

深圳市龙岗区产业投资服务集团
有限公司二〇一九年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

防伪编号： 07552020071305431602

致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 致同审字（2020）第441FC0468号
委托单位： 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
被审验单位名称： 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
报告类型： 财务报表审计（合并）（无保留意见）
报告日期： 2020-06-09
报备日期： 2020-07-22
签名注册会计师： 王忠年 樊江南

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司 （合并）

2019年度审计报告

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
事务所电话： 0755-36995823
传真： 0755-32995566
通信地址： 深圳市福田区福华路北深圳国际交易广场写字楼1401-1406
电子邮件： meiling.song@cn.gt.com
事务所网址： 无

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

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-62

审计报告

致同审字（2020）第 441FC0468 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产业投资服务集团有限公司（以下简称“龙岗产服集团”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了龙岗产服集团 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于龙岗产服集团，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

龙岗产服集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估龙岗产服集团的持续经营能力，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龙岗产服集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙岗产服集团的财务报告过程。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对龙岗产服集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果

披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致龙岗产服集团不能持续经营。

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

(6) 就龙岗产服集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年六月九日

合并及公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	2,014,461,142.94	1,760,744,603.98	995,198,475.25	701,632,203.52
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	八、2、十三、1	13,599,776.56	12,415,437.82	161,778.54	
预付款项	八、3	766,562.55	11,960.00	4,751,059.80	3,913,650.00
其他应收款	八、4、十三、2	1,021,427,462.19	1,320,069,769.75	178,367,162.52	441,688,274.96
存货	八、5	63,618,382.20		61,966,396.41	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、6	14,232,757.47	13,896,488.48	106,165,561.29	15,209,259.53
流动资产合计		3,128,106,083.91	3,107,138,260.03	1,346,610,433.81	1,162,443,388.01
非流动资产：					
△发放贷款和垫款				143,000,000.00	
可供出售金融资产	八、7	36,635,376.09		38,135,376.09	
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八、8、十三、3	399,087,196.16	698,411,478.66	398,010,234.26	830,134,516.76
投资性房地产	八、9	311,717,104.84	72,422,393.19	324,124,653.94	76,072,504.71
固定资产	八、10	13,339,885.04	1,216,790.18	13,997,462.52	338,487.28
在建工程	八、11	182,403,233.75	181,652,325.90	121,426,929.49	120,708,006.79
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	八、12	572,032.73	566,442.66	7,310.03	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	八、13	90,248,938.87	65,865,306.23	101,814,626.90	71,628,499.54
递延所得税资产	八、14			184,152.20	
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		1,034,003,767.48	1,020,134,736.82	1,140,700,745.43	1,098,882,015.08
资产总计		4,162,109,851.39	4,127,272,996.85	2,487,311,179.24	2,261,325,403.09

合并及公司资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
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	八、15	1,494,540.95	4.77	1,033,866.54	451,807.25
预收款项	八、16	3,167,078.83	21,861.06	27,814,984.50	10,291.44
应付职工薪酬	八、17	12,933,266.24	4,314,593.55	19,679,846.12	4,057,509.35
其中：应付工资		9,468,790.97	3,172,265.43	15,670,615.31	3,290,759.56
应交税费	八、18	13,980,266.37	566,633.15	10,271,776.32	181,575.92
其中：应交税金		13,929,466.35	434,852.16	10,207,277.32	181,433.62
其他应付款	八、19	48,170,065.65	26,522,077.59	52,072,275.07	67,945,194.48
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	八、20	29,170,911.39	5,349,911.39	2,201,450.00	
流动负债合计		108,916,129.43	36,775,081.51	113,074,198.55	72,646,378.44
非流动负债：					
△保险合同准备金	八、21			16,436,767.37	
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	八、22	192,565,930.59	188,328,280.81	199,774,877.42	188,328,280.81
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、23	39,392,116.91	17,998.14	46,694,933.28	10,063.34
递延所得税负债					
其他非流动负债					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		231,958,047.50	188,346,278.95	262,906,578.07	188,338,344.15
负 债 合 计		340,874,176.93	225,121,360.46	375,980,776.62	260,984,722.59
所有者权益					
实收资本	八、24	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	八、25	2,715,248,330.35	2,753,934,487.67	932,191,318.40	938,731,877.53
减：库存股					
其他综合收益		-1,473,502.34		-1,572,079.58	
其中：外币报表折算差额		-1,473,502.34		-1,572,079.58	
专项储备					
盈余公积					
其中：法定公积金					
任意公积金					
未分配利润	八、26	107,460,846.45	148,217,148.72	-15,877,479.45	61,608,802.97
归属于母公司所有者权益合计		3,821,235,674.46	3,902,151,636.39	1,914,741,759.37	2,000,340,680.50
*少数股东权益				196,588,643.25	
所有者权益合计		3,821,235,674.46	3,902,151,636.39	2,111,330,402.62	2,000,340,680.50
负债和所有者权益总计		4,162,109,851.39	4,127,272,996.85	2,487,311,179.24	2,261,325,403.09

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司利润表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本年金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	八、27、十三、4	207,326,179.02	143,165,962.49	160,535,371.89	71,791,160.03
其中：营业收入		201,437,814.27	143,165,962.49	140,871,429.61	71,791,160.03
△利息收入		4,355,345.92		14,594,328.89	
△已赚保费		1,533,018.83		5,069,613.39	
二、营业总成本	八、27、十三、4	113,002,675.36	91,324,048.63	177,474,647.32	91,020,466.73
其中：营业成本		89,205,852.99	71,702,569.74	82,249,937.87	65,254,293.72
△手续费及佣金支出				460,518.87	
△提取保险合同准备金净额				34,598.72	
税金及附加	八、28	4,543,022.56	979,836.95	4,631,656.20	1,118,112.51
销售费用	八、29	5,160,490.87		23,380,294.60	
管理费用	八、30	86,551,085.05	35,797,810.87	76,434,002.03	28,921,719.97
研发费用					
财务费用	八、31	-72,457,776.11	-17,156,168.93	-9,716,360.97	-4,273,659.47
其中：利息费用		653,639.94	653,639.94		
利息收入		73,132,465.91	17,819,701.17	9,784,884.35	4,278,956.14
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
其他					
加：其他收益	八、32	10,247,071.75		26,228,018.77	15,440,700.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、33、十三、5	65,913,016.27	70,205,625.96	118,559,184.42	114,706,896.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		64,026,961.90	64,026,961.90	114,706,896.63	114,706,896.63
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、34	-1,546,652.55		-61,306.56	
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		168,936,939.13	122,047,539.82	127,786,621.20	110,918,289.93
加：营业外收入	八、35	768,208.28	15,605.93	442,784.29	356.01
其中：政府补助					
减：营业外支出	八、36	1,273,158.90	689,800.00	309,575.05	178,185.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		168,431,988.51	121,373,345.75	127,919,830.44	110,740,460.19
减：所得税费用	八、37	9,935,599.17		6,666,425.57	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		158,496,389.34	121,373,345.75	121,253,404.87	110,740,460.19
（一）按所有权归属分类：					
1.归属于母公司所有者的净利润		158,119,994.11	121,373,345.75	115,883,188.15	110,740,460.19
*2.少数股东损益		376,395.23		5,370,216.72	
（二）按经营持续性分类：					
1.持续经营净利润		158,496,389.34	121,373,345.75	121,253,404.87	110,740,460.19
2.终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		98,577.24		257,032.39	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、38	98,577.24		257,032.39	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		98,577.24		257,032.39	
其中：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		98,577.24		257,032.39	
6.其他					
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		158,594,966.58	121,373,345.75	121,510,437.26	110,740,460.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		158,218,571.35	121,373,345.75	116,140,220.54	110,740,460.19
*归属于少数股东的综合收益总额		376,395.23		5,370,216.72	
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目	附注八、39、十三、6	本年金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
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		215,100,765.20	149,610,201.97	165,582,350.90	76,658,592.50
△收到原保险合同保费取得的现金				5,069,613.39	
△收取利息、手续费及佣金的现金				14,594,328.89	
收到的税费返还		338,737.32		1,447,067.20	
收到其他与经营活动有关的现金		115,523,452.39	34,162,729.10	333,159,353.46	242,124,024.58
经营活动现金流入小计		330,962,954.91	183,772,931.07	519,852,713.84	318,782,617.08
购买商品、接受劳务支付的现金		80,883,136.99	73,017,070.84	132,591,414.57	85,914,158.23
△客户贷款及垫款净增加额				40,000,000.00	
△支付利息、手续费及佣金的现金				460,518.87	
支付给职工及为职工支付的现金		71,041,178.86	25,908,379.64	69,123,186.36	25,242,742.46
支付的各项税费		13,939,606.50	861,827.71	18,824,892.35	3,903,354.53
支付其他与经营活动有关的现金		948,210,966.36	943,797,950.36	75,189,786.89	70,552,901.36
经营活动现金流出小计		1,114,074,888.71	1,043,585,228.55	336,189,799.04	185,613,156.58
经营活动产生的现金流量净额		-783,111,933.80	-859,812,297.48	183,662,914.80	133,169,460.50
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		15,750,000.00	15,750,000.00	11,640,804.95	
取得投资收益收到的现金		5,396,554.37	9,689,164.06	39,577,865.75	35,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,338.07		9,160.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-102,100,661.67			
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		-80,872,769.23	25,439,164.06	51,227,830.70	35,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		64,606,400.32	62,750,438.12	113,295,043.70	110,328,077.03
投资支付的现金				41,050,000.00	
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		64,606,400.32	62,750,438.12	154,345,043.70	110,328,077.03
投资活动产生的现金流量净额		-145,479,169.55	-37,311,274.06	-103,117,213.00	-75,328,077.03
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
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					
筹资活动现金流入小计		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
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		43,669,545.28	34,765,000.00		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-8,904,545.28			
支付其他与筹资活动有关的现金		9,000,000.00	9,000,000.00	131,173,299.67	
筹资活动现金流出小计		52,669,545.28	43,765,000.00	131,173,299.67	-
筹资活动产生的现金流量净额		1,947,330,454.72	1,956,235,000.00	-81,173,299.67	50,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		1,018,739,351.37	1,059,111,428.46	-627,597.87	107,841,383.47
加：期初现金及现金等价物余额		995,198,475.25	701,632,203.52	995,303,986.15	593,789,850.66
六、期末现金及现金等价物余额		2,013,937,826.62	1,760,743,631.98	994,676,388.28	701,631,234.13

