

深圳市招商前海实业发展有限公司

财务报表及审计报告

2018 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间
及 2017 年度

防伪编号：2018122053574899606

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号：德师报(审)字(18)第S00614号
委托单位：深圳市招商前海实业发展有限公司
被审验单位名称：深圳市招商前海实业发展有限公司
被审单位所在地：深圳市
事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型：其他专项审计
报告日期：2018-12-20
报备日期：2018-12-20
签名注册会计师：吴汪斌 徐逸恺

深圳市招商前海实业发展有限公司

前海实业2018年9月30日专项审计报告

事务所名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：021-61418888
传真：
通信地址：
电子邮件：catlwang@deloitte.com.cn
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。
防伪查询电话号码：0755-83515412
防伪技术支持电话：0755-82733911
防伪查询网址：<http://check.szicpa.org>



深圳注协

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
合并及母公司资产负债表	3 - 5
合并及母公司利润表	6 - 7
合并及母公司现金流量表	8 - 9
合并及母公司所有者权益变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 48

审计报告

德师报(审)字(18)第 S00614 号
(第 1 页, 共 2 页)

深圳市招商前海实业发展有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“前海实业公司”)的财务报表,包括 2018 年 9 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2018 年 1 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止期间及 2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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财务报表附注(二)所述的编制基础编制。

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,我们独立于前海实业公司,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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注(二)对编制基础的说明。财务报表仅为前海实业公司进行内部重组之需要而编制,因此财务报表可能不适用于其他用途。我们的报告仅用于上述目的,未经本所书面同意,不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

前海实业公司管理层负责按照财务报表附注(二)所述的编制基础编制财务报表,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,管理层负责评估前海实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,除非管理层计划清算前海实业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督前海实业公司的财务报告过程。

五、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。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 S00614 号
(第 2 页, 共 2 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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:

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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, 就可能导致对前海实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前海实业公司不能持续经营。
- (5) 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按照财务报表附注(二)所述的编制基础编制。
- (6) 就前海实业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

吴江斌

中国注册会计师

徐通怀

2018 年 12 月 20 日

Digital Difference
勤启数智

	附注	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
<u>资产</u>			
流动资产：			
货币资金	(九)1	942,042,513.85	1,558,805,154.69
预付款项		311,690.00	46,925.79
其他应收款	(九)2	418,898,115.51	9,590,482.03
存货	(九)3	447,529,029.76	23,742,129.95
其他流动资产	(九)4	83,693,623.03	24,474,571.50
流动资产合计		1,892,474,972.15	1,616,659,263.96
非流动资产：			
固定资产		1,587,822.32	1,539,007.90
递延所得税资产	(九)5	15,573,340.68	8,860,062.59
非流动资产合计		17,161,163.00	10,399,070.49
资产总计		1,909,636,135.15	1,627,058,334.45

深圳市招商前海实业发展有限公司

合并资产负债表—续

2018年9月30日及2017年12月31日

	附注	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
<u>负债及所有者权益</u>			
流动负债：			
应付票据及应付账款	(九)6	163,923,846.55	526,840.00
应付职工薪酬	(九)7	17,864,971.25	12,224,333.32
应交税费		334,870.46	829,938.72
其他应付款	(九)8	755,754,288.89	620,969,135.84
流动负债合计		937,877,977.15	634,550,247.88
非流动负债合计		-	-
负债合计		937,877,977.15	634,550,247.88
所有者权益：			
实收资本	(九)9	520,000,000.00	520,000,000.00
未分配利润	(九)10	(30,752,913.48)	(13,683,265.89)
归属于母公司所有者权益合计		489,247,086.52	506,316,734.11
少数股东权益		482,511,071.48	486,191,352.46
所有者权益合计		971,758,158.00	992,508,086.57
负债和所有者权益总计		1,909,636,135.15	1,627,058,334.45

