

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

财务报表及审计报告

2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间、
2018 年度及 2017 年度

防伪编号：2019120550981005389

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(19)第S00446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：深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
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：2019-12-04
报备日期：2019-12-05
签名注册会计师：唐恋炯 吴汪斌

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司报告

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：中国上海市延安东路222号外滩中心30楼
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
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 43

审计报告

德师报(审)字(19)第 S00446 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

我们审计了深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“自贸投资”)的财务报表,包括 2019 年 9 月 30 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的资产负债表,2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间、2018 年度及 2017 年度的利润表、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,公允反映了自贸投资 2019 年 9 月 30 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1 月 1 日至 9 月 30 日止期间、2018 年度及 2017 年度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,我们独立于自贸投资,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

自贸投资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,管理层负责评估自贸投资的持续经营能力,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自贸投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督自贸投资的财务报告过程。

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。

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 S00446 号
(第 2 页, 共 2 页)

四、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, 就可能导致对自贸投资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自贸投资不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



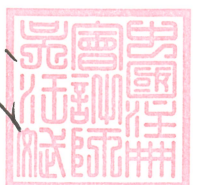
中国注册会计师

唐恋炯

中国注册会计师

吴江斌

2019 年 12 月 4 日



2019年9月30日、2018年12月31日及2017年12月31日

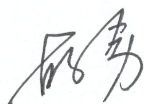
资产负债表

人民币元

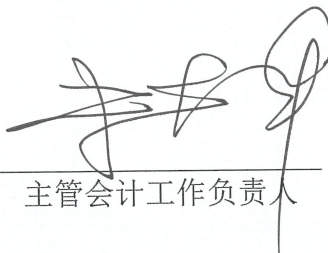
项目	附注	2019年 9月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动资产：				
货币资金	(六)1	8,332,583,854.67	10,888,017,147.78	950,908,498.11
预付款项		162,462.00	85,379.00	46,925.79
其他应收款	(六)2	908,971.71	675,239.00	609,557.80
存货	(六)3	106,682,738.62	60,458,546.71	23,742,129.95
其他流动资产	(六)4	2,517,612,109.30	5,274,670.95	785,832.77
流动资产合计		10,957,950,136.30	10,954,510,983.44	976,092,944.42
非流动资产：				
固定资产	(六)5	1,084,783.33	1,428,548.48	1,539,007.90
在建工程	(六)6	79,400,727.60	50,814,443.94	-
递延所得税资产	(六)7	6,897,808.53	11,565,837.24	8,860,062.59
非流动资产合计		87,383,319.46	63,808,829.66	10,399,070.49
资产总计		11,045,333,455.76	11,018,319,813.10	986,492,014.91
流动负债：				
应付账款	(六)8	5,699,967.06	15,568,480.41	526,840.00
预收款项		1,106.50	-	-
应付职工薪酬	(六)9	27,295,910.89	16,967,548.28	12,224,333.32
应交税费	(六)10	630,840.16	2,660,419.29	788,144.84
其他应付款	(六)11	10,034,796,166.90	10,019,720,368.43	569,991.84
流动负债合计		10,068,423,991.51	10,054,916,816.41	14,109,310.00
非流动负债：				
递延收益		17,313.06	8,978.72	-
非流动负债合计		17,313.06	8,978.72	-
负债合计		10,068,441,304.57	10,054,925,795.13	14,109,310.00
所有者权益：				
实收资本	(六)12	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
未分配利润	(六)13	(23,107,848.81)	(36,605,982.03)	(27,617,295.09)
所有者权益合计		976,892,151.19	963,394,017.97	972,382,704.91
负债和所有者权益总计		11,045,333,455.76	11,018,319,813.10	986,492,014.91

附注为财务报表的组成部分

第3页至第43页的财务报表由下列负责人签署：



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度

利润表

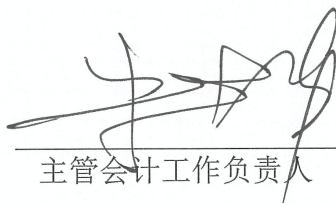
人民币元

项目	附注	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
一、营业收入	(六)14	928,452.86	808,402.83	-
减：营业成本	(六)14	-	-	-
税金及附加		54.28	111,695.10	451,860.00
销售费用	(六)15	9,279,968.80	11,689,991.06	8,098,736.51
管理费用	(六)16	26,141,610.33	32,554,323.12	21,029,437.99
财务费用	(六)17	(52,659,562.97)	(31,862,136.52)	(2,464,938.21)
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		52,671,312.16	31,867,157.45	2,467,869.11
加：信用减值利得(损失)		(220.49)	-	-
二、营业利润(亏损)		18,166,161.93	(11,685,469.93)	(27,115,096.29)
减：营业外支出		-	8,991.66	-
三、利润(亏损)总额		18,166,161.93	(11,694,461.59)	(27,115,096.29)
减：所得税费用	(六)18	4,668,028.71	(2,705,774.65)	(6,558,205.07)
四、净利润(亏损)		13,498,133.22	(8,988,686.94)	(20,556,891.22)
(一)持续经营净利润(亏损)		13,498,133.22	(8,988,686.94)	(20,556,891.22)
(二)终止经营净利润(亏损)		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		13,498,133.22	(8,988,686.94)	(20,556,891.22)