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目		本年金额										
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益		所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润				小计
行 次	栏 次	1	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00	932,191,318.40	-	-1,572,079.58	-	-	-15,877,479.45	1,914,741,759.37	196,588,643.25	2,111,330,402.62	
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4		-31,453,488.05					-16,668.21	-31,470,156.26		-31,470,156.26	
二、本年初余额	5	1,000,000,000.00	900,737,830.35	-	-1,572,079.58	-	-	-15,894,147.66	1,883,271,603.11	196,588,643.25	2,079,860,246.36	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	1,814,510,500.00	-	98,577.24	-	-	123,354,994.11	1,937,964,071.35	-196,588,643.25	1,741,375,428.10	
（一）综合收益总额	7				98,577.24			158,119,994.11	158,218,571.35	376,395.23	1,741,375,428.10	
（二）所有者投入和减少资本	8	-	1,814,510,500.00			-			1,814,510,500.00		1,814,510,500.00	
1.所有者投入资本	9		1,811,000,000.00						1,811,000,000.00		1,811,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12		3,510,500.00						3,510,500.00		3,510,500.00	
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17							-34,765,000.00	-34,765,000.00	-8,904,545.28	-43,669,545.28	
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
2.提取一般风险准备	23											
3.对所有者的分配	24											
4.其他	25											
（五）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本	27											
2.盈余公积转增资本	28											
3.盈余公积弥补亏损	29											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30											
5.其他	31											
四、本年年末余额	32	1,000,000,000.00	2,715,248,330.35	-	-1,473,502.34	-	-	107,480,846.45	3,821,235,674.46	-188,060,493.20	3,821,235,674.46	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

上年金额															金额单位：元	
项 目	行 次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者 权益合计			
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计		
			优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
加：会计政策变更	2						1,323,129,266.50		-1,829,111.97			-117,458,464.73	2,203,841,689.80	191,218,426.53	2,395,060,116.33	
前期差错更正	3														-	
其他	4															
二、本年初余额	5	1,000,000,000.00					1,323,129,266.50	-	-1,829,111.97		-	-14,302,202.87	-14,302,202.87		-14,302,202.87	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6						-390,937,948.10	-	257,032.39		-	-131,760,667.60	2,189,539,486.93	191,218,426.53	2,380,757,913.46	
（一）综合收益总额	7							-	257,032.39		-	115,883,188.15	-274,797,727.56	5,370,216.72	-269,427,510.84	
（二）所有者投入和减少资本	8							-	257,032.39		-	115,883,188.15	116,140,220.54	5,370,216.72	121,510,437.26	
1.所有者投入资本	9						-390,937,948.10	-	-		-	-	-390,937,948.10	-	-390,937,948.10	
2.其他权益工具持有者投入资本	10						-390,937,948.10	-	-		-	-	-390,937,948.10	-	-390,937,948.10	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12															
（三）专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
（四）利润分配	16															
1.提取盈余公积	17															
其中：法定公积金	18															
任意公积金	19															
2.提取一般风险准备	20															
3.对所有者的分配	21															
4.其他	22															
（五）所有者权益内部结转	23															
1.资本公积转增资本	24															
2.盈余公积转增资本	25															
3.盈余公积弥补亏损	26															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27															
5.其他	28															
四、本年年末余额	32	1,000,000,000.00					932,191,318.40	-	-1,572,079.58		-	-15,877,479.45	1,914,741,759.37	196,588,643.25	2,111,330,402.62	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

金额单位：元												
项 目	行 次	本年金额										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
加：会计政策变更	2					938,731,877.53					61,608,802.97	2,000,340,680.50
前期差错更正	3											-
其他	4											-
二、本年初余额	5	1,000,000,000.00				938,731,877.53					61,608,802.97	2,000,340,680.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					1,815,202,610.14					86,608,345.75	1,901,810,955.89
（一）综合收益总额	7										121,373,345.75	121,373,345.75
（二）所有者投入和减少资本	8					1,815,202,610.14					-	1,815,202,610.14
1.所有者投入资本	9					1,815,202,610.14					-	1,815,202,610.14
2.其他权益工具持有者投入资本	10											-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											-
4.其他	12											-
（三）专项储备提取和使用	13											-
1.提取专项储备	14											-
2.使用专项储备	15											-
（四）利润分配	16											-
1.提取盈余公积	17										-34,765,000.00	-34,765,000.00
其中：法定公积金	18											-
任意公积金	19											-
2.提取一般风险准备	20											-
3.对所有者的分配	21											-
4.其他	22										-34,765,000.00	-34,765,000.00
（五）所有者权益内部结转	23											-
1.资本公积转增资本	24											-
2.盈余公积转增资本	25											-
3.盈余公积弥补亏损	26											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27											-
5.其他	28											-
四、本年年末余额	29	1,000,000,000.00				2,753,934,487.67					148,217,148.72	3,902,151,636.39

