

深圳市太子湾乐湾置业有限公司
2016 年 6 月 30 日财务报表
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 资产负债表	1-2
— 财务报表附注	3-17



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/2016SZA20418

深圳市太子湾乐湾置业有限公司:

我们审计了后附的深圳市太子湾乐湾置业有限公司(以下简称乐湾公司)财务报表,包括2016年6月30日的资产负债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乐湾公司管理层的责任,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,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，商鼎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，公允反映了商鼎公司 2016 年 6 月 30 日的财务状况。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一六年七月十日

资产负债表

2016年6月30日

编制单位：深圳市太子湾乐湾置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金			
△结算备付金			
△拆出资金			
△融出资金			
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			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
△买入返售金融资产			
存货	五、1	185,680,000.00	
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
△存出保证金			
其他流动资产			
流动资产合计		185,680,000.00	-
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			
固定资产原价			
减：累计折旧			
固定资产净值			
减：固定资产减值准备			
固定资产净额			
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		-	-
资产总计		185,680,000.00	-

资产负债表（续）

2016年6月30日

编制单位：深圳市太子湾乐湾置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款			
△拆入资金			
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、2	185,680,000.00	
预收款项			
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费			
其中：应交税金			
应付利息			
应付股利			
其他应付款			
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
应付短期融资款			
其中：△收益凭证			
其他流动负债			
流动负债合计		185,680,000.00	-
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		-	-
负 债 合 计		185,680,000.00	-
所有者权益：			
实收资本（股本）			
国有资本			
其中：国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
其中：个人资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中：法定公积金			
任意公积金			
△一般风险准备			
未分配利润			
所有者权益合计		-	-
负债及所有者权益总计		185,680,000.00	-

一、 公司基本情况

深圳市太子湾乐湾置业有限公司(以下简称本公司)由招商局蛇口工业区控股股份有限公司出资组建,成立于 2015 年 9 月 22 日。2016 年 5 月 6 日本公司取得深圳市市场监督管理局统一社会信用代码 91440300358250119T 的企业法人营业执照,注册资本为 3,000.00 万元,公司类型:有限责任公司。法定代表人:何飞,营业期限:长期。注册地址:深圳市南山区招商街道沿山路 43 号创业壹号 A 栋 5 楼 502 室。

本公司属房地产行业,经营范围:在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营;投资兴办实业(具体项目另行申报)。

本公司的母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。本公司不设股东会。

截至 2016 年 6 月 30 日,本公司尚未开立银行账户,股东尚未出资,尚未开展具体经营业务。

截至 2016 年 6 月 30 日,本公司已获取深圳市规划和国土资源委员会南山管理局颁发的方案号为 2016-403-0010 的《深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图》、深规土许 NS-2016—0011 号《深圳市建设用地规划许可证》,并与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签订土地使用权确认合同书、土地交接书,国有土地使用权证尚在申请办理之中。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,按照财政部颁布的企业会计准则及相关(以下简称“企业会计准则”)规定编制。

三、 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于 2016 年 6 月 30 日的公司财务状况。

四、 公司重要会计政策、会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度, 即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本会计期间自 2016 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币, 本公司以人民币为记账本位币。

3. 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。

4. 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。

5. 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

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次, 并首先使用第一层次输入值, 其次使用第二层次输入值, 最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值, 是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场, 是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值, 是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值, 是相关资产或负债的不可观察输入值。

可观察输入值, 是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。

不可观察输入值, 是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值应当根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息确定。

(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。

1) 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值, 减记金

额确认为减值损失, 计入当期损益。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, 但金融资产转回减值损失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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试; 对单项金额不重大的金融资产, 单独进行减值测试或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。

2) 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时, 将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益, 该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后, 期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, 可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益, 可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

3) 以成本计量的金融资产减值

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, 或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发生减值时, 将其账面价值减记至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, 减记金额确认为减值损失, 计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不得转回。

(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。

(6) 金融负债的分类、确认和计量

本公司将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。金融负债, 是指企业符合下列条件之一的负债:

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务;
- ②在潜在不利条件下, 与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具;
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

金融负债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负债和其他金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债: (1) 承担该金融负债的目的, 主要是为了近期内回购; (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。

符合下列条件之一的金融负债, 在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债: (1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和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, 该金融负债所在的金融负债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负债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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债, 按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(7) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的, 将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

6. 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。单独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方法：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。单独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

一般不计提坏账准备。

组合二：账龄分析法组合

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	0-3	0-3
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

7. 存货

本公司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。

房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

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。

8. 投资性房地产

投资性房地产是指本公司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。

9. 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。

10. 无形资产

无形资产包括土地使用权。

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。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。

11. 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。

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。

短期薪酬,是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,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,非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

离职后福利,是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划,是指本公司与职工就离职后福利达成的协议,或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,本公司不

再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划, 是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利, 在符合内退福利相关确认条件时, 将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利, 按照现值确认为负债, 计入当期损益。

辞退福利, 是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债, 并计入当期损益: ①本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。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利, 是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

五、财务报表重要项目的说明

1. 存货

项目	期末数			年初数		
	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	185,680,000.00		185,680,000.00			
其他						
合计	185,680,000.00		185,680,000.00			

注: (1) 2016 年 6 月 30 日本公司土地储备面积为 14,054.52 平方米, 土地储备期末余额为 185,680,000.00 元。

(2) 房地产开发成本为招商局蛇口工业区控股股份有限公司确权转入的蛇口太子湾土地的土地使用权价款, 地块编号为 DY02-04 拟修建商业、商务公寓等。截至 2016 年 6 月 30 日, 本公司已获取深圳市规划和国土资源委员会南山管理局颁发的方案号为 2016-403-0010 的《深圳市规划和国土资源委员会建设用地方案图》、深规土许 NS-2016-0011 号《深圳市建设用地规划许可证》, 并与招商局蛇口工业区控股股份有限公司签订土地使用权确认合同书、土地交接书, 国有土地使用权证尚在申请办理之中。

(3) 存货期末金额中无借款费用资本化金额。

深圳市太子湾乐湾置业有限公司财务报表附注
截至 2016 年 6 月 30 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

2. 应付账款

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	185,680,000.00	100.00		
合计	185,680,000.00	100.00		

注: 期末余额为应付招商局蛇口工业区控股股份有限公司的土地使用权对价款。

六、关联方关系及其交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	表决权比例 (%)
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳	兴办并管理各类企业	100.00

2. 关联交易

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期累计数	上年累计数
控股股东					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	受让资产使用权	转让土地使用权	协议价	185,680,000.00	

3. 主要债权债务往来金额

科目	关联方名称	期末数	年初数
应付账款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	185,680,000.00	

七、或有事项

截至 2016 年 6 月 30 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

截至 2016 年 6 月 30 日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十、其他需要说明的重要事项

本公司无需要说明的重要事项。

十一、财务报告批准

本公司 2016 年 6 月 30 日财务报告业经本公司管理层批准报出。



深圳市太子湾乐湾置业有限公司
二〇一六年七月十日

证书序号: NO. 505634

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, 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

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





3700047504

名

称

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所

经 营 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

负 责 人 姓 名

郭晋龙

经 营 范 围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的审计报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计培训、税法咨询、管理咨询、会计咨询、税务咨询、行政法律法规规定的其他业务。



注 册 号 : 10304602331718

壹本



登 记 机 关

二〇一一年 月 廿日

