

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

自 2019 年 1 月 1 日
至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
资产			
流动资产：			
货币资金	五、1	210,860,381.95	146,375,945.17
交易性金融资产	五、2	43,779,895.89	118,891,468.50
应收票据	五、3	25,015,120.80	336,674.16
应收账款	五、4	288,851,268.48	226,338,644.69
预付款项	五、5	2,613,173.29	7,123,420.10
其他应收款	五、6	12,941,186.75	8,553,091.11
存货	五、7	70,916.15	100,899.80
其他流动资产	五、8	9,301,951.65	11,638,991.28
流动资产合计		593,433,894.96	519,359,134.81
非流动资产：			
长期股权投资	五、9	3,737,477.72	3,326,501.86
投资性房地产	五、10	-	9,503,556.70
固定资产	五、11	116,127,414.24	87,247,624.00
在建工程	五、12	197,099,469.04	91,470,942.13
无形资产	五、13	89,994,859.41	87,888,716.11
开发支出	五、14	3,605,710.96	-
长期待摊费用	五、15	32,016,285.77	39,771,486.13
递延所得税资产	五、16	18,124,624.38	8,861,586.16
其他非流动资产	五、17	3,320,745.71	-
非流动资产合计		464,026,587.23	328,070,413.09
资产总计		1,057,460,482.19	847,429,547.90

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并资产负债表 (续)

2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款	五、18	100,146,875.00	130,174,638.89
应付账款	五、19	158,167,897.71	83,131,497.29
预收款项	五、20	17,636,555.95	17,747,769.09
应付职工薪酬	五、21	40,162,932.20	32,180,859.18
应交税费	五、22	16,239,474.55	10,167,783.12
其他应付款	五、23	24,449,884.85	17,278,531.73
其他流动负债	五、24	14,118,832.08	11,725,446.43
一年内到期的非流动负债	五、25	203,333.33	60,694.44
流动负债合计		371,125,785.67	302,467,220.17
非流动负债：			
长期借款	五、26	150,000,000.00	40,000,000.00
递延收益	五、27	46,270,283.31	60,873,841.53
递延所得税负债	五、16	366,145.77	-
非流动负债合计		196,636,429.08	100,873,841.53
负债合计		567,762,214.75	403,341,061.70

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并资产负债表 (续)

2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
负债和股东权益 (续)			
股东权益：			
股本	五、28	146,666,700.00	146,666,700.00
资本公积	五、29	127,541,353.92	127,541,353.92
盈余公积	五、30	16,395,079.97	14,947,485.38
未分配利润	五、31	179,021,444.99	154,114,765.30
归属于母公司股东权益合计		469,624,578.88	443,270,304.60
少数股东权益		20,073,688.56	818,181.60
股东权益合计		489,698,267.44	444,088,486.20
负债和股东权益总计		1,057,460,482.19	847,429,547.90

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青	叶小平	陈友莲	(公司盖章)
法定代表人	主管会计工作的 负责人	会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
资产			
流动资产：			
货币资金		146,527,438.81	101,103,714.65
交易性金融资产	五、2	43,779,895.89	118,891,468.50
应收票据	十六、1	25,015,120.80	336,674.16
应收账款	十六、2	236,516,622.22	195,937,345.07
预付款项		1,598,240.00	2,854,812.88
其他应收款	十六、3	49,173,849.04	11,273,222.04
存货		9,300.00	13,175.00
其他流动资产		6,957,752.30	7,347,407.19
流动资产合计		509,578,219.06	437,757,819.49
非流动资产：			
长期股权投资	十六、4	54,783,090.92	50,272,888.36
投资性房地产		-	9,503,556.70
固定资产		77,345,262.13	73,532,496.12
在建工程		197,321,254.52	91,470,942.13
无形资产		83,677,948.78	87,258,167.30
开发支出		3,605,710.96	-
长期待摊费用		27,073,426.77	35,181,555.98
递延所得税资产		15,115,890.34	7,890,251.59
其他非流动资产		1,156,048.28	-
非流动资产合计		460,078,632.70	355,109,858.18
资产总计		969,656,851.76	792,867,677.67

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司
母公司资产负债表 (续)
2019 年 12 月 31 日
(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款	五、18	100,146,875.00	130,174,638.89
应付账款		157,568,495.21	77,114,762.86
预收款项		9,298,516.70	8,901,910.48
应付职工薪酬		29,501,761.52	21,691,160.00
应交税费		10,416,061.87	7,472,882.16
其他应付款		39,030,069.48	28,008,186.21
一年内到期的非流动负债	五、25	203,333.33	60,694.44
其他流动负债	五、24	12,012,265.71	10,294,624.41
流动负债合计		358,177,378.82	283,718,859.45
非流动负债：			
长期借款	五、26	150,000,000.00	40,000,000.00
递延收益		39,336,679.16	51,215,301.34
非流动负债合计		189,336,679.16	91,215,301.34
负债合计		547,514,057.98	374,934,160.79
股东权益：			
股本	五、28	146,666,700.00	146,666,700.00
资本公积		128,053,280.71	128,053,280.71
盈余公积		16,341,575.30	14,893,980.71
未分配利润		131,081,237.77	128,319,555.46
股东权益合计		422,142,793.78	417,933,516.88
负债和股东权益总计		969,656,851.76	792,867,677.67

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青 法定代表人 (签名和盖章)	叶小平 主管会计工作的 负责人 (签名和盖章)	陈友莲 会计机构负责人 (签名和盖章)	(公司盖章)
----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	--------

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并利润表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	五、32	467,972,060.82	397,007,934.86
营业成本	五、32	305,442,226.16	245,210,537.81
税金及附加	五、33	2,058,593.55	3,061,522.13
销售费用	五、34	59,577,973.30	57,461,140.24
管理费用	五、35	46,564,216.17	44,626,412.91
研发费用	五、36	37,387,758.04	14,447,108.15
财务费用	五、37	3,430,553.35	3,001,018.40
其中：利息费用		4,005,815.18	3,575,554.55
利息收入		715,393.98	798,593.68
其他收益	五、38	29,041,643.74	9,920,143.59
投资收益	五、39	1,643,630.20	662,817.90
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(589,024.14)	(558,150.57)
公允价值变动收益	五、40	715,804.10	891,468.50
信用减值损失	五、41	(6,940,749.39)	-
资产减值损失	五、42	-	(15,603,246.92)
资产处置 (损失) / 收益	五、43	(7,641.55)	5,770.00
二、营业利润		37,963,427.35	25,077,148.29
加：营业外收入	五、44	5,407,110.52	14,260,798.10
减：营业外支出		3,114.26	371,800.91
三、利润总额		43,367,423.61	38,966,145.48
减：所得税费用	五、45	6,114,167.30	5,934,919.19
四、净利润		37,253,256.31	33,031,226.29
(一) 按经营持续性分类：			
持续经营净利润		37,253,256.31	33,031,226.29
(二) 按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润		36,620,943.28	34,630,772.68
2. 少数股东损益		632,313.03	(1,599,546.39)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并利润表 (续)

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
五、综合收益总额		37,253,256.31	33,031,226.29
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		36,620,943.28	34,630,772.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		632,313.03	(1,599,546.39)
六、每股收益：			
(一) 基本每股收益 (元 / 股)	五、46	0.2497	0.2361
(二) 稀释每股收益 (元 / 股)		0.2497	0.2361

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

_____ 叶青 法定代表人 (签名和盖章)	_____ 叶小平 主管会计工作的 负责人 (签名和盖章)	_____ 陈友莲 会计机构负责人 (签名和盖章)	(公司盖章)
-------------------------------------	---	--	--------

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司利润表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
一、营业收入	十六、5	344,091,278.38	294,125,936.74
营业成本	十六、5	222,678,730.61	165,675,073.06
税金及附加		1,240,979.44	2,317,966.79
销售费用		48,180,011.67	52,057,639.58
管理费用		38,835,779.26	41,146,696.03
研发费用		28,462,651.44	10,397,271.31
财务费用		3,562,015.95	3,040,313.52
其中：利息费用		4,005,815.18	3,575,554.55
利息收入		481,355.07	658,763.99
其他收益		26,082,014.73	8,253,586.33
投资收益	十六、6	1,609,487.73	6,214,466.52
其中：对联营企业和合营企业的 投资损失		(589,024.14)	(558,150.57)
公允价值变动收益		715,804.10	891,468.50
信用减值损失		(8,117,484.13)	-
资产减值损失		(8,316,173.30)	(17,495,083.03)
资产处置 (损失) / 收益		(7,641.55)	5,770.00
二、营业利润		13,097,117.59	17,361,184.77
加：营业外收入		4,023,893.62	13,976,724.11
减：营业外支出		3,114.26	61,800.91

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司利润表 (续)

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
三、利润总额		17,117,896.95	31,276,107.97
减：所得税费用		2,641,951.05	3,957,011.93
四、净利润		14,475,945.90	27,319,096.04
持续经营净利润		14,475,945.90	27,319,096.04
五、综合收益总额		14,475,945.90	27,319,096.04

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

_____ 叶青 法定代表人 (签名和盖章)	_____ 叶小平 主管会计工作的 负责人 (签名和盖章)	_____ 陈友莲 会计机构负责人 (签名和盖章)	(公司盖章)
-------------------------------------	---	------------------------------------	--------

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并现金流量表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
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		442,808,634.82	430,230,253.54
收到其他与经营活动有关的现金	五、48(1)	23,283,046.73	34,979,859.20
经营活动现金流入小计		466,091,681.55	465,210,112.74
购买商品、接受劳务支付的现金		130,770,484.01	177,202,574.84
支付给职工以及为职工支付的现金		205,014,114.85	178,086,343.44
支付的各项税费		16,780,975.86	23,990,248.71
支付其他与经营活动有关的现金	五、48(2)	50,012,393.36	42,944,151.07
经营活动现金流出小计		402,577,968.08	422,223,318.06
经营活动产生的现金流量净额	五、49(1)	63,513,713.47	42,986,794.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		107,000,000.00	168,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,232,654.34	1,220,968.47
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		283,956.88	5,970.00
投资活动现金流入小计		109,516,611.22	169,226,938.47
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		135,086,623.62	86,297,408.49
投资支付的现金		36,000,000.00	288,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	五、49(2)	7,316,595.09	-
投资活动现金流出小计		178,403,218.71	374,297,408.49
投资活动产生的现金流量净额		(68,886,607.49)	(205,070,470.02)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

合并现金流量表 (续)

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	160,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	160,000.00
取得借款收到的现金		210,000,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计		210,000,000.00	250,160,000.00
偿还债务支付的现金		130,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,427,066.99	12,958,769.05
筹资活动现金流出小计		149,427,066.99	162,958,769.05
筹资活动产生的现金流量净额		60,572,933.01	87,201,230.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	699.97
五、现金及现金等价物净增加额 (净减少以“-”号填列)		55,200,038.99	(74,881,744.42)
加：年初现金及现金等价物余额		145,584,988.20	220,466,732.62
六、年末现金及现金等价物余额	五、49(3)	200,785,027.19	145,584,988.20

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青	叶小平	陈友莲	(公司盖章)
法定代表人	主管会计工作的负责人	会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司现金流量表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

		2019 年	2018 年
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		288,692,905.27	295,259,154.56
收到其他与经营活动有关的现金		30,827,874.94	29,112,939.26
经营活动现金流入小计		319,520,780.21	324,372,093.82
购买商品、接受劳务支付的现金		111,976,952.48	113,432,451.82
支付给职工以及为职工支付的现金		124,578,382.08	112,225,535.35
支付的各项税费		7,682,924.93	14,829,658.16
支付其他与经营活动有关的现金		39,344,808.06	28,730,518.58
经营活动现金流出小计		283,583,067.55	269,218,163.91
经营活动产生的现金流量净额		35,937,712.66	55,153,929.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		105,000,000.00	168,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,198,511.87	6,772,617.09
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		9,820.00	5,970.00
投资活动现金流入小计		107,208,331.87	174,778,587.09
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		119,164,251.17	76,896,275.06
投资支付的现金		36,000,000.00	307,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额		12,415,400.00	-
投资活动现金流出小计		167,579,651.17	383,896,275.06
投资活动产生的现金流量净额		(60,371,319.30)	(209,117,687.97)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司现金流量表 (续)

2019 年度

(金额单位：人民币元)

		2019 年	2018 年
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		210,000,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计		210,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金		130,000,000.00	150,000,000.00
分配股利或偿付利息支付的现金		19,427,066.99	12,958,769.05
筹资活动现金流出小计		149,427,066.99	162,958,769.05
筹资活动产生的现金流量净额		60,572,933.01	87,041,230.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	699.97
五、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额		36,139,326.37	(66,921,827.14)
加：期初现金及现金等价物余额		100,674,245.68	167,596,072.82
六、期末现金及现金等价物余额		136,813,572.05	100,674,245.68

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青	叶小平	陈友莲	(公司盖章)
法定代表人	主管会计工作的 负责人	会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司
合并股东权益变动表
2019 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		146,666,700.00	127,541,353.92	14,947,485.38	154,114,765.30	443,270,304.60	818,181.60	444,088,486.20
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-
本年年初经调整余额		146,666,700.00	127,541,353.92	14,947,485.38	154,114,765.30	443,270,304.60	818,181.60	444,088,486.20
二、本年增减变动金额		-	-	1,447,594.59	24,906,679.69	26,354,274.28	19,255,506.96	45,609,781.24
(一) 综合收益总额		-	-	-	36,620,943.28	36,620,943.28	632,313.03	37,253,256.31
(二) 合并范围变更	六 . 1	-	-	-	-	-	18,623,193.93	18,623,193.93
1. 收购子公司增加		-	-	-	-	-	18,623,193.93	18,623,193.93
(三) 利润分配		-	-	1,447,594.59	(11,714,263.59)	(10,266,669.00)	-	(10,266,669.00)
1. 提取盈余公积	五、30	-	-	1,447,594.59	(1,447,594.59)	-	-	-
2. 对股东的分配	五、31	-	-	-	(10,266,669.00)	(10,266,669.00)	-	(10,266,669.00)
三、本年年末余额		146,666,700.00	127,541,353.92	16,395,079.97	179,021,444.99	469,624,578.88	20,073,688.56	489,698,267.44

