

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

审计报告及财务报表

2016年1月1日至2018年12月31日

信会师报字[2019]第 ZI10041 号

立
(制
文

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-14
	财务报表附注	1-95
三、	事务所执业资质证明	

审计报告

信会师报字[2019]第 ZI10041 号

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（以下简称新城市）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了新城市 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 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，我们独立于新城市，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为分别对 2017 年度及 2018 年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 应收账款坏账准备	
2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，新城市应收账款账面余额分别为 171,619,249.58 元、223,028,620.95 元，坏账准备分别为 27,046,789.69 元、36,519,108.70 元。 新城市根据应收账款的可收回性为判断基础确认坏账准备。应收账款年末价值的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其现值，涉及管理层运用重大会计估计和判断，且应收账款坏账准备对于财务报表具有重要性，因此我们将应收账款的坏账准备确定为关键审计事项。关于应收账款坏账准备会计政策见附注三、（十一）；关于应收账款账面余额及坏账准备见附注五、（二）。	我们针对应收账款坏账准备确认执行的审计程序主要包括： （1）测试管理层与应收账款日常管理及可收回性评估相关的内部控制； （2）复核管理层对应收账款可收回进行评估的相关考虑及客观证据； （3）对于管理层按照信用风险特征组合计提的坏账准备的应收账款，结合信用风险特征及账龄分析，评价管理层坏账准备计提的合理性； （4）结合期后回款情况检查，评价管理层对坏账准备计提的合理性。
(二) 主营业务收入及成本确认	
2017 年度、2018 年度，新城市营业收入分别为 367,655,981.98 元、445,533,511.76 元，其中主营业务收入 343,811,329.99 元、418,119,111.28 元，分别占营业收入 93.51%、93.85%，金额及比例重大。 新城市的主营业务收入为规划、设计、咨询类业务收入，	我们针对主营业务收入及成本确认执行的审计程序主要包括： （1）了解、评估并测试了规划、设计、咨询类项目收入及成本确认的内部控制； （2）检查主营业务收入确认的会计政策，检查并复核重大的业务合同及关键条款； （3）选取账面项目收入样本，检

公司的此类业务按照《企业会计准则第 14 号-收入》的规定，于资产负债表日按照完工百分比法确认项目合同收入。根据完工百分比确认的收入涉及项目进度节点证据的支撑和管理层重要的判断与估计，包括收入的进度、实际总成本的归集和结转。因此我们将主营业务收入和成本确认确定为关键审计事项。

关于主营业务收入确认的会计政策见附注三、（二十三）；关于收入类别的披露见附注五、（二十七）。

查与收入相关的合同、项目进度证据、发票、收款单据等支持性文件，复核完工百分比法确认收入的真实性、准确性。

（4）选取重大的客户进行了走访，以证实项目的真实存在。

（5）选取主要客户，向其函证开票金额、收款金额、项目进度，以证实收入的真实、完整、准确。

（6）选取采购合同样本，检查实际发生成本的合同、发票、结算单等支持性文件，以评估实际成本的认定。

（7）选取重大的供应商进行了走访，以证实采购成本的真实存在。

（8）选取采购合同样本，函证开票金额、付款金额、采购进度，以证实成本的真实、完整、准确。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

新城市管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估新城市的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新城市的财务报告过程。

五、 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，就可能导致对新城市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新城市不能持续经营。

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

（6）就新城市中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

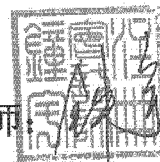
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·上海

2019年3月12日

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	305,058,852.16	211,622,018.52	22,003,002.03
结算备付金				
拆出资金				
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				
应收票据及应收账款	(二)	186,509,512.25	144,572,459.89	94,027,728.19
预付款项	(三)	3,632,998.68	1,553,650.67	3,548,300.83
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	(四)	5,617,647.30	5,519,394.76	53,245,196.22
买入返售金融资产				
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	(五)	2,047,975.83		147,160,828.23
流动资产合计		502,866,986.22	363,267,523.84	319,985,055.50
非流动资产:				
发放贷款和垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	(六)			
长期应收款				
长期股权投资	(七)			1,754,772.52
投资性房地产	(八)	25,724,332.85	29,234,895.92	33,891,740.78
固定资产	(九)	12,915,729.48	12,516,982.68	9,365,867.95
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	(十)	7,216,220.91	6,622,015.22	6,646,014.51
开发支出				
商誉	(十一)	1,613,722.13	1,613,722.13	
长期待摊费用	(十二)	2,602,059.17	2,204,706.97	1,823,159.07
递延所得税资产	(十三)	13,509,367.92	11,665,725.69	7,675,878.20
其他非流动资产	(十四)		1,076,633.00	557,454.80
非流动资产合计		63,581,432.46	64,934,681.61	61,714,887.83
资产总计		566,448,418.68	428,202,205.45	381,699,943.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第 1 页

3-1-8

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
合并资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
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				
应付票据及应付账款	(十五)	47,232,068.24	38,043,629.74	16,267,424.16
预收款项	(十六)	40,405,629.86	49,084,656.10	48,928,282.61
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	(十七)	118,740,919.92	87,421,915.30	54,061,102.58
应交税费	(十八)	14,703,973.01	13,443,508.55	7,816,534.54
其他应付款	(十九)	7,628,212.95	7,316,522.99	11,373,882.97
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	(二十)	7,509,902.75	3,189,181.30	2,103,157.93
流动负债合计		236,220,706.73	198,499,413.98	140,550,384.79
非流动负债：				
长期借款	(二十一)			34,539,025.58
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				
预计负债				
递延收益	(二十二)	1,125,000.00	1,125,000.00	250,000.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		1,125,000.00	1,125,000.00	34,789,025.58
负债合计		237,345,706.73	199,624,413.98	175,339,410.37
所有者权益：				
股本	(二十三)	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	(二十四)	116,103,114.05	116,103,114.05	116,103,114.05
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	(二十五)	19,803,337.59	9,817,890.48	2,707,655.66
一般风险准备				
未分配利润	(二十六)	133,196,260.31	42,656,786.94	27,549,763.25
归属于母公司所有者权益合计		329,102,711.95	228,577,791.47	206,360,532.96
少数股东权益				
所有者权益合计		329,102,711.95	228,577,791.47	206,360,532.96
负债和所有者权益总计		566,448,418.68	428,202,205.45	381,699,943.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第 2 页

3-1-9

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

资产负债表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产:				
货币资金		298,835,835.21	206,459,230.63	21,164,915.15
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				
应收票据及应收账款	(一)	186,465,666.58	144,489,288.98	93,995,196.77
预付款项		4,329,202.53	1,553,650.67	3,548,300.83
其他应收款	(二)	5,475,397.13	5,511,864.48	53,806,435.88
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		47,975.83		140,660,828.23
流动资产合计		495,154,077.28	358,014,034.76	313,175,676.86
非流动资产:				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(三)	5,885,802.81	5,885,802.81	2,754,772.52
投资性房地产		25,724,332.85	29,234,895.92	33,891,740.78
固定资产		12,821,203.29	12,351,518.03	9,351,642.25
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		7,212,980.91	6,618,295.22	6,646,014.51
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		2,492,089.00	2,118,164.25	1,823,159.07
递延所得税资产		13,424,755.88	11,450,580.63	7,675,337.77
其他非流动资产			1,076,633.00	557,454.80
非流动资产合计		67,561,164.74	68,735,889.86	62,700,121.70
资产总计		562,715,242.02	426,749,924.62	375,875,798.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

张松林

主管会计工作负责人:

易和梅

会计机构负责人:

易和梅

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
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				
应付票据及应付账款		47,136,272.08	38,349,269.39	15,415,323.63
预收款项		40,383,829.86	48,829,639.79	48,904,752.61
应付职工薪酬		117,543,373.63	86,903,217.22	53,694,194.43
应交税费		14,546,212.74	13,388,324.77	7,495,357.68
其他应付款		10,334,160.93	10,683,273.24	10,294,316.02
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		7,509,902.75	3,189,181.30	2,103,157.93
流动负债合计		237,453,751.99	201,342,905.71	137,907,102.30
非流动负债：				
长期借款				34,539,025.58
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				
预计负债				
递延收益		1,125,000.00	1,125,000.00	250,000.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		1,125,000.00	1,125,000.00	34,789,025.58
负债合计		238,578,751.99	202,467,905.71	172,696,127.88
所有者权益：				
股本		60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		116,103,114.05	116,103,114.05	116,103,114.05
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		19,803,337.59	9,817,890.48	2,707,655.66
未分配利润		128,230,038.39	38,361,014.38	24,368,900.97
所有者权益合计		324,136,490.03	224,282,018.91	203,179,670.68
负债和所有者权益总计		562,715,242.02	426,749,924.62	375,875,798.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：张松林

主管会计工作负责人：易红梅

会计机构负责人：易红梅

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	(二十七)	445,533,511.76	367,655,981.98	279,544,974.36
其中: 营业收入	(二十七)	445,533,511.76	367,655,981.98	279,544,974.36
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		334,596,878.61	291,665,890.92	223,806,600.47
其中: 营业成本	(二十七)	251,235,021.24	226,752,705.05	170,352,271.56
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	(二十八)	3,756,875.09	3,042,864.88	2,555,051.10
销售费用	(二十九)	18,851,296.28	14,900,117.65	11,521,922.74
管理费用	(三十)	39,826,883.32	35,861,272.88	31,465,857.37
研发费用	(三十一)	13,807,246.82	12,023,544.15	11,893,111.77
财务费用	(三十二)	-2,770,357.22	289,130.78	2,170,308.69
其中: 利息费用			787,134.23	2,332,740.00
利息收入		2,839,220.64	559,845.18	209,204.24
资产减值损失	(三十三)	9,889,913.08	-1,203,744.47	-6,151,922.76
加: 其他收益	(三十四)	645,779.72		
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十五)	3,195,958.09	3,052,146.08	4,660,512.97
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-187,744.71	205,612.69
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(三十六)	269,180.59	-202,155.91	77,447.50
汇兑收益 (损失以“-”号填列)				
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		115,047,551.55	78,840,081.23	60,476,334.36
加: 营业外收入	(三十七)	2,364,489.61	5,666,934.76	889,006.59
减: 营业外支出	(三十八)	89,668.75	563,800.21	4,527,944.20
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		117,322,372.41	83,943,215.78	56,837,396.75
减: 所得税费用	(三十九)	16,797,451.93	11,725,957.27	8,669,403.97
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		100,524,920.48	72,217,258.51	48,167,992.78
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		100,524,920.48	72,217,258.51	48,167,992.78
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 少数股东损益				-570,086.41
2. 归属于母公司股东的净利润		100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19
六、其他综合收益的税后净额				
归属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变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 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		100,524,920.48	72,217,258.51	48,167,992.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19
归属于少数股东的综合收益总额				-570,086.41
八、每股收益:				
(一) 基本每股收益 (元/股)		1.68	1.20	0.81
(二) 稀释每股收益 (元/股)		1.68	1.20	0.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市新城市规划建设建筑设计股份有限公司

