

防伪编号： 07552020081068386750

深圳市宝龙会计师事务所有限公司已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深宝龙会审报字【2020】第430号
委托单位： 深圳市龙岗区国有资产监督管理局
被审验单位名称： 深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳市宝龙会计师事务所有限公司
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2020-06-08
报备日期： 2020-08-07
签名注册会计师： 梁发贤 高翔



深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

2019年度审计报告

事务所名称： 深圳市宝龙会计师事务所有限公司
事务所电话： 0755-89919913
传真： 0755-89919910
通信地址： 深圳市龙岗区中心城愉园新苑A座502号
电子邮件： BLCPA@163.COM
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。
防伪查询电话号码： 0755-83515412
防伪技术支持电话： 0755-82733911
防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

审计报告

深宝龙会申报字【2020】第 430 号

深圳市宝龙会计师事务所有限公司





深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

审计报告及财务报表

(2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
母公司资产负债表	10-11
母公司利润表	12
母公司现金流量表	13
母公司所有者权益变动表	14-15
管理费用明细表	16
财务报表附注	17-64



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

审 计 报 告

深宝龙会审报字【2020】第 430 号

深圳市龙岗区国有资产监督管理局：

一、 审计意见

我们审计了深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司(以下简称保障房公司)财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保障房公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司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，我们独立于保障房公司，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

保障房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。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

在编制财务报表时，保障房公司管理层负责评估保障房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保障房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督保障房公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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。

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，就可能导致对保障房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



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

告中提请报告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保障房公司不能持续经营。

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。

6. 就保障房公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

深圳市宝龙会计师事务所有限公司



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：

高翔

二零二零年六月八日



合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	103,639,510.12	721,693,700.69
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			
应收账款	注释2	2,357,461.43	1,310,559.07
预付款项	注释3	80,180.00	76,600.00
其他应收款	注释4	629,111,853.43	2,688,316.52
存货	注释5	6,569,187,359.57	5,680,242,674.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释6	31,629.86	820.00
流动资产合计		7,304,407,994.41	6,406,012,670.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资			
投资性房地产	注释7	109,157,294.24	654,895,007.02
固定资产	注释8	5,713,958.26	567,097.80
在建工程	注释9	47,413,977.60	45,783,735.84
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释10	77,070.89	108,040.69
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释11	5,275,957.02	852,173.36
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		167,638,258.01	702,206,054.71
资产总计		7,472,046,252.42	7,108,218,725.20

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
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		-	-
应付账款	注释12	3,122,245.88	1,497,014.34
预收款项	注释13	1,864,829.00	1,549,996.68
应付职工薪酬	注释14	2,610,353.85	3,223,194.05
应交税费	注释15	5,086,203.68	3,600,114.38
应付利息	注释16	11,611.11	-
其他应付款	注释16	45,663,167.57	41,971,909.38
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		58,358,411.09	51,842,228.83
非流动负债：			
长期借款	注释17	4,000,000.00	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	注释18	12,375,677.31	13,038,147.31
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		16,375,677.31	13,038,147.31
负债合计		74,734,088.40	64,880,376.14
所有者权益：			
实收资本	注释19	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	注释20	4,860,933,989.50	4,514,952,113.41
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	注释21	29,909,509.86	24,296,171.85
归属于母公司所有者权益合计		6,468,664.66	4,090,063.80
少数所有者权益		7,397,312,164.02	7,043,338,349.06
股东权益合计		7,472,046,252.42	7,108,218,725.20
负债和所有者权益总计		7,472,046,252.42	7,108,218,725.20

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

合并利润表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释22	58,087,963.27	42,786,556.39
减：营业成本	注释22	14,755,077.54	8,238,177.18
税金及附加	注释23	5,378,995.94	251,785.28
销售费用		-	-
管理费用	注释24	56,649,629.86	37,183,315.09
研发费用		-	-
财务费用	注释25	-15,706,291.43	-15,496,675.08
其中：利息费用		-	-
利息收入	注释25	16,384,969.00	-15,586,944.05
资产减值损失		-	-
加：其他收益		10,034.04	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益		-	-
二、营业利润		-2,979,414.60	12,609,953.92
加：营业外收入	注释26	221,891.86	95.56
减：营业外支出	注释27	1,563,015.46	102,096.40
三、利润总额		-4,320,538.20	12,610,049.48
减：所得税费用	注释28	4,067,240.83	3,183,520.22
四、净利润		-8,387,779.03	9,426,529.26
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类		-	-
持续经营净利润		-	-
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
归属于母公司所有者的净利润		-10,765,702.08	8,803,996.88
少数股东损益		2,378,493.35	559,636.40
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的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净变动额		-	-
2. 权益法下不能转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. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-8,387,208.73	9,363,633.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		-10,765,702.08	8,803,996.88
归属于少数股东的综合收益总额		2,378,493.35	559,636.40
七、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

