

目 录

一、专项审计报告	第 1—25 页
二、资产负债清查表	第 26 页
三、清查核资明细表	第 27-页

广州东湛房地产开发有限公司

清产核资专项审计报告

天健粤审（2018）1391号

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受贵公司委托，对广州东湛房地产开发有限公司（以下简称公司或东湛公司）以2018年4月30日为清产核资基准日的相关资料进行了审查核实。本次审计的资料由东湛公司提供，这些资料的真实性、完整性由东湛公司负责，我们的责任是对这些资料进行审计并出具专项审计报告。

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、核对相关合同与权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、基本情况

广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛”或“本公司”），于1993年3月20日成立，1993年3月20日取得广州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码91440101618755886F的《营业执照》。公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）；公司注册资本：15,000.00万元；经营期限：1993年3月20日至2038年3月20日；企业法定代表人：何建信；住所：广州市花都区颐和盛世五街9-12号110房。

企业经营范围：房地产开发经营；物业管理。

经过历年的股权转让、增资，本公司报告期末注册资本为15,000.00万元，其中：（单位：万元）

投资者名称	期末余额
-------	------

	投资金额	所占比例(%)
禾盛财务投资有限公司	150,000,000.00	100.00
合计	150,000,000.00	100.00

二、采用的重要会计政策

(一) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 应收款项

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

1. 应收款项分类标准说明

(1) 单项金额重大的应收款项是指：单项金额不低于100万元的应收款项；

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项是指：单项金额低于100万元且账龄3年以上的应收款项；

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围“(1)、(2)”以外的应收款项；确定组合的依据：以是否关联方划分为若干应收款项组合。

2. 本公司确认坏账的标准

(1) 因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；

(2) 债务人既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；

(3) 因债务人逾期三年未履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的。

(四) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年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。年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经消失的，减记的金额予以恢复，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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

9. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（五）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命

超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：运输设备和其他设备。

3. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

4. 固定资产的后续计量及处置

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机械设备	年限平均法	3-10	5-10	9-32

办公设备	年限平均法	3-5	5-10	19-30
办公家具	年限平均法	3-5	5-10	19-30
电子设备	年限平均法	3	5-10	30-32
运输设备	年限平均法	4-5	5-10	18-24
营业设备	年限平均法	5	5-10	18-19
其他设备	年限平均法	3	5	32

(1) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(2) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的金额计入当期损益。

(六) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相

同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

三、清产核资范围

截至 2018 年 4 月 30 日止的全部资产、负债及所有者权益。

四、清产核资的依据

（一）法规依据

1. 《中国注册会计师执业准则》；
2. 《企业会计准则》及其应用指南；
3. 其他相关法规。

（二）行为依据

清产核资专项财务审计的业务约定书。

五、清产核资过程及实施情况

（一）清产核资基准日

2018 年 4 月 30 日

（二）具体实施情况

对东湛公司清产核资基准日的原会计报表进行清查，以保证清产核资基准日账面数的准确。已实施的主要清查程序包括如下：

1. 货币资金

截止清查基准日，核对库存现金与账面数额，编制清查日库存现金盘点表，如有差异需查找原因并说明、调整账目；根据银行存款对账单、存款种类及货币种类逐一核对、核实；清查东湛公司在开户银行及其他金融机构各种存款账面余额与银行及其他金融机构中公司的账面余额是否相符；检查银行存款余额调节表中未达账项的真实性及基准日后的进账情况；取得对账单，函证所有开户银行账户余额；审查基准日前后的现金、银行存款的收支凭证，以确定是否存在跨期事项。

对清查出的现金短缺、不能收回的银行已付款项，做出说明并核实相关证据。

2. 各项债权债务的清查

根据东湛公司清查基准日账面往来款确认函证金额，向东湛公司债权债务单位发函核对，并对回函进行分析确认，对有差异的债权债务要查明差异原因，对不需支付的账款做出说明，对应收账款分析账龄，分析债权可回收性，对经确认难以收回的款项，做好有关取证核实工作。

3. 存货、固定资产的清查

根据东湛公司清查基准日账面资产在完成账账核对一致的基础上，进行实地全面盘点，核实资产的使用状况、实盘数，若盘点中出现盘盈盘亏，查明原因并做出情况说明，本次清查主要根据实际情况验证，测算固定资产原值、净值、已提折旧等，核对应提折旧与实提折旧，以确认固定资产原值与账面原值的差额来调整相关固定资产。

核实产权证、车辆营运证等权属文件，明确产权归属。对权属不清或未取得相关证明文件的查明原因并做出情况说明。对清查出的损失，做出说明并核实相关证据。

(三) 特殊事项说明

账外预收账款情况说明

东湛公司委托广州颐和房产策划代理有限公司（以下简称颐和策划公司）负

责盛世项目的全程策划和销售代理，并负责代收部分预收房款。截至 2018 年 4 月 30 日，颐和策划公司已代收预收房款金额结余 514,066,133.28 元未确认为应付东湛公司的代收预售房款，也未通知东湛公司列账。针对此项预收房款，我们提请收购方注意以下事项：

