

金边天鹅湾置业发展有限公司
盈利预测审核报告

金边天鹅湾置业发展有限公司

盈利预测审核报告

(2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止)

一、	审核报告	1-2
二、	盈利预测表及编制说明	
	盈利预测表	1
	盈利预测的编制基础和基本假设	1-2
	盈利预测编制说明	1-24
三、	事务所执业资质证明	



立信会计师事务所(特殊普通
合伙)广东分所

地址: 广州市天河区林和西路9号耀中广场B栋11楼
邮编: 510610
电话: 86-20-38396233
传真: 86-20-38396216

SHU LUN PAN Certified Public
Accountants LLP Guangdong Branch

Address: 11/F., Suite B, China Shine Plaza, 9
Linhe Road West, Guangzhou/Guangdong/P.R.C.
Postcode: 510610
Telephone: 86-20-38396233
Facsimile: 86-20-38396216

审 核 报 告

信会师粤报字[2016]第 10966 号

金边天鹅湾置业发展有限公司全体股东:

我们审核了后附的金边天鹅湾置业发展有限公司(以下简称“天鹅湾置业”)按照“盈利预测的编制基础和基本假设”所述编制的 2016 年度和 2017 年度盈利预测表。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。天鹅湾置业管理层对该盈利预测表及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“盈利预测的编制基础和基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,盈利预测表是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照“盈利预测的编制基础和基本假设”中所述编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供广州粤泰集团股份有限公司向中国证券监督管理委员会报送其全资子公司香港粤泰置业发展有限公司收购资产之申报材料时使用,不得用作任何其他任何用途。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：王建民



中国注册会计师：蔡洁瑜



中国·广州

二〇一六年十二月六日

金边天鹅湾置业发展有限公司

盈利预测表

单位:美元

项目	2015 年度已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		2016 年 1-8 月实现数	2016 年 9-12 月预测数	合计	
一、营业收入			35,479,758.59	35,479,758.59	16,651,347.88
减: 营业成本			16,158,916.50	16,158,916.50	7,361,238.42
营业税金及附加					172,374.19
销售费用	84,281.63	28,444.43	2,838,380.69	2,866,825.12	1,194,208.48
管理费用	848,012.96	587,910.56	155,806.20	743,716.76	206,568.25
财务费用	23,225.54	24,376.56		24,376.56	
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)	-955,520.13	-640,731.55	18,153,319.55	17,512,588.00	7,716,958.54
加: 营业外收入	2,000.00	21,637.00		21,637.00	
减: 营业外支出					
其中: 非流动资产处置损失					
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	-953,520.13	-619,094.55	18,153,319.55	17,512,588.00	7,716,958.54
减: 所得税费用			1,491,136.62	1,491,136.62	17,237.42
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-953,520.13	-619,094.55	16,662,182.93	16,021,451.38	7,699,721.12
归属于母公司所有者的净利润					
少数股东损益					

金边天鹅湾置业发展有限公司

盈利预测的编制基础和基本假设

有关声明：金边天鹅湾置业发展有限公司 2016 年度和 2017 年度盈利预测报告是本公司在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、盈利预测报告的编制基础

1. 金边天鹅湾房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）拟将股权转让给广州粤泰集团股份有限公司全资子公司香港粤泰置业发展有限公司。
2. 根据本次股权转让方案，假设公司与拟转让股权于 2014 年 1 月 1 日已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营，以本公司编制的 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-8 月的财务报表，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告。
3. 本盈利预测报告是根据本次股权转让方案，假设公司与拟转让股权于 2014 年 1 月 1 日已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营，以财务报表为基础，根据本公司的生产经营计划、各项业务收支计划、费用预算、已签订的销售合同及其他有关资料，考虑市场和业务拓展计划，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制。
4. 编制本盈利预测所采用的会计政策及会计估计方法在各重要方面均与本公司实际所采用的会计政策及会计估计一致。

