

深圳金域融泰投资发展有限公司
2015 年 1-6 月
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-29



信永中和会计师事务所
深圳分所

ShineWing
certified public accountants
Shenzhen branch

深圳市福田区滨河大道
联合广场A座10层

10/F, Block A, United Plaza,
Binhe Road, Futian District,
Shenzhen, 518033, P.R.China

联系电话: +86(0755)8290 0800
telephone: +86(0755)8290 0800

传真: +86(0755)8290 0815
facsimile: +86(0755)8290 0815

审计报告

XYZH/2015SZA10052

深圳金域融泰投资发展有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳金域融泰投资发展有限公司(以下简称金域融泰公司)财务报表,包括2015年6月30日资产负债表,2015年1-6月利润表、现金流量表及所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金域融泰公司管理层的责任,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守则,计划和执行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,注册会计师考虑与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。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

我们认为金城融泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金城融泰公司 2015 年 6 月 30 日的财务状况以及 2015 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 深圳

二〇一五年七月十七日



资产负债表

2015年6月30日

编制单位：深圳金城融泰投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015-6-30	2014-12-31
流动资产：			
货币资金	五、1	371,660,200.86	17,480,021.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、2	8,493,403.90	1,142,053.34
存货	五、3	1,435,565,891.71	1,269,675,944.66
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,815,719,496.47	1,288,298,019.46
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		23,513.89	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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		23,513.89	
资产总计		1,815,743,010.36	1,288,298,019.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2015年6月30日

编制单位：深圳金城融泰投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015-6-30	2014-12-31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、4	62,937,023.00	63,223,510.00
预收款项			
应付职工薪酬	五、5		
应交税费	五、6		84,046.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、7	40,942,694.14	1,070,261,171.69
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		103,879,717.14	1,133,568,728.28
非流动负债：			
长期借款	五、8	941,000,000.00	150,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		941,000,000.00	150,000,000.00
负 债 合 计		1,044,879,717.14	1,283,568,728.28
股东权益			
股本	五、9	800,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、10	-29,136,706.78	-25,270,708.82
股东权益合计		770,863,293.22	4,729,291.18
负债和股东权益总计		1,815,743,010.36	1,288,298,019.46

利润表

2015年1-6月

编制单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年1-6月	2014年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		3,961,762.11	2,097,390.00
管理费用		400,000.00	400.00
财务费用	五、11	-495,764.15	-45,742.70
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）			
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）		-3,865,997.96	-2,052,047.30
加：营业外收入			
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）		-3,865,997.96	-2,052,047.30
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,865,997.96	-2,052,047.30
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		-3,865,997.96	-2,052,047.30
七、每股收益		—	—
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

现金流量表

2015年1-6月

编制单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年1-6月	2014年度
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			-
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		839,213,399.45	79,956,562.00
经营活动现金流入小计		839,213,399.45	79,956,562.00
购买商品、接受劳务支付的现金		133,749,716.92	69,081,059.75
支付给职工以及为职工支付的现金		117,028.16	196,786.76
支付的各项税费		400,000.00	119,562.12
支付其他与经营活动有关的现金		1,373,020,629.96	4,520,247.67
经营活动现金流出小计		1,507,287,375.04	73,917,656.30
经营活动产生的现金流量净额		-668,073,975.59	6,038,905.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		23,900.00	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		23,900.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-23,900.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		770,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		800,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		334,820,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,904,820,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金		66,122,048.33	165,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,212,708.33	4,640,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			-
支付其他与筹资活动有关的现金		800,207,188.35	-28,420,876.66
筹资活动现金流出小计		882,541,945.01	141,219,123.34
筹资活动产生的现金流量净额		1,022,278,054.99	8,780,876.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		354,180,179.40	14,819,782.36
加：期初现金及现金等价物余额		17,480,021.46	2,660,239.10
六、期末现金及现金等价物余额		371,660,200.86	17,480,021.46