1) 该预收货款属于东湛公司账外资产，因未入账，未根据相关税法规定预缴土地增值税和增值税，存在一定的税务风险。

2) 目前东湛公司仅提供一份总的销售明细表，无法明细区分收款单位是东湛公司还是颐和策划公司。现根据东湛公司提供的属于东湛公司的预收款明细，推算出颐和策划公司已预收售房款尚余款。对此，因数据量大，仅进行了抽查。

抽查结果显示，东湛公司提供的预收房款明细表与账面数相差 153.40 万元，推算的颐和账面预收房款明细与对账单金额相差 284.71 万元。

3) 因颐和策划公司代东湛公司收取的预收房款账户与其代理的其他公司的项目一同收款，未能开设银行专户和按代理项目分别记账登记所属项目预收房款银行到账情况，因此无法提供详细的银行对账单据。且因收款的复杂性，同一套房房款可能由东湛公司和颐和策划按签订预售合同的付款约定分多笔收取其中的某一期款项，给本次的预售房款到账情况抽查带来一定的困难，目前抽查样本量为合计房款 15,000 万元。

综合上述情况，我们无法确定上述的未确认为应付东湛公司的代收预售房款 514,066,133.28 元的完整性和准确性，该数额的确认有赖于颐和策划提供更详尽的资料来予以佐证，该数额的变动将实质性影响可确认为本项目委托方广州珠江实业开发股份有限公司销售收入列账的准确性和本次清产核资结果。

在此，我们提请广州珠江实业开发股份有限公司重点关注此事项。

六、截止基准日清产核资审核结果

经审核，基准日东湛公司的资产、负债及净资产情况在不考虑前述的“五、(三)特殊事项说明”的影响时，如下（详见附表 1）：

金额单位：人民币元

项 目	账面数	清查值	清查调整
资产总额	1,362,807,779.76	1,797,486,118.67	434,678,338.91
负债总额	1,246,829,805.27	1,686,829,296.70	439,999,491.43
净资产总额	115,977,974.49	110,656,821.97	-5,321,152.52

七、具体财务状况清查及审核说明(清查明细见附表)

经清查,截至2018年4月30日,东湛公司资产总额账面数1,362,807,779.76元,清查值1,797,486,118.67元,清查调整调增434,678,338.91元;负债总额账面数1,246,829,805.27元,清查值1,686,829,296.70元,清查调整调增439,999,491.43元;所有者权益总额账面数115,977,974.49元,清查值110,656,821.97元,清查调整调减-5,321,152.52元。

(一) 资产清查情况

1. 货币资金

项 目	账面值	清查值	清查调整
库存现金	55,167.22	55,167.22	
银行存款	46,722,751.70	46,722,751.70	
合 计	46,777,918.92	46,777,918.92	

2. 应收账款

项 目	账面值	清查值	清查调整
购房款	64,194.25	28,654,125.25	28,589,931.00
合 计	64,194.25	28,654,125.25	28,589,931.00

调整事项如下:

将已签约且已收楼房屋、但预收款存放于公司关联方颐和策划有限公司的房款确认为收入,调增应收账款28,589,931.00元,调减预收账款17,053,492.00元,调增未分配利润43,469,926.67元,调增应交税费-应交增值税2,173,496.33元。

3. 预付款项

项 目	账面值	清查值	清查调整
成本类-其他	8,444,508.72		-8,444,508.72
衡阳市长江建设工程有 限责任公司	48,000,000.00	36,256,771.22	-11,743,228.78
费用类-其他	21,242,305.84		-21,242,305.84
广州市花都区人民法院	2,118,895.33	2,118,895.33	
广州市天河区人民法院	460,154.84	460,154.84	
广州市越秀区人民法院	768,722.05	768,722.05	
广州市中级人民法院	17,695,129.00	17,695,129.00	
中国建设银行股份有限 公司广东省分行	1,000,000.00	1,000,000.00	
广州房道网络科技有限 公司	1,374,198.00		-1,374,198.00
预付账款_预缴税费_营 业税	14,075,494.90	14,075,494.90	
预付账款_预缴税费_城 建税	1,434,689.68	1,434,689.68	
预付账款_预缴税费_教 育费附加	561,857.71	561,857.71	
预付账款_预缴税费_土 地增值税	11,309,000.46	10,065,152.37	-1,243,848.09
预付账款_预缴税费_地 方教育附加	462,920.64	462,920.64	
广州市花都区供电局	291,306.55	291,306.55	
中国电信股份有限公司 广州分公司	9,214.49	9,214.49	
人民法院		3,637,096.25	3,637,096.25
广州市花都区炭步镇文 二村经济联合社		616,800.00	616,800.00
太平财产保险有限公司 广东分公司		1,750,000.00	1,750,000.00
合 计	129,248,398.21	91,204,205.03	-38,044,193.18

