（上接B059版）

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、应收资金集中管理款和其他应收款等。

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 – 续

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。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。其他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。

初始确认时，本公司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，表明本公司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。

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，本公司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。

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。

5.1.1 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。

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 – 续

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产 – 续

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

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

● 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。

5.2 金融工具减值

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

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。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，本公司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。

本公司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。

四、重要会计政策及会计估计 – 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：

（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发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。

（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。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过（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。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。

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.2 金融工具减值 – 续

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。

5.2.3 预期信用损失的确定

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

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。

● 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

● 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。

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.2 金融工具减值 – 续

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 金融资产的转移

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

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

● 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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。

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。

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

5.4 金融负债和权益工具的分类

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

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 – 续

5.4.1 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。

5.4.1.1 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、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。

5.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

5.4.3 权益工具

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

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

四、重要会计政策及会计估计 – 续

5. 金融工具 – 续

5.5 金融资产与金融负债的抵销

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

6.应收款项

6.1 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及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	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及重大减值风险项目之外的部分，本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本组合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	按该等组合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至以上	100.00

四、重要会计政策及会计估计 – 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，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

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（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25年	5	3.80
土地使用权	40年	–	2.50

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。

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本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	预计净残值率	年折旧率
机器设备、家具、器具及其他设备	5年	5%	19.00%

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

四、重要会计政策及会计估计 – 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采用成本法计量的投资性房地产、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.收入确认

本公司的收入主要来源于提供劳务收入（物业管理费收入）以及让渡资产使用权收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务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公司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，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

四、重要会计政策及会计估计– 续

10. 收入确认 – 续

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

取得合同的成本

本公司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。本公司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

本公司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）该成本增加了本公司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。

11.所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

11.1 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。

11.2 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、重要会计政策及会计估计 – 续

11. 所得税 – 续

11.2 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）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

11.3 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、重要会计政策及会计估计 – 续

12.租赁

12.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

12.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本项目根据新收入准则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。

12.1.2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。

12.1.2.1 本项目作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本项目采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本项目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。

本项目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。

12.1.3 转租赁

本项目作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本项目基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

12.1.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本项目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。

13.外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

四、重要会计政策及会计估计 – 续

13. 外币业务 – 续

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

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。

投资性房地产的预计可使用年限和残值率

本公司就投资性房地产厘定预计可使用年限和残值率。该估计是根据对类似性质及功能的投资性房地产的实际可使用年限和残值的历史经验确定。当投资性房地产预计可使用年限和残值率少于先前估计，本公司将提高折旧、淘汰闲置或技术性陈旧的物业。管理层须根据以往经验估计适当的可使用年限和残值率。

六、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	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	物业出租一般计税方法9%，简易计税方法征收率5%、1.5%（注1）
		停车费收入9%
		物业管理收入6%
房产税	适用从价计征方法，房屋原值的70%或租金收入；适用从租计征方法，计税依据为房屋出租取得的租金收入	1.2%或12% 从租计征方法4%（注2）
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	6元/平方米
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%

注1：根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起住房租赁企业中的一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

注2：根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定，自2021年10月1日起对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

七、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	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			30,970,825.58			4,175,992.01
其中：人民币	30,970,825.58	1.0000	30,970,825.58	1,509,777.43	1.0000	1,509,777.43
港元	–	0.9038	–	2,942,127.28	0.9062	2,666,214.58
合计			30,970,825.58			4,175,992.01
其中：存放境外的款项总额			–			–

七、财务报表项目注释 – 续

2. 应收账款

（1）应收账款总体情况

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
应收账款	918,807.92	10,787.32
减：信用损失准备	14,629.59	215.75
净值	904,178.33	10,571.57

（2）应收账款整体账龄

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1年以内（含1年）	918,807.92	100.00	14,629.59	10,787.32	100.00	215.75
合计	918,807.92	100.00	14,629.59	10,787.32	100.00	215.75

