



深圳世纪星源股份有限公司

2016 年年度报告

2017-017

2017 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本司董事局主席丁芑、总裁郑列列及财务总监雍正峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事局会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
樊勇	独立董事	另有会议	陈运森

中审众环会计师事务所为本司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成本司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

本司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	9
第五节 重要事项.....	27
第六节 股份变动及股东情况	42
第七节 优先股相关情况	49
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	50
第九节 公司治理.....	57
第十节 公司债券相关情况	62
第十一节 财务报告	63
第十二节 备查文件目录	172

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	世纪星源	股票代码	000005
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世纪星源股份有限公司		
公司的中文简称	世纪星源		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION		
公司的外文名称缩写（如有）	FOUNTAIN		
公司的法定代表人	丁芑		
注册地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	http://www.fountain.com.cn		
电子信箱	fountain@sfc.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗晓春先生	
联系地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼	
电话	0755-82208888	
传真	0755-82207055	
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	本司总部董事局秘书处

四、注册变更情况

组织机构代码	914403006188470942
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所
会计师事务所办公地址	湖南长沙市芙蓉区远大一路 280 号湘域相遇北栋 13 楼
签字会计师姓名	罗跃龙、曾毅凯

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
长城证券股份有限公司	深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦	宋平、秦翠萍	2015 年 11 月 3 日至 2016 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	481,863,433.31	84,125,970.69	472.79%	52,776,994.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	108,657,351.50	-55,239,327.37	---	43,163,944.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-14,933,802.44	-59,257,552.60	---	-58,575,120.75
经营活动产生的现金流量净额（元）	-185,863,029.98	15,794,819.68	-1,276.73%	-9,177,753.18
基本每股收益（元/股）	0.1026	-0.0596	---	0.0472
稀释每股收益（元/股）	0.1026	-0.0596	---	0.0472
加权平均净资产收益率	8.94%	-8.07%	17.01%	6.68%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	2,527,235,374.10	2,194,008,790.39	15.19%	1,366,663,807.86

归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,282,520,768.73	1,148,711,286.81	11.65%	669,715,028.80
----------------------	------------------	------------------	--------	----------------

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	43,421,543.62	146,531,080.57	160,544,268.92	131,366,540.20
归属于上市公司股东的净利润	-6,804,122.51	133,782,114.79	6,791,385.77	-25,112,026.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,445,716.00	-4,417,337.31	6,791,385.77	-9,862,134.90
经营活动产生的现金流量净额	-35,294,089.21	1,635,814.14	-64,109,760.64	-88,094,994.27

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-94,943.84	-13,729.89	112,063,190.26	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,911,384.40	5,345,059.00		
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			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-960,601.77	866,114.71	884,944.23	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	126,676,629.57			
减：所得税影响额	423,783.70	398,700.00	11,209,069.58	
少数股东权益影响额（税后）	415,698.81	1,780,518.59		
合计	123,591,153.94	4,018,225.23	101,739,064.91	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

本司从事的主要业务为：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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	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。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。
货币资金	货币资金减少的原因主要为经营性现金净流入减少。
应收账款	应收账款增加较大的原因主要为子公司博世华业务扩大，工程项目尚未回款。
存货	存货增加较大的原因主要为子公司博世华投入 5 个 BT 项目和 BOT 项目，未到回购和运营期。
递延所得税资产	递延所得税资产本年增加的原因因为子公司博世华暂估往来款增加，造成可抵扣差异增加。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，本司核心竞争力未发生变化。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

将企业的发展和责任相结合，开拓新型环境清洁技术以及工程服务的业务，开发新的以环境清洁、新能源利用基础设施运营平台的经营性项目，是本司实现公司业务的全面绿色转型、实现企业跨越发展而制定的战略方向。

本司计划在两年左右时间内，以原有积累的业务资源作为加快转型的捷径，通过对原有业务的跨界整合来提升企业内部效率，并在积累的技术资源和管理经验的基础上，依靠资本市场实现对有效商业模式的外延并购成长，持续地为本司创造与上述绿色战略方向相匹配的新盈利增长点，打造大规模具有核心竞争力的主营业务。

在 2016 年吸收合并了浙江博世华环保环境清洁技术工程服务业务以及将本司其他储备的清洁技术嫁接于商业模式行动的基础上，本司积极在海上丝绸之路沿岸城市拓展新的水资源、有机固废等经营性项目。本司在本报告年度重点开发的区域节点在印尼。

本司围绕以水资源、技术专家、基建管理的人才为核心，重点打造和构造知识产权和财务内控的海外管理平台，努力形成具有国际化视野并符合现代公司治理结构的海外业务的公司结构。

在本报告期内，本司仍按如下主营业务的基本架构开展经营活动：

1. 交通及清洁能源基础设施经营；
2. 低碳技术集成和环境处理服务；
3. 不动产开发管理及工程监理；
4. 酒店经营及综合物管服务；
5. 不动产项目权益投资组合管理。

