范围商业物业平均月租金-各自的范围乘以约定比例（3%~5%）。

(2) 2018 年 6 月 19 日亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司签订借款合同，借款金额 840,000,000.00 元，期限为 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 19 日止，贷款利息按年利率 12% 计算。亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）作为抵押担保，抵押合同：珠实股合 2018 营字（032）号之（2）。景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，保证合同：珠实股合 2018 营字（026）号。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 831,283,477.63 元。

截至 2021 年 6 月 30 日，上述借款均已到期未归还。



(3) 根据广州珠江发展集团股份有限公司回函记录, 亿华公司尚欠珠实股份资金占用费 844, 348, 011. 91 元和代垫款 3, 098, 396. 92 元, 亿华公司确认金额为 787, 433, 670. 56 元, 差异 60, 012, 738. 27 元为到期未偿还上述借款的罚息(每日千分之五)56, 914, 341. 35 元和代垫款 3, 098, 396. 92 元双方未确认一致导致。

4、景豪坊总包施工合同工程进度情况

亿华公司和广州景兴公司于 2009 年 4 月 30 日广东省广弘华侨建设投资集团有限公司签订了编号为 JHF001 的《景豪坊建筑工程施工合同》, 工程内容: 商用楼宇总建筑面积(含地下室)约为 180000 平方米, 其中地下室五层, 商业用房群楼七层, 酒店用房 25 层, 办公用房 28 层。合同价款 41, 400. 00 万元。根据亿华公司提供施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司出具的工程拨款审批表记录, 截至 2021 年 6 月 30 日, 工程款合计为 33, 465. 36 万元, 其中西区工程金额 20, 980. 18 万元, 由于亿华公司未提供相应的结算资料, 无法判断归属亿华公司的工程款金额是否正确。

5、拆迁情况说明

根据亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》, 亿华公司西区项目总拆迁数共 939 户, 拆迁建筑面积确认为 52, 293. 952 平方米, 截止 2021 年 6 月 30 日, 已办理永迁的户数为 760 户, 涉及建筑面积 35, 841. 4899 平方米, 未办理永迁户数为 179 户, 涉及建筑面积 16, 500. 4621 平方米。具体情况如下:

序号	拆迁	产别	核对后拆迁面积		已办理永迁		未办理永迁	
	对象		数量	建筑面积 (㎡)	数量	建筑面积 (㎡)	数量	建筑面积 (㎡)
1	门牌	直管房	61	14, 074. 87	38	5, 461. 70	23	8, 613. 17
2	产权	私房	148	12, 991. 63	133	11, 463. 78	15	1, 527. 85
		单位房	6	1, 817. 51	4	1, 109. 11	2	708. 3931
		小计	154	14, 809. 14	137	12, 572. 90	17	2, 236. 24
3	租户	直管房	495	15, 058. 02	416	11, 642. 46	79	3, 415. 56
		私房	169	7, 175. 18	135	5, 512. 31	34	1, 662. 87
		单位房	60	1, 224. 75	34	652. 121	26	572. 625
		小计	724	23, 457. 94	585	17, 806. 89	139	5, 651. 05
合计			939	52, 341. 95	760	35, 841. 49	179	16, 500. 46



说明：

(1) 截至 2021 年 6 月 30 日，账面记录已办理永迁的户数为 760 户，涉及拆迁建设面积 35,841.4899 平方米，拆迁成本 457,750,788.97 元。其中有 21 户拥有私有产权的被拆迁户与东区项目（东区项目包含商业和住宅）签订了回迁协议（目前东区项目由于抵押等情况，未办理回迁交楼手续）。

(2) 已办理永迁的 760 户，其中永迁状态为弃租弃产的 269 户，其中通过是广州市地铁指挥部越秀区拆迁办公室办理的有 7 户，通过华美广州公司办理的有 219 户，通过中信广州发展公司办理的有 36 户，另有 7 户未取得相关资料无法判断由哪家公司办理。

(3) 截至 2021 年 6 月 30 日，未办理永迁拆迁户中，存在 58 户没有支付临迁费的情况，具体如下：

拆迁对象及产别	户数	不发临迁费的原因
门牌-直管房	29	其中：8 户原因不明，21 户是由于对方没有提供账户
租户-直管房	8	其中：1 户联系不上，所以没有发；1 户是中途联系不上，停发；6 户原因不明
租户-私房	4	其中：1 户中途联系不上，停发；3 户原因不明
租户-单位房	12	其中：6 户联系不上，所以没有发；6 户是原因不明
产权-私房	3	原因不明
产权-单位房	2	其中：1 户是由于对方没有提供账户；另外 1 户是原因不明

(4) 截至 2021 年 6 月 30 日，未完成拆迁安置的有 179 户，因存在原回迁方式（如部分协议为回迁至原地段，但亿华公司西区项目已由原来的“商住”调整为“批发零售用地、住宿餐饮用地”，可能导致无法回迁）无法执行的情况，与相应拆迁户已未能就其他拆迁补偿方式达成一致。如相关被拆迁人拒绝与亿华公司签订补充协议，将补偿方式变更为货币补偿或在他址安置，亿华公司可能存在违约风险。

(5) 由于亿华公司未提供相关的总拆迁户数和拆迁面积等相关文件，无法判断亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》中所列的“西区项目总拆迁数共 939 户，拆迁建筑面积确认为 52,293.952 平方米”是否正确，上述所列相关数据，均在亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》的基础上进行的，可能存在



与实际不相符的情况。

(6) 由于上述原因，本次清产核资审计中无法合理预估尚需支付的拆迁费用及违约成本。

6、置换房情况

亿华公司于 2012 年至 2017 年这段期间，购买了 95 户置换房，其中对外出售 5 套，截至 2021 年 6 月 30 日，尚有 2 套库存（据了解，目前由临迁户暂住，未取得相关资料），88 户用于异地安置形式进行拆迁补偿给被拆迁户。亿华公司购买的置换房均先登记为亿华公司产权，通过转让方式过户给拆迁户。

亿华公司对外出售 5 套置换房中，其中位于南岸路 2 号之七 801 房销售给黄慧文，由于原住户小孩在该户籍读书没有迁出，导致黄慧文户口无法迁入，因此黄慧文尚有一万元购房尾款未支付，该房产证现存放在亿华公司。

亿华公司提供的不动产查册资料显示，亿华公司名下现库存两套不动产，分别坐落于越秀区西华路大兴街 6 号 210 房和荔湾区南岸路埗头新一巷 33 号 606 房，截至 2021 年 6 月 30 日已被广州珠江发展集团股份有限公司向法院申请查封，已得到法院批准，详见（2020）粤 01 民初 2160 号、（2020）粤 01 民初 2159 号。

7、经过了解，亿华公司截止到 2021 年 6 月 30 日，暂未取得施工许可证，总包公司是根据 2009 年 9 月 17 日广州市建设委员会批准的“广州市城建重点工程临时施工复函”施工。

8、欠税情况

截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司于 2020 年 12 月申报 2020 年度房产税和土地使用税尚未缴纳，金额合计 106,906.72 元（不含滞纳金），其中房产税 4,788.00 元、土地使用税 102,118.72 元。