合并现金流量表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		61,390,990.26	52,492,026.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,240,710.59	44,915,184.21
经营活动现金流入小计		91,631,700.85	97,407,210.93
购买商品、接受劳务支付的现金		12,168,881.00	16,196,713.52
支付给职工以及为职工支付的现金		4,804,428.94	17,888,052.60
支付的各项税费		10,324,365.43	4,189,057.77
支付其他与经营活动有关的现金		655,253,249.13	23,476,006.30
经营活动现金流出小计		682,550,924.50	61,749,830.19
经营活动产生的现金流量净额		-590,919,223.65	35,657,380.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,317,811.25	20,253,805.70
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		215,826.65	
投资活动现金流出小计		22,533,637.90	20,253,805.70
投资活动产生的现金流量净额		-22,533,637.90	-20,253,805.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			5,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		14,814,290.08	
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		2,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,201,963.88	
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		14,213,655.22	
筹资活动现金流出小计		19,415,619.10	
筹资活动产生的现金流量净额		-4,601,329.02	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-618,054,190.57	20,403,575.04
加：年初现金及现金等价物余额		721,693,700.69	701,290,125.65
六、期末现金及现金等价物余额		103,639,510.12	721,693,700.69

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

合并所有者权益变动表

2019年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

项 目	本期金额						
	归属于母公司所有者权益						
	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
一、上年年末余额	2,500,000,000.00	-	4,514,952,113.41	-	-	-	-
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	2,500,000,000.00	-	4,514,952,113.41	-	-	-	-
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
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) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
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							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	2,500,000,000.00		4,860,933,989.50				

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		80,221,908.71	697,387,279.28
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			
应收账款		454.82	
预付款项			
其他应收款	注释1	627,526,817.19	5,026,321.50
存货		6,569,187,359.57	5,680,242,674.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,629.86	
流动资产合计		7,276,968,170.15	6,382,656,274.99
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	13,050,000.00	13,050,000.00
投资性房地产		109,157,294.24	654,895,007.02
固定资产		3,402.64	24,302.62
在建工程		47,413,773.60	41,520,000.52
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		38,400.00	57,600.00
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		-	-
非流动资产合计		169,662,870.48	709,546,910.16
资产总计		7,446,631,040.63	7,092,203,185.15

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
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			
应付账款		8,849,300.00	8,046,500.00
预收款项		984,338.59	1,036,279.49
应付职工薪酬			
应交税费		2,550,403.58	2,461,956.79
其他应付款		36,072,759.65	30,910,285.84
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		48,456,801.82	42,455,022.12
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		12,375,677.31	13,038,147.31
长期应付职工薪酬			
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		12,375,677.31	13,038,147.31
负债合计		60,832,479.13	55,493,169.43
所有者权益：			
实收资本		2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,860,933,989.50	4,514,952,113.41
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		-	-
盈余公积			
未分配利润		24,864,572.00	21,757,902.31
归属于母公司所有者权益合计			
少数所有者权益			
股东权益合计		7,385,798,561.50	7,036,710,015.72
负债和所有者权益总计		7,446,631,040.63	7,092,203,185.15

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

利润表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释3	22,290,279.79	17,735,757.20
减：营业成本	注释3	10,476,702.27	8,429,449.06
税金及附加		5,186,006.70	125,039.47
销售费用			
管理费用		32,133,805.81	13,764,595.68
研发费用			
财务费用		-16,321,372.67	-15,537,416.62
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
资产处置收益			
二、营业利润		-9,184,862.32	10,954,089.61
加：营业外收入		5.33	0.23
减：营业外支出		1,531,420.35	0.32
三、利润总额		-10,716,277.34	10,954,089.52
减：所得税费用		2,426,430.01	2,738,522.38
四、净利润		-13,142,707.35	8,215,567.14
(一) 持续经营净利润		-13,142,707.35	8,215,567.14
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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净变动额			
2. 权益法下不能转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. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-13,142,707.35	8,215,567.14
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

现金流量表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,057,315.56	17,803,263.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,350,228.02	39,769,904.00
经营活动现金流入小计		38,407,543.58	57,573,167.23
购买商品、接受劳务支付的现金		1,518,929.00	8,142,249.06
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		9,401,930.48	2,771,850.77
支付其他与经营活动有关的现金		627,803,904.17	22,917,034.09
经营活动现金流出小计		638,724,763.65	33,831,133.92
经营活动产生的现金流量净额		-600,317,220.07	23,742,033.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,807,585.36	17,965,737.18
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			
投资活动现金流出小计		16,807,585.36	17,965,737.18
投资活动产生的现金流量净额		-16,807,585.36	-17,965,737.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		14,814,290.08	
筹资活动现金流入小计		14,814,290.08	
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		2,641,200.00	
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		12,213,655.22	
筹资活动现金流出小计		14,854,855.22	-
筹资活动产生的现金流量净额		-40,565.14	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-617,165,370.57	5,776,296.13
加：年初现金及现金等价物余额		697,387,279.28	691,610,983.15
六、期末现金及现金等价物余额		80,221,908.71	697,387,279.28