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青
法定代表人
(签名和盖章)

叶小平
主管会计工作的负责人
(签名和盖章)

陈友莲
会计机构负责人
(签名和盖章)

(公司盖章)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司
合并股东权益变动表 (续)
2018 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额		146,666,700.00	127,541,353.92	12,215,575.78	131,749,237.72	418,172,867.42	2,257,727.99	420,430,595.41
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额		146,666,700.00	127,541,353.92	12,215,575.78	131,749,237.72	418,172,867.42	2,257,727.99	420,430,595.41
三、本年增减变动金额		-	-	2,731,909.60	22,365,527.58	25,097,437.18	(1,439,546.39)	23,657,890.79
(一) 综合收益总额		-	-	-	34,630,772.68	34,630,772.68	(1,599,546.39)	33,031,226.29
(二) 股东投入资本		-	-	-	-	-	160,000.00	160,000.00
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	160,000.00	160,000.00
(三) 利润分配		-	-	2,731,909.60	(12,265,245.10)	(9,533,335.50)	-	(9,533,335.50)
1. 提取盈余公积	五、30	-	-	2,731,909.60	(2,731,909.60)	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	五、31	-	-	-	(9,533,335.50)	(9,533,335.50)	-	(9,533,335.50)
四、本年年末余额		146,666,700.00	127,541,353.92	14,947,485.38	154,114,765.30	443,270,304.60	818,181.60	444,088,486.20

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青
法定代表人
(签名和盖章)

叶小平
主管会计工作的负责人
(签名和盖章)

陈友莲
会计机构负责人
(签名和盖章)

(公司盖章)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司
母公司股东权益变动表
2019 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		146,666,700.00	128,053,280.71	14,893,980.71	128,319,555.46	417,933,516.88
加：会计政策变更		-	-	-	-	-
本年年初经调整余额		146,666,700.00	128,053,280.71	14,893,980.71	128,319,555.46	417,933,516.88
二、本年增减变动金额		-	-	1,447,594.59	2,761,682.31	4,209,276.90
(一) 综合收益总额		-	-	-	14,475,945.90	14,475,945.90
(二) 利润分配		-	-	1,447,594.59	(11,714,263.59)	(10,266,669.00)
1. 提取盈余公积		-	-	1,447,594.59	(1,447,594.59)	-
2. 对股东的分配		-	-	-	(10,266,669.00)	(10,266,669.00)
三、本年年末余额		146,666,700.00	128,053,280.71	16,341,575.30	131,081,237.77	422,142,793.78

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青
法定代表人
(签名和盖章)

叶小平
主管会计工作的负责人
(签名和盖章)

陈友莲
会计机构负责人
(签名和盖章)

(公司盖章)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

母公司股东权益变动表 (续)

2018 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		146,666,700.00	128,053,280.71	12,162,071.11	113,265,704.52	400,147,756.34
加：会计政策变更		-	-	-	-	-
二、本年初余额		146,666,700.00	128,053,280.71	12,162,071.11	113,265,704.52	400,147,756.34
三、本年增减变动金额		-	-	2,731,909.60	15,053,850.94	17,785,760.54
(一) 综合收益总额		-	-	-	27,319,096.04	27,319,096.04
(二) 利润分配		-	-	2,731,909.60	(12,265,245.10)	(9,533,335.50)
1. 提取盈余公积		-	-	2,731,909.60	(2,731,909.60)	-
2. 对股东的分配		-	-	-	(9,533,335.50)	(9,533,335.50)
四、本年年末余额		146,666,700.00	128,053,280.71	14,893,980.71	128,319,555.46	417,933,516.88

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

叶青

法定代表人

(签名和盖章)

叶小平

主管会计工作的负责人

(签名和盖章)

陈友莲

会计机构负责人

(签名和盖章)

(公司盖章)

刊载于第 18 页至第 115 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳市建筑科学研究院股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名深圳市建筑科学研究院,系根据深圳市委常委会会议纪要(深常纪[1991]第39号)、深圳市机构编制委员会(深编[1991]103号)《关于重新组建深圳市建筑设计院的通知》和(深编[1992]46号)《关于市建筑设计院机构编制问题的批复》,在1991年重新组建深圳市建筑设计院的同时,作为深圳市建筑设计院(现深圳市建筑设计研究总院有限公司)下属单位深圳市建筑科学研究所设立,为财政核拨补助的事业单位。2001年9月经深圳市机构编制委员会办公室(深编办[2001]55号)《关于深圳市建筑科学研究所更名的批复》批准,更名为深圳市建筑科学研究院。2005年11月经深圳市科技和信息局、深圳市机构编制委员会办公室深科信[2005]376号文件批准,本公司由事业单位改制为企业单位。根据2006年7月5日中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅深办[2006]35号文件《关于印发<深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案>的通知》,及2006年8月16日深圳市规划局、深圳市投资控股有限公司签订的《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》,本公司随深圳市建筑设计研究总院划转到深圳市投资控股有限公司。2007年8月20日,本公司办理了工商注册登记手续,领取了深圳市工商行政管理局颁发的440301102792750号企业法人营业执照,公司类型为有限责任公司(法人独资),股东为深圳市投资控股有限公司,占股比例为100%,注册资本2,000万元,扣除以土地评估增值出资的1,995,759.92元后实收资本为18,004,240.08元。

2012年4月10日,根据《深圳市投资控股有限公司关于完善深圳市建筑科学研究院有限公司注册资本金问题的批复》(深投控[2012]169号)文件,深圳市投资控股有限公司以货币资金人民币1,995,759.92元等额置换2007年改制土地评估增值出资,出资后,公司注册资本2,000万元,实收资本2,000万元。

根据2012年7月30日深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委[2012]132号文件《关于深圳市建筑科学研究院有限公司引进战略投资者同时实施管理层和核心骨干持股总体方案的批复》,2012年12月18日经本公司股东会决议和增资协议,本公司注册资本由原来2,000万元人民币变更为3,333.3333万元人民币,变更后股东出资和股权比例为:深圳市投资控股有限公司出资额2,000万元人民币,股权比例为60%;中关村发展集团股份有限公司出资额333.3333万元人民币,股权比例为10%;深圳市英龙建安(集团)有限公司出资额333.3333万元人民币,股权比例为10%;深圳市创新投资集团有限公司出资额166.6667万元人民币,股权比例为5%;深圳市建科投资股份有限公司出资额500万元人民币,股权比例为15%。上述出资已经中天运会计师事务所有限公司深圳分所出具的中天运(深圳)[2012]验字第00007号《验资报告》验证。本公司已于2012年12月26日办理了工商变更登记手续。

2013 年 11 月 28 日，本公司按照发起人协议及章程（草案）的规定，以 2013 年 5 月 31 日为基准日，将深圳市建筑科学研究院有限公司整体变更设立为股份有限公司，以截至 2013 年 5 月 31 日深圳市建筑科学研究院有限公司的净资产人民币 166,322,358.71 元，按 1:0.6614 的比例折合股份总额 11,000 万股，每股 1 元，共计股本人民币 110,000,000.00 元，大于股本部分计入资本公积。变更后股东出资和股权比例为：深圳市投资控股有限公司出资额 6,600 万元人民币，股权比例为 60%；深圳市建科投资股份有限公司出资额 1,650 万元人民币，股权比例为 15%；中关村发展集团股份有限公司出资额 1,100 万元人民币，股权比例为 10%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额 1,100 万元人民币，股权比例为 10%；深圳市创新投资集团有限公司出资额 550 万元人民币，股权比例为 5%。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字 [2013] 第 310546 号《验资报告》验证。本公司已于 2013 年 12 月 25 日办理了工商变更登记手续。

2014 年 11 月 24 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于对本公司股权实施战略性调整的通知（深国资委 [2014] 564 号），决定将深圳市投资控股有限公司持有的本公司 60% 股权战略性调整至深圳市资本运营集团有限公司（原名“深圳市远致投资有限公司”，经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、深圳市市场监督管理局核准，“深圳市远致投资有限公司”自 2020 年 3 月 3 日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”），深圳市投资控股有限公司已于 2014 年 12 月 31 日在深圳联合产权交易所办理完权益交割。

2017 年 6 月 23 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监许可 [2017]1 028 号文《关于核准深圳市建筑科学研究院股份有限公司首次公开发行股票批复》核准向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股。本公司于 2017 年 7 月 5 日向社会公众投资者定价发行人民币普通股（A 股）36,666,700 股，注册资本变更为人民币 146,666,700.00 元。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字 [2017] 第 ZI10642 号《验资报告》验证。本公司股票于 2017 年 7 月 19 日在深圳证券交易所挂牌交易。

截止 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 146,666,700.00 元。

公司经营范围：城市及建筑科学研究，城市规划编制，工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务，环境工程检测和咨询，建筑工程性能评估，能耗测评及节能检测评价，绿色节能改造咨询与施工，绿色建筑与园区运营管理，碳审计与评估，绿色低碳技术与产品开发、咨询、投资、培训推广和销售贸易，会议展览，物业租赁与管理，建筑服务，绿色低碳技术培训推广。

本公司子公司的相关信息请参见附注七。

本报告期内，本集团新增 5 家子公司，具体情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行了中华人民共和国财政部 (以下简称“财政部”) 2017 年度修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等新金融工具准则 (参见附注三、30(1))。

本集团尚未执行财政部分别于 2017 年度和 2018 年度修订的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 21 号——租赁》。

三、 公司重要会计政策、会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2019 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会 (以下简称“证监会”) 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（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。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

6、 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

(4) 少数股东权益变动

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目中除未分配利润及其他综合收益中的外币财务报表折算差额项目外，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折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

9、 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、除长期股权投资（参见附注三、11）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款及股本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、21 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

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

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大会全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品 (如果持有) 等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

回购本公司股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

10、 存货

(1) 存货的分类和成本

存货包括库存商品等。

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。

(2) 发出存货的计价方法

发出存货的实际成本采用加权平均法计量。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度为永续盘存制。

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

- 对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但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除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、18。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注三、6 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制 (参见附注三、11(3)) 且仅对其净资产享有权利的一项安排。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响 (参见附注三、11(3)) 的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。

- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团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，分别确认投资损益和其他综合收益并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分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本集团以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。
- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、18。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

12、 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、18。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	10 - 30 年	0.00% - 5.00%	3.17% - 10.00%

13、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产按附注三、14 确定初始成本。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备后在资产负债表内列示。

(2) 固定资产的折旧方法

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	10 - 30 年	0.00% - 5.00%	3.17% - 10.00%
机器设备	5 年	0.00%	20.00%
运输设备	10 年	0.00%	10.00%
电子设备	5 - 10 年	0.00% - 5.00%	9.50% - 20.00%
办公设备及其他	5 年	0.00% - 5.00%	19.00% - 20.00%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、18。

(4) 固定资产处置

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认。

- 固定资产处于处置状态；
- 该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

14、 在建工程

自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

在建工程以成本减减值准备（参见附注三、18）在资产负债表内列示。

15、 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 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，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将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确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 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，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

资本化期间是指本集团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。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。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。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

16、 无形资产

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、18）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。

各项无形资产的摊销年限为：

项目	摊销年限 (年)
土地使用权	按土地使用期限摊销
专利技术	3 - 10
软件	3

本集团将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

本集团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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，如果开发形成的某项产品或工序等在技术和商业上可行，而且本集团有充足的资源和意向完成开发工作，并且开发阶段支出能够可靠计量，则开发阶段的支出便会予以资本化。资本化开发支出按成本减减值准备（参见附注三、18）在资产负债表内列示。其他开发费用则在其产生的期间内确认为费用。

17、 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

18、 除存货及金融资产外的其他资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注三、19）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

19、 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

20、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

(1) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

- 本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；
- 本集团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。

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务收入

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定提供劳务收入金额。

在资产负债表日，劳务交易的结果能够可靠估计的，根据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根据已完工作的测量确定。

劳务交易的结果不能可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，则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；如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团主营业务主要分为：建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、公信业务、EPC 及项目全过程管理等，本集团采用完工百分比法确认各业务的收入，具体的收入确认流程和方式如下：

(a) 建筑设计业务

参照《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本，国家发展和改革委员会、建设部编写) 规定，公司建筑设计业务具体工作流程一般分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等五个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

1. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；

- II. 方案设计阶段：该阶段主要工作系公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计；
- III. 初步设计阶段：该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计；
- IV. 施工图设计阶段：该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计；
- V. 施工配合阶段：该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改。

公司定期评估在该期间已完成的工作量，并与合同相关方确认完成工作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。

(b) 绿色建筑咨询业务

公司绿建咨询业务的具体工作流程一般分为业务接洽、方案评估、初步设计审查、施工图审查和绿色建筑标识申报等五个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

- I. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订绿建咨询合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；
- II. 方案评估阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据合同要求对设计方案进行分析、评估，并提出优化建议；
- III. 初步设计审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据项目绿色建筑目标，针对初步设计图纸进行专项分析；
- IV. 施工图审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据就施工图设计文件的绿色建筑达标情况进行审查，并对项目星级达标情况进行评估；
- V. 绿色标识认证阶段：该阶段工作主要系公司咨询部门在审查施工图之后，对委托方项目的绿色建筑认证等级进行自评估。

公司定期评估在该期间已完成的工作量，并与合同相关方确认完成工作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。

(c) 生态城市规划业务

公司规划业务的具体工作流程一般划分为业务接洽、规划初稿、规划送审稿、规划成果通过评审等四个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

