

关于深圳好好物业租赁有限公司

清产核资专项审计报告

勤信深专字【2019】第0037号

勤信

目 录

内 容	页 次
一、 审计报告	1-6
二、 清产核资事项说明	7-14
三、 附件：清产核资报表及明细表	15-33

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

地址：深圳市南山区软件产业基地 5C 座 5 楼 540-544

电话：（86-0755）82137771

传真：（86-0755）82137005

邮编： 518057

清产核资专项审计报告

勤信深专字【2019】第 0037 号

深圳市纺织集团（股份）有限公司：

我们接受委托，对深圳好好物业租赁有限公司（下称“好好物业公司”或“公司”）截止 2019 年 07 月 31 日的清产核资结果进行了专项审计。建立健全的内部控制制度，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、完整是好好物业公司及其管理层的责任；我们的责任是在实施审计工作的基础上对好好物业公司截止 2019 年 07 月 31 日的清产核资结果进行审计并出具审计报告。我们的审计系依据中国注册会计师审计准则及国家有关法律、法规的规定进行的。在审计过程中，我们结合好好物业公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录、函证等我们认为必要的审计程序。现将审计情况报告如下：

一、公司基本情况

（一）工商登记信息

好好物业公司成立于 1983 年 7 月 7 日，其前身为深圳商标厂有限公司，系由志坚企业公司和深圳市纺织(集团)股份有限公司投资兴办的有限责任公司(台港澳与境内合资)；注册资本港币 1,000.00 万元，实收资本港币 1,000.00 万元，折人民币 475.40 万元；法定代表人乐坤久；经营地址：深圳市福田区八卦岭一路 11 栋 6 楼；社会统一信用代码号为 914403006188129595；营业期限自 1983 年 07 月 07 日起至 2023 年 07 月 07 日止。

经营范围：自有物业租赁（仅限深圳市八卦岭工业区八卦岭厂房第 11

栋第 6 层，深圳市华强北路上步工业区鹏基上步单身宿舍 503 栋 327 房、328 房和 329 房，深圳市八卦岭工业区 2-2 区第 44 栋集体宿舍第一层）。

好好物业公司下设 2 家机构，其一为深圳商标厂有限公司经营部，好好物业公司持有其 100.00% 股权，截至 2019 年 07 月 31 日，该经营部处于吊销状态；其二为深圳商标厂有限公司生产厂，好好物业公司持有其 100.00% 股权，截至 2019 年 07 月 31 日，该生产厂处于吊销状态；除上述两家公司外，好好物业公司无其他对外投资。

（二）股权结构

截止 2019 年 07 月 31 日，公司股东及出资情况如下：

投资者	认缴出资		实际出资	
	金额（港币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
深圳市纺织（集团）股份有限公司	5,000,000.00	50.00	2,377,000.00	50.00
志坚企业公司	5,000,000.00	50.00	2,377,000.00	50.00
合 计	10,000,000.00	100.00	4,754,000.00	100.00

二、清产核资目的

对好好物业公司资产、负债、所有者权益进行清查核实，为后续资产评估提供依据。

三、清产核资及专项审计的依据

（一）法规依据

- 1、2003 年 09 月 09 日国资委令第 1 号《国有企业清产核资办法》；
- 2、《中国注册会计师审计准则》；
- 3、《小企业会计准则》；

4、其他有关法律、法规。

(二) 行为依据

清产核资审计业务约定书。

四、清产核资工作范围

本次清产核资的范围为好好物业公司填列在清产核资报表上的全部资产和负债。

清产核资前，好好物业公司的账面资产总额为 9,007,035.22 元，负债总额为 725,771.70 元，所有者权益为 8,281,263.52 元，净利润为 1,472,481.82 元。