所有者权益变动表

2015年1-6月

编制单位：深圳金域融泰投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	30,000,000.00						-25,270,708.82
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	30,000,000.00						-25,270,708.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	770,000,000.00						-3,865,997.96
（一）综合收益总额							-3,865,997.96
（二）股东投入和减少资本	770,000,000.00						
1. 股东投入资本	770,000,000.00						
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	800,000,000.00						-29,136,706.78
							770,863,293.22

一、 公司基本情况

深圳金域融泰投资发展有限公司由深圳招商商置投资有限公司和深圳招商理财服务有限公司共同出资组建的有限责任公司,于 2012 年 5 月 25 日取得深圳市市场监督管理局核发的(2012)第 80504312 号《企业名称预先核准通知书》。企业成立时间为 2012 年 7 月 9 日,企业注册资本为 3000 万人民币,注册号为 440301106384424。

根据 2015 年 3 月 30 日股东会决议和修改后的章程规定,深圳招商商置投资有限公司和深圳招商理财分别向本公司增资人民币 3.85 亿元,变更后注册资本为 800,000,000.00 元。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所针对本次出资出具了验资报告(报告号:XYZH/2015SZA10031)。

本公司经营范围为投资兴办实业(具体项目另行申报),在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营,房地产经纪,物业管理,室内外装潢工程的设计与施工。企业主要从事南海意库梦工场大厦的房地产开发业务。

二、 财务报表编制基础

(1) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

本公司至本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 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。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外, 本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

5. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

6. 金融工具

在本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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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, 相关的交易费用直接计入损益; 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 公允价值的确定方法

公允价值, 指在公平交易中, 熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值; 对于不存在活跃市场的金融工具, 本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量, 折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时, 本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失), 同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产, 按交易日会计进行确认和终止确认。

1) 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资产包括交易性金融资产和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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产: ①取得该金融资产的目的, 主要是为了近期内出售; ②初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分, 且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理; ③属于衍生工具, 但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产, 在初始确认时可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: ①该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况; ②本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明, 对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失, 计入当期损益。

3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括结算备付金、拆出资金及应收款项等。

贷款和应收款项采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失, 计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产, 以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外, 确认为其他综合收益并计入资本公积, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利, 计入投资收益。

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。

(4) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查, 有客观证据表明金融资产发生减值的, 计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响, 且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据, 包括下列可观察到的各项事项:

- ①发行方或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等;
- ③本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者进行其他财务重组;
- ⑤因发行方发生重大财务困难, 导致金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 包括: 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化; 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;
- ⑦权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(5) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产, 予以终止确认: ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止; ②该金融资产已转移, 且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; ③该金融资产已转移, 虽然本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, 但是放弃了对该金融资产控制。

若本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, 且未放弃对该金融资产的控制的, 则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。继续涉入所转移金融资产的程度, 是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的, 将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊, 并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

7. 应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准: 本公司将金额为人民币 5,000,000 元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法: 单独测试未发生减值的应收款项, 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。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) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由: 本公司对单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的应收款项, 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。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。

(3) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 确定组合的依据:

组合一：本组合主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项），按债务单位的信用风险特征划分为组合一，进行减值测试。

组合二：本组合为除组合一之外的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的计提方法：

组合一：回收风险较低组合：管理层依据客观证据和历史经验数据判断无需计提坏账的应收款项，如备用金、押金等。

组合二：账龄分析法组合（账龄分为 6 个月以内、6 个月至 12 个月、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上）

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内	2	2
6-12 个月	5	5
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

8. 存货

本公司的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、土地开发成本、原材料、在产品、产成品及库存商品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其他存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

除房地产开发产品外，其他存货发出时采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

周转材料采用一次转销法进行摊销。

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。

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。

对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备;对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,合并计提存货跌价准备;其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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。

本公司存货盘存制度为永续盘存制。

9. 长期股权投资

(1) 对子公司的投资

在公司财务报表中对子公司的长期股权投资按成本法核算。

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,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。

对于同一控制下企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并,长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

(2) 对合营公司和联营公司的投资

联营公司是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位。重大影响是指对一个企业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。

合营公司是指本公司与其他投资方对其实施共同控制的被投资单位。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

