

深圳市赤湾房地产开发有限公司

已审财务报表

2016年4月30日

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 |
| 所有者权益变动表 | 5 |
| 现金流量表 | 6 - 7 |
| 财务报表附注 | 8 - 42 |

审计报告

安永华明(2016)审字第61243319_H61号

深圳市赤湾房地产开发有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳市赤湾房地产开发有限公司的财务报表，包括2016年4月30日的资产负债表，2016年1月1日至2016年4月30日止4个月期间的利润表、所有者权益变动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

编制和公允列报财务报表是深圳市赤湾房地产开发有限公司管理层的责任。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而导致的重大错报。

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中国注册会计师职业道德守则，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，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市赤湾房地产开发有限公司2016年4月30日的公司财务状况以及2016年1月1日至2016年4月30日止4个月期间的公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

中国注册会计师：谢 枫

中国注册会计师：陈叻治

中国 深圳

2016年5月20日

深圳市赤湾房地产开发有限公司

资产负债表

2016年4月30日

人民币元

| <u>资产</u> | <u>附注五</u> | <u>2016年4月30日</u> | <u>2015年12月31日</u> |
|-----------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 1 | 13,119,890.24 | 14,093,935.21 |
| 其他应收款 | 2 | 867,988.57 | 604,066.11 |
| 存货 | 3 | <u>956,742,124.05</u> | <u>396,384,563.81</u> |
| 流动资产合计 | | <u>970,730,002.86</u> | <u>411,082,565.13</u> |
| 非流动资产 | | | |
| 固定资产 | 4 | 155,945.28 | 102,900.41 |
| 无形资产 | 5 | 4,935.18 | 6,415.74 |
| 长期待摊费用 | 6 | 11,707,075.28 | 12,814,522.09 |
| 递延所得税资产 | 7 | <u>3,672,192.47</u> | <u>-</u> |
| 非流动资产合计 | | <u>15,540,148.21</u> | <u>12,923,838.24</u> |
| 资产总计 | | <u>986,270,151.07</u> | <u>424,006,403.37</u> |

载于第8页至第42页的附注为本财务报表的组成部分

深圳市赤湾房地产开发有限公司

利润表

截至2016年4月30日止4个月期间

人民币元

| | 附注五 | 2016年1月1日 至4月30日 | 2015年 |
|------------|-----|---------------------|----------------|
| 销售费用 | 17 | 12,223,116.73 | 1,762,934.69 |
| 管理费用 | 18 | 755,724.83 | 730,035.50 |
| 财务费用 | 19 | (28,558.81) | (345,276.93) |
| 营业亏损 | | (12,950,282.75) | (2,147,693.26) |
| 加：营业外收入 | | 15,500.00 | - |
| 亏损总额 | | (12,934,782.75) | (2,147,693.26) |
| 减：所得税费用 | 21 | (3,672,192.47) | - |
| 净亏损及综合亏损总额 | | (9,262,590.28) | (2,147,693.26) |

载于第8页至第42页的附注为本财务报表的组成部分

深圳市赤湾房地产开发有限公司

所有者权益变动表

截至2016年4月30日止4个月期间

人民币元

| | 2016年1月1日至4月30日 | | |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 实收资本 | 未弥补亏损 | 所有者权益合计 |
| 一、 本期期初余额 | 250,000,000.00 | (2,657,242.92) | 247,342,757.08 |
| 二、 本期增减变动金额 | | | |
| (一) 综合亏损总额 | - | (9,262,590.28) | (9,262,590.28) |
| 三、 本期期末余额 | 250,000,000.00 | (11,919,833.20) | 238,080,166.80 |
| | | | |
| | 2015年 | | |
| | 实收资本 | 未弥补亏损 | 所有者权益合计 |
| 一、 上年年末及本年年初余额 | 1,000,000.00 | (509,549.66) | 490,450.34 |
| 二、 本年增减变动金额 | | | |
| (一) 综合亏损总额 | - | (2,147,693.26) | (2,147,693.26) |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | |
| 所有者投入资本 | 249,000,000.00 | - | 249,000,000.00 |
| 三、 本年年末余额 | 250,000,000.00 | (2,657,242.92) | 247,342,757.08 |

载于第8页至第42页的附注为本财务报表的组成部分

深圳市赤湾房地产开发有限公司

现金流量表

截至2016年4月30日止4个月期间

人民币元

| | 附注五 | <u>2016年1月1日至 4月30日</u> | <u>2015年</u> |
|-------------------------|-----|-----------------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 22 | 475,691.31 | 346,976.93 |
| 经营活动现金流入小计 | | <u>475,691.31</u> | <u>346,976.93</u> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 551,670,317.26 | 111,668,985.05 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,787,988.10 | 2,414,710.42 |
| 支付的各项税费 | | 712,606.09 | 278,840.12 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 22 | 10,322,334.85 | 2,007,697.23 |
| 经营活动现金流出小计 | | <u>564,493,246.30</u> | <u>116,370,232.82</u> |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 23 | <u>(564,017,554.99)</u> | <u>(116,023,255.89)</u> |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,360,089.98 | 8,998,859.83 |
| 投资活动现金流出小计 | | <u>2,360,089.98</u> | <u>8,998,859.83</u> |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | <u>(2,360,089.98)</u> | <u>(8,998,859.83)</u> |