五、清产核资过程及实施情况

1、清产核资基准日：2019 年 07 月 31 日。

2、清产核资工作起止日期：2019 年 09 月 03 日至 2019 年 09 月 06 日。

3、具体实施情况：

(1) 对清产核资基准日账务进行全面清理；

(2) 盘点现金，核对、询证银行存款；

(3) 核对、询证债权、债务；

(4) 核对、盘点实物资产，并检查相关的权属证明资料；

(5) 按照企业会计准则和清产核资的要求调整有关账项；

(6) 编制清产核资报表；

(7) 进行清产核资专项审计。

六、清产核资结果

清产核资前后情况如下：

金额单位：人民币元

项目	清产核资前	调整数	清产核资调整后
流动资产	8,575,378.81	-435,007.61	8,140,371.20
其中：货币资金	1,275,206.88		1,275,206.88
应收票据及应收账款	373.33	-373.33	
其他应收款	7,299,798.60	-484,555.03	6,815,243.57
其他流动资产		49,920.75	49,920.75
非流动资产	431,656.41	21,410.30	453,066.71
其中：投资性房地产	194,792.54	21,410.30	216,202.84
长期待摊费用	236,863.87		236,863.87
资产合计	9,007,035.22	-413,597.31	8,593,437.91
流动负债	725,771.70	-22,020.28	703,751.42
其中：预收款项	229.83		229.83
应交税费	35,259.12	-22,020.28	13,238.84
其他应付款	690,282.75		690,282.75
负债合计	725,771.70	-22,020.28	703,751.42
实收资本	4,754,000.00		4,754,000.00
盈余公积	776,229.88		776,229.88
未分配利润	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61
所有者权益合计	8,281,263.52	-391,577.03	7,889,686.49

七、清产核资专项审计结果

经审计，好好物业公司清产核资基准日的资产总额为 8,593,437.91 元，负债总额为 703,751.42 元，所有者权益为 7,889,686.49 元，净利润为 1,080,904.79 元，审计认定数与清产核资调整后数据一致。

八、好好物业公司清产核资重要事项说明

（一）关于八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 4 层（13 间）房产情况说明

好好物业公司拥有的八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 4 层（13 间）投资性房地产，该层房产原有房间 28 间，建筑面积 821.56 平方米，好好物业公司（前身深圳商标厂有限公司）于 1995 年 1 月与深圳市罗湖区房屋交易所（该机构已注销）签订包销协议委托其包销该层房产使用权，并出售该层房产 15 间（建筑面积 440.12 平方米），因该包销协议签订时间久远，且好好物业公司 2013 年以前采用手工方式记账，大部分凭证资料已发霉或丢失，本次审计除取得该层已售房产中 408 号房屋使用权合同书外，其他已售房产的相关交易合同、凭证资料等均未取得。好好物业公司于 2018 年补办了该层整层房产的不动产权证书（编号：粤（2018）深圳市不动产第 0165573 号，建筑面积：821.56 平方米），截至 2019 年 7 月 31 日，好好物业公司实际拥有该层房产房间 13 间，建筑面积 381.44 平方米。

（二）好好物业公司投资性房产均于 1990 年以前购买取得，因公司 2013 年以前的手工帐、凭证等资料大部分已丢失，审计中除取得八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 1 层、第 4 层的《职工集体宿舍购销合同》和销售发票外，其他与购买投资性房产相关的交易合同、完税证明、会计凭证等资料均未取得，故无法对投资性房产入账原值进行核实。因历史记账差错，八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 1 层、第 4 层的原值未单独入账，且第 4 层 15 间房产出售后未进行账务处理，本次审计将八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 1 层、第 4 层的入账原值按销售发票金额比例进行分拆，并剥离第 4 层已出售的 15 间房产原值，该两层房产折旧期限已到期，已折旧完毕。