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

金额单位：元

项 目	行 次	上年金额										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
			优先股	永续债	其他							
栏 次		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
一、上年年末余额	1	1,000,000,000.00				1,223,129,266.50					-34,665,110.62	2,188,464,155.88
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年初余额	5	1,000,000,000.00				1,223,129,266.50					-14,466,546.60	-14,466,546.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					-284,397,388.97					-49,131,657.22	2,173,997,609.28
（一）综合收益总额	7											-173,656,928.78
（二）所有者投入和减少资本	8											110,740,460.19
1.所有者投入资本	9											110,740,460.19
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
2.提取一般风险准备	20											
3.对所有者的分配	21											
4.其他	22											
（五）所有者权益内部结转	23											
1.资本公积转增资本	24											
2.盈余公积转增资本	25											
3.盈余公积弥补亏损	26											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27											
5.其他	28											
四、本年年末余额	29	1,000,000,000.00				938,731,877.53					61,608,802.97	2,000,340,680.50

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司（企业）基本情况

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司（以下简称本公司），于 2013 年 08 月 06 日在工商行政管理局领取了注册号为 91440300075159753C 的《企业法人营业执照》，注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路 9 号创投大厦 1801，相应注册资本为 100,000.00 万人民币元，法定代表人：罗光亮。

根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，本公司不设立股东会，由区国资局作为出资人代表，对区政府授权范围内的事项行使股东职权。区国资局按区政府相关规定授权公司董事会行使部分重大事项决策权；设立董事会，董事会是集团公司经营决策机构，受区国资局委托，负责授权范围内集团公司发展的规划和资产经营，对股东负责。董事会成员为七人，其中一名职工董事由公司职工代表大会选举产生；设立监事会，监事五名，监事会主席一名，监事四名，其中职工监事二名（由职工代表大会选举产生）。

公司设总经理 1 人，副总经理 3 人，下设以下部门综合办公室、人力资源部、计划财务部、产业服务部、投资规划部、工程管理部（安全办）、党群工作部（党委办）、企业管理部（董事会办公室）、审计部（纪检监察室、监事会办公室）。

本公司纳入汇总财务报表的范围共 8 家核算单位，包括：深圳市国高育成投资运营有限公司、深圳市加贸平台服务有限公司、深圳市龙岗创投广场服务有限公司、深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司、深圳龙岗区对外经济发展有限公司、深圳市时尚易城投资发展有限公司、深圳市深龙产业地产投资有限公司、深圳市兴业融资担保有限公司。

本公司所属行业为租赁及商业服务业，主要经营活动包括对外贸易商务服务，产业地产开发与服务，对外投资，电子商务，文化产业投资服务，物业管理。企业法人营业执照规定经营范围：创新型产业用房运营管理；对外贸易商务服务；产业地产开发与服务；对外投资；电子商务；产业园区运营管理。本公司最终控制方为深圳市龙岗区人民政府。

本公司营业期限自 2013 年 08 月 06 日至无固定期限。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的子公司执行《企业会计准则》。本财务报表的编制已经对纳入合并范围的子公司的财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定进行了调整。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产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。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股

权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照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作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司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，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注四、10）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（2）金融负债分类和计量

本公司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以及其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，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等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

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 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。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（3）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来

现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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，或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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、24。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来

现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

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及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之差额计入当期损益。

（5）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
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

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本等。

（2）存货发出的计价及摊销

存货主要包括在建开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

12、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为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。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变

回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（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的差额，应当计入损益。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损益。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，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《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。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、18。

13、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。本公司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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、18。

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。

14、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-35	1-10	4.95-2.57
办公设备	5	5-10	19-18
运输工具	5	5-10	19-18
其他	10-15	5-10	9.5-6

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、18。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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：

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。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、18。

16、无形资产

本公司无形资产包括计算机软件等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用

直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、18。

17、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

18、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

20、收入的确认原则

（1）销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

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。

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。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

21、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

23、租赁

（1）租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人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承租人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承租人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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，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，只有承租人才能使用。

（2）公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，将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。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（4）公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；

对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

24、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：可供出售金融资产、投资性房地产。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，

在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

25、国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

（1）划入企业的会计处理

本公司在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目。

本公司的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本公司合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（2）划出企业的会计处理

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本公司与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号 - 债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

3、财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号 - 非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期重大差错更正

无。

（四）其他调整事项

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6-13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
个人所得税	工薪所得	3-45
教育费附加	应纳税所得额	3
地方教育费附加	应纳税所得额	2
房产税	房产原值的 70%	1.2
土地使用税	土地面积	0.6-30 元/年

（二）优惠税负及批文

深圳市国高育成投资运营有限公司、深圳龙岗区对外经济发展有限公司：依据【财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号】自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额，依据【财政部 税务总局公告 2019 年第 87 号】自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

七、企业合并及合并财务报表

（一）本年纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万人民币)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	深圳市国高育成投资运营有限公司	2	1	深圳	深圳	商务服务业	3,000.00	100.00	100.00	30,000,000.00	投资设立
2	深圳市龙岗创投广场服务有限公司	2	1	深圳	深圳	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	7,922,825.49	划拨
3	深圳市深龙地产投资有限公司	2	1	深圳	深圳	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	7,250,000.00	投资设立
4	深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司	2	1	深圳	深圳	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	144,503,462.13	划拨
5	深圳市加贸平台服务有限公司	2	1	深圳	深圳	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	9,647,994.88	划拨

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万人民币)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
6	深圳市兴业融资担保有限公司	2	2	深圳	深圳	担保机构	35,294.1176	51.00	100.00	-	划拨
7	深圳龙岗区对外经济发展有限公司	2	1	深圳	深圳	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	100,000,000.00	划拨
8	华恩实业有限公司	3	1	香港	香港	咨询服务	10,698.00	100.00	100.00	9,852,858.00	划拨
9	深圳龙岗区对外经济发展有限公司贸易分公司	3	1	深圳	深圳	批发业	-	100.00	100.00	-	划拨

（注：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；

取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他）

（二）本年不再纳入合并范围的原子公司

1、原子的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本年不再成为子公司的原因
1	深圳市兴业融资担保有限公司	深圳	担保机构	51.00	51.00	无偿划拨给金控公司

2、本期划拨的子公司划拨日的财务状况

公司名称	深圳市兴业融资担保有限公司	
截止日期	划拨日	本年年初余额
流动资产	378,699,013.33	396,141,727.96
长期股权投资	47,200,000.00	47,200,000.00
固定资产	73,439.41	78,868.16
无形资产	-	-
其他非流动资产	-	-
流动负债	26,661,472.69	29,794,022.53
非流动负债	-	-
所有者权益	399,495,132.25	413,810,725.79

3、本期划拨的子公司划拨日的经营成果

公司名称	深圳市兴业融资担保有限公司	
期间	本年年初-划拨日	上年发生额
营业收入	5,931,996.82	30,584,411.60
营业成本	30,353.66	495,117.59
期间费用	4,991,502.39	15,540,352.67
营业利润	880,752.71	14,548,941.34
利润总额	1,024,204.71	14,619,819.51
所得税费用	256,051.18	3,658,272.48
净利润	768,153.53	10,961,547.03

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	-	-
银行存款	2,013,937,826.62	994,676,388.28
其他货币资金	523,316.32	522,086.97
合 计	2,014,461,142.94	995,198,475.25
其中：存放在境外的款项总额	-	-

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
监管户	523,316.32	522,086.97
合 计	523,316.32	522,086.97

2、应收账款

种 类	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项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	-	-	-	-
其中：账龄组合	13,599,776.56	100.00	-	-
组合小计	13,599,776.56	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	13,599,776.56	100.00	-	-

应收账款按种类披露（续）

种 类	账面余额	年初数		坏账准备	比例%
		比例%			
单项金额重大并单项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	-	-	-	-	-
其中：账龄组合	161,778.54	100.00	-	-	-
组合小计	161,778.54	100.00	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	161,778.54	100.00	-	-	-

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	13,599,776.56	100.00	-	112,469.18	69.52	-
1 至 2 年	-	-	-	2,656.81	1.64	-
2 至 3 年	-	-	-	46,652.55	28.84	-
合 计	13,599,776.56	100.00	-	161,778.54	100.00	-