载于第8页至第42页的附注为本财务报表的组成部分

深圳市赤湾房地产开发有限公司

现金流量表(续)

截至2016年4月30日止4个月期间

人民币元

| | <u>附注五</u> | <u>2016年1月1日至 4月30日</u> | <u>2015年</u> |
|----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 三、 筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | - | 249,000,000.00 |
| 取得借款所收到的现金 | | 570,770,000.00 | 416,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | <u>570,770,000.00</u> | <u>665,000,000.00</u> |
| 偿还债务支付的现金 | | - | 497,581,455.00 |
| 偿付利息支付的现金 | | 5,366,400.00 | 29,498,599.39 |
| 筹资活动现金流出小计 | | <u>5,366,400.00</u> | <u>527,080,054.39</u> |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | <u>565,403,600.00</u> | <u>137,919,945.61</u> |
| 四、 现金及现金等价物净(减少)/增加额 | | (974,044.97) | 12,897,829.89 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | <u>14,093,935.21</u> | <u>1,196,105.32</u> |
| 五、 期末现金及现金等价物余额 | 23 | <u><u>13,119,890.24</u></u> | <u><u>14,093,935.21</u></u> |

载于第8页至第42页的附注为本财务报表的组成部分

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注

2016年4月30日

人民币元

一、 本公司基本情况

深圳市赤湾房地产开发有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司。于2014年6月11日成立，注册经营期限为20年，企业法人营业执照注册号为440301109559151。本公司位于深圳市南山区招商街道赤湾石油大厦4楼。

本公司主要经营活动为：房地产开发经营；自有房屋租赁；室内装饰装潢设计；清洁服务；园林绿化养护；鲜花礼仪服务；停车场管理。

本公司的母公司和最终母公司为于中国成立的中国南山开发(集团)股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2016年5月20日决议批准。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧和减值、收入确认等交易或事项。

1. 遵循企业会计准则的声明

本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于2016年4月30日的财务状况以及2016年1月1日至4月30日的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司的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。本财务报表所载财务信息的会计期间为2016年1月1日至4月30日。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的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的现金、价值变动风险很小的投资。

5. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为贷款和应收款项。本公司在初始确认时确定金融资产的分类。金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该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，包括发行人或债务人发生严重财务困难、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)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本公司，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，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。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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金融资产在转回日的摊余成本。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(续)

金融资产转移(续)

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

6. 应收款项

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 金额 100 万元以上(含 100 万元)且占应收款项(包括应收账款和其他应收款)账面余额 10%以上的款项。

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,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本公司以个别认定法和账龄作为信用风险特征确定应收款项组合,并采用个别认定法和账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

个别认定法将应收关联方款项、押金、保证金等确定为应收款项组合,并根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

| 账 龄 | 应收账款 计提比例(%) | 其他应收款 计提比例(%) |
|---------------------|-----------------|------------------|
| 6 个月以内(含 6 个月, 以下同) | 3.00 | 3.00 |
| 6 个月至 1 年 | 5.00 | 5.00 |
| 1 至 2 年 | 10.00 | 10.00 |
| 2 至 3 年 | 40.00 | 40.00 |
| 3 年以上 | 100.00 | 100.00 |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

6. 应收款项(续)

单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由

应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和个别认定法组合的未来现金流量现值存在显著差异。

坏账准备的计提方法

单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

7. 存货

存货包括开发成本、开发产品等。

房地产开发业务存货按成本进行初始计量。楼房在建设完工前以开发成本列示,建设完工后向建设局质监站申请单体验收,质检站组织设计院、勘察单位、监理公司、公司和施工方共同参与,五方认可盖章后公司可获得单体验收报告,表明楼房已达到可入住状态;财务部根据单体验收报告以及该楼房的销售情况,对已销售并预收的房款做为销售收入处理,对未销售的房屋转开发产品。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。发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法:

- (1) 纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;
- (2) 连同房产整体开发的项目,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊记入商品房成本;

公共配套设施费用的核算方法:

- (1) 不拥有收益权的公共配套设施:按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本;
- (2) 拥有收益权的公共配套设施:以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的实际成本,完工时单独计入开发产品;
- (3) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

7. 存货(续)