（三）应收款项单项计提坏账准备的情况说明

本次审计对好好物业公司应收款项单项计提坏账准备 484,928.36 元，其中应收账款计提坏账准备 373.33 元，为应收租户黄礼明的水电费 373.33 元；其他应收款计提坏账准备 492,081.08 元，分别为应收装修工程借款 10,000.00 元、设备投资款 474,024.25 元、代小业主补缴契税 7,526.05 元，其他款项 530.78 元；前述应收款项除代小业主补缴契税款账龄在 2 年以内外其他款项账龄均在 5 年以上，因与交易相关的合同、凭证等资料等已丢失，与交易相关的单位和个人已无

法取得联系，故对前述应收款项全额计提坏账准备。

（四）好好物业公司对外公示系统及章程中自有物业的租赁范围与实际自有物业的租赁范围不一致，因 2018 年以前八卦岭鹏基单身公寓第 44 栋第 4 层的房产证明文件丢失无法办理登记，故对外公示系统及章程中无法记录该房产信息；2018 年取得该房产不动产权证后，好好物业公司经营范围信息未变更。

（五）本报告仅供国有资产管理部门审批、主管部门审查、委托单位使用清产核资结果和检查清产核资中介机构工作之用。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所

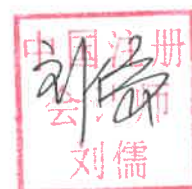


二〇一九年九月九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



深圳好好物业租赁有限公司

2019年07月31日清产核资事项说明

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、财务报表编制基础

深圳好好物业租赁有限公司(以下简称“好好物业公司”)财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照小企业会计准则的有关规定, 并基于“二、重要会计政策和会计估计”进行编制。

二、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

会计年度从公历每年1月1日起至12月31日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算遵循权责发生制原则, 以历史成本为计价。

(四) 坏账损失核算方法

坏账损失核算采用直接转销法。

坏账确认标准:

(1) 债务人依法宣告破产、关闭、解散、被撤销, 或者被依法注销、吊销营业执照, 其清算财产不足清偿的。

(2) 债务人死亡, 或者依法被宣告失踪、死亡, 其财产或者遗产不足清偿的。

(3) 债务人逾期3年以上未清偿, 且有确凿证据证明已无力清偿债务的。

(五) 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. 固定资产初始计量：

公司固定资产按成本进行初始计量。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产按实际成本计价，预留 0%的残值，按预计使用年限，采用直线法提取折旧，固定资产各类折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	年折旧率
电子及工具、用具、器具	5 年	20.00%

(六) 无形资产

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

无形资产按实际成本进行初始计量。自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

1. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

2. 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(七) 长期待摊费用核算方法

本公司的长期待摊费用按实际发生支出入账，开办费在开始正常生产经营当月一次摊入当期费用，其他长期待摊费用按项目的预计受益期平均摊销。

(八) 收入确认原则

1. 销售商品的收入：本公司于产品已经发出，产品所有权上的主要风险及报酬已转移给购货方，本公司不再拥有对该产品的继续管理权及实际控制权，相关

收入已收到或取得索取价款的凭据，并且相关成本能够可靠计量时，确认产品销售收入实现。

2. 提供劳务的收入：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3. 过渡资产使用权取得的收入：在与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

（九）所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

三、税项

（一）公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5.00%
城市维护建设税	流转税额	7.00%
教育费附加	流转税额	3.00%
地方教育费附加	流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
个人所得税	代扣代缴	税法规定

（二）税收优惠

财税[2019]13号 财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100.00万元的部分，减按25.00%计入应纳税所得额，按20.00%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100.00万元但不超过300.00万元的部分，减按50.00%计入应纳税所得额，按20.00%的税率缴纳企业所得税；对增值税小规模纳税人可以在50.00%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日。

四、清查事项说明

（一）货币资金

货币资金账面数为 1,275,206.88 元，调整数为 0.00 元，清产核资调整后数为 1,275,206.88 元。明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
银行存款	1,275,206.88		1,275,206.88
合 计	1,275,206.88		1,275,206.88