二、盈利预测的基本假设

1. 盈利预测期间公司所遵循的中央及地方现行的政策、法律、法规以及所处的政治、经济状况无重大变化。
2. 盈利预测期间国家对房地产行业的宏观调控政策无进一步的重大变化，公司所在地区的社会经济环境仍如现实状况无重大变化。
3. 盈利预测期间国家对房地产预测期间本公司主要销售的产品涉及的行业与国内市场行情预测趋势无重大变化，房地产开发产品的价格无重大变化。
4. 盈利预测期间公司的生产经营运作不会受原材料严重短缺和价格重大变化的不利影响。
5. 盈利预测期间公司的生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策及外汇市场汇价将在正常范围内波动。
6. 盈利预测期间公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增加。
7. 盈利预测期间公司所在地区不会发生重大的通货膨胀。

8. 盈利预测期间公司经营活动不违反国家法律、法规规定，经营计划能如期实施并取得预期收益、投资计划及融资计划能顺利执行，房地产项目按正常工程开发进度推进、按预定时间开始预售和竣工验收、销售率无重大变化等。

9. 无其他不可抗力及不可预见因素对公司造成的重大不利影响。

金边天鹅湾房地产开发有限公司
(加盖公章)

二〇一六年十一月二十八日

金边天鹅湾置业发展有限公司

2016年1月1日至2017年12月31日止

盈利预测编制说明

一、公司基本情况

金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2012年5月21日在柬埔寨金边市注册成立，注册号为Co. 1312E/2012，起始注册资本为1000万美元，股东为CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO., LTD.独资。法定代表人为杨树坪（香港护照）。2012年9月18日，公司注册号变更为Co. 1312KH/2012，公司股东变更为CHEAN CHHOENG THAI GROUP CO., LTD.独资，法定代表人变更为杨树坪（柬埔寨身份证）。2016年1月19日，股东变更为杨树坪（柬埔寨身份证）占90%股份，杨硕（柬埔寨身份证）占10%股份，法定代表人变更为杨树坪（柬埔寨身份证）。

二、公司开发项目情况

公司开发房地产EAST ONE项目位于柬埔寨金边市当盘(DAUN PENH)区泵冉(BOEUNG RANG)分区第2村51街角214街。

项目占地面积1,271.00平方米，项目规划建设1栋22层高的住宅楼，规划总建筑面积23,653.79平方米，预计建筑总面积23,404.70平方米，规划物业类型为住宅及底层商铺。

规划可售建筑面积20,809.27平方米(套内面积18,410.74平方米)，规划容积率17.34。

项目规划经济指标如下表：

单位：平方米

项目规划指标	EAST ONE	备注
总占地面积	1,271.00	
建筑用地面积	925.24	
道路用地面积	0.00	
绿化用地面积	0.00	
总建筑面积	23,404.70	
计算容积率建筑面积	22,111.16	
容积率	17.34	
不计算容积率建筑面积	1,293.54	
配套设施的建筑面积	1,301.89	
规划可售的建筑面积	20,809.27	套内面积 18,410.74
住宅	20,177.30	
公寓	20,177.30	套内面积 17,859.21
底层商业(临街商业)	631.97	套内面积 551.53

项目规划指标	EAST ONE	备注
计算容积率不可售建筑面积	1,301.89	
公共交通空间	295.85	
公共厕所	60.55	
架空设备层	532.78	
物业用房	92.99	
其他配套用房	319.72	
规划不计容积率的建筑面积	1,293.54	
地下车库(人防)	0.00	
地下车库(非人防)	1,077.70	
架空层	148.60	
半地下车库	0.00	
其他1(屋顶楼梯机房)	67.24	

该项目取得的资格许可文件情况如下:

不动产权属权证编号	12020402-0062
建筑许可证(开工证)号	338
建筑动工许可证号(施工证)	035/NOT/16
房地产开发许可证号(预售证)	HD-16 085-001

