

深圳市中洲投资控股股份有限公司

鉴证报告

2016年11月25日



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

鉴证报告

安永华明(2016)专字第60479699_H01号

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附第3页至第36页由深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”）管理层编制的华南城控股有限公司及其子公司（以下简称“华南城”）截至2015年3月31日止会计年度、截至2016年3月31日止会计年度根据香港财务报告准则编制的财务报表及截至2016年9月30日止六个月会计期间根据香港会计准则第34号编制的中期简明综合财务报表（以下统称“香港财务报表”）中所披露的主要会计政策（以下简称“香港会计政策”）与财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“中国会计准则”）之间的差异情况的说明及差异情况表（统称“差异情况表”）执行了有限保证的鉴证业务。

一、中洲控股管理层对准则差异情况表的责任

根据中国证券监督管理委员会关于信息披露的相关要求，编制香港会计政策与中国会计准则之间的差异情况表是中洲控股管理层的责任。该等责任包括获得对香港会计政策详细的理解，将这些会计政策和中国会计准则相关规定要求进行比较，对华南城若被要求采用中国会计准则而对其财务报表潜在的影响做出定性评估等。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对差异情况表发表结论，并按照双方同意的业务约定条款，仅对中洲控股报告我们的结论，除此之外并无其他目的。我们不会就本报告的内容向任何其他方承担责任或义务。

我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以就我们是否注意到任何事项使我们相信差异情况表不存在重大错报获取有限保证。

相比合理保证鉴证业务，有限保证鉴证业务的收集证据程序更为有限，因而获得的保证程度要低于合理保证的鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断，包括对差异情况表是否存在重大错报风险的评估。我们的鉴证工作主要限于查阅香港财务报表中披露的会计政策、询问中洲控股管理层对香港会计政策的了解、复核差异情况表的编制基础，以及我们认为必要的其他程序。

三、结论

基于我们执行的有限保证鉴证工作，我们没有注意到任何事项使我们相信上述差异情况表未能在所有重大方面反映香港会计政策和中国会计准则相关规定之间的差异。

鉴证报告（续）

安永华明(2016)专字第60479699_H01号

四、对使用的限制

本报告仅供中洲控股在实施对华南城收购计划时更好地了解香港会计政策与中国会计准则相关规定之间的差异情况之用，应当与香港财务报表一并阅读。本报告除供上述目的使用之外，不得用于其他目的。

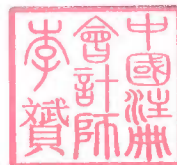


安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 北京



中国注册会计师 李剑光



中国注册会计师 李 赞

2016年11月25日

**华南城控股有限公司两年一期财务报表
编制时采用的会计政策与中国会计准则差异情况的说明**

在编制华南城控股有限公司及其子公司（以下简称“华南城”）截至 2015 年 3 月 31 日止会计年度、截至 2016 年 3 月 31 日止会计年度根据香港财务报告准则编制的财务报表及截至 2016 年 9 月 30 日止六个月会计期间根据香港会计准则第 34 号编制的中期简明综合财务报表（以下统称“香港财务报表”）中所披露的主要会计政策（以下简称“香港会计政策”）与财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“中国会计准则”）之间的差异情况的说明及差异情况表（统称“差异情况表”）时，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”）管理层详细阅读了香港财务报表，对香港会计政策获得了详细的了解。在进行差异比较的过程中，中洲控股管理层详细阅读了中国会计准则要求，针对香港主要会计政策和中国会计准则规定之间的差异进行了汇总和分析。相关的主要差异及其对华南城如果按中国会计准则编制财务报表的可能影响已列示在后附的差异情况表中。