附注为财务报表的组成部分

第3页至第48页的财务报表由下列负责人签署：

许平

企业负责人：

解裴英

主管会计工作负责人：

王王燕

会计机构负责人：

深圳市招商前海实业发展有限公司

公司资产负债表

2018年9月30日及2017年12月31日

	附注	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31 人民币元
资产			
流动资产			
货币资金	(十)1	11,046,034.19	11,026,009.62
其他应收款	(十)2	8,980,953.36	8,980,924.23
流动资产合计		20,026,987.55	20,006,933.85
非流动资产			
长期股权投资	(十)3	500,000,000.00	500,000,000.00
非流动资产合计		500,000,000.00	500,000,000.00
资产总计		520,026,987.55	520,006,933.85
流动负债			
应交税费		-	1,733.46
其他应付款		30,400.00	-
流动负债合计		30,400.00	1,733.46
负债合计		30,400.00	1,733.46
所有者权益			
实收资本		520,000,000.00	520,000,000.00
未分配利润		(3,412.45)	5,200.39
所有者权益合计		519,996,587.55	520,005,200.39
负债和所有者权益总计		520,026,987.55	520,006,933.85

附注为财务报表的组成部分

	附注	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		37,724.30	651,860.00
销售费用		27,957,321.86	8,098,736.51
管理费用		25,394,559.39	21,031,791.99
财务费用	(九)11	(25,928,115.29)	(2,854,755.21)
其中：利息费用		6,864.58	5,045.12
利息收入		25,934,979.87	2,859,800.33
二、营业利润		(27,461,490.26)	(26,927,633.29)
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额		(27,461,490.26)	(26,927,633.29)
减：所得税费用	(九)12	(6,711,561.69)	(6,516,411.19)
四、净利润		(20,749,928.57)	(20,411,222.10)
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		(20,749,928.57)	(20,411,222.10)
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		(17,069,647.59)	(10,132,776.49)
2.少数股东损益		(3,680,280.98)	(10,278,445.61)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(20,749,928.57)	(20,411,222.10)
归属于母公司所有者的综合收益总额		(17,069,647.59)	(10,132,776.49)
归属于少数股东的综合收益总额		(3,680,280.98)	(10,278,445.61)

附注为财务报表的组成部分

公司利润表

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

	附注	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		-	200,000.00
管理费用		31,360.00	1,394.00
财务费用		(24,463.56)	(228,615.31)
其中：利息费用		751.88	1,214.22
利息收入		25,215.44	229,829.53
二、营业利润		(6,896.44)	27,221.31
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额		(6,896.44)	27,221.31
减：所得税费用		1,716.40	1,733.46
四、净利润		(8,612.84)	25,487.85
其中：持续经营净利润		(8,612.84)	25,487.85
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		(8,612.84)	25,487.85

附注为财务报表的组成部分

	附注	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		132,478,119.82	626,980,835.83
经营活动现金流入小计		132,478,119.82	626,980,835.83
购买商品、接受劳务支付的现金		220,966,446.24	8,244,017.32
支付给职工以及为职工支付的现金		41,936,818.66	28,956,163.91
支付的各项税费		37,830,506.36	23,950,598.73
支付其他与经营活动有关的现金		42,545,817.33	20,111,237.09
经营活动现金流出小计		343,279,588.59	81,262,017.05
经营活动产生的现金流量净额	(九)14	(210,801,468.77)	545,718,818.78
二、投资活动产生的现金流量：			
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		408,723.62	560,369.60
投资活动现金流出小计		408,723.62	560,369.60
投资活动产生的现金流量净额		(408,723.62)	(560,369.60)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	70,028,788.31
筹资活动现金流入小计		-	920,028,788.31
支付其他与筹资活动有关的现金		405,552,448.45	-
筹资活动现金流出小计		405,552,448.45	-
筹资活动产生的现金流量净额		(405,552,448.45)	920,028,788.31
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(减少)额		(616,762,640.84)	1,465,187,237.49
加：年初现金及现金等价物余额	(九)13	1,558,805,154.69	93,617,917.20
六、年末现金及现金等价物余额	(九)13	942,042,513.85	1,558,805,154.69

