

深圳市招商前海实业发展有限公司

财务报表及审计报告  
2022年1月1日至11月30日止期间、  
2021年度及2020年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 4
合并资产负债表	5
母公司资产负债表	6
合并利润表	7
母公司利润表	8
合并现金流量表	9
母公司现金流量表	10
合并所有者权益变动表	11 - 13
母公司所有者权益变动表	14 - 16
财务报表附注	17 - 78

## 审计报告

德师报(审)字(23)第S00019号  
(第1页,共4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”)的财务报表,包括2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020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企业会计准则的规定编制,公允反映了前海实业2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

## 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,我们独立于前海实业,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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## 1. 存货减值

如财务报表附注六、4所述,2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日,前海实业在合并财务报表中列报的存货账面余额为人民币56,522,837,150.84元、人民币55,957,127,652.84元及人民币57,369,732,891.41元。前海实业对年/期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计,因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项,我们执行的审计程序主要包括:

- (1) 了解与存货减值相关的关键内部控制。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第S00019号  
(第2页, 共4页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 1. 存货减值 - 续

- (2) 选取样本对各年/期末的存货项目进行实地察看, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- (3) 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核各年/期计提的存货跌价准备金额计算是否正确。
- (4) 对于未完工的开发成本, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- (5) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

## 2. 土地增值税的计提

如财务报表附注六、19所述, 2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度, 前海实业在合并财务报表中列报的土地增值税计人民币 11,255,646.45 元、人民币 580,805,465.66 元及人民币 1,529,659,550.86 元。于每个资产负债表日, 前海实业根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时, 前海实业实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 因此, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- (1) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料, 复核各年/期计提的土地增值税金额计算是否正确。
- (2) 结合房地产销售收入审计, 分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- (3) 结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等是否正确。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第S00019号  
(第3页, 共4页)

## 三、关键审计事项 - 续

## 2. 土地增值税的计提 - 续

- (4) 结合项目成本预算, 分析管理层计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理。
- (5) 利用内部税务专家, 检查各年/期计提的土地增值税金额是否正确。

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

前海实业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, 管理层负责评估前海实业的持续经营能力, 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、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。

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。

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第 S00019 号  
(第 4 页, 共 4 页)

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (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, 就可能对前海实业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。
- (6) 就前海实业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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间、2021 年度及 2020 年度财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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

吴汪斌

中国注册会计师

顾崧平

2023 年 2 月 9 日



合并资产负债表

人民币元

项目	附注	2022年 11月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,487,182,356.09
交易性金融资产	六、2	3,009,582,572.28	-	-
应收账款		5,411,633.48	-	12,939,968.00
预付款项		1,399,479.77	439,067.94	593,323.92
其他应收款	六、3	14,658,187,030.89	15,207,911,422.97	9,675,607,207.44
存货	六、4	56,522,837,150.84	55,957,127,652.84	57,369,732,891.41
其他流动资产	六、5	416,679,686.66	319,537,594.31	106,687,536.77
流动资产合计		76,417,859,978.78	78,111,943,773.54	77,652,743,283.63
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资		11,560,261.88	9,970,261.88	-
投资性房地产	六、6	59,175,084,968.32	58,948,934,784.66	59,204,991,247.74
固定资产	六、7	509,864,084.33	547,273,910.37	97,949,335.89
无形资产		2,932,522.12	-	-
开发支出		5,619,056.60	-	-
长期待摊费用		10,199,292.44	11,428,990.77	9,829.25
递延所得税资产	六、8	532,249,157.16	536,563,479.33	399,781,085.74
非流动资产合计		60,247,509,342.85	60,054,171,427.01	59,702,731,498.62
资产总计		136,665,369,321.63	138,166,115,200.55	137,355,474,782.25
<b>流动负债：</b>				
应付账款	六、9	686,113,901.69	885,629,822.43	914,677,448.03
预收款项		13,797,420.90	1,964,303.47	1,197,724.92
合同负债	六、10	4,211,992,643.17	3,622,961,251.43	2,959,622,485.14
应付职工薪酬		31,415,089.07	35,191,446.66	30,757,497.22
应交税费	六、11	65,946,569.77	138,742,679.29	1,362,970,280.61
其他应付款	六、12	483,279,408.44	717,929,952.09	287,171,317.02
其他流动负债	六、13	1,069,702,184.67	2,079,617,928.89	1,497,131,425.06
流动负债合计		6,562,247,217.71	7,482,037,384.26	7,053,528,178.00
<b>非流动负债：</b>				
递延收益		61,221.50	34,748.26	30,404.34
递延所得税负债	六、8	1,395,757.89	577,914.16	-
非流动负债合计		1,456,979.39	612,662.42	30,404.34
负债合计		6,563,704,197.10	7,482,650,046.68	7,053,558,582.34
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	六、14	25,500,000,000.00	25,500,000,000.00	25,500,000,000.00
资本公积	六、15	28,280,091,449.00	28,280,091,449.00	28,280,091,449.00
专项储备		-	-	-
盈余公积	六、16	2,204,418,605.35	2,204,418,605.35	2,115,537,944.53
未分配利润	六、17	166,381,532.03	874,606,632.17	82,645,943.47
归属于母公司股东权益合计		56,150,891,586.38	56,859,116,686.52	55,978,275,337.00
少数股东权益		73,950,773,538.15	73,824,348,467.35	74,323,640,862.91
所有者权益合计		130,101,665,124.53	130,683,465,153.87	130,301,916,199.91
负债和所有者权益总计		136,665,369,321.63	138,166,115,200.55	137,355,474,782.25

附注为财务报表的组成部分，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

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2022年 11月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流动资产：				
货币资金		42,818,255.95	136,938,323.38	27,046,348.49
其他应收款	十二、1	1,498,205,550.50	2,277,172,049.51	1,498,257,470.50
其他流动资产		172,338.11	170,868.68	170,814.34
流动资产合计		1,541,196,144.56	2,414,281,241.57	1,525,474,633.33
非流动资产：				
长期股权投资	十二、2	73,408,360,000.00	73,408,360,000.00	73,408,360,000.00
非流动资产合计		73,408,360,000.00	73,408,360,000.00	73,408,360,000.00
资产总计		74,949,556,144.56	75,822,641,241.57	74,933,834,633.33
流动负债：				
其他应付款		-	25,000.00	25,000.00
流动负债合计		-	25,000.00	25,000.00
负债合计		-	25,000.00	25,000.00
所有者权益：				
实收资本		25,500,000,000.00	25,500,000,000.00	25,500,000,000.00
资本公积		28,280,091,449.00	28,280,091,449.00	28,280,091,449.00
盈余公积		2,204,418,605.35	2,204,418,605.35	2,115,537,944.53
未分配利润		18,965,046,090.21	19,838,106,187.22	19,038,180,239.80
所有者权益合计		74,949,556,144.56	75,822,616,241.57	74,933,809,633.33
负债和所有者权益总计		74,949,556,144.56	75,822,641,241.57	74,933,834,633.33

附注为财务报表的组成部分，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

合并利润表

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
一、营业收入	六、18	173,604,200.99	4,035,934,807.71	8,555,412,549.85
减：营业成本	六、18	161,816,107.78	2,036,371,383.05	3,097,946,810.26
税金及附加	六、19	15,260,005.24	623,464,022.75	1,609,902,012.71
销售费用		14,538,550.34	91,873,003.24	52,703,508.29
管理费用		36,033,183.96	35,910,011.98	34,125,951.68
研发费用		886,627.36	2,169,811.33	-
财务费用	六、20	-456,975,969.60	-479,547,943.14	-477,287,878.84
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		457,697,118.86	480,558,346.73	477,547,333.32
加：其他收益		8,863,680.51	38,882.70	5,406,399.41
投资收益(损失)		-	-29,738.12	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		-	-29,738.12	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	-
公允价值变动收益		9,582,572.28	-	-
信用减值利得(损失)		-48,809.50	-16,428.86	98,823.61
资产减值利得		-	-	-
资产处置收益		-	-	-
二、营业利润		420,443,139.20	1,725,687,234.22	4,243,527,368.77
加：营业外收入		4,737,584.73	527,254.97	2,254,790.66
减：营业外支出		164,929.97	1,625,050.00	51,996.54
三、利润总额		425,015,793.96	1,724,589,439.19	4,245,730,162.89
减：所得税费用	六、21	132,209,191.13	457,569,222.43	1,063,024,887.41
四、净利润		292,806,602.83	1,267,020,216.76	3,182,705,275.48
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润		292,806,602.83	1,267,020,216.76	3,182,705,275.48
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		166,381,532.03	880,841,349.52	2,276,002,506.26
2.少数股东损益		126,425,070.80	386,178,867.24	906,702,769.22
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		292,806,602.83	1,267,020,216.76	3,182,705,275.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		166,381,532.03	880,841,349.52	2,276,002,506.26
归属于少数股东的综合收益总额		126,425,070.80	386,178,867.24	906,702,769.22

