

防伪编号： 07552020071586117446

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434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： 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
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： 2020-07-31
签名注册会计师： 梁发贤 龚卫国



深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司
审计报告

深宝龙会审报字【2020】第 434 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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

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
财务报表附注	16-80



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434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城市建设投资团有限公司(以下简称城投集团公司)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，公允反映了城投集团公司 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，我们独立于城投集团公司，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

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

在编制财务报表时，城投集团公司管理层负责评估城投集团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，除非管理层计划清城投



集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投集团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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城投集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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城投集团公司不能持续经营。



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

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. 就城投集团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：



二零二零年六月八日

合并资产负债表

2019年12月31日

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产		期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	注释1	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66
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	114,725,762.29	2,661,164.15
预付款项	注释3	75,786.79	829,527.30
应收股利	注释4	25,799,000.00	87,500,000.00
其他应收款	注释4	233,064,212.03	321,097,292.36
存货	注释5	315,813,437.24	779,090,502.82
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	1,239,404.49	1,232,725.10
流动资产合计		8,191,585,226.47	8,990,038,711.39
非流动资产:			
可供出售金融资产	注释7	160,434,014.00	695,033,772.66
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释8	2,520,143,291.25	1,471,205,967.08
投资性房地产	注释9	2,268,119,969.39	1,431,197,222.68
固定资产	注释10	33,424,241.92	5,408,999.51
在建工程	注释11	3,004,500.00	3,004,500.00
固定资产清理	注释10	7,490.00	
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释12	396,727,998.04	406,404,290.65
开发支出		-	-
商誉	注释13	259,786,229.48	259,786,229.48
长期待摊费用	注释14	3,339,034.99	1,776,036.63
递延所得税资产	注释15	1,839,975.52	1,839,975.52
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,646,826,744.59	4,275,656,994.21
资产总计		13,838,411,971.06	13,265,695,705.60

(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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益		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16	340,720.98	905,255.44
预收款项	注释17	24,748,943.43	2,565,458.67
应付职工薪酬	注释18	6,679,406.59	5,264,211.00
应交税费	注释19	64,888,390.18	24,856,266.76
其他应付款	注释20	846,799,751.89	38,782,879.42
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		943,457,213.07	72,374,071.29
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		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款	注释21	239,543,286.54	228,438,286.54
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债	注释22	9,300,000.00	9,300,000.00
非流动负债合计		248,843,286.54	237,738,286.54
负债合计		1,192,300,499.61	310,112,357.83
所有者权益：			
实收资本	注释23	11,622,000,000.00	11,622,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	注释24	471,504,011.98	755,366,614.15
减：库存股		-	-
其他综合收益	注释25	65,225,320.64	315,962,477.13
专项储备		-	-
盈余公积			
未分配利润	注释26	487,382,138.83	262,254,256.49
归属于母公司所有者权益合计		12,646,111,471.45	12,955,583,347.77
少数所有者权益		-	-
股东权益合计		12,646,111,471.45	12,955,583,347.77
负债和所有者权益总计		13,838,411,971.06	13,265,695,705.60

（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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目		本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释27	95,713,871.37	39,375,949.27
减: 营业成本	注释27	11,741,662.23	14,663,050.22
税金及附加	注释28	5,889,862.32	4,798,899.01
销售费用	注释29	2,839,848.21	853,876.46
管理费用	注释30	99,255,811.69	86,109,741.87
研发费用		-	-
财务费用	注释31	-303,119,885.74	-179,129,217.86
其中: 利息费用		-	-
利息收入			
资产减值损失	注释32		7,359,902.06
加: 其他收益	注释33		3,002,840.64
投资收益	注释34	43,428,644.80	20,412,981.36
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	注释35	64,500.00	-
二、营业利润		322,599,717.46	128,135,519.51
加: 营业外收入	注释38	2,545,525.90	301,579.44
减: 营业外支出	注释39	808,634.56	2,361,151.59
三、利润总额		324,336,608.80	126,075,947.36
减: 所得税费用	注释40	69,833,844.19	26,675,927.93
四、净利润		254,502,764.61	99,400,019.43
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		254,502,764.61	99,400,019.43
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		254,502,764.61	99,400,019.43
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		81,120,860.60	-34,346,436.80
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		81,120,860.60	-34,346,436.80
(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		81,120,860.60	-34,346,436.80
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		338,549,045.26	65,053,582.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		335,623,625.21	65,053,582.63
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)

合并现金流量表

2019年度

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	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	12,391,744.94	38,644,914.08
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	2,834,890,234.43	196,387,758.07
经营活动现金流入小计	2,847,281,979.37	235,032,672.15
购买商品、接受劳务支付的现金	186,661,384.47	19,040,448.11
支付给职工以及为职工支付的现金	43,161,823.67	36,987,261.91
支付的各项税费	45,636,550.65	38,102,132.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,603,527,514.97	18,410,327.06
经营活动现金流出小计	1,878,987,273.76	112,540,169.58
经营活动产生的现金流量净额	968,294,705.61	122,492,502.57
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金		550,000,000.00
取得投资收益收到的现金	64,404,124.33	23,930,621.08
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	64,404,124.33	573,930,621.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	265,744,319.10	329,159,041.48
投资支付的现金	1,042,500,000.00	601,550,000.00
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	1,308,244,319.10	930,709,041.48
投资活动产生的现金流量净额	-1,243,840,194.77	-356,778,420.40
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		29,500,000.00
筹资活动现金流入小计	-	29,500,000.00
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		39,820,000.00
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		
筹资活动现金流出小计	-	39,820,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,320,000.00
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	-296,759,876.03	-244,605,917.83
加: 年初现金及现金等价物余额	7,797,627,499.66	8,042,233,417.49
六、期末现金及现金等价物余额	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66

(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)

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

项 目	上期金额						
	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
一、上年年末余额	11,322,000,000.00		3,447,926,138.07		350,308,913.93		413,947,808.85
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	11,322,000,000.00		3,447,926,138.07		350,308,913.93		413,947,808.85
三、本年年增减变动金额							
(一) 综合收益总额					-366,204,453.89		-151,693,552.36
(二) 所有者投入和减少资本					-366,204,453.89		99,400,019.43
1. 股东投入的普通股							-211,273,571.79
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			-2,676,422,126.09				-2,887,695,697.88
2. 对所有者的分配							-39,820,000.00
3. 其他							-39,820,000.00
(四) 所有者权益内部结转	300,000,000.00						
1. 资本公积转增实收资本	300,000,000.00		-300,000,000.00				300,000,000.00
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	11,622,000,000.00		471,504,011.98		-15,895,539.96		262,254,256.49
							12,339,862,728.51

