广州天晨房地产开发有限公司
清产核资专项财务审计报告

勤信专字[2020]第 0806 号

目　录

内　容	页　次
1、审计报告正文	1-13
2、附表：	
（1）资产负债清查汇总表	14
（2）损益清查汇总表	15
（3）资产负债清查明细表	16-34
（4）损益清查明细表	35-39
（5）调整分录汇总表	40-41
（6）主审会计师的资质证明和中介机构营业机构执照复印件	

中勤万信会计师事务所
地址：北京西直门外大街110号中糖大厦11层
电话：（86-10）68360123
传真：（86-10）68360123-3000
邮编：100044

清产核资专项财务审计报告

勤信专字[2020]第0806号

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受贵公司（以下简称珠实股份公司）委托，对广州天晨房地产开发有限公司（以下简称天晨公司）以2020年5月31日为清产核资基准日的相关资料进行了审查核实。天晨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，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法和完整。我们的责任是在天晨公司资产清查的基础上，对天晨公司的资产清查结果发表意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，实施了包括抽查会计凭证、资产监盘、函证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意见提供了合理的基础。现将审查核实情况及结果报告如下：

一、企业以及项目基本情况及重要会计政策

（一）企业基本情况

名称：广州天晨房地产开发有限公司

住所：广州市海珠区昌岗中路33号自编701-704房(仅限办公用途)

法定代表人：林敏仪

注册资本：人民币壹仟万元

企业类型：其他有限责任公司

企业法人营业执照注册号： 91440101MA59K8DJ3E

公司成立日期：2017年3月13日

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；工程技术咨询服务。（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）项目基本情况

项目地块位于广州市海珠区昌岗路100号橡胶新村东部地段，总面积11622.094平方米，其中1647.6896平方米系已建成并确权回迁楼用地，不属于开发用地。截至2020年5月31日，已完成支护桩、旋喷桩、钢构柱、冠梁、第一道水平内支撑、腰梁、东区旧有地下室破除、部分第二道水平内支撑和支护桩连续墙施工，开挖至-10m，基坑支护及土石方工程整体完成约65%。上述地块已抵押，第一顺位抵押权人系中信信托有限责任公司（以下简称中信信托公司），第二顺位抵押权人系广州珠江实业开发股份有限公司。

（三）采用的重要会计政策

1、会计制度

执行《企业会计准则》及有关规定；

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止；

3、记账本位币

以人民币为记账本位币；

4、记账原则和计价基础

按照权责发生制作为会计记账原则，以历史成本作为计价基础；

5、存货

（1）存货的分类

存货分类为：开发成本、开发土地、开发产品等。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已消失的，减记的金额予以回复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（4）开发成本的核算方法

采用实际成本和算法。

6、应收款项及坏帐准备核算

符合下列条件的应收款项，确认为坏账：

（1）因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的；

（2）因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的。

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债日，坏账准备在对应收账款、其他应收款的回收可能性作出具体评估后计提。对单项层面能以合理成本评估预期损失的充分证据的应收账款单独确认其坏账准备；当在单项层面无法以合理成本评估预期损失的充分证据时，参考历史经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算坏账准备。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	关联方交易	个别认定法
第三方组合	除关联方组合外的应收款项	个别认定法

资产负债表日，对长期应收款，按单项资产进行减值测试，有客观证据表明发生减值的，按其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额，计提坏账准备。已计提坏账准备的长期应收款，其价值以后又得到恢复的，应在原已计提坏账准备的金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

7、固定资产及累计折旧

(1)固定资产的标准

固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用期限超过1年；③单位价值较高。

(2)固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。

(3)固定资产计价和减值准备的确认标准、计提方法

固定资产按实际成本或确定的价值入账。 资产负债表日，对固定资产逐项进行检查，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

(4)固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，并按各类固定资产估计的经济使用年限和残值率确定其折旧率。各类固定资产折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计残值率
办公设备	5 年	3%
机器设备	5 年	3%

8、在建工程核算方法

在建工程按实际成本计价，并于工程结算时转作固定资产，与在建工程相关的借款利息在达到预定可使用状态前予以资本化，计入在建工程成本。

9、无形资产及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计使用年限分期摊销；

10、收入确认原则

以产品已发出或劳务已提供，产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；企业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控制；与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量作为收入确认的条件；

11、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	9%、10%
城市建设维护税	实际缴纳的增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30%-60%
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税	2%

12、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税，除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

二、清产核资工作范围

天晨公司截至 2020 年 5 月 31 日止的全部资产、负债及所有者权益。

三、清产核资的依据

1、《国有企业清产核资办法》（国资委令第1号）

2、《关于印发国有企业资产损失认定工作规则的通知》（国资评价[2003]72号）

3、《关于印发国有企业清产核资工作规程的通知》（国资评价[2003]73号）

4、《关于印发国有企业清产核资资金核实工作规定的通知》（国资评价[2003]74号）

5、《关于印发国有企业清产核资经济鉴证工作规程的通知》（国资评价[2003]78号）

6、《中国注册会计师执业准则》及其应用指南等。

7、《企业会计准则》及其应用指南和解释性规范文件。

8、清产核资专项审计签订的业务约定书。

四、清产核资过程及实施情况

（一）清产核资工作基准日

2020年5月31日。

（二）工作起止日期

本次清产核资从2020年6月8日开始外勤阶段，至2020年7月16日基本完成专项清产核资审计工作。

（三）具体实施情况

1、对天晨公司清产核资基准日(2020年5月31日)的会计报表进行审计，以保证天晨公司清产核资基准日账面值的准确；

2、核对、询证、查实天晨公司债权、债务，监盘天晨公司现金和抽查存货；

3、勘察、抽查天晨公司固定资产并验证其产权；

4、按照国家清产核资政策和有关财务会计制度规定，对天晨公司清理出的有关资产盘盈、盘亏、资产损失及资金挂账进行核实并作账务调整。

五、截止基准日清产核资审核结果

经审核，截至基准日的资产、负债及净资产情况如下：（单位：元）

项目	账面值	审计调整数	中介审核数
资产总额	2,032,184,133.50	70,374,086.87	2,102,558,220.37

项目	账面值	审计调整数	中介审核数
负债总额	2,029,810,390.12	70,801,079.45	2,100,611,469.57
净资产总额	2,373,743.38	-426,992.58	1,946,750.80