9、停工期间资本化调整费用化说明

根据亿华公司提供“关于立即停止景豪坊西区工地用作临时停车场的函”，里面内容记录景豪坊项目于 2017 年 7 月份已进入停工状态，至 2021 年 6 月 30 日已达到在构建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的条件，应当暂停借款费用、办公费用、汽车费用、市内交通费以及人工成本的资本化。截至 2021 年 6 月 30 日，本次清产核资共将停工期间利息 871,079,961.37 元、办公费 612,007.95 元、汽车费用 36,482.13 元、市内交通费 78,355.79 元、



人工成本 2,624,206.05 元进行费用化调整。

10、截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司账面其他应付款列支应付广州市熊光投资有限公司余额 67,200,000.00 元，对于该笔未付款项，亿华公司反馈该应付款项为入错帐，实际为应付广州景兴公司，由于亿华没有提供任何佐证资料，凭证也没有附相关的支撑性文件，且亿华公司不同意针对该款项向广州市熊光投资有限公司发函，因此无法判断该应付款项的实际债权人和该项债务的真实性。

11、关联方往来情况

截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司经调整后的关联方往来余额如下：

项目名称	关联方	2021 年 6 月 30 日余额
长期借款	广州珠江发展集团股份有限公司	1,944,543,477.63
其他应付款	广州珠江发展集团股份有限公司	787,433,670.56
其他应收款	广州市景兴房地产开发有限公司	798,527,327.06
其他应收款	广州市鹰利企业有限公司	7,942,656.65
其他应收款	广州市景兴物业管理有限公司	7,893,023.71
其他应收款	李巧珍	3,000,000.00
其他应收款	广州市景兴广告有限公司	3,600.00
应付账款	景治君	24,776,266.00
应付账款	广州市景兴物业管理有限公司	190,777.90
其他应付款	广州市熊光投资有限公司	67,200,000.00
其他应付款	景艺晖	365,728.04

12、或有事项

序号	类别	案件号	原告人	被告人一	被告人二	涉诉事项	涉诉金额(元)	案情进度	备注
1	中海怡高装饰装修合同纠纷	(2019)粤0104民初39146号	中海怡高建设集团有限公司	广东亿华房地产开发有限公司		亿华公司因拖欠中海怡高建设集团有限公司被起诉	2,065,247.79	已判决	详见附件(1)
2	建设工	(2020)粤	广东有色工	广东亿华房	广州市景兴	亿华公司因未按照约定支付广东有色	1,037,914.50	已判	详见



序号	类别	案件号	原告人	被告人一	被告人二	涉诉事项	涉诉金额(元)	案情进度	备注
	程 合 同 纠 纷	0104 民初 16584 号	程勘察设 计 院	地产开发有 限公司	房地产开发 有限公司	工程勘察涉及院费用而被起诉。		决	附件 (2)
3	金 融 借 款 合 同	(2020) 粤 0113 民初 12642 号	广州资本管 理有限公司 (原广州农 村商业银行 股份有限公司 番 禺 支 行)	广州市景点 商业城经营 管理有限公 司	广东亿华房 地产开发有 限公司、广 州市景兴房 地产开发有 限公司、景 治君、景艺 晖	亿华公司于 2009 年 6 月 23 日为广州市景联企业管理有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行提供 1 宗土地使用权抵押担保, 债权本金为 25,000 万元, 抵押合同: 农商行番禺支行(2009)第 000005 号, 由于广州市景联企业管理有限公司未能按期归还借款本息, 违反《企业借款合同》约定, 故农商行番禺支行提起该诉讼。	21,381,552.45 (不含 2020 年 7 月 21 日起的利息及滞纳金)	已 判 决	详 见 附 件 (3)
4	物 业 服 务 合 同 纠 纷	(2021) 粤 0104 民初 30831 号	广州市艺兴 物业管理有 限责任公司	广东亿华房 地产开发有 限公司		2017 年 4 月 1 日广州市艺兴物业管理有限责任公司(以下简称艺兴物业公司)与亿华公司签署《亿华公司合同》【合同编号: YH-XZ-HQ032】(以下简称物业服务合同), 亿华公司没按照约定支付费用, 故本案诉讼费用。	182,218.14	审 理 中	详见 附件 (5)

附件:

(1) 中海怡高装饰装修合同纠纷

2015 年 6 月 16 日, 亿华公司(被告)与中海怡高建设集团股份有限公司签订《景豪坊项目展示中心装修工程施工合同》, 约定原告负责景豪坊项目展示中心装修工程施工, 工程总造价为 4,952,169.21 元(总价包干), 具体开工、完成时间以被告现场指令为准。合同签订后, 中海怡高建设集团股份有限公司按照该合同约定, 履行各项施工义务, 但因亿华公司原因封闭了施工现场并要求中海怡高建设集团股份有限公司暂停后续收尾工作, 中海怡高建设集团股份有限公司多次与亿华公司交涉处理, 也未得到解决, 致使剩余的验收收尾工程无法正常进行。目前, 景豪坊项目展示中心装修工程为亿华公司占用并使用, 亿华公司已向中海怡高建设集团股份有限公司支付 200 万元工程款, 中海怡高建设集团股份有限公司支付剩余工程款 2,952,169.21 元。自亿华公司要求中海怡高建设集团股份有限公司暂停施工以来, 中海怡高建设集团股份有限公司多次要求亿华公司支付工程进度款, 但亿华公司仍拒支付, 故提起本案诉讼。

根据 2021 年 4 月 8 日(2019)粤 0104 民初 39146 号判决书, 裁判结果: 一、



本判决发生法律效力之日起十日内,被告广东亿华房地产开发有限公司向原告中海怡高建设集团股份有限公司支付工程款 2,010,920.34 元及利息(以上述工程款为基数,从 2015 年 11 月 18 日至 2019 年 8 月 19 日,按中国人民银行同期同档次贷款基准利率计算;从 2019 年 8 月 20 日起至实际支付之日止,按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算);二、本判决发生法律效力之日起十日内,被告广东亿华房地产开发有限公司向原告中海怡高建设集团股份有限公司支付保全费 5,000.00 元、鉴定费 49,327.45 元;三、驳回原告中海怡高建设集团股份有限公司的其他诉讼请求。截至 2021 年 6 月 30 日,亿华公司尚未按法院判决支付上述款项。

(2) 广东有色工程勘察设计院建设工程合同纠纷

2009 年 7 月 10 日,广东有色工程勘察设计院(以下简称:广东有色)与亿华公司签订《广州市建设工程合同》,约定由广东有色承包景豪坊建筑基坑变形安全监测工程。2014 年 5 月 20 日,由于广东有色公司已完成《广州市建设工程合同》暂定的监测工作,但由于基坑施工过程中,亿华公司根据基坑变形安全监测工程规范和政府相关规定,要求广东有色继续进行基坑变形监测工作,双方就合同延期及增补项目工程量相关事宜签订《补充协议书》。由于涉诉项目已于 2017 年 8 月份 25 日暂停施工,广东有色仍按亿华公司要求进行安全监测作业,并依约按实际完成监测费用的 80%向亿华公司请款,即分别多次向亿华公司请款 2,345,161.50 元、向广州景兴公司请款 867,388.00 元。两家公司分别向广东有色支付了 1,320,930.00 和 231,323.00 元。根据《补充协议书》约定“提交符合要求的总监测成果技术报告(含延期及增加部分)且结算经双方确认后,由乙方(广东有色)向甲方(亿华公司)提出书面申请,甲方在收到申请后 7 天内审核完成,并在审核完成后 14 天内向乙方支付全部结算余款”,现鉴于涉诉项目工程烂尾,监测工作已停止,广东有色要求广州景兴公司、亿华公司支付已完成的监测工作对应的全部监测费用,公平合理,法院予以支持。结合合同和补充协议的约定,景豪坊建设项目工程部作出的《工程款审批表》以及广东有色与广州景兴公司的相关意见,双方确定亿华公司应付广东有色检测费 2,345,161.50 元。亿华公司已支付 1,320,930.00 元,未付 1,024,231.50 元。广东有色要求亿华公司和广州景兴公司支付各自应承担的未付款及赔偿迟延履行款造成的损失即计付