调整事项如下：

1) 账面列示预付账款—费用类—其他科目，该科目明细无法对应到具体供应商明细，根据筛查科目明细账，该项目列示金额中有 2,808,400.00 元属于前期项目成本类明细，工程量已经完工，因发票未到未结转至开发成本；有 9,730,009.59 元属于前期项目费用类明细，工程量或服务已经完工或已提供服务，因发票未到

未结转至损益类科目。本次清查调整分别结转至开发成本和销售费用，调减预付款项-费用类-其他 12,538,409.59 元，调增开发成本 2,808,400.00 元，调减未分配利润 9,730,009.59 元。

2) 账面列示预付账款—成本类—其他科目，该科目明细无法对应到具体供应商明细，根据筛查科目明细账，该项目自 2016 年起已基本无发生额，属于前期项目成本类明细，工程量已经完工，因发票未到未结转至开发成本。本次清查调整结转开发成本，调减预付款项-成本类-其他 8,444,508.72 元，调增开发成本 8,444,508.72 元。

3) 重分类调整，调减预付款项-费用类 1,374,198.00 元，调减应付账款 1,374,198.00 元。

4) 重分类调整，调减预付款项-工程款 11,743,228.78 元，调减应付账款 11,743,228.78 元。

5) 根据本次清查收入调整金额，结转清查调整收入对应土地增值税，调减未分配利润 1,243,848.09 元，调减预付账款—预缴税金-土地增值税 1,243,848.09 元。

6) 调整涂嘉文、罗懿与预付账款同时挂账的情况，分别调减其他应付款 -11,800,000.00 元、9,100,000.00 元，合计调增其他应付款 2,700,000.00 元，调增预付账款 2,700,000.00 元。

7) 重分类调整，根据款项性质调减预付账款—费用类—其他 6,003,896.25 元，调增预付账款—人民法院-涉诉款 3,637,096.25 元，调增预付账款—费用类 2,366,800.00 元。

4. 其他应收款

项 目	账面值	清查值	清查调整
押金、保证金	15,679,499.19	15,679,499.19	
备用金	990,905.94	992,705.94	1,800.00
代付费用	4,327,259.88	4,461,110.84	133,850.96

往来款	-319,047,941.52	41,079,768.95	360,127,710.47
合计	-298,050,276.51	62,213,084.92	360,263,361.43

调整事项如下：

重分类调整，调增其他应收款 360,261,561.43 元，调增其他应付账款 360,261,561.43 元。

5. 存货

项目	账面值	清查值	清查调整
前期工程	47,780,513.13	17,183,401.61	-30,597,111.52
建筑安装工程费	491,868,058.09	71,790,280.38	-420,077,777.71
基础设施费	52,801,275.15	8,401,590.78	-44,399,684.37
配套设施工程费	72,682,481.11	797,975.03	-71,884,506.08
土地成本	67,543,397.61	46,417,807.75	-21,125,589.86
开发间接费用	79,421,604.92	26,302,459.72	-53,119,145.20
开发贷款利息	253,455,170.78	47,846,901.51	-205,608,269.27
完工开发可售物业	418,361,082.69	1,125,428,990.90	707,067,908.21
清查开发成本调整		119,278,785.02	119,278,785.02
合计	1,483,913,583.48	1,463,448,192.70	-20,465,390.78

调整事项如下：

1) 调整颐和盛世项目 A 区会所项目，该项目已竣工验收且已运行，调减开发成本 102,090,727.26 元，调增投资性房地产 102,090,727.26 元。

2) 详见七(一)5. 预付款项 1)，调减预付款项-费用类-其他 12,538,409.59 元，调增开发成本 2,808,400.00 元，调减未分配利润 9,730,009.59 元。

3) 详见七(一)5. 预付款项 2)，调减预付款项-成本类-其他 8,444,508.72 元，调增开发成本 8,444,508.72 元。

4) 详见七(二)2. 应付账款 1)，调增应付账款 108,025,876.30 元，调增开发成本 108,025,876.30 元。

5) 根据本次清查收入调整金额，结转清查调整收入对应成本，调减库存商品—完工开发可售物业 37,653,448.54 元，调减未分配利润 37,653,448.54 元。

6) 本次清查过程中, 根据合同执行及项目完工进度, 调增了 B-E 区项目开发成本 108,025,876.30 元, 调增应付账款 108,025,876.30 元, 具体调整明细详见《附件 3: 应付账款工程量调整明细》。我们提请投资者注意, 因调整的开发成本需对应区分为具体区域, 但截至目前东湛公司仍无法区分本次涉及调整事项所对应的区域划分。因此本次涉及开发成本的调整, 单独列示为: 清查开发成本调整。根据现场了解及东湛公司提供的销售明细情况表, E 区楼盘已经基本完工, 且基本售罄, 部分 E 区楼盘已经交楼入住, 但账面仍未结转 E 区开发成本。鉴于上述原因, 本次清查调整结转 E 区开发成本至库存商品—完工开发可售物业, 暂按账面成本结转, 调增库存商品—完工开发可售物业 744,721,356.75 元, 调减开发成本 744,721,356.75 元。