六、具体财务状况清查及审核说明（清查明细见附表）

（一）货币资金

货币资金账面值为9,898,647.89元，中介审核数为9,898,647.89元，其中现金13,379.10元，银行存款9,885,268.79元，无审计调增调减事项。

（二）预付账款

预付账款账面值为3,998.10元，中介审核数为3,998.10元，无审计调增调减事项。

（三）其他应收款

其他应收款账面净值为41,220.00元，中介审核数为86,023.43元(其中账面原值86,023.43元,坏账准备0.00元)，审计调整增加44,803.43元，调整原因：①将其他应付款中代付社保、医疗保险重分类至其他应收款33,149.63元；②将其他应付款中代付住房公积金重分类至其他应收款11,605.00元；③将其他应付款中应交个人所得税重分类至其他应收款48.80元。

（四）存货

存货账面值为2,010,383,631.23元，中介审核数为2,062,800,633.18元，全部为开发成本。 审计调整增加52,417,001.95元，调整原因：（1）补计提2020年3月21日至2020年5月31日珠实股份公司长期借款利息7,348,800.00元；（2）补计提应付珠实股份公司长期借款2019年第二季度利息的逾期利息123,063.26元;（3）补计提2020年3月16日至2020年5月31日中信信托公司长期借款利息38,355,197.22元；（4）按照监理确认的形象进度，补确认截至2020年5月31日广州珠江建设发展有限公司工程进度款4,132,320.19元；（5）补确认应付湖北地矿建设勘察有限公司地块勘察费132,075.47元；（6）补确认应付广州市设计院设计费359,763.11元；（7）补确认应付广州市城市更新规划研究院房屋安全鉴定费93,239.62元；（8）补确认应付建材广州工程勘测院有限公司监测费67,850.24元；（9）补确认应付广州容柏生建筑结构设计事务所咨询费471,698.11元；（10）补确认应付广州市吉光工程造价咨询有限公司咨询费84,905.66元；（11）补确认应付广州

市新誉工程咨询有限公司咨询费 43,301.89 元；（12）补确认应付广州市人防建筑设计研究院有限公司 56,603.77 元；(13)补确认应付广东华南建筑设计施工图审查中心有限公司 71,592.49 元；（14）补确认 2020 年 1 月至 5 月的广州珠江实业开发股份有限公司的外派人员工资 608,100.00 元，社保费 32,260.42 元，住房公积金 53,695.00 元，企业年金 35,075.50 元；（15）补确认 2020 年 5 月应付工资 347,460.00 元。

（五）其他流动资产

其他流动资产账面值为 11,680,709.42 元，中介审核数为 12,135,480.07 元，审计调整增加 454,770.65 元，调整原因：调整开发成本对应的进项税款 454,770.65 元。

（六）长期应收款

长期应收款账面值为 0.00 元，中介审核数为 17,410,000.00 元，审计调整增加 17,410,000.00 元，调整原因：补确认委托中信信托公司代为认购的信托业保障基金本金 17,410,000.00 元。

（七）固定资产

固定资产账面原值为 281,411.02 元，净值为 92,891.36 元，净额为 92,891.36 元，中介审核原值为 283,497.18 元，净值为 151,179.42 元，净额为 151,179.42 元，审计调整原值增加 2,086.16 元，净值增加 58,288.06 元，净额增加 58,288.06 元，调整原因：①补记 2019 年购入电子设备复印机 1 台原值 350.00 元；②补记 2019 年购入电子设备复印机 1 台原值 1,736.16 元；③冲回 2017 年底办公家具一次性摊销多计提的累计折旧，调减累计折旧 56,201.90 元。

（八）无形资产

无形资产账面值为 63,944.38 元，中介审核数为 63,944.38 元，无审计调增调减事项。

（九）长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 19,091.12 元，中介审核数为 8,313.90 元，审计调整减少 10,777.22 元，调整原因：按租赁合同期限调整长期待摊费用减少 10,777.22 元。

（十）应付账款

应付账款账面值为 0.00 元，中介审核数为 5,968,121.20 元，审计调整增加 5,968,121.20 元，调整原因：①按照监理确认的形象进度，补确认截至 2020 年 5 月 31 日广州珠江建设发展有限公司工程进度款 4,504,229.01 元；②补确认应付湖北地矿建设勘察有限公司地块勘察费 140,000.00 元；③补确认应付广州市设计院设计费 381,348.90 元；④补确认应付广州市城市更新规划研究院房屋安全鉴定费 98,834.00 元；⑤补确认应付建材广州工程勘测院有限公司监测费 71,921.25 元；⑥补确认应付广州容柏生建筑结构设计事务所咨询费 500,000.00 元；⑦补确认应付广州市吉光工程造价咨询有限公司咨询费 90,000.00 元；⑧补确认应付广州市新誉工程咨询有限公司咨询费 45,900.00 元；⑨补确认应付广州市人防建筑设计研究院有限公司 60,000.00 元；⑩补确认应付广东华南建筑设计施工图审查中心有限公司 75,888.04 元。

（十一）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 0.00 元，中介审核数为 468,353.00 元，审计调整增加 468,353.00 元，调整原因：补计提 2020 年 5 月应付工资 468,353.00 元。

（十二）应交税费

应交税费账面值为-48.80 元，中介审核数为 0.00 元，审计调整增加 48.80 元，调整原因：将其他应付款中应交个人所得税重分类至其他应收款 48.80 元。

（十三）其他应付款

其他应付款账面值为 20,438.92 元，中介审核数为 1,147,934.89 元，审计调整增加 1,127,495.97 元，调整原因：①将其他应付款中代付社保、医疗保险重分类至其他应收款 33,149.63 元；②将其他应付款中代付住房公积金重分类至其他应收款 11,605.00 元；③补确认 2020 年 1 月至 5 月珠实股份公司外派人员的薪酬 1,125,553.94 元；④补确认 2020 年 5 月天晨公司办公室租金 20,639.00 元；⑤补确认 2020 年 5 月天晨公司办公室物业管理费 936.00 元；⑥调整外派人员的薪酬应扣个人社保-29,582.60 元；⑦调整外派人员的薪酬应扣个人住房公积金-34,805.00 元。