利息，利息计算是结合合同和补充协议的约定及广东有色“以亿华公司支付最后一笔款项的时间来起算利息”。景豪坊建设项目工程部最后于2019年2月25日作出《工程拨款审批表》，该审批表中经办人员签名审核完成时间为2019年3月26日，根据“在审核完成后14天内付款”的约定，相关款项应在2019年4月9日（包括当日）前付款，从2019年4月份10日起逾期。其中亿华公司西区项目建筑基坑变形监测工程的监测费用已经审核完成的金额为1,796,042.00元，亿华公司已付1,320,930.00元，欠付475,112.00元，已审核完成的欠付金额的利息从2019年4月10日起算。剩余未付款项549,119.50元（总未付款1,024,231.5-已审核完成的未付款项475,112.00）的利息，从广东有色起诉之日即2020年4月3日起算。

根据2020年12月7日（2020）粤0104民初16584号判决书，判决结果：判决发生法律效力10日内，亿华公司向原告支付欠款1,024,231.5元及利息（其中以475,112元欠款作为本金，从2019年4月10日起至2019年8月19日按银行同期同类贷款利率计算，自2019年8月20日起至实际清偿之日止，按银行间同业拆借中心贷款市场利率计算；以549,119.50元欠款作为本金，从2020年4月3日起按银行间同业拆借中心贷款利率计算至实际清偿之日止）；驳回原告其他诉请；亿华公司承担案件受理费1,368.00元。截至2021年6月30日，尚未按法院判决支付上述款项。

（3）2009年6月23日，亿华公司与广州农商银行番禺支行（以下简称农商行番禺支行，原名为广州市农信社番禺信用社）签订《抵押合同》[合同编号：（2009）第000005号]，约定亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第01000007号）为景点公司广州市景点商业城经营管理有限公司（以下简称：景点公司，原名为广州市景联企业管理有限公司）向农商行番禺支行取得的25,000.00万元借款（借款日2009年6月26日，到期日2019年5月26日，期限内利率为月息5.445%，还款方式为等额法）提供连带责任抵押担保；担保债权包括本金及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金和债权人为了实现债权而发生的一切费用；景点公司自贷款发放之日起至2019年1月30日共归还了本金230,858,857.12元，利息78,046,437.3元，合计308,905,294.42元，自2019年2月起，景点公司经营及财务状况恶化，无力还



款，不能按期归还借款本息。银行多次跟进催收，景点公司仅于 2019 年 11 月 7 日归还借款本金 100 元。截至 2020 年 7 月 20 日，景点公司结欠农商行番禺支行借款本金 19,141,042.88 元，利息 405,864.96 元，罚息 1,645,255.76 元，利息复利 36,444.85 元，罚息复利 141,416.59 元，合计 21,370,025.04 元。因景点公司未能按期归还借款本息，农商行番禺支行向法院提起诉讼。2020 年 9 月 11 日，农商行番禺支行委托广州农村商业银行股份有限公司华夏支行（以下简称农商行华夏支行）与广资公司签订《债权转让协议》，其中将本案的债权及担保权益转让给广资公司，本案债权及担保权益已归广资公司所有。

根据 2021 年 9 月 10 日（2020）粤 0113 民初 12642 号判决书，判决结果：一、景点公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向广资公司偿还借款本金 19,141,042.88 元及利息、罚息、复利（其中截至 2020 年 7 月 20 日利息为 405,864.96 元，罚息为 1,645,255.76 元，复利为 36,444.85 元；自 2020 年 7 月 21 日起，罚息以尚欠本金 19,141,042.88 元为基数，复利以尚欠利息 405,864.96 元为基数，分别按照月利率 6.125‰ 的标准计算至清偿之日止，罚息不计收复利）；二、广资公司有权依法以亿华公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站 8506 平方米住宅用地[国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号]折价或者拍卖、变卖所得价款在上述第一项判项确定的债权范围内优先受偿；三、亿华公司对景点公司的上述第一项债务，在景点公司依法处置上述第二项判项的抵押物所得价款优先受偿后的不足部分承担连带清偿责任，亿华公司承担保证责任后，有权向景点公司追偿；四、景点公司、景治君、景艺晖对上述第一项判项确定的债务承担连带清偿责任，其承担还款责任后，有权向景点公司追偿；五、驳回广资公司的其余诉讼请求。

截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司尚未按法院判决支付上述款项。

（4）广州市艺兴物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷

2017 年 4 月 1 日广州市艺兴物业管理有限责任公司（以下简称艺兴物业公司）与亿华公司签署《亿华公司合同》【合同编号：YH-XZ-HQ032】（以下简称物业服务合同），约定由艺兴业务公司为亿华公司位于广州大道中明月一路 23 号一至三层办公区域提供物业管理服务，服务期限自 2017 年 4 日至 2019 年 3 月 31 日，合同有效期满后，合同期限自然顺延，物业管理费为 12,503.00 元/月，



其他费用按照实际使用情况另行计算，亿华公司应于每月 10 日前缴纳物业管理费。合同签订后，艺兴物业公司已按合同约定向亿华公司提供绿化、维修、清洁等物业管理服务，已支付 388,093.00 元，截至 2021 年 5 月，亿华公司尚欠绿化费和维修及清洁费合计 162,969.00 元。由于亿华公司未按合同约定支付物业管理费及其他费用，艺兴物业公司已于 2021 年 5 月向法院提起诉讼，定于 2021 年 8 月 3 日开庭。

八、报告使用范围

本清产核资专项财务审计报告仅供委托方按照双方签订的业务约定书使用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。因使用不当造成的后果，与执行本清产核资专项财务审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：

- 1、企业清产核资事项说明
- 2、企业清产核资明细表



(本页无正文, 为广东亿华房地产开发有限公司清产核资报告

(大信专审字[2022]第 22-00004 号) 报告的签字盖章页)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师: 440100800047



中国注册会计师:



2022 年 1 月 20 日



附件 1:

广东亿华房地产开发有限公司 清产核资事项说明

一、资产负债表

(一) 货币资金

账面值 74,164.75 元, 清查值 74,164.75 元, 增减值 0.00 元。其中:

1、现金

账面值 6,168.78 元, 清查值 6,168.78 元, 增减值 0.00 元。

2、银行存款

账面值 67,995.97 元, 清查值 67,995.97 元, 增减值 0.00 元。

开户银行	原币种类	账面值	清查值	增减值
中国银行东山梅花路支行 684757741926	人民币	17,877.15	17,877.15	-
交通银行广东省分行 441164670012015301087	人民币	100.35	100.35	-
中国银行广州大东门华庭支行 670457760625	人民币	3,340.61	3,340.61	-
中国工商银行广州兴华支行 360284151920006191	人民币	5,402.61	5,402.61	-
上海浦东发展银行广州五羊支行 82080078801900000103	人民币	41,275.25	41,275.25	-
合计	—	67,995.97	67,995.97	-