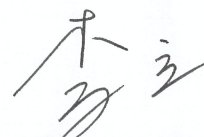
附注为财务报表的组成部分



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

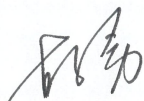
2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度

现金流量表

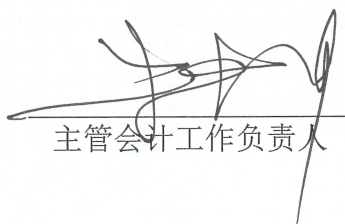
人民币元

项目	附注	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	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		984,160.00	856,907.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		38,284,346.89	53,789,167.10	6,189,760.61
经营活动现金流入小计		39,268,506.89	54,646,074.10	6,189,760.61
购买商品、接受劳务支付的现金		27,328,375.99	14,061,667.62	8,244,017.32
支付给职工以及为职工支付的现金		44,991,110.53	54,059,940.85	28,956,163.91
支付的各项税费		8,000.00	561,695.10	1,860.00
支付其他与经营活动有关的现金		8,318,200.92	9,065,946.59	11,136,768.87
经营活动现金流出小计		80,645,687.44	77,749,250.16	48,338,810.10
经营活动产生的现金流量净额	(六)20(1)	(41,377,180.55)	(23,103,176.06)	(42,149,049.49)
二、投资活动产生的现金流量				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		40,260,564.61	39,788,174.27	560,369.60
支付其他与投资活动有关的现金		2,500,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计		2,540,260,564.61	39,788,174.27	560,369.60
投资活动产生的现金流量净额		(2,540,260,564.61)	(39,788,174.27)	(560,369.60)
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(六)19(1)	10,000,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计		10,000,000,000.00	-	900,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		10,000,000,000.00	-	900,000,000.00
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(减少)额	(六)20(1)	7,418,362,254.84	(62,891,350.33)	857,290,580.91
加：期末初现金及现金等价物余额	(六)21	888,017,147.78	950,908,498.11	93,617,917.20
六、期末现金及现金等价物余额	(六)21	8,306,379,402.62	888,017,147.78	950,908,498.11

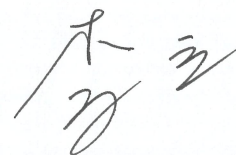
附注为财务报表的组成部分



法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度

所有者权益变动表

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	人民币元 股东权益合计
2019年1月1日至2019年9月30止期间					
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	(36,605,982.03)	963,394,017.97
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	(36,605,982.03)	963,394,017.97
三、本期增减变动金额	-	-	-	13,498,133.22	13,498,133.22
(一)综合收益总额	-	-	-	13,498,133.22	13,498,133.22
四、本期末余额	1,000,000,000.00	-	-	(23,107,848.81)	976,892,151.19
2018年度					
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	(27,617,295.09)	972,382,704.91
二、本年期初余额	1,000,000,000.00	-	-	(27,617,295.09)	972,382,704.91
三、本年增减变动金额	-	-	-	(8,988,686.94)	(8,988,686.94)
(一)综合收益总额	-	-	-	(8,988,686.94)	(8,988,686.94)
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	(36,605,982.03)	963,394,017.97
2017年度					
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	(7,060,403.87)	92,939,596.13
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	(7,060,403.87)	92,939,596.13
三、本年增减变动金额	900,000,000.00	-	-	(20,556,891.22)	879,443,108.78
(一)综合收益总额	-	-	-	(20,556,891.22)	(20,556,891.22)
(二)所有者投入和减少资本	900,000,000.00	-	-	-	900,000,000.00
1.所有者投入资本	900,000,000.00	-	-	-	900,000,000.00
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	(27,617,295.09)	972,382,704.91

附注为财务报表的组成部分

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

财务报表附注

2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度

(一) 公司基本情况

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“本公司”)系由深圳市招商前海实业发展有限公司和深圳市前海开发投资控股有限公司投资设立的有限公司,于2016年9月8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91440300MA5DKNAY1Y的营业执照。本公司注册资本为人民币100,000万元,其中深圳市招商前海实业发展有限公司出资人民币50,000万元,占注册资本的50%,深圳市前海开发投资控股有限公司出资人民币50,000万元,占注册资本的50%。

本公司经营范围主要包括:园区运营管理;园区综合运营服务;园区配套设施的运营;公共管理服务;投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含限制项目);信息咨询(不含限制项目)。(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)

本公司之母公司为深圳市招商前海实业发展有限公司,最终控制方为招商局集团有限公司。

本公司2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度财务报表已于2019年12月4日经本公司董事会批准。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本公司执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本公司还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本公司对自2019年9月30日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

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。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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。

(三) 重要会计政策及会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2019年9月30日、2018年12月31日及2017年12月31日的财务状况，以及2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度的经营成果和现金流量。

2、 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

4、 记账本位币

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

5、 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，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。

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，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，不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

6.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本公司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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金和其他应收款等。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策： - 续

6.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

6.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产或应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策：- 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策：- 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人(不考虑本公司取得的任何担保)，则本公司认为发生违约事件。

6.2.3 预期信用损失的确定

本公司对应收账款和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策： - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.4 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