该项目于2015年3月开工建设,于2016年11月11日取得建筑停工令,截止2016年8月31日,该项目已部分进行了预售,预计可售套内面积为18,410.74平方米(其中高层精装公寓17,859.21平方米、底层商业551.53平方米),已预售套内面积为10,626.29平方米(其中高层精装公寓10,352.89平方米、底层商业273.40平方米),未销售套内面积为7,784.45平方米。

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

采用美元为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(七) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成美元记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值。

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值。

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（九）应收款项坏账准备

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在150万美元以上。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合1	账龄分析法
组合2	应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项，不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年	7%	7%
2-3年	10%	10%
3年以上	30%	30%

3、单项金额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：某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差别，导致该项应收款项如果按照账龄分析法计提坏账准备，将无法真实地反映其可收回金额。

坏账准备的计提方法：个别认定法。

(十) 存货

1、存货的分类

存货分类为：低值易耗品、周转材料、工程物资、开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

(十一) 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。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差额,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差额,计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础,并按照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。在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,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,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被

投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十二) 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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
运输工具	8 年	5%	11.875%
办公设备	5 年	5%	19.00%

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司。
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值。
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十三) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，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。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。
- (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。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十五) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每年度终了，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十六) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 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。本公司长期待摊费用包括装修费。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

根据受益期限确定摊销年限。

(十八) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十九) 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。
- (3) 收入的金额能够可靠地计量。
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司。
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

商品房销售收入的确认原则为：房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，房款已收到50%以上且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

3、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入根据出租合同约定，对已收取及估计可收取的租金确认为收入。

4、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十) 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十二) 租赁

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

2、重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	2016年1-8月(%)	2015年度(%)	2014年度(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10.00	10.00	10.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	20.00	20.00	20.00

(二) 税收优惠及批文

在柬埔寨，针对房地产开发项目公司，可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费，包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额，除此之外，企业免于缴纳其他任何税费。公司于2016年2月26日取得包税审批文件，文件号：税务总局6960号。审批结果：公司分八期缴纳6,068,226,020.00柬币。

五、盈利预测表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为美元)

(一) 营业收入

项目	2015年度 已审实现数	2016年度预测数			2017年度预测数
		1-8月 已审实现数	9-12月预测数	合计	
主营业务收入			35,479,758.59	35,479,758.59	14,927,606.00
其他业务收入					1,723,741.88
合计			35,479,758.59	35,479,758.59	16,651,347.88

主营业务收入分行业

项目	2015年度 已审实现数	2016年度预测数			2017年度预测数
		1-8月已审实现数	9-12月预测数	合计	
房地产业			35,479,758.59	35,479,758.59	14,927,606.00
服务业(租赁)					1,723,741.88
建筑安装					
矿业					
合计			35,479,758.59	35,479,758.59	16,651,347.88

(二) 营业成本

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
主营业务成本			16,158,916.50	16,158,916.50	5,452,361.44
其他业务成本					1,908,876.98
合计			16,158,916.50	16,158,916.50	7,361,238.42

主营业务成本分行业

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
房地产业			16,158,916.50	16,158,916.50	5,452,361.44
服务业(租赁)					1,908,876.98
建筑安装					
矿业					
合计			16,158,916.50	16,158,916.50	7,361,238.42

(三) 营业税金及附加

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
增值税					172,374.19
合计					172,374.19

在柬埔寨王国需缴纳增值税和所得税。在柬埔寨，针对房地产开发项目公司，可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费，包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额，除此之外，企业免于缴纳其他任何税费。公司于2016年2月26日取得包税审批文件，文件号：税务总局6960号。审批结果：公司分八期缴纳6,068,226,020.00柬币，折合1,491,136.62美元。2017年租赁业务预计增值税172,374.19美元。

(四) 销售费用

项目	2015 年度已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
广告费	84,281.63	28,444.43		28,444.43	
售楼佣金			2,838,380.69	2,838,380.69	1,194,208.48
合计	84,281.63	28,444.43	2,838,380.69	2,866,825.12	1,194,208.48

