广东金海投资有限公司
清产核资专项审计报告

目录

1、报告正文---------- 第 1-21 页

2、附表：

（1）资产负债清查明细表

（2）主审会计师的资质证明和中介机构营业机构执照复印件

报告号：勤信专字【2019】第0644号

广东金海投资有限公司
清产核资专项审计报告

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受贵公司委托，对广东金海投资有限公司（以下简称金海投资公司）以2019年8月31日为基准日进行清产核资的资产清查报表进行了专项审计。此次清产核资专项审计是根据金海投资公司提供的会计报表、资产清查报表及有关财务资料进行的，金海投资公司的责任是建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计报表及有关财务资料的真实、合法和完整。我们的责任是在实施审计工作的基础上对金海投资公司清产核资结果发表审计意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，实施了包括账务清理、资产清查以及评价各项资产损失金额和披露的证据等我们认为必要的审计程序。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。现将清产核资的情况及清查结果报告如下：

一、企业基本情况

企业名称：广东金海投资有限公司

住所：广州市越秀区环市东路418号

法定代表人：罗晓

注册资本：人民币2,222.00万元（实收资本人民币2,222.00万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

公司成立日期：2005年10月11日经营期限：无固定期限

经营范围：项目投资；企业经营管理策划，投资策划、咨询（不含期货和证

券）；企业收购合并、重组及股份改造的咨询；公寓出售。

股东情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
广州珠江实业开发股份有限公司	55.00%	1,222.00
廖东旗	45.00%	1,000.00
合计	**100.00%**	**2,222.00**

二、清产核资基准日

本次清产核资基准日为2019年8月31日。

三、专项审计范围

本次清产核资专项审计范围包括金海投资公司于清产核资基准日的全部资产、负债和所有者权益。

四、重要的会计政策

（一）会计准则和会计制度

执行《企业会计准则》。

（二）会计年度

采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。

在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够持续取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（五）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额100万元以上(含)或占应收款项账面余额10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
应收关联往来组合	其他方法
备用金、定金、押金、保证金组合	其他方法

3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法：	根据其未来现金流量低于其账面价值的差额，计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款（除应收融资租赁款以外部分）等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（六）投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济

利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（七）长期股权投资

1.投资成本的确定

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可

辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）处置长期股权投资

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计

入当期损益。

2.借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购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3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，直至资产的购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或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 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。

（九）收入

1.销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2.提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

（1）已完工作的测量；

（2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；

（3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总

额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3.让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（十）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1.经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2.融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（十一）主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴	12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、清产核资结果

（一）账务清理、资产清查情况

金海投资公司账面资产总额 222,739,578.04 元，负债总额 495,782,675.28 元，所有者权益总额-273,043,097.24 元，除本报告“七、需要说明的其他重大事项”中所述事项影响外，清产核资调整后的资产总额 221,247,672.25 元，负债总额 495,895,497.17 元，所有者权益总额-274,647,824.92 元。截止 2019 年 8 月 31 日清产核资后的资产、负债及所有者权益情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面数	清查调整数	清查结果数
资产总计	**222,739,578.04**	**-1,491,905.79**	**221,247,672.25**
其中：货币资金	2,286,179.24	0.00	2,286,179.24
应收账款	9,225,000.00	0.00	9,225,000.00

项目	账面数	清查调整数	清查结果数
其他应收款	185,200.00	96,557.56	281,757.56
其他流动资产	0.00	16,264.33	16,264.33
投资性房地产	171,680,406.00	0.00	171,680,406.00
长期股权投资	39,090,000.00	-1,331,934.88	37,758,065.12
在建工程	272,792.80	-272,792.80	0.00
负债合计	**495,782,675.28**	**112,821.89**	**495,895,497.17**
其中：短期借款	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
应付职工薪酬	334,809.90	0.00	334,809.90
应交税费	90,563.71	16,264.33	106,828.04
其他应付款	476,507,965.38	96,557.56	476,604,522.94
预计负债	13,849,336.29	0.00	13,849,336.29
所有者权益合计	**-273,043,097.24**	**-1,604,727.68**	**-274,647,824.92**
其中：实收资本	22,220,000.00	0.00	22,220,000.00
未分配利润	-295,263,097.24	-1,604,727.68	-296,867,824.92

六、清查调整事项说明

（一）资产清查调整事项说明

资产总额账面数为222,739,578.04元，清查结果数为221,247,672.25元，清查调减1,491,905.79元。

1.货币资金

货币资金账面数为2,286,179.24元，清查结果数为2,286,179.24元，无清查调整。其中现金为5,134.70元，银行存款为2,281,044.54元。

2.应收账款

应收账款账面数为 9,225,000.00 元（其中余额 9,405,500.00 元，坏账准备 180,500.00 元），清查结果数为 9,225,000.00 元（其中余额 9,405,500.00 元，坏账准备为 180,500.00 元），无清查调整。

其中账龄一至二年 1,500,000.00 元、二至三年 1,500,000.00 元、三至四年 1,680,500.00 元、四至五年 1,500,000.00 元、五年以上 3,225,000.00 元，主要为应收广东嘉福国际大酒店有限公司租金。

3.预付款项

预付款项账面数为 0.00 元（其中余额 20,000.00 元，坏账准备为 20,000.00 元），清查结果数为 0.00 元（其中余额 20,000.00 元，坏账准备为 20,000.00 元），无清查调整。账龄五年以上，为预付中国轻工业广州设计工程有限公司的工程款。

