

深圳市家福特置业有限公司  
2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月模拟审计报告

天健审〔2015〕7-336 号

# 目 录

|                  |          |
|------------------|----------|
| 一、审计报告 .....     | 第 1—2 页  |
| 二、模拟财务报表 .....   | 第 3—4 页  |
| （一）模拟资产负债表 ..... | 第 3 页    |
| （二）模拟利润表 .....   | 第 4 页    |
| 三、模拟财务报表附注 ..... | 第 5—26 页 |

# 审计报告

天健审〔2015〕7-336号

深圳市家福特置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市家福特置业有限公司（以下简称深圳家福特）按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制的模拟财务报表，包括2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日的模拟资产负债表，2013年度、2014年度和2015年1-9月的模拟利润表以及模拟财务报表附注。

## 一、管理层对模拟财务报表的责任

按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制模拟财务报表是深圳家福特管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟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模拟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模拟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，以获取有关模拟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模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟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，以及评价模拟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，深圳家福特模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制，公允反映了深圳家福特 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日的模拟财务状况，以及 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月的模拟经营成果。

### 四、报告用途

本审计报告仅供向中国证券监督管理委员会等政府有关主管部门报送拟实施的深圳香江控股股份有限公司向深圳市金海马实业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产的申报材料时使用，不做其他用途。



天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一五年十一月二十四日

## 模拟资产负债表

编制单位：深圳市家福特置业有限公司

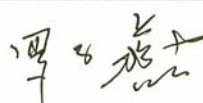
会企01表  
单位：人民币元

| 资产                     | 注释号 | 2015年9月30日     | 2014年12月31日    | 2013年12月31日    | 负债和所有者权益               | 注释号 | 2015年9月30日     | 2014年12月31日    | 2013年12月31日    |
|------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产：                  |     |                |                |                | 流动负债：                  |     |                |                |                |
| 货币资金                   | 1   | 12,634,730.23  | 15,670,202.62  | 5,573,105.51   | 短期借款                   | 9   | 10,000,000.00  | 28,000,000.00  | 28,000,000.00  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |     |                |                |                | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |     |                |                |                |
| 衍生金融资产                 |     |                |                |                | 衍生金融负债                 |     |                |                |                |
| 应收票据                   |     |                |                |                | 应付票据                   |     |                |                |                |
| 应收账款                   |     |                |                |                | 应付账款                   |     |                |                |                |
| 预付款项                   |     |                |                |                | 预收款项                   |     |                |                |                |
| 应收利息                   |     |                |                |                | 应付职工薪酬                 |     |                |                |                |
| 应收股利                   |     |                |                |                | 应交税费                   | 10  | 2,145,308.61   | 324,909.79     | 377,888.64     |
| 其他应收款                  | 2   | 184,978,184.08 | 221,028,493.56 | 27,871,534.66  | 应付利息                   |     |                |                |                |
| 存货                     |     |                |                |                | 应付股利                   |     |                |                |                |
| 划分为持有待售的资产             |     |                |                |                | 其他应付款                  | 11  | 1,311,362.94   | 5,142,179.75   | 181,035,917.13 |
| 一年内到期的非流动资产            |     |                |                |                | 划分为持有待售的负债             |     |                |                |                |
| 其他流动资产                 | 3   | 11,105,770.63  |                |                | 一年内到期的非流动负债            | 12  | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  |                |
| 流动资产合计                 |     | 211,718,984.94 | 236,698,696.18 | 33,147,640.17  | 其他流动负债                 |     |                |                |                |
|                        |     |                |                |                | 流动负债合计                 |     | 36,459,671.55  | 53,167,089.54  | 209,113,805.77 |
| 非流动资产：                 |     |                |                |                |                        |     |                |                |                |
| 可供出售金融资产               |     |                |                |                | 非流动负债：                 |     |                |                |                |
| 持有至到期投资                |     |                |                |                | 长期借款                   | 13  | 350,000,000.00 | 365,000,000.00 |                |
| 长期应收款                  |     |                |                |                | 应付债券                   |     |                |                |                |
| 长期股权投资                 |     |                |                |                | 其中：优先股                 |     |                |                |                |
| 投资性房地产                 | 1   | 201,035,529.97 | 205,118,644.10 | 203,022,029.51 | 永续债                    |     |                |                |                |
| 固定资产                   | 5   | 30,240.12      | 37,001.13      | 13,329.23      | 长期应付款                  |     |                |                |                |
| 在建工程                   |     |                |                |                | 长期应付职工薪酬               |     |                |                |                |
| 工程物资                   |     |                |                |                | 专项应付款                  |     |                |                |                |
| 固定资产清理                 |     |                |                |                | 预计负债                   |     |                |                |                |
| 生产性生物资产                |     |                |                |                | 递延收益                   |     |                |                |                |
| 油气资产                   |     |                |                |                | 递延所得税负债                |     |                |                |                |
| 无形资产                   |     |                |                |                | 其他非流动负债                |     |                |                |                |
| 开发支出                   |     |                |                |                | 非流动负债合计                |     | 350,000,000.00 | 365,000,000.00 |                |
| 商誉                     |     |                |                |                | 负债合计                   |     | 386,459,671.55 | 418,167,089.54 | 209,113,805.77 |
| 长期待摊费用                 | 6   | 208,701.00     | 678,121.03     | 2,039,020.73   | 所有者权益(或股东权益)：          |     | 27,633,955.28  | 25,294,813.70  | 30,310,281.40  |
| 递延所得税资产                | 7   | 70.50          | 70.50          | 70.50          | 所有者权益合计                |     | 27,633,955.28  | 25,294,813.70  | 30,310,281.40  |
| 其他非流动资产                | 8   | 1,100,100.00   | 926,400.00     | 1,172,000.00   |                        |     |                |                |                |
| 非流动资产合计                |     | 202,374,611.89 | 207,060,237.06 | 206,276,150.00 | 负债和所有者权益总计             |     | 111,093,626.83 | 113,738,933.24 | 239,721,090.17 |
| 资产总计                   |     | 414,093,626.83 | 443,758,933.24 | 239,721,090.17 |                        |     |                |                |                |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：