于资产负债表日存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

可变现净值,指在正常生产经营过程中,以存货的估计售价减去至完工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。计提存货跌价准备时按单个存货项目计提。

8. 固定资产

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。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款,相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下:

| | 估计使用年限 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|------|--------|--------|------|
| 办公设备 | 3年 | 10% | 30% |

本公司至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值率和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

9. 借款费用

借款费用,是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本,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。

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,予以资本化,其他借款费用计入当期损益。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。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 借款费用(续)

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (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。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

10. 无形资产

无形资产仅在与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，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

| | 使用寿命 |
|----|------|
| 软件 | 3年 |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 无形资产(续)

使用寿命有限的无形资产,在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。

11. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额;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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

12. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销,摊销期如下:

| | 摊销期 |
|-------------|-----|
| 经营性租赁资产改良支出 | 2年 |
| 维修维护费 | 3年 |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

13. 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工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。

离职后福利(设定提存计划)

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

14. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量,并同时满足下列条件时予以确认。

房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 所得税(续)

如果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,且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关,则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

16. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出,在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益,或有租金在实际发生时计入当期损益。

17. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、和估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能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。

判断

折旧和摊销

本公司对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。本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。使用寿命是本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。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,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。

存货跌价准备

如附注三、7所述,本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中,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。

四、 税项

主要税种及税率:

| | |
|----------|--|
| 企业所得税 | -- 按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。 |
| 营业税 | -- 根据中国有关税务法规,本公司按照属营业税征缴范围的应税收入的5%计缴营业税。 |
| 土地增值税 | -- 以房地产销售收入-扣除项目金额为计税依据,按照超率累进税率30%-60%计缴。 |
| 城市维护建设税 | -- 根据国家有关税务法规及当地有关规定,按实际缴纳的流转税的7%的比例计缴城市维护建设税。 |
| 教育费附加 | -- 根据国家有关税务法规及当地有关规定,按实际缴纳的流转税的3%的比例计缴教育费附加。 |
| 地方教育附加 | -- 根据国家有关税务法规及当地有关规定,按实际缴纳的流转税的2%的比例计缴地方教育费附加。 |
| 代扣缴个人所得税 | -- 本公司支付给雇员的薪金,由本公司按税法代扣缴个人所得税。 |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------|----------------------|----------------------|
| 银行存款 | <u>13,119,890.24</u> | <u>14,093,935.21</u> |

于2016年4月30日，本公司存放在本公司关联方中开财务有限公司的货币资金为人民币12,912,396.22元(2015年12月31日：人民币4,944,713.90元)。中开财务有限公司为一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 1年以内 | 847,392.27 | 583,469.81 |
| 1年至2年 | <u>20,596.30</u> | <u>20,596.30</u> |
| | 867,988.57 | 604,066.11 |
| 减：其他应收款坏账准备 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>867,988.57</u> | <u>604,066.11</u> |

| | 2016年4月30日 | | | | 2015年 | | | |
|--------------------------------|-------------------|---------------|----------|-----------------|-------------------|---------------|----------|-----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提 比例 (%) |
| 按信用风险特 征组合计提 坏账准备 组合一 | <u>867,988.57</u> | <u>100.00</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>604,066.11</u> | <u>100.00</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

组合一中包含应收关联方款项、押金、保证金等已经根据个别认定法单独测试未发生减值的其他应收款。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 关联方往来 | 140,933.32 | 270,516.30 |
| 保证金及押金 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 代垫费用 | 677,055.25 | 283,549.81 |
| | <u>867,988.57</u> | <u>604,066.11</u> |

于2016年4月30日, 其他应收款金额前五名如下:

| | 期末余额 | 占其他应收款 余额合计数的 比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备 期末余额 |
|---------------------|-------------------|---------------------------|--------|-------|--------------|
| 中建三局二分公司 | 665,345.23 | 76.65 | 代垫费用 | 1年以内 | - |
| 深圳市南山房地产开发 有限公司 | 120,417.02 | 13.87 | 关联方往来 | 1年以内 | - |
| 深圳市水务(集团)股 份有限公司 | 50,000.00 | 5.76 | 保证金及押金 | 1年以内 | - |
| 赤湾石油基地股份有 限公司 | 20,516.30 | 2.36 | 关联方往来 | 1年至2年 | - |
| 深圳市社保局 | 11,630.02 | 1.34 | 代垫费用 | 1年以内 | - |
| | <u>867,908.57</u> | <u>99.98</u> | | | <u>-</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