董事长：



深圳市中洲投资控股股份有限公司



差异情况表

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
1	<u>编制基础</u> 编制财务报表时，除投资物业及透过损益以公允价值列账之持作买卖投资外，均以历史成本为计价原则。投资物业及透过损益以公允价值列账之持作买卖投资，按公允价值进行计量。	《企业会计准则——基本准则》 企业在对会计要素进行计量时，一般应当采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。	中洲控股选择采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。 在香港会计政策下，华南城对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。 截至2015年3月31日、截至2016年3月31日及截至2016年9月30日，华南城投资物业的账面余额为港币30,217,792,000元、港币34,814,188,000元及港币36,576,147,000元。 收购完成后，中洲控股将其会计政策对华南城的财务信息进行调整后按照中国会计准则编制的财务报告。 除上述差异外，华南城作为编制基础的会计政策与中国会计准则无重大差异。
2.	<u>会计年度</u> 香港的会计年度自公历4月1日起至次年的3月31日止。	根据《中华人民共和国会计法》的规定，会计年度自公历1月1日起至12月31日止。	华南城会计年度与中国会计准则存在差异。收购完成后，中洲控股将其会计政策对华南城的财务信息进行调整后按照中国会计准则核算，以包括在中洲控股按照中国会计准则编制的财务报告中。
3.	<u>合并基准</u> 合并财务报表包括华南城截至三月三十一日止年度的财务报表。子公司的财务报表乃采用与华南城一致的会计政策编制，呈报期间与华南城相同。子公司的业绩乃由华南城取得控制权当日起纳入华南城合并财务报表，直至有关控制权终止当日始不再纳入华南城合并财务报表。	《企业会计准则第33号——合并财务报表》 编制合并财务报表时，子公司采用与华南城一致的会计年度/期间和会计政策。母公司应当统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策和会计期间与母公司保持一致。子公司，是指被母公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及华南城所控制的结构化主体等）。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的回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。	华南城按照香港会计政策采用的合并基准与中国会计准则要求无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
3.	合并基准 (续) 即使会导致非控股权益结余为负数, 损益及其他全面收益的各组成部分归属于华南城母公司拥有人及非控股权益。所有集团内公司间资产、负债、权益、收入及开支以及与本集团成员公司间交易有关的现金流, 将于综合时悉数对销。 倘华南城直接或间接拥有少于投资对象大多数的投票或类似权利, 则华南城于评估其是否拥有对投资对象的权力时, 会考虑一切相关事实及情况, 包括: (a) 与投资对象其他投票持有人的合约安排; (b) 其他合约安排所产生的权利; 及 (c) 华南城的投票权及潜在投票权。 倘事实及情况反映上文子公司会计政策所述三项控制权因素其中一项或多项有变, 则华南城会重估是否仍然控制投资对象。子公司拥有权益的变动(并无失去控制权), 于入账时列作权益交易。 倘华南城失去对子公司的控制权, 则须终止确认(i)该子公司的资产(包括商誉)及负债、(ii)任何非控股权益的账面值及(iii)计入权益的累计汇兑差额; 并确认(i)已收代价的公平值、(ii)任何获保留投资的公平值及(iii)因此而计入损益的任何盈余或亏损。先前已于其他全面收入确认的华南城应占部分, 乃按照华南城直接出售相关资产及负债时所规定的相同基准, 在适当的情况下重新分类至损益或保留利润。	对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司, 被购买方的经营成果和现金流量自华南城取得控制权之日起纳入合并财务报表, 直至华南城对其控制权终止。在编制合并财务报表时, 以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的, 其余额仍冲减少数股东权益。 合并财务报表应当以母公司和子公司的财务报表为基础, 在抵消母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后, 由母公司合并编制。如果相关的事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的, 华南城重新评估是否控制被投资方。 不丧失控制权情况下, 少数股东权益发生变化作为权益性交易。 华南城丧失对子公司控制权的, 对于剩余股权, 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有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权的当期投资收益; 存在对该子公司的商誉的, 在计算确定处置子公司损益时, 扣除该项商誉的金额; 与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 与原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益, 在丧失控制权时转为当期损益。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
4.	华南城财务报表以港币列报 功能性货币和列报货币 华南城财务报表以港元呈列。而港元为华南城母公司功能性货币。华南城属下各实体确定其本身的功能货币，而各实体的财务报表内各项目均使用各自功能货币计量。	《企业会计准则第19号—外币折算》 企业通常应选择人民币作为记账本位币。业务收支以人民币以外的货币为主的企业，可以按照本准则第五条规定选定其中一种货币作为记账本位币。但是，编报的财务报表应当折算为人民币。	在收购完成后，中洲控股将根据《企业会计准则第19号—外币折算》中关于企业对境外经营的财务报表折算为人民币，将华南城的财务报表折算为人民币，按其会计政策对华南城的财务信息进行调整后进行权益法核算，以包括在中洲控股按照中国会计准则的财务报告。
5.	外币交易 交易和余额 外币交易初始按交易当日的功能货币汇率列账。以外币为单位的货币资产及负债，乃按报告期末的功能货币汇率重新换算。因结算或换算货币项目所产生的一切差额乃于损益表确认。 按外币的历史成本计量的非货币项目按最初交易当日的汇率换算。按外币公允价值计量的非货币项目按厘定公允价值当日的汇率换算。换算非货币项目产生的收益或亏损乃按与确认该项目的公允价值变动产生的收益或亏损一致的方法处理（即公允价值收益或亏损于其他全面收入或损益确认的项目的换算差额，亦分别于其他全面收入或损益确认）。 境外经营 若干海外附属公司、合营企业及联营公司的功能货币为港元以外的货币。于报告期末时，该等实体的资产及负债按报告期末时的汇率换算为港元，而该等公司的损益表按该年度普遍的平均汇率换算为港元。	《企业会计准则第19号—外币折算》 外币交易在初始确认时，可采用交易发生日的即期汇率/交易发生当期平均汇率/交易发生当期加权平均汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，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差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。 境外经营 企业对境外经营的财务报表进行折算时，应当遵循下列规定： （一）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。 （二）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；也可以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折算。 按照上述（一）、（二）折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。	该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
5.	外币交易 (续) 所产生的汇兑差额确认为其他全面收入，并计入汇兑波动储备。出售海外实体时，在权益确认有关该特定海外业务的递延累计金额在损益表确认。 就综合现金流量表而言，海外附属公司的现金流量按现金流量日期的汇率换算为港元。海外附属公司于年内经常产生的现金流量则按该年度的加权平均汇率换算为港元。	企业在处置境外经营时，应当将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。 外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量的发生日的即期汇率/交易发生当期加权平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。	
6.	现金及现金等价物 就综合现金流量表而言，现金及现金等价物包括手头现金及活期存款，以及可随时转换为已知金额现金的短期高流动性投资，该笔现金承受价值转变的较低风险，一般于收购起计三个月内到期，并已减去须要求偿还的银行透支，而成为华南城现金管理的一部分。 就综合财务状况表而言，现金及现金等价物包括手头现金及银行存款，当中包括定期存款及性质与现金相类的资产，该等存款用途不受限制。	《企业会计准则第31号—现金流量表》 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。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
7.	<u>于联营公司及合营企业的投资</u> 联营公司为华南城一般拥有不少于20%股本投票权的长期权益，并能对其发挥重大影响力的实体。重大影响为参与投资对象财政及经营政策决策的权力，但并非控制或共同控制该等政策。 合营企业为一项合营安排，据此，拥有安排之共同控制权的人士均有权享有合营企业的资产净值。共同控制乃以合约协定分占一项安排之控制权，其仅在相关活动决策必须获分占控制权的人士一致同意时方存在。 华南城于联营公司及合营企业的投资乃按以权益会计法计算之华南城应占资产净值减任何减值亏损于综合财务状况表内列账。 倘出现任何不相符的会计政策，即会作出调整加以修正。 华南城应占联营公司及合营企业收购后业绩和其他全面收入分别计入合并损益表及合并其他全面收入内。此外，倘直接于联营公司或合营企业的权益确认变动，则华南城会于综合权益变动表确认其应占的任何变动（如适用）。华南城与其联营公司或合营企业进行交易而出现的未实现利益及亏损会互相抵销，金额以华南城于联营公司或合营企业的投资为限，但如果未实现亏损证明所转让资产发生减值则除外。收购联营公司或合营企业产生的商誉计入华南城于联营公司或合营企业的投资的一部分。	《企业会计准则第2号—长期股权投资》 华南城对被投资单位具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。重大影响，是指对被投资单位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。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。 被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，应当按照投资方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等。 采用权益法时，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；长期股权投资的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。	该项下香港的会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
7.	<u>于联营公司及合营企业的投资（续）</u> 倘于联营公司的投资变为于合营企业的投资或出现相反情况，则不会重新计量保留权益。反之，该投资继续根据权益法入账。在所有其他情况下，对联营公司失去重大影响或对合营企业失去共同控制后，华南城按其公允价值计量及确认任何保留投资。于失去重大影响或共同控制后联营公司或合营企业的账面价值与保留投资及来自出售所得款项之公允价值之间的差额于损益内确认。 当联营公司或合营企业的投资被视为持作销售，将会以香港财务报告准则第5号持作待售之非流动资产及非持续业务计量。	采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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等的公允价值为基础，按照企业的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。对联营企业和合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，投资方应当按照《企业会计准则第4号-固定资产》的有关规定处理，对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，应当采用权益法进行会计处理。	
8.	<u>业务并购及商誉</u> <u>业务并购</u> 业务并购乃使用收购法入账。所转让之代价乃以收购日期之公平价值计量，该公平值为华南城所转让之资产于收购日期之公平值、华南城自被收购方之前度拥有人承担之负债，及华南城发行以换取被收购方控制权之股权之总和。就各业务合并而言，华南城选择以公平值或被收购方可识别净资产净值之应占比例，计算于被收购方中现时属拥有权益并赋予其持有人权利可于清盘时按比例分占资产净值之非控股权益。非控股权益之所有其他部分按公平价值计量。有关收购成本于产生时支销。	<u>业务并购</u> 《企业会计准则第20号——企业合并》 参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。 非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。 购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。	该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
8.	业务并购及商誉（续） 当华南城收购一项业务时，会根据合约条款、于收购日期之经济环境及相关条件，评估将承接之金融资产及负债，以作出适合之分类及指定用途。此包括将被收购方主合约中之嵌入式衍生工具分开计算。 倘业务并购分阶段进行，先前持有股权应接收收购日期公允价值计入收益表重新计量及任何产生之收益或亏损确认为损益。 由收购方将予转让的任何或然代价将按收购日期的公允价值确认。分类为资产或负债之或然代价按公允价值计量，而公允价值变动于损益确认。倘或然代价归类为权益毋须重新计量，其日后结算于权益列账。 商誉 商誉初始按成本计量，即已转让代价、已确认非控股权权益金额以及华南城先前所持被收购方权益的公允价值总额超出所收购可识别资产净值及所承担负债之差额。倘代价及其他项目总和低于所收购资产净值的公允价值，则差额经重新评估后于损益确认为议价购买收益。 于初始确认后，商誉按成本减任何累计减值亏损计量。商誉须每年作减值测试，倘有事件发生或情况改变显示账面值有可能减值，则会更频繁地进行检讨。本集团于3月31日进行商誉的年度减值测试。为进行减值测试，因业务合并而购入的商誉自购入之日起被分配至预期可从合并产生的协同效益中获益的本集团各个现金资产单位或现金产出单位组别，而无论本集团其他资产或负债是否已分配予该等单位或	购买方应当区别下列情况确定合并成本： （一）一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。 （二）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。 （三）买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。 （四）在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。 购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。 购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照本准则第十四条的规定确定所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。 （一）购买方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，应当确认为商誉。 初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉的减值应当按照《企业会计准则第8号-资产减值》处理。 （二）购买方对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，应当按照下列规定处理： 1. 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债	