利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入		439,444,060.66	360,846,183.04	274,597,972.76
减：营业成本		247,052,092.78	222,583,502.42	166,346,500.48
税金及附加		3,712,974.92	2,997,259.73	2,454,662.32
销售费用		18,851,296.28	14,900,117.65	11,521,198.14
管理费用		38,714,600.03	33,461,251.20	27,606,527.56
研发费用		13,807,246.82	12,023,544.15	11,893,111.77
财务费用		-2,712,692.00	309,927.33	2,189,169.86
其中：利息费用			787,134.23	2,332,740.00
利息收入		2,775,276.08	532,709.27	184,146.66
资产减值损失		9,877,763.43	-1,212,388.63	-6,170,064.65
加：其他收益		645,779.72		
投资收益（损失以“-”号填列）		3,195,580.00	2,310,148.45	4,879,444.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-187,744.71	205,612.69
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-202,155.91	-5,747.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,982,138.12	77,890,961.73	63,630,564.16
加：营业外收入		2,605,973.77	5,649,111.47	867,856.72
减：营业外支出		104,225.16	516,732.72	4,506,443.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		116,483,886.73	83,023,340.48	59,991,977.15
减：所得税费用		16,629,415.61	11,920,992.25	8,428,300.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		99,854,471.12	71,102,348.23	51,563,676.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		99,854,471.12	71,102,348.23	51,563,676.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、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变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		99,854,471.12	71,102,348.23	51,563,676.92
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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		412,355,247.58	328,838,962.43	304,909,799.25
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	(四十)	15,001,549.70	20,043,650.93	44,724,242.97
经营活动现金流入小计		427,356,797.28	348,882,613.36	349,634,042.22
购买商品、接受劳务支付的现金		84,457,983.51	63,070,290.22	80,966,526.10
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		163,822,610.47	136,434,405.84	100,299,022.65
支付的各项税费		40,108,994.66	30,127,325.53	18,764,702.63
支付其他与经营活动有关的现金	(四十)	44,595,779.97	34,148,498.11	37,573,263.37
经营活动现金流出小计		332,985,368.61	263,780,519.70	237,603,514.75
经营活动产生的现金流量净额		94,371,428.67	85,102,093.66	112,030,527.47
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金			146,500,000.00	27,300,000.00
取得投资收益收到的现金		3,195,958.09	2,594,401.93	4,565,954.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		283,737.00	124,000.00	199,083.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			47,573,900.00	21,895,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	(四十)		300,041.00	
投资活动现金流入小计		3,479,695.09	197,092,342.93	53,960,037.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,471,605.67	7,031,341.91	6,949,063.71
投资支付的现金		2,000,000.00		140,000,000.00
质押贷款净增加额				
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	(四十)			30,875,188.00
投资活动现金流出小计		7,471,605.67	7,031,341.91	177,824,251.71
投资活动产生的现金流量净额		-3,991,910.58	190,061,001.02	-123,864,213.90
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				3,932,547.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				3,932,547.00
偿还债务支付的现金			34,539,025.58	14,652,602.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			50,787,134.23	114,255,694.11
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			85,326,159.81	128,908,296.51
筹资活动产生的现金流量净额			-85,326,159.81	-124,975,749.51
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	(四十一)	90,379,518.09	189,836,934.87	-136,809,435.94
加：期初现金及现金等价物余额	(四十一)	209,736,023.75	19,899,088.88	156,708,524.82
六、期末现金及现金等价物余额	(四十一)	300,115,541.84	209,736,023.75	19,899,088.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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		406,086,593.73	321,268,532.25	299,595,284.06
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		14,761,265.30	24,732,425.57	79,227,599.27
经营活动现金流入小计		420,847,859.03	346,000,957.82	378,822,883.33
购买商品、接受劳务支付的现金		84,679,008.26	60,103,060.22	78,945,646.88
支付给职工以及为职工支付的现金		160,302,093.85	132,000,386.36	97,992,426.91
支付的各项税费		39,800,268.65	29,472,635.59	17,459,589.95
支付其他与经营活动有关的现金		44,747,710.57	33,432,158.23	38,487,963.67
经营活动现金流出小计		329,529,081.33	255,008,240.40	232,885,627.41
经营活动产生的现金流量净额		91,318,777.70	90,992,717.42	145,937,255.92
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金			140,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,195,580.00	2,497,893.16	3,149,096.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			124,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			47,573,900.00	21,895,000.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		3,195,580.00	190,195,793.16	35,044,096.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,405,805.67	7,031,341.91	6,946,814.71
投资支付的现金			3,318,775.00	140,000,000.00
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				30,875,188.00
投资活动现金流出小计		5,405,805.67	10,350,116.91	177,822,002.71
投资活动产生的现金流量净额		-2,210,225.67	179,845,676.25	-142,777,906.58
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				3,932,547.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				3,932,547.00
偿还债务支付的现金			34,539,025.58	14,652,602.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			50,787,134.23	113,332,740.00
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计			85,326,159.81	127,985,342.40
筹资活动产生的现金流量净额			-85,326,159.81	-124,052,795.40
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		89,108,552.03	185,512,233.86	-120,893,446.06
加: 期初现金及现金等价物余额		204,573,235.86	19,061,002.00	139,954,448.06
六、期末现金及现金等价物余额		293,681,787.89	204,573,235.86	19,061,002.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2018 年度										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	股本	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	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
一、上年年末余额	60,000,000.00	优先股	永续债	其他	116,103,114.05			9,817,890.48		42,656,786.94		228,577,791.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
三、本年初余额	60,000,000.00				116,103,114.05			9,817,890.48		42,656,786.94		228,577,791.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								9,985,447.11		90,539,473.37		100,524,920.48
（一）综合收益总额										100,524,920.48		100,524,920.48
（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								9,985,447.11		-9,985,447.11		
1. 提取盈余公积								9,985,447.11		-9,985,447.11		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
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、本期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05			19,803,337.59		133,196,260.31		329,102,711.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

张松林

主管会计工作负责人：

张松林

会计机构负责人：

张松林

深圳市新城市规划建设股份有限公司
合并所有者权益变动表 (续 1)
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2017年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益
	股本	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	一般风险准备	未分配利润	
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	60,000,000.00			116,103,114.05				2,707,655.66		27,549,763.25	306,360,532.96
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、本年年末余额	60,000,000.00			116,103,114.05				2,707,655.66		27,549,763.25	306,360,532.96
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								7,110,234.82		15,107,023.69	22,217,258.51
(一) 综合收益总额										72,217,258.51	72,217,258.51
(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								7,110,234.82		-57,110,234.82	-50,000,000.00
1. 提取盈余公积								7,110,234.82		-7,110,234.82	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-50,000,000.00	-50,000,000.00
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
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、本期末余额	60,000,000.00			116,103,114.05				9,817,890.48		42,656,786.94	228,577,791.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

深圳市新城市规划设计股份有限公司
合并所有者权益变动表(续 2)
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2016 年度											所有者权益合计	
	归属于上市公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	30,000,000.00				42,488,800.00				7,079,900.68		189,053,753.09	1,910,583.39	270,533,037.16
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	30,000,000.00				42,488,800.00				7,079,900.68		189,053,753.09	1,910,583.39	270,533,037.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	30,000,000.00				73,614,314.05				-4,372,245.02		-161,503,939.84	-1,910,583.39	-64,172,504.20
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积									2,707,655.66		-113,707,655.66		-1,340,496.98
2. 提取一般风险准备									2,707,655.66		-2,707,655.66		-111,000,000.00
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	30,000,000.00				73,614,314.05				-7,079,900.68		-96,534,413.37		-111,000,000.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	30,000,000.00				-30,000,000.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）					7,079,900.68				-7,079,900.68				
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					96,534,413.37						-96,534,413.37		
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				2,707,655.66		27,549,763.25		206,360,532.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市新城市规划建设股份有限公司

所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	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	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48	38,361,014.38	224,282,018.91
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48	38,361,014.38	224,282,018.91
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									9,985,447.11	89,869,024.01	99,854,471.12
(一) 综合收益总额									9,985,447.11	99,854,471.12	99,854,471.12
(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									9,985,447.11	-9,985,447.11	
1. 提取盈余公积									9,985,447.11	-9,985,447.11	
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
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、本期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				19,803,337.59	128,230,038.39	324,136,490.03

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

所有者权益变动表（续 1）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	股本	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	60,000,000.00				116,103,114.05				2,707,655.66	24,368,900.97	203,179,670.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	60,000,000.00				116,103,114.05				2,707,655.66	24,368,900.97	203,179,670.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									7,110,234.82	13,992,113.41	21,102,348.23
（一）综合收益总额										71,102,348.23	71,102,348.23
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									7,110,234.82	-57,110,234.82	-50,000,000.00
2. 对所有者（或股东）的分配									7,110,234.82	-7,110,234.82	
3. 其他										-50,000,000.00	-50,000,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
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、本期末余额	60,000,000.00				116,103,114.05				9,817,890.48	38,361,014.38	224,282,018.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

计划建筑设计股份有限公司
损益变动表 (续 2)
金额单位均为人民币元

2020年12月

企业法定代表人:



cninf 
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司(以下简称“公司”或“新城市”)由深圳市新城市规划建筑设计有限公司(以下简称“新城市有限”)整体股份制改制而来。新城市有限前身系深圳市龙岗区建筑设计所(以下简称“龙建所”), 1993 年 3 月 22 日由深圳市龙岗区建设局注资 115.36 万元成立, 其中实物出资 90.36 万元、货币出资 25 万元。本次出资经深圳市龙岗审计师事务所出具“深龙审内验字[1993]第 51 号”验资报告验证。

完成首次注资后, 龙建所股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	实收资本(元)	股份比例(%)
深圳市龙岗区建设局	1,153,600.00	1,153,600.00	100.00
合计	1,153,600.00	1,153,600.00	100.00

1998 年 12 月, 经深圳市建设局批准, 龙建所单位名称变更为深圳市龙岗规划建筑设计院(以下简称“龙规院”), 1999 年 1 月 25 日完成工商变更登记, 领取注册号为 4403011005971 的营业执照。

2002 年根据深圳市规划与国土资源局以《关于深圳市龙岗区规划建筑设计院体制改革方案的批复》(深规[2002]87 号)、深圳市财政局以《关于深圳市龙岗规划建筑设计院改制问题的批复》(深财函[2002]148 号)批复确认, 龙规院改制为深圳市龙规院规划设计有限公司(以下简称“龙规司”)。改制后注册资本为 120 万元, 由龙规司工会委员会出资 68.4 万元, 占注册资本总额的 57%; 张春杰出资 36 万元, 占注册资本总额的 30%; 宋波出资 15.6 万元, 占注册资本总额的 13%。本次出资经深圳天华会计师事务所有限公司出具“验变[2002]50 号”《验资报告》验证。2002 年 7 月 9 日完成工商变更, 领取注册号为 4403011005971 营业执照。

完成本次事业单位改制后, 龙规司股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	实收资本(元)	股份比例(%)
龙规司工会委员会	684,000.00	684,000.00	57.00
张春杰	360,000.00	360,000.00	30.00
宋波	156,000.00	156,000.00	13.00
合计	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00

2003 年 7 月 29 日,龙规司工会委员会向张春杰、宋波分别转让持有龙规司的 15.88%、4.76%的股权。

本次股权转让完成后,龙规司股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	实收资本(元)	股份比例(%)
龙规司工会委员会	436,320.00	436,320.00	36.36
张春杰	550,560.00	550,560.00	45.88
宋波	213,120.00	213,120.00	17.76
合计	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00

2003 年 8 月 21 日,龙规司名称变更为新城市有限,同时以未分配利润 225 万元扣缴个人所得税 45 万元后的余额 180 万元转增注册资本至 300 万元。本次增资经深圳天华会计师事务所有限公司出具“验变[2003]97 号”《验资报告》验证。2003 年 9 月 3 日,深圳市工商局出具《变更通知书》,并核发《企业法人营业执照》(注册号:4403011005971)。

完成本次增资后,新城市有限股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	实收资本(元)	股份比例(%)
深圳市新城市规划建筑设计有限公司工会委员会(以下简称“新城市有限工会委员会”)	1,090,800.00	1,090,800.00	36.36
张春杰	1,376,400.00	1,376,400.00	45.88
宋波	532,800.00	532,800.00	17.76
合计	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00

2010 年 1 月 22 日,新城市有限召开股东会,同意增加注册资本至 346.8888 万元;其中新增股东唐亮投入货币资金 5,163.06 万元,认缴 34,688 万元出资额;张春杰、新城市有限工会委员会分别投入货币资金 180 万元、1,284 万元,认缴 1.50 万元、10.70 万元的出资额,原股东宋波放弃优先购买权。投入金额超出新增注册资本部分共计 6,580.1712 万元计入资本公积。本次增资经深圳中皓华盈会计师事务所有限公司出具“中皓华盈验字(2010)第 006 号”《验资报告》验证。2010 年 3 月 3 日,公司换领了由深圳市市监局核发的注册号为 440307103490322 的《企业法人营业执照》。

完成本次增资后,新城市有限的股权结构如下:

股东名称	注册资本(元)	实收资本(元)	股份比例(%)
新城市有限工会委员会	1,197,800.00	1,197,800.00	34.53
张春杰	1,391,400.00	1,391,400.00	40.11
宋波	532,800.00	532,800.00	15.36
唐亮	346,888.00	346,888.00	10.00
合计	3,468,888.00	3,468,888.00	100.00

2010 年 3 月 26 日，新城市有限召开股东会并作出决议，同意以资本公积-资本溢价中的 2,653.1112 万元转增注册资本，转增后注册资本为 3,000 万元。本次增资经深圳中皓华盈会计师事务所有限公司出具“中皓华盈验字（2010）第 027 号”《验资报告》验证。2010 年 4 月 13 日，新城市有限换领了由深圳市市场监督管理局核发的注册号为 440307103490322 的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，新城市有限的股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	股份比例（%）
新城市有限工会委员会	10,359,000.00	10,359,000.00	34.53
张春杰	12,033,000.00	12,033,000.00	40.11
宋波	4,608,000.00	4,608,000.00	15.36
唐亮	3,000,000.00	3,000,000.00	10.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00

2012 年 8 月 18 日，新城市有限召开股东会并作出决议，同意唐亮将其所持有的 10.00% 股权以 5,163.06 万元的价格转让给新城市有限工会委员会，其他股东放弃优先购买权。2012 年 8 月 20 日，唐亮与新城市有限工会委员会就上述股权转让事宜签署《股权转让协议书》。2012 年 9 月 14 日，新城市有限换领了由深圳市市场监督管理局核发的注册号为 440307103490322 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，新城市有限的股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	股份比例（%）
新城市有限工会委员会	13,359,000.00	13,359,000.00	44.53
张春杰	12,033,000.00	12,033,000.00	40.11
宋波	4,608,000.00	4,608,000.00	15.36
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00

为解决特定时期的历史遗留问题，理顺公司股权关系，2016 年 5 月，张春杰、宋波等 17 名股东向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求将新城市工会委员会名义持有的公司 44.53% 的股权还原由实际出资人持有。2016 年 5 月 20 日，张春杰等 17 名自然人分别与新城市工会委员会签订《和解协议书》，确认将新城市工会委员会名义持有的公司 44.53% 的股权还原由实际出资人持有。2016 年 5 月 26 日，深圳市龙岗区人民法院分别出具了（2016）粤 0307 民初 7247 号、（2016）粤 0307 民初 7246 号等 17 份《民事调解书》，确认根据双方达成的前述《和解协议》，新城市工会委员会将其名义持有的公司 44.53% 的股权还原由实际出资人各自持有，张春杰等 17 名自然人股东持有新城市股份由间接持股转为直接持股。2016 年 6 月 17 日，深圳市市场监督管理局出具“[2016]第 6895109 号《变更（备案）通知书》。”

本次股权还原完成后，新城市有限的股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	股份比例（%）
张春杰	15,678,840.00	15,678,840.00	52.26
宋波	5,881,920.00	5,881,920.00	19.61
肖靖宇	1,323,390.00	1,323,390.00	4.41
刘敏	900,600.00	900,600.00	3.00
黄皓	900,600.00	900,600.00	3.00
陈莉	900,600.00	900,600.00	3.00
晏杰龙	900,600.00	900,600.00	3.00
王东明	900,600.00	900,600.00	3.00
邓达君	900,600.00	900,600.00	3.00
宁毅	855,540.00	855,540.00	2.85
孟丹	359,760.00	359,760.00	1.20
董金莲	178,560.00	178,560.00	0.60
周胜强	112,710.00	112,710.00	0.38
张留昆	112,710.00	112,710.00	0.38
聂小刚	45,060.00	45,060.00	0.15
梁炳强	33,810.00	33,810.00	0.11
易红梅	14,100.00	14,100.00	0.05
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00