4.其他应收款

其他应收款账面数为 185,200.00 元（其中余额 26,258,149.93 元，坏账准备为 26,072,949.93 元），清查结果数为 281,757.56 元（其中余额 26,354,707.49 元，坏账准备为 26,072,949.93 元），清查调增 96,557.56 元。清查调整原因为将其他应付款中的应收个人部分公积金以及社保金的借方余额 96,557.56 元重分类至其他应收款，调整增加其他应收款 96,557.56 元。

其中账龄一年以内 156,557.56 元、一至二年 125,200.00 元、二至三年 38,672.77 元、三至四年 88,660.86 元，四至五年 0.00 元，五年以上 25,945,616.30 元。主要为押金、备用金、往来款等。

5.其他流动资产

其他流动资产账面数为0.00元，清查结果数为16,264.33元，清查调增16,264.33元。清查调整原因为将原在应交税费中核算的多缴房产税借方余额16,264.33元重分类至其他流动资产。

6.投资性房地产

投资性房地产账面数 171,680,406.00 元（其中原值 226,675,522.00 元，累计摊销 54,995,116.00 元），清查结果数为 171,680,406.00 元（其中原值 226,675,522.00 元，累计摊销 54,995,116.00 元），无清查调整。

7.长期股权投资

长期股权投资账面数为 39,090,000.00 元（其中投资成本 39,090,000.00 元），清查结果数为 37,758,065.12 元（其中投资成本 39,090,000.00 元，损益调整 -1,331,934.88 元），清查调减 1,331,934.88 元。调整原因为：①根据湖南武高科房地产开发有限公司 2019 年 8 月账面所有者权益以及金海投资公司持有份额，确认长期股权投资损益调整-2,550,175.47 元；②根据湖南新地置业发展有限公司 2019 年 8 月账面所有者权益以及金海投资公司持有份额，确认长期股权投资损益调整 1,218,240.59 元，上述两项调整合计调减长期股权投资 1,331,934.88 元。

8.在建工程

在建工程账面数为272,792.80元，清查结果数为0.00元，清查调减272,792.80元。调整原因为将原在在建工程核算的设计费 188,792.80 元与顾问费 84,000.00 元费用化处理，调整减少在建工程272,792.80元。

（二）负债清查调整事项说明

负债总额账面数为 495,782,675.28 元，清查结果数为 495,895,497.17 元，清查调增 112,821.89 元。

1.短期借款

短期借款账面数为 5,000,000.00 元，清查结果数为 5,000,000.00 元，无清查调整。债权单位为广州珠江实业开发股份有限公司。

2.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面数为 334,809.90 元，清查结果数为 334,809.90 元，无清查调整。为应付住房公积金 14,000.00 元和应付工资 320,809.90 元。

3.应交税费

应交税费账面数为 90,563.71 元，清查结果数为 106,828.04 元，清查调增 16,264.33 元，调整原因为将原在应交税费中核算的多缴房产税借方余额 16,264.33 元重分类至其他流动资产。

4.其他应付款

其他应付款账面数为 476,507,965.38 元，清查后数为 476,604,522.94 元，清查调增 96,557.56 元。调整原因为将其他应付款中的应收个人部分公积金以及社保金的借方余额 96,557.56 元重分类至其他应收款，调整增加其他应付款 96,557.56 元。

其中账龄一年以内 464,484,323.76 元、一至二年 3,180,251.18 元、二至三年 8,355,000.00 元，三年以上 584,948.00 元。主要为应付往来款、投标保证金以及借款利息等。

5、预计负债

预计负债账面数为 13,849,336.29 元，清查结果数为 13,849,336.29 元，无清查调整，为预计补缴的税费以及滞纳金等款项。

（三）所有者权益清查调整事项说明

所有者权益账面数为-273,043,097.24 元，清查结果数为-274,647,824.92 元，清查

调减 1,604,727.68 元。

1.实收资本

实收资本账面数为 22,220,000.00 元，清查结果数为 22,220,000.00 元，无清查调整。主要为广州珠江实业开发股份有限公司和廖东旗分别以货币出资实缴的注册资本 1,222.00 万元和 1,000.00 万元，具体缴纳及变更情况如下：

（1）根据广州惠建会计师事务所有限公司于 2005 年 10 月 9 日出具的惠建验字（2005）第 50768 号《验资报告》验证,李安辉和李洁分别以货币资金出资 500.00 万元，并分别持有金海投资公司 50%的股权。

（2）2008 年 10 月 15 日，李安辉、李洁与廖东旗于签订《广东金海投资有限公司股权转让合同》，约定李安辉、李洁分别以 500.00 万元、50.00 万元的价格向廖东旗转让金海投资公司 50%、5%的股权。股权转让完成后，廖东旗和李洁对金海投资公司的持股比例分别为 55%、45%。

（3）2009 年 7 月 22 日，李洁与廖东旗签订了《广东金海投资有限公司股权转让合同》，约定李洁将持有的金海投资公司 45%的股权以 450.00 万元转让给廖东旗。变股权转让完成后，廖东旗持有金海投资公司 100%的股权。

（4）广东创信会计师事务所有限公司于 2018 年 8 月 16 日出具的粤创信验字[2018]TJ148 号《验资报告》验证,广州珠江实业开发股份有限公司对金海投资公司增资 1,222.00 万元，增资后广州珠江实业开发股份有限公司和廖东旗分别以货币资金出资 1,222.00 万元和 1,000.00 万元，并分别持有金海投资公司 55%、45%的股权。

