

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

深圳市万泽碧轩贸易有限公司

2016 年 9 月财务报表

审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审财务报表	
资产负债表	2-3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7-26

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区红荔西路与景田路交界西北角鲁班大厦办公楼 24EN

电话：83675896 83675895 传真：83187995 邮编：518000

审计报告

深东海会审字[2016]第 B139 号

深圳市万泽碧轩贸易有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市万泽碧轩贸易有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2016 年 9 月 30 日的资产负债表，2016 年 1 月-9 月的利润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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施审计工作，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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2016 年 9 月 30 日的财务状况以及 2016 年 1 月-9 月的经营成果和现金流量。

深圳东海会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 · 深圳

中国注册会计师：



报告日期：二〇一六年十一月二十八日

资产负债表

2016年9月30日

编制单位：深圳市万泽碧轩贸易有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释	2016. 09. 30	2016. 01. 01
流动资产：			
货币资金	(一)	408,231,364.59	190,235,190.98
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	(二)	1,779,788.39	1,560,848.08
预付款项	(三)	14,427,612.73	1,032,159.13
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(四)	160,484,307.76	525,022,636.92
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		584,923,073.47	717,850,835.11
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	(五)	574.2	970.02
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		574.20	970.02
资产总计		584,923,647.67	717,851,805.13

(后附注释系会计报表的组成部分)

资产负债表（续）

2016年9月30日

编制单位：深圳市万泽碧轩贸易有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	2016. 09. 30	2016. 01. 01
流动负债：			
短期借款	(七)	128,000,000.00	325,500,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(八)	4,809,912.07	8,763,058.29
预收款项	(九)	4,677,558.03	3,655,429.04
应付职工薪酬			
应交税费	(十)	51,461.97	48,723.22
应付利息	(十一)	1,141,911.11	6,124,101.47
应付股利			
其他应付款	(十二)	396,904,611.96	317,820,703.87
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		535,585,455.14	661,912,015.89
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		-	-
负债合计		535,585,455.14	661,912,015.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(十三)	80,000,000.00	80,000,000.00
资本公积			
减：库存股		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	(十四)	-30,661,807.47	-24,060,210.76
所有者权益（或股东权益）合计		49,338,192.53	55,939,789.24
负债和所有者权益总计		584,923,647.67	717,851,805.13

（后附注释系会计报表的组成部分）

利润及利润分配表

2016年9月30日

编制单位：深圳市万泽碧轩贸易有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016. 09. 30
一、营业收入	(十五)	28,252,496.31
减：营业成本	(十五)	24,358,492.36
营业税金及附加		55,047.16
销售费用		
管理费用		1,102,756.93
财务费用	(十六)	9,336,005.36
资产减值损失	(十七)	-17.89
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）		-
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）		-6,599,787.61
加：营业外收入		-
减：营业外支出		1,809.10
其中：非流动资产处置损失		-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,601,596.71
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,601,596.71
加：年初未分配利润		-24,060,210.76
其他转入		-
五、可供分配的利润		-30,661,807.47
减：提取法定盈余公积		-
提取任意盈余公积		-
应付利润		-
六、未分配利润		-30,661,807.47

（后附注释系会计报表的组成部分）

现金流量表

2016年9月30日

编制单位：深圳市万泽碧轩贸易有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016年1-9月
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	33,659,485.92
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	421,524,525.80
现金流入小计	455,184,011.72
购买商品、接受劳务支付的现金	31,558,035.40
支付给职工以及为职工支付的现金	810,019.11
支付的各项税费	534,433.61
支付的其他与经营活动有关的现金	297,253.44
现金流出小计	33,199,741.56
经营活动产生的现金流量净额	421,984,270.16
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	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	
投资活动产生的现金流量净额	
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	
借款收到的现金	157,500,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	150,002,000.00
现金流入小计	307,502,000.00
偿还债务所支付的现金	350,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	10,988,096.55
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	361,488,096.55
筹资活动产生的现金流量净额	-53,986,096.55
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	367,998,173.61
加：期初现金及现金等价物余额	20,233,190.98
六、期末现金及现金等价物余额	388,231,364.59