（十四）应付利息

应付利息账面值为 0.00 元，中介审核数为 45,827,060.48 元，审计调整增加 45,827,060.48 元，调整原因：①补计提 2020 年 3 月 21 日至 2020 年 5 月 31 日珠实股份公司长期借款利息 7,348,800.00 元；②补计提应付珠实股份公司长期借款 2019

年第二季度利息的逾期利息 123,063.26 元；③补计提 2020 年 3 月 16 日至 2020 年 5 月 31 日中信信托公司长期借款利息 38,355,197.22 元。

（十五）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 0.00 元，中介审核数为 306,200,000.00 元，审计调整增加 306,200,000.00 元，调整原因：将长期借款中珠实股份公司 306,200,000.00 元调整至一年内到期的非流动负债。

明细如下：

债权单位	贷款用途	余额（元）	借款时间	年利率	担保方式
广州珠江实业开发股份有限公司	全额用于广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目的建设	306,200,000.00	2017 年 7 月至 2020 年 7 月	12.00%	国有建设用地使用权粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号第二顺位抵押权人

（十六）长期借款

长期借款账面值 2,029,790,000.00 元，中介审核数为 1,741,000,000.00 元，审计调整减少 288,790,000.00 元，调整原因：①将长期借款中珠实股份公司 306,200,000.00 元调整至一年内到期的非流动负债；②补确认委托中信信托公司代为认购的信托业保障基金本金 17,410,000.00 元。

明细如下：

债权单位	贷款用途	余额（元）	借款时间	年利率	担保方式
中信信托有限责任公司	全部用于项目地块的开发建设及缴纳信托业保障基金	1,741,000,000.00	2019 年 8 月 1 日至 2023 年 8 月 1 日	10.30%	《抵押合同》P2019M11SGZTC0001-TR02/抵押物：国有建设用地使用权粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号；《保证合同》P2019M11SGZTC0001-TR03；《股权质押合同 1》P2019M11SGZTC0001-TR04/出质股权数额：广州天晨房地产开发有限公司 26%股权，对应的实缴出资为人民币 260 万元；《股权质押合同 2》P2019M11SGZTC0001-TR05/出质股权数额：广州天晨房地产开发有限公司 25%股权，对应的实缴出资为人民币 250 万元。

（十七）实收资本

实收资本账面值为 10,000,000.00 元，中介审核数为 10,000,000.00 元，无审计调增调减事项。

（十八）未分配利润

未分配利润账面值为-7,626,256.62 元，中介审核数为-8,053,249.20 元，审

计调整减少 426,992.58 元，调整原因：①冲回 2017 年底办公家具一次性摊销多计提的累计折旧，调整增加 56,201.90 元；②补记 2019 年购入电子设备复印机 1 台原值，调整增加 350.00 元；③由于固定资产清理错账，补记 2019 年购入电子设备复印机原值，调整增加 1,736.16 元；④补确认 2020 年 5 月办公室应付租金，调整减少 20,639.00 元；⑤补确认 2020 年 5 月应付办公室物业管理费，调整减少 936.00 元；⑥补确认 2020 年 1 月至 5 月珠实股份公司外派人员的薪酬，调整减少工资 260,300.00 元，社会保险费 19,109.12 元，住房公积金 31,435.00 元，企业年金 21,191.30 元；⑦补确认 2020 年 5 月应付工资，调整减少 120,893.00 元；⑧按租赁合同期限调整长期待摊费用，调整减少 10,777.22 元。

七、2020 年 1 至 5 月利润表审计情况说明

2020 年 1 至 5 月的收入支出明细情况如下：

（单位：元）

项目	账面值	审计调整数	中介审核数
1、营业收入	0.00	0.00	0.00
2、营业成本	0.00	0.00	0.00
3、税金及附加小计	1,356.20	0.00	1,356.20
印花税	1,356.20	0.00	1,356.20
4、销售费用小计	277,995.78	52,260.00	330,255.78
职工薪酬	277,995.78	52,260.00	330,255.78
5、管理费用小计	473,622.04	432,670.64	906,292.68
职工薪酬	210,159.56	400,668.42	610,827.98
办公费	113,484.06	21,225.00	134,709.06
邮电通讯费	22,666.10		22,666.10
汽车费用	3,925.12		3,925.12
固定资产折旧费	14,417.43		14,417.43
长期待摊费用摊销	11,932.00	10,777.22	22,709.22
诉讼及中介费用	95,396.97		95,396.97
业务招待费	1,640.80		1,640.80

项目	账面值	审计调整数	中介审核数
6、财务费用小计	2,492.44	0.00	2,492.44
银行手续费	2,492.44	0.00	2,492.44
7、营业外支出	421.77	0.00	421.77

（一）税金及附加

税金及附加账面值为 1,356.20 元，中介审核数为 1,356.20 元，无审计调增调减事项。

（二）销售费用

销售费用账面值为 277,995.78 元，中介审核数为 330,255.78 元，审计调整增加 52,260.00 元，调整原因：补确认 2020 年 5 月应付工资，调整增加 52,260.00 元。

（三）管理费用

管理费用账面值为 473,622.04 元，中介审核数为 906,292.68 元，审计调整增加 432,670.64 元，调整原因：①补确认 2020 年 5 月办公室应付租金，调整增加 20,639.00 元；②补确认 2020 年 5 月应付办公室物业管理费，调整增加 936.00 元；③补确认 2020 年 1 月至 5 月珠实股份公司外派人员的薪酬，调整增加工资 260,300.00 元，社会保险费 19,109.12 元，住房公积金 31,435.00 元，企业年金 21,191.30 元；④补确认 2020 年 5 月应付工资，调整增加 68,633.00 元；⑤按租赁合同期限调整长期待摊费用，调整增加 10,777.22 元；⑥补记 2019 年购入电子设备复印机 1 台原值调整减少 350.00 元。