本公司对联营公司的投资和对合营公司的投资采用权益法核算。

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, 当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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, 并按照本公司的会计政策及会计期间, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营公司及合营公司之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销, 在此基础上确认投资损益。但本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。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动, 相应调整长期股权投资的账面价值并确认为其他综合收益计入资本公积。对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资, 如存在与该投资相关的股权投资借方差额, 还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额, 确认投资损益。

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, 如本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, 本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) 其他长期股权投资

其他长期股权投资指本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。对于其他长期股权投资, 本公司采用成本法核算, 按成本进行初始计量。

(4) 长期股权投资处置

处置长期股权投资时, 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, 在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

10. 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。

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。

本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。

11. 固定资产及折旧

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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。

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。

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：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1、	房屋建筑物	10 - 50 年	0.0% - 10.0%	1.8% - 10.0%
2、	港口及码头设施	8 - 50 年	5.0%	1.9% - 11.9%
3、	机器设备、家具、器具及其他设备	3 - 20 年	0.0% - 10.0%	4.5% - 33.3%
4、	汽车及船舶	3 - 25 年	0.0% - 10.0%	3.6% - 33.3%

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，本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。

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。

本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。

12. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本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。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

13. 无形资产

无形资产包括土地使用权、收费公路特许经营权、交易席位费、出租汽车营运车牌等。

无形资产按成本进行初始计量。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。收费公路特许经营权按交通流量法在特许经营期内摊销，即特定年度实际交通流量与经营期间的预估总交通流量的比例计算年度摊销总额。当实际交通流量与预估总交通流量产生重大差异时，将重新预估总交通流量并计提摊销。

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，必要时进行调整。

(1) 研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

14. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本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分期平均摊销。

15. 持有待售的非流动资产

若本公司已就处置某项固定资产、无形资产、按成本模式进行后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产、金融资产、保险合同中产生的合同权利。)作出决议, 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议, 且该项转让很可能在一年内完成, 则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算, 不计提折旧或进行摊销, 按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

16. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象, 则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值, 按其差额计提资产减值准备, 并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

17. 预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务, 且履行该义务很可能导致经济利益流出, 以及该义务的金额能够可靠地计量, 则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大, 则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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。

18. 职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

19. 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

对于用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，本公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

20. 收入确认

(1) 收入确认原则：本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理费收入和建造合同收入，收入确认原则如下：

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；
- B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- C. 公司收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；
- D. 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 租赁收入：对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

3) 物业管理费收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

21. 建造合同

在建造合同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合同收入和合同费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计, 但合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认, 合同成本在其发生的当期确认为合同费用; 合同成本不可能收回的, 在发生时立即确认为合同费用, 不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时, 按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的, 将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示; 在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

22. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关费用和损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间计入当期损益; 用于补偿已经发生的相关费用和损失的, 直接计入当期损益。

23. 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借款费用, 在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时, 开始资本化; 构建或者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时, 停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中

发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用, 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予以资本化; 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, 确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内, 外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化; 外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

24. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

(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。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异, 本公司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, 确认相关的递延所得税资产。此外, 与商誉的初始确认相关的, 以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异, 不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减, 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。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债, 除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间, 而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回, 且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 本公司才确认递延所得税资产。

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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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,本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,本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。

四、 税项

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	应交营业税额	7%
教育费附加	应交营业税额	3%
地方教育费附加	应交营业税额	2%

五、 财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金						
银行存款			371,660,200.86			17,480,021.46
其中:人民币	371,660,200.86	1.0000	371,660,200.86	17,480,021.46	1.0000	17,480,021.46
其他货币资金						
合计			371,660,200.86			17,480,021.46

2. 其他应收款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	8,493,403.90	100.00			8,493,403.90
组合 2					
组合小计	8,493,403.90	100.00			8,493,403.90
合计	8,493,403.90	100.00			8,493,403.90

续:

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	1,142,053.34	100.00			1,142,053.34
组合 2					
组合小计	1,142,053.34	100.00			1,142,053.34
合计	1,142,053.34	100.00			1,142,053.34