6. 其他流动资产

项 目	账面值	清查值	清查调整
预缴税金		2,407,676.15	2,407,676.15
合 计		2,407,676.15	2,407,676.15

调整事项如下:

重分类调整, 调增其他流动资产 2,407,676.15 元, 调增应交税费-增值税 2,407,676.15 元。

7. 投资性房地产

项 目	账面值	清查值	清查调整
会所		102,090,727.26	102,090,727.26
合 计		102,090,727.26	102,090,727.26

调整事项如下:

详见七(一)5. 存货 1), 调减开发成本 102,090,727.26 元, 调增投资性房地产 102,090,727.26 元。

7. 固定资产

项 目	账面值	清查值	清查调整
机械设备	31,370.00	31,370.00	
办公设备	19,647.45	19,647.45	
办公家具	850.00	850.00	
电子设备	39,968.44	39,968.44	
运输设备	756,150.52	592,377.55	-163,772.97
营业设备	4,950.00	4,950.00	
其他设备	1,025.00	1,025.00	
合 计	853,961.41	690,188.44	-163,772.97

调整事项如下：

根据测算结果，固定资产-运输设备补计提折旧 163,772.97 元，调减固定资产账面价值 163,772.97 元，调减未分配利润 163,772.97 元。

（二）负债清查情况

1. 应付票据

项 目	账面值	清查值	清查调整
商业承兑汇票	3,500,000.00	3,500,000.00	
合 计	3,500,000.00	3,500,000.00	

2. 应付账款

项 目	账面值	清查值	清查调整
工程款	122,310,718.39	217,219,167.91	94,908,449.52
合 计	122,310,718.39	217,219,167.91	94,908,449.52

调整事项如下：

1) 调整已完工未列账工程计量款 108,025,876.30 元，调增应付账款 108,025,876.30，调增开发成本 108,025,876.30 元。具体调整数据详见《附表 3：应付账款工程量调整明细表》。

2) 重分类调整，调减应付账款 13,117,426.78 元，调减预付款项 13,117,426.78 元。

3. 预收账款

项 目	账面值	清查值	清查调整
购房款	544,217,063.24	527,163,571.24	-17,053,492.00
合 计	544,217,063.24	527,163,571.24	-17,053,492.00

调整事项如下：

1) 详见七(一)2. 应收账款，调增应收账款 28,589,931.00 元，调减预收账款 17,053,492.00 调增未分配利润 43,469,926.67 元，调增应交税费-应交增值税 2,173,496.33 元。

2) 预收账款其他重要事项详见五(三)1. 账外预收账款情况说明。

4. 应付职工薪酬

项 目	账面值	清查值	清查调整
工资	436,361.33	436,361.33	
合 计	436,361.33	436,361.33	

5. 应交税费

项 目	账面值	清查值	清查调整
应交增值税-简易计税	953,156.67	953,156.67	
应交土地增值税	709,970.11	709,970.11	
应交城市维护建设税	66,219.90	66,219.90	
应交教育费附加费	28,379.96	28,379.96	
应交房产税	0.02	0.02	
应交个人所得税	30,784.96	30,784.96	
应交印花税	7,594.60	7,594.60	
应交地方教育费	18,919.97	18,919.97	
应交增值税	-4,581,172.48		4,581,172.48
合 计	-2,766,146.29	1,815,026.19	4,581,172.48

调整事项如下：

1) 详见七(一)2. 应收账款, 调增应收账款 28,589,931.00 元, 调减预收账款 17,053,492.00 元, 调增未分配利润 43,469,926.67 元, 调增应交税费-应交增值税 2,173,496.33 元。

2) 重分类调整, 调增其他流动资产 2,407,676.15 元, 调整应交税费-增值税 2,407,676.15 元。

3) 其他税务风险详见五(三)1. 账外预收账款情况说明。

6. 其他应付款

项 目	账面值	清查值	清查调整
往来款	90,010,000.01	447,437,710.48	357,427,710.47
代扣代缴费用	76,993.88	210,844.84	133,850.96
其他	5,011,091.17	5,012,891.17	1,800.00
合 计	95,098,085.06	452,661,446.49	357,563,361.43

调整事项如下:

1) 重分类调整, 调增其他应付款 360,261,561.43 元, 调整其他应收账款 360,261,561.43 元。

2) 详见七(一)2. 预付账款 6), 调增其他应付款 2,700,000.00 元, 调增预付账款 2,700,000.00 元。

7. 长期借款

项 目	账面值	清查值	清查调整
中国农业银行番禺支行	48,000,000.00	48,000,000.00	
交通银行五羊支行	383,800,000.00	383,800,000.00	
合 计	431,800,000.00	431,800,000.00	