编号	单位组别。 主要香港会计政策摘要	的公允价值以及合并成本的计量进行复核； 相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城投中国会计准则编制财务报表时的影响
8.	<u>业务并购及商誉（续）</u> 减值乃通过评估与商誉有关的现金产生单位（或现金产生单位群组）的可收回金额厘定。倘现金产生单位（或现金产生单位群组）的可收回金额低于账面价值，则确认减值亏损。已就商誉确认之减值亏损不再于其后期间拨回。 倘商誉已分配至现金产生单位（或现金产生单位群组），而该单位内部分业务被出售，则出售业务相关商誉于厘定出售业务收益或亏损时列入业务之账面价值。在这些情况下出售之商誉按出售业务与所保留现金产生单位部分之相对价值计量。	2. 经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，其差额应当计入当期损益。 被购买方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被购买方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债，符合下列条件的，应当单独予以确认： （一）合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入企业且公允价值能够可靠地计量的，应当单独予以确认并按照公允价值计量。 （二）合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，应当单独确认为无形资产并按照公允价值计量。	<u>商誉</u> 《企业会计准则第8号-资产减值》 购买方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，应当确认为商誉。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，经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，其差额应当计入当期损益。 初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。 企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
8.	业务并购及商誉 (续)	就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。 如果商誉已经分摊在某一资产组而且企业处置该资产组中的一项经营，与该处置经营相关的商誉应当：(1) 在确定处置损益时，将其包括在该处置经营的账面价值中；(2) 按照该项处置经营和该资产组的剩余部分价值的比例为基础进行分摊，除非企业能够表明有其他更好的方法来反映与处置经营相关的商誉。	
9.	<u>公允价值计量</u> 华南城于各报告期末按公允价值计量投资物业及股权投资。公允价值为市场参与者于计量日期在有序交易中出售资产所收取的价格或转让负债所支付的价格。公允价值计量乃假设出售资产或转让负债的交易于资产或负债主要市场或（在无主要市场的情况下）最具有优势市场进行而做出。主要或最具优势市场须为华南城可进入之市场。资产或负债的公允价值乃基于市场参与者于资产或负债定价所用的假设计量（即假设市场参与者会以最佳经济利益行事）。	《企业会计准则第39号——公允价值计量》 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。华南城以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，华南城假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是华南城在计量日能够进入的交易市场。华南城采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
9.	公允价值计量（续） 非金融资产的公允价值计量须考虑市场参与者能自最大限度使用该资产达至最佳用途，或将该资产出售予将最大限度使用该资产达致最佳用途的其他市场参与者以产生经济利益的能力。 华南城采纳适用于不同情况且具备充分数据以供计量公允值的估值方法，以尽量使用相关可观察元素及尽量减少使用不可观察元素。 所有载于本财务报表计量或披露公允值的资产及负债乃基于对公允价值计量整体而言属重大的最底层输入数据按以下公允价值等级分类： 第一级—基于相同资产或负债于活跃市场的报价（未经调整） 第二级—按估值技术计量，而对公允价值计量而言属重大的最低层元素可直接或间接观察得出 第三级—按估值技术计量，而对公允价值计量而言属重大的最低层元素不可观察得出 就按经常性基准于本财务报表确认的资产及负债而言，华南城透过于各报告期末重新评估分类（基于对公允价值计量整体而言属重大的最低层元素）确定是否发生不同层级转移。	以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。 华南城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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。 在财务报表中以公允价值计量或披露的资产或负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。 每个资产负债表日，华南城对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产或负债进行重新评估，以确定是否公允价值计量层次之间发生转换。	在香港会计政策下，如果无形资产和物业厂房及设备在计提了减值准备以后的期间内可回收金额超过了账面价值，减值损失可以在一定程度上转回。在中国会计准则下，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。
10.	减值 非金融资产减值 倘有迹象显示减值存在，或当必须为资产（存货、金融资产、投资物业及商誉除外）作出年度减值测试时，则会估计资产的可收回金额。资产的可收回金额为资产或现金产生单位的使用价值与其公允价值两者的较高者减出售成本，并就个别资产而定，	《企业会计准则第8号—资产减值》 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。	在香港会计政策下，如果无形资产和物业厂房及设备在计提了减值准备以后的期间内可回收金额超过了账面价值，减值损失可以在一定程度上转回。在中国会计准则下，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
10.	<u>减值 (续)</u> 惟不可产生大体上独立于其他资产或资产组别的现金流入的资产则除外, 在此情况下, 可收回金额就资产所属的现金产生单位而厘定。 仅于资产的账面价值超过其可收回金额时, 减值亏损方予确认。评估使用价值时, 估计日后现金流量乃使用可反映金额时间价值的现行市场评估及该资产特有的风险的税前折现率折现至现值。减值亏损于其产生期间自收益表与该减值资产功能一致的该等费用类别内扣除。 于各申报日期结束时均评估是否有任何迹象显示于过往确认的减值亏损可能不再存在或可能已经减少。如该等迹象存在, 则会估计可收回金额。仅于用作厘定资产的可收回金额的估计出现变动时, 资产 (商誉除外) 过往确认的减值亏损方可拨回; 惟拨回金额不得高于 (倘该资产于过往年度未有确认减值亏损) 将可厘定的账面值 (扣除任何折旧/摊销)。有关减值亏损的拨回于产生期间计入损益表, 但如该资产按重估金额列账, 则减值损失拨回会根据该重估资产的有关会计政策列账。	资产预计未来现金流量的现值, 应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值, 应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。 可收回金额的计量结果表明, 资产的可收回金额低于其账面价值的, 应当将资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。 企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。 资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。	截至2015年3月31日止会计年度、截至2016年3月31日止会计年度及截至2016年9月30日止六个月会计期间, 华南城未计提长期资产减值损失, 也未对长期资产减值损失转回。 除上述差异外, 该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。
11.	<u>关联方</u> 有关人士在下列情况下将视为与华南城有关联: a) 该人士为一名人士或该人士之近亲, 而该人士: (i). 控制或共同控制华南城; (ii). 对华南城有重大影响; 或 (iii). 属于华南城或华南城母公司的主要管理成员; 或	《企业会计准则第36号—关联方披露》 下列各方构成企业的关联方: (一) 该企业的母公司。 (二) 该企业的子公司。 (三) 与该企业受同一母公司控制的其他企业。 (四) 对该企业实施共同控制的投资方。 (五) 对该企业施加重大影响的投资方。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
11.	<u>关联方 (续)</u> (b) 该人士为符合下列任何一项条件之实体： (i). 该实体与华南城隶属同一集团之成员公司； (ii). 该实体为华南城之联营公司或合营企业（或华南城之母公司、附属公司或同系附属公司）； (iii). 该实体与华南城均为同一第三方的合营企业； (iv). 该实体为第三方实体的合营企业，而华南城为该第三方实体的联营公司； (v). 该实体属于华南城或与华南城有关联的实体为雇员利益设立的离职福利计划； (vi). 该实体受(a)所识别之人士单方面或共同控制； (vii). 于(a)(i)项所识别之人士对该实体有重大影响力或属实体或其母公司的主要管理人员；及 (viii). 实体或实体作为华南城任何成员公司其中一部分向华南城或华南城的母公司提供主要管理人员服务。	(六) 该企业的合营企业。 (七) 该企业的联营企业。 (八) 该企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者。 (九) 该企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。 (十) 该企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。	