附注为财务报表的组成部分，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

母公司利润表

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
一、营业收入		-	-	-
减：营业成本		-	-	-
税金及附加		-	-	-
销售费用		-	-	-
管理费用		-509.43	25,905.66	2,203,063.72
研发费用		-	-	-
财务费用		-1,546,025.73	-3,361,251.10	-562,090.25
其中：利息费用		-	-	-
利息收入		1,546,652.66	3,362,103.96	563,593.25
加：其他收益		-	-	-
投资收益	十二、3	-	885,471,262.80	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益		-	-	-
公允价值变动收益		-	-	-
信用减值利得		-	-	-
资产减值利得		-	-	-
资产处置收益		-	-	-
二、营业利润		1,546,535.16	888,806,608.24	-1,640,973.47
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出		-	-	-
三、利润总额		1,546,535.16	888,806,608.24	-1,640,973.47
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润		1,546,535.16	888,806,608.24	-1,640,973.47
持续经营净利润		1,546,535.16	888,806,608.24	-1,640,973.47
终止经营净利润		-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		1,546,535.16	888,806,608.24	-1,640,973.47

附注为财务报表的组成部分，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

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		865,882,676.53	5,261,268,936.48	7,351,610,657.98
收到的税费返还		113,537,945.02	17,979.37	40,401,034.84
收到其他与经营活动有关的现金	六、22	162,259,422.53	274,992,994.45	417,960,466.77
经营活动现金流入小计		1,141,680,044.08	5,536,279,910.30	7,809,972,159.59
购买商品、接受劳务支付的现金		773,954,607.30	556,977,199.34	1,063,560,863.99
支付给职工以及为职工支付的现金		94,724,756.79	71,891,143.44	63,474,247.28
支付的各项税费		1,432,780,637.77	2,475,680,501.45	1,022,954,045.34
支付其他与经营活动有关的现金	六、22	68,348,946.16	149,604,858.59	647,681,225.69
经营活动现金流出小计		2,369,808,948.02	3,254,153,702.82	2,797,670,382.30
经营活动产生的现金流量净额	六、23	-1,228,128,903.94	2,282,126,207.48	5,012,301,777.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,200.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	六、22	377,000,000.00	264,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		377,004,200.00	264,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		364,122,890.26	237,624,602.72	123,128,635.18
投资支付的现金		3,001,590,000.00	10,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		560,968.04	686,767.62	-
投资活动现金流出小计		3,366,273,858.30	248,311,370.34	123,128,635.18
投资活动产生的现金流量净额		-2,989,269,658.30	15,688,629.66	-123,128,635.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
收到其他与筹资活动有关的现金	六、22	523,903,041.40	25,960.00	-
筹资活动现金流入小计		523,903,041.40	25,960.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,129,670,089.78	630,407,805.19	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		255,063,457.61	630,407,805.19	-
支付其他与筹资活动有关的现金	六、22	-	5,524,448,956.40	9,497,727,540.00
筹资活动现金流出小计		1,129,670,089.78	6,154,856,761.59	9,497,727,540.00
筹资活动产生的现金流量净额		-605,767,048.38	-6,154,830,801.59	-9,497,727,540.00
四、现金及现金等价物净增加（减少）额		-4,823,165,610.62	-3,857,015,964.45	-4,608,554,397.89
加：期/年初现金及现金等价物余额	六、23	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93	15,092,498,397.82
五、期/年末现金及现金等价物余额	六、23	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93

附注为财务报表的组成部分，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

母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
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		1,546,652.66	3,362,103.96	565,727.65
经营活动现金流入小计		1,546,652.66	3,362,103.96	565,727.65
支付其他与经营活动有关的现金		26,586.93	26,812.86	2,273,963.00
经营活动现金流出小计		26,586.93	26,812.86	2,273,963.00
经营活动产生的现金流量净额		1,520,065.73	3,335,291.10	-1,708,235.35
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金		255,063,457.61	630,407,805.19	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	4,000,000,000.00
投资活动现金流入小计		255,063,457.61	630,407,805.19	4,000,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		255,063,457.61	630,407,805.19	4,000,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
收到其他与筹资活动有关的现金		523,903,041.40	25,960.00	-
筹资活动现金流入小计		523,903,041.40	25,960.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		874,606,632.17	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	523,877,081.40	5,497,727,540.00
筹资活动现金流出小计		874,606,632.17	523,877,081.40	5,497,727,540.00
筹资活动产生的现金流量净额		-350,703,590.77	-523,851,121.40	-5,497,727,540.00
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				
		-94,120,067.43	109,891,974.89	-1,499,435,775.35
加：期/年初现金及现金等价物余额		136,938,323.38	27,046,348.49	1,526,482,123.84
六、期/年末现金及现金等价物余额		42,818,255.95	136,938,323.38	27,046,348.49

附注为财务报表的组成部分，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

合并所有者权益变动表

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间												
	实收资本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减： 库存股	归属于母公司所有者权益 综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数 股东权益	所有者 权益合计
一、上年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091.44	-	-	-	2,204,418.61	874,606.63	56,859,116.68	73,824,348.47	130,683,465.15
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091.44	-	-	-	2,204,418.61	874,606.63	56,859,116.68	73,824,348.47	130,683,465.15
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091.44	-	-	-	2,204,418.61	166,381,532.03	56,859,116.68	73,950,773.53	130,101,665.12

附注为财务报表的组成部分，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

深圳市招商前海实业发展有限公司  
2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度



合并所有者权益变动表 - 续

项目	2021年度										所有者权益合计		
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益
一、上年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	82,645,943.47	55,978,275,337.00	74,323,640,862.91	130,301,916,199.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	82,645,943.47	55,978,275,337.00	74,323,640,862.91	130,301,916,199.91
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	791,960,688.70	880,841,349.52	-499,292,395.56	381,548,953.96
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	791,960,688.70	880,841,349.52	386,178,867.24	1,267,020,216.76
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	-88,880,660.82	-	-885,471,262.80	-885,471,262.80
2.对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	-88,880,660.82	-	-885,471,262.80	-885,471,262.80
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,204,418,605.35	874,606,632.17	56,859,116,686.52	73,824,348,467.35	130,683,465,153.87

人民币元

附注为财务报表的组成部分，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

深圳市招商前海实业发展有限公司  
2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度



合并所有者权益变动表 - 续

人民币元

项目	2020年度												
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	未分配 利润	小计	少数 股东权益	所有者 权益合计
一、上年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	-2,193,356,562.79	53,702,272,830.74	73,416,938,093.69	127,119,210,924.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	-2,193,356,562.79	53,702,272,830.74	73,416,938,093.69	127,119,210,924.43
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,276,002,506.26	2,276,002,506.26	906,702,769.22	3,182,705,275.48
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,276,002,506.26	2,276,002,506.26	906,702,769.22	3,182,705,275.48
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	44,125.28	-	-	44,125.28	-	44,125.28
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-44,125.28	-	-	-44,125.28	-	-44,125.28
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	82,645,943.47	55,978,275,337.00	74,323,640,862.91	130,301,916,199.91

附注为财务报表的组成部分，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

母公司所有者权益变动表

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间						未分配利润	合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上期期末余额	25,500,000,000.00	28,280,091,449.00	-	-	-	2,204,418,605.35	19,838,106,187.22	75,822,616,241.57
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	25,500,000,000.00	28,280,091,449.00	-	-	-	2,204,418,605.35	19,838,106,187.22	75,822,616,241.57
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-873,060,097.01	-873,060,097.01
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,546,535.16	1,546,535.16
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-874,606,632.17	-874,606,632.17
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者进行分配	-	-	-	-	-	-	-874,606,632.17	-874,606,632.17
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	25,500,000,000.00	28,280,091,449.00	-	-	-	2,204,418,605.35	18,965,046,090.21	74,949,556,144.56

附注为财务报表的组成部分，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

母公司所有者权益变动表 - 续

项目	实收资本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	2021年度 其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
	25,500,000.00	优先股	永续债	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	19,038,180,239.80	74,933,809,633.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,500,000.00	-	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	19,038,180,239.80	74,933,809,633.33
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	799,925,947.42	888,806,608.24
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888,806,608.24	888,806,608.24
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	-88,880,660.82	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,880,660.82	-88,880,660.82	-
2.对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,500,000.00	-	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,204,418,605.35	19,838,106,187.22	75,822,616,241.57

人民币元

附注为财务报表的组成部分，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

2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度

母公司所有者权益变动表 - 续

人民币元

项目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	25,500,000,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	19,039,821,213.27	74,935,450,606.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	25,500,000,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	19,039,821,213.27	74,935,450,606.80
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,640,973.47	-1,640,973.47
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,640,973.47	-1,640,973.47
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者分配的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备增加和减少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	25,500,000,000.00	-	-	-	28,280,091,449.00	-	-	-	2,115,537,944.53	19,038,180,239.80	74,933,809,633.33

附注为财务报表的组成部分，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



## 一、 公司基本情况

深圳市招商前海实业发展有限公司(以下简称“本公司”，在包含子公司的时候统称“本集团”)由招商局蛇口工业区控股股份有限公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司和招商局物流集团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，其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司出资人民币42,900万元，出资比例82.50%；安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司出资人民币7,280万元，出资比例14.00%；招商局物流集团有限公司出资人民币1,820万元，出资比例3.50%。2016年12月，招商局物流集团有限公司将其持有本公司3.50%的股权全部转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

2019年1月11日，通过股权转让，本公司股东变更为19家公司，包括：安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司、深圳市南油(集团)有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司及深圳招商供电有限公司，以上各方合计持有本公司100%股份。本公司之母公司招商局蛇口工业区控股股份有限公司合计持有本公司股权比例为72.34%。

