

**广州珠江发展集团股份有限公司
本次重大资产重组前发生
业绩变脸情形之专项核查意见**

中职工信审专字(2023)第0122号

关于广州珠江发展集团股份有限公司本次重大资产重组前发生 业绩变脸情形之专项核查意见

中职工信审专字(2023)第 0122 号

根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的要求，广东中职工信会计师事务所（特别普通合伙）（以下简称“本所”或“我们”）对广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”或“公司”）最近三年的相关财务事项进行了审慎核查，并出具了专项核查意见如下：

一、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

（一）最近三年是否存在违规资金占用情形

根据珠江股份最近三年的年度报告、审计机构出具的上市公司最近三年的审计报告等公告文件，并登录中国证监会、上海证券交易所等证券监管机构网站进行查询，上市公司最近三年存在关联方非经营性资金占用的情形。具体情况如下：

根据公司 2020 年度财务审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州珠江实业开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况审核报告》（大信专审字〔2021〕第 22—10002 号），截至 2020 年末，存在公司对控股股东下属的瑞士中星投资有限公司其他应收款年末占用余额 155.87 万元，系由于公司代垫广州侨兴房产开发有限公司注销清算过程中缴纳的税款所致。相关资金占用已于 2021 年 4 月清偿。

除上述情形外，珠江股份最近三年不存在其他违规资金占用情形。

（二）最近三年是否存在违规对外担保情形

根据珠江股份最近三年的年度报告、审计机构出具的上市公司最近三年的审计报告等公告文件，并登录中国证监会、上海证券交易所网站等证券监管机构网

站进行查询，上市公司最近三年不存在违规对外担保的情形。

二、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）是否存在虚假交易、虚构利润

审计机构大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2019 年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的大华审字[2020]002721 号审计报告。审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2020 年度和 2021 年度财务报告进行了审计，出具了同为标准无保留意见的大信审字[2021]第 22-10001 号审计报告和大信审字[2022]第 22-00007 号审计报告。

根据审计机构对上市公司最近三个会计年度财务报告出具的审计报告，上市公司最近三个会计年度利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	360,731.40	247,505.36	294,784.63
减：营业成本	218,922.86	160,875.53	200,509.29
税金及附加	39,831.77	27,494.89	23,510.14
销售费用	13,689.09	11,860.83	7,053.03
管理费用	20,888.33	16,527.53	12,560.12
研发费用	-	-	-
财务费用	35,235.57	41,742.19	38,906.80
加：其他收益	136.51	25.82	4.43
投资收益（损失以“-”号填列）	-692.2	20,737.66	27,941.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,166.82	-2,874.74	-3,665.54
公允价值变动收益（损失以	2,791.36	-10,807.38	1,134.96

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
“一”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-20,187.45	-50,595.42	-12.23
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-95.52	-817.3	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	14.83	-2.55	3.42
二、营业利润	14,131.31	-52,454.79	41,317.07
加: 营业外收入	384.72	808.56	126.59
减: 营业外支出	255.75	4,570.03	1,358.09
三、利润总额	14,260.29	-56,216.26	40,085.57
减: 所得税费用	11,713.03	5,491.35	13,395.03
四、净利润	2,547.26	-61,707.61	26,690.54
归属于母公司所有者的净利润	6,578.54	-59,081.97	21,926.67
少数股东损益	-4,031.28	-2,625.65	4,763.87
五、其他综合收益的税后净额	-1,445.02	-730.08	-
六、综合收益总额	1,102.25	-62,437.69	26,690.54
归属于母公司普通股股东综合收益总额	5,133.52	-59,812.04	21,926.67
归属于少数股东的综合收益总额	-4,031.28	-2,625.65	4,763.87

我们查阅了上市公司最近三年年度报告、审计机构对上市公司最近三个会计年度财务报告出具的标准无保留意见审计报告,获取并查验了上市公司最近三年主要销售明细、销售合同、收入确认单据和回款单据,查阅了上市公司收入成本确认政策,查验了上市公司收入的真实性和准确性。