（四）财务费用

财务费用账面值为 2,492.44 元，中介审核数为 2,492.44 元，无审计调增调减事项。

（五）营业外支出

营业外支出账面值为 421.77 元，中介审核数为 421.77 元，无审计调增调减事项。

八、产权界定

截至2020年5月31日，天晨公司实收资本余额为10,000,000.00元，珠实股份公司出资4,900,000.00元，占股比49%；广州稳晋房地产开发有限公司（以下简称

稳晋公司）出资2,600,000.00元，占股比26%；广州名懋房地产开发有限公司（以下简称名懋公司）出资2,500,000.00元，占股比25%。

截至2020年5月31日，天晨公司账面所有者权益合计2,373,743.38元，中介审核数1,946,750.80元，审计调整减少426,992.58元。

九、其他需说明事项

1、广州海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块项目（以下简称昌岗中路项目）位于广州市海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部，该项目正处于前期开发阶段。该项目宗地是国有建设用地，《不动产权证书》编号为粤（2018）广州市不动产权第00251803号，土地使用权利人是广州天晨房地产开发有限公司，总用地面积11,622.094平方米，该宗地面积中1,647.6896平方米已建成并确权回迁楼用地不在出让范围（2004登记字52783号）。该宗地使用期限自2017年10月23日起算，居住用地70年，至2087年10月22日止；商业、旅游、娱乐用地40年，至2057年10月22日止；综合或其他用地50年，至2067年10月22日止。

该宗地属于前置审批用地，已签订《国有建设用地使用权出让合同》（440105-2017-000010）及变更协议，土地使用权人天晨公司须承担该合同及变更协议项下宗地历史遗留问题：

（1）该地块范围内1648平方米用地已建成一栋回迁楼（地上建筑面积18,552.34平方米），出让时需从规划指标中扣减回迁楼建筑面积。地块内公建配套需与回迁楼共同使用，受让人需自行与广州市华沙房地产开发有限公司、广州广橡企业集团有限公司协调公建配套事宜。

（2）该地块尚存债权债务纠纷，受让人需自行与原用地单位广州市华沙房地产开发有限公司、广州广橡企业集团有限公司协商解决债权债务清偿问题。

（3）地块内一部分已建临建，由广州市华沙房地产开发有限公司对外出租。截至2020年5月31日，该临建已拆除。

关于以上宗地历史遗留问题，天晨公司已取得名懋公司及稳晋公司联名承诺函，由名懋公司及稳晋公司解决并承担全部责任（包括但不限于经济补偿等）。

2、在审计中我们注意到，截至2020年5月31日，天晨公司的增值税待抵扣进项税额账面值为11,680,709.42元，增值税纳税申报表期末留抵税额为

10,342,747.81 元，两者差异为 1,337,961.61 元，其中 2020 年 4 月尚未上传认证的待抵扣进项税额 31,997.94 元，2020 年 5 月尚未上传认证的待抵扣进项税额 1,305,895.24 元，剩余 68.43 元差异无法查找原因。

十、报告使用范围

本清产核资报告仅供珠实股份公司审查清产核资结果之用，非经珠实股份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，与执行本专项财务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：

二〇二〇年七月十六日　　中国注册会计师：

资产负债表（清查汇总表）

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　清查基准日：2020年5月31日　　单位：人民币元

项目	行次	账面值	审计调整数	中介审核数	项目	行次	账面值	审计调整数	中介审核数
流动资产：	1				流动负债：	45			
货币资金	2	9,898,647.89	-	9,898,647.89	短期借款	46			
交易性金融资产	3				交易性金融负债	47			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	48			
衍生金融资产	5				衍生金融负责	49			
应收票据	6				应付票据	50			
应收账款	7				应付账款	51	-	5,968,121.20	5,968,121.20
应收款项融资	8				预收款项	52			
预付款项	9	3,998.10	-	3,998.10	合同负债	53			
其他应收款	10	41,220.00	44,803.43	86,023.43	应付职工薪酬	54	-	468,353.00	468,353.00
存货	11	2,010,383,631.23	52,417,001.95	2,062,800,633.18	应交税费	55	-48.80	48.80	-
合同资产	12				其他应付款	56	20,438.92	46,954,556.45	46,974,995.37
持有待售资产	13				持有待售负债	57			
一年内到期的非流动资产	14				一年内到期的非流动负债	58	-	306,200,000.00	306,200,000.00
其他流动资产	15	11,680,709.42	454,770.65	12,135,480.07	其他流动负债	59			
流动资产合计	16	2,032,008,206.64	52,916,576.03	2,084,924,782.67	流动负债合计	60	20,390.12	359,591,079.45	359,611,469.57
	17				非流动负债：	61			
非流动资产：	18				长期借款	62	2,029,790,000.00	-288,790,000.00	1,741,000,000.00
债权投资	19				应付债券	63			
其他债权投资	20				其中：优先股	64			
可供出售金融资产	21				永续债	65			
持有至到期投资	22				租赁负债	66			
长期应收款	23	-	17,410,000.00	17,410,000.00	长期应付款	67			
长期股权投资	24				长期应付职工薪酬	68			
其他权益工具投资	25				预计负债	69			
其他非流动金融资产	26				递延收益	70			
投资性房地产	27				递延所得税负债	71			
固定资产	28	92,891.36	58,288.06	151,179.42	其他非流动负债	72			
在建工程	29				非流动负债合计	73	2,029,790,000.00	-288,790,000.00	1,741,000,000.00
生产性生物资产	30				负 债 合 计	74	2,029,810,390.12	70,801,079.45	2,100,611,469.57
油气资产	31				所有者权益（或股东权益）：	75			
使用权资产	32				实收资本	76	10,000,000.00	-	10,000,000.00
无形资产	33	63,944.38	-	63,944.38	其他权益工具	77			
开发支出	34				其中：优先股	78			
商誉	35				永续债	79			
长期待摊费用	36	19,091.12	-10,777.22	8,313.90	资本公积	80			
递延所得税资产	37				减：库存股	81			
其他非流动资产	38				其他综合收益	82			
非流动资产合计	39	175,926.86	17,457,510.84	17,633,437.70	专项储备	83			
	40				盈余公积	84			
	41				一般风险准备	85			
	42				未分配利润	86	-7,626,256.62	-426,992.58	-8,053,249.20
	43				所有者权益（或股东权益）合计	87	2,373,743.38	-426,992.58	1,946,750.80
资 产 总 计	44	2,032,184,133.50	70,374,086.87	2,102,558,220.37	负债和所有者权益总计	88	2,032,184,133.50	70,374,086.87	2,102,558,220.37