2016 年 8 月 28 日，新城市有限召开股东会，表决同意张春杰以其持有的新城市有限 52.2628%股权出资入股深圳市远思实业有限责任公司（以下简称“远思实业”）；同意宋波以其持有公司 19.6064%股权出资入股深圳市远方实业有限责任公司（以下简称“远方实业”）；同意肖靖宇、刘敏、黄皓等 15 名自然人股东以其持有公司共计 28.1308%股权出资入股深圳市远望实业有限责任公司（以下简称“远望实业”）；全体股东一致同意上述变更事项并修改公司章程相关条款。2016 年 8 月 31 日，新城市有限在深圳市市场监督管理局完成股东变更。

本次股权变更完成后，新城市有限股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	实收资本（元）	股份比例（%）
远思实业	15,678,000.00	15,678,000.00	52.26
远望实业	8,439,000.00	8,439,000.00	28.13
远方实业	5,883,000.00	5,883,000.00	19.61
合计	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00

2016 年 12 月 3 日，新城市有限召开关于整体变更设立股份有限公司的股东会决议，依据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2016]第 310958 号《审计报告》，设立股份有限公司的基准日为 2016 年 8 月 31 日。全体股东作为股份公司发起人，以各自持有的新城市有限股权对应的净资产折股，其中 6,000.00 万元折合

为公司的股本，每股面值 1 元，净资产超出股本总额部分计入资本公积。本次改制增资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2016]310971 号《验资报告》验证。

2016 年 12 月 28 日，公司完成工商登记变更，公司名称变更为深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司。

本次股份制改造完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	注册资本（元）	股本（股）	股份比例（%）
远思实业	31,357,680.00	31,357,680.00	52.26
远望实业	16,878,480.00	16,878,480.00	28.13
远方实业	11,763,840.00	11,763,840.00	19.61
合计	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00

统一社会信用代码：914403002795212083

法定代表人：张春杰

注册地址：深圳市龙岗区中心城清林中路 39 号新城市大厦 10 楼。

经营范围：规划、建筑、市政道桥设计；室内装饰工程设计；工程咨询；自有物业租赁；劳务派遣。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 3 月 12 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

本报告期内，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入合并财务报表范围		
	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
深圳市新城市物业管理有限公司（以下简称“物业管理”）	是	是	是
福建闽邑规划建筑设计有限公司（以下简称“福建闽邑”）	否	否	是
上海邑海规划建筑设计有限公司（以下简称“上海邑海”）	否	否	是
北京城邑致远投资咨询有限公司（以下简称“城邑致远”）	否	否	是
深圳市城投汇智工程咨询有限公司（以下简称“城投汇智”）	是	是	否

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，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》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，公司的财务报表在持续经营为假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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。

本次申报期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：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。

非同一控制下企业合并：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。

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，冲减权益。

(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被投资方可分割的部分）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。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。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。

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。

（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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十三) 长期股权投资”。

(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（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 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

金融资产和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;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)

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) 持有至到期投资

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。

（3）应收款项

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不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，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。

（4）可供出售金融资产

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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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。

处置时，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，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

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。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

应收账款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

其他应收款余额为 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大并单独计提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应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的依据	
账龄组合	以账龄为信用风险组合的划分依据
合并范围内关联方组合	以合并范围内的关联方为划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—4 年 (含 4 年)	50.00	50.00
4—5 年 (含 5 年)	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：存在明显减值迹象的应收款项。

坏账准备的计提方法：计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十二) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资

的初始投资成本。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，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。

（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。

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。

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和应支付的相关税费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。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。

公司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；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。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被

投资单位的金额为基础进行核算。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在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。

（3）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，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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金融工具确认和计量准则核算，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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，

处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,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和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十五) 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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产,能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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	0-5	4.75-5.00
运输设备	4-5	5	23.75
电子设备	3		33.33
办公设备	3		33.33

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;
- (2) 公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

(十六) 在建工程

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必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	根据土地使用年限
软件	2-5 年	合同性权利和预计受益期限

每年度终了，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。经复核，本年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。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截止资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其

有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

- (1) 装修工程 3-10 年摊销;
- (2) 其他按 3 年摊销

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计

划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。
在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(二十二) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

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

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

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

(二十三) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、 本公司主要业务的收入确认和计量的具体方法

收入确认方法

公司主营业务包括工程设计、城乡规划及工程咨询，具体收入确认方法如下：公司制定了设计项目《收入类别区分及判定依据》，通过横向划分业务类别、

纵向细化工作量时序节点，对设计项目进行精细化流程控制以及工作量度量。资产负债表日，公司依据所取得的内外部证据，遵照《收入类别区分及判定依据》来确定累计完工进度。公司以合同总金额（不含税）乘以累计完工进度扣除以前会计期间确认的收入确认为该项目的当期收入。

（二十四）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。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

企业实际取得政府补助款项作为确认时点。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公

司提供贷款的，本公司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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十六) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 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) 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，确认为租赁相关收入。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相关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。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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(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。

(二十七) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2018 年度发布了《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》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2018 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”。比较数据相应调整。	董事会批准	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 94,027,728.19 元、144,572,459.89 元、186,509,512.25 元。
(2) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	董事会批准	列示持续经营净利润 2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 48,167,992.78 元、72,217,258.51 元、100,524,920.48 元；列示终止经营净利润金额皆为 0 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	董事会批准	调减“营业外收入”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 198,964.32 元、0 元、283,737.00 元，调减“营业外支出”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 121,516.82 元、202,155.91 元、14,556.41 元，重分类至“资产处置收益”。
(4) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	董事会批准	调减“管理费用”2016 年度、2017 年度、2018 年度金额分别为 11,893,111.77 元、12,023,544.15 元、13,807,246.82 元，重分类至“研发费用”。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2018 年度	2017 年度	2016 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、17%、16%	3%、5%、6%、17%	3%、5%、6%、13%、17%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）			5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	10%、15%、25%	10%、15%、25%	10%、15%、25%

不同纳税主体增值税税率如下:

纳税主体名称	增值税税率			说明
	2018年度	2017年度	2016年度	
新城市	3%	3%	3%	部分分公司的规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
	5%	5%	5%	2016年5月-2018年, 房屋租赁收入按照一般纳税人5%的税率计算缴纳增值税-销项税。
	6%	6%	6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算缴纳增值税-销项税。
	17%、16%	17%	17%	2016年1月-2018年4月, 收取租户的电费按照17%的税率计算缴纳增值税-销项税; 2018年5月起, 收取租户的电费按照16%的税率计算缴纳增值税-销项税;
	3%	3%	3%	2016年1-4月收取租户的自来水税费按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税; 2016年9月-2018年, 收取租户的自来水费按照简易计税方法依3%的征收率计算缴纳增值税。
物业管理	5%	5%	5%	2016年5月-2018年按照一般纳税人缴纳增值税, 其中收取的停车费按照5%的税率计算缴纳增值税-销项税。
	6%	6%	6%	2016年5月-2018年按照一般纳税人缴纳增值税, 其中收取的物业管理费等按照6%的税率计算缴纳增值税-销项税。
			13%	2016年5月-8月, 收取租户的自来水水费按照13%的税率计算缴纳增值税-销项税。
福建闽邑			3%	规划、设计、咨询类收入按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
上海邑海			6%	规划、设计、咨询类收入按照一般纳税人6%的税率计算缴纳增值税-销项税。
城邑致远			3%	按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。
城投汇智	3%	3%		按照小规模纳税人3%的税率计算缴纳增值税。

不同纳税主体营业税税率如下：

纳税主体名称	营业税税率			说明
	2018年度	2017年度	2016年度	
新城市			5%	2016年1-4月的房屋租赁收入按照5%的税率计征营业税。
物业管理			5%	2016年1-4月的物业管理等收入按照5%的税率计征营业税。

不同纳税主体企业所得税税率如下：

纳税主体名称	企业所得税税率			说明
	2018年度	2017年度	2016年度	
新城市深圳本部	15%	15%	15%	2016年度新城市本部、上海分公司、北京分公司、西安分公司、福建分公司、湖南分公司、南京分公司、成都分公司、厦门分公司、陕西分公司合并申报企业所得税，2017年开始，新城市本部与所有分公司合并申报企业所得税。税收优惠详见本附注：四、税项（二）税收优惠。
新城市上海分公司	15%	15%	15%	
新城市北京分公司	15%	15%	15%	
新城市西安分公司	15%	15%	15%	
新城市福建分公司			15%	
新城市湖南分公司	15%	15%	15%	
新城市南京分公司	15%	15%	15%	
新城市成都分公司	15%	15%	15%	
新城市厦门分公司	15%	15%	15%	
新城市陕西分公司	15%	15%	15%	

新城市安徽分公司	15%	15%	10%	2016年单独申报企业所得税，并享受小微企业的税收优惠，2017年开始与新城市本部合并申报企业所得税
物业管理	10%	10%	25%	2017年开始享受小微企业的税收优惠
福建闽邑			核定征收	按照当期收入的5%计算当期所得税，福建闽邑于2016年注销。
上海邑海			核定征收	按照当期收入的2.5%计算当期所得税，上海邑海于2016年注销。
城邑致远		25%	25%	城邑致远于2017年注销。
城投汇智	25%	25%		2017年1月城投汇智成为新城市100%控股子公司

小微企业的税收优惠说明：根据《财政部国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税〔2015〕34号）、《财政部税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43号）、《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）规定，认定为小型微利企业的企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%税率缴纳企业所得税，实际执行企业所得税税率系10.00%。

（二） 税收优惠

新城市于2015年11月20日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为GF201544200546的《高新技术企业证书》，并于2018年11月9日通过高新复审取得编号为GR201844202300的《高新技术企业证书》。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2016年-2018年度本公司适用的企业所得税税率为15%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
库存现金	614,021.55	1,093,135.60	1,025,722.28
银行存款	299,501,520.29	208,642,888.15	18,873,366.60
其他货币资金	4,943,310.32	1,885,994.77	2,103,913.15
合计	305,058,852.16	211,622,018.52	22,003,002.03
其中：存放在境外的款项总额			

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
履约保证金	4,943,310.32	1,885,994.77	2,103,913.15
合计	4,943,310.32	1,885,994.77	2,103,913.15

(二) 应收票据及应收账款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收票据			100,000.00
应收账款	186,509,512.25	144,572,459.89	93,927,728.19
合计	186,509,512.25	144,572,459.89	94,027,728.19

1、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行承兑汇票			100,000.00
合计			100,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

2018 年 12 月 31 日

类别	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	223,028,620.95	100.00	36,519,108.70	16.37	186,509,512.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	223,028,620.95	100.00	36,519,108.70		186,509,512.25

2017 年 12 月 31 日

类别	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	171,619,249.58	100.00	27,046,789.69	15.76	144,572,459.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	171,619,249.58	100.00	27,046,789.69		144,572,459.89

2016 年 12 月 31 日

类别	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	111,157,093.81	100.00	17,229,365.62	15.50	93,927,728.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	111,157,093.81	100.00	17,229,365.62		93,927,728.19

账龄	2018.12.31				2017.12.31				2016.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	136,532,200.96	6,826,610.06	5.00	102,630,462.68	5,131,523.14	5.00	64,184,745.37	3,209,237.27	5.00			
1 至 2 年	38,593,605.19	3,859,360.52	10.00	33,729,757.99	3,372,975.80	10.00	18,779,002.22	1,877,900.22	10.00			
2 至 3 年	23,805,533.93	7,141,660.18	30.00	13,592,400.68	4,077,720.20	30.00	16,233,380.86	4,870,014.26	30.00			
3 至 4 年	6,749,980.14	3,374,990.07	50.00	11,708,371.74	5,854,185.87	50.00	7,950,350.64	3,975,175.32	50.00			
4 至 5 年	10,154,064.30	8,123,251.44	80.00	6,739,359.03	5,391,487.22	80.00	3,562,880.85	2,850,304.68	80.00			
5 年以上	7,193,236.43	7,193,236.43	100.00	3,218,897.46	3,218,897.46	100.00	446,733.87	446,733.87	100.00			
合计	223,028,620.95	36,519,108.70		171,619,249.58	27,046,789.69		111,157,093.81	17,229,365.62				

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备	9,472,319.01	9,817,424.07	5,957,661.99
收回/转回坏账准备			5,646.64

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
实际核销的应收账款			964,405.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

2018 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
中国铁路设计集团有限公司	10,450,215.98	4.69	522,510.80
深圳市龙岗区建筑工务局	10,266,058.54	4.60	3,474,346.67
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	6,622,501.81	2.97	2,804,461.20
深圳市交通运输委员会	6,498,492.34	2.91	849,356.54
惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	4,651,418.00	2.09	770,544.75
合计	38,488,686.67	17.26	8,421,219.96

2017 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市龙岗区建筑工务局	13,966,736.74	8.14	4,725,316.50
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	7,573,345.58	4.41	1,791,427.53
深圳市交通运输委员会	7,262,320.98	4.23	820,104.92
深圳市规划和国土资源委员会	5,295,900.00	3.09	421,145.00
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	5,131,184.53	2.99	272,288.09
合计	39,229,487.83	22.86	8,030,282.04

2016 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市龙岗区建筑工务局	12,691,108.41	11.42	1,767,825.65
深圳市交通运输委员会	7,222,706.05	6.50	649,705.39
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	4,725,000.00	4.25	236,250.00
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	4,042,757.00	3.64	62,241.10
深圳市大鹏新区建设管理服务中心	3,605,750.00	3.24	351,707.50
合计	32,287,321.46	29.05	3,067,729.64

