

防伪条形码：



报备 号码：020201411000675

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

报告 文号：德师广州报(审)字(14)第 S0009 号

委托 单位：深圳香江控股股份有限公司

事务所名称：德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

报告 类型：专项审计(无保留意见)

报告 日期：2014 年 11 月 3 日

报备 时间：2014 年 11 月 5 日 16:34:32

签名注册会计师：许丽周

袁丰

## 广州市卓升家具有限公司

# 2014 年 2 月 28 日(公司成立日)至 2014 年 8 月 31 日止期间财务报表及审计报告专项审 计报告

事务所名称：德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

事务所电话：28311135 83969228

传 真：38880575

通信 地址：广州市天河路 208 号粤海天河城大厦 26 楼

电子 邮件：tding@deloitte.com.cn

事务所网址：

---

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：020-38922363、38922373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

广州市卓升家具有限公司

财务报表及审计报告  
2014年2月28日(公司成立日)  
至2014年8月31日止期间

### 审计报告

德师广州报(审)字(14)第 S0009 号

深圳香江控股股份有限公司：

我们审计了后附的广州市卓升家具有限公司(以下简称“卓升家具”)的财务报表，包括2014年8月31日的资产负债表、2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量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卓升家具管理层的责任，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而导致的重大错报。

#### 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，卓升家具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，公允反映了贵公司2014年8月31日的财务状况以及2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间的经营成果和现金流量。

#### 四、其他事项

本报告仅供深圳香江控股股份有限公司管理层对拟收购卓升家具项目进行评价之目的，不应用于任何其他目的或为任何其他人士所使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 州分所



中国注册会计师

中国注册会计师



2014年11月3日

广州市卓升家具有限公司  
资产负债表  
2014年8月31日

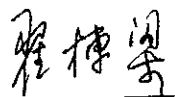
<u>资产</u>	<u>附注七</u>	<u>2014年8月31日</u> 人民币元
流动资产：		
货币资金	1	128,029,107.89
预付款项		35,645.16
其他应收款	2	572,323.06
存货	3	396,635,327.57
可供出售金融资产	4	10,000,000.00
流动资产合计		<u>535,272,403.68</u>
非流动资产：		
固定资产	5	169,437.44
无形资产	6	17,453.34
递延所得税资产		9,135.70
非流动资产合计		<u>196,026.48</u>
资产合计		<u><u>535,468,430.16</u></u>

广州市卓升家具有限公司  
 资产负债表(续)  
 2014年8月31日

负债及所有者权益	附注七	2014年8月31日 人民币元
流动负债:		
短期借款	7	194,373,698.63
应付账款	8	35,034,708.10
应付职工薪酬	9	205,873.56
应交税费	10	32,557.96
应付利息	11	6,807,333.33
其他应付款	12	201,597,393.47
流动负债合计		<u>438,051,565.05</u>
负债合计		<u>438,051,565.05</u>
所有者权益:		
实收资本	13	100,000,000.00
未分配利润	14	(2,583,134.89)
所有者权益合计		<u>97,416,865.11</u>
负债及所有者权益总计		<u><u>535,468,430.16</u></u>

附注为财务报表的组成部分

第3页至第29页的财务报表由下列负责人签署:

  
 \_\_\_\_\_  
 企业负责人

  
 \_\_\_\_\_  
 主管会计工作负责人

  
 \_\_\_\_\_  
 会计机构负责人

广州市卓升家具有限公司

利润表

2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间

项目	附注七	2014年2月28日 (公司成立日) 至2014年 8月31日止期间 人民币元
一、 营业收入		-
减：营业成本		-
营业税金及附加		-
管理费用		979,715.90
销售费用		370,671.00
财务费用	15	1,336,269.93
资产减值损失		36,542.81
加：投资收益		130,929.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
二、 营业利润		(2,592,270.59)
加：营业外收入		-
减：营业外收入		-
三、 利润总额		(2,592,270.59)
减：所得税费用	16	(9,135.70)
四、 净利润		(2,583,134.89)
五、 其他综合收益		-
六、 综合收益总额		(2,583,134.89)

