

防伪条形码:



防伪编号: 00202019040054448471  
 报告文号: 德师广州报(审)字(19)第P00012号  
 委托单位名称: 招商局蛇口工业区控股股份有限公司  
 被审验单位名称: 北京华商大厦有限公司  
 被审单位所在地: 北京市  
 事务所名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 报告日期: 2019-03-13  
 报备时间: 2019-04-15 08:58  
 签名注册会计师: 蔡建斌  
                           刘钰霞

## 北京华商大厦有限公司 2018年度财务报表审计报告

事务所名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 事务所电话: 020-28311218  
 传    真: 020-38880575  
 通讯地址: 广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦26楼  
 电子邮箱: [sfeng@deloitte.com.cn](mailto:sfeng@deloitte.com.cn)  
 事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>

北京华商大厦有限公司

财务报表及审计报告  
2018年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	4 - 6
利润表	7 - 8
现金流量表	9
所有者权益变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 33

## 审计报告

德师广州报(审)字(19)第 P00012 号  
(第 1 页, 共 3 页)

北京华商大厦有限公司董事会:

## 一、 审计意见

我们审计了北京华商大厦有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表、2018 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,公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 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,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 审计报告(续)

德师广州报(审)字(19)第 P00012 号  
(第 2 页, 共 3 页)

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

审计报告(续)

德师广州报(审)字(19)第 P00012 号  
(第 3 页, 共 3 页)

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)广州分所



中国注册会计师:

蔡建斌  
250208011403

中国注册会计师:

刘钰霞  
310000124857

2019年3月13日



北京华商大厦有限公司

2018年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	2018年 12月31日	2018年 1月1日	2017年 12月31日
<b>流动资产</b>				
货币资金	八、1	16,936,838.18	7,814,040.32	7,814,040.32
交易性金融资产		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据及应收账款		-	-	-
预付款项		-	-	-
其他应收款		91,181.90	37,445.00	37,445.00
存货		23,554.96	51,204.35	51,204.35
其中：原材料		-	-	-
库存商品(产成品)		-	-	-
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		43,074.73	14,500.54	14,500.54
<b>流动资产合计</b>		<b>17,094,649.77</b>	<b>7,917,190.21</b>	<b>7,917,190.21</b>
<b>非流动资产</b>				
债权投资		-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-
其他债权投资		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
其他权益工具投资		-	-	-
其他非流动金融资产		-	-	-
投资性房地产	八、2	45,279,632.60	46,291,380.18	46,291,380.18
固定资产	八、3	2,275,784.89	2,306,780.32	2,306,780.32
在建工程		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>47,555,417.49</b>	<b>48,598,160.50</b>	<b>48,598,160.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>64,650,067.26</b>	<b>56,515,350.71</b>	<b>56,515,350.71</b>



北京华商大厦有限公司

2018年12月31日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	2018年 12月31日	2018年 1月1日	2017年 12月31日
<b>流动负债</b>				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据及应付账款		1,764,258.54	3,772,073.54	3,772,073.54
预收款项	八、4	1,710,973.41	1,994,622.89	1,994,622.89
应付职工薪酬	八、5	2,418,050.25	2,504,272.36	2,504,272.36
其中：应付工资		2,276,684.55	2,455,032.15	2,455,032.15
应付福利费		-	-	-
应交税费	八、6	759,246.36	240,639.67	240,639.67
其中：应交税金		753,038.22	234,041.19	234,041.19
其他应付款	八、7	62,298,542.59	61,618,149.80	61,618,149.80
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
应付短期融资款		-	-	-
其中：△收益凭证		-	-	-
其他流动负债		-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>68,951,071.15</b>	<b>70,129,758.26</b>	<b>70,129,758.26</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		114,525.00	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>114,525.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>69,065,596.15</b>	<b>70,129,758.26</b>	<b>70,129,758.26</b>