- I. 业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；
- II. 规划初稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据合同要求设计项目规划的初稿；
- III. 规划送审稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案设计规划送审稿；
- IV. 规划成果通过评审阶段：该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审 (或者项目获得绿色建筑的认证) 等。

公司定期评估在该期间已完成的工作量，并与合同相关方确认完成工作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。

(d) 公信业务

本集团公信业务主要为检测业务。

公司定期评估在该期间已完成的工作量，并与合同相关方确认完成工作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。

(e) EPC 及项目全过程管理业务

EPC 及项目全过程管理业务包括 EPC 总承包、全过程代建和全过程咨询等建设项目管理业务。EPC 总承包指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等全过程或若干阶段的承包。全过程代建是指公司接受建设单位 (委托单位) 委托，按照合同约定履行代建项目全过程中的建设管理职责，项目竣工验收后移交委托单位。全过程咨询业务是指公司作为专业化项目管理单位，按照合同约定实施工程项目管理、工程监理以及其他工程咨询工作。

EPC 及项目全过程管理业务的具体工程流程一般分为业务接洽、勘察设计阶段、施工阶段和竣工结算阶段等四个阶段，公司按完工百分比法，以权责发生制为原则确认收入，具体方法如下：

- I. 合同对设计费、咨询费与建安费、项目管理费分别约定结算金额和支付方式的，设计费、咨询费收入参照前述” (a) 建筑设计业务、(b) 绿色建筑咨询、(c) 生态城市规划业务” 的规则进行收入确认；建安服务和项目管理服务收入以工程监理或其他第三方确认的完工进度进行确认；

- II. 合同对设计费、咨询费与建安费、项目管理服务费未分别约定结算金额和支付方式，采取总价方式进行结算的，公司定期评估在该期间已完成的工作量，并与合同相关方面确认完成工作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。

(3) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(4) 无形资产使用费收入

无形资产使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22、 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期。

23、 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

24、 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易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)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

25、 经营租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的除投资性房地产（参见附注三、12）以外的固定资产按附注三、13(2)所述的折旧政策计提折旧，按附注三、18所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。

26、 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

27、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本公司的关联方。

28、 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

29、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

(1) 主要会计估计

除固定资产及无形资产等资产的折旧及摊销（参见附注三、13 和 16）和各类资产减值（参见附注五、4 和 6 以及附注十六、2 和 3）涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

(i) 附注五、16 - 递延所得税资产的确认；

(ii) 附注九、金融工具的公允价值估值；

(2) 主要会计判断

本集团在运用会计政策过程中做出的重要判断如下：

(i) 附注七、1(1) 和 2 - 披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设。

(ii) 附注五、10 - 披露对投资性房地产、自用房地产的重大判断和假设。

30、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本集团于 2019 年度执行了财政部于近年颁布的以下企业会计准则修订：

- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量 (修订) 》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移 (修订) 》、《企业会计准则第 24 号——套期会计 (修订) 》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报 (修订) 》(统称“新金融工具准则”)
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)
- 《关于修订印发合并财务报表格式 (2019 版) 的通知》(财会 [2019] 16 号)
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订) 》(“准则 7 号 (2019)”))
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订) 》(“准则 12 号 (2019)”))

(a) 财务报表列报

本集团根据财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	226,675,318.85	(226,675,318.85)	-
应收票据	-	336,674.16	336,674.16
应收账款	-	226,338,644.69	226,338,644.69
应付票据及应付账款	83,131,497.29	(83,131,497.29)	-
应付账款	-	83,131,497.29	83,131,497.29
短期借款	130,000,000.00	174,638.89	130,174,638.89
其他应付款	17,513,865.06	(235,333.33)	17,278,531.73
一年内到期的非流动负债	-	60,694.44	60,694.44

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	196,274,019.23	(196,274,019.23)	-
应收票据	-	336,674.16	336,674.16
应收账款	-	195,937,345.07	195,937,345.07
应付票据及应付账款	77,114,762.86	(77,114,762.86)	-
应付账款	-	77,114,762.86	77,114,762.86
短期借款	130,000,000.00	174,638.89	130,174,638.89
其他应付款	28,243,519.54	(235,333.33)	28,008,186.21
一年内到期的非流动负债	-	60,694.44	60,694.44

2018 年受影响的合并利润表和母公司利润表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	45,185,298.05	(558,885.14)	44,626,412.91
研发费用	13,888,223.01	558,885.14	14,447,108.15
合计	59,073,521.06	-	59,073,521.06

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	41,705,581.17	(558,885.14)	41,146,696.03
研发费用	9,838,386.17	558,885.14	10,397,271.31
合计	51,543,967.34	-	51,543,967.34

2018 年度的合并现金流量表和母公司现金流量表项目没有受影响。

(b) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(统称“原金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类

别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）未终止确认的金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整。本集团未调整比较财务报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。

- (i) 以按照财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定追溯调整后的 2018 年 12 月 31 日财务报表为基础，执行新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影影响汇总如下：

本集团

	本集团		
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
资产			
流动资产：			
货币资金	146,375,945.17	146,375,945.17	-
交易性金融资产	-	118,891,468.50	118,891,468.50
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	118,891,468.50	-	(118,891,468.50)
应收票据	336,674.16	336,674.16	-
应收账款	226,338,644.69	226,338,644.69	-
预付款项	7,123,420.10	7,123,420.10	-
其他应收款	8,553,091.11	8,553,091.11	-
存货	100,899.80	100,899.80	-
其他流动资产	11,638,991.28	11,638,991.28	-
流动资产合计	519,359,134.81	519,359,134.81	-
非流动资产：			
长期股权投资	3,326,501.86	3,326,501.86	-
投资性房地产	9,503,556.70	9,503,556.70	-
固定资产	87,247,624.00	87,247,624.00	-
在建工程	91,470,942.13	91,470,942.13	-
无形资产	87,888,716.11	87,888,716.11	-
长期待摊费用	39,771,486.13	39,771,486.13	-
递延所得税资产	8,861,586.16	8,861,586.16	-
非流动资产合计	328,070,413.09	328,070,413.09	-
资产总计	847,429,547.90	847,429,547.90	-

本集团

	本集团		
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款	130,174,638.89	130,174,638.89	-
应付账款	83,131,497.29	83,131,497.29	-
预收款项	17,747,769.09	17,747,769.09	-
应付职工薪酬	32,180,859.18	32,180,859.18	-
应交税费	10,167,783.12	10,167,783.12	-
其他应付款	17,278,531.73	17,278,531.73	-
一年内到期的非流动负债	60,694.44	60,694.44	-
其他流动负债	11,725,446.43	11,725,446.43	-
流动负债合计	302,467,220.17	302,467,220.17	-
非流动负债：			
长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	-
递延收益	60,873,841.53	60,873,841.53	-
非流动负债合计	100,873,841.53	100,873,841.53	-
负债合计	403,341,061.70	403,341,061.70	-
股东权益：			
股本	146,666,700.00	146,666,700.00	-
资本公积	127,541,353.92	127,541,353.92	-
盈余公积	14,947,485.38	14,947,485.38	-
未分配利润	154,114,765.30	154,114,765.30	-
归属于母公司股东权益合计	443,270,304.60	443,270,304.60	-
少数股东权益	818,181.60	818,181.60	-
股东权益合计	444,088,486.20	444,088,486.20	-
负债和股东权益总计	847,429,547.90	847,429,547.90	-

本公司

	本公司		
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
资产			
流动资产：			
货币资金	101,103,714.65	101,103,714.65	-
交易性金融资产	-	118,891,468.50	118,891,468.50
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	118,891,468.50	-	(118,891,468.50)
应收票据	336,674.16	336,674.16	-
应收账款	195,937,345.07	195,937,345.07	-
预付款项	2,854,812.88	2,854,812.88	-
其他应收款	11,273,222.04	11,273,222.04	-
存货	13,175.00	13,175.00	-
其他流动资产	7,347,407.19	7,347,407.19	-
流动资产合计	437,757,819.49	437,757,819.49	-
非流动资产：			
长期股权投资	50,272,888.36	50,272,888.36	-
投资性房地产	9,503,556.70	9,503,556.70	-
固定资产	73,532,496.12	73,532,496.12	-
在建工程	91,470,942.13	91,470,942.13	-
无形资产	87,258,167.30	87,258,167.30	-
长期待摊费用	35,181,555.98	35,181,555.98	-
递延所得税资产	7,890,251.59	7,890,251.59	-
非流动资产合计	355,109,858.18	355,109,858.18	-
资产总计	792,867,677.67	792,867,677.67	-

本公司

	本公司		
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款	130,174,638.89	130,174,638.89	-
应付账款	77,114,762.86	77,114,762.86	-
预收款项	8,901,910.48	8,901,910.48	-
应付职工薪酬	21,691,160.00	21,691,160.00	-
应交税费	7,472,882.16	7,472,882.16	-
其他应付款	28,008,186.21	28,008,186.21	-
一年内到期的非流动负债	60,694.44	60,694.44	-
其他流动负债	10,294,624.41	10,294,624.41	-
流动负债合计	283,718,859.45	283,718,859.45	-
非流动负债：			
长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	-
递延收益	51,215,301.34	51,215,301.34	-
非流动负债合计	91,215,301.34	91,215,301.34	-
负债合计	374,934,160.79	374,934,160.79	-
股东权益：			
股本	146,666,700.00	146,666,700.00	-
资本公积	128,053,280.71	128,053,280.71	-
盈余公积	14,893,980.71	14,893,980.71	-
未分配利润	128,319,555.46	128,319,555.46	-
股东权益合计	417,933,516.88	417,933,516.88	-
负债和股东权益合计	792,867,677.67	792,867,677.67	-

(ii) 金融工具的分类影响

- 本集团无将银行承兑汇票或商业承兑汇票进行贴现和背书的情况。
- 2019 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债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，也没有撤销之前的指定。

以按照财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定追溯调整后的 2018 年 12 月 31 日财务报表为基础，将金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

本集团

原金融工具准则 (2018 年 12 月 31 日)			新金融工具准则 (2019 年 1 月 1 日)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本 (贷款和应收款项)	146,375,945.17	货币资金	摊余成本	146,375,945.17
以公允价值计量且其变动 计入当期损益	以公允价值计量且其变动 计入当期损益 (交易性)	118,891,468.50	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动 计入当期损益 (准则要求)	118,891,468.50
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款项)	336,674.16	应收票据	摊余成本	336,674.16
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益	-
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款项)	226,338,644.69	应收账款	摊余成本	226,338,644.69
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本 (贷款和应收款项)	8,553,091.11	其他应收款	摊余成本	8,553,091.11

本公司

原金融工具准则 (2018年12月31日)			新金融工具准则 (2019年1月1日)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本 (贷款和应收款项)	101,103,714.65	货币资金	摊余成本	101,103,714.65
以公允价值计量且其变动 计入当期损益	以公允价值计量且其变动 计入当期损益 (交易性)	118,891,468.50	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动 计入当期损益 (准则要求)	118,891,468.50
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款项)	336,674.16	应收票据	摊余成本	336,674.16
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益	-
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款项)	195,937,345.07	应收账款	摊余成本	195,937,345.07
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本 (贷款和应收款项)	11,273,222.04	其他应收款	摊余成本	11,273,222.04

以按照财会 [2019] 6 号和财会 [2019] 16 号规定追溯调整后的 2018 年 12 月 31 日财务报表为基础，将原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节如下：

本集团

	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
摊余成本：				
货币资金	146,375,945.17	-	-	146,375,945.17
应收票据	336,674.16	-	-	336,674.16
应收账款	226,338,644.69	-	-	226,338,644.69
其他应收款	8,553,091.11	-	-	8,553,091.11
以摊余成本计量的总金融资产	381,604,355.13	-	-	381,604,355.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益	118,891,468.50	(118,891,468.50)	-	-
交易性金融资产	-	118,891,468.50	-	118,891,468.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	118,891,468.50	-	-	118,891,468.50

本公司

	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
摊余成本：				
货币资金	101,103,714.65	-	-	101,103,714.65
应收票据	336,674.16	-	-	336,674.16
应收账款	195,937,345.07	-	-	195,937,345.07
其他应收款	11,273,222.04	-	-	11,273,222.04
以摊余成本计量的总金融资产	308,650,955.92	-	-	308,650,955.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益	118,891,468.50	(118,891,468.50)	-	-
交易性金融资产	-	118,891,468.50	-	118,891,468.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	118,891,468.50	-	-	118,891,468.50

(iii) 采用“预期信用损失”模型的影响

“预期信用损失”模型适用于本集团下列项目：

- 以摊余成本计量的金融资产；

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

以按照财会 [2019] 6 号规定和财会 [2019] 16 号追溯调整后的 2018 年 12 月 31 日财务报表为基础，将原金融工具减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备对本集团及本公司影响不大，未作调整。

(c) 准则 7 号 (2019)

准则 7 号 (2019) 细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则 7 号 (2019) 自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(d) 准则 12 号 (2019)

准则 12 号 (2019) 修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则 12 号 (2019) 修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则 12 号 (2019) 自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

四、 税项

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
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、9、10、11、13、16、17
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2
企业所得税	按应纳税所得额计征	5、10、15、25

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率 (%)
本公司	15
北京艾科城工程技术有限公司 (简称“北京艾科城”)	15
深圳市市政工程咨询中心有限公司 (简称“市政中心”)	15
深圳市建研检测有限公司 (简称“建研检测”)	15
河北雄安绿研检验认证有限公司 (简称“绿研检验”)	15
深圳艾科筑业工程技术有限公司 (简称“艾科筑业”)	25
深圳艾科城工程技术有限公司 (简称“深圳艾科城”)	25
深圳玖伊绿色运营管理有限公司 (简称“深圳玖伊”)	25
河北雄安玖壹生态科技有限公司 (简称“雄安玖壹”)	25
深圳市建信筑和科技有限公司 (简称“建信筑和”)	25
常州市城建艾科绿色技术有限公司 (简称“常州城建艾科”)	5 - 10
深圳市迪赛恩科技有限公司 (简称“迪赛恩”)	5 - 10
上海市爱轲城生态科技有限公司 (简称“上海爱轲”)	5 - 10
湖北建胜工程技术咨询有限公司 (简称“湖北建胜”)	5 - 10
湖北丰天工程技术服务有限公司 (简称“丰天工程”)	5 - 10
湖北图强建设工程施工图咨询有限公司 (简称“图强建设”)	5 - 10
湖北精兴建设工程质量检测有限公司 (简称“精兴建设”)	5 - 10
荆门市领航职业技能培训有限公司 (简称“领航培训”)	5 - 10