12.	<u>物业、厂房及设备折旧</u> 物业、厂房及设备（除在建工程外）乃按成本减累计折旧及任何减值亏损列账。物业、厂房及设备项目的成本包括其购买价及使其投入现时运作状况及其运往拟定用途地点的任何直接应占成本。 物业、厂房及设备项目投入使用后所产生的开支，如维修保养费用，通常于产生期间在收益表扣除。在符合确认条件的情况下，大的检修开支于资产账面值资本化，作为置换。倘大部分物业、厂房及设备须定期置换，本集团确认该等部分为具备特定可使用年期及据此折旧之个别资产。	《企业会计准则第4号—固定资产》 固定资产应当按照成本进行初始计量。企业应当根据与固定资产有关的经济利益的预期实现方式，合理选择固定资产折旧方法。可选用的折旧方法包括年限平均法、工作量法、双倍余额递减法和年数总和法等。固定资产的折旧方法一经确定，不得随意变更。 固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
12.	物业、厂房和设备及折旧（续） 折旧乃以直线法于估计可使用年期摊销各物业、厂房及设备项目的成本至其剩余价值计算。就此而言使用的主要年率如下： •楼宇—3%至9% •家私、装置及设备—9%至18% •汽车—9%至18% 倘物业、厂房及设备项目的部分有不同的可使用年期，则该项目的成本以合理基准在该等部分之间分配，而各部分将会分开折旧。至于各财政年结日检讨剩余价值、可使用年期及折旧方法，并在适当情况下调整。 物业、厂房及设备项目包括初步确认之任何重大部分于出售或预期不会从使用或出售有关项目而取得未来经济利益时终止确认。于终止确认资产的年度内在收益表确认的任何出售或报废该等项目的盈亏乃指销售所得款项净额与有关资产账面值的差额。 在建工程指在建中的大厦，以成本减去任何减值亏损列账，且不予折旧。成本包括直接建筑成本及建筑期间相关借贷的资本化借贷成本。在建工程于落成及可予使用时，会重新分类至适当的类别，如物业、厂房及设备。	固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为企业提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应当分别将各组成部分确认为单项固定资产。 华南城至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预期净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。 固定资产准则规定，固定资产满足下列条件之一的，应当予以终止确认： 1.该固定资产处于处置状态。 2.该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。 企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。 在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。 在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
13.	<u>投资物业</u> 投资物业指为赚取租金收入及/或资本增值目的而持有的土地及楼宇权益（包括符合投资物业定义的物业的经营租赁下的租赁权益），但不包括用作生产或供应货品或服务或行政管理用途；或用作于日常业务过程中出售的土地及楼宇权益。该等物业初步按成本（包括交易成本）计量。初步确认后，投资物业按反映于报告期末市场状况的公允价值列账。 投资物业之公允价值变动所产生之盈亏，乃计入其产生年度之损益表内。 将投资物业报废或出售所产生之任何盈亏，乃于报废或出售年度之损益表内确认。 当由华南城占用作自用物业成为投资物业时，华南城会根据「物业、厂房及设备折旧」的政策对该物业于改变用途当日作会计处理，以及账面值与物业之公允价值之间的差额会根据上文「物业、厂房及设备折旧」所载政策计入为一项重估。于发展中物业转拨至投资物业而言，物业在当日之公允价值与其过去之账面值之间的差额于损益表确认。	《企业会计准则第3号——投资性房地产》 投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但本准则第十条规定的除外。采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号——固定资产》。采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号——无形资产》。有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。	该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。 中洲控股选择采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在香港会计政策下，华南城对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。 截至2015年3月31日、截至2016年3月31日及截至2016年9月30日，华南城投资物业的账面余额为港币30,217,792,000元、港币34,814,188,000元及港币36,576,147,000元。 收购完成后，中洲控股将其会计政策对华南城的财务信息进行调整后，权益法核算，以包括在中洲控股按照中国会计准则编制的财务报告。
14.	<u>发展中物业和持作销售及持作融资租赁物业</u> <u>发展中物业</u> 发展中物业按成本值及可变现净值两者的较低者列账。成本包括土地成本、发展开支、借贷成本及其他于建筑期间该等物业应占的直接成本。	《企业会计准则第1号——存货》 (1) 存货的分类和成本 存货按房地产开发产品、非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。	该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
14.	<u>发展中物业和持作销售及持作融资租赁物业 (续)</u> 起始时发展中物业分类为非流动资产，并于有关物业的建设开始及有关发展项目之预计施工期于正常营运周期内结转至流动资产中的持作销售物业。 持作销售及持作融资租赁物业 持作销售及持作融资租赁物业包括持作销售及持作融资租赁已落成物业及建筑期间预计在正常经营周期内的发展中物业。持作销售及持作融资租赁物业按成本值及可变现净值两者的较低者列账。成本包括土地成本、所有发展开支、适用的借贷成本及该等物业应占的其他直接成本。可变现净值乃参考当前市价按个别物业基准厘定。	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、已决定将之发展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。 存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。 非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。 建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(或亏损)与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)大于已结算的价款金额，其差额在存货中列示；在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利(或亏损)，其差额在预收款项中列示。 (2) 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，存货按照成本与可变现净值孰低计量。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
15.	<u>租赁</u> 凡将资产拥有权（法定所有权除外）的绝大部分回报及风险转移于华南城的租赁均列为融资租赁。融资租赁生效时，租赁资产的成本按最低租赁付款的现值资本化，并与债务（不包括利息部分）一同入账，以同时反映购买及融资情况。以资本化融资租赁持有的资产（包括融资租赁约下之预付土地租赁款项）均计入物业、厂房及设备，并按租期及资产的估计可使用年期两者中较低者计算折旧。该类租赁的融资成本自损益表扣减，以便于租期内按固定比率扣减。 凡资产所有权的绝大部分回报及风险由出租人保留的租赁均列为经营租赁。如果华南城是出租人，由华南城以经营租赁形式出租的资产会在非流动资产项列账，而经营租赁的应收租金按租期以直线法列入损益表。如果华南城是承租人，经营租赁的应付租金按租期以直线法自损益表扣除。 经营租赁下的预付土地出租金初步按成本列账，其后则以直线法于租赁期内确认。	《企业会计准则第21号——租赁》 《企业会计准则第21号——无形资产》 承租人和出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。 <u>融资租赁中出租人的会计处理</u> 融资租赁出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。 <u>经营租赁中承租人的会计处理</u> 对于经营租赁的租金，承租人应当在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。 <u>经营租赁中出租人的会计处理</u> 对于经营租赁的租金，出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。或有租金应当在实际发生时计入当期损益。 华南城取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。	关于预付土地款租赁，在香港会计政策下，土地使用权在预付土地租赁款科目下核算。在中国会计准则要求下，土地使用权在无形资产科目中列示。除上述差异外，该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
