

关于广东金莱特电器股份有限公司
2016 年度会计估计变更专项说明

大信备字[2017]第 5-00008 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

关于广东金莱特电器股份有限公司 2016 年度会计估计变更专项说明

大信备字[2017]第 5-00008 号

广东金莱特电器股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了广东金莱特电器股份有限公司（以下简称“贵公司”）2016 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表和 2016 年度合并及母公司利润表、股东权益表和现金流量表以及财务报表附注，并于 2017 年 3 月 17 日出具了大信审字（2017）第 5-00061 号标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是贵公司管理层的责任，我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表执行审计的基础上，我们对后附的贵公司 2016 年度会计估计变更的专项说明（以下简称“专项说明”）进行相关的合理性及合规性说明。

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2016 年年度报告披露工作的通知》及其他相关规定，我们对贵公司 2016 年度会计估计变更的有关事项说明如下：

一、会计估计变更情况

1、变更的原因：

随着公司新厂房及宿舍的建成使用以及旧厂房的出售，公司目前拥有的房屋建筑物较之过去发生了很大变化，房屋建筑物均为钢筋混凝土框架结构，原来的折旧年限一定程度上已不能真实反映房屋建筑物的实际使用状况。按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》第四章第十条“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”的规定，公司根据固定资产的性质和使用情况对各类固定资产的预计使用年限进行重新确定。公司第三届董事会第二十四次会议审议通过了《关于调整部分固定资产折旧年限的议案》。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

调整后，公司的折旧年限符合同行业同类固定资产折旧年限平均水平，对固定资产折旧年限会计估计的变更，更能真实反映固定资产为企业提供经济利益的期间及每期实际的资产消耗，使公司的财务信息更客观真实地反映公司的财务状况和经营成果。

基于以上原因，公司将房屋建筑物及构筑物的折旧年限从 20 年调整为 50 年。

2、具体的会计处理及对相关期间财务状况和经营成果的影响：

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次调整部分固定资产折旧年限属于会计估计变更，应当采用未来适用法进行会计处理，不进行追溯调整，不会对公司以往各年度的财务状况和经营成果产生影响。

因上述会计估计变更事项，增加 2016 年度归属于母公司净利润 4,482,976.30 元。

二、会计估计变更的合理及合规说明

合理性说明：

1、公司原有的房屋建筑物存在两种情况：①90 年代初期在高沙建的厂房②2008 年购入用于职工宿舍的商品房。90 年代初期在高沙建的厂房以及购入的用于职工宿舍的商品房，除了留下两套商品房，其余的都已处置。公司现有的房屋建筑物主要是 2012 年-2014 年新建的房屋建筑物，占用的土地使用权年限是 50 年，房屋建筑物使用年限是 50 年。

公司的房屋建筑物进行了更新，导致预计使用的年限发生了变化，赖以进行会计估计的基础发生了变化，折旧年限从 20 年变更为 50 年是符合企业的实际情况的。

2、列举如下同行业上市公司房屋建筑物会计折旧年限，存在房屋建筑物折旧年限 3-50 年的情况，金莱特也属于上述范围内。

公司名称(名称代码)	房屋建筑物折旧年限	数据来源
深康佳 A	20-40 年	2015 年度年报
美的集团	20-40 年	2015 年度年报
TCL	20-50 年	2015 年度年报
美菱电器	30-40 年	2016 年度年报



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

华帝股份	20-50 年	2015 年度年报
海信科龙	20-50 年	2015 年度年报
创维数字	20-25 年	2015 年度年报
九阳股份	20-35 年	2015 年度年报
澳柯玛	30-40 年	2015 年度年报
金莱特	50 年	2016 年度年报

经与同行业公司对比，金莱特对房屋建筑物按 50 年的折旧年限是符合行业该项会计估计范围内的。

合规性说明

1、公司已经在 2016 年 4 月 19 日召开董事会对会计估计变更进行了董事会决议，并通过了董事会决议。同日，对会计估计变更召开监事会会议，并通过了监事会决议。

2、2016 年 4 月 20 日对会计估计变更事项进行了公告，符合法律法规的流程。

根据上述事项说明，公司对会计估计的变更是符合合规性的。

三、会计估计变更的合理性及合规性结论

1、由于房屋建筑物的更新，导致预计使用年限发生了变化，赖以进行会计估计的基础发生了变化，变更折旧年限是符合会计准则的要求。

2、公司对会计估计变更采用了未来适用法进行会计处理，符合会计准则的要求。

3、会计估计的变更经过了董事会、监事会等机构的审批，符合合规性的要求。

4、会计估计的变更的内容和原因，会计估计变更对当期和未来期间的影响数已经对外披露，符合会计准则的要求。

四、其他说明事项

为了更好地理解贵公司 2016 年度重大会计政策变更对其财务状况、经营成果及现金流量的影响，本专项说明应当与已审计的财务报表一并阅读。本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈菁佩