报告期经营情况回顾：

（一）交通及清洁能源基础设施的收费经营服务业务

（1）深圳车港是本司从立项开始承建的城市交通基础设施 BOT 项目，该项目地处与香港实行 24 小时通关的深圳皇岗口岸，集联检关口和停车场为一体的交通转换综合泊车设施。该项目高七层，首层为皇岗出境查验大厅，二至七楼为停车场主体，总建筑面积约 11 万平方米，可停泊 3,000 辆以上的机动车辆。深圳车港项目试运营后停车量已超过 2,500 辆/日的规模。上一年度所计划在皇岗口岸和福田口岸间完成连接两口岸的步行廊桥建设，预计可大幅改善口岸微循环，提高通行效率，但因口岸内设施建设实施的复杂性，目前仍属于建设的施工阶段。该改建方案预计将在 2017 年竣工。在目前的改造施工期间，深圳车港项目继续进行试运营，停车场的经营活动不受改造施工的影响。

（2）截止 2016 年末，本司依托历史投入的在建工程结构为资源，与上海普天新能源公司、特斯拉公司、比亚迪奔驰公司等合作，开拓了新能源车辆充电服务和新型的电动车出行服务。

（3）本报告期内，本司立项推动了位于阳光路与中环路交界处的大型蓄冷式城市制冷站经营性项目的投资建设。本司

与非金融机构达成了共同投资该城市制冷站的初始意向，并与京能集团的钰湖电力达成保证余热供能的蒸汽供应合同，促使钰湖电力为该余热梯级能源项目的正常供气承担部分投资和建设的责任。目前，该余热供应管线正在招标施工中。规划设计的阳光路蓄能式城市制冷站的总投资规模约为人民币 4 亿元，规划为周边 100 万平方米的现代城市建筑提供集中供冷服务，项目预估的内部收益率约为 13%。该项目的土建安装将于 2017 年内完成，本报告期内该项目在顺利进行中。

(4) 本报告期内，本司完成了印尼巴厘省南部水资源系统经营性项目的可行性报告草案，取得了巴厘省政府对该草案颁发的审批法令：本司作为政府委任的项目协调安排人负责推动该 PPP 经营性项目的前期手续。相关的各利益攸关方将在 2017 年内就该项目进行正式的 PPP 协议谈判。项目可行性预算草案的总造价约为 2.96 亿美元。

除此之外，本司在印尼还有若干个水资源经营性项目的前期工作正在进行。

(5) 本报告期内，本司与京能钰湖电力友好协商，针对平湖污水厂的再生水项目（供热蒸汽用水资源）共同启动了一个 5~10 万吨的再生水经营性项目的政府申报。

（二）低碳技术集成和环境处理业务

世纪星源旗下原来所进行的低碳技术集成和环境处理服务是在低碳经济大趋势下为不动产开发业务提供环境技术支持和工程服务的新兴业务，该业务以降低环境影响、降低建筑能耗和降低社区排放为工程业务的实施目标，具体实施环境清洁技术的应用、生态化补偿、水资源循环利用、低碳建材、再生能源利用、节能系统及智能化监控、梯级能源利用、垃圾无害化处理等方面提供可持续的方案和技术整合，为绿色低碳社区的环境建设提供全方位的技术、工程服务。

本司还联合国际知名研究机构建立先进的科研平台，在探索大规模应用“梯级能源系统”的同时，开拓了梯级能源技术直接应用于环境的固体废物处理、污泥处理的技术途径，形成在城市固体废物处理、污水处理、土壤修复的领域的新技术方向。本司致力于环境清洁技术领域里的创新、科研的投入，在构造具有工业规模的新型清洁技术的实现途径中，积累了一定的环境处理及环境处理领域的工程管理经验。

本司还将通过并购、积极寻求可落实创新技术途径的可持续的外延商业模式，加快环境处理业务成长的速度。

(1) 本报告期内，本司在完成了并购外部环保工程技术服务类商业模式的基础上，实现了环境处理工程业务的大幅度增长。在本报告期内，博世华环保实现了在国内环境处理行业持续增长的目标。2016 年度，博世华环保实现的销售收入为 43,062 万元，比上年增长 40%；实现的净利润为 6,420 万元，比上年增长 25%。在本报告期内，博世华环保并入世纪星源股份的合并净利润约 5,165 万元，保持了本司环境处理工程业务快速增长的势头。

(2) 在本报告期内，本司积累了各种复杂环境的工程招标管理的经验，为承揽国际上环境清洁技术领域里的相关大型经营性项目的工程做好了准备。

(3) 清研紫光“C-TRUST”品牌的业务是世纪星源通过参股清研紫光 50% 股份而开展的工程顾问和咨询以及成套技术转移的服务业务。在本报告期内，清研紫光通过与硅谷天堂约定的合作，完善了在境外设立“碳材料前沿技术并购基金”的手续，有针对性地同欧洲国际科研院所直接设立了合作关系，在取得核心技术的基础上开展技术转移和专利授权的服务业务，即专门以碳材料科技、梯级能源系统应用技术、环境清洁系统应用技术、蓄能技术等方向的知识产权和技术转移服务为标的，开展技术转移的授权经营活动。清研紫光品牌所涉业务目的除了形成对成套技术转让和知识产权授权获益的业务模式外，在本报告期内，还开展了相关的第三方检测业务。