说明: 中国工商银行广州兴华支行(360284151920006191)及上海浦东发展银行广州五羊支行(82080078801900000103)账户已被冻结。

(二) 应收账款

账面值 10,000.00 元, 清查值 10,000.00 元, 增减值 0.00 元。

1、应收账款单位列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
黄慧文	二手房销售尾款	10,000.00	企业不同意函证
合计	—	10,000.00	—

说明:

(1) 截至 2021 年 6 月 30 日, 黄慧文尚有一万元购房尾款未支付, 是因为原

住户小孩在该户籍读书没有迁出，导致黄慧文户口无法迁入，该房产证现存放在亿华公司。

(2) 亿华公司不同意对该应收账款进行发函。

(三) 其他应收款

1、账面值-287,268.60 元，清查值 75,837,828.59 元，增减值 76,125,097.19 元。具体如下：

项目	账面值	清查值	增减值	备注
其他应收款原值	-287,268.60	821,004,865.79	821,292,134.39	
坏账准备		745,167,037.20	745,167,037.20	
其他应收款净值	-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	——

上述清查值中涉及其他应收款原值 820,702,212.75 元由于被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的审计程序对其他应收款的余额及可回收性进行确认。

2、其他应收款单位大额列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州市景兴房地产开发有限公司	往来款	798,527,327.06	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
广州市鹰利企业有限公司	往来款	7,942,656.65	
广州市景兴物业管理有限公司	往来款	7,893,023.71	
广州市中言装饰工程有限公司	往来款	3,558,165.33	
李巧珍	往来款	3,000,000.00	
合计	——	820,921,172.75	——

清查说明：

(1) 将其他应付款借方余额重分类至其他应收款，调增其他应收款 867,666,406.35 元；

(2) 将其他应收款贷方余额重分类至其他应付款，调增其他应收款 365,728.04 元；

(3) 根据珠实公司提供的广州市景兴房地产开发有限公司重整计划，债权清偿率 4.26%，对应收广州市景兴房地产开发有限公司款项计提坏账准备 745,167,037.20 元。

(4) 调减广州市景兴房地产开发有限公司出资款，同时调减应收广州市景

兴房地产开发有限公司款项 46,740,000.00 元。

（四）预付款项

账面值 1,036,479.23 元，清查值 108,979.55 元，增减值-927,499.68 元。

1、预付账款单位大额列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	租金	108,649.28	
合计	—	108,649.28	—

清查说明：

（1）预付账款贷方余额重分类至应付账款，调增预付账款 1,041,646.90 元；

（2）预付广东省广弘华侨建设投资有限公司工程款与应付账款对冲，调减预付账款 1,769,146.58 元；

（3）预付景治君租金款与应付租金款对冲，调减预付账款 200,000.00 元。

（五）存货

账面值 1,950,549,313.79 元，清查值 1,104,037,744.64 元，增减值 -846,511,569.15 元。

1、存货明细

类别	账面值	清查值	增减值
开发成本	805,872,156.18	809,942,519.37	4,070,363.19
开发间接费用	1,144,677,157.61	295,222,410.32	-849,454,747.29
库存商品	—	1,450,235.29	1,450,235.29
合计	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81

2、开发成本明细

类别	账面值	清查值	增减值
土地征用及拆迁补偿款	536,724,840.83	537,894,783.68	1,169,942.85
前期工程费	48,074,140.29	50,974,560.63	2,900,420.34
建筑安装工程成本	209,801,822.45	209,801,822.45	—
其他间接费用	11,271,352.61	11,271,352.61	—

类别	账面值	清查值	增减值
合计	805,872,156.18	809,942,519.37	4,070,363.19

3、开发间接费用明细

类别	账面值	清查值	增减值
人力成本	13,303,216.72	10,679,010.67	-2,624,206.05
办公费	11,874,269.67	36,238,527.72	24,364,258.05
差旅费	398,250.76	398,250.76	-
汽车及市内交通费	685,902.67	571,064.75	-114,837.92
折旧与摊销费用	960,490.20	960,490.20	-
资金成本	1,108,929,876.15	237,849,914.78	-871,079,961.37
酒店前期管理费用	2,500,000.00	2,500,000.00	-
税费	1,708,730.50	1,708,730.50	-
其他开发间接费用	4,316,420.94	4,316,420.94	-
合计	1,144,677,157.61	295,222,410.32	-849,454,747.29

4、库存商品明细

房屋地址	账面值	清查值	增减值
越秀区西华路大兴街6号210房	-	480,240.03	480,240.03
南岸埗头新一巷33号606房	-	969,995.26	969,995.26
合计	-	1,450,235.29	1,450,235.29

清查说明:

(1)根据亿华公司与施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司沟通函,亿华公司西区项目已于2017年7月停工,截至2021年6月30日尚未恢复动工,应当暂停期间借款费用等费用的资本化。截至2021年6月30日,本次清产核资共将停工期间利息871,079,961.37元、办公费612,007.95元、汽车费用36,482.13元、市内交通费78,355.79元、人工成本2,624,206.05元等费用进行调整,调减开发间接费用共计874,431,013.29元;

(2)根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【(2020)穗仲案字第18698号】和中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修

合同纠纷一审民事判决书，分别应付广州源尚公司设计费 566,500.00 元、中海怡高建设公司装修工程款 2,010,920.34 元，合计金额 2,577,420.34 元（不包括逾期未付的利息），调整开发成本-前期工程费；

（3）补提未支付的临迁费，调增开发成本 1,995,353.14 元；

（4）根据中信广州发票公司与阳东县建筑工程广州分公司补充协议，补计提剩余拆迁工程款，调增开发成本 432,452.00 元；

（5）根据合同台账及申请付款资料补确认零星工程款，调增开发成本 515,373.00 元；

（6）将在长期待摊费用核算的亿华公司办公室租金，调增开发间接费用 24,976,266.00 元；

（7）由于项目拆迁及回迁中还存在各种问题，本次清产核资审计中无法合理预估尚需支付的拆迁费用及违约成本（详见本报告正文第八点的 5 点）；

（8）截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司名下现库存两套不动产，分别坐落于越秀区西华路大兴街 6 号 210 房和荔湾区南岸路埗头新一巷 33 号 606 房，由于该两套不动产尚未安置拆迁户，本次清产核资将这两套不动产的成本，从开发成本调整到库存商品，调增了库存商品 1,450,235.29 元。

（六）其他流动资产

原值账面值 0.00 元，清查值 2,569,669.73 元，增减值 2,569,669.73。

1、其他流动资产明细如下

类别	账面值	清查值	增减值
留底进项税额	-	2,569,669.73	2,569,669.73
合计	-	2,569,669.73	2,569,669.73

清查说明：对应交税费中留底进项税进行重分类调整，调增其他流动资产 2,569,669.73 元。

（七）固定资产

原值账面值 771,970.73 元，清查值 385,204.73 元，增减值-386,766.00 元。

累计折旧账面值 737,404.23 元，清查值 368,638.23 元，增减值-368,766.00 元。

净值账面值 34,566.50 元，清查值 16,566.50 元，增减值-18,000.00 元。

1、固定资产明细如下

类别	账面值		清查值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00
合计	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00