中 国 • 北 京

中国注册会计师：陈鹏

二〇一七年三月三十日

广东金莱特电器股份有限公司

关于会计估计变更相关情况的专项说明

一、关于公司名下房屋及建筑物的情况说明

1、公司上市前房屋及建筑物情况

公司目前的生产厂房及配套员工宿舍均为公司首次公开发行股票募集资金投资项目。公司于上市前已在使用的权属房屋及建筑物如下（以下简称“高沙旧厂房”）：

地理位置	建筑面积(平方米)	房产所有权证号	建成年份	房屋结构	房屋用途
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之三 701 室	88.39 平方米	粤房地权证江门字第 0109019738	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之一 702 室	88.67 平方米	粤房地权证江门字第 0109019726	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之三 901 室	88.39 平方米	粤房地权证江门字第 0109019727	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 802 室	86.19 平方米	粤房地权证江门字第 0109019729	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 901 室	85.94 平方米	粤房地权证江门字第 0109019735	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 902 室	86.19 平方米	粤房地权证江门字第 0109019732	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 701 室	85.94 平方米	粤房地权证江门字第 0109019734	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 702 室	86.19 平方米	粤房地权证江门字第 0109019731	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之一 902 室	88.67 平方米	粤房地权证江门字第 0109019737	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之一 802 室	88.67 平方米	粤房地权证江门字第 0109019736	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区高沙三街 22 号厂区	2,249.52 平方米	粤房地证字第 C6392666 号	1990 年	钢筋混凝土	厂房
江门市蓬江区高沙三街 22 号厂区	2,824.16 平方米	粤房地证字第 C6392667 号	1991 年	钢筋混凝土	厂房

结合高沙旧厂房的房屋结构及使用年限（在公司申请 IPO 时使用时长已超过 20 年），公司名下权属房屋及建筑物大面积属于老旧房屋，故在“固定资产折旧方法—房屋及建筑物”给予 20 年折旧年限。

2、公司处置房屋情况

公司于 2013 年 10 月整体搬迁至江门市蓬江区棠下镇江沙工业园（以下简称“棠下新厂房”）。为降低管理成本，公司于 2014 年 2 月 26 日召开第三届董事第四次会议审议通过《关于审议出售金海湾房产的议案》及《关于审议出售高沙三街 22 号旧厂房的议案》。董事会成员一致同意出售公司位于江门市蓬江区金海湾花园的 10 套（17 幢之二 901 室、17 幢之二 701 室、17 幢之二 802 室、17 幢之二 702 室、17 幢之一 902 室、17 幢之一 802 室、17 幢之一 702 室、17 幢之三 701 室、17 幢之三 901 室、17 幢之二 902 室）商品房；同意出售公司位于高沙三街 22 号厂区。

3、公司目前房屋及建筑物情况

近几年，公司不断加大固定资产投资力度，棠下新厂房陆续竣工并投入使用。除金海湾 17 幢之二 902 室及 17 幢之三 901 室两个单元以外，高沙旧厂房已全出售。公司目前房屋及建筑物情况如下：

地理位置	建筑面积(平方米)	房产所有权证号	建成年份	房屋结构	房屋用途
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之二 902 室	86.19 平方米	粤房地权证江门字第 0109019732	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区金海湾花园 17 幢之三 901 室	88.39 平方米	粤房地权证江门字第 0109019727	2008 年	钢筋混凝土	员工宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号 3 幢	17719.18 平方米	粤房地权证江门字第 0112051408 号	2012 年	框架结构	2#厂房
江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号 2 幢	17719.18 平方米	粤房地权证江门字第 0112051402 号	2012 年	框架结构	3#厂房
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 3 幢	3751.13 平方米	粤房地权证江门字第 0112055056 号	2012 年	框架结构	3#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 4 幢	3751.13 平方米	粤房地权证江门字第 0112055062 号	2012 年	框架结构	4#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 1 幢	4142.10 平方米	粤房地权证江门字第 0113072775 号	2013 年	框架结构	1#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 2 幢	3851.39 平方米	粤房地权证江门字第 0113072773 号	2013 年	框架结构	2#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号 1 幢	14193.98 平方米	粤房地权证江门字第 0116009351 号	2016 年	框架结构	研发中心
江门市蓬江区棠下镇金桐路 21 号 4 幢	17720.40 平方米	粤房地权证江门字第 0116009352 号	2016 年	框架结构	1#厂房
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 5 幢	3576.32 平方米	粤房地权证江门字第 0116007171 号	2016 年	框架结构	5#宿舍