于2015年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

| | 年末余额 | 占其他应收款 余额合计数 的比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备 年末余额 |
|---------------------|-------------------|---------------------------|--------|-------|--------------|
| 中建三局二分公司 | 271,839.79 | 45.00 | 代垫费用 | 1年以内 | - |
| 深圳市南山房地产开发 有限公司 | 250,000.00 | 41.39 | 关联方往来 | 1年以内 | - |
| 深圳市水务(集团)股 份有限公司 | 50,000.00 | 8.28 | 保证金及押金 | 1年以内 | - |
| 赤湾石油基地股份有 限公司 | 20,516.30 | 3.40 | 关联方往来 | 1年至2年 | - |
| 深圳市社保局 | 11,630.02 | 1.93 | 代垫费用 | 1年以内 | - |
| | <u>603,986.11</u> | <u>100.00</u> | | | <u>-</u> |

3. 存货

| | 2016年4月30日 | | | 2015年12月31日 | | |
|------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | <u>956,742,124.05</u> | <u>-</u> | <u>956,742,124.05</u> | <u>396,384,563.81</u> | <u>-</u> | <u>396,384,563.81</u> |

于2016年4月30日，开发成本明细如下：

| 项目名称 | 最近一期 开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价 准备 |
|------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| 山语海苑 | 2014/6/20 | 2016/12/22 | 人民币 1,403,182,055.37元 | <u>396,384,563.81</u> | <u>956,742,124.05</u> | <u>-</u> |

于2016年4月30日，存货期末数中含有的借款费用资本化金额为人民币36,172,802.95元(2015年12月31日：人民币29,498,599.39元)。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 固定资产

| 办公设备 | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------|-------------------|-------------------|
| 原价 | | |
| 期初余额 | 171,719.02 | 89,909.02 |
| 购置 | <u>71,550.00</u> | <u>81,810.00</u> |
| 期末余额 | <u>243,269.02</u> | <u>171,719.02</u> |
| 累计折旧 | | |
| 期初余额 | 68,818.61 | 34,034.33 |
| 计提 | <u>18,505.13</u> | <u>34,784.28</u> |
| 期末余额 | <u>87,323.74</u> | <u>68,818.61</u> |
| 账面价值 | | |
| 期末 | <u>155,945.28</u> | <u>102,900.41</u> |
| 期初 | <u>102,900.41</u> | <u>55,874.69</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 无形资产

| 软件 | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|---------|------------------|------------------|
| 原价 | | |
| 期初及期末余额 | <u>17,766.70</u> | <u>17,766.70</u> |
| 累计摊销 | | |
| 期初余额 | 11,350.96 | 5,428.72 |
| 计提 | <u>1,480.56</u> | <u>5,922.24</u> |
| 期末余额 | <u>12,831.52</u> | <u>11,350.96</u> |
| 账面价值 | | |
| 期末 | <u>4,935.18</u> | <u>6,415.74</u> |
| 期初 | <u>6,415.74</u> | <u>12,337.98</u> |

6. 长期待摊费用

2016年4月30日

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末余额 |
|-------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 维修维护费 | 95,564.33 | 128,798.58 | 15,786.93 | 208,575.98 |
| 经营性租赁资产改良支出 | <u>12,718,957.76</u> | <u>1,079,241.40</u> | <u>2,299,699.86</u> | <u>11,498,499.30</u> |
| | <u>12,814,522.09</u> | <u>1,208,039.98</u> | <u>2,315,486.79</u> | <u>11,707,075.28</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 长期待摊费用(续)

2015年

| | 年初余额 | 本年增加 | 本年摊销 | 年末余额 |
|-------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 维修维护费 | 159,777.83 | 8,440.00 | 72,653.50 | 95,564.33 |
| 经营性租赁资产改良支出 | - | 12,718,957.76 | - | 12,718,957.76 |
| | <u>159,777.83</u> | <u>12,727,397.76</u> | <u>72,653.50</u> | <u>12,814,522.09</u> |

7. 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产：

| | 2016年4月30日 | | 2015年12月31日 | |
|----------|----------------------|---------------------|-------------|----------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 递延所得税资产： | | | | |
| 可抵扣亏损 | <u>14,688,769.87</u> | <u>3,672,192.47</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|----------|------------|---------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | - | 1,251,347.81 |
| 可抵扣亏损 | - | 805,857.31 |
| | <u>-</u> | <u>2,057,205.12</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

8. 应付账款

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|-------|---------------------|---------------------|
| 应付暂估款 | 2,848,547.93 | 3,810,347.93 |
| 其他 | 670,418.70 | 359,270.00 |
| | <u>3,518,966.63</u> | <u>4,169,617.93</u> |

于2016年4月30日，无账龄超过1年的重要应付账款(2015年12月31日：无)。

9. 应付职工薪酬

2016年4月30日

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------------|------|---------------------|---------------------|------|
| 短期薪酬 | - | 1,674,675.22 | 1,674,675.22 | - |
| 离职后福利 (设定提存计划) | - | 113,312.88 | 113,312.88 | - |
| | - | <u>1,787,988.10</u> | <u>1,787,988.10</u> | - |