(1) 其他应收款整体账龄

项目	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	7,355,984.90	86.61		4,634.34	0.41	
1-2 年(含 2 年)				1,137,419.00	99.59	
2-3 年(含 3 年)	1,137,419.00	13.39				
合计	8,493,403.90	100.00		1,142,053.34	100.00	

3. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	1,435,565,891.71		1,435,565,891.71	1,269,675,944.66		1,269,675,944.66
合计	1,435,565,891.71		1,435,565,891.71	1,269,675,944.66		1,269,675,944.66

(2) 存货构成

项目	期初数	本年增加额	本年减少额	期末数
房地产开发成本	1,269,675,944.66	165,889,947.05		1,435,565,891.71
合计	1,269,675,944.66	165,889,947.05		1,435,565,891.71

A. 房地产开发成本列示如下:

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(人民币万元)	期初余额	期末余额
房地产在建开发成本					
南海意库梦工场大厦	2013年6月	2015年12月	211,045.00	1,269,675,944.66	1,435,565,891.71

注 1: 截止 2015 年 6 月 30 日, 本公司开发成本期末金额中借款费用资本化金额 132,052,525.62 元。

注 2: 截止 2015 年 6 月 30 日, 本公司无用作抵押的存货。

4. 应付账款

(1) 应付账款明细表

项目	期末数	期初数
合计	62,937,023.00	63,223,510.00
其中: 1 年以上		

(2) 年末无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项

5. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		27,748.79	27,748.79	
离职后福利-设定提存计划		51,152.58	51,152.58	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		79,681.28	79,681.28	

(2) 短期薪酬

深圳金城融泰投资发展有限公司 2015 年 6 月 30 日止年度财务报表附注
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴				
职工福利费				
社会保险费		27,748.79	27,748.79	
其中:基本医疗保险费		22,861.32	22,861.32	
补充医疗保险费				
工伤保险费		1,658.17	1,658.17	
生育保险费		3,229.30	3,229.30	
住房公积金				
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他				
合计		27,748.79	27,748.79	

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		51,152.58	51,152.58	
失业保险费		779.91	779.91	
企业年金缴费				
合计		51,932.49	51,932.49	

6. 应交税费

项目	期末数	期初数
土地使用税		84,046.59
合计		84,046.59

7. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	9,663,001.44	23.60	630,021,171.69	58.87
1-2年(含2年)	31,279,692.70	76.40	440,240,000.00	41.13
2-3年(含3年)				
合计	40,942,694.14	100.00	1,070,261,171.69	100.00

(2) 期末余额较大之其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	款项性质或内容
深圳招商房地产有限公司	39,519,694.14	1 年以内	关联方垫款
四川卢米埃影业有限公司	1,000,000.00	1 年以内	房屋租赁保证金
合计	40,519,694.14		

8. 长期借款

项目	期末数	期初数
保证借款 ^{注 1}	941,000,000.00	150,000,000.00
合计	941,000,000.00	150,000,000.00

注 1: 保证借款明细如下表:

借款主体	贷款机构	借款金额	其中: 一年内到期 长期借款金额	担保机构
本公司	中国光大银行 股份有限公司	500,000,000.00		招商局蛇口工业区有限公司 及招商局地产控股股份有限 公司各按 50%比例担保
本公司	中国工商银行	441,000,000.00		招商局蛇口工业区有限公司 及圳招商商置投资有限公司 各按 50%比例担保
合计		941,000,000.00		

9. 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期 减少	期末数	
	投资金额	所占比 例 (%)			投资金额	所占比 例 (%)
深圳招商理财服 务有限公司	15,000,000.00	50.00	385,000,000.00		400,000,000.00	50.00
深圳招商商置投 资有限公司	15,000,000.00	50.00	385,000,000.00		400,000,000.00	50.00
合计	30,000,000.00	100.00	770,000,000.00		800,000,000.00	100.00