2019年1月11日，以上19家股东签署增资协议，各方同意，增资各方以其合法拥有的货币资金为对价向本公司增资人民币43,210,091,449.00元，其中认缴本公司新增注册资本人民币19,480,000,000.00元，剩余部分计入资本公积。2019年8月21日，19家股东再次以其合法拥有的货币资金为对价向本公司增资人民币10,050,000,000.00元，其中认缴本公司新增注册资本人民币5,500,000,000.00元，剩余部分计入资本公积。前述两次增资完成前后，增资各方对本公司的持股比例不变。

本集团经营范围主要包括：投资兴办实业(具体项目另行申报)；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；投资咨询(不含限制项目)；信息咨询(不含限制项目)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营(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)。

本公司最终控制方为招商局集团有限公司。

本公司的合并及母公司财务报表于2023年2月9日已经本公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围参见附注七、“在其他主体中的权益”；本集团于各报告期合并范围均无变化。

## 二、 财务报表的编制基础

### 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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

本集团对自2022年11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，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 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。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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 2022 年 11 月 30 日、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间、2021 年度及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 2. 会计期间

本集团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

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团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。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

##### 5.1 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或(股本)溢价，资本或(股本)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。

##### 5.2 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。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 - 续

##### 5.2 非同一控制下的企业合并 - 续

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。

#### 6. 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。

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集团统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本集团与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 6. 合并财务报表的编制方法 - 续

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。

#### 7. 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(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

#### 8. 金融工具

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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

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)。

##### 8.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团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，则本集团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、应收账款及其他应收款。

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的，则该金融资产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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.1 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当期损益的金融资产包括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和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：

- 不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

除衍生金融资产外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

##### 8.1.1 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，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团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，本集团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，本集团自初始确认起，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。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

##### 8.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

###### 8.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

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的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，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。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

###### 8.1.3 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以公允价值进行后续计量，公允价值变形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

##### 8.2 金融工具减值

本集团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。

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；若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。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。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前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，本集团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。

###### 8.2.1 信用风险显著增加

本集团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。对于贷款承诺和财务担保合同，本集团应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.2 金融工具减值 - 续

##### 8.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团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) 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否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) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化；

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本集团认为当金融工具合同付款已逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.2 金融工具减值 - 续

###### 8.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团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。

基于本集团内部信用风险管理，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集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

###### 8.2.3 预期信用损失的确定

本集团对应收账款、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。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团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。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失应为本集团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。
- 对于租赁应收款项，信用损失应为本集团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。
- 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本集团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。本集团对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.2 金融工具减值 - 续

##### 8.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本集团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。

##### 8.2.4 减记金融资产

当本集团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。

##### 8.3 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，但是未保留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。本集团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集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团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集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团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应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。若本集团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

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.3 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。若本集团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，本集团继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

##### 8.4 金融负债和权益工具的分类

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。

###### 8.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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。

###### 8.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债

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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

###### 8.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

###### 8.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债 - 续

本集团将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：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的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；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性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或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等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(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

###### 8.4.1.2 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、财务担保合同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。

本集团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，本集团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，本集团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，本集团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

#### 8. 金融工具 - 续

##### 8.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

###### 8.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

###### 8.4.1.2 其他金融负债 - 续

###### 8.4.1.2.1 财务担保合同及贷款承诺

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

###### 8.4.2 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，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。

###### 8.4.3 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。

##### 8.5 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 9. 应收款项

本集团按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。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。

各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下：

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本类别按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本集团关联方、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。
正常风险组合	本类别为除低风险类别及重大风险类别之外的部分，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本类别的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本类别为信用风险已显著变化的应收款项。
按类别计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等类别余额的零至千分之一计提
正常风险组合	账龄分析法
单项计提信用损失准备的应收款项	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信用损失准备

采用账龄分析法的应收款项信用损失准备计提比例如下：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内	0.00~5.00
1至2年	10.00~30.00
2至3年	40.00~60.00
3年以上	100.00

#### 10. 存货

##### 10.1 存货的分类

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、库存商品及低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。

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，未开发土地仍保留在拟开发产品。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 10. 存货 - 续

##### 10.1 存货的分类 - 续

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。

##### 10.2 发出存货的计价方法

房地产存货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。

##### 10.3 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。

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；对与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，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。

##### 10.4 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

##### 10.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

### 三、 重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11. 长期股权投资

##### 11.1 共同控制、重大影响的判断依据

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。

##### 11.2 初始投资成本的确定

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。

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。

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。

##### 11.3 后续计量及损益确认方法

###### 11.3.1 按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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11. 长期股权投资 - 续

##### 11.3 后续计量及损益确认方法 - 续

###### 11.3.1 按成本法核算的长期股权投资 - 续

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。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。

###### 11.3.2 按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。

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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 11. 长期股权投资 - 续

##### 11.4 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，并按比例结转当期损益；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，并按比例结转当期损益；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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 12. 投资性房地产

投资性房地产是指本集团为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、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。

#### 13. 固定资产及折旧

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集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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。

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、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	6.33	5.00	15.00
汽车及船舶	5	5.00	19.00
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5.00	4.75-31.67

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，本集团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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 13. 固定资产及折旧 - 续

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。

本集团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。

#### 14. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

#### 15. 无形资产

##### 15.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

本集团无形资产包括为建造自用物业所取得的土地使用权、软件及其他等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

##### 15.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 15. 无形资产 - 续

##### 15.2 内部研究开发支出 - 续

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

#### 16. 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形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。

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。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 17. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

#### 18. 合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### 19. 职工薪酬

##### 19.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团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。本集团发生的职工福利费，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。

本集团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，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团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。

##### 19.2 离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

本集团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。

##### 19.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 20. 收入确认

本集团的收入主要来源于商品销售收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

##### 20.1 商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- (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) 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，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

##### 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

##### 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 21. 政府补助的类型及会计处理方法

政府补助是指本集团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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

##### 21.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括土地收益金返还和产业投资扶持款等，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

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按照合理、系统的方法分期计入损益。

##### 21.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要包括项目补贴和绩效奖励等，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。本集团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，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿本集团发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团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。与本集团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。

#### 22. 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。

##### 22.1 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。

##### 22.2 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 22. 递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

##### 22.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

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。

##### 22.3 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。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 23. 租赁

本集团于2021年1月1日起采用以下租赁会计政策：

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁

##### 23.1 本集团作为出租人

###### 23.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

###### 23.1.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

###### 23.1.3 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

###### 23.1.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 三、重要会计政策及会计估计 - 续

#### 23. 租赁 - 续

以下租赁会计政策适用于2020年度:

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。

本集团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。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 四、重要会计政策变更

#### 1. 新收入准则

本集团自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的新收入准则。

新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。详细的收入确认和计量的会计政策参见附注三、20“收入确认”。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本集团2020年1月1日合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

项目	2019年12月31日	重分类	重新计量	人民币元
				2020年1月1日
预收款项	3,968,881,986.76	-3,919,700,972.00	-	49,181,014.76
合同负债	-	3,596,055,937.61	-	3,596,055,937.61
其他流动负债	-	323,645,034.39	-	323,645,034.39

#### 四、重要会计政策变更 - 续

##### 2. 新租赁准则

本集团自2021年1月1日(“首次执行日”)起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”,修订前的租赁准则简称“原租赁准则”)。新租赁准则完善了租赁的定义,增加了租赁的识别、分拆和合并等内容;取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用;改进了承租人对租赁的后续计量,增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理,并增加了相关披露要求。此外,也丰富了出租人的披露内容。同时,对于租金减免,本集团还选择采用了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法,并对于2021年6月30日后的租金减免应用了财政部于2021年5月26日发布的《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》。

对于首次执行日前已存在的合同,本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

##### 本集团作为承租人

本集团根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值租赁外的经营租赁,本集团根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 将于首次执行日后12个月内完成的租赁,作为短期租赁处理;
- 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的,本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 作为使用权资产减值测试的替代,本集团根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 首次执行日之前发生租赁变更的,本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于首次执行日前的经营租赁,本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率);
- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

#### 四、重要会计政策变更 - 续

##### 2. 新租赁准则 - 续

###### 本集团作为出租人

本集团作为转租出租人对首次执行日前划分为经营租赁且首次执行日后仍存续的转租赁进行重新评估，将其重分类为融资租赁并作为一项新的融资租赁进行会计处理。除上所述外，本集团对于作为出租人的租赁不按照衔接规定进行调整，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。经评估，与原租赁准则相比，执行新租赁准则对当期财务报表相关项目并无重大影响。

#### 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%
	房地产销售收入	11%、10%、9%(注1)
	不动产租赁收入	9%
城市维护建设税	已交增值税额	7%
教育费附加	已交增值税额	3%
地方教育费附加	已交增值税额	2%
印花税(注2)	合同载明金额	1.25‰、2.5‰
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%

注1：根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及国家税务总局2016年第18号公告《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的规定，一般纳税人销售自行开发的房地产，合同开工日期在2016年4月30日后的新项目，按取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额(不含增值税税款)按11%的增值税率计算缴纳增值税。如果取得符合规定的增值税专用发票，可以用来抵扣增值税进项税。本集团之子公司深圳市前海蛇口启迪实业有限公司的房地产项目属于合同开工日期在2016年4月30日后的新项目，根据规定适用一般征收计税方法，适用的增值税税率为11%。根据财政部、国家税务总局《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11%税率的应税行为，税率调整为10%。根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)规定，自2019年4月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用10%税率的，税率调整为9%。

