

深圳市商启置业有限公司
2017年度、2018年8月审计报告

天健审〔2018〕7-352号

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—7 页
（一）资产负债表.....	第 4 页
（二）利润表.....	第 5 页
（三）现金流量表.....	第 6 页
（四）所有者权益变动表.....	第 7 页
三、财务报表附注.....	第 8—21 页

审 计 报 告

天健审〔2018〕7-352号

深圳市商启置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市商启置业有限公司（以下简称商启置业公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 8 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年 1-8 月利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了商启置业公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 8 月 31 日的财务状况，以及 2017 年度、2018 年 1-8 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于商启置业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

商启置业公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估商启置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

商启置业公司治理层（以下简称治理层）负责监督商启置业公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对商启置业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致商启置业公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师: 
中国注册会计师: 

二〇一八年九月二十日

资产负债表

编制单位：深圳市商启置业有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注释号	2018年8月31日	2017年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	478,283.03	505,630.96	短期借款			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款	4	213,164,200.00	213,164,200.00
预付款项				预收款项			
其他应收款	2	22,998,486.90	29,500,000.00	应付职工薪酬			
存货	3	219,737,520.36	219,711,713.10	应交税费	5		6,503,160.84
持有待售资产				其他应付款	6	18,993,099.92	11,482,259.33
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		243,214,290.29	249,717,344.06	其他流动负债			
				流动负债合计		232,157,299.92	231,149,620.17
				非流动负债：			
				长期借款			
				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			
				预计负债			
非流动资产：				递延收益			
可供出售金融资产				递延所得税负债			
持有至到期投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计			
长期股权投资				负债合计		232,157,299.92	231,149,620.17
投资性房地产				所有者权益(或股东权益)：			
固定资产				实收资本(或股本)	7	30,000,000.00	30,000,000.00
在建工程				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产				资本公积			
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	8	-18,943,009.63	-11,432,276.11
非流动资产合计				所有者权益合计		11,056,990.37	18,567,723.89
资产总计		243,214,290.29	249,717,344.06	负债和所有者权益总计		243,214,290.29	249,717,344.06

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：深圳市商启置业有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2018年1-8月	2017年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用	1		960.00
研发费用			
财务费用	2	7,510,733.52	11,429,668.37
其中：利息费用		7,510,840.59	11,436,259.33
利息收入		858.00	7,890.96
资产减值损失			
加：其他收益			
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			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,510,733.52	-11,430,628.37
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,510,733.52	-11,430,628.37
减：所得税费用	3		1,647.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,510,733.52	-11,432,276.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,510,733.52	-11,432,276.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-7,510,733.52	-11,432,276.11
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

编制单位：深圳市商启置业有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2018年1-8月	2017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		6,502,371.10	7,890.96
经营活动现金流入小计		6,502,371.10	7,890.96
购买商品、接受劳务支付的现金		6,527,320.36	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,647.74	
支付其他与经营活动有关的现金		750.93	2,260.00
经营活动现金流出小计		6,529,719.03	2,260.00
经营活动产生的现金流量净额		-27,347.93	5,630.96
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支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			30,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			29,500,000.00
筹资活动现金流出小计			29,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			500,000.00
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		-27,347.93	505,630.96
加：期初现金及现金等价物余额		505,630.96	
六、期末现金及现金等价物余额		478,283.03	505,630.96

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市高启置业有限公司
单位：人民币元
会企04表

项 目	2018年1-6月							2017年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债 其 他	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债 其 他	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	30,000,000.00							-11,432,276.11	18,567,723.89									
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年初余额	30,000,000.00							-11,432,276.11	18,567,723.89									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-7,510,733.52	-7,510,733.52	30,000,000.00							-11,432,276.11	18,567,723.89
（一）综合收益总额								-7,510,733.52	-7,510,733.52								-11,432,276.11	-11,432,276.11
（二）所有者投入和减少资本										30,000,000.00								30,000,000.00
1. 所有者投入的普通股										30,000,000.00								30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他																		
（三）利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
2. 对所有者（或股东）的分配																		
3. 其他																		
（四）所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本（或股本）																		
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他																		
（五）专项储备																		
1. 本期提取																		
2. 本期使用																		
（六）其他																		
四、本期末余额	30,000,000.00							-18,943,009.63	11,056,990.37	30,000,000.00							-11,432,276.11	18,567,723.89

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



深圳市商启置业有限公司

财务报表附注

2017 年 1 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市商启置业有限公司（以下简称公司或本公司）系由招商局蛇口工业区控股股份有限公司投资设立，2015 年 10 月 26 日在深圳市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91440300359137054G 的营业执照，注册资本 30,000,000.00 元。