2.未分配利润

未分配利润账面数为-295,263,097.24 元，清查结果数为-296,867,824.92 元。清查调减 1,604,727.68 元，调整原因为：①将原在在建工程核算的设计费 188,792.80 元与顾问费 84,000.00 元费用化处理；②根据被投资单位的所有者权益调整按权益法核算的长期股权投资的投资收益-1,331,934.88 元，上述两项调整合计减少未分配利润 1,604,727.68 元。

七、需要说明的其他重大事项

（一）审计范围受限情况说明

1.资产类科目审计受限情况

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司应收账款余额 9,405,500.00 中的

180,500.00 元（已计提坏账准备 180,500.00 元）、预付款项余额 20,000.00 元（已计提坏账准备 20,000.00 元）、其他应收款余额 26,354,707.49 中的 26,072,949.93 元(已计提坏账准备 26,072,949.93)，净额 281,757.56 元，占资产总额的 0.13%，因金海投资公司未能提供相关债务人的联系方式以及相关的原始凭据，我们无法实施函证或相关必要的审计替代程序，无法核实上述债权。

2.负债类科目审计受限情况

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司其他应付款余额 476,604,522.94 元中的 9,135,948.00 元，占负债总额的 1.80%，因金海投资公司未能提供相关债权人的联系方式以及相关的原始凭据，我们无法实施函证或相关必要的审计替代程序，无法核实上述债务。

3.其他受限情况

因金海投资公司未能提供其《企业信用报告》，我们无法核实金海投资公司的完整征信情况。

（二）投资性房产情况

1.房屋产权情况

金海投资公司投资性房地产原值为 226,675,522.00 元，具体房产清单如下：

序号	房产证号	房地产权属人	登记时间	取得方式	房屋坐落	建筑面积（M²）	土地使用年限起始期	使用年限
1	01401 03324	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号负二层	1740.32	2009 年 8 月 6 日	40
2	01401 08302	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号负一层	1740.32	2009 年 8 月 5 日	40
3	01401 08301	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号首层	1740.32	2009 年 8 月 5 日	40
4	01401 08265	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 2 楼	1837.82	2009 年 8 月 5 日	40
5	01401 08308	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 3 楼	1906.22	2009 年 8 月 5 日	40
6	01401 08309	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 4 楼	1906.22	2009 年 8 月 5 日	40
7	01401 08310	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 5 楼	1056.97	2009 年 8 月 5 日	40
8	01401 08321	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 6 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
9	01401 08323	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 7 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40

序号	房产证号	房地产权属人	登记时间	取得方式	房屋坐落	建筑面积（M²）	土地使用年限起始期	使用年限
10	01401 08306	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 6 日	购买	越秀区环市东路 418 号 8 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
11	01401 08305	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 6 日	购买	越秀区环市东路 418 号 9 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
12	01401 08325	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 6 日	购买	越秀区环市东路 418 号 10 楼	1036.01	2009 年 8 月 6 日	40
13	01401 08326	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 6 日	购买	越秀区环市东路 418 号 11 楼	1036.01	2009 年 8 月 6 日	40
14	01401 08328	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 5 日	购买	越秀区环市东路 418 号 12 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
15	01401 08297	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 6 日	购买	越秀区环市东路 418 号 13 楼	1036.01	2009 年 8 月 6 日	40
16	01401 08303	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 5 日	购买	越秀区环市东路 418 号 14 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
17	01401 08304	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 15 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
18	01401 08307	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 16 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
19	01401 08314	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 17 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
20	01401 08331	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 18 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
21	01401 08315	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 19 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
22	01401 08329	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 20 楼	1036.01	2009 年 8 月 5 日	40
23	01401 08330	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 21 楼	952.46	2009 年 8 月 5 日	40
24	01401 08319	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 22 楼	851.36	2009 年 8 月 5 日	40
25	01401 08320	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 23 楼	851.36	2009 年 8 月 5 日	40
26	01401 08327	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 24 楼	851.36	2009 年 8 月 3 日	40
27	01401 08322	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 25 楼	608.87	2009 年 8 月 5 日	40
28	01401 08311	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 26 楼	565.15	2009 年 8 月 3 日	40
29	01401 08298	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 27 楼	601.63	2009 年 8 月 3 日	40
30	01401 08300	广东金海投资有限公司	2009 年 8 月 12 日	购买	越秀区环市东路 418 号 28 楼	601.63	2009 年 8 月 6 日	40

2.房产抵押情况

（1）根据交银金融租赁有限责任公司与金海投资公司于2017年5月签订的抵押合同（编号：交银租赁抵字20170035号）约定，为确保合同得到履行，金海投资公司将广州嘉福酒店（即广州市越秀区环市东路418号负二层至30层）作为抵押物设立第一优先的抵押权。截至2019年 8月31日，该项抵押权对应的贷款已经偿还，但暂未完成抵押登记的涂销手续。

（2）根据广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称珠江股份公司）与金海投资公司签订的《借款合同》[珠实股合2018财字（031）号]约定，珠江股份公司借款 5,000,000.00 元给金海投资公司用于清偿交银金融租赁有限责任公司2018年11月到期租金，剩余部分用于金海投资公司日常运营。该笔借款的担保措施为金海投资公司以位于越秀区环市东路418号32套房产提供抵押担保，在合同生效后，交银金融租赁有限责任公司同意办理第二顺位抵押之日起三个工作日内，金海投资公司需办妥上述房产的抵押登记手续。如交银金融租赁有限责任公司不同意办理第二顺位抵押，珠江股份公司有权单方解除借款合同。截至2019年 8月31日，暂未完成上述抵押手续的办理。