经核查,我们认为,上市公司最近三年业绩真实,会计处理符合企业会计准则要求,未发现虚假交易、虚构利润的情形。

(二) 是否存在关联方利益输送

我们查阅了上市公司最近三年的审计报告,以及最近三年的年度报告、关联交易公告、董事会决议、股东大会决议、独立董事意见等相关公告。经核查,我们认为,上市公司已对最近三年的关联交易事项履行了完备、合规的审批程序,

并在最近三年的审计报告、年度报告及相关公告中充分披露，上市公司关联交易总体定价公允，未发现关联方利益输送的情形。

（三）是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定

2021 年度，上市公司通过非公开协议转让的方式向控股股东珠实集团转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权，并已于当年第一季度完成交付。因该宗转让，上市公司于 2021 年度确认营业收入 154,205.90 万元，结转营业成本 81,355.33 万元。珠江颐德大厦是公司自行开发的商业写字楼。自 2017 年竣工验收以来，公司管理层一直有意整体转让该物业，并为此做出沟通讨论及决策，但由于整体转让标的较大，售价较高，故一直未有寻找到合适的受让方；2020 年度，公司控股股东珠实集团考虑到物业质素较高，经营前景良好，最终决定以协议转让的方式整体收购该物业。上述转让事项的议案于 9 月 22 日经公司第十届董事会 2020 年第六次会议审议通过，于 10 月 9 日经公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过。上市公司为促成物业转让，自 2020 年起陆续对大厦进行了改造，包括：增加大厦标识、大厦消防设施改造、部分区域零星工程整改、功能区调整等。同时，公司出租珠江颐德大厦物业的相关租赁合同亦自 2021 年 1 月 1 日起终止。

根据财政部会计司编写的《企业会计准则讲解（2010）》：“房地产开发企业将用于经营租出的房地产重新开发用于对外销售的，从投资性房地产转换为存货。这种情况下，转换日为租赁期届满、企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期”。依据以上经济事实，自 2021 年 1 月 1 日起，公司将颐德大厦整体物业资产转换为“存货”列报。并在实现珠江颐德大厦所有权转让之后，确认相关的营业收入、结转相关的营业成本。上述事项已经大信会计师于大信审字[2022]第 22-00007 号《审计报告》出具标准无保留意见。

我们查阅了审计机构对上市公司最近三个会计年度财务报告出具的审计报告（大华审字[2020]002721 号、大信审字[2021]第 22-10001 号、大信审字[2022]第 22-00007 号），上述审计报告意见类型均为标准无保留意见。结合最近三年的审计情况并经我们核查，我们认为，经核查，未发现上市公司最近三年存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形；未发现相关会计处理存在不符合企业会

计准则规定的情形。

(四) 是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

1、珠江股份最近三年审计报告披露会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

(1) 2019 年度

会计政策变更：

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行，其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），要求非金融企业按企业会计准则和财务部 2019 年 6 号文的有关要求编制财务报表；财政部于 2019 年 5 月颁布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>通知》（财会〔2019〕8 号），要求《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》自 2019 年 6 月 10 日起施行；财政部于 2019 年 5 月颁布了《财政部关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会〔2019〕9 号），要求《企业会计准则第 12 号——债务重组》自 2019 年 6 月 17 日起施行。上市公司根据准则要求对其会计政策和财务报表列报进行相应的变更和调整。

会计差错更正：

上市公司在其 2018 年半年报、三季度报中将广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）纳入合并报表，在 2018 年第四季度对东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，在 2018 年 12 月 29 日公告 2018 年度不再将东湛公司纳入合并范围，并在 2018 年年报中予以说明。上市公司亦对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围追溯重述相关财务数据，该会计差错更正对上市公司财务状况和经营成果的具体影响如下：