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额						
	归属于母公司所有者权益						
	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
	2,500,000,000.00	-	4,514,952,113.41	-	-	-	-
一、上年年末余额	2,500,000,000.00	-	4,514,952,113.41	-	-	-	-
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	2,500,000,000.00	-	4,514,952,113.41	-	-	-	-
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
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) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
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							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	2,500,000,000.00	-	4,860,933,989.50	-	-	24,864,572.00	7,385,798,561.50

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

2019年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

项 目	上期金额						
	归属于母公司所有者权益						
	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
	2,500,000,000.00		8,003,993,928.51		14,482,335.17		10,518,476,263.66
一、上年年末余额							
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	2,500,000,000.00		8,003,993,928.51		14,482,335.17		10,518,476,263.66
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额			-3,489,041,815.10		7,275,567.14		-3,481,766,247.96
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本			-3,489,041,815.10		8,215,567.14		8,215,567.14
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-940,000.00		-3,489,981,815.10
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积					-940,000.00		-3,489,981,815.10
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
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							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	2,500,000,000.00		4,514,952,113.41		21,757,902.31		7,036,710,015.72

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

管理费用明细表

单位名称：深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利费	19,915,801.42	19,884,582.59
车辆费用	96,849.73	197,413.47
物业费	389,915.99	396,118.24
修理费		81,856.69
餐费	267,507.03	460,796.98
折旧及摊销	33,105,474.10	14,069,474.70
专业费用(安全生产费、扶贫帮扶费)	219,833.50	79,050.00
办公费	1,442,341.20	---
水电费	139,534.98	---
业务招待费	69,958.80	---
专项咨询服务费		---
企业文化建设费	31,247.41	---
房屋租赁管理费	4,291.74	---
中介费	175,000.00	---
劳务费	766,870.43	---
团队活动经费		---
党建费用	19,523.12	---
培训费	5,480.41	---
公众责任险		---
其他		2,014,022.42
合计	56,649,629.86	37,183,315.09



深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司
2019 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2012 年 5 月 29 日，系由深圳市龙岗区人民政府五届三次常务会议审计批准投资组建的国有独资公司，统一社会信用代码为 91440300597787212A，经营期为永续经营。注册地址为深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼，法定代表人蔡志伟。

本公司原注册资本为 3 亿元，原股东深圳市龙岗区城市建设投资有限公司（以下简称“龙岗城投公司”）出资 3 亿元，占公司股权比例为 100%。2013 年 3 月，原股东龙岗城投公司将其持有的本公司 100% 股权无偿划转至深圳市龙岗区人民政府，并办理了工商变更登记手续，企业类型变更为有限责任公司（国有独资）。2013 年 7 月，本公司注册资本增加至 10 亿元，资本公积 7 亿元转增实收资本，变更后实收资本为 10 亿元。2016 年 6 月 23 日收到深圳市龙岗区人民政府新增注册资金 15 亿元。截止审计基准日，本公司实收资本共计 25 亿元。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：保障性住房投资、开发与运营管理；保障性住房销售、租赁；房地产开发经营；物业管理。

财务报表的批准报出 2020 年 6 月 8 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数所有者的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数所有者分担的当期亏损超过了少数所有者在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数所有者权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

方的股权，本公司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。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之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

2) 分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，本公司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损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

组合名称	计提方法	确定组合的依据
特殊险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险。主要包括应收政府部门的款项，合并范围内应收款，根据业务性质认定无信用风险款项，押金、保证金款项等，一般不计提坏账，除非有客观证据表明其发生了减值。

根据信用风险特征组合确定的计提方法

①计提坏账准备的应收款项组合：

根据业务性质认定无信用风险的应收款项等一般不计提坏账准备，除非有客观证据表明其发生了减值。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的具体标准为：金额在 100 万元以下（不含）。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(九) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品、开发成本等。

房地产形成的存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用采用个别认定法确定其实际成本。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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，在原已计提的存货准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用实地盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销

(十) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，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投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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收益，同时冲减商誉。与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收益。

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，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与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，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，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，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损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(十一) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-50	4-5	1.9-4.8

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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金额计入当期损益。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	20-50	4-5	1.9-4.8
机器设备	平均年限法	10	5	9.5
电子设备	平均年限法	5-8	0-5	11.88-19
运输设备	平均年限法	3-5	0-5	19-33.33
其他设备	平均年限法	3-5	0-5	19-33.33

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十三) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十五) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	收益期限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十六) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十七) 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。

1. 短期薪酬

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。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和费用。



地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

2. 离职后福利

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。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；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。

3. 辞退福利

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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(十八) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十九）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等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：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(二十一) 收入

1. 商品销售收入



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

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。

2. 提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3. 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4. 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

5. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(二十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务选用总额法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十三) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十四) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2019 年 9 月 7 日发布了《关于 2019 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	不动产租赁服务	11%或 10%、5%	注 1
	销售货物、提供应税劳务收入	11%或 10%	注 1
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

税种	计税依据	税率	备注
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%，12%	

注 1：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2019〕32 号）的规定，本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 11%税率的，税率调整为 10%。

