

# 广东珠江投资股份有限公司

## 专项审计报告

中喜专审 2025Z00449 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi\_zx\_cpa@163.com



## 关于广东珠江投资股份有限公司 会计差错更正专项说明的鉴证报告

中喜专审2025Z00449号

广东珠江投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的广东珠江投资股份有限公司（以下简称“珠投股份”）编制的《广东珠江投资股份有限公司关于前期差错更正的专项说明》执行了鉴证。

### 一、管理层和治理层对财务报表的责任

按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年10月修订）》的相关规定，编制珠投股份2024年度《广东珠江投资股份有限公司关于前期差错更正的专项说明》，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是珠投股份管理层的责任。

治理层负责监督2024年度会计差错更正专项说明编制过程。

### 二、注册会计师的责任

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施核查工作，以对《广东珠江投资股份有限公司关于前期差错更正的专项说明》是否在所有重大方面按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年10月修订）》的相关规定编



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

制, 如实反映珠投股份会计差错更正情况获取合理保证。在核查工作中, 我们结合珠投股份实际情况, 实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的核查程序。

### 三、鉴证结论

我们认为, 后附的珠投股份编制的《广东珠江投资股份有限公司关于前期差错更正的专项说明》已按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编制规则第19号——财务信息的更正及相关披露》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露(2023年10月修订)》的相关规定编制, 如实反映了珠投股份会计差错的更正情况。

### 四、对使用者和使用目的的限定

本专项鉴证报告仅供珠投股份向上海证券交易所报告与会计差错更正事项相关的信息使用, 未经本所同意, 不得用作其他目的。由于使用不当所造成的后果, 与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

(项目合伙人)

平威



中国 北京

中国注册会计师:

黄履晶



二〇二五年四月三十日

# 广东珠江投资股份有限公司

## 关于前期差错更正的专项说明

### 一、前期差错更正原因

珠投股份下属全资子公司广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司及控股子公司深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司2023年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提2023年度存货跌价准备，并由此导致2023年度存货、未分配利润和2023年度资产减值损失需做相应调整。

珠投股份在2023年度未能准确估算应收款项的预期信用风险，现予以更正，采用追溯重述法补计提2023年度应收款项坏账准备，并由此导致2023年度应收账款、其他应收款、未分配利润和2023年度信用减值损失需要做相应调整。

在2023年未能准确披露受限资金额，现予以更正。采用追溯重述法调整受限资金明细，并由此导致2023年度支付其他与筹资活动有关的现金做相应调整。

### 二、对财务状况和经营成果的影响

根据企业会计准则的相关规定，珠投股份对上述会计差错采用追溯重述法对2023年度财务报表进行更正，追溯调整对珠投股份2023年度的财务状况和经营成果影响如下：

报告项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
对合并资产负债表的影响			
应收账款	2,823,877,781.79	-27,273,075.39	2,796,604,706.40
其他应收款	28,257,588,668.63	-13,729,706.26	28,243,858,962.37
存货	69,695,035,632.11	-114,687,203.97	69,580,348,428.14
流动资产合计	124,829,035,985.19	-155,689,985.62	124,673,345,999.57
递延所得税资产	2,825,570,011.96	38,922,496.40	2,864,492,508.36
非流动资产合计	45,598,054,636.60	38,922,496.40	45,636,977,133.00
资产总计	170,427,090,621.79	-116,767,489.22	170,310,323,132.57
盈余公积	259,979,288.30	-1,564,893.69	258,414,394.61
未分配利润	24,109,910,456.12	-105,277,422.40	24,004,633,033.72
归属于母公司所有者权益合计	33,217,831,462.05	-106,842,316.09	33,110,989,145.96