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳大学龙岗创新研究院	3,535,417.49	26.00	-
深圳市思路飞扬创新管理有限公司	2,360,154.04	17.35	-
中科龙岗（深圳）投资管理有限公司	1,774,448.92	13.05	-
深圳中南众创投资运营有限公司	1,542,302.70	11.34	-
深圳柔显系统技术有限公司	1,423,762.05	10.47	-
合 计	10,636,085.20	78.21	-

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)		金 额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	373,194.69	48.68	-	441,541.94	9.29	-
1 至 2 年	-	-	-	3,966,450.00	83.49	-
2 至 3 年	52,800.00	6.89	-	2,500.00	0.05	-
3 年以上	340,567.86	44.43	-	340,567.86	7.17	-
合 计	766,562.55	100.00	-	4,751,059.80	100.00	-

(2) 按欠款方归集的年末余额前二名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
李朗工业区改造工程	410,713.55	53.58	-
战略梳理项目和集团管控项目咨询服务	120,000.00	15.65	-
合 计	530,713.55	69.23	-

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	1,021,427,462.19	178,367,162.52
合 计	1,021,427,462.19	178,367,162.52

(1) 其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
其中：账龄组合	1,024,744,569.03	100.00	3,317,106.84	0.32
组合小计	1,024,744,569.03	100.00	3,317,106.84	0.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
合 计	1,024,744,569.03	100.00	3,317,106.84	0.32

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
其中：账龄组合	181,684,269.36	100.00	3,317,106.84	1.83
组合小计	181,684,269.36	100.00	3,317,106.84	1.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
合 计	181,684,269.36	100.00	3,317,106.84	1.83

①按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	887,920,767.06	86.65	-	64,939,391.87	35.74	-
1 至 2 年	49,385,625.49	4.82	-	6,300,410.65	3.47	-
2 至 3 年	5,847,470.35	0.57	-	14,232,583.41	7.83	-
3 年以上	81,590,706.13	7.96	3,317,106.84	96,211,883.43	52.96	3,317,106.84
合 计	1,024,744,569.03	100.00	3,317,106.84	181,684,269.36	100.00	3,317,106.84

②按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	往来款	1,002,692,176.67	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	98.11	-
深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	往来款、租赁保证金	7,286,417.25	1 年以内、1-2 年、3 年以上	0.71	-
深圳市横岗红荷股份合作公司荷坳分公司	租赁保证金	2,466,420.00	3 年以上	0.24	-
创投大厦管理处	租赁保证金	218,092.96	1 年以内、1-2 年	0.02	-
信辉实业公司	租赁保证金、其他	197,757.65	1 年以内、3 年以上	0.02	-
合 计	-	1,012,860,864.53	-	99.10	-

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	63,618,382.20	-	63,618,382.20	61,966,396.41	-	61,966,396.41
合 计	63,618,382.20	-	63,618,382.20	61,966,396.41	-	61,966,396.41

说明：年末存货为海科兴公司的土地使用权，本年海科兴公司已取得从事房地产开发经营许可，原列入无形资产的土地使用权余额调整转入存货。

6、其他流动资产

项 目	年 末 余 额	年 初 余 额
多交或预缴的增值税额	-	566,495.46
增值税留抵税额	14,221,654.42	15,483,096.22
预缴所得税	11,103.05	8,140.00
预缴其他税费	-	491,654.76

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末余额	年初余额
应收代位追偿款	-	81,608,174.85
存出保证金-深圳市中小微企业信用再担保中心	-	5,000,000.00
存出保证金-中级人民法院	-	3,000,000.00
存出保证金-风险保证金	-	8,000.00
合 计	14,232,757.47	106,165,561.29

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	38,135,376.09	1,500,000.00	36,635,376.09	38,135,376.09	-	38,135,376.09
按成本计量的	38,135,376.09	1,500,000.00	36,635,376.09	38,135,376.09	-	38,135,376.09
合 计	38,135,376.09	1,500,000.00	36,635,376.09	38,135,376.09	-	38,135,376.09

①采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期末账面 余额	期末减值 准备	期末账面 价值	期末持股 比例%
深圳市深龙中海信创新产业投资运营有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	40.00
深圳市智能科技投资运营有限公司	250,000.00	-	250,000.00	25.00
深圳启迪深龙科技园运营管理有限公司	870,000.00	-	870,000.00	29.00
深圳市深龙亿达科技园发展有限公司	2,250,000.00	-	2,250,000.00	45.00
深圳市深龙智慧物业管理有限公司	1,069,296.09	-	1,069,296.09	49.00
深圳市微游汇孵化器管理有限公司	3,471,080.00	-	3,471,080.00	17.36
深圳市中小微企业投资管理有限公司	20,400,000.00	-	20,400,000.00	1.92
深圳市帧观德芯科技有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	2.66
深圳市珠三角产业转移基金管理有限公司	200,000.00	-	200,000.00	16.81
紫金县甜竹发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	10.00
深圳市红螺湾实业发展有限公司	3,975,000.00	-	3,975,000.00	12.50
深圳市龙岗创新投资管理有限公司	150,000.00	-	150,000.00	15.00
合 计	38,135,376.09	1,500,000.00	36,635,376.09	-

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	划拨子公司 转出	本年减少	年末余额
对合营企业投资	-	-	-	-	-
对联营企业投资	398,010,234.26	64,026,961.90	47,200,000.00	15,750,000.00	399,087,196.16
小 计	398,010,234.26	64,026,961.90	47,200,000.00	15,750,000.00	399,087,196.16
减：长期股权投资 减值准备	-	-	-	-	-
合 计	398,010,234.26	64,026,961.90	47,200,000.00	15,750,000.00	399,087,196.16

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本 (万元)	年初余额	追加投资	减少投资	划转子公司转出	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	年末余额	减值准备年末余额
联营企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市龙岗创新投资有限公司	875.00	26,337,264.45	-	15,750,000.00	-	280,267.28	-	-	-	-	-	10,867,531.73	-
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	21,000.00	324,472,969.81	-	-	-	63,746,694.62	-	-	-	-	-	388,219,664.43	-
深圳市一德兴业创新投资有限公司	-	47,200,000.00	-	-	47,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	21,875.00	398,010,234.26	-	15,750,000.00	47,200,000.00	64,026,961.90	-	-	-	-	-	399,087,196.16	-

(3) 重要联营企业的主要财务信息

① 主要财务信息披露

项 目	深圳市龙岗创新投资有限公司		深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	
	年末数	年初数	年末数	年初数
流动资产	9,378,456.14	52,418,069.45	4,913,060,172.39	4,532,176,237.89
非流动资产	27,890,500.00	27,890,500.00	173,865,257.87	537,251,572.07
资产合计	37,268,956.14	80,308,569.45	5,086,925,430.26	5,069,427,809.96
流动负债	6,218,865.48	5,059,242.45	3,092,119,208.74	2,348,218,807.43
非流动负债	-	-	1,140,440,000.00	1,794,320,000.00
负债合计	6,218,865.48	5,059,242.45	4,232,559,208.74	4,142,538,807.43
净资产	31,050,090.66	75,249,327.00	854,366,221.52	926,889,002.53
按持股比例计算的净资产份额	10,867,531.73	26,337,264.45	299,028,177.53	324,411,150.89
调整事项	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	10,867,531.73	26,337,264.45	388,219,664.43	324,472,969.81
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-

续:

项 目	深圳市龙岗创新投资有限公司		深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	-	1,441,222.64	1,060,665,525.28	891,018,636.12
净利润	800,763.66	5,744,723.50	182,133,413.20	200,424,555.59
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	800,763.66	5,744,723.50	182,133,413.20	200,424,555.59
企业本年收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