附注为财务报表的组成部分

广州市卓升家具有限公司

现金流量表

2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间

项目	附注七	2014年2月28日 (公司成立日) 至2014年 8月31日止期间 人民币元
一、 经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	17(1)	16,464.41
经营活动现金流入小计		<u>16,464.41</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		342,662,857.01
支付给职工以及为职工支付的现金		633,622.70
支付的各项税费		10,227,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	17(2)	1,283,626.75
经营活动现金流出小计		<u>354,807,106.46</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>(354,790,642.05)</u>
二、 投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		130,929.05
投资活动现金流入小计		<u>130,929.05</u>
购建固定资产，无形资产 和其他长期资产所支付的现金		191,896.00
投资所支付的现金		10,000,000.00
投资活动现金流出小计		<u>10,191,896.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(10,060,966.95)</u>
三、 筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		100,000,000.00
取得借款所收到的现金		200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	17(3)	201,448,494.67
筹资活动现金流入小计		<u>501,448,494.67</u>
分配股利，利润和偿付利息所支付的现金		1,767,777.78
支付其他与筹资活动有关的现金	17(3)	6,800,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>8,567,777.78</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>492,880,716.89</u>
四、 现金及现金等价物净增加额	18(2)	<u><u>128,029,107.89</u></u>

附注为财务报表的组成部分

广州市卓升家具有限公司

所有者权益变动表

2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间

	实收资本 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者 权益合计 人民币元
一、2014年2月28日(公司成立日)	-	-	-
二、本期增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(2,583,134.89)	(2,583,134.89)
(二) 所有者投入			
1、所有者投入资本	100,000,000.00	-	100,000,000.00
三、2014年8月31日余额	100,000,000.00	(2,583,134.89)	97,416,865.11

附注为财务报表的组成部分

## 一、概况

广州市卓升家具有限公司(以下简称“本公司”)系由深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马”)和深圳香江控股股份有限公司于2014年2月28日申请共同设立的有限责任公司,深圳金海马持股60%、深圳香江控股股份有限公司持股40%。本公司经营期限为长期,主要从事批发和零售家具、灯具、家居饰品、纺织品、针织品及原料、服装;零售日用杂品、厨房用具、卫生洁具、陶瓷、玻璃器皿、日用品、装饰材料;自有房地产经营、房屋租赁、场地租赁、家具和相关物品修理;房地产开发经营等。2014年4月30日,经广州市工商行政管理局核准变更登记,公司股权结构变更为由深圳金海马持股100%。本公司注册资本为人民币1亿元,应缴注册资本及实际出资情况详见附注13。

## 二、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2014年8月31日的财务状况以及2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间的经营成果和现金流量。

## 三、重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

### 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。本财务报表会计期间为2014年2月28日至2014年8月31日。

### 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### 金融资产的分类、确认及计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

本公司金融资产包括贷款和应收款项及可供出售金融资产。

#### 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 金融工具(续)

##### 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

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，按照成本计量。

##### 金融资产减值

本公司在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (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) 本公司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者进行其他债务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致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，包括
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、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；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 金融工具(续)

##### 贷款和应收款项减值

##### 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的应收账款，除关联方、政府部门、合作方款项外，账龄1-5年的按应收款余额的6%计提坏账准备；账龄5年以上的按应收款余额的100%计提坏账准备。

##### 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

##### 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 金融工具(续)

#### 贷款和应收款项减值(续)

#### 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司金融负债均为其他金融负债。

#### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### 金融资产与金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 存货

本公司存货为开发成本，按成本进行初始计量。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用平均年限法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	5年	5%	19%
电子及电器设备	5年	5%	19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了时对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 无形资产

无形资产包括软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 职工薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司职工为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 收入确认

##### *商品销售收入*

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### 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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

#### 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

##### *当期所得税*

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 所得税(续)

##### 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

##### 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵消后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

##### 租赁

###### 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 四、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注三所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

##### - 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### 递延所得税资产

对于未弥补的可抵扣税务亏损，基于不确定将来是否很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣可抵扣税务亏损，本公司对此可利用的可抵扣税务亏损未确认递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

#### 五、会计政策变更

本集团于2014年7月1日开始采用财政部于2014年新颁布的《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》，同时在2014年度财务报表中开始采用财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号—金融工具列报》。

##### 职工薪酬

执行《企业会计准则第9号-职工薪酬》(修订)之前，对于辞退福利，在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

执行《企业会计准则第9号-职工薪酬》(修订)后，辞退福利的会计政策详见附注三。

## 五、 会计政策变更(续)

### 金融工具列报

《企业会计准则第37号—金融工具列报》(修订)增加了有关抵销的规定和披露要求,增加了金融资产转移的披露要求,修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。本财务报表已按该准则进行列报,并对财务报表附注的披露进行了相应调整。

### 财务报表列报

《企业会计准则第30号-财务报表列报》(修订)将其他综合收益划分为两类:(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目;(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目,同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报。

### 公允价值计量

《企业会计准则第39号-公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第39号-公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响,但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