## 资产负债表 - 续

单位：人民币元


项目	附注	2018年 12月31日	2018年 1月1日	2017年 12月31日
<b>所有者权益：</b>				
实收资本		18,739,520.00	18,739,520.00	18,739,520.00
其中：国有资本		6,184,041.60	6,184,041.60	6,184,041.60
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
资本公积		7,759,199.64	7,759,199.64	7,759,199.64
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
其中：外币报表折算差额		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		-	-	-
其中：法定公积金		-	-	-
任意公积金		-	-	-
未分配利润		(30,914,248.53)	(40,113,127.19)	(40,113,127.19)
<b>所有者权益合计</b>		<b>(4,415,528.89)</b>	<b>(13,614,407.55)</b>	<b>(13,614,407.55)</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>64,650,067.26</b>	<b>56,515,350.71</b>	<b>56,515,350.71</b>

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：



企业负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

## 利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		29,862,133.69	29,067,021.13
其中：营业收入	八、8	29,862,133.69	29,067,021.13
二、营业总成本		17,753,499.42	23,823,459.83
其中：营业成本	八、8	8,987,876.41	14,701,954.26
税金及附加		4,553,448.33	4,415,594.42
销售费用		-	-
管理费用		4,242,196.93	4,723,310.59
其中：党建工作经费		-	-
研发费用		-	-
财务费用	八、9	(30,022.25)	(17,399.44)
其中：利息费用		-	-
利息收入		36,551.91	16,999.68
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		2,658.19	(3,865.26)
资产减值损失		-	-
信用减值损失		-	-
加：其他收益		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	(318,074.19)



北京华商大厦有限公司

2018年12月31日止年度

利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		12,108,634.27	4,925,487.11
加：营业外收入		230,097.33	25,280.90
其中：政府补助		212,725.00	12,000.00
债务重组利得		-	-
减：营业外支出		-	1,803.90
其中：债务重组损失		-	-
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,338,731.60	4,948,964.11
减：所得税费用	八、10	3,139,852.94	1,264,562.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,198,878.66	3,684,401.48
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		9,198,878.66	3,684,401.48
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	---
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	---
5.其他不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转进损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	---
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		---	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	---
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		---	-
6.其他债权投资信用减值准备		-	---
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-	-
8.外币财务报表折算差额		-	-
9.其他将重分类进损益的其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		9,198,878.66	3,684,401.48

附注为财务报表的组成部分

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		30,658,925.83	30,033,731.60
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,565,211.32	5,356,358.18
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>35,224,137.15</b>	<b>35,390,089.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		5,334,788.11	5,740,096.83
支付给职工以及为职工支付的现金		9,267,705.74	10,081,531.79
支付的各项税费		8,681,209.04	7,129,333.76
支付其他与经营活动有关的现金		2,533,670.22	4,042,563.82
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>25,817,373.11</b>	<b>26,993,526.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	八、11	<b>9,406,764.04</b>	<b>8,396,563.58</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	28,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>28,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		236,706.28	3,471,898.30
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>236,706.28</b>	<b>3,471,898.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(236,706.28)</b>	<b>(3,443,898.30)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		47,259.90	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>47,259.90</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(47,259.90)</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	八、11	<b>9,122,797.86</b>	<b>4,952,665.28</b>
加：年初现金及现金等价物余额	八、12	7,814,040.32	2,861,375.04
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	八、12	<b>16,936,838.18</b>	<b>7,814,040.32</b>

附注为财务报表的组成部分



所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	实收资本						本年金额				小计	
	优先股	普通股	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		
一、上年年末余额	-	18,739,520.00	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	-	18,739,520.00	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	18,739,520.00	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	(30,914,248.53)	-	(4,415,528.89)

## 所有者权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年金额										
	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	小计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	18,739,520.00	-	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	(43,797,528.67)	(17,298,809.03)
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	18,739,520.00	-	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	(43,797,528.67)	(17,298,809.03)
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,684,401.48	3,684,401.48
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,684,401.48	3,684,401.48
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	18,739,520.00	-	-	-	7,759,199.64	-	-	-	-	(40,113,127.19)	(13,614,407.55)

附注为财务报表的组成部分

## 一、 公司基本情况

北京华商大厦有限公司(以下简称“本公司”)成立于1988年5月21日，注册资本为502.40万美元，本公司法定代表人：周跃球，经营期限：1988年5月21日至2038年5月20日，注册地址：北京市朝阳区朝外延静西里2号，公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)。历经股权变更，本公司现有股份分别为华央投资企业有限公司(以下简称“华央投资”)和深圳市招商蛇口资产管理有限公司，其分别持有本公司67%及33%股权。