（二）应收账款

应收账款账面数为 373.33 元，调整数为-373.33 元，清产核资调整后数为 0.00 元，调整原因为：应收账款余额 373.33 元为租户黄礼明 2013 年前欠缴的水电费，已无法联系到该租户，故全额计提坏账准备，调减应收账款 373.33 元。

明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
应收账款	373.33	-373.33	
合 计	373.33	-373.33	

（三）其他应收款

其他应收款账面数为 7,299,798.60 元，调整数为-484,555.03 元，清产核资调整后数为 6,815,243.57 元。调整原因为：

1、应收装修工程借款 10,000.00 元，该款项为 1989 年装修工程借款，已联系不到借款人，故全额计提坏账准备，调减其他应收款 10,000.00 元；

2、应收投资设备款 474,024.25 元，该款项为 1990 年前投资购买设备预付的款项，合同和凭证资料已经丢失，已不知收款单位名称和地址，故全额计提坏账准备，调减其他应收款 474,024.25 元；

3、应收代小业主补缴契税款 7,526.05 元从固定资产重分类至其他应收款，因已无法取得各小业主名称和联系方式，故全额计提坏账准备 7,526.05 元，不影响其他应收款账面净值；

4、应收其他 530.78 元，该款项为历史遗留挂账，2010 年以前凭证等资料已丢

失，已无法了解挂账原因，故全额计提坏账准备，调减其他应收款 530.78 元；

明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
账面余额	7,299,798.60	7,526.05	7,307,324.65
减:坏账准备		492,081.08	492,081.08
账面价值	7,299,798.60	-484,555.03	6,815,243.57

（四）其他流动资产

其他流动资产账面数为 0.00 元，调整数为 49,920.75 元，清产核资调整后数为 49,920.75 元。调整原因为：企业多缴纳企业所得税重分类至其他流动资产，调增其他流动资产 49,920.75 元。

明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
其他流动资产		49,920.75	49,920.75
合 计		49,920.75	49,920.75

（五）投资性房地产

投资性房地产账面数为 194,792.54 元，调整数为 21,410.30 元，清产核资调整后数为 216,202.84 元，调整原因为：

1、1995 年鹏基单身公寓第 44 栋第 4 层 15 间房出售后未进行账务处理，本次审计剥离该层已出售房产，投资性房地产原值调减 320,365.88 元，投资性房地产累计折旧调减 288,329.29 元；

2、将 2018 年代鹏基单身公寓第 44 栋第 4 层 15 间房小业主补缴契税 7,526.05 元从投资性房地产重分类至其他应收款，投资性房地产原值调减 7,526.05 元，投资性房地产累计折旧调减 7,526.05 元；

3、因 2013 年以前手工账差错、折旧年限变更等原因造成折旧测算差异，本次审计已按 30 年使用期，10.00%残值率测算调整，调减投资性房地产 53,446.89 元。

明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
投资性房地产原值	2,438,531.30	-327,891.93	2,110,639.37
减：累计折旧	2,243,738.76	-349,302.23	1,894,436.53
账面价值	194,792.54	21,410.30	216,202.84

(六) 固定资产

固定资产账面数为 0.00 元，调整数为 0.00 元，清产核资调整后数为 0.00 元。明细情况如下表：

项目	账面数	调整数	清产核资调整后
固定资产原值	11,744.00		11,744.00
减：累计折旧	11,744.00		11,744.00
账面价值			

(七) 长期待摊费用

长期待摊费用账面数为 236,863.87 元，调整数为 0.00 元，清产核资调整后数为 236,863.87 元。明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
长期待摊费用	236,863.87		236,863.87
合 计	236,863.87		236,863.87

(八) 预收款项

预收款项账面数为 229.83 元，调整数为 0.00 元，清产核资调整后数为 229.83 元。明细情况如下表：

项 目	账面数	调整数	清产核资调整后
预收款项	229.83		229.83
合 计	229.83		229.83

(九) 应交税费

应交税费账面数为 35,259.12 元，调整数为-22,020.28 元，清产核资调整后数为 13,238.84 元。调整原因为：审计调整后应纳税所得额为 1,130,299.64 元，根据财税