(5) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本报告期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,217,904.34	61.05	1,553,650.67	100.00	2,489,115.37	70.15
1 至 2 年	1,415,094.34	38.95			1,059,185.46	29.85
合计	3,632,998.68	100.00	1,553,650.67	100.00	3,548,300.83	100.00

本报告期无账龄超过一年的重要预付款项。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

2018 年 12 月 31 日

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	2,943,396.23	81.02
北京国枫律师事务所	566,037.74	15.58
深圳市典尚风设计有限公司	32,000.00	0.88
上海原楚城市规划设计事务所	10,485.44	0.29
曼达沃斯设计(广州)有限公司	5,941.75	0.16
合计	3,557,861.16	97.93

2017 年 12 月 31 日

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	849,056.60	54.65
北京国枫律师事务所	566,037.74	36.43
南京市栖霞区奇思工程设计工作室	28,500.00	1.83
李钊	22,000.00	1.42
江苏华维规划建筑设计咨询有限责任公司	10,000.00	0.64
合计	1,475,594.34	94.97

2016 年 12 月 31 日

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
南京升吉路建筑规划设计有限公司	670,000.00	18.88
北京世纪千府国际工程设计有限公司深圳分公司	648,446.61	18.27
四川柏岳建筑工程设计咨询有限公司	350,000.00	9.86
深圳市城鼎规划建筑设计有限公司	242,718.45	6.84
深圳市绿意轩景观工程设计工程有限公司	220,009.13	6.20
合计	2,131,174.19	60.05

(四) 其他应收款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,617,647.30	5,519,394.76	53,245,196.22
合计	5,617,647.30	5,519,394.76	53,245,196.22

1、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

2018 年 12 月 31 日

种类	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	7,120,698.51	100.00	1,503,051.21	21.11	5,617,647.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,120,698.51	100.00	1,503,051.21		5,617,647.30

2017 年 12 月 31 日

种类	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	6,604,851.90	100.00	1,085,457.14	16.43	5,519,394.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,604,851.90	100.00	1,085,457.14		5,519,394.76

2016 年 12 月 31 日

种类	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	65,351,821.90	100.00	12,106,625.68	18.53	53,245,196.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	65,351,821.90	100.00	12,106,625.68		53,245,196.22

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,714,421.42	185,721.07	5.00	3,361,064.96	168,053.25	5.00	5,324,475.31	266,223.78	5.00
1 至 2 年	845,440.35	84,544.04	10.00	1,371,126.34	137,112.63	10.00	51,140,530.08	5,114,053.01	10.00
2 至 3 年	991,996.34	297,598.90	30.00	1,305,416.20	391,624.86	30.00	479,226.00	143,767.80	30.00
3 至 4 年	1,132,596.00	566,298.00	50.00	347,776.00	173,888.00	50.00	601,450.00	300,725.00	50.00
4 至 5 年	336,776.00	269,420.80	80.00	23,450.00	18,760.00	80.00	7,621,422.11	6,097,137.69	80.00
5 年以上	99,468.40	99,468.40	100.00	196,018.40	196,018.40	100.00	184,718.40	184,718.40	100.00
合计	7,120,698.51	1,503,051.21		6,604,851.90	1,085,457.14		65,351,821.90	12,106,625.68	

(2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备	417,594.07	1,223.04	32,655.64
收回/转回坏账准备		11,022,391.58	12,136,593.75
注销或转让子公司减少			91,249.27

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收关联方款项			44,409,985.25
备用金	117,707.65	579,006.32	2,101,986.96
押金和保证金	6,226,804.01	5,455,956.90	6,623,323.00
其他往来	776,186.85	569,888.68	12,216,526.69
合计	7,120,698.51	6,604,851.90	65,351,821.90

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2018 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	390,000.00	3-4 年	5.48	195,000.00
广东河海工程咨询有限公司	保证金	300,000.00	1 年以内	4.21	15,000.00
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	290,000.00	2-3 年	4.07	87,000.00
平度市政务服务和公共资源交易中心	保证金	200,000.00	1 年以内	2.81	10,000.00
合肥经济技术开发区建设发展局	保证金	200,000.00	1 年以内	2.81	10,000.00
合计		1,380,000.00		19.38	317,000.00

2017 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	390,000.00	2-3 年	5.90	117,000.00
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	290,000.00	1-2 年	4.39	29,000.00
惠州市公共资源交易中心	保证金	233,000.00	1 年以内	3.53	11,650.00
广东元正招标采购有限公司茂名分公司	保证金	201,400.00	1 年以内	3.05	10,070.00
彭州市规划和建设局	保证金	183,000.00	1 年以内	2.77	9,150.00
合计		1,297,400.00		19.64	176,870.00

2016 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
张春杰	关联方款项	28,821,900.46	1-2 年, 4-5 年	44.10	5,653,103.83
宋波	关联方款项	10,812,541.81	1-2 年, 4-5 年	16.55	2,120,763.05
肖靖宇	关联方款项	2,432,744.70	1-2 年, 4-5 年	3.72	477,156.55
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	履约保证金	1,690,000.00	1-2 年	2.59	169,000.00
刘敏	关联方款项	1,655,543.63	1-2 年, 4-5 年	2.53	324,716.97
合计		45,412,730.60		69.49	8,744,740.40

(6) 本报告期无因涉及政府补助的应收款项。

(7) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 其他流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行理财产品	2,000,000.00		146,500,000.00
未认证待抵扣的进项税	47,975.83		660,828.23
合计	2,047,975.83		147,160,828.23

(六) 持有至到期投资

1、 持有至到期投资情况

项目	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州凯德和聚投资合伙企业投资项目	13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00	
合计	13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00	13,000,000.00	

(七) 长期股权投资

被投资单位	2015.12.31	本期增减变动						2016.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	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			
联营企业										
城投汇智	1,549,159.83			205,612.69				1,754,772.52		
小计	1,549,159.83			205,612.69				1,754,772.52		
合计	1,549,159.83			205,612.69				1,754,772.52		

被投资单位	2016.12.31	本期增减变动						2017.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	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	其他		
联营企业										
城投汇智	1,754,772.52			-187,744.71				-1,567,027.81		
小计	1,754,772.52			-187,744.71				-1,567,027.81		
合计	1,754,772.52			-187,744.71				-1,567,027.81		

其他说明：公司于 2017 年 1 月已收购城投汇智其他股东股权，公司持有城投汇智股份的比例由原来的 40%上升至 100%。详情见六、合并范围的变更（一）非同一控制下企业合并。

(八) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2015.12.31	53,021,350.91	53,021,350.91
(2) 本期增加金额		
— 外购		
— 存货\固定资产\在建工程转入		
— 企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 2016.12.31	53,021,350.91	53,021,350.91
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2015.12.31	16,482,659.29	16,482,659.29
(2) 本期增加金额	2,646,950.84	2,646,950.84
— 计提或摊销	2,646,950.84	2,646,950.84
— 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 2016.12.31	19,129,610.13	19,129,610.13
3. 减值准备		
(1) 2015.12.31		
(2) 本期增加金额		
— 计提		
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 2016.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2016.12.31 账面价值	33,891,740.78	33,891,740.78
(2) 2015.12.31 账面价值	36,538,691.62	36,538,691.62

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2016.12.31	53,021,350.91	53,021,350.91
(2) 本期增加金额		
— 外购		
— 存货\固定资产\在建工程 转入		
— 企业合并增加		
(3) 本期减少金额	3,349,823.37	3,349,823.37
— 处置		
— 转入固定资产	3,349,823.37	3,349,823.37
(4) 2017.12.31	49,671,527.54	49,671,527.54
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2016.12.31	19,129,610.13	19,129,610.13
(2) 本期增加金额	2,646,950.84	2,646,950.84
— 计提或摊销	2,646,950.84	2,646,950.84
— 存货\固定资产\在建工程 转入		
(3) 本期减少金额	1,339,929.35	1,339,929.35
— 处置		
— 转入固定资产	1,339,929.35	1,339,929.35
(4) 2017.12.31	20,436,631.62	20,436,631.62
3. 减值准备		
(1) 2016.12.31		
(2) 本期增加金额		
— 计提		
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 2017.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2017.12.31 账面价值	29,234,895.92	29,234,895.92
(2) 2016.12.31 账面价值	33,891,740.78	33,891,740.78

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2017.12.31	49,671,527.54	49,671,527.54
(2) 本期增加金额		
— 外购		
— 存货\固定资产\在建工程转入		
— 企业合并增加		
(3) 本期减少金额	1,875,106.49	1,875,106.49
— 处置		
— 转入固定资产	1,875,106.49	1,875,106.49
(4) 2018.12.31	47,796,421.05	47,796,421.05
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2017.12.31	20,436,631.62	20,436,631.62
(2) 本期增加金额	2,439,134.52	2,439,134.52
— 计提或摊销	2,439,134.52	2,439,134.52
(3) 本期减少金额	803,677.94	803,677.94
— 处置		
— 转入固定资产	803,677.94	803,677.94
(4) 2018.12.31	22,072,088.20	22,072,088.20
3. 减值准备		
(1) 2017.12.31		
(2) 本期增加金额		
— 计提		
(3) 本期减少金额		
— 处置		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	25,724,332.85	25,724,332.85
(2) 2017.12.31 账面价值	29,234,895.92	29,234,895.92

2、 截止 2018 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的投资性房地产情况

(九) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
固定资产	12,915,729.48	12,516,982.68	9,365,867.95
固定资产清理			
合计	12,915,729.48	12,516,982.68	9,365,867.95

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2015.12.31	7,383,614.55	8,865,582.50	751,253.87	4,590,169.18	21,590,620.10
(2) 本期增加金额		2,174,232.52	319,015.98	1,092,004.48	3,585,252.98
—购置		2,174,232.52	319,015.98	1,092,004.48	3,585,252.98
(3) 本期减少金额		1,970,278.00		957,880.06	2,928,158.06
—处置或报 废		1,970,278.00		957,880.06	2,928,158.06
(4) 2016.12.31	7,383,614.55	9,069,537.02	1,070,269.85	4,724,293.60	22,247,715.02
2. 累计折旧					
(1) 2015.12.31	2,685,583.87	6,089,726.74	195,092.93	3,516,947.21	12,487,350.75
(2) 本期增加金额	350,685.16	1,681,179.30	249,760.54	704,560.03	2,986,185.03
—计提	350,685.16	1,681,179.30	249,760.54	704,560.03	2,986,185.03
(3) 本期减少金额		1,710,581.44		881,107.27	2,591,688.71
—处置或报 废		1,710,581.44		881,107.27	2,591,688.71
(4) 2016.12.31	3,036,269.03	6,060,324.60	444,853.47	3,340,399.97	12,881,847.07
3. 减值准备					
(1) 2015.12.31					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报 废					
(4) 2016.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2016.12.31 账 面价值	4,347,345.52	3,009,212.42	625,416.38	1,383,893.63	9,365,867.95
(2) 2015.12.31 账 面价值	4,698,030.68	2,775,855.76	556,160.94	1,073,221.97	9,103,269.35

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2016.12.31	7,383,614.55	9,069,537.02	1,070,269.85	4,724,293.60	22,247,715.02
(2) 本期增加金额	3,349,823.37	2,686,027.46	473,961.31	1,284,113.22	7,793,925.36
—购置		2,686,027.46	328,923.31	1,117,837.22	4,132,787.99
—企业合并			145,038.00	166,276.00	311,314.00
增加					
—投资性房地	3,349,823.37				3,349,823.37
地产转入					
(3) 本期减少金额		437,748.93			437,748.93
—处置或报		437,748.93			437,748.93
废					
(4) 2017.12.31	10,733,437.92	11,317,815.55	1,544,231.16	6,008,406.82	29,603,891.45
2. 累计折旧					
(1) 2016.12.31	3,036,269.03	6,060,324.60	444,853.47	3,340,399.97	12,881,847.07
(2) 本期增加金额	1,690,651.04	1,245,220.45	398,416.91	982,366.32	4,316,654.72
—计提	350,721.69	1,245,220.45	372,013.85	934,040.12	2,901,996.11
—企业合并			26,403.06	48,326.20	
增加					
—投资性房地	1,339,929.35				1,339,929.35
地产转入					
(3) 本期减少金额		111,593.02			111,593.02
—处置或报		111,593.02			111,593.02
废					
(4) 2017.12.31	4,726,920.07	7,193,952.03	843,270.38	4,322,766.29	17,086,908.77
3. 减值准备					
(1) 2016.12.31					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报					
废					
(4) 2017.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2017.12.31 账	6,006,517.85	4,123,863.52	700,960.78	1,685,640.53	12,516,982.68
面价值					
(2) 2016.12.31 账	4,347,345.52	3,009,212.42	625,416.38	1,383,893.63	9,365,867.95
面价值					

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2017.12.31	10,733,437.92	11,317,815.55	1,544,231.16	6,008,406.82	29,603,891.45
(2) 本期增加金额	1,875,106.49	1,233,809.36	306,765.74	1,197,890.93	4,613,572.52
—购置		1,233,809.36	306,765.74	1,197,890.93	2,738,466.03
—投资性房地产转入	1,875,106.49				1,875,106.49
(3) 本期减少金额		153,286.41		13,996.58	167,282.99
—处置或报废		153,286.41		13,996.58	167,282.99
(4) 2018.12.31	12,608,544.41	12,398,338.50	1,850,996.90	7,192,301.17	34,050,180.98
2. 累计折旧					
(1) 2017.12.31	4,726,920.07	7,193,952.03	843,270.38	4,322,766.29	17,086,908.77
(2) 本期增加金额	1,362,010.73	1,339,652.25	389,497.07	1,111,224.29	4,202,384.34
—计提	558,332.79	1,339,652.25	389,497.07	1,111,224.29	3,398,706.40
—投资性房地产转入	803,677.94				803,677.94
(3) 本期减少金额		153,286.41		1,555.20	154,841.61
—处置或报废		153,286.41		1,555.20	154,841.61
(4) 2018.12.31	6,088,930.80	8,380,317.87	1,232,767.45	5,432,435.38	21,134,451.50
3. 减值准备					
(1) 2017.12.31					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 2018.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2018.12.31 账面价值	6,519,613.61	4,018,020.63	618,229.45	1,759,865.79	12,915,729.48
(2) 2017.12.31 账面价值	6,006,517.85	4,123,863.52	700,960.78	1,685,640.53	12,516,982.68