(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：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产		期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		7,163,078,676.55	5,352,330,784.20
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1	114,415,302.29	2,661,164.15
预付款项		29,753.43	158,753.43
其他应收款	注释2	939,163,855.16	532,507,253.97
存货		315,813,437.24	779,090,502.82
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,532,501,024.67	6,666,748,458.57
非流动资产：			
可供出售金融资产		160,434,014.00	695,033,772.66
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释3	3,996,944,477.42	3,989,531,673.72
投资性房地产		2,268,119,969.39	1,431,197,222.68
固定资产		30,202,554.54	1,587,129.18
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		377,848,571.83	387,064,390.63
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		1,546,445.77	
递延所得税资产		1,839,975.52	1,839,975.52
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		6,836,936,008.48	6,506,254,164.39
资产总计		15,369,437,033.15	13,173,002,622.96

(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：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和股东权益	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	31,455.78	559,938.89
预收款项	24,344,525.56	2,550,825.40
应付职工薪酬	4,712,827.91	3,559,691.67
应交税费	59,468,154.15	21,429,269.54
其他应付款	2,506,238,072.39	28,531,539.58
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	2,594,795,035.79	56,631,265.08
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	238,679,249.97	227,574,249.97
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	9,300,000.00	9,300,000.00
非流动负债合计	247,979,249.97	236,874,249.97
负债合计	2,842,774,285.76	293,505,515.05
所有者权益：		
实收资本	11,622,000,000.00	11,622,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	449,504,245.11	733,366,847.28
减：库存股	-	-
其他综合收益	65,225,320.64	315,962,477.13
专项储备	-	-
盈余公积		
未分配利润	389,933,181.64	208,167,783.50
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	12,526,662,747.39	12,879,497,107.91
负债和所有者权益总计	15,369,437,033.15	13,173,002,622.96

(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：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目		本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释4	94,604,269.41	38,455,274.44
减：营业成本	注释4	11,406,832.41	12,475,298.35
税金及附加		5,815,185.59	4,578,567.44
销售费用		2,392,338.11	
管理费用		81,158,277.09	71,065,121.36
研发费用			
财务费用		-238,672,141.31	-131,541,014.94
其中：利息费用		-	
利息收入			
资产减值损失			7,359,902.06
加：其他收益			3,000,000.00
投资收益	注释5	38,605,124.33	24,342,717.80
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		271,108,901.85	101,860,117.97
加：营业外收入		2,545,425.90	299,479.98
减：营业外支出		645,510.47	2,360,484.00
三、利润总额		273,008,817.28	99,799,113.95
减：所得税费用		62,446,011.66	21,266,512.28
四、净利润		210,562,805.62	78,532,601.67
(一) 持续经营净利润		210,562,805.62	78,532,601.67
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		81,120,860.60	-366,204,453.89
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		81,120,860.60	-366,204,453.89
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		81,120,860.60	-366,204,453.89
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		291,683,666.22	-287,671,852.22
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：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额	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	10,882,358.38	37,966,457.32
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	2,307,804,773.44	173,129,847.60
经营活动现金流入小计	2,318,687,131.82	211,096,304.92
购买商品、接受劳务支付的现金	186,392,607.01	11,824,152.40
支付给职工以及为职工支付的现金	25,899,360.67	27,039,601.76
支付的各项税费	36,188,809.05	31,714,831.30
支付其他与经营活动有关的现金	32,783,208.49	11,174,886.97
经营活动现金流出小计	281,263,985.22	81,753,472.43
经营活动产生的现金流量净额	2,037,423,146.60	129,342,832.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	38,605,124.33	21,759,662.18
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	38,605,124.33	321,759,662.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	265,280,378.58	328,155,135.36
投资支付的现金		594,000,000.00
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	265,280,378.58	922,155,135.36
投资活动产生的现金流量净额	-226,675,254.25	-600,395,473.18
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		
筹资活动现金流入小计		
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		39,820,000.00
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		
筹资活动现金流出小计	-	39,820,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-39,820,000.00
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	1,810,747,892.35	-510,872,640.69
加：年初现金及现金等价物余额	5,352,330,784.20	5,863,203,424.89
六、期末现金及现金等价物余额	7,163,078,676.55	5,352,330,784.20

(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：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司股东权益									
	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	未分配利润	少数所有者	所有者权益合计
一、上年年末余额	11,622,000,000.00	-	449,504,245.11	-	-15,895,539.96	-	-	208,167,783.50	-	12,263,776,488.65
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、本年初余额	11,622,000,000.00	-	449,504,245.11	-	-15,895,539.96	-	-	208,167,783.50	-	12,263,776,488.65
三、本年增减变动金额					81,120,860.60			181,178,658.82		12,263,776,488.65
（一）综合收益总额					81,120,860.60			210,998,658.82		292,119,519.42
（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								29,820,000.00		29,820,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他								29,820,000.00		29,820,000.00
（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、本年期末余额	11,622,000,000.00	-	449,504,245.11	-	65,225,320.64			389,346,442.32		12,526,076,008.07
（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）										

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

编制单位：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

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)

项 目	上期金额						
	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
一、上年年末余额	11,322,000,000.00	-	2,125,890,071.20	-	350,308,913.93	-	344,244,197.40
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、本年初余额	11,322,000,000.00	-	2,125,890,071.20	-	350,308,913.93	-	344,244,197.40
三、本年增减变动金额	300,000,000.00	-	-1,676,385,826.09	-	-366,204,453.89	-	-136,076,413.90
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-366,204,453.89	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-1,376,385,826.09	-		-	-
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	-	-	-1,376,385,826.09	-		-	-
(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	300,000,000.00	-	-300,000,000.00	-		-	-
1. 资本公积转增实收资本	300,000,000.00	-	-300,000,000.00	-		-	-
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	11,622,000,000.00	-	449,504,245.11	-	-15,895,539.96	-	208,167,783.50

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

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

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司（为下简称“本公司”或“公司”），原名深圳市龙岗区城市建设投资有限公司，2017 年 6 月 16 日更名为深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司。成立于 2010 年 9 月 28 日，系由深圳市龙岗区人民政府深龙府[2010]63 号文件批准投资组建的国有独资公司，统一社会信用代码为 91440300562792599P，经营期限为 50 年。

本公司注册资本为 116.22 亿元，注册地址为深圳市龙岗区龙城街道腾飞路创投大厦 23 楼，2018 年法定代表人由庄儒民变更为蔡志伟。

(二)公司业务性质和主要经营活动

依法筹集城市建设资金；土地整备及园区开发、经营和管理；重点片区市政基础设施、公共服务设施及载体建设；房地产开发和经营、物业管理；房屋动拆迁和城市更新；实业投资；受托资产经营管理。

(三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司于 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，编制财务报表。

(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、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。

四、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)营业周期

营业周期为 12 个月，并且作为资产和负债的流动性划分标准。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(五)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。

(六) 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

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、合并股东权益变动表的影响。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股东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。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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。

（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。

（七）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。

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。

(八) 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。



（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始



确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1）出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2）根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3）出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）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，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利



