

深圳市特发特力物业管理有限公司

截至 2016 年 12 月 31 日止的

清产核资专项审计报告

目 录

一、 清产核资专项审计报告.....1

二、 附件

深圳市特发特力物业管理有限公司资产负债清查明细表

三、 执业机构营业执照及执业许可证复印件

深圳市特发特力物业管理有限公司 清产核资专项审计报告

瑞华深圳专审字【2017】48330002 号

深圳市特发特力物业管理有限公司董事会：

我们接受委托，对深圳市特发特力物业管理有限公司（以下简称“特力物业公司”或“公司”）截至 2016 年 12 月 31 日的清产核资结果进行了专项审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整是特力物业公司管理当局的责任，我们的责任是在特力物业公司清产核资的基础上，对特力物业公司清产核资结果进行专项财务审计，对特力物业公司清产核资结果的真实性、合法性、完整性发表意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正和科学的原则，实施了包括在抽查的基础上检查支持各项资产、负债金额和披露的证据，评价各项资产、负债的整体反映等我们认为必要的审计程序，核查了以 2016 年 12 月 31 日为基准日的资产、负债和所有者权益。现将清查核实情况及审计结果报告如下：

一、清产核资审计结果摘要

截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业公司经清产核资审计后资产负债状况如下表：

项目	账面值	审计调整	审定值
流动资产	28,421,428.43	58,519.14	28,479,947.57
非流动资产	1,026,365.49	-22,191.40	1,004,174.09
资产合计	29,447,793.92	36,327.74	29,484,121.66
流动负债	20,589,649.94	38,546.88	20,628,196.82
非流动负债	--	--	--
负债合计	20,589,649.94	38,546.88	20,628,196.82
净资产	8,858,143.98	-2,219.14	8,855,924.84

二、公司基本情况

（一）公司简介

公司名称：深圳市特发特力物业管理有限公司

注册地址：深圳市罗湖区水贝二路 56 号特力大厦五层

注册资本：705 万元

企业法人注册号：440301105547014

法定代表人：林淡河

（二）公司经营范围

负责管理生产厂区的公共设施，开展职工文体活动和文化技术培训，职工生活福利设施；服务性行业（另行申报）；房地产物业管理，自有物业租赁（根据深罗房租证第 30162 号文）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；各类信息咨询。

（三）公司历史沿革

深圳市特发特力物业管理有限公司前身为深圳市机械工业服务公司，系于 1985 年 6 月 10 日成立的全民所有制企业，1997 年 12 月 10 日变更企业类型为有限责任公司。公司注册资本 705 万元人民币，深圳市特力(集团)股份有限公司持有 100% 股权。

三、清产核资目的

通过对特力物业公司的资产和负债的审计，如实反映净资产的状况，为拟进行的公司股权转让提供参考依据。

四、清产核资基准日

本次清产核资基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、清产核资范围

特力物业公司申报的 2016 年 12 月 31 日的全部资产、负债。具体项目以资产占有单位申报的资产负债表的记录为准。

六、清产核资法律依据及行为依据

（一）法律依据

1、《中国注册会计师执业准则》。

（二）行为依据

1、清产核资审计业务约定书。

七、清产核资组织实施情况

1、起止日期：2017 年 4 月 27 日至 2017 年 4 月 30 日。

2、组织实施情况：

(1) 培训参加专项审计工作的相关人员，协助特力物业公司做清产核资基础工作；

(2) 对特力物业公司清产核资基准日的会计报表进行审计，以保证特力物业公司清产核资基准日账面数的准确；

(3) 核对、询证、查实特力物业公司债权、债务，监盘特力物业公司现金；

(4) 协助特力物业公司按照企业会计准则和清产核资的要求调整有关帐项；

八、财务报表的编制基础

特力物业公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，特力物业公司会计核算以权责发生制为基础。特力物业公司财务报表均以历史成本为计量基础。

九、重要会计政策和会计估计

特力物业公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，确定具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本报告九、14“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

特力物业公司会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指特力物业公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

特力物业公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

5、外币业务

(1) 外币交易的折算方法

特力物业公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

特力物业公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

特力物业公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

特力物业公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

特力物业公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项, 采用账龄分析法, 按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失, 计提坏账准备。
对母公司及其控制的企业的应收款项	特力物业公司对母公司长城物业集团股份有限公司及其控制的子公司的应收款项基本确定可以收回, 故对该部分应收款项组合不予计提坏账准备