本公司经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策、会计估计和前期差错

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 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 2017 年 1 月 1 日起至 2018 年 8 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指

企业持有的期限短、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。

(五) 应收款项

1. 单项金额重大并单项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	将金额 500.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款
单项金额重大并单项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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
回收风险较低组合	主要为经单独测试后未减值的应收款项，如备用金、押金、公司与集团内关联方之间发生的应收款项等发生坏账损失可能性极小时
账龄分析法组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项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。
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

(六) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而

暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用加月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按个别计价法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 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。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者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,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将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,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(八) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。

(九) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费,冲减质量保证金;在开发产品约定的保修期届满,质量保证金余额退还施工单位。

(十) 收入

房地产销售收入

(1) 房地产销售收入确认原则

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。

出售自用房屋:自用房屋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。

(2) 本公司房地产开发产品在满足以下条件时确认收入:

- 1) 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案;
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格;
- 3) 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);
- 4) 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。

(十一) 重要会计政策变更说明

本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 和企业会计准则的要求编制 2018 年 1-8 月财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。

2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收利息		其他应收款	29,500,000.00
应收股利			
其他应收款	29,500,000.00		
应付票据		应付票据及应付账款	213,164,200.00
应付账款	213,164,200.00		
应付利息		其他应付款	11,482,259.33
应付股利			
其他应付款	11,482,259.33		

四、税(费)项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	10%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	实行四级超额累进税率
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
-------	-----------	--------------

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2018 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2018 年 8 月 31 日财务报表数，本期数指 2018 年 1 月 1 日-2018 年 8 月 31 日，上年数指 2017 年 1 月 1 日-2017 年 12 月 31 日。

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行存款	478,283.03	505,630.96
合 计	478,283.03	505,630.96

(2) 存放关联方款项情况

关联方名称	期末数	期初数
招商银行股份有限公司	478,283.03	505,630.96
小 计	478,283.03	505,630.96

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	22,998,486.90	29,500,000.00
合 计	22,998,486.90	29,500,000.00

(2) 其他应收款

1) 明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

按信用风险特征组合计提坏账准备	22,998,486.90	100.00			22,998,486.90
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	22,998,486.90	100.00			22,998,486.90

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	29,500,000.00	100.00			29,500,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	29,500,000.00	100.00			29,500,000.00

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

回收风险较低组合

单位名称	期末余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22,998,486.90	100.00	
小 计	22,998,486.90	100.00	

(续上表)

单位名称	期初余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	29,500,000.00	100.00	

小 计	29,500,000.00	100.00	
-----	---------------	--------	--

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
关联方往来	22,998,486.90	29,500,000.00
合 计	22,998,486.90	29,500,000.00

4) 应收关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22,998,486.90	29,500,000.00
小 计	22,998,486.90	29,500,000.00

3. 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	219,737,520.36		219,737,520.36
合 计	219,737,520.36		219,737,520.36

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	219,711,713.10		219,711,713.10
合 计	219,711,713.10		219,711,713.10

4. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付账款	213,164,200.00	213,164,200.00
合 计	213,164,200.00	213,164,200.00

(2) 应付账款

应付关联方账款

关联方名称	期末数	期初数
-------	-----	-----

招商局蛇口工业区控股股份有限公司	213,164,200.00	213,164,200.00
小 计	213,164,200.00	213,164,200.00

5. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税		1,647.74
契税		6,394,926.00
印花税		106,587.10
合 计		6,503,160.84

6. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	18,993,099.92	11,482,259.33
合 计	18,993,099.92	11,482,259.33

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末数	期初数
关联方利息	18,947,099.92	11,436,259.33
关联方资金拆借	46,000.00	46,000.00
小 计	18,993,099.92	11,482,259.33

2) 应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	18,993,099.92	11,482,259.33
小 计	18,993,099.92	11,482,259.33

7. 实收资本

(1) 明细情况

投资者名称	期末数	期初数
-------	-----	-----

招商局蛇口工业区控股股份有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
合 计	30,000,000.00	30,000,000.00

(2) 实收资本变动情况的说明

2015年10月26日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司投资设立本公司，注册资本为30,000,000.00元，于2017年10月已缴纳出资，该项出资业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审验，并由其于2017年10月25日出具《验资报告》（XYZH/2017SZA20618）。

8. 未分配利润

项 目	期末数	期初数
调整前上期末未分配利润	-11,432,276.11	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-11,432,276.11	
加：本期净利润	-7,510,733.52	-11,432,276.11
期末未分配利润	-18,943,009.63	-11,432,276.11