本公司的经营范围主要包括：出租写字间；机动车停车服务；物业管理；酒店管理；出租商业用房。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

本公司的母公司为华央投资，中间控股母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，最终控制人为招商局集团有限公司。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制。

## 三、 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2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和现金流量。

## 四、 公司重要会计政策、会计估计

### 1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 2. 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。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 3. 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。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售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/或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。

##### 4. 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。

##### 5. 金融工具

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。

###### 5.1 金融资产的分类与计量

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。



#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 5. 金融工具 - 续

##### 5.1 金融资产的分类与计量 - 续

##### 5.1.1 分类为以摊余成本计量的金融资产

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。

该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。

##### 5.1.1.1 实际利率法与摊余成本

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

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

金融资产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)。

本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产与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。
- 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，本公司在后续期间，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，本公司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。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 5. 金融工具 - 续

##### 5.2 金融工具减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具和其他应收款以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对其他应收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。

##### 5.2.1 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。

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；

#### 四、公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 5. 金融工具 - 续

##### 5.2 金融工具减值 - 续

##### 5.2.1 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：- 续

- (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) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；
- (15) 合同付款是否发生逾期。

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。

##### 5.2.2 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。

#### 四、公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 5. 金融工具 - 续

##### 5.2 金融工具减值 - 续

##### 5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对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、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业和债务人所处地理位置等。

本公司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。
- 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。

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。

##### 5.2.4 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。

##### 5.3 金融负债的分类及计量

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其他金融负债。

##### 5.3.1 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。摊余成本参见附注 5.1.1.1。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 5. 金融工具 - 续

##### 5.3 金融负债的分类及计量 - 续

##### 5.3.1 其他金融负债 - 续

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。

##### 5.4 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。

##### 5.5 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. 存货

本公司的存货主要包括低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。

本公司存货盘存制度为永续盘存制，低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 7. 投资性房地产

投资性房地产是指本公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，主要包括已出租的土地使用权以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。

本公司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。

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧/摊销率
土地使用权	40年、50年	0%	2%、2.5%
房屋建筑物	20年	10%	4.5%

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。

##### 8. 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、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	5年、10年、20年	10%、5%、1%	4.5%-19.8%
机器设备、家具、器具及其他设备	3年、5年、10年	10%、5%、0%	9% -31.7%
汽车及船舶	5年、10年	10%、5%	19%、9%

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。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 8. 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。

##### 9. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查投资性房地产和固定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。

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。

##### 10. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 10. 职工薪酬 - 续

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司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。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司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负债，并计入当期损益：(1)本公司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。(2)本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

##### 11. 收入确认

营业收入主要为提供劳务收入，收入确认政策如下：

###### 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。



#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 12. 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。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。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司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；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

##### 13. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

###### 13.1 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。

###### 13.2 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。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 13. 所得税 - 续

##### 13.2 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。

##### 13.3 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。

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。

#### 四、 公司重要会计政策、会计估计 - 续

##### 14. 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。

##### 本公司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。

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

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

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

##### 1. 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### 1.1 投资性房地产的减值

本公司根据投资性房地产的可收回金额估计为判断基础确认减值准备。可收回金额的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的资产账面价值及损益。

## 六、 会计政策变更的说明

### 1. 会计政策变更及其影响

2017年3月31日，财政部发布了“关于印发修订《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的通知”(财会〔2017〕7号)，对《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(以下简称“新22号准则”)进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。同时，鼓励企业提前执行。执行新22号准则的企业，不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》(财会〔2006〕3号)中的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》。执行新22号准则的企业，应当同时执行财政部2017年修订印发的《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会〔2017〕8号)和《企业会计准则第24号——套期会计》(财会〔2017〕9号)(以下统称“新金融工具准则”)。本公司自2018年1月1日起施行新金融工具准则。