2、 税收优惠

- (1) 2017 年 10 月 31 日，本公司被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201744204015，有效期为 2017 至 2019 年度，企业所得税税率为 15%。
- (2) 2017 年 10 月 25 日，本公司之子公司北京艾科城被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201711002555，有效期为 2017 至 2019 年度，企业所得税税率为 15%。
- (3) 2017 年 12 月 1 日，本公司之子公司市政中心被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201744205019，有效期为 2017 至 2019 年度，企业所得税税率为 15%。
- (4) 2019 年 12 月 9 日，本公司之子公司建研检测被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201944205532，有效期为 2019 至 2021 年度，企业所得税税率为 15%。
- (5) 2019 年 12 月 2 日，本公司之子公司绿研检验被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201913002794，有效期为 2019 至 2021 年度，企业所得税税率为 15%。
- (6) 本公司之子公司常州城建艾科、迪赛恩、上海爱轲和湖北建胜及其下属子公司（丰天工程、图强建设、精兴建设、领航培训）符合财政部和国家税务总局发布的财税 [2019] 13 号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（有效期：2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）中的相关条件，执行：当年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。
- (7) 其他子公司适用法定企业所得税率 25% (2018:25%)。

五、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

项目	2019 年	2018 年
库存现金	121,967.34	88,483.79
银行存款	200,663,059.85	145,298,203.66
其他货币资金	10,075,354.76	989,257.72
合计	210,860,381.95	146,375,945.17

其中其他货币资金明细如下：

项目	2019 年	2018 年
保函保证金	399,888.00	790,956.97
代建户监管资金	9,675,466.76	198,300.75
合计	10,075,354.76	989,257.72

截至 2019 年 12 月 31 日，保函保证金共人民币 399,888.00 元(2018：人民币 790,956.97 元)，为本集团向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款，其使用受到限制。

截至 2019 年 12 月 31 日，代建户监管资金共人民币 9,675,466.76 元 (2018：人民币 198,300.75 元)，为以本集团名义在银行开立的三方监管账户余额，根据有关的《三方监管协议》，这些监管账户的资金仅可用于代建项目工程建设资金的支付，其使用受到限制。

2、交易性金融资产 / 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团及本公司

(1) 交易性金融资产

种类	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	43,779,895.89	118,891,468.50
合计	43,779,895.89	118,891,468.50

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

种类	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	118,891,468.50
其中：债务工具投资	-
权益工具投资	-
其他	118,891,468.50
合计	118,891,468.50

(3) 其他说明：

本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为结构性理财产品，其中期末计提应收取的利息为人民币 779,895.89 元 (2018 年：人民币 891,468.50 元)。

3、 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	23,726,686.00	-
商业承兑汇票	1,288,434.80	336,674.16
小计	25,015,120.80	336,674.16
减：坏账准备	-	-
合计	25,015,120.80	336,674.16

上述应收票据均为一年内到期。

(2) 年末本集团不存在已质押的应收票据。

(3) 年末本集团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) 年末本集团无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

4、 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收第三方公司	344,767,312.09	282,209,515.25
应收关联方公司	9,968,178.45	2,355,650.00
小计	354,735,490.54	284,565,165.25
减：坏账准备	65,884,222.06	58,226,520.56
合计	288,851,268.48	226,338,644.69

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2019 年	2018 年
1 年以内 (含 1 年)	229,727,658.28	172,621,230.79
1 年至 2 年 (含 2 年)	52,616,116.08	36,855,299.32
2 年至 3 年 (含 3 年)	17,659,107.16	21,733,682.04
3 年以上	54,732,609.02	53,354,953.10
小计	354,735,490.54	284,565,165.25
减：坏账准备	65,884,222.06	58,226,520.56
合计	288,851,268.48	226,338,644.69

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 应收账款按坏账准备计提方法分类披露

(a) 2019 年应收账款预期信用损失的评估：

本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本集团的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

	整个存续期的预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
未逾期	6%	170,850,261.55	9,723,658.95
逾期一年以内	9%	94,300,037.07	9,680,820.74
逾期 1 到 2 年	30%	27,157,021.21	7,524,143.37
逾期 2 到 3 年	35%	18,555,224.34	7,055,791.21
逾期 3 到 4 年	37%	11,198,303.52	4,682,135.88
逾期 4 到 5 年	73%	16,107,308.85	10,650,337.91
逾期 5 年以上	100%	16,567,334.00	16,567,334.00
合计		354,735,490.54	65,884,222.06

违约损失率基于过去 3 年的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整。

(b) 2018 年应收账款的减值

在原金融工具准则下，有客观证明表明发生减值时计提减值准备。

类别	2018 年余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	2,273,625.00	1	2,273,625.00	100	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	281,087,202.37	99	54,748,557.68	19	226,338,644.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,204,337.88	0	1,204,337.88	100	-
合计	284,565,165.25	100	58,226,520.56	20	226,338,644.69

2018 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	171,737,575.92	8,586,878.80	5
1 至 2 年	38,963,406.22	3,896,340.62	10
2 至 3 年	20,513,818.14	6,154,145.44	30
3 至 4 年	20,383,489.56	10,191,744.78	50
4 至 5 年	17,847,322.43	14,277,857.94	80
5 年以上	11,641,590.10	11,641,590.10	100
合计	281,087,202.37	54,748,557.68	19

A、 单项金额重大的应收账款是指单笔金额 100 万元以上的客户应收账款，经减值测试后不存在减值，公司按照账龄分析法计提坏账准备；

B、 本报告期应收账款中无持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

(3) 坏账准备的变动情况：

	2019 年	2018 年
原金融工具准则下的余额	58,226,520.56	43,397,098.00
首次执行新金融工具准则的调整金额	-	-
调整后的年初余额	58,226,520.56	43,397,098.00
本年计提	14,490,071.26	15,573,272.56
本年收回或转回	6,832,369.76	743,850.00
年末余额	65,884,222.06	58,226,520.56

本集团本年无金额重大的坏账收回或转回。

本集团本年无金额重大的应收账款核销。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

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
客户一	47,808,547.28	13	2,390,427.36
客户二	12,654,777.30	4	2,767,051.30
客户三	10,679,448.00	3	533,972.40
客户四	8,847,593.90	2	983,970.90
客户五	8,501,038.20	2	1,083,282.88
合计	88,491,404.68	24	7,758,704.84

本集团年末余额前五名的应收账款合计人民币 88,491,404.68 元，占应收账款年末余额合计数的 24%，相应计提的坏账准备年末余额合计人民币 7,758,704.84 元。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

5、 预付款项

(1) 预付款项分类列示如下：

项目	2019 年	2018 年
预付办公室租金	373,570.15	268,010.87
预付技术咨询费	309,055.14	591,427.10
其他预付款项	1,930,548.00	6,263,982.13
合计	2,613,173.29	7,123,420.10

(2) 预付款项按账龄列示如下：

账龄	2019 年		2018 年	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,063,920.01	79	6,656,568.50	94
1 至 2 年 (含 2 年)	185,151.90	7	456,167.84	6
2 至 3 年 (含 3 年)	353,417.62	14	10,683.76	0
3 年以上	10,683.76	0	-	-
合计	2,613,173.29	100	7,123,420.10	100

账龄自预付款项确认日起开始计算。

(3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

预付对象	期末余额	占预付款项 期末余额合计数的 比例 (%)
单位一	311,181.67	12
单位二	191,600.00	7
单位三	137,583.80	5
单位四	117,600.00	5
单位五	89,588.50	3
合计	847,553.97	32

(4) 本集团无账龄超过 1 年的金额重大的预付款项。

6、其他应收款

	注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
大额存单应收利息		-	14,794.52
其他款项	(a)(b)		
应收第三方公司		13,260,781.37	9,574,843.32
应收关联方公司		815,009.88	815,009.88
小计		14,075,791.25	10,389,853.20
减：坏账准备	(c)	1,134,604.50	1,851,556.61
其他款项小计		12,941,186.75	8,538,296.59
合计		12,941,186.75	8,553,091.11

(a) 其他款项按账龄分析如下：

账龄	2019 年	2018 年
1 年以内 (含 1 年)	10,145,563.34	6,402,073.85
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,690,233.55	1,315,777.99
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,403,762.20	1,673,455.63
3 年以上	836,232.16	998,545.73
小计	14,075,791.25	10,389,853.20
减：坏账准备	1,134,604.50	1,851,556.61
合计	12,941,186.75	8,538,296.59

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(b) 其他款项按坏账准备计提方法分类披露

类别	2019 年 12 月 31 日					2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收账款-组合 1	14,075,791.25	100	1,134,604.50	8	12,941,186.75	10,389,853.20	100	1,851,556.61	18	8,538,296.59

对于应收第三方公司款项，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(c) 坏账准备的变动情况

坏账准备	注	2019 年				2018 年
		第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计	
		未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失 - 未发生信用减值	整个存续期预期 信用损失 - 已发生信用减值		
原金融工具准则下的余额		953,718.18	897,838.43	-	1,851,556.61	1,077,732.25
首次执行新金融工具准则的 调整金额		-	-	-	-	-
调整后的年初余额		953,718.18	897,838.43	-	1,851,556.61	1,077,732.25
转入第二阶段		(74,031.00)	74,031.00	-	-	-
转入第三阶段		-	-	-	-	-
转回第二阶段		-	-	-	-	-
转回第一阶段		-	-	-	-	-
本年计提		298,757.17	177,940.73	-	476,697.90	773,824.36
本年收回或转回	(i)	748,087.00	445,563.01	-	1,193,650.01	-
本年核销	(ii)	-	-	-	-	-
年末余额		430,357.35	704,247.15	-	1,134,604.50	1,851,556.61

(i) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

(ii) 本年无金额重大的其他应收款核销。

(d) 其他款项按款项性质分类情况

款项性质	2019 年	2018 年
股权收购意向金	5,000,000.00	-
押金	3,627,053.41	3,783,646.86
保证金	1,442,996.00	1,907,074.40
备用金	364,143.47	700,046.33
其他	3,641,598.37	3,999,085.61
小计	14,075,791.25	10,389,853.20
减：坏账准备	1,134,604.50	1,851,556.61
合计	12,941,186.75	8,538,296.59

(e) 按欠款方归集的年末余额前五名的情况

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占年末余额 合计数 的比例 (%)	坏账准备 年末余额
单位 A	股权收购意向金	5,000,000.00	1 年以内	36	-
中关村发展集团股份有限公司	押金	570,506.92	1 - 2 年 (含 2 年)	4	57,050.69
深圳市联泰房地产开发有限公司	押金	341,505.00	1 年以内	2	17,075.25
深圳市联泰房地产开发有限公司	押金	291,608.00	2 - 3 年 (含 3 年)	2	87,482.40
柳州市公共资源交易服务中心	保证金	280,000.00	1 - 2 年 (含 2 年)	2	28,000.00
合计		6,483,619.92		46	189,608.34

(f) 本报告期无涉及政府补助的应收款项

- (1) 本报告期无因金融资产转移而予以终止确认的其他应收款项情况。
- (2) 本报告期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债的金额。

7、 存货

存货种类	2019 年			2018 年		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	70,916.15	-	70,916.15	100,899.80	-	100,899.80

8、 其他流动资产

项目	2019 年	2018 年
未抵扣进项税	4,588,865.25	5,776,110.91
预缴增值税	4,713,086.40	3,862,814.60
预缴企业所得税	-	65.77
其他	-	2,000,000.00
合计	9,301,951.65	11,638,991.28

9、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

项目	2019 年	2018 年
对联营企业的投资	3,737,477.72	3,326,501.86
减：减值准备	-	-
合计	3,737,477.72	3,326,501.86

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下：

被投资单位	年初余额	本年增减变动		年末余额
		追加投资	权益法下确认的投资损失	
联营企业				
荆门玖伊园科技有限公司	1,217,986.96	-	(133,589.19)	1,084,397.77
雄安绿研智库有限公司	2,108,514.90	-	(343,670.86)	1,764,844.04
六邻科技(北京)有限公司	-	1,000,000.00	(111,764.09)	888,235.91
湖北荆广建土地评估咨询有限公司*	-	-	-	-
合计	3,326,501.86	1,000,000.00	(589,024.14)	3,737,477.72

* 该公司为湖北建胜持股 49%的联营企业，截至 2019 年 12 月 31 日，本集团未对其出资，该公司尚未开展任何业务。

10、 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产，做如下披露：

	房屋建筑物
原值	
年初余额	14,577,690.96
本年减少	-
- 转出至固定资产	14,577,690.96
年末余额	-
累计折旧和累计摊销	
年初余额	5,074,134.26
本年计提或摊销	557,375.40
本年减少	-
- 转出至固定资产	5,631,509.66
年末余额	-
账面价值	
年末账面价值	-
年初账面价值	9,503,556.70

于 2019 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产使用意图发生改变，因此转换为固定资产。本次转换对损益没有影响。