3.房产租赁情况

金海投资公司于2009年11月30日与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称嘉福公司）签订的《房屋（商铺）租赁合同》，将广州市越秀区环市东路418号房屋出租给嘉福公司，合同期限自2009年12月1日至2014年11月30日，租金每年150万元。2014年4月3日，金海投资公司与嘉福公司签订补充协议，合同期限延长至2019年11月30日，其他按原合同条款执行。2016年10月10日，金海投资公司合作股东珠江股份公司以及廖东旗双方出具说明，上述合同自珠江股份公司入股金海投资公司后，立即作废。珠江股份公司于2017年3月6日入股金海投资公司并完成办理工商变更手续。截至2019年8月31日，该房产仍由嘉福公司经营使用。

上述租赁事项存在以下问题：

（1）金海投资公司出租给嘉福公司房产定价为每年150.00万元，低于该房产年度折旧金额，存在被税务机关认定为定价不公允的税务风险。根据广州市地方税务局第三稽查局于2016年10月19日出具的《税务处理决定书》（穗地税稽三处〔2016〕502号）认定，金海投资公司将物业出租给嘉福公司的计税依据

明显偏低，核实2012年物业出租的计税价格为8,997,497.25元、2013年物业出租的计税价格为8,974,499.54元，应补缴营业税900,139.84元、城建税63,009.79元、教育费附加27,004.20元、地方教育费附加18,002.80元、堤围防护费18,002.80元、房产税2,283,551.61元。出于谨慎性原则，截止2019年8月31日，金海投资公司参考2013年税务机关的处罚标准，已在账面预计负债中确认2014年至2019年可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳金13,849,336.29元，最终补缴款项以税务机关认定金额为准。

（2）金海投资公司出租给嘉福公司存在违反合作股东双方出具的说明的行为，金海投资公司可能存在违约责任。

4.房产保全情况

根据广州市越秀区人民法院于2019年5月27日出具的《民事裁定书》[(2019)粤0104民初22754号]以及《财产保全通知书》裁定，查封、扣押、冻结金海投资公司名下价值68,113,191.30元的财产，具体房产为广州市越秀区环市东路418号负二层至30层，查封期限为三年（至2022年5月26日止）。

（三）对外投资情况

截止2019年8月31日，金海投资公司有两项对外投资，分别为投资湖南武高科房地产开发有限公司和湖南新地置业发展有限公司。具体投资情况如下：

1.湖南武高科房地产开发有限公司

2018年6月金海投资公司以1,543.00万元从湖北新地投资集团有限公司受让湖南武高科房地产开发有限公司18%股权。

企业名称：湖南武高科房地产开发有限公司

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段209号

法定代表人：黄志恒

注册资本：人民币4,200.00万元（实缴资本人民币4,200.00万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

公司成立日期：2003年11月14日经营期限：2033年11月13日

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

股东情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
深圳市新泽投资有限公司	8.00%	336.00
湖北新地投资集团有限公司	2.00%	84.00
湖南珠江实业投资有限公司	72.00%	3,024.00
广东金海投资有限公司	18.00%	756.00
合计	**100.00%**	**4,200.00**

2.湖南新地置业发展有限公司

2018 年 6 月金海投资公司以 2,366.00 万元从湖北新地投资集团有限公司受让湖南新地置业发展有限公司 18%股权。

企业名称：湖南新地置业发展有限公司

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：黄志恒

注册资本：人民币 800.00 万元（实缴资本人民币 800.00 万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914301220749672069

公司成立日期：2013 年 7 月 24 日经营期限：2033 年 7 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。

股东情况如下：

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
深圳市新泽投资有限公司	8.00%	64.00
湖北新地投资集团有限公司	2.00%	16.00
湖南珠江实业投资有限公司	72.00%	576.00
广东金海投资有限公司	18.00%	144.00

股东名称	持股比例	出资金额（万元）
合计	100.00%	800.00

3.投资股权的受限情况

（1）股权担保情况

根据珠江股份公司与金海投资公司签订的《借款合同》[珠实股合 2018 财字（031）号]约定的担保措施，金海投资公司以其在湖南新地置业发展有限公司、湖南武高科房地产开发有限公司的全部股东权益（包括但不限于注册资本金、资本公积金、其他应收款、可分配利润等）提供担保，珠江股份公司可直接取得湖南新地置业发展有限公司、湖南湖高科房地产开发有限公司应向金海投资公司支付的上述款项，直至合同约定的借款清偿完毕。

（2）股权质押情况

①根据“国家企业信用信息公示系统”显示，湖南新地置业发展有限公司存在一项司法协助信息，主要内容为金海投资公司持有湖南新地置业发展有限公司 144.00 万元的股权，被广州市越秀区法院根据（2019）粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日；

②根据“国家企业信用信息公示系统”显示，湖南武高科房地产开发有限公司存在一项司法协助信息，主要内容为金海投资公司持有湖南武高科房地产开发有限公司 756.00 万元的股权，被广州市越秀区法院根据（2019）粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日。

（四）股权质押情况

根据“国家企业信用信息公示系统”显示，2017 年 5 月 26 日，金海投资公司股东珠江股份公司与中国银行股份有限公司广州珠江支行签订质押合同（编号：GZY475010120170044），将其持有金海投资公司股权 1,222.00 万元向中国银行股份有限公司广州珠江支行出质，质权登记编号为：A1700032981。