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

利润表（清查汇总表）

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	账面值	审计调整数	中介审核数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	1,356.20		1,356.20
销售费用	277,995.78	52,260.00	330,255.78
管理费用	473,622.04	432,670.64	906,292.68
研发费用			
财务费用	2,492.44		2,492.44
其中：利息费用	2,492.44		2,492.44
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损益以“-”号填列)			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失 （损失以“－”号填列）			
资产减值损失 （损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-755,466.46	-484,930.64	-1,240,397.10
加：营业外收入			
减：营业外支出	421.77		421.77
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-755,888.23	-484,930.64	-1,240,818.87
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以"－"号填列）	-755,888.23	-484,930.64	-1,240,818.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-755,888.23	-484,930.64	-1,240,818.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额	-755,888.23	-484,930.64	-1,240,818.87

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦

清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

货币资金——现金清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	财务科	人民币	13,379.10	-	13,379.10	
合　　计			13,379.10	-	13,379.10	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

货币资金——银行存款清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	3602000909200527564	人民币	9,547,562.52	-	9,547,562.52	
2	招商银行股份有限公司广州分行营业部	120915662610311	人民币	337,706.27	-	337,706.27	
3	广州银行东莞庄支行	800264029212218	人民币	-	-	-	
合　计				9,885,268.79	-	9,885,268.79	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

预付款项清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债务单位	发生时间	业务内容	账面值	审计调整数	中介审核数	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	账面值	清查调整数	清查数	
1	广州供电局有限公司	2019年11月	预付电费	2,507.04	-	2,507.04	2,507.04						-		-	
2	中国石化销售股份有限公司广东广州石油分公司	2019年9月	加油卡充值	1,491.06	-	1,491.06	1,491.06								-	
合计				3,998.10	-	3,998.10	3,998.10	-	-			-	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

其他应收款清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晟房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债务单位	发生时间	业务内容	账面值	审计调整数	中介审核数	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	账面值	审计调整数	中介审核数	
1	广州市胜晟物业管理有限公司	2017年8月	租房保证金	37,440.00	-	37,440.00			37,440.00						-	
2	怡宝水桶押金	2017年11月	桶装水押金	300.00	-	300.00			300.00						-	
3	其他杂项：其他	2020年1月	税控设备费用（费用待抵当期增值税税款）	480.00	-	480.00	480.00								-	
4	人员档案：王铁朝	2019年12月	加油卡充值	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00								-	
5	个人	2020年5月	代付社保、医疗保险	-	33,149.63	33,149.63	33,149.63									
6	个人	2020年2月至5月	代付住房公积金	-	11,605.00	11,605.00	11,605.00									
7	个人所得税	2020年4月	个人所得税	-	48.80	48.80	48.80								-	
合计				41,220.00	44,803.43	86,023.43	48,283.43	-	37,740.00	-		-	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

存货清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晟房地产开发有限公司

单位：人民币元

序号	项目	单价	数量	计量单位	账面值			审计调整数			中介审核数			备注
					金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值	
1	土地开发\土地征用及拆迁补偿费				1,276,000,000.00		1,276,000,000.00				1,276,000,000.00		1,276,000,000.00	
2	土地开发\前期工程费-设计费				189,406.60		189,406.60				189,406.60		189,406.60	
3	土地开发\税金				38,280,000.00		38,280,000.00				38,280,000.00		38,280,000.00	
4	土地开发\开发间接费用\办公费				96.00		96.00				96.00		96.00	
5	土地开发\开发间接费用\工资\管理人员工资				25,125.54		25,125.54				25,125.54		25,125.54	
6	土地开发\开发间接费用\社保费\管理人员社保				55,453.20		55,453.20				55,453.20		55,453.20	
7	土地开发\开发间接费用\住房公积金\管理人员公积金				34,944.00		34,944.00				34,944.00		34,944.00	
8	房屋开发\前期工程费-设计费				17,400,982.91		17,400,982.91	959,657.48		959,657.48	18,360,640.39		18,360,640.39	
9	房屋开发\基础设施费				64,226,547.53		64,226,547.53				64,226,547.53		64,226,547.53	
10	房屋开发\建筑安装工程费				109,462,131.88		109,462,131.88	4,132,320.19		4,132,320.19	113,594,452.07		113,594,452.07	
11	房屋开发\开发间接费用\办公费				8,602.37		8,602.37				8,602.37		8,602.37	
12	房屋开发\开发间接费用\业务招待费				627,066.70		627,066.70				627,066.70		627,066.70	
13	房屋开发\开发间接费用\交通差旅费				99,911.03		99,911.03				99,911.03		99,911.03	
14	房屋开发\开发间接费用\工资\管理人员工资				8,739,716.12		8,739,716.12	955,560.00		955,560.00	9,695,276.12		9,695,276.12	
15	房屋开发\开发间接费用\社保费\管理人员社保				756,285.39		756,285.39	67,335.92		67,335.92	823,621.31		823,621.31	
16	房屋开发\开发间接费用\社保费\员工社保				37,934.98		37,934.98				37,934.98		37,934.98	
17	房屋开发\开发间接费用\住房公积金\管理人员公积金				254,447.00		254,447.00	53,695.00		53,695.00	308,142.00		308,142.00	
18	房屋开发\开发间接费用\住房公积金\员工公积金				4,413.00		4,413.00				4,413.00		4,413.00	
19	房屋开发\开发间接费用\福利费				27,410.00		27,410.00				27,410.00		27,410.00	
20	房屋开发\开发间接费用\职工教育经费				600.00		600.00				600.00		600.00	
21	房屋开发\开发间接费用\律师费				377,358.48		377,358.48				377,358.48		377,358.48	
22	房屋开发\开发间接费用\借款利息				488,644,882.79		488,644,882.79	45,827,060.48		45,827,060.48	534,471,943.27		534,471,943.27	
23	房屋开发\开发间接费用\电话费				32,805.00		32,805.00				32,805.00		32,805.00	
24	房屋开发\开发间接费用\打图费				1,597.74		1,597.74				1,597.74		1,597.74	
25	房屋开发\开发间接费用\技术费-勘察费				810,309.69		810,309.69	225,315.09		225,315.09	1,035,624.78		1,035,624.78	
26	房屋开发\开发间接费用\税费				638,000.00		638,000.00				638,000.00		638,000.00	
27	房屋开发\开发间接费用\利息收入				-40,334.55		-40,334.55				-40,334.55		-40,334.55	
28	房屋开发\开发间接费用\无形资产摊销				68,356.86		68,356.86				68,356.86		68,356.86	
29	房屋开发\开发间接费用\咨询费				2,910,832.40		2,910,832.40	43,301.89		43,301.89	2,954,134.29		2,954,134.29	
30	房屋开发\开发间接费用\其他开发间接费用				708,741.57		708,741.57	152,755.90		152,755.90	861,497.47		861,497.47	
31	房屋开发\房屋开发其他				7.00		7.00				7.00		7.00	
合　　计					2,010,383,631.23		2,010,383,631.23	52,417,001.95		52,417,001.95	2,062,800,633.18		2,062,800,633.18	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	账龄				备注
						1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	待抵扣进项税额	2017年9月至2020年5月	11,680,709.42	-	11,680,709.42	10,709,076.07	355,448.99	616,184.36		
2	预估进项税额	2020年5月	0.00	454,770.65	454,770.65	454,770.65				
	合　　计		11,680,709.42	454,770.65	12,135,480.07	11,163,846.72	355,448.99	616,184.36	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