# 模拟利润表

编制单位：深圳市家福特置业有限公司

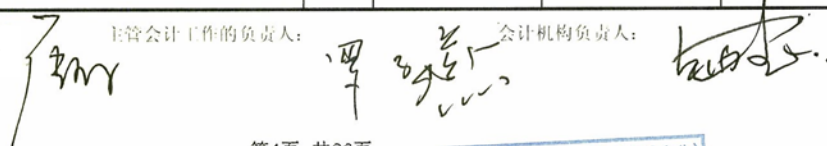
会企02表  
单位：人民币元

| 项 目                                 | 注释号 | 2015年1-9月     | 2014年度        | 2013年度        |
|-------------------------------------|-----|---------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                              | 1   | 20,212,454.40 | 26,989,939.20 | 26,989,939.20 |
| 减：营业成本                              | 1   | 4,383,114.43  | 5,742,772.72  | 5,610,667.73  |
| 营业税金及附加                             | 2   | 1,784,035.95  | 1,511,436.60  | 1,511,436.60  |
| 销售费用                                |     |               |               |               |
| 管理费用                                | 3   | 1,568,778.56  | 2,884,053.36  | 2,821,266.06  |
| 财务费用                                | 4   | -185,951.38   | -201,828.13   | -100,022.83   |
| 资产减值损失                              |     |               |               |               |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               |     |               |               |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     | 5   | 106,094.00    | 5,094.05      |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |     |               |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |     | 12,798,570.84 | 17,058,598.70 | 17,116,591.64 |
| 加：营业外收入                             | 6   | 615,232.24    |               |               |
| 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                        |     |               |               |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |     | 13,413,803.08 | 17,058,598.70 | 17,116,591.64 |
| 减：所得税费用                             | 7   | 3,411,447.59  | 4,215,256.74  | 4,308,185.13  |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |     | 10,002,355.49 | 12,843,341.96 | 12,808,406.51 |
| 五、其他综合收益的税后净额                       |     |               |               |               |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益                |     |               |               |               |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动             |     |               |               |               |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |     |               |               |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 |     |               |               |               |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |     |               |               |               |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |     |               |               |               |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |     |               |               |               |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                    |     |               |               |               |
| 5. 外币财务报表折算差额                       |     |               |               |               |
| 6. 其他                               |     |               |               |               |
| 六、综合收益总额                            |     | 10,002,355.49 | 12,843,341.96 | 12,808,406.51 |
| 七、每股收益：                             |     |               |               |               |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |     |               |               |               |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |     |               |               |               |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 深圳市家福特置业有限公司

## 模拟财务报表附注

2013年1月1日至2015年9月30日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市家福特置业有限公司（以下简称公司或本公司）系由南方香江集团有限公司投资设立，于2006年4月27日在深圳市市场监督管理局罗湖分局登记注册，现持有注册号为440301103177796号的企业法人营业执照，注册资本人民币1,000万元。