11、 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
原值						
年初余额	81,738,948.76	6,218,751.85	980,000.00	57,730,788.23	26,498,576.78	173,167,065.62
本年增加						
- 购置	-	5,864,575.16	-	14,988,313.69	832,331.75	21,685,220.60
- 投资性房地产转入	14,577,690.96	-	-	-	-	14,577,690.96
- 非同一控制下企业合并增加	9,431,028.60	2,220,751.06	1,024,886.17	243,974.78	834,676.15	13,755,316.76
本年处置或报废	-	-	-	113,111.11	587,814.26	700,925.37
年末余额	105,747,668.32	14,304,078.07	2,004,886.17	72,849,965.59	27,577,770.42	222,484,368.57
累计折旧						
年初余额	27,196,285.82	1,286,980.29	784,000.32	35,900,868.08	20,751,307.11	85,919,441.62
本年计提	3,450,974.80	2,071,647.57	154,018.57	7,834,143.16	1,996,144.32	15,506,928.42
投资性房地产转入	5,631,509.66	-	-	-	-	5,631,509.66
本年处置或报废	-	-	-	113,111.11	587,814.26	700,925.37
年末余额	36,278,770.28	3,358,627.86	938,018.89	43,621,900.13	22,159,637.17	106,356,954.33
账面价值						
年末账面价值	69,468,898.04	10,945,450.21	1,066,867.28	29,228,065.46	5,418,133.25	116,127,414.24
年初账面价值	54,542,662.94	4,931,771.56	195,999.68	21,829,920.15	5,747,269.67	87,247,624.00

(2) 本报告期无暂时闲置的固定资产。

(3) 本报告期无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 本报告期通过经营租赁租出的固定资产

项目	年末账面价值
建科大楼	8,946,181.30

(5) 本报告期无未办妥产权证书的固定资产。

(6) 本报告期末用于抵押固定资产明细情况

名称	建筑面积 (m²)	产权证编号	原值	累计折旧	净值
建科大楼	12,159.49	深房地字第 3000749885 号	91,658,857.18	35,490,011.65	56,168,845.53

固定资产抵押用于取得长期借款，详见附注五、26 长期借款。

12、 在建工程

(a) 重大在建工程项目本年变动情况

项目	预算数	年初余额	本年增加	年末余额	工程累计 投入占预算 比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中： 本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
未来大厦	479,484,900.00	91,470,942.13	105,628,526.91	197,099,469.04	41.11	41.11	9,262,460.35	5,384,332.81	4.66	自有资金、 银行借款

建科院未来大厦原名“中美低碳建筑与社区创新实验中心”，2017 年 11 月 7 号取得深地名许字 LG201710399 号深圳市建筑物命名批复书。

(b) 本集团本期末不存在在建工程用于抵押的情况。

13、 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
账面原值				
年初余额	85,511,997.00	219,924.98	31,779,060.41	117,510,982.39
本年增加金额				
- 购置	-	-	3,294,261.26	3,294,261.26
- 内部研发	-	-	2,135,443.23	2,135,443.23
- 非同一控制下企业合并增加	7,222,706.96	-	-	7,222,706.96
年末余额	92,734,703.96	219,924.98	37,208,764.90	130,163,393.84
累计摊销				
年初余额	10,392,965.30	219,924.98	19,009,376.00	29,622,266.28
本年计提	2,724,956.48	-	7,821,311.67	10,546,268.15
年末余额	13,117,921.78	219,924.98	26,830,687.67	40,168,534.43
账面价值				
年末账面价值	79,616,782.18	-	10,378,077.23	89,994,859.41
年初账面价值	75,119,031.70	-	12,769,684.41	87,888,716.11

本集团通过内部研发形成的无形资产占无形资产年末账面价值的比例为 7% (2018 年：4%)。

重要的单项无形资产如下：

项目	账面价值	剩余摊销期限
未来大厦土地使用权	59,821,699.74	306 个月
建科大楼土地使用权	12,621,343.00	459 个月
湖北建胜办公楼及临街楼土地使用权	7,173,739.44	586 个月

(2) 本报告期无未办妥产权证书的土地使用权。

(3) 期末存在抵押或担保的无形资产明细情况

名称	宗地面积 (m²)	产权证编号	原值	累计摊销	净值
建科大楼土地使用权	2,999.96	深房地字第 3000749885 号	16,501,997.00	3,880,654.00	12,621,343.00

无形资产抵押用于取得长期借款，详见附注五、26 长期借款。

14、 开发支出

项目	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额	资本化开始时点	资本化具体依据	期末研发进度 (%)
		内部开发支出	确认为无形资产				
线上运营平台及乐活系统开发项目	-	3,015,214.24	-	3,015,214.24	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	90%
公信 365 平台二期相关软件及开发服务	-	590,496.72	-	590,496.72	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	80%
伊 OS	-	1,026,451.21	(1,026,451.21)	-	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	100%
集采平台开发服务	-	504,593.25	(504,593.25)	-	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	100%
财务共享平台	-	307,733.73	(307,733.73)	-	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	100%
乐活小程序软件	-	296,665.04	(296,665.04)	-	产品正式进入开发需求分析后	通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段	100%
合计	-	5,741,154.19	(2,135,443.23)	3,605,710.96			

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	收购子公司增加	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	23,644,217.02	51,750.46	-	5,718,495.26	-	17,977,472.22
办公室装修	13,704,345.85	1,361,975.27	787,361.19	4,011,778.18	598,694.73	11,243,209.40
余土资源化综合利用示范生产线	2,322,923.26	-	-	570,241.12	-	1,752,682.14
与同济大学战略合作费用	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
会员费	-	451,610.24	1,215,149.36	417,170.92	206,666.67	1,042,922.01
合计	39,771,486.13	1,865,335.97	2,002,510.55	10,817,685.48	805,361.40	32,016,285.77

16、递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2019 年		2018 年	
	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产/(负债)	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产/(负债)
递延所得税资产：				
资产减值准备	67,018,826.56	9,920,323.65	59,290,124.27	8,861,586.16
递延收益	46,270,283.31	7,361,915.30	-	-
折旧税会差异	1,432,565.82	214,884.87	-	-
未实现内部交易损益	1,420,121.08	213,018.16	-	-
可抵扣亏损	2,087,412.09	521,853.02	-	-
小计	118,229,208.86	18,231,995.00	59,290,124.27	8,861,586.16
互抵金额		(107,370.62)		-
互抵后的金额		18,124,624.38		8,861,586.16
递延所得税负债：				
非同一控制下企业合并资产评估增值	(7,322,915.40)	(366,145.77)	-	-
公允价值变动收益	(715,804.10)	(107,370.62)	-	-
互抵金额		107,370.62		-
互抵后的金额		(366,145.77)		-

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2019 年	2018 年
可抵扣暂时性差异	469,084.05	787,952.90
可抵扣亏损	21,148,190.89	8,525,574.66

因子公司亏损，未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有对其可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期情况

年份	2019 年	2018 年
2019 年	-	2,964.50
2020 年	51.81	51.81
2021 年	627,682.17	135,150.76
2022 年	3,478,413.29	877,776.09
2023 年	8,782,642.62	7,509,631.50
2024 年	8,259,401.00	-
合计	21,148,190.89	8,525,574.66

17、其他非流动资产

项目	2019 年	2018 年
预付设备采购款	1,847,746.60	-
预付软件开发款	1,472,999.11	-
合计	3,320,745.71	-

18、短期借款

本集团及本公司

(1) 短期借款分类：

项目	2019 年	2018 年
抵押借款	-	30,041,687.50
信用借款	100,146,875.00	100,132,951.39
合计	100,146,875.00	130,174,638.89

(2) 本年无已逾期未支付短期借款。

19、 应付账款

(1) 应付账款情况如下：

项目	2019 年	2018 年
1 年以内	121,119,311.72	49,880,186.67
1 至 2 年	13,130,896.85	13,628,038.81
2 至 3 年	6,831,534.95	6,947,561.31
3 年以上	17,086,154.19	12,675,710.50
合计	158,167,897.71	83,131,497.29

(2) 本集团无账龄超过 1 年的金额重大的应付账款。

20、 预收款项

(1) 预收款项情况如下：

项目	2019 年	2018 年
1 年以内	15,109,724.84	15,344,446.82
1 至 2 年	1,396,425.04	1,245,897.68
2 至 3 年	609,189.48	958,681.59
3 年以上	521,216.59	198,743.00
合计	17,636,555.95	17,747,769.09

(2) 本集团无账龄超过 1 年的金额重大的预收款项

21、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	32,180,859.18	209,856,714.74	(202,013,665.00)	40,023,908.92
离职后福利 - 设定提存计划	-	9,364,008.64	(9,224,985.36)	139,023.28
辞退福利	-	41,459.73	(41,459.73)	-
合计	32,180,859.18	219,262,183.11	(211,280,110.09)	40,162,932.20

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	32,176,699.18	189,065,127.25	(181,368,242.51)	39,873,583.92
职工福利费	3,000.00	4,734,281.88	(4,737,281.88)	-
社会保险费				
医疗保险费	-	4,057,516.42	(4,057,516.42)	-
工伤保险费	-	94,025.52	(94,025.52)	-
生育保险费	-	328,695.53	(328,695.53)	-
住房公积金	1,160.00	6,735,922.28	(6,730,757.28)	6,325.00
工会经费和职工教育经费	-	926,097.79	(926,097.79)	-
劳务外包	-	3,532,674.32	(3,532,674.32)	-
其他短期薪酬	-	382,373.75	(238,373.75)	144,000.00
合计	32,180,859.18	209,856,714.74	(202,013,665.00)	40,023,908.92

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	-	9,167,770.68	(9,028,747.40)	139,023.28
失业保险费	-	196,237.96	(196,237.96)	-
合计	-	9,364,008.64	(9,224,985.36)	139,023.28

22、 应交税费

项目	2019 年	2018 年
增值税	865,398.49	769,751.24
企业所得税	12,706,098.14	6,796,533.92
个人所得税	1,314,153.47	1,124,359.08
城市维护建设税	568,742.82	571,712.35
教育费附加	406,332.77	409,057.21
房产税	13,027.92	-
印花税	351,223.33	496,369.32
其他	14,497.61	-
合计	16,239,474.55	10,167,783.12

23、 其他应付款

项目	2019 年	2018 年
应付代建工程款	15,352,405.13	10,176,820.80
押金及保证金	3,228,957.36	3,540,776.80
往来款	334,058.53	867,690.94
其他	5,534,463.83	2,693,243.19
合计	24,449,884.85	17,278,531.73

24、 其他流动负债

其他流动负债为待转销项税额。

25、 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为按照财会 [2019] 6 号的规定列示的长期借款应付利息。

26、 长期借款

本集团及本公司

(1) 长期借款分类

项目	2019 年	2018 年
抵押借款	150,000,000.00	40,000,000.00

(2) 长期借款情况

贷款单位	本金	借款条件	利率	借款开始日	合同到期日
招商银行股份有限公司深圳梅林支行	5,000,000.00	抵押	5.46%	28/04/2018	28/04/2023
招商银行股份有限公司深圳梅林支行	35,000,000.00	抵押	5.46%	28/06/2018	28/06/2023
招商银行股份有限公司深圳梅林支行	50,000,000.00	抵押	4.75%	29/05/2019	29/05/2022
招商银行股份有限公司深圳梅林支行	60,000,000.00	抵押	4.60%	19/11/2019	18/11/2022
合计	150,000,000.00				

(3) 根据长期借款的实际借款利率计提的将于一年内支付的应付利息人民币 203,333.33 元 (2018 : 人民币 60,694.44 元) 归集在一年内到期的非流动负债科目。

27、递延收益

递延收益为收到的政府补助，具体项目详情如下：

负债项目	年初余额	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	期末余额	补充说明
中美低碳建筑与社区创新实验中心	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	与资产相关
启动区碳排放实时监测公共平台	16,798,808.94	-	4,613,910.75	12,184,898.19	与资产相关
国际低碳城碳认证服务中心	6,358,374.66	-	2,144,646.59	4,213,728.07	与资产相关
低碳检测服务机构培育工程	3,300,165.53	-	580,289.45	2,719,876.08	与资产相关
建科大楼(节能贴息)	2,006,743.86	-	101,650.89	1,905,092.97	与资产相关
深圳市低碳试点示范项目	3,029,856.58	-	1,276,340.88	1,753,515.70	与资产相关
深圳国际低碳城中美中心建设渣土资源化利用示范	1,579,200.00	-	357,642.00	1,221,558.00	与资产相关
既有城市工业区信息化升级	732,900.00	1,095,300.00	882,917.75	945,282.25	与资产相关
城市宜居空间智能模型及个性化决策系统研究	2,145,992.49	653,900.00	2,050,979.64	748,912.85	与收益相关
既有居住建筑室内外环境宜居改善关键技术研究	728,561.88	2,180,200.00	2,390,789.02	517,972.86	与收益相关
城市节能和低碳解决方案的工具研究与开发	568,554.33	920,000.00	1,129,019.89	359,534.44	与收益相关
夏热冬暖地区“净零能耗建筑”关键技术综合性工程示范	3,236,382.17	2,420,900.00	5,512,989.24	144,292.93	与收益相关
城市能源体系及碳排放综合研究关键技术与示范	914,018.36	860,000.00	1,651,921.77	122,096.59	与收益相关
其他与资产相关项目	1,273,539.08	4,000.00	794,539.44	482,999.64	与资产相关
其他与收益相关项目	3,200,743.65	4,544,910.00	3,795,130.91	3,950,522.74	与收益相关
合计	60,873,841.53	12,679,210.00	27,282,768.22	46,270,283.31	

28、 股本

本集团及本公司

	年初及年末余额
股份总数	146,666,700.00

29、 资本公积

项目	年初及年末余额
股本溢价	126,541,353.92
其他资本公积	1,000,000.00
合计	127,541,353.92

30、 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	14,947,485.38	1,447,594.59	-	16,395,079.97

法定盈余公积按净利润的 10%提取。

31、 未分配利润

项目	注	2019 年	2018 年
调整前上年年末未分配利润		154,114,765.30	131,749,237.72
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		154,114,765.30	131,749,237.72
加：本年归属于母公司股东的净利润		36,620,943.28	34,630,772.68
减：提取法定盈余公积		1,447,594.59	2,731,909.60
支付普通股股利	(1)	10,266,669.00	9,533,335.50
年末未分配利润	(2)	179,021,444.99	154,114,765.30