长期应收款清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	业务内容	发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	账龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	中信信托有限责任公司	信托保障基金	2019年8月	-	17,410,000.00	17,410,000.00	17,410,000.00				
	合　　计			-	17,410,000.00	17,410,000.00	17,410,000.00	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

固定资产审查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晟房地产开发有限公司

单位：人民币元

序号	卡片编号	资产编码	类别及名称	规格型号	购入日期	预计使用年限（月）	残值率%	计量单位	数量	账面值				审计调整数				中介审核数				备注
										原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	累计折旧	减值准备	净值	
1	0000000009	201804140001	电脑	AIO-30	2017年10月	60	3.00%	台	10	43,429.86	21,766.03		21,663.83					43,429.86	21,766.03		21,663.83	
2	0000000012	201804140002	电脑	AIO-30	2017年10月	60	3.00%	台	7	30,400.91	15,236.19		15,164.72					30,400.91	15,236.19		15,164.72	
3	0000000015	201804140003	笔记本电脑	E470	2017年10月	60	3.00%	台	1	3,845.30	1,927.27		1,918.03					3,845.30	1,927.27		1,918.03	
4	0000000026	201804140007	办公用家具		2017年11月	60	3.00%	批	1	115,880.00	112,403.60		3,476.40		-56,201.90		56,201.90	115,880.00	56,201.70		59,678.30	
5	0000000029	201804140008	平板电脑	sc75mc	2017年11月	60	3.00%	台	1	24,618.93	11,940.30		12,678.63					24,618.93	11,940.30		12,678.63	
6	0000000033	201805080001	复印机	A7PY081	2017年12月	60	3.00%	台	1	22,222.24	10,418.83		11,803.41					22,222.24	10,418.83		11,803.41	
7	0000000040	201911080001	复印设备		2019年8月	60	3.00%	台	1	15,812.07	2,604.24		13,207.83	2,086.16			2,086.16	17,898.23	2,604.24		15,293.99	
8	0000000020	201804140005	空调		2017年11月	60	3.00%	台	2	10,147.01	4,921.50		5,225.51					10,147.01	4,921.50		5,225.51	
9	0000000023	201804140006	空调		2017年11月	60	3.00%	台	6	15,054.70	7,301.70		7,753.00					15,054.70	7,301.70		7,753.00	
			合计							281,411.02	188,519.66		92,891.36	2,086.16	-56,201.90		58,288.06	283,497.18	132,317.76		151,179.42	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

无形资产审查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晟房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	名称	购建日期	预计使用年限	残值率%	账面值				审计调整数				中介审核数				备注
					原值	累计摊销	减值准备	净值	原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	累计折旧	减值准备	净值	
1	明源软件	2017年11月	5年	-	132,301.24	68,356.86		63,944.38					132,301.24	68,356.86	0.00	63,944.38	
	合计				132,301.24	68,356.86		63,944.38					132,301.24	68,356.86	0.00	63,944.38	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

长期待摊费用审查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	预计摊销年限	原始发生额	账面原值	预计摊销月数	累计摊销	账面净值	审计调整数	中介审核数	备注
1	办公费（办公室装修费）	2018年2月	至租赁合同期满日2020年8月31日	85,910.32	85,910.32	31	66,819.20	19,091.12	-10,777.22	8,313.90	
合　　计					85,910.32		66819.2	19,091.12	-10,777.22	8,313.90	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

应付账款审查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	业务内容	实际发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	账龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	广州市住宅建设发展有限公司	工程进度款	2020年5月	-	4,504,229.01	4,504,229.01	4,504,229.01				
2	湖北地矿建设勘察有限公司	地块勘察费	2020年5月	-	140,000.00	140,000.00	140,000.00				
3	广州市设计院	设计费	2020年5月	-	381,348.90	381,348.90	381,348.90				
4	广州市城市更新规划研究院	房屋安全鉴定费	2020年5月	-	98,834.00	98,834.00	98,834.00				
5	建材广州工程勘测院有限公司	监测费	2020年5月	-	71,921.25	71,921.25	71,921.25				
6	广州容柏生建筑结构设计事务所	咨询费	2020年5月	-	500,000.00	500,000.00	500,000.00				
7	广州市吉光工程造价咨询有限公司	咨询费	2020年5月	-	90,000.00	90,000.00	90,000.00				
8	广州市新誉工程咨询有限公司	咨询费	2020年5月	-	45,900.00	45,900.00	45,900.00				
9	广州市人防建筑设计研究院有限公司	设计费	2020年5月	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00				
10	广东华南建筑设计施工图审查中心有限公司	设计费	2020年5月	-	75,888.04	75,888.04	75,888.04				
	合计			-	5,968,121.20	5,968,121.20	5,968,121.20	0.00	0.00	0.00	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

