
招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015 年度、2016 年度、2017 年度

盈利预测审核报告

索引	页码
盈利预测审核报告	
合并盈利预测报告	1-51

盈利预测审核报告

XYZH/2015SZA20042

招商局蛇口工业区控股股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称招商局蛇口控股公司)编制的 2015 年度、2016 年度、2017 年度的合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。招商局蛇口控股公司管理层对该盈利预测报告及其所依据的各项假设负责,这些假设已在盈利预测报告中进行了披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照盈利预测报告编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供招商局蛇口控股公司向中国证券监督管理委员会申请首次发行股份暨换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司之目的使用,未经本事务所书面同意,不应用于其他任何目的。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一五年九月十六日

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015 年度、2016 年度、2017 年度合并盈利预测报告

重要提示:本合并盈利预测报告是招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)管理层在最佳估计假设的基础上编制的,但所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时应谨慎使用,不应过分依赖该项资料。

一、合并盈利预测的编制基础

1、公司基本情况

招商局蛇口工业区控股股份有限公司前身为招商局蛇口工业区有限公司,系招商局集团有限公司与招商局轮船股份有限公司共同投资设立的有限责任公司,于 1979 年 1 月 31 日经国务院批准在深圳成立。本公司于 1992 年 2 月 19 日取得国家工商行政管理总局核发的注册号为 100000000011463 号企业法人营业执照,注册资本为人民币 223,600.00 万元,由招商局集团有限公司出资 212,420.00 万元,出资比例为 95%;招商局轮船股份有限公司出资 11,180.00 万元,出资比例为 5%。

根据 2015 年 4 月 28 日招商局集团招发财务字(2015)227 号《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》,及 2015 年 6 月 23 日招商局集团招发财务字(2015)320 号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》(以下简称“改制批复”),本公司在剥离少量非经营性资产及与主业无关的资产后,以 2015 年 4 月 30 日为改制基准日进行了整体改制。

根据本公司股东招商局集团有限公司、招商局轮船股份有限公司于 2015 年 6 月 23 日签订的《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》,招商局蛇口工业区有限公司以截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产 8,449,532,642.40 元,按 1:0.6509 比例折为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的股本,整体改制为股份公司,折合的股本总额为 5,500,000,000.00 股(每股面值 1 元)。其中招商局集团有限公司持股 5,225,000,000.00 股,持股比例为 95.00%;招商局轮船股份有限公司持股 275,000,000.00 股,持股比例为 5.00%。账面净资产超过股本总额的 2,949,532,642.40 元计入资本公积。上述股本业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具 XYZH/2015SZA20038 号验资报告。

本公司于 2015 年 6 月 26 日在广东省工商行政管理局办妥工商变更登记,取得注册号为 100000000011463 的企业法人营业执照,注册地址:广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场,企业住所:广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场,法定代表人:孙承铭。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

本公司的主要经营范围包括:城区、园区、社区的投资、开发建设和运营;交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理;邮轮产业及配套设施的建设和运营;房地产开发经营;水陆建筑工程;所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售;举办体育比赛;物业管理;水上运输,码头、仓储服务;科研技术服务;互联网信息服务,数据处理;提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务;因特网接入服务业务。(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)。

本集团主要业务板块为:园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。

本公司的母公司和最终控制人为招商局集团有限公司。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。

2、合并盈利预测的编制基础

(1) 本合并盈利预测系为本公司首次发行股份暨换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司之目的而编制。

(2) 本合并盈利预测是以本集团 2014 年度及 2015 年 1-6 月已实现经营业绩为基础,结合本集团 2015 年度、2016 年度、2017 年度的生产经营计划、营销计划、投资计划及融资计划,依照本报告所述之编制基础和各项假设,按重要性原则编制而成。

(3) 本合并盈利预测的合并范围包括本公司及详列于本报告六所述的各子公司。

(4) 本合并盈利预测系按本报告四所述会计政策和会计估计进行编制,所采用的会计政策和会计估计在重大方面与本公司编制 2014 年度、2015 年 1-6 月财务报表时所采用的会计政策和会计估计一致。

(5) 本合并盈利预测假设本公司在 2014 年初业已完成对本公司持股 51.89%之子公司招商局地产控股股份有限公司(以下简称招商地产)的吸收合并,并以此为基础编制合并盈利预测表。

二、合并盈利预测基本假设

1. 预测期内本集团所遵循的国家有关法律、法规、部门规章和政策以及本集团所在地区的社会政治、经济环境不发生重大变化;

2. 预测期内本集团相关会计政策、会计估计不发生重大变化;

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

3. 预测期内经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化;
4. 预测期内本公司业务所处的行业状况无重大变化;
5. 预测期内银行贷款利率和外汇汇率不发生重大变化;
6. 预测期内本集团产品所处的市场状况,特别是国际、国内房地产市场需求及影响房地产市场的相关重要因素无重大变化;
7. 预测期内对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定等无重大变化;
8. 预测期内国家统计局发布的居民消费价格指数和工业品出厂价格指数与历史期间相比没有重大差别;
9. 预测期内本集团的经营计划、营销计划、投资计划不会因外部环境变化而无法如期实现或发生重大变化;
10. 本公司及所属子公司适用的各种税项在预测期间,其征收基础、计算方法及税率,不会有重大改变;
11. 本集团的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响;
12. 预测期内,公司架构无重大变化;
13. 预测期间内,不会发生其他重大资产交易;
14. 预测期内本集团无其他不可抗力因素及不可预测因素对本集团造成重大影响。
15. 本集团能依照签约合同并按经营计划顺利开发及销售产品;
16. 本集团现有产品的销售价格不会受到有关部门的限制;材料供应市场不发生重大变化。