9、投资性房地产

(1) 以成本计量

项 目	年初余额	本期增加		本年减少		年末余额
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处 置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	412,488,736.54	-	-	-	-	412,488,736.54
1、房屋、建筑物	412,488,736.54	-	-	-	-	412,488,736.54
二、累计折旧和累计摊销合计	88,364,082.60	12,407,549.10	-	-	-	100,771,631.70
1、房屋、建筑物	88,364,082.60	12,407,549.10	-	-	-	100,771,631.70

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本期增加		本年减少		年末余额
		购置或 计提	自用房地 产或存货 转入	处 置	转为自 用房地 产	
三、投资性房地产账面净值合计	324,124,653.94	-	-	-	-	311,717,104.84
1、房屋、建筑物	324,124,653.94	-	-	-	-	311,717,104.84
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-	-	-
1、房屋、建筑物	-	-	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	324,124,653.94	-	-	-	-	311,717,104.84
1、房屋、建筑物	324,124,653.94	-	-	-	-	311,717,104.84

说明：本年折旧和摊销额 12,407,549.10 元。

10、固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	13,339,885.04	13,997,462.52
固定资产清理	-	-
合 计	13,339,885.04	13,997,462.52

（1）固定资产

①固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	汇率变 动差异 (+)	划拨子公司 转出 (-)	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	45,200,209.62	2,706,984.38	76,456.03	1,578,777.43	7,327,618.95	39,077,253.65
其中：房屋、建筑物	23,701,063.79	-	76,456.03	19,737.51	-	23,757,782.31
办公设备	10,403,843.65	496,372.37	-	-	-	10,900,216.02
运输设备	7,986,773.87	1,623,866.81	-	484,317.92	7,327,618.95	1,798,703.81
其他设备	3,108,528.31	586,745.20	-	1,074,722.00	-	2,620,551.51
二、累计折旧合计	31,186,335.87	2,135,553.49	15,405.72	1,471,060.82	6,128,865.65	25,737,368.61
其中：房屋、建筑物	13,948,193.66	572,892.76	15,405.72	7,300.29	-	14,529,191.85
办公设备	8,363,574.92	201,025.14	-	-	47,977.44	8,516,622.62
运输设备	6,565,194.92	1,117,163.59	-	460,102.02	6,080,888.21	1,141,368.28
其他设备	2,309,372.37	244,472.00	-	1,003,658.51	-	1,550,185.86
三、固定资产账面净值合计	14,013,873.75	-	-	-	-	13,339,885.04
其中：房屋、建筑物	9,752,870.13	-	-	-	-	9,228,590.46
办公设备	2,040,268.73	-	-	-	-	2,383,593.40
运输设备	1,421,578.95	-	-	-	-	657,335.53
其他设备	799,155.94	-	-	-	-	1,070,365.65

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本年增加	汇率变 动差异 (+)	划拨子公司 转出 (-)	本年减少	年末余额
四、固定资产减值准 备合计	16,411.23	-	-	16,411.23	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-	-
其他设备	16,411.23	-	-	16,411.23	-	-
五、固定资产账面价 值合计	13,997,462.52	-	-	-	-	13,339,885.04
其中：房屋、建筑物	9,752,870.13	-	-	-	-	9,228,590.46
办公设备	2,040,268.73	-	-	-	-	2,383,593.40
运输设备	1,421,578.95	-	-	-	-	657,335.53
其他设备	782,744.71	-	-	-	-	1,070,365.65

11、在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值
在建工程	182,403,233.75	-	182,403,233.75	121,426,929.49	-	121,426,929.49
工程物资	-	-	-	-	-	-
合 计	182,403,233.75	-	182,403,233.75	121,426,929.49	-	121,426,929.49

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
大运软件小镇项目	10,580,608.42	-	10,580,608.42	10,580,608.42	-	10,580,608.42
冷冻三维成像系统 项目	110,127,398.37	-	110,127,398.37	110,127,398.37	-	110,127,398.37
阿波罗未来产业园	107,054.72	-	107,054.72	-	-	-
大运小镇智慧园区	6,151,482.76	-	6,151,482.76	-	-	-
横岗银镜研发总部 大厦项目	161,423.01	-	161,423.01	-	-	-
AI 小镇	52,617,331.67	-	52,617,331.67	-	-	-
无人机测试场地	1,598,819.40	-	1,598,819.40	-	-	-
李朗工业区 123 栋 厂房消防改造工程	823,115.40	-	823,115.40	-	-	-
李朗工业区电气改 造工程	-	-	-	-	-	-
停车场改造工程	-	-	-	718,922.70	-	718,922.70
海科兴二期	236,000.00	-	236,000.00	-	-	-
合 计	182,403,233.75	-	182,403,233.75	121,426,929.49	-	121,426,929.49

②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额	工程进 度	利息 资本化 累计 金额	其中：本 年利息 资本化 金额	本年 利息 资本 化率 (%)	资金 来源
大运软件小镇项目	10,580,608.42	-	-	-	10,580,608.42	-	-	-	-	财政 资金
冷冻三维成像系统项目	110,127,398.37	-	-	-	110,127,398.37	-	-	-	-	财政 资金
阿波罗未来产业园	-	107,054.72	-	-	107,054.72	-	-	-	-	自筹 资金
大运小镇智慧园区	-	6,151,482.76	-	-	6,151,482.76	-	-	-	-	自有 资金
横岗银镜研发总部大厦 项目	-	161,423.01	-	-	161,423.01	-	-	-	-	专项 资金
AI 小镇	-	52,617,331.67	-	-	52,617,331.67	-	-	-	-	专项 资金
无人机测试场地	-	1,598,819.40	-	-	1,598,819.40	-	-	-	-	自有 资金
李朗工业区 123 栋厂房 消防改造工程	-	823,115.40	-	-	823,115.40	-	-	-	-	自有 资金
李朗工业区电气改造工 程	-	181,335.14	181,335.14	-	-	-	-	-	-	自有 资金
停车场改造工程	718,922.70	1,680,956.29	-	2,399,878.99	-	-	-	-	-	自有 资金
海科兴二期	-	236,000.00	-	-	236,000.00	-	-	-	-	自筹 资金
合 计	121,426,929.49	63,557,518.39	181,335.14	2,399,878.99	182,403,233.75	-	-	-	-	自有 资金

工程进度：

①冷冻三维成像系统项目：主体 2018 年 11 月采购完成设备。

②阿波罗未来产业园：1.已完成设计招标定标工作，目前正在开展方案深化设计工作，计划 5 月份完成方案深化设计工作；2.已完成勘察招标定标工作，正在开展现场详勘工作，准备监理和造价咨询招标工作。

③大运小镇智慧园区：产业园区管理信息系统，并预备推广运用。

④横岗银镜研发总部大厦项目：目前已与深圳市龙岗区横岗股份合作公司签订了合作框架协议；项目已纳入市、区城市更新“十三五”规划；已完成法定图则调整研究初稿、项目测绘、产业空间需求专项调研报告初稿等工作；同时启动实施路径、可研、法律顾问招标等工作，正在协调相关部门推动用地规划调整工作。

⑤AI 小镇：目前大运 AI 小镇已经完成产业规划、可研、总规及概念设计、交通规划、标识系统、社区物业统租谈判、统租协议签署、物业测绘、排查等前期工作，正在开展合同解除、企业安置、到期物业接收、扩初及施工图设计等工作。

⑥无人机测试场地：目前处于最终结算。

12、无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	8,600.00	566,442.66	-	575,042.66
其中：软件	8,600.00	566,442.66	-	575,042.66
二、累计摊销合计	1,289.97	1,719.96	-	3,009.93
其中：软件	1,289.97	1,719.96	-	3,009.93
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
四、账面价值合计	7,310.03	-	-	572,032.73
其中：软件	7,310.03	-	-	572,032.73

13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
大运软件小镇项目	71,628,499.54	-	5,763,193.31	-	65,865,306.23	-
李朗停车场工程	-	119,502.19	-	-	119,502.19	-
横岗眼镜项目	27,126,782.28	464,518.27	7,606,412.84	303,639.29	19,681,248.42	以前年度损益调整