销售费用预测依据：根据公司销售费用的历史数据，结合公司为实现未来经营目标，在销售进度、营销推广等方面的投入等因素进行预测，售楼佣金按照售房收入金额的8%预测。

(五) 管理费用

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
办公费	184,831.04	96,126.63	25,475.18	121,601.81	33,775.05
差旅费	38,831.38	43,078.64	11,416.57	54,495.21	15,136.11
福利费	20,809.50	16,741.36	4,436.74	21,178.10	5,882.24
工资薪酬	197,200.62	144,885.74	38,397.16	183,282.90	50,907.05
中介费	30,000.00	9,150.00	2,424.90	11,574.90	3,214.94
水电费	26,663.84	42,170.52	11,175.90	53,346.42	14,817.03
税费	5,111.06	14,438.00	3,826.31	18,264.31	5,072.94
业务招待费	33,401.44	22,952.19	6,082.72	29,034.91	8,064.48
交通费	5,141.27	5,143.51	1,363.12	6,506.63	1,807.22
折旧与摊销	3,349.44	8,594.58	2,277.71	10,872.29	3,019.79
租赁费	247,460.00	127,378.48	33,757.44	161,135.92	44,755.70
其他	55,213.37	57,250.91	15,172.45	72,423.36	20,115.70
合计	848,012.96	587,910.56	155,806.20	743,716.76	206,568.25

本公司管理费用的预测是根据管理费用的历史数据，结合以前年度费用水平及预测期间的变动趋势进行预测。

(六) 财务费用

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月 已审实现数	9-12 月 预测数	合计	
利息支出	23,000.00	23,438.04		23,438.04	
减：利息收入					
汇兑损益					
其他	225.54	938.52		938.52	
合计	23,225.54	24,376.56		24,376.56	

根据本公司会计政策，对房地产项目公司取得的用于开发房地产的借款，其对应的借款费用，在房地产物业竣工之前予以资本化；当所开发房地产物业竣工，停止资本化并将其计入当期财务费用。本公司按照各房产项目实际投入借款金额的加权平均数乘以综合资本化利率计算予以资本化的利息金额，资本化利息之外的利息支出计入当期财务费用。公司预计所开发房地产物业竣工前银行借款会全部还清，公司以前年度财务费用发生金额均不大，每年都是只有几百美元，按照重要性原则，本次预测视为零。

(七) 资产减值损失

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
坏账损失					
合计					

按照柬埔寨房产销售的特殊性，基本上是没有按揭销售的，只有分期付款，截止目前，公司所有房款均未出现逾期未付的情况，因此无需计提坏账准备。

(八) 营业外收入和营业外支出

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
营业外收入	2,000.00	21,637.00		21,637.00	
营业外支出					

说明：历史年度营业外收入为购房违约金，预计以后年度违约金的概率很低，不会产生营业外收入。

(九) 所得税费用

项目	2015 年度 已审实现数	2016 年度预测数			2017 年度预测数
		1-8 月已审实现数	9-12 月预测数	合计	
所得税费用			1,491,136.62	1,491,136.62	17,237.42
合计			1,491,136.62	1,491,136.62	17,237.42

根据包税审批文件，EAST ONE 项目 2016 年总共需缴纳包税金额 1,491,136.62 美元，2017 年租赁业务预计所得税为 17,237.42 美元。

六、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本公司所作盈利预测是建立在盈利预测基本假设的基础之上，已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

(一) 政策风险

柬埔寨王国属于发展中比较落后的国家之一，在房地产开发方面既缺乏资金也缺乏技术，对于外商投资房地产政策方面比较宽松，但是房产开发行业是关系到国计民生的重要产业，当地可能根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地交易、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，这些调控可能对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。

和本次盈利预测有关的相关政策风险主要体现在土地调控政策、税收政策、金融调控政策等方面。如果交易后公司未来不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

（二）管理风险

公司作为一家境外房地产开发企业，虽然目前已形成了较为成熟的房地产项目开发、营运体系和管理制度，培养了一批优秀的业务骨干，但公司经营规模的增大对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在风险控制、项目管理及人力资源方面不能匹配经营规模的扩大，公司将面临一定的管理风险。