三、合并盈利预测表

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

（本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示）

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月实 现数	7-12 月预 测数	合计		
一、营业总收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938
其中：营业收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938
二、营业总成本	3,666,962	1,563,678	2,835,116	4,398,794	5,593,893	6,874,832
其中：营业成本	2,749,181	1,233,557	2,242,098	3,475,655	4,416,348	5,418,978
营业税金及附加	570,928	202,233	329,335	531,568	748,032	889,523
销售费用	104,264	38,693	104,351	143,044	156,515	176,932
管理费用	93,216	45,932	80,436	126,368	124,725	143,671
财务费用	92,137	43,119	79,025	122,144	148,273	245,728
资产减值损失	57,236	144	-129	15		
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)						
投资收益(损失以 “-”号填列)	83,369	46,334	48,046	94,380	371,834	214,769
三、营业利润(亏损以“-”号 填列)	965,002	392,625	712,256	1,104,881	1,444,587	1,767,875
加：营业外收入	28,233	37,146	2,001	39,147	1,845	3,168
减：营业外支出	23,697	4,177	980	5,157	702	2,920
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	969,538	425,594	713,277	1,138,871	1,445,730	1,768,123
减：所得税费用	310,961	114,859	206,485	321,344	406,193	537,933
五、净利润(净亏损以“-”号 填列)	658,577	310,735	506,792	817,527	1,039,537	1,230,190
归属于母公司股东的净 利润	525,581	282,743	385,567	668,310	839,912	1,020,662
少数股东损益	132,996	27,992	121,225	149,217	199,625	209,528

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

四、重要会计政策和会计估计

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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。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,确认为商誉;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,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资损益,同时冲减商誉。与

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

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的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率(或实际情况)将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

9. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本集团指定的该类金融资产主要包括短期内出售而持有的金融资产等。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

应收款项,是指在活跃市场中没有报价,回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

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。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

不可观察输入值,是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值应当根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息确定。

10. 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本集团按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的应收款项,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后未减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、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。
组合二	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项,本集团结合历史经验,按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合一	不计提坏账准备
组合二	账龄分析法

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	0-5	0-5
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

2) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

11. 存货

本集团存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、土地开发成本、原材料、低值易耗品、在产品、库存商品等。

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品(包括拟开发土地)、已完工开发产品(包括待售的已租房产)等。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。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

为订立建造合同而发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

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。

低值易耗品及周转材料采用一次转销法进行摊销。

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

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

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。

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

12. 划分为持有待售资产

划分为持有待售资产的依据是:该等资产在当前状态下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售,本集团董事会已经就处置该组成部分作出决议、与受让方签订了不可撤销的转让协议并且该项转让将一年内完成。

13. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产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。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

因处置部分股权投资等原因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可供出售金融资产核算,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易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,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。

14. 投资性房地产

本集团投资性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、已出租的房屋建筑物、持有并准备以后出租的房屋建筑物。

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。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	30年或土地使用权 剩余使用年限	0.00	≥3.33

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-30	5.00	3.17-4.75

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。

15. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值超过 5000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、港口及码头设施、机器设备、家具、器具、其他设备、运输及船舶设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20 - 30	5	3.17-4.75
2	港口及码头设施	50	5	1.9
3	机器设备、家具、器具及其他设备	3-20	5	4.75-31.67
4	汽车及船舶	5-10	5	9.5-19

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、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。

16. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

17. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,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;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月,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。

房地产开发项目中,本集团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是指用于房地产开发的土地使用权已取得,项目建设工程(如桩基工程或其他实质性的建造活动)已开始;资产达到预定可使用或可销售状态是指房地产项目获取项目竣工验收备案回执。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

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及软件等,为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本;

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。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

19. 除商誉外的非金融资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

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。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

无论是否存在减值迹象，每年末均对商誉进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租赁固定资产改良支出及受益期超过 1 年的其他费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、职工福利费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

相关资产成本。本集团不存在设定受益计划。

本集团在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

23. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大,则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的(因未满足可行权条件而被取消的除外),作为加速行权处理,即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件,在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

25. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入,收入确认政策如下:

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

本集团房地产开发产品在满足以下条件时确认收入:

- 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) 公司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,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(2) 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。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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。

(3) 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量的条件下才能予以确认,利息收入金额,是按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

26. 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在时,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

27. 政府补助

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,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益,在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

28. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

29. 租赁

本集团的租赁业务包括经营租赁。

本集团作为经营租赁承租方的租金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。

30. 安全生产费

本集团按照 2012 年 2 月 14 日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的财企[2012]16 号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时,属于费用性支出的,直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的,通过“在建工程”科目归集所发生的支出,待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产;同时,按照形成固定资产的成本冲减专项储备,并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

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	(注 1)
营业税	房地产销售收入、物业出租收入等	5%
	物业管理收入	5%
增值税	商品销售收入	17%(注 2)
	供电收入	17%(注 2)
	报刊销售收入	13%(注 2)
	水路旅客运输收入	3%
	广告收入、数字电视播映收入等	6%
	装卸搬运、仓储收入等	6%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%或 12%(注 3)
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	1%-7%
教育费附加	营业税(或已交增值税)	3%
税种	计税依据	税率

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

注 1: 香港地区公司的利得税率为 16.5%。

新西兰地区公司的利得税率为 28%。

除以上所列地区公司外,本公司及其他子公司适用的所得税税率为 25%。

注 2: 根据相关税法规定商品销售收入、供电收入的增值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。报刊销售收入的适用税率为 13%。

注 3: 本集团的固定资产房屋、出租物业按账面资产原值 70%或租金收入乘以规定税率计缴房产税。其中新建房屋经税务机关备案后三年内免缴房产税。

2. 税收优惠

(1) 根据《财政部国家税务总局关于应税服务适用增值税零税率和免税政策的通知》(财税 2011) 131 号)、《深圳市国家税务局增值税、消费税税收优惠备案通知书》(深国税蛇减免备[2012]0605 号)的规定,本公司之子公司深圳迅隆船务有限公司自 2012 年 11 月 1 日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。在政策不改变的情况下,该次备案有效期自 2012 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日;根据深国税蛇减免备[2014]1187 号的规定,本公司之子公司深圳迅隆船务有限公司自 2015 年 1 月 1 日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。在政策不改变的情况下,该次备案有效期自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日。

(2) 根据《财政部国家税务总局关于应税服务适用增值税零税率和免税政策的通知》(财税 2011) 131 号)、《深圳市国家税务局增值税、消费税税收优惠备案通知书》(深国税蛇减免备[2012]0631 号)的规定,本公司之子公司深圳市蛇口招港客运实业有限公司自 2012 年 11 月 1 日起经营港澳航线水路旅客运输业务取得的收入免征增值税。该次备案有效期自 2012 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日。