上述涉及会计政策变更的事项对本财务报表的金额列示无影响。

## 六、 税项

### 所得税

本公司的所得税税率为25%。

### 其他税项

营业税按应税收入的5%计缴。

城市维护建设税和教育费附加分别按应交流转税的7%和3%缴纳。

地方教育费附加按应交流转税的2%缴纳。

七、 财务报表项目附注

1、 货币资金

	2014年8月31日 人民币元
现金	-
银行存款	128,029,107.89
合计	128,029,107.89

2、 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	2014年8月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	608,865.87	100.00	36,542.81	572,323.06

3、 存货

	2014年8月31日		
	成本 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
开发成本	396,635,327.57	-	396,635,327.57

开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 人民币元	2014年8月31日余额 人民币元
南沙香江华南总部	2014年6月	2016年12月	1,070,000,000.00	396,635,327.57

注1：截至2014年8月31日止，存货净值中人民币351,127,000.00元的存货为本公司人民币200,000,000.00元借款进行抵押。

注2：截至2014年8月31日止，存货净值中包括预估的中国建筑二局第三建筑工程有限公司为南沙香江华南总部工程提供的工程劳务金额人民币27,531,500.00元。但截至本财务报告对外报出日，本公司与中国建筑二局第三建筑工程有限公司关于南沙香江华南总部工程的总包合同尚未正式签订。

七、 财务报表项目附注(续)

4、 可供出售金融资产

2014年8月31日  
人民币元

理财产品

10,000,000.00

5、 固定资产

办公设备  
人民币元

电子及电器设备  
人民币元

合计  
人民币元

原值

本期购置

3,400.00

170,896.00

174,296.00

2014年8月31日

3,400.00

170,896.00

174,296.00

累计折旧

本期计提额

107.66

4,750.90

4,858.56

2014年8月31日

107.66

4,750.90

4,858.56

净额

2014年8月31日

3,292.34

166,145.10

169,437.44

6、 无形资产

软件  
人民币元

原值

本期购置

17,600.00

2014年8月31日

17,600.00

累计摊销

本期计提额

146.66

2014年8月31日

146.66

净额

2014年8月31日

17,453.34

七、 财务报表项目附注(续)

7、 短期借款

	<u>2014年8月31日</u> 人民币元
抵押和保证借款 一本金	200,000,000.00
减：一次性支付的财务顾问费	6,800,000.00
加：本期财务顾问费摊销	1,173,698.63
合计	<u>194,373,698.63</u>

注： 在本公司开发的南沙香江华南总部项目达到预售条件以前，上述短期借款以本公司的土地使用权做抵押担保；达到预售条件后，在涂销项目用地后三个月内，以本公司商业用房(含本公司自持物业)不超过人民币6000元/平方米，写字楼、公寓不超过人民币5000元/平方米，地下车库不超过人民币2000元/平方米的标准追加预售房产做为抵押物。同时该短期借款由深圳金海马、香江集团有限公司、翟美卿女士和刘志强先生提供保证担保，有关担保情况详见附注八(3)(c)。

8、 应付账款

账龄	<u>2014年8月31日</u>	
	金额 人民币元	比例 %
1年以内	<u>35,034,708.10</u>	<u>100.00</u>

9、 应付职工薪酬

	<u>2014年8月31日</u> 人民币元
工资薪金	<u>205,873.56</u>

10、 应交税费

	<u>2014年8月31日</u> 人民币元
土地使用税	15,104.00
个人所得税	17,453.96
合计	<u>32,557.96</u>

七、 财务报表项目附注(续)

11、 应付利息

2014年8月31日  
人民币元

应付借款及往来款利息

6,807,333.33

12、 其他应付款

2014年8月31日  
人民币元

往来款

201,594,014.69

其他

3,378.78

合计

201,597,393.47

注： 上述往来款中人民币 201,448,494.67 元为本公司与关联方的往来款项，详见附注八(3)(b)。

13、 实收资本

本公司注册资本为人民币 1 亿元，截至 2014 年 8 月 31 日止，投资者按本公司章程规定的资本投入情况如下：

	<u>2014年8月31日</u>	
	人民币元	出资比例 %
深圳金海马	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注： 本公司系由深圳金海马和深圳香江控股股份有限公司于 2014 年 2 月 28 日申请设立的有限责任公司，深圳金海马持股 60%、深圳香江控股股份有限公司持股 40%。2014 年 4 月 30 日，经广州市工商行政管理局核准变更登记，本公司股权结构变更为深圳金海马持股 100%。上述实收资本由深圳金海马于 2014 年 5 月 6 日投入，已经广州华信会计师事务所有限公司验证，并于 2014 年 5 月 7 日出具了华信验字【2014】第 010 号验资报告。