五、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	深圳市龙岗区兴城资产经营管理有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道飞扬路 669 号天昊华庭西门服务大厅 3 楼	深圳市龙岗区	资本市场服务，委托资产管理与运营
2	深圳市汇龙城物业管理有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道飞扬路天昊华庭西门 19 栋商业 2 楼	深圳市龙岗区	房地产业，物业租赁
3	深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道清林西路天安数码城一号楼 A 座 803	深圳市龙岗区	房地产业，物业租赁

续：

序号	企业名称	实收资本（万元）	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额（万元）	取得方式
1	深圳市龙岗区兴城资产经营管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
2	深圳市汇龙城物业管理有限公司	500.00	51.00	51.00	255.00	投资设立
3	深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	100.00	50.00	50.00	50.00	投资设立

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,937.29	27,286.87
银行存款	103,629,572.83	721,666,413.82
合计	103,639,510.12	721,693,700.69

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	---	---
应收账款	2,357,461.43	1,310,559.07
合计	2,357,461.43	1,310,559.07

（一）应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,357,461.43	100.00	---	---	2,357,461.43
其中：特殊风险组合	2,357,461.43	100.00	---	---	2,357,461.43
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	2,357,461.43	100.00	---	---	2,357,461.43

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,310,559.07	100.00	---	---	1,310,559.07
其中：特殊风险组合	1,310,559.07	100.00	---	---	1,310,559.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	—	---	---	—
合计	1,310,559.07	100.00	—	---	1,310,559.07

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,580.00	100.00	---	---
1 至 2 年	76,600.00	100.00	76,600.00	100.00
2 至 3 年	---	---	---	---
3 年以上	---	---	---	---
合计	80,810.00	100.00	76,600.00	100.00

2. 按预付对象归集的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)
深圳市新创晨科技有限公司	76,600.00	99.22
电话费及移动专线费	3,580.00	0.78
合计	80,810.00	100.00

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	---	---
其他应收款	629,111,853.43	2,688,316.52
合计	629,111,853.43	2,688,316.52



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	--		--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	629,111,853.43	100.00	--	--	627,110,318.71
其中：特殊风险组合	629,111,853.43	100.00	--	--	627,110,318.71
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	629,111,853.43	100.00	--	--	627,110,318.71

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,688,316.52	100.00			2,688,316.52
其中：特殊风险组合	2,688,316.52	100.00			2,688,316.52
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,688,316.52	100.00			2,688,316.52

2. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
物业管理费	2,914,439.69	1,507,544.40
水电服务费	662,324.44	895,745.53
保证金、押金	719,667.51	236,495.73
备用金	28,223.24	--
往来款	165,505.02	--
住房公积金	30,152.50	--
社保	55,413.48	--
深圳市龙岗区城市建设集团投资有限公司往来款	623,497,467.11	--



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

款项性质	期末余额	期初余额
其他	1,038,660.44	48,530.86
合计	629,111,853.43	2,688,316.52

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市龙岗区城市建设集团投资有限公司	往来款	623,497,467.11	1 年以内	99.10	
风清林苑	物业管理费、空置费、服务费	955,288.08	1-3 年	0.15	
深圳市龙岗区城市建设集团投资有限公司	其他	660,000.00	1-3 年	0.10	--
呈祥花园（一期）	物业管理费、专项资金	594,545.18	1-3 年	0.09	--
悦龙华府（一期）	空置费、专项维修基金	553,023.42	1-3 年	0.09	--
合计		626,260,323.79		99.53	--

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	5,861,955,652.94	--	5,861,955,652.94	4,973,010,967.58	--	4,973,010,967.58
开发成本	707,231,706.63	--	707,231,706.63	707,231,706.63	--	707,231,706.63
合计	6,569,187,359.57	--	6,569,187,359.57	5,680,242,674.21	--	5,680,242,674.21

2. 开发产品

项目名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
嘉欣园	183,715,600.00	--	183,715,600.00	183,715,600.00	--	183,715,600.00
黄阁翠苑	93,922,150.00	--	93,922,150.00	93,922,150.00	--	93,922,150.00
罗湖区物业	13,138,620.00	--	13,138,620.00	13,138,620.00	--	13,138,620.00
宝龙苑	14,003,380.00	--	14,003,380.00	14,003,380.00	--	14,003,380.00
建新村	64,099,190.00	--	64,099,190.00	64,099,190.00	--	64,099,190.00
龙福一村	22,033,960.00	--	22,033,960.00	22,033,960.00	--	22,033,960.00



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
大芬公共租赁房	175,791,700.00	—	175,791,700.00	175,791,700.00	—	175,791,700.00
尚景经富园	121,531,550.00	—	121,531,550.00	121,531,550.00	—	121,531,550.00
首创八意府	110,262,990.00	—	110,262,990.00	110,262,990.00	—	110,262,990.00
确权项目	1,907,689,191.10	—	1,907,689,191.10	999,478,086.58	—	999,478,086.58
安置区物业资产	2,705,808,227.00	—	2,705,808,227.00	2,705,808,227.00	—	2,705,808,227.00
人才安居房	1,132,141,393.84	—	1,132,141,393.84	1,151,407,813.00	—	1,151,407,813.00
经营性物业资产转入公司经营资产	-682,182,299.00	—	-682,182,299.00	-682,182,299.00	—	-682,182,299.00
合计	5,861,955,652.94	—	5,861,955,652.94	4,973,010,967.58	—	4,973,010,967.58

