



深圳世纪星源股份有限公司

2016 年度审计报告

2017-025

2017 年 04 月

# 审计报告

众环审字(2017)1160099 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世纪星源公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，世纪星源公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世纪星源公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注：

1、如财务报表附注（十四）3、（1）所述，肇庆项目投资账面价值折合人民币 444,767,845.15 元，占世纪星源公司资产的比例较大。2008 年世纪星源公司与广金国际控股公司合作开发该项目，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，以及现正筹划的与保利华南实业有限公司的合作事项的影响，开发进度存在重大不确定性；

2、如财务报表附注（十四）3、（3）所述，南油福华项目涉及其他非流动资产 59,664,319.80 元，涉及预收账款 200,000,000.00 元。由于《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，《搬迁补偿安置协议》尚未签署，并存在合作纠纷及仲裁事项，导致该项目实施存在重大不确定性。

上述二段内容不影响已发表的审计意见。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：罗跃龙

中国注册会计师：曾毅凯

中国.武汉

二〇一七年四月二十五日

## 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2016年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	76,374,476.88	162,993,206.42
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	100,000.00	
应收账款	161,807,800.53	74,077,384.51
预付款项	18,304,041.85	11,797,602.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	264,272,376.99	218,478,411.05
买入返售金融资产		
存货	417,979,890.45	307,656,455.41
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	951,534.25	
<b>流动资产合计</b>	<b>939,790,120.95</b>	<b>775,003,059.78</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	788,018,084.19	735,054,565.49
长期股权投资	126,439,952.84	2,279,024.46
投资性房地产	23,624,362.25	24,845,078.57
固定资产	37,587,055.35	37,251,306.32
在建工程	240,541,335.93	262,004,809.19
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	37,407,768.08	37,658,202.89
开发支出		
商誉	229,539,757.54	229,539,757.54
长期待摊费用	3,325,937.75	1,324,580.65
递延所得税资产	25,012,679.42	13,100,085.70
其他非流动资产	59,664,319.80	59,664,319.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,587,445,253.15</b>	<b>1,419,005,730.61</b>

资产总计	2,527,235,374.10	2,194,008,790.39
流动负债：		
短期借款	314,095,400.00	68,500,000.00
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	13,097,723.00	11,863,078.46
应付账款	210,959,015.17	156,992,582.59
预收款项	221,551,495.06	225,928,938.54
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,272,444.22	3,694,371.10
应交税费	94,269,549.83	72,426,033.78
应付利息		
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	303,895,817.08	361,755,064.52
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,162,141,450.95	931,160,075.58
非流动负债：		
长期借款		26,000,000.00
应付债券		20,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	4,351,443.07	258,089.90
递延收益	2,358,079.05	
递延所得税负债	3,049,500.00	3,391,500.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,759,022.12	49,649,589.90
负债合计	1,171,900,473.07	980,809,665.48
所有者权益：		
股本	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	638,052,390.90	638,052,390.90
减：库存股		
其他综合收益	-102,472,847.11	-127,624,977.53

专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备		
未分配利润	-461,114,687.73	-569,772,039.23
归属于母公司所有者权益合计	1,282,520,768.73	1,148,711,286.81
少数股东权益	72,814,132.30	64,487,838.10
所有者权益合计	1,355,334,901.03	1,213,199,124.91
负债和所有者权益总计	2,527,235,374.10	2,194,008,790.39

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	21,388,084.58	24,858,678.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	48,015.70	22,850.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	581,792,994.76	578,816,018.14
存货	13,951,817.25	13,271,817.25
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	617,180,912.29	616,969,363.71
非流动资产：		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	829,385,834.22	826,217,553.56
投资性房地产		
固定资产	17,359,657.94	18,843,853.28
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产		
其他非流动资产	59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	922,693,811.96	921,009,726.64
资产总计	1,539,874,724.25	1,537,979,090.35
流动负债：		
短期借款	105,000,000.00	
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,590,132.95	3,161,342.75
预收款项	200,356,170.00	200,356,170.00
应付职工薪酬	937,123.57	791,605.75
应交税费	9,525,536.51	9,743,725.65
应付利息		
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	393,641,854.96	450,472,738.95
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	711,050,824.58	664,525,589.69
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	711,050,824.58	664,525,589.69
所有者权益：		
股本	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	626,303,980.07	626,303,980.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	-1,005,535,993.07	-960,906,392.08
所有者权益合计	828,823,899.67	873,453,500.66
负债和所有者权益总计	1,539,874,724.25	1,537,979,090.35

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	481,863,433.31	84,125,970.69
其中：营业收入	481,863,433.31	84,125,970.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	481,319,794.26	143,582,279.68
其中：营业成本	336,523,034.60	57,608,246.98
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	736,418.37	2,867,240.91
销售费用	14,435,164.26	5,827,018.04
管理费用	92,569,956.94	56,741,387.57
财务费用	22,065,242.10	11,286,140.24
资产减值损失	14,989,977.99	9,252,245.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	128,466,943.44	78,896.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	128,466,943.44	81,114.14
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	129,010,582.49	-59,377,412.59
加：营业外收入	3,362,204.45	6,222,686.32
其中：非流动资产处置利得	418.00	440.00
减：营业外支出	5,608,197.57	23,024.76
其中：非流动资产处置损失	95,361.84	11,952.15
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	126,764,589.37	-53,177,751.03
减：所得税费用	9,802,169.50	853,965.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	116,962,419.87	-54,031,716.50
归属于母公司所有者的净利润	108,657,351.50	-55,239,327.37
少数股东损益	8,305,068.37	1,207,610.87
六、其他综合收益的税后净额	25,173,356.25	21,785,757.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	25,152,130.42	21,749,820.49



(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	25,152,130.42	21,749,820.49
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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	25,152,130.42	21,749,820.49
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	21,225.83	35,936.62
七、综合收益总额	142,135,776.12	-32,245,959.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	133,809,481.92	-33,489,506.88
归属于少数股东的综合收益总额	8,326,294.20	1,243,547.49
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1026	-0.0596
(二) 稀释每股收益	0.1026	-0.0596

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

法定代表人：丁芄

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	360,000.00	360,000.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	687,141.28	
销售费用		
管理费用	28,035,859.66	37,404,613.48
财务费用	12,091,911.65	2,530,774.10
资产减值损失	2,780,774.32	7,256,645.91
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）		-2,217.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-43,235,686.91	-46,834,251.23
加：营业外收入	12,091.86	328,566.28
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,406,005.94	12,514.83
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-44,629,600.99	-46,518,199.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-44,629,600.99	-46,518,199.78
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
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	-44,629,600.99	-46,518,199.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0422	-0.0439
（二）稀释每股收益	-0.0422	-0.0439

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	392,847,301.35	86,408,847.75

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	63,618,787.15	76,486,063.99
经营活动现金流入小计	456,466,088.50	162,894,911.74
购买商品、接受劳务支付的现金	398,454,570.83	45,636,781.59
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	64,079,157.91	33,619,601.73
支付的各项税费	27,753,659.02	6,144,552.42
支付其他与经营活动有关的现金	152,041,730.72	61,699,156.32
经营活动现金流出小计	642,329,118.48	147,100,092.06
经营活动产生的现金流量净额	-185,863,029.98	15,794,819.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		595.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,418.00	11,212.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,888.10
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	30,418.00	19,695.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,416,420.65	12,216,674.23
投资支付的现金		600,000.00

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		1,407,239.13
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	15,416,420.65	14,223,913.36
投资活动产生的现金流量净额	-15,386,002.65	-14,204,217.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		132,381,862.80
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	325,595,400.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	26,443,000.00	80,727,386.92
筹资活动现金流入小计	352,038,400.00	213,109,249.72
偿还债务支付的现金	156,000,000.00	82,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,411,144.00	8,627,884.13
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	72,350,196.41	11,500,000.00
筹资活动现金流出小计	240,761,340.41	102,627,884.13
筹资活动产生的现金流量净额	111,277,059.59	110,481,365.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-130,157.57	-74,553.23
五、现金及现金等价物净增加额	-90,102,130.61	111,997,414.32
加：期初现金及现金等价物余额	127,122,915.89	15,125,501.57
六、期末现金及现金等价物余额	37,020,785.28	127,122,915.89

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	360,000.00	360,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,164.38	5,422,119.83
经营活动现金流入小计	443,164.38	5,782,119.83
购买商品、接受劳务支付的现金	461,441.80	1,268,690.03
支付给职工以及为职工支付的现金	11,640,532.68	10,528,427.73
支付的各项税费	1,032,961.92	1,030,711.92
支付其他与经营活动有关的	46,556,325.90	41,529,669.17

现金		
经营活动现金流出小计	59,691,262.30	54,357,498.85
经营活动产生的现金流量净额	-59,248,097.92	-48,575,379.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		595.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,888.10
收到其他与投资活动有关的现金		19,932,386.92
投资活动现金流入小计		19,943,070.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,195.70	85,415.00
投资支付的现金		65,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,168,280.66	58,518,119.34
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,251,476.36	123,603,534.34
投资活动产生的现金流量净额	-3,251,476.36	-103,660,464.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		132,381,862.80
取得借款收到的现金	105,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	26,443,000.00	36,010,000.00
筹资活动现金流入小计	131,443,000.00	168,391,862.80
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,008,333.33	
支付其他与筹资活动有关的现金	72,249,944.52	11,500,000.00
筹资活动现金流出小计	73,258,277.85	11,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	58,184,722.15	156,891,862.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	313.87	383.57
五、现金及现金等价物净增加额	-4,314,538.26	4,656,403.13
加：期初现金及现金等价物余额	4,747,737.95	91,334.82
六、期末现金及现金等价物余额	433,199.69	4,747,737.95

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	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、上年期末余额	1,058,536,842.00				638,052,390.90		-127,624,977.53		149,519,070.67		-569,772,039.23	64,487,838.10	1,213,199,124.91
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、本年期初余额	1,058,536,842.00				638,052,390.90		-127,624,977.53		149,519,070.67		-569,772,039.23	64,487,838.10	1,213,199,124.91
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							25,152,130.42				108,657,351.50	8,326,294.20	142,135,776.12
（一）综合收益总额							25,152,130.42				108,657,351.50	8,326,294.20	142,135,776.12
（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													
1. 提取盈余公积													
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. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,058,536,842.00				638,052,390.90		-102,472,847.11		149,519,070.67		-461,114,687.73	72,814,132.30	1,355,334,901.03

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	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、上年期末余额	914,333,607.00				269,769,861.01		-149,374,798.02		149,519,070.67		-514,532,711.86		669,715,028.80
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、本年期初余额	914,333,607.00				269,769,861.01		-149,374,798.02		149,519,070.67		-514,532,711.86		669,715,028.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	144,203,235.00				368,282,529.89		21,749,820.49				-55,239,327.37	64,487,838.10	543,484,096.11
（一）综合收益总额							21,749,820.49				-55,239,327.37	1,243,547.49	-32,245,959.39
（二）所有者投入和减少资本	144,203,235.00				368,282,529.89							63,244,290.61	575,730,055.50
1. 股东投入的普通股	144,203,235.00				373,824,227.80							57,702,592.70	575,730,055.50
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					-5,541,697.91							5,541,697.91	
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
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. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,058,536,842.00				638,052,390.90		-127,624,977.53		149,519,070.67		-569,772,039.23	64,487,838.10	1,213,199,124.91

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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、上年期末余额	1,058,536,842.00				626,303,980.07				149,519,070.67	-960,906,392.08	873,453,500.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,058,536,842.00				626,303,980.07				149,519,070.67	-960,906,392.08	873,453,500.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-44,629,600.99	-44,629,600.99
（一）综合收益总额										-44,629,600.99	-44,629,600.99
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											



4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,058,536,842.00				626,303,980.07				149,519,070.67	-1,005,535,993.07	828,823,899.67

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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、上年期末余额	914,333,607.00				252,479,752.27				149,519,070.67	-914,388,192.30	401,944,237.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	914,333,607.00				252,479,752.27				149,519,070.67	-914,388,192.30	401,944,237.64
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	144,203,235.00				373,824,227.80					-46,518,199.78	471,509,263.02
(一) 综合收益总额										-46,518,199.78	-46,518,199.78
(二) 所有者投入和减少资本	144,203,235.00				373,824,227.80						518,027,462.80
1. 股东投入的普通股	144,203,235.00				373,824,227.80						518,027,462.80
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,058,536,842.00				626,303,980.07				149,519,070.67	-960,906,392.08	873,453,500.66

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 财务报表附注

(除特别注明外，金额以人民币元表述)

(2016年1月1日至2016年12月31日)

### (一) 公司的基本情况

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市原野纺织股份有限公司，系经深圳市人民政府深府办[1987]第607号文批准成立的股份有限公司，注册资本人民币150.00万元。

1988年12月22日，经深圳市人民政府深府外复[1988]第874号文批准，深圳市原野纺织股份有限公司由内资股份有限公司转变为中外合资股份有限公司，并更名为深圳原野纺织股份有限公司，注册资本变更为人民币6,550.00万元。

1990年2月，经深圳市工商行政管理局核准，深圳原野纺织股份有限公司更名为深圳原野实业股份有限公司（以下简称“原野公司”）。

1990年2月26日，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字[1990]第031号文批准，原野公司向社会公开发行人民币普通股（A股）245万股，每股面值人民币10.00元，并于1990年3月19日在深圳证券交易机构柜台交易。

1990年12月10日，原野公司股票在深圳证券交易所正式挂牌交易。至此，本公司股本变更为人民币9,000.00万元。

1992年4月起，中国人民银行深圳经济特区分行和中国注册会计师协会对原野公司的债权债务和投资等问题进行调查，原野公司股票于1992年7月7日被深圳证券交易所停牌交易。鉴于原野公司存在的问题，深圳市中级人民法院于1992年12月25日向深圳市人民政府提交了司法建议书，建议对原野公司进行重整。

1993年3月10日，经深圳市人民政府以深府[1993]117号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司的决定》批准，开始对原野公司进行重整。

1993年8月19日，经深圳市人民政府以深府[1993]355号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》批准，原野公司实施了重整方案。重整后原野公司更名为深圳世纪星源股份有限公司，公司股票于1994年1月3日被深圳证券交易所恢复挂牌交易。

经股东大会批准，并经深圳证券管理办公室深证办复[1994]159号文核准，本公司于1994年9月实施了分红及配售新股方案。经分红及配售新股后，本公司股本变更为人民币21,000万元。

经股东大会批准，本公司分别于1995年7月、1996年8月、1997年8月、1998年8月及2000年8月实施了1994年度、1995年度、1996年度、1997年度和1999年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币569,819,250元。

经股东大会批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]176号文核准，本公司于2000年12月22日至2001年1月5日期间实施了配售新股方案。经配股后，本公司股本变更为人民币651,679,745元。

经股东大会批准，本公司于2001年7月实施了2000年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币708,661,316元。

经股东大会批准，并经商务部商资批[2006]468号文核准，本公司于2006年7月31日实施了股权分置改革方案：向2006年7月28日登记在册的本公司流通股股东，每10股流通股获得本公司以资本公积金转增5.5股及本公司非流通股股东送出的1股作为对价；本公司非流通股股东取得自一定期限后的所持股份上市流通权；本公司需以资本公积金向2006年7月28日登记在册的本公司全体流通股股东转增205,672,291股。股权分置改革实施后，本公司股本变更为人民币914,333,607元。

经股东大会批准，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2469号文核准，本公司于2015年11月6日至2015年12月18日期间实施了重大资产重组，向陈栩等发行股份及支付现金购买浙江博世华环保科技有限公司（以下简称博世华）80.51%股权并募集配套资金。经本次发行股份后，本公司股本变更为人民币1,058,536,842元。2016年4月12日，该部分股份已办理工商变更。

#### 1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司注册地址：深圳市罗湖区发展中心大厦13楼

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：深圳市罗湖区发展中心大厦13楼

#### 2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：综合类行业。

本公司主要经营范围为：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。本公司的主要产品及提供的劳务为：不动产商品房开发、物业管理服务、酒店、会所服务、停车

场管理与私家车出行服务、不动产项目权益的投资管理业务、环保交通及清洁能源基础设施经营等。本公司于2015年发行股份购买浙江博世华环保科技有限公司后，新增了环保工程业务，以环境污染治理和生态环境修复工程业务为主。

### 3、母公司以及集团最终母公司的名称

截至2016年12月31日，中国投资有限公司持有本公司184,240,445股份，占本公司全部股份的17.41%；且实际100%控制中国投资有限公司的自然人股东中，其中丁芑担任本公司董事局主席、郑列列担任本公司董事和总裁。因此，中国投资有限公司是本公司之控股股东。