[2019]13号文小微企业对年应纳税所得额超过100.00万元但不超过300.00万元的部分，减按50.00%计入应纳税所得额，按20.00%的税率测算企业所得税，调减应交税费22,020.28元。

明细情况如下表：

项目	账面数	调整数	清产核资调整后
应交税费	35,259.12	-22,020.28	13,238.84
合计	35,259.12	-22,020.28	13,238.84

（十）其他应付款

其他应付款账面数为690,282.75元，调整数为0.00元，清产核资调整后数为690,282.75元。明细情况如下表：

项目	账面数	调整数	清产核资调整后
其他应付款	690,282.75		690,282.75
合计	690,282.75		690,282.75

（十一）实收资本

实收资本企业账面数为4,754,000.00元，调整数为0.00元，清产核资调整后数为4,754,000.00元。明细情况如下表：

投资者	账面数	调整数	清产核资调整后	所占比例（%）
深圳市纺织（集团）股份有限公司	2,377,000.00		2,377,000.00	50.00
志坚企业公司	2,377,000.00		2,377,000.00	50.00
合计	4,754,000.00		4,754,000.00	100.00

（十二）盈余公积

盈余公积账面数为776,229.88元，调整数为0.00元，清产核资调整后数为776,229.88元。明细情况如下表：

项目	账面数	调整数	清产核资调整后
盈余公积	776,229.88		776,229.88
合计	776,229.88		776,229.88

(十三) 未分配利润

未分配利润账面数为 2,751,033.64 元，调整数为-391,577.03 元，清产核资调整后数为 2,359,396.05 元。

项目	账面数	调整数	清产核资调整后
未分配利润	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61
合计	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61

资产负债表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

单位：人民币元

资 产	账面数	调整数	调整后数
流动资产：			
货币资金	1,275,206.88		1,275,206.88
交易性金融资产			-
应收票据及应收账款	373.33	-373.33	-
预付账款			-
其他应收款	7,299,798.60	-484,555.03	6,815,243.57
存货			
其中：消耗性生物资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产		49,920.75	49,920.75
流动资产合计	8,575,378.81	-435,007.61	8,140,371.20
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	194,792.54	21,410.30	216,202.84
固定资产	-	-	-
工程物资			-
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	236,863.87		236,863.87
递延所得税资产			-
其他非流动资产			-
非流动资产合计	431,656.41	21,410.30	453,066.71
资产总计	9,007,035.22	-413,597.31	8,593,437.91

资产负债表(续)

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益（或股东权益）	账面数	调整数	调整后数
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债	-	-	-
应付票据			-
应付账款			
预收款项	229.83		229.83
应付职工薪酬			
应交税费	35,259.12	-22,020.28	13,238.84
应付利息			
应付股利			-
其他应付款	690,282.75	-	690,282.75
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	725,771.70	-22,020.28	703,751.42
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	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	725,771.70	-22,020.28	703,751.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	4,754,000.00	-	4,754,000.00
资本公积			
减：库存股			-
盈余公积	776,229.88	-	776,229.88
未分配利润	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61
所有者权益合计	8,281,263.52	-391,577.03	7,889,686.49
负债及所有者权益合计	9,007,035.22	-413,597.31	8,593,437.91

货币资金汇总表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面数	调整数	调整后数	备注
1	现金				
2	银行存款	1,275,206.88		1,275,206.88	
3	其他货币资金				
	合 计	1,275,206.88	-	1,275,206.88	

银行存款清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面数	调整数	调整后数	备注（用途）
1	平安银行深圳旭飞支行	0312100078856	RMB	1,275,206.88		1,275,206.88	基本户
	合计			1,275,206.88	-	1,275,206.88	