本公司的经营范围：自有物业租赁，自有物业的物业管理；兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；从事广告业务，经营管理家福特市场。

### 二、本次交易的基本情况

2014年12月5日，根据公司与深圳市香江商业管理有限公司签订的《资产及债权债务转让协议》，本公司将以租用物业从事招商业务截至2014年12月31日的业务及债权债务转让给深圳市香江商业管理有限公司及其子公司。

从2015年1月1日起，本公司不再经营租用物业从事招商业务，结清与供应商和客户等相关业务单位的债权债务，上述业务由深圳市金海马企业管理有限公司（深圳市香江商业管理有限公司下属子公司）经营。经过上述业务重组后，本公司的业务范围仅包括以自有物业从事的租赁业务。本模拟财务报表系基于上述转让于2013年1月1日已经完成，本公司以自有物业从事租赁的业务架构于2013年1月1日已经形成并独立存在的假设编制而成。

根据深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称深圳金海马）与深圳香江控股股份有限公司（以下简称香江控股公司）于2015年2月13日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》以及本公司董事会和股东会的决议，香江控股公司拟向深圳金海马发行股份及支付现金购买其持有的本公司100%股权。

综上，上述交易完成后，香江控股公司购买的本公司股权相应的业务仅为自有物业的招

商业务。

### 三、模拟财务报表的编制基础和编制方法

#### (一) 模拟财务报表的编制基础

本模拟财务报表是参照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制。本模拟财务报表系根据购买资产相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制：

1. 本次交易相关议案能够获得香江控股公司股东大会的批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准（核准）。
2. 假设模拟财务报表的组织架构及相关业务于模拟财务报表最初列报日（即 2013 年 1 月 1 日）业已存在。
3. 收购本公司股权产生的费用及税务等影响不在模拟财务报表中反映。
4. 模拟财务报表是以公司自 2013 年 1 月 1 日起实际发生的交易或事项为依据，以历史成本计价原则和收入与相关成本、费用配比原则，以本报告主体等相关会计资料为基础合并编制而成的。

#### (二) 模拟财务报表的编制方法

本模拟财务报表编制方法如下：

1. 根据公司与深圳市香江商业管理有限公司签订的《资产及债权债务转让协议》，本公司将以租用物业从事招商业务截至 2014 年 12 月 31 日的业务及债权债务转让给深圳市香江商业管理有限公司及其子公司。转让后，本公司的业务范围仅包括以自有物业从事的招商业务。本模拟财务报表系基于上述转让于 2013 年 1 月 1 日已经完成，本公司以自有物业从事招商业务的业务架构于 2013 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的假设编制而成。
2. 从 2015 年 1 月 1 日起，本公司不再经营租用物业从事招商业务，结清与供应商和客户等相关业务单位的债权债务，上述业务由深圳市金海马企业管理有限公司经营。经过上述业务重组后，本公司的业务范围仅包括以自有物业从事的租赁业务。本模拟财务报表系基于上述转让于 2013 年 1 月 1 日已经完成，本公司以自有物业从事租赁的业务架构于 2013 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的假设编制而成。
3. 因模拟财务报表是基于上述假设基础编制，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，未编制模拟现金

流量表和模拟所有者权益变动表。同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额（即净资产），不区分所有者权益具体明细项目。

4. 根据深圳香江控股股份有限公司第七届董事会第 23 次会议决议通过的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，股东承诺将于 2016 年 1 月 31 日之前解除本公司物业的抵押，为其偿还借款。公司未来不再发生与借款相关的利息支出及其他费用，也不再收取关联方拆借款利息收入。本模拟财务报表系基于上述利息支出费用及利息收入于 2013 年 1 月 1 日起不再发生的假设编制而成。

### （三）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 四、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

除未编制模拟现金流量表和所有者权益变动表之外，基于模拟财务报表附注三所述编制基础编制的模拟财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本财务报表所载财务信息的会计期间为 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止。

### （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （五）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

### （六）外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以

公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益。

## （七）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动

形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

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之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市

场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 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；
- ③ 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进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类

似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### (八) 应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 应收款项期末单项金额 80 万元以上（含）                 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 |