6.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策： - 续

6.3 金融资产的转移 - 续

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体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，并将终止确认部分收到的对价和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与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价在收到时确认为负债。

6.4 金融负债和权益工具的分类

本公司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。

6.4.1 金融负债的分类、确认和计量

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。本公司的金融负债为其他金融负债。

6.4.1.1 其他金融负债

除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外的其他金融负债分类为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。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下金融工具会计政策： - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.2 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。本公司(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，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

6.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

本公司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。

6.5 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司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。

以下金融工具会计政策适用于2017年度：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

以下金融工具会计政策适用于2017年度： - 续

6.6 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司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。

6.7 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。本公司的金融资产为贷款和应收款项。

6.7.1 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产为其他应收款。

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。

6.8 金融资产减值

本公司在每个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，且能够对该影响进行可靠计量的事项。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

以下金融工具会计政策适用于 2017 年度： - 续

6.8 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) 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，即于资产负债日，若一项权益工具投资的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)，或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月(含 12 个月)；
- (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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

以下金融工具会计政策适用于 2017 年度： - 续

6.9 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

6.10 金融负债的分类、确认及计量

本公司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。本公司的金融负债为其他金融负债。

6.10.1 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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

6、 金融工具 - 续

以下金融工具会计政策适用于 2017 年度： - 续

6.11 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。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

6.12 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司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。

6.13 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

本公司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。

7、 应收款项

本公司于 2018 年 1 月 1 日起采用以下应收款项减值会计政策：

7.1 单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的判断依据或标准	如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提坏账准备。
单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按照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。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、 应收款项 - 续

本公司于2018年1月1日起采用以下应收款项减值会计政策：- 续

7.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

除单项计提坏账准备的应收款项外，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及坏账准备计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	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部分，本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一	按该等组合余额的零至千分之一计提。
组合二	账龄分析法

2019年9月30日，本公司无组合二采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项。

以下应收款项减值会计政策适用于2017年度：

7.3 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过500万元的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。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。

7.4 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	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，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一	不计提坏账准备。
组合二	账龄分析法

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

7、 应收款项 - 续

以下应收款项减值会计政策适用于 2017 年度： - 续

7.4 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项 - 续

2017 年 12 月 31 日，本公司无组合二采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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。

8、 存货

8.1 存货的分类

本公司存货主要为房地产开发产品。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。本公司的房地产开发产品为在建开发产品。

在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。本公司在建开发产品主要为前期勘察及设计支出。

8.2 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

8.3 存货可变现净值的确定依据

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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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。

8.4 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度为永续盘存制。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

9、 固定资产

9.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

9.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5.00	4.75-31.67
汽车	5	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

9.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

10、 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

11、 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产、在建工程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。

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。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12、 职工薪酬

12.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

12.2 离职后福利的会计处理方法

本公司离职后福利全部为设定提存计划。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

13、 收入

本公司的营业收入主要为提供劳务收入及让渡资产使用权收入。

13.1 提供劳务收入

本公司提供劳务的收入为土地管理相关收入。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

13、 收入 - 续

13.1 提供劳务收入 - 续

在土地管理服务已经提供，相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认土地管理相关收入。

13.2 让渡资产使用权收入

本公司让渡资产使用权收入包括利息收入。

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时予以确认。利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

14、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

14.1 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要为稳岗补贴，由于该等补贴不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本公司将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

15、 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

15.1 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。

15.2 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，本公司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。

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。

除与直接计入其他综合收益或股东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股东权益，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。

15.3 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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

(三) 重要会计政策及会计估计 - 续

15、 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

15.3 所得税的抵销 - 续

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

16、 租赁

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

16.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(四) 重要会计政策和会计估计变更

本公司自2018年1月1日起开始执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号—金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号—套期会计》(财会[2017]9号)、《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会[2017]14号)(以上四项以下统称“新金融工具准则”)。

此外，本公司按照财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号，以下简称“财会6号文件”)和2018年6月15日颁布的《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)，以下简称“财会15号文件”)编制本财务报表。

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

1、 新金融工具准则

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式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三大类别。取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。非交易性权益工具投资一般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，也允许将其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，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于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合同资产。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关金融工具自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款，选择按照整个存续期预期信用损失计量损失准备。

于2018年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2018年1月1日的留存收益或其他综合收益。

于2018年1月1日，采用新金融工具准则对本公司财务状况和经营成果无影响。

2、 财会6号文件

本公司从编制2019年度中期财务报表起执行财政部于2019年4月30日颁布的财会6号文件。财会6号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据”、“应收账款”、“应收款项融资”、“应付票据”和“应付账款”项目，减少了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目；修订了“其他应收款”和“其他应付款”项目中的应收利息和应付利息列报内容，即应收利息和应付利息仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付但于资产负债表日尚未收到或支付的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。同时，财会6号文件还修订了“研发费用”、“管理费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”项目和“其他收益”项目的列报内容，在“投资收益”项目下增加了“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。此外，对于实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列。对于上述列表项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

(四) 重要会计政策和会计估计变更 - 续

3、 财会 15 号文件

本公司在编制 2018 年度财务报表时执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的财会 15 号文件。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”和“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