或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公



司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数



据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，本公司采用估值技术确定其公允价值确定。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将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从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于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余金额、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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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的减值损失，不得转回。



(2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，计入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十) 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

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

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。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

① 不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）。

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。

(十一) 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：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法；

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。



6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十二) 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 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(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。

（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。

(十三) 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，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。



投资性房地产的用途改变为自用时，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。

(十四) 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。

(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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：



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	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	5	1.9-4.75
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
运输设备	平均年限法	5	5	19.00
电子设备	平均年限法	3	5	31.67
其他设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

（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：

（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。

(十五) 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。

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。

(十六) 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的各部分分别完工，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。

(十七) 无形资产

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。

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自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

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

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为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。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(十八) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。



因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十九）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。

（二十）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。

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。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利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。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师（根据企业实际撰写）使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十一) 收入

1. 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

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. 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. 建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(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只选用一种方法，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。

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) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产



公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / (十四) 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十四) 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发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十五) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），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 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 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



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

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。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	本公司用于租赁的不动产均在 2016 年 5 月 1 日前取得或开工建设，选择采用简易计税办法征收	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房屋的计税余值、租金收入	1.2%、12%

(二) 税收优惠政策及依据

无

六、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	深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道黄阁北天安数码城一期 A 座 8 楼	深圳市龙岗区	投资开发
2	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道清林西路龙岗天安数码城一号楼 A 座 8 楼	深圳市龙岗区	投资运营
3	深圳市鑫海湾商贸有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道黄阁北路天安数码城一号楼 8 楼	深圳市龙岗区	物资销售
4	深圳市龙岗区园区开发有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道清林西路龙岗天安数码城一号楼 A 座 8 楼	深圳市龙岗区	投资开发
5	深圳市龙岗区城投资产运营有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市龙岗区龙城街道清林路 546 号城投商务中心 14 楼	深圳市龙岗区	投资运营



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHENBAOLONG 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

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	深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	100,000.00	100.00	100.00	100,000.00	投资设立
2	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	1,000.00	100.00	100.00	10,000.00	投资设立
3	深圳市鑫海湾商贸有限公司	50.00	100.00	100.00	50.00	所有者股权出资投入
4	深圳市龙岗区园区开发有限公司	110,000.00	100.00	100.00	110,000.00	所有者股权出资投入
5	深圳市龙岗区城投资产运营有限公司	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比发生变化，其中，深圳市前海兴城投资有限公司已注销。

七、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	140,375.42	143,096.61
银行存款	7,500,727,248.21	7,792,097,852.32
其他货币资金	—	5,386,550.73
合计	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66

注：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	114,725,762.29	2,661,164.15
合计	114,725,762.29	2,661,164.15



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) 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	114,725,762.29	100.00	—	—	114,725,762.29
其中：特殊风险组合	114,725,762.29	100.00	—	—	114,725,762.29
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合计	114,725,762.29	100.00	—	—	114,725,762.29

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	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15
其中：特殊风险组合	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合计	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15

2. 采用信用风险特征计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
特殊风险组合	114,725,762.29	—	—	2,661,164.15	—	—
合计	114,725,762.29	—	—	2,661,164.15	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
龙岗街道老墟镇片区	100,000,000.00	88.88	—
全普半导体科技（深圳）有限公司	5,066,159.46	4.50	—



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

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市荣凯资产管理有限公司	2,193,020.44	1.95	—
深圳市合隆智慧城市服务有限公司	1,961,509.00	1.74	—
深圳市贝斯达医疗股份有限公司	930,739.38	0.83	—
合计	110,151,428.28	97.90	—

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	12,626.36	16.66	647,527.30	78.06
1 至 3 年	63,160.43	83.34	182,000.00	21.94
合计	75,786.79	100.00	829,527.30	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
中山市派格家具有限公司	33,407.00	1 至 3 年	尚未结算
预存天安电费	29,753.43	1 至 3 年	尚未结算
合计	63,160.43		

3. 按预付对象归集的期末余额重要的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中山市派格家具有限公司	33,407.00	44.08	1 至 3 年	尚未结算
预存天安电费	29,753.43	39.26	1 至 3 年	尚未结算
合计	63,160.43	83.34		

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	25,799,000.00	87,500,000.00
其他应收款	233,064,212.03	321,097,292.36
合计	258,863,212.03	408,597,292.36



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) 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	25,799,000.00	87,500,000.00
合计	25,799,000.00	87,500,000.00

(二) 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	233,064,212.03	100.00	---	---	233,064,212.03
其中：特殊风险组合	233,064,212.03	100.00	---	---	233,064,212.03
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	233,064,212.03	100.00	---	---	233,064,212.03

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	321,097,292.36	100.00	—	—	321,097,292.36
其中：特殊风险组合	321,097,292.36	100.00	—	—	321,097,292.36
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	321,097,292.36	100.00	—	—	321,097,292.36



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. 采用信用风险特征计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
特殊风险组合	233,064,212.03	--	--	321,097,292.36	--	--
合计	233,064,212.03	--	--	321,097,292.36	--	--

3. 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
员工备用金	42,105.86	234,500.00
押金保证金	124,966.00	3,649,194.69
其他	11,158.00	447,316.70
往来款	233,064,212.03	316,766,280.97
合计	233,064,212.03	321,097,292.36

4. 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
深圳华侨城低碳城园区发展有限公司	调整	150,000,000.00	1 年以内		--
丹竹头社区担保贷款债务	往来款	24,000,000.00	5 年以上		--
深圳市福昌电子科技有限公司	往来款	23,204,113.94	5 年以上		--
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	往来款	18,000,000.00	3 年以上		
深圳市龙岗区对外经济发展有限公司	往来款	11,448,663.79	3 年以上		
合计		226,652,777.73			--

说明：其他应收款前五名款项情况见附注十一、其他重要事项说明。

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
开发成本	315,813,437.24	--	315,813,437.24	778,125,564.78	--	778,125,564.78
开发产品	--	--	--	13,657,534.46	12,692,596.42	964,938.04
合计	315,813,437.24	--	315,813,437.24	791,783,099.24	12,692,596.42	779,090,502.82



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHENBAOLONG 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. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	12,692,596.42		--	12,692,596.42	--	--	--
合计	12,692,596.42		--	12,692,596.42	--	--	--