16.	投资和其他金融资产 初次确认及计量 金融资产于首次确认时分为按公允价值计入损益的金融资产及可供出售金融资产，或贷款及应收款项。金融资产于初次确认时以公允价值加上购买金融资产应占的交易成本计量，惟按公允价值计入损益的金融资产除外。 所有金融资产的常规买卖均于交易日确认，即华南城承诺购买或出售该项资产的日期。常规买卖乃指需按法规规定或市场惯例在一定期间内转移资产的金融资产买卖交易。 后续计量 金融资产后续计量视其以下分类而定 透过损益以公允价值列账的金融资产 透过损益以公允价值列账之金融资产，包括持作买卖的金融资产。倘金融资产的收购目的为于短期内出售，则分类为持作买卖。 透过损益以公允价值列账之金融资产于财务状况表按公允价值列账，而公允价值之正变动净额列为其他收入及收益。该等公允价值变动并未包括根据下文「收入确认」所载政策确认的该等金融资产的任何股息或所赚取的利息。 仅当符合香港会计准则第39号的条件时，在首次确认时指定为按公允价值计入损益的金融资产方于初步确认日期指定。	《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39号—公允价值计量》 金融资产分类和计量 金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。 以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指华南城承诺买入或卖出金融资产的日期。金融资产的后续计量取决于其分类：	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城投中国会计准则编制财务报表时的影响
16.	投资和<u>其他金融资产</u> (续) <u>贷款和应收款项</u> 贷款及应收款项指具有固定或可确定收回金额但无活跃市场报价的非衍生性金融资产。初步计量后，该等资产其后以实际利率法计算的摊余成本减去任何减值拨备计量。计量摊余成本时已考虑到收取时产生的任何折价或溢价，包括构成实际利率的一部分的费用或成本。实际利率摊销计入收益表中的其他收入及收益内。减值产生之亏损在损益表中确认为贷款的融资成本及应收款项的其他开支。 <u>可供出售金融资产</u> 可供出售金融资产为上市及非上市的权益投资及债权证券的非衍生金融资产。分类为可供出售的权益投资即未被分类为持作买卖亦非被指定为公允价值计量的金融资产。该分类中的债权证券乃以并无具体到期日持有为意图且根据流动性需要和市场行情变化而出售。 于首次确认后，可供出售财务投资其后按公允价值计量，而有关盈亏确认为其他全面收益中的可供出售投资重估储备，直至投资终止确认为止，届时过往在权益入账的累计盈亏均计入损益表作其他收入，或者直至该投资被确定减值为止，届时该等投资的累计盈亏将由可供出售投资重估储备转拨至损益表作其他收入或亏损。所赚取的利息及股息分别列报为利息收入及股息收入，并根据下文「收入确认」一段所载的政策于综合收益表中确认为其他收入。	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初始确认时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。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了近期内出售或回购；属于进行集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。 只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具不会对混合工具的现金流量产生重大改变，或者所嵌入的衍生工具明显不应从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
16.	<u>投资和其他金融资产 (续)</u> 倘基于(a)该项投资的合理公允价值估计范围广阔或(b)于估计公允价值时无法合理评估并使用该范围内不同估计的可能性而未能可靠衡量非上市权益投资的公允价值,则该等投资均按成本减任何减值亏损入账。 华南城评估可供出售的金融资产以判断其于短期内出售的能力和意图是否恰当。当华南城由于市场丧失活跃性而无法交易该金融资产华南城将重分类这些金融资产(极少情况),仅当实体有能力和意图在可见将来或到期日持有该金融资产。 当金融资产被分类为可供出售金融资产类别,该等资产任何原计入权益的盈亏须在投资的剩余年限内按实际利率法摊销入损益。任何新摊销成本与预期现金流流的差异亦须在资产的剩余年限内按实际利率法予以摊销。若该资产于其后被确定减值,原计入权益的金额被分类至损益表。 <u>终止确认金融资产</u> 金融资产(或(如适用)金融资产的一部分或同类金融资产组别的一部分)在下列情况下终止确认(即从华南城综合财务状况表中删除): • 从资产收取现金流量的权利届满时;或 • 华南城已转让其收取该项资产所得现金流量的权利,或已根据一项「转付」安排,有责任在无重大延误情况下将所收取现金流量悉数付予第三方;及(a) 华南城已转让该项资产的绝大部分风险及回报;或(b) 华南城并无转让或保留该项资产绝大部分风险及回报,但已转让该项资产的控制权。	嵌入衍生工具相关的混合工具没有指定为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,且同时满足下列条件的,该嵌入衍生工具应当从混合工具中分拆,作为单独存在的衍生工具处理: (一) 与主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系; (二) 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。 <u>贷款和应收款项</u> 贷款和应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。 <u>可供出售金融资产</u> 可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认,直到该金融资产终止确认或发生减值时,其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。 对于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,按成本计量。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
16	<u>投资和其他金融资产（续）</u> 当华南城已转让其收取该项资产所得现金流量的权利或作出一项转付安排，会评估其是否保留该项资产所有权的风险及回报以及其程度。倘并无转让或保留该项资产的绝大部分风险及回报，亦无转让该项资产的控制权，该项资产将按华南城于资产的持续参与而确认入账。在这情况下，华南城亦确认相关负债。已转让资产及相关负债乃按可反映华南城所保留权利及责任的基准计量。 持续涉及指华南城就已转让资产作出之保证，已转让资产乃以该项资产之原账面值及华南城或须偿还之代价数额上限（以较低者为基准）计算。 <u>金融资产减值</u> 华南城于各报告期末时对资产进行评估，以判断是否存在任何客观证据表明某项金融资产或某组金融资产可能已减值。倘于初步确认资产后发生的一个或多个事件，而该事件对该项或该组金融资产的未来现金流量所造成的影响乃能够可靠地估计，即存在减值。减值迹象可能包括债务人或一组债务人出现重大财政困难、违约或拖欠利息或本金付款、有面临破产或进行其他财务重组之可能以及有公开资料表明其预计未来现金流量已出现可计量之减幅，如债务人支付能力或所处经济环境恶化。	<u>金融工具的终止确认</u> 满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表中予以转销：收取金融资产现金流量的权利届满；转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。 <u>金融资产减值</u> 华南城于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则之间 的差异及差异对华南城按中国会 计准则编制财务报表时的影响
16.	投资和<u>其他金融资产</u>（续） <u>按摊余成本列账的金融资产</u> 对于按摊余成本列账的金融资产，华南城首先对个别金额属重大的金融资产单独评估是否有客观减值证据，或对个别金额属不重大的金融资产共同进行评估。倘华南城认定单独评估的金融资产并不存在客观减值证据，无论其金额是否重大，亦应当包括具有类似信贷风险特性的金融资产组合内的资产进行集体减值评估。已个别进行减值测试及已确认减值亏损或继续确认减值亏损的资产不应进行集体减值评估。 倘有客观迹象显示已发生减值亏损，亏损金额按该资产的账面值与所估计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信贷亏损）的现值两者的差额计量。估计未来现金流量的现值以金融资产的原实际利率（即初步确认时计算的<u>实际利率</u>）折现。 该资产的账面值乃透过使用拨备账扣减，而亏损金额则于损益表确认。利息收入应继续按照计量减值亏损时对未来现金流量进行折现采用的折现率为基础按扣减后的账面值计算。当未来收回并无实质展望时，则撇销贷款及应收款项连同任何相关拨备，且所有抵押品已变现或转让予华南城。 倘在后续期间，确认减值后发生致使估计减值亏损金额增加或减少的事件，则调整拨备账以增加或减少先前确认的减值亏损。倘撇销款项其后收回，则收回金额于损益表以其他开支入账。	以摊余成本计量的金融资产 发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入华南城，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。 对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。 <u>可供出售金融资产</u> 如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值与原已计入损益的减值损失后的金额。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