所有者权益(股东权益)变动表

编制单位: 深圳市万泽碧轩贸易有限公司

2016年9月30日

单位: 元

项 目	行次	本年金额					
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额		80,000,000.00	-	-	-24,060,210.76	-	55,939,789.24
1. 会计政策变更				-	-	-	-
2. 前期差错更正							-
二、本年初余额		80,000,000.00	-	-	-24,060,210.76	-	55,939,789.24
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	-	-	-6,601,596.71	-	-6,601,596.71
(一) 本年净利润					-6,601,596.71	-	-6,601,596.71
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							-
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							-
4. 其他							-
上述(一)和(二)的小计		-	-	-	-6,601,596.71	-	-6,601,596.71
(三) 所有者投入资本		-	-	-	-	-	-
1. 所有者本期投入资本							-
2. 本年购回库存股							-
3. 股份支付计入所有者权益的金额							-
(四) 本年利润分配		-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积				-	-		-
2. 对所有者(或股东)的分配				-	-	-	
(五) 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							-
四、本年年末余额		80,000,000.00	-	-	-30,661,807.47	-	49,338,192.53

深圳市万泽碧轩贸易有限公司

会计报表附注

2016 年 9 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市万泽碧轩贸易有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2008 年 9 月 04 日。截至 2016 年 9 月 30 日，本公司注册资本为人民币 8,000 万元，实收资本为人民币 8,000 万元，股东为万泽实业股份有限公司。本公司统一社会信用代码为 9144030067856079XQ，注册地址为深圳市福田区笋岗西路 3009 号黄木岗金源山大厦四层 401、402 室。

经营范围：建筑材料、金属材料、化工产品（不含危险品）、建筑机械、电器机械及器材、计算机及配件及其它国内商业、物资供销业；园林绿化工程、家居装修工程（凭资质证书经营）。（以上各项不含国家法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目）。

二、财务报表的编制基础：

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司所采用的主要会计政策及会计估计：

（一）会计年度

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）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（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个

条件的投资，确定为现金等价物。

(四) 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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，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；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）

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) 持有至到期投资

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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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。

(3) 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。

(4) 可供出售金融资产

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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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。

处置时，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，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和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

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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：降幅累计超过 70%；

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：公允价值持续低于其成本超过一年；

投资成本的计算方法为：取得可供出售权益工具对价及相关税费；

持续下跌期间的确定依据为：自下跌幅度超过投资成本的 70%时计算。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(五) 应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独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：

单项金额重大的具体标准为：单笔金额超过 1,000 万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

单独测试按预计损失率计提 控制组合：以欠款企业间是否存在直接或间接控制、共同控制、同受实际控制人控制为信用风险特征划分组合

账龄分析法账龄组合：除单独测试并单项计提减值准备以及控制组合形成的应收款项以外的应收账款和其他应收款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄 应收账款计提比例(%) 其他应收款计提比例(%)

1 年以内（含 1 年） 6 6

1—2 年（含 2 年） 12 12

2—3 年（含 3 年） 18 18

3—5 年（含 5 年） 24 24

5 年以上 100 100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称 方法说明

控制组合 单独测试按预计损失率计提

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法：

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(六)、存货

1、存货的分类

存货分类为：库存商品、原材料等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法；

(七)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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	-----------	---------

电子设备及其他设备	8	5	11.88
-----------	---	---	-------

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(八) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，予以资本化，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的各部分分别完工，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、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(九) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十) 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明：

(一) 重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

(二) 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错：

本报告期本公司未发生前期重大会计差错更正事项。

六、 税项

本公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25

七、 财务报表主要项目注释：

(一) 货币资金：

项目	2016.9.30	2016.01.01
库存现金		
银行存款	33,231,031.63	20,232,858.91
其他货币资金	375,000,332.96	170,002,332.07
合 计	408,231,364.59	190,235,190.98

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项 目	2016.9.30	2016.01.01
抵押、质押担保的货币资金	20,000,000.00	170,002,000.00

(二) 应收账款

应收账款分类披露

类 别	2016.9.30					2016.01.01				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,197,186.12	100.00	417,397.73	19.00	1,779,788.39	1,978,245.80	100.00	417,397.72	21.10	1,560,848.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合 计	2,197,186.12	100.00	417,397.73	19.00	1,779,788.39	1,978,245.80	100.00	417,397.72	21.10	1,560,848.08