中国投资有限公司的所有投资和运营均由其董事局决定，中国投资有限公司的实际控制人为Arran Profits Ltd.，而丁芑、郑列列两名自然人为Arran Profits Ltd.的最终控制人。

### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2017年4月25日经公司董事局批准报出。

## （二）本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计18家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）。

## （三）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## （四）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## （五）重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约

定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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。

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2016年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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。

### （2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其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，将整个公司视为一个会计主体，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，反映公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

### （3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

#### （4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，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，其余部分仍冲减少数股东权益。

#### （5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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的可辨认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份额的差额，均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。

#### （6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧



失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

## 6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### （1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本公司对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本公司分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）12。

### （2）共同经营的会计处理方法

本公司确认其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：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按其承担的份额确认该部分损失。

本公司属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本公司制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

##### （1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；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，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

##### （2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

## 9、金融工具的确认和计量

### （1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

### （2）金融资产的分类和计量

①本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

#### A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

#### B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

### C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

### D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。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。

### ④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

### C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

### （3）金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项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，与原计入其他综合收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。

本公司的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可供出售金融资产的情形）之和。

原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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

### (5) 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但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：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### 10、应收款项坏账准备的确认和计提

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款确认标准为单笔金额占总额5%以上（含5%）、单项金额重大的其他应收款确认标准为单笔金额占总额5%以上（含5%）的
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

##### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

##### 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	5
1—2年	5	5
2—3年	5	5
3年以上	5	5



(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品、工程施工等。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：

①房地产项目：工程开发工程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本，待工程完工结转开发产品，其中：

A、开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在开发成本项目。

B、公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

②工程施工项目：本公司按照《企业会计准则—建造合同》的要求，会计核算中设置“工程施工”、“工程结算”科目。

“工程施工”科目核算实际发生的合同成本和合同毛利。实际发生的合同成本和确认的合同毛利记入本科目的借方，确认的合同亏损记入本科目的贷方。

如果建造合同的结果能够可靠地估计，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。

③其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

(4) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于

其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

中期末及年末，对工程施工按单项工程已发生的未结算成本大于预计可结算收入的差额，计提工程预计损失准备；对其余存货按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

(5) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

## 12、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

### (1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 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相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司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，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，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。

#### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

### 13、投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；

③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

#### 14、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	5-15	5	19-6.33
运输设备	5-13	5	19-7.31
办公设备及其他设备	3-5	5	31.67-19

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

### （3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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。

### （4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 15、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

### （3）在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

## 16、借款费用的核算方法

### （1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

### 17、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

#### (1) 无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ① 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

本公司采用直线法摊销的具体情况如下：

名称	使用年限（年）	预计净残值率（%）
软件使用费	3—10	
专利使用权	10	
商标权	10	
BOT 经营权	合同规定运营年限	

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。



无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 18、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

#### 19、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司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。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，

每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### （1）短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### （2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### A、设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

### （3）辞退福利

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

### （4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 21、预计负债的确认标准和计量方法

### （1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

## （2）预计负债的计量方法

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。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：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②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。

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。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。

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，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 22、BOT 业务核算方法

本公司按照《企业会计准则》和《企业会计准则解释第2号》对以BOT（建造—运营—移交）方式建造并运营公共基础设施的业务进行核算，对于各个阶段的具体处理如下：

（1）在建造期间，将基础设施建造发包给其他方但未提供实际建造服务的，本公司不确认建造服务收入。对于提供建造服务的按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和费用。

（2）对于项目验收移交并正式开始运营时，根据合同的规定分别处理，合同规定本公司在有关基础设施建成后，在从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，如收费金额确定的，确认为金融资产；如收费金额不确定的，确认为无形资产，并按预计的经营期限进行摊销。

（3）在后续运营期间按照《企业会计准则第14号——收入》确认经营服务收入。

按照合同规定，本公司为使有关基础设施保持一定的服务能力或在移交给合同授予方之前保持一定的使用状态，预计将发生的支出，按照《企业会计准则第13号——或有事项》的规定确认预计负债。

某些情况下，本公司为了服务协议目的建造或从第三方购买的基础设施，或合同授予方基

于服务协议目的提供给本公司经营的现有基础设施，也比照BOT业务的处理原则。

本公司对于相关服务协议规定的，属于提供日常维护管理费的，直接计入提供服务期间的损益。如果确定可收到或收到政府对相关维护管理费补偿时，在提供服务时计入营业收入，与相关的费用配比。

### 23、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入和让渡资产使用权收入。

#### （1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

#### （2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

②本公司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：

A、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。

B、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。

#### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

工程项目根据公司在设计及建筑工程主体完工、设备及安装验收、调试验收和试运行验收等几个节点取得业主或监理的验收确认时，以相应时点累计发生的成本占预计总成本的比例确认合同完工进度。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定

因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

BT 项目收入：根据《企业会计准则》、《企业会计准则解释第 2 号》中对以 BT（建造—移交）方式建设公共基础设施，在基础设施建成后的会计处理的规定，本公司在建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和成本。项目完工后，按照建造合同价款可收回金额，确认长期应收款。可回收金额与可确认建设资产的公允价值之间差额，计入各期损益。

#### （4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

### 24、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本公司将其划分为与收益相关的政府补助。

#### （1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

#### （2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 25、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

### (2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

## 26、经营租赁和融资租赁会计处理

### (1) 经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁

期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

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

本公司作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 27、主要会计政策和会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

### (2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## (六) 税项

### 1、主要税种及税率

- (1) 增值税销项税率为分别为 3%、5%、6%、11%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- (2) 营业税税率为营业收入的 3%、5%。
- (3) 城市维护建设费为应纳流转税额的 5%、7%。
- (4) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- (5) 地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。
- (6) 企业所得税税率为 15%、25%。

### 2、税收优惠

本公司子公司浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）2015年9月17日取得浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局联合颁布的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据上城区国税局[2016]第287522号企业所得税优惠事项备

案表登记备案，2016 年度实际按 15%计缴企业所得税。

### （七）合并会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，年末余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2015 年 12 月 31 日账面余额，本年发生额指 2016 年发生额，上期发生额指 2015 年发生额，金额单位为人民币元）

#### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,447,007.61	997,021.83
银行存款	35,573,777.67	126,124,666.84
其他货币资金	39,353,691.60	35,871,517.75
合 计	76,374,476.88	162,993,206.42
其中：存放在境外的款项总额	2,586,431.32	435,684.87

注：其他货币资金年末受限金额39,353,691.60元，其中包括本公司为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金20,171,167.05元，由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管；借款保证金883,969.73元；承兑保证金18,298,554.82元。

#### 2、应收票据

##### （1）应收票据分类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑票据	100,000.00	
商业承兑票据		
合 计	100,000.00	

（2）截至期末，本公司无已质押的应收票据。

（3）截至期末，本公司无终止确认的已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

#### 3、应收账款

##### （1）应收账款分类披露：

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值



	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的应收 账款					
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收 账款					
账龄组合	170,324,000.57	98.90	8,516,200.04	5.00	161,807,800.53
组合小计	170,324,000.57	98.90	8,516,200.04	5.00	161,807,800.53
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款	1,899,079.32	1.10	1,899,079.32	100.00	
合 计	172,223,079.89	100.00	10,415,279.36	6.05	161,807,800.53

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款					
账龄组合	77,976,194.22	97.62	3,898,809.71	5.00	74,077,384.51
组合小计	77,976,194.22	97.62	3,898,809.71	5.00	74,077,384.51
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款	1,899,079.32	2.38	1,899,079.32	100.00	
合 计	79,875,273.54	100.00	5,797,889.03	7.26	74,077,384.51

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	150,360,560.76	7,518,028.06	5.00
1年至2年(含2年)	15,535,511.78	776,775.59	5.00
2年至3年(含3年)	3,681,738.36	184,086.91	5.00
3年以上	746,189.67	37,309.48	5.00
合计	170,324,000.57	8,516,200.04	5.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	66,282,214.34	3,314,110.72	5.00
1年至2年(含2年)	10,519,059.79	525,952.98	5.00
2年至3年(含3年)	747,376.81	37,368.84	5.00
3年以上	427,543.28	21,377.17	5.00
合计	77,976,194.22	3,898,809.71	5.00

确定该组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 4,617,390.33 元。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

(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	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
阿拉善右旗清源给排水有限公司	53,300,000.00	30.95	2,665,000.00
封开县城市管理局	21,509,651.75	12.49	1,075,482.59
江西一元再生资源有限公司	9,300,000.00	5.4	465,000.00
光大环保技术装备(常州)有限公司	8,910,700.00	5.17	445,535.00
兰考县荣华水业有限公司	7,990,000.00	4.64	399,500.00
合计	101,010,351.75	58.65	5,050,517.59

(5) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债情况。

#### 4、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内 (含1年)	16,276,346.73	88.92	10,817,213.22	91.69
1年至2年 (含2年)	1,687,980.95	9.22	728,389.17	6.17
2年至3年 (含3年)	339,714.17	1.86	252,000.00	2.14
3年以上				
合 计	18,304,041.85	100.00	11,797,602.39	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 11,824,464.42 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 64.59%。

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额的比例 (%)
深圳圳通工程有限公司	4,071,632.50	22.24
深圳市星源创意环境技术有限公司	3,389,821.35	18.52
谢国林	1,856,410.57	10.14
中元德宝实验室系统科技 (北京) 有限公司	1,706,600.00	9.32
机械工业第一设计研究院	800,000.00	4.37
合 计	11,824,464.42	64.59

(3) 年末本公司无预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东款项。

#### 5、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	109,020,479.75	24.50	109,020,479.75	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款					
账龄组合	278,181,449.47	62.50	13,909,072.48	5.00	264,272,376.99
组合小计	278,181,449.47	62.50	13,909,072.48	5.00	264,272,376.99
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款	57,839,901.73	13.00	57,839,901.73	100.00	
合 计	445,041,830.95	100.00	180,769,453.96	40.62	264,272,376.99

类别	年初余额				账面价值
	账面余额	坏账准备			
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	109,020,479.75	27.47	109,020,479.75	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款					
账龄组合	229,977,274.81	57.95	11,498,863.76	5.00	218,478,411.05
组合小计	229,977,274.81	57.95	11,498,863.76	5.00	218,478,411.05
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款	57,854,133.21	14.58	57,854,133.21	100.00	

类别	年初余额				账面价值
	账面余额	坏账准备			
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
合 计	396,851,887.77	100.00	178,373,476.72	44.95	218,478,411.05

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
润涛实业（集团）有限公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00	
合 计	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00	

应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75元，账龄为3年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在1993年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原诉庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上诉两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本公司股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本公司的债权在润涛公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司的应收款项，故该应收款项在2005年以前未计提坏账。

2006年1月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资有限公司的起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事局认为，上述事件使润涛公司应收款项收回的可能性变得很小，故对其全部计提了坏账准备。中国投资有限公司则同意在股权分置改革中对本公司1.05亿元港币等值的债务进行豁免。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	97,735,249.03	4,886,762.46	5.00
1年至2年(含2年)	86,637,392.90	4,331,869.64	5.00
2年至3年(含3年)	41,701,118.34	2,085,055.93	5.00
3年以上	52,107,689.20	2,605,384.45	5.00
合计	278,181,449.47	13,909,072.48	5.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	104,736,407.79	5,236,820.41	5.00
1年至2年(含2年)	48,937,113.62	2,446,855.68	5.00
2年至3年(含3年)	3,585,189.21	179,259.46	5.00
3年以上	72,718,564.19	3,635,928.21	5.00
合计	229,977,274.81	11,498,863.76	5.00

确定该组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,395,977.24 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	58,072,650.03	30,100,857.61
备用金	21,535,257.12	19,054,121.95
往来款	232,246,784.24	214,468,999.44
其他	133,187,139.56	133,227,908.77
合计	445,041,830.95	396,851,887.77

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他 应收款 年末余 额合计 数的比 例(%)	坏账准备年末余 额
润涛实业(集团)有限公司	往来款	109,020,479.75	3年以上	24.50	109,020,479.75
星源志富实业(深圳)有限公司	往来款	76,481,822.29	1年以内:17,206,748.46, 1-2年:25,222,860.21, 2-3年:34,052,213.62	17.19	3,824,091.11
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	40,501,335.67	1年以内:3,145,281.47, 1-2年:544.86, 2-3年:269,294.90, 3年以上:37,086,214.44	9.10	2,025,066.78
湖南天景名园置业有限责任公司	往来款	38,043,516.30	1年以内:7,775,863.29, 1-2年:29,559,084.01, 2-3年:668,683.00, 3年以上:39,886.00	8.55	1,902,175.82
深圳创意星源能源基建投资有限公司	往来款	10,963,302.28	1年以内:10,058,402.99, 1-2年:904,899.29	2.46	548,165.11
合计	--	275,010,456.29		61.80	117,319,978.57

(5) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(6) 本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

## 6、 存货

### (1) 存货分类:

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,186,143.04		2,186,143.04	1,754,301.69		1,754,301.69
低值易耗品	354,901.24		354,901.24	362,614.22		362,614.22
库存商品	4,968,392.54	248,000.00	4,720,392.54	3,785,443.51	248,000.00	3,537,443.51
房地产开发成本	15,616,597.73		15,616,597.73	14,936,597.73		14,936,597.73
在产品	7,101,950.59		7,101,950.59	4,554,852.84		4,554,852.84
周转材料	1,148.72		1,148.72	1,148.72		1,148.72
工程施工	395,984,128.68	7,985,372.09	387,998,756.59	282,509,496.70		282,509,496.70
合计	426,213,262.54	8,233,372.09	417,979,890.45	307,904,455.41	248,000.00	307,656,455.41

### (2) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	年末余额
累计已发生成本	495,528,357.78
累计已确认毛利	256,765,704.82
减：已办理结算的金额	356,309,933.92
建造合同形成的已完工未结算资产	395,984,128.68

### (3) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年增加金额			本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料							
低值易耗品							
库存商品	248,000.00						248,000.00
房地产开发成本							
在产品							



存货种类	年初余额	本年增加金额			本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
周转材料							
工程项目		7,985,372.09					7,985,372.09
合计	248,000.00	7,985,372.09					8,233,372.09

注：本公司存在已完工长期未结算项目，根据其可能存在的风险测算，计提存货跌价准备7,985,372.09元。

(4) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为0.00元。

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税款	773,865.15	
其他	177,669.10	
合计	951,534.25	

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	16,284,000.00		16,284,000.00
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	16,284,000.00		16,284,000.00
其他			
合计	16,284,000.00		16,284,000.00

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具			
可供出售权益工具	16,284,000.00		16,284,000.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	16,284,000.00		16,284,000.00
其他			
合计	16,284,000.00		16,284,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本公司对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
中国技术创新有限公司	16,284,000.00			16,284,000.00	15.00
合计	16,284,000.00			16,284,000.00	15.00

(3) 本年无可供出售金融资产减值准备。

9、长期应收款

类别	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
肇庆项目*1	449,797,547.09	5,029,701.94	444,767,845.15
深圳市中环星苑房地产开发有限公司*2	322,800,000.00		322,800,000.00
BT项目建设款	20,450,239.04		20,450,239.04
合计	793,047,786.13	5,029,701.94	788,018,084.19

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
肇庆项目*1	421,271,298.26	4,710,717.26	416,560,581.00
深圳市中环星苑房地产开发有限公司*2	318,493,984.49		318,493,984.49
BT项目建设款			

合 计	739,765,282.75	4,710,717.26	735,054,565.49
-----	----------------	--------------	----------------

\*1、肇庆项目详见附注（十四）、3（1）。

\*2、深圳市中环星苑房地产开发有限公司

本公司通过持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司股权4,600,000.00元及股东借款债权322,800,000.00元而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称“喀斯特”或“项目公司”）所拥有的平湖旧改项目G04211-0184独立地块相应权益。2016年3月，中环星苑将持有喀斯特73.71%的股权转让给深圳卓越信捷投资有限公司（以下简称“卓越信捷”），从而中环星苑持有喀斯特的股权变更为26.29%。详见附注（十四）、3（4）。

2016年度本公司合营单位深圳市中环星苑房地产开发有限公司为盈利年，投资收益先恢复以前年度冲减的长期应收款4,306,015.51元。

报告期末，长期应收款年末余额中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项，应收合营单位款项为322,800,000.00元，详见附注（十一）、6。