(五) 税项

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	提供服务收入	6%

(六) 财务报表项目注释

1、 货币资金

人民币元

	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
银行存款			
人民币	8,306,379,402.62	10,888,017,147.78	950,908,498.11
应收利息—存款利息			
人民币	26,204,452.05	-	-
合计	8,332,583,854.67	10,888,017,147.78	950,908,498.11
其中：存放境外的款项总额	-	-	-

于 2019 年 9 月 30 日及 2017 年 12 月 31 日，本公司无使用受限的货币资金。于 2018 年 12 月 31 日，本公司使用受限资金为人民币 10,000,000,000.00 元，系使用受限的前海项目合作款。

于 2019 年 9 月 30 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在因抵押、冻结等对使用有限制或有潜在回收风险的资金。

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、 其他应收款

(1) 其他应收款

2019年9月30日及2018年12月31日其他应收款披露：

(a) 其他应收款分类披露

人民币元

类别	未来12个月内 计提预期信用损失 的其他应收款	整个存续期计提 预期信用损失 (未发生信用减值) 的其他应收款	整个存续期计提 预期信用损失 (已发生信用减值) 的其他应收款	合计
2019年9月30日				
组合一	688,702.10	-	-	688,702.10
组合二	220,490.10	-	-	220,490.10
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账面余额合计	909,192.20	-	-	909,192.20
坏账准备	220.49	-	-	220.49
账面价值	908,971.71	-	-	908,971.71
2018年12月31日				
组合一	675,239.00	-	-	675,239.00
组合二	-	-	-	-
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账面余额合计	675,239.00	-	-	675,239.00
坏账准备	-	-	-	-
账面价值	675,239.00	-	-	675,239.00

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款账龄来评估具有相同风险特征组合的其他应收款坏账损失，账龄信息能反映这类客户于其他应收款到期时的偿付能力。各组合的其他应收款信用风险与预期信用损失情况如下：

组合一：

人民币元

账龄	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
2019年9月30日				
1年以内(含1年)	0.00	185,068.10	-	185,068.10
1至2年	0.00	503,634.00	-	503,634.00
合计		688,702.10	-	688,702.10
2018年12月31日				
1年以内(含1年)	0.00	675,239.00	-	675,239.00

组合二：

人民币元

账龄	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	账面价值
2019年9月30日				
1年以内(含1年)	0.10	220,490.10	220.49	220,269.61

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

2019年9月30日及2018年12月31日其他应收款披露： - 续

(b) 其他应收款坏账准备变动情况

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间			
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2018年12月31日	-	-	-	-
本期计提预期信用损失准备	220.49	-	-	220.49
2019年9月30日	220.49	-	-	220.49

(c) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	2019年9月30日	2018年12月31日
关联方往来款	528,818.00	503,634.00
其他往来款	380,374.20	171,605.00
合计	909,192.20	675,239.00
减：坏账准备	220.49	-
净额	908,971.71	675,239.00

(d) 实际核销的其他应收款情况

2019年1月1日至9月30日止期间及2018年度，本公司无实际核销其他应收款的情况。

(e) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
2019年9月30日					
深圳招商商置投资有限公司	关联方往来款	528,818.00	1年以内(含1年)、1至2年	58.16	-
2018年12月31日					
深圳招商商置投资有限公司	关联方往来款	503,634.00	1年以内	74.59	-

(六) 财务报表项目注释 - 续

2、 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款 - 续

2017年12月31日其他应收款披露：

人民币元

类别	2017年12月31日				
	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的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	609,557.80	100.00	-	-	609,557.80
组合一	609,557.80	100.00	-	-	609,557.80
组合二	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	609,557.80	100.00	-	-	609,557.80

(f) 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合一：

人民币元

单位名称	2017年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
深圳招商商置投资有限公司	479,652.00	-	-
深圳招商物业管理有限公司	129,905.80	-	-
合计	609,557.80	-	-

(g) 计提、转回(或收回)坏账准备情况

2017年度无计提、收回或转回坏账准备的情况。

(h) 其他应收款按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	2017年12月31日
关联方往来款	609,557.80

(i) 2017年度无实际核销的其他应收款。

(j) 按欠款方归集的年末余额前两名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
深圳招商商置投资有限公司	479,652.00	1年以内(含1年)	78.69	关联方往来款
深圳招商物业管理有限公司	129,905.80	1年以内(含1年)	21.31	关联方往来款
合计	609,557.80		100.00	

(六) 财务报表项目注释 - 续

3、 存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	2019年9月30日			2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品(注)	106,682,738.62	-	106,682,738.62	60,458,546.71	-	60,458,546.71	23,742,129.95	-	23,742,129.95

注： 本公司在建开发产品主要为深圳前海启动区一期、二期项目及深圳前海妈湾等项目的前期勘察及设计支出。

4、 其他流动资产

人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
理财产品	2,506,919,178.08	-	-
待抵扣进项税	10,692,931.22	5,274,670.95	785,832.77
合计	2,517,612,109.30	5,274,670.95	785,832.77