清查说明：根据现场固定资产盘点情况，对盘亏的固定资产进行调整，调减固定资产原值 386,766.00 元、固定资产累计折旧 368,766.00 元、固定资产净值 18,000.00 元。

（八）长期待摊费用

账面值 25,244,828.00 元，清查值 0.00 元，增减值-25,244,828.00 元。

1、长期待摊费用明细列示如下

类别	账面值	清查值	增减值
办公室租金	25,244,828.00	-	-25,244,828.00
合计	25,244,828.00	-	-25,244,828.00

清查说明：将长期待摊费用列支的亿华公司办公室租金，调至开发间接费用，调减长期待摊费用-25,244,828.00 元。

（九）应付账款

账面值 51,748,158.61 元，清查值 56,206,966.86 元，增减值 4,458,808.25 元。清查值中 13 户金额 23,107,536.93 元和期末余额为零但与被审计单位签订了相应的业务合同的单位 18 户，被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认。

1、应付账款明细列示如下

单位名称	业务内容	金额	备注
景治君	办公室租金	24,776,266.00	
广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	景豪坊项目工程款	18,909,341.63	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
临迁费用	临迁费、永迁费	5,176,020.14	
中海怡高建设集团股份有限公司	装修工程款	2,100,703.79	
广州市宏业金基建设监理咨询有限公司	监理费	816,140.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确
汕头市建筑设计院	景豪坊-设计费	657,900.00	

单位名称	业务内容	金额	备注
			认
广州源尚建筑设计有限公司	设计费	610,988.00	被审计单位不同意函证
广东省建筑设计研究院	地铁1号隧道自动化监测工程款	605,941.40	被审计单位不同意函证,也无法实施其他充分适当的程序进行确认
广州市建筑置业有限公司	拆迁劳务费	552,373.00	
广东有色工程勘察设计院	基坑监测费	475,112.00	
阳东县建筑工程广州分公司	拆迁工程款	432,452.00	补提
广州市和合共赢广告有限公司	广告合作工程款	320,000.00	
广州市润雅模型设计有限公司	设计费	238,500.00	被审计单位不同意函证,也无法实施其他充分适当的程序进行确认
广州市景兴物业管理有限公司	物管费、水电费	190,777.90	
广州市艺兴物业管理有限责任公司	物管费、维修及清洁费	162,969.00	
广东广信君达律师事务所	法律顾问费	107,450.00	
广州市信美空调安装有限公司	空调安装费	59,800.00	
广州市帝升灯饰装饰材料有限公司	工程款	11,232.00	
广州市南粤工程建设监理有限公司	监理费	3,000.00	补提
合计	—	56,206,966.86	—

清查说明:

- (1) 预付款项贷方余额重分类至应付账款, 调增应付账款 1,041,646.90 元;
- (2) 预付与应付景治君租金款对冲, 调减应付账款 200,000.00 元;
- (3) 预付与应付广东省广弘华侨建设投资集团有限公司工程款对冲, 调减应付账款 1,769,146.58 元;
- (4) 冲销重复计提 2020 年 8 月办公室租金, 调减应付账款 268,562.00 元;
- (5) 补提未支付的临迁费, 调增应付账款 1,995,353.14 元;
- (6) 根据中信广州发票公司与阳东县建筑工程广州分公司补充协议, 补计提剩余工程款, 调增应付账款 432,452.00 元;
- (7) 零星工程根据合同台账及申请付款资料补确认开发成本及应付账款, 补提应付广州市和合共赢广告有限公司 320,000.00 元、广州市南粤工程建设监理有限公司 3,000.00 元、广州市建筑置业有限公司 192,373.00 元; 调增应付账款 515,373.00 元;
- (8) 根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【(2020)穗仲案字第 18698 号】裁决书, 亿华公司应付广州源尚公司设计费 (不包括逾期未付的利息) 566,500.00 元、仲裁费 19,488.00 元以及律师费 25,000.00 元, 合计金额

610,988.00 元，调增应付账款；

(9) 根据中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修合同纠纷一审民事判决书，亿华公司应付中海怡高建设公司的装修工程费 2,010,920.34 元（不包括逾期未付的利息）、保全费 5,000.00 元、鉴定费 49,327.45 元以及案件受理费 35,456.00 元，合计金额 2,100,703.79 元，调增应付账款。

(十) 应付职工薪酬

账面值 12,667.07 元，清查值 41,667.07 元，增减值 29,000.00 元。

清查说明：补计提 6 月工资 29,000.00 元，调增应付职工薪酬 29,000.00 元。

(十一) 应交税费

账面值-2,462,763.47 元，清查值 106,906.26 元，增减值 2,569,669.73 元。

1、应交税费明细列示如下

类别	税率	账面值	清查值	增减值
应交个人所得税	超额累进税率	-0.46	-0.46	-
应交土地使用税	每平方 12 元	102,118.72	102,118.72	-
应交房产税	1.2%	4,788.00	4,788.00	-
应交增值税-进项税额	13%	-2,569,669.73	-	2,569,669.73
合计		-2,462,763.47	106,906.26	2,569,669.73

清查说明：对应交税费中留底进项税进行重分类调整，调增应交税费 2,569,669.73 元。

(十二) 其他应付款

账面值 -161,070,051.92 元，清查值 2,799,737,848.40 元，增减值 2,960,807,900.32 元。清查值中 67,200,000.00 元被审计单位不同意函证，未能取得充分适当的审计证据进行确认。

1、其他应付款明细列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州珠江发展集团股份有限公司	借款本金	1,944,543,477.63	本金
广州珠江发展集团股份有限公司	借款利息	787,433,670.56	利息
广州市熊光投资有限公司	往来款	67,200,000.00	企业不同意发函，未能取得

单位名称	款项内容	金额	备注
			充分适当的审计证据进行确认
景艺晖	往来款	365,728.04	
广州哈朗企业管理有限公司	往来款	100,000.00	
其他	员工费用	94,972.17	
合计	——	2,799,737,848.40	——

2、应付广州珠江发展集团股份有限公司借款情况如下：

贷款方	借款余额	利率	借款起止日期	借款类型
广州珠江发展集团股份有限公司	1,113,260,000.00	12%	2018.1.19 至 2021.1.18	抵押+保证
广州珠江发展集团股份有限公司	831,283,477.63	12%	2018.6.19 至 2021.6.19	抵押+保证
合计	1,944,543,477.63	——		

说明：借款担保情况详见正文“八、重大事项说明（3、长期借款情况）”。

3、清查说明：

（1）其他应付款借方余额重分类至其他应收款，调增其他应付款 867,666,406.35 元；

（2）其他应收款负值重分类至其他应付，调增其他应付景艺晖 365,728.04 元；

（3）根据亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司借款合同，测算补提相应的贷款利息，调增其他应付广州珠江发展集团股份有限公司 148,232,288.30 元。

（4）将向广州珠江发展集团股份有限公司的借款由长期借款调至其他应付款，调增 1,944,543,477.63 元；

（十三）长期借款

账面值 1,991,283,477.63 元，清查值 0.00 元，增减值-1,991,283,477.63 元。

清查说明：

（1）向广州珠江发展集团股份有限公司的借款为非金融机构借款，不符合长期借款核算条件，由长期借款调至其他应付款，调减长期借款 1,944,543,477.63 元；