附注为财务报表的组成部分

	附注	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		25,215.44	229,829.53
经营活动现金流入小计		25,215.44	229,829.53
支付的各项税费		3,449.86	260,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,711.88	8,972,608.22
经营活动现金流出小计		5,161.74	9,232,608.22
经营活动产生的现金流量净额		20,053.70	(9,002,778.69)
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计		-	-
投资支付的现金		-	450,000,000.00
投资活动现金流出小计		-	450,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-	(450,000,000.00)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	70,028,788.31
筹资活动现金流入小计		-	470,028,788.31
支付其他与筹资活动有关的现金		29.13	-
筹资活动现金流出小计		29.13	-
筹资活动产生的现金流量净额		(29.13)	470,028,788.31
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(减少)额		20,024.57	11,026,009.62
加：年初现金及现金等价物余额		11,026,009.62	-
六、年末现金及现金等价物余额		11,046,034.19	11,026,009.62

附注为财务报表的组成部分

深圳市招商前海实业发展有限公司

合并所有者权益变动表

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

	实收资本 人民币元	未分配利润 人民币元	归属于母公司 所有者权益 人民币元	少数 股东权益 人民币元	所有者 权益合计 人民币元
一、2018年1月1日余额	520,000,000.00	(13,683,265.89)	506,316,734.11	486,191,352.46	992,508,086.57
二、本期增减变动金额	-	(17,069,647.59)	(17,069,647.59)	(3,680,280.98)	(20,749,928.57)
(一) 综合收益总额	-	(17,069,647.59)	(17,069,647.59)	(3,680,280.98)	(20,749,928.57)
三、2018年9月30日余额	520,000,000.00	(30,752,913.48)	489,247,086.52	482,511,071.48	971,758,158.00
	实收资本 人民币元	未分配利润 人民币元	归属于母公司 所有者权益 人民币元	少数 股东权益 人民币元	所有者 权益合计 人民币元
一、2017年1月1日余额	120,000,000.00	(3,550,489.40)	116,449,510.60	46,469,798.07	162,919,308.67
二、本年增减变动金额	400,000,000.00	(10,132,776.49)	389,867,223.51	439,721,554.39	829,588,777.90
(一) 综合收益总额	-	(10,132,776.49)	(10,132,776.49)	(10,278,445.61)	(20,411,222.10)
(二) 所有者投入和减少资本					
1、所有者投入的资本	400,000,000.00	-	400,000,000.00	450,000,000.00	850,000,000.00
三、2017年12月31日余额	520,000,000.00	(13,683,265.89)	506,316,734.11	486,191,352.46	992,508,086.57

附注为财务报表的组成部分

公司所有者权益变动表

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

	实收资本 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2018年1月1日余额	520,000,000.00	5,200.39	520,005,200.39
三、本期增减变动金额	-	(8,612.84)	(8,612.84)
(一) 综合收益总额	-	(8,612.84)	(8,612.84)
三、2018年9月30日余额	520,000,000.00	(3,412.45)	519,996,587.55
	实收资本 人民币元	未分配利润 人民币元	所有者权益合计 人民币元
一、2017年1月1日余额	120,000,000.00	(20,287.46)	119,979,712.54
二、本年增减变动金额	400,000,000.00	25,487.85	400,025,487.85
(一) 综合收益总额	-	25,487.85	25,487.85
(二) 所有者投入和减少资本			
1、所有者投入的资本	400,000,000.00	-	400,000,000.00
三、2017年12月31日余额	520,000,000.00	5,200.39	520,005,200.39

附注为财务报表的组成部分

(一) 基本情况

深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)由招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、以及安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司共同投资设立。本公司于2016年8月3日取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300MA5DHKYNXR的营业执照,注册资本为人民币52,000万元,法定代表人:许永军,营业期限:2016年8月3日至2046年7月28日,住所:深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼。