应付职工薪酬清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	2020年5月应付工资	-	468,353.00	468,353.00	
	合计	-	468,353.00	468,353.00	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

应交税费清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	征收机关名称	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	应交个人所得税	国家税务总局	2020年5月	-48.80	48.80	-	重分类至其他应收款
	合计			-48.80	48.80	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

其他应付款清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	业务内容	发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	账龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	个人	代付社保、医疗保险	2020年5月	-3,567.03	3,567.03	-					
2	个人	代付住房公积金	2020年2月至5月	23,200.00	-23,200.00	-	-				
3	个人	代扣企业年金	2020年1月	805.95	-	805.95	805.95				
4	广州珠江实业开发股份有限公司	应返还股份外派人员相关费用	2020年1月至5月	-	1,125,553.94	1,125,553.94	1,125,553.94				
5	广州市胜晟物业管理有限公司	办公室租金	2020年5月	-	20,639.00	20,639.00	20,639.00				
6	广州市胜晟物业管理有限公司	办公室管理费	2020年5月	-	936.00	936.00	936.00				
	合　　计			20,438.92	1,127,495.97	1,147,934.89	1,147,934.89	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

应付利息清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	债权单位	业务内容	发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	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	借款利息	2019年6月至2020年5月31日	-	7,471,863.26	7,471,863.26	7,471,863.26				
2	中信信托有限责任公司	借款利息	2020年3月16至2020年5月31	-	38,355,197.22	38,355,197.22	38,355,197.22				
	合　　计			-	45,827,060.48	45,827,060.48	45,827,060.48	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

一年内到期的非流动负债清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	业务内容	发生时间	账面值	审计调整数	中介审核数	账龄				备注
							1年内	1-2年	2-3年	3年以上	
1	一年内到期的非流动负债	借款	2019年3月至2020年5月	-	306,200,000.00	306,200,000.00	306,200,000.00				
	合　　计			-	306,200,000.00	306,200,000.00	306,200,000.00	-	-	-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

长期借款审查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司

单位：人民币元

序号	债权单位	借款合同号	借款用途	发生时间	借款期限	合同借款额	账面值	审计调整数	中介审核数	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	最高额债权投资合同《珠实股合2018营字044号》	全额用于广州海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块项目的建设	2017年7月至2020年3月	2020年7月13日	2,500,000,000.00	306,200,000.00	-306,200,000.00	-	-				
2	中信信托有限责任公司	《信托贷款合同》P2019M11SGZTC0001-TR01 P2019M11SGZTC0001-TR01补1	全部用于项目地块的开发建设及缴纳信托业保障基金	2019年8月1日	自首笔贷款发放日起计算48个月	2,000,000,000.00	1,723,590,000.00	17,410,000.00	1,741,000,000.00	1,741,000,000.00				
	合　　计						2,029,790,000.00	-288,790,000.00	1,741,000,000.00	1,741,000,000.00				

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

实收资本清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	股东	注册资本	账面值	审计调整数	中介审核数	比例	备注
1	广州珠江实业开发股份有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00	-	4,900,000.00	49.00%	
2	广州稳晋房地产开发有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00	-	2,600,000.00	26.00%	
3	广州名懋房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	25.00%	
	合　　计	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00%	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

其他所有者权益清查明细表

清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	股东	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	一、资本公积	-		-	
2	二、盈余公积	-		-	
3	三、未分配利润	-7,626,256.62	-426,992.58	-8,053,249.20	
4	四、少数股东权益	-		-	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

税金及附加清查明细表

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	印花税	2020年4月至5月	1,356.20		1,356.20	
	合计		1,356.20	-	1,356.20	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

销售费用清查明细表

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	职工薪酬	2020年1月至5月	277,995.78	52,260.00	330,255.78	
	合计		277,995.78	52,260.00	330,255.78	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

管理费用清查明细表

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	职工薪酬	2020年1月至5月	210,159.56	400,668.42	610,827.98	
2	办公费	2020年1月至5月	113,484.06	21,225.00	134,709.06	
3	邮电通讯费	2020年1月至5月	22,666.10		22,666.10	
4	汽车费用	2020年1月至5月	3,925.12		3,925.12	
5	固定资产折旧费	2020年1月至5月	14,417.43		14,417.43	
6	长期待摊费用摊销	2020年1月至5月	11,932.00	10,777.22	22,709.22	
7	诉讼及中介费用	2020年1月至5月	95,396.97		95,396.97	
8	业务招待费	2020年1月至5月	1,640.80		1,640.80	
	合计		473,622.04	432,670.64	906,292.68	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

财务费用清查明细表

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	银行手续费	2020年1月至5月	2,492.44	-	2,492.44	
	合计		2,492.44	-	2,492.44	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

营业外支出清查明细表

期间：2020年1至5月

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	审计调整数	中介审核数	备注
1	滞纳金	2020年1月	421.77	-	421.77	
	合计		421.77	-	421.77	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人:韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