（2）将广州珠江发展集团股份有限公司投资款调入实收资本，调减长期借

款 46,740,000.00 元。

（十四）实收资本

账面值 114,000,000.00 元，清查值 114,000,000.00 元，增减值 0.00 元。

1、实收资本明细列示如下

股东名称	账面值	清查值	增减值
广州市景兴房地产开发有限公司	91,200,000.00	44,460,000.00	-46,740,000.00
广州市熊光投资策划有限公司	22,800,000.00	22,800,000.00	-
广州珠江发展集团股份有限公司	-	46,740,000.00	46,740,000.00
合计	114,000,000.00	114,000,000.00	-

说明：经查询工商登记信息，广州珠江发展集团股份有限公司为亿华公司股东。亿华公司实收资本账面列示与工商登记信息不一致主要原因为珠实公司对该项投资收取固定回报和浮动回报，详见报告正文“八、重大事项说明（2、亿华公司股权情况）”。

（十五）未分配利润

账面值 -16,849,404.25 元，清查值 -1,784,861,014.49 元，增减值 -1,768,011,610.24 元。

清查说明：

（1）根据亿华公司与施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司沟通函，亿华公司西区项目已于 2017 年 7 月停工，截至 2021 年 6 月 30 日尚未恢复动工，应当暂停借款费用、办公费用、汽车费用、市内交通费以及人工成本的资本化。共计调减开发成本共计 874,431,013.29 元，同时调减未分配利润 874,431,013.29 元；

（2）根据现场固定资产盘点情况，对盘亏的固定资产进行调整，调减固定资产原值 386,766.00 元、固定资产累计折旧 368,766.00 元、固定资产价值 18,000.00 元，同时调减未分配利润 18,000.00 元；

（3）补计提 6 月工资 29,000.00 元，调增应付职工薪酬 29,000.00 元，同时调减未分配利润 29,000.00 元；

（4）根据亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司借款合同，测算补提相应的贷款利息，调增其他应付广州珠江发展集团股份有限公司 148,232,288.30 元，同时调减未分配利润 148,232,288.30 元；

（5）根据珠实公司提供的广州市景兴房地产开发有限公司重整计划，债权

清偿率 4.26%，计提应收广州市景兴房地产开发有限公司款项坏账准备，调减未分配利润 745,167,037.20 元；

(6) 根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【(2020)穗仲案字第 18698 号】裁决书，亿华公司应付广州源尚公司仲裁费 19,488.00 元和律师费 25,000.00 元，合计金额 44,488.00 元，调减未分配利润；

(7) 根据中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修合同纠纷一审民事判决书，亿华公司应付中海怡高建设公司保全费 5,000.00 元、鉴定费 49,327.45 元以及案件受理费 35,456.00 元，合计金额 89,783.45 元，调减未分配利润。

二、利润表情况

截止 2021 年 6 月 30 日，利润表如下：

利润表

日期：2021 年 6 月

项 目	行次	本月数	本年累计数
一、主营业务收入	1		
减：主营业务成本	2		
主营业务税金及附加	3		
二、主营业务利润	4		
加：其他业务利润	5		
减：管理费用	6	82,351.36	136,411.18
销售费用	7		
财务费用	8	-113.58	-113.58
三、营业利润	9	-82,237.78	-136,297.60
加：投资收益	10		
补贴收入	11		
营业外收入	12	122.29	122.29
减：营业外支出	13		
加：以前年度损益调整	14		
四、利润总额	15	-82,115.49	-136,175.31
减：所得税	16		
五、净利润	20	-82,115.49	-136,175.31

三、其他重大事项说明：

详见正文“八、重大事项说明”

(全文完)

清产核资资产负债表—资产

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

资 产	账面值	清查值	增减值	附注
流动资产：				
货币资金	74,164.75	74,164.75	-	
交易性金融资产	-	-	-	
应收票据	-	-	-	
应收股利	-	-	-	
应收利息	-	-	-	
应收账款	10,000.00	10,000.00	-	
其他应收款	-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	
预付账款	1,036,479.23	108,979.55	-927,499.68	
存货	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	
一年内到期的非流动资产	-	-	-	
其他流动资产	-	2,569,669.73	2,569,669.73	
流动资产合计	1,951,382,689.17	1,185,215,807.60	-766,166,881.57	
可供出售金融资产			-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产		-	-	
固定资产原价	771,970.73	385,204.73	-386,766.00	
减：累计折旧	737,404.23	368,638.23	-368,766.00	
固定资产净值	34,566.50	16,566.50	-18,000.00	
工程物资	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生物性资产			-	
油气资产			-	
无形资产	-	-	-	
长期待摊费用	25,244,828.00	-	-25,244,828.00	
其他长期资产	-	-	-	
商誉			-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
非流动资产合计	25,279,394.50	16,566.50	-25,262,828.00	
资产总计	1,976,662,083.67	1,185,232,374.10	-791,429,709.57	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

清产核资资产负债表—负债及所有者权益

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益	账面值	清查值	增减值	附注
流动负债：				
短期借款	-	-	-	
交易性金融负债	-	-	-	
应付账款	51,748,158.61	56,206,966.86	4,458,808.25	
预收账款	-	-	-	
应付职工薪酬	12,667.07	41,667.07	29,000.00	
应付利息	-	-	-	
应付股利	-	-	-	
应交税费	-2,462,763.47	106,906.26	2,569,669.73	
其他应付款	-161,070,051.92	2,799,737,848.40	2,960,807,900.32	
预计负债	-	-	-	
一年内到期的长期负债	-	-	-	
其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计	-111,771,989.71	2,856,093,388.59	2,967,865,378.30	
长期借款	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	
应付债券	-	-	-	
长期应付款	-	-	-	
专项应付款	-	-	-	
其他长期负债	-	-	-	
递延所得税负债	-	-	-	
递延收益	-	-	-	
其他非流动负债	-	-	-	
非流动负债合计	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	
负债合计	1,879,511,487.92	2,856,093,388.59	976,581,900.67	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	114,000,000.00	114,000,000.00	-	
减：已归还投资	-	-	-	
实收资本（或股本）净额	114,000,000.00	114,000,000.00	-	
资本公积	-	-	-	
专项储备	-	-	-	
盈余公积	-	-	-	
其中：法定公益金	-	-	-	
未分配利润	-16,849,404.25	-1,784,861,014.49	-1,768,011,610.24	
所有者权益（或股东权益）合计	97,150,595.75	-1,670,861,014.49	-1,768,011,610.24	
少数股东权益				
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,976,662,083.67	1,185,232,374.10	-791,429,709.57	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

货币资金清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账号	币种	账面值	清查值	增减值	备注
一、	现金						
1	库存现金		人民币	6,168.78	6,168.78	-	
二、	银行存款(开户银行)						
1	中国银行东山梅花路支行	684757741926	人民币	17,877.15	17,877.15	-	基本存款账户
2	交通银行广东省分行营业部	441164670012015301087	人民币	100.35	100.35	-	一般存款账户
3	中国银行广州大东门华庭支行	670457760625	人民币	3,340.61	3,340.61	-	非预算单位专用存款户
4	工行广州兴华支行	3602841519200061911	人民币	5,402.61	5,402.61	-	一般存款账户
5	浦发银行广州五羊支行	82080078801900000103	人民币	41,275.25	41,275.25	-	一般存款账户
	合计			74,164.75	74,164.75	-	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应收账款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面值	清查值	增减值	备注
1	黄慧文	二手房销售尾款	2020/5/31	1-2年	10,000.00	10,000.00	-	企业不同意函证
	减：坏账准备				-	-	-	
	合计				10,000.00	10,000.00	-	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