1) 对 2018 年半年度合并财务报表的影响

单位：元

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
货币资金	-402,591,808.36
应收账款	-141,605.25
预付款项	-82,536,617.29
其他应收款	267,715,791.02
存货	-732,566,892.19
其他流动资产	-4,451,632.02
长期股权投资	65,135,416.67
投资性房地产	-64,765,560.99
固定资产	-689,299.56
应付票据	-3,500,000.00
应付账款	-225,849,202.27
预收款项	-62,699,510.55
应付职工薪酬	-1,077,112.66
应交税费	-13,302,293.09
其他应付款	-58,278,886.97
长期借款	-424,300,000.00
递延所得税负债	-5,918,866.47
少数股东权益	-159,966,335.96
营业收入	-882,182,245.55
营业成本	-836,482,611.64
税金及附加	-40,818,309.04
销售费用	-91.94
管理费用	-52,528.00
财务费用	-206
投资收益	135,416.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	135,416.67
所得税费用	5,273,253.70
销售商品、提供劳务收到的现金	-400,691,455.00
支付其他与经营活动有关的现金	-406,004,008.18

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
投资支付的现金	400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,904,361.54
偿还债务支付的现金	-20,000,000.00

2) 对 2018 年第三季度合并财务报表的影响

单位：元

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
货币资金	-83,298,182.41
应收票据及应收账款	-110,457,278.06
预付款项	-88,972,005.58
其他应收款	171,104,311.14
存货	-766,096,917.85
其他流动资产	-14,427,173.81
长期股权投资	67,627,083.33
投资性房地产	-64,765,560.99
固定资产	-607,466.90
应付票据及应付账款	-212,301,464.34
预收款项	-199,172,245.05
应付职工薪酬	-1,381,621.60
应交税费	-8,035,755.18
其他应付款	-24,086,279.72
长期借款	-293,550,000.00
递延所得税负债	-5,918,866.47
少数股东权益	-145,446,958.77
营业收入	-873,133,925.70
营业成本	-832,322,938.56
税金及附加	-40,831,213.94
销售费用	-458,467.99
管理费用	-2,238,013.86
财务费用	-4,487,756.27

受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
投资收益	2,627,083.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,627,083.33
营业外收入	-5,253.32
受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
所得税费用	5,273,253.70
销售商品、提供劳务收到的现金	-437,362,043.00
收到其他与经营活动有关的现金	-219,135.20
购买商品、接受劳务支付的现金	-108,541,994.85
支付给职工以及为职工支付的现金	-1,265,300.39
支付的各项税费	-20,622,704.18
支付其他与经营活动有关的现金	-486,913,742.43
投资支付的现金	339,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,904,361.54
偿还债务支付的现金	-100,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-3,893,615.48

此次会计差错更正能更为准确反映上市公司 2018 年度实际经营成果，同时该更正调整不影响上市公司 2018 年年度报告财务指标，亦不影响 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告的归母净资产和归母净利润。

上市公司于 2019 年 6 月 24 日召开的第九届董事会 2019 年第十次会议、第九届监事会 2019 年第三次会议分别审议通过了《关于 2018 年半年报、三季度会计差错更正及追溯重述的议案》，上市公司于 2019 年 6 月 26 日发布《关于 2018 年半年报、三季度会计差错更正及追溯重述的公告》。

（2）2020 年度

会计政策变更：

财政部于 2017 年发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会〔2017〕22 号），上市公司根据准则要求对其会计政策和财务报表列报进行相应的变更和调整。

会计估计变更：

上市公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错

更正》的相关规定，自 2020 年 10 月 1 日起对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，上市公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对上市公司以往年度财务报表无影响。

本次会计估计变更能使上市公司更为准确地对金融资产进行计量，更加客观公允的反映上市公司的财务状况和经营成果。

本次会计估计变更经上市公司第十届董事会 2021 年第一次会议、第十届监事会 2021 年第一次会议审议通过，上市公司于 2021 年 1 月 28 日发布《关于会计估计变更的公告》。

(3) 2021 年度

会计政策变更：

财政部于 2018 年发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号），上市公司根据准则要求对其会计政策和财务报表列报进行相应的变更和调整。

2、核查意见

经核查，我们认为，除以上事项外，珠江股份最近三年无其他会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正，未发现存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(五) 应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形

1、珠江股份在年度报告中披露的应收账款、存货、商誉计提减值准备情况

(1) 应收账款坏账准备情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按单项计提坏账准备	774.96	774.96	783.16	783.16	18.05	18.05
按组合计提坏账准备	7,123.65	1,073.72	3,465.45	107.02	1,785.68	-
合计	7,898.61	1,848.69	4,248.62	890.19	1,803.73	18.05