（五）主要贷款情况

1.短期借款

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司短期借款余额 5,000,000.00 元，为珠江股份公司借款给金海投资公司用于清偿交银金融租赁有限责任公司 2018 年 11 月到期租金的贷款款项。根据珠江股份公司与金海投资公司签订的《借款合同》

[珠实股合 2018 财字（031）号]约定，该笔贷款的借款年利率为 10%，利息在借款本金到期日一次性付清；借款期限自 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 4 月 14 日止，现金海投资公司已逾期未还，存在违约行为。金海投资公司已根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗协商的结果于 2019 年 8 月 15 日出具《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海公司 45%股权事项中金海公司进行财务调整的说明》，确认应付利息 807,291.67 元（含罚息 598,958.33 元。）

2.其他应付款中珠江股份公司代偿借款

截止 2019 年 8 月 31 日，其他应付款中应付珠江股份公司余额 454,107,464.22 元、应付珠江股份公司利息 13,072,253.84 元（其中短期借款利息为 807,291.67 元）。其中，根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗于 2019 年 8 月 15 日出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海公司 45%股权事项中金海公司进行财务调整的说明》对上述款项确认的情况如下：

（1）金海投资公司办理融资租赁业务应付珠江股份公司的超股比担保费 5,337,461.64 元；

（2）珠江股份公司于 2019 年 5 月 29 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 68,113,191.30 元；珠江股份公司于 2019 年 7 月 18 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 379,881,210.69 元，根据双方约定的年利率 7%计算，金海投资公司应付珠江股份公司利息 12,264,962.16 元；

（3）珠江股份公司代金海投资公司发放的人力成本。

珠江股份公司与金海投资公司双方并未就上述代偿款项签订借款合同。根据珠江股份公司的回函确认，金海投资公司欠珠江股份公司合计 472,179,718.06 元（其中短期借款 5,000,000.00 元、其他应付款 454,107,464.22 元、应付利息 13,072,253.84 元）。珠江股份公司现已对金海投资公司提起诉讼，对金海投资公司发起追偿。详见本文“七、需要说明的其他重大事项”中“（六）公司诉讼情况”

（六）公司诉讼情况

根据广东省广州市中级人民法院于 2019 年 7 月 22 日出具的《民事裁定书》[（2019）粤 01 民辖 49 号]披露，珠江股份公司与金海投资公司追偿权纠纷一案，珠江股份公司诉求金海投资公司偿还其代付款项 476,792,340.10 元及资金占用

费，并由金海投资公司承担诉讼费、财产保全费用。同时，该《民事裁定书》裁定，该案由广州市中级人民法院受理。截止 2019 年 11 月 5 日，金海投资公司未能提供该案的相关资料，暂无法核实相关情况。

（七）账外资产情况

1、账外固定资产情况

根据金海投资公司提供的动产统计汇总表显示，金海投资公司存在未入账的固定资产 128,741,343.87 元（原值 213,085,638.70 元、折旧 105,964,772.83）。因金海投资公司未能提供相关资产的权属证明且未在金海投资公司账面登记，无法确认该部分固定资产。

2、账外车辆情况

根据广东省广州市公安局交通警察支队于 2019 年 10 月 28 日出具的《查询表》显示，金海投资公司名下登记有 1 台机动车辆，具体情况如下：

序号	号牌种类	车辆品牌	车辆型号	号牌号码	初次登记日期	所有权人	使用性质	状态
1	小型汽车	丰田牌	CA6510B	ALN883	2005 年 10 月 20 日	金海投资公司	非营运	违法未处理

上述车辆未在金海投资公司账面反映，金海投资公司亦未能提供与车辆的产权或购买等信息相关的凭据，无法核实该车辆现状。

（八）可持续经营能力

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司所有者权益为-274,647,824.92 元，已严重资不抵债，在保持现有经营状态下，可持续经营能力具有不确定性。

八、报告使用范围

以上清产核资专项审计报告仅供广州珠江实业开发股份有限公司审查清产核资结果和检查清产核资中介机构之用，非经广州珠江实业开发股份有限公司书面授权及清产核资中介机构同意，任何人不得以任何方式（包括电子或机械方式、影印或录音形式等）复印、翻印、转载或以检索系统储存本报告的任何内容，不得见诸于公开媒体，法律、行政法规另有规定的除外。