注: 本期新增注册资本已经信永中和会计师事务所(特殊和普通合伙)深圳分所所出具验资报告, 编号为 XYZH/2015SZA10031。

10. 未分配利润

项目	本期数	上年数
上年年末数	-25,270,708.82	-23,218,661.52
加: 年初未分配利润调整数		

深圳金城融泰投资发展有限公司 2015 年 6 月 30 日止年度财务报表附注
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期数	上年数
其中: 会计政策变更		
重要前期差错更正		
其他调整因素		
年初数	-25,270,708.82	-23,218,661.52
本期增加	-3,865,997.96	-2,052,047.30
其中: 本年净利润转入	-3,865,997.96	-2,052,047.30
盈余公积转入		
其他		
本期减少		
其中: 本年提取法定盈余公积数		
本年提取任意盈余公积数		
本期期末数	-29,136,706.78	-25,270,708.82

11. 财务费用

项目	本期累计数	上年累计数
利息支出		
减: 利息收入	498,399.45	47,438.58
汇兑损失(减: 收益)		
其他	2,635.30	1,695.96
合计	-495,764.15	-45,742.62

12. 现金及现金等价物

项目	期末数	期初数
一、现金	371,660,200.86	17,480,021.46
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	371,660,200.86	17,480,021.46
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	371,660,200.86	17,480,021.46
四、受限制货币资金		
五、货币资金及结算备付金合计	371,660,200.86	17,480,021.46

13. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

深圳金域融泰投资发展有限公司 2015 年 6 月 30 日止年度财务报表附注
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期金额
收到经营性往来款	838,715,000.00
其他	498,399.45
合计	839,213,399.45

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
收到经营性往来款	1,369,258,575.66
支付的管理费用	
退投标保证金	80,000.00
其他	3,682,054.30
合计	1,373,020,629.96

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-3,865,997.96	-2,052,047.30
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产折旧	386.11	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	-495,764.15	
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-165,889,947.05	-202,902,458.15
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-7,351,350.56	28,416,242.32
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-490,471,301.98	45,998,045.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-668,073,975.59	-130,540,217.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	371,660,200.86	17,480,021.46
减: 现金的年初余额	17,480,021.46	2,660,239.10

深圳金城融泰投资发展有限公司 2015 年 6 月 30 日止年度财务报表附注
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期累计数	上年累计数
加: 调整年初客户结算备付金的分类		
现金及现金等价物净增加额	354,180,179.40	14,819,782.36

14. 分部报告

根据本公司的内部结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为房地产报告分部。该报告分部是以提供的主要产品及劳务为基础确定的。本公司的管理层定期评价该报告分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。

报告分部信息

项目	房地产开发	
	本期	上年
营业收入		
营业费用	3,865,997.96	2,052,047.30
资产减值损失		
公允价值变动收益(损失)		
投资收益		
其中: 对联营和合营企业的投资收益		
营业利润	-3,865,997.96	-2,052,047.30
营业外收入		
营业外支出		
利润总额	-3,865,997.96	-2,052,047.30
所得税		
净利润	-3,865,997.96	-2,052,047.30
资产总额	1,815,743,010.36	1,288,298,019.46
负债总额	1,044,879,717.14	1,283,568,728.28
补充信息		
折旧和摊销费用	386.11	

六、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	关联关系
深圳招商商置投资有限公司	深圳	房地产	200,000,000.00	母公司

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下:

深圳金域融泰投资发展有限公司 2015 年 6 月 30 日止年度财务报表附注
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

关联方名称	关联关系
深圳招商理财服务有限公司	股东
深圳招商建设有限公司	同一最终控制方
招商局地产控股股份有限公司	同一最终控制方
深圳招商房地产有限公司	同一最终控制方

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易:

(1) 主要债权债务往来金额

科目	关联方名称	期末数	期初数
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	39,519,694.14	31,279,692.70
其他应付款	招商局地产控股股份有限公司	15,000.00	514,142,048.33
其他应付款	深圳招商理财服务有限公司		524,756,430.66
应付账款	深圳招商建设有限公司	61,122,276.00	
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	7,354,600.00	