(3) 根据《深圳市蛇口地方税务局税务事项通知书》(深地税蛇备[2014]57 号)的规定,本公司之子公司深圳南海酒店有限公司因大修理而停用半年以上的房产自 2014 年 1 月 1 日起减免房产税,减免期限自 2014 年 1 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日。

(4) 根据《深圳经济特区房产税实施办法》,本公司新建或新购置的房产,经税务机关备案后三年内减免房产税,减免税备案事项主要内容如下:

享受房产税优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	房产名称	减免期限起	减免期限止
招商局光明科技园有限公司	深地税光备[2013]89 号	DS442313000059028798	加速器二期 A6、B3、B4 栋厂房	2013年3月1日	2016年2月27日

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

深圳招商前海湾置业有限公司	深地税蛇备 [2014]254号	DS442314000131532324	前海湾花园二期	2011年11月1日	2014年10月31日
		DS442314000131532318	前海湾花园一期	2012年1月1日	2014年12月31日
		DS442314000131532328	前海湾花园三期	2013年8月1日	2016年7月31日
		DS442314000131532330	前海湾花园四期	2013年8月1日	2016年7月31日

(5) 依据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第六条第六款之规定:“纳税人经批准开山填海整治的土地和改造废弃土地减免土地使用税”,本公司之子公司已向深圳市蛇口地方税务局申请并备案的土地使用税减免事项如下:

享受土地使用税 优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	减免期限起	减免期限止
深圳市南油(集团)有限公司	深地税蛇优惠 [2013]23号	深房地字第 4000381207	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381208	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000381209	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381210	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381211	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381212	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381213	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000382650	2011年1月1日	2020年12月31日
		深房地字第 4000381214	2009年1月1日	2018年12月31日
		深房地字第 4000437593	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000505151	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437595	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000437596	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000401096	2009年1月1日	2018年12月31日
深圳市招商前海湾置业有限公司	深地税蛇优惠 [2013]1号	10000000000000179059	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179063	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179086	2008年10月1日	2018年9月30日
		10000000000000179106	2008年10月1日	2018年9月30日
深圳市平方汽车园区有限公司	深地税蛇优惠 [2013]12号	深房地字第 4000383791	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397573	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000389868	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000383787	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000378931	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000389866	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000389864	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397571	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000383789	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000383793	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000393276	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000397575	2008年2月1日	2018年1月31日
		深房地字第 4000378046	2008年10月1日	2018年9月30日
		深房地字第 4000397572	2008年2月1日	2018年1月31日
深房地字第 4000397570	2008年10月1日	2018年9月30日		

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

享受土地使用税 优惠企业	税收优惠文件	房地产证号	减免期限起	减免期限止
		深房地字第 4000412373	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
		深房地字第 4000393277	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
		深房地字第 4000378930	2008 年 10 月 1 日	2018 年 9 月 30 日
		深房地字第 4000383762	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平道汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]9 号	深房地字第 4000389870	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平通汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]10 号	4000397569	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
		4000397567	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平源汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]11 号	4000397565	2008 年 11 月 1 日	2018 年 10 月 31 日
深圳市平程汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]13 号	4000383797	2008 年 10 月 1 日	2018 年 9 月 30 日
深圳市平福汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]14 号	4000378929	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平畅汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]15 号	4000397568	2008 年 10 月 1 日	2018 年 9 月 30 日
深圳市平驰汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]16 号	4000383796	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平睿汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]17 号	4000383783	2008 年 10 月 1 日	2018 年 9 月 30 日
深圳市平欣汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]18 号	4000378932	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平旺汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]19 号	4000378043	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平盛汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]20 号	4000383794	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日
深圳市平裕汽车有限公司	深地税蛇优惠 [2013]22 号	4000347542	2008 年 2 月 1 日	2018 年 1 月 31 日