广州市卓升家具有限公司

财务报表附注

2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间

七、 财务报表项目附注(续)

14、 未分配利润

2014年2月28日  
(公司成立日)至  
2014年  
8月31日止期间  
人民币元

本期净利润	(2,583,134.89)
期末可供分配利润	(2,583,134.89)
减：计提盈余公积	-
期末未分配利润	<u>(2,583,134.89)</u>

15、 财务费用

2014年2月28日  
(公司成立日)至  
2014年  
8月31日止期间  
人民币元

利息支出	9,748,809.74
减：已资本化的利息费用	8,402,976.41
减：利息收入	16,464.41
其他	6,901.01
合计	<u>1,336,269.93</u>

16、 所得税费用

2014年2月28日  
(公司成立日)至  
2014年  
8月31日止期间  
人民币元

当期所得税费用	-
递延所得税费用	(9,135.70)
合计	<u>(9,135.70)</u>

七、 财务报表项目附注(续)

16、 所得税费用(续)

所得税费用与会计利润的调节表如下:

2014年2月28日  
(公司成立日)至  
2014年  
8月31日止期间  
人民币元

会计利润	(2,592,270.59)
按25%的税率计算的所得税费用	(648,067.65)
不可抵扣费用的纳税影响	19,076.00
未确认可抵扣税务亏损的纳税影响	619,855.95
所得税费用	<u>(9,135.70)</u>

17、 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

2014年2月28日  
(公司成立日)  
至2014年  
8月31日止期间  
人民币元

银行存款利息收入	<u>16,464.41</u>
----------	------------------

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

2014年2月28日  
(公司成立日)  
至2014年  
8月31日止期间  
人民币元

管理费用支付的现金	488,304.71
销售费用支付的现金	331,896.16
其他	463,425.88
合计	<u>1,283,626.75</u>

七、 财务报表项目附注(续)

17、 现金流量表项目注释(续)

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

2014年2月28日  
(公司成立日)  
至2014年  
8月31日止期间  
人民币元

暂收筹资性其他应付款

201,448,494.67

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

2014年2月28日  
(公司成立日)  
至2014年  
8月31日止期间  
人民币元

财务顾问费

6,800,000.00

18、 现金流量表补充资料

2014年2月28日  
(公司成立日)  
至2014年  
8月31日止期间  
人民币元

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

净利润(亏损)

(2,583,134.89)

加: 计提的资产减值准备(转回)

其中: 其他应收款坏账准备计提(转回)数

36,542.81

固定资产折旧

4,858.56

无形资产摊销

146.66

财务费用

1,345,833.33

投资损失(减: 收益)

(130,929.05)

递延所得税资产减少(减: 增加)

(9,135.70)

存货的减少(减: 增加)

(388,232,351.16)

经营性应收项目的减少(减: 增加)

(644,511.03)

经营性应付项目的增加(减: 减少)

35,422,038.42

经营活动产生的现金流量净额

(354,790,642.05)

(2) 现金及现金等价物净增加情况:

现金的期末余额

128,029,107.89

现金及现金等价物净增加额

128,029,107.89

八、 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>主营业务</u>	<u>与公司关系</u>	<u>经济性质或类型</u>
深圳金海马	深圳	家具批发	控股股东	股份有限公司
刘志强先生	不适用	不适用	最终控制人	不适用
翟美卿女士	不适用	不适用	最终控制人	不适用

注： 刘志强先生和翟美卿女士为夫妻关系。

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的其他关联方如下

	<u>与本公司的关系</u>
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	同一最终控制人
沈阳香江好天地商贸有限公司	同一最终控制人
南方香江集团有限公司	同一最终控制人
香江集团有限公司	同一最终控制人
广州大瀑布旅游开发有限公司	同一最终控制人
深圳市金海马办公家具有限公司	同一最终控制人

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易：

(a) 接受劳务/购买商品

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	2014年2月28日 (公司成立日) 至2014年 8月31日期间 人民币元
接受劳务	广州大瀑布旅游开发有限公司	50,000.00
购买商品	深圳市金海马办公家具有限公司	150,000.00

以上交易按双方商定价格执行。

八、 关联方关系及其交易(续)

(3) 本公司与关联方在本期发生了如下重大关联交易(续):

(b) 债权债务往来余额

科目	关联方名称	2014年8月31日 人民币元
其他应付款	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	106,300,000.00
	沈阳香江好天地商贸有限公司	69,100,000.00
	深圳金海马	24,048,494.67
	南方香江集团有限公司	2,000,000.00
		<u>201,448,494.67</u>