七、或有事项

截至 2015 年 6 月 30 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

八、资本承诺

截至 2015 年 6 月 30 日, 本公司无需要披露的重大资本承诺事项。

九、经营租赁承诺

截至 2015 年 6 月 30 日, 本公司无需要特别披露的重大经营租赁承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需要特别披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、财务报告批准

本财务报告于 2015 年 7 月 17 日由本公司董事会批准报出。

深圳金域融泰投资发展有限公司

二〇一五年七月十七日

证书序号: NO. 505634



会计师事务所分所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

深圳分所

负责人: 郭晋龙

办公场所: 深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场A

栋塔楼A1001、02、03、05、06、07、10B、1011、1013

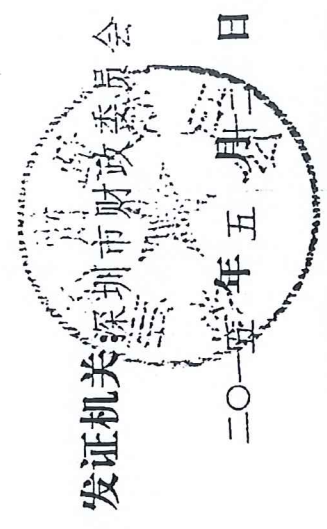
分所编号: 110101364701

批准设立文号: 深财会[2005]26号

批准设立日期: 2005年4月12日

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, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 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, 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

二〇一五年五月三日

中华人民共和国财政部制



名 称

注册号

4030460231718

[illegible]