地理位置	建筑面积(平方米)	房产所有权证号	建成年份	房屋结构	房屋用途
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 6 幢	3576.32 平方米	粤房地权证江门字第 0116007178 号	2016 年	框架结构	6#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 7 幢	3577.53 平方米	粤房地权证江门字第 0116007177 号	2016 年	框架结构	7#宿舍
江门市蓬江区棠下镇金桐路 19 号 8 幢	3494.04 平方米	粤房地权证江门字第 0116007176 号	2016 年	框架结构	8#宿舍

公司目前大面积房产及建筑物均是钢筋混凝土框架结构且使用时长只有 1—3 年。2016 年，公司取得所有房屋及建筑物的权属证书，为更真实地反映房屋建筑物的实际状况，经公司董事会及股东大会审议，公司决定调整房屋及建筑物折旧年限至 50 年。

二、调整房屋及建筑物折旧年限的情况

1、固定资产折旧年限调整前后比较表

资产类别	调整前折旧年限（年）	调整后折旧年限（年）
房屋建筑物及构筑物	20	50

2、折旧年限调整后，固定资产的净残值率不变，净残值率为 5%。

3、本次固定资产折旧年限调整日期从 2016 年 5 月 1 日起开始执行。

三、调整房屋及建筑物折旧年限的原因及合理性说明

1、随着公司新厂房及宿舍的建成使用以及旧厂房的出售，公司目前拥有的房屋建筑物较之过去发生了很大变化，房屋建筑物均为钢筋混凝土框架结构，原来的折旧年限一定程度上已不能真实反映房屋建筑物的实际使用状况。按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》第四章第十条“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”的规定，公司根据固定资产的性质和使用情况对各类固定资产的预计使用年限进行重新确定。

调整后，公司的折旧年限符合同行业同类固定资产折旧年限平均水平，对固定资产折旧年限会计估计的变更，更能真实反映固定资产为企业带来经济利益的期间及每期实际的资产消耗，使公司的财务信息更客观真实地反映公司的财务状况和经营成果。

四、本次会计估计变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次调整部分固定资产折旧年限属于会计估计变更，应当采用未来适用法进行会计处理，不进行追溯

调整，不会对公司以往各年度的财务状况和经营成果产生影响。

本次会计估计变更对 2016 年的财务状况和经营业绩影响如下：

项目	金额（元）
变更前折旧额	13,185,224.52
变更后折旧额	7,911,134.76
净利润影响额（税后）	4,482,976.30
影响额对 2016 年度净利润占比	68.07%

注：涉及会计估计变更的房屋建筑物及构筑物明细，见附件清单。

五、本次会计估计变更履行的程序

本次会计估计变更事项经过公司第三届董事会第二十四次会议、第三届监事会第十五次会议审议通过，独立董事对本次会计估计变更发表了同意的独立意见。本次会计估计变更履行了必要的审批程序和信息披露义务，符合有关法律法规的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。