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

六、合并盈利预测报告的合并范围

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市招商创业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	95	5	投资设立
深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租		100	投资设立
深圳市桃花源置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、经营		100	投资设立
深圳市招商置地投资有限公司	深圳	深圳	物业出租		100	投资设立
深圳市招商前海湾置业有限公司	深圳	深圳	物业出租		100	投资设立
深圳市前海平方园区开发有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理	65	35	投资设立
深圳市平起汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平欣汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平盛汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平源汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平通汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平睿汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平道汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平裕汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平福汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平畅汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市平程汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平旺汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
深圳市平驰汽车有限公司	深圳	深圳	汽车园区开发及管理		100	投资设立
招商局光明科技园有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业出租	51	49	投资设立
深圳南油控股有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳市南油(集团)有限公司	深圳	深圳	兴办实业、国内商业自有物业租赁		76	非同一控制下企业合并
深圳龙盛实业有限公司	深圳	深圳	仓储		55	非同一控制下企业合并
深圳招商理财服务有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳市蛇口大众投资有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳招商投资顾问有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	100		投资设立
深圳招商投资开发有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳招商电子工业开发有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	95	5	投资设立
深圳市太子广场置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100	投资设立
深圳招商美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店经营	95	5	投资设立
深圳市太子宾馆有限公司	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
招商局蛇口工业区招待所	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
北京交通云蒙山庄	北京	北京	酒店经营		100	其他取得方式
深圳招商文化艺术发展有限公司	深圳	深圳	文化教育	95	5	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市将相和广告有限公司	深圳	深圳	制作、代理、设计、发广告业务		100	投资设立
深圳市北科创业有限公司	深圳	深圳	物业出租	100		投资设立
深圳招商水务有限公司	深圳	深圳	资产管理	100		投资设立
深圳市招商产业发展有限公司	深圳	深圳	产业园物业产品租售、信息咨询	100		投资设立
深圳市华清水处理有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
深圳市蛇口新泰置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
深圳市蛇口海滨置业有限公司	深圳	深圳	园区综合开发	100		投资设立
招商局产业园区(青岛)发展有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	青岛	青岛	园区综合开发		100	投资设立
深圳市蛇口招港客运实业有限公司	深圳	深圳	客运、货运代理、船舶供应、针纺织品	95	5	非同一控制下企业合并
深圳迅隆船务有限公司	深圳	深圳	交通运输	75	25	投资设立
达峰国际股份有限公司	香港	香港	投资控股及提供代理服务	100		投资设立
明华(蛇口)海员服务公司	深圳	深圳	酒店经营		100	投资设立
招商局地产集团有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	投资设立
招商局置业有限公司	香港	香港	房地产开发		100	同一控制下企业合并
华商财务有限公司	香港	香港	债务融资		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
健雄投资有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
招商局集团大厦有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
泰利浩有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
宝敬地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
准时地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
卓得发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
佳临兴业有限公司	香港	香港	房地产开发		100	非同一控制下企业合并
敬富地产有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
多进置业有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
Grace Ocean Limited	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
绍岭发展有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
喜铨投资有限公司	香港	香港	物业出租		100	非同一控制下企业合并
定安发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
毅盟投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
健权有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香宝投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
引先发展有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
招商局地产代理有限公司	香港	香港	地产中介代理		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
好士达有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
劲洋置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香港华商置业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
上海招商局大厦有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		100	投资设立
华央投资企业有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	投资设立
香港华商置业(西安)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		100	非同一控制下企业合并
香港华商置业(北京)有限公司	香港	香港	房地产开发、物业出租		80	投资设立
时安置业有限公司	香港	香港	投资兴办实业		78	非同一控制下企业合并
Wheaton International Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
北京华商大厦有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		100	投资设立
明源地产(华北)有限公司	巴拿马	巴拿马	投资兴办实业		90	非同一控制下企业合并
上海招商局广场置业有限公司	上海	上海	房地产开发、物业出租		90	其他取得方式
招商局航华科贸中心有限公司	北京	北京	房地产开发、物业出租		91	投资设立
Orienture Holdings Company Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Orienture Investment Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Foxtrot International Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Winsco International Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
深圳招商网络有限公司	深圳	深圳	数字网络软件开发	100		投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
Full Investment Space Co.,Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
傲勋有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Excel Steps Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Holly Profit Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Jones Tech Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
航通国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
亨浩国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Chief Master Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Blue Cove International Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Station Fortune Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Powerwise Internatioal Ltd	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Harbour View International Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
顺祥投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
深圳南海酒店有限公司	深圳	深圳	酒店经营	50	50	非同一控制下企业合并
深圳招商供电有限公司	深圳	深圳	供电		100	投资设立
深圳市招商电能计量检定有限公司	深圳	深圳	计量检定		100	投资设立
漳州招商局物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理		100	投资设立
招商局物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳招商物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
蛇口招发物业有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
深圳市招商其乐物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
招商局物业管理(香港)有限公司	香港	香港	物业管理		100	投资设立
北京招商局物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		80	投资设立
南京招商局物业管理有限公司	南京	南京	物业管理		100	投资设立
上海招商局物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	投资设立
毕节招商局物业管理有限公司	毕节	毕节	物业管理		100	投资设立
武汉招商局物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100	投资设立
深圳市兴招物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100	投资设立
Koll Merchants Limited	香港	香港	物业管理		100	非同一控制下企业合并
CMK 物业管理有限公司	香港	香港	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳招商商置投资有限公司	深圳	深圳	房地产		100	投资设立
北京康拉德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		100	投资设立
深圳市泰格公寓管理有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	投资设立
深圳美伦酒店管理有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
深圳招商商业发展有限公司	深圳	深圳	房地产		51	投资设立
深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	深圳	深圳	酒店管理		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳金城融泰投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产		100	投资设立
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	毕节	毕节	房地产		100	投资设立
深圳市科大二期置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市数码大厦置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市科大置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市花园城置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市蛇口新时代置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市招商商置商业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
瑞嘉投资实业有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	同一控制下企业合并
盈泽发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
乐怡控股有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
运高有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Jumbo Pacific Holding Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Union Bloom Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
Vast Joint Limited	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
成惠投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
基虹国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
健励国际有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
茂生发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
亿霸投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汉怡发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
利邦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
钜阳有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇豪有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇宇有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
增添控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
茵荣有限公司 (注 1)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		50	非同一控制下企业合并
汇聚控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
精基有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
超成国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
广裕控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
威荣控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
嘉丽控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
碧源有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
诚富控股有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	投资设立
佳联企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
高万投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资兴办实业		100	投资设立
天盛投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	投资设立
招商局地产控股股份有限公司	深圳	深圳	房地产	40.38	11.51	投资设立
深圳市招雅阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
深圳市招盛阁置业管理有限公司	深圳	深圳	商业物业经营管理		100	投资设立
漳州招商房地产有限公司	漳州	漳州	房地产		51	投资设立
深圳招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产		100	投资设立
蛇口兴华实业股份有限公司	深圳	深圳	房地产		65.92	投资设立
招商局地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产		100	投资设立
招商局嘉铭(北京)房地产开发有限公司 (注 1)	北京	北京	房地产		50	投资设立
北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		70	投资设立
天津招胜房地产有限公司	天津	天津	房地产		100	投资设立
天津招商房地产有限公司	天津	天津	房地产		75	投资设立
天津港威房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100	投资设立
天津雍景湾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产		100	投资设立
大连招宇房地产有限公司	大连	大连	房地产		51	投资设立
青岛招商海德置业发展有限公司	青岛	青岛	房地产		100	投资设立
招商局地产(日照)有限公司	日照	日照	房地产		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
招商局地产(烟台)有限公司	烟台	烟台	房地产		100	投资设立
烟台招商局置业有限公司	烟台	烟台	房地产		100	投资设立
杭州筑家房地产开发有限公司(注1)	杭州	杭州	房地产		50	投资设立
招商局地产(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产		100	投资设立
上海招商置业有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
上海招商闵盛置业有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
上海招商奉盛置业有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
上海招商房地产有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
上海静园房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		55	投资设立
上海招商虹发置业有限公司	上海	上海	房地产		100	投资设立
招商局地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产		100	投资设立
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产		60	投资设立
苏州招商雍华府房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100	投资设立
苏州双湖房地产有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产		50	投资设立
苏州招商依山郡房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100	投资设立
镇江南山创意产业园发展有限公司	镇江	镇江	房地产		60	投资设立
镇江盈盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产		100	投资设立
招商局地产(常州)有限公司	常州	常州	房地产		100	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常熟招商熙城房地产有限公司	常熟	常熟	房地产		60	投资设立
招商局地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产		100	投资设立
武汉新得房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100	投资设立
武汉奥明房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100	投资设立
武汉明捷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		100	投资设立
武汉招商地产古田置业有限公司	武汉	武汉	房地产		100	投资设立
成都招商北湖置地有限公司	成都	成都	房地产		100	投资设立
成都招商房地产有限公司	成都	成都	房地产		100	投资设立
成都招商北城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100	投资设立
成都招商龙城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		100	投资设立
招商局地产(贵州毕节)有限公司	毕节	毕节	房地产		100	投资设立
招商局地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
招商局地产(重庆)花园城有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
福建中联盛房地产开发有限公司(注 1)	厦门	厦门	房地产		50	投资设立
招商局地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产		100	投资设立
厦门招商雍华府房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		100	投资设立
佛山招商新城高新技术有限公司	佛山	佛山	房地产		60	投资设立
珠海源丰房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		51	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
珠海依云房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		100	投资设立
南宁招商浩田房地产有限公司	南宁	南宁	房地产		70	投资设立
海南招商远洋发展有限公司	琼海	琼海	房地产		60	投资设立
三亚招商房地产有限公司	三亚	三亚	房地产		100	投资设立
深圳招商新安置业有限公司	深圳	深圳	房地产	60	40	投资设立
深圳坪山招商房地产有限公司	深圳	深圳	房地产		70	投资设立
宁波江湾房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产		51	投资设立
昆明招金房地产有限公司	昆明	昆明	房地产		100	投资设立
昆明招商城投置业有限公司	昆明	昆明	房地产		100	投资设立
上海招商宝欣置业有限公司	上海	上海	房地产		51	投资设立
苏州招商瑞盈房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		51	投资设立
苏州招商漫城房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		100	投资设立
成都招商博时房地产开发有限公司	成都	成都	房地产		51	投资设立
厦门市招港房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		60	投资设立
深圳市招商置业顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介		100	投资设立
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产		51	投资设立
深圳招商建设有限公司	深圳	深圳	建筑工程		100	投资设立
深圳招商蛇口建设有限公司	深圳	深圳	房地产		51	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外，均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
奥明发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
明捷发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
新得发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
青岛中润德置业有限公司	青岛	青岛	房地产		100	非同一控制下企业合并
广州市万尚房地产有限公司 (注 2)	广州	广州	房地产		34	非同一控制下企业合并
珠海招商房地产有限公司	珠海	珠海	房地产		100	非同一控制下企业合并
天津国俊投资有限公司	天津	天津	房地产		100	非同一控制下企业合并
天津招商泰达投资有限公司	天津	天津	房地产		60	非同一控制下企业合并
天津招江投资有限公司	天津	天津	房地产		77	非同一控制下企业合并
哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司 (注 1)	哈尔滨	哈尔滨	房地产		50	非同一控制下企业合并
哈尔滨银开房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产		85	非同一控制下企业合并
青岛中润德汽车贸易有限公司	青岛	青岛	房地产		51	非同一控制下企业合并
上海招商奉瑞置业有限公司	上海	上海	房地产		100	非同一控制下企业合并
上海丰扬房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		60	非同一控制下企业合并
云南招商城投房地产有限公司	昆明	昆明	房地产		60	非同一控制下企业合并
深圳海涛酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务		100	非同一控制下企业合并
深圳万科滨海房地产有限公司 (注 1)	深圳	深圳	房地产		50	非同一控制下企业合并
深圳市美越房地产顾问有限公司	深圳	深圳	房地产		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳招商润德房地产有限公司	深圳	深圳	房地产		51	非同一控制下企业合并
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产		51	非同一控制下企业合并
厦门市景湖城房地产有限公司	厦门	厦门	房地产		95	非同一控制下企业合并
北京广盈房地产开发有限公司(注 3)	北京	北京	房地产		34	非同一控制下企业合并
招商局地产(南京)有限公司	南京	南京	房地产		100	投资设立
南京招商瑞盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		100	投资设立
南京招商宁盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51	投资设立
南京招商兴盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51	投资设立
南京招商启盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		51	投资设立
重庆招商置地开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
重庆招商依云房地产有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
重庆怡置招商房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
佛山鑫城房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产		50	投资设立
佛山信捷房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100	投资设立
佛山依云房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产		50	投资设立
佛山招商九龙仓房地产有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产		50	投资设立
佛山招商房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100	投资设立
佛山依云臻园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		55	投资设立