(1) 本年内分配普通股股利

根据 2019 年 4 月 19 日股东大会的批准，本公司于 2019 年 6 月 12 日向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.07 元 (2018 年：每股人民币 0.065 元)，合计人民币 10,266,669.00 元 (2018 年：人民币 9,533,335.50 元)。

(2) 年末未分配利润的说明

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团归属于母公司的未分配利润中包含了本公司的子公司提取的盈余公积人民币 2,093,591.72 元 (2018 年：人民币 1,378,412.26 元)。

32、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
- 城市规划	79,535,136.55	46,605,681.60	75,738,265.68	44,699,091.62
- 公信服务	126,675,249.97	60,243,316.46	104,136,383.53	52,462,332.51
- 建筑设计	85,403,799.16	57,088,188.58	105,818,030.45	63,750,164.43
- 建筑咨询	40,820,006.65	25,470,747.36	51,895,119.16	29,845,216.70
- EPC 及项目全过程管理	101,949,597.64	82,466,651.09	33,256,072.86	25,246,913.88
- 其他	33,588,270.85	33,567,641.07	26,164,063.18	29,206,818.67
合计	467,972,060.82	305,442,226.16	397,007,934.86	245,210,537.81

(2) 经营业务按地区分

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
华北地区	93,095,675.11	78,012,967.71	38,766,961.45	21,771,687.20
华东地区	18,687,969.45	12,982,686.46	41,726,679.97	34,796,155.06
华南地区	326,834,318.80	192,870,953.12	292,560,102.93	171,226,266.22
华中地区	15,461,232.84	11,394,477.91	20,743,205.14	15,337,958.50
西北地区	8,777,569.81	7,632,886.39	-	-
西南地区	5,115,294.81	2,548,254.57	3,210,985.37	2,078,470.83
合计	467,972,060.82	305,442,226.16	397,007,934.86	245,210,537.81

33、税金及附加

项目	2019 年	2018 年
城市维护建设税	416,138.39	968,022.98
教育费附加	297,770.48	688,733.75
印花税	395,575.40	500,966.75
房产税	889,375.69	873,742.19
土地使用税	57,472.40	30,056.46
车船税	2,261.19	-
合计	2,058,593.55	3,061,522.13

34、销售费用

项目	2019 年	2018 年
工资及福利费	29,176,315.31	29,425,609.50
业务招待费	7,022,797.41	5,942,109.07
租金	4,640,874.86	4,496,242.27
办公及会务费	3,396,252.37	2,659,923.54
折旧及低值易耗品摊销	3,149,449.13	3,984,992.74
广告宣传费	2,960,774.21	2,432,705.35
差旅费	2,008,808.32	2,959,096.22
图文制作费	1,653,941.19	1,004,430.99
交通及汽车费	1,311,995.02	1,580,914.73
其他	4,256,765.48	2,975,115.83
合计	59,577,973.30	57,461,140.24

35、管理费用

项目	2019 年	2018 年
工资及福利费	25,415,408.26	23,697,439.49
咨询服务费	5,422,972.46	5,605,767.46
折旧及低值易耗品摊销	5,158,626.52	4,687,836.30
办公及会务费	4,462,670.66	4,156,026.15
差旅费	1,311,666.21	894,783.72
水电气及维修费	1,161,137.50	619,980.79
其他	3,631,734.56	4,964,579.00
合计	46,564,216.17	44,626,412.91

36、研发费用

项目	2019 年	2018 年
工资及福利费	12,929,660.65	-
折旧及摊销	9,266,945.91	558,885.14
课题研究经费	14,333,695.71	13,888,223.01
其他	857,455.77	-
合计	37,387,758.04	14,447,108.15

37、 财务费用

项目	2019 年	2018 年
贷款及应付款项的利息支出	9,390,147.99	6,115,476.91
减：资本化的利息支出	5,384,332.81	2,539,922.36
存款及应收款项的利息收入	(715,393.98)	(798,593.68)
净汇兑亏损收益	-	(699.97)
手续费支出	140,132.15	224,757.50
合计	3,430,553.35	3,001,018.40

本集团本年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 4.66% (2018 年：5.21%)。

38、 其他收益

项目	2019 年	2018 年	2019 年计入 非经常性损益的 金额
政府补助 (五、27)	27,282,768.22	9,920,143.59	27,282,768.22
增值税进项税加计扣除	1,758,875.52	-	1,758,875.52
合计	29,041,643.74	9,920,143.59	29,041,643.74

政府补助产生的其他收益，详见附注五、27 递延收益。

39、 投资收益

投资收益分项目情况

项目	2019 年	2018 年
权益法核算的长期股权投资亏损	(589,024.14)	(558,150.57)
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	2,232,654.34	1,220,968.47
合计	1,643,630.20	662,817.90

40、 公允价值变动收益

公允价值变动收益为本集团持有的交易性金融资产按投资本金和预期收益率确认的公允价值变动收益。

41、 信用减值损失

项目	2019 年
应收账款	7,657,701.50
其他应收款	(716,952.11)
合计	6,940,749.39

42、 资产减值损失

项目	2019 年	2018 年
应收账款	-	14,829,422.56
其他应收款	-	773,824.36
合计	-	15,603,246.92

43、 资产处置收益

资产处置 (损失) / 收益为本集团处置固定资产产生的 (损失) / 收益。

44、 营业外收入

营业外收入分项目情况如下：

项目	2019 年	2018 年	2019 年计入 非经常性 损益的金额
政府补助	5,336,179.23	14,091,399.36	5,336,179.23
其他	70,931.29	169,398.74	70,931.29
合计	5,407,110.52	14,260,798.10	5,407,110.52

计入当期营业外收入的政府补助

补助项目	2019 年	2018 年	补充说明
福田区产业发展专项资金 (专业服务业 - 综合贡献)	2,509,400.00	-	与收益相关
政府补助 - 产业发展专项资金	1,080,300.00	-	与收益相关
2018 年度产业发展专项资金 生产性服务业公共服务平台 扶持计划资助资金	-	10,000,000.00	与收益相关
其他与资产相关项目	-	393,709.72	与资产相关
其他与收益相关项目	1,746,479.23	3,697,689.64	与收益相关
合计	5,336,179.23	14,091,399.36	

45、 所得税费用

项目	注	2019 年	2018 年
按税法及相关规定计算的当年所得税		15,377,205.52	8,232,687.14
递延所得税的变动	(1)	(9,263,038.22)	(2,297,767.95)
合计		6,114,167.30	5,934,919.19

(1) 递延所得税的变动分析如下：

项目	2019 年	2018 年
暂时性差异的产生和转回	(8,702,380.06)	(2,297,767.95)
所得税税率的变动	(38,805.14)	-
可抵扣亏损	(521,853.02)	-
合计	(9,263,038.22)	(2,297,767.95)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

项目	2019 年	2018 年
税前总额	43,367,423.61	38,966,145.48
按税率 15%计算的预期所得税	6,505,113.54	5,844,921.82
子公司适用不同税率的影响	(785,187.76)	199,527.31
调整以前年度所得税的影响	137,565.62	19,541.82
非应税损失 / (收入) 的影响	88,353.62	(832,747.29)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,094,598.16	1,026,898.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(112,268.16)	(37,498.05)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损的影响	1,663,472.71	1,664,225.29
研发费用加计扣除的影响	(2,477,480.43)	(1,949,950.69)
本年所得税费用	6,114,167.30	5,934,919.19

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2019 年	2018 年
归属于本公司普通股股东的合并净利润	36,620,943.28	34,630,772.68
本公司发行在外普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00
基本每股收益 (元 / 股)	0.2497	0.2361

普通股的加权平均数计算过程如下：

	2019 年	2018 年
年初已发行普通股股数	146,666,700.00	146,666,700.00
年末普通股的加权平均数	146,666,700.00	146,666,700.00

本公司无稀释性潜在普通股。

47、 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	2019 年	2018 年
营业收入	467,972,060.82	397,007,934.86
减：职工薪酬费用	207,570,511.89	176,575,999.40
分包费	75,149,168.09	39,340,874.69
折旧和摊销费用	34,437,280.14	25,994,082.79
租金费用	21,253,282.49	22,214,956.15
政府补助	(27,282,768.22)	(9,920,143.59)
办公及会务费	13,072,955.96	11,982,275.87
课题研究经费	14,333,695.71	13,888,223.01
资产减值损失	-	15,603,246.92
信用减值损失	6,940,749.39	-
业务招待费	9,861,770.51	8,706,471.71
财务费用	3,430,553.35	3,001,018.40
税金及附加	2,058,593.55	3,061,522.13
其他费用	69,182,840.61	61,482,259.09
营业利润	37,963,427.35	25,077,148.29

48、 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	2019 年	2018 年
补贴收入	19,555,998.83	29,798,129.64
利息收入	709,644.97	783,799.16
收到的往来款项及其他	3,017,402.93	4,397,930.40
合计	23,283,046.73	34,979,859.20

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年	2018 年
租金费用	21,253,282.49	5,111,273.73
差旅及交通费用	17,212,559.83	6,305,698.29
其他	11,546,551.04	31,527,179.05
合计	50,012,393.36	42,944,151.07

49、 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

a. 将净利润调节为经营活动现金流量：

项目	2019 年	2018 年
净利润	37,253,256.31	33,031,226.29
加：资产减值准备	-	15,603,246.92
信用减值损失	6,940,749.39	-
投资性房地产及固定资产折旧	16,064,303.82	11,932,039.79
无形资产摊销	7,555,290.84	4,859,769.67
长期待摊费用摊销	10,817,685.48	9,202,273.33
处置固定资产的损失 / (收益)	7,641.55	(5,770.00)
公允价值变动收益	(715,804.10)	(891,468.50)
财务费用	4,005,815.18	3,574,854.58
投资收益	(1,643,630.20)	(662,817.90)
递延收益 (减少) / 增加	(14,603,558.22)	5,351,394.69
递延所得税资产增加	(9,263,038.22)	(2,297,767.95)
存货的减少 / (增加)	29,983.65	(35,509.84)
经营性应收项目的增加	(28,909,877.10)	(61,136,788.05)
经营性应付项目的增加	35,974,895.09	24,462,111.65
经营活动产生的现金流量净额	63,513,713.47	42,986,794.68

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

取得子公司及其他营业单位的有关信息：

	2019 年	2018 年
取得子公司及其他营业单位的价格	12,415,400.00	不适用
本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金或现金等价物	12,415,400.00	不适用
其中：湖北建胜及其子公司	12,415,400.00	不适用
减：子公司及其他营业单位持有的现金及现金等价物	5,098,804.91	不适用
其中：湖北建胜及其子公司	5,098,804.91	不适用
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,316,595.09	不适用

有关取得子公司及其他营业单位的非现金资产和负债，参见附注六、1(4)。

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年	2018 年
现金	200,785,027.19	145,584,988.20
其中：库存现金	121,967.34	88,483.79
可随时用于支付的银行存款	168,663,059.85	117,298,203.66
原始期限在 3 个月以内的定期存款	32,000,000.00	28,000,000.00
可随时用于支付的其他货币资金	-	198,300.75
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	200,785,027.19	145,584,988.20

50、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	受限原因
货币资金	989,257.72	9,086,097.04	-	10,075,354.76	保函保证金、代建户
无形资产	12,951,382.95	-	330,039.95	12,621,343.00	用于抵押借款
固定资产	50,173,409.50	9,503,556.70	3,508,120.67	56,168,845.53	用于抵押借款
投资性房地产	9,503,556.70	-	9,503,556.70	-	用于抵押借款
合计	73,617,606.87	18,589,653.74	13,341,717.32	78,865,543.29	

用于抵押借款的无形资产本年摊销金额为人民币 330,039.95 元。

51、 政府补助

有关政府补助的披露详见附注五、27，38，44。

六、 合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

公司名称	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	自购买日至 2019 年 12 月 31 日被购买方		
						收入	净利润	净现金流入
湖北建胜	12,415,400.00	40	收购	2019 年 8 月 28 日	完成工商变更登记	12,305,972.92	2,215,700.12	3,535,641.43

湖北建胜于 2016 年 6 月 30 日在湖北省荆门市成立，总部位于湖北省荆门市，主要从事建筑工程安全生产评价、工程技术咨询及指导服务、工程造价信息咨询服务、工程技术专家论证服务、房屋租赁等服务。在被合并之前，湖北建胜的母公司为湖北荆门城建集团有限公司，最终控股方为荆门市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	账面价值	公允价值
现金	12,415,400.00	12,415,400.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	12,415,400.00	12,415,400.00
商誉	-	-

取得的可辨认净资产的公允价值由独立第三方评估机构评估确定。

(3) 湖北建胜的子公司

公司名称	股权比例 (%)
精兴建设	100
图强建设	100
领航培训	100
丰天工程	100

(4) 被合并方于购买日可辨认资产和负债的情况

	公允价值
资产：	
货币资金	5,098,804.91
应收账款	2,161,084.90
预付款项	40,000.00
其他应收款	4,643,193.73
固定资产	13,755,316.76
无形资产	7,222,706.96
长期待摊费用	2,002,510.55
负债：	
预收款项	120,792.00
应付职工薪酬	501,095.00
应交税费	777,206.30
其他应付款	2,119,784.81
递延所得税负债	366,145.77
净资产	31,038,593.93
减：少数股东权益	18,623,193.93
取得的净资产	12,415,400.00

上述可辨认资产存在活跃市场的，根据活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场，但同类或类似资产存在活跃市场的，参照同类或类似资产的市场价格确定其公允价值；对同类或类似资产也不存在活跃市场的，则采用估值技术确定其公允价值。