3、 本报告期内无暂时闲置的固定资产

4、 本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况

5、 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产情况

6、 截止 2018 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的固定资产情况

7、 其他说明

2017 年度企业合并增加指收购城投汇智造成的当期固定资产的增加。

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2015.12.31	7,201,804.00	2,117,072.06	9,318,876.06
(2) 本期增加金额		1,111,299.14	1,111,299.14
—购置		1,111,299.14	1,111,299.14
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016.12.31	7,201,804.00	3,228,371.20	10,430,175.20
2. 累计摊销			
(1) 2015.12.31	1,538,613.98	1,516,700.88	3,055,314.86
(2) 本期增加金额	144,036.08	584,809.75	728,845.83
—计提	144,036.08	584,809.75	728,845.83
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016.12.31	1,682,650.06	2,101,510.63	3,784,160.69
3. 减值准备			
(1) 2015.12.31			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2016.12.31 账面价值	5,519,153.94	1,126,860.57	6,646,014.51
(2) 2015.12.31 账面价值	5,663,190.02	600,371.18	6,263,561.20

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	土地使用权	软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2016.12.31	7,201,804.00	3,228,371.20	10,430,175.20
(2) 本期增加金额		822,119.74	822,119.74
—购置		817,319.74	817,319.74
—企业合并增加		4,800.00	4,800.00
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2017.12.31	7,201,804.00	4,050,490.94	11,252,294.94
2. 累计摊销			
(1) 2016.12.31	1,682,650.06	2,101,510.63	3,784,160.69
(2) 本期增加金额	144,036.08	702,082.95	846,119.03
—计提	144,036.08	701,442.95	845,479.03
—企业合并增加		640.00	640.00
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2017.12.31	1,826,686.14	2,803,593.58	4,630,279.72
3. 减值准备			
(1) 2016.12.31			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2017.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2017.12.31 账面价值	5,375,117.86	1,246,897.36	6,622,015.22
(2) 2016.12.31 账面价值	5,519,153.94	1,126,860.57	6,646,014.51

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	土地使用权	软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2017.12.31	7,201,804.00	4,050,490.94	11,252,294.94
(2) 本期增加金额		1,625,517.59	1,625,517.59
—购置		1,625,517.59	1,625,517.59
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2018.12.31	7,201,804.00	5,676,008.53	12,877,812.53
2. 累计摊销			
(1) 2017.12.31	1,826,686.14	2,803,593.58	4,630,279.72
(2) 本期增加金额	144,036.12	887,275.78	1,031,311.90
—计提	144,036.12	887,275.78	1,031,311.90
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2018.12.31	1,970,722.26	3,690,869.36	5,661,591.62
3. 减值准备			
(1) 2017.12.31			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2018.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2018.12.31 账面价值	5,231,081.74	1,985,139.17	7,216,220.91
(2) 2017.12.31 账面价值	5,375,117.86	1,246,897.36	6,622,015.22

2、 截止 2018 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的土地使用权情况

3、 其他说明

2017 年度企业合并增加指收购城投汇智造成的当期无形资产的增加。

(十一) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
		企业合并形成的	处置	
城投汇智		1,613,722.13		1,613,722.13
合计		1,613,722.13		1,613,722.13

被投资单位名称或形成商誉的事项	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
		企业合并形成的	处置	
城投汇智	1,613,722.13			1,613,722.13
合计	1,613,722.13			1,613,722.13

说明：公司于 2017 年 1 月收购城投汇智其他股东股权，公司持有城投汇智股份的比例由原来的 40% 上升至 100%，详见六、合并范围的变更（一）非同一控制下企业合并。本次并购产生商誉 1,613,722.13 元，公司将该商誉划分到城投汇智资产组。城投汇智资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用来计算。经减值测试，公司未发现商誉存在减值迹象，因此未计提减值准备。

(十二) 长期待摊费用

项目	2015.12.31	本期增加金额	其他增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016.12.31
装修费	1,309,668.83	1,044,998.98		531,508.74		1,823,159.07
合计	1,309,668.83	1,044,998.98		531,508.74		1,823,159.07

项目	2016.12.31	本期增加金额	其他增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2017.12.31
装修费	1,823,159.07	991,744.76	112,986.39	723,183.25		2,204,706.97
合计	1,823,159.07	991,744.76	112,986.39	723,183.25		2,204,706.97

*说明：2017 年度长期待摊费用其他增加是因收购城投汇智而增加。

项目	2017.12.31	本期增加金额	其他增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2018.12.31
装修费	2,204,706.97	1,734,585.25		1,337,233.05		2,602,059.17
合计	2,204,706.97	1,734,585.25		1,337,233.05		2,602,059.17

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	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		可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	
坏账准备	38,022,159.91	5,703,759.67		28,132,246.83	4,219,487.68		29,335,991.30	4,400,214.88	
可抵扣薪酬	38,499,167.98	5,774,875.20		35,215,763.15	5,282,364.47		8,837,755.49	1,325,663.32	
可抵扣亏损	322,932.21	80,733.05		855,494.14	213,873.54				
持有至到期投资减值准备	13,000,000.00	1,950,000.00		13,000,000.00	1,950,000.00		13,000,000.00	1,950,000.00	
合计	89,844,260.10	13,509,367.92		77,203,504.12	11,665,725.69		51,173,746.79	7,675,878.20	

2、未确认递延所得税资产明细

本报告期不存在未确认递延所得税资产。

(十四) 其他非流动资产

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预付购置固定资产款		29,535.00	557,454.80
预付装修款		1,047,098.00	
合计		1,076,633.00	557,454.80

(十五) 应付票据及应付账款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付票据			
应付账款	47,232,068.24	38,043,629.74	16,267,424.16
合计	47,232,068.24	38,043,629.74	16,267,424.16

1、 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
1 年以内 (含 1 年)	29,388,554.50	31,811,716.98	15,158,182.30
1-2 年 (含 2 年)	15,745,759.72	5,823,270.90	1,109,241.86
2-3 年 (含 3 年)	1,739,154.02	408,641.86	
3 年以上	358,600.00		
合计	47,232,068.24	38,043,629.74	16,267,424.16

(2) 期末无账龄超过一年的重要应付账款

(十六) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
1 年以内 (含 1 年)	31,952,938.13	42,929,036.44	43,534,176.77
1-2 年 (含 2 年)	7,609,047.93	5,044,471.29	2,423,633.44
2-3 年 (含 3 年)	824,643.80	693,383.45	1,247,081.45
3 年以上	19,000.00	417,764.92	1,723,390.95
合计	40,405,629.86	49,084,656.10	48,928,282.61

2、 本报告期无账龄超过一年的重要预收款项

(十七) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2016.12.31
短期薪酬	34,720,158.19	115,394,390.68		96,053,446.29		54,061,102.58
离职后福利-设定提存计划	29,004.61	4,216,571.75		4,245,576.36		
辞退福利						
合计	34,749,162.80	119,610,962.43		100,299,022.65		54,061,102.58

项目	2016.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2017.12.31
短期薪酬	54,061,102.58	163,983,215.43	149,053.04	130,813,007.80		87,380,363.25
离职后福利-设定提存计划		5,644,742.01		5,603,189.96		41,552.05
辞退福利		18,208.08		18,208.08		
合计	54,061,102.58	169,646,165.52	149,053.04	136,434,405.84		87,421,915.30

项目	2017.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2018.12.31
短期薪酬	87,380,363.25	189,182,725.26		157,852,887.05		118,710,201.46
离职后福利-设定提存计划	41,552.05	5,929,489.83		5,940,323.42		30,718.46
辞退福利		29,400.00		29,400.00		
合计	87,421,915.30	195,141,615.09		163,822,610.47		118,740,919.92

2、短期薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2016.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	34,661,200.97	105,655,999.71		86,284,955.20		54,032,245.48
(2) 职工福利费		5,891,880.86		5,891,880.86		
(3) 社会保险费	13,295.76	2,238,159.70		2,251,455.46		
其中：医疗保险费	11,254.26	2,007,944.13		2,019,198.39		
工伤保险费	1,117.14	84,662.52		85,779.66		
生育保险费	924.36	145,553.05		146,477.41		
(4) 住房公积金	5,045.67	1,484,234.40		1,461,077.40		28,202.67
(5) 工会经费和职工教育经费	40,615.79	124,116.01		164,077.37		654.43
(6) 短期带薪缺勤						
(7) 短期利润分享计划						
合计	34,720,158.19	115,394,390.68		96,053,446.29		54,061,102.58

项目	2016.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2017.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	54,032,245.48	152,021,292.65	101,600.00	118,990,769.53		87,164,368.60
(2) 职工福利费		6,578,546.18		6,578,546.18		
(3) 社会保险费		2,897,315.52		2,865,823.95		31,491.57
其中：医疗保险费		2,584,331.02		2,554,535.08		29,795.94
工伤保险费		115,558.10		115,101.68		456.42
生育保险费		197,426.40		196,187.19		1,239.21
(4) 住房公积金	28,202.67	1,897,326.65		1,789,113.32		136,416.00
(5) 工会经费和职工教育经费	654.43	588,734.43	47,453.04	588,754.82		48,087.08
(6) 短期带薪缺勤						
(7) 短期利润分享计划						
合计	54,061,102.58	163,983,215.43	149,053.04	130,813,007.80		87,380,363.25

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	2017.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2018.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	87,164,368.60	176,517,405.05		145,126,546.81		118,555,226.84
(2) 职工福利费		7,035,699.97		7,035,699.97		
(3) 社会保险费	31,491.57	3,199,230.90		3,222,798.93		7,923.54
其中：医疗保险费	29,795.94	2,917,727.48		2,940,497.00		7,026.42
工伤保险费	456.42	79,225.72		79,183.74		498.40
生育保险费	1,239.21	202,277.70		203,118.19		398.72
(4) 住房公积金	136,416.00	1,940,124.50		1,977,576.50		98,964.00
(5) 工会经费和职工教育经费	48,087.08	490,264.84		490,264.84		48,087.08
(6) 短期带薪缺勤						
(7) 短期利润分享计划						
合计	87,380,363.25	189,182,725.26		157,852,887.05		118,710,201.46

3、 设定提存计划列示

项目	2015.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2016.12.31
基本养老保险	27,847.14	4,047,517.31		4,075,364.45		
失业保险费	1,157.47	169,054.44		170,211.91		
合计	29,004.61	4,216,571.75		4,245,576.36		

项目	2016.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2017.12.31
基本养老保险		5,453,031.01		5,411,819.57		41,211.44
失业保险费		191,711.00		191,370.39		340.61
合计		5,644,742.01		5,603,189.96		41,552.05

项目	2017.12.31	本期增加	企业合并增加	本期减少	处置子公司减少	2018.12.31
基本养老保险	41,211.44	5,767,538.35		5,778,404.94		30,344.85
失业保险费	340.61	161,951.48		161,918.48		373.61
合计	41,552.05	5,929,489.83		5,940,323.42		30,718.46

(十八) 应交税费

税费项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
增值税	1,663,125.69	2,715,245.97	2,117,908.92
城市维护建设税	787,082.80	490,925.41	321,164.59
教育费附加	448,499.27	364,657.90	243,400.12
企业所得税	10,869,827.20	8,635,234.32	4,333,482.77
个人所得税	715,736.40	1,041,226.67	622,653.44
房产税		140,073.49	140,073.49
土地使用税		4,769.95	7,949.89
其他	219,701.65	51,374.84	29,901.32
合计	14,703,973.01	13,443,508.55	7,816,534.54

(十九) 其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款	7,628,212.95	7,316,522.99	11,373,882.97
合计	7,628,212.95	7,316,522.99	11,373,882.97

1、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
保证金押金	4,145,346.24	5,271,233.77	4,939,648.57
往来款	2,794,874.73	1,780,102.91	3,502,951.00
员工报销代垫款等	687,991.98	265,186.31	2,931,283.40
合计	7,628,212.95	7,316,522.99	11,373,882.97

(2) 本报告期无超过一年的重要其他应付款

(二十) 其他流动负债

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
尚未发生增值税纳税义务的销项税	7,509,902.75	3,189,181.30	2,103,157.93
合计	7,509,902.75	3,189,181.30	2,103,157.93

(二十一) 长期借款

1、 长期借款分类：

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
抵押、保证借款*			34,539,025.58
合计			34,539,025.58

*说明：2010 年 10 月 17 日公司与兴业银行股份有限公司深圳八卦岭支行签订编号为《兴银深八卦岭固借字 2010 第 0045 号》的借款合同。合同约定借款金额 8,300 万元，借款期限为 2011 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 27 日；借款利率采用浮动利率，一年一定，实际利率等于同期同档次国家基准利率；首期利率为实际发放日同期同档次国家基准利率，从实际发放日起每满一年，再按当时相应档次的国家基准利率确定下一周期的利率；每月的 20 日为结息日，借款人应当在结息日的次日向贷款人支付当期贷款利息，借款本金偿还的方式采取按月等额本金法。2010 年 10 月 17 日签订编号为《兴银深八卦岭个保证字（2010）第 0045 号》保证合同，担保人张春杰。2010 年 10 月 17 日签订编号为《兴银深八卦岭抵押字（2010）第 0045 号》抵押合同，抵押物为新城市大厦。2017 年 6 月 15 日，公司已经提前偿还该笔长期借款。