因使用本报告不当造成的后果，与执行本专项审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

二〇一九年十一月五日　　中国注册会计师：

资产负债表（清查汇总表）

编制单位：广东金海投资有限公司　　清查基准日：2019年8月31日　　单位：人民币元

项目	行次	账面数	清查调整数	清查结果数	项目	行次	账面数	清查调整数	清查结果数
流动资产：	1				流动负债：	33			
货币资金	2	2,286,179.24	-	2,286,179.24	短期借款	34	5,000,000.00	-	5,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	-	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	35	-	-	-
衍生金融资产	4	-	-	-	衍生金融负债	36	-	-	-
应收票据	5	-	-	-	应付票据	37	-	-	-
应收账款	6	9,225,000.00	-	9,225,000.00	应付账款	38	-	-	-
预付款项	7	-	-	-	预收款项	39	-	-	-
应收股利	8	-	-	-	应付职工薪酬	40	334,809.90	-	334,809.90
应收利息	9	-	-	-	应交税费	41	90,563.71	16,264.33	106,828.04
其他应收款	10	185,200.00	96,557.56	281,757.56	应付利润	42	-	-	-
存货	11	-	-	-	其他应付款	43	476,507,965.38	96,557.56	476,604,522.94
一年内到期的非流动资产	12	-	-	-	其他流动负债	44	-	-	-
其他流动资产	13	-	16,264.33	16,264.33	流动负债合计	45	481,933,338.99	112,821.89	482,046,160.88
流动资产合计	14	11,696,379.24	112,821.89	11,809,201.13					
非流动资产：	15				非流动负债：	46			
可供出售金融资产	16	-	-	-	长期借款	47	-	-	-
持有至到期投资	17	-	-	-	长期应付款	48	-	-	-
长期应收款	18	-	-	-	专项应付款	49	-	-	-
投资性房地产	19	171,680,406.00	-	171,680,406.00	预计负债	50	13,849,336.29	-	13,849,336.29
长期股权投资	20	39,090,000.00	-1,331,934.88	37,758,065.12	递延收益	51	-	-	-
固定资产	21	-	-	-	递延所得税负债	52	-	-	-
在建工程	22	272,792.80	-272,792.80	-	其他非流动负债	53	-	-	-
工程物资	23	-	-	-	非流动负债合计	54	13,849,336.29	-	13,849,336.29
固定资产清理	24	-	-	-	负 债 合 计	55	495,782,675.28	112,821.89	495,895,497.17
生产性生物资产	25	-	-	-					
无形资产	26	-	-	-	所有者权益（或股东权益）：	56			
开发支出	27	-	-	-	实收资本	57	22,220,000.00	-	22,220,000.00
长期待摊费用	28	-	-	-	资本公积	58	-	-	-
递延所得税资产	29	-	-	-	盈余公积	59	-	-	-
其他非流动资产	30	-	-	-	未分配利润	60	-295,263,097.24	-1,604,727.68	-296,867,824.92
非流动资产合计	31	211,043,198.80	-1,604,727.68	209,438,471.12	所有者权益（或股东权益）合计	61	-273,043,097.24	-1,604,727.68	-274,647,824.92
资 产 总 计	32	222,739,578.04	-1,491,905.79	221,247,672.25	负债和所有者权益总计	62	222,739,578.04	-1,491,905.79	221,247,672.25

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

货币资金——现金清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面数	清查调整数	清查结果数	备注
1	财务科	人民币	5,134.70		5,134.70	
合　　计			5,134.70		5,134.70	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

货币资金——银行存款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	清查基准日汇率	账面数	清查调整数	清查结果数	备注
1	中国银行	821067307308093001	人民币		236.56		236.56	
2	工商银行	3602000519200118922	人民币		1,549,551.61		1,549,551.61	
3	招商银行	755915376410603	人民币		5,570.76		5,570.76	
4	交通银行	441168515018800013360	人民币		702,259.69		702,259.69	
5	广州银行	800256850802018	人民币		23,425.92		23,425.92	
合　计					2,281,044.54	-	2,281,044.54	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

应收账款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	债务单位	发生时间	业务内容	账面数	清查调整数	清查结果数	账龄						坏账准备			备注
							1年内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	账面数	清查调整数	清查数	
1	广东嘉福国际大酒店有限公司	2015年12月	应收租金	9,225,000.00		9,225,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	3,225,000.00			-	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
2	咨询服务费	2015年12月		180,500.00		180,500.00				180,500.00			180,500.00		180,500.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
合计				9,405,500.00	-	9,405,500.00	-	1,500,000.00	1,500,000.00	1,680,500.00	1,500,000.00	3,225,000.00	180,500.00	-	180,500.00	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

预付款项清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	债务单位	发生时间	业务内容	账面数	清查调整数	清查结果数	账龄						坏账准备			备注
							1年内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	账面数	清查调整数	清查数	
1	中国轻工业广州设计工程有限公司	2011年3月	工程款	20,000.00		20,000.00						20,000.00	20,000.00		20,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
合计				20,000.00	-	20,000.00	-	-	-			20,000.00	20,000.00	-	20,000.00	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