5、 固定资产

人民币元

项目	机器设备、家具、器具及其他设备	汽车	合计
2019年1月1日至9月30日止期间			
一、账面原值：			
1.期初数	777,515.09	1,468,442.10	2,245,957.19
2.本期增加金额	20,658.41	-	20,658.41
(1)购置	20,658.41	-	20,658.41
3.期末数	798,173.50	1,468,442.10	2,266,615.60
二、累计折旧			
1.期初数	367,923.95	449,484.76	817,408.71
2.本期增加金额	155,170.68	209,252.88	364,423.56
(1)计提	155,170.68	209,252.88	364,423.56
3.期末数	523,094.63	658,737.64	1,181,832.27
三、减值准备			
1.期初数	-	-	-
2.期末数	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	275,078.87	809,704.46	1,084,783.33
2.期初账面价值	409,591.14	1,018,957.34	1,428,548.48

财务报表附注

2019年1月1日至9月30日止期间、2018年度及2017年度

(六) 财务报表项目注释 - 续

5、 固定资产 - 续

人民币元

项目	机器设备、家具、 器具及其他设备	汽车	合计
2018 年度			
一、账面原值：			
1.年初数	763,669.47	1,159,138.24	1,922,807.71
2.本年增加金额	25,637.93	309,303.86	334,941.79
(1)购置	25,637.93	309,303.86	334,941.79
3.本年减少金额	11,792.31	-	11,792.31
(1)报废	11,792.31	-	11,792.31
4.年末数	777,515.09	1,468,442.10	2,245,957.19
二、累计折旧			
1.年初数	169,243.19	214,556.62	383,799.81
2.本年增加金额	201,481.41	234,928.14	436,409.55
(1)计提	201,481.41	234,928.14	436,409.55
3.本年减少金额	2,800.65	-	2,800.65
(1) 报废	2,800.65	-	2,800.65
4.年末数	367,923.95	449,484.76	817,408.71
三、减值准备			
1.年初数	-	-	-
2.年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.年末账面价值	409,591.14	1,018,957.34	1,428,548.48
2.年初账面价值	594,426.28	944,581.62	1,539,007.90

人民币元

项目	机器设备、家具、 器具及其他设备	汽车	合计
2017 年度			
一、账面原值：			
1.年初数	611,484.00	800,425.64	1,411,909.64
2.本年增加金额	152,185.47	358,712.60	510,898.07
(1)购置	152,185.47	358,712.60	510,898.07
3.年末数	763,669.47	1,159,138.24	1,922,807.71
二、累计折旧			
1.年初数	-	-	-
2.本年增加金额	169,243.19	214,556.62	383,799.81
(1)计提	169,243.19	214,556.62	383,799.81
3.年末数	169,243.19	214,556.62	383,799.81
三、减值准备			
1.年初数	-	-	-
2.年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.年末账面价值	594,426.28	944,581.62	1,539,007.90
2.年初账面价值	611,484.00	800,425.64	1,411,909.64

(六) 财务报表项目注释 - 续

6、 在建工程

(1) 在建工程情况

人民币元

项目	2019年9月30日			2018年12月31日			2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
前海深港设计创意产业园项目	79,400,727.60	-	79,400,727.60	50,814,443.94	-	50,814,443.94	-	-	-

7、 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	6,897,808.53	27,591,234.12	11,565,837.24	46,263,348.97	8,860,062.59	35,440,250.38

8、 应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
工程款	5,699,967.06	14,892,047.77	526,840.00
其他	-	676,432.64	-
合计	5,699,967.06	15,568,480.41	526,840.00

9、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
一、短期薪酬	16,967,548.28	50,478,683.04	40,150,320.43	27,295,910.89
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,748,390.06	2,748,390.06	-
三、其他	-	84,116.50	84,116.50	-
合计	16,967,548.28	53,311,189.60	42,982,826.99	27,295,910.89
项目	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
一、短期薪酬	12,224,333.32	57,528,955.36	52,785,740.40	16,967,548.28
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,383,418.42	3,383,418.42	-
三、其他	-	15,492.02	15,492.02	-
合计	12,224,333.32	60,927,865.80	56,184,650.84	16,967,548.28
项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
一、短期薪酬	3,727,100.00	34,466,718.88	25,969,485.56	12,224,333.32
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,744,869.03	2,744,869.03	-
合计	3,727,100.00	37,211,587.91	28,714,354.59	12,224,333.32

(六) 财务报表项目注释 - 续

9、 应付职工薪酬 - 续

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,921,400.00	46,274,012.81	35,945,512.81	27,249,900.00
二、职工福利费	-	1,042,716.80	1,042,716.80	-
三、社会保险费	-	684,614.13	684,614.13	-
其中：医疗保险费	-	623,851.32	623,851.32	-
工伤保险费	-	8,532.77	8,532.77	-
生育保险费	-	52,230.04	52,230.04	-
四、住房公积金	-	1,595,023.76	1,595,023.76	-
五、工会经费和职工教育经费	46,148.28	882,315.54	882,452.93	46,010.89
合计	16,967,548.28	50,478,683.04	40,150,320.43	27,295,910.89
项目	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,187,314.63	52,240,391.24	47,506,305.87	16,921,400.00
二、职工福利费	-	1,284,102.07	1,284,102.07	-
三、社会保险费	-	1,037,364.03	1,037,364.03	-
其中：医疗保险费	-	956,531.46	956,531.46	-
工伤保险费	-	19,181.17	19,181.17	-
生育保险费	-	61,651.40	61,651.40	-
四、住房公积金	-	1,783,217.02	1,783,217.02	-
五、工会经费和职工教育经费	37,018.69	1,183,881.00	1,174,751.41	46,148.28
合计	12,224,333.32	57,528,955.36	52,785,740.40	16,967,548.28
项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,727,100.00	31,005,924.55	22,545,709.92	12,187,314.63
二、职工福利费	-	971,819.93	971,819.93	-
三、社会保险费	-	821,462.75	821,462.75	-
其中：医疗保险费	-	754,663.33	754,663.33	-
工伤保险费	-	14,612.51	14,612.51	-
生育保险费	-	52,186.91	52,186.91	-
四、住房公积金	-	1,350,955.00	1,350,955.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	316,556.65	279,537.96	37,018.69
合计	3,727,100.00	34,466,718.88	25,969,485.56	12,224,333.32