## 五、 税项 - 续

### 1. 主要税种及税率 - 续

注2：根据财政部、国家税务总局财税[2018]50号文《关于对营业账簿减免印花税的通知》及财税[2019]13号文《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的规定，自2018年5月1日起，对纳税人设立的资金账簿，按实收资本和资本公积合计金额征收的印花税减半。由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征印花税，增值税小规模纳税人已依法享受印花税的，可叠加享受小微企业普惠性税收减免政策的优惠政策。

## 六、 合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

人民币元

	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
银行存款			
人民币	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93
银行存款应收利息	-	-	3,238,356.16
合计	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,487,182,356.09
其中：存放在境外的款项总额	-	-	-

注：根据《预售资金监管办法》，本集团2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日的受监管预收售楼款分别为人民币111,263,444.78元、人民币2,632,517,756.54元及人民币0元。

### 2. 交易性金融资产

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
交易性金融资产	3,009,582,572.28	-	-
其中：理财产品	3,009,582,572.28	-	-
合计	3,009,582,572.28	-	-

#### (1) 权益工具投资情况

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
投资成本	3,000,000,000.00	-	-
公允价值	3,009,582,572.28	-	-
累计计入损益的公允价值变动金额	9,582,572.28	-	-

六、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应收款项	14,658,187,030.89	15,207,911,422.97	9,675,607,207.44

六、合并财务报表项目注释 - 续

3. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款

人民币元

项目	2022年11月30日										计提理由			
	原值					信用损失准备						净值		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年			3年以上	合计
低风险组合	-	6,842,554.37	13,153,159,877.33	1,498,205,550.50	-	14,658,207,982.20	-	4,275.03	16,676.28	-	-	20,951.31	14,658,187,030.89	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
合计	-	6,842,554.37	13,153,159,877.33	1,498,205,550.50	-	14,658,207,982.20	-	4,275.03	16,676.28	-	-	20,951.31	14,658,187,030.89	

项目	2021年12月31日										计提理由			
	原值					信用损失准备						净值		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年			3年以上	合计
低风险组合	-	13,709,679,912.47	1,498,248,186.78	-	-	15,207,928,099.25	-	16,676.28	-	-	-	16,676.28	15,207,911,422.97	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
合计	-	13,709,679,912.47	1,498,248,186.78	-	-	15,207,928,099.25	-	16,676.28	-	-	-	16,676.28	15,207,911,422.97	

项目	2020年12月31日										计提理由			
	原值					信用损失准备						净值		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年			3年以上	合计
低风险组合	-	9,673,591,485.22	2,015,969.64	-	-	9,675,607,454.86	-	-	247.42	-	-	247.42	9,675,607,207.44	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
合计	-	9,673,591,485.22	2,015,969.64	-	-	9,675,607,454.86	-	-	247.42	-	-	247.42	9,675,607,207.44	

六、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

注1: 低风险组合, 根据信用风险特征划分为低风险的组合, 比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2: 正常风险组合, 除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户, 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, 按账龄分析法对本类别的其他应收款计提信用损失准备。

注3: 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款, 按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

(a) 按款项性质列示其他应收款

人民币元

款项性质	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
关联方往来款	8,066,695,967.24	8,606,997,674.03	5,582,019,326.14
合作方往来款	6,568,289,041.21	6,584,298,630.17	4,084,624,657.51
其他	23,222,973.75	16,631,795.05	8,963,471.21
合计	14,658,207,982.20	15,207,928,099.25	9,675,607,454.86
减: 信用损失准备	20,951.31	16,676.28	247.42
账面价值	14,658,187,030.89	15,207,911,422.97	9,675,607,207.44

(b) 按账龄披露

人民币元

项目	2022年11月30日			2021年12月31日			2020年12月31日		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	6,842,554.37	4,275.03	0.01	13,709,679,912.47	16,676.28	0.01	9,673,591,485.22	-	-
1至2年	13,153,159,877.33	16,676.28	0.01	1,498,248,186.78	-	-	2,015,969.64	247.42	0.01
2至3年	1,498,205,550.50	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	14,658,207,982.20	20,951.31	-	15,207,928,099.25	16,676.28	-	9,675,607,454.86	247.42	-

(c) 信用损失准备情况

人民币元

类别	2022年1月1日	本期变动				2022年11月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	16,676.28	4,275.03	-	-	-	20,951.31

人民币元

类别	2021年1月1日	本年变动				2021年12月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	247.42	16,676.28	247.42	-	-	16,676.28

人民币元

类别	2020年1月1日	本年变动				2020年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	223.62	23.80	-	-	-	247.42

六、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(c) 信用损失准备情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 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)	
2022年1月1日至11月30日止期间				
期初余额	16,676.28	-	-	16,676.28
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	4,275.03	-	-	4,275.03
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	20,951.31	-	-	20,951.31
2021年度				
年初余额	247.42	-	-	247.42
年初余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	16,676.28	-	-	16,676.28
本年转回	247.42	-	-	247.42
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	16,676.28	-	-	16,676.28
2020年度				
年初余额	223.62	-	-	223.62
年初余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	23.80	-	-	23.80
本年转回	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	247.42	-	-	247.42

六、合并财务报表项目注释 - 续

4. 存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	2022年11月30日			2021年12月31日			2020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
土地开发成本	51,897,723,963.98	-	51,897,723,963.98	51,837,723,571.54	-	51,837,723,571.54	51,747,457,889.54	-	51,747,457,889.54
在建开发产品	4,099,717,637.82	-	4,099,717,637.82	3,550,727,681.86	-	3,550,727,681.86	3,127,401,729.40	-	3,127,401,729.40
已完工开发成品	525,395,549.04	-	525,395,549.04	568,676,399.44	-	568,676,399.44	2,494,873,272.47	-	2,494,873,272.47
合计	56,522,837,150.84	-	56,522,837,150.84	55,957,127,652.84	-	55,957,127,652.84	57,369,732,891.41	-	57,369,732,891.41

(2) 土地开发成本

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	2022年 11月30日	2021年	2020年
深圳前海湾土地	未定	未定	未定	51,897,723,963.98	51,837,723,571.54	51,747,457,889.54

(3) 在建开发产品

人民币元

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资额 (人民币亿元)	2022年 11月30日	2021年	2020年
深圳前海锦玺项目	2020年10月	2022年12月	8.88	748,788,282.79	591,372,409.66	471,788,659.68
深圳前海领玺项目	2020年10月	2022年12月	14.41	1,092,770,490.16	959,066,865.39	762,675,236.26
深圳前海启动区二期	2020年6月	2026年2月	36.34	2,258,158,864.87	2,000,288,406.81	1,892,937,833.46
合计			59.63	4,099,717,637.82	3,550,727,681.86	3,127,401,729.40

(4) 已完工开发产品

人民币元

项目名称	最近一期 竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2022年1月1日至11月30日止期间					
深圳前海启动区一期	2020年12月	568,676,399.44	-	43,280,850.40	525,395,549.04
2021年度					
深圳前海启动区一期	2020年12月	2,494,873,272.47	-	1,926,196,873.03	568,676,399.44
2020年度					
深圳前海启动区一期	2020年12月	-	5,562,592,077.74	3,067,718,805.27	2,494,873,272.47

5. 其他流动资产

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
预交税金	396,618,279.54	264,283,454.07	91,154,368.49
待抵扣进项税	16,831,867.21	53,337,218.36	15,533,168.28
合同取得成本	3,229,539.91	1,916,921.88	-
小计	416,679,686.66	319,537,594.31	106,687,536.77
减：减值准备	-	-	-
合计	416,679,686.66	319,537,594.31	106,687,536.77

六、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2022年1月1日至11月30日止期间			
一、账面原值			
1.期初数	1,261,824,177.55	57,811,124,947.60	59,072,949,125.15
2.本期增加金额	294,177,820.74	5,781,591.43	299,959,412.17
(1)外购	291,717,667.32	-	291,717,667.32
(2)存货\固定资产\无形资产转入	2,460,153.42	5,781,591.43	8,241,744.85
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末数	1,556,001,998.29	57,816,906,539.03	59,372,908,537.32
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初数	48,598,647.25	75,415,693.24	124,014,340.49
2.本期增加金额	31,203,296.06	42,605,932.45	73,809,228.51
(1)计提或摊销	31,203,296.06	42,605,932.45	73,809,228.51
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末数	79,801,943.31	118,021,625.69	197,823,569.00
三、减值准备			
1.期初数	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末数	-	-	-
四、账面价值			
1.期末数	1,476,200,054.98	57,698,884,913.34	59,175,084,968.32
2.期初数	1,213,225,530.30	57,735,709,254.36	58,948,934,784.66

六、 合并财务报表项目注释 - 续

6. 投资性房地产 - 续

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 - 续

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2021年度			
一、账面原值			
1.年初数	1,161,748,458.28	58,093,921,174.13	59,255,669,632.41
2.本年增加金额	285,891,527.02	2,500,912.47	288,392,439.49
(1)外购	-	2,500,912.47	2,500,912.47
(2)存货转入	285,891,527.02	-	285,891,527.02
3.本年减少金额	185,815,807.75	285,297,139.00	471,112,946.75
(1)转往存货\固定资产\无形资产	181,931,385.67	285,297,139.00	467,228,524.67
(2)其他减少(含重分类)	3,884,422.08	-	3,884,422.08
4.年末数	1,261,824,177.55	57,811,124,947.60	59,072,949,125.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初数	20,131,225.60	30,547,159.07	50,678,384.67
2.本年增加金额	30,919,556.36	49,328,864.48	80,248,420.84
(1)计提或摊销	30,919,556.36	49,328,864.48	80,248,420.84
3.本年减少金额	2,452,134.71	4,460,330.31	6,912,465.02
(1)转往存货\固定资产\长期待摊费用	2,452,134.71	4,460,330.31	6,912,465.02
4.年末数	48,598,647.25	75,415,693.24	124,014,340.49
三、减值准备			
1.年初数	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.年末数	1,213,225,530.30	57,735,709,254.36	58,948,934,784.66
2.年初数	1,141,617,232.68	58,063,374,015.06	59,204,991,247.74