上述可辨认负债按照应付金额或应付金额的现值作为其公允价值。

2、 同一控制下企业合并

本集团本年没有发生同一控制下企业合并。

3、 处置子公司

本集团本年没有发生单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易，也没有发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的交易。

4、 本集团本年没有因其他原因导致合并范围发生变化的情况。

七、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
迪赛恩	深圳市	深圳市	信息工程监理、咨询；建筑工程、环艺设计与咨询	100	53	-	投资设立
艾科筑业	深圳市	深圳市	住宅产业化和可再生资源与建筑一体化的研究	50	75	-	投资设立
市政中心	深圳市	深圳市	市政建设及规划咨询	600	100	-	无偿划转
北京艾科城	北京市	北京市	工程设计	300	100	-	投资设立
深圳艾科城	深圳市	深圳市	建筑工程设计与咨询	300	100	-	投资设立
建研检测	深圳市	深圳市	建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测	500	100	-	投资设立
常州城建艾科	常州市	常州市	绿色城市与绿色建筑研发服务	100	60	-	投资设立
上海爱轲	上海市	上海市	生态科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；房地产经纪，物业管理	300	100	-	投资设立
深圳玖伊	深圳市	深圳市	绿色建筑与园区运营管理；文化艺术交流策划	600	70	-	投资设立
雄安玖壹	保定市	保定市	生态环境技术开发	1,000	100	-	投资设立
绿研检验	保定市	保定市	工程检测	1,000	100	-	投资设立
建信筑和	深圳市	深圳市	软件与信息技术服务	500	60	-	投资设立
湖北建胜*	荆门市	荆门市	建筑工程安全生产评价，工程技术咨询及指导服务，工程造价信息咨询服务，工程技术专家论证服务，房屋租赁	3,103.85	40	-	收购
精兴建设*	荆门市	荆门市	建设工程检测，地基与基础工程检测，主体结构工程现场检测等	200	-	40	收购
图强建设*	武汉市	武汉市	一类及一类以下建筑工程施工图设计文件审查	300	-	40	收购
领航培训*	荆门市	荆门市	建筑行业从业人员职业技能培训	100	-	40	收购
丰天工程 *	荆门市	荆门市	工程项目招标代理服务，工程项目咨询、代理服务，政府采购代理服务，不动产测绘等	100	-	40	收购

* 截至本报告期末，本集团所持湖北建胜及其子公司的股权比例为 40%，根据湖北建胜公司章程中关于表决权的约定，本集团可以控制湖北建胜及其子公司。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
湖北建胜	60.00	1,329,420.07	-	19,952,614.00

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

下表列示了上述子公司的主要财务信息，这些子公司的主要财务信息是集团内部交易抵销前的金额，但是经过了合并日公允价值以及统一会计政策的调整：

	湖北建胜及其子公司 2019 年
流动资产	16,987,087.30
非流动资产	21,714,915.46
资产合计	38,702,002.76
流动负债	5,081,562.94
非流动负债	366,145.77
负债合计	5,447,708.71
营业收入	12,305,972.92
净利润	2,215,700.12
综合收益总额	2,215,700.12
经营活动现金流量净额	3,729,297.43

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本年本集团未发生在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的联营企业的汇总财务信息如下：

	2019 年	2018 年
联营企业：		
投资账面价值合计	3,737,477.72	3,326,501.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	(589,024.14)	(558,150.57)
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	(589,024.14)	(558,150.57)

本集团无合营企业。

八、 与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险
- 其他价格风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团的信用风险主要来自货币资金、应收款项、交易性金融资产等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本集团除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本集团造成损失。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产 (包括交易性金融资产) 的账面金额。除附注十三所载本集团作出的财务担保外，本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十三披露。

(1) 应收账款

本集团信用风险主要是受每个客户自身特性的影响，而不是客户所在的行业或国家和地区。因此重大信用风险集中的情况主要源自本集团存在对个别客户的重大应收账款。于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 24% (2018 年：17%)。

对于应收账款，本集团风险管理委员会已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要根据客户的财务状况、外部评级及银行信用记录 (如有可能)。有关的应收账款自出具账单日起 90 天内到期。应收账款逾期 3 个月以上的债务人会被要求先清偿所有未偿还的余额，才可以获得进一步的信用额度。在一般情况下，本集团不会要求客户提供抵押品。

有关应收账款的具体信息，请参见附注五、4 的相关披露。

2、 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。本公司及各子公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求 (如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准)。本集团的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本集团于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量 (包括按合同利率 (如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率) 计算的利息) 的剩余合约期限, 以及被要求支付的最早日期如下:

项目	2019 年末折现的合同现金流量					资产负债表日 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	101,660,794.18	-	-	-	101,660,794.18	100,146,875.00
应付账款	158,167,897.71	-	-	-	158,167,897.71	158,167,897.71
其他应付款	24,449,884.85	-	-	-	24,449,884.85	24,449,884.85
长期借款	-	7,320,000.00	156,615,272.26	-	163,935,272.26	150,000,000.00
一年内到期的非流动负债	7,523,333.33	-	-	-	7,523,333.33	203,333.33
合计	291,801,910.07	7,320,000.00	156,615,272.26	-	455,737,182.33	432,967,990.89

项目	2018 年末折现的合同现金流量					资产负债表日 账面价值
	1 年内或 实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
短期借款	132,869,826.39	-	-	-	132,869,826.39	130,174,638.89
应付账款	83,131,497.29	-	-	-	83,131,497.29	83,131,497.29
其他应付款	17,278,531.73	-	-	-	17,278,531.73	17,278,531.73
长期借款	-	2,185,000.00	45,470,845.49	-	47,655,845.49	40,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,245,694.44	-	-	-	2,245,694.44	60,694.44
合计	235,525,549.85	2,185,000.00	45,470,845.49	-	283,181,395.34	270,645,362.35

3、 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例, 并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(1) 本集团于 12 月 31 日持有的计息金融工具如下:

固定利率金融工具:

项目	2019 年		2018 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融资产				
- 货币资金 (定期存款)	1.1000%	32,000,000.00	1.1000%	28,000,000.00
金融负债				
- 短期借款		-	4.3500%	(30,041,687.50)
- 长期借款及一年内到期的非流动负债	4.6000% - 5.4625%	(150,203,333.33)	5.4625%	(40,060,694.44)
合计		(118,203,333.33)		(42,102,381.94)

浮动利率金融工具：

项目	2019 年		2018 年	
	实际利率	金额	实际利率	金额
金融负债				
- 短期借款	基于 LPR,PBOC 浮动	(100,146,875.00)	基于 LPR,PBOC 上浮	(100,132,951.39)
合计		(100,146,875.00)		(100,132,951.39)

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止 2019 年 12 月 31 日，利率每上升 50 个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币 181,304.01 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 248,486.05 元)。

对于本集团在资产负债表日持有的使本集团面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本集团面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2018 年的分析基于同样的假设和方法。

4、 汇率风险

公司的主要经营业务来源于中国境内，主要业务以人民币结算，本集团存在的汇率风险较小。

九、 公允价值的披露

下表列示了本集团在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	附注	2019 年 12 月 31 日			
		第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量					
交易性金融资产	五、2	-	-	43,779,895.89	43,779,895.89
持续以公允价值计量的资产总额		-	-	43,779,895.89	43,779,895.89

项目	附注	2018 年 12 月 31 日			
		第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
持续的公允价值计量					
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产	五、2	-	-	118,891,468.50	118,891,468.50
持续以公允价值计量的资产总额		-	-	118,891,468.50	118,891,468.50

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续以第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团持有的理财产品。本集团按投资本金和预期收益率确认公允价值。

3、本集团截止 2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十、关联方及关联交易

1、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 (%)
深圳市资本运营集团有限公司	深圳	投资业务	1,322,000.00 万元	42.86	42.86

注：经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准、深圳市市场监督管理局核准，“深圳市远致投资有限公司”于 2020 年 3 月 3 日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”。

2、本公司的子公司情况

本集团子公司的情况详见附注七、1。

3、 本公司的合营和联营企业情况

本集团的联营企业详见附注七、3。

本年或上年与本集团发生关联方交易的其他联营企业情况如下：

单位名称	与本公司关系
荆门玖伊园科技有限公司	联营企业
雄安绿研智库有限公司	联营企业

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	关联方关系
中关村发展集团股份有限公司	本公司参股股东
深圳排放权交易所有限公司	控股股东控股的企业
深圳市天之宝生物科技股份有限公司	控股股东控股的企业
万和证券股份有限公司	控股股东控制的企业
深圳市创新投资集团有限公司	控股股东控股的企业
北京中关村微纳能源投资有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	参股股东控股的企业
北京怀柔科学城建设发展有限公司	参股股东控股的企业
中关村医疗器械园有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	参股股东控股的企业
北京中关村前沿技术产业发展有限公司	参股股东控股的企业
荆门生态科技城投资有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村京西建设发展有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村生物医药产业投资发展有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村信息谷资产管理有限责任公司	参股股东控股的企业
北京中关村生命科学园生物医药科技孵化有限公司	参股股东控股的企业
北京中关村软件园发展有限责任公司	参股股东控股的企业
北京中关村延庆园建设发展有限公司	参股股东控股的企业
北京海开房地产集团有限责任公司	参股股东控股的企业
北京中关村国际环保产业促进中心有限公司	参股股东控股的企业
国银金融租赁股份有限公司	郑学定出任董事的企业
前海科创投控股有限公司	叶青出任董事的企业
国信证券股份有限公司	郑学定出任独立董事的企业

5、 关联交易情况

(1) 采购商品 / 接受劳务

本集团

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
深圳排放权交易所有限公司	采购服务等	400.00	-
深圳市天之宝生物科技股份 有限公司	采购服务等	73,688.00	-
雄安绿研智库有限公司	采购服务等	212,715.61	-
万和证券股份有限公司	采购服务等	200,000.00	500,000.00
合计		486,803.61	500,000.00

(2) 出售商品 / 提供劳务

本集团

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
北京中关村微纳能源投资有限公司	提供服务等	2,972,452.83	2,926,415.10
北京中关村生命科学园发展有限 责任公司	提供服务等	1,681,572.08	986,606.98
北京怀柔科学城建设发展有限公司	提供服务等	1,126,415.09	382,075.47
中关村医疗器械园有限公司	提供服务等	1,066,037.74	537,735.85
北京中关村集成电路设计园发展 有限责任公司	提供服务等	981,132.08	113,207.55
北京中关村前沿技术产业发展 有限公司	提供服务等	876,327.36	399,648.49
国银金融租赁股份有限公司	提供服务等	836,603.77	-
雄安绿研智库有限公司	提供服务等	422,937.08	-
荆门生态科技城投资有限公司	提供服务等	515,150.94	-
北京中关村京西建设发展有限公司	提供服务等	396,226.42	471,698.11
国信证券股份有限公司	提供服务等	331,126.70	-
北京中关村生物医药产业投资发展 有限公司	提供服务等	281,698.11	2,688,679.25
北京中关村信息谷资产管理有限 责任公司	提供服务等	179,245.28	-

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
深圳市创新投资集团有限公司	提供服务等	134,386.79	340,212.26
北京中关村生命科学园生物医药科技孵化有限公司	提供服务等	91,132.08	45,283.02
万和证券股份有限公司	提供服务等	8,526.50	-
北京中关村软件园发展有限责任公司	提供服务等	-	1,217,339.61
北京中关村延庆园建设发展有限公司	提供服务等	-	47,169.81
北京海开房地产集团有限责任公司	提供服务等	-	56,603.77
前海科创投控股有限公司	提供服务等	-	44,339.62

(3) 本期无关联受托管理 / 承包及委托管理 / 出包的情况。

(4) 关联租赁

本集团承租

出租方名称	租赁资产种类	2019 年确认的 租赁费	2018 年确认的 租赁费
中关村发展集团股份有限公司	租赁场地	3,002,300.72	1,489,392.68
合计		3,002,300.72	1,489,392.68

(5) 本期无关联担保。

(6) 本期无关联方资金拆借。

(7) 本期无关联方资产转让、债务重组的情况。

(8) 关键管理人员报酬

本集团及本公司

项目	2019 年	2018 年
关键管理人员报酬	6,130,800.00	4,913,300.00

6、 关联方应收应付款项

应收关联方款项

本集团

项目名称	关联方	2019 年		2018 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	荆门生态科技城投资有限公司	4,878,214.75	332,550.48	-	-
	北京中关村微纳能源投资有限公司	1,952,800.00	100,000.00	1,018,000.00	50,900.00
	北京中关村前沿技术产业发展有限公司	861,000.00	48,983.60	301,680.00	15,084.00
	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	640,000.00	12,000.00	-	-
	国银金融租赁股份有限公司	621,100.00	31,055.00	-	-
	中关村医疗器械园有限公司	300,000.00	15,000.00	-	-
	国信证券股份有限公司	257,994.30	12,899.72	-	-
	北京中关村京西建设发展有限公司	182,000.00	54,600.00	672,000.00	67,200.00
	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	107,069.40	6,960.62	221,520.00	11,076.00
	北京怀柔科学城建设发展有限公司	90,000.00	4,500.00	-	-
	北京中关村国际环保产业促进中心有限公司	74,000.00	37,000.00	-	-
	万和证券股份有限公司	4,000.00	-	-	-
	深圳市创新投资集团有限公司	-	-	142,450.00	7,122.50
合计		9,968,178.45	655,549.42	2,355,650.00	151,382.50
其他应收款	中关村发展集团股份有限公司	815,009.88	81,500.99	815,009.88	40,750.49

应付关联方款项

本集团

项目名称	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
应付账款	万和证券股份有限公司	150,000.00	150,000.00
	雄安绿研智库有限公司	114,856.20	-
合计		264,856.20	150,000.00
其他应付款	雄安绿研智库有限公司	12,775.00	-
	深圳排放权交易所有限公司	400.00	-
合计		13,175.00	-