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
佛山依云上园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100	投资设立
佛山依云孝德房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100	投资设立
广州招商房地产有限公司	广州	广州	房地产		100	投资设立
广州依云房地产有限公司	广州	广州	房地产		51	投资设立
镇江火炬置地发展有限公司	镇江	镇江	房地产		100	投资设立
南京招平利盛投资有限公司	南京	南京	投资		51	投资设立
南京招商招盛房地产有限公司	南京	南京	房地产		100	投资设立
西安茂安房地产有限公司	西安	西安	房地产		100	投资设立
重庆招商依城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		100	投资设立
深圳招平瑞盛投资控股有限公司	深圳	深圳	投资		51	投资设立
佛山依云观园房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		100	投资设立
招商局置地有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资兴办实业		74.35	非同一控制下企业合并
誉越有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
会鹏房地产发展有限公司 (注 1)	香港	香港	房地产		50	非同一控制下企业合并
华敏投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
乐富投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
华先有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
盛金发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外, 均以人民币万元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
明惠投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
峻盈发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
汇泰投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
火炬投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		70	非同一控制下企业合并
光鸿投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
茂安投资有限公司	香港	香港	投资兴办实业		100	非同一控制下企业合并
冠华港贸易(深圳)有限公司	深圳	深圳	贸易		100	非同一控制下企业合并
佛山市凯达城投资发展有限公司	佛山	佛山	房地产		51	非同一控制下企业合并
China Merchants Pacific (NZ) Limited	新西兰	新西兰	投资兴办实业		100	同一控制下企业合并
Residential Finance Limited	新西兰	新西兰	财务咨询		100	同一控制下企业合并
Universal Homes Limited	新西兰	新西兰	房地产开发		100	同一控制下企业合并
The Home Loan Company Limited	新西兰	新西兰	财务咨询		100	同一控制下企业合并