六、合并财务报表项目注释 - 续

6. 投资性房地产 - 续

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产 - 续

人民币元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2020年度			
一、账面原值			
1.年初数	504,679,883.97	56,071,419,319.41	56,576,099,203.38
2.本年增加金额	657,068,574.31	2,022,501,854.72	2,679,570,429.03
(1)外购	210,540,058.27	-	210,540,058.27
(2)存货转入	446,528,516.04	2,022,501,854.72	2,469,030,370.76
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末数	1,161,748,458.28	58,093,921,174.13	59,255,669,632.41
二、累计折旧和累计摊销			
1.年初数	5,032,806.40	7,626,974.51	12,659,780.91
2.本年增加金额	15,098,419.20	22,920,184.56	38,018,603.76
(1)计提或摊销	15,098,419.20	22,920,184.56	38,018,603.76
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末数	20,131,225.60	30,547,159.07	50,678,384.67
三、减值准备			
1.年初数	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
4.年末数	-	-	-
四、账面价值			
1.年末数	1,141,617,232.68	58,063,374,015.06	59,204,991,247.74
2.年初数	499,647,077.57	56,063,792,344.90	56,563,439,422.47

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产的情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
2022年11月30日		
土地使用权(注)	56,133,799,599.29	未分宗土地
环贸中心地上建筑物及地下商业	671,932,290.44	尚未完工
合计	56,805,731,889.73	
2021年12月31日		
土地使用权(注)	56,133,799,599.29	未分宗土地
环贸中心地上建筑物及地下商业	380,214,623.10	尚未完工
合计	56,514,014,222.39	
2020年12月31日		
土地使用权(注)	56,133,799,599.29	未分宗土地
领玺一期住宅底座	50,950,425.64	正在办理中
前海办公A座	1,119,289,900.02	正在办理中
前海公寓地下商业	158,224,808.40	正在办理中
合计	57,462,264,733.35	

六、合并财务报表项目注释 - 续

6. 投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产的情况 - 续

注：土地使用权包括本公司之子公司深圳市招商前海驰迪实业有限公司账面尚未分宗且未办理产权证书之土地使用权人民币 15,122,481,163.35 元和本公司之子公司深圳市前海鸿显实业投资有限公司账面未分宗且尚未办理产权证书之土地使用权人民币 36,457,593,415.94 元，以及本公司之子公司深圳市前海蛇口和胜实业有限公司账面尚未办理产权证书之土地使用权人民币 4,553,725,020.00 元。

7. 固定资产

(1) 固定资产汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
固定资产	509,864,084.33	547,273,910.37	97,949,335.89

(2) 固定资产情况

人民币元

项目	房屋建筑物	汽车及船舶	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
2022年1月1日至11月31日止期间				
一、账面原值：				
1.期初数	584,247,866.64	2,461,393.58	8,133,388.35	594,842,648.57
2.本期增加金额	-	-	1,461,168.15	1,461,168.15
(1)购置	-	-	1,461,168.15	1,461,168.15
3.本期减少金额	8,241,744.85	-	489,558.86	8,731,303.71
(1)处置或报废	-	-	451,696.00	451,696.00
(2)转往投资性房地产及其他	8,241,744.85	-	37,862.86	8,279,607.71
4.期末数	576,006,121.79	2,461,393.58	9,104,997.64	587,572,513.01
二、累计折旧				
1.期初数	44,943,751.18	1,438,575.34	1,186,411.68	47,568,738.20
2.本期增加金额	28,298,628.52	232,489.33	2,038,945.93	30,570,063.78
(1)计提	28,298,628.52	232,489.33	2,038,945.93	30,570,063.78
3.本期减少金额	-	-	430,373.30	430,373.30
(1)处置或报废	-	-	430,373.30	430,373.30
4.期末数	73,242,379.70	1,671,064.67	2,794,984.31	77,708,428.68
三、减值准备				
1.期初数	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末数	502,763,742.09	790,328.91	6,310,013.33	509,864,084.33
2.期初数	539,304,115.46	1,022,818.24	6,946,976.67	547,273,910.37

六、 合并财务报表项目注释 - 续

7. 固定资产 - 续

(2) 固定资产情况 - 续

人民币元

项目	房屋建筑物	汽车及船舶	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
2021 年度				
一、账面原值：				
1.年初数	117,019,341.97	2,033,439.49	1,166,434.85	120,219,216.31
2.本年增加金额	467,228,524.67	427,954.09	6,966,953.50	474,623,432.26
(1)购置	-	427,954.09	6,966,953.50	7,394,907.59
(2)投资性房地产转入	467,228,524.67	-	-	467,228,524.67
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	584,247,866.64	2,461,393.58	8,133,388.35	594,842,648.57
二、累计折旧				
1.年初数	20,478,384.79	1,052,221.41	739,274.22	22,269,880.42
2.本年增加金额	24,465,366.39	386,353.93	447,137.46	25,298,857.78
(1)计提	17,552,901.37	386,353.93	447,137.46	18,386,392.76
(2)投资性房地产转入	6,912,465.02	-	-	6,912,465.02
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	44,943,751.18	1,438,575.34	1,186,411.68	47,568,738.20
三、减值准备				
1.年初数	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.年末数	539,304,115.46	1,022,818.24	6,946,976.67	547,273,910.37
2.年初数	96,540,957.18	981,218.08	427,160.63	97,949,335.89

人民币元

项目	房屋建筑物	汽车及船舶	机器设备、家具、器具及其他设备	合计
2020 年度				
一、账面原值：				
1.年初数	117,019,341.97	1,468,442.10	895,270.22	119,383,054.29
2.本年增加金额	-	564,997.39	271,164.63	836,162.02
(1)购置	-	564,997.39	271,164.63	836,162.02
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	117,019,341.97	2,033,439.49	1,166,434.85	120,219,216.31
二、累计折旧				
1.年初数	2,925,483.54	728,488.60	588,101.49	4,242,073.63
2.本年增加金额	17,552,901.25	323,732.81	151,172.73	18,027,806.79
(1)计提	17,552,901.25	323,732.81	151,172.73	18,027,806.79
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	20,478,384.79	1,052,221.41	739,274.22	22,269,880.42
三、减值准备				
1.年初数	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-
4.年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
1.年末数	96,540,957.18	981,218.08	427,160.63	97,949,335.89
2.年初数	114,093,858.43	739,953.50	307,168.73	115,140,980.66

六、合并财务报表项目注释 - 续

8. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

项目	2022年11月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损
预提土地增值税	450,961,778.38	1,803,847,113.52	456,116,237.78	1,824,464,951.12	325,813,655.30	1,303,254,621.20
预提费用	76,510,968.21	306,043,872.84	74,801,445.14	299,205,780.56	69,824,328.08	279,297,312.30
可抵扣亏损	4,776,410.57	19,105,642.28	5,645,796.41	22,583,185.64	4,143,102.36	16,572,409.37
合计	532,249,157.16	2,128,996,628.64	536,563,479.33	2,146,253,917.32	399,781,085.74	1,599,124,342.87

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	2022年11月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
固定资产折旧	1,395,757.89	5,583,031.56	577,914.16	2,311,656.64	-	-
合计	1,395,757.89	5,583,031.56	577,914.16	2,311,656.64	-	-

9. 应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
工程款	685,032,223.30	883,578,068.07	914,239,375.24
其他	1,081,678.39	2,051,754.36	438,072.79
合计	686,113,901.69	885,629,822.43	914,677,448.03

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	备注
招商局前海经贸中心工程款	417,135,913.13	612,012,975.16	-	工程未结算
招商局前海环贸中心工程款	160,688,533.50	-	-	工程未结算
合计	577,824,446.63	612,012,975.16	-	

10. 合同负债

(1) 合同负债列示

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
预收售楼款	4,202,785,425.74	3,613,754,034.00	2,959,622,485.14
其他	9,207,217.43	9,207,217.43	-
合计	4,211,992,643.17	3,622,961,251.43	2,959,622,485.14

六、合并财务报表项目注释 - 续

10. 合同负债 - 续

(2) 合同负债中的预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	2022年 11月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	预售比例 (%)	预计竣工时间
深圳前海锦玺项目	1,001,112,567.81	528,372,263.30	-	85.23	2022年12月
深圳前海领玺项目	3,201,672,857.93	3,085,381,770.70	2,959,622,485.14	81.32	2022年12月
合计	4,202,785,425.74	3,613,754,034.00	2,959,622,485.14	—	—

11. 应交税费

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
所得税	53,009,700.45	120,756,033.21	1,091,208,631.07
增值税	4,604,285.99	9,063,003.44	238,054,427.32
个人所得税	938,075.95	1,456,849.75	2,580,859.92
城市维护建设税	4,371,226.89	4,371,226.89	18,157,044.70
教育费附加	3,023,280.49	3,023,280.49	12,969,317.60
其他	-	72,285.51	-
合计	65,946,569.77	138,742,679.29	1,362,970,280.61