其他应收款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	债务单位	发生时间	业务内容	账面数	清查调整数	清查结果数	账龄						坏账准备			备注
							1年内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	账面数	清查调整数	清查数	
1	梁宝文	07年以前	备用金	1,000.00		1,000.00						1,000.00	1,000.00		1,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
2	国为贸易公司-怡宝水	07年以前	押金	50.00		50.00						50.00	50.00		50.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
3	社保	07年以前	社保费	990.00		990.00						990.00	990.00		990.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
4	罗志锋	07年以前	备用金	3,734.70		3,734.70						3,734.70	3,734.70		3,734.70	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
5	双利陶瓷实业公司	07年以前	往来款	10,000,390.00		10,000,390.00						10,000,390.00	10,000,390.00		10,000,390.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
6	经贸拍卖（广东经贸拍卖中心有限公司）	2010年2月	往来款	1,054,288.60		1,054,288.60						1,054,288.60	1,054,288.60		1,054,288.60	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
7	淮北聚原投资管理公司	2007年9月	往来款	3,680,000.00		3,680,000.00						3,680,000.00	3,680,000.00		3,680,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
8	广州浩洋贸易有限公司	2016年1月	往来款	127,333.63		127,333.63			38,672.77	88,660.86			127,333.63		127,333.63	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
9	东莞凤岗雁田嘉力时灯光设备厂	2008年4月	设备往来款	1,355,840.00		1,355,840.00						1,355,840.00	1,355,840.00		1,355,840.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
10	东莞泳和饮料贸易公司	2008年4月	往来款	304,160.00		304,160.00						304,160.00	304,160.00		304,160.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
11	广东新华资产评估房地产土地估价有限公司	2008年9月	往来款	22,000.00		22,000.00						22,000.00	22,000.00		22,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
12	招商银行	2010年2月	收购房款	3,498,163.00		3,498,163.00						3,498,163.00	3,498,163.00		3,498,163.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
13	东莞市茶山进水五金经营部	2008年11月	往来款	2,500,000.00		2,500,000.00						2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
14	广州京港物业发展有限公司	2008年11月	往来款	2,000,000.00		2,000,000.00						2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
15	广州粤京置业发展有限公司	2009年4月	往来款	500,000.00		500,000.00						500,000.00	500,000.00		500,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
16	张维正	2009年6月	往来款	950,000.00		950,000.00						950,000.00	950,000.00		950,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
17	广东中旅（集团）酒店物业管理有限公司	2009年10月	土地出让金	60,000.00		60,000.00						60,000.00	60,000.00		60,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
18	广东京华评估公司	2010年2月	代付税费	15,000.00		15,000.00						15,000.00	15,000.00		15,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
19	备用金	2018年	备用金	185,200.00		185,200.00	60,000.00	125,200.00							-	无法实施函证及相关替代程序，无法核实
20	个人付公积金	2019年8月	公积金		53,130.00	53,130.00	53,130.00									
21	个人付社保金	2019年8月	社保		43,427.56	43,427.56	43,427.56									
合计				26,258,149.93	96,557.56	26,354,707.49	156,557.56	125,200.00	38,672.77	88,660.86	-	25,945,616.30	26,072,949.93	-	26,072,949.93	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	业务内容	发生时间	账面值	清查调整数	清查数	帐龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	多缴房产税	房产税	2019年2月	0.00	16,264.33	16,264.33	16,264.33				
	合　　计			-	16,264.33	16,264.33	16,264.33	-	-	-	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

投资性房地产审查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司

单位：人民币元

序号	房屋建筑物名称	发生日期	建筑结构	购建日期	预计使用年限	残值率%	账面数				清查调整数				清查数				资产状况	备注
							原值	累计摊销	减值准备	净值	原值	累计摊销	减值准备	净值	原值	累计摊销	减值准备	净值		
1	嘉福酒店大楼	2010年2月28日	钢筋混凝土	2010年2月28日	2010年2月28日	-	226,675,522.00	54,995,116.00		171,680,406.00					226,675,522.00	54,995,116.00	-	171,680,406.00	出租	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

长期股权投资清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	被投资单位	投资时间	持股比例	账面价值				清查调整数				清查数				备注
				投资成本	损益调整	减值准备	净值	投资成本	损益调整	减值准备	净值	投资成本	损益调整	减值准备	净值	
1	湖南武高科房地产开发有限公司	2018年8月1日	18%	15,430,000.00			15,430,000.00		-2,550,175.47		-2,550,175.47	15,430,000.00	-2,550,175.47		12,879,824.53	
2	湖南新地置业发展有限公司	2018年8月1日	18%	23,660,000.00			23,660,000.00		1,218,240.59		1,218,240.59	23,660,000.00	1,218,240.59		24,878,240.59	
合　　计				39,090,000.00	-		39,090,000.00		-1,331,934.88		-1,331,934.88	39,090,000.00	-1,331,934.88	-	37,758,065.12	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

在建工程审查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	摘要	发生时间	账面值			清查调整数			清查值			备注
				实际成本	减值准备	净值	实际成本	减值准备	净值	实际成本	减值准备	净值	
1	设计费		2018年	188,792.80		188,792.80	-188,792.80			-	-	-	费用化调整
2	顾问费		2018年	84,000.00		84,000.00	-84,000.00			-	-	-	费用化调整
14	合　　计			272,792.80		272,792.80	-272,792.80			-		-	

企业负责人：　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

短期借款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	借款合同号	发生时间	借款期限	合同借款额	是否逾期借款	账面值	清查调整数	清查数	账龄				备注
										1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
	广州珠江实业开发股份有限公司	珠实股合2018财字[031]号	2018年11月	半年	5,000,000.00	是	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00				
	合　　计						5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00				

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

应付职工薪酬清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	账面数	清查调整数	清查结果数	备注
1	住房公积金	14,000.00		14,000.00	
2	应付工资	320,809.90	-	320,809.90	
	合计	334,809.90	-	334,809.90	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

应交税费清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	清查调整数	清查数	备注
1	城建税		1,002.35		1,002.35	
2	教育费附加		429.58		429.58	
3	地方教育费附加		286.38		286.38	
4	房产税		-16,264.33	16,264.33	-	重分类至其他流动资产
5	个人所得税		2,562.99		2,562.99	
6	简易计税		102,546.74		102,546.74	
7	合计		90,563.71	16,264.33	106,828.04	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：　　-