(二) 利润表项目注释

1. 管理费用

项 目	本期数	上年数
办公费		960.00
合 计		960.00

2. 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	7,510,840.59	11,436,259.33
减：利息收入	858.00	7,890.96
银行手续费	750.93	1,300.00
合 计	7,510,733.52	11,429,668.37

3. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
当期所得税费用		1,647.74
合 计		1,647.74

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-7,510,733.52	-11,432,276.11
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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)	7,510,840.59	11,436,259.33
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)	-25,807.26	-219,711,713.10
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,501,513.10	
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,503,160.84	219,713,360.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-27,347.93	5,630.96
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		

现金的期末余额	478,283.03	505,630.96
减：现金的期初余额	505,630.96	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-27,347.93	505,630.96

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	478,283.03	505,630.96
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	478,283.03	505,630.96
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	478,283.03	505,630.96

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	本公司之母公司
招商局集团有限公司	本公司之最终控制方
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

(二) 关联方交易情况

1. 其他交易事项

(1) 根据招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局签订《深圳市土地使用权出让合同》((2011) 8040 号), 深圳市规划和国土资源委员会将宗地编号为 K202-0014, 土地面积为 697,639.70 平方米的土地使用权以 6,439,000,000.00 元出让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司。根据《深圳市土地使用权出让合同》((2011) 8040 号) 及公司与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局签订的《增补协议书》((2016) 88081 号), 从 K202-0014 宗地范围中分宗出编号为 K203-0029 地给公司单独开发, 该分宗土地价款金额为 213,164,200.00 元。

(2) 编号为 K203-0029 分宗的土地款 213,164,200.00 未支付,公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司约定从土地使用年限起即 2016 年 12 月 26 日起开始以 5.22% 利率计息,2017 年度与 2018 年 1-8 月应付利息分别为 11,436,259.33 元、7,510,840.59 元。

2. 关联方资金拆借

1) 2018 年 1-8 月

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息金额	
拆出				
招商局蛇口工业区控股股份有限公司		6,501,513.10		无息往来
小 计		6,501,513.10		

2) 2017 年度

关联方	本期发生额			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	
拆入				
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	46,000.00			代垫款
小 计	46,000.00			

(续上表)

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息金额	
拆出				
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	29,500,000.00			无息往来
小 计	29,500,000.00			

3. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

七、其他重要事项

(一) 或有事项

截至 2018 年 8 月 31 日,本公司无需要特别披露的或有事项。

(二) 承诺事项

截至 2018 年 8 月 31 日,本公司无需要特别披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至 2018 年 9 月 20 日止，本公司无需要特别披露的资产负债表日后非调整事项。

深圳市商启置业有限公司

二〇一八年九月二十日



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号9楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000001

批准执业文号：浙财会（2011）25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月转制

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

2018年5月28日



仅为深圳市中集产城发展集团有限公司拟增资太子湾项目之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送给披露。



证书序号: 000455

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 胡少先



证书号: 44
发证时间: 二〇一〇年十一月八日
证书有效期至: 二〇一九年十一月八日



仅为深圳市中集广城发展集团有限公司拟增资太子湾项目之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 具有证券期货相关业务执业资质, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传递或披露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表、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，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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



应当于每年1月1日至6月30日向核发营业执照的登记机关报送年度报告

企业信用信息公示系统网址：

(特殊普通合伙)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为深圳市中集产城发展集团有限公司拟增资太子湾项目之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号: 330000010090
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇 年十二月三十日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 齐晓丽
Full name

性别: 女
Sex

出生日期: 1978-11-16
Date of birth

工作单位: 天健会计师事务所有限公司
Working unit

深圳分所

身份证号码: 412931197811160088
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
广东分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 1 月 20 日
/y /m /d

(特殊普通合伙)



齐晓丽(330000010090), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



330000010090

2016 年 7 月 29 日
年度注册

仅为深圳市中集产城发展集团有限公司拟增资太子湾项目之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明齐晓丽是中国注册会计师, 未经齐晓丽本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。

		姓名: 汪文龙	
		Full name: 汪文龙	
		性别: 男	
		Sex: 男	
		出生日期: 1988-07-04	
		Date of birth: 1988-07-04	
		工作单位: 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所	
		Working unit: 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所	
		身份证号码: 420117198807041290	
		Identity card No.: 420117198807041290	
			

证书编号: 330000010230 No. of Certificate: 330000010230	
批准注册协会: 广东省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会	
发证日期: 2018 年 01 月 Date of Issuance: 2018 / 1 /	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.
	

仅为深圳市中集产城发展集团有限公司拟增资太子湾项目之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明汪文龙是中国注册会计师, 未经汪文龙本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。