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 确定组合的依据              |                     |
| 账龄分析法组合              | 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征 |
| 关联方组合                | 控股股东及同一控制下的关联方欠款    |
| 押金\保证金\备用金组合         | 应收款的性质为押金、保证金、备用金   |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 |                     |
| 账龄分析法组合              | 账龄分析法               |
| 关联方组合                | 个别认定法               |
| 押金\保证金\备用金组合         | 按期末余额 1.00%计提坏账准备   |

###### (2) 账龄分析法

| 账 龄             | 应收账款<br>计提比例 (%) | 其他应收款<br>计提比例 (%) |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1 年以内（含 1 年，下同） | 5.00             | 5.00              |
| 1-2 年           | 15.00            | 15.00             |
| 2-3 年           | 25.00            | 25.00             |
| 3 年以上           | 50.00            | 50.00             |

##### 3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |  |
|-------------|--|
| 单项计提坏账准备的理由 | 应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异 |
| 坏账准备的计提方法   | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备           |

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (九) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 各类投资性房地产的折旧方法

| 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 | 40.00   |        | 2.50    |
| 土地使用权  | 年限平均法 | 40.00   |        | 2.50    |

### (十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|---------|-------|---------|--------|---------|
| 办公及电子设备 | 年限平均法 | 5.00    | 5.00   | 19.00   |

### (十一) 部分长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对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。商誉结合于其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

### (十二) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### (十三) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

## 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

## 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

## 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：(1) 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；(2) 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。

## 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (十四) 收入

## 1. 收入确认原则

### (1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### (2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 2. 收入确认的具体方法

租金按有关合同或协议规定的收费时间和方法确认收入的实现。

### (十五) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (十六) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (十七) 重要会计政策变更

##### 1. 会计政策变更的内容和原因

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《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》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

2. 实施上述八项具体会计准则未对本公司 2014 年度财务报表比较数据产生影响。

## 五、税项

### 主要税种及税率

| 税 种     | 计税依据                             | 税 率  |
|---------|----------------------------------|------|
| 营业税     | 应纳税营业额                           | 5%   |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.20%计缴； | 1.2% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                          | 7%   |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                          | 3%   |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                          | 2%   |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                           | 25%  |

## 六、财务报表项目注释

本财务报表附注的期初数指 2015 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2015 年 9 月 30 日财务报表数，本期指 2015 年 1-9 月。

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

| 项 目  | 期末数           | 期初数           |
|------|---------------|---------------|
| 库存现金 | 7,536.00      | 26,863.64     |
| 银行存款 | 12,627,194.23 | 15,643,338.98 |
| 合 计  | 12,634,730.23 | 15,670,202.62 |

(2) 期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

#### 2. 其他应收款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

| 种 类              | 期末数            |        |        |          |                |
|------------------|----------------|--------|--------|----------|----------------|
|                  | 账面余额           |        | 坏账准备   |          | 账面价值           |
|                  | 金额             | 比例 (%) | 金额     | 计提比例 (%) |                |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备  |                |        |        |          |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备  | 184,978,766.07 | 100.00 | 281.99 | 0.0002   | 184,978,484.08 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 |                |        |        |          |                |
| 合 计              | 184,978,766.07 | 100.00 | 281.99 | 0.0002   | 184,978,484.08 |

(续上表)

| 种 类             | 期初数            |        |        |          |                |
|-----------------|----------------|--------|--------|----------|----------------|
|                 | 账面余额           |        | 坏账准备   |          | 账面价值           |
|                 | 金额             | 比例 (%) | 金额     | 计提比例 (%) |                |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备 |                |        |        |          |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 221,028,775.55 | 100.00 | 281.99 | 0.0001   | 221,028,493.56 |
| 单项金额不重大但单项计     |                |        |        |          |                |

| 种类    | 期初数            |        |        |         |                |
|-------|----------------|--------|--------|---------|----------------|
|       | 账面余额           |        | 坏账准备   |         | 账面价值           |
|       | 金额             | 比例(%)  | 金额     | 计提比例(%) |                |
| 提坏账准备 |                |        |        |         |                |
| 合计    | 221,028,775.55 | 100.00 | 281.99 | 0.0001  | 221,028,493.56 |

2) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

| 组合             | 期末数       |        |         | 期初数       |        |         |
|----------------|-----------|--------|---------|-----------|--------|---------|
|                | 账面余额      | 坏账准备   | 计提比例(%) | 账面余额      | 坏账准备   | 计提比例(%) |
| 押金\保证金<br>\备用金 | 28,199.32 | 281.99 | 1.00    | 28,199.32 | 281.99 | 1.00    |
| 小计             | 28,199.32 | 281.99 | 1.00    | 28,199.32 | 281.99 | 1.00    |