#### 10、长期股权投资

被投资单位	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业			
二、联营企业			
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92		1,679,017.92
Head Crown Business Park Development Limited	6.99		6.99
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	124,760,927.93		124,760,927.93
小计	126,439,952.84		126,439,952.84
合 计	126,439,952.84		126,439,952.84

被投资单位	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业			
二、联营企业			

被投资单位	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92		1,679,017.92
Head Crown Business Park Development Limited	6.54		6.54
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	600,000.00		600,000.00
小 计	2,279,024.46		2,279,024.46
合 计	2,279,024.46		2,279,024.46

(续表)

被投资单位	本年增减变动							
	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	计提减值准备	其他
一、合营企业								
二、联营企业								
深圳光骅实业有限公司								
Head Crown Business Park Development Limited								0.45
深圳市中环星苑房地产开发有限公司			124,160,927.93					
小 计			124,160,927.93					0.45
合 计			124,160,927.93					0.45

注：2016年本公司根据持股比例确认对中环星苑的投资收益128,466,943.44元，首先恢复以前年度冲减的长期应收款4,306,015.51元，剩余金额124,160,927.93元确认为长期股权投资。

11、投资性房地产

(1) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量:

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	40,016,028.06	40,016,028.06
2. 本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货/固定资产/在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 年末余额	40,016,028.06	40,016,028.06
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	15,170,949.49	15,170,949.49
2. 本年增加金额	1,220,716.32	1,220,716.32
(1) 计提或摊销	1,220,716.32	1,220,716.32
(2) 企业合并增加		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 年末余额	16,391,665.81	16,391,665.81
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 其他转出		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	23,624,362.25	23,624,362.25
2. 年初账面价值	24,845,078.57	24,845,078.57

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	1,362,764.00	未初始登记

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	72,863,478.86	21,249,249.01	15,733,221.28	5,550,802.01	115,396,751.16
2. 本年增加金额		3,687,281.22	981,455.40	529,410.39	5,198,147.01
(1) 购置		3,687,281.22	981,455.40	529,410.39	5,198,147.01
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本年减少金额		106,986.00	46,887.00		153,873.00
(1) 处置或报废		106,986.00	46,887.00		153,873.00
(2) 其他减少					
4. 年末余额	72,863,478.86	24,829,544.23	16,667,789.68	6,080,212.40	120,441,025.17
二、累计折旧					
1. 年初余额	30,672,868.00	14,828,402.56	4,996,937.05	3,374,690.50	53,872,898.11
2. 本年增加金额	985,579.79	1,342,285.05	1,961,670.03	447,501.27	4,737,036.14

项目	房屋、建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 计提	985,579.79	1,342,285.05	1,961,670.03	447,501.27	4,737,036.14
(2) 企业合并增加					
3. 本年减少金额		1,043.10	27,468.06		28,511.16
(1) 处置或报废		1,043.10	27,468.06		28,511.16
(2) 其他减少					
4. 年末余额	31,658,447.79	16,169,644.51	6,931,139.02	3,822,191.77	58,581,423.09
三、减值准备					
1. 年初余额	24,272,546.73				24,272,546.73
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他减少					
4. 年末余额	24,272,546.73				24,272,546.73
四、账面价值					
1. 年末账面价值	16,932,484.34	8,659,899.72	9,736,650.66	2,258,020.63	37,587,055.35
2. 年初账面价值	17,918,064.13	6,420,846.45	10,736,284.23	2,176,111.51	37,251,306.32

(2) 报告期无暂时闲置固定资产的情况。

(3) 报告期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 报告期无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
光纤小区	282,369.68	历史遗留原因

(6) 以下房屋、建筑物用于短期借款抵押：深圳发展中心1栋1201-1207、1301-1308，共15套房产；怡都大厦4A、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、7A、11J、13C、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D共19套房产。

### 13、在建工程

#### (1) 在建工程基本情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
车港工程	331,957,219.03	91,415,883.10	240,541,335.93
合计	331,957,219.03	91,415,883.10	240,541,335.93

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
车港工程	353,420,692.29	91,415,883.10	262,004,809.19
合计	353,420,692.29	91,415,883.10	262,004,809.19

#### (2) 重要在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加额	本年转入固定资产额	其他减少额	年末余额	本年利息资本化率(%)
车港工程	353,420,692.29			21,463,473.26	331,957,219.03	
合计	353,420,692.29			21,463,473.26	331,957,219.03	

(续表)

项目名称	资金来源	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额
车港工程	募集及自筹		73,535,144.44	
合计	--	--	73,535,144.44	

(3) 本年末计提在建工程减值准备。

车港工程具体情况详见附注(十四)3、(2)。

### 14、无形资产

#### (1) 无形资产情况



项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	10,186,750.00	51,995,000.00	5,800,000.00	784,710.80	561,903.85	69,328,364.65
2. 本年增加 金额	3,914,583.79					3,914,583.79
(1) 外购	3,914,583.79					3,914,583.79
(2) 内部研 发						
(3) 企业合 并增加						
3. 本年减少 金额						
(1) 处置						
(2) 其他减 少						
4. 年末余额	14,101,333.79	51,995,000.00	5,800,000.00	784,710.80	561,903.85	73,242,948.44
二、累计摊销						
1. 年初余额		18,889,035.82	48,333.33	376,089.33	126,703.28	19,440,161.76
2. 本年增加 金额		3,452,357.20	579,999.96	78,471.12	54,190.32	4,165,018.60
(1) 摊销		3,452,357.20	579,999.96	78,471.12	54,190.32	4,165,018.60
(2) 企业合 并增加						
3. 本年减少 金额						
(1) 处置						
(2) 其他减 少						
4. 年末余额		22,341,393.02	628,333.29	454,560.45	180,893.60	23,605,180.36
三、减值准备						

1. 年初余额		12,230,000.00				12,230,000.00
2. 本年增加 金额						
(1) 计提						
(2) 企业合 并增加						
3. 本年减少 金额						
(1) 处置						
(2) 其他减 少						
4. 年末余额		12,230,000.00				12,230,000.00
四、账面价值						
1. 年末账面 价值	14,101,333.79	17,423,606.98	5,171,666.71	330,150.35	381,010.25	37,407,768.08
2. 年初账面 价值	10,186,750.00	20,875,964.18	5,751,666.67	408,621.47	435,200.57	37,658,202.89

(2) 本年末无通过内部研发形成的无形资产。

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况。

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
博世华土地	14,101,333.79	未办权证，尚未投入使用

## 15、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商 誉的事项	年初余额	本年增加		本年减 少		年末余额
		企业合并形 成的	其 他	处 置	其 他	
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95					222,436,019.95

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
公司 深圳清研紫光科技有限公司	7,103,737.59					7,103,737.59
合 计	229,539,757.54					229,539,757.54

(2) 期末本公司对浙江博世华环保科技有限公司、深圳清研紫光科技有限公司估计的可收回金额与资产预计未来现金流量现值进行分析，未发现商誉发生减值的迹象，无需计提减值准备。

#### 16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	1,243,147.05	2,512,804.21	485,440.36		3,270,510.90	
其他	81,433.60		26,006.75		55,426.85	
合 计	1,324,580.65	2,512,804.21	511,447.11		3,325,937.75	

#### 17、递延所得税资产和递延所得税负债

##### (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	38,644,006.00	5,796,600.90	24,373,684.85	3,656,052.73
内部交易未实现利润	537,532.00	80,629.80		
可抵扣亏损	338,046.32	84,511.59	380,375.84	95,093.96
暂估成本	127,006,247.56	19,050,937.13	62,326,260.10	9,348,939.01
合 计	166,525,831.88	25,012,679.42	87,080,320.79	13,100,085.70

## (2) 已确认的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差 异	递延所得税负 债	应纳税暂时性差 异	递延所得税负债
非同一控制企业合并 资产公允价值持续计 算的结果	20,330,000.00	3,049,500.00	22,610,000.00	3,391,500.00
合 计	20,330,000.00	3,049,500.00	22,610,000.00	3,391,500.00

## (3) 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明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	292,734,425.91	292,254,104.72
可抵扣亏损	215,844,845.32	153,111,308.90
合 计	508,579,271.23	445,365,413.62

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
2017（对应年初2016）	15,802,294.07	8,725,273.40	
2018（对应年初2017）	34,279,867.64	15,802,294.07	
2019（对应年初2018）	44,990,096.56	34,279,867.64	
2020（对应年初2019）	49,313,777.23	44,990,096.56	
2021（对应年初2020）	71,458,809.82	49,313,777.23	
合 计	215,844,845.32	153,111,308.90	

## 18、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
福华厂区地块（T102-0041宗地）	59,664,319.80	59,664,319.80
合计	59,664,319.80	59,664,319.80

该地块被广东省深圳市中级人民法院于2014年3月19日作出查封、扣押、冻结财产通知书

(2014)深中法涉外仲字第40号：“查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。”

2014年12月8日，本公司依据华南国仲深裁【2014】D267号仲裁裁决中驳回申请人深圳市优瑞商贸有限公司等人关于赔偿损失仲裁请求的裁决内容，向深圳市中级人民法院提出解除仲裁财产的保全，即解除对福华厂区地块（T102-0041宗地）法院查封的裁定请求。2015年7月15日，深圳市中级人民法院作出裁定已解除本公司名下该幅位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号T02-0041，土地面积38500.75平方米）的法院查封。详见附注（十四）3、（3）。

#### 19、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面余额	受限原因
货币资金	39,353,691.60	保证金
固定资产	7,241,893.44	短期借款抵押
投资性房地产	9,828,999.83	短期借款抵押
合计	56,424,584.87	

(1) 其他货币资金年末受限金额39,353,691.60元，其中包括本公司为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金20,171,167.05元，由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管；本公司借款保证金783,717.84元；子公司新德利借款保证金100,251.89元；子公司博世华的承兑保证金18,298,554.82元。

(2) 本公司子公司深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司于2016年3月向兴业银行股份有限公司深圳分行借款30,000,000.00元。以本公司深圳发展中心1栋1201-1207、1301-1308共15套房产提供抵押。

(3) 本公司子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2016年4月25日向中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳福田区支行借款28,000,000.00元，以本公司子公司物业发展的投资性房地产怡都大厦4A、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、7A、11J、13C、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D共19套房产提供抵押。

#### 20、短期借款

##### (1) 短期借款分类

借款条件	年末余额	年初余额
保证借款	147,000,000.00	68,500,000.00
信用借款	27,000,000.00	
抵押借款	140,000,000.00	
质押借款	95,400.00	
合 计	314,095,400.00	68,500,000.00

(2) 报告期无已逾期未偿还的短期借款。

#### 21、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	13,097,723.00	11,863,078.46
商业承兑汇票		
合 计	13,097,723.00	11,863,078.46

本年末无已到期未支付的应付票据。

#### 22、应付账款

##### (1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	161,998,411.24	109,988,858.32
1-2年(含2年)	13,412,907.75	18,156,443.83
2-3年(含3年)	9,156,238.58	7,025,495.03
3年以上	26,391,457.60	21,821,785.41
合 计	210,959,015.17	156,992,582.59

##### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市东海岸实业发展有限公司	19,179,756.04	关联方, 欠付款
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	未结算, 尚未支付
佛山市顺德区东方建筑装饰工程有限公司	2,264,826.66	未结算, 尚未支付
乐清市五星混凝土有限公司	1,630,000.00	未结算, 尚未支付

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	1,080,000.00	关联方，欠付款
合 计	31,414,746.94	

## 23、预收账款

### (1) 预收款项明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	8,681,327.02	12,320,525.77
1-2年（含2年）	2,443,882.22	2,122,067.59
2-3年（含3年）	1,055,273.36	829,179.83
3年以上	209,371,012.46	210,657,165.35
合 计	221,551,495.06	225,928,938.54

### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市优瑞商贸有限公司	200,000,000.00	合作开发福华厂区，项目尚未实施
星苑时光会员预付金	4,845,883.15	一次性收款的星苑时光卡会员预付金按年结转
合 计	204,845,883.15	

## 24、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,671,140.82	61,713,039.10	61,139,874.98	4,244,304.94
二、离职后福利—设定提存计划	23,230.28	4,727,400.17	4,722,491.17	28,139.28
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	3,694,371.10	66,440,439.27	65,862,366.15	4,272,444.22

### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,600,986.96	52,807,924.82	52,220,663.63	4,188,248.15
2、职工福利费		2,734,319.24	2,734,319.24	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
3、社会保险费	12,912.96	2,830,091.68	2,826,510.27	16,494.37
其中：医疗保险费	8,418.12	2,492,906.36	2,488,803.71	12,520.77
工伤保险费	3,147.70	112,093.57	112,537.80	2,703.47
生育保险费	1,347.14	225,091.75	225,168.76	1,270.13
4、住房公积金	158.00	2,809,953.51	2,809,603.51	508.00
5、工会经费和职工教育经费	57,082.90	530,749.85	548,778.33	39,054.42
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	3,671,140.82	61,713,039.10	61,139,874.98	4,244,304.94

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费	19,642.28	4,372,943.61	4,366,955.13	25,630.76
2、失业保险费	3,588.00	354,456.56	355,536.04	2,508.52
3、企业年金缴费				
合 计	23,230.28	4,727,400.17	4,722,491.17	28,139.28

25、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	19,367,437.13	1,014,270.04
营业税	26,086,865.05	33,484,601.40
企业所得税	43,590,588.23	31,541,464.92
个人所得税	431,092.38	370,036.12
城市维护建设税	795,081.64	1,261,927.31
教育费附加	937,280.19	1,274,194.33
房产税	681,331.80	639,529.82
土地增值税	443,738.21	443,738.21
其他	1,936,135.20	2,396,271.63
合 计	94,269,549.83	72,426,033.78



26、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	20,020,050.05	19,648,551.23
往来款	252,852,689.71	268,075,995.69
借款及利息	20,490,618.62	64,047,618.62
其他	10,532,458.70	9,982,898.98
合 计	303,895,817.08	361,755,064.52

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	暂未支付
深圳市东海岸实业发展有限公司	25,719,285.06	关联公司、暂未支付
深圳市博睿意碳源科技有限公司	25,062,618.99	暂未支付
深圳尚谋信息咨询有限公司	16,415,419.71	暂未支付
深圳市国叶实业发展有限公司	14,577,357.51	暂未支付
合 计	190,090,681.27	

27、一年内到期的非流动负债

类 别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		30,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计		30,000,000.00

28、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款		
抵押借款		26,000,000.00

质押借款		
保证借款		
合 计		26,000,000.00

注：长期借款均已在本期归还。

## 29、应付债券

### (1) 应付债券分类：

项 目	年末余额	年初余额
企业债券		20,000,000.00
可转换债券		
中期票据		
优先股		
永续债		
合 计		20,000,000.00

### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
私募债券	20,000,000.00	2014.4.15	3年	20,000,000.00		708,000.00		20,708,000.00	
合计	20,000,000.00			20,000,000.00		708,000.00		20,708,000.00	

## 30、预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
对外提供担保			
商业承兑票据贴现			
未决诉讼	4,101,831.91		
产品质量保证	242,294.16	250,772.90	
待执行的亏损合同			
重组义务			

项目	年末余额	年初余额	形成原因
租赁赔偿金	7,317.00	7,317.00	
合计	4,351,443.07	258,089.90	

(1) 质量保证金是按子公司智慧空间物业管理服务有限公司预收星苑时光卡会员预付金5%计提。

(2) 租赁赔偿金是由于上海大名星苑酒店有限公司与上海大名饭店的房屋租赁到期，需在2012年9月份将所租房屋退还给上海大名饭店，造成上海大名星苑酒店有限公司与其现有租户的房屋出租协议中断而需赔偿的款项，余额为尚未进行赔偿的款项。

(3) 未决诉讼是根据深圳市罗湖区人民法院（2016）粤0303民初13943号民事判决结果计提的应由深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司向深圳市金汇诚投资发展有限公司赔偿的房屋使用费损失款。

### 31、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	形成原因
BT项目回购形成的递延收益		2,358,079.05		2,358,079.05	
合计		2,358,079.05		2,358,079.05	

### 32、股本

单位：股

项目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,058,536,842.00						1,058,536,842.00

### 33、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）	478,990,575.25			478,990,575.25
其他资本公积	159,061,815.65			159,061,815.65
合计	638,052,390.90			638,052,390.90

### 34、其他综合收益

项目	年初余额	年末余额
外币财务报表折算差额	-127,624,977.53	-102,472,847.11
合计	-127,624,977.53	-102,472,847.11

(续表)