(二十二) 递延收益

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31	形成原因
政府补助	650,000.00		400,000.00	250,000.00	
合计	650,000.00		400,000.00	250,000.00	

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31	形成原因
政府补助	250,000.00	1,125,000.00	250,000.00	1,125,000.00	
合计	250,000.00	1,125,000.00	250,000.00	1,125,000.00	

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31	形成原因
政府补助	1,125,000.00			1,125,000.00	
合计	1,125,000.00			1,125,000.00	

涉及政府补助的项目:

负债项目	2015.12.31	本期新增补助金额	本期计入当前损益金额	其他变动	2016.12.31	与资产相关/与收益相关
“乐真”、“乐群”、“乐学”建筑设计原创研发产业化运作资助金	400,000.00		400,000.00			收益
企业信息化建设项目资助	250,000.00				250,000.00	资产
合计	650,000.00		400,000.00		250,000.00	

负债项目	2016.12.31	本期新增补助金额	本期计入当前损益金额	其他变动	2017.12.31	与资产相关/与收益相关
企业信息化建设项目资助	250,000.00		250,000.00			资产
海绵城市监测及评估系统研发		1,125,000.00			1,125,000.00	资产
合计	250,000.00	1,125,000.00	250,000.00		1,125,000.00	

负债项目	2017.12.31	本期新增补助金额	本期计入当前损益金额	其他变动	2018.12.31	与资产相关/与收益相关
海绵城市监测及评估系统研发	1,125,000.00				1,125,000.00	资产
合计	1,125,000.00				1,125,000.00	

深圳市新城市规划建设股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	2015.12.31	本期变动增(+)减(-)					2016.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他增加	其他减少	小计
张春杰	12,033,000.00				15,678,840.00	27,711,840.00	-12,033,000.00
宋波	4,608,000.00				5,881,920.00	10,489,920.00	-4,608,000.00
新城市有限工会委员会	13,359,000.00					13,359,000.00	-13,359,000.00
肖靖宇					1,323,390.00	1,323,390.00	
刘敏					900,600.00	900,600.00	
黄皓					900,600.00	900,600.00	
周胜强					112,710.00	112,710.00	
陈莉					900,600.00	900,600.00	
易红梅					14,100.00	14,100.00	
梁炳强					33,810.00	33,810.00	
晏杰龙					900,600.00	900,600.00	
张留昆					112,710.00	112,710.00	
王东明					900,600.00	900,600.00	
戴小刚					45,060.00	45,060.00	
董金莲					178,560.00	178,560.00	
邓达君					900,600.00	900,600.00	
宁毅					855,540.00	855,540.00	
孟丹					359,760.00	359,760.00	
远望实业				8,439,240.00	8,439,240.00		16,878,480.00
远思实业				15,678,840.00	15,678,840.00		31,357,680.00
远方实业				5,881,920.00	5,881,920.00		11,763,840.00
合计	30,000,000.00			30,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	30,000,000.00

(二十三) 股本

说明：2016 年股本的变动详情见本附注一、公司基本情况(一)公司概况。

项目	2017.12.31	本期变动增 (+) 减 (-)					2018.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
远望实业	16,878,480.00						16,878,480.00
远思实业	31,357,680.00						31,357,680.00
远方实业	11,763,840.00						11,763,840.00
合计	60,000,000.00						60,000,000.00

(二十四) 资本公积

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
资本溢价（股本溢价）*1	39,402,920.00	103,614,314.05	30,000,000.00	113,017,234.05
其他资本公积*2	3,085,880.00			3,085,880.00
合计	42,488,800.00	103,614,314.05	30,000,000.00	116,103,114.05

*1 资本溢价（股本溢价）产生的原因：

2008 年 12 月和 2009 年 4 月分别收到公司内部员工邓达均、孟丹购买新城市有限工会委员会的股份的溢价部分 70,080.00 元、62,240.00 元，合计金额为 132,320.00 元。

2010 年 1 月 22 日，新城市有限召开股东会，同意增加注册资本至 3,468,888.00 元。同意新增唐亮为公司股东，唐亮认购 346,888.00 元的出资额，认购价格为 148.84 元/出资额，认购金额为 51,630,600.00 元，溢价部分 51,283,712.00 元；由原股东张春杰、新城市有限工会委员会分别认缴 15,000.00 元、107,000.00 元的出资额，认购价格为 120.00 元/出资额，认购金额分别为 1,800,000.00 元、12,840,000.00 元，溢价部分分别为 1,785,000.00 元、12,733,000.00 元。本次增资共增加注册资本 468,888.00 元，认购金额共为 66,270,600.00 元，溢价部分共计 65,801,712.00 元，计入资本公积-资本溢价。

2010 年 3 月 26 日，新城市有限召开股东会并作出决议，同意以资本公积-资本溢价中的 26,531,112.00 元转增股本。

*2 其他资本公积产生的原因

2010 年 1 月 22 日唐亮在入股时的认购价格是 148.84 元/出资额，新城市有限工会委员会认购价格为 120.00 元/出资额，新城市有限工会委员会认购金额相比唐亮的价格差确认为股份支付。具体计算过程： $107,000.00 \times (148.84 - 120.00) = 3,085,880.00$ 元。

*3 增加变动原因：

2016 年资本公积增减变动是公司改制成股份制公司产生。

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
资本溢价（股本溢价）	113,017,234.05			113,017,234.05
其他资本公积	3,085,880.00			3,085,880.00
合计	116,103,114.05			116,103,114.05

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
资本溢价（股本溢价）	113,017,234.05			113,017,234.05
其他资本公积	3,085,880.00			3,085,880.00
合计	116,103,114.05			116,103,114.05

(二十五) 盈余公积

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少*	2016.12.31
法定盈余公积	7,079,900.68	2,707,655.66	7,079,900.68	2,707,655.66
合计	7,079,900.68	2,707,655.66	7,079,900.68	2,707,655.66

*说明：2016 年盈余公积的减少是当年公司改制成股份制公司产生。

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
法定盈余公积	2,707,655.66	7,110,234.82		9,817,890.48
合计	2,707,655.66	7,110,234.82		9,817,890.48

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
法定盈余公积	9,817,890.48	9,985,447.11		19,803,337.59
合计	9,817,890.48	9,985,447.11		19,803,337.59

(二十六) 未分配利润

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
调整前上期末未分配利润	42,656,786.94	27,549,763.25	189,053,753.09
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	42,656,786.94	27,549,763.25	189,053,753.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	100,524,920.48	72,217,258.51	48,738,079.19
减：提取法定盈余公积	9,985,447.11	7,110,234.82	2,707,655.66
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利		50,000,000.00	111,000,000.00
转作股本的普通股股利			
其他*			96,534,413.37
期末未分配利润	133,196,260.31	42,656,786.94	27,549,763.25

*说明：2016 年未分配利润中的“其他”减少是当年公司改制成股份制公司产生。

(二十七) 营业收入和营业成本

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	418,119,111.28	243,832,185.09	343,811,329.99	219,768,549.76	256,944,487.18	162,355,137.37
其他业务	27,414,400.48	7,402,836.15	23,844,651.99	6,984,155.29	22,600,487.18	7,997,134.19
合计	445,533,511.76	251,235,021.24	367,655,981.98	226,752,705.05	279,544,974.36	170,352,271.56

(二十八) 税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业税			352,949.88
城市维护建设税	1,619,049.33	1,284,286.85	963,379.06
教育费附加	1,146,749.85	917,347.85	671,712.34
房产税	560,293.98	560,293.96	388,993.93
印花税	403,418.55	266,036.38	157,946.09
车船税	17,823.50	2,180.00	4,170.00
土地使用税	9,539.88	12,719.84	15,899.80
合计	3,756,875.09	3,042,864.88	2,555,051.10

(二十九) 销售费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工资薪酬	2,579,473.13	2,224,116.45	1,639,518.69
办公费	3,568,817.87	3,203,153.75	2,787,346.24
差旅费	6,112,708.50	5,010,609.53	4,186,176.17
业务招待费	4,452,948.52	2,791,976.66	1,446,014.28
车辆运行费	1,474,120.14	1,171,785.63	558,806.79
咨询服务费	34,031.33	26,800.00	129,675.05
其他	629,196.79	471,675.63	774,385.52
合计	18,851,296.28	14,900,117.65	11,521,922.74

(三十) 管理费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工资薪酬	22,150,002.35	18,814,225.04	15,052,204.44
办公费	3,144,498.26	3,029,910.23	2,766,343.47
差旅费	2,955,330.82	2,473,613.68	2,236,107.20
租赁及水电费	3,293,544.20	3,069,035.54	3,027,620.45
折旧及摊销	3,691,153.32	2,794,676.73	2,696,481.00
税费	2,131.38	140,384.12	373,104.88
汽车费	980,219.93	1,020,315.17	649,923.58
中介机构服务咨询费	1,106,642.45	1,485,209.23	2,052,811.64
其他	2,503,360.61	3,033,903.14	2,611,260.71
合计	39,826,883.32	35,861,272.88	31,465,857.37

(三十一) 研发费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
工资	13,470,925.25	11,788,485.72	11,678,957.43
折旧与摊销费	336,321.57	235,058.43	214,154.34
合计	13,807,246.82	12,023,544.15	11,893,111.77

(三十二) 财务费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息费用		787,134.23	2,332,740.00
减：利息收入	2,839,220.64	559,845.18	209,204.24
银行手续费	68,863.42	61,841.73	46,772.93
合计	-2,770,357.22	289,130.78	2,170,308.69

(三十三) 资产减值损失

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	9,889,913.08	-1,203,744.47	-6,151,922.76
合计	9,889,913.08	-1,203,744.47	-6,151,922.76

(三十四) 其他收益

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	645,779.72			与收益相关
合计	645,779.72			

(三十五) 投资收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益		-187,744.71	205,612.69
处置长期股权投资产生的投资收益			-111,054.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益			583,666.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
理财产品	3,195,958.09	2,594,401.93	3,982,288.08
取得控制权后，原先股权按公允价值重新计量产生的利得		645,488.86	
合计	3,195,958.09	3,052,146.08	4,660,512.97

(三十六) 资产处置收益

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
固定资产处 置	269,180.59	-202,155.91	77,447.50	269,180.59	-202,155.91	77,447.50
合计	269,180.59	-202,155.91	77,447.50	269,180.59	-202,155.91	77,447.50

(三十七) 营业外收入

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	2,286,706.27	3,753,815.86	863,295.77	2,286,706.27	3,753,815.86	863,295.77
其他*	77,783.34	1,913,118.90	25,710.82	77,783.34	1,913,118.90	25,710.82
合计	2,364,489.61	5,666,934.76	889,006.59	2,364,489.61	5,666,934.76	889,006.59

*说明：2017 年度营业外收入其他中 1,845,928.03 元（不含税）为收取四川顺合的资金占用费。

计入营业外收入的政府补助

补助项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收 益相关
公租房住房补贴	4,740.00		4,080.00	收益相关
稳定岗位补贴	103,966.27	71,315.86	225,215.77	收益相关
2016 年湖南省服务 贸易和服务外包发 展资金		260,000.00	100,000.00	收益相关
杨浦区创业园区扶 持资金	85,000.00	110,000.00	134,000.00	收益相关
“乐真”、“乐群”、 “乐学”建筑设计原 创研发产业化运作 扶持资金			400,000.00	收益相关
深圳市文化创意产 业百强扶持资金		1,000,000.00		收益相关
企业信息化建设项 目资助		250,000.00		资产相关
企业改制上市培育 项目资助		500,000.00		收益相关
文化创意产业发展 专项经费扶持		1,000,000.00		收益相关
龙岗区科技计划项 目配套扶持		562,500.00		收益相关
科技企业研发投入 激励项目	1,000,000.00			收益相关
企业研究开发资助	1,093,000.00			收益相关
合计	2,286,706.27	3,753,815.86	863,295.77	

(三十八) 营业外支出

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
对外捐赠	24,000.00	12,075.00		24,000.00	12,075.00	
其他*	65,668.75	551,725.21	4,527,944.20	65,668.75	551,725.21	4,527,944.20
合计	89,668.75	563,800.21	4,527,944.20	89,668.75	563,800.21	4,527,944.20

*说明：2016 年“其他”主要是土地购置返还款

(三十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	18,641,094.16	15,715,804.76	3,550,564.36
递延所得税费用	-1,843,642.23	-3,989,847.49	5,118,839.61
合计	16,797,451.93	11,725,957.27	8,669,403.97

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	117,322,372.41	83,943,215.78	56,837,396.75
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	17,598,355.85	12,591,482.37	8,525,609.51
子公司适用不同税率的影响	36,567.50	7,092.38	464,349.39
调整以前期间所得税的影响	174,332.23	12,365.08	
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	541,511.62	367,638.59	312,286.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期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			11,400.11
研发加计扣除的影响	-1,553,315.27	-901,765.81	-889,610.31
处置或收购子公司在合并层面调整损益的影响		-96,823.33	245,368.51
其他		-254,032.01	
所得税费用	16,797,451.93	11,725,957.27	8,669,403.97

(四十) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息收入	2,839,220.64	559,845.18	209,204.24
政府补助	2,286,706.27	4,622,536.19	451,415.23
往来款	4,850,697.84	10,574,236.91	42,077,593.70
押金及保证金	3,399,878.76	2,559,515.34	501,242.38
备用金	743,079.02	1,117,924.61	1,278,658.88
其他	881,967.17	609,592.70	206,128.54
合计	15,001,549.70	20,043,650.93	44,724,242.97

