

深圳市特区建设发展集团有限公司
前期差错更正专项说明的
鉴证报告

索引	页码
鉴证报告	1
前期差错更正的专项说明	1-2



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288

传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

关于深圳市特区建设发展集团有限公司 前期差错更正专项说明的鉴证报告

XYZH/2026SZAA4B0288

深圳市特区建设发展集团有限公司

深圳市特区建设发展集团有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的深圳市特区建设发展集团有限公司(以下简称“特区建发”)前期差错更正专项说明(以下简称“专项说明”)执行鉴证业务。

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》等相关规定编制,并保证专项说明的内容真实、准确和完整,且不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是特区建发管理层的责任。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上,对专项说明发表鉴证结论。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,计划和实施鉴证工作。在执行鉴证工作的过程中,我们实施了询问、检查等我们认为必要的鉴证程序。我们相信,我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,特区建发编制的专项说明,在所有重大方面符合《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》等相关规定。

本鉴证报告仅供特区建发披露前期差错更正之目的使用,未经本事务所书面同意,不得用于其他任何目的。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国 北京

二〇二六年四月三十日

关于深圳市特区建设发展集团有限公司
前期差错更正专项说明

深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）根据《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》等有关规定，对2015年-2024年会计差错进行更正，并对公司财务报表相关数据进行调整。具体情况如下：

一、前期差错更正原因

2011年10月开始，根据政府有关通知，特区建发集团为市政府投融资项目提供拨款工作。2013-2015年根据《深圳市国有土地使用权作价出资暂行办法》及《深圳市土地使用权作价出资合同书》等相关规定，深圳市国资委明确将9个项目国有土地使用权作价出资给本公司。同时根据2014年深圳市政府有关会议要求，本公司所取得的土地及项目收益均用于保障和平衡投融资任务。公司现结合土地资源到位情况，认为在2015年土地资源到位后，应将相关的其他应收款与土地收益（即未分配利润）进行平衡，并按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《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（2025年修订）》等相关规定，基于审慎原则考虑，本公司对相关年度财务报表进行会计差错更正及调整。

二、前期差错更正对财务报表的影响

本次前期差错更正涉及本公司2015-2024年度/末财务报表，其中：2024年度合并及母公司具体调整数据如下：

（一）对合并资产负债表的影响（单位：元）

受影响的报表项目	2024年12月31日		
	重述前	重述额	重述后
资产总计	107,554,634,562.89	-12,630,526,404.85	94,924,108,158.04
其中：其他应收款	19,121,019,100.77	-12,630,526,404.85	6,490,492,695.92
负债合计	65,440,804,055.01	60,220,186.15	65,501,024,241.16
其中：其他应付款	1,577,224,748.80	60,220,186.15	1,637,444,934.95
权益合计	42,113,830,507.88	-12,690,746,591.00	29,423,083,916.88
其中：盈余公积	245,157,230.75	-98,370,707.85	146,786,522.90
其中：未分配利润	-1,933,593,109.73	-12,592,375,883.15	-14,525,968,992.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市特区建设发展集团有限公司
前期差错更正专项说明的鉴证报告

(二) 对母公司资产负债表的影响 (单位: 元)

受影响的报表项目	2024年12月31日		
	重述前	重述额	重述后
资产总计	94,480,583,382.44	-12,630,526,404.85	81,850,056,977.59
其中: 其他应收款	22,999,675,835.97	-12,630,526,404.85	10,369,149,431.12
负债合计	55,311,935,972.13	60,220,186.15	55,372,156,158.28
其中: 其他应付款	864,642,935.60	60,220,186.15	924,863,121.75
权益合计	39,168,647,410.31	-12,690,746,591.00	26,477,900,819.31
其中: 盈余公积	245,860,534.59	-98,370,707.85	147,489,826.74
其中: 未分配利润	885,336,370.65	-12,592,375,883.15	-11,707,039,512.50

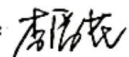
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

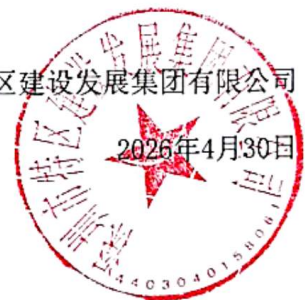


三、 审核审批手续

上述前期差错更正专项说明经公司董事会于2026年4月30日审议通过。

深圳市特区建设发展集团有限公司

2026年4月30日





姓名: 侯光兰
 Full name: 侯光兰
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1982-02-07
 Date of birth: 1982-02-07
 工作单位: 信永中和会计师事务所有限责任公司 深圳分所
 Working unit: 信永中和会计师事务所有限责任公司 深圳分所
 身份证号码: 431003198202076051
 Identity card No.: 431003198202076051



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.



姓名: 侯光兰
 证书编号: 110001570325



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.

2018.4.30



侯光兰
 110001570325
 深圳市注册会计师协会

证书编号: 110001570325
 No. of Certificate: 110001570325
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs
 发证日期: 2009年12月01日
 Date of Issuance: 2009年12月01日

7月29日



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

1982-01-25
信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
430122198201250330



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.



姓名: 吴益羽
证书编号: 110101360332

年 / 月 / 日
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.



姓名: 吴益羽
证书编号: 110101360332

年 / 月 / 日
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.

年 / 月 / 日
y / m / d

证书编号: 110101360332
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019 年 07 月 15 日
Date of issuance

证书序号: 0014624

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

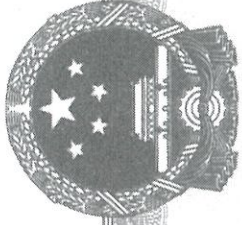
经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07日



营业执照

统一社会信用代码

91110101592354581W



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。

(副本) (3-1)

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 6000万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月02日

执行事务合伙人 李晓英、宋朝学、谭小青

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询（不含许可类信息咨询（咨询服务））；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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01月27日