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

| 组合  | 期末数            |      |         | 期初数            |      |         |
|-----|----------------|------|---------|----------------|------|---------|
|     | 账面余额           | 坏账准备 | 计提比例(%) | 账面余额           | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 关联方 | 184,950,566.75 |      |         | 221,000,576.23 |      |         |
| 小计  | 184,950,566.75 |      |         | 221,000,576.23 |      |         |

(2) 其他应收款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末数            | 期初数            |
|------------|----------------|----------------|
| 往来款        | 184,950,566.75 | 221,000,576.23 |
| 押金、备用金、保证金 | 27,917.33      | 27,917.33      |
| 合计         | 184,978,484.08 | 221,028,493.56 |

(3) 1年以上重要的其他应收款情况

| 单位名称             | 款项性质 | 账面余额           | 账龄            | 占其他应收款<br>余额的比例(%) | 坏账准备 |
|------------------|------|----------------|---------------|--------------------|------|
| 深圳市金海马实业<br>股份有限 | 往来款  | 184,837,280.46 | 1年以内、<br>1-2年 | 99.92              |      |
| 小计               |      | 184,837,280.46 |               | 99.92              |      |

3. 其他流动资产

| 项目     | 期末数           | 期初数 |
|--------|---------------|-----|
| 理财产品   | 14,000,000.00 |     |
| 留抵进项税额 | 105,770.63    |     |
| 合计     | 14,105,770.63 |     |

#### 4. 投资性房地产

| 项 目       | 房屋及建筑物         | 土地使用权         | 合 计            |
|-----------|----------------|---------------|----------------|
| 账面原值      |                |               |                |
| 期初数       | 174,726,870.30 | 60,468,851.77 | 235,195,722.07 |
| 本期增加金额    |                |               |                |
| 本期减少金额    |                |               |                |
| 期末数       | 174,726,870.30 | 60,468,851.77 | 235,195,722.07 |
| 累计折旧和累计摊销 |                |               |                |
| 期初数       | 18,136,822.63  | 11,640,255.04 | 29,777,077.67  |
| 本期增加金额    | 3,249,323.46   | 1,133,790.97  | 4,383,114.43   |
| 1) 计提或摊销  | 3,249,323.46   | 1,133,790.97  | 4,383,114.43   |
| 本期减少金额    |                |               |                |
| 期末数       | 21,386,146.09  | 12,774,046.01 | 34,160,192.10  |
| 减值准备      |                |               |                |
| 期初数       |                |               |                |
| 本期增加金额    |                |               |                |
| 本期减少金额    |                |               |                |
| 期末数       |                |               |                |
| 账面价值      |                |               |                |
| 期末账面价值    | 153,340,724.21 | 47,694,805.76 | 201,035,529.97 |
| 期初账面价值    | 156,590,047.67 | 48,828,596.73 | 205,418,644.40 |

(2) 公司所有位于深圳市南山区沙河东路 255 号家福特商场(房产及土地使用权)已用于银行借款抵押；截止至 2015 年 9 月 30 日，受限资产账面价值为 201,035,529.97 元。

#### 5. 固定资产

| 项 目    | 办公及电子设备    | 合 计        |
|--------|------------|------------|
| 账面原值   |            |            |
| 期初数    | 235,918.50 | 235,918.50 |
| 本期增加金额 |            |            |

| 项 目    | 办公及电子设备    | 合 计        |
|--------|------------|------------|
| 本期减少金额 |            |            |
| 期末数    | 235,918.50 | 235,918.50 |
| 累计折旧   |            |            |
| 期初数    | 198,917.37 | 198,917.37 |
| 本期增加金额 | 6,760.71   | 6,760.71   |
| 1) 计提  | 6,760.71   | 6,760.71   |
| 本期减少金额 |            |            |
| 期末数    | 205,678.08 | 205,678.08 |
| 减值准备   |            |            |
| 期初数    |            |            |
| 本期增加金额 |            |            |
| 本期减少金额 |            |            |
| 期末数    |            |            |
| 账面价值   |            |            |
| 期末账面价值 | 30,240.42  | 30,240.42  |
| 期初账面价值 | 37,001.13  | 37,001.13  |

#### 6. 长期待摊费用

| 项 目 | 期初数        | 本期增加 | 本期摊销       | 其他减少 | 期末数        |
|-----|------------|------|------------|------|------------|
| 装修费 | 678,121.03 |      | 469,420.03 |      | 208,701.00 |
| 合 计 | 678,121.03 |      | 469,420.03 |      | 208,701.00 |