#### (1) 新金融工具准则

根据财政部修订的新金融工具准则：

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。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，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以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及其他应收款。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，依据相关项目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。对于其他应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司自2018年1月1日起施行上述新金融工具准则，并自该日起按照新金融工具准则的规定确认、计量和报告本公司的金融工具。本公司变更后的会计政策详见附注四、5。

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衔接调整。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日本公司采用新金融工具准则对本年财务报表无影响。

## 财务报表附注

2018年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 六、 会计政策变更的说明 - 续

## 1. 会计政策变更及其影响 - 续

## (2) 新财务报表格式调整

本公司从编制2018年度财务报表起执行财政部于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”)。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”、“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，并对上年比较数据进行了追溯调整。

## 七、 税项

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7%
教育费附加	应纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税税额	2%
土地使用税	应税土地的实际占用面积	24元/平方米
房产税(未出租部分)	房屋原值的70%	1.2%
房产税(已出租部分)	合同收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 八、 财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2018年1月1日，“年末”系指2018年12月31日，“本年”系指2018年1月1日至12月31日，“上年”系指2017年1月1日至12月31日。

## 1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
银行存款	16,936,838.18	1.00	16,936,838.18	7,814,040.32	1.00	7,814,040.32
其中：人民币	16,936,838.18	1.00	16,936,838.18	7,814,040.32	1.00	7,814,040.32

## 八、 财务报表项目注释 - 续

## 2. 投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
<b>一、原值</b>			
年初数	149,206,984.25	35,505,645.00	184,712,629.25
本年购置	-	-	-
本年处置	-	-	-
年末数	149,206,984.25	35,505,645.00	184,712,629.25
<b>二、累计折旧及累计摊销</b>			
年初数	130,782,812.34	7,638,436.73	138,421,249.07
本年计提额	278,457.58	733,290.00	1,011,747.58
本年处置	-	-	-
年末数	131,061,269.92	8,371,726.73	139,432,996.65
<b>三、净额</b>			
年初数	18,424,171.91	27,867,208.27	46,291,380.18
年末数	18,145,714.33	27,133,918.27	45,279,632.60

## 3. 固定资产

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
<b>一、原值</b>				
年初数	3,551,062.91	1,948,110.14	9,407,581.69	14,906,754.74
本年购置	-	-	228,891.28	228,891.28
年末数	3,551,062.91	1,948,110.14	9,636,472.97	15,135,646.02
<b>二、累计折旧</b>				
年初数	3,114,483.74	1,644,066.59	7,841,424.09	12,599,974.42
本年计提额	15,651.12	44,991.97	199,243.62	259,886.71
年末数	3,130,134.86	1,689,058.56	8,040,667.71	12,859,861.13
<b>三、净额</b>				
年初数	436,579.17	304,043.55	1,566,157.60	2,306,780.32
年末数	420,928.05	259,051.58	1,595,805.26	2,275,784.89

注：截至2018年12月31日止，已提足折旧未使用的固定资产原值为人民币3,003,483.83元，净值为人民币300,349.43元。

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 八、 财务报表项目注释 - 续

## 4. 预收款项

## (1) 预收款项账龄明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	1,710,973.41	100.00	1,967,622.89	98.65
1至2年(含2年)	-	-	-	-
2至3年(含3年)	-	-	27,000.00	1.35
合计	1,710,973.41	100.00	1,994,622.89	100.00

## 5. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	2,504,272.36	8,101,071.51	8,187,293.62	2,418,050.25
二、离职后福利-设定提存计划	-	1,014,069.58	1,014,069.58	-
合计	2,504,272.36	9,115,141.09	9,201,363.20	2,418,050.25

## (2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,455,032.15	6,436,276.96	6,614,624.56	2,276,684.55
二、职工福利费	-	390,900.12	390,900.12	-
三、社会保险费	49,240.21	473,869.47	514,036.47	9,073.21
其中: 医疗保险费	49,240.21	423,420.60	463,587.60	9,073.21
工伤保险费	-	16,816.66	16,816.66	-
生育保险费	-	33,632.21	33,632.21	-
四、住房公积金	-	466,239.00	466,239.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	175,746.39	43,453.90	132,292.49
六、其他短期薪酬	-	158,039.57	158,039.57	-
合计	2,504,272.36	8,101,071.51	8,187,293.62	2,418,050.25