(3) 设定提存计划列示

人民币元

项目	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
一、基本养老保险	-	1,422,137.56	1,422,137.56	-
二、失业保险费	-	6,831.50	6,831.50	-
三、企业年金缴费	-	1,319,421.00	1,319,421.00	-
合计	-	2,748,390.06	2,748,390.06	-
项目	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
一、基本养老保险	-	1,900,546.38	1,900,546.38	-
二、失业保险费	-	12,063.04	12,063.04	-
三、企业年金缴费	-	1,470,809.00	1,470,809.00	-
合计	-	3,383,418.42	3,383,418.42	-
项目	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
一、基本养老保险	-	1,450,626.43	1,450,626.43	-
二、失业保险费	-	11,971.60	11,971.60	-
三、企业年金缴费	-	1,282,271.00	1,282,271.00	-
合计	-	2,744,869.03	2,744,869.03	-

(六) 财务报表项目注释 - 续

10、 应交税费

人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
个人所得税	630,840.16	2,660,419.29	338,144.84
印花税	-	-	450,000.00
合计	630,840.16	2,660,419.29	788,144.84

11、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
关联方往来款	10,004,399,251.00	10,000,000,000.00	-
保证金	28,739,591.50	16,048,330.00	-
其他	1,657,324.40	3,672,038.43	569,991.84
合计	10,034,796,166.90	10,019,720,368.43	569,991.84

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
2019年9月30日		
启客创新商务(深圳)有限公司	7,373,165.00	履约保证金, 尚未达到偿还条件

12、 实收资本

人民币元

项目	期初数	本期增减变动					期末数
		所有者投入资本	送股	公积金转股	其他	小计	
2019年9月30日							
国有法人持股	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00
2018年12月31日							
国有法人持股	1,000,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000,000.00
2017年12月31日							
国有法人持股	100,000,000.00	900,000,000.00	-	-	-	900,000,000.00	1,000,000,000.00

13、 未分配利润

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
期初未分配利润	(36,605,982.03)	(27,617,295.09)	(7,060,403.87)
加: 本期净利润	13,498,133.22	(8,988,686.94)	(20,556,891.22)
期末未分配利润	(23,107,848.81)	(36,605,982.03)	(27,617,295.09)

(六) 财务报表项目注释 - 续

14、 营业收入和成本

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间		2018年度		2017年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
园区开发业务	928,452.86	-	808,402.83	-	-	-

15、 销售费用

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
职工薪酬	8,404,544.92	8,807,175.53	4,767,183.79
广告推广费	48,314.97	1,673,677.27	2,344,072.93
其他	827,108.91	1,209,138.26	987,479.79
合计	9,279,968.80	11,689,991.06	8,098,736.51

16、 管理费用

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
人工费用	23,355,674.34	28,262,595.08	17,220,736.29
租赁费	939,902.25	1,276,390.16	1,331,975.04
折旧与摊销	260,869.95	345,815.85	289,844.49
办公及行政费用	148,451.75	343,681.36	267,610.94
其他	1,436,712.04	2,325,840.67	1,919,271.23
合计	26,141,610.33	32,554,323.12	21,029,437.99

17、 财务费用

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	52,671,312.16	31,867,157.45	2,467,869.11
其他	11,749.19	5,020.93	2,930.90
合计	(52,659,562.97)	(31,862,136.52)	(2,464,938.21)

18、 所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
递延所得税费用	4,668,028.71	(2,705,774.65)	(6,558,205.07)

(六) 财务报表项目注释 - 续

18、 所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
会计利润	18,166,161.93	(11,694,461.59)	(27,115,096.29)
按25%的税率计算的所得税费用	4,541,540.48	(2,923,615.40)	(6,778,774.07)
不可抵扣费用的纳税影响	126,433.11	217,840.75	220,569.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	55.12	-	-
所得税费用	4,668,028.71	(2,705,774.65)	(6,558,205.07)

19、 现金流量表项目

(1) 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
收到前海项目合作款	10,000,000,000.00	-	-