16.	投资和其他金融资产（续） 可供出售金融资产 对于可供出售金融资产，华南城于各报告期末进行评估，确定是否存在单项投资或一组投资出现减值的客观证据。 如果可供出售的资产发生减值，则将其成本（减去已偿还的本金及摊销额）与当前公允价值之间的差额，减去任何以前在损益中确认的减值亏损，从其他全面收入转入转出及转入损益表中确认。 对于分类为可供出售的权益投资，若一项投资的公允价值大幅或长期下跌至低于其成本价，即属客观减值证据。“大幅”乃相对于投资的成本原值而评估，“长期”相对于公允价值低于成本原值的期间。如出现减值证据，累计损失（购入成本与目前公允价值的差额，减该项投资先前在损益表内确认的任何减值损失）将从其他全面收入转出及转入损益表中确认。分类为可供出售的权益工具的减值损失，不会在损益表中拨回，减值后公允价值如有增加，则直接在其他全面收入中确认。 何谓“大幅”或“长期”则需运用判断决定。在作出判断时，华南城评估（其中包括）某项投资的公允价值低于其成本的持续时间或数额。	可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当期公允价值与原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。 在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。华南城根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
17.	<u>金融负债</u> <u>初始确认及计量</u> 金融负债于初始确认时分类为以公允价值列值计入损益的金融负债、贷款及借贷。 所有金融负债乃按公允价值初步确认，而倘为贷款及借贷，则扣减直接应占交易成本。 华南城的金融负债包括贸易及其他应付款项、优先票据、短期融资券、中期票据、企业债券、境内公司债券和计息银行及其他借贷。 <u>其后计量</u> 金融负债后续计量方法取决于其分类，详情如下： <u>贷款及借贷</u> 于初步确认后，计息银行及其他借贷、短期融资券、中期票据、企业债券、优先票据及境内公司债券于其后采用实际利率法按摊销成本计量，惟倘贴现影响并不重大，则于该情况下，金融负债按成本列账。损益乃按负债终止确认及于实际利率法摊销过程中于损益表中确认。 摊销成本乃计算自收购的任何折价或溢价及属于实际利率构成部分的费用或成本。实际利率摊销乃计入损益表中的融资成本内。	《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》 <u>金融负债分类和计量</u> 金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。 金融负债的后续计量取决于其分类： <u>其他金融负债</u> 其他金融负债是指除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金融负债。通常情况下，企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。 金融负债的摊余成本，是指该金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果： (一) 扣除已偿还的本金； (二) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
17	<u>金融负债（续）</u> <u>财务担保合同</u> 华南城发行的财务担保合同乃规定于特定债务人未能按照债务票据条款于到期时支付款项时须支付款项以补偿持有人所蒙受损失。财务担保合同初步以公允价值确认为负债，并按与发出财务担保合同有直接关系的交易成本予以调整。在初步确认后，华南城对财务担保合同的计量以(i)于报告期末时履行有关责任的最佳估计开支金额；及(ii)按初步确认金额减（如适用）累计摊销，两者之较高者计算。 <u>终止确认金融负债</u> 当负债项下的责任已解除、取消或期满，即终止确认金融负债。 如现有金融负债被同一贷款人按条款大部分不同的另一项金融负债取代，或现有负债的条款被大幅修改，有关置换或修改会被视作终止确认原有负债并确认新负债，而其各自账面值间的差额于损益表中确认。 <u>金融工具的抵销</u> 当目前有可执行法定权利以抵销已确认金额并拟按净额基准结算，和将资产变现及偿还负债时，金融资产及金融负债会互相抵销，并在财务状况表内以净额列示。	实际利率法，是指按照金融负债（含一组金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息费用的方法。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、交易费用及溢价或折价等，应当在确定实际利率时予以考虑。 <u>金融负债的终止确认</u> 如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
18.	<u>拨备</u> 拨备乃于华南城因以往的事件导致现行的责任（不论法定或推定）产生，并将有可能需要于日后作出资源流出以履行责任时确认，惟须可靠地估计有关责任的金额。 倘折现的影响重大，确认为拨备的金额则为预期须用作履行责任的日后开支于报告期末的现值。折现的现值因时间流逝而产生的升幅，乃于损益表中列作融资成本。	《企业会计准则第13号-或有事项》 或有事项，是指过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债： （一）该义务是企业承担的现时义务； （二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业； （三）该义务的金额能够可靠地计量。 预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。 在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理： （一）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。 （二）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。 企业在确定最佳估计数时，应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，应当通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
19.	<u>所得税</u> 所得税包括即期及递延税项。于损益以外确认项目相关的所得税于损益以外之其他全面收入或直接于权益确认。 即期税项资产和负债按预期可自税务机关收回或须支付予税务机关的金额，基于报告期末时已颁布或实际已颁布的税率（和税法），计及华南城营运所在国家现行诠释及惯例计量。 在报告期末时，资产与负债的税基与作为财务报告用途的资产与负债账面值之间的全部暂时性差异，须按负债法计提递延税项拨备。 所有应课税暂时性差异均确认为递延税项负债，惟下列各项除外： • 倘若递延税项负债的起因，是由于商誉而产生，或在一宗非属业务合并的交易中初步确认资产或负债，而于进行交易时，对会计利润或应课税利润或亏损均无影响；及 • 对于与于附属公司及联营公司的投资及于合营企业的权益有关的应课税暂时性差异而言，倘若拨回暂时性差异的时间可以控制，而暂时性差异不甚可能在可见将来拨回。 对于所有可扣减暂时性差异、结转未动用税项抵免及任何未动用税项亏损，若日后有可能出现应税利润，可用以抵销该等可扣减暂时性差异、结转未动用税项抵免及未动用税项亏损，则递延税项资产确认入账，惟下列各项除外：	《企业会计准则第18号-所得税》 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。 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），应当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。 存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，应当按照本准则规定确定递延所得税负债或递延所得税资产。 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，企业应当确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债： (一) 商誉的初始确认； 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认： 1. 该项交易不是企业合并； 2. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。 企业对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外： (一) 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间； (二) 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。 企业应当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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响 该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
19.	所得税 (续)		