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项, 采用账龄分析法, 按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失, 计提坏账准备。
对母公司及其控制的企业的应收款项	特力物业公司对母公司长城物业集团股份有限公司及其控制的子公司的应收款项基本确定可以收回, 故对该部分应收款项组合不予计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内(含1年, 下同)	不计提	不计提
1-2年	5	5
2-3年	20	20
3年以上	50	50

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下, 账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法: 资产负债表日, 公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项, 根据其预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 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, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品和低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。

在资产负债表日，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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按分次摊销法摊销；包装物于领用时按分次摊销法摊销。

8、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指特力物业公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。特力物业公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指特力物业公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指特力物业公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权

投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照特力物业公司实际支付的现金购买价款、特力物业公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，

对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与特力物业公司不一致的，按照特力物业公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于特力物业公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于特力物业公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但特力物业公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。特力物业公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。特力物业公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。特力物业公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如特力物业公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，特力物业公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确

认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

特力物业公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于特力物业公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

特力物业公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于特力物业公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

特力物业公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告九、14“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

10、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特力物业公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35 年	3	2.77
机器设备	年限平均法	12 年	3	8.08
运输设备	年限平均法	7 年	3	13.86
电子设备	年限平均法	7 年	3	13.86
办公及其他设备	年限平均法	7 年	3	13.86

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，特力物业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。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告九、14“长期资产减值”。

（4）其他说明

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。

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。

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

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告九、14“长期资产减值”。

12、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指特力物业公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入特力物业公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告九、14“长期资产减值”。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，特力物业公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

特力物业公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。特力物业公司在职工为特力物业公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。特力物业公司聘请独立精算师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，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，特力物业公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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，在特力物业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，和特力物业公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。特力物业公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

特力物业公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

16、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是特力物业公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在特力物业公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

17、收入

（1）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。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本并预计能够得到补偿的，按照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；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认收入。

（3）让渡资产收入

让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。

18、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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及递延所得税负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

于资产负债表日，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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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。

(4) 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、清偿负债同时进行时，特力物业公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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，特力物业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。

19、重大会计判断和估计

特力物业公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，特力物业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、估计和假设是基于特力物业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做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与特力物业公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

特力物业公司对前述判断、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。

于资产负债表日，特力物业公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

特力物业公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 非金融非流动资产减值准备

特力物业公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。特力物业公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

（3）折旧和摊销

特力物业公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。特力物业公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是特力物业公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，特力物业公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要特力物业公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）所得税

特力物业公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

十、税 项

公司适用的主要税种、税率：

税种	具体税率情况
增值税	租金、水费收入分别按5%、3%征收率计缴增值税；物业管理费、电费收入分别按6%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项
营业税	2016年5月1日前物业管理费、租金按营业额的5%计缴营业税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

特力物业公司物业管理费收入、物业租赁原按 5% 税率计缴营业税，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，物业管理费税率为 6%，物业租赁按 5% 征收率计缴增值税。

十一、清产核资审计情况说明

（一）资产清查审计情况说明

截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业公司资产总额账面值 29,447,793.92 元，审计调增 36,327.74 元，审定值 29,484,121.66 元。详细情况如下：

1、货币资金

货币资金账面值 13,177,404.17 元，审计调整 0 元，审定值 13,177,404.17 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
现金	17,467.20		17,467.20
银行存款	13,159,936.97		13,159,936.97
合计	13,177,404.17		13,177,404.17

2、预付款项

预付款项账面值 400.00 元，审计调减 400.00 元，审定值 0 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
预付款项	400.00	400.00	--
合计	400.00	400.00	--

预付款项账面值系支付网络光纤设备押金，审计调整重分类为其他应收款。

3、其他应收款

其他应收款账面余额为 15,306,075.59 元、坏账准备 63,307.00 元，审计调减其他应收款余额 58,919.14 元，其他应收款余额审定值 15,364,994.73 元、坏账准备审定值 63,307.00 元。