项目	本年发生额				
	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
外币财务报表折算差额	25,173,356.25			25,152,130.42	21,225.83
合计	25,173,356.25			25,152,130.42	21,225.83

### 35、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	89,954,378.55			89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12			59,564,692.12
合计	149,519,070.67			149,519,070.67

### 36、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-569,772,039.23	-
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		-
调整后年初未分配利润	-569,772,039.23	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	108,657,351.50	-
盈余公积补亏		

项 目	金 额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付优先股股利		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-461,114,687.73	

### 37、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本分类：

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	481,044,483.16	336,251,863.60	82,719,734.70	57,586,646.98
其他业务	818,950.15	271,171.00	1,406,235.99	21,600.00
合 计	481,863,433.31	336,523,034.60	84,125,970.69	57,608,246.98

#### (2) 主营业务收入、主营业务成本：

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营收入	主营成本	主营收入	主营成本
酒店经营、物业管理收入	50,423,784.37	40,005,029.54	53,089,885.63	38,304,844.07
环保业务收入	430,620,698.79	296,246,834.06	29,629,849.07	19,281,802.91
合 计	481,044,483.16	336,251,863.60	82,719,734.70	57,586,646.98

### 38、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	-276,220.72	2,437,697.75
城市维护建设税	-99,439.21	239,438.83
教育费附加	203,107.33	175,430.31
房产税	529,960.83	

项目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	320,685.35	
其他	58,324.79	14,674.02
合计	736,418.37	2,867,240.91

注：2016年12月3日，财政部发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），要求利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，核算内容调整为企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；该规定自发布之日起施行，国家统一的会计制度中相关规定与该规定不一致的，应按该规定执行；2016年5月1日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响资产、负债等金额的，按该规定调整。本公司已将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，并自2016年5月1日起将原在管理费用中核算的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等调整至“税金及附加”项目核算及列报。

### 39、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	477,248.61	592,422.20
职工薪酬	4,501,168.04	1,966,820.12
办公费用	587,513.50	69,027.90
广告费	30,382.48	837,295.22
交际应酬费	889,508.13	73,223.95
交通费	5,367,224.34	1,036,905.42
业务宣传费	267,907.00	693,740.00
折旧费	49,949.69	32,658.42
通讯网络费	22,256.64	43,012.12
维修保养费	90,160.94	
其他	762,509.52	67,564.90
低值易耗品摊销	649.00	12,041.36
装卸费	1,388,686.37	402,306.43
合计	14,435,164.26	5,827,018.04

40、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	33,721,574.12	18,851,300.97
折旧和摊销	3,639,960.48	2,447,085.33
办公费	5,230,156.77	2,851,144.98
咨询服务	7,756,197.26	17,293,923.17
税金	3,094,654.99	1,792,228.65
物业管理费	3,493,503.03	622,205.61
保养及维修检测费	127,273.24	58,433.00
财产保险费	76,817.69	23,513.98
差旅费	2,127,028.20	978,967.79
车辆费用	966,984.84	883,119.38
低值易耗品摊销	146,773.93	41,253.54
环境清理保护费	31,447.00	36,568.00
交际应酬费	1,532,262.14	1,266,559.87
交通费	1,937,777.99	1,251,546.83
能源费	1,007,472.50	640,075.01
通讯网络	637,832.42	549,037.95
业务宣传费支出	2,850.00	69,542.00
制服洗涤	1,872.00	4,920.44
租赁费	1,141,553.04	1,409,500.00
其他	6,422,465.25	3,044,114.06
无形资产摊销	2,422,072.54	201,055.15
研发费用	16,811,438.31	2,405,292.76
长期待摊摊销	239,989.20	19,999.10
合 计	92,569,956.94	56,741,387.57

41、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	23,010,862.80	11,880,502.75

项目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	1,957,812.56	972,136.73
汇兑损失	135,014.38	175,607.37
减：汇兑收益	4,255.89	7,650.29
其他手续费	881,433.37	209,817.14
合计	22,065,242.10	11,286,140.24

#### 42、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	7,004,605.90	9,252,245.94
二、存货跌价损失	7,985,372.09	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
合计	14,989,977.99	9,252,245.94

#### 43、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	128,466,943.44	81,114.14
处置长期股权投资损益（损失“-”）		-2,812.84
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		595.10
合计	128,466,943.44	78,896.40

#### 44、营业外收入

##### (1) 营业外收入分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	418.00	440.00	418.00
其中：固定资产处置利得	418.00	440.00	418.00



项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
罚款收入、违约金及赔偿金	21,930.23	17,762.77	21,930.23
捐赠利得			
政府补助	2,911,384.40	5,345,059.00	2,911,384.40
盘盈利得			
其他	428,471.82	859,424.55	428,471.82
合计	3,362,204.45	6,222,686.32	3,362,204.45

(2) 计入当期损益的政府补助

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
收深圳市宝安区财政局桃花源科技创新园第四分园装修改造经费		2,682,059.00	与收益相关
131人才资助款（杭州上城区财政局）	60,000.00	60,000.00	与收益相关
重大项目补助	820,000.00	1,230,000.00	与收益相关
财政补助（杭州上城区财政局）		400,000.00	与收益相关
浙江省专项资金		16,000.00	与收益相关
重大科技创新项目（农业和社会发展类）		950,000.00	与收益相关
专利费补助	5,000.00	2,000.00	与收益相关
五洲星苑小区整改补助款		5,000.00	与收益相关
稳岗补贴	289,784.40		与收益相关
2015年著名商标财政拨款	50,000.00		与收益相关
博士后工作站财政拨款	100,000.00		与收益相关
博士后工作站研究人员经费	100,000.00		与收益相关
财政拨款	650,000.00		与收益相关
专题调研奖励	400.00		与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
知识产权专项经费	34,000.00		与收益相关
市级院士工作站财政拨款	700,000.00		与收益相关
富阳市招商引资补助款	102,200.00		与收益相关
合计	2,911,384.40	5,345,059.00	

#### 45、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	95,361.84	11,952.15	95,361.84
其中：固定资产处置损失	95,361.84	11,952.15	95,361.84
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
其他	5,512,835.73	11,072.61	5,512,835.73
合计	5,608,197.57	23,024.76	5,608,197.57

其他中包含根据深圳市罗湖区人民法院（2016）粤0303民初13943号民事判决结果计提的由子公司深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司向深圳市金汇诚投资发展有限公司承担的房屋使用费损失款4,101,831.91元。详见附注（十二）2、①。

#### 46、所得税费用

##### （1）所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-2,452,424.22	-2,853,846.65
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	12,254,593.72	3,707,812.12
所得税费用	9,802,169.50	853,965.47

##### （2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
----	-------

项 目	本年发生额
利润总额	126,764,589.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	31,691,147.34
子公司适用不同税率的影响	-7,070,496.00
调整以前期间所得税的影响	19,011.23
非应税收入的影响	-34,139,495.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	611,242.06
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-281.20
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,913,960.67
税法规定的额外可扣除费用的影响	-1,230,718.82
其他	7,799.67
所得税费用	9,802,169.50

#### 47、其他综合收益的税后净额

详见附注（七）34。

#### 48、现金流量表相关信息

##### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	58,299,188.14	69,407,746.35
营业外收入	3,361,786.45	6,222,246.32
利息收入	1,957,812.56	856,071.32
合 计	63,618,787.15	76,486,063.99

##### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	110,720,284.24	25,628,822.97
管理费用	32,354,603.53	32,303,423.71
销售费用	8,623,205.76	3,546,019.89
营业外支出	5,003.82	11,072.61

银行手续费	338,633.37	209,817.14
合 计	152,041,730.72	61,699,156.32

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
向非金融机构融资	26,443,000.00	60,795,000.00
质押保证金		19,932,386.92
合 计	26,443,000.00	80,727,386.92

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付非金融机构融资等	71,406,000.00	
股票发行费用		11,500,000.00
支付的为借款而质押的存款	944,196.41	
合 计	72,350,196.41	11,500,000.00

49、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	116,962,419.87	-54,031,716.50
加：资产减值准备	14,989,977.99	9,252,245.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,957,752.46	4,046,969.95
无形资产摊销	4,165,018.60	420,287.50
长期待摊费用摊销	511,447.11	378,635.66
待摊费用的减少（增加以“-”号填列）		
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）	94,943.84	11,512.15
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）		

项目	本年金额	上年金额
财务费用（收益以“-”号填列）	23,683,820.37	12,048,459.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-128,466,943.44	-78,896.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,912,593.72	4,213,965.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-342,000.00	-28,500.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-118,308,807.13	25,860,786.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-141,166,871.79	23,519,797.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	47,968,805.86	-9,818,727.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-185,863,029.98	15,794,819.68
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：		
现金的年末余额	37,020,785.28	127,122,915.89
减：现金的年初余额	127,122,915.89	15,125,501.57
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-90,102,130.61	111,997,414.32

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
其中：浙江博世华环保科技有限公司	
深圳清研紫光科技有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：浙江博世华环保科技有限公司	
深圳清研紫光科技有限公司	
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	3,168,280.66
其中：浙江博世华环保科技有限公司	

项目	金额
深圳清研紫光科技有限公司	3,168,280.66
取得子公司支付的现金净额	3,168,280.66

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	37,020,785.28	127,122,915.89
其中：库存现金	1,447,007.61	997,021.83
可随时用于支付的银行存款	35,573,777.67	126,124,666.84
可随时用于支付的其他货币资金		1,227.22
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	37,020,785.28	127,122,915.89
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	39,353,691.60	35,870,290.53

50、外币项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	758.01	6.9370	5,258.32
欧元	353,975.93	7.3068	2,586,431.33
港元	66,328.36	0.89451	59,331.38
应收账款			
其中：美元			
欧元	256,238.61	7.3068	1,872,284.28
港元			

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
预付账款			
其中：美元			
欧元	5,596.00	7.3068	40,888.85
港元			
其他应收款			
其中：美元			
欧元	719,828.67	7.3068	5,259,644.12
港元	157,564,656.25	0.89451	140,943,160.66
长期应收款			
其中：美元			
欧元			
港元	497,219,533.77	0.89451	444,767,845.15
应付账款			
其中：美元			
欧元	1,787.02	7.3068	13,057.40
港元			
应交税费			
其中：美元			
欧元	1,817.57	7.3068	13,280.62
港元			
其他应付款			
其中：美元	129,430.00	6.9370	897,855.91
欧元	707,103.91	7.3068	5,166,666.85
港元	27,620.00	0.89451	24,706.37

(2) 重要境外经营实体说明

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
BESTWA ENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技德国有限公司)	德国汉堡	欧元	因其经营活动以欧元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为欧元

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
首冠国际有限公司转让后仍归属于本公司的资产、负债项目	中国香港	港元	因其经营活动以港元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港元

## (八) 合并范围的变更

### 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	年末净资产	合并日至年末净利润
贵州博世华环保科技有限公司	2016年	9,996,620.74	-3,379.26
景宁博世华环保科技有限公司	2016年	认缴, 尚未实际缴纳, 无实际经营	
深圳清研紫光检测技术有限公司	2016年	1,284,606.58	-3,041,853.47
昆山清研紫光检测技术有限公司	2016年	7,769,145.19	-1,564,289.37

## (九) 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	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产	75.00	25.00	100.00	设立
深圳国际商务有限公司	深圳市	深圳市	商务咨询	75.00	25.00	100.00	设立
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	75.00	25.00	100.00	设立
上海大名星苑酒店有限公司	上海市	上海市	酒店服务		100.00	100.00	设立
深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	深圳市	深圳市	汽车租赁、充电站服务		100.00	100.00	收购
深圳假日星苑酒店管理有限公司	深圳市	深圳市	管理服务		100.00	100.00	设立
深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	深圳市	资讯服务		100.00	100.00	收购



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳小茶餐饮管理有限公司	深圳市	深圳市	餐饮管理		100.00	100.00	设立
深圳市星源恒裕投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资		100.00	100.00	设立
浙江博世华环保科技有限公司	杭州市	杭州市	生产制造环保设备、工程服务	82.53		82.53	收购
浙江贝格勒环保设备有限公司	杭州市	杭州市	制造和销售		82.53	82.53	收购
浙江博格沃膜科技有限公司	杭州市	杭州市	贸易和销售		82.53	82.53	收购
BESTWA ENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技有限公司德国有限公司)	德国汉堡	德国汉堡	制造和销售		82.53	82.53	收购
贵州博世华环保科技有限公司	贵州铜仁市	贵州铜仁市	工程服务和销售		82.53	82.53	设立
景宁博世华环保科技有限公司	丽水市	丽水市	工程服务和销售		82.53	82.53	设立
深圳清研紫光科技有限公司	深圳市	深圳市	拓展高新技术业务	50.00		50.00	收购
深圳清研紫光检测技术有限公司	深圳市	深圳市	检测及技术开发		50.00	50.00	设立
昆山清研紫光检测技术有限公司	昆山市	昆山市	检测及技术服务		50.00	50.00	设立

注：本公司持有深圳清研紫光科技有限公司（以下简称“清研紫光”）50%的股权，对清研紫光的表决权比例亦为50%。虽然本公司持有清研紫光的表决权比例未达到半数以上，但本公司能够控制清研紫光，理由如下：清研紫光董事会成员为7人，其中5人为本公司派出，本公司有权主导清研紫光的经营并享有可变回报。

## (2) 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

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
浙江博世华环保科技有限公司	17.47%	10,953,766.29		72,590,020.00
深圳清研紫光科技有限公司	50.00%	-2,627,472.09		224,112.30

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

## A、年末余额/本年发生额

项目	浙江博世华环保科技有限公司	深圳清研紫光科技有限公司
流动资产	679,434,634.22	5,138,915.56
非流动资产	87,439,360.22	6,716,680.81
资产合计	766,873,994.44	11,855,596.37
流动负债	345,953,994.10	11,407,371.78
非流动负债	5,407,579.05	
负债合计	351,361,573.15	11,407,371.78
营业收入	430,620,698.79	493,346.85
净利润	62,578,937.96	-5,254,944.18
综合收益总额	62,700,436.69	-5,254,944.18
经营活动现金流量	-99,257,761.82	3,762,069.17

## B、年初余额/上年发生额

项目	浙江博世华环保科技有限公司	深圳清研紫光科技有限公司
流动资产	541,990,322.24	3,404,672.53
非流动资产	55,975,477.17	960,838.53
资产合计	597,965,799.41	4,365,511.06
流动负债	221,762,314.81	1,830,622.95
非流动负债	23,391,500.00	
负债合计	245,153,814.81	1,830,622.95
营业收入	29,629,849.07	182,562.60
净利润	6,425,289.34	-89,356.05
综合收益总额	6,609,674.26	-89,356.05
经营活动现金流量	10,975,188.71	-1,617,925.45

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	46.00		权益法
2. 深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		12.09	权益法

对上述联营企业的权益投资的会计处理方法：

本公司通过本公司全资子公司持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司（以下简称中环星苑）46%的股份。2016年3月，中环星苑将持有深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称喀斯特）73.71%的股权转让给深圳卓越信捷投资有限公司（以下简称“卓越信捷”），从而中环星苑持有喀斯特的股权变更为26.29%，因而公司间接持有喀斯特12.09%的股份。

### (2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司		深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	825,106,564.48	1,701,669,191.76	2,069,805,654.51	989,635,856.26
其中：现金和现金等价物	12,804.19	480,360.21	7,621,414.81	421,618.97
非流动资产	363,204,349.03	2,053,667.45	7,676,404.40	1,331,576.18
资产合计	1,188,310,913.51	1,703,722,859.21	2,077,482,058.91	990,967,432.44
流动负债	48,489,057.66	285,696,626.47	61,672,208.96	52,807,382.21
非流动负债	874,344,659.11	1,431,825,000.00	1,635,181,491.72	541,825,000.00
负债合计	922,833,716.77	1,717,521,626.47	1,696,853,700.68	594,632,382.21

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司		深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	265,477,196.74	-13,798,767.26	380,628,358.23	396,335,050.23
按持股比例计算的净资产份额	122,119,510.50	-6,347,432.94		
调整事项：				
其中：购买产生的商誉				
内部交易未实现利润				
对联营企业权益投资的账面价值（包括长期应收款）	447,560,927.93	319,093,984.49		
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入				

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司		深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
财务费用	-13,438,045.65	2,973.97		
所得税费用				
净利润	279,275,964.00	176,335.09	-15,706,692.00	-481,660.94
其中：终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	279,275,964.00	176,335.09	-15,706,692.00	-481,660.94
本年收到的来自联营企业的股利				