3. 开发成本

项目名称	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
宝龙工业城（智慧家园）	69,882,907.41	--	69,882,907.41	--
智慧家园（二期）		--	445,768,109.69	--
中物产业化基地厂房改造工程	83,124,355.15	--	83,124,355.15	--
莲塘尾工业区（大运软件小镇）	329,488.98	--	329,488.98	--
深圳书城龙岗城	122,424,925.67	--	122,424,925.67	--
深圳东综合枢纽详细规划研究	2,880,000.00	--	2,880,000.00	--
龙岗科技金融小镇	874,641.00	--	874,641.00	--
龙城工业园综合整治项目		--	14,768,271.05	--
龙城工业园首期厂房		--	12,071,081.00	--
龙城工业园	2,101,603.38	--	2,101,603.38	--
城投商务中心 14 楼（西侧）	335,073.00	--	335,073.00	--
大鹏地税服务中心	13,200.00	--	13,200.00	--
大鹏佳兆业广场回迁	36,945.00	--	36,945.00	--
龙岗街道老墟镇片区城市更新	2,300.00	--	--	--
龙城街道龙腾工业区（一期）城市更新	125,500.00	--	--	--
地铁 14.16.17 号线龙岗段线站位	5,800,000.00	--	5,800,000.00	--
房屋排查	151,708.00	--	151,708.00	--
国际低碳城乐城项目	61,350.00	--	61,350.00	--
国际低碳城西片区整村统筹安置 厂房项目	225,000.00	--	225,000.00	--
国际低碳城再生园区	265,301.65	--	265,301.65	--
龙岗区档案馆	88,200.00	--	88,200.00	--
龙岗区现代有轨电车线网详细规划	1,450,000.00	--	1,450,000.00	--
龙岗辖区内轨道枢纽重要站点 TOD 综合开发策略研究	9,006,000.00	--	9,006,000.00	--
平湖禾花社区违建	76,800.00	--	76,800.00	--



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	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
平湖新木社区违建	78,400.00	—	78,400.00	—
请溪、长安镇工业用地调研及评估	50,000.00	—	50,000.00	—
深圳市龙岗区现代有轨电车中心城环线工程	2,100,563.50	—	2,100,563.50	—
龙岗智慧家园（一期）		—	—	—
龙岗近期实施重点站点站城一体开发研究	2,615,000.00	—	—	—
深圳市龙岗区大运枢纽站城一体统筹研究及详细设计项目	4,240,000.00	—	—	—
中科龙岗技术转移中心 56 栋装修及 57/58 零星修缮工程	2,613,032.00	—	3,089,715.20	—
轨道交通关于开展地铁 21.33.10 号线东延	1,506,900.00	—	6,900.00	—
国际低碳城低碳博物馆	8,375.00	—	8,375.00	—
龙城工业园城市更新开发	150,000.00	—	150,000.00	—
平湖金融与现代服务业基地开发	375,300.00	—	36,500.00	—
平湖旧墟镇片区 GX04 重点更新单元专项规划	2,799,130.00	—	49,130.00	—
深圳龙岗智能视听研究院办公场地装修	21,437.50		821,020.10	—
合计	315,813,437.24	—	778,125,564.78	—

4. 开发产品

项目	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
大运文化园（百达）	—	—	964,938.04	—
怡美苗圃场	—	—	—	—
其他	—	—	5,332,694.36	5,332,694.36
合计	—	—	6,297,632.40	5,332,694.36

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	1,239,404.49	1,232,725.10
合计	1,239,404.49	1,232,725.10



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7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具	—	—	—	—	—	—
可供出售权益工具	160,434,014.00	—	160,434,014.00	79,313,153.40	—	79,313,153.40
按公允价值计量	160,434,014.00	—	160,434,014.00	79,313,153.40	—	79,313,153.40
按成本计量	—	—	—	—	—	—
合计	160,434,014.00	—	160,434,014.00	79,313,153.40	—	79,313,153.40

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	95,208,693.36	—	—	95,208,693.36
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	65,225,320.64	—	—	65,225,320.64
减：已计提减值金额	—	—	—	—
公允价值	160,434,014.00	—	—	160,434,014.00

注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	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		
一. 联营企业										
深圳市光启松禾超材料创业投资合伙企业(有限合伙)	20,770,049.14	—	—	6,586.25	—	—	—	—	20,776,635.39	—



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	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	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	
中科龙岗(深圳)投资管理有限公司	1,769,466.67	--	--	65,772.20	--	--	--	--	1,835,238.87	--
深圳书城龙岗实业有限公司	3,601,975.24	--	--	-3,601,975.24	--	--	--	--	--	--
深圳碧水源生态投资建设有限公司	4,938,013.88	--	9,000,000.00	4,061,986.12	--	--	--	--	--	--
深圳市龙岗人才安居有限公司	1,326,665,939.31	--	--	35,880,434.37	--	--	--	--	1,362,546,373.68	--
深圳市龙岗区特发万科城置地有限公司	15,000,000.00	--	--	27,901.15	--	--	--	--	15,027,901.15	--
环德未来城置业(深圳)有限公司	44,903,113.08	900,000.00	--	-9,173,113.08	--	--	--	--	36,630,000.00	--
深圳华侨城城投低碳发展有限公司	53,557,409.76	20,000,000.00	--	-10,161,870.99	--	--	--	--	63,395,538.77	--
深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	--	21,600,000.00	--	-1,668,396.61	--	--	--	--	19,931,603.39	--
深圳华侨城低碳城园区发展有限公司	--	1,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	1,000,000,000.00	--
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有效公司	--	--	--	25,799,000.00	--	--	--	--	--	--
合计	1,471,205,967.08	1,042,500,000.00	9,000,000.00	41,236,324.17	--	--	--	--	2,520,143,291.25	--



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

长期股权投资说明：

1、深圳碧水源生态投资建设有限公司已注销；

2、深圳书城龙岗实业有限公司的长期股权投资减少，是按照权益法核算确认的投资损益造成的亏损。见附注十、资产负债表日后事项（二）重要的调整事项披露。

注释9. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	1,481,449,266.64	1,481,449,266.64
2. 本期增加金额	872,500,912.57	872,500,912.57
外购	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	872,500,912.57	872,500,912.57
3. 本期减少金额		—
处置		—
处置子公司	—	—
4. 期末余额	2,353,950,179.21	2,353,950,179.21
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	50,252,043.96	50,252,043.96
2. 本期增加金额	35,578,165.86	35,578,165.86
本期计提	35,578,165.86	35,578,165.86
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	85,830,209.82	85,830,209.82
三. 减值准备		
1. 期初余额	—	—
2. 本期增加金额	—	—
本期计提	—	—
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	—	—



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	合计
4. 期末余额	—	—
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	2,268,119,969.39	2,268,119,969.39
2. 期初账面价值	1,431,197,222.68	1,431,197,222.68

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
龙城工业园 1 号厂房	25,255,214.83	无偿划拨给城投集团公司,尚未办理产权证
龙城工业园 3 号厂房		
龙城工业园 2 号宿舍	28,306,123.78	无偿划拨给城投集团公司,尚未办理产权证
龙城工业园 3 号宿舍		
龙城工业园 4 号宿舍		
奥林宾馆	30,628,047.96	无偿划拨给城投集团公司,尚未办理产权证
合计	84,189,386.57	—

注释10. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	33,424,241.92	5,408,999.51
固定资产清理	7,490.00	—
合计	33,416,751.92	5,408,999.51