在人力资源方面：一方面本公司将着力构建完备的“选、育、用、留”人才体系，通过清晰的权责划分，鼓励创新及独立思考和执行能力，采用中长期激励模式，有效提升团队的战斗力和激励性；另一方面，本公司将继续坚持内部从高绩效、高潜力的基层管理队伍中着重培养和外部吸引优秀企业人才加盟的方式，构建素质精良中高层管理团队，以适应公司业务拓展的需要。风险控制及项目管理方面：本公司将建立健全公司财务管理制度和内部审计制度，加强房地产项目开发全过程控制和管理，强化风险意识，在此基础上，进一步优化项目管理、营运决策体系，以减少因管理不善引发的业绩风险。

（三）经营风险

1、房地产行业盈利波动风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期影响较大。国民经济波动时，固定资产投资的波动要高于国民经济的波动幅度，而房地产投资作为固定资产投资的一种主要方式，其波动幅度又要大于固定资产投资。如果不能正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，公司的业务和业绩也将存在一定的波动风险。

本公司将紧密关注宏观经济发展和房地产市场的形势，合理安排项目开发节奏，制定相关发展战略，并尽可能使投资开发周期与宏观经济运行周期和行业景气周期保持同步，在经济处于上升期时扩大开发规模，在经济放缓时适当得减小开发规模，将宏观经济周期对企业经营的影响降低到最低。

2、市场竞争风险

房地产市场在柬埔寨王国尚处于起步阶段，随着外商投资的持续引进，竞争不断加剧，特别在公司开发项目所在金边市，各大著名开发商均陆续进入，加剧了土地资源竞争，从而推高了部分地区的土地价格，增加了公司经营的压力。另一方面，为应对越来越激烈的市场竞争，本公司将充分利用已初步形成的品牌优势，利用管理团队的项目开发经验，不断提升本公司管理水平和项目运作能力，尽快实现本公司房地产开发业务的规模化战略，提升现有品牌的渗透力和品牌的内涵，从而提升本公司在房地产开发行业中的竞争优势。

3、销售风险

柬埔寨当地房地产市场处于起步阶段，主要客户为台湾和新加坡人员，对开发房产要求较高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并迅速做出反应，就可能造成产品积压，对公司产品的销售带来一定的压力。本公司将在项目定位、规划设计前将进行充分的市场调研，开发出具有特色且符合消费者要求的产品，并通过营销体验和客户关系服务的领先，实现客户的好口碑，从而使得产品具有形成较强的刚性需求，以保持产品的较好销售。

4、产品、原材料价格波动风险

房地产企业进行房地产开发所用的原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料。随着柬埔寨房产开发的加快，房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续快速上涨。房地产价格的快速大幅上涨可能导致房地产上游行业投资过度膨胀，从而拉动建筑材料的价格大幅上涨，这将在一定的程度上损害房地产行业的健康长远发展，这也势必会影响公司经营业绩的稳定。本公司将从原材料采购、产品定价、政策跟踪、销售政策制定等各方面加强经营管理。原材料采购方面：通过加大对原材料价格走势研究的投入，持续关注房地产行业原材料价格，力争对原材料价格走势有一定的预判能力和原材料集中采购等措施，控制原材料成本。销售定价方面：本公司将加强市场调研，充分掌握竞争楼盘的价格，认真分析客户的构成、购房承受能力等因素，制定符合市场和公司战略的价格。

5、项目开发和工程质量风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域性特征。公司的房地产开发项目从市场调研、整体策划到土地获得、投资决策、规划设计、建设施工和销售服务等各个环节，既要涉及到调研策划单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位等方面的多家单位的合作，又要涉及到土地规划、市政、消防等多个政府部门的审批和监管。任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开发周期加长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平，同时任何一方面的纰漏都有可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

