

债券代码：149565.SZ

债券简称：21 绿景 01

债券代码：149566.SZ

债券简称：21 绿景 02

正兴隆房地产（深圳）有限公司

关于 2022 年度报告更正的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

正兴隆房地产（深圳）有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 4 月 28 日披露了《正兴隆房地产(深圳)有限公司公司债券 2022 年度报告》（以下简称“年度报告”）。经事后核查，公告年度报告与实际情况有所偏差，现将相关内容更正如下：

一、年度报告更正情况

（一）会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

更正前：

报告期内，公司不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

更正后：

报告期内，公司发生会计差错更正事项，具体情况如下：

1、会计差错更正的原因及具体的会计处理

① 前期开发完工成本分摊不准确，本期采用追溯重述法进行更正：

本公司之子公司（深圳地产公司）2014 年至 2019 年对虹湾项目用于出售的住宅和用于自营的商业物业的成本分摊存在错误，本年使用追溯重述法进行更正：对已出售的住宅原少计的成本调增至 2014 年至 2019 年相关年度的营业成本，累计调增成本共 133,829,842.44 元，对自营的商业物业成本值调减 133,829,842.44 元；由于自营的商业物业采用公允价值计量，该等调整使得 2014 年至 2019 年营

业成本增加的同时，公允价值变动收益等额增加，利润总额影响为零；同时由于调增的营业成本可在应计所得税时抵扣，使得相关年度当期所得税费用和应交所得税同时减少 33,457,460.61 元；而公允价值变动收益不计入应计所得税项目，使得递延所得税费用和递延所得税负债同时增加 33,457,460.61 元。更正的报表项目 2014 年至 2019 年的累计影响数具体情况如下：

受影响的报表项目名称	更正金额（元）
营业成本	133,829,842.44
公允价值变动收益	133,829,842.44
利润总额	0
所得税费用—当期所得税费用	-33,457,460.61
所得税费用—递延所得税费用	33,457,460.61
净利润	0
应交税费	-33,457,460.61
递延所得税负债	33,457,460.61

②因土地增值税预提和实际缴纳的时间性差异影响年度企业所得税的计缴，企业缴纳所得税时未考虑账面已计提的因素，使得前期相关年度多提企业所得税，本期采用追溯重述进行更正：

本公司之子公司（深圳地产公司）2016 年至 2019 年期间的成本费用中包含虹湾项目预提尚未缴纳或清算的土地增值税费，尚未缴纳或清算的土地增值税费不能在所得税前抵扣，深圳地产公司考虑了土地增值税税前抵扣规定计提了相关年度企业所得税；但由于在缴纳所得税时未先冲减账面已计提的企业所得税，而直接计入“所得税费用”核算，导致账面多提企业所得税和少计净利润，2016 年至 2019 年期间多提的企业所得税总额为 87,990,775.89 元。

本年使用追溯重述法进行更正：追溯调减 2016 年至 2019 年“所得税费用—当期所得税费用”共 87,990,775.89 元，同时调减相关年度“应交税费-企业所得税”期末余额，其中调减 2021 年 12 月 31 日“应交税费-企业所得税”87,990,775.89 元。2016 年至 2019 年相关财务报表项目的累计更正情况如下：

受影响的报表项目名称	更正金额（元）
所得税费用—当期所得税费用	-87,990,775.89
净利润	87,990,775.89
应交税费	-87,990,775.89

③本公司 2021 年与子公司（深圳地产）之间的 CMBS 次级权益的借贷往来未进行内部抵消，现对 2021 年该项内部借贷往来进行抵消和重新列报；重新列报后，2021 年年末的长期借款为 6,433,296,270.64 元，其他非流动金融资产为 0 元。

2、前期差错更正事项对上年比较财务报表的影响

本公司采用追溯重述法更正前期差错，更正后 2021 年度合并财务报表相关项目情况如下：

2021 年 12 月 31 日 /2021 年度报表项目名称	重述前金额（元）	更正累计影响金额 （元）	重述后金额（元）
其他非流动金融资产	50,000,000.00	-50,000,000.00	0.00
资产总计	35,520,104,652.59	-50,000,000.00	35,470,104,652.59
应交税费	2,657,767,705.36	-121,448,236.50	2,536,319,468.86
长期借款	6,483,296,270.64	-50,000,000.00	6,433,296,270.64
递延所得税负债	2,920,269,473.88	33,457,460.61	2,953,726,934.49
负债总计	21,322,556,554.98	-137,990,775.89	21,184,565,779.09
未分配利润	12,594,722,804.31	87,990,775.89	12,682,713,580.20
所有者权益总计	14,197,548,097.61	87,990,775.89	14,285,538,873.50

（二）资产受限情况

更正前：

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,343,587.21 万元，占报告期末净资产比例为 112.45%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	84,206.27	7.05%
其他非流动资产	31,000	2.59%
存货	134,300.8	11.24%
投资性房地产	1,030,556.29	86.25%
固定资产	11,143.86	0.93%
其他权益工具	33,699.17	2.82%
其他应收款	16,400	1.37%

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
应收股利	2,280.82	0.19%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

截至 2022 年末，公司存货受限金额 134,300.80 万元，占报告期末净资产比重 11.24%，主要系借款抵押及收益权留置导致；

公司投资性房地产受限金额 1,030,556.29 万元，占报告期末净资产比重 86.25%，主要系借款抵押。

更正后：

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,533,434.21 万元，占报告期末净资产比例为 128.34%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	84,206.27	7.05%
其他非流动资产	31,000	2.59%
存货	134,300.8	11.24%
投资性房地产	1,220,403.29	102.14%
固定资产	11,143.86	0.93%
其他权益工具	33,699.17	2.82%
其他应收款	16,400	1.37%
应收股利	2,280.82	0.19%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：截至 2022 年末，公司存货受限金额 134,300.80 万元，占报告期末净资产比重 11.24%，主要系借款抵押及收益权留置导致；