3. 开发成本

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
保障房项目	707,231,706.63	—	—	707,231,706.63	—	—
合计	707,231,706.63	—	—	707,231,706.63	—	—

注释6. 其他流动资产

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他非流动资产	820.00	30,809.86	—	31,629.86
合计	820.00	30,809.86	—	31,629.86

注释7. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1. 期初余额	682,182,299.00	—	—	682,182,299.00
2. 本期增加金额	-562,229,228.43	—	—	-562,229,228.43
外购	—	—	—	—



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
存货\固定资产\在建工程转入	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--
处置	--	--	--	--
处置子公司	--	--	--	--
4. 期末余额	119,953,070.57	--	--	119,953,070.57
二. 累计折旧（摊销）	--	--	--	--
1. 期初余额	27,287,291.98	--	--	27,287,291.98
2. 本期增加金额	-16,491,515.65	--	--	-16,491,515.65
本期计提	-16,491,515.65	--	--	-16,491,515.65
3. 本期减少金额	--	--	--	--
处置	--	--	--	--
处置子公司	--	--	--	--
划分为持有待售的资产	--	--	--	--
4. 期末余额	10,795,776.33	--	--	10,795,776.33
三. 减值准备	--	--	--	--
1. 期初余额	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--
处置	--	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--	--
四. 账面价值	--	--	--	--
1. 期末账面价值	109,157,294.24	--	--	109,157,294.24
2. 期初账面价值	654,895,007.02	--	--	654,895,007.02



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝安区零星物业	546,588.43	住房基金物业，无法办理房产证
黄阁翠苑	13,549,425.12	住房基金物业，无法办理房产证
嘉欣园	29,465,149.45	住房基金物业，无法办理房产证
建新村	8,573,126.66	住房基金物业，无法办理房产证
龙福一村	330,412.64	住房基金物业，无法办理房产证
罗湖区零星物业	1,138,157.62	住房基金物业，无法办理房产证
宝龙苑	758,609.64	住房基金物业，无法办理房产证
合 计	54,361,469.56	

注释8. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,713,958.26	567,097.80
固定资产清理	---	---
合 计	5,713,958.26	567,097.80

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	办公用品和办公家具、电子设备	运输工具	其他设备	合计
一. 账面原值	---	---	---	---
1. 期初余额	843,858.68	178,431.16	44,596.69	1,066,886.53
2. 本期增加金额	6,422,518.82	---	10,186.06	6,432,704.88
购置	6,422,518.82	---	10,186.06	6,432,704.88
在建工程转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---
4. 期末余额	7,266,377.50	178,431.16	54,782.75	7,499,591.41
二. 累计折旧	---	---	---	---
1. 期初余额	405,947.90	85,637.14	8,203.69	499,788.73
2. 本期增加金额	1,234,313.56	42,600.60	8,930.26	1,285,844.42
本期计提	1,234,313.56	42,600.60	8,930.26	1,285,844.42
其他增加	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	办公用品和办公家具、电子设备	运输工具	其他设备	合计
处置或报废	--	--	--	--
其他减少	--	--	--	--
4. 期末余额	1,640,261.46	128,237.74	17,133.95	1,785,633.15
三. 减值准备	--	--	--	--
1. 期初余额	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--
其他增加	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--
处置或报废	--	--	--	--
其他减少	--	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--	--
四. 账面价值	--	--	--	--
1. 期末账面价值	5,626,116.04	50,193.42	37,648.80	5,713,958.26
2. 期初账面价值	437,910.78	92,794.02	36,393.00	567,097.80

注释9. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	47,413,977.60	45,783,735.84
工程物资	--	--
合计	47,413,977.60	45,783,735.84

(一) 在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天昊华庭装修支出	--	--	--	2,386,914.67	--	2,386,914.67
青年公寓装修改造工程	--	--	--	1,582,308.01	--	1,582,308.01
青年公寓电器采购	204.00	--	204.00	294,512.64	--	294,512.64
嘉欣园专家住房装修工程	10,119,294.11	--	10,119,294.11	10,119,294.11	--	10,119,294.11



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天昊华庭商业区装饰装修改造工程	816,487.48	—	816,487.48	816,487.48	—	816,487.48
龙岗区国有集体产权交易中心业务用房装修工程	2,256,383.20	—	2,256,383.20	2,918,853.20	—	2,918,853.20
锦上花园人才安居房精装修工程	34,221,608.81	—	34,221,608.81	27,665,365.73	—	27,665,365.73
合计	47,413,977.60	—	47,413,977.60	45,783,735.84	—	45,783,735.84