8. 长期应付款

项 目	账面值	清查值	清查调整
禾盛财务投资有限公司	52,233,723.54	52,233,723.54	

合 计	52,233,723.54	52,233,723.54	
-----	---------------	---------------	--

注：本次清查核查过程中，我们未收到关于东湛公司长期应付款—禾盛财务投资有限公司的任何资料，根据历史账务处理显示，本长期应付款于2009年9月30日形成，摘要为股东款冲往来。

(三) 所有者权益总额

1. 实收资本

项 目	账面值	清查值	清查调整
禾盛财务投资有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	
合 计	150,000,000.00	150,000,000.00	

2. 资本公积

项 目	账面值	清查值	清查调整
资本溢价	10,581,118.16	10,581,118.16	
合 计	10,581,118.16	10,581,118.16	

注：本次清查核查过程中，我们未收到关于东湛公司账面资本公积10,581,118.16元形成的关键资料，已经提供的历史验资报告均无法证实资本公积形成的具体原因。

3. 盈余公积

项 目	账面值	清查值	清查调整
法定盈余公积	114,110.49	114,110.49	
合 计	114,110.49	114,110.49	

4. 未分配利润

项 目	账面值	清查值	清查调整
未分配利润	-44,717,254.16	-71,802,338.13	-27,085,083.97
合 计	-44,717,254.16	-71,802,338.13	-27,085,083.97

调整事项如下：

1) 详见七(一)2. 应收账款, 调增应收账款 28,589,931.00 元, 调减预收账款 17,053,492.00 元, 调增未分配利润 43,469,926.67 元, 调增应交税费-应交增值税 2,173,496.33 元。

2) 详见七(一)2. 预付账款 1), 调减预付款项-费用类-其他 12,538,409.59 元, 调增开发成本 2,808,400.00 元, 调减未分配利润 9,730,009.59 元。

3) 详见七(一)2. 预付账款 5), 调减未分配利润 1,243,848.09 元, 调减预付账款-预缴税金-土地增值税 1,243,848.09 元。

4) 详见七(一)7. 固定资产, 调减固定资产账面价值 163,772.97 元, 调减未分配利润 163,772.97 元。

八、其他事项披露

(一) 土地使用权取得情况

东湛公司于 1993 年 5 月 13 日与花县国土局签订土地转让合同, 合同总金额 130,709,352.55 元, 截至目前, 已全部支付。

我们提请投资者注意, 东湛公司账面记载开发支出 411 地块土地成本 33,780,000.00 元, 且未提供任何关于该土地成本支出的资料文件, 且经项目组现场访了解, 目前该 411 地块土地性质为农地, 仍为集体土地, 不属于东湛公司已受让土地范围。目前该地块由东湛公司使用, 种植苗木和作为临时办公场所。

(二) 在建项目开发情况

颐和盛世项目位于广州市花都区炭步镇文二村, 颐和盛世项目总占地约 1000 亩(用地面积 66 万平方米, 规划用地性质为商住用地), 总建筑面积 445,376.84 平方米, 容积率 1.46, 建筑密度, 绿地率 41。

截至 2018 年 4 月 30 日广州颐和盛世项目已完成工程量进度情况如下:

序号	区域	建筑面积 (m ²)	工程量完成进度说明
1	A 区	9,264.00	已完工
2	B 区	31,090.00	已完工
3	C 区	112,667.00	已完工

4	D区	51,022.00	已完工
5	E区	146,878.18	已完工
6	F区	94,455.66	23#、24#、25#栋已经封顶 26#、27#、28#相对应区域基础及地下 二层结构基本完成
	合计	445,376.84	

(三) 关联方情况

根据2018年5月21日人民银行出具的《企业信用报告》(自主查询版)显示有直接关联关系的其他企业如下:

序号	名称	中征码	关系
1	广州颐和南湖高尔夫会员住所有限公司	4401040000708348	企业担保关联—被担保
2	广州元阳房地产开发有限公司	4401000002998992	企业担保人关联—兼个人担保
3	颐和地产集团有限公司	4401000001647154	企业担保关联—被担保
4	广州南湖高尔夫俱乐部有限公司	440100000911153	企业担保关联—被担保

(四) 对外借款情况

1. 银行借款情况

根据2018年5月21日人民银行出具的《企业信用报告》(自主查询版)信息概要栏显示:信息主体与农业银行、交通银行发生信贷关系。根据公司提供的2018年4月30日为基准日未经审计的《资产负债表》,“长期借款”栏期初、期末余额均已记载贷款金额。

2. 其他借款情况

名称	金额	发生时间	挂账科目	年利率(%)
广州市花都区炭步镇文二经济联合社	12,000,000.00	2009-5-25	其他应付款	7.71
合计	12,000,000.00			