应收账款清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务性质	账面价值	调整数	调整后数	账龄1年以内	账龄1-2年	账龄2-3年	账龄3-4年	账龄4-5年	账龄5年以上	增减原因	计提减值原因及方法
1	黄礼明 (23栋423 已退房)	水电费	373.33	-	373.33						373.33		该欠款于2013年建出账前已挂账, 已无法联系此租户, 已无法收回, 全额计提坏账损失。
	合 计		373.33	-	373.33								
	减：坏账准备		-	373.33	373.33								
	应收账款净额		373.33	-373.33	-								

其它应收款清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳万科物业租赁有限公司

金额单位：人民币元													
序号	欠款对象名称	业务性质	账面价值	调整数	调整后数	账龄1年以内	账龄1-2年	账龄2-3年	账龄3-4年	账龄4-5年	账龄5年以上	增减原因	计提减值原因及方法
1	深圳市纺织(集团)股份有限公司	资金划拨股东往来款	3,407,621.78		3,407,621.78		350,000.00	775,000.00	750,000.00	650,000.00	882,621.78		
2	(香港)志坚企业公司	资金划拨股东往来款	3,407,621.79		3,407,621.79		350,000.00	775,000.00	750,000.00	650,000.00	882,621.79		
3	张金社	装修工程借款	10,000.00		10,000.00						10,000.00		该欠款为1989年装修工程借款,已联系不到借款人,已无法收回,全额计提坏账损失。
4	武汉设备	设备投资款	474,024.25		474,024.25						474,024.25		该欠款为1990年前投资购买设备预付的款项,合同和凭证资料已经丢失,已不知收款单位名称和地址,已无法收回,全额计提坏账损失。
5	代人非岭工业区2-2区第23幢第四层小业主补缴契税	代扣代缴契税款		7,526.05	7,526.05		7,526.05						八卦岭工业区2-2区第23幢第四层补办不动产登记证代小业主补缴契税,因已无法取得各小业主名称和联系方式,全额计提坏账准备。
6	其他	其他	530.78		530.78						530.78		该欠款为历史遗留挂账,2010年以前凭证等资料已丢失,不清查挂账原因,已无法收回,全额计提坏账损失。
	合计		7,299,798.60	7,526.05	7,307,324.65	-	707,526.05	1,550,000.00	1,500,000.00	1,300,000.00	2,249,798.60		
	减:坏账准备		-	492,081.08	492,081.08						492,081.08		
	其他应收款净额		7,299,798.60	-484,555.03	6,815,243.57	-	707,526.05	1,550,000.00	1,500,000.00	1,300,000.00	1,757,717.52		

其他流动资产清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	其他流动资产项目	账面数	调整数	调整后数	备注
1	多缴企业所得税		49,920.75	49,920.75	
	合计	-	49,920.75	49,920.75	

投资性房地产清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	投资性房地产名称	账面数				调整数				调整后数				备注
		原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	
1	八卦岭厂房第11栋第6楼	781,091.23		702,982.11	78,109.12			-		781,091.23		702,982.11	78,109.12	
2	鹏基单身公寓第44栋第1层	751,721.16		705,952.38	45,768.78		-29,403.34	29,403.34		751,721.16		676,549.04	75,172.12	因2013年以前手工账差错、折旧年限变更等原因造成折旧差异，本次审计已按30年使用期，10%残值率测算调整
3	鹏基单身公寓第44栋第4层（13间）	598,018.24		561,607.71	36,410.53	-320,365.88	-311,720.58	-8,645.30		277,652.36		249,887.13	27,765.23	因2013年以前手工账差错、折旧年限变更等原因造成折旧差异，本次审计已按30年使用期，10%残值率测算调整。将已出售15间房产原值剥离。
4	鹏基上步单身宿舍503栋327、328、329	293,652.00		259,147.89	34,504.11			-		293,652.00		259,147.89	34,504.11	
5	鹏基单身公寓第44栋第4层（13间）契税	14,048.67		14,048.67	-	-7,526.05	-8,178.31	652.26		6,522.62		5,870.36	652.26	2018补办不动产权证补交契税，剥离代小业主补缴契税，残值率口径与房产保持一致。
	合计	2,438,531.30	-	2,243,738.76	194,792.54	-327,891.93	-349,302.23	21,410.30		2,110,639.37	-	1,894,436.53	216,202.84	

