

深圳市易达祥置业有限责任公司  
审计报告

大华审字[2016]007598 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 深圳市易达祥置业有限责任公司

## 审计报告及财务报表

(2016年7月25日至2016年8月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	资产负债表	3-4
	利润表	5
	现金流量表	6
	所有者权益变动表	7
	财务报表附注	8-21

# 审计报告

大华审字[2016]007598号

深圳市易达祥置业有限责任公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市易达祥置业有限责任公司(以下简称易达祥置业公司)财务报表,包括2016年8月31日的资产负债表,2016年7月25日至2016年8月31日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是易达祥置业公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，易达祥置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了易达祥置业公司 2016 年 8 月 31 日的财务状况以及 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 31 日的经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈葆华

中国·北京

中国注册会计师：龚晨艳

二〇一六年九月一日

## 深圳市易达祥置业有限责任公司

### 资产负债表

2016 年 8 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注 五	期末余额
流动资产:		
货币资金	注释 1	456,653.98
应收票据		-
应收账款		-
预付款项		-
应收利息		-
应收股利		-
其他应收款		-
存货		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	注释 2	1,667,155.01
<b>流动资产合计</b>		<b>2,123,808.99</b>
非流动资产:		
可供出售金融资产		-
持有至到期投资		-
长期应收款		-
长期股权投资		-
投资性房地产		-
固定资产	注释 3	34,355,223.01
在建工程		-
工程物资		-
固定资产清理		-
无形资产		-
开发支出		-
长期待摊费用		-
递延所得税资产		-
其他非流动资产		-
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,355,223.01</b>
<b>资产总计</b>		<b>36,479,032.00</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 深圳市易达祥置业有限责任公司 资产负债表（续）

2016 年 8 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额
流动负债：		-
短期借款		-
应付票据		-
应付账款		-
预收款项		-
应付职工薪酬		-
应交税费		-
应付利息		-
应付股利		-
其他应付款	注释 4	26,500,000.00
一年内到期的非流动负债		-
其他流动负债		-
<b>流动负债合计</b>		26,500,000.00
非流动负债：		-
长期借款		-
应付债券		-
长期应付款		-
专项应付款		-
预计负债		-
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
<b>非流动负债合计</b>		-
<b>负债合计</b>		26,500,000.00
所有者权益：		-
实收资本	注释 5	10,000,000.00
资本公积		-
减：库存股		-
盈余公积		-
未分配利润	注释 6	(20,968.00)
<b>所有者权益合计</b>		9,979,032.00
<b>负债和所有者权益总计</b>		36,479,032.00

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 深圳市易达祥置业有限责任公司 利润表

2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额
<b>一、营业收入</b>		-
减: 营业成本		-
营业税金及附加		-
销售费用		-
管理费用	注释 7	20,492.00
财务费用	注释 8	476.00
资产减值损失		-
加: 公允价值变动收益		-
投资收益		-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-
<b>二、营业利润</b>		(20,968.00)
加: 营业外收入		-
其中: 非流动资产处置利得		-
减: 营业外支出		-
其中: 非流动资产处置损失		-
<b>三、利润总额</b>		(20,968.00)
减: 所得税费用		-
<b>四、净利润</b>		(20,968.00)
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-
<b>六、综合收益总额</b>		(20,968.00)

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**深圳市易达祥置业有限责任公司**  
**现金流量表**  
2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 31 日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注 五	本期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		-
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		-
购买商品、接受劳务支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		-
支付的各项税费		18,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		3,458.00
经营活动现金流出小计		21,458.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(21,458.00)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,021,888.02
投资支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		36,021,888.02
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(36,021,888.02)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		10,000,000.00
取得借款收到的现金		-
发行债券收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金		26,500,000.00
筹资活动现金流入小计		36,500,000.00
偿还债务支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>36,500,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>456,653.98</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	注释 9	<b>456,653.98</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市易达祥置业有限责任公司  
所有者权益变动表  
2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五						所有者权益合计
		实收资本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上期期末余额		-	-	-	-	-	-
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额		-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额		10,000,000.00	-	-	-	(20,968.00)	9,979,032.00
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	(20,968.00)	(20,968.00)
(二) 所有者投入和减少资本		10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
1. 所有者投入资本		10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金 额		-	-	-	-	-	# -
3. 其他		-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配		-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本		-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本		-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-
(五) 其他		-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额		10,000,000.00	-	-	-	(20,968.00)	# 9,979,032.00

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 深圳市易达祥置业有限责任公司 截止 2016 年 8 月 31 日财务报表附注

### 一、公司基本情况

深圳市易达祥置业有限责任公司（以下简称“公司”或“本公司”），根据深圳市市场监督管理局核准，于 2016 年 7 月 25 日成立，领取 91440300MA5DH3DP6F 号企业法人营业执照。注册资本人民币 1,000.00 万元，由法人股东深圳市深宝实业股份有限公司、杭州聚芳永控股有限公司、惠州深宝科技有限公司出资设立，法定代表人为郑桂波，营业期限 50 年。

本公司主要的经营业务包括：经营进出口业务；自有物业租赁；项目投资（不含限制项目，具体项目另行申报）。

公司注册地及办公地：深圳市南山区粤海街道学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### （二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 三、重要会计政策、会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （四） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### （五） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

##### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公

允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## （2）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

## （4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可

供出售金融资产时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 所转移金融资产的账面价值;

(2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允

价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

##### （1）可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%

的, 本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时, 即使该金融资产没有终止确认, 本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回计入当期损益; 对于可供出售权益工具投资发生的减值损失, 在该权益工具价值回升时通过权益转回; 但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失, 不得转回。