12. 其他应付款

(1) 其他应付款汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
应付股利	-	255,063,457.61	-
其他应付款项	483,279,408.44	462,866,494.48	287,171,317.02
合计	483,279,408.44	717,929,952.09	287,171,317.02

(2) 应付股利

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
子公司应付少数股东之股利	-	255,063,457.61	-

(3) 其他应付款

(a) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
保证金	361,133,869.89	291,862,746.81	186,969,658.50
关联方往来款	98,855,122.49	96,288,029.49	89,194,426.85
其他	23,290,416.06	74,715,718.18	11,007,231.67
合计	483,279,408.44	462,866,494.48	287,171,317.02

六、 合并财务报表项目注释 - 续

12. 其他应付款 - 续

(3) 其他应付款 - 续

(b) 其他应付款账龄分析

人民币元

账龄	2022年11月30日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	74,384,399.10	15.39	351,119,315.23	75.85	115,056,352.62	40.07
1至2年(含2年)	314,272,273.99	65.03	110,194,426.85	23.81	25,050,000.00	8.72
2至3年(含3年)	94,622,735.35	19.58	1,552,752.40	0.34	147,064,964.40	51.21
合计	483,279,408.44	100.00	462,866,494.48	100.00	287,171,317.02	100.00

(c) 账龄超过1年的重要其他应付款

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	未偿还或结转的原因
深圳君豪集团有限公司	288,979,060.40	-	145,512,212.00	定制保证金
深圳招商房地产有限公司	80,919,426.85	80,919,426.85	-	项目前期垫款, 随项目回款逐步偿还
合计	369,898,487.25	80,919,426.85	145,512,212.00	—

13. 其他流动负债

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
预提土地增值税	687,310,303.40	1,751,975,733.12	1,230,765,403.19
待转销项税额	382,391,881.27	327,642,195.77	266,366,021.87
合计	1,069,702,184.67	2,079,617,928.89	1,497,131,425.06

深圳市招商前海实业发展有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度

六、合并财务报表项目注释 - 续

14. 实收资本

项目	2020年12月31日		2021年12月31日		2022年11月30日		所占比例(%)
	投资金额	所占比例(%)	投资金额	所占比例(%)	投资金额	所占比例(%)	
深圳市南油(集团)有限公司	8,386,287,000.00	32.89	8,386,287,000.00	32.89	8,386,287,000.00	32.89	32.89
深圳市前海平方园区开发有限公司	4,703,373,000.00	18.44	4,703,373,000.00	18.44	4,703,373,000.00	18.44	18.44
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	4,090,786,500.00	16.04	4,090,786,500.00	16.04	4,090,786,500.00	16.04	16.04
安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	2,884,968,000.00	11.31	2,884,968,000.00	11.31	2,884,968,000.00	11.31	11.31
深圳市平通汽车有限公司	1,833,093,000.00	7.19	1,833,093,000.00	7.19	1,833,093,000.00	7.19	7.19
深圳市平蓄汽车有限公司	991,363,500.00	3.89	991,363,500.00	3.89	991,363,500.00	3.89	3.89
招商局投资发展有限公司	736,083,000.00	2.89	736,083,000.00	2.89	736,083,000.00	2.89	2.89
安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	685,032,000.00	2.69	685,032,000.00	2.69	685,032,000.00	2.69	2.69
深圳市平源汽车有限公司	284,223,000.00	1.11	284,223,000.00	1.11	284,223,000.00	1.11	1.11
深圳市平裕汽车有限公司	240,465,000.00	0.94	240,465,000.00	0.94	240,465,000.00	0.94	0.94
深圳市平盛汽车有限公司	28,891,500.00	0.11	28,891,500.00	0.11	28,891,500.00	0.11	0.11
深圳市平程汽车有限公司	238,501,500.00	0.94	238,501,500.00	0.94	238,501,500.00	0.94	0.94
深圳市平驰汽车有限公司	77,851,500.00	0.31	77,851,500.00	0.31	77,851,500.00	0.31	0.31
深圳市平道汽车有限公司	23,281,500.00	0.09	23,281,500.00	0.09	23,281,500.00	0.09	0.09
深圳市平旺汽车有限公司	30,115,500.00	0.12	30,115,500.00	0.12	30,115,500.00	0.12	0.12
深圳市平欣汽车有限公司	22,465,500.00	0.09	22,465,500.00	0.09	22,465,500.00	0.09	0.09
深圳市平畅汽车有限公司	221,314,500.00	0.87	221,314,500.00	0.87	221,314,500.00	0.87	0.87
深圳市平福汽车有限公司	18,819,000.00	0.07	18,819,000.00	0.07	18,819,000.00	0.07	0.07
深圳招商供电有限公司	3,085,500.00	0.01	3,085,500.00	0.01	3,085,500.00	0.01	0.01
合计	25,500,000,000.00	100.00	25,500,000,000.00	100.00	25,500,000,000.00	100.00	100.00

人民币元

六、 合并财务报表项目注释 - 续

15. 资本公积

人民币元

项目	期/年初余额	本期/年增加	本期/年减少	期/年末余额
2022年1月1日至11月30日止期间:				
一、资本溢价	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00
1.投资者投入的资本	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00
2021年度				
一、资本溢价	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00
1.投资者投入的资本	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00
2020年度				
一、资本溢价	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00
1.投资者投入的资本	28,280,091,449.00	-	-	28,280,091,449.00

16. 盈余公积

人民币元

项目	期/年初余额	本期/年增加	本期/年减少	期/年末余额
2022年1月1日至11月30日止期间:				
法定盈余公积	2,204,418,605.35	-	-	2,204,418,605.35
2021年度				
法定盈余公积	2,115,537,944.53	88,880,660.82	-	2,204,418,605.35
2020年度				
法定盈余公积	2,115,537,944.53	-	-	2,115,537,944.53

17. 未分配利润

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
上期期末数及本期期初数	874,606,632.17	82,645,943.47	-2,193,356,562.79
本期/年增加	166,381,532.03	880,841,349.52	2,276,002,506.26
其中: 本期/年归属于母公司净利润	166,381,532.03	880,841,349.52	2,276,002,506.26
本期/年减少	874,606,632.17	88,880,660.82	-
其中: 本期/年提取法定盈余公积数	-	88,880,660.82	-
分配利润	874,606,632.17	-	-
本期期末数/本年年末数	166,381,532.03	874,606,632.17	82,645,943.47

六、合并财务报表项目注释 - 续

18. 营业收入、成本

(1) 营业收入和营业成本

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间		2021年度		2020年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	173,604,200.99	161,816,107.78	4,035,934,807.71	2,036,371,383.05	8,555,412,549.85	3,097,946,810.26

(2) 营业收入按业务板块分类

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间		2021年度		2020年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房地产销售业务	97,169,151.38	43,280,850.43	3,943,718,979.78	1,925,212,230.74	8,447,871,080.76	3,039,335,556.97
租赁业务	76,435,049.61	118,535,257.35	92,215,827.93	111,159,152.31	107,541,469.09	58,611,253.29
合计	173,604,200.99	161,816,107.78	4,035,934,807.71	2,036,371,383.05	8,555,412,549.85	3,097,946,810.26

19. 税金及附加

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
土地增值税	11,255,646.45	580,805,465.66	1,529,659,550.86
城市维护建设税	2,291,472.64	21,796,180.04	45,495,525.32
教育费附加	1,636,766.19	15,568,700.05	32,496,803.79
其他	76,119.96	5,293,677.00	2,250,132.74
合计	15,260,005.24	623,464,022.75	1,609,902,012.71

20. 财务费用

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	457,697,118.86	480,558,346.73	477,547,333.32
其他	721,149.26	1,010,403.59	259,454.48
合计	-456,975,969.60	-479,547,943.14	-477,287,878.84

21. 所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
当期所得税费用	127,077,025.23	593,773,701.86	1,436,393,132.38
递延所得税费用	5,132,165.90	-136,204,479.43	-373,368,244.97
合计	132,209,191.13	457,569,222.43	1,063,024,887.41

六、 合并财务报表项目注释 - 续

21. 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	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
会计利润	425,015,793.96	1,724,589,439.19	4,245,730,162.89
按25%的税率计算的所得税费用	106,253,948.49	431,147,359.80	1,061,432,540.72
不可抵扣费用的纳税影响	-	12.50	12,999.14
本期未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	25,673,210.63	24,059,521.79	530,962.65
补缴(退还)以前年度税金	-491,950.95	1,784,414.08	1,048,384.90
其他	773,982.96	577,914.26	-
所得税费用	132,209,191.13	457,569,222.43	1,063,024,887.41

22. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
收到经营性往来款	30,015,910.38	39,637,749.47	103,581,476.66
利息收入	132,243,512.15	235,355,244.98	314,378,990.11
合计	162,259,422.53	274,992,994.45	417,960,466.77

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
支付经营性往来款	68,348,946.16	149,604,858.59	647,681,225.69
合计	68,348,946.16	149,604,858.59	647,681,225.69

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
收到资金占用费	377,000,000.00	264,000,000.00	-
合计	377,000,000.00	264,000,000.00	-

六、 合并财务报表项目注释 - 续

22. 现金流量表项目 - 续

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
收到股东返还预分红款	523,877,081.40	-	-
其他	25,960.00	25,960.00	-
合计	523,903,041.40	25,960.00	-