(五) 劳动人事情况

1. 职工人数和签订劳动合同情况

根据东湛公司提供的《2018年4月工资表》，公司在册人员共计50人，均已签订《劳动合同》，经核查，上述0人劳动合同已到期。截至2018年4月30日，东湛公司不存在劳务派遣情况。

2. 缴纳社会保险及公积金情况

根据东湛公司提供的《社会保险费缴纳申报表》，东湛公司为所有50位劳动者缴纳社会保险。

东湛公司为49位劳动者缴纳住房公积金，未缴纳住房公积金人员共1人，未缴纳住房公积金情况如下：1人自愿要求不购买。

3. 工资支付情况

根据东湛公司提供的《2018年4月份在职工资表》，截至2018年4月30日，东湛公司已对上述50人按期足额支付工资，累计欠发工资共计0.00元。

(六) 重大合同执行情况

根据东湛公司提供的《花都颐和盛世项目合同登记表》，目前已签订并执行的合同共1,194份，总合同金额：203,466.35万元，施工合同均不是固定总价合同，为敞口合同。截至2018年4月30日，东湛公司签订的重大生产经营合同如下：

序号	合同名称	单位	金额(万元)	累计申请金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)	履行情况
1	颐和盛世(花都炭步)住宅小区C区消防给水、自动报警、防火卷帘及防排烟系统安装工程	广东建安消防机电工程有限公司	675.65	641.87	641.87		已完工
2	颐和盛世(花都炭步)会所一、二、三层装修工程	广东安达利建筑工程实业有限公司	1,244.64	1,244.64	1,244.64		正在履行
3	颐和盛世(花都炭步)会所负一层装修工程	衡南县工程公司广州分公司	971.29	736.00	736.00		已完工
4	截止至2012年2月29日土地成本	广州东湛房地产开发有限公司	13,070.94	13,070.94	13,070.94		正在履行
5	花都颐和盛世小学土建及安装工程总承包施工合同补充合同(一)	龙元建设集团股份有限公司	1,432.30	1,432.30	883.90	548.40	正在履行
6	花都颐和盛世小学教学楼、行政楼及宿舍室内精装修工程	广州市雅智装饰设计有限公司	755.01	755.01	483.72	271.29	正在履行
7	花都颐和盛世F区高层消防安装工程	广东深华消防设备工程股份有限公司	697.89	139.58	105.00	34.58	正在履行
8	花都颐和盛世F区(标段一)高层A2-2、A3-1、C2-1栋及地下室总包补充协议(一)	衡阳市长江建设工程有限责任公司	9,684.94	4,033.09	2,434.00	1,599.09	正在履行
9	花都颐和盛世F区(标段二)高层A1-1、A2-1、D2-1栋及地下室总包补充协议(二)	衡阳市长江建设工程有限责任公司	10,266.75				正在履行
10	花都颐和盛世E区住宅楼总包施工合同补充协议(一)(标段一自编G1-2、G1-3、G2-2)	衡阳市长江建设工程有限责任公司	1,837.89	1,565.57	1,561.33	4.23	已完工
11	花都颐和盛世E区住宅楼工程总包施工合同补充协议(二)(标段二)	衡阳市长江建设工程有限责任公司	28,904.94	25,378.24	25,299.20	79.04	已完工
12	花都颐和盛世E区园林景观工程	广州市鸿园园林绿化有限公司	533.31	379.32	310.66	68.66	已完工
13	花都颐和盛世E区永久用电低压部分安装工程	广东旭能工程总承包有限公司	556.28	417.21	250.33	166.88	已完工
14	花都颐和盛世E区红线内高压及红线外从茶塘站到小区E区开关房高压线路安装工程	广东旭能工程总承包有限公司	2,183.73				正在履行