填表日期：2019年9月24日

其他应付款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	业务内容	发生时间	账面数	清查调整数	清查结果数	账龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	广州珠江实业开发股份有限公司	集团内往来	2019年8月	454,107,464.22		454,107,464.22	450,927,213.04	3,180,251.18			
2	广州市广隆房地产有限公司	集团内往来	2018年12月	128,856.88		128,856.88	128,856.88				
3	股东往来	集团外往来	2009年8月	40,000.00		40,000.00				40,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
4	淮北市热电有限公司	集团外往来	2016年12月	8,355,000.00		8,355,000.00			8,355,000.00		无法实施函证及相关替代程序，无法
5	中山市信和灯路厂	集团外往来	2010年2月	300.00		300.00				300.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
6	广州东亚有限公司	集团外往来	2012年12月	70,000.00		70,000.00				70,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
7	廖东旗	集团外往来	2014年8月	50,000.00		50,000.00				50,000.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
8	其他	集团外往来	2015年9月	401,600.00		401,600.00				401,600.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
9	金融大厦	集团外往来	07年以前	23,048.00		23,048.00				23,048.00	无法实施函证及相关替代程序，无法
10	广州珠江工程建设监理有限公司	投标保证金	2018年9月	100,000.00		100,000.00	100,000.00				
11	广州龙达工程管理有限公司	投标保证金	2018年9月	20,000.00		20,000.00	20,000.00				
12	广东粤能工程管理有限公司	投标保证金	2018年9月	20,000.00		20,000.00	20,000.00				
13	广州市东建工程建设监理有限公司	投标保证金	2018年9月	20,000.00		20,000.00	20,000.00				
14	个人付公积金	个人付公积金	2019年8月	-53,130.00	53,130.00	0.00					
15	个人付社保金	个人付社保金	2019年8月	-43,427.56	43,427.56	0.00					
16	应付利息	应付广州珠江实业开发股份有限公司利息	2019年8月	13,072,253.84		13,072,253.84	13,072,253.84				
17	第一太平戴维斯物业顾问（广州）有限	集团外往来	2019年8月	196,000.00		196,000.00	196,000.00				无法实施函证及相关替代程序，无法
	合　　计			476,507,965.38	96,557.56	476,604,522.94	464,484,323.76	3,180,251.18	8,355,000.00	584,948.00	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

476311965.4　476408522.9

填表日期：2019年9月24日　　9,135,948.00

预计负债清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	清查调整数	清查数	备注
1	税收罚款以及滞纳金	2019年8月	13,849,336.29		13,849,336.29	
7	合计		13,849,336.29	-	13,849,336.29	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：　　-

填表日期：2019年9月24日

实收资本清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	股东	注册资本	账面数	清查调整数	清查结果数	比例	备注
1	廖东旗	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	45.00%	
2	广州珠江实业开发股份有限公司	12,220,000.00	12,220,000.00		12,220,000.00	55.00%	
	合　　计	22,220,000.00	22,220,000.00		22,220,000.00	100.00%	

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

其他所有者权益清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

序号	股东	账面数	清查调整数	清查结果数	备注
1	一、资本公积			-	
2	二、盈余公积			-	
3	三、未分配利润	-295,263,097.24	-1,604,727.68	-296,867,824.92	
4	四、少数股东权益				

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

清查调整分录明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

序号	调整事项	一级科目	二级科目	借方金额	贷方金额	备注
1	将其他应付款借方余额重分类至其他应收款	其他应收款	个人付公积金	53,130.00		
		其他应收款	个人付社保金	43,427.56		
		其他应付款	个人付公积金		53,130.00	
		其他应付款	个人付社保金		43,427.56	
2	将在建工程里的设计费及顾问费全部费用化	在建工程	设计费		188,792.80	
		在建工程	顾问费		84,000.00	
		未分配利润	管理费用	272,792.80		
3	根据被投资单位的所有者权益调整按权益法核算的长期股权投资损益调整	长期股权投资	湖南武高科房地产开发有限公司-损益调整	-2,550,175.47		
		长期股权投资	湖南新地置业发展有限公司-损益调整	1,218,240.59		
		未分配利润	投资收益		-1,331,934.88	
4	将应交税费房产税的借方数重分类至其他流动资产	应交税费	房产税		16,264.33	
		其他流动资产	多缴房产税	16,264.33		
合计				-946,320.19	-946,320.19	

统一社会信用代码

91110102089698790Q

营业执照

(副 本)(6-6)

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　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡柏和

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；代理记帐；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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2013年12月13日

合伙期限　2013年12月13日 至 2043年12月12日

主要经营场所　北京市西城区西直门外大街110号11层

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2019 年 11 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡柏和

主任会计师：

经营场所：北京市西城区西直门外大街110号11层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000162

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0000068

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：北京市财政局

二〇一八年　三月　五日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000365

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡柏和

证书号：05　　发证时间：二〇一九年十二月六日

证书有效期至：二〇二一年十二月五日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 蓝长青

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1972-10-03

工作单位 Working unit 广东诚安信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 440107197210035X



中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

证书编号：
No. of Certificate 440100530044

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

发证日期：
Date of Issuance 二〇〇四 年 七 月 十二日
/y /m /d

2010年3月30日换发

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.

广东省注册会计师协会 CPA

2010 年 4 月 年度注册

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.

2016年 08 06

蓝长青(440100530044)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕58号。

蓝长青(440100530044)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。

蓝长青(440100530044)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕84号。

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

广东诚安信会计师事务所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 /y 8 月 /m 6 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信会计师事务所广州分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 /y 8 月 /m 6 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 邓慧华

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1967-03-21

工作单位 Working unit 广东诚安信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 440103670321214



证书编号：
No. of Certificate 440100530045

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

发证日期：
Date of Issuance 二〇〇四年七月十二日 / 2010年3月30日换发 /y /m /d

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.

CPA 年度注册 2011年05月

广东省注册会计师协会 CPA 2010年04月 年度注册 /y /m /d

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. 2016年 068

邓慧华(440100530045)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。

440100530045

8

邓慧华(440100530045)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕68号。

440100530045

邓慧华(440100530045)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。

440100530045

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 8月 17日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 8月 17日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11