2015年

| | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|-------------------|------|---------------------|---------------------|------|
| 短期薪酬 | - | 2,094,686.59 | 2,094,686.59 | - |
| 离职后福利 (设定提存计划) | - | 320,023.83 | 320,023.83 | - |
| | - | <u>2,414,710.42</u> | <u>2,414,710.42</u> | - |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2016年4月30日

| | 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 | - | 1,608,783.00 | 1,608,783.00 | - |
| 职工福利费 | - | 135.00 | 135.00 | - |
| 社会保险费 | - | 36,058.26 | 36,058.26 | - |
| 其中：医疗保险费 | - | 30,662.57 | 30,662.57 | - |
| 工伤保险费 | - | 2,398.04 | 2,398.04 | - |
| 生育保险费 | - | 2,997.65 | 2,997.65 | - |
| 住房公积金 | - | 29,208.96 | 29,208.96 | - |
| 其他短期薪酬 | - | 490.00 | 490.00 | - |
| | - | <u>1,674,675.22</u> | <u>1,674,675.22</u> | - |

2015年

| | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|-------------|------|---------------------|---------------------|------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | - | 1,930,936.06 | 1,930,936.06 | - |
| 职工福利费 | - | 540.00 | 540.00 | - |
| 社会保险费 | - | 66,385.39 | 66,385.39 | - |
| 其中：医疗保险费 | - | 49,948.06 | 49,948.06 | - |
| 工伤保险费 | - | 7,290.35 | 7,290.35 | - |
| 生育保险费 | - | 9,146.98 | 9,146.98 | - |
| 住房公积金 | - | 95,197.14 | 95,197.14 | - |
| 其他短期薪酬 | - | 1,628.00 | 1,628.00 | - |
| | - | <u>2,094,686.59</u> | <u>2,094,686.59</u> | - |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

9. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

2016年4月30日

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------|------|------------|------------|------|
| 基本养老保险费 | - | 82,834.76 | 82,834.76 | - |
| 失业保险费 | - | 1,015.00 | 1,015.00 | - |
| 企业年金缴费 | - | 29,463.12 | 29,463.12 | - |
| | - | 113,312.88 | 113,312.88 | - |

2015年

| | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|---------|------|------------|------------|------|
| 基本养老保险费 | - | 211,058.44 | 211,058.44 | - |
| 失业保险费 | - | 7,290.35 | 7,290.35 | - |
| 企业年金缴费 | - | 101,675.04 | 101,675.04 | - |
| | - | 320,023.83 | 320,023.83 | - |

10. 应交税费

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|-------|------------|-------------|
| 土地使用税 | 105,685.41 | 158,527.22 |
| 印花税 | - | 279,034.97 |
| | 105,685.41 | 437,562.19 |

11. 应付利息

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|--------|--------------|-------------|
| 长期借款利息 | 1,307,803.56 | - |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

12. 其他应付款

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|--------|-------------------|------------------|
| 保证金及押金 | <u>487,528.67</u> | <u>56,466.17</u> |

于2016年4月30日，无账龄超过1年的重要其他应付款(2015年12月31日：无)。

13. 一年内到期的非流动负债

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的长期借款 | <u>1,000,000.00</u> | <u>1,000,000.00</u> |

14. 长期借款

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 信用借款 | 742,770,000.00 | 172,000,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | <u>1,000,000.00</u> | <u>1,000,000.00</u> |
| | <u>741,770,000.00</u> | <u>171,000,000.00</u> |

于2016年4月30日，上述借款的年利率为7.80%(2015年12月31日：7.80%)。

15. 实收资本

注册资本与实收资本

| | 2016年4月30日 | | 2015年12月31日 | |
|------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | 人民币 | 比例 | 人民币 | 比例 |
| 中国南山开发(集团)股份有限公司 | <u>250,000,000.00</u> | <u>100%</u> | <u>250,000,000.00</u> | <u>100%</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

16. 未弥补亏损

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|---------|-------------------------------|------------------------------|
| 期初未弥补亏损 | (2,657,242.92) | (509,549.66) |
| 净亏损 | <u>(9,262,590.28)</u> | <u>(2,147,693.26)</u> |
| 期末未弥补亏损 | <u><u>(11,919,833.20)</u></u> | <u><u>(2,657,242.92)</u></u> |

17. 销售费用

| | 截至 2016 年 4 月 30 日止 4 个月 | 2015 年 |
|----------|-----------------------------|----------------------------|
| 广告宣传展览费 | 9,374,617.00 | 1,249,547.81 |
| 长期待摊费用摊销 | 2,299,699.86 | - |
| 租赁费 | 320,760.00 | 481,140.00 |
| 其他 | <u>228,039.87</u> | <u>32,246.88</u> |
| | <u><u>12,223,116.73</u></u> | <u><u>1,762,934.69</u></u> |