企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

七、合并盈利预测表主要项目说明

1. 营业收入

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
1、主营业务收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938
其中: 园区开发与运营	410,580	223,086	460,483	683,569	1,189,274	1,151,834
社区开发与运营	4,106,892	1,669,713	3,021,061	4,690,774	5,440,183	7,200,703
邮轮产业建设与运营	31,123	17,170	17,782	34,952	37,189	75,401
2、其他业务收入						
合计	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938

本集团依据历史数据并考虑在预测期间市场环境对经营变动趋势的影响预测主营业务收入。本集团预测的主营业务收入包括园区开发与运营业务收入、社区开发与运营业务收入和邮轮产业建设与运营业务收入,其中:

园区开发与运营业务,主要是负责区域土地的二级开发以及老旧城区的升级改造业务,及园区内各产业载体的运营管理等,含投资性物业出租、自贸区及园区内物业销售、园区内供电业务、酒店业务等;其中投资性物业出租主要系根据本集团实际出租的住宅、商铺等物业面积及收费标准、费用收缴率、已签约客户及考虑未来期间出租面积的变动趋势等因素进行预测;自贸区及园区内物业销售收入主要依据公司物业处置计划及预计处置的物业未来市场价格确定。

社区开发与运营业务,主要是负责商品房住宅的开发业务及地产中介业务;其中商品房住宅开发业务收入的预测以本集团下属房地产公司年度营销计划为基础,根据开发项目的开发进度、预售情况,从销售量和销售价格两方面进行预测,其中:已预售的开发项目,按照销售合同确定的销售面积、销售单价计算;尚未预售的开发项目,预计销售面积以开发进度、可售楼盘面积及预计销售比例计算,销售价格预测是以公司 2014 年度、2015 年 1-6 月的实际销售价格为主要依据,根据市场价格水平、供求关系的变动趋势及本集团的销售定价策略并参考开发项目周边地区相同档次楼盘,按一定的波动幅度进行测算;房地产中介收入依据未来房地产开发销售情况进行预测;

邮轮产业建设与运营业务,主要是负责邮轮母港及配套设施的开发建设业务,负责现有码头、客运的运营管理、未来邮轮投资及运营、邮轮母港的运营及管理;主要系依据各条航线各季度预测的出入境客流量、各航线出入境预计票价及与各船务公司的票务分成比例等因素预测。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

2. 营业成本

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
1、主营业务成本	2,749,181	1,233,557	2,242,098	3,475,655	4,416,348	5,418,978
其中: 园区开发与运营	288,372	154,550	168,752	323,302	530,279	347,248
社区开发与运营	2,445,336	1,071,668	2,064,509	3,136,177	3,868,682	5,019,051
邮轮产业建设与运营	15,473	7,339	8,837	16,176	17,387	52,679
2、其他业务成本						
合计	2,749,181	1,233,557	2,242,098	3,475,655	4,416,348	5,418,978

营业成本是依据本集团历史数据并考虑其在预测期间的经营变动趋势进行预测。本集团预测的营业成本主要包括邮轮产业建设与运营业务成本、社区开发与运营业务成本和园区开发与运营业务成本,其中:

园区开发与运营业务成本中投资性物业出租主要根据相关人员薪酬、折旧、房产税、租赁管理费、维修费等因素进行预测;自贸区及园区内物业销售成本主要依据公司物业处置计划及预计处置时点物业净值等因素确定。

社区开发与运营业务成本中商品房住宅开发业务成本是根据以下依据计算而来:(1)各地块地价的分摊、与施工单位所签订的施工合同、各项目的预算、合同等文件资料、预计尚需追加发生的开发成本;其中商品房销售成本中,已经竣工的按实际的开发成本预测,尚未竣工的根据已经发生和预计将要发生的有关成本预算进行预测;(2)预售面积,预售面积与收入预测中口径一致;房地产中介业务成本系根据相关人员薪酬、折旧等因素进行预测;

邮轮产业建设与运营业务成本主要依据相关人员薪酬、燃料费、船舶与游轮中心大楼、港口、码头折旧、维修费、船舶租赁费、安全生产费用、港口使用费等因素进行预测。

本集团 2016 年的预测营业成本较 2015 年增加 94.07 亿元(增幅为 27.07%),2015 年的预测营业成本较 2014 年增加 72.65 亿元(增幅为 26.43%),主要原因系公司各年房产结转销售增加所致,近年来,本集团区域销售及产品结构逐年变化,二、三、四线城市项目占比逐渐增加,毛利率相对较低的地区及产品结转收入比例上升,导致公司房地产开发业务毛利率下降;其次,公司毛利率的下降与整个行业密切相关,近些年土地、人工成本的上涨速度远远高于房价涨幅。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

3. 营业税金及附加

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
营业税金及附加	570,928	202,233	329,335	531,568	748,032	889,523

营业税金及附加主要包括营业税、城市建设维护税、教育费附加、土地增值税等。本集团主要依据预测的应税营业收入、流转税及相应的适用税率进行预测,其中营业税依据应税营业收入以及对应的税率进行预测,城市建设维护税、教育费附加及其他附加税依据公司应纳流转税额及相应的税率进行预测,土地增值税依据单个房地产项目按照土地增值税清算的口径进行预测。

4. 销售费用

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
职工薪酬	25,532	12,076	20,402	32,478	37,452	47,713
佣金代理费	24,610	8,224	20,350	28,574	31,142	30,209
广告费	48,747	16,910	50,924	67,834	74,725	78,815
其他	5,375	1,483	12,675	14,158	13,196	20,195
合计	104,264	38,693	104,351	143,044	156,515	176,932