公司高度重视工程质量对公司发展的重要性，在工程项目建设中全面推行招投标制度。在设计、施工、重大设备及主要原材料采购等环节选择声誉良好、实力较强的合作单位，建立了良好的合作关系，并对其进行有效的监督管理。

（四）财务风险

根据公司的财务资料显示，公司具有较高资产负债率，随着公司规模扩大，合理的资产负债结构对公司而言愈发重要。如果资产负债率水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。

本公司通过制定中长期财务规划，优化资本结构，从而保障公司发展战略的实现。首先，通过全面提升运营管理效率、提高存货周转率、缩短销售回款周期，创造自身稳定的现金流。在满足项目开发资金周转的需要的同时，还能满足公司持续发展的需要；其次，在资金使用方面，严格遵循循序渐进、适度增加公司总体开发规模的原则，通过预算控制、资金动态平衡等方式，结合公司的管理能力、资金周转能力、房地产行业发展趋势及宏观政策等，确定适度的开发增长速度，确保项目开发规划与公司的财务状况相适应，控制合理的资产负债结构，以有效降低财务风险。

（五）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性，从柬埔寨政治角度看，50%本地民众对现任政府满意度较高，因此不会出现政权更替情况。

七、盈利预测表的批准

本盈利预测表业经金边天鹅湾置业发展有限公司第一届董事会第十次会议批准报出。

金边天鹅湾置业发展有限公司

（加盖公章）

二〇一六年十二月六日



营业执照

(副本)

编号 S0152014018156 (1-1)

统一社会信用代码 91440101581859795Y

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
类型 （特殊普通合伙分支机构）
营业场所 广州市天河区林和西路9号1107房
负责人 刘杰生
成立日期 2011年06月07日
营业期限 2011年06月07日至长期
经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



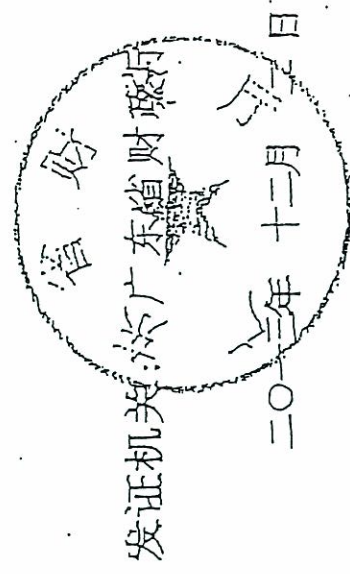
登记机关



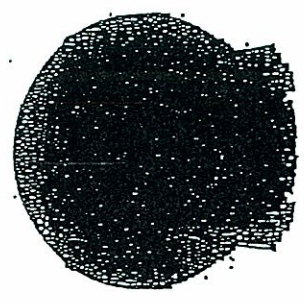
2016年05月30日

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》.



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: 立信会计师事务所(普通合伙)广东分所

负责人: 刘杰生

办公场所: 广州市天河区林和西路9号1107房

分所编号: 3100000064401

批准设立文号: 粤财会[2011]28号

批准设立日期: 2011年3月

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

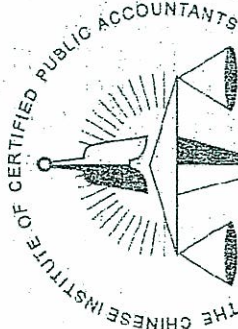
证书编号: 440100110013
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

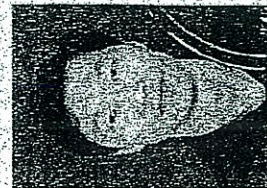
2012年4月30日换发

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师

姓名: 王健民
Sex: 男
出生日期: 1972-11-23
Date of birth
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit
身份证号码: 440106721123083
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016-04-08

证书编号: 440100020065
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 12 月 11 日
Date of Issuance ly /m /d
2012年4月30日换发

年 月 日
ly /m /d



姓名: 蔡洁瑜 女
Full name
Sex
出生日期: 1972-08-30
Date of birth
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所
Working unit
身份证号码: 440104197208303727
Identity card No.