18. 管理费用

| | 截至 2016 年 4 月 30 日止 4 个月 | 2015 年 |
|-------|-----------------------------|--------------------------|
| 业务招待费 | 303,218.00 | - |
| 税金 | 380,729.31 | 716,402.31 |
| 其他 | <u>71,777.52</u> | <u>13,633.19</u> |
| | <u><u>755,724.83</u></u> | <u><u>730,035.50</u></u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

19. 财务费用

| | 截至2016年4月30 日止4个月 | 2015年 |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 利息支出 | 6,674,203.56 | 26,214,251.28 |
| 减：利息收入 | 29,128.81 | 346,976.93 |
| 减：利息资本化金额 | 6,674,203.56 | 26,214,251.28 |
| 手续费 | 570.00 | 1,700.00 |
| | <u>(28,558.81)</u> | <u>(345,276.93)</u> |

借款费用资本化金额已计入存货，资本化利息借款均为专门借款，利率为7.80%(2015年：7.80%-12.00%)。

20. 费用按性质分类

本公司费用按照性质分类的补充资料如下：

| | 截至2016年4月30 日止4个月 | 2015年 |
|----------|----------------------|---------------------|
| 广告宣传展览费 | 9,374,617.00 | 1,249,547.81 |
| 长期待摊费用摊销 | 2,299,699.86 | - |
| 税金 | 380,729.31 | 716,402.31 |
| 租赁费 | 320,760.00 | 481,140.00 |
| 其他 | 603,035.39 | 45,880.07 |
| | <u>12,978,841.56</u> | <u>2,492,970.19</u> |

21. 所得税费用

| | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|---------|-----------------------|----------|
| 递延所得税费用 | <u>(3,672,192.47)</u> | <u>-</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

21. 所得税费用(续)

所得税费用与亏损总额的关系列示如下：

| | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 亏损总额 | (12,934,782.75) | (2,147,693.26) |
| 按法定税率计算的所得税费用(注1) | (3,233,695.69) | (536,923.32) |
| 不可抵扣的费用 | 75,804.50 | 105,948.38 |
| 未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损 其他 | - (514,301.28) | 430,974.94 - |
| 按本公司实际税率计算的所得税费用 | <u>(3,672,192.47)</u> | <u>-</u> |

注1： 本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

22. 现金流量表项目注释

| | 截至2016年4月30 日止4个月 | 2015年 |
|-----------------|----------------------|---------------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | | |
| 利息收入 | 29,128.81 | 346,976.93 |
| 押金保证金 | 431,062.50 | - |
| 其他 | 15,500.00 | - |
| | <u>475,691.31</u> | <u>346,976.93</u> |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | | |
| 销售费用 | 9,655,748.02 | 1,522,364.69 |
| 管理费用 | 374,995.52 | 4,057.27 |
| 应收暂付款 | 291,591.31 | 481,275.27 |
| | <u>10,322,334.85</u> | <u>2,007,697.23</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

23. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净亏损调节为经营活动的现金流量

| | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 净亏损 | (9,262,590.28) | (2,147,693.26) |
| 加： 固定资产折旧 | 18,505.13 | 34,784.28 |
| 无形资产摊销 | 1,480.56 | 5,922.24 |
| 长期待摊费用摊销 | 2,315,486.79 | 72,653.50 |
| 递延所得税资产的增加 | (3,672,192.47) | - |
| 存货的增加 | (553,683,356.68) | (110,575,678.52) |
| 经营性应收项目的增加 | (263,922.46) | (433,469.81) |
| 经营性应付项目的增加/(减少) | 529,034.42 | (2,979,774.32) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u>(564,017,554.99)</u> | <u>(116,023,255.89)</u> |

现金及现金等价物净变动：

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 现金的期末余额 | 13,119,890.24 | 14,093,935.21 |
| 减： 现金的期初余额 | <u>14,093,935.21</u> | <u>1,196,105.32</u> |
| 现金及现金等价物净(减少)/增加额 | <u>(974,044.97)</u> | <u>12,897,829.89</u> |

(2) 现金及现金等价物

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 现金 | | |
| 其中： 可随时用于支付的银行存款 | <u>13,119,890.24</u> | <u>14,093,935.21</u> |
| 期末现金及现金等价物余额 | <u>13,119,890.24</u> | <u>14,093,935.21</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

金融资产

| | 贷款和应收款项 | |
|-------|----------------------|----------------------|
| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
| 货币资金 | 13,119,890.24 | 14,093,935.21 |
| 其他应收款 | 867,988.57 | 604,066.11 |
| | <u>13,987,878.81</u> | <u>14,698,001.32</u> |