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	17,737,636.56	3,642,947.01	4,810,714.59	26,191,298.16
2. 本期增加金额	28,972,188.79	—	937,682.56	29,909,871.35
购置	28,972,188.79	—	937,682.56	29,909,871.35
其他增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	579,444.00	7,490.00	—	586,934.00
处置或报废	579,444.00	7,490.00	—	586,934.00
其他减少	—	—	—	—
4. 期末余额	46,130,381.35	3,635,457.01	5,748,397.15	55,514,235.51
二. 累计折旧				



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	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
1. 期初余额	10,109,395.87	2,534,998.80	2,395,178.32	15,039,572.99
2. 本期增加金额	171,923.00		1,135,879.46	1,307,802.46
本期计提	171,923.00		1,135,879.46	1,307,802.46
其他增加	--	--		
3. 本期减少金额	--	--	107.52	107.52
处置或报废	--	--		
其他转出	--	--	107.52	107.52
4. 期末余额	10,281,318.87	2,534,998.80	3,530,950.26	16,347,267.93
三. 减值准备				
1. 期初余额	5,742,725.66	--	--	5,742,725.66
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	5,742,725.66			5,742,725.66
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	30,106,336.82	1,100,458.21	2,217,446.89	33,424,241.92
2. 期初账面价值	1,885,515.03	1,107,948.21	2,415,536.27	5,408,999.51

注释11. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,004,500.00	3,004,500.00
工程物资	--	--
合计	3,004,500.00	3,004,500.00

(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
南湾街道办事处	3,004,500.00	--	3,004,500.00	3,004,500.00	--	3,004,500.00
合计	3,004,500.00	--	3,004,500.00	3,004,500.00	--	3,004,500.00



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

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 投资性房地产	本期其他减少	期末余额
南湾街道办事处	3,004,500.00	--	--	--	3,004,500.00
合计	3,004,500.00		--	--	3,004,500.00

续：

工程项目名称	预算数	工程 投入 占预 算比 例(%)	工程进 度(%)	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金来源
南湾街道办事处	--	--	尚未施 工	--	--	--	自有资金

注释12. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	483,814,631.68	483,814,631.68
2. 本期增加金额	--	--
购置	--	--
其他原因增加	--	--
3. 本期减少金额	--	--
处置	--	--
其他原因减少	--	--
4. 期末余额	483,814,631.68	483,814,631.68
二. 累计摊销		
1. 期初余额	77,410,341.02	77,410,341.02
2. 本期增加金额	9,676,292.62	9,676,292.62
本期计提	9,676,292.62	9,676,292.62
其他原因增加	--	--
3. 本期减少金额	--	--
处置	--	--
其他原因减少	--	--
4. 期末余额	87,086,633.64	87,086,633.64
三. 减值准备		



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	合计
1. 期初余额	--	--
2. 本期增加金额	--	--
本期计提	--	--
其他原因增加	--	--
3. 本期减少金额	--	--
处置子公司	--	--
其他转出	--	--
4. 期末余额	--	--
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	396,727,998.04	396,727,998.04
2. 期初账面价值	406,404,290.65	406,404,290.65

注释13. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少处置	期末余额
深圳市龙岗区园区开发有限公司	102,701,391.65	--	--	102,701,391.65
深圳市鑫海湾商贸有限公司	157,084,837.83	--	--	157,084,837.83
合计	259,786,229.48	--	--	259,786,229.48

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少处置	期末余额
深圳市龙岗区园区开发有限公司	--	--	--	--
深圳市鑫海湾商贸有限公司	--	--	--	--
合计	--	--	--	--

两个公司形成的商誉资产未发生减值迹象，不计提减值准备。

注释14. 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
城投商务中心办公场地装修支出	1,317,823.16	3,254,496.92	826,185.16	752,232.40	2,993,902.52
创投大厦招商中心办公费用	269,490.55	33,514.48	89,978.52	--	213,026.51
智慧家园招商中心办公费用	188,722.92	--	56,616.96	--	132,105.96
合计	1,776,036.63	3,288,011.40	972,780.64	752,232.40	3,339,034.99



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15. 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
存货跌价准备	—	1,839,975.52	7,359,902.06	1,839,975.52
合计	—	1,839,975.52	7,359,902.06	1,839,975.52

注释16. 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	340,720.98	905,255.44
合计	340,720.98	905,255.44

(一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	326,888.30	277,784.76
应付材料款	—	81,364.47
应付固定资产采购款	13,832.68	546,106.21
合计	340,720.98	905,255.44

1. 期末无账龄超过一年的重要应付账款

注释17. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
租金	24,748,943.43	2,565,458.67
合计	24,748,943.43	2,565,458.67

注释18. 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	5,264,211.00	33,374,448.15	31,959,252.56	6,679,406.59
离职后福利-设定提存计划	—	4,755,812.34	4,755,812.34	—
合计	5,264,211.00	38,130,260.49	36,715,064.90	6,679,406.59



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	5,202,978.00	28,503,807.56	27,265,133.42	6,441,652.14
职工福利费	—	221,428.37	221,428.37	—
社会保险费	—	1,290,365.64	1,290,365.64	—
其中：基本医疗保险费	—	1,169,801.04	1,169,801.04	—
工伤保险费	—	19,331.32	19,331.32	—
生育保险费	—	101,233.28	101,233.28	—
住房公积金	—	2,729,241.96	2,729,241.96	—
工会经费和职工教育经费	61,233.00	629,604.62	453,083.17	237,754.45
合计	5,264,211.00	33,374,448.15	31,959,252.56	6,679,406.59

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	—	2,768,355.70	2,768,355.70	—
失业保险费	—	14,500.64	14,500.64	—
企业年金缴费	—	1,972,956.00	1,972,956.00	—
合计	—	4,755,812.34	4,755,812.34	—

注释19. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	438,532.66	449,185.04
企业所得税	62,858,160.95	24,290,442.58
个人所得税	562,179.78	116,639.14
城市维护建设税	-1,802.63	—
房产税	319,074.67	—
土地增值税	1,643.07	—
教育费附加	-772.57	—
地方教育费附加	-515.04	—
印花税	711,889.29	—
合计	64,888,390.18	24,856,266.76



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20. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	846,799,751.89	38,782,879.42
合计	846,799,751.89	38,782,879.42

(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
往来款	812,635,433.49	26,191,621.59
押金及保证金	30,115,780.32	12,150,202.68
代收代扣	3,686,408.31	31,979.30
本体维修金	213,677.59	
质保金	15,001.27	
其他	133,450.91	409,075.85
合计	846,799,751.89	38,782,879.42

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
安顺投资公司	1,127,718.00	尚未结算
大运软件小镇	13,803,787.39	尚未结算
合计	14,931,505.39	

注释21. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	—	—
专项应付款	239,543,286.54	228,438,286.54
合计	239,543,286.54	228,438,286.54