销售费用预测依据:根据公司销售费用的历史数据,结合公司为实现未来经营目标,在人力资源、销售进度、营销推广等方面的投入等因素进行预测,同时综合考虑本集团 2015 年下半年及 2016 年度、2017 年度楼盘销售情况测算。其中:职工薪酬主要是依据本集团人员薪酬水平及社保公积金计缴标准等进行预测;佣金代理费及广告费根据公司制定的销售计划、广告费用计划、签订的销售代理合同、佣金支付标准等综合考虑本集团 2015 年下半年及 2016 年度、2017 年度楼盘销售情况测算;其他项目,如差旅交通费、业务招待费、汽车费用、租金、差饷等根据公司业务扩展的趋势做适当的预测。

本集团 2015 年的预测销售费用较 2014 年增加 3.88 亿元(增幅为 37.19%),主要原因系由于房地产销售项目增加所引起的广告费及佣金代理费增加以及销售增长所引起的其他销售费用相应的增长。

5. 管理费用

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
职工薪酬	65,255	32,081	57,918	89,999	89,273	96,583
折旧及摊销费	4,335	1,993	2,360	4,353	4,811	5,612
办公及行政费用	13,458	5,621	12,038	17,659	17,104	18,112
捐税	4,220	1,833	2,365	4,198	4,353	5,744
其他费用	5,948	4,403	5,755	10,158	91,84	17,620
合计	93,216	45,932	80,436	126,368	124,725	143,671

管理费用是依据本集团历史数据并考虑其在预测期间的经营变动趋势进行预测。其中职工薪酬主要是依据集团预算及社保公积金计缴标准等进行预测;折旧及摊销主要是依据固定资产、无形资产及其他长期资产的余额,及预测期间预计新增资产情况进行预测;办公及行政费用主要包括差旅交通费、业务招待费、汽车费用、租金、差饷、通讯费、水电费、物业管理费等,根据公司本集团历史数据及未来业务扩展的趋势做适当的预测;捐税主要依据本集团历史数据及未来经营变动进行预测;其他费用中有合同或协议的项目,根据有关合同或协议预测;没有合同或协议的根据公司的有关预算情况进行预测。

本集团 2015 年的预测管理费用较 2014 年增加 3.28 亿元(增幅为 35.24%),主要原因系:

- (1) 根据本集团物业处置计划,处置部分物业,相应的职工安置补偿增加;
- (2) 本集团本次改制导致的中介机构服务费增加。

6. 财务费用

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
利息支出	123,323	71,375	92,038	163,413	187,238	302,615
减:利息收入	36,362	29,680	21,035	50,715	47,526	65,721
汇兑损益	-102	-1,327	3,312	1,985		
其他	5,278	2,751	4,710	7,461	8,561	8,834
合计	92,137	43,119	79,025	122,144	148,273	245,728

利息支出依据本集团已有借款及预测期间经营资金的需求及相应利率进行预测;利息收入依据本集团已有银行存款及预测期间资金情况并结合相应存款利率进行预测;2015 年

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

7-12 月的汇兑损益系依据目前的人民币贬值情况,对预期外币货币性项目产生的汇兑损益进行预测,因 2016 年度和 2017 年度汇率变动趋势具有较大的不确定性,因此未预测其汇兑损益情况。

根据本集团会计政策,对房地产项目公司取得的用于项目开发的借款,其对应的借款费用,在房地产物业达到预定可使用或可销售状态之前予以资本化;当所开发房地产物业达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化并将其计入当期财务费用。本集团按照各房产项目实际投入借款金额的加权平均数乘以综合资本化利率计算予以资本化的利息金额,资本化利息之外的利息支出计入当期财务费用。

本集团 2015 年的预测财务费用较 2014 年增加 3.00 亿元(增幅为 32.57%),主要原因系:

(1) 招商地产为实施不动产基金方案,以其子公司深圳招商商置投资有限公司(以下简称招商商置)所持有的 5 家子公司的股权以售后回购的方式融资 33.86 亿元,其与 3 年后回购金额 39.40 亿元之间的差额摊销计入财务费用;且按照约定 5 家子公司在回购日前 3 年内的经营利润属于交易对方,故也作为融资成本在 3 年内进行摊销计入财务费用,以上合计影响 2015 年的利息费用增加 2.55 亿元。

(2) 根据房地产项目开工、竣工进度不同,2015 年费用化的利息增加。

本集团 2017 年的预测财务费用较 2016 年增加 9.75 亿元(增幅为 65.73%),主要原因系:

(1) 根据公司规划,2017 年度园区开发与运营业务与邮轮产业建设与运营业务投资规模增加致银行贷款大幅增加;前期部分园区开发与运营项目与邮轮产业建设与运营项目在 2017 年度陆续竣工,费用化利息增加;

(2) 根据房地产项目开工、竣工进度不同,2017 年费用化的利息增加。

7. 资产减值损失

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
坏账损失	476	144	-129	15		
存货跌价损失	53,875					
可供出售金融资产减值损失	1,500					
固定资产减	1,385					

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
值损失						
合计	57,236	144	-129	15		

资产减值损失预测数按照各项资产期末是否存在减值迹象,按相应准则的规定进行减值测算。其中坏账损失依据本集团应收款项的预计增长情况进行预测。存货跌价损失依据本集团业务规模及房地产预计完工成本超过预计收入的金额进行预测。

结合本集团目前资产状况及资产减值准备提取的情况,在 2016 年度和 2017 年度各项资产是否会产生新的减值迹象或原计提的减值准备是否符合减值损失转回的条件,具有较大的不确定性,因此未预测未来资产减值损失情况。

8. 投资收益

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
按权益法核算的长期股权投资损益	36,491	7,154	16,701	23,855	29,340	42,150
长期股权投资处置损益	46,358	4,074	10,226	14,300	342,494	172,619
可供出售金融资产持有收益	610					
可供出售金融资产出售收益	99	-2,237		-2,237		
其他	-189	37,343	21,119	58,462		
合计	83,369	46,334	48,046	94,380	371,834	214,769

投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、长期股权投资处置收益等的损益等。其中按权益法核算的长期股权投资损益依据各被投资单位预测净利润及本集团持有股权比例进行预测;长期股权投资处置损益依据本集团股权处置计划进行预测;其他投资收益不确定性较大,除已实现的收益外,不做预测。