其他应收款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	发生日期	业务内容	账龄	账面值	清查值	增减值	备注
1	景艺晖	2020/8、2020/12、2021	往来款	1年内	-365,728.04	-	365,728.04	重分类至其他应付款
2	代垫职工款项-代付社保费	2020/6/30	代付社保费	1-2年	27,562.44	27,562.44	-	
3	代垫职工款项-代付公积金	2020/6/30	代付公积金	1-2年	897.00	897.00	-	
4	广州市荔湾区西郊村洋塘第三经济合作社	2016/1/4	合同保证金	5年以上	50,000.00	50,000.00	-	
5	广州市景兴房地产开发有限公司	2017-2020年	往来款	1-5年	-	798,527,327.06	798,527,327.06	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
6	广州市润通装饰工程有限公司	2020/1/31	往来款	1-2年	-	1,633.60	1,633.60	
7	广州市鹰利企业有限公司	2016/12、2017/12、2020/01	往来款	1-5年	-	7,942,656.65	7,942,656.65	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
8	广州市景兴物业管理有限公司	2018-2020年	往来款	1-4年	-	7,893,023.71	7,893,023.71	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
9	广州市中言装饰工程有限公司	2018/12、2019/12	往来款	1-3年	-	3,558,165.33	3,558,165.33	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
10	李巧珍	2018/4/1	往来款	3-4年	-	3,000,000.00	3,000,000.00	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
11	广州市景兴广告有限公司	2020/1/31	往来款	1-2年	-	3,600.00	3,600.00	其他应付款重分类
	减：坏账准备				-	745,167,037.20	745,167,037.20	
	合计				-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

清查基准日：2021年6月30日

金额单位：人民币元

[illegible]

填表日期: 2021-10-20

存货清查汇总表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面值	清查值	增减值	备注
1	原材料	-	-	-	
2	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3	配件	-	-	-	
4	委托加工物资	-	-	-	
5	产成品（库存商品）	-	-	-	
6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
7	分期收款发出商品	-	-	-	
8	低值易耗品	-	-	-	
9	委托代销商品	-	-	-	
10	受托代销商品	-	-	-	
11	开发成本	805,872,156.18	809,942,519.37	4,070,363.19	
12	开发间接成本	1,144,677,157.61	295,222,410.32	-849,454,747.29	
13	库存商品	-	1,450,235.29	1,450,235.29	
	存货合计	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	
	减：存货跌价准备	-	-	-	
	存货净额	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

开发成本清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	一级科目	项目	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	开发成本	土地征用及拆迁补偿款	1994-2020.9	536,724,840.83	537,894,783.68	1,169,942.85	
2	开发成本	建筑安装工程费	1997.1-2020.6	209,801,822.45	209,801,822.45		
3	开发成本	前期工程费	1995.10-2020.6	48,074,140.29	50,974,560.63	2,900,420.34	
4	开发成本	其他间接费用	1995.4-2011.8	11,271,352.61	11,271,352.61		
5	开发间接费用	人力成本	1996.10-2021.6	13,303,216.72	10,679,010.67	-2,624,206.05	
6	开发间接费用	办公费	1996.10-2021.6	11,874,269.67	36,238,527.72	24,364,258.05	
7	开发间接费用	差旅费	1996.10-2021.6	398,250.76	398,250.76		
8	开发间接费用	汽车费用	1996.10-2021.6	278,887.88	242,405.75	-36,482.13	
9	开发间接费用	市内交通费	1996.10-2021.6	407,014.79	328,659.00	-78,355.79	
10	开发间接费用	折旧费	1996.10-2021.6	703,516.71	703,516.71		
11	开发间接费用	运输费	1996.10-2021.6	500.00	500.00		
12	开发间接费用	劳动保护费	1996.10-2021.6	983.13	983.13		
13	开发间接费用	周转房摊销	1996.10-2021.6	212,738.00	212,738.00		
14	开发间接费用	资金成本	1996.10-2021.6	1,108,929,876.15	237,849,914.78	-871,079,961.37	
15	开发间接费用	低值易耗品摊销	1996.10-2021.6	44,235.49	44,235.49		
16	开发间接费用	酒店前期管理费用	1996.10-2021.6	2,500,000.00	2,500,000.00		
17	开发间接费用	税费	1996.10-2021.6	1,708,730.50	1,708,730.50		
18	开发间接费用	其他开发间接费用	1996.10-2021.6	4,314,937.81	4,314,937.81		
合计				1,950,549,313.79	1,105,164,929.69	-845,384,384.10	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	留底进项税额		-	2,569,669.73	2,569,669.73	
合计			-	2,569,669.73	2,569,669.73	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

固定资产清查汇总表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面值		清查值		增减值		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	
	设备类合计	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00	
	固定资产—机械设备	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—交通运输设备	610,000.00	30,500.00	250,000.00	12,500.00	-360,000.00	-18,000.00	
	固定资产—电子设备及其他	161,970.73	4,066.50	135,204.73	4,066.50	-26,766.00	-	
	工程物资	-	-	-	-	-	-	
	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	
	在建工程—土建工程	-	-	-	-	-	-	
	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-	-	-	
	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	
	固定资产合计	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

固定资产—交通运输设备清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆编号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面值		清查值		增减值		备注
							原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	粤A231CY	金杯客车SY6481G2ZB6	辆	1	2009年11月		250,000.00	12,500.00	250,000.00	12,500.00	-	-	
2	粤AE500B	丰田汽车TV7251Royal	辆	1	2011年3月		360,000.00	18,000.00	-	-	-360,000.00	-18,000.00	
合计							610,000.00	30,500.00	250,000.00	12,500.00	-360,000.00	-18,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉
填表日期：2021-10-20