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
支付控股股东及子公司少数股东往来款	-	5,000,571,875.00	8,000,000,000.00
支付股东预分红款	-	523,877,081.40	-
控股股东结算中心款项	-	-	1,497,727,540.00
合计	-	5,524,448,956.40	9,497,727,540.00

23. 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	2022年1月1日 至11月30日止期间	2021年度	2020年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	292,806,602.83	1,267,020,216.76	3,182,705,275.48
加: 信用减值损失(收益)	48,809.50	16,428.86	-98,823.61
固定资产折旧、投资性房地产折旧	104,379,292.29	98,634,813.60	56,046,410.55
长期待摊费用摊销	1,257,436.20	332,932.18	-
固定资产报废损失(减: 收益)	18,867.99	-	-
公允价值变动损失(减: 收益)	-9,582,572.28	-	-
财务费用	113,028.60	-	-
递延所得税资产减少(减: 增加)	4,314,322.17	-136,782,393.59	-373,368,244.97
递延所得税负债增加(减: 减少)	817,843.73	577,914.16	-
存货的减少(减: 增加)	-565,709,498.00	1,412,605,238.57	4,396,377,414.66
经营性应收项目的减少(减: 增加)	29,992,289.48	4,641,075.51	60,874,672.13
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-1,086,585,326.45	-364,920,018.57	-2,310,234,926.95
经营活动产生的现金流量净额	-1,228,128,903.94	2,282,126,207.48	5,012,301,777.29
2. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的年末余额	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93
减: 现金的年初余额	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93	15,092,498,397.82
加: 现金等价物的年末余额	-	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-	-
现金及现金等价物净减少额	-4,823,165,610.62	-3,857,015,964.45	-4,608,554,397.89

六、 合并财务报表项目注释 - 续

23. 现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	2022年1月1日至11月30日止期间	2021年度	2020年度
一、现金	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93
其中：可随时用于支付的银行存款	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93
二、现金等价物	-	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,483,943,999.93
四、受限制货币资金	-	-	-
五、应收利息	-	-	3,238,356.16
六、货币资金合计	1,803,762,424.86	6,626,928,035.48	10,487,182,356.09

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	名称	注册地	主要经营地	业务性质	直接持股(%)	间接持股(%)	取得方式
1	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(注1)	深圳	深圳	投资兴办实业	50.00	-	投资设立
2	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司	深圳	深圳	商务服务业	-	100.00	收购
3	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	投资设立
4	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	投资设立
5	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	投资设立
6	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	深圳	深圳	商业服务业	-	100.00	投资设立

注1：本公司持有该公司50%股权，根据该公司章程及相关合作协议约定，本公司拥有对该公司的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

八、 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、交易性金融资产、应收账款、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。

## 八、 金融工具及风险管理 - 续

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### 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。

#### 1.1 信用风险

于2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31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，具体为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团成立专门部门负责确定信用额度、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逾期债务。此外，本集团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信用损失准备。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。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

#### 1.2 流动风险

管理流动风险时，本集团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，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

## 八、 金融工具及风险管理 - 续

### 1. 风险管理目标和政策 - 续

#### 1.2 流动风险 - 续

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：

				人民币元
项目	一年以内	一至五年	五年以上	合计
2022年11月30日				
应付账款	686,113,901.69	-	-	686,113,901.69
其他应付款	483,279,408.44	-	-	483,279,408.44
2021年12月31日				
应付账款	885,629,822.43	-	-	885,629,822.43
其他应付款	717,929,952.09	-	-	717,929,952.09
2020年12月31日				
应付账款	914,677,448.03	-	-	914,677,448.03
其他应付款	287,171,317.02	-	-	287,171,317.02

## 九、 公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产期末公允价值

项目	2022年11月30日公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	3,009,582,572.28	-	3,009,582,572.28
1. 交易性金融资产	-	3,009,582,572.28	-	3,009,582,572.28
(1) 债务工具投资	-	3,009,582,572.28	-	3,009,582,572.28
持续以公允价值计量的资产总额	-	3,009,582,572.28	-	3,009,582,572.28

### 2. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 本公司的母公司情况

人民币元

母公司名称	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(%)
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中国深圳	城市及园区综合运营	7,923,242,592.00	16.04	83.10

招商局蛇口工业区控股有限公司直接持有本公司 16.04%的股权，并通过子公司间接持有本公司 67.06%的股权，对本公司的表决权比例为 83.10%。

### 2. 本公司的主要子公司情况

本公司的主要子公司的情况详见附注七、1。

### 3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
招商局集团财务有限公司	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
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
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
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
深圳招商美伦酒店管理有限公司	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
招商局保税物流有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
蛇口集装箱码头有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商圣约酒业(深圳)有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
赤湾集装箱码头有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市南油(集团)有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平旺汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平欣汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平源汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平畅汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平盛汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平睿汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平福汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平程汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平裕汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平通汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平道汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市平驰汽车有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商到家汇科技有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市招商置业顾问有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
中外运物流有限公司	最终控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业
海通(深圳)贸易有限公司	最终控制方之联营企业

十、 关联方关系及其交易 - 续

4. 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	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
深圳招商物业管理有限公司	购买商品/接受劳务	10,234,296.25	3,577,717.54	10,833,992.75
深圳招商建筑科技有限公司	购买商品	910,602.11	-	-
蛇口消息报社	接受劳务	384,113.21	-	-
深圳市招商置业顾问有限公司	购买商品/接受劳务	175,996.96	-	-
深圳海勤工程管理有限公司	购买商品/接受劳务	288,772.64	172,735.85	696,226.42
深圳招商美伦酒店管理有限公司	接受劳务	75,000.00	-	-
招商银行股份有限公司	手续费	13,218.27	195,227.00	-
海通(深圳)贸易有限公司	购买商品	-	484,223.07	-
招商圣约酒业(深圳)有限公司	购买商品	-	-	146,580.00
深圳招商房地产有限公司	购买商品	-	-	1,877.00
合计		12,081,999.44	4,429,903.46	11,678,676.17

(2) 关联租赁情况

(a) 出租情况

人民币元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
本公司	深圳龙盛实业有限公司	土地	3,896,226.39	6,679,245.24	5,537,784.91
	赤湾集装箱码头有限公司	土地	2,292,648.17	3,246,406.82	485,224.52
	蛇口集装箱码头有限公司	土地	2,292,648.17	3,246,406.82	485,224.52
	招商局保税物流有限公司	土地	-	-	2,293,396.23
	中外运物流有限公司	投资性物业出租	-	2,605,812.75	-
合计			8,481,522.73	15,777,871.63	8,801,630.18

(b) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
深圳招商商置投资有限公司	本公司	办公楼	-	3,291,459.04	6,287,531.29

(3) 关联方利息收入

人民币元

关联方	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(注)	162,726,802.85	124,220,728.89	79,834,582.57
招商银行股份有限公司	4,516,944.88	23,628,856.83	5,767,733.62
招商局集团财务有限公司	4,916.64	6,463.42	3,829,274.61
合计	167,248,664.37	147,856,049.14	89,431,590.80

注： 本公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司于2020年4月28日签订借款协议，按照协议约定2020年5月12日至2021年5月11日，按照年利率3.3%收取利息。2021年5月12日至2023年5月11日，按照年利率2.9%向招商局蛇口工业区控股股份有限公司收取。

十、 关联方关系及其交易 - 续

4. 关联交易情况 - 续

(4) 关键管理人员报酬

人民币元

项目	2022年1月1日至 11月30日止期间	2021年度	2020年度
关键管理人员薪酬	-	-	-

(5) 应收项目

人民币元

科目	关联方名称	2022年 11月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
货币资金	招商局集团财务有限公司	20,435,376.89	430,460.25	423,996.83
	招商银行股份有限公司	301,631,232.74	282,273,307.15	181,649,778.32
	合计	322,066,609.63	282,703,767.40	182,073,775.15
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	8,066,494,591.61	8,183,662,051.96	5,580,793,969.02
	深圳招商房地产有限公司	144,063.63	-	67,513.12
	深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	57,312.00	-	-
	深圳市南油(集团)有限公司	-	207,324,736.52	-
	深圳市前海平方园区开发有限公司	-	116,276,198.03	-
	深圳市平通汽车有限公司	-	45,317,495.49	-
	深圳市平睿汽车有限公司	-	24,508,364.24	-
	深圳市平源汽车有限公司	-	7,026,525.40	-
	深圳市平裕汽车有限公司	-	5,944,745.60	-
	深圳市平程汽车有限公司	-	5,896,204.20	-
	深圳市平畅汽车有限公司	-	5,471,309.34	-
	深圳市平驰汽车有限公司	-	1,924,635.03	-
	深圳市平旺汽车有限公司	-	744,511.62	-
	深圳市平盛汽车有限公司	-	714,252.04	-
	深圳招商商置投资有限公司	-	590,452.00	1,157,844.00
	深圳市平道汽车有限公司	-	575,562.33	-
	深圳市平欣汽车有限公司	-	555,389.27	-
	深圳市平福汽车有限公司	-	465,240.96	-
	合计	8,066,695,967.24	8,606,997,674.03	5,582,019,326.14