9. 营业外收入

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
非流动资产处置利得	9	58		58	75	75
政府补助	4,718	1,668	1,327	2,995	1,758	3,093
拆迁补偿收入	17,766	2,116	674	2,790		
违约赔偿收入	1,566	1,546		1,546		
其他	4,174	31,758		31,758	12	
合计	28,233	37,146	2,001	39,147	1,845	3,168

营业外收入主要包括非流动资产处置利得、政府补贴收入、拆迁补偿收入、违约赔偿收入及其他,其中非流动资产处置利得依据年度资产处置计划进行预测;政府补助考虑与补助相关的政策性因素和相关的生产经营预算进行测算,对预测期很可能收到的与收益相关的补贴及与资产相关由递延收益转入补助才进行预测;拆迁补偿收入依据拆迁的具体项目情况进行预测;其他营业外收入不确定性较大,除已实现的收入外,不做预测。

10. 营业外支出

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
非流动资产处置损失	306	326		326	135	135
赔偿金、违约金支出	583	981		981		
拆迁损失	17,716	2,110	680	2,790		
对外捐赠	535		300	300	300	300
其他	4,557	760		760	267	2,485
合计	23,697	4,177	980	5,157	702	2,920

营业外支出主要包括非流动资产处置损失、赔偿金、违约金支出、拆迁损失、对外捐赠及其他,其中非流动资产处置损失依据年度资产处置计划进行预测;赔偿金、违约金支出不确定性较大,除已确定的支出外,不做预测;拆迁损失依据拆迁的具体项目情况进行预测;其他营业外支出不确定性较大,做适当预测。

11. 所得税费用

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月	7-12 月	合计		

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

		实现数	预测数			
当期所得税费	499,588	83,663	184,832	268,495	410,395	443,398
递延所得税费	-188,627	31,196	21,653	52,849	-4,202	94,536
合计	310,961	114,859	206,485	321,344	406,193	537,934

所得税费用包括当期所得税费用和递延所得税费用。本集团在预测当期所得税费用时,系根据预测的利润总额,按照本公司及所属子公司的企业所得税适用税率及相关优惠政策等进行预测;本集团依据预测的可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异计算递延所得税费用。

12. 净利润及扣除非经常性损益后的净利润

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
归属于母公司股东的净利润	525,581	282,743	385,567	668,310	839,912	1,020,662
少数股东损益	132,996	27,992	121,225	149,217	199,625	209,528
合计	658,577	310,735	506,792	817,527	1,039,537	1,230,190
减:归属于母公司的非经常性损益	23,925	43,276	1,030	44,306	-18,591	-9,339
扣除非经常性损益以后 归属于母公司的净利润	501,656	239,467	384,537	624,004	858,503	1,030,001

本集团在预测少数股东损益时,系按照预测期间纳入合并盈利预测表范围的各子公司的税后利润及少数股东持有该子公司的股权比例进行预测。

八、影响合并盈利预测实现的主要因素及对策

对本集团预测期间合并盈利预测结果可能产生重大影响的因素及对策主要包括:

1. 影响本次合并盈利预测结果实现的主要因素:

(1) 政策和宏观调控风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大,为规范房地产业的发展,国家对房地产业的管理和宏观调控力度较大,陆续在产业政策、信贷政策、税收政策方面出台了一系列限制措施,都将对房地产企业在土地取得、项目开发、速效以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此,国家相关房地产宏观调控政策将对本集团生产经营产生重大影响。

(2) 行业风险

房地产开发存在明显的周期性,与国民经济发展之间存在关联性,受国民经济发展周期

招商局蛇口工业区控股股份有限公司合并盈利预测报告

2015 年度、2016 年度、2017 年度

(本合并盈利预测报告除特别注明外,均以人民币万元列示)

影响较大。随着我国经济增长速度的趋缓,如果不能正确预测国民经济发展周期的波动,并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为,公司的业务和业绩也将存在一定的波动风险。

随着消费者购房消费日趋成熟,中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善,房地产市场的竞争必然日趋激烈,优胜劣汰的趋势正逐步显现。

(3) 业务风险

房地产开发具有周期长,投资大,涉及相关合作行业广的特点。房地产项目通常需要经过项目论证、土地收购、规划设计、施工、营销、售后服务等阶段。在上述过程中,政府部门需要对重要环节进行审批或备案,上述任何环节的不利变化,将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险,影响预期的销售和盈利。

2. 本集团采取的对策

公司将充分利用当前较好的市场形势,合理安排项目开发的节奏,合理搭配各项目之间的投资比例,紧密关注国家宏观调控政策的导向、国民经济发展和房地产市场的形势,做好经营计划,合理安排开发节奏,确保经营业绩的均衡、稳定发展;同时对开发产品结构进行合理安排,提高抗风险的能力。

公司经过近三十年的发展,开发疆域已拓展至华南区域(深圳、厦门、漳州、海南、广州、贵州、佛山、南宁、云南、珠海)、华东(上海、宁波、苏州、常州、常熟、南京、杭州、镇江)、华中(重庆、成都、武汉、西安)、华北(北京、天津、青岛、日照、烟台、哈尔滨、大连、沈阳),并在前述已有布局的基础上不断深入。拥有规范的管理模式和丰富的管理经验。公司始终坚持“以实力竞争,以品质取胜”的经营原则,以国际化的视野进行本土化的开发,其优异的产品品质受到了客户与市场的一致认可。

经过多年的发展,公司已经在房地产开发方面积累了丰富的专业经验,成为专业的房地产综合开发建设企业,打造了一支具有丰富经营开发及操作经验的团队,从项目的可行性研究、前期规划、建设施工、销售及售后服务等环节已经具有一套行之有效的专业化操作流程和管理体系,公司多年的开发也形成了一定知名度的品牌形象。公司将进一步强化管理团队和品牌建设,强化战略规划和实施能力,提升公司品牌的内涵和渗透力,从而提升公司在行业中的竞争力。同时,公司还为应对未来市场竞争,在资金、土地贮备、人才资源等方面做好了相应准备和积累,这些为公司未来的持续发展奠定了基础。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015 年 9 月 16 日