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
天昊华庭装修支出	2,386,914.67	230,287.11	—	2,617,201.78	—
青年公寓装修改造工程	1,582,308.01	1,514,972.99	—	3,097,281.00	0.00
青年公寓电器采购	294,512.64	1,840,767.36	2,135,076.00	—	204.00
青年公寓家具采购	—	3,435,870.00	3,435,870.00	—	0.00
嘉欣园专家住房装修工程	10,119,294.11	—	—	—	10,119,294.11
天昊华庭商业区装饰装修改造工程	816,487.48	—	—	—	816,487.48
龙岗区国有集体产权交易中心业务用房装修工程	2,918,853.20	—	—	662,470.00	2,256,383.20
锦上花园人才安居房精装修工程	27,665,365.73	6,556,243.08	—	—	34,221,608.81
合计	45,783,735.84	13,578,140.54	5,570,946.00	6,376,952.78	47,413,977.60

注释10. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值	—	—	—
1. 期初余额	—	192,553.91	192,553.91
2. 本期增加金额	—	7,079.65	7,079.65



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	土地使用权	软件	合计
购置	---	7,079.65	7,079.65
其他原因增加	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
处置	---	---	---
4. 期末余额	---	199,633.56	199,633.56
二. 累计摊销	---	---	---
1. 期初余额	---	84,513.22	84,513.22
2. 本期增加金额	---	38,049.45	38,049.45
本期计提	---	38,049.45	38,049.45
3. 本期减少金额	---	---	---
处置	---	---	---
其他原因减少	---	---	---
4. 期末余额	---	122,562.67	122,562.67
三. 减值准备	---	---	---
1. 期初余额	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---
本期计提	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
处置子公司	---	---	---
其他原因减少	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---
四. 账面价值	---	---	---
1. 期末账面价值	---	77,070.89	77,070.89
2. 期初账面价值	---	108,040.69	108,040.69

注释11. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公室装修费用	387,782.40	1,868,825.90	523,844.27	---	1,732,764.03
工程改造款	464,390.96	3,540,007.99	461,205.96	---	3,543,192.99
合计	852,173.36	5,408,833.89	985,050.23	---	5,275,957.02



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

注释12. 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	---	---
应付账款	3,122,245.88	1,497,014.34
合计	3,122,245.88	1,497,014.34

(一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
物业经营管理费	1,841,232.03	1,497,014.34
工程相关费用	1,281,013.85	
合计	3,122,245.88	1,497,014.34

注释13. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
租金	1,864,829.00	1,549,996.68
合计	1,864,829.00	1,549,996.68

2. 期末无账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	期末余额	占预收款总额的比例 (%)
深圳市龙岗区人民医院	99,746.11	5.35
深圳联合产权交易所股份有限公司	807,376.48	43.29
合计	907,122.59	48.64

注释14. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,223,194.05	18,016,920.97	18,629,761.17	2,610,353.85
离职后福利-设定提存计划	---	1,635,230.72	1,635,230.72	
辞退福利	---	---	---	---
一年内到期的其他福利	---	---	---	---
合计	3,223,194.05	19,652,151.69	20,264,991.89	2,610,353.85



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,605,950.32	15,733,827.53	15,972,379.29	2,367,398.56
职工福利费	137,957.00	485,805.43	585,762.43	38,000.00
社会保险费	---	1,279,373.25	1,279,373.25	---
其中：基本医疗保险费	---	391,926.63	391,926.63	---
补充医疗保险	---	---	---	---
工伤保险费	---	7,883.14	7,883.14	---
生育保险费	---	44,020.82	44,020.82	---
住房公积金	---	774,100.04	774,100.04	---
工会经费和职工教育经费	479,286.73	569,296.61	843,628.05	204,955.29
合计	3,223,194.05	18,006,860.20	18,619,700.40	2,610,353.85

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	---	1,291,786.54	1,291,786.54	---
失业保险费	---	31,850.28	31,850.28	---
企业年金缴费	---	311,593.90	311,593.90	---
合计	---	1,635,230.72	1,635,230.72	---

注释15. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	996,983.99	714,876.93
企业所得税	3,885,526.57	2,768,962.77
个人所得税	60,718.79	12,495.89
城市维护建设税	66,954.76	50,095.22
教育费附加	28,694.89	21,469.37
地方教育费附加	19,129.93	14,312.92
印花税	28,194.75	17,901.28
合计	5,086,203.68	3,600,114.38

注释16. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	11,611.11	---
应付股利	---	---



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	45,663,167.57	41,971,909.38
合计	45,674,778.68	41,971,909.38

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金	34,293,224.97	29,300,872.86
保证金	2,099,901.79	184,313.68
往来款	2,627,816.75	6,966,021.89
保障性住房专项资金	58,577.39	107,476.36
安置区物业专项资金	123,912.16	---
代收代扣款项	---	929,354.94
本体维修基金	3,897,058.73	4,483,869.65
其他	2,562,675.78	---
合计	45,663,167.57	41,971,909.38

注释17. 长期借款

单位名称	期末余额	期初余额
深业置地有限公司	4,000,000.00	---
合计	4,000,000.00	---

注释18. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,375,677.31	13,038,147.31
专项应付款	---	---
合计	12,375,677.31	13,038,147.31