### (3) 不重要的合营企业和联营企业

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
一、联营企业						
深圳光骅实业有限公司	深圳	深圳	投资经营	20.00		20.00
Head Crown Business Park Development Limited	香港	BVI	投资		49.00	49.00
深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	深圳	深圳	投资		46.00	46.00
深圳创意星源能源基建投资有限公司	深圳	深圳	投资		13.80	13.80

深圳光骅实业有限公司因未按时提交 2013 年年度报告被载入经营异常名录，本年度该公司未提供相关财务信息。Head Crown Business Park Development Limited 是一家注册在 BVI 的

公司，注册资本为 1 美元，本公司主要通过其持有肇庆项目的权益，其本身无实质性的经营活动，而肇庆项目的权益在本公司反映为长期应收款，详见附注（十四）3、（1）。

（4）与在合营企业和联营企业中权益相关的风险信息

A、对转移资金能力的重大限制

合营企业和联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

B、超额亏损

2016年度本公司联营单位深圳市中环星苑房地产开发有限公司为盈利年，确认投资收益 128,466,943.44元，投资收益先恢复以前年度冲减的长期应收款4,306,015.51元。剩余投资收益恢复长期股权投资124,160,927.93元。

C、与对合营企业投资相关的未确认承诺

本年度，本公司无对合营企业投资相关的未确认承诺的情况。

D、或有负债

本年度，本公司无对合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

3、重要的共同经营

本公司本年度无重要的共同经营。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本报告期，本公司无结构化主体。

## （十）金融工具及其风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、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（七）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。

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、市场风险及流动风险。

1、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及工程结算款未及时支付导致的客户信用风险。本公司会定期对客户的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

## 2、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，包括外汇风险和利率风险。

(1) 外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动产生损失的风险。

(2) 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银行借款。

## 3、流动风险

流动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12个月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。

本公司主要债务到期期限分析如下：

项目	年末余额	1年以内	1年以上
短期借款	314,095,400.00	314,095,400.00	
应付票据	13,097,723.00	13,097,723.00	
应付账款	210,959,015.17	210,959,015.17	
其他应付款	303,895,817.08	303,895,817.08	

## (十一) 关联方关系及其交易

### 1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中国投资有限公司	香港	投资	HKD10,000	17.41	17.41

本公司的母公司情况的说明：中国投资有限公司于1991年10月31日在香港成立，法定股本为10,000股，总投资325,392,847.91港元，主要从事股权等战略性投资。1993年，通过资产重组成为本公司控股股东，拥有4,588.2万股份，占当时总股本的38.24%，通过历年股份变动，截

至2015年12月31日共持有本公司流通A股184,240,445股，占总股份的17.41%。

本公司最终控制方是丁芑、郑列列两名自然人。

## 2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

## 3、 本公司的合营和联营企业

本公司的合营和联营企业情况详见本附注（九）2。本年或上年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营企业或联营企业名称	与本企业的关系
深圳光骅实业有限公司	本公司联营企业

## 4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关键管理人员控制的公司
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司
陈昆柏、许培雅	博世华原实际控制人
深圳市博睿意碳源科技有限公司	关键管理人员控制的公司

## 5、 关联方交易

### （1） 关联方商品和劳务

#### 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	物业管理收入	750,566.00	780,000.00
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	其他业务收入—安装费收入		450,380.00
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	其他业务收入—挡土墙工程		248,900.00
合 计		750,566.00	1,479,280.00

### （2） 关联租赁

本公司作为承租人的情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额	上年发生额



深圳市东海岸实业发展有限公司	房产租赁	4,729,632.00	4,125,027.00
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	房产租赁		1,080,000.00
合 计		4,729,632.00	5,205,027.00

本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额	上年发生额
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	固定资产租赁	287,140.53	300,000.00
合 计		287,140.53	300,000.00

### (3) 关联担保

本年度，本公司为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	395,200,000.00		2014-3-24	主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止	是
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	49,200,000.00		2014-3-24	主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止	是
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2016-3-9	2017-3-9	否
深圳世纪星源股份有限公司	浙江博世华环保科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2016-6-21	2018-6-21	否
深圳世纪星源股份有限公司	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2016-11-16	2017-11-15	否
深圳世纪星源股份有限公司	深圳智慧空间物业管理服务	28,000,000.00	28,000,000.00	2016-4-5	2017-4-5	否

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司	有限公司 深圳智慧空间物业管理服务有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2016-5-27	2017-5-27	否
深圳世纪星源股份有限公司	深圳创意星源能源基建投资有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00	2016-12-30	2020-12-30	否

本年度，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00		2015-09-07	2016-09-06	是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00		2015-11-23	2016-03-23	是
深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	72,486,663.00		2014-4-15	2017-4-15	是
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	4,295,469.00		2014-4-15	2017-4-15	是
丁芑	深圳世纪星源股份有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	2016年8月22日	债务期限届满之日起两年	否

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
丁芑	深圳世纪星源股份有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	2016年11月14日	债务期限届满之日起两年	否
陈昆柏、许培雅、陈栩	浙江博世华环保科技有限公司	50,000,000.00	10,000,000.00	2016年11月16日	2017年11月16日	否

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	3,777,544.00	3,288,000.00

6、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	48,285.30	2,414.27	48,285.30	2,414.27
	深圳创意星源能源基建投资有限公司	33,000.00	1,650.00	15,000.00	750.00
	小计	81,285.30	4,064.27	63,285.30	3,164.27
其他应收款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	40,501,335.67	2,025,066.78	40,478,996.20	2,023,949.81
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64	10,094,114.64	10,094,114.64	10,094,114.64
	深圳创意星源能源基建投资有限公司	10,963,302.28	548,165.11	11,771,660.84	588,583.04
	小计	61,558,752.59	12,667,346.53	62,344,771.68	12,706,647.49

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	深圳市中环星苑房地 产开发有限公司	322,800,000.00		318,493,984.49	

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	19,179,756.04	16,450,124.04
	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	1,080,000.00	1,080,000.00
	小计	20,259,756.04	17,530,124.04
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限公司	25,719,285.06	115,316,326.70
	中国投资有限公司	1,411,523.13	1,352,010.98
	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	108,316,000.00
	深圳市博睿意碳源科技有限公司	25,062,618.99	6,180,607.00
	小计	173,930,178.06	244,585,695.56

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2016年12月31日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼/仲裁

① 2016年7月8日，申请人陈建惠（北京德恒（深圳）律师事务所）就本公司、本公司子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司、湖南天景名园置业有限责任公司、丁芑（四位被申请人）与其于2014年12月29日签订的编号为德恒2014(民事)第836号《委托代理合同》、2016年6月28日签订的《债权转让协议》所引起的争议向华南国际贸易仲裁委员会提出仲裁申请（本案案号为 SHEN DX20160268）。仲裁请求 1. 判令四位被申请人共同向申请人支付风险代理费 13,510,305 元人民币。2. 判令四位被申请人共同向申请人支付因其逾期支付风险代理费所造成的利息损失(其中，从2014年11月22日起暂计至2016年6月30日的利息损失为 1,046,937.6

元人民币，请求判令计算至四位被申请人实际付清全部风险代理费及利息损失之日) 3. 判令四位被申请人共同承担本案的全部仲裁费。2016年7月19日，本公司收到华南国际经济贸易仲裁委员会发出的 SHEN DX20160268 号案仲裁通知（华南国仲深发【2016】D3945号），现该仲裁正在进行中。

② 2016年7月20日，深圳市金汇诚投资发展有限公司作为原告向广东省深圳市罗湖区人民法院对深圳世纪星源物业发展有限公司（本公司子公司）、深圳智慧空间物业管理服务有限公司（本公司子公司）提起诉讼，要求两被告支付房屋使用费 10,681,553.6 元。2016年12月12日，广东省深圳市罗湖区人民法院对该案件作出判决（判决书号为（2016）粤 0303 民初 13943 号）：两被告深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司应向原告赔偿房屋使用费损失 4,101,831.91 元（房屋使用费损失暂时计算至本案判决之日即 2016 年 12 月 12 日，之后的房屋使用费损失以面积 4010.39 平方米为基数，参照政府公布的租赁指导租金标准中的同时期同地段同用途的租金标准，计算至房屋返还之日；期间房屋部分返还的，则面积计算基数做相应扣减）。2016年12月30日，深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司向深圳市中级人民法院提起上诉：1、请求法院依法撤销（2016）粤 0303 民初 13943 号民事判决书；2、本案一审、二审诉讼费用由被上诉人承担。

### （十三） 资产负债表日后事项

详见附注（十四）3、（1）、⑥。

除上述资产负债表日后事项外，本公司无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

### （十四） 其他重要事项

#### 1、 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

#### 2、 政府补助的限制性条件

本报告期政府补助无限制性条件。

#### 3、 其他重要事项说明

##### （1）肇庆项目

##### ①肇庆项目的历史沿革

##### A、肇庆项目起始涉及的各方主体：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）

乙方：香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）

丙方：Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5家香港子公司”）

港澳控股国际有限公司（以下简称“港澳控股公司”）持有Beehive Assets Limited、Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited（以下合称“五家BVI子公司”）100%的股权，而五家BVI子公司分别持有Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5家香港子公司”）100%的股权。

#### B、合作合同签订情况

1992年9月15日，由肇庆市政府直属的两家公司——七星公司、春风公司与5家香港子公司等合作三方签订了中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同。

1992年11月13日合作项目取得广东省人民政府外经贸肇合作证字[1992]248号批准成立，合作企业名称登记为肇庆百灵建设有限公司。1995年4月7日合作三方签订修改合作协议，合作公司名称改为肇庆市百灵建设有限公司。

合作各方共同签署的合作合同约定：七星公司负责提供3,538亩项目用地及五通一平工作；春风公司负责支付3,538亩土地的征地、补偿、拆迁、五通一平费用和相关税费，负责1,000万平方英尺上盖的发展工作；5家香港子公司负责向春风公司支付土地开发费用港币4.9亿元，负责1,000万平方英尺上盖的全部费用（按HKD180元/平方英尺计港币18亿元），共同开发经营房地产。

合作公司所获得的净利润七星公司享有30%，5家香港子公司享有70%，春风公司向5家香港子公司收取港币2,555万元销售代理费、不享有合作公司的净利润。此外合作合同还约定春风公司如未能完成任何一项，则应向5家香港子公司赔偿损失或5家香港子公司无条件的取得3,538亩的土地使用权，七星公司对此提供担保。

#### C、合作合同实际执行情况

a、5家香港子公司于1992年9月27日以股票加港币现金的方式向春风公司支付了土地开发费用计港币4.9亿元（其中：根据春风公司的委托，将4,400万元人民币支付至七星公司）；此外于1992年10月21日至1996年1月8日期间，5家香港子公司累计支付了美元1,100万元给七星公司、春风公司和肇庆百灵公司（其中美元420万元系支付的肇庆百灵公司注册资本金）。5家香港子公司已按合作合同履行了应尽的义务，合计向肇庆项目投入资金计港币610,523,481元，而5家香港子公司投入肇庆项目的资金来源为港澳控股公司提供的港币610,523,481元。

b、春风公司在收到5家香港子公司有关肇庆项目资金后，仅支付了3,538亩中1,717亩的全部征地补偿费，其余1,821亩仅支付了10%至75%不等的征地补偿款。春风公司未按合作合同履行其应尽的义务。

c、1992年9月18日，肇庆百灵公司取得了肇庆市国土局颁发的肇府国用（证）字002号国有土地使用证。详情如下：

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678平方米（折合3,538亩）；

使用年限：自1992年9月19日起70年；

备注：自1992年9月19日至1997年9月19日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证。

d、基于春风公司未将代收的有关肇庆项目资金全部用于公司注册资金、土地开发、项目建设。特别是春风公司和七星公司并未在公司登记机关办理肇庆百灵公司的注册资本的登记手续，造成肇庆百灵公司注册资金一直为零，致使肇庆百灵公司于2003年6月19日被肇庆市工商行政管理局吊销了营业执照，截至2016年12月31日尚未办理清算。

## ②本公司取得肇庆项目权益的过程

根据本公司1997年与港澳控股公司达成的相关协议，本公司与港澳控股公司实施了非货币交易，双方换入换出资产作价的基准日为1997年10月31日。具体的交易情况包括：

原本公司之子公司首冠国际有限公司于1997年12月以通过Chang Jiang Resources Co., limited 拥有的深圳龙岗第二通道60%的权益换入肇庆项目70%权益。

深圳龙岗第二通道公路项目60%权益的账面价值为1.4亿元人民币，评估价港币687,000,000元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有的五家BVI公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited）全部股权、港澳控股公司应收肇庆项目的债权和港币4000万元现金，五家BVI公司通过前述的5家香港子公司拥有肇庆项目70%权益，账面价值港币610,523,481.60元。

肇庆项目为中外合作项目。

## ③本公司取得肇庆项目权益后的项目进展情况

A、2003年10月10日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，

改为市政府指定一公司和本公司两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本公司，保证置换后面积原则上不少于3538亩。

B、2004年6月8日肇庆城乡规划局依据上述会议纪要，颁发了编号（2004）肇规许字43号建设用地规划许可证，用地面积150696平方米（约合226亩），建设项目会所。

#### C、与广金国际控股有限公司的合作

广金国际控股有限公司（Wide Gold International Holdings Limited）（以下简称“广金国际公司”），一家在BVI 成立的公司，注册地址为：30 de Castro street, Wickhams Cay 1, P.O .Box 4519, RoadTown, Tortola, British Virgin Islands，是佛山市南海广联实业发展有限公司之子公司。佛山市南海广联实业发展有限公司成立于1995年，法定代表人为何超盈，注册资本为1,200万元，实际控制人为何超盈、林惠红，主要经营房地产开发、工业园、矿产业及其他投资。该公司及其下属子公司开发的房地产项目主要有：广州沙面新城（建筑面积40万平方米）、广东三水休闲之城（建筑面积90万平方米）、广东三水时代廊桥（合作项目，建筑面积120万平方米）、广东里水第一城（建筑面积14万平方米）等，投资的工业园项目有广东台山广海大沙环保皮革生产工业园、广东高明不锈钢生产基地等。该公司与本公司不存在关联关系。

首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Business Park Development Limited）（以下简称“首冠商用公司”），一家于2008年6月10日在BVI 成立的有限责任公司，为首冠国际有限公司（以下简称“首冠国际公司”）与广金国际公司为本次合作开发肇庆项目的交易而设立的合营企业，交易完成后双方持股比例为首冠国际公司持有49%股权、广金国际公司持有51%股权。

2008年9月28日，原本公司控股子公司首冠国际公司与广金国际公司签订合作开发肇庆项目的框架协议约定：先由首冠国际公司在BVI设立合营企业首冠商用公司，并由首冠国际公司将持有肇庆项目的5家BVI子公司已发行全部股份及账面价值总额为港币610,523,481.60元的权益资产作价人民币7.8亿元注入首冠商用公司。因此，首冠国际公司对于首冠商用公司形成初始股东贷款人民币7.8亿元。

本次交易内容及条款主要有：

a、协议生效后，广金国际公司将向首冠国际公司分期支付3.9亿元人民币购买50%首冠商用公司的初始股东贷款，支付条件如下：首期付款人民币1.34亿元，于本公司股东大会决议批准本交易后的下一工作日内支付；余额按照预定的合作开发“肇庆项目”的进度分期支付；若项目开发过程中须要追加资本金，则双方按持股比例以新增股东贷款的形式追加投资。

b、预定的合作开发将分期进行。第一期约定在已完成征地手续的1717亩地块中90米等高线以下的1216亩进行，初始股东贷款的余款（2.56亿元）将根据剩余地块的开发进度进行支付。双



方约定合作开发需在十八个月内全部启动，每期的开发自启动之时起合作公司将按25%年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首冠国际公司优先收回投资的权利。

c、双方还约定，对标高90米以上地块(不超过一千亩)存在本公司单独开发的可能性，双方须在协议生效后一个月内确定是否由本公司单独开发，如果决定由本公司单独开发则双方需按比例核减初始股东贷款的总额。

d、广金国际公司及其子公司负责合作的“肇庆项目”的开发建设管理，并按照建筑成本的2%收取项目开发建设管理费，对超出项目预算额的支出承担责任。合作公司在“肇庆项目”的最终收益分配方案是在扣除了给予初始股东贷款和新增股东贷款的优先回报后在广金国际公司和首冠国际公司间按7：3的比例进行分配。但广金国际公司保证首冠国际公司在一定条件下有优先退出项目的权利。

e、有关合作开发肇庆项目的框架协议已于2008年9月28日在香港签署，本次交易已经本公司股东大会通过。本次交易不构成关联交易。

f、双方约定，在框架协议生效一年或本公司认可前提下的18个月内，买方未收购原约定的第二期股东贷款，对于已开发土地由买卖双方按51：49比例享有其开发权益继续开发，除此之外肇庆项目其他地块的开发权益全部归本公司所有。

g、与广金国际公司合作的进展

2009年2月28日，双方以签订框架协议补充协议的方式约定：对于已完成征地手续的1717亩地块中90米等高以上的501亩项目用地作为第二期被注入资产由首冠商用公司以股东贷款的形式购入，并约定第二期交割条件为取得书面收地通知或政府规划文件下达为准。