固定资产—电子设备及其他清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备及其他名称	规格型号	数量	购置日期	账面值		清查值		增减值		备注
					原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	联想启天电脑M7150	E5700/2G/500G/4350/19LCD	1	2011年3月	4,350.00	0.00	4,350.00	0.00	0.00	0.00	
2	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350/512M/19LCD	1	2011年6月	3,850.00	192.40	3,850.00	192.40	0.00	0.00	
3	HP激光彩色打印机	CP2025n	1	2011年6月	5,600.00	280.00	5,600.00	280.00	0.00	0.00	
4	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350 512M	1	2011年7月	3,850.00	192.40	3,850.00	192.40	0.00	0.00	
5	联想电脑M1750	E5800/500G/2G	1	2011年7月	3,900.00	195.00	3,900.00	195.00	0.00	0.00	
6	设计用组装电脑	(I52300/4G/1T/550Ti/22)	2	2011年10月	13,100.00	655.16	13,100.00	655.16	0.00	0.00	
7	理光打印机	AP600L	1	2011年10月	4,750.00	237.50	4,750.00	237.50	0.00	0.00	
8	佳能数码相机	1600像素	1	2011年10月	1,620.00	81.00	1,620.00	81.00	0.00	0.00	
9	美的柜机空调	三相冷暖型	4	2012年3月	21,060.00	1,053.00	21,060.00	1,053.00	0.00	0.00	
10	美的挂机空调	单相冷暖型	2	2012年3月	5,320.00	0.00	5,320.00	0.00	0.00	0.00	
11	设计用组装电脑	i52320/4G/1T/550Ti	2	2012年5月	12,500.00	625.04	12,500.00	625.04	0.00	0.00	
12	苹果NEW IPDA		6	2012年6月	26,766.00	0.00	0.00	0.00	-26,766.00	0.00	
13	联想电脑M4911	G2020/2G	1	2013年6月	3,850.00	0.00	3,850.00	0.00	0.00	0.00	
14	联想电脑	T4980/i5/4G	1	2013年6月	5,600.00	280.00	5,600.00	280.00	0.00	0.00	
15	组装电脑	I5/4G/1TB	1	2013年6月	5,500.00	275.00	5,500.00	275.00	0.00	0.00	
16	二手联想台式电脑		4	2013年10月	9,590.77	0.00	9,590.77	0.00	0.00	0.00	
17	二手联想笔记本		1	2013年11月	4,055.56	0.00	4,055.56	0.00	0.00	0.00	
18	二手联想电脑		4	2013年11月	10,244.44	0.00	10,244.44	0.00	0.00	0.00	
19	联想电脑主机YH-CW-DN-TS01	YH-CW-DN-TS01	1	2014年10月	4,200.00	0.00	4,200.00	0.00	0.00	0.00	
20	I5工程绘图组装主机		1	2015年5月	4,300.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00	0.00	
21	三星S20D300显示器		1	2015年5月	1,200.00	0.00	1,200.00	0.00	0.00	0.00	
22	二手大班椅		1	2013年10月	1,743.48	0.00	1,743.48	0.00	0.00	0.00	
23	二手大班台		1	2013年10月	2,200.88	0.00	2,200.88	0.00	0.00	0.00	
24	二手真皮大班椅		1	2013年11月	1,286.60	0.00	1,286.60	0.00	0.00	0.00	
25	二手中班椅		5	2013年11月	1,533.00	0.00	1,533.00	0.00	0.00	0.00	
合计					161,970.73	4,066.50	135,204.73	4,066.50	-26,766.00	0.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

长期待摊费用清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	尚存受益月数	账面值	清查值	增减值	备注
1	办公室租金	2020/1/31	32,227,440.00	120	26	25,244,828.00	0.00	-25,244,828.00	
合计						25,244,828.00	-	-25,244,828.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应付账款清查明细表

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面值	清查值	增减值	备注
1	广东省广弘华侨建设投资有限公司	18/12、2019/01、2020	景豪坊西区项目进度工程款	20,678,488.21	18,909,341.63	-1,769,146.58	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
2	广东有色工程勘察设计院	2018/12/31	基坑监测费	475,112.00	475,112.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
3	广东省建筑设计研究院	2018/12/31	地铁1号隧道自动化监测工程款	605,941.40	605,941.40	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
4	广东广信君达律师事务所	2016/12、2017/12、2018/12	法律顾问费	107,450.00	107,450.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
5	广州市宏业金基建设监理咨询有限公司	2018/12/31	监理费	816,140.00	816,140.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
6	广州市帝升灯饰材料有限公司	2018/12/31	工程款	11,232.00	11,232.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
7	广州市润雅模型设计有限公司	2018/12/31	设计费	238,500.00	238,500.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
8	广州市信美空调安装有限公司	2020/12/31	空调安装费	59,800.00	59,800.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
9	其他	2020/8/31	办公室租金	268,562.00	-	-268,562.00	重复计提
10	拆迁费用	2018/12/31	临迁费、永迁费	3,180,667.00	5,176,020.14	1,995,353.14	补提
11	景治君	2013/9至2021/6	办公室租金	24,976,266.00	24,776,266.00	-200,000.00	预付应付对冲
12	广州市建筑置业有限公司	2019/12、2020/12	拆迁劳务费	330,000.00	552,373.00	222,373.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
13	汕头市建筑设计院	2017/12、2018/12	景豪坊-设计费	-	657,900.00	657,900.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
14	广州市景兴物业管理有限公司	2019年至2021年	物管费、水电费	-	190,777.90	190,777.90	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
15	广州市艺兴物业管理有限责任公司	2018年至2020年	物管费、维修及清洁费	-	162,969.00	162,969.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
16	阳东县建筑工程广州分公司	2021/6/1	拆迁工程款	-	432,452.00	432,452.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
17	广州市和合共赢广告有限公司	2015/5/12	广告合作工程款		320,000.00	320,000.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
18	广州市南粤工程建设监理有限公司	2008/3/20	监理费		3,000.00	3,000.00	
19	广州源尚建筑设计有限公司	2018年	设计费		610,988.00	610,988.00	根据法院判决调整
20	中海怡高建设集团股份有限公司	2015年11月-2019年8月	装修工程款		2,100,703.79	2,100,703.79	根据法院判决调整
合计				51,748,158.61	56,206,966.86	4,458,808.25	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应付职工薪酬清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	应付工资	2020年6月	12,667.07	41,667.07	29,000.00	补计提6月工资
合计			12,667.07	41,667.07	29,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应交税费清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	税种	发生日期	税率	账面值	清查值	增减值	备注
1	应交个人所得税	2020/12/31	超额累进税率	-0.46	-0.46	-	
2	应交土地使用税	2020/12/31	每平方12元	102,118.72	102,118.72	-	
3	应交房产税	2020/12/31	1.20%	4,788.00	4,788.00	-	
4	应交增值税-进项税额	16年5月-2019年6	5.00%	-2,569,669.73	-	2,569,669.73	
合计				-2,462,763.47	106,906.26	2,569,669.73	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

清查基准日：2021年6月30日

金额单位：人民币元

资产占有单位填表人：熊红玉
填表日期：2021-10-20

长期借款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率‰	币种	账面值	清查值	增减值	备注
1	广州珠江发展集团股份有限公司	2018/1/19	2021/6/19	1.00	人民币	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	调至其他应付款
合计						1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

所有者权益清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司

单位：元

项目		账面值	清查值	增减值	备注
实收资本		114,000,000.00	114,000,000.00	-	
出 资 者	广州市景兴房地产开发有限公司	91,200,000.00	44,460,000.00	-46,740,000.00	
	广州市熊光投资策划有限公司	22,800,000.00	22,800,000.00	-	
	广州珠江发展集团股份有限公司	-	46,740,000.00	46,740,000.00	
资本公积		-	-	-	
专项储备					
盈余公积		-	-	-	
其中：法定公益金		-	-	-	
未分配利润		-16,849,404.25	-1,784,861,014.49	-1,768,011,610.24	
所有者权益合计		97,150,595.75	-1,670,861,014.49	-1,768,011,610.24	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20



统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副本)(6-1)



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

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关

2021年03月01日





会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



证书序号：0014492

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。
- 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》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制





姓名: 何晓娟
Full name: 何晓娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1973-10-03
Date of birth: 1973-10-03
工作单位: 普华永道会计师事务所
Working unit: 普华永道会计师事务所
身份证号码: 432801197310031106
Identity card No: 432801197310031106



仅供注册使用
年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



证书编号: 440100800047
No. of Certificate: 440100800047

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会

发证日期: 2004 年 07 月 12 日
Date of Issuance: 2004 / 7 / 12

2019 年 4 月换发

何晓娟(440100800047)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。





姓名 张贵儿
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-01-24
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所
Working unit
身份证号码 440303198301241415
Identity card No.



仅供注册使用
年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



张贵儿(110001680174)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协(2021)268号。



证书编号: 110001680174
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年03月28日
Date of Issuance

2020年9月换发