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
管理费用	13,968,792.06	14,111,986.99	13,430,815.26
销售费用	16,174,166.84	12,611,269.36	9,837,897.36
银行手续费	68,863.42	61,841.73	46,772.93
备用金及代垫款	282,022.85	1,922,464.86	5,158,142.52
押金、保证金	5,408,895.60	542,190.90	1,276,519.02
其他往来	6,628,300.40	2,741,900.34	3,422,139.10
其他	2,064,738.80	2,156,843.93	4,400,977.18
合计	44,595,779.97	34,148,498.11	37,573,263.37

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收购城投汇智支付的现金与城投汇智账面现金的差额		300,041.00	
合计		300,041.00	

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
未确定土地溢价补偿款			30,875,188.00
合计			30,875,188.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年度	2017 年度	2016 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	100,524,920.48	72,217,258.51	48,167,992.78
加：资产减值准备	9,889,913.08	-1,203,744.47	-6,151,922.76
固定资产折旧	5,837,840.92	5,548,946.95	5,633,135.87
无形资产摊销	1,031,311.90	845,479.03	728,845.83
长期待摊费用摊销	1,337,233.05	723,183.25	531,508.74
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）	-269,180.59	202,155.91	-77,447.50
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）		787,134.23	2,332,740.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,195,958.09	-3,052,146.08	-4,660,512.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,843,642.23	-3,989,847.49	5,118,839.61
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）	-57,312,732.83	-60,249,408.75	18,823,525.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	38,371,722.98	73,273,082.57	41,583,822.64
其他			
经营活动产生的现金流量净额	94,371,428.67	85,102,093.66	112,030,527.47
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	300,115,541.84	209,736,023.75	19,899,088.88
减：现金的期初余额	209,736,023.75	19,899,088.88	156,708,524.82
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	90,379,518.09	189,836,934.87	-136,809,435.94

2、 本报告期支付的取得子公司的现金净额

	2018 年度	2017 年度	2016 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		3,318,775.00	
其中：城投汇智		3,318,775.00	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		3,618,816.00	
其中：城投汇智		3,618,816.00	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物			
取得子公司支付的现金净额		-300,041.00	

3、 本报告期收到的处置子公司的现金净额

	2018 年度	2017 年度	2016 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物			
其中：华邑大成			
创意酒店			
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物			
其中：华邑大成			
创意酒店			
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		47,573,900.00	21,895,000.00
其中：华邑大成		47,573,900.00	21,895,000.00
处置子公司收到的现金净额		47,573,900.00	21,895,000.00

4、 现金和现金等价物的构成

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
一、现金	300,115,541.84	209,736,023.75	19,899,088.88
其中：库存现金	614,021.55	1,093,135.60	1,025,722.28
可随时用于支付的银行存款	299,501,520.29	208,642,888.15	18,873,366.60
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	300,115,541.84	209,736,023.75	19,899,088.88
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			

(四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值			受限原因
	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31	
货币资金	4,943,310.32	1,885,994.77	2,103,913.15	1*
投资性房地产			33,891,740.78	2*
固定资产			3,252,459.95	2*
无形资产			5,519,153.94	2*
合计	4,943,310.32	1,885,994.77	44,767,267.82	

1* 截止 2018 年 12 月 31 日，受限货币资金系为履约保证金，详见附注五、合并财务报表项目注释（一）货币资金。

2*受限的投资性房地产、固定资产系用于抵押担保的房屋建筑物新城市大厦（编号：深房地字第 6000436295），受限无形资产系本公司用于抵押担保的土地使用权（宗地号：G01029-0012）。该三项受限资产均同时为在兴业银行股份有限公司深圳八卦岭支行的固定资产借款合同（编号兴银深八卦岭固借字（2010）第 0045 号）提供抵押担保，抵押合同编号为兴银深八卦岭抵押字（2010）第 0045 号。2017 年 6 月 15 日，公司提前偿还该笔长期借款，抵押合同解除。

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本报告期发生的非同一控制下企业合并的情况

2017 年度

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被 购买方的收入	购买日至期末被 购买方的净利润
城投汇智	2017 年 2 月 15 日	3,318,775.00	60.00	购买	2017 年 1 月	获得政府部门审批、支付了 50% 以上的交易对价、改组董事会完成权力交接	2,608,737.86	352,936.47

2、 合并成本及商誉

2017 年度

项目	城投汇智	备注
合并成本		
— 现金	3,318,775.00	
— 非现金资产的公允价值		
— 发行或承担的债务的公允价值		
— 发行的权益性证券的公允价值		
— 或有对价的公允价值		
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	2,212,516.67	
— 其他		
合并成本合计	5,531,291.67	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,917,569.54	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,613,722.13	

(二) 其他原因的合并范围变动

2016 年 1 月 6 日，福建闽邑获得莆田市涵江区工商行政管理局出具的（涵）登记内注核字（2016）第 24 号准予注销登记通知书，福建闽邑完成注销。

2016 年 10 月 11 日，上海邑海获得上海市杨浦区市场监督管理局出具的准予注销登记通知书，上海邑海公司完成注销。

2017 年 4 月 21 日，北京市工商行政管理局怀柔分局出具的注销核准通知书，城邑致远公司完成注销。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

2018 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
物业管理	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		设立
城投汇智	深圳市	深圳市	咨询设计	100.00		收购

2017 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
物业管理	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		设立
城投汇智	深圳市	深圳市	咨询设计	100.00		收购

2016 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
物业管理	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		设立
福建闽邑	福建省	福建省	规划设计	100.00		设立
上海邑海	上海市	上海市	规划设计	75.00		设立
城邑致远	北京市	北京市	投资咨询	85.00		设立

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				2016 年-2017 年 1 月	2017 年 2-6 月	
城投汇智	深圳市	深圳市	投资咨询	40.00	100.00	权益法(2015 年-2017 年 1 月)

八、与金融工具相关的风险

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，公司主要面对利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于企业借款。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债预计均于 1 年内到期。

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
远思实业	深圳市	投资	128,000,000.00	52.26	52.26

本公司最终控制方是：张春杰。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 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
远望实业	本公司股东
远方实业	本公司股东
张春杰	董事长
宋波	董事兼总经理
肖靖宇	董事兼董秘
王雪	董事
肖幼美	董事
刘敏	监事
孟丹	监事
李岩	职工监事
易红梅	财务总监
四川顺合	宋波的亲属之企业
烟台市建筑设计研究股份有限公司	张春杰的兄弟张春原担任监事的企业

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
烟台市建筑设计研究股份有限公司	提供劳务	340,000.00		

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入		
		2018 年度	2017 年度	2016 年度
城投汇智	房屋租赁及物业管理等费用		26,161.50	349,769.04

3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

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
张春杰	7,000,000.00	2014 年 7 月 23 日	2015 年 7 月 23 日	是
张春杰	8,400,000.00	2015 年 12 月 30 日	2016 年 12 月 30 日	是
张春杰	83,000,000.00	2011 年 1 月 27 日	2017 年 6 月 15 日	是*

*说明：2017 年 6 月 15 日，企业提前偿还长期借款，关联担保解除。

4、 关联方资金拆借

公司于 2012 年 7 月 3 日和 2013 年 7 月 26 日分别拆借资金 17,500,000.00 元、17,534,308.00 元给四川顺合，金额合计为 35,034,308.00 元。四川顺合于 2014 年 12 月和 2016 年 12 月分别归还 4,159,120.00 元，30,875,188.00 元，合计金额为 35,034,308.00 元。公司于 2017 年 6 月收取四川顺合资金占用费 1,956,683.71 元（含税）。

5、 本报告期无关联方资产转让、债务重组情况

6、 关键管理人员薪酬

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	6,177,427.65	4,959,420.66	3,894,998.91

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款							
	张春杰					28,821,900.46	5,653,103.83
	宋波					10,812,541.81	2,120,763.05
	肖靖宇					2,432,744.70	477,156.55
	刘敏					1,655,543.63	324,716.97
	孟丹					661,335.08	129,713.72
	易红梅					25,919.57	5,083.85

十、 政府补助

(一) 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额			计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
			2018 年度	2017 年度	2016 年度	
企业信息化建设项目资助	250,000.00	递延收益		250,000.00		营业外收入
海绵城市监测及评估系统研发	1,125,000.00	递延收益				营业外收入

(二) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额			计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		2018 年度	2017 年度	2016 年度	
“乐真”、“乐群”、“乐学”建筑设计原创研发产业化运作资助金	650,000.00			400,000.00	营业外收入
2016 年湖南省服务贸易和服务外包发展资金	360,000.00		260,000.00	100,000.00	营业外收入
深圳市文化创意产业百强扶持资金	1,000,000.00		1,000,000.00		营业外收入
企业改制上市培育项目资助	500,000.00		500,000.00		营业外收入
文化创意产业发展专项经费扶持	1,000,000.00		1,000,000.00		营业外收入
龙岗区科技计划项目配套扶持	562,500.00		562,500.00		营业外收入
杨浦区创业园区扶持资金	329,000.00	85,000.00	110,000.00	134,000.00	营业外收入
稳定岗位补贴		103,966.27	71,315.86	225,215.77	营业外收入
公租房住房补贴		4,740.00		4,080.00	营业外收入
科技企业研发投入激励项目	1,000,000.00	1,000,000.00			营业外收入
企业研究开发资助	1,093,000.00	1,093,000.00			营业外收入

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2018 年 12 月 31 日，根据本公司以及下属子公司与出租方签订租赁合同，未来应支付租金金额为 4,216,441.54 元，详细情况如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	2,419,600.06
1 至 2 年（含 2 年）	1,335,599.54
2 至 3 年（含 3 年）	301,241.94
3 年以上	160,000.00
合计	4,216,441.54

(二) 或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本公司报告期内无前期会计差错更正事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收票据			100,000.00
应收账款	186,465,666.58	144,489,288.98	93,895,196.77
合计	186,465,666.58	144,489,288.98	93,995,196.77

1、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
银行承兑汇票			100,000.00
合计			100,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

2018 年 12 月 31 日

类别	账面余额		比例 (%)	坏账准备		账面价值
	金额			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	222,972,802.95		100.00	36,507,136.37	16.37	186,465,666.58
其中：账龄组合	222,972,802.95		100.00	36,507,136.37	16.37	186,465,666.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计	222,972,802.95		100.00	36,507,136.37		186,465,666.58

2017 年 12 月 31 日

类别	账面余额		比例 (%)	坏账准备		账面价值
	金额			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	171,526,945.37		100.00	27,037,656.39	15.76	144,489,288.98
其中：账龄组合	171,526,945.37		100.00	27,037,656.39	15.76	144,489,288.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计	171,526,945.37		100.00	27,037,656.39		144,489,288.98

2016 年 12 月 31 日

类别	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	111,122,850.21	100.00	17,227,653.44	15.50	93,895,196.77
其中：账龄组合	111,122,850.21	100.00	17,227,653.44	15.50	93,895,196.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	111,122,850.21	100.00	17,227,653.44		93,895,196.77

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	136,502,093.86	6,825,104.70	5.00	102,560,677.07	5,128,033.86	5.00	64,150,501.77	3,207,525.09	5.00
1 至 2 年	38,590,412.89	3,859,041.29	10.00	33,724,200.19	3,372,420.02	10.00	18,779,002.22	1,877,900.22	10.00
2 至 3 年	23,799,976.13	7,139,992.84	30.00	13,575,439.88	4,072,631.96	30.00	16,233,380.86	4,870,014.26	30.00
3 至 4 年	6,733,019.34	3,366,509.67	50.00	11,708,371.74	5,854,185.87	50.00	7,950,350.64	3,975,175.32	50.00
4 至 5 年	10,154,064.30	8,123,251.44	80.00	6,739,359.03	5,391,487.22	80.00	3,562,880.85	2,850,304.68	80.00
5 年以上	7,193,236.43	7,193,236.43	100.00	3,218,897.46	3,218,897.46	100.00	446,733.87	446,733.87	100.00
合计	222,972,802.95	36,507,136.37		171,526,945.37	27,037,656.39		111,122,850.21	17,227,653.44	

(2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备	9,469,479.98	9,810,002.95	5,957,661.99
收回/转回坏账准备			

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
实际核销的应收账款			964,405.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

2018 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
中国铁路设计集团有限公司	10,450,215.98	4.69	522,510.80
深圳市龙岗区建筑工务局	10,266,058.54	4.60	3,474,346.67
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	6,622,501.81	2.97	2,804,461.20
深圳市交通运输委员会	6,498,492.34	2.91	849,356.54
惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局	4,651,418.00	2.09	770,544.75
合计	38,488,686.67	17.26	8,421,219.96

2017 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市龙岗区建筑工务局	13,966,736.74	8.14	4,725,316.50
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	7,573,345.58	4.42	1,791,427.53
深圳市交通运输委员会	7,262,320.98	4.23	820,104.92
深圳市规划和国土资源委员会	5,295,900.00	3.09	421,145.00
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	5,131,184.53	2.99	272,388.09
合计	39,229,487.83	22.87	8,030,282.04

2016 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市龙岗区建筑工务局	12,691,108.41	11.42	1,767,825.65
深圳市交通运输委员会	7,222,706.05	6.50	649,705.39
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	4,725,000.00	4.25	236,250.00
深圳市光明新区城市建设和管理办公室	4,042,757.00	3.64	62,241.10
深圳市大鹏新区建设管理服务中心	3,605,750.00	3.24	351,707.50
合计	32,287,321.46	29.05	3,067,729.64

(5) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本报告期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 其他应收款

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5,475,397.13	5,511,864.48	53,806,435.88
合计	5,475,397.13	5,511,864.48	53,806,435.88

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

2018 年 12 月 31 日

类别	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	6,967,465.15	100.00	1,492,068.02	21.41	5,475,397.13
其中：账龄组合	6,952,034.74	99.78	1,492,068.02	21.46	5,459,966.72
其中：合并范围内关联方组合	15,430.41	0.22			15,430.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,967,465.15	100.00	1,492,068.02		5,475,397.13