上述与深圳市前海香江金融控股集团有限公司的关联借款人民币106,300,000.00元,约定本公司需按年利率15%支付利息,借款期限为自借款实际发放日起2个月。截至2014年8月31日止,该笔借款已到期,未签订延期协议。除此之外,其他关联方款项均为无利息、无抵押/担保及未约定偿还期限。

(c) 担保/质押情况

深圳金海马、香江集团有限公司、刘志强先生和翟美卿女士作为保证人为本公司人民币借款200,000,000.00元提供担保,担保期间为2014年6月19日至2016年6月29日。

九、 金融工具及风险管理

本公司的金融工具主要包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、应付款项。各项金融工具的详细情况说明见附注七。与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本政策是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

九、 金融工具及风险管理(续)

风险管理目标和政策(续)

市场风险

外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的所有业务活动均以人民币计价结算，因而本公司没有承受外汇风险。

利率风险

本公司目前的银行借款为固定利率，除银行存款外，未有浮动利率风险。利率可能发生的合理变动对当期损益和所有者权益无重大影响。

信用风险

2014年8月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司资产产生的损失。

本公司采用了必要的政策确保所有客户均具有良好的信用记录。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保就无法收回款项计提充分坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司持有的金融资产和金融负债未折现剩余合同义务的到期期限均在1年以内。

公允价值

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

广州市卓升家具有限公司

财务报表附注

2014年2月28日(公司成立日)至2014年8月31日止期间

十、 承诺事项

(1) 资本承诺

2014年8月31日  
人民币元

已签约但尚未在财务报表中确认的大额发包合同

2,009,177.41

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

2014年8月31日  
人民币元

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：  
1年以内

306,687.80

十一、 财务报告之批准

本公司的财务报表于2014年11月3日经本公司管理层批准。

\* \* \* 财务报表结束 \* \* \*

证书序号: NO.500556

### 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年九月十四日

中华人民共和国财政部

此件与原件相符，  
只作报送用途

# 会计师事务所分所 执业证书



名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

广州分所

负责人: 刘佩珍

办公场所: 广州市天河区天河路208号

粤海天河城大厦26-27楼

分所编号: 310000124401

批准设立文号: 财会函〔2012〕40号

批准设立日期: 二〇一二年九月十四日

编号: No 0007996

# 外商投资合伙企业分支机构 营业执照

(副本)

注册号 440101400126022

名称: 德勤华永会计师事务所(普通合伙) 广州分所

经营场所: 广州市天河区天河路208号 2603单元

负责人: 刘佩珍

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。

经营期限自 二〇一二年十一月十五日至

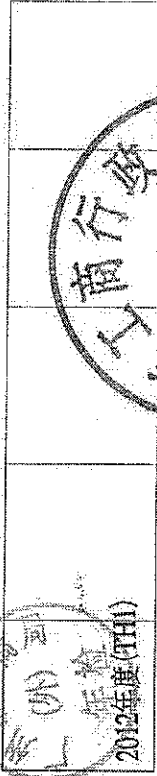
此件与原件相符

只作报税用途

## 须知

1. 外商投资合伙企业分支机构营业执照是外商投资合伙企业分支机构从事生产经营活动的法定凭证。
2. 外商投资合伙企业分支机构营业执照正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。外商投资合伙企业分支机构根据业务需要, 可以向企业登记机关申请核发若干营业执照副本。
3. 外商投资合伙企业应当将营业执照正本置放在营业场所的醒目位置。
4. 外商投资合伙企业营业执照遗失或者毁损的, 应当向企业登记机关指定的报刊上声明作废, 并向企业登记机关申请补领或者更换。
5. 外商投资合伙企业应当在企业登记机关核准的登记事项内依法从事经营活动。
6. 外商投资合伙企业登记事项发生变更时, 应当向原企业登记机关申请变更登记。
7. 每年3月1日至6月30日企业登记机关对外商投资合伙企业分支机构进行年度检验。外商投资合伙企业分支机构应于6月15日前向分支机构登记机关报送年检材料。
8. 外商投资合伙企业分支机构办理注销登记时, 应当缴回营业执照正本和副本。
9. 外商投资合伙企业分支机构营业执照的正本和副本, 由中华人民共和国国家工商行政管理总局印制, 任何单位和个人不得伪造、变造、涂改、出售、出租、出借或以其他方式转让营业执照。

## 年度检验



成立日期 二〇一二年十一月十五日  
登记机关 广州市工商行政管理局

二〇一二年十一月十五日