项 目	年初余额	本年 增加额	本年 摊销额	其他 减少额	年末余额	其他 减少 的原因
1688 电商智慧市场项目	-	365,791.27	82,303.03	-	283,488.24	-
孵化器装修工程	3,059,345.08	-	679,854.48	-	2,379,490.60	-
海科兴一期停车场	-	2,399,878.99	479,975.80	-	1,919,903.19	-
合 计	101,814,626.90	3,349,690.72	14,611,739.46	303,639.29	90,248,938.87	-

14、递延所得税资产

（1）递延所得税资产不以抵销后的净额列示

A、已确认递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	-	-	-	-
资产减值准备	-	-	184,152.20	736,608.80
开办费	-	-	-	-
可抵扣亏损	-	-	-	-
小 计	-	-	184,152.20	736,608.80

（2）未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额
可抵扣暂时性差异	1,204,276.71
可抵扣亏损	26,209,246.26
合 计	27,413,522.97

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	备注
2019 年	-	-
2020 年	6,128,748.20	-
2021 年	8,132,671.53	-
2022 年	7,777,769.22	-
2023 年	4,170,057.31	-
合 计	26,209,246.26	-

15、应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,493,138.80	742,365.90
1 至 2 年（含 2 年）	-	2,859.38
2 至 3 年（含 3 年）	1,397.38	-
3 年以上	4.77	288,641.26
合 计	1,494,540.95	1,033,866.54

16、预收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	3,145,217.77	3,983,093.06
1 至 2 年（含 2 年）	-	-
2 至 3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	21,861.06	23,831,891.44
合 计	3,167,078.83	27,814,984.50

17、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	划拨子公司转出	本年减少	年末余额
短期薪酬	18,957,290.83	57,431,728.12	6,461,740.57	56,994,012.14	12,933,266.24
离职后福利-设定提存计划	-	6,536,824.19	-	6,536,824.19	-
辞退福利	722,555.29	879,256.37	-	1,601,811.66	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合 计	19,679,846.12	64,847,808.68	6,461,740.57	65,132,647.99	12,933,266.24

（2）短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	划拨子公司转出	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	15,670,615.31	44,273,171.22	6,155,286.56	44,319,709.00	9,468,790.97
职工福利费	103,512.20	4,206,211.80	-	4,308,574.00	1,150.00
社会保险费	817.77	1,502,413.33	-	1,503,231.10	-
其中：医疗保险费	817.77	1,566,259.91	-	1,567,077.68	-
工伤保险费	-	26,161.91	-	26,161.91	-
生育保险费	-	124,954.62	-	124,954.62	-
其他	-	-	-	-	-
住房公积金	1,644.00	4,429,010.40	-	4,430,654.40	-
工会经费和职工教育经费	3,180,701.55	1,997,713.27	306,454.01	1,408,635.54	3,463,325.27

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本年增加	划拨子公司 转出	本年减少	年末余额
短期带薪缺勤	-	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-	-
非货币性福利	-	808,244.98	-	808,244.98	-
其他短期薪酬	-	-	-	-	-
合 计	18,957,290.83	57,431,728.12	6,461,740.57	56,994,012.14	12,933,266.24

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	划拨子公司 转出	本年减少	年末余额
基本养老保险	-	4,126,999.60	-	4,126,999.60	-
失业保险费	-	31,771.98	-	31,771.98	-
企业年金缴费	-	2,378,052.61	-	2,378,052.61	-
合 计	-	6,536,824.19	-	6,536,824.19	-

18、应交税费

项 目	年初余额	本年应交	划拨子公司转出	本年已交	年末余额
增值税	1,013,506.03	2,526,887.56	171,405.96	2,540,087.13	828,900.50
简易计税	787,352.35	495,592.16	-	1,178,877.01	104,067.50
车船税	-	-	-	-	-
企业所得税	8,009,271.04	12,106,437.46	3,682,407.91	4,197,093.19	12,236,207.40
城市维护建设税	91,669.60	224,781.89	12,020.23	234,161.26	70,270.00
房产税	0.02	3,632,851.46	-	3,632,851.48	-
土地使用税	16,766.82	264,775.56	-	264,775.56	16,766.82
土地增值税	-	-	-	-	-
个人所得税	264,187.23	2,033,757.40	30,240.43	1,728,189.25	539,514.95
教育费附加（含地方教育费附加）	64,499.00	162,279.22	8,585.88	167,392.32	50,800.02
其他税费	24,524.23	164,774.00	-986.40	56,545.45	133,739.18
合 计	10,271,776.32	21,612,136.71	3,903,674.01	13,999,972.65	13,980,266.37

19、其他应付款

类 别	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	48,170,065.65	52,072,275.07
合 计	48,170,065.65	52,072,275.07

(1) 其他应付款项

①按账龄列示

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	10,128,655.54	18,681,213.60
1 至 2 年	9,911,695.78	5,321,502.05
2 至 3 年	2,704,104.69	19,778,074.51
3 年以上	25,425,609.64	8,291,484.91
合 计	48,170,065.65	52,072,275.07

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
紫光云数据(深圳)有限公司	10,000,000.00	租赁保证金
结汇款	8,235,190.39	暂来款
中建三局第二建设工程公司	3,544,759.81	租赁保证金
深圳市鹏城建筑集团有限公司	2,800,000.00	履约保证金
深圳常青藤培训中心	1,478,880.75	租赁保证金
深圳市龙岗区财政局	982,531.66	活动补贴
合 计	27,041,362.61	-

20、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	5,349,911.39	-
股权转让款	23,821,000.00	-
担保保证金	-	2,201,450.00
合 计	29,170,911.39	2,201,450.00

21、保险合同保证金

项 目	年末余额	年初余额
未到期责任准备金	-	2,419,948.22
担保赔偿准备金	-	14,016,819.15
合 计	-	16,436,767.37

22、长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	-	-	-	-
专项应付款	199,774,877.42	295,096.37	7,504,043.20	192,565,930.59
合 计	199,774,877.42	295,096.37	7,504,043.20	192,565,930.59

(1) 专项应付款

①专项应付款年末余额最大的前 5 项:

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
冷冻电镜项目	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00
大运软件项目	8,326,252.51	-	-	8,326,252.51
软件小镇项目	11,159,074.51	295,096.37	7,490,036.21	3,964,134.67
深圳大运软件小镇党群活动中心工程建设费	248,688.21	-	11,563.35	237,124.86
大运软件小镇党群活动中心建设经费	38,833.89	-	2,443.64	36,390.25
合 计	199,772,849.12	295,096.37	7,504,043.20	192,563,902.29

23、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	46,694,933.28	1,741,839.80	9,044,656.17	39,392,116.91
合 计	46,694,933.28	1,741,839.80	9,044,656.17	39,392,116.91

24、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	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深圳市龙岗区人民政府	1,000,000,000.00	100.00	-	-	1,000,000,000.00	100.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00	-	-	1,000,000,000.00	100.00

25、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股东投入资本	932,191,318.40	2,003,510,500.00	220,453,488.05	2,715,248,330.35
合 计	932,191,318.40	2,003,510,500.00	220,453,488.05	2,715,248,330.35

注：（1）根据深圳市龙岗区国有资产监督管理局文件（深龙国资复[2019]12号），同意将深圳市龙岗金融投资控股有限公司持有的深圳市国高育成投资运营有限公司 97.93% 股权（人民币 2,000,000,000.00 元）无偿划转给深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司。

（2）根据深圳市龙岗区国有资产监督管理局文件（深龙国资[2019]22号），深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司将深圳市兴业融资担保有限公司（人民币 211,453,488.10 元）无偿划转给深圳市龙岗金融投资控股有限公司。

（3）根据深圳市龙岗区财政局催收滞留投资款函提示，深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司上缴了 9,000,000.00 元滞留投资款项。