(一) 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
待付装修款	12,375,677.31	13,038,147.31
合计	12,375,677.31	13,038,147.31



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

注释19. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额 (万元)	所占比例(%)			投资金额 (万元)	所占比例(%)
深圳市龙岗区人民政府	2,500,00.00	100.00	---	---	2,500,00.00	100.00
合计	2,500,00.00	100.00	---	---	2,500,00.00	100.00

注释20. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	---	---	---	---
其他资本公积	4,514,952,113.41	345,981,876.09	---	4,860,933,989.50
合计	4,514,952,113.41	345,981,876.09	---	4,860,933,989.50

资本公积的说明：

根据深龙府函（2013）146 号文，深圳市龙岗区人民政府授权深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司持有新增 7 个回购物业小区资产，并根据房产证登记价值入账，增加资本公积 345,981,876.09 元。

注释21. 未分配利润

项目	本期发生金额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	24,296,171.85	16,432,174.97
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	19,020,240.09	---
调整后期初未分配利润	43,316,411.94	16,432,174.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,765,702.08	8,803,996.88
减：提取法定盈余公积	---	---
提取任意盈余公积	---	---
应付普通股股利	2,641,200.00	940,000.00
转为股本的普通股股利	---	---
其他调整因素	---	---
期末未分配利润	29,909,509.86	24,296,171.85



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

注释22. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,257,128.81	12,636,394.71	40,352,095.84	8,238,177.18
其他业务	1,830,834.46	2,118,682.83	2,434,460.55	--
合计	58,087,963.27	14,755,077.54	42,786,556.39	8,238,177.18

注释23. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	267,835.29	136,423.58
教育费附加	33,304.56	58,467.24
地方教育费附加	22,203.05	
资源税		38,978.18
印花税	28,194.77	17,916.28
房产税	4,450,258.28	
土地使用税	577,199.99	
合计	5,378,995.94	251,785.28

注释24. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利费	19,915,801.42	19,884,582.59
车辆费用	96,849.73	197,413.47
物业费	389,915.99	396,118.24
修理费	--	81,856.69
餐费	267,507.03	460,796.98
折旧及摊销	33,105,474.10	14,069,474.70
专业费用	219,833.50	79,050.00
其他	2,654,248.09	2,014,022.42
合计	56,649,629.86	37,183,315.09

说明：管理费用本期发生额明细详见附件 1



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

注释25. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	---	---
减：利息收入	16,384,969.00	15,586,944.05
汇兑损益	---	---
银行手续费	678,677.57	90,268.97
其他	---	---
合计	-15,706,291.43	-15,496,675.08

注释26. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得	---	---	---
接受捐赠	---	---	---
与日常活动无关的政府补助	10,034.04	---	10,034.04
盘盈利得	---	---	---
违约赔偿收入	---	95.23	---
久悬未决收入	---	---	---
其他	221,891.86	0.33	221,891.86
合计	231,925.90	95.56	231,925.90

注释27. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	1,550,009.90	102,096.40	1,550,009.90
款项少支付	0.74	---	0.74
其他	13,004.82	---	13,004.82
合计	1,563,015.46	102,096.40	1,563,015.46

注释28. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,067,240.83	3,183,520.22
递延所得税费用	---	---
合计	4,067,240.83	3,183,520.22



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

注释29. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	--	--
净利润	-8,387,208.73	9,363,633.28
加：资产减值准备		--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,224,532.02	13,838,609.79
无形资产摊销		37,399.95
长期待摊费用摊销	737,236.02	246,656.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		--
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		--
财务费用(收益以“-”号填列)	572,374.99	--
投资损失(收益以“-”号填列)		--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		--
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		--
存货的减少(增加以“-”号填列)		--
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-621,150,172.48	616,105.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,012,581.92	25,393,586.14
其他	35,554.37	--
经营活动产生的现金流量净额	-590,919,223.65	35,657,380.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		--
债务转为资本		--
一年内到期的可转换公司债券		--
融资租入固定资产		--
3. 现金及现金等价物净变动情况		--
现金的期末余额	103,639,510.12	721,693,700.69
减：现金的期初余额	721,693,700.69	701,290,125.65
加：现金等价物的期末余额	-	--
减：现金等价物的期初余额	-	--
现金及现金等价物净增加额	-618,054,190.57	20,403,575.04



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	103,639,510.12	721,693,700.69
其中：库存现金	9,937.29	27,286.87
可随时用于支付的银行存款	103,629,572.83	721,666,413.82
可随时用于支付的其他货币资金		—
可用于支付的存放中央银行款项		—
存放同业款项		—
拆放同业款项		—
二、现金等价物		—
其中：三个月内到期的债券投资		—
三、期末现金及现金等价物余额	103,639,510.12	721,693,700.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—	—