本公司经营范围主要包括:投资咨询(不含限制项目);产业园管理;企业管理咨询(不含限制项目)。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)

本公司母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司,本集团最终实际控制人为招商局集团有限公司。

(二) 财务报表的编制基础

基于本公司进行内部重组之需要,本公司编制了合并及母公司财务报表,包括2018年9月30日及2017年12月31日的合并及母公司资产负债表、2018年1月1日至2018年9月30日止期间及2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司现金流量表以及相关财务报表附注,但并未根据企业会计准则的规定列报可比期间的数据。

(三) 遵循企业会计准则的声明

本公司的财务报表按照财务报表附注(二)所述的编制基础编制,真实、完整地反映了本公司于2018年9月30日及2017年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

(四) 重要会计政策和会计估计

下列重要会计政策和会计估计系根据企业会计准则厘定。

会计年度

本集团的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

记账本位币

人民币为本公司及全部子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及全部子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

记账基础和计价原则

本集团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。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。
- 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。

企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的资本溢价，资本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

企业合并 - 续

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，计入当期损益。

商誉

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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中的较高者。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

合并财务报表的编制方法 - 续

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

现金及现金等价物

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

金融工具

本集团于2018年1月1日起采用以下“金融工具”会计政策：

在本集团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当期损益；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。

实际利率法

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产的分类、确认和计量

本集团根据其管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产的分类、确认和计量 - 续

以常规方式购买或出售金融资产的，本集团在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。本集团持有的金融资产主要为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

- 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本集团将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团划分为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金及其他应收款等。

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，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。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- (1) 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失，除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产的分类、确认和计量 - 续

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

在初始确认时，本集团可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产采用公允价值进行后续计量，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。但是，符合确认条件的股利收入，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资以及指定为公允价值且其变动计入其他综合收益的权益工具投资形成的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产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。该指定一经做出，不得撤销。

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，相关的利得或损失计入当期损益。

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，虽然本集团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的控制。

若本集团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，是指本集团承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产的转移 - 续

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将被转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产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中对应终止确认部分的金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部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分在终止确认日的账面价值及终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。

金融负债的分类、确认和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

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以摊余成本计量的金融负债。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- (2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- (3) 不属于上述(1)或(2)情形的财务担保合同，以及不属于上述(一)情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债发行方的，应当在初始确认后按照依据减值规定确定的损失准备金额所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

- 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(含属于金融负债的衍生工具)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。在非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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：(一)能够消除或显著减少会计错配。(二)根据正式书面文件载明的本集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融负债的分类、确认和计量 - 续

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

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。

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，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- (1) 由本集团自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- (2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。按照上述规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括本集团自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

- 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债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。

金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

本集团回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债)之间的差额，计入当期损益。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资形成的金融资产。
- (2) 租赁应收款。
- (3) 合同资产。
- (4) 本集团发行的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺和适用相关规定的财务担保合同。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

- 一般减值方法

除了购买或源生的已发生信用减值的金融资产和适用简化方法的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

- (1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本集团评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。
- (2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本集团评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

在进行相关评估时，本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。为确保自金融工具初始确认后信用风险显著增加即确认整个存续期预期信用损失，本集团在一些情况下以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融工具减值 - 续

- 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本集团将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本集团也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

衍生工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具包括看跌期权等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。嵌入衍生工具与主合同构成混合合同。

混合合同包含的主合同属于金融工具准则规定的资产，则本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规定的资产，且同时符合下列条件的，则本集团从混合合同中分拆嵌入衍生工具将其作为单独存在的衍生工具处理：

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- (2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- (3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定，对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

股利收入

本集团只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- (1) 本集团收取股利的权利已确立；
- (2) 与股利相关的经济利益很可能流入本集团；
- (3) 股利的金额能够可靠计量。

权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

以下“金融工具”会计政策适用于2017年度：

在本集团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。

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，本集团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。