（4）根据深圳市龙岗区国有资产监督管理局文件（深龙国资[2018]20号），深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司同意将持有的深圳前海金桥融资租赁有限公司 16.5% 股权（人民币 3,510,500.00 元）无偿划至由深圳市龙岗金融投资控股有限公司持有。

26、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	-15,877,479.45	-117,458,464.73
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-16,668.21	-14,302,202.87
调整后年初未分配利润	-13,570,865.85	-131,760,667.60
加：本年归属于母公司股东的净利润	158,119,994.11	115,883,188.15
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	34,765,000.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
所有者权益其他内部结转	-	-
年末未分配利润	107,460,846.45	-15,877,479.45

注：调整年初未分配利润为处置子公司深圳市深龙供应链投资服务有限公司。

27、营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	138,297,553.62	72,509,174.17	110,550,157.90	67,066,527.87
其他业务	63,140,260.65	16,696,678.82	30,321,271.71	15,183,410.00
委贷利息	4,355,345.92	-	14,594,328.89	-
担保费	1,533,018.83	-	5,069,613.39	-
合 计	207,326,179.02	89,205,852.99	160,535,371.89	82,249,937.87

28、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	238,610.85	396,075.58
教育费附加	170,885.03	262,919.75
房产税	3,694,178.73	3,589,561.66
土地使用税	264,775.56	204,532.08
车船使用税	3,360.00	44,403.72
印花税	171,212.39	134,163.41
合 计	4,543,022.56	4,631,656.20

29、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,381,710.27	15,702,184.99

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	74,535.02	476,901.00
交通差旅费	-	231,155.02
折旧费用	5,428.75	292,345.32
车辆费用	166,596.53	119,570.46
租赁费	719,699.04	3,138,211.33
广告推广费	-	-
中介机构服务费	603,265.95	1,733,438.52
管理费	78,255.31	36,426.00
邮寄费	-	160,215.48
开发费用	-	317,968.60
劳务费用	-	415,902.29
业务招待费	-	9,712.00
服务费	-	17,200.00
修理费	-	10,062.00
其他	131,000.00	719,001.59
合 计	5,160,490.87	23,380,294.60

30、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
（一）职工薪酬	68,766,794.50	63,125,622.56
（二）非薪酬付现项目	15,364,944.68	8,627,494.08
业务招待费	331,694.15	408,917.00
办公费	4,122,902.07	2,503,155.52
车辆使用费	541,662.43	739,119.90
差旅费	371,024.28	312,024.40
租赁费用	5,138,821.17	1,097,343.25
物业管理、水电费	1,947,565.36	1,148,163.68
安全生产支出	558,354.43	74,414.56
党组织建设费用支出	312,616.90	189,041.22
培训费	107,816.71	678,049.27
营销费	248,712.68	-
中介机构费用	1,089,339.15	1,201,831.50
企业文化建设支出	331,795.92	-
业务宣传费	262,639.43	275,433.78
（三）摊提费用	2,419,345.87	4,680,885.39
折旧摊销费	2,419,345.87	4,680,885.39
合 计	86,551,085.05	76,434,002.03

31、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	653,639.94	-
减：利息资本化	-	-
利息费用净额	653,639.94	-
减：利息收入	73,153,302.48	9,784,884.35
承兑汇票贴息	-	-
汇兑损益	-4,760.17	-
减：汇兑损益资本化	-	-
手续费及其他	46,646.60	68,523.38
合 计	-72,457,776.11	-9,716,360.97

32、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
增加税收加计扣除形成的收益	48,378.53	-
稳岗补贴、生育津贴	93,307.52	4,229.53
政府补助	10,105,385.70	26,223,789.24
合 计	10,247,071.75	26,228,018.77

33、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	64,026,961.90	113,939,164.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-680,395.05
可供出售金融资产等取得的投资收益	1,886,054.37	3,535,463.88
银行理财产品收益	-	1,764,950.90
合 计	65,913,016.27	118,559,184.42

34、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-46,652.55	-61,306.56
长期股权投资减值损失	-1,500,000.00	-
合 计	-1,546,652.55	-61,306.56

35、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的押金、保证金	418,815.17	-	-
处置非流动性资产利得	101,531.45	-	-
其他	247,861.66	442,784.29	-
合 计	768,208.28	442,784.29	-

36、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	322,208.51	27,070.84	-
罚款及滞纳金	13,712.78	14,939.50	-
扶贫支出	933,120.39	171,504.91	-
其他	4,117.22	96,059.80	-
合 计	1,273,158.90	309,575.05	-

37、所得税费用

(1) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	9,935,599.17	6,690,561.00
递延所得税调整	-	-24,135.43
其他	-	-
合 计	9,935,599.17	6,666,425.57

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	168,431,988.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	42,107,997.12
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-2,219,754.65
非应税收入的影响	-16,478,254.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	146,184.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,721,831.03
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,101,257.26
其他	-
合 计	9,935,599.17

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）
38、归属于母公司所有者的其他综合收益

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额
一、以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、外币财务报表折算差额	98,577.24	-	98,577.24	257,032.39
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-	-
小 计	98,577.24	-	98,577.24	257,032.39
其他综合收益合计	98,577.24	-	98,577.24	257,032.39

(2) 其他综合收益各项调节情况

项 目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	权益法下可转损益的其他综合收益	可供出售金融资产公允价值变动损益	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	现金流量套期损益的有效部分	外币财务报表折算差额	其他综合收益合计
一、上年年初报告的余额	-	-	-	-	-	-	-1,572,079.58	-1,572,079.58
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、上年年初重述的余额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、上年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-
（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
四、上年年末余额/本年年年初余额	-	-	-	-	-	-	-1,572,079.58	-1,572,079.58
五、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	98,577.24	98,577.24
（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
六、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	-1,473,502.34	-1,473,502.34

39、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	158,496,389.34	121,253,404.87
加：资产减值准备	1,546,652.55	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,622,334.82	14,769,866.20
无形资产摊销	1,719.96	1,300,652.01
长期待摊费用摊销	14,611,739.46	13,660,276.27
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）	-	21,936.68
固定资产报废损失	6,212.72	5,134.16
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-2,386,609.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,913,016.27	-118,559,185.42
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	184,152.20	-24,135.43
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）	-1,651,985.79	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-762,261,758.69	3,303,392.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-133,799,295.32	149,949,994.47
其他	-7,955,078.78	368,187.81
经营活动产生的现金流量净额	-783,111,933.80	183,662,914.80
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	2,013,937,826.62	994,676,388.28
减：现金的期初余额	995,198,475.25	995,303,986.15
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	1,018,739,351.37	-627,597.87

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,013,937,826.62	994,676,388.28
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	2,013,937,826.62	994,676,388.28
可随时用于支付的其他货币资金	-	-

项 目	年末余额	年初余额
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	2,013,937,826.62	994,676,388.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

40、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	-	-	-
其中：港币	3,318,499.90	0.8958	2,972,712.21
其他应收款	-	-	-
其中：港币	2,085.00	0.8958	1,867.74
其他应付款	-	-	-
其中：港币	62,000.00	0.8958	55,539.60

九、或有事项

1、或有负债

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

根据（2019）深国仲受 5905 号-6 仲裁，2011 年 5 月 10 日，深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司与中建三局第二建设工程有限公司签订《深圳市建筑工程施工合同》，由于合同标的发生重大变化，原中标合同不能继续适用，海科兴提出解除合同，中建三局第二建设工程有限公司不同意。于是海科兴公司提交深圳仲裁委员会仲裁，请求裁决解除签订的《深圳市建筑工程施工合同》，根据实际发生的工程量结算实际发生的工程款，同时请求仲裁费用由申请人和被申请人依法承担，目前仲裁院在选择鉴定机构，尚未有仲裁结果。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位名称	担保方式	担保余额	担保到期日
一、其他公司	-	-	-
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	70,000,000.00	2024-01-18
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	13,493,000.00	2031-08-07
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	10,594,000.00	2031-08-07