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2016.9.30		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 5 年	1,739,157.18	417,397.72	24.00
5 年以上	0.01	0.01	100.00
合 计	1,739,157.19	417,397.73	

（2）组合中，控制组合单独测试按预计损失率计提的应收账款：

单位名称	与本公司关系	2016.9.30	账龄	坏账准备	计提比例	计提理由
万泽实业股份有限公司	本公司的母公司	418,063.60	1 年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
深圳市万泽中南研究院有限公司	受同一最终控制方控制	39,965.33	1 年以内	0.00	0.00	单独测试未发生减值
合 计		458,028.93		0.00	0.00	

(三) 预付款项

1、预付款项余额

2016.9.30	2016.01.01
14,427,612.73	1,032,159.13

2、大额预付账款

预付对象	2016.9.30	账 龄	未结算原因
中国信达资产管理股份有限公司广东分公司	14,290,000.00	3 年以上	土地尚待拍卖确权过户

(四) 其他应收款：

种类	2016.9.30				2016.01.01			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用特征组合计提坏账准备的其他应收款	160,484,883.92	100.00	576.16	0.00	525,023,230.98	100.00	594.06	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款								
合 计	160,484,883.92	100.00	576.16	0.00	525,023,230.98	100.00	594.06	0.00

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2016.9.30			2016.01.01		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	6,816.69	90.73	409.00	7,115.02	91.08	426.90
1—2 年 (含 2 年)						
2—3 年 (含 3 年)						
3—5 年 (含 5 年)	696.48	9.27	167.16	696.48	8.92	167.16
5 年以上						
合 计	7,513.17	100.00	576.16	7,811.50	100.00	594.06

(2) 组合中, 采用控制组合提坏账准备的其他应收款:

组合名称	2016.9.30		2016.01.01	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控制组合	160,477,370.75		525,015,419.48	

2、期末余额中应收关联方的账款:

2016 年 9 月 30 日

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的 比例(%)	性质或内容
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	受同一最终 控制方控制	160,477,370.75	1 年以内	100.00	往来款

3、年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 固定资产:

项目	2016.01.01	本期增加		本期减少	2016.9.30
一、账面原值合计:	4,444.44				4,444.44
电子设备及其他设备	4,444.44				4,444.44
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	3,474.42		395.82		3,870.24
电子设备及其他设备	3,474.42		395.82		3,870.24
三、固定资产账面净值合计					
电子设备及其他设备					
四、减值准备合计					
电子设备及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	970.02				574.20
电子设备及其他设备	970.02				574.20

(六)所有权受到限制的资产:

项 目	2016.9.30	受限原因
货币资金	20,000,000.00	抵押、质押担保, 详见十

(七)短期借款

项 目	2016.9.30	2016.01.01
抵押、质押及保证借款	128,000,000.00	325,500,000.00

(八) 应付账款:

账 龄	2016.9.30	2016.01.01
1 年以内 (含 1 年)	3,570,608.72	7,348,320.58
1 年以上	1,239,303.35	1,414,737.71
合 计	4,809,912.07	8,763,058.29

(九) 预收款项:

账 龄	2016.9.30	2016.01.01
1 年以内 (含 1 年)	4,545,816.37	3,523,687.25
1 年以上	131,741.66	131,741.79
合 计	4,677,558.03	3,655,429.04

(十) 应交税费:

税 种	2016.9.30	2016.01.01
增值税	49,579.35	46,789.52
个人所得税	1,882.62	1,933.70
合 计	51,461.97	48,723.22

(十一) 应付利息

项 目	2016.9.30	2016.01.01
短期借款应付利息	1,141,911.11	6,124,101.47

(十二)其他应付款:

账 龄	2016.9.30	2016.01.01
1 年以内 (含 1 年)	383,594,059.69	133,721,694.81
1 年以上	13,310,552.27	184,099,009.06
合 计	396,904,611.96	317,820,703.87

(十三)实收资本:

投资者名称	2016.01.01		本期增加	本期减少	2016.9.30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
万泽实业股份有限公司	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00
合 计	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00

(十四)未分配利润:

项 目	2016.9.30		2016.01.01	
	金 额	提取或分配比例	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	-24,060,210.76		-10,100,675.38	
加: 本期净利润	-6,601,596.71		-13,959,535.38	
减: 提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
净资产折股				
期末未分配利润	-30,661,807.47		-24,060,210.76	