广东金莱特电器股份有限公司

法定代表人：蒋光勇

二〇一七年三月二十三日

附件：

房屋建筑物及构筑物明细

开始使用日期	固定资产名称	账面原值	预计残值	累计折旧	帐面价值	已折旧月份
2008.07.10	金海花园 17 幢之二 902	310,000.00	15,500.00	119,288.00	190,712.00	100
2008.07.10	金海花园 17 幢之三 901	310,000.00	15,500.00	119,288.00	190,712.00	100
2008.08.30	金海湾装修工程	69,000.00	3,450.00	65,550.00	3,450.00	73
2012.09.30	2#厂房（棠下镇金桐一路 21 号 3 幢）	31,746,047.28	1,587,302.36	4,492,530.82	27,253,516.46	47
2012.09.30	3#厂房（棠下镇金桐路 21 号 2 幢）	29,301,205.29	1,465,060.26	4,422,149.88	24,879,055.41	47
2012.11.30	3 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	6,836,627.92	341,831.40	1,160,529.90	5,676,098.02	47
2012.11.30	4 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	6,852,718.94	342,635.95	1,163,377.38	5,689,341.56	47
2012.12.31	门卫	210,840.00	10,542.00	34,620.64	176,219.36	47
2013.02.28	1#厂房（棠下金桐路 21 号 4 幢）	31,255,443.34	1,562,772.17	4,286,732.54	26,968,710.80	45
2013.02.28	1 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	7,442,459.46	372,122.97	1,147,691.38	6,294,768.08	45
2013.02.28	2 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	7,476,885.22	373,844.26	1,153,364.71	6,323,520.51	45
2013.02.28	公厕	54,308.98	2,715.45	8,686.24	45,622.74	45
2013.05.31	5 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	6,594,167.53	329,708.38	870,785.47	5,723,382.06	42
2013.05.31	6 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	6,594,167.54	329,708.38	870,785.47	5,723,382.07	42
2013.05.31	饭堂	777,786.90	38,889.35	91,324.28	686,462.62	42
2013.05.31	宿舍配套超市	286,886.55	14,344.33	42,941.13	243,945.42	42
2013.05.31	消防水池/碎料房	3,560,275.84	178,013.79	540,070.18	3,020,205.66	42
2013.05.31	危险品房	279,155.00	13,957.75	35,447.54	243,707.46	42
2013.05.31	网络机房	242,000.00	12,100.00	36,058.00	205,942.00	42
2013.06.30	道路工程	16,410,099.38	820,504.97	1,748,692.76	14,661,406.62	41
2013.06.30	围墙工程	7,033,357.32	351,667.87	774,373.27	6,258,984.05	41
2013.06.30	供电工程	16,701,029.03	835,051.45	1,800,892.28	14,900,136.75	41
2013.06.30	绿化工程	9,922,367.32	496,118.37	1,232,226.82	8,690,140.50	41
2013.11.30	7 幢宿舍（棠下镇金桐一路 19 号）	6,636,831.84	331,841.59	742,234.82	5,894,597.02	36

开始使用日期	固定资产名称	账面原值	预计残值	累计折旧	帐面价值	已折旧月份
2013.11.30	8幢宿舍(棠下镇金桐一路19号)	6,753,431.31	337,671.57	757,540.81	5,995,890.50	36
2013.11.30	研发中心(棠下镇金桐路21号1幢)	53,833,248.34	2,691,662.42	6,236,326.49	47,596,921.85	36
2013.11.30	连廊工程	6,281,298.97	314,064.95	585,104.09	5,696,194.88	36
2013.11.30	供水工程	1,860,534.53	93,026.73	206,456.70	1,654,077.83	36
2013.11.30	篮球场工程	152,000.00	7,600.00	19,577.60	132,422.40	36
2013.11.30	商业街工程	233,000.00	11,650.00	30,010.40	202,989.60	36
2013.11.30	警务室工程	481,000.00	24,050.00	61,952.80	419,047.20	36
2013.11.30	热水系统工程	468,974.37	23,448.72	59,970.56	409,003.81	36
2014.12.31	宿舍配套市政工程	5,930,754.63	296,537.73	415,719.52	5,515,035.11	23
2014.12.31	排水沟工程	3,325,142.91	166,257.15	255,370.96	3,069,771.95	23
2014.12.31	电缆沟工程	1,847,008.05	92,350.40	102,608.84	1,744,399.21	23
2014.12.31	消防工程(室外)	1,808,068.10	90,403.41	95,126.04	1,712,942.06	23
2014.12.31	研发大楼市政中心	1,381,821.18	69,091.06	101,376.00	1,280,445.18	23
2014.12.31	人工湖工程	178,220.75	8,911.04	13,259.48	164,961.27	23
2014.12.31	办公楼资料室	76,000.00	3,800.00	5,836.80	70,163.20	23
2014.12.31	展柜工程	45,600.00	2,280.00	3,502.08	42,097.92	23
2015.12.31	车棚工程	278,085.50	13,904.28	8,008.88	270,076.62	11
2016.12.27	4#厂房(棠下镇金桐路21号7幢)	33,158,059.01	1,657,902.95	0	33,158,059.01	0
2016.12.27	5#厂房(棠下镇金桐路21号6幢)	28,850,949.32	1,442,547.47	0	28,850,949.32	0
2016.12.27	6#厂房(棠下镇金桐路21号5幢)	27,137,279.00	1,356,863.95	0	27,137,279.00	0
2016.12.27	厂区市政工程	556,926.93	27,846.35	0	556,926.93	0
合计		371,541,063.58	18,577,053.23	35,917,389.56	335,623,674.02	