#### 7. 递延所得税资产

| 项 目    | 期末数      |         | 期初数      |         |
|--------|----------|---------|----------|---------|
|        | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 281.99   | 70.50   | 281.99   | 70.50   |
| 合 计    | 281.99   | 70.50   | 281.99   | 70.50   |

8. 其他非流动资产

| 项 目   | 期末数          | 期初数        |
|-------|--------------|------------|
| 预付工程款 | 1,100,100.00 | 926,400.00 |
| 合 计   | 1,100,100.00 | 926,400.00 |

9. 短期借款

(1) 明细情况

| 项 目  | 期末数           | 期初数           |
|------|---------------|---------------|
| 保证借款 | 10,000,000.00 | 28,000,000.00 |
| 合 计  | 10,000,000.00 | 28,000,000.00 |

(2) 深圳市金海马实业股份有限公司为该借款提供担保，负连带清偿责任。

10. 应交税费

| 项 目   | 期末数          | 期初数        |
|-------|--------------|------------|
| 营业税   | 915,225.75   |            |
| 企业所得税 | 780,703.86   |            |
| 房产税   | 285,324.57   | 285,324.57 |
| 土地使用税 | 19,260.53    | 38,521.12  |
| 其他    | 144,793.90   | 1,064.10   |
| 合 计   | 2,145,308.61 | 324,909.79 |

11. 其他应付款

| 项 目   | 期末数          | 期初数          |
|-------|--------------|--------------|
| 押金保证金 | 2,605,937.32 | 3,271,952.28 |
| 应付暂收款 | 1,165,276.80 | 1,165,276.80 |
| 其他    | 543,148.82   | 704,950.67   |
| 合 计   | 4,314,362.94 | 5,142,179.75 |

12. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

| 项 目        | 期末数           | 期初数           |
|------------|---------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| 合 计        | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |

### 13. 长期借款

#### (1) 明细情况

| 项 目     | 期末数            | 期初数            |
|---------|----------------|----------------|
| 抵押、保证借款 | 350,000,000.00 | 365,000,000.00 |
| 合 计     | 350,000,000.00 | 365,000,000.00 |

#### (2) 长期借款到期日分析

| 项 目           | 期末数            | 期初数            |
|---------------|----------------|----------------|
| 即期或1年以内       | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  |
| 1-2年          | 29,000,000.00  | 20,000,000.00  |
| 2-5年          | 117,000,000.00 | 96,000,000.00  |
| 5年以上          | 204,000,000.00 | 249,000,000.00 |
| 小 计           | 370,000,000.00 | 385,000,000.00 |
| 其中：一年内到期的长期借款 | 20,000,000.00  | 20,000,000.00  |
| 一年以上到期的长期借款   | 350,000,000.00 | 365,000,000.00 |

(3) 抵押物为公司所有位于深圳市南山区沙河东路255号家福特商场(房产及土地使用权)；该笔借款由深圳市金海马实业股份有限公司提供担保。

## (二) 利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

| 项 目  | 2015年1-9月     |              | 2014年度        |              | 2013年度        |              |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|      | 收入            | 成本           | 收入            | 成本           | 收入            | 成本           |
| 主营业务 | 20,242,454.40 | 4,383,114.43 | 26,989,939.20 | 5,742,772.72 | 26,989,939.20 | 5,640,667.73 |
| 合计   | 20,242,454.40 | 4,383,114.43 | 26,989,939.20 | 5,742,772.72 | 26,989,939.20 | 5,640,667.73 |

### 2. 营业税金及附加

| 项 目     | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度      | 2013 年度      |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| 营业税     | 1,592,889.23 | 1,349,496.96 | 1,349,496.96 |
| 城市维护建设税 | 111,502.26   | 94,464.79    | 94,464.79    |
| 教育费附加   | 79,644.46    | 67,474.85    | 67,474.85    |
| 合 计     | 1,784,035.95 | 1,511,436.60 | 1,511,436.60 |

### 3. 管理费用

| 项 目      | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度      | 2013 年度      |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 税费       | 913,755.42   | 1,218,340.56 | 1,218,340.58 |
| 长期待摊费用摊销 | 469,420.03   | 1,637,159.70 | 1,573,914.94 |
| 其他       | 185,603.11   | 28,553.10    | 29,010.54    |
| 合 计      | 1,568,778.56 | 2,884,053.36 | 2,821,266.06 |