(十五)营业收入、营业成本:

项目	2016 年 1-9 月	
	收入	成本
主营业务	28,252,496.31	24,358,492.36

(十六)财务费用:

项 目	2016 年 1-9 月
利息支出	10,648,535.44
减: 利息收入	1,336,364.26
汇兑损益	
其他	23,834.18
合 计	9,336,005.36

(十七) 资产减值损失

项目	2016 年 1-9 月
坏账损失	-17.89

八、关联方关系及其交易:

(一)本公司的母公司情况:

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (单位: 元)	母公司对本公司 的持股比例 (%)
万泽实业股份有限公司	汕头	房地产业	491,785,096.00	100.00

本公司的最终控制方是林伟光先生。

(二)本公司的其他关联方情况:

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
杨竞雄	实际控制人之直系亲属
常州万泽利发贸易有限公司	实际控制人控制的企业
深圳市万泽房地产开发集团有限公司	母公司控股股东的子公司
万泽集团有限公司	母公司的控股股东
常州万泽置地房地产开发有限公司	母公司参股的公司
常州万泽天海置业有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市万泽中南研究院有限公司	受同一最终控制方控制
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	受同一最终控制方控制

(三) 关联方交易情况:

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016年1-9月
万泽实业股份有限公司	销售商品	3,991,899.75
常州万泽置地房地产开发有限公司	销售商品	1,832,465.52
常州万泽天海置业有限公司	销售商品	680,735.61

2、关联方担保：

(1) 关联方为本公司提供的担保：

担保方	担保主债务 余额	主债务 起始日	主债务 到期日	担保是否已 经履行完毕
深圳市万泽房地产开发集团 有限公司、万泽实业股份有 限公司、林伟光	50,000,000.00	2016-4-20	2017-4-20	否
万泽集团有限公司、万泽实 业股份有限公司、林伟光、杨 竞雄、	5,000,000.00	2015-11-18	2016-11-17	否
万泽集团有限公司、万泽实 业股份有限公司、林伟光、杨 竞雄、	5,000,000.00	2015-11-19	2016-11-18	否

深圳市房万泽地产开发集团 有限公司、万泽实业股份有 限公司、林伟光	40,000,000.00	2016-1-20	2016-10-14	否
深圳市房万泽地产开发集团 有限公司、万泽实业股份有 限公司、林伟光	8,000,000.00	2016-1-22	2016-10-14	否

(3) 关联方应收应付余额：

项目名称	关联方	2016.9.30
应收账款	深圳市万泽中南研究院有限公司	39,965.33
	万泽实业股份有限公司	418,063.60
其他应收款	汕头市万泽置地房地产开发有限公司	160,477,370.75
其他应付款	万泽实业股份有限公司	97,538,750.82
	常州万泽置地房产开发有限公司	250,000.00
	常州万泽天海置业有限公司	160,155,273.87

	北京市万泽碧轩房地产开发有限公司	6,350,000.00
	深圳市万泽精密铸造科技有限公司	119,800,000.00
	常州万泽利发贸易有限公司	3,268,000.00

九、或有事项：

截至报告期期末，本公司无其他或有事项。

十、其他重要事项：

抵押及质押资产情况：

本公司向深圳南山宝生村镇银行股份有限公司借款期末余额为 30,000,000.00 元，其中 20,000,000.00 元的借款系以人民币 20,000,000.00 元定期存单提供质押担保。其余 10,000,000.00 元系由万泽实业股份有限公司、万泽集团有限公司、林伟光及杨竞雄提供连带责任保证。



营业执照

统一社会信用代码 91440300192282398D

名称 深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）
主体类型 合伙企业
经营场所 深圳市福田区红荔西路与景田路交界西北角
鲁班大厦办公楼24EN
执行事务合伙人 吴德胜
成立日期 2001年03月14日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 06 月 27 日



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: 深圳市财政委员会

二〇〇五年五月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳东海会计师事务所
(特殊普通合伙)

主任会计师: 吴德胜

办公场所: 深圳市福田区红荔西路与景田路交界
西北角鲁班大厦办公楼24EN

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 44030072

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 深注协字[1997]109号

批准设立日期: 1997年12月26日