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。本集团持有的金融资产主要为贷款和应收款项、可供出售金融资产。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产的分类、确认和计量 - 续

- 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。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括货币资金、其他应收款等。

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。

- 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，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。

金融资产减值

本集团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。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产减值 - 续

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) 本集团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) 权益工具发行方经营所处的技术、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。

- 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。

本集团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。

- 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。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融资产减值 - 续

- 可供出售金融资产减值 - 续

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。

- 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。

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，虽然本集团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。

若本集团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。

金融负债的分类、确认和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

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。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

金融工具 - 续

金融负债的分类、确认和计量 - 续

- 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。除财务担保合同负债及贷款承诺外的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。

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，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(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。

衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理, 发放的股票股利不影响所有者权益总额。

应收款项

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准: 债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等; 债务单位逾期未履行偿债义务超过3年; 其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算, 年末单独或按组合进行减值测试, 计提坏账准备, 计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 经本集团按规定程序批准后作为坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本集团将金额为人民币500万元以上(或等值外币)的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 单独测试未发生减值的应收款项, 包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项, 不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单独测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组, 根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项的实际损失率为基础, 结合现时情况确定应计提的坏账准备。各组合确定依据及坏账准备计提方法如下:

组合名称	确定组合的说明
组合1	本组合按债务单位的信用风险特征划分, 主要包括应收关联方款项、个人借款、保证金、押金等, 本组合发生坏账损失的可能性极小。
组合2	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项, 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。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

应收款项 - 续

按组合计提坏账准备的应收款项 - 续

- 采用账龄分析法计提坏账准备的组合

<u>账龄</u>	<u>计提比例</u>
6个月以内(含6个月)	2%
6至12月(含12月)	5%
1至2年(含2年)	20%
2至3年(含3年)	50%
3年以上	100%

单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对有确凿证据表明其已发生减值的单项非重大应收款项，单独进行减值测试，根据其预计可收回金额低于其账面价值的差额计提坏账准备。

存货

本集团存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括土地开发成本、拟开发产品、在建开发产品及已完工开发产品。非房地产存货为原材料、库存商品等。

土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各项支出。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品的实际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。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

除房地产开发产品外，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；发出时采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

存货 - 续

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；对于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。

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

长期股权投资

确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，长期股权投资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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

后续计量及损益确认方法

成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

长期股权投资 - 续

长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益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，并按比例结转；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，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，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之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本集团因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 5000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、家具、器具及其他等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率(%)</u>	<u>年折旧率(%)</u>
房屋及建筑物	20-30 年	5	3.17-4.75
机器设备	5-20 年	5	4.75-19
运输设备	5-8 年	5	11.88-19
电子设备、家具、器具及其他	3-20 年	5	4.75-31.67

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

除商誉以外的非金融资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产和其他非流动资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费等，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，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本集团不存在设定受益计划。

本集团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。

收入确认

商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本集团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。

确认让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括租赁收入及利息收入等。

让渡资产使用权收入同时满足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的条件下才能予以确认。租赁收入，按照合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认；利息收入金额，按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

收入确认 - 续

提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入。

本集团的物业管理费收入，在物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，相关的收入和成本的金额能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。

所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

- 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

- 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

(四) 重要会计政策和会计估计 - 续

所得税 - 续

- 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(五) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(四)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(六) 会计政策变更

本集团于2018年1月1日起开始采用财政部于2017年新修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》及《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以下统称“新金融工具准则”)。

(六) 会计政策变更 - 续

新金融工具准则

执行新金融工具准则之前，本集团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；金融资产减值会计主要基于已发生损失法。

执行新金融工具准则后，本集团根据其管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产减值会计采用预期损失法。同时，本集团也相应简化了嵌入衍生工具的会计处理，并调整了非交易性权益工具投资的会计处理。

本集团采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理，按照新金融工具准则的规定对金融工具进行重新分类和计量(含减值)，金融工具原账面价值和执行新金融工具准则后在施行日的新账面价值之间的差异，已计入本模拟合并财务报表期初留存收益或其他综合收益，对前期比较财务报表数据不予重述。