金融负债

| | 其他金融负债 | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
| 应付账款 | 3,518,966.63 | 4,169,617.93 |
| 应付利息 | 1,307,803.56 | - |
| 其他应付款 | 487,528.67 | 56,466.17 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 长期借款 | 741,770,000.00 | 171,000,000.00 |
| | <u>748,084,298.86</u> | <u>176,226,084.10</u> |

2. 金融工具风险

本公司的主要金融工具系货币资金、借款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如其他应收款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金和其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的关联方及第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。

于2016年4月30日，其他应收款余额主要来自于关联方。根据以往经验及对关联方公司的了解，本公司认为无需对其计提减值准备。

流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2016年4月30日，本公司1%(2015年：3%)的债务在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2016年4月30日

| | 1年以内 | 1至5年 | 合计 |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付账款 | 3,518,966.63 | - | 3,518,966.63 |
| 应付利息 | 1,307,803.56 | - | 1,307,803.56 |
| 其他应付款 | 487,528.67 | | 487,528.67 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,050,219.18 | | 1,050,219.18 |
| 长期借款 | 57,858,060.00 | 781,326,659.29 | 839,184,719.29 |
| | <u>64,222,578.04</u> | <u>781,326,659.29</u> | <u>845,549,237.33</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

六、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

2015年12月31日

| | 1年以内 | 1至5年 | 合计 |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付账款 | 4,169,617.93 | - | 4,169,617.93 |
| 其他应付款 | 56,466.17 | - | 56,466.17 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,075,649.32 | - | 1,075,649.32 |
| 长期借款 | 13,338,000.00 | 185,123,200.00 | 198,461,200.00 |
| | <u>18,639,733.42</u> | <u>185,123,200.00</u> | <u>203,762,933.42</u> |

市场风险

利率风险

于2016年4月30日, 本公司无以浮动利率计息的负债(2015年12月31日: 无), 本公司不存在重大利率风险。

汇率风险

由于本公司无以记账本位币以外的货币进行的销售或采购, 因此无重大汇率风险。

七. 公允价值

管理层已经评估了货币资金、其他应收款、应付账款及其他应付款等, 因剩余期限不长, 公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值, 以在公平交易中, 熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定, 而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款, 采用未来现金流量折现法确定公允价值, 以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2016年4月30日, 针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 对本公司 持股比例 | 对本公司表 决权比例 | 注册资本 |
|--------------------------|------|------|--------------|---------------|-----------------------|
| 中国南山开发 (集团)股份 有限公司 | 中国深圳 | 综合 | 100% | 100% | 人民币 900,000,000.00 |

2. 其他关联方

| 关联公司名称 | 关联方关系 |
|-----------------|----------------|
| 深圳市南山房地产开发有限公司 | 母公司控制的公司 |
| 深圳市赤湾物业管理有限公司 | 母公司控制的公司 |
| 中开财务有限公司 | 母公司控制的公司 |
| 深圳市赤湾石油基地股份有限公司 | 母公司控制的公司 |
| 深圳市旭勤实业发展有限公司 | 母公司工会工作委员会下属企业 |

3. 本公司与关联方之间的主要交易

(1) 自关联方接受劳务

| | 注释 | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|------------------|-----|-----------------------|---------------------|
| 中国南山开发(集团)股份有限公司 | (i) | 515,770,000.00 | - |
| 深圳市旭勤实业发展有限公司 | (i) | - | 1,651,695.00 |
| 深圳市赤湾物业管理有限公司 | (i) | - | 862,800.00 |
| | | <u>515,770,000.00</u> | <u>2,514,495.00</u> |

(2) 关联方资产租赁

作为承租人

| | 注释 | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|-----------------|------|----------------------|-------------------|
| 深圳市赤湾石油基地股份有限公司 | (ii) | <u>320,760.00</u> | <u>481,140.00</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方之间的主要交易(续)

(3) 关联方资金拆入

截至 2016 年 4 月 30 日止 4 个月

| | 注释 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 |
|----------|-------|-----------------------|-----------|------------|
| 中开财务有限公司 | (iii) | 55,000,000.00 | 2016/1/15 | 2017/12/30 |
| 中开财务有限公司 | (iii) | 515,770,000.00 | 2016/4/26 | 2017/12/30 |
| | | <u>570,770,000.00</u> | | |

2015 年

| | 注释 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 |
|------------------|-------|-----------------------|------------|------------|
| 中开财务有限公司 | (iii) | 25,000,000.00 | 2015/1/28 | 2017/12/30 |
| 中开财务有限公司 | (iii) | 40,000,000.00 | 2015/10/19 | 2017/12/30 |
| 中开财务有限公司 | (iii) | 26,000,000.00 | 2015/11/17 | 2017/12/30 |
| 中开财务有限公司 | (iii) | 35,000,000.00 | 2015/12/29 | 2017/12/30 |
| 中国南山开发(集团)股份有限公司 | (iv) | 290,000,000.00 | 2015/4/20 | 2018/4/4 |
| | | <u>416,000,000.00</u> | | |