### 4. 财务费用

| 项 目      | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度     | 2013 年度     |
|----------|--------------|-------------|-------------|
| 银行手续费及其他 | 3,379.86     | 13,651.17   | 6,238.33    |
| 减：利息收入   | 189,331.24   | 215,479.30  | 106,261.16  |
| 合 计      | -185,951.38  | -201,828.13 | -100,022.83 |

### 5. 投资收益

| 项 目      | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度  | 2013 年度 |
|----------|--------------|----------|---------|
| 理财产品投资收益 | 106,094.00   | 5,094.05 |         |
| 合 计      | 106,094.00   | 5,094.05 |         |

### 6. 营业外收入

| 项 目    | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度 | 2013 年度 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|--------|--------------|---------|---------|---------------|
| 罚款收入   | 2,000.00     |         |         | 2,000.00      |
| 无法支付款项 | 643,232.24   |         |         | 643,232.24    |
| 合 计    | 645,232.24   |         |         | 645,232.24    |

7. 所得税费用

| 项 目     | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度      | 2013 年度      |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| 当期所得税费用 | 3,441,447.59 | 4,215,256.74 | 4,271,161.58 |
| 递延所得税费用 |              |              | 37,023.55    |
| 合 计     | 3,441,447.59 | 4,215,256.74 | 4,308,185.13 |

**七、关联方及关联交易**

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

| 母公司名称              | 注册地 | 业务性质 | 注册资本<br>(万元) | 母公司对本公司的<br>持股比例(%) | 母公司对本公司的<br>表决权比例(%) |
|--------------------|-----|------|--------------|---------------------|----------------------|
| 深圳市金海马实业<br>股份有限公司 | 深圳  | 零售   | 29,168.23    | 100.00              | 100.00               |

(2) 本公司最终控制方是刘志强、翟美卿。

2. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称        | 其他关联方与本公司关系 |
|----------------|-------------|
| 深圳市金海马企业管理有限公司 | 同一最终控制人     |
| 深圳市香江商业管理有限公司  | 同一最终控制人     |

(二) 关联交易情况

1. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

| 承租方名称              | 租赁资产种类 | 2015 年 1-9 月<br>确认的租赁收入 | 2014 年度<br>确认的租赁收入 | 2013 年度<br>确认的租赁收入 |
|--------------------|--------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 深圳市金海马企<br>业管理有限公司 | 商场     | 20,242,454.40           | 26,989,939.20      | 26,989,939.20      |

(2) 深圳市金海马家居有限公司于 2015 年 05 月 14 日更名为深圳市金海马企业管理有限公司。

2. 关联担保情况

(1) 担保明细

| 担保方            | 被担保方 | 担保金额           | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|----------------|------|----------------|------------|------------|------------|
| 深圳市金海马实业股份有限公司 | 本公司  | 400,000,000.00 | 2014-02-19 | 2026-03-06 | 否          |
| 深圳市金海马实业股份有限公司 | 本公司  | 10,000,000.00  | 2015-4-27  | 2018-4-27  | 否          |

(2) 深圳市金海马实业股份有限公司为本公司长期借款提供连带责任保证；为短期借款负连带清偿责任。

### 3. 关联方资金拆借

| 关联方            | 本期发生额         |               |      | 说明     |
|----------------|---------------|---------------|------|--------|
|                | 拆出金额          | 拆出偿还金额        | 利息金额 |        |
| 深圳市金海马实业股份有限公司 | 41,336,993.39 | 89,057,319.29 |      | 分次还本付息 |
| 小计             | 41,336,993.39 | 89,057,319.29 |      |        |

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

| 项目名称  | 关联方            | 2015年9月30日     |      | 2014年12月31日    |      | 2013年12月31日   |      |
|-------|----------------|----------------|------|----------------|------|---------------|------|
|       |                | 账面余额           | 坏账准备 | 账面余额           | 坏账准备 | 账面余额          | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 深圳市金海马实业股份有限公司 | 184,837,280.46 |      | 221,000,576.23 |      | 27,846,617.33 |      |
| 其他应收款 | 深圳市金海马企业管理有限公司 | 113,286.29     |      |                |      |               |      |
| 小计    |                | 184,950,566.75 |      | 221,000,576.23 |      | 27,846,617.33 |      |

#### 2. 应付关联方款项

| 项目名称  | 关联方           | 2015年9月30日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日    |
|-------|---------------|------------|-------------|----------------|
| 其他应付款 | 深圳市香江商业管理有限公司 |            |             | 178,115,700.00 |
| 小计    |               |            |             | 178,115,700.00 |