	• 倘若有关可扣减暂时性差异的递延税项资产的起因,是由于在一宗非属业务合并的交易中初步确认资产或负债,而于进行交易时,对会计利润或应税利润或亏损均无影响;及 • 对于与于附属公司及联营公司的投资及于合营企业的权益有关的可扣减暂时性差异而言,只有在暂时性差异有可能在可见将来拨回,而且日后有可能出现应税利润,可用以抵销该等暂时性差异时,方会确认递延税项资产。 递延税项资产的账面值,在各报告期末时予以审阅,若不再可能有足够应税利润可用以抵扣全部或部分递延税项资产,则扣减递延税项资产账面值。过往未予确认的递延税项资产于各报告期末时重新评估,而在可能有足够应税利润可用以抵扣全部或部分递延税项资产,则确认过往未予确认的递延税项资产。 变现资产或清偿负债的期间预期适用的税率,会用作计量递延税项资产及负债,并以报告期末时已经生效或大致上已经生效的税率(及税法)为基准。 倘存在可依法执行的权利将即期税项资产与即期税项负债抵销,而递延税项与相同应税实体及相同税务机关有关,则递延税项资产及递延税项负债互相抵销。	(一) 该项交易不是企业合并; (二) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。 资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。 企业对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,应当确认相应的递延所得税资产: (一) 暂时性差异在可预见的未来很可能转回; (二) 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。 企业对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,应当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。 资产负债表日,企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,应当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,减记的金额应当转回。 递延所得税资产和递延所得税负债的计量,应当反映资产负债表日企业预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响,即在计量递延所得税资产和递延所得税负债时,应当采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
19.	所得税 (续)	同时满足下列条件时，企业应当将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。 1. 企业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； 2. 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。	
20.	<u>政府补助</u> 政府补助于合理地确保华南城将取得该补助并将可符合所有随附条件时按公允价值确认。与开支项目有关的补助，则有系统地于拟作成本开销期间确认为收入。 当该补助与资产有关时，则以其公允价值记录于递延收入中，再于有关资产之预计可使用年期内，分期每年分摊计入损益表，或在资产之账面值得到的收益以扣减折旧费用方式或华南城从该资产得到的收益之摊分方式计入损益表。	《企业会计准则第16号--政府补助》 政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用或损失的期间计入营业外收入；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入营业外收入。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入营业外收入。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入营业外收入。	在香港会计政策下，如果政府补助与资产相关，华南城从资产的账面值中扣减，并通过扣减折旧开支而转拨至损益表。在中国会计准则要求下，与资产相关的政府补助，只能确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。 截至2015年3月31日止会计年度、截至2016年3月31日止会计年度及截至2016年9月30日止六个月会计期间，华南城于当年/当期分别取得的与发展中物业项目相关的合计港币1,072,903,000元、港币1,002,075,000元及港币435,650,000元的政府补助并已从发展中物业成本中扣减，华南城于当年/当期已售物业成本中扣除的政府补助分别为港币813,287,000元、港币559,030,000元及港币395,321,000元。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
20	政府补助（续）		在香港会计政策下，与收益相关的政府补助，可以单独列示在“其他收益”科目，或者抵减相应的成本开支。而在中国会计准则下，需单独确认和列示在“营业外收入科目”。
21	<u>收入确认</u> 收入乃于经济利益有可能流入本集团，并能够可靠地计量收入之时，按下列基准确认： (a) 来自销售物业的收入，于所有权的重大风险及回报已转移予买家，而华南城并不保留通常与所有权有关的管理权或对已售物业的有效控制； (b) 租金收入，按租期以时间比例于租期内确认； (c) 融资租赁收入，当物业拥有权相关的主要风险和回报已转移给承租人； (d) 物业管理服务及其他收入，于提供服务时； (e) 利息收入，以累计基准计算，于金融工具的预期年期或较短期间（如适用）内采用实际利率法按估计未来现金收入准确折现至金融资产账面净额的折现率；及 (f) 电子商贸及提供物流仓储服务收入，于提供服务时。	《企业会计准则第14号-收入》 《企业会计准则第22号-金融工具确认》 《企业会计准则第21号-租赁》 销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认： (一) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方； (二) 企业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； (三) 收入的金额能够可靠计量； (四) 相关经济利益很可能流入企业； (五) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量。 于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入华南城，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。华南城已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。 经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。	除上述差异外，该项下香港会计政策与中国会计准则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
21.	<u>收入确认</u> (续)	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。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。 融资租赁出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。	
22.	<u>以股份支付的款项</u> 华南城营运购股权计划，向为华南城业务成就作出贡献的合资格参与者提供奖励及报酬。华南城雇员（包括董事）按以股份形式付款方式收取薪酬，雇员以提供服务作为权益工具的代价（「以权益结算的交易」）。 与雇员之间于2002年11月7日后的以权益结算的交易成本乃参考授出日期的公平值计量，公平值乃由外聘估值师采用适当定价模式厘定。 权益结算交易的成本于绩效及／或服务条款已获履行的期间，连同相应的权益增加一并计入雇员福利开支内确认。于各报告期末直至归属日期的已确认权益结算交易累计开支，反映归属日期届满时华南城对将会最终归属的权益工具数目的最佳估计。期内在损益表扣除或计入损益表的数额，代表期初及期末的已确认累计开支变动。	《企业会计准则第11号-股份支付》 《企业会计准则第34号-每股收益》 以权益结算的股份支付，是指华南城为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，华南城根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二项式模型。在满足业绩条件和/或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日，以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及华南城对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
22.	<u>以股份支付的款项（续）</u> 厘定奖励获授当日之公允价值时，并不计及服务及非市场绩效条件，惟在有可能符合条件的情况下，则评估为华南城对最终将会归属权益工具数目最佳估计之一部分。市场绩效条件反映于奖励获授当日之公允价值。奖励之任何其他附带条件（但不带有服务要求）视作非归属条件。非归属条件反映于奖励之公允价值，除非同时具服务及/或绩效条件，否则奖励实时支销。 因非市场绩效及/或服务条件未能达成而最终无归属之奖励并不确认为支出。凡奖励包含市场或非归属条件，无论市场条件或非归属条件获履行与否，而所有其他绩效及/或服务条件均获履行，则交易仍被视作一项归属。 当以权益结算的奖励的条款经修改，倘符合奖励的原有条款，则会确认最低额度的开支，犹如条款未经修改。此外，就引致以股份形式付款的总公平值上升或以其他方式对雇员有利的任何改动（以改动当日的计量为准）确认开支。 当一项以权益结算的奖励注销，会被视作犹如于注销当日归属，及并未就奖励确认的任何开支将实时确认。此乃包括受本集团或雇员控制的非归属条件未能达成的任何奖励。然而，如一项新奖励取代一项注销奖励，并于授出当日界定为取代的奖励，如上段所述，注销及新奖励两者会被视为原有奖励的改动。 尚未行使的购股权的摊薄影响，被列作计算每股盈利的额外股份摊薄。	对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。 如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。 如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。 企业存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股的加权平均数，并据以计算稀释每股收益。稀释性潜在普通股，是指假设当期转换为普通股会减少每股收益的潜在普通股。	