（1）其他应收款情况

项目	账面值	审计调整	审定值
其他应收款	15,306,075.59	58,919.14	15,364,994.73
减：坏账准备	63,307.00		63,307.00
其他应收款净额	15,242,768.59	58,919.14	15,301,687.73

审计调整为重分类调整，详见调整分录汇总表。

(2) 其他应收款分类列示:

类别	2016 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	15,301,874.73	187.00	15,301,687.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	63,120.00	63,120.00	--
合计	15,364,994.73	63,307.00	15,301,687.73

①组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016 年 12 月 31 日余额		
	其他应收款	坏账准备	账面价值
1 年以内	15,298,134.73		15,298,134.73
1 至 2 年	3,740.00	187	3,553.00
合计	15,301,874.73	187	15,301,687.73

(3) 应收关联单位款项

其他应收款 (按单位)	2016 年 12 月 31 日余额		
	其他应收款	坏账准备	账面价值
深圳市特力 (集团) 股份有限公司	9,937,293.64		9,937,293.64
深圳市特力新永通汽车发展有限公司物业经营部	2,859,898.18		2,859,898.18
深圳市特力新永通汽车发展有限公司永通大酒店	451,552.01		451,552.01
深圳市中天实业有限公司	1,966,475.25		1,966,475.25
合计	15,215,219.08		15,215,219.08

4、存货

存货企业账面值 855.67 元, 审计调整 0 元, 存货审定值 855.67 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
低值易耗品	855.67		855.67
合计	855.67		855.67

5、固定资产

固定资产企业账面原值 2,724,418.34 元, 累计折旧 1,997,447.80 元, 账面净值 726,970.54 元, 审计调减固定资产原值 638,652.00 元, 调减累计折旧 616,460.60 元, 调减净值-22,191.40 元, 审定原值 2,085,766.34 元, 累计折旧 1,380,987.20 元, 净值 704,779.14 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
一、账面原值合计	2,724,418.34	-638,652.00	2,085,766.34
机器设备	640,163.70	-11,500.00	628,663.70
运输设备	337,000.00	-195,000.00	142,000.00
电子设备	1,109,560.02	-398,952.00	710,608.02
办公及其他设备	637,694.62	-33,200.00	604,494.62
二、累计折旧合计	1,997,447.80	-616,460.60	1,380,987.20
机器设备	332,355.36	-11,155.00	321,200.36
运输设备	245,951.04	-189,150.00	56,801.04
电子设备	921,520.13	-383,951.60	537,568.53
办公及其他设备	497,621.27	-32,204.00	465,417.27
三、账面净值合计	726,970.54	-22,191.40	704,779.14
机器设备	307,808.34	-345.00	307,463.34
运输设备	91,048.96	-5,850.00	85,198.96
电子设备	188,039.89	-15,000.40	173,039.49
办公及其他设备	140,073.35	-996.00	139,077.35

审计调整为固定资产盘亏，详见调整分录汇总表。

6、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 283,568.20 元，审计调整 0 元，审定值 283,568.20 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
水贝 5 号配电室变压器整改工程	29,000.00		29,000.00
布心管理处装修费	66,442.90		66,442.90
汽车大厦临控工程款	86,462.42		86,462.42
布心特力北商铺消防栓系统改造工程	16,201.87		16,201.87
汽车大厦管理处办公室装修	85,461.01		85,461.01
合计	283,568.20		283,568.20

7、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 15,826.75 元，审计调整 0 元，审定值 15,826.75 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
资产减值准备	15,826.75		15,826.75
合计	15,826.75		15,826.75

(二) 负债清查审计情况说明

截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业公司负债总额账面值 20,589,649.94 元，审计调增 58,519.14 元，审定值 20,648,169.08 元。详细情况如下：

8、应付账款

应付账款账面值 944,582.60 元，审计调减 730,771.96 元，审定值 213,810.64 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
本体维修基金	730,771.96	-730,771.96	--
其他	213,810.64		213,810.64
合计	944,582.60	-730,771.96	213,810.64

审计调整为将本体维修基金重分类到其他应付款列示。

9、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,838,364.52 元，审计调整 0 元，审定值 1,838,364.52 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
一、短期薪酬小计	1,584,069.37		1,584,069.37
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,563,369.58		1,563,369.58
2、住房公积金	5,170.96		5,170.96
3、工会经费和职工教育经费	15,528.83		15,528.83
二、离职后福利小计	254,295.15		254,295.15
1、基本养老保险	19,747.69		19,747.69
2、企业年金缴费	234,547.46		234,547.46
合计	1,838,364.52		1,838,364.52