(一) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、改造排洪工程	500,000.00	—	—	500,000.00
2、工厂养殖	264,036.57	—	—	264,036.57
3、循环水过程	100,000.00	—	—	100,000.00
4、财政划转专项款	227,574,249.97	11,105,000.00	—	238,679,249.97
合计	228,438,286.54	11,105,000.00	—	239,543,286.54



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

说明：财政划转专项款系公司为龙岗区政府代建工程项目的工程款，工程款由龙岗区政府直接支付供应商，项目完工后移交龙岗区政府。

注释22. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
有轨电车前期经费	9,300,000.00	9,300,000.00
合计	9,300,000.00	9,300,000.00

注释23. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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	11,622,000,000.00	100.00	--	--	11,622,000,000.00	100.00
合计	11,622,000,000.00	100.00	--	--	11,622,000,000.00	100.00

注释24. 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）	6,538,956.87	--	--	6,538,956.87
其他资本公积	464,965,055.11	--	--	464,965,055.11
合计	471,504,011.98	--	--	471,504,011.98

注释25. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	-15,895,539.96	81,120,860.60	--	--	--	--	--	65,225,320.64
其他综合收益合计	-15,895,539.96	81,120,860.60	--	--	--	--	--	65,225,320.64



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

注释26. 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	262,254,256.49	223,692,270.91
本期增加额	254,502,764.61	99,400,019.43
其中：本期净利润转入	254,502,764.61	99,400,019.43
其他调整因素	445,117.73	—
本期减少额	—	251,093,571.79
其中：本期提取盈余公积	—	—
本期提取一般风险准备	—	—
本期分配现金股利数	—	39,820,000.00
转增资本	—	—
其他减少	29,820,000.00	211,273,256.49
本期期末余额	487,382,138.83	262,254,256.49

1. 未分配利润的其他说明

城投集团 2019 年度实现净利润为 254,502,764.61 元，上缴 2019 年国有资本经营预算收入 29,820,000.00 元，即主要减少未分配利润的原因。

注释27. 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	—	—	—	—
其他业务	95,713,871.37	11,741,662.23	39,375,949.27	14,663,050.22
合计	95,713,871.37	11,741,662.23	39,375,949.27	14,663,050.22

注释28. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,550.08	152,888.55
教育费附加	999.35	65,618.20
资源税	—	43,625.64
房产税	3,782,661.96	3,854,773.89
土地使用税	601,106.45	672,319.55
车船使用税	—	9,621.00
印花税	747,238.29	52.18



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	本期发生额	上期发生额
其他业务税金及附加	756,306.19	—
合计	5,889,862.32	4,798,899.01

注释29. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	200,000.00	—
办公费	762,543.27	138,154.57
广告宣传费	360,403.09	—
招商费用	—	228,911.33
咨询策划服务费	335,016.00	294,978.28
营销推广费	925,523.70	582.52
折旧费	59,632.15	191,249.76
法律服务费	63,000.00	—
中介咨询费	36,800.00	—
其他	96,930.00	—
合计	2,839,848.21	853,876.46

注释30. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	42,487,574.29	37,348,290.56
办公费	2,415,014.92	4,497,790.49
党建工作费	319,294.26	561,924.77
中介机构服务费	1,415,902.26	492,620.00
车辆费用	500,475.58	739,221.66
业务招待费	281,159.20	600,695.69
折旧摊销	47,823,010.31	36,154,040.55
电信费用	—	183,109.29
差旅费	93,515.63	14,927.50
绿化费	—	82,065.00
物业管理费/租赁费	1,956,500.00	4,760,283.87
物业维修费	—	6,200.00
培训费	108,571.43	664,129.49
学习考察费	—	4,443.00
印刷费	37,498.00	—



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	本期发生额	上期发生额
纪检监察费	64,833.00	—
劳务费	402,540.95	—
伙食费	1,079,278.49	—
水电费	270,643.37	—
合计	99,255,811.69	86,109,741.87

注释31. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	925.00	—
减：利息收入	303,148,493.11	179,156,230.73
汇兑损益	—	—
银行手续费	27,917.22	27,012.87
其他	234.85	—
合计	-303,119,885.74	-179,129,217.86

注释32. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	—	7,359,902.06
合计	—	7,359,902.06

注释33. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	—	3,000,000.00
个税手续费返还	—	2,840.64
合计	—	3,002,840.64

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
2017 年轨道部交通建设专项经费	—	3,000,000.00	—
个税手续费返还	—	2,840.64	—
合计	—	3,002,840.64	—



深圳市宝龙会计师事务所有限公司

SHENZHENBAOLONG 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34. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	41,236,324.17	-3,517,639.72
处置长期股权投资产生的投资收益	1,288,467.03	2,055,159.48
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	903,853.60	18,048,338.32
理财收益		3,827,123.28
合计	43,428,644.80	20,412,981.36

注释35. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	64,500.00	—
合计	64,500.00	—

注释36. 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
其他	2,545,525.90	301,579.44	2,545,525.90
合计	2,545,525.90	301,579.44	2,545,525.90

注释37. 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
违约金	340,073.00	2,113,157.00	340,073.00
扶贫支出	425,437.47	239,327.00	425,437.47
罚款支出	—	667.59	—
其他	43,124.09	8,000.00	43,124.09
合计	808,634.56	2,361,151.59	808,634.56

注释38. 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	69,833,844.19	28,515,903.45
递延所得税费用	—	-1,839,975.52
合计	69,833,844.19	26,675,927.93



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39. 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	254,502,764.61	99,400,019.43
加：资产减值准备		7,359,902.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,637,639.96	26,405,325.18
无形资产摊销	9,676,292.61	9,985,508.82
长期待摊费用摊销	509,077.74	263,672.51
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)	—	—
投资损失(收益以“-”号填列)	-43,428,644.80	-20,412,981.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		-1,839,975.52
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)	463,277,065.58	—
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,419,571,983.57	19,608,997.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,664,781,987.82	-18,277,966.02
其他	910,505.66	—
经营活动产生的现金流量净额	968,294,705.61	122,492,502.57
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	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66
减：现金的期初余额	7,797,627,499.66	8,042,233,417.49
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	-296,759,876.03	-244,605,917.83



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	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66
其中：库存现金	140,375.42	143,096.61
可随时用于支付的银行存款	7,500,727,248.21	7,792,097,852.32
可随时用于支付的其他货币资金	—	5,386,550.73
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	7,500,867,623.63	7,797,627,499.66
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	—	—

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

本公司的实际控制人为深圳市龙岗区人民政府。

(二) 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
深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	受同一方控制
深圳市汇龙城物业管理有限公司	受同一方控制
深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	受同一方控制
深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司	受同一方控制
深圳书城龙岗城实业有限公司	本公司参股企业
中科龙岗（深圳）投资管理有限公司	本公司参股企业
深圳华侨城城投低碳发展有限公司	本公司之子公司参股企业