十一、 股份支付

本集团及本公司无股份支付

十二、 资本管理

本集团资本管理的主要目标是保障本集团的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本集团对资本的定义为股东权益。本集团的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本集团定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本集团考虑的因素包括：本集团未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本集团，本集团将会调整资本结构。

本集团通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款）扣除现金及现金等价物的结果。

本集团 2019 年的资本管理战略与 2018 年一致。为了维持或调整净债务资本率，本集团可能会调整支付给股东的股利金额，增加新的借款，发行新股，或出售资产以减少负债。

经调整的净债务资本率如下：

	本集团		本公司	
	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年
流动负债				
短期借款 (不含应付利息)	100,000,000.00	130,000,000.00	100,000,000.00	130,000,000.00
非流动负债				
长期借款	150,000,000.00	40,000,000.00	150,000,000.00	40,000,000.00
总债务合计	250,000,000.00	170,000,000.00	250,000,000.00	170,000,000.00
减：现金及现金等价物	200,785,027.19	145,584,988.20	136,813,572.05	100,674,245.68
经调整的净债务	49,214,972.81	24,415,011.80	113,186,427.95	69,325,754.32
股东权益	489,698,267.44	444,088,486.20	422,142,793.78	417,933,516.88
经调整的资本	489,698,267.44	444,088,486.20	422,142,793.78	417,933,516.88
经调整的净债务资本率	10%	5%	27%	17%

本公司或本公司的子公司均无需遵循的外部强制性资本要求。

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

(1) 资本承担

项目	2019 年	2018 年
未来大厦已签订的正在履行合同	158,135,177.08	196,270,789.10

(2) 经营租赁承担

根据不可撤销的有关房屋、车辆经营租赁协议，本集团于 12 月 31 日以后应支付的最低租赁付款额如下：

项目	2019 年	2018 年
1 年以内 (含 1 年)	23,582,344.55	23,634,002.50
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	19,824,099.88	23,582,344.55
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	17,192,861.25	19,824,099.88
3 年以上	1,898,037.61	19,090,898.85
合计	62,497,343.29	86,131,345.78

2、 或有事项

本集团本年无需要披露的或有事项。

十四、 资产负债表日后事项

1、 资产负债表日后利润分配情况说明

项目	注	金额
拟分配的股利	(1)	11,000,002.50

(1) 于资产负债表日后提议分配的普通股股利

根据本公司 2020 年 4 月 20 日第二届董事会第七次定期会议，2019 年年度利润分配预案为：公司拟以截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 146,666,700 股为基数，向全体股东进行现金分红，每 10 股分配现金 0.75 元 (含税)，共计分配现金 11,000,002.50 元 (含税)，不进行资本公积转增股本，不送红股。剩余未分配利润滚存至下一年度，用于支持公司经营发展。该方案须提交 2020 年度股东大会审议。

(2) 新型冠状病毒感染的肺炎疫情 (以下简称“新冠疫情”) 的影响评估

新冠疫情于 2020 年初在全国爆发以来,对肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行,防控形势持续向好,生产秩序加快恢复的态势不断巩固和拓展。疫情一定程度上影响了本集团、特别是位于湖北荆门的湖北建胜等子公司正常的业务经营,影响程度取决于各地疫情防控的力度、持续时间以及各项具体调控政策的执行。本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况,评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日,该评估工作尚在进行当中。预计肺炎疫情对本集团的持续经营无重大影响。

十五、 其他重要事项

本集团本年无需要披露的其他重要事项。

本集团各公司由集团统一管理,未设立报告分部。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据

(1) 应收票据分类

种类	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	23,726,686.00	-
商业承兑汇票	1,288,434.80	336,674.16
合计	25,015,120.80	336,674.16

上述应收票据均为一年内到期。

2、 应收账款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	296,314,743.33	246,830,488.93
减：坏账准备	59,798,121.11	50,893,143.86
合计	236,516,622.22	195,937,345.07

(1) 应收账款按账龄分析如下：

账龄	2019 年	2018 年
1 年以内 (含 1 年)	181,489,768.43	149,836,410.67
1 年至 2 年 (含 2 年)	45,832,031.01	31,036,813.98
2 年至 3 年 (含 3 年)	16,705,047.99	15,395,483.98
3 年以上	52,287,895.90	50,561,780.30
小计	296,314,743.33	246,830,488.93
减：坏账准备	59,798,121.11	50,893,143.86
合计	236,516,622.22	195,937,345.07

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

(a) 2019 年应收账款预期信用损失的评估：

本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。根据本公司的历史经验，不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异，因此在根据逾期信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。

	整个存续期的预期 信用损失率	年末账面余额	年末减值准备
未逾期	6%	140,978,018.31	8,750,598.07
逾期一年以内	9%	72,160,427.11	6,722,030.19
逾期 1 到 2 年	30%	23,809,284.54	7,213,262.97
逾期 2 到 3 年	35%	17,485,970.74	6,131,253.93
逾期 3 到 4 年	37%	10,455,516.18	3,914,240.02
逾期 4 到 5 年	73%	16,032,047.15	11,673,256.63
逾期 5 年以上	100%	15,393,479.30	15,393,479.30
合计		296,314,743.33	59,798,121.11

违约损失率基于过去 3 年的实际信用损失经验计算，并根据历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与本集团所认为的预计存续期内的经济状况三者之间的差异进行调整。

(b) 2018 年应收账款的减值

在原金融工具准则下，有客观证明表明发生减值时才计提减值准备。

类别	2018 余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	2,273,625.00	1	2,273,625.00	100	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1 (第三方公司)	213,998,345.10	87	47,858,918.86	22	166,139,426.24
组合 2 (集团内部公司)	29,797,918.83	12	-	-	29,797,918.83
组合小计	243,796,263.93	99	47,858,918.86	20	195,937,345.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	760,600.00	0	760,600.00	100	-
合计	246,830,488.93	100	50,893,143.86	21	195,937,345.07

2018 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明：

组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	120,038,491.84	6,001,924.59	5
1 至 2 年	31,036,813.98	3,103,681.40	10
2 至 3 年	15,310,283.98	4,593,085.19	30
3 至 4 年	19,947,202.26	9,973,601.13	50
4 至 5 年	17,394,632.43	13,915,705.94	80
5 年以上	10,270,920.61	10,270,920.61	100
合计	213,998,345.10	47,858,918.86	22

A、 单项金额重大的应收账款是指单笔金额 100 万元以上的客户应收账款，经减值测试后不存在减值，公司按照账龄分析法计提坏账准备；

B、 本报告期应收账款中无持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

组合 2 为应收集团内关联公司款项，本公司统筹集团内公司的资金使用，因此对组合 2 不计提坏账准备。

(3) 坏账准备的变动情况

	2019 年	2018 年
原金融工具准则下的余额	50,893,143.86	39,291,297.60
首次执行新金融工具准则的调整金额	-	-
调整后的年初余额	50,893,143.86	39,291,297.60
本年计提	13,203,365.65	12,345,696.26
本年收回或转回	4,298,388.40	743,850.00
本年核销	-	-
年末余额	59,798,121.11	50,893,143.86

本公司本年无金额重大的坏账收回或转回情况。

本公司本年无金额重大的应收账款核销情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况，详见附注五、4(5)。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

3、其他应收款

	注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息		-	14,794.52
其他	(a)	49,173,849.04	11,258,427.52
合计		49,173,849.04	11,273,222.04

(a) 其他

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
内部往来公司	42,313,810.50	4,107,902.97
其他应收第三方公司	7,781,078.83	8,859,057.96
小计	50,094,889.33	12,966,960.93
减：坏账准备	921,040.29	1,708,533.41
合计	49,173,849.04	11,258,427.52

按账龄分析如下：

账龄	2019 年	2018 年
1 年以内 (含 1 年)	47,830,550.67	9,372,783.75
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,058,386.92	1,059,619.04
2 年至 3 年 (含 3 年)	450,792.20	1,603,585.81
3 年以上	755,159.54	930,972.33
小计	50,094,889.33	12,966,960.93
减：坏账准备	921,040.29	1,708,533.41
合计	49,173,849.04	11,258,427.52

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

(b) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2019 年余额					2018 年余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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										
组合 1 (第三方公司)	7,781,078.83	16	921,040.29	12	6,860,038.54	8,859,057.96	68	1,708,533.41	19	7,150,524.55
组合 2 (集团内部公司)	42,313,810.50	84	-	-	42,313,810.50	4,107,902.97	32	-	-	4,107,902.97
组合小计	50,094,889.33	100	921,040.29	2	49,173,849.04	12,966,960.93	100	1,708,533.41	13	11,258,427.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	50,094,889.33	100	921,040.29	2	49,173,849.04	12,966,960.93	100	1,708,533.41	13	11,258,427.52

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

组合 2 为应收集团内关联公司款项，本公司统筹集团内公司的资金使用，因此对组合 2 不计提坏账准备。

(c) 坏账准备的变动情况

坏账准备	注	2019 年				2018 年
		第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计	
		未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 - 未发生信用 减值	整个存续期 预期信用损失 - 已发生信用 减值		
原金融工具准则下的余额		850,281.68	858,251.73	-	1,708,533.41	1,001,748.17
首次执行新金融工具准则的 调整金额		-	-	-	-	-
调整后的年初余额		850,281.68	858,251.73	-	1,708,533.41	1,001,748.17
转入第二阶段		(54,750.00)	54,750.00	-	-	-
转入第三阶段		-	-	-	-	-
转回第二阶段		-	-	-	-	-
转回第一阶段		-	-	-	-	-
本年计提		239,319.26	114,666.36	-	353,985.62	706,785.24
本年收回或转回	(i)	771,720.19	369,758.55	-	1,141,478.74	-
本年核销	(ii)	-	-	-	-	-
年末余额		263,130.75	657,909.54	-	921,040.29	1,708,533.41

(i) 本年无金额重大的其他应收款坏账准备收回或转回。

(ii) 本年无实际核销情况。

(d) 按款项性质分类情况

款项性质	2019 年	2018 年
内部往来	42,313,810.50	4,107,902.97
押金	1,370,256.70	3,221,694.04
保证金	1,082,460.00	1,365,960.00
备用金	229,990.02	606,793.20
其他	5,098,372.11	3,664,610.72
小计	50,094,889.33	12,966,960.93
减：坏账准备	921,040.29	1,708,533.41
合计	49,173,849.04	11,258,427.52

(e) 其他款项按欠款方归集的年末余额前五名的情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
单位 A	股权收购意向金	5,000,000.00	1 年以内	36	-
中关村发展集团股份有限公司	押金	570,506.92	1 - 2 年 (含 2 年)	4	57,050.69
深圳市联泰房地产开发有限公司	押金	291,608.00	2 - 3 年 (含 3 年)	3	14,580.40
柳州市公共资源交易服务中心	保证金	280,000.00	1 - 2 年 (含 2 年)	2	84,000.00
大邑县新场镇人民政府	保证金	128,000.00	1 - 2 年 (含 2 年)	2	12,800.00
合计		6,270,114.92		47	168,431.09

(1) 本期无因金融资产转移而予以终止确认的其他应收款项情况。

(2) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债的金额。

4、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下：

项目	2019 年			2018 年		
	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	64,548,238.03	(13,502,624.83)	51,045,613.20	52,132,838.03	(5,186,451.53)	46,946,386.50
对联营、合营企业投资	3,737,477.72	-	3,737,477.72	3,326,501.86	-	3,326,501.86
合计	68,285,715.75	(13,502,624.83)	54,783,090.92	55,459,339.89	(5,186,451.53)	50,272,888.36

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
市政中心	9,427,838.03	-	-	-	-	9,427,838.03	-
迪赛恩	530,000.00	-	-	-	-	530,000.00	-
艾科筑业	134,931.69	-	-	-	-	134,931.69	(240,068.31)
深圳艾科城	2,016,551.26	-	-	-	-	2,016,551.26	(983,448.74)
北京艾科城	3,000,000.00	-	-	-	-	3,000,000.00	-
建研检测	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	-
常州城建艾科	600,000.00	-	-	-	-	600,000.00	-
上海爱柯	2,501,185.65	-	-	-	-	2,501,185.65	(498,814.35)
深圳玖伊	735,879.87	-	-	(735,879.87)	-	-	(4,200,000.00)
雄安玖壹	10,000,000.00	-	-	(594,793.53)	-	9,405,206.47	(594,793.53)
绿研检验	10,000,000.00	-	-	(4,885,085.44)	-	5,114,914.56	(4,885,085.44)
建信筑和	3,000,000.00	-	-	(2,100,414.46)	-	899,585.54	(2,100,414.46)
湖北建胜	-	12,415,400.00	-	-	-	12,415,400.00	-
合计	46,946,386.50	12,415,400.00	-	(8,316,173.30)	-	51,045,613.20	(13,502,624.83)

公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营企业投资，详见附注五、9。

5、 营业收入、营业成本

项目	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
合计	344,091,278.38	222,678,730.61	294,125,936.74	165,675,073.06

6、 投资收益

项目	2019 年	2018 年
成本法核算的长期股权投资收益	-	5,551,648.62
权益法核算的长期股权投资收益	(589,024.14)	(558,150.57)
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	2,198,511.87	1,220,968.47
合计	1,609,487.73	6,214,466.52

十七、 2019 年非经常性损益明细表

	项目	金额
(1)	非流动资产处置损益	(7,641.55)
(2)	计入当期损益的政府补助	32,618,947.45
(3)	持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	2,948,458.44
(4)	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,353,889.40
(5)	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	67,817.03
	小计	37,981,470.77
(6)	所得税影响额	(5,907,187.02)
(7)	少数股东权益影响额 (税后)	(16,256.85)
	合计	32,058,026.90

注：上述 (1) - (5) 项各非经常性损益项目按税前金额列示。

十八、 净资产收益率及每股收益

本集团按照证监会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 以及会计准则相关规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	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	7.98	0.2497	0.2497
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.99	0.0311	0.0311