所
場
培
經

1961. 02. 03. 05. 06. 07. 08. 09. 10. 11. 12. 1961

负责人姓名

1. *Phragmites*
 2. *Scirpus*
 3. *Spartina*
 4. *Distichlis*
 5. *Eleocharis*
 6. *Cyperus*
 7. *Eleocharis*
 8. *Phragmites*
 9. *Scirpus*
 10. *Spartina*
 11. *Distichlis*
 12. *Eleocharis*
 13. *Cyperus*
 14. *Eleocharis*
 15. *Phragmites*
 16. *Scirpus*
 17. *Spartina*
 18. *Distichlis*
 19. *Eleocharis*
 20. *Cyperus*
 21. *Eleocharis*
 22. *Phragmites*
 23. *Scirpus*
 24. *Spartina*
 25. *Distichlis*
 26. *Eleocharis*
 27. *Cyperus*
 28. *Eleocharis*
 29. *Phragmites*
 30. *Scirpus*
 31. *Spartina*
 32. *Distichlis*
 33. *Eleocharis*
 34. *Cyperus*
 35. *Eleocharis*
 36. *Phragmites*
 37. *Scirpus*
 38. *Spartina*
 39. *Distichlis*
 40. *Eleocharis*
 41. *Cyperus*
 42. *Eleocharis*
 43. *Phragmites*
 44. *Scirpus*
 45. *Spartina*
 46. *Distichlis*
 47. *Eleocharis*
 48. *Cyperus*
 49. *Eleocharis*
 50. *Phragmites*
 51. *Scirpus*
 52. *Spartina*
 53. *Distichlis*
 54. *Eleocharis*
 55. *Cyperus*
 56. *Eleocharis*
 57. *Phragmites*
 58. *Scirpus*
 59. *Spartina*
 60. *Distichlis*
 61. *Eleocharis*
 62. *Cyperus*
 63. *Eleocharis*
 64. *Phragmites*
 65. *Scirpus*
 66. *Spartina*
 67. *Distichlis*
 68. *Eleocharis*
 69. *Cyperus*
 70. *Eleocharis*
 71. *Phragmites*
 72. *Scirpus*
 73. *Spartina*
 74. *Distichlis*
 75. *Eleocharis*
 76. *Cyperus*
 77. *Eleocharis*
 78. *Phragmites*
 79. *Scirpus*
 80. *Spartina*
 81. *Distichlis*
 82. *Eleocharis*
 83. *Cyperus*
 84. *Eleocharis*
 85. *Phragmites*
 86. *Scirpus*
 87. *Spartina*
 88. *Distichlis*
 89. *Eleocharis*
 90. *Cyperus*
 91. *Eleocharis*
 92. *Phragmites*
 93. *Scirpus*
 94. *Spartina*
 95. *Distichlis*
 96. *Eleocharis*
 97. *Cyperus*
 98. *Eleocharis*
 99. *Phragmites*
 100. *Scirpus*
 101. *Spartina*
 102. *Distichlis*
 103. *Eleocharis*
 104. *Cyperus*
 105. *Eleocharis*
 106. *Phragmites*
 107. *Scirpus*
 108. *Spartina*
 109. *Distichlis*
 110. *Eleocharis*
 111. *Cyperus*
 112. *Eleocharis*
 113. *Phragmites*
 114. *Scirpus*
 115. *Spartina*
 116. *Distichlis*
 117. *Eleocharis*
 118. *Cyperus*
 119. *Eleocharis*
 120. *Phragmites*
 121. *Scirpus*
 122. *Spartina*
 123. *Distichlis*
 124. *Eleocharis*
 125. *Cyperus*
 126. *Eleocharis*
 127. *Phragmites*
 128. *Scirpus*
 129. *Spartina*
 130. *Distichlis*
 131. *Eleocharis*
 132. *Cyperus*
 133. *Eleocharis*
 134. *Phragmites*
 135. *Scirpus*
 136. *Spartina*
 137. *Distichlis*
 138. *Eleocharis*
 139. *Cyperus*
 140. *Eleocharis*
 141. *Phragmites*
 142. *Scirpus*
 143. *Spartina*
 144. *Distichlis*
 145. *Eleocharis*
 146. *Cyperus*
 147. *Eleocharis*
 148. *Phragmites*
 149. *Scirpus*
 150. *Spartina*
 151. *Distichlis*
 152. *Eleocharis*
 153. *Cyperus*
 154. *Eleocharis*
 155. *Phragmites*
 156. *Scirpus*
 157. *Spartina*
 158. *Distichlis*
 159. *Eleocharis*
 160. *Cyperus*
 161. *Eleocharis*
 162. *Phragmites*
 163. *Scirpus*
 164. *Spartina*
 165. *Distichlis*
 166. *Eleocharis*
 167. *Cyperus*
 168. *Eleocharis*
 169. *Phragmites*
 170. *Scirpus*
 171. *Spartina*
 172. *Distichlis*
 173. *Eleocharis*
 174. *Cyperus*
 175. *Eleocharis*
 176. *Phragmites*
 177. *Scirpus*
 178. *Spartina*
 179. *Distichlis*
 180. *Eleocharis*
 181. *Cyperus*
 182. *Eleocharis*
 183. *Phragmites*
 184. *Scirpus*
 185. *Spartina*
 186. *Distichlis*
 187. *Eleocharis*
 188. *Cyperus*
 189. *Eleocharis*
 190. *Phragmites*
 191. *Scirpus*
 192. *Spartina*
 193. *Distichlis*
 194. *Eleocharis*
 195. *Cyperus*
 196. *Eleocharis*
 197. *Phragmites*
 198. *Scirpus*
 199. *Spartina*
 200. *Distichlis*
 201. *Eleocharis*
 202. *Cyperus*
 203. *Eleocharis*
 204. *Phragmites*
 205. *Scirpus*
 206. *Spartina*
 207. *Distichlis*
 208. *Eleocharis*
 209. *Cyperus*
 210. *Eleocharis*
 211. *Phragmites*
 212. *Scirpus*
 213. *Spartina*
 214. *Distichlis*
 215. *Eleocharis*
 216. *Cyperus*
 217. *Eleocharis*
 218. *Phragmites*
 219. *Scirpus*
 220. *Spartina*
 221. *Distichlis*
 222. *Eleocharis*
 223. *Cyperus*
 224. *Eleocharis*
 225. *Phragmites*
 226. *Scirpus*
 227. *Spartina*
 228. *Distichlis*
 229. *Eleocharis*
 230. *Cyperus*
 231. *Eleocharis*
 232. *Phragmites*
 233. *Scirpus*
 234. <

經 抽 提

[illegible]

登记机关

四
十
四
年
一
〇
二