## (3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	-	795,584.41	795,584.41	-
二、失业保险费	-	32,355.17	32,355.17	-
三、企业年金缴费	-	186,130.00	186,130.00	-
合计	-	1,014,069.58	1,014,069.58	-

## 八、 财务报表项目注释 - 续

## 6. 应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	124,162.82	131,969.58
企业所得税	544,875.93	43,062.90
其他	90,207.61	65,607.19
合计	<b>759,246.36</b>	<b>240,639.67</b>

## 7. 其他应付款

## 1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
关联方	55,246,977.66	56,984,488.43
客户押金	5,014,876.07	4,592,081.61
其他	2,036,688.86	41,579.76
合计	<b>62,298,542.59</b>	<b>61,618,149.80</b>

## 8. 营业收入、成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关	29,862,133.69	8,987,876.41	29,067,021.13	14,701,954.26

## 9. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	-	-
减：利息收入	36,551.91	16,999.68
汇兑损失（减：收益）	2,658.19	(3,865.26)
其他	3,871.47	3,465.50
合计	<b>(30,022.25)</b>	<b>(17,399.44)</b>

## 10. 所得税费用

## (1) 所得税费用表

项目	本年金额	上年金额
当期所得税	3,087,657.88	1,244,919.28
以前年度汇算清缴差异	52,195.06	19,643.35
合计	<b>3,139,852.94</b>	<b>1,264,562.63</b>



## 八、 财务报表项目注释 - 续

## 10. 所得税费用 - 续

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年金额
会计利润	12,338,731.60
按 25% 的税率计算的所得税费用	3,084,682.90
不可抵扣费用的纳税影响	2,974.98
以前年度汇算清缴差异	52,195.06
所得税费用	3,139,852.94

## 11. 现金流量表项目

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	9,198,878.66	3,684,401.48
加: 固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,271,634.29	6,740,592.09
资产处置损失(收益以“-”号填列)	-	318,074.19
固定资产报废报废损失(收益以“-”号填列)	-	1,803.90
存货的减少(增加以“-”号填列)	27,649.39	(34,382.80)
经营性应收项目的减少(增加)	(35,051.19)	81,869.08
经营性应付项目的增加	(1,056,347.11)	(2,395,794.36)
经营活动产生的现金流量净额	<b>9,406,764.04</b>	<b>8,396,563.58</b>
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	16,936,838.18	7,814,040.32
减: 现金的年初余额	7,814,040.32	2,861,375.04
加: 调整年初客户结算备付金的分类	-	-
现金及现金等价物净增加额	9,122,797.86	4,952,665.28

## 12. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	<b>16,936,838.18</b>	<b>7,814,040.32</b>
其中: 可随时用于支付的银行存款	16,936,838.18	7,814,040.32
二、年末现金及现金等价物余额	<b>16,936,838.18</b>	<b>7,814,040.32</b>

## 13. 分部报告

于 2018 年度及 2017 年度, 本公司主要从事物业出租及相关业务, 且经营活动均在中国大陆地区, 因此本公司作为一个经营分部, 无需编制分部信息。

## 财务报表附注

2018年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 九、关联方关系及其交易

## 1. 存在控制关系的关联方

## (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	业务性质	注册地
控股股东	华央投资	投资控股
间接控股股东	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；邮轮产业及配套设施的建设和运营等
最终控制方	招商局集团有限公司	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务
		香港
		深圳市
		北京市

## (2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末	年初
华央投资	12,555,478.40	12,555,478.40	67.00	67.00

## 2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下：

关联关系类型	关联方名称
受同一最终控制方控制的其他企业	招商局置业有限公司
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	深圳市招商置地投资有限公司
受同一最终控制方控制的其他企业	深圳市招商创业有限公司

## 3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

## (1) 收入及费用

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年金额	上年金额
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	收入	集团内部存款利息	活期存款利息	111.28	-