(2) 存货跌价准备情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
库存商品	32.13	-	1,430.57	-	852.06	-
周转材料	190.44	-	21.34	-	-	-
建造合同形成的已完工未结算资产	137.49	-	1,040.90	-	-	-
开发成本	2,164,651.29	-	1,606,976.96	-	1,237,689.94	-
开发产品	229,433.70	912.81	369,941.66	817.30	109,871.92	-
周转房	171.22	-	185.22	-	197.02	-
低值易耗品	-	-	-	-	22.66	-
工程施工	-	-	-	-	4,141.56	-
合计	2,394,616.27	912.81	1,979,596.65	817.30	1,352,775.16	-

(3) 商誉减值情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
商誉	32.88	-	32.88	-	32.88	-
合计	32.88	-	32.88	-	32.88	-

2、本次置出资产中的应收账款、存货、商誉在最近两年一期的减值计提情况

(1) 应收账款减值计提情况

单位：万元

项目	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按单项计提坏账准备的应收账款	115.55	115.55	115.55	115.55	115.55	115.55

项目	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按组合计提坏账准备的应收账款	4,051.94	1,179.80	4,489.21	988.51	2,706.18	81.25
合计	4,167.49	1,295.35	4,604.76	1,104.06	2,821.73	196.80

(2) 存货跌价计提情况

单位：万元

项目	2022 年 8 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	存货跌价准备	账面余额	存货跌价准备	账面余额	存货跌价准备
库存商品	401.55	-	32.13	-	1,430.57	-
周转材料	170.41	-	170.41	-	-	-
建造合同形成的已完工未结算资产	686.19	-	137.49	-	1,040.90	-
开发成本	2,459,618.12	117,035.72	2,164,645.20	-	1,606,081.35	-
开发产品	181,671.11	16,350.21	197,358.39	912.81	337,885.39	817.30
合计	2,642,547.39	133,385.93	2,362,343.63	912.81	1,946,438.21	817.30

(3) 商誉减值计提情况

置出资产范围未包含商誉。

3、核查意见

上市公司于 2022 年 1-8 月计提存货跌价准备，是由于相关房地产项目所在的区域市场在当期发生较大波动，项目实际销售情况以及公司对未来销售预期发生显著变化，公司在对相关存货进行减值测试之后，对部分正在开发的房地产项目相应计提跌价准备。

经核查上述珠江股份及置出资产的减值计提情况，我们认为，未发现上市公司制定的资产减值准备计提政策存在不符合企业会计准则规定和上市公司实际情况的情形；未发现公司存在通过计提大额减值准备调节利润的情形。

(六) 我们核查意见

经核查，我们认为，上市公司最近三年的业绩真实、会计处理合规，未发现存在虚假交易、虚构利润、关联方利益输送、调节会计利润以符合或规避监管要

求以及滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

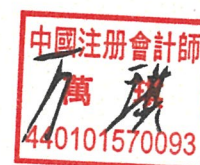
广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十九日



编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

营业执照

(副本)

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 广东中德会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业(普通合伙)

执行事务合伙人 袁铁良

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

成立日期 2020年06月28日

合伙期限 2020年06月28日至长期

主要经营场所 广州市天河区珠江东路11号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)

登记机关



2021年12月30日



会计师事务所

执业证书



名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：聂铁良

主任会计师：

经营场所：

广州市天河区珠江东路11号1001室（部

位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010157

批准执业文号：粤财会[2008]04号

批准执业日期：2008年4月21日

证书序号：0012934

说明

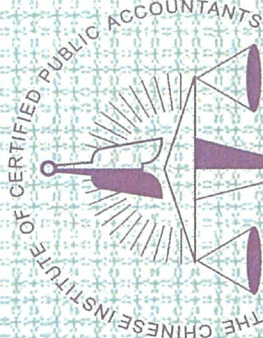
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇〇八年九月三日

中华人民共和国财政部制



姓名 万琪
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1993-10-14
Date of birth
工作单位 广东中诚信会计师事务所
Working unit
(特殊普通合伙)
身份证号码 430421199310140012
Identity card No.



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
this renewal.

证书编号: 440101570093
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: 2022 年 06 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d