20、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	13,498,133.22	(8,988,686.94)	(20,556,891.22)
加: 信用减值损失	220.49	-	-
固定资产折旧	364,423.56	436,409.55	383,799.81
递延所得税资产减少(增加)	4,668,028.71	(2,705,774.65)	(6,558,205.07)
存货的增加	(46,224,191.91)	(36,716,416.76)	(23,742,129.95)
经营性应收项目的减少(增加)	(33,434,445.84)	(104,134.41)	2,195.69
经营性应付项目的增加	19,750,651.22	24,975,427.15	8,322,181.25
经营活动产生的现金流量净额	(41,377,180.55)	(23,103,176.06)	(42,149,049.49)
2. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	8,306,379,402.62	888,017,147.78	950,908,498.11
减: 现金的期初余额	888,017,147.78	950,908,498.11	93,617,917.20
现金及现金等价物净增加(减少)额	7,418,362,254.84	(62,891,350.33)	857,290,580.91

21、 现金及现金等价物

人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
一、现金	8,306,379,402.62	888,017,147.78	950,908,498.11
其中: 可随时用于支付的银行存款	8,306,379,402.62	888,017,147.78	950,908,498.11
二、期末现金及现金等价物余额	8,306,379,402.62	888,017,147.78	950,908,498.11
三、受限制货币资金	-	10,000,000,000.00	-
四、货币资金及结算备付金合计	8,306,379,402.62	10,888,017,147.78	950,908,498.11

(六) 财务报表项目注释 - 续

22、 所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
2018年12月31日		
货币资金	10,000,000,000.00	合资合作现金，用途受限

(七) 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、其他应收款、应付账款及其他应付款，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，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。

1.1 信用风险

2019年9月30日、2018年12月31日及2017年12月31日，可能引起本公司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公司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。

本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

1.2 流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

(七) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.2 流动风险 - 续

本公司持有的金融负债按未折现的合同现金流的到期期限分析如下：

人民币元

项目	账面价值	1年以内	1-5年	5年以上	合计
2019年9月30日					
应付账款	5,699,967.06	5,699,967.06	-	-	5,699,967.06
其他应付款	10,034,796,166.90	10,034,796,166.90	-	-	10,034,796,166.90
2018年12月31日					
应付账款	15,568,480.41	15,568,480.41	-	-	15,568,480.41
其他应付款	10,019,720,368.43	10,019,720,368.43	-	-	10,019,720,368.43
2017年12月31日					
应付账款	526,840.00	526,840.00	-	-	526,840.00
其他应付款	569,991.84	569,991.84	-	-	569,991.84

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

(1) 控股股东及最终控制方

人民币元

母公司及中间控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
母公司					
深圳市招商前海实业发展有限公司(注)	深圳	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)	25,500,000,000.00	50.00	50.00
中间控制方					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳	城市及园区综合运营	7,916,208,077.00	—	—

注： 依据本公司章程，深圳市招商前海实业发展有限公司能够对本公司实施控制并通过参与本公司的相关活动享有可变回报，因此为本公司之母公司。

本公司最终控制方是招商局集团有限公司。

(八) 关联方及关联交易 - 续

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳招商商置投资有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
蛇口消息报社	受同一最终控制方控制的其他企业
蛇口电视台	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商文化艺术发展有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
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的其他企业
深圳海勤工程管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
码来仓储(深圳)有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳龙盛实业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商房地产有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业

3、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(a) 采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
招商银行股份有限公司	购买理财产品	2,000,000,000.00	-	-
深圳招商房地产有限公司	接受劳务	4,904,000.00	-	-
深圳海勤工程管理有限公司	工程建设其他费	906,745.28	-	-
深圳招商物业管理有限公司	物业管理费	485,120.74	689,443.63	622,644.61
蛇口消息报社	广告费	183,962.26	4,716.98	45,000.00
招商银行股份有限公司	交易手续费	5,541.08	3,834.30	2,930.90
码来仓储(深圳)有限公司	会务费	1,904.76	-	-
蛇口电视台	会务费	-	70,056.60	94,339.62
深圳市前海平方园区开发有限公司	水电费	-	306.94	19,190.25
深圳招商文化艺术发展有限公司	广告费	-	-	26,603.78
合计		2,006,487,274.12	768,358.45	810,709.16

(b) 关联租赁情况

本公司作为承租方

人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费		
		2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
深圳招商商置投资有限公司	写字楼	2,266,362.88	2,877,908.64	2,763,709.10

(八) 关联方及关联交易 - 续

3、关联交易情况 - 续

(2) 关联方利息收入

人民币元

关联方	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
招商银行股份有限公司	10,202,169.47	21,508,714.37	2,467,869.11

(3) 关联方资金拆借

人民币元

关联方	关联交易内容	拆借金额	起始日	到期日	说明
2019年9月30日					
深圳市招商前海实业发展有限公司	拆入资金	10,000,000,000.00	2019年8月	项目实施后归还	往来款
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	拆入资金	515,831.00	实际拆入日	约定还款日	往来款
合计		10,000,515,831.00			
2018年12月31日					
招商局集团有限公司	拆入资金	10,000,000,000.00	2018年12月	2019年8月	前海合作款

(4) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	2019年1月1日至9月30日止期间	2018年度	2017年度
关键管理人员薪酬	13,083,600.00	15,629,000.00	14,374,500.00

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目	关联方	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	招商银行股份有限公司	547,133,539.13	10,495,100,891.33	950,908,498.11
其他流动资产	招商银行股份有限公司	2,005,695,890.41	-	-
	深圳招商商置投资有限公司	528,818.00	503,634.00	479,652.00
其他应收款	深圳招商物业管理有限公司	-	-	129,905.80
	合计	528,818.00	503,634.00	609,557.80