(七) 税项

增值税

本集团应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额按根据相关税法规定计算的销售额的6%、11%、17%计算；销售不动产、不动产租赁收入采用5%简易征收办法计算增值税。

根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)规定，自2018年5月1日起，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

土地增值税

本集团子公司按房产销售收入扣减扣除项目金额后按超率累计税率30%~60%计算缴纳土地增值税。

所得税

本集团报告期内本公司及子公司均按25%的法定税率计缴企业所得税。

其他税项

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按实际缴纳的流转税的7%、3%及2%缴纳。

深圳市招商前海实业发展有限公司

合并财务报表附注

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

(八) 合并财务报表范围

集团构成情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	
				2017年12月31日 及2018年 9月30日	2017年 12月31日	2018年 9月30日
深圳市招商前海驰迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%	100.00%	100.00%
深圳市前海蛇口启明实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%	100.00%	100.00%
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%	100.00%	100.00%
深圳市前海蛇口 自贸投资发展有限公司(注)	深圳	深圳	房地产开发	50.00%	50.00%	50.00%

注：本公司直接持有该公司50%股权，根据该公司章程及相关合作协议约定，本集团拥有对该公司的控制权。

(九) 合并财务报表附注

1. 货币资金

项目	2018年9月30日			2017年12月31日		
	原币金额	折算率	人民币元	原币金额	折算率	人民币元
银行存款 人民币	942,042,513.85	1.0000	942,042,513.85	1,558,805,154.69	1.0000	1,558,805,154.69

2. 其他应收款

项目	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
应收利息	3,654,444.43	-
其他应收款	415,243,671.08	9,590,482.03
合计	418,898,115.51	9,590,482.03

其他应收款按款项性质分析：

项目	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
关联方往来款(附注(九)15)	415,196,890.78	9,590,482.03
其他	46,780.30	-
合计	415,243,671.08	9,590,482.03

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

2. 其他应收款 - 续

其他应收款账龄分析如下:

账龄	2018年9月30日				2017年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	415,243,671.08	100.00	-	415,243,671.08	9,590,482.03	100.00	-	9,590,482.03

3. 存货

项目	2018年9月30日			2017年12月31日		
	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
开发成本	447,529,029.76	-	447,529,029.76	23,742,129.95	-	23,742,129.95

4. 其他流动资产

	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
增值税期末留抵税额	19,096,854.61	785,832.77
增值税预缴额	17,590,640.25	8,108,108.11
所得税预缴额	25,910,996.23	5,850,900.90
土地增值税预缴额	18,984,255.11	8,756,756.75
其他税费预缴额	2,110,876.83	972,972.97
合计	83,693,623.03	24,474,571.50

5. 递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损		递延所得税资产	
	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元
可抵扣亏损	62,293,362.72	35,440,250.36	15,573,340.68	8,860,062.59

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

6. 应付账款

项目	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元
应付工程款	163,902,671.61	211,040.00
应付物业管理费	21,174.94	-
其他	-	315,800.00
合计	163,923,846.55	526,840.00

注：关联方余额有关信息，详见附注(九)15。

7. 应付职工薪酬

项目	2017年 12月31日 人民币元	本年计提 人民币元	本年支付 人民币元	2018年 9月30日 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	12,187,314.63	41,098,893.64	35,459,228.75	17,826,979.52
职工福利费	-	936,428.40	936,428.40	-
社会保险费	-	799,204.25	799,204.25	-
其中：基本医疗保险费	-	625,311.84	625,311.84	-
补充医疗保险费	-	114,386.00	114,386.00	-
工伤保险费	-	14,120.81	14,120.81	-
生育保险费	-	45,385.60	45,385.60	-
住房公积金	-	1,285,924.54	1,285,924.54	-
设定提存计划(注)	-	2,445,684.04	2,445,684.04	-
其中：养老保险费	-	1,398,365.92	1,398,365.92	-
企业年金	-	1,038,101.00	1,038,101.00	-
失业保险费	-	9,217.12	9,217.12	-
工会经费和职工教育经费	-	995,829.70	994,856.66	973.04
其他	37,018.69	15,492.02	15,492.02	37,018.69
合计	12,224,333.32	47,577,456.59	41,936,818.66	17,864,971.25