序号	合同名称	单位	金额(万元)	累计申请金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)	履行情况
15	花都颐和盛世E区高层消防安装工程	广州市舒安消防工程有限公司	1,250.00	427.54	289.63	137.91	正在履行
16	花都颐和盛世E区高层地下室人防防护设施工程	佛山华盾人防工程有限公司	1,028.80	370.37	267.48	102.89	正在履行
17	花都颐和盛世E区高层Φ500预应力管桩工程	广东省建筑工程机械施工有限公司	1,716.50	1,716.50	1,716.50	-	正在履行
18	花都颐和盛世E区高层20台电梯购销工程	日立电梯(中国)有限公司	678.07	678.07	406.84	271.23	正在履行
19	花都颐和盛世E区高层14~19栋铝合金门窗、格栅、玻璃栏杆等工程	深圳金粤幕墙装饰工程有限公司	1,012.62	759.46	759.46		已完工
20	花都颐和盛世E区高层10~19栋二期户内交楼标准装修工程合同	广州市鸿满装饰工程有限公司	681.38	560.48	560.48		已完工
21	花都颐和盛世E区高层10~13栋铝合金门窗等工程	广东大潮建筑装饰工程有限公司	709.82	709.82	709.82		正在履行
22	花都颐和盛世E区高层(12、13、16栋)户内交楼标准精装修工程合同	广州市鸿满装饰工程有限公司	774.64	658.44	658.44		已完工
23	花都颐和盛世E区地下室基坑支护及土方开挖工程	广州市志勤建筑工程有限公司	739.58	739.58	739.58		正在履行
24	花都颐和盛世E区(10、11及15栋)户内交楼标准装修工程合同	深圳广田装饰集团股份有限公司	517.29	439.70	439.70		已完工
25	花都颐和盛世D区园建及水电工程(展示区除外)拆1	广州美誉园林绿化工程有限公司	772.81	772.81	752.85	19.95	正在履行
26	花都颐和盛世D区室外游泳池工程	广州市建高建筑工程有限公司	676.36	676.36	671.93	4.43	正在履行
27	花都颐和盛世D区绿化工程及日常苗木养护工程	广州盛昌园林绿化工程有限公司	551.00	551.00	551.00		正在履行
28	花都颐和盛世D区绿化工程	广州盛昌园林绿化工程有限公司	752.90	752.90	752.90		正在履行
29	花都颐和盛世D区低压配电工程(低压柜至电表箱)	广州市水电设备安装有限公司	714.52	595.65	595.65		已完工
30	花都颐和盛世D区N6~7、K4、H1-5~11、H2-8~21(共24栋)别墅外墙石材工程	广州市南达装饰工程有限公司	899.58	899.58	899.58		正在履行
31	花都颐和盛世D区N6、H2-8~15、H1-5~11、J1-3~6、J2-3~5(共23栋)	广东大潮建筑装饰工程有限公司	1,213.44	1,213.44	1,213.44		正在履行

序号	合同名称	单位	金额(万元)	累计申请金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)	履行情况
	别墅铝合金门窗工程						
32	花都颐和盛世D区K4~12、N7、H2-16~23(共18栋)铝合金门窗工程	衡阳市长江建设工程有限责任公司(项目二部)	571.78	543.20	520.45	22.75	已完工
33	花都颐和盛世D区(自编K3~K12、N7-N9、H2-16~H2-23型)总承包施工工程	衡南县工程公司广州分公司(张烛伟队)	3,990.73	3,990.73	3,990.73		正在履行
34	花都颐和盛世D区(自编H1-5~11、N5~N6、H2-6~H2-15、J等型)总承包施工合同补充合同	衡南县工程公司广州分公司(张志高队)	5,412.59	4,976.26	4,716.76	259.50	已完工
35	花都颐和盛世C区基坑支护工程	衡南县工程公司	638.30	638.30	638.30		正在履行
36	花都颐和盛世C区高层工程(自编A4-4、B-6、C-4、D1-14)及配套设施总承包施工	衡阳市长江建设工程有限责任公司(张志高队)	10,077.05	8,918.37	8,537.71	380.66	已完工
37	花都颐和盛世C区高层工程(自编A4-3、B-5、C-3、D1-3、F-1栋)及配套设施总承包施工	衡阳市长江建设工程有限责任公司(张烛伟队)	11,629.07	11,629.07	11,224.17	404.91	正在履行
38	花都颐和盛世C区低压配电(低压柜至电表部分)工程	广州市水电设备安装有限公司	829.60	705.16	705.16		已完工
39	花都颐和盛世C区9号楼3~22标准装修工程	广州市建高建筑工程有限公司	603.51	603.51	603.51		正在履行
40	花都颐和盛世C区6、7、8、9栋铝合金门窗、格栅及栏杆工程	衡阳市长江建设工程有限责任公司(第二项目部)	1,394.51	1,324.79	1,309.50	15.29	已完工
41	花都颐和盛世C区5至9栋楼梯间及大堂装修工程	广州市南达装饰工程有限公司	564.28	564.28	564.28		正在履行
42	花都颐和盛世C区4~8号楼室内标准装修工程	广东永信建筑装饰集团有限公司	1,406.40	1,406.40	1,406.40		正在履行
43	花都颐和盛世C区2~3号楼室内标准装修工程	广州市第三装修有限公司	1,434.65	1,362.91	1,073.38	289.53	已完工
44	花都颐和盛世C区1号楼3~27标准装修工程	广州市建高建筑工程有限公司	821.90	821.90	821.90		正在履行
45	花都颐和盛世C区1、2、3、4栋铝合金门窗、格栅、栏杆工程	广州市金鼎广铝装饰工程有限公司	1,201.41	1,201.41	1,058.90	142.51	正在履行