公司投资性房地产受限金额 1,220,403.29 万元，占报告期末净资产比重 102.14%，主要系借款抵押。

直接或者间接持有的重要子公司股权存在权利受限的情况：

主体	受限股权比例	年末金额（元）	受限原因	起始日期	到期日
正兴隆房地产（珠海）有限公司	100%股权	1,895,000,000.00	借款质押	2019/7/31	2025/7/31
东莞市绿景房地产开发有限公司	100%股权	20,000,000.00	借款质押	2019/5/10	2029/5/31
深圳市黎盛实业有限公司	100%股权	300,000,000.00	上海银行借款质押	2021/9/10	2029/9/10

上述子公司 2022 年末/年度相关财务情况如下：

1、正兴隆房地产（珠海）有限公司，截至 2022 年末，资产为 373,579.20 万元，负债 211,558.99 万元，净资产 162,020.21 万元；2022 年度，营业收入为 28,515.48 万元，净利润 1,285.97 万元；

2、东莞市绿景房地产开发有限公司，截至 2022 年末，资产为 49,607.69 万元，负债 30,620.32 万元，净资产 18,987.36 万元；2022 年度，营业收入为 369.28 万元，净利润-3,615.28 万元；

3、深圳市黎盛实业有限公司，截至 2022 年末，资产为 212,050.98 万元，负债 182,885.12 万元，净资产 29,165.85 万元；2022 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润-242.12 万元。

（三）关联交易情况

更正前：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额
深圳市赋安安全系统有限公司	提供服务收入		404,940.86
深圳市绿景天盛实业有限公司	提供服务收入	8,171,480.02	36,622,054.81
深圳溢佳实业发展有限公司	借款利息	2,830,810.06	

采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额
深圳溢佳实业发展有限公司	采购服务支出	2,830,810.06	3,138,421.09
深圳市赋景科贸有限公司	采购材料款	3,568,685.75	

关联方借款

单位：元

关联方	借入金额	起始日	到期日
借入：			

关联方	借入金额	起始日	到期日
深圳溢佳实业发展有限公司	78,640,000.00	2022-6-17	2027-6-16

更正后：

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
深圳市赋安安全系统有限公司	提供服务收入		404,940.86
深圳市绿景天盛实业有限公司	提供服务收入	8,171,480.02	36,622,054.81

采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额
深圳溢佳实业发展有限公司	采购服务支出	5,698,377.22	3,138,421.09
深圳市赋景科贸有限公司	采购材料款	3,568,685.75	

关联方借款

单位：元

关联方	借入金额	起始日	到期日
借入：			
深圳溢佳实业发展有限公司	41,360,000.00	2022-6-16	2027-6-16
深圳溢佳实业发展有限公司	78,640,000.00	2022-6-17	2027-6-16

(四) 对外担保情况：

更正前：

公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形：

单位：万元 币种：人民币

被担保人	发行人与	被担保人	被担保人	被担保人	担保类型	担保余额	被担保债	对发行人
------	------	------	------	------	------	------	------	------

姓名	被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信情况			务到期时间	偿债能力的影响
绿景（中国）地产投资有限公司	本公司之母公司之股东	30,000	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	145,485	2024年07月24日	无不利影响
深圳市绿景天盛实业有限公司	最终受同一股东控制	415,000	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	599,438.35	2027年10月08日	绿景天盛为白石洲房地产项目开发主体，本担保为白石洲项目担保，属于正常业务开展范畴
合计	—	—	—	—	—	744,923.35	—	—

更正后：

公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产10%的情形：

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信情况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
绿景(中国)地产投资有限公司	本公司之母公司之股东	30,000	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	145,485	2024年07月24日	无不利影响
深圳市绿景天盛实业有限公司	最终受同一股东控制	415,000	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	599,438.35	2027年10月08日	绿景天盛为白石洲房地产项目开发主体，本担保为白石洲项目担保，属于正常业务开展范畴
珠海市绿景东桥投资有限公司	最终受同一股东控制	322,980.1616	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	123,421	2026年01月31日	绿景东桥为东桥（玺悦湾）房地产项目开发主体，本担保为玺悦湾项

								目担保，属于正常业务开展范畴
珠海市绿景东桥投资有限公司	最终受同一股东控制	322,980.1616	房地产业务	资信情况良好	连带责任保证	209,500	2026年07月04日	绿景东桥为东桥（玺悦湾）房地产项目开发主体，本担保为玺悦湾项目担保，属于正常业务开展范畴
合计	—	—	—	—	—	1,077,844.35	—	—

二、影响分析和应对措施

除上述更正事项外,《正兴隆房地产(深圳)有限公司公司债券 2022 年度报告》的其他内容不变,本次更正对公司的财务状况、经营业绩没有影响,对上述更正给投资者和年度报告使用者带来的不便,敬请谅解。今后公司将加强报告编制过程中的审核工作,提高信息披露的质量。

更正后的公司债券 2022 年度报告将重新披露, 敬请投资者留意。

特此公告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《正兴隆房地产（深圳）有限公司关于 2022 年度报告更正的公告》之盖章页）

正兴隆房地产（深圳）有限公司

2024 年 1 月 9 日

本页以下空白