2009年3月10日，本公司向肇庆市委、市人民政府提交了《关于要求研究解决启动肇庆市北岭项目建设的函》，并与广金公司以肇庆项目权益的实际受益人联合向肇庆市政府提交了“关于解决肇庆市北岭项目建设的方案”。

2012年2月26日，本公司再次向肇庆市委、市政府提交了《关于解决肇庆市百灵建设有限公司的请求》，截至本报告期末，该事项无重大进展。

2012年8月2日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，通知本公司参股公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited就其与肇庆市七星发展公司、春风有限公司关于1992年9月15日签订的《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》所引起的争议所提起的仲裁申请已正式受理。

2016年1月15日，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493号中外合作经营合同争议案

延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至2016年4月15日。

截至本报告期末，本公司尚未收到上述仲裁的裁定结果。

#### ④肇庆项目现状

2014年12月31日，本公司与億盟发展有限公司签订了《股东权益转让协议》，双方就原公司全资子公司首冠国际有限公司（HEAD CROWN INTERNATIONAL LIMITED）的股权转让达成了一致协议，协议约定转让对价为10,000.00港币。协议同时特别约定：标的公司（即首冠国际有限公司）在首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Bussines Park Development Limited）的48%股权和由郑列列名下拥有的1%股权，总共49%股权，是由甲方（即本公司）实质拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司在下列五间公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited的50%股权，实则是甲方全部拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司已签署有关信托书确认标的公司只是该部分股份的信托人，而非实际受益人。首冠国际有限公司股权已于2015年1月变更至億盟发展有限公司名下。上述权益在首冠国际公司账上主要反映为长期应收款-肇庆项目497,219,533.77港币。该部分权益仍归属于本公司，2016年仍纳入合并范围。

截至本报告期末，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。本公司与广金国际公司就肇庆项目制订了《肇庆北岭原生态居住区规划设计方案》，规划总建筑面积400万平方米，本公司就项目总体规划、征地补偿、置换土地等事宜与肇庆市人民政府及相关部门尚处于协商中。本公司与广金国际公司正积极推进仲裁事项，等仲裁结果出来再据此与肇庆市人民政府及相关部门协商解决。

#### ⑤项目风险分析

虽然本公司已按原合作合同履行了应尽的义务，并有七星公司提供担保，但由于春风公司违约，没有付清相关土地费用，预计开发该项目存在一定风险，包括可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；百灵公司营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整、置换地块位置变化也会对项目进展和未来收益产生影响。

肇庆市百灵建设有限公司1992年9月18日获取的肇府国用（证）字002号国有土地使用证（自1992年9月19日至1997年9月19日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证），以及（2004）肇规许字43号建设用地规划许可证都因项目实际情况和实施时间发生重大变化，其效力可能发生重大变化。而在与广金国际公司合作开发肇庆项目过程中，也因规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架合作协议执行，未来双方合作开发肇庆项目事项仍存在重大不确定性。

## ⑥最新进展情况

2017年3月，本公司与保利华南实业有限公司达成肇庆、平湖项目土地开发权益合作意向，将分别通过双方自身或其关联方，寻求针对本公司的“土地权益与房产开发”存量资源，即“肇庆市端州北岭项目”（下称“肇庆项目”）以及“深圳市平湖街道旧改项目”（下称“平湖项目”）两项目的一揽子合作。经双方初步协商，本公司（作为甲方）与保利华南实业有限公司（作为乙方）就肇庆、平湖两项目于2017年3月15日达成《合作意向协议》。

《合作意向协议》涉及的主要内容：

A、对于肇庆项目，乙方将承接甲方所持有的肇庆项目的全部相关权利（即：包括但不限于承接注册在境外的首冠商用置业发展有限公司49%的股份）；对于平湖项目，乙方将收购甲方持有平湖项目的51%项目开发权益。具体由双方进一步协商另行签署正式协议。

B、本合作意向协议签署之日起7个工作日内，甲乙双方在乙方名下设置共管账户，共管账户设立后乙方开始安排对平湖项目和肇庆项目进行尽职调查。

C、除本合作意向协议关于尽职调查的约定外，乙方将按照甲方持有肇庆项目权益账面余额4.55亿元（具体数额以尽职调查结果为准）为基数，以货币资金的方式支付至共管账户为本合作意向协议的生效条件。本合作意向协议需经双方签章，且甲方股东大会表决通过及乙方上级机关审批通过后生效，有效期至（1）甲乙双方达成新协议之日止；或（2）甲乙双方共同确认终止合作之日止。

截至本报告日，甲乙双方已在乙方名下设置共管账户。正式合作取决于双方能否就肇庆、平湖两项目合作达成正式合作协议，存在不确定性。如双方能正式签署合作协议，将消除本公司持有肇庆项目权益的财务风险，将促进肇庆项目历史遗留问题的解决，鉴于保利华南实业有限公司在广东地区的土地资源整合的丰富经验和产品开发实力，寻求与该公司在“土地权益与房产开发”存量资源方面的合作有利于本公司完善、激活本公司土地开发权益的存量资产。鉴于后续正式合作还需双方另行签署正式协议，因此《合作意向协议》的签署对本公司本年度年度财务状况、经营成果暂无重大影响。

## （2）BOT项目-车港工程

### ①车港工程历史沿革

为了促进深港两地的交通联系，做好深港衔接，改善深港两地公路旅客运输，充分发挥深圳（口岸）优势，深圳市人民政府口岸办公室与本公司合作开发建设位于深圳皇岗口岸监管区内的大型香港过境私家车泊位设施—“深圳车港”项目。

根据深圳市人民政府口岸办公室与本公司于1995年9月26日签定的《合作开发建设“深圳

车港”协议书》：深圳市人民政府口岸办公室以位于皇岗口岸监管区内、面积6万平方米的土地使用权作为合作条件，本公司以承担项目的勘察、设计、建设和管理的全部投资为合作条件（本公司将该项目简称为“车港工程”）；车港工程建成后由本公司经营管理；经营合作期限自签订协议之日起30年；自车港工程投入使用之日起，深圳市人民政府口岸办公室享有车港工程项目净利润的30%，本公司享有车港工程项目净利润的70%。

车港工程原规划为香港过境私家车泊位，于1997年3月8日开工，主体工程于1998年底完工。车港工程主体完工后，由于涉及一地两检、皇岗口岸规划调整及香港、深圳两地政府相关要求，后续安装等工程暂停施工（车港工程于停工期间已完成前期工程结算和场地交接手续）。

根据深圳市发展和改革局文件以深发改[2004]507号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目建议书的批复”和深发改[2005]153号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目可行性研究报告的批复”的文件精神，确定将车港工程首层改造为旅客出入境查验大厅和出境客车查验通道、二至六层改造为境内停车场。同时明确车港工程首层改造和连接城市交通干道的U型高架桥由深圳市政府投资建设、深圳市工务署承建；二层及以上楼层由本公司完成。并规定车港工程二层以上楼层改造设计的规划、消防报审与车港工程首层改造设计规划和消防系统需统一进行；同时深圳市政府要求车港工程二层以上楼层的湿地作业施工和消防系统需先于口岸改造或同步由本公司完成。

## ②车港工程改造进展情况

2007年3月30日，本公司与深圳市建筑工程股份有限公司就车港工程二层及以上楼层后续未完项目签订了《建筑施工合同》，并于2007年6月27日呈报深圳市建设局核准。2009年2月26日报请深圳市建设局同意增加深圳世恒设计有限公司为车港工程续建工程安装项目（消防、给排水、供配电系统等）设计单位。

车港工程改造自2007年3月开工后，2008年完成三层以上地面砼的施工及排水管道的整改工程；2009年完成车港工程首层改造工程；2010年完成深圳车港二层以上的消防配套、人行天桥及停车场地面等各项收尾工程；2011年6月完成主体建筑外立面的装修工程。

车港工程分别于2007年6月通过了主体（基础）工程中间验收；2011年5月通过了建设工程消防验收。截至本报告期末，车港工程已完成主体建筑1号楼总建筑面积91,906.24平方米，已建车位2,972个，其中：第二层455个、第三层501个、第四层504个、第五层504个、第六层504个、第六层天面504个（露天）。

按照口岸规划设计在旅客及客车出境查验场地西侧由北至南建造的U型高架桥，因南侧落地面的引桥下方所处地面是皇岗海关边防检查站的营房，要待其搬迁后才能进行U型高架桥南侧约

150米引桥的施工，车港工程因此未能达到全面验收的条件。现由于车港停车场试运营的需求，在U型高架桥北侧将原单向车道临时改为双向车行通道。

2011年6月14日，本公司就深圳车港取得了深圳市经营性停车场许可证，2011年7月29日，深圳市发改委以深发改（2011）1080号文对深圳车港停车场机动车停放服务收费标准进行了批复。2011年7月，本公司开始对车港停车场进行试运营。

2012年12月，本公司对于建设连接皇岗、福田两口岸间步行廊桥进行了可行性分析，2013年3月本公司向深圳市人民政府口岸办公室进行了请示。

2014年1月26日，深圳市交通运输委员会函告本公司，（《市交通运输委关于建设连接皇岗口岸、福田口岸间步行廊桥有关意见的函》深交函【2014】76号）同意由本公司出资并建设廊桥，建成后产权无偿归政府，并由本公司出资保养。政府今后若需改造或拆除廊桥，本公司需无条件移交且不予补偿。本公司就修建步行廊桥事项正在办理报建等相关手续。步行廊桥建成可使前往福田口岸的车辆在车港停放，增大车港停车场的利用率，对本公司经营较为有利。

2014年4月18日，本公司与深圳市交通运输委员会签署《建设连接皇岗口岸与福田口岸步行廊桥的协议》，就皇岗口岸与福田口岸相连步行廊桥的建设以及步行廊桥建成后的管养事宜约定双方的权利和义务。本公司负责出资建设廊桥主体工程，并全过程负责建设管理。廊桥建成后产权归政府，本公司不冠企业名称，不设置与交通无关的广告设施，政府今后需改造或拆除廊桥，本公司应予配合，政府不予补偿。廊桥建成后的管养工作不在本协议范围内约定。

2015年本公司已取得深圳市交通运输委员会DX[2015]055道路及场（站）建设项目开工许可证。2016年7月步行廊桥开工建设，截至本报告日尚未完成施工。

### ③项目风险分析

根据1995年9月本公司与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》：经营合作期限为30年，自签订协议之日起计算。而车港工程由于一地两检、皇岗口岸规划调整等历史原因延续的时间较长，截至本报告期末，合作双方尚未对原合作协议中的合作经营期限、收益分配比例及方式作出补充或修改。经营期起止时间等事项的确定将对车港工程未来收益产生较大影响。

车港工程改造工程中U型高架桥南侧引桥现不具备施工条件，无法准确预计完工时间，车港工程无法进行竣工验收后正式投入运营，对车港工程未来收益产生影响。

### ④其他事项说明

本公司2006年对在建设工程-车港工程计提了减值 91,415,883.10元，其原因：（1）车港工程规划变更，原为大型香港过境私家车泊位设施，现改境内普通私家车泊位设施；（2）深圳四

号地铁通车，可能会影响境内旅客出行方式；（3）现在福田新口岸开通，可能会分流部分车流。

本公司考虑到车港工程由于U型高架桥南侧引桥无法施工的原因而未能办理全面竣工验收及资产移交手续、本公司于1995年9月26日与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》中原约定的经营期限和收益分成比例的可执行性存在重大不确定因素，故将正式办理全面竣工验收及资产移交前的运营暂定义为试运营阶段，并将车港工程试运营产生的利润冲减车港工程在建工程成本，待车港工程全面竣工验收及资产移交并与深圳市人民政府口岸办公室就经营起止期限、收益分成比例协商确定后，再按照BOT业务的经营期间进行会计处理。

截至2016年12月31日，车港工程累计支出331,957,219.03元（其中：2012年至2016年试运营利润累计冲减工程成本72,861,938.46元），计提减值准备91,415,883.10元，账面净值240,541,335.93元。

### （3）南油福华项目

#### ①基本情况

A、2012年3月27日，本公司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（以下简称本协议），双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为T102-0041的宗地时实施主体的确认、合作权益、项目开发实施、搬迁补偿款支付等事项做了概括性预约约定。双方同意按照细则关于“拆除重建类”的相关规定设立市场主体进行开发：即本公司作为项目拆除重建区域内的权利主体，通过签订《搬迁补偿安置协议》将本公司房地产权益转移至双方共同持股的单一权利主体（项目公司），由项目公司来实施该城市更新建设项目。

B、2013年3月25日，本公司与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议》，双方约定：将原合作开发协议第二条第4款“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起一年”修订为“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起两年”，即2014年3月27日。

C、2013年5月31日，本公司（甲方）与优瑞公司（乙方）及优瑞公司股东—深圳市瑞思投资有限公司（以下简称“瑞思投资”）、高雷、郭建文（丙方）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议备忘录》。《备忘录》主要内容如下：

第二条：为便于将乙方实际支付的项目前期费用按照税法和政策规定计入项目成本的税务

安排，甲、乙双方同意在不改变主协议及补充协议条款的原则且在乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议下义务的前提下，以乙方作为本项目实施主体（即项目公司）向政府城市更新职能部门申报。

第三条：为落实主协议及补充协议项下“项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作”的约定，甲乙丙三方应共同完善相关手续，实际落实“以乙方作为项目公司”替代“以新设公司作为项目公司”的先决条件，包括：1、履行乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议项下权利义务的安插；2、依据主协议第二条第2、3款的约定，履行使甲方持有项目公司（届时为乙方）25%优先股的安插；3、在《福华厂区城市更新单元规划》获得批准后，履行由甲方与项目公司（届时为乙方）按主体协议约定签署《搬迁补偿安置协议》的安插。

第四条：在上述安插未完成之前，乙方仍应当履行主协议项下乙方的全部义务（本协议另有约定除外）。

第五条：本备忘录的用语涵义除特别说明外，与主协议的用语涵义相同。

## ②本公司合作权益

A、搬迁货币补偿：优瑞公司向本公司支付现金人民币贰亿元整，其中人民币壹亿元整作为定金（此定金在本项目实施主体确认至项目公司名下后自动转为本公司拆迁货币补偿款）。

B、项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作，优瑞公司负责出资，本公司根据搬迁补偿安置协议以及25%项目公司优先股取得搬迁安置物业的方式进行合作。双方约定此搬迁安置物业对应的25%优先股的对价为人民币4亿元及以4亿元作为计价基数按以下计算时间得到的复合回报（下称“优先股对价”）。复合回报指当年偿还部分按年回报20%计算，当年未偿还的部分按年复利累计（所有以实际发生的天数计算），计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止，但是，由于本公司原因或不可抗力导致的延迟时间不计算复合回报。

以上“优先股”是指优先股股东仅以优先股对价的形式获取项目公司留存的安置物业的对应面积的回报，本公司25%的优先股是为了优瑞公司在开发期经营利润结转完毕后退出项目公司，而本公司最终以持有项目公司优先股的形式，以双方协商一致的价格取得整个带留存的安置物业的项目公司的保障。优瑞公司有权对其合作开发权益进行转让，在不影响本公司合作权益的前提下，本公司全力配合优瑞公司合作转让手续的办理。本公司不承担项目公司开发期内的办公、销售、税费以及项目融资、建设等所有费用形成的债务，不享有项目公司在开发期限内的所有商业开发利益和分享利润的权利。

在本协议履行过程中，本公司同意优瑞公司可选择随时以现金方式向本公司支付“优先股

对价”中的部分或全部，优瑞公司同时给予本公司按对等价值回购该部分或全部“优先股”的权利，该回购权利的最后行使期限仅保留至留存的安置物业竣工验收备案之后的一个月，如超过此期限本公司未对承诺的回购作出支付，则视为本公司放弃了回购的权利。当优瑞公司支付了部分或全部优先股对价，则本公司应当在优瑞公司支付七个工作日内将相应的的优先股股权过户至优瑞公司名下。