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团按相关规定和要求缴存该等费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本期应分别向养老保险、企业年金、失业保险计划缴存费用为人民币 1,398,365.92 元、人民币 1,038,101.00 元及人民币 9,217.12 元(2017年：人民币 1,450,626.43 元、人民币 1,282,271.00 元及人民币 11,971.60 元)。于 2018 年 9 月 30 日，本集团无相关应缴存费用。

合并财务报表附注

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

8. 其他应付款

性质	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元
关联方往来款(附注(九)15)	43,613,086.16	-
保证金	708,652,709.00	620,449,144.00
其他	3,488,493.73	519,991.84
合计	755,754,288.89	620,969,135.84

9. 实收资本

本公司注册资本为人民币 520,000,000.00 元，截至 2018 年 9 月 30 日止全部到位。投资人按公司章程规定的资本投入情况如下：

项目	2018年9月30日及2017年12月31日		
	注册币种 人民币	出资比例 %	折合 人民币元
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	429,000,000.00	82.50	429,000,000.00
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	72,800,000.00	14.00	72,800,000.00
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	18,200,000.00	3.50	18,200,000.00
合计	520,000,000.00	100.00	520,000,000.00

10. 未分配利润

	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
期/年初未分配利润	(13,683,265.89)	(3,550,489.40)
加：本期/年归属于母公司所有者的净利润	(17,069,647.59)	(10,132,776.49)
期/年末未分配利润	(30,752,913.48)	(13,683,265.89)

合并财务报表附注

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

11. 财务费用

	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
利息支出	-	-
减：利息收入	25,934,979.87	2,859,800.33
银行手续费及其他	6,864.58	5,045.12
合计	(25,928,115.29)	(2,854,755.21)

12. 所得税费用

	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
当期所得税费用	1,716.40	41,793.88
递延所得税费用	(6,713,278.09)	(6,558,205.07)
合计	(6,711,561.69)	(6,516,411.19)

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
会计利润	(27,461,490.26)	(26,927,633.29)
按25%的税率计算的所得税费用	(6,865,372.57)	(6,731,908.32)
不可抵扣费用的纳税影响	150,370.37	220,569.00
利用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-	(5,071.87)
所得税费用	(6,711,561.69)	(6,516,411.19)

13. 现金及现金等价物

	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
可随时用于支付的银行存款	942,042,513.85	1,558,805,154.69
现金及现金等价物余额	942,042,513.85	1,558,805,154.69

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

14. 现金流量表补充资料

	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润(亏损)	(20,749,928.57)	(20,411,222.10)
加: 固定资产折旧	273,322.98	301,827.05
存货的减少(减: 增加)	(423,786,899.81)	(23,742,129.95)
递延所得税资产减少(减: 增加)	(6,713,278.09)	(6,558,205.07)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(63,152,414.55)	(33,310,931.52)
经营性应付项目的增加(减: 减少)	303,327,729.27	629,439,480.37
经营活动产生的现金流量净额	(210,801,468.77)	545,718,818.78
(2) 现金及现金等价物净增加情况:		
现金及现金等价物的年末余额	942,042,513.85	1,558,805,154.69
减: 现金及现金等价物的年初余额	1,558,805,154.69	93,617,917.20
现金及现金等价物的净增加(减少)额	(616,762,640.84)	1,465,187,237.49

15. 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本 人民币元	表决权比例 %	持股比例 %
招商局蛇口工业区 控股股份有限公司	深圳	地产开发	7,904,092,722.00	82.50	82.50