## (2) 主要债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数	年初数
其他应收款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	47,259.90	-
其他应付款	深圳市招商置地投资有限公司	21,889,545.78	21,889,545.78
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	33,193,813.19	34,933,982.15
其他应付款	深圳招商美伦酒店管理有限公司	105,824.54	105,824.54
其他应付款	招商局置业有限公司	57,794.15	55,135.96

## 十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、其他应收款、应付票据及应付账款和其他应付款等，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) 市场风险

##### 1) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。于2018年12月31日，本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此本公司管理层认为本公司无重大外汇风险。

##### 2) 利率变动风险

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率借款有关。于2018年12月31日，本公司无固定利率借款，因此本公司管理层认为本公司不存在与此相关的重大利率风险。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于2018年12月31日，本公司无浮动利率借款，因此本公司管理层认为本公司不存在与此相关的重大利率风险。

#### (2) 信用风险

2018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；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

## 十、 金融工具及风险管理 - 续

### 1. 风险管理目标和政策 - 续

#### (2) 信用风险 - 续

为降低信用风险，本公司由专门人员负责确定信用额度、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。

就应收关联方的款项而言，由于该部分公司的财务背景及信用记录良好，故本公司管理层认为信用风险有限。

本公司主要的经营活动和相应的经营风险集中于中国大陆地区。

#### (3) 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。

截至2018年12月31日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额为人民币51,856,421.38元，因本公司之中间控股母公司一招商局蛇口工业区控股股份有限公司同意在本公司2018年财务报表签发日起不短于12个月内的持续经营提供一切必须之财务支援，以维持本公司的继续经营，因此本公司管理层认为本公司无重大流动风险。

本公司持有的金融资产和金融负债的未折现剩余合同义务的到期期限均在一年以内。

### 2. 公允价值

本公司管理层认为，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。

## 十一、 财务报表的批准

本公司2018年度财务报表已经本公司董事会于2019年3月13日批准报出。

---



# 营业执照

(副本)

编号 外S0102015002015 (1-1)

统一社会信用代码 91440101056596376T

名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
类型	合伙企业分支机构
营业场所	广州市天河区珠江东路28号26层01-10, 14-16单元及27层01-02, 16单元
负责人	刘佩珍
成立日期	2012年11月15日
营业期限	2012年11月15日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准,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

广州市工商行政管理局



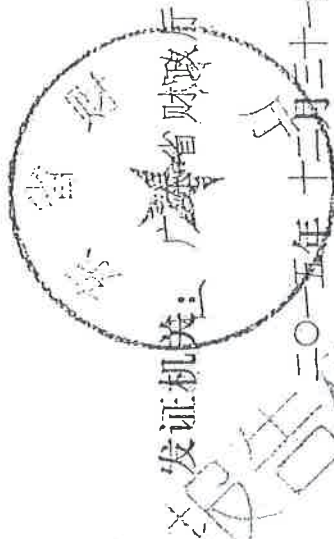
年 月 日

2015 11 27

证书序号: WQ.502708

## 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所分所 执业证书



名称: 德勤华永会计师事务所(普通合伙)

名称: 广州分所

负责人: 刘佩珍

办公场所: 广州市天河区珠江东路28号写字楼26层

01-10, 14-16单元及27层01-02, 16单元

分所编号: 310000124401

批准设立文号: 财会函[2012]40号

批准设立日期: 2012年9月



姓名: 蔡建斌  
 Full name: 蔡建斌  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-10-01  
 Date of birth: 1976-10-01  
 工作单位: 德勤华永会计师事务所有限公司  
 Working unit: 德勤华永会计师事务所有限公司  
 身份证号: 350204761001401  
 Identity card No.: 350204761001401



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.

证书编号: 350200011493  
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇二年一月十七日  
 Date of Issuance: 2009年4月换发



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.



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.







姓名	刘钰燕
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1988-04-14
Date of birth	_____
工作单位	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
Working unit	_____
身份证号码	441802198804143222
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.



刘钰霞(310000124857)，已通过广东省注册会计师协会2017  
年任职资格审查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。



310000124857

年 月 日



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.

年度检验登记册  
Annual Renewal Registration

注册会计师  
CPA

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

2015年05月



310000124857

证书编号:  
No. of Certificate:

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2014年04月24日



日  
/d

月  
/m