当项目进入预售时，优瑞公司须通知本公司行使优先股回购权，本公司应当在接到优瑞公司通知后至取得竣工验收备案登记之后的一个月内行使优先股回购权，逾期视为放弃。本公司行使优先股回购权的，本公司以双方协商一致的价格（清华大学港澳研究中心约2500平方米的除外）选择留存的安置物业面积。如本公司最终放弃行使优先股回购权，则视为优瑞公司履行完毕所有补偿安置义务。

项目进入预售时，本公司可以选择以接收优瑞公司交付使用的科技产业用房面积中的限制销售的房产（以实际批准为准），本公司应获优先以该限售工业面积计价作为的搬迁安置物业，其对应优先股对价计算的面积以双方协商一致的价格为准，如约定的科技产业用房面积不足以冲抵或者双方协商价格不一致，本公司还可以优先按照市场价选择其他房产留存作为搬迁安置物业。

待项目公司其余可销售面积销售结算完毕，以及停车场及配套设施、税费等事项协商并处理完毕后，双方共同申请办理将项目公司的股权转让给本公司，即优瑞公司可以向本公司转让该项目公司股权的方式，留存剩余的不可售科技产业用房面积及其它配套房产，本公司自行选择时机办理搬迁安置物业及其它的房地产产权证书。

### ③搬迁补偿款支付约定及项目移交

当优瑞公司按照本协议约定的时间将定金及搬迁补偿款付至本公司指定的帐户后，本公司应确保在收到优瑞公司所交款项的当日，将该款项归还本公司所欠第三方应付债务，以上转款行为本公司须确保于一个工作日内完成。

本公司应当在收到优瑞公司支付的首期定金之日起两个工作日内，向优瑞公司提供本协议所有产权资料等其它相关资料及图纸，以及全部的租赁合同复印件，且负责本项目用地和地上建筑物的产权核查各项补充手续，并承担以上费用。

自优瑞公司支付完毕全部款项后两个工作日内，本公司应将本项目所涉全部租赁合同原件及押金交付给优瑞公司，本项目涉及的租赁收益均转由优瑞公司享有，税费由优瑞公司承担。

自本项目移交完毕之日起因租赁合同解除所发生的应付给承租人的任何赔偿或补偿（包括货币和实物补偿），均应由优瑞公司承担，与本公司无关。在项目专项规划获得审批后，本公



司应配合优瑞公司进行厂房清理，优瑞公司自行安排拆除及产权注销等工作。

#### ④其他约定

A、如出现以下情形的则视为本公司根本违约，优瑞公司有权终止本协议，本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的所有款项及违约金，违约金按定金总额的一倍计算：

a、由于本公司原因，项目公司未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体；

b、本公司在与优瑞公司签订本协议后另行与优瑞公司之外的任何第三方就本协议约定的合作事项签署与本协议类似的协议的，或擅自终止本协议的。

B、非因双方原因，项目公司在经过多种方式努力后，仍未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体的，优瑞公司有权选择终止本协议。本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的全部款项及资金占用费，资金占用费按优瑞公司已经实际投入本项目的全部款项的20%年利率的标准计算，不足一个月按一个月计。

#### ⑤本项目执行情况

A、截至2012年12月31日，优瑞公司累计支付本公司2亿元，本公司计入预收账款，截至2015年12月31日，优瑞公司已付本司款项金额没有变化。

B、本公司已于2012年5月将福华厂区相关资料及经营管理权移交给优瑞公司。截至本报告日，福华厂区地面建筑物已经拆除，地块由围栏围起进行三通一平施工，上述工作由优瑞公司实施。

C、2013年12月26日，本公司收到深规土【2013】759号《市规划国土委关于批准（南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划）的通知》，《通知》主要内容是：《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2012年第7次会议审议并获通过。原则同意《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，完善城市道路系统，提高公共配套和商业服务水平，打造集商业、办公、商务公寓及教育设施等多元功能为一体的城市综合体。原则同意建设的主要经济指标：拆除用地面积42,651.95平方米，其中开发用建设用地面积24,762.93平方米。计容积率建筑面积260,250.00平方米，其中商业10,000.00平方米，办公137,890.00平方米，商务公寓100,000.00平方米，公共配套设施12,360.00平方米（含北京大学光华管理学院8,000.00平方米，清华大学港澳研究中心2,500.00平方米，6个班幼儿园1,600.00平方米），体育文化设施用地10,000.00平方米。另外，允许在地下开发12,500.00平方米的商业用房。01-01

地块配建不少于860个停车位。

D、2014年1月27日，深圳市优瑞商贸有限公司就项目引发的争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为SHEN DX 2014016】。2014年4月10日，本公司向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院2014年3月19日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【（2014）深中法涉外仲字第40号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场A座301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409共54套房产。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。

E、2014年4月10日，本公司董事局召开临时会议，就有关“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发纠纷引发的仲裁事项通过如下决议：①不同意优瑞公司变更《合作开发协议》关于设立合作项目公司有关约定的要求，不同意由其自身取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》。②授权公司管理层发出解除合同通知并与优瑞公司办理后续事宜、授权管理层聘请代理人就优瑞公司的行为提出仲裁请求或反请求（包括解除《合作开发协议》及《补充协议》、要求赔偿损失等），以及采取其他必要的措施维护本司的利益。③鉴于2014年3月26日到期后已有多家有实力市场主体向本司发出以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件与本司合作开发本项目的要约，授权管理层立即以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件公开邀请具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的开发建设。

F、2014年12月18日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决：《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此60日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

G、2015年4月21日，本公司向华南国际经济贸易仲裁委员会再次提出仲裁申请，请求解除《合作开发协议》并追讨违约损失。2015年6月30日，本公司将仲裁请求变更为：裁决确认《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》已解除。2016年11月30日，本公司收到华南国际经

济贸易仲裁委员会（华南国仲深裁【2016】D391号）裁决书，裁决驳回以上仲裁请求。

2016年12月7日，本公司向中国国际贸易仲裁委员会华南分会提出仲裁申请，请求裁决终止履行《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》。2016年12月23日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（2016）中国贸仲京（深）字第004023号仲裁通知。2017年1月13日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会的仲裁程序中止函，由于优瑞方提交的仲裁协议效力异议函的意见提出中国国际经济贸易仲裁委员会不是当事人选定的仲裁机构，对本案不享有管辖权，根据《仲裁法》第二十条的规定，本案仲裁协议的效力问题，将由广东省深圳市中级人民法院通过审理进行确定。2017年4月20日，本公司收到广东省深圳市中级人民法院传票（2016）粤03民初2934号。截至本报告日，该案件正在进行中。

H、2015年7月20日，公司收到了深圳市中级人民法院《民事裁定书》华南国仲深裁【2014】D267号仲裁裁决，裁定解除对深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38500.75 平方米）的查封。

#### ⑥项目风险分析

截至本报告日，《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，本公司尚未持有项目公司25%的优先股，也没有与项目公司签署《搬迁补偿安置协议》。该项目实施存在重大不确定性。

#### （4）平湖旧改项目

##### ①平湖旧改项目的起源

2010年1月26日，本公司与广东深天成律师事务所就办理深圳市龙岗区平湖旧村片区改造项目（以下简称“平湖旧改项目”）前期手续一事，达成委托代理协议：（1）委托代理目标：使本公司在2012年9月30日前（另有宽限期180天）取得平湖旧改项目用地的开发权（或共有土地使用权，以建设用地规划许可证为准）；（2）取得成本：按本公司可售面积计2700元/平米包干，可售面积以40万平米为限，可售面积等于建筑工程规划许可证批准的计入容积率面积减去返还给村民的16万平米商业用房和住宅建筑面积（含公摊面积，下同），再减去无偿交给政府的2万平方米公共建筑物建筑面积；（3）本合同下的律师费=包干成本-本公司取得项目开发权实际发生的成本；（4）合同生效：经双方签字盖章后自本公司与平湖村及相关单位或个人签订旧改（总体）合同之日起生效；（5）本公司有权将其在本合同下的权利及义务部分或全部转让给第三方。

##### ②签订合作开发意向书

2010年11月5日，本公司与平湖股份就平湖旧改项目签订了合作开发意向书。

### ③签订平湖旧改项目合作合同书

2010年12月27日，本公司与平湖股份就平湖旧改项目合作签订了正式合同，合作合同主要内容：（1）合作项目用地：位于现状中的平湖大围、松柏围，双方拟将旧村拆除后重建商业住宅楼，用地面积约为15万平米；（2）合作方式：平湖股份负责协助办理平湖旧改项目所需的经市规划部门批准的合法用地红线，本公司承诺在2013年12月31日前取得政府批准旧改项目的正式批准文件，本公司负责资金投入，世纪星源利润分成比例为75%，平湖股份利润分成比例为25%，平湖股份25%的利润取得为旧改项目中得到10000平米的商业物业，若应分得的利润超出10000平米的物业价值（按当时市价的优惠价计算，下同），则超出部分以现金或双方同意的其他方式分配，若低于10000平米的物业价值，则不退不补；（3）拆迁赔偿方式：安置物业按拆一赔一的原则进行，若不选择现楼房赔偿的，本公司应以5000元/平米的单价按实际拆除面积收购；安置费（房屋租金）于每月15日前按每平方米15元/月标准计算支付，支付的期间为从合作开发项目通过政府审批且具备整片拆除开工条件之日起至改造项目竣工并通知平湖股份接收为止；同时对于围墙、水泥地面、临进建筑物、木板阁楼、装修费等赔偿均进行了约定，赔偿标准为100—200元/平米。（4）合同失效：若在2013年12月31日前无法取得有关部门同意旧改的批准文件，合同自动失效（非因世纪星源原因造成审批手续延期的，本合同自动顺延六个月）。

### ④签订平湖旧村合作改造框架协议书及分期结算的补充框架协议

根据深圳市人民政府2012年新颁发的《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称“实施细则”），平湖旧改项目属于拆除重建类的城市更新，按实施细则第三十五条规定，更新单元计划的申报主体由所在原农村集体经济组织继受单位申报或由权利主体委托单一市场主体申报。为了符合实施细则的要求，使本公司顺利取得平湖旧改项目的开发权，在保证原商业原则不变的前提下，本公司、广东深天成律师事务所、世纪星源置业（深圳）有限公司（以下简称“星源置业”，为Instant Finance Limited的全资子公司）、Instant Finance Limited四方共同签订框架协议。（1）项目实施主体：本公司、广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited三方指定改由星源置业为平湖旧改项目的更新改造实施主体，由星源置业签订拆迁合同、申报拆迁及更新改造手续。本公司按框架协议约定向星源置业提供有条件借款并最终通过收购星源置业股权形式实际享有星源置业名下的平湖旧改项目全部开发权益，原广东深天成律师事务所在旧改中的权利和义务由星源置业来履行，广东深天成律师事务所和Instant Finance Limited两方以星源置业股权转让款形式取得原《委托代理合同》项下律师费所对应计量的利益。（2）合作方式：A、星源置业、Instant Finance Limited接受世纪星源委托，负责以星源置业名义完成平湖旧改项目前期手续及征地拆迁和安置等工作，然后Instant Finance Limited转让

星源置业100%股权使世纪星源享有平湖旧村片区改造项目开发权益。当星源置业、Instant Finance Limited接受世纪星源委托负责以星源置业名义仅完成了片区中某个独立地块改造项目的前期手续，那么在Instant Finance Limited转让星源置业全部100%股权之前，星源置业、Instant Finance Limited需针对该独立地块的投入费用做出单独结算，以该投入费用对冲结转相应金额的世纪星源债权的方式，将该独立地块开发权益立即出让予世纪星源指定公司。当星源置业、Instant Finance Limited接受本公司委托负责以星源置业名义完成了片区中的最后独立地块改造项目的前期手续，那么Instant Finance Limited应转让星源置业全部100%股权使本公司享有平湖旧村片区最后独立地块的开发权益。B、本公司负责按本框架协议约定提供总额等于原《委托代理合同》约定包干成本的资金，用于星源置业支付前期拆迁等前期费用及星源置业日常运作所需资金。包干成本超出星源置业应付及实际支付的前期费用及日常运作所花费资金的，超出部分作为广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited两方应收本公司取得星源置业的股权转让款。若实际发生费用及成本高于包干成本，则星源置业股权转让款为零。C、框架协议签订后十日内本公司支付400万元、在星源置业或本公司（或本公司指定的其他公司）取得项目建设用地规划许可证后十日内支付1200万元前期费用给广东深天成律师事务所（该款项计入包干成本，在本公司支付股权转让款时扣除）。广东深天成律师事务所收到该款项后，不再享有原《委托代理合同》约定的权利，原《委托代理合同》项下广东深天成律师事务所的权利义务由星源置业、Instant Finance Limited承继，本公司权利不受影响，原《委托代理合同》广东深天成律师事务所不再履行。

2013年9月12日，世纪星源置业（深圳）有限公司变更为星源志富实业（深圳）有限公司（以下简称“星源志富”）。

#### ⑤签订平湖改造项目分期合作意向书

根据本公司与深圳市集成置业有限公司（以下简称“集成置业”）签订的《平湖改造项目分期合作意向书》，双方确定了平湖旧村片区改造项目的用地共两块，一块位于现状中的平湖大街以北、马岭公园以南、新祠堂路和高原路以东、富康路以西，面积约24万平米（不含大皇公商业中心和深圳华侨医院，以实际测量为准），另一块位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约3万平米（以实际测量为准）。

因为位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约3万平米的地块，深天成律师事务所可能因第三方公司已同当地村民签约，无法使本公司介入该独立地块的旧改，故安排调整平湖旧村片区内在原深圳喀斯特矿泉水有限公司（现名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司，以下简称“喀斯特”）名下的地块纳入本公司的旧改合作。

集成置业如果先于其他平湖地块完成该独立地块的旧改拆迁和专项规划方案批复，双方同意将以喀斯特作为该地块的旧改主体进行申报和批准，集成置业负责清理该公司与地块开发无关的债权债务。在债权债务清理完毕后、土地使用合同签订之前，集成置业以转让喀斯特控制权给公司（或公司指定的其他单位或个人，下同）的形式进行平湖项目开发的第一期的分期结算。

双方同意该独立地块项目作价按照：2700元×拆迁后的独立地块实际批准的可销售面积（不低于180000平米不高于200000平米）+签订土地使用合同时政府核定的应缴地价（不低于17000万元不高于2亿元）+双方核定的与该独立地块红线外的相关周边拆迁支出成本（不低于1500万元，不高于1亿元，以实际支出为准），上述合计不高于8.4亿元。

#### ⑥分期取得地块情况

##### A、G04211-0184地块40%权益的取得

2013年12月24日，星源志富已完成了以深圳市喀斯特矿泉水有限公司（2014年1月7日名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司）为权属人的平湖中心地区G04211-0184地块的深地合字（2013）2014号《深圳市土地使用权出让合同书》的签订。土地用途为二类居住用地，性质为商品房，土地面积约为52,785.27平方米，土地使用期限70年，已批准计入容积率的总建筑面积不超过179,470平方米（建筑容积率≤3.4），其中住宅建筑面积161,523平方米（含安居型商品房16,200平方米）、商业建筑面积14,167平方米、幼儿园2,400平方米（独立占地面积2,700平方米，9班）、邮政所100平方米、社康中心830平方米、社区居委会100平方米、社区警务室50平方米、管理用房300平方米，绿地率≥30%。本地块的土地出让金为24,714,181.00元、土地开发金为5,278,527.00元、市政配套设施金为134,768,498.00元，合计164,761,206.00元。

本公司有权以有条件借款余额根据约定以单价（不包括借款利息，为4,564.00元/平方米）进行结算，取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本公司董事局同意本公司向星源志富支付264,747,119.59元，获得264,747,119.59元有条件借款的债权，并按协议的约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续（以该笔有条件借款的债权与截至2013年11月30日账面合计的有条件借款的债权余额为58,052,880.41元，合计322,800,000.00元总共结算取得），2014年3月24日，本公司临时股东大会决议通过《关于平湖G04211-0184独立地块旧改项目40%权益的结算事宜的议案》。具体的结算方式：通过结算平台公司（深圳市中环星苑房地产开发有限公司，以下简称“中环星苑”或“平台公司”）的股权结构安排而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称“喀斯特”或“项目公司”）40%的股权及40%的股东借款债权，其中40%股权400万元人民币，40%股东借款债权3.228亿元人民币，其余48%的权益人