本公司最终控制方为招商局集团有限公司。

(2) 与本集团发生交易但不存在控制关系的其他主要关联方如下:

关联方名称	关联方关系
深圳市招商蛇口资产管理有限公司	本公司股东
招商局港口控股有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市前海平方园区开发有限公司	受同一最终控制方控制
深圳招商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
深圳招商商置投资有限公司	受同一最终控制方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一最终控制方控制

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

15. 关联方关系及其交易 - 续

(3) 本集团与关联方在报告期发生了如下重大关联交易

(a) 本集团向关联方采购货物、接受劳务有关明细资料如下：

关联方名称	2018年1月1日至 9月30日止期间 人民币元	2017年度 人民币元
深圳招商房地产有限公司	42,691,696.16	-
深圳招商物业管理有限公司	3,802,093.94	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,208,990.00	-
深圳招商商置投资有限公司	1,200,000.00	-
合计	48,902,780.10	-

(b) 债权债务往来余额有关明细资料如下：

科目	关联方名称	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	405,563,372.68	10,924.23
	深圳市前海平方园区开发有限公司	7,400,250.00	7,400,250.00
	招商局港口控股有限公司	1,255,800.00	1,255,800.00
	深圳招商商置投资有限公司	503,634.00	479,652.00
	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	313,950.00	313,950.00
	深圳招商物业管理有限公司	159,884.10	129,905.80
	合计	415,196,890.78	9,590,482.03
应付账款	深圳招商物业管理有限公司	21,174.94	-
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	42,639,196.16	-
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	973,890.00	-
	合计	43,613,086.16	-

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

16. 金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、其他应收款、应付账款、其他应付款等，金融工具的详细情况说明见各相关附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(1) 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

信用风险

2018年09月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本集团专设资金管理委员会负责确定信用额度，进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的金融机构，故流动资金的信用风险较低。

流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2018年9月30日

	1年以内 人民币元
应付账款	163,923,846.55
其他应付款	755,754,288.89
合计	919,678,135.44

(九) 合并财务报表项目注释 - 续

17. 资本承诺

	2018年9月30日 人民币元	2017年12月31日 人民币元
已签约但尚未于财务报表中确认的： - 大额发包合同	1,104,298,920.29	491,429,821.74

(十) 母公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2018年9月30日			2017年12月31日		
	原币金额	折算率	人民币元	原币金额	折算率	人民币元
银行存款 人民币	11,046,034.19	1.0000	11,046,034.19	11,026,009.62	1.0000	11,026,009.62

2. 其他应收款

项目	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元
其他应收款	8,980,953.36	8,980,924.23

其他应收款按款项性质分析：

项目	2018年 9月30日 人民币元	2017年 12月31日 人民币元
关联方往来款	8,980,953.36	8,980,924.23

其他应收款账龄分析如下：

账龄	2018年9月30日				2017年12月31日			
	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金额 人民币元	比例 %	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1年以内	8,980,953.36	100.00	-	8,980,953.36	8,980,924.23	100.00	-	8,980,924.23

深圳市招商前海实业发展有限公司

合并财务报表附注

2018年1月1日至9月30日止期间及2017年度

(十) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3. 长期股权投资

项目	2017年12月31日 人民币元	本期增加 人民币元	本期减少 人民币元	2018年9月30日 人民币元
按成本法核算的长期股权投资				
对子公司投资	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
长期股权投资净额	500,000,000.00			500,000,000.00



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131000005587870XB

证照编号 00000002201811140039

名称 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 外商投资特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

执行事务合伙人 曾顺福

成立日期 2012 年 10 月 19 日

合伙期限 2012 年 10 月 19 日 至不约定期限

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；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

2018 年 11 月 14 日



证书序号: 0004094

说明



《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



会计师事务所

执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 曾顺福

主任会计师:

经营场所:

上海市延安东路222号30楼

组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

31000012

批准执业文号:

财会函(2012)40号

批准执业日期:

二〇一二年九月十四日