报告项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
少数股东权益	13,997,603,119.35	-9,925,173.13	13,987,677,946.22
所有者权益合计	47,215,434,581.40	-116,767,489.22	47,098,667,092.18
负债和所有者权益总计	170,427,090,621.79	-116,767,489.22	170,310,323,132.57
<b>对合并利润表的影响</b>			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-63,455,253.88	-29,386,943.10	-92,842,196.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-114,687,203.97	-114,687,203.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	712,878,263.77	-144,074,147.07	568,804,116.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	177,616,615.98	-144,074,147.07	33,542,468.91
减：所得税费用	-224,699,176.22	-36,018,536.76	-260,717,712.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	402,315,792.20	-108,055,610.31	294,260,181.89
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	402,315,792.20	-108,055,610.31	294,260,181.89
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	380,022,061.43	-98,742,061.32	281,280,000.11
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	22,293,730.77	-9,313,548.99	12,980,181.78
六、综合收益总额	-667,815,916.03	-108,055,610.31	-775,871,526.34
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-828,857,306.83	-98,742,061.32	-927,599,368.15
（二）归属于少数股东的综合收益总额	161,041,390.80	-9,313,548.99	151,727,841.81
<b>对合并现金流量表的影响</b>			
支付其他与筹资活动有关的现金	401,982,479.67	1,072,562,627.19	1,474,545,106.86
筹资活动现金流出小计	14,451,627,339.19	1,072,562,627.19	15,524,189,966.38
筹资活动产生的现金流量净额	-8,500,693,775.26	-1,072,562,627.19	-9,573,256,402.45
五、现金及现金等价物净增加额	-3,757,005,134.68	-1,072,562,627.19	-4,829,567,761.87
六、期末现金及现金等价物余额	4,087,026,925.39	-1,072,562,627.19	3,014,464,298.20
<b>对母公司资产负债表的影响</b>			
应收账款	31,811,438.62	-20,865,249.15	10,946,189.47
流动资产合计	84,587,480,601.18	-20,865,249.15	84,566,615,352.03
递延所得税资产	634,212,765.61	5,216,312.29	639,429,077.90
非流动资产合计	21,202,757,696.81	5,216,312.29	21,207,974,009.10
资产总计	105,790,238,297.99	-15,648,936.86	105,774,589,361.13
盈余公积	259,979,288.30	-1,564,893.69	258,414,394.61
未分配利润	1,899,279,654.03	-14,084,043.17	1,885,195,610.86
所有者权益合计	6,556,640,305.05	-15,648,936.86	6,540,991,368.19

报告项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
负债和所有者权益总计	105,790,238,297.99	-15,648,936.86	105,774,589,361.13
<b>对母公司利润表的影响</b>			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-20,865,249.15	-20,865,249.15
二、营业利润（亏损以“-”填列）	60,408,108.39	-20,865,249.15	39,542,859.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,526,674.21	-20,865,249.15	38,661,425.06
减：所得税费用	-19,035,913.38	-5,216,312.29	-24,252,225.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,562,587.59	-15,648,936.86	62,913,650.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	78,562,587.59	-15,648,936.86	62,913,650.73
六、综合收益总额	78,562,587.59	-15,648,936.86	62,913,650.73
<b>对母公司现金流量表的影响</b>			
支付其他与筹资活动有关的现金	65,360,326.06	1,072,417,714.30	1,137,778,040.36
筹资活动现金流出小计	4,452,002,638.34	1,072,417,714.30	5,524,420,352.64
筹资活动产生的现金流量净额	-3,822,002,638.34	-1,072,417,714.30	-4,894,420,352.64
五、现金及现金等价物净增加额	3,004,174.39	-1,072,417,714.30	-1,069,413,539.91
六、期末现金及现金等价物余额	1,163,974,897.80	-1,072,417,714.30	91,557,183.50

### 三、前期差错更正事项对公司的影响

本次前期会计差错更正事项已经公司审批，并经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。截至本公告出具之日，上述更正未对公司治理、生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。公司后续将进一步加强内部控制，并按照规定及要求，及时履行信息披露义务。

特此公告。

广东珠江投资股份有限公司

年 月 日





# 营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2690 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层  
1101 室

经营范围

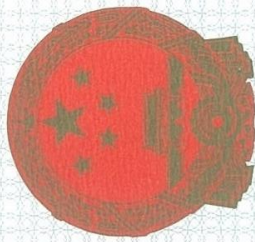
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2022 年 12 月 13 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

## 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  
二〇一一年十一月二十五日

中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会


姓名 平威

性别 男

出生日期 1988-02-16

工作单位 中惠会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

身份证号 42108319880216213X



证书编号: 110001684789  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 01 月 19 日  
Date of Issuance /y /m /d

2022年8月换发

### 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.



平威 110001684789





姓名 黄履晶  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1988-11-10  
Date of birth  
工作单位 中喜会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 (特殊普通合伙) 广东分所  
Identity card No. 440223198811101619



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001680376  
No. of Certificate  
批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2024 年 01 月 31 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d