2017 年 12 月 31 日

类别	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	6,595,649.05	100.00	1,083,784.57	16.43	5,511,864.48
其中：账龄组合	6,581,600.51	99.79	1,083,784.57	16.47	5,497,815.94
其中：合并范围内关联方组合	14,048.54	0.21			14,048.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,595,649.05	100.00	1,083,784.57		5,511,864.48

2016 年 12 月 31 日

类别	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	65,912,612.03	100.00	12,106,176.15	18.37	53,806,435.88
其中：账龄组合	65,342,831.26	99.14	12,106,176.15	18.53	53,236,655.11
其中：合并范围内关联方组合	569,780.77	0.86			569,780.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	65,912,612.03	100.00	12,106,176.15		53,806,435.88

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,555,957.65	177,797.88	5.00	3,348,013.57	167,400.68	5.00	5,315,484.67	265,774.25	5.00
1 至 2 年	845,440.35	84,544.04	10.00	1,360,926.34	136,092.63	10.00	51,140,530.08	5,114,053.01	10.00
2 至 3 年	981,796.34	294,538.90	30.00	1,305,416.20	391,624.86	30.00	479,226.00	143,767.80	30.00
3 至 4 年	1,132,596.00	566,298.00	50.00	347,776.00	173,888.00	50.00	601,450.00	300,725.00	50.00
4 至 5 年	336,776.00	269,420.80	80.00	23,450.00	18,760.00	80.00	7,621,422.11	6,097,137.69	80.00
5 年以上	99,468.40	99,468.40	100.00	196,018.40	196,018.40	100.00	184,718.40	184,718.40	100.00
合计	6,952,034.74	1,492,068.02		6,581,600.51	1,083,784.57		65,342,831.26	12,106,176.15	

(2) 本报告期计提、转回或收回坏账准备情况

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备	408,283.45		
收回/转回坏账准备		11,022,391.58	12,127,726.64

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
合并内关联往来	15,430.41	14,048.54	569,780.77
合并外关联方款项			44,409,985.25
备用金	114,707.65	579,006.32	2,101,986.96
押金和保证金	6,074,704.01	5,445,756.90	6,623,323.00
其他往来	762,623.08	556,837.29	12,207,536.05
合计	6,967,465.15	6,595,649.05	65,912,612.03

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2018 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	390,000.00	3-4 年	5.60	195,000.00
广东河海工程咨询有限公司	保证金	300,000.00	1 年以内	4.31	15,000.00
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	290,000.00	2-3 年	4.16	87,000.00
平度市政务服务和公共资源交易中心	保证金	200,000.00	1 年以内	2.87	10,000.00
合肥经济技术开发区建设发展局	保证金	200,000.00	1 年以内	2.87	10,000.00
合计		1,380,000.00		19.81	317,000.00

2017 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	390,000.00	2-3 年	5.91	117,000.00
景德镇陶邑文化发展有限公司	保证金	290,000.00	1-2 年	4.40	29,000.00
惠州市公共资源交易中心	保证金	233,000.00	1 年以内	3.53	11,650.00
广东元正招标采购有限公司茂名分公司	保证金	201,400.00	1 年以内	3.05	10,070.00
彭州市规划和建设局	保证金	183,000.00	1 年以内	2.77	9,150.00
合计		1,297,400.00		19.66	176,870.00

2016 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
张春杰	合并外关联方款项	28,821,900.46	1-2 年, 4-5 年	43.73	5,653,103.83
宋波	合并外关联方款项	10,812,341.81	1-2 年, 4-5 年	16.40	2,120,763.05
肖靖宇	合并外关联方款项	2,432,744.70	1-2 年, 4-5 年	3.69	477,156.55
西昌市国有资产经营管理有限责任公司	保证金	1,690,000.00	1-2 年	2.56	169,000.00
刘敏	合并外关联方款项	1,655,543.63	1-2 年, 4-5 年	2.51	324,716.97
合计		45,412,730.60		68.89	8,744,740.40

(6) 本报告期无因涉及政府补助的应收款项。

(7) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本报告期无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 长期股权投资

项目	2018.12.31			2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	5,885,802.81		5,885,802.81	5,885,802.81		5,885,802.81	2,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
对联营、合营企业投资							1,754,772.52		1,754,772.52
合计	5,885,802.81		5,885,802.81	5,885,802.81		5,885,802.81	3,754,772.52	1,000,000.00	2,754,772.52

1、 对子公司投资

被投资单位	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
物业管理	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海邑海	2,355,000.00		2,355,000.00			
城邑智远	1,000,000.00					1,000,000.00
福建闽邑	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	5,355,000.00		3,355,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

被投资单位	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
物业管理	1,000,000.00			1,000,000.00		
城投汇智		4,885,802.81		4,885,802.81		
合计	1,000,000.00	4,885,802.81		5,885,802.81		

被投资单位	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
物业管理	1,000,000.00			1,000,000.00		
城投汇智	4,885,802.81			4,885,802.81		
合计	5,885,802.81			5,885,802.81		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	2015.12.31	本期增减变动					2016.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	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	其他	
联营企业									
城投汇智	1,549,159.83			205,612.69			1,754,772.52		
小计	1,549,159.83			205,612.69			1,754,772.52		
合计	1,549,159.83			205,612.69			1,754,772.52		

被投资单位	2016.12.31	本期增减变动					2017.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	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	其他	
联营企业									
城投汇智	1,754,772.52			-187,744.71			1,567,027.81		
小计	1,754,772.52			-187,744.71			1,567,027.81		
合计	1,754,772.52			-187,744.71			1,567,027.81		

(四) 营业收入和营业成本

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	416,818,734.65	243,234,611.90	341,590,941.64	219,044,467.46	256,944,487.18	162,355,137.37
其他业务	22,625,326.01	3,817,480.88	19,255,241.40	3,539,034.96	17,653,485.58	3,991,363.11
合计	439,444,060.66	247,052,092.78	360,846,183.04	222,583,502.42	274,597,972.76	166,346,500.48

(五) 投资收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
成本法核算的长期股权投资收益			
权益法核算的长期股权投资收益		-187,744.71	205,612.69
处置长期股权投资产生的投资收益			1,524,735.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益			583,666.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
处置构成业务的处置组产生的投资收益			
理财产品	3,195,580.00	2,497,893.16	2,565,429.47
合计	3,195,580.00	2,310,148.45	4,879,444.45

十五、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	说明
非流动资产处置损益	269,180.59	-202,155.91	-33,606.96	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,286,706.27	3,753,815.86	863,295.77	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及			583,666.66	

深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
2016 年度至 2018 年度
财务报表附注

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	说明
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,883.97	1,349,318.69	-4,502,233.38	
理财产品投资收益	3,195,958.09	2,594,401.93	3,982,288.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	645,779.72	645,488.86		
所得税影响额	-956,576.52	-1,143,190.23	-508,193.40	
少数股东权益影响额			-36,706.88	
合计	5,429,164.18	6,997,679.20	348,509.89	

(二) 净资产收益率及每股收益:

2018 年 12 月 31 日	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	36.05	1.6754	1.6754
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	34.10	1.5849	1.5849

2017 年 12 月 31 日	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	31.40	1.2036	1.2036
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.36	1.0870	1.0870

2016 年 12 月 31 日	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.04	0.8123	0.8123
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.90	0.8065	0.8065

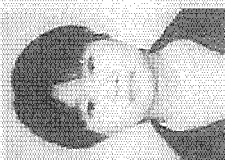
深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

(加盖公章)

2019 年 3 月 12 日



姓名: 陈琳
 Full name: 陈琳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1977-01-23
 Date of birth: 1977-01-23
 工作单位: 深圳立信会计师事务所
 Working unit: 深圳立信会计师事务所
 身份证号码: 360111770123006
 Identity card No.: 360111770123006



年度检验登记
Annual Renewal Registration

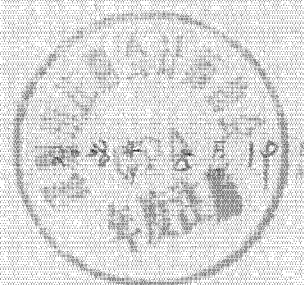
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2006年5月28日

证书编号: 440300690907
No. of Certificate: 440300690907

批准注册会计师协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2006年8月28日
Date of issuance: 2006年8月28日



年度

Annual



本证书

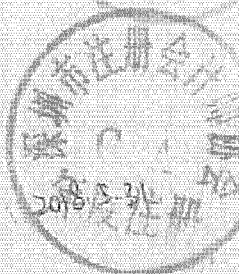
This certificate

is valid for

another year after

this renewal

2012年6月28日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015.7.30



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

2013.5.25

2013年6月15日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.7.30

2014年7月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008 年 4 月 21 日
by on at

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永拓永利所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008 年 4 月 21 日
by on at

20

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永拓永利所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010 年 12 月 31 日
by on at

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信大华深圳分所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010 年 12 月 31 日
by on at

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信大华 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 12 月 31 日
by on at

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信大华 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 12 月 31 日
by on at

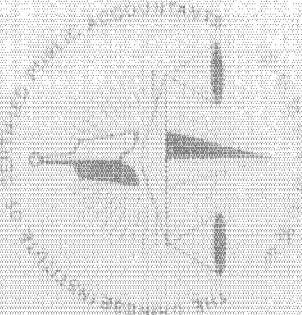
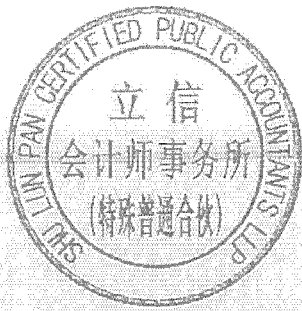
22

注意事项

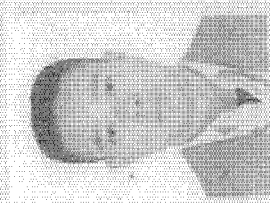
- 一、注册会计师执行业务，必需时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书退还负责注册会计帅协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向负责注册会计帅协会报告，登报声明作废，办理时及于核。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of lost, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 王...
性别: 男
出生日期: 1978-08-27
身份证号: 44030019780827...
执业证书号: 44030019780827...
工作单位: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
执业地址: 深圳市福田区...
联系电话: 0755-22222222



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



证书编号: 440300221128
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2008 年 12 月 31 日
Date of issuance

2013 年 6 月 15 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2014年7月29日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2015年7月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

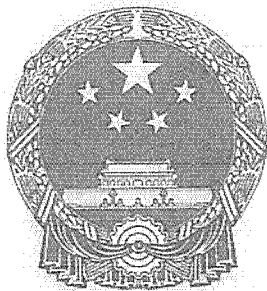
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2016年7月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2017年5月25日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(特殊普通合伙)

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

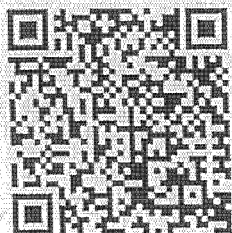
执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



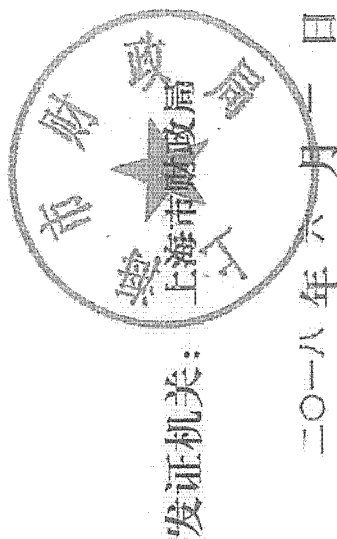
登记机关



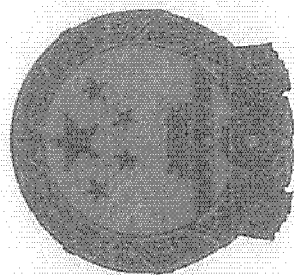
证书序号:0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

3-1-123

首席合伙人:朱建荣

主任会计师:

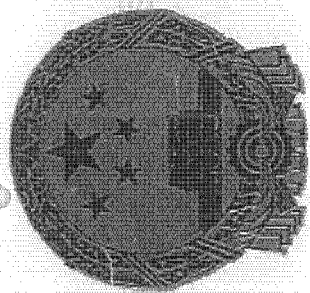
经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:310000006

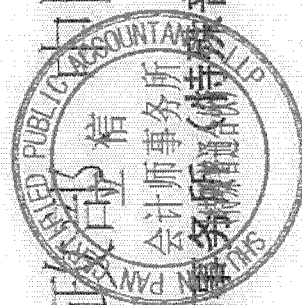
批准执业文号:沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



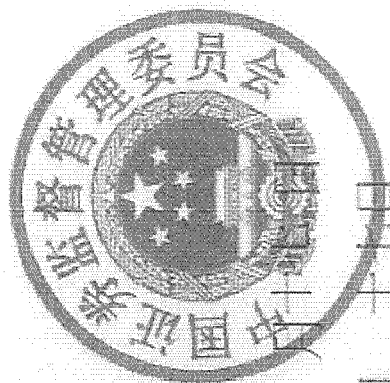
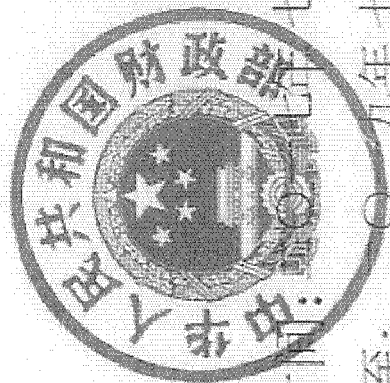
证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34 发证时间：二〇〇九年七月十七日

证书有效期至：