七、合并范围的变更

本期无变更

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

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	
深圳市龙岗区兴城资产经营管理有限公司	广东	深圳	资本市场服务, 委托资产管理与运营	100.00	—	投资设立
深圳市汇龙城物业管理有限公司	广东	深圳	房地产业, 物业租赁	51.00	—	投资设立
深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	广东	深圳	房地产业, 物业租赁	50.00	—	投资设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司董事会半数董事、董事长、总经理及经营团队均由本公司派出，本公司实质上控制了深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司的经营管理，所以本公司2019年度对深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司达到控制。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司
SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳市龙岗区人民政府	深圳	政府机构	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	受同一方控制
深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	受同一方控制
深圳市前海兴城投资有限公司	受同一方控制
深圳市鑫海湾商贸有限公司	受同一方控制
深圳市龙岗区园区开发有限公司	受同一方控制
深圳市龙岗区城投资产运营有限公司	受同一方控制

(四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间往来已作抵销。
2. 本期本公司无购买商品、接受劳务的关联交易。
3. 本期本公司无销售商品、提供劳务的关联交易。
4. 本期无关联托管情况。
5. 本期无关联承包情况。

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。



深圳市宝龙会计师事务所有限公司 SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

十二、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	627,526,817.19	5,026,321.50
合计	627,526,817.19	5,026,321.50

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	627,526,817.19	100.00	---	---	627,526,817.19
其中：特殊风险组合	627,526,817.19	100.00	---	---	627,526,817.19
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	627,526,817.19	100.00	---	---	627,526,817.19

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,026,321.50	100.00	---	---	5,026,321.50
其中：特殊风险组合	5,026,321.50	100.00	---	---	5,026,321.50
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,026,321.50	100.00	---	---	5,026,321.50



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

2. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
借款	4,000,000.00	5,000,000.00
代垫款	26,321.50	26,321.50
深圳市龙岗区城市建设集团投资有限公司	623,497,467.11	---
住房费用	1,568.58	---
印花税	1,460.00	---
合计	627,526,817.19	5,026,321.50

3. 按欠款方归集的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市龙岗区城市建设集团投资有限公司	往来款	623,497,467.11	1 年以内	99.36	---
深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	借款	4,000,000.00	1-3 年	0.64	---
代付嘉欣园专家住房装修工程	代垫款	14,380.50	1-3 年	0.00	---
龙岗区国有集体产权交易中心业务用房装饰装修工程	代垫款	11,941.00	1-3 年	0.00	---
区住建局	住房费用	1,568.58	1 年以内	0.00	---
保障性住房	印花税	1,460.00	1 年以内	0.00	---
合计		627,526,817.19		100.00	---

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,050,000.00	---	13,050,000.00	13,050,000.00	---	13,050,000.00
合计	13,050,000.00	---	13,050,000.00	13,050,000.00	---	13,050,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市龙岗区兴城资产经营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
深圳市汇龙城物业管理有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00	---	---	2,550,000.00	---	---



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市龙岗区青年公寓运营管理有限公司	500,000.00	500,000.00			500,000.00		
合计	13,050,000.00	13,050,000.00	--	--	13,050,000.00	--	--

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,290,279.79	10,476,702.27	17,735,757.20	8,429,449.06
合计	22,290,279.79	10,476,702.27	17,735,757.20	8,429,449.06

注释4. 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	--	--
净利润	-13,142,707.35	8,215,567.14
加：资产减值准备		--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,959,587.58	13,664,833.68
无形资产摊销	17,600.00	--
长期待摊费用摊销		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		--
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		--
财务费用（收益以“-”号填列）		--
投资损失（收益以“-”号填列）		--
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		--
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		--
存货的减少（增加以“-”号填列）		--
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-619,045,073.31	-4,970,659.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,857,818.64	6,832,292.40
其他	35,554.37	--
经营活动产生的现金流量净额	-600,317,220.07	23,742,033.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		--
债务转为资本		--



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHEN BAOLONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：深圳市龙岗区中心城清林中路愉园新苑 A 座 502 号
电话：0755-89919913、89919912、89919982

传真：0755-89919910
邮箱：blcpa@163.com

项目	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		--
融资租入固定资产		--
3. 现金及现金等价物净变动情况		--
现金的期末余额	80,221,908.71	697,387,279.28
减：现金的期初余额	697,387,279.28	691,610,983.15
加：现金等价物的期末余额		--
减：现金等价物的期初余额		--
现金及现金等价物净增加额	-617,165,370.57	5,776,296.13

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	80,221,908.71	697,387,279.28
其中：库存现金	1,699.27	5,880.27
可随时用于支付的银行存款	80,220,209.44	697,381,399.01
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	80,221,908.71	697,387,279.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	--	--

深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司

(公章)

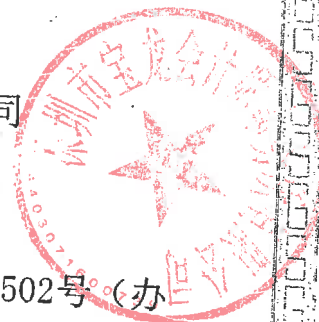
二〇二〇年六月八日



营业执照

统一社会信用代码 91440300455835119P

名称 深圳市宝龙会计师事务所有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市龙岗区中心城愉园新苑A座502号(办公地址)
法定代表人 梁发贤
成立日期 2001年03月06日



重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年05月08日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制