固定资产清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	固定资产类别	账面数				调整数				调整后数				备注
		原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	
1	办公设备	6,035.00		6,035.00	-			-	6,035.00			6,035.00	-	
2	电子设备	5,709.00		5,709.00	-			-	5,709.00			5,709.00	-	
	合计	11,744.00	-	11,744.00	-	-	-	-	11,744.00	-	-	11,744.00	-	

办公设备明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	办公设备名称	账面数				调整数				调整后数				备注
		原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	
1	办公桌	6,035.00		6,035.00						6,035.00		6,035.00		
	合计	6,035.00	-	6,035.00	-					6,035.00	-	6,035.00	-	

电子设备明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	电子设备名称	账面数				调整数				调整后数				备注
		原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	原值	减值准备	累计折旧	账面净值	
1	打印机	1,680.00		1,680.00					1,680.00		1,680.00			
2	电脑	3,180.00		3,180.00					3,180.00		3,180.00			
3	激光打印机	849.00		849.00					849.00		849.00			
	合计	5,709.00		5,709.00					5,709.00		5,709.00			

长期待摊费用清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面数	调整数	调整后数	备注
1	八卦岭11栋6楼变更补缴出让金及市政设施配套金	213,175.40		213,175.40	2013年10月发生，摊销期20年。
2	华强北503栋327-329房变更补缴出让金及市政设施配套金	23,688.47		23,688.47	2012年06月发生，摊销期20年。
	合计	236,863.87	-	236,863.87	

预收账款清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元												
序号	债权人名称	业务内容/性质	账面价值	调整数	调整后数	账龄1年以内	账龄1-2年	账龄2-3年	账龄3-4年	账龄4-5年	账龄5年以上	增减原因
1	租户	零星水电费	229.83		229.83	229.83						租户多交的水电费零头。
	合计		229.83	-	229.83	229.83						

应交税费清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

编号	税费种类	账面数	调整数	调整后数	备注
1	增值税	12,489.46		12,489.46	
2	城市维护建设税	437.13		437.13	财税[2019]13号按50%的税额幅度内减征
3	教育费附加	187.34		187.34	财税[2019]13号按50%的税额幅度内减征
4	地方教育附加	124.91		124.91	财税[2019]13号按50%的税额幅度内减征
5	企业所得税	22,020.28	-22,020.28	-	财税[2019]13号对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。
	合计	35,259.12	-22,020.28	13,238.84	

其他应付款清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算对象名称	业务性质	账面价值	调整数	调整后数	1年以内	账龄1-2年	账龄2-3年	账龄3-4年	账龄4-5年	账龄5年以上	备注
1	租户押金	押金	645,628.00		645,628.00	645,628.00						
2	租户商铺门面建设费	保证金	42,000.00		42,000.00						42,000.00	历史遗留挂账，租户转让后离开多年，已无法联系到原租户。
3	其他	其他	2,654.75		2,654.75						2,654.75	历史遗留挂账，已无法查证具体交易内容。
	合计		690,282.75		690,282.75	645,628.00					44,654.75	