清查调整分录明细表
清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晨房地产开发有限公司　　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	应交个人所得税重分类至其他应收款	应交税费	应交个人所得税		48.80	
		其他应收款		48.80		
2	2017年底家具一次性摊销，冲回多计提累计折旧	未分配利润			56,201.90	
		累计折旧		56,201.90		
3	由于固定资产清理错账，需补记2019年购入电子设备复印机原值1,736.16元	固定资产		1,736.16		
		未分配利润			1,736.16	
4	补记少入固定资产原值，2019年新入电子设备，账面少记350元	管理费用	办公费	-350.00		
		固定资产	电子设备	350.00		
5	调整与中信信托公司的贷款金额	长期借款	其他非银行金融机构借款		17,410,000.00	
		长期应收款	中信信托有限责任公司	17,410,000.00		
6	一年到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债	长期借款	其他非银行金融机构借款	306,200,000.00		
		一年内到期的非流动负债	广州珠江实业开发股份有限公司		306,200,000.00	
7	补计提2020.3.21至2020.5.31广州珠江实业开发股份有限公司长期借款利息	开发成本	房屋开发\开发间接费用\借款利息	7,348,800.00		
		应付利息	长期借款利息		7,348,800.00	
8	补计提应付广州珠江实业开发股份有限公司长期借款2019年第二季度利息的逾期利息	开发成本	房屋开发\开发间接费用\借款利息	123,063.26		
		应付利息	长期借款利息		123,063.26	
9	补计提2020.3.16至2020.5.31中信信托有限责任公司长期借款利息	开发成本	房屋开发\开发间接费用\借款利息	38,355,197.22		
		应付利息	长期借款利息		38,355,197.22	
10	按照监理确认的形象进度，补确认截至2020年5月31日工程进度款	开发成本	房屋开发\建筑安装工程费	4,132,320.19		
		其他流动资产	预估进项税额	371,908.82		
		应付账款	广州珠江建设发展有限公司		4,504,229.01	
11	补确认应付湖北地矿建设勘察有限公司地块勘察费	开发成本	房屋开发\开发间接费用\技术费-勘察费	132,075.47		
		其他流动资产	预估进项税额	7,924.53		
		应付账款	湖北地矿建设勘察有限公司		140,000.00	
12	补确认应付广州市设计院设计费	开发成本	房屋开发\前期工程费-设计费	359,763.11		
		其他流动资产	预估进项税额	21,585.79		
		应付账款	广州市设计院		381,348.90	
13	补确认应付广州市城市更新规划研究院房屋安全鉴定费	开发成本	房屋开发\开发间接费用\技术费-勘察费	93,239.62		
		其他流动资产	预估进项税额	5,594.38		
		应付账款	广州市城市更新规划研究院		98,834.00	
14	补确认应付建材广州工程勘测院有限公司监测费	开发成本	房屋开发\开发间接费用\其他开发间接费用	67,850.24		
		其他流动资产	预估进项税额	4,071.01		
		应付账款	建材广州工程勘测院有限公司		71,921.25	
15	补确认应付广州容柏生建筑结构设计事务所咨询费	开发成本	房屋开发\前期工程费-设计费	471,698.11		
		其他流动资产	预估进项税额	28,301.89		
		应付账款	广州容柏生建筑结构设计事务所		500,000.00	
16	补确认应付广州市吉光工程造价咨询有限公司咨询费	开发成本	房屋开发\开发间接费用\其他开发间接费用	84,905.66		
		其他流动资产	预估进项税额	5,094.34		
		应付账款	广州市吉光工程造价咨询有限公司		90,000.00	
17	补确认应付广州市新誉工程咨询有限公司咨询费	开发成本	房屋开发\开发间接费用\咨询费	43,301.89		
		其他流动资产	预估进项税额	2,598.11		
		应付账款	广州市新誉工程咨询有限公司		45,900.00	
18	补确认应付广州市人防建筑设计研究院有限公司	开发成本	房屋开发\前期工程费-设计费	56,603.77		
		其他流动资产	预估进项税额	3,396.23		
		应付账款	广州市人防建筑设计研究院		60,000.00	

清查调整分录明细表
清查基准日：2020年5月31日

编制单位：广州天晟房地产开发有限公司　　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
19	补确认应付广东华南建筑设计施工图审查中心有限公司	开发成本	房屋开发\前期工程费-设计费	71,592.49		
		其他流动资产	预估进项税额	4,295.55		
		应付账款	广东华南建筑设计施工图审查中心有限公司		75,888.04	
20	补确认2020年5月应付租金	管理费用	办公费\物业租赁费	20,639.00		
		其他应付款			20,639.00	
21	补确认2020年5月应付物业管理费	管理费用	办公费\物业管理费	936.00		
		其他应付款			936.00	
22	补确认2020年1月至5月的广州珠江实业开发股份有限公司的外派人员的薪酬	开发成本	房屋开发\开发间接费用\工资\管理人员工资	608,100.00		
		管理费用	职工薪酬\工资	260,300.00		
		开发成本	房屋开发\开发间接费用\社保费\管理人员社保	32,260.42		
		管理费用	职工薪酬\社会保险费	19,109.12		
		开发成本	房屋开发\开发间接费用\住房公积金\管理人员公积金	53,695.00		
		管理费用	职工薪酬\住房公积金	31,435.00		
		开发成本	房屋开发\开发间接费用\社保费\管理人员社保	35,075.50		实际为企业年金
		管理费用	职工薪酬\社会保险费\企业年金	21,191.30		
		其他应付款	代付款\代付社保	29,582.60		
		其他应付款	代付款\代付住房公积金	34,805.00		
		其他应付款	集团内往来		1,125,553.94	
23	补确认2020年5月应付工资	开发成本	房屋开发\开发间接费用	347,460.00		
		管理费用	职工薪酬	68,633.00		
		销售费用	工资	52,260.00		
		应付职工薪酬			468,353.00	
24	按租赁合同期限调整长期待摊费用	管理费用	长期待摊费用摊销	10,777.22		
		长期待摊费用	开办费\办公费		10,777.22	
25	其他应付款重分类	其他应付款	代付款		33,149.63	
		其他应收款	个人	33,149.63		
26	其他应付款重分类	其他应付款	代付款		11,605.00	
		其他应收款	个人	11,605.00		
合计				377,134,182.33	377,134,182.33	

企业负责人：林敏仪　　财务负责人：李维明　　填表人：韦芝亦　　清查人员：邓慧华、蓝长青

填表日期：2020年6月8日

统一社会信用代码

91110102089698790Q

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　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

2020 年 02 月 14 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

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

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

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 [illegible]

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。

440100530044

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。

440100530044

蓝长青 [illegible]，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）[illegible]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

广东成安信会计师 事务所
CPAs

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

2016 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
CPAs

广州分所

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

2016 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 蓝长青

性　　别
Sex 男

出 生 日 期
Date of birth 1972-10-03

工作单位 广东诚安信会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码
Identity card No. 440107197210030 35X

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
110102010 8514

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.

年度注册

证书编号：
No. of Certificate 440100530044

批准注册协会：
Authorized Insptute 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

广东省注册会计师协会
CPA
2010年4月1日
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 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。

440100530046

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。

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。

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

有限公司
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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所
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

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

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

110102010614

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.

年度注册

2011年05月

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

广东省注册会计师协会

CPA

2010年04月

年度注册