(4) 关联方利息收支

利息收入

| | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|----------|----------------------|-------------------|
| 中开财务有限公司 | <u>28,653.64</u> | <u>322,860.10</u> |

利息支出

| | 截至2016年4月 30日止4个月 | 2015年 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 中开财务有限公司 | 5,506,592.83 | 16,169,298.11 |
| 中国南山开发(集团)股份有 限公司 | <u>1,167,610.73</u> | <u>10,044,953.17</u> |
| | <u>6,674,203.56</u> | <u>26,214,251.28</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方之间的主要交易(续)

注释:

- (i) 本期间,中国南山开发(集团)股份有限公司向本公司提供基建劳务服务,交易价格按照协议价确定,本期间的交易金额为人民币515,770,000.00元(2015年:无);2015年度,深圳市旭勤实业发展有限公司、深圳市赤湾物业管理有限公司向本公司提供基建劳务服务,交易价格按照协议价确定,全年交易金额分别人民币1,651,695.00元、人民币862,800.00元。
- (ii) 本期间,本公司以协议价向深圳市赤湾石油基地股份有限公司租入办公用房,根据租赁合同发生租赁费用人民币320,760.00元(2015年:人民币481,140.00元)。
- (iii) 本期间,本公司从中开财务有限公司取得长期借款人民币570,770,000.00元(2015年:人民币126,000,000.00元),按照年利率7.80%计息。
- (iv) 2015年度,本公司从中国南山开发(集团)股份有限公司取得借款人民币290,000,000.00元,按照年利率7.80%计息。于2015年11月13日,本公司提前还款人民币249,000,000.00元,2015年年末及2016年4月30日余额为人民币41,000,000.00元。

4. 关联方应收款项余额

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 其他应收款 | | |
| 深圳市南山房地产开发有限公司 | 120,417.02 | 250,000.00 |
| 深圳市赤湾石油基地股份有限公司 | 20,516.30 | 20,516.30 |
| | <u>140,933.32</u> | <u>270,516.30</u> |

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应付款项余额

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付账款 | | |
| 深圳市赤湾物业管理有限公司 | <u>118,700.00</u> | <u>118,700.00</u> |
| 其他应付款 | | |
| 深圳市旭勤实业发展有限公司 | <u>30,449.56</u> | <u>30,449.56</u> |
| 应付利息 | | |
| 中开财务有限公司 | 948,576.16 | - |
| 中国南山开发(集团)股份有限公司 | <u>359,227.40</u> | <u>-</u> |
| | <u>1,307,803.56</u> | <u>-</u> |
| 长期借款 | | |
| 中开财务有限公司 | 700,770,000.00 | 130,000,000.00 |
| 中国南山开发(集团)股份有限公司 | <u>41,000,000.00</u> | <u>41,000,000.00</u> |
| | <u>741,770,000.00</u> | <u>171,000,000.00</u> |
| 一年内到期的非流动负债 | | |
| 中开财务有限公司 | <u>1,000,000.00</u> | <u>1,000,000.00</u> |

除长期借款及一年内到期的非流动负债计息且有固定还款期外,其他应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

6. 存放关联方的货币资金

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|----------|----------------------|---------------------|
| 货币资金 | | |
| 中开财务有限公司 | <u>12,912,396.22</u> | <u>4,944,713.90</u> |

截至2016年4月30日止4个月,上述存款年利率为0.42%至0.455%(2015年度:0.42%至0.455%)。

深圳市赤湾房地产开发有限公司

财务报表附注(续)

2016年4月30日

人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

7. 本公司与关联方的承诺

于2016年4月30日,除了本公司作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外,并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

九、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

于2016年4月30日,本公司的资本承担如下:

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 已签订的正在或准备履行的建安合同 | <u>252,749,768.30</u> | <u>287,153,077.19</u> |

2. 或有事项

截至资产负债表日,本公司并无须作披露的或有事项。

十、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日,本公司无重大资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

租赁

作为承租人

重大经营租赁:根据与出租人签订的租赁合同,不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

| | 2016年4月30日 | 2015年12月31日 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 1年以内(含1年) | 962,280.00 | 962,280.00 |
| 1年至2年(含2年) | 962,280.00 | 962,280.00 |
| 2年至3年(含3年) | 962,280.00 | 962,280.00 |
| 3年以上 | <u>160,380.00</u> | <u>481,140.00</u> |
| | <u>3,047,220.00</u> | <u>3,367,980.00</u> |