(三) 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，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳书城龙岗城实业有限公司	租金收入	17,094.00	422,718.41



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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中科龙岗（深圳）投资管理有限公司	租金收入	23,616.00	422,718.41
合计		40,710.00	845,436.82

3. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	500,000,000.00	2016-7-8	2019-7-17	是
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	2,600,000,000.00	2016-8-25	2031-8-7	否
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	300,000,000.00	2018-9-30	2021-9-30	否
合计	3,400,000,000.00			

关联担保情况说明：鉴于深圳市龙岗区国资委关于无偿划转部分企业国有股权通知（深龙国资[2018]85 号），将持本公司之子公司资产运营公司持有的启迪协信 25%股权无偿划转给深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司（以下简称“区产服公司”）持有，资产运营公司与区产服公司签订《反担保保证合同》，由区产服公司为上述 34 亿元担保额度提供连带责任反担保。

4. 本期无关联方资金拆借

5. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	深圳龙岗区对外经济发展有限公司	—	—	11,448,663.79	—
	深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	—	—	431,888.06	—
	深圳市龙岗区兴城资产管理有限公司	—	—	226,762.79	—
	深圳华侨城城投低碳发展有限公司	—	—	507,937.59	—
	深圳市龙岗区城投资产运营有限公司	103,511,314.29			
	深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	195,620.32			
	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	990.00			



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	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市鑫海湾商贸公司	3,648,069.01			
	深圳市龙岗区园区开发有限公司	871,334,208.80			
合计		978,690,202.42	—	12,615,252.23	—

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司	—	666.00
	深圳市汇龙城物业管理有限公司	—	—
	深圳市龙岗区兴城资产经营管理有限公司	—	165,505.02
	深圳华侨城城投低碳发展有限公司	—	885,000.00
	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司	—	—
	深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	900,000,000.00	
	深圳市龙岗区城投创融投资有限公司	50,000,000.00	
	深圳市龙岗区园区开发有限公司	617,672,416.10	
	深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	623,497,467.11	
合计		2,191,169,883.21	1,051,171.02

九、或有事项的说明

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

十、其他重要事项说明

(1) 城投集团本部账面“其他应收款-福昌电子”经核实，城投集团根据龙岗区政府工作安排代为垫付的福昌公司（全称：深圳市福昌信息技术有限公司）的员工经济补偿金，期初其他应收款-福昌公司金额 23,262,876.63 元，期末账面余额 23,204,113.94 元。根据 2016 年 12 月 16 日龙岗区委领导办公会议纪要《关于深圳市福昌信息技术有限公司破产重整问题协调会议纪要》，会议同意，暂缓收回本公司垫付解决福昌公司福昌公司部分员工的工资等债权 2300 余万元资金，以缓解春兴公司重组福昌公司的资金压力，资金收回时间为重整方案表决通过之日起 2 年内，本次审计以账面金额确认。目前，区域投集团就上述债权已向龙岗区人民法院对春兴精工公司提起了法律诉讼，通过法律途径收回上述垫付款，确保国有资产



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

产权益不受损害，龙岗区人民法院已受理并开庭，目前在等待判决结果。

(2) 城投集团本部账面“其他应收款-深圳市丹竹头股份合作公司”金额 2400 万元，为 2012 年 12 月 28 日垫付深圳市丹竹头股份合作公司向平安银行笋岗支行支付 2400 万元的担保贷款债务，截至 2019 年 12 月 31 日未收回。城投集团于 2017 年 6 月向龙岗区南湾街道办事处发出“深圳龙城投函【2017】16 号《关于协调解决丹竹头社区担保贷款债务垫付问题的函》”，于 2017 年 6 月 28 日收到由龙岗区南湾街道办事处的《关于协调解决丹竹头社区担保贷款债务垫付问题的复函》，经协调，收到深圳市丹竹头股份合作公司《关于解决担保贷款垫会有关问题的函》，拟对 G06404-0106 地块进行开发，与城投集团达成协商合作开发事宜，并承诺在该地块所得利益中解决担保贷款垫付问题。区域城投集团就地块合作等事项持续与丹竹头股份公司进行了沟通和研究，待处置方案报区国资局批准后执行。

(3) 集团本部账面“其他应收款-区外经公司”金额 11,448,663.79 元，根据龙岗区深龙产服函(2017)10 号“龙岗区产服集团关于核对往来账务的函”，确认龙岗外经公司应向股东区域投公司分配 2011 年利润分配 11,448,663.79 元。目前，区外经公司已同意将上述分红款划拨给区域城投集团，双方将签署往来账款处置协议后落实执行。

(4) 2010 年公司按区政府安排，将水官高速横岗段中海怡美山庄后平盐铁路两侧约 63000 平方米已绿化国有储备用地改造为区属苗圃场（怡美苗圃场）。并与深圳市土地储备中心签署《深圳市储备土地直接委托管理协议书》（深储龙管合字[2011]-048 号）受托管理上述地块。

2018 年 9 月 27 日深圳市龙岗区审计局对城投集团公司出具的深龙审报[2018]48 号审计报告，报告中提出“根据区域城投集团提供的资料，截至 2016 年 12 月底，该集团在‘开发产品-怡美苗圃场’科目中列支的 735.99 万元长期挂账，未预提资产减值，导致虚增资产”。

2018 年 10 月 31 日深圳市土地储备中心发出的《深圳市土地储备中心关于移交管理 GHG-044 储备地块相关事宜的函》（深土储函[2018]376 号），原由土地储备中心委托城投集团公司管理的 GHG-044 储备地块已移交龙岗区政府落实管理工作，龙岗区政府已指定龙岗区规划土地监察局承接此项工作。根据《深圳市储备土地直接委托管理协议书》（深储龙管合字[2011]-048 号）第七条第七款，土地储备中心不再委托城投集团公司管理上述地块，本协议即日起终止。

上述 GHG-044 储备地块即为怡美苗圃场所在地块。截止 2019 年 12 月 31 日，公司尚未完怡美苗圃场移交工作，公司未取得与移交相关的补偿，也未收到有可能获得补偿的通知。怡美苗圃场预计未来不能为公司带来现金流入。



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

综上，全额计提“开发产品-怡美苗圃场”存货跌价准备 7,359,902.06 元。

(5)根据深圳市龙岗区国资委关于无偿划转部分企业国有股权通知(深龙国资[2018]85号)，将持本公司之子公司深圳市龙岗区城投资产运营有限公司持有的深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司 25%股权无偿划转给深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司持有。

因投资启迪协信的长期股权投资成本 150,000,000.00 元来源于深圳市龙岗区人民政府的资本投资，管理层将股权无偿划转视同为深圳市龙岗区人民政府收回了资本投资。如果视同收回投资，需经深圳市龙岗区人民政府、深圳市龙岗区国有资产监督管理委员会审批同意，并办理减少注册资本工商变更。如果按照收回投资处理，长期股权投资列示金额将减少 150,000,000.00 元，相应的资产运营公司实收资本减少 150,000,000.00 元。