为深圳市光华志富投资发展有限公司（原权益人为星源志富，2014年7月变更为新的权益人光华志富），其余12%的权益人为深圳市星源创意环境技术有限公司。

该项目引入深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“建信投资”）作为12%权益投资方，建信投资注入12%权益投资款本金97,800,000.00元及股东借款本金49,200,000.00元。本公司为建信投资股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保（保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止），并向建信投资承诺若在项目公司对中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“信达深圳分公司”）清偿债权之日起满12个月之日止的期间内，建信投资将项目公司12%的股权挂牌转让的，将由本公司或本公司指定的其他主体以【人民币9780万元×（1+期间×20%/365）】的价格进行竞买（或购买）。“期间”为建信投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的日历日天数。

通过上述安排，G04211-0184地块项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司的股权结构为：深圳市建信投资发展有限公司（占股12%）、深圳市中环星苑房地产开发有限公司（占股88%）；G04211-0184地块结算平台公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司的股权结构为：深圳市星源创意环境技术有限公司（占股12%）、深圳市光华志富投资发展有限公司（占股48%）、深圳世纪星源物业发展有限公司（本公司全资子公司）（占股40%）。

各方已达成协议：为建立完善的法人治理结构、理顺原有债权债务关系、加快项目的开发进度，在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用、监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下，由建信投资的关联方信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权，信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需由项目公司提供该独立地块相关开发权益的抵押，并由项目公司的各权益持有方（建信投资除外）提供担保；信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列列提供个人担保。

本公司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重组形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

#### B、GX03地块更新范围进展情况

根据《深圳市城市更新办法》和《龙岗区城市更新实施工作推进若干措施》的规定，本公司与平湖股份针对平湖街道平湖片区城市更新单元（GX03更新范围）内的地块项目与深圳市龙岗区平湖街道办事处（以下简称街道办）于2014年3月3日签订了《深圳市龙岗区城市更新单元

前期阶段监管协议》。街道办为监管单位，平湖股份为申报单位，本公司为投资单位。监管协议中前期资金筹措要求载明：①为保障更新范围内业主权益，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将更新单元内房屋经营损失补偿保证金（M1）共1,801.69万元人民币注入专账，专为用于支付已提前空置但尚未完成收购和安置补偿工作的房屋租金；②为保障公共设施先行，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将公共设施用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M2）的30%资金共20,299.61万元人民币注入专账，余额共47,365.77万元应提供不可撤销并可在30天内支付的银行信用担保；③为保障项目按计划实施，自单元规划批准之日起三个月内，投资单位应将首期实施地块的房屋收购和搬迁补偿安置所需预算资金（M3-1）（出让建设用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M3）为85,941.05万元人民币）的30%注入专账，余额应提供不可撤销并可在30天内支付的银行信用担保。二期实施地块应参照首期实施方式运作，在单元规划批准后二年内注入专项资金，余下各期实施地块专项资金原则上应在三年内注入，具体在单元规划批准后另行签订补偿协议规定。

本公司2014年已根据该份协议条款的约定向规定的监管账户存入了首期监管资金4,000.00万元，其中2,000.00万元保证金为本公司全资子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2014年3月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款1,850.00万元提供质押担保。本公司董事局批准了在该协议条款的约束下按照城市更新进度存入监管账户监管资金。

#### ⑦最新进展情况

2016年1-3月，中环星苑与深圳卓越信捷投资有限公司（以下简称“卓越信捷”）、建信投资、信达深圳分公司及其他相关方，就卓越信捷入股项目公司、建信投资退股项目公司以及在建项目的开发建设管理、委托中环大道岐岭路阳光路交界路段地下空间的“城市制冷站”清洁能源基础设施建设等事宜达成了一系列框架协议。

系列框架协议涉及的主要交易内容：

A、建信投资已同意将其持有的项目公司12%股权以人民币16,928万元价格挂牌转让出售于中环星苑，转让股权的同时，建信投资收回在项目公司上的本金为4,920万元的股东贷款；

B、卓越信捷（卓越信捷是卓越置业集团有限公司之全资子公司）将替中环星苑承担建信投资退股挂牌的价格成本，同时为中环星苑代项目公司清偿包括建信投资股东贷款在内的全部约44,440万元金融机构的债务。

C、在卓越信捷承诺支付上述相关款项并且未来按29,484万元退股价退出项目公司的前提下，卓越信捷将按29,484万元价格向中环星苑承接项目公司73.71%股权，使卓越信捷在项目的代建管理期内成为项目公司的合作股东；



D、本司（以及本司总裁郑列列个人）为前述总额为54,220万元（4,920+9,780+39,520）债务担保责任将被解除。

E、项目公司将指定卓越信捷的关联方“卓越集团”进行项目代建和开发管理，卓越集团将在工程建设的过程中按本项目全部建安成本的3%费率记取代建费用，而卓越信捷将收取人民币5亿元的投资及开发管理的收益。当项目开发完成后卓越信捷将按其原入股价29,484万元退出项目公司。

F、卓越集团在项目代建期内将促使项目公司与深圳创意星源能源基建投资有限公司签订在中环大道岐岭路阳光路交界处地下空间内建设蓄能、区域供冷的城市能源站的清洁能源经营基础设施的委托建设合同。该委托建设合同总金额不超过人民币90,000万元。

此项交易完成后，将使中环星苑今后退出在该地块上与建信投资的合作关系，实现与卓越信捷的未来合作开发的新交易结构；在合作期的新交易结构中，中环星苑仅在形式上按26.29%的比例持有喀斯特的权益，并拥有在未来按29,484万元对价款回购73.71%股权权益的权利。

截至本报告日，前述系列框架协议所涉及交易进展情况为：

A、原合作方建信投资已按系列框架协议的安排，收回了其在项目公司投入的全部合作款项及投资回报，按照系列框架协议约定，截至本期末，建信投资已完全退出在平湖“中环阳光星苑”地产开发项目上的合作。

B、卓越信捷（卓越置业集团有限公司之全资子公司）作为平湖“中环阳光星苑”地产项目的新合作方，已按系列框架协议支付了合作对价，即成就了系列框架协议中所约定的承接原合作方的权益同时，完成对上述建信投资退出的投资本金和回报进行支付的义务。

C、卓越信捷作为平湖“中环阳光星苑”地产项目的新合作方，已按照框架协议约定，代为中心星苑清偿支付了信达深圳市分公司所发放的3.952亿债务重组贷款本金，并促使信达深圳分公司解除了本司及本司总裁郑列列个人为前述项目公司3.952亿元重组债务担保还款的连带责任。

D、卓越信捷还按系列框架协议的约定，完成了将系列框架协议的3亿元履约定金中的2.9484亿元结算为承接73.71%股权过户转让款的工商登记手续，卓越信捷承诺：在未来完成系列框架协议所约定的项目代建、开发、营销以及取得结算约定利润后，仍将按2.9484亿元的股权结算价格，结算放弃项目公司的剩余股东权益。

E、项目公司与卓越信捷的关联方“卓越集团”签订了项目代建、开发的管理协议。管理协议约定：项目工程建设过程中按全部建安成本的3%费率记取“卓越集团”的代建费用，而卓越信捷将通过项目建成房产的销售收回出资代建的全部资金和按10%资金成本计算的代建出资补

偿。在代建管理的过程中，卓越信捷将优先取得5亿元项目开发销售的利润并享有当项目开发销售总利润超过10亿元时的1%代建、开发绩效奖励。而中环星苑将享有项目开发中除系列框架协议所约定的卓越信捷以外的利益。

F、在项目开发由“卓越集团”代建管理的前提下，各方同意由项目公司向深圳创意星源能源基建投资有限公司正式签订在中环大道崎岭路与阳光路交界处地下空间内建设蓄能、区域供冷的城市能源站的清洁能源经营基础设施的委托建设合同，系列框架协议约定该委托建设合同总金额不超过人民币9亿元。

该项目规划注册名称为“中环阳光星苑”，现推广名为“卓越·星源”，预计2017年完成项目所有楼栋主体结构施工，拟开始预售。

⑧2016年5月3日，公司收到深圳市平湖股份合作公司发出的《解除平湖旧村合作改造的通知》。公司于2016年7月16日向广东省深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求判令深圳市平湖股份合作公司单方解除《平湖旧村合作改造的通知》无效，判令继续履行《平湖旧村合作改造合同书》及补充协议。2016年7月28日，本公司收到广东省深圳市龙岗区人民法院受理案件通知书，案号为：（2016）粤0307民初11941号。截至本报告日，该诉讼正在进行中。

⑨2017年3月，本公司与保利华南实业有限公司达成肇庆、平湖项目土地开发权益合作意向，将分别通过双方自身或其关联方，寻求针对本公司的“土地权益与房产开发”存量资源，即“肇庆市端州北岭项目”以及“深圳市平湖街道旧改项目”两项目的一揽子合作。详见附注(十四)3、(1)、⑥。

#### 4、分部报告

本公司不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本公司不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

### （十五） 母公司财务报表主要项目附注

#### 1、 其他应收款

##### （1） 其他应收款分类披露：

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	891,137,818.13	87.76	406,432,902.28	45.61	484,704,915.85
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	102,197,977.80	10.06	5,109,898.89	5.00	97,088,078.91
组合小计	102,197,977.80	10.06	5,109,898.89	5.00	97,088,078.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	22,148,115.41	2.18	22,148,115.41	100.00	
合 计	1,015,483,911.34	100.00	433,690,916.58	42.71	581,792,994.76

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	899,423,098.83	89.08	404,354,279.54	44.96	495,068,819.29
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	88,154,946.16	8.73	4,407,747.31	5.00	83,747,198.85
组合小计	88,154,946.16	8.73	4,407,747.31	5.00	83,747,198.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	22,148,115.41	2.19	22,148,115.41	100.00	

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
合 计	1,009,726,160.40	100.00	430,910,142.26	42.68	578,816,018.14

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	20,783,673.78	1,039,183.69	5.00
1年至2年（含2年）	31,282,422.06	1,564,121.10	5.00
2年至3年（含3年）	31,893,281.80	1,594,664.09	5.00
3年以上	18,238,600.16	911,930.01	5.00
合 计	102,197,977.80	5,109,898.89	5.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	31,299,674.97	1,564,983.75	5.00
1年至2年（含2年）	32,054,670.19	1,602,733.51	5.00
2年至3年（含3年）	233,184.68	11,659.23	5.00
3年以上	24,567,416.32	1,228,370.82	5.00
合 计	88,154,946.16	4,407,747.31	5.00

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,780,774.32。

（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	年末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	65,850.00	62,850.00
备用金	4,208,552.22	3,482,624.19

往来款	886,321,347.43	881,297,524.52
其他	124,888,161.69	124,883,161.69
合计	1,015,483,911.34	1,009,726,160.40

(5) 按欠款方归集的年末余额较大其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备年末余 额
深圳国际商务有限公 司	往来款	391,352,275.22	1年以内 848,157.95, 1-2年 3,916,802.99, 2-3 年 12,250,836.30, 3 年以上 374,336,477.98	38.54	297,412,422.53
深圳世纪星源物业发 展有限公司	往来款	336,604,188.29	1年以内 946,252.79, 1-2年 17,924,192.66, 2-3 年 204,175,636.79, 3年以上 113,558,106.05	33.15	
香港润涛公司	往来款	109,020,479.75	3年以上	10.74	109,020,479.75
星源志富实业(深圳) 有限公司	往来款	73,637,054.27	1年以内 17,119,973.07, 1-2 年 24,919,635.60, 2-3 年 31,597,445.60	7.25	3,681,852.71
合计		910,613,997.53		89.68	410,114,754.99

注：合并范围内往来单位不计提坏账，因此未分明细账龄。

(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) 本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

2、长期股权投资

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	857,706,816.30	30,000,000.00	827,706,816.30
对联营、合营企业投资	1,679,017.92		1,679,017.92
合计	859,385,834.22	30,000,000.00	829,385,834.22

续表：

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	854,538,535.64	30,000,000.00	824,538,535.64
对联营、合营企业投资	1,679,017.92		1,679,017.92
合计	856,217,553.56	30,000,000.00	826,217,553.56

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30			123,874,816.30		
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳清研紫光科技有限公司	6,831,719.34	3,168,280.66		10,000,000.00		
浙江博世华环保科技有限公司	513,832,000.00			513,832,000.00		
首冠国际有限公司						
合计	854,538,535.64	3,168,280.66		857,706,816.30		30,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92		1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92
小计	1,679,017.92		1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92
合计	1,679,017.92		1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92

注：本年对联营、合营企业投资无增减变动。

3、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	360,000.00		360,000.00	

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	360,000.00		360,000.00	

#### 4、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
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		
处置长期股权投资损益（损失“-”）		-2,812.84
其他		595.10
合计		-2,217.74

#### （十六） 补充资料

##### 1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-94,943.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,911,384.40	
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		



项 目	本年发生额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-4,101,831.91	
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、交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及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	-960,601.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	126,676,629.57	
小 计	124,430,636.45	
减：非经常性损益的所得税影响数	423,783.70	
少数股东损益的影响数	415,698.81	
合 计	123,591,153.94	

## 2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的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）的要求计算净资产收益率、每股收益：

报告期利润	加权平均 净资产收 益率 净资产 收益率(%)	每股收益	
		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	8.94	0.1026	0.1026
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.23	-0.0141	-0.0141

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项 目	年末数	年初数	变动额	变动率 (%)	占资产比 率(%)
货币资金	76,374,476.88	162,993,206.42	-86,618,729.54	-53.14	3.02
应收账款	161,807,800.53	74,077,384.51	87,730,416.02	118.43	6.40

预付账款	18,304,041.85	11,797,602.39	6,506,439.46	55.15	0.72
存货	417,979,890.45	307,656,455.41	110,323,435.04	35.86	16.54
长期股权投资	126,439,952.84	2,279,024.46	124,160,928.38	5447.99	5.00
长期待摊费用	3,325,937.75	1,324,580.65	2,001,357.10	151.09	0.13
递延所得税资产	25,012,679.42	13,100,085.70	11,912,593.72	90.94	0.99
短期借款	314,095,400.00	68,500,000.00	245,595,400.00	358.53	12.43
应付账款	210,959,015.17	156,992,582.59	53,966,432.58	34.38	8.35
应交税费	94,269,549.83	72,426,033.78	21,843,516.05	30.16	3.73
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	-30,000,000.00	-100.00	
长期借款		26,000,000.00	-26,000,000.00	-100.00	
应付债券		20,000,000.00	-20,000,000.00	-100.00	
预计负债	4,351,443.07	258,089.90	4,093,353.17	1586.02	0.17
递延收益	2,358,079.05		2,358,079.05		0.09

- (1) 货币资金减少的原因主要为经营性现金净流入减少。
- (2) 应收账款增加较大的原因主要为本期子公司博世华业务扩大，工程项目尚未回款。
- (3) 预付账款增加原因主要为子公司国际商务为太阳新城39栋室内定制装修项目支付的款项。
- (4) 存货增加较大的原因主要为本期子公司博世华投入5个BT项目及BOT项目，尚未到回购和运营期。
- (5) 长期股权投资增长较大主要为2016年本公司根据持股比例确认对中环星苑的投资收益128,466,943.44元，首先恢复以前年度冲减的长期应收款4,306,015.51元，剩余金额124,160,927.93元确认为长期股权投资。
- (6) 本期长期待摊费用变动较大的原因主要为孙公司昆山清研紫光新增的实验室装修费用。
- (7) 递延所得税资产本年增加的原因为子公司博世华暂估往来款增加，造成可抵扣差异增加。
- (8) 短期借款增加主要为本公司母公司新增借款105,000,000.00元，子公司新德利新增借款30,095,400.00元、博世华新增借款45,500,000.00元、智慧空间新增借款65,000,000.00元。
- (9) 应付账款本年增加较大的主要原因为子公司博世华公司业务扩大，项目采购量增加。

(10) 应交税费本年增加较大的主要原因为本年营业税改征增值税后，子公司博世华待结算增值税增加较多。

(11) 一年内到期的非流动负债主要为子公司智慧空间的长期借款，本期已偿还。

(12) 长期借款减少主要为子公司智慧空间已偿还该笔借款。

(13) 应付债券减少主要为子公司博世华本期偿还该债券。

(14) 预计负债主要为子公司深圳世纪星源物业发展有限公司根据深圳市罗湖区人民法院(2016)粤0303民初13943号民事判决结果计提的房屋使用费损失款。

(15) 递延收益主要为子公司博世华BT项目回购形成。

深圳世纪星源股份有限公司

2017年4月25日