序号	合同名称	单位	金额(万元)	累计申请金额(万元)	已付金额(万元)	未付金额(万元)	履行情况
46	花都颐和盛世 C、D 区红线内高压及红线外从文二村 16 号塔到项目高压线路安装工程	广东旭能工程总承包有限公司	1,420.99	284.20	50.00	234.20	正在履行
47	花都颐和盛世(花都炭步)一期 B 区园建工程(地面铺装除外)	广州美誉园林绿化工程有限公司	649.88	649.88	649.88		正在履行
48	花都颐和盛世(花都炭步)会所土建工程	广州市建高建筑工程有限公司	1,618.06	1,615.50	1,615.50		已完工
49	花都颐和盛世(花都炭步)会所铝合金幕墙、格栅、雨棚工程	广东大潮建筑装饰工程有限公司	597.73	597.73	597.73		正在履行
50	花都颐和盛世(花都炭步)会所钢结构工程	中国机械工业建设总公司	927.13	788.06	788.06		已完工
51	花都颐和盛世(花都炭步)河滨公园园建工程	东莞市风景园林有限公司	552.91	265.59	265.59		已完工
52	花都颐和盛世(花都炭步)D 区水景砼结构工程	广州市志勤建筑工程有限公司	621.34	621.34	621.34		正在履行
53	花都颐和盛世(花都炭步)A、B、C 区水景结构工程	广州市建高建筑工程有限公司	655.57	590.02	590.02		已完工
54	花都炭步镇文二村项目(颐和盛世)工程总承包	茂名市电白建筑工程总公司	5,907.82	5,907.82	5,567.26	340.56	正在履行
55	花都炭步颐和盛世高层 ϕ 500AB 型预应力管桩工程	衡南县工程公司广州分公司	1,306.11	1,306.11	1,306.11		正在履行
56	花都炭步颐和盛世(花都炭步)项目排洪渠工程	衡南县工程公司广州分公司	696.95	696.95	696.95		正在履行
57	花都炭步项目桩基础工程	广东省羊城建材供应公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00		正在履行
58	花都炭步项目土方回填工程	广东益晟建筑工程有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00		正在履行
59	广州花都颐和盛世项目设计工程	广州市瀚景建筑工程设计事务所	932.13	888.90	888.72	0.18	已完工
60	东湛文二村项目土石方回填及场地平整工程	广东珠源建设工程有限公司	1,682.00	1,682.00	1,682.00		正在履行
61	E 区工程造价咨询费	建行白云支行	627.30	627.30	627.30		正在履行
	合计		149,776.57	121,023.14	115,624.47	5,398.67	

我们提请投资者注意：

1. 东湛公司账面根据供应商申请金额进行账务处理，未根据完工进度计提开发成本，导致公司账面成本偏小，本次清查根据暂估完工进度清查调整，调增应付账款 108,025,876.30 元，调增开发成本 108,025,876.30 元，具体明细见《附件 3：应付账款工程量调整明细表》。

2. 东湛公司均未按合同约定支付工程款，存在逾期支付工程款的违约风险，可能会承担违约责任。

（七）抵押、担保及诉讼情况

根据于 2018 年 5 月 21 日人民银行出具的《企业信用报告》（自主查询版）信息概要栏显示：东湛公司目前在 2 家金融机构有贷款业务，贷款余额 42,710.00 万元，不存在不良和违约负债。东湛公司有 2 条对外担保记录，被担保人均均为广州元阳房地产开发有限公司，其一为多人联保，担保金额 8,020.00 万元，另一为单人担保，担保金额 7,030.00 万元。除此外，企业信用报告未见有对外抵押记载信息。但是我们提请投资者注意，从公司提供的资料来看，东湛与交通银行、农业银行的贷款均为抵押借款，签订了抵押借款合同，抵押物为住宅，别墅，在建工程等，其中交通银行 5 亿元抵押合同，E 区房屋抵押物 2 亿元，F 区房屋抵押物 3 亿元；农业银行 4,800.00 万元借款合同，广州颐和南湖高尔夫会员住所有限公司、广州南湖高尔夫俱乐部有限公司为东湛公司提供抵押担保，抵押物为房屋。

（八）内控制度制定与执行情况

东湛公司未向我们提供相关的内控制度，其执行颐和集团相关内控制度，通过我们核查会计原始凭证，发现公司的费用支出均有发票或银行回单等附件，通过追查相关凭证，对支付的工程款，均有各相关部门的审批流程。内部控制较为健全和完善，未发现重大缺陷。

九、其他关注事项

我们提请本报告使用人，特别关注前述的“五、（三）特殊事项说明”对本报告数据和结果可能存在的影响。

十、报告的使用范围

本报告仅供珠江实业股份有限公司及东湛公司内部使用。非法律、行政法规规定，报告的全部或部分不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

附表 1：资产负债清查表

附表 2：清查核资明细表

附表 3：应付账款工程量调整明细

天健会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

中国注册会计师：

中国·广州

中国注册会计师：

二〇一八年五月二十九日