十、关联方关系及其交易 - 续

4. 关联交易情况 - 续

(6) 应付项目

人民币元

科目	关联方名称	2022年 11月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
应付账款	深圳招商物业管理有限公司	334,661.49	-	-
	海通(深圳)贸易有限公司	57,989.11	57,989.11	-
	深圳招商到家汇科技有限公司	-	656,121.44	-
	合计	392,650.60	714,110.55	-
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	80,919,426.85	80,919,426.85	80,919,426.85
	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	7,425,695.64	5,168,602.64	75,000.00
	深圳龙盛实业有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00	4,200,000.00
	蛇口集装箱码头有限公司	3,155,000.00	3,000,000.00	-
	赤湾集装箱码头有限公司	3,155,000.00	3,000,000.00	-
	招商局保税物流有限公司	-	-	4,000,000.00
	合计	98,855,122.49	96,288,029.49	89,194,426.85

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 其他重大资本承诺

于2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日，本集团无重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 对外提供担保形成的或有负债

于2022年11月30日、2021年12月31日及2020年12月31日，本集团向银行提供商品房按揭贷款担保的金额分别为人民币493,722,111.80元，人民币624,447,105.52元及人民币1,770,021,786.31元，该事项对本集团本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

十二、母公司财务报表项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款汇总

人民币元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应收款	1,498,205,550.50	2,277,172,049.51	1,498,257,470.50

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款

(a) 按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
关联方往来款	1,498,205,550.50	2,277,172,049.51	1,498,257,470.50
合计	1,498,205,550.50	2,277,172,049.51	1,498,257,470.50
减：信用损失准备	-	-	-
账面价值	1,498,205,550.50	2,277,172,049.51	1,498,257,470.50

(b) 按账龄披露

人民币元

账龄	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
2022年11月30日			
1年以内	-	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	1,498,205,550.50	-	-
3年以上	-	-	-
合计	1,498,205,550.50	-	-
2021年12月31日			
1年以内	778,940,539.01	-	-
1至2年	1,498,231,510.50	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
合计	2,277,172,049.51	-	-
2020年12月31日			
1年以内	1,498,257,470.50	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
合计	1,498,257,470.50	-	-

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

项目	2022年11月30日							净 值	计提理由			
	原值			信用损失准备								
	账龄			账龄								
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计		
低风险组合	-	-	-	1,498,205,550.50	-	-	-	-	-	-	1,498,205,550.50	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	-	-	-	1,498,205,550.50	-	-	-	-	-	-	1,498,205,550.50	

人民币元

项目	2021年12月31日							净 值	计提理由			
	原值			信用损失准备								
	账龄			账龄								
180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计		
低风险组合	-	778,940,539.01	1,498,231,510.50	-	-	-	-	-	-	-	2,277,172,049.51	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
其他应收款	-	778,940,539.01	1,498,231,510.50	-	-	-	-	-	-	-	2,277,172,049.51	
合计	-	778,940,539.01	1,498,231,510.50	-	-	-	-	-	-	-	2,277,172,049.51	

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(c) 按信用损失准备计提方法分类披露 - 续

人民币元

项目	2020年12月31日										计提理由			
	原值					信用损失准备						净值		
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年			3年以上	合计
低风险组合	-	1,498,257,470.50	-	-	-	1,498,257,470.50	-	-	-	-	-	-	1,498,257,470.50	注1
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注2
单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	注3
合计	-	1,498,257,470.50	-	-	-	1,498,257,470.50	-	-	-	-	-	-	1,498,257,470.50	

注1：低风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等。

注2：正常风险组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户，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，按账龄分析法对本类别的其他应收款计提信用损失准备。

注3：单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

1. 其他应收款 - 续

(2) 其他应收款 - 续

(d) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

人民币元

单位名称	款项的性质	年/期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额 合计数的比例 (%)	信用 损失准备
<b>2022年11月30日</b>					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	集团存款	1,498,205,550.50	2至3年	100.00	-
合计		1,498,205,550.50		100.00	-
<b>2021年12月31日</b>					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	集团存款	1,498,231,510.50	1至2年	65.79	-
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	关联方往来款	255,063,457.61	1年以内	11.20	-
深圳市南油(集团)有限公司	关联方往来款	207,324,736.52	1年以内	9.10	-
深圳市前海平方园区开发有限公司	关联方往来款	116,276,198.03	1年以内	5.11	-
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	关联方往来款	101,131,911.33	1年以内	4.44	-
合计		2,178,027,813.99		95.64	-
<b>2020年12月31日</b>					
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	集团存款	1,498,257,470.50	1年以内	100.00	-
合计		1,498,257,470.50		100.00	-

深圳市招商前海实业发展有限公司

财务报表附注

2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资汇总

项目	年/期初数	本年/期增加	本年/期减少	其他增加 (减少)	合并范围 变更之影响	外币报表 折算影响数	年/期末数	人民币元	
2022年11月30日									
对子公司投资	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	73,408,360,000.00		
2021年12月31日									
对子公司投资	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	73,408,360,000.00		
2020年12月31日									
对子公司投资	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	73,408,360,000.00		

(2) 长期股权投资分类

被投资单位	年/期初余额	本年/期增减变动							年/期末余额	减值准备 年/期末 余额				
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益变动	宣告发放 现金股利 和利润	计提 减值准备			外币报表 折算 影响数	其他		
2022年1月1日至11月30日止期间														
子公司														
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021年度														
子公司														
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020年度														
子公司														
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	73,408,360,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

十二、母公司财务报表项目注释 - 续

3. 投资收益

人民币元

项目	2022年1月1日 至11月30日止期间	2021年度	2020年度
长期股权投资收益	-	885,471,262.80	-
其中：成本法核算的长期股权投资收益	-	885,471,262.80	-

---

深圳市招商前海实业发展有限公司

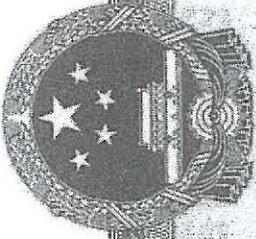
2022年1月1日至11月30日止期间、2021年度及2020年度  
补充资料

1、 非经常性损益明细表

人民币元

项目	金额
<b>2022年1月1日至11月30日止期间</b>	
计入当期损益的政府补助	8,863,680.51
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	9,582,572.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,572,654.76
减：所得税影响额	5,754,726.89
少数股东权益影响额	8,632,090.33
合计	8,632,090.33
<b>2021年度</b>	
计入当年损益的政府补助	38,882.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,097,795.03
减：所得税影响额	-264,728.08
少数股东权益影响额	-397,092.12
合计	-397,092.13
<b>2020年度</b>	
计入当年损益的政府补助	5,406,399.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,202,794.12
减：所得税影响额	1,902,298.38
少数股东权益影响额	2,853,447.57
合计	2,853,447.58

  
 深圳市招商前海实业发展有限公司  
 2023年2月9日



# 营业执照

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 00000002202210280014

(副本)

扫描市场主体身  
价码了解更多登  
记、备案、许可  
、监管信息,体  
验更多应用服务。



仅供项目使用

复印件与原件相符  
仅供审计报告使用



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

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

成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

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

2022年10月28日

证书序号: 0004082

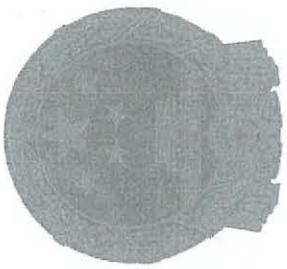
# 说明

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

发证机关:



此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用



## 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: 付建超  
 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



仅供深圳市招商前海实业发展有限公司  
审计报告使用



姓名	吴江城
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1976-01-08
Date of birth	_____
工作单位	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所
Working unit	_____
身份证号码	330224197604086416
Identity card No.	_____

仅供深圳市招商前海实业发展有限公司  
审计报告使用

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.

中国注册会计师协会  
任资格审查专用章  
2010年4月30日

证书编号:  
No. of Certificate

33D000480667

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs in Guangdong

发证日期:  
Date of Issuance

2001 年 1 月 2 日



2014 年 3 月 8 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.



验证证书真实有效

姓名: 吴汪斌

注册编号: 330000480667

年 月 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.



吴汪斌  
中注协年检  
二维码

年 月 日

仅供深圳市招商前海税务师事务所有限公司



此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用



姓名 顾尚平  
Full name 男  
性别 男  
Sex 1980-04-27  
出生日期 1980-04-27  
Date of birth 德勤华永会计师事务所(特  
殊普通合伙)  
Working unit 310230198004271456  
Working unit 310230198004271456  
Identity card No. 310230198004271456



顾崑平(310000122252)  
您已通过2020年年检  
上海市注册会计师协会  
2020年08月31日



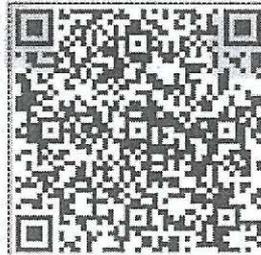
顾崑平(310000122252)  
您已通过2019年年检  
上海市注册会计师协会  
2019年05月31日

此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用

证书编号: 310000122252  
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 12 月 27 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d



顾崑平(310000122252)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日

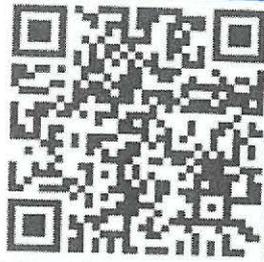
年      月      日  
/y      /m      /d

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.

顾崑平(310000122252)

2021年已通过



年 /y 月 /m 日 /d

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.

此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用

年 /y 月 /m 日 /d