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
23.	<u>其他员工福利</u> <u>退休金计划</u> 华南城根据强制性公积金计划条例为其所有香港雇员参与强制性公积金计划（「强积金计划」）营运一定额供款强积金计划。供款按雇员基本薪金的若干百分比作出，并于根据强积金计划规则的规定于应付款时自收益表扣除。强积金计划的资产乃与华南城资产分开以独立管理基金持有。华南城对强积金计划作出的雇主供款，在供款作出时全数归属雇员。 华南城设于中国大陆运营的子公司的雇员，须参与由地方政府营办的中央公积金计划。该等子公司须按雇员工资的若干百分比向中央公积金计划作出供款。供款于根据中央公积金计划规则应付款时自损益表扣除。	《企业会计准则第9号——职工薪酬》 企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬和设定提存计划确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产的除外。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。
24.	<u>借贷成本</u> 因收购、建设或生产合资格资产（即须颇长期间准备方可用作其拟定用途或销售的资产）直接产生的借贷成本，乃作为该等资产的部分成本予以资本化。当资产大致达到拟定用途或销售时，该等借贷成本则不再予以资本化。待作出合资格资产开支的特定借贷临时投资所赚取的投资收入于借贷成本资本化时扣除。所有其他借贷成本会于发生当期支销。借贷成本包括利息及其他由公司借贷资金而产生之费用。	《企业会计准则第17号——借款费用》 借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。 购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。

编号	主要香港会计政策摘要	相应的中国会计准则要求	香港会计政策与相应的中国会计准则要求之间的差异及差异对华南城按中国会计准则编制财务报表时的影响
24.	<u>借贷成本</u> (续)	在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定： 1) 借入的专门借款，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，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。 2) 占用的一般借款，应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。	
25.	<u>股息</u> 当末期股息于股东大会上获股东批准，该等股息则被确认为负债。随着香港公司条例（第622章）的实施，建议的末期股息将于财务报表附注中披露。	《企业会计准则第22号-金融工具确认》 《企业会计准则第29号-资产负债表日后事项》 资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。当末期股息于股东大会上获股东批准，该股息则被确认为负债，建议的末期股息将于财务报表附注中披露。	该项下香港会计政策与中国会计准则则无重大差异。