2019 年 5 月 15 日，公司 2019 年第 16 次党委会审议通过了资产运营公司无偿划转的启迪协信项目股权投资成本 150,000,000.00 元进行减资处理的预案。2019 年 6 月 19 日，根据深圳市龙岗区国资局关于深圳市龙岗区城投资产运营有限公司减资事项的批复(深龙国资复(2019)11 号)，同意对资产运营公司无偿划出的深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司 25%的股权投资成本做减少资本金处理。

十一、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 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	114,415,302.29	2,661,164.15
合计	114,415,302.29	2,661,164.15

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	114,415,302.29	100.00	---	---	114,415,302.29
其中：特殊风险组合	114,415,302.29	100.00	---	---	114,415,302.29
单项金额虽不重大但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	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	114,415,302.29	100.00	—	—	114,415,302.29

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	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15
其中：特殊风险组合	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合计	2,661,164.15	100.00	—	—	2,661,164.15

2. 采用信用风险特征计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
特殊风险组合	114,415,302.29	—	—	2,661,164.15	—	—
合计	114,415,302.29	—	—	2,661,164.15	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
龙岗街道老城镇片区	100,000,000.00	88.88	—
全普半导体科技（深圳）有限公司	5,066,159.46	4.50	—
深圳市荣凯资产管理有限公司	2,193,020.44	1.95	—
深圳市合隆智慧城市服务有限公司	1,961,509.00	1.74	—
深圳市贝斯达医疗股份有限公司	930,739.38	0.83	—
合计	110,151,428.28	97.90	—



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2. 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	939,163,855.16	532,507,253.97
合计	939,163,855.16	532,507,253.97

(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	939,163,855.16	100.00	--	--	939,163,855.16
其中：特殊风险组合	939,163,855.16	100.00	--	--	939,163,855.16
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	939,163,855.16	100.00	--	--	939,163,855.16

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	532,507,253.97	100.00	--	--	532,507,253.97
其中：特殊风险组合	532,507,253.97	100.00	--	--	532,507,253.97
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	532,507,253.97	100.00	--	--	532,507,253.97

2. 采用信用风险特征计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
特殊风险组合	939,163,855.16	--	--	532,507,253.97	--	--



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

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合计	939,163,855.16	—	—	532,507,253.97	—	—

3. 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
保证金	51,000.00	3,460,528.39
往来款	939,059,881.30	528,956,551.27
备用金	42,105.86	4,500.00
其他	10,868.00	85,674.31
合计	939,163,855.16	532,507,253.97

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

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
深圳市龙岗区园区开发有限公司	往来款	871,334,208.80	5 年以上	92.95	—
丹竹头社区担保贷款债务	往来款	24,000,000.00	5 年以上	2.56	—
深圳市福昌电子科技有限公司	往来款	23,204,113.94	5 年以上	2.48	—
深圳市龙岗区对外经济发展有限公司	往来款	11,448,663.79	3-4 年	1.22	—
深圳市鑫海湾商贸有限公司	往来款	3,648,069.01		0.39	—
合计		933,635,055.54		99.59	—

注释3. 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	2,611,786,229.48	—	2,611,786,229.48	2,631,786,229.48	—	2,631,786,229.48
对联营、合营企业投资	1,385,158,247.94	—	1,385,158,247.94	1,357,745,444.24	—	1,357,745,444.24
合计	3,996,944,477.42	—	3,996,944,477.42	3,989,531,673.72	—	3,989,531,673.72

1. 对子公司投资



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
深圳市龙岗区园区开发有限公司	1,204,201,391.65	1,204,201,391.65	--	--	1,204,201,391.65	--	--
深圳市鑫海湾商贸有限公司	157,584,837.83	157,584,837.83	--	--	157,584,837.83	--	--
深圳市前海兴城投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	--	--	--
深圳市龙岗区城投资运营有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--	--
深圳市龙岗区创融投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		--	100,000,000.00	--	--
深圳市龙岗区东进投资开发有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
合计	2,631,786,229.48	2,631,786,229.48		20,000,000.00	2,611,786,229.48	--	--

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
深圳市光启松禾超材料创业投资合伙企业（有限合伙）	20,770,049.14	--	--	6,586.25	--
中科龙岗（深圳）投资管理有限公司	1,769,466.67	--	--	65,772.20	--
深圳书城龙岗实业有限公司	3,601,975.24	--	--	-3,601,975.24	--
深圳碧水源生态投资建设有限公司	4,938,013.88	--	9,000,000.00	4,061,986.12	--
深圳市龙岗人才安居有限公司	1,326,665,939.31	--	--	35,880,434.37	--
合计	1,357,745,444.24	--	9,000,000.00	36,412,803.70	--



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

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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		
一. 联营企业						
深圳市光启松禾超材料创业投资合伙企业（有限合伙）	--	--	--	--	20,776,635.39	--
中科龙岗（深圳）投资管理有限公司	--	--	--	--	1,835,238.87	
深圳碧水源生态投资建设 有限公司	--	--	--	--	--	--
深圳书城龙岗实业有限公司	--	--	--	--	--	--
深圳市龙岗人才安居有限公司	--	--	--	--	1,362,546,373.68	--
合计	---		--	--	1,385,158,247.94	--

注释4. 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
其他业务	94,604,269.41	11,406,832.41	38,455,274.44	12,475,298.35
合计	94,604,269.41	11,406,832.41	38,455,274.44	12,475,298.35

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	36,412,803.70	2,583,055.62
处置长期股权投资产生的投资收益	1,288,467.03	2,055,159.48
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	903,853.60	18,048,338.32
理财收益	386,051,24.33	1,656,164.38
合计	38,605,124.33	24,342,717.80

注释6. 现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	210,562,805.62	78,532,601.67
加：资产减值准备		7,359,902.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,135,724.32	25,446,355.24



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	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	9,215,818.80	9,215,818.81
长期待摊费用摊销	83,408.37	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	--	--
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	--	--
财务费用（收益以“-”填列）	--	--
投资损失（收益以“-”填列）	-38,605,124.33	-24,342,717.80
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	463,277,065.58	--
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-516,883,650.22	23,354,271.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,877,637,098.46	9,776,600.85
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	2,037,423,146.60	
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	7,163,078,676.55	5,352,330,784.20
减：现金的期初余额	5,352,330,784.20	5,863,203,424.89
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	1,810,747,892.35	-510,872,640.69

1. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,163,078,676.55	5,352,330,784.20
其中：库存现金	36,834.03	12,827.17
可随时用于支付的银行存款	7,163,041,842.52	5,346,931,406.30
可随时用于支付的其他货币资金	--	5,386,550.73
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--



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

项目	期末余额	期初余额
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	7,163,078,676.55	5,352,330,784.20
其中：使用受限制的现金和现金等价物	--	--

深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

(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