(2) 深圳市香江家居有限公司于 2015 年 02 月 09 日更名为深圳市香江商业管理有限公司。

## 八、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### (二) 或有事项

截至 2015 年 9 月 30 日止，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在需要披露资产负债表日后事项。

## 十、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 1. 非经常性损益明细表

| 项 目  | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|--|--------------|---------|---------|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                |              |         |         |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免                                 |              |         |         |
| 计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外） |              |         |         |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                      |              |         |         |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益       |              |         |         |
| 非货币性资产交换损益   |              |         |         |
| 委托他人投资或管理资产的损益   |              |         |         |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                |              |         |         |
| 债务重组损益   |              |         |         |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                      |              |         |         |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                  |              |         |         |

| 项 目   | 2015 年 1-9 月 | 2014 年度 | 2013 年度 |
|---|--------------|---------|---------|
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益   |              |         |         |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益   |              |         |         |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |              |         |         |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回   |              |         |         |
| 对外委托贷款取得的损益   |              |         |         |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益  |              |         |         |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响  |              |         |         |
| 受托经营取得的托管费收入  |              |         |         |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | 645,232.24   |         |         |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   |              |         |         |
| 小 计   |              |         |         |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）   | 161,308.06   |         |         |
| 非经常性损益净额  | 483,924.18   |         |         |

深圳市家福特置业有限公司

二〇一五年十一月二十四日



# 会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：胡少先

办公场所：杭州市西溪路128号新湖商务大厦9楼

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：33000001

注册资本(出资额)：人民币7400万元

批准设立文号：浙财会〔2011〕25号

批准设立日期：2011年6月28日

证书序号：NO. 023309

## 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

2015年10月12日

中华人民共和国财政部制

仅为深圳市家福特置业有限公司2013年度、2014年度和2015年1-9月模拟审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，该文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传递或披露。



证书序号: 000171

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先

证书号：44

发证时间：二〇一五年十一月十日

证书有效期至：二〇一七年十一月九日



仅为深圳市家源特置业有限公司 2013 年度、2014 年度和，  
2015 年 1-9 月拟审计报告后附之目的而提供文件的复印  
件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证  
券期货相关业务执业资质未经本所书面同意，此文件不得用  
作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



# 营业执照

注册号 330000000058762

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 杭州市西溪路 128 号 9 楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011 年 07 月 18 日

合伙期限 2011 年 07 月 18 日 至 长期

经营范围 审计企业会计报表、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。（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）



登记机关



2015 年 07 月 24 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.zjajc.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为深圳市家福特置业有限公司 2013 年度、2014 年度和、  
2015 年 1-9 月模拟审计报告（特殊普通合伙）目的而提供文件的复印件，  
仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法  
经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，  
亦不得向第三方传送或披露。

仅为深圳市家福特置业有限公司 2013 年度、2014 年度和，2015 年 1-9 月模拟审计报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明 杨克晶是中国注册会计师，未经杨克晶本人书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。




证书编号: 440100010014  
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: 1996 年 2 月 1 日  
Date of Issuance /y /m /d

2007年4月30日换发


杨克晶  
Full name 男  
Sex 1969-03-10  
Date of birth 深圳市鹏城会计师事务所有限公司广州分公司  
Working unit 440105690310011  
身份证号码  
Identity card No.



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.

2015年05月



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
深圳市鹏城会计师事务所有限公司广州分公司  
事务所 CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年 8 月 9 日 /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
天健会计师事务所  
事务所 CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年 8 月 9 日 /y /m /d

仅为深圳市家福特置业有限公司 2013 年度、2014 年度和，  
2015 年 1-9 月模拟审计报告后附之目的而提供文件的复印件，  
仅用于说明 彭宗显 是中国注册会计师。未经 彭宗显 本人  
书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第  
三方传送或披露。



证书编号:  
No. of Certificate 440300480054

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

发证日期: 二〇一〇 年 八 月 九 日  
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 彭宗显  
Full name

性别: 男  
Sex

出生日期: 1979-06-28  
Date of birth

工作单位: 深圳市鹏城会计师事务所有限公司广州分公司  
Working unit

身份证号码: 510502197906280056  
Identity card No.



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.

2012年05月

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

深圳市鹏城会计师事务所  
CPAs

广州分公司

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年 7月 19日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

天德会计师事务所 (特殊普通合伙)  
CPAs

广州分公司  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2012年 7月 19日