(2) 应付项目

人民币元

项目	关联方	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付账款	深圳招商房地产有限公司	4,904,000.00	-	-
	深圳市招商前海实业发展有限公司	10,000,000,000.00	-	-
	深圳龙盛实业有限公司	3,883,420.00	-	-
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	515,831.00	-	-
	招商局集团有限公司	-	10,000,000,000.00	-
	合计	10,004,399,251.00	10,000,000,000.00	-

(九) 承诺事项

(1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

于2019年9月30日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司签订的不可撤销经营租赁所需于下列期间承担款项如下：

人民币元

期间	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产负债表日后第1年	755,454.30	3,021,817.20	2,928,594.36

(2) 其他重大资本承诺

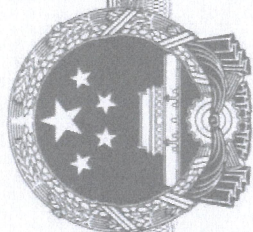
人民币元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
已签约但未于财务报表中确认的资本性支出	36,943,286.38	50,322,243.10	-
- 房地产开发项目	36,943,286.38	50,322,243.10	-

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司



2019年12月4日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002201903070062

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2012年10月19日

类型 外商投资特殊普通合伙企业

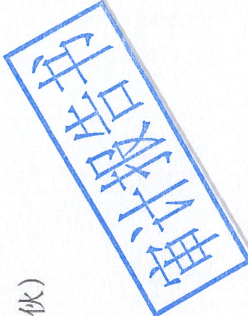
合伙期限 2012年10月19日至不定期期限

执行事务合伙人 曾顺福

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

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



2019年03月07日

证书序号: 0004094

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》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙)

名称:

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:

执业证书编号:

31000012

批准执业文号:

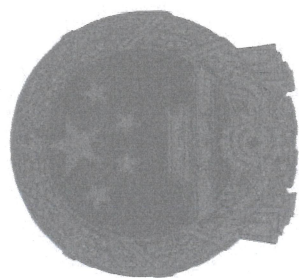
财会函 (2012) 40 号

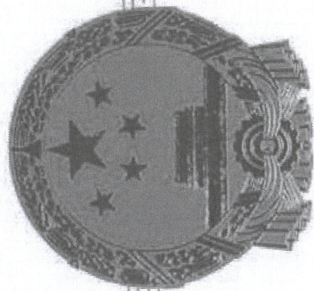
批准执业日期:

二〇一二年九月十四日



特殊的普通合伙企业





证书序号: 000400

项目使用

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
德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



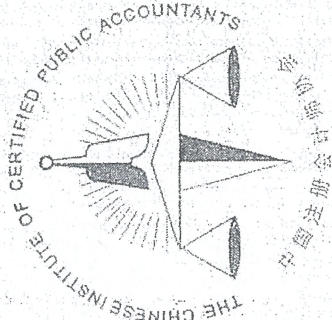
首席合伙人: 曾顺福



证书号: 36

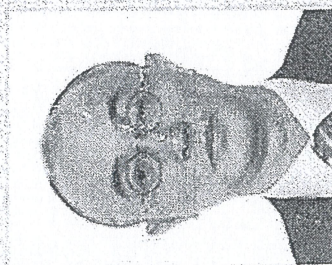
发证时间: 二〇二〇年十二月十二日

证书有效期至: 二〇二〇年十二月十二日



此复印件与原件相符
仅供审计报告使用

姓 名 唐恋炯
Full name 唐 炯
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1974-01-22
Date of birth 德勤华永会计师事务所(特殊普
工作 单位 通合伙)
Working unit
身 份 证 号 码 31 0113740122431
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

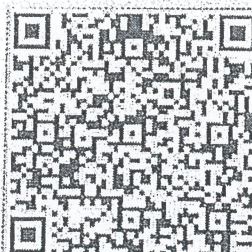
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 4月 30日

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.



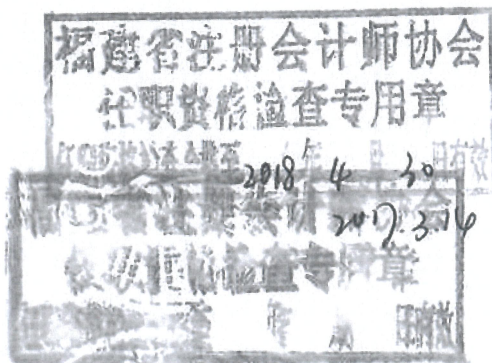
唐恋炯(310000120510)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 /y 月 /m 日 /d



此复印件与原件相符
仅供审计报告使用

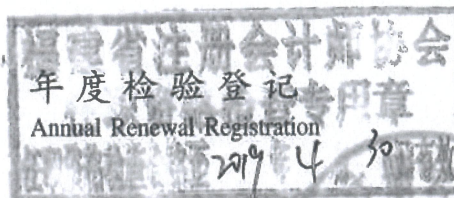
姓名	吴廷斌
性别	男
出生日期	1976年04月08日
工作单位	国信联合会计师事务所
身份证号码	330224760408641
Identity card No.	



证书编号: 330000480667
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年11月12日
Date of Issuance /y /m /d



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