#### (2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失; 计提后如有证据表明其价值已恢复, 原确认的减值损失可予以转回, 记入当期损益, 但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 本公司计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## (六) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中, 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。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。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。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。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

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。

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：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	50.00	5.00	1.90

#### (2) 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。

#### (3) 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。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。



本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## （八）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### **（九）长期资产减值**

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### **（十）重要会计政策、会计估计的变更**

#### **1. 会计政策变更**

本报告期重要会计政策未变更。

#### **2. 会计估计变更**

本报告期重要会计估计未发生变更。

#### 四、税项

##### (一) 公司主要税种和税率

##### 1. 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值税	17%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	5%

##### 2. 企业所得税

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

##### 注释1. 货币资金

项 目	期末余额
银行存款	456,653.98
合计	456,653.98

##### 注释2. 其他流动资产

项 目	期末余额
待抵扣增值税进项税	1,667,155.01
合计	1,667,155.01

说明：期末余额为可抵扣的增值税进项税。

##### 注释3. 固定资产原值及累计折旧

##### 1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	34,355,223.01	34,355,223.01
购置	34,355,223.01	34,355,223.01
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	34,355,223.01	34,355,223.01
二、累计折旧		
1. 期初余额	---	---

项目	房屋及建筑物	合计
2. 本期增加金额	---	---
计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	---	---
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	34,355,223.01	34,355,223.01
2. 期初账面价值	---	---

说明：公司 2016 年 8 月购进固定资产，当月不提折旧。详见附注六、（三）2（2）。

#### 注释4. 其他应付款

##### 1、按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额
关联方借款	26,500,000.00
合计	26,500,000.00

说明：期末余额为向股东单位的借款，详见附注六、（三）1 及 2（1）。

#### 注释5. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市深宝实业股份有限公司	---	4,500,000.00	---	4,500,000.00
杭州聚芳永控股有限公司	---	4,000,000.00	---	4,000,000.00
惠州深宝科技有限公司	---	1,500,000.00	---	1,500,000.00
合计	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00

#### 注释6. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	---	
调整期初未分配利润合计数	---	
调整后期初未分配利润	---	
加：本期净利润	(20,968.00)	
减：提取法定盈余公积	---	
提取任意盈余公积	---	
期末未分配利润	(20,968.00)	

### 注释7. 管理费用

类 别	本期金额
印花税	17,510.00
办公费	2,982.00
合计	20,492.00

### 注释8. 财务费用

类 别	本期金额
利息支出	---
减：利息收入	---
手续费	476.00
合计	476.00

### 注释9. 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	(20,968.00)
加：资产减值准备	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	---
无形资产摊销	---
长期待摊费用摊销	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	---
固定资产报废损失	---
公允价值变动损失	---
财务费用	---
投资损失	---
递延所得税资产减少	---
递延所得税负债增加	---
存货的减少	---
经营性应收项目的减少	---
经营性应付项目的增加	(490.00)
其 他	---
经营活动产生的现金流量净额	(21,458.00)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	---
一年内到期的可转换公司债券	---
融资租入固定资产	---
3、现金及现金等价物净变动情况	

项 目	本期金额
现金的期末余额	456,653.98
减：现金的期初余额	---
加：现金等价物的期末余额	---
减：现金等价物的期初余额	---
现金及现金等价物净增加额	456,653.98

## 2. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额
一、现金	456,653.98
其中：库存现金	---
可随时用于支付的银行存款	456,653.98
二、现金等价物	---
其中：三个月内到期的债券投资	---
三、期末现金及现金等价物余额	456,653.98

## 六、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方
深圳市深宝实业股份有限公司	实际控制人	股份有限公司（上市）	深圳	生产茶叶、茶产品，食品罐头，饮料，土特产的生产加工销售	30,108.02	100.00	100.00	深圳市农产品股份有限公司

### (二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	其他关联方与本企业控股股东的关系
杭州聚芳永控股有限公司	本公司股东	控股股东的全资子公司
惠州深宝科技有限公司	本公司股东	控股股东的全资子公司

### (三) 关联方往来及关联交易

#### 1. 关联方往来

##### 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款		
	深圳市深宝实业股份有限公司	11,925,000.00
	杭州聚芳永控股有限公司	10,600,000.00
	惠州深宝科技有限公司	3,975,000.00
合计		26,500,000.00

## 2、关联交易

(1) 公司分别与深圳市深宝实业股份有限公司、杭州聚芳永控股有限公司、惠州深宝科技有限公司三个股东签订 1,192.5 万元、1,060 万元、397.5 万元的借款协议，合同约定借款期限为 2016 年 8 月 26 日-2017 年 8 月 25 日，借款利息按中国人民银行公布的一年期借款基准利率计算。

(2) 购买关联方的固定资产：

关联方	关联交易内容	本期金额
深圳市深宝实业股份有限公司	购买固定资产	35,000,000.00

公司于 2016 年 7 月 28 日签订房屋买卖合同，协议以人民币 3,500 万元取得股东深圳市深宝实业股份有限公司原位于深圳市龙岗区横岗荷坳的房产（占地面积 15,120 m<sup>2</sup>，建筑面积 10,394.01 m<sup>2</sup>，房地产证号分别为：深房地字第 6000168852 和深房地字第 6000168853），于 2016 年 8 月 24 日过户完毕并获取编号分别为粤（2016）深圳市不动产权第 0181372 号和粤（2016）深圳市不动产权第 0181325 号的不动产权证，登记用途是工业厂房，使用期限 50 年，从 1993 年 12 月 23 日至 2043 年 12 月 22 日止。

## 七、或有事项

截止 2016 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 八、承诺事项

截止 2016 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项说明

截止 2016 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

深圳市易达祥置业有限责任公司

（公章）

二〇一六年九月一日