租户押金明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	租户名称	押金金额	备注
1	银泉实业（11栋6楼）大龙管道技术有限公司	278,910.00	
2	朱小建（23栋101、102）	20,100.00	
3	雷勇（23栋105、106）	20,300.00	
4	陈建卫（23栋109、110）	19,700.00	
5	陈坤（23栋114）	17,300.00	
6	谢植淞（23栋117、118）	23,000.00	
7	何正渔（23栋121、122）	19,000.00	
8	彭大清（23栋416、418）	8,400.00	
9	张贤云（华强北503栋328）	5,200.00	
10	金宝城（华强北503栋329）	5,000.00	
11	彭大清（23栋426）	3,700.00	
12	罗江玲（111.112）	20,000.00	
13	王玉楠（23栋415）	4,200.00	
14	游昌松（119.120）	19,760.00	
15	何正渔（23栋420）	3,500.00	
16	廖明瑛、彭大清（23栋西1、西2、西3）	72,858.00	
17	林创民（23栋424）	4,000.00	
18	陈志权（103.104）	23,600.00	
19	彭大清(23栋421.422)	8,000.00	
20	吴延东（23栋113、115、116）	27,000.00	
21	付菊生（华强北503栋327）	5,000.00	
22	廖纯（23栋417）	4,200.00	
23	文飞琴（23栋107、108）	20,300.00	
24	黄小毛（23栋425）	4,200.00	
25	周瑾瑜（23栋427）	4,200.00	
26	周瑾瑜（23栋423）	4,200.00	
合计		645,628.00	

实收资本清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	投资者名称	出资比例	账面数	调整数	调整后数	备注
1	深圳市纺织(集团)股份有限公司	50.00%	2,377,000.00	-	2,377,000.00	注册资本500万元港币
2	志坚企业公司	50.00%	2,377,000.00	-	2,377,000.00	注册资本500万元港币
	合 计	100.00%	4,754,000.00		4,754,000.00	

盈余公积清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	调整后数	备注
1	法定盈余公积	776,229.88		776,229.88	历史原因未计提法定盈余公积，无法追溯停止计提时间。
	合计	776,229.88	-	776,229.88	

未分配利润清查明细表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	调整后数	备注
1	未分配利润	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61	
	合 计	2,751,033.64	-391,577.03	2,359,456.61	

利润表

2019年7月31日

编制单位：深圳好好物业租赁有限公司

金额单位：人民币元

项目	账面数	调整数	调整后数	备注
营业收入	1,743,764.77	-	1,743,764.77	
折扣及折让	-	-	-	
营业收入净额	1,743,764.77	-	1,743,764.77	
营业成本	102,117.86	-21,410.30	80,707.56	
营业税金及附加	24,839.32	-	24,839.32	
销售费用	-	-	-	
管理费用	36,439.90	-	36,439.90	
财务费用	-2,041.88	-	-2,041.88	
资产减值损失	-	484,928.36	484,928.36	
公允价值变动收益	-	-	-	
投资收益	-	-	-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	
营业利润	1,582,409.57	-463,518.06	1,118,891.51	
营业外收入	69.36	-	69.36	
营业外支出	-	-	-	
非流动资产处置损失	-	-	-	
利润总额	1,582,478.93	-463,518.06	1,118,960.87	
所得税费用	109,997.11	-71,941.03	38,056.08	
净利润	1,472,481.82	-391,577.03	1,080,904.79	



营业执照

统一社会信用代码 91440300088343250D

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类型 合伙企业分支机构

经营场所 深圳市南山区粤海街道学府路软件产业基地5栋裙楼540、541、544号房

负责人 兰滔

成立日期 2014年02月13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.org.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



2018年08月27日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 000712

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会(中国证券监督管理委员会)审查, 批准
中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡柏和



证书号: 05

发证时间: 二〇一〇年十二月二十六日

证书有效期至:

二〇一〇年十二月二十六日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：兰滔

经营场所：深圳市南山区粤海街道学府路软件产业基地5栋裙楼540.541.544号房



分所执业证书编号：110001624701

批准执业文号：深财会[2010]29号

批准执业日期：2010年05月13日

证书序号：5001684

说明

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



发证机关：深圳市财政委员会

二〇一〇年五月十一日

中华人民共和国财政部制