七、财务报表项目注释 – 续

2. 应收账款 – 续

（3）应收账款分类情况

项目	原值						信用损失准备						净值
	账龄					合计	账龄					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		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	222,037.41	–	–	–	–	222,037.41	4,440.75	–	–	–	–	4,440.75	217,596.66
正常风险组合	696,770.51	–	–	–	–	696,770.51	10,188.84	–	–	–	–	10,188.84	686,581.67
单项计提信用损失准备的应收账款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
合计	918,807.92	–	–	–	–	918,807.92	14,629.59	–	–	–	–	14,629.59	904,178.33

注：（1）低风险组合，指根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

（2）正常类组合，指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

七、财务报表项目注释 – 续

2. 应收账款 – 续

（4）信用损失准备变动情况

项目	2024年1月1日至9月26日止期间		
	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2024年1月1日	215.75	–	215.75
转入已发生信用减值	–	–	–
转回未发生信用减值	–	–	–
本期计提预期信用损失	14,576.95	–	14,576.95
本期转回预期信用损失	(163.11)	–	(163.11)
本期核销应收账款金额	–	–	–
2024年9月26日	14,629.59	–	14,629.59

（5）按欠款方归集的余额重要的应收账款情况

单位名称	期末数	账龄	占应收账款总额的比例（%）	信用损失准备期末数
深圳贝赛思外籍人员子女学校	111,283.62	180天以内	12.11	2,225.67
深圳招商房地产有限公司	89,760.13	180天以内	9.77	1,795.20
赤湾集装箱码头有限公司	68,408.94	180天以内	7.45	1,368.18
深圳市大洋汽车服务有限公司	56,511.00	180天以内	6.15	1,130.22
深圳市招商免税商品有限公司	55,450.34	180天以内	6.04	1,109.01
合计	381,414.03		41.52	7,628.28

3. 应收资金集中管理款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	–	21,878,659.80
合计	–	21,878,659.80

4. 其他应收款

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
其他应收款项	97,795.00	97,595.00
合计	97,795.00	97,595.00

七、财务报表项目注释 – 续

4. 其他应收款 – 续

（1）其他应收款项

1）其他应收款分类情况

项目	原值						信用损失准备						净值
	账龄					合计	账龄					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		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	–	200.00	6,800.00	90,800.00	–	97,800.00	–	–	5.00	–	–	5.00	97,795.00
正常风险组合	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
单项计提信用损失准备的其他应收款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
合计	–	200.00	6,800.00	90,800.00	–	97,800.00	–	–	5.00	–	–	5.00	97,795.00

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、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常风险组合或单项计提信用损失准备的其他应收款。

（2）正常类组合，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，各单位可按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

七、财务报表项目注释 – 续

4. 其他应收款 – 续

（1）其他应收款项 – 续

2）按账龄分析

项目	2024年9月26日			2023年12月31日		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1年以内（含1年）	200.00	0.20	–	1,800.00	1.84	–
1年至2年	6,800.00	6.95	5.00	95,800.00	98.16	5.00
2年至3年	90,800.00	92.85	–	–	–	–
合计	97,800.00	100.00	5.00	97,600.00	100.00	5.00

5. 其他流动资产

项目	2024年9月26日	2023年12月31日
待抵扣进项税	725,333.11	707,642.06
合计	725,333.11	707,642.06
减：减值准备	–	–
净值	725,333.11	707,642.06

6. 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
一、原值			
本期期初数	172,907,575.17	57,460,476.00	230,368,051.17
本期购置	–	–	–
本期其他增加	–	–	–
本期处置	–	–	–
本期其他减少	–	–	–
本期期末数	172,907,575.17	57,460,476.00	230,368,051.17
二、累计折旧			
本期期初数	26,341,959.60	5,772,285.20	32,114,244.80
本期计提额	4,891,571.09	1,163,202.93	6,054,774.02
本期其他增加	–	–	–
本期处置	–	–	–
本期其他减少	–	–	–
本期期末数	31,233,530.69	6,935,488.13	38,169,018.82
三、减值准备			
本期期初数	–	–	–
本期增加	–	–	–
本期减少	–	–	–
本期期末数	–	–	–
四、净额			
本期期初数	146,565,615.57	51