被担保单位名称	担保方式	担保余额	担保到期日
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	3,364,000.00	2031-08-07
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	2,883,000.00	2031-08-07
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	9,018,050.00	2031-08-07
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	7,729,950.00	2031-08-07
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	62,429,500.00	2021-09-30
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	12,380,236.45	2022-04-01
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	45,500,000.00	2022-04-01
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	5,119,763.55	2022-04-01
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	保证	14,000,000.00	2022-04-01
合 计	-	256,511,500.00	-

十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

1、本集团的母公司情况

本集团的最终控制方为深圳市龙岗区人民政府。

2、本集团的子公司情况

本集团的子公司情况详见附注七。

3、本集团的联营企业情况

本集团的联营企业情况详见附注八、8

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	合并范围外关联方	359346577
深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	合并范围外关联方	562792599
深圳市深龙智慧物业管理有限公司	合并范围外关联方	334954891

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

A、采购商品、接受劳务情况表

无。

B、关联方资金拆借

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额 金额（元）
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	借款	协议价格	881,842,176.67

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	年末数	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	1,002,692,176.67	-
其他应收款	深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	7,286,417.25	-
其他应收款	深圳市深龙智慧物业管理有限公司	17,820.19	-

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	年末数	
		账面余额	坏账准备
其他应付款	深圳市深龙智慧物业管理有限公司	125,468.50	-

十二、母公司主要财务报表项目注释

1、应收账款

种 类	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项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	12,415,437.82	100.00	-	-
其中：账龄组合	12,415,437.82	100.00	-	-
组合小计	12,415,437.82	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	12,415,437.82	100.00	-	-

应收账款按种类披露（续）

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项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	-	-	-	-
其中：账龄组合	-	-	-	-
组合小计	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	12,415,437.82	100.00	-	-	-	-
合 计	12,415,437.82	100.00	-	-	-	-

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳大学龙岗创新研究院	3,535,417.49	28.48	-
深圳市思路飞扬创新管理有限公司	2,360,154.04	19.01	-
中科龙岗(深圳)投资管理有限公司	1,774,448.92	14.29	-
深圳中南众创投资运营有限公司	1,542,302.70	12.42	-
深圳柔显系统技术有限公司	1,423,762.05	11.47	-
合 计	10,636,085.20	85.67	-

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	52,269,907.58	52,269,907.58
其他应收款项	1,267,799,862.17	389,418,367.38
合 计	1,320,069,769.75	441,688,274.96

(1) 应收股利

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	52,269,907.58	52,269,907.58	-	-

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
其中：深圳市龙岗区对外 经济发展有限公司	52,269,907.58	52,269,907.58	-	否，准备发函 催缴。
合 计	52,269,907.58	52,269,907.58	-	-

(2) 其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账 准备的其他应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	1,267,799,862.17	100.00	-	-
其中：账龄组合	1,267,799,862.17	100.00	-	-
组合小计	1,267,799,862.17	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
合 计	1,267,799,862.17	100.00	-	-

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账 准备的其他应收款项	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账 准备的其他应收款项	389,418,367.38	100.00	-	-
其中：账龄组合	389,418,367.38	100.00	-	-
组合小计	389,418,367.38	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-
合 计	389,418,367.38	100.00	-	-

①按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	891,869,420.48	70.35	-	58,367,634.41	14.99	-
1 至 2 年	56,888,010.01	4.49	-	127,240,050.00	32.67	-
2 至 3 年	127,240,050.00	10.04	-	86,476,679.00	22.21	-
3 年以上	191,802,381.68	15.13	-	117,334,003.97	30.13	-
合 计	1,267,799,862.17	100.00	-	389,418,367.38	100.00	-

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账 准备
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	往来款	1,002,692,176.67	1 年以内-3 年以上	79.09	-
深圳市海科兴留学生产业基地投资有限公司	往来款	229,684,675.00	1 年以内、2-3 年、3 年以上	18.12	-
深圳市时尚易城投资发展有限公司	往来款	11,342,100.00	1-2 年、2-3 年、3 年以上	0.89	-
深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	往来款	7,286,417.25	1 年以内、1-2 年、3 年以上	0.57	-
加贸平台服务有限公司	往来款	6,165,124.67	1-2 年、3 年以上	0.49	-
合 计	-	1,257,170,493.59	-	-	-

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	479,324,282.50	2,000,000,000.00	2,180,000,000.00	299,324,282.50
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	350,810,234.26	64,026,961.90	15,750,000.00	399,087,196.16
小 计	830,134,516.76	2,064,026,961.90	2,195,750,000.00	698,411,478.66
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合 计	830,134,516.76	2,064,026,961.90	2,195,750,000.00	698,411,478.66

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）
(2) 长期股权投资明细

投资单位	投资成本 (万元)	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	本年增减变动	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其 他	年末余额	减值 准备 年末 余额
一、子公司													
深圳市国高育成投 资运营有限公司	3,000.00	30,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市龙岗创投广 场服务有限公司	1,000.00	7,922,825.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
深圳市深龙地产投 资有限公司	5,000.00	7,250,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,922,825.49	-
深圳市海科兴留学 生产业基地投资有 限公司	1,000.00	144,503,462.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,250,000.00	-
深圳市加贸平台服 务有限公司	1,000.00	9,647,994.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144,503,462.13	-
深圳市兴业融资担 保有限公司	19年5月 份已划给 金控	180,000,000.00	-	180,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	9,647,994.88	-
深圳龙岗区对外经 济发展有限公司	10,000.00	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
二、联营企业													
深圳市龙岗创新投 资有限公司	875.00	26,337,264.45	-	15,750,000.00	280,267.28	-	-	-	-	-	-	10,867,531.73	-
深圳龙岗区启迪协 信科技园发展有限 公司	21,000.00	324,472,969.81	-	-	63,746,694.62	-	-	-	-	-	-	388,219,664.43	-
合 计	-	830,134,516.76	2,000,000,000.00	2,195,750,000.00	64,026,961.90	-	-	-	-	-	-	698,411,478.66	-

4、营业收入与营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务	-	-	-	-
租赁收入	89,627,453.62	61,353,689.77	49,527,721.33	55,357,024.16
主营业务小计	89,627,453.62	61,353,689.77	49,527,721.33	55,357,024.16
2、其他业务	-	-	-	-
其他业务小计	53,538,508.87	10,348,879.97	22,263,438.70	9,897,269.56
合 计	143,165,962.49	71,702,569.74	71,791,160.03	65,254,293.72

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
股利收入	6,178,664.06	-
权益法核算的长期股权投资收益	64,026,961.90	114,706,896.63
合 计	70,205,625.96	114,706,896.63

6、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	121,373,345.75	110,890,495.99
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	3,849,572.88	3,851,433.07
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	5,763,193.31	5,763,193.31
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	-	-
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）	-70,205,625.96	-114,650,486.76
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）	-880,211,671.11	-33,781,562.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,381,112.35	161,096,387.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-859,812,297.48	133,169,460.50
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本年发生额	上年发生额
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	1,760,743,631.98	701,631,234.13
减: 现金的期初余额	701,632,203.52	593,789,850.66
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	1,059,111,428.46	107,841,383.47

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,760,743,631.98	701,631,234.13
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	1,760,743,631.98	701,631,234.13
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、本年现金及现金等价物余额	1,760,743,631.98	701,631,234.13
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

2020 年 6 月 9 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300051515178D

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
主体类型 合伙企业分支机构
经营场所 深圳市福田区福华路北深圳国际交易广场写字
楼1401-1406
负责人 苏洋
成立日期 2012年07月13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06月27日

说明

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

发证机关:



二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 苏洋

经营场所: 深圳市福田区福华路北深圳国际交易广场写字楼1401-1406

分所执业证书编号: 110101564701

批准执业文号: 深财会[2012]32号

批准执业日期: 2012年07月09日