10、应交税费

应交税费账面值 984,548.76 元，审计调增 73,118.64 元，审定值 1,057,667.40 元。

项目	账面值	审计调整	审定值
增值税	225,320.17		225,320.17
城建税	14,828.91		14,828.91
教育费附加	9,129.13		9,129.13
企业所得税	805,869.82		805,869.82
个人所得税	-73,118.64	73,118.64	--
房产税	2,519.37		2,519.37
合计	984,548.76	73,118.64	1,057,667.40

审计调整为重分类调整，详见调整分录汇总表。

11、其他应付款

其他应付款账面值 16,822,154.06 元，审计调增 696,200.20 元，审定值 17,518,354.26 元。

(1) 其他应付款情况

项目	账面值	审计调整	审定值
应付关联方款项	13,411,021.98	-41,968.76	13,369,053.22
管理处业主押金	2,394,647.97	7,397.00	2,402,044.97
本体维修基金	87,714.44	730,771.96	818,486.40
其他	928,769.67	--	928,769.67
合计	16,822,154.06	696,200.20	17,518,354.26

其他应付款审计调整其中减少应付股东利润调减 19,972.26 元，其他均为重分类调整，详见调整分录汇总表。

(2) 应付关联方款项

其他应付款（按单位）	2016 年 12 月 31 日余额
深圳市特力（集团）股份有限公司	6,520,170.91
深圳市中天实业有限公司	4,994.00
深圳市汽车工业贸易总公司	2,948,251.50
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	143,808.00
深圳市特力房地产交易有限公司	450,207.10
深圳市特发特力房地产公司	2,056,677.17
深圳市宝安石泉实业有限公司	1,244,944.54
合计	13,369,053.22

(三) 所有者权益清查审计情况说明

截至 2016 年 12 月 31 日，特力物业公司所有者权益总额账面值 8,858,143.98 元，审计调减 2,219.14 元，审定值 8,855,924.84 元。详细情况如下：

项目	账面值	审计调整	审定值
实收资本	7,050,000.00		7,050,000.00
盈余公积	1,808,143.98	-2,219.14	1,805,924.84
未分配利润	--		--
所有者权益小计	8,858,143.98	-2,219.14	8,855,924.84

其中：未分配利润明细调整情况如下：

项目	账面值	审计调整	审定值
年初未分配利润	4,830,100.11		4,830,100.11
本年利润	2,468,507.93	-22,191.40	2,446,316.53
减：提取盈余公积	716,431.50	-2,219.14	714,212.36
减：应付利润	6,582,176.54	-19,972.26	6,562,204.28
年末未分配利润	--	--	--

固定资产盘亏调减本年利润 22,191.40 元，相应调减计提盈余公积 2,219.14 元和分配股东利润 19,972.26 元，年末分配利润调整 0 元。

十二、关联方及关联方交易

1、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	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
深圳市特力(集团)股份有限公司	深圳	汽车综合服务	29728.16 万元	100.00	100.00

2、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
深圳市汽车工业贸易总公司	同一母公司
深圳市特力新永通汽车发展有限公司	同一母公司
深圳市特力房地产交易有限公司	同一母公司
深圳市特发特力房地产公司	同一母公司
深圳市中天实业有限公司	同一母公司
深圳市宝安石泉实业有限公司	同一最终控制

3、关联方应收应付款项

详见本报告十一、3 和 11。

十四、其他事项

深圳市特发特力房地产有限公司特力大厦管理处成立于 1996 年 7 月 9 日，由深圳市特发特力房地产有限公司投入开办资金 30 万元。1998 年，根据深圳市特力（集团）股份有限公司的决定，特力大厦管理处由特力物业公司控制和经营，深圳市特发特力房地产有限公司将特力大厦管理处的全部权益作价 30 万元转让给特力物业公司，特力物业公司合并其财务报表。截至本报告日止，特力大厦管理处尚未办理工商变更手续。

(此页无正文)



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所

中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年五月五日