（三）不动产项目开发管理和工程监理业务的回顾

为提高不动产业务的投资、开发、管理的专业化程度，适应深圳地区颁发的城市更新实施办法和条例细则，有效地运用本司历史遗留的未完善开发权益的土地资产，本司自 2008 年起就逐步以“星源不动产”名义将项目的开发管理业务进行分离重构，同时又以“星源股份”的名义将不动产开发项目权益的投资业务进行归类整合，两项业务分别作为本司未来主营业务独立发展的途径来进行整合。

（1）重构整合后“星源不动产”业务已分离成为专业的第三方的开发管理人独立身份。该业务经营的模式是与开发商或业主客户签订项目开发的管理协议为基础，将以收取的房产开发项目、业主委托工程的工程管理和工程监理费作为主营业务收入，其本质是保证专业建筑安装的工程管理的水平。当开发工程管理业务和大量的单个业主委托的施工工程管理并行时，需要围绕建筑大数据建立管理的平台（BIM），即结合团队所建立的“星源不动产”（BIM）数据平台，以轻资产形态保障批量化的多个小型工程的管理水平，管理质量坚持在专业水平之上和收费服务维持在平均成本之下，团队仅通过扩大工程管理的规模来创造新的效益，这也是驱动工程管理业务进入“精准服务”的关键。星源物业发展有限公司自 2006 年起以来，就开始创立“星源不动产”的品牌，力图用规模化的多个个性化工程进行并行管理，过去在满足了一定数量客户对个性化订制服务的要求时也曾取得一定的效益。自 2015 年起，“星源不动产”团队已在（BIM）大数据平台上对批量业主的住宅（专项订制家装工程、小规模改建维护等）实施“规模化的订制级个性化家居装饰服务”批量工程管理的业务，力争在两三年内把可持续发展理念深入至工程管理领域，取得与建筑大数据平台使用相称的经济效益。

（2）自本报告期起，上述 BIM 平台系统已作为团队处理结构化工程业务数据的云平台工具，因此针对 BIM 系统的实践为该业务团队提供了适应远程工程业务管理和远程运维数据的监测的 BIM 云平台的训练，同时也为建立境外大规模智慧水环境的运营业务提供了规模化扩展的基础。

（四）酒店经营和新型物业管理相关业务的回顾

世纪星源旗下酒店经营与综合物管服务在“SMI”和“星苑物业”的品牌下实施。其中综合物管服务主要以深圳智慧空间物业管理服务有限公司为经营主体，以“星苑物业”品牌向各类住宅、商业等物业提供综合物业管理服务。深圳智慧空间物业管理服务有限公司是深圳世纪星源股份有限公司的全资二级公司，也是深圳市第一家引进酒店式公寓管理模式的综合物管公司。综合物管服务业务涉及度假村、酒店、住宅、办公、别墅、工业厂房等多种商业不动产的业态，其区域遍及深圳、海南、重庆、长沙等城市，管理面积近 100 万平方米，已形成并拥有一支近 300 人的高素质专业管理团队。该团队自 1996 年起就形成了“星苑物业”基础物业管理的标准服务体系，该体系在 2009 年通过了 ISO9001:2008 质量管理认证和 ISO14001:2004 环境管理认证。同时，综合物管业务在本司绿色跨越发展战略下，形成囊括了为小业主及第三方发展商提供房产销售服务和为小业主及第三方发展商提供空置物业租赁招商服务的整体物业“一站式综合服务方案”，相关方案超出传统物业管理范畴，转型进入综合物业服务的领域。

“SMI”追求对中国文化的独特理解下的创新和对服务对象需求的精准解析，力求把绿色、健康、环境友好的元素有机地融入以和谐为主题的服务中，使东方传统人文精华与西方服务礼仪与尊重精神互为补充。“SMI”品牌的宗旨是结合低碳、自然的理念，依托成熟的精准服务的品质管理系统，深入创新服务的品质，创造无微不至的增值服务体验。世纪星源旗下酒店经营业务在“SMI”的品牌下结合“住客会所”进行，专注于专业提供商业模式设计、服务组织、日常运营管理、招商和

销售管理咨询。如今“SMI”已经成为独具一格的特色的服务运营品牌，“SMI”的服务管理体系已被认同为专业可靠和优质高端服务的标准。

（五）不动产项目（土地）开发权益的投资管理

在深圳市城市更新实施办法以及实施条例颁发的法规背景下，“星源股份”以“平湖城市更新项目”和“南油厂区城市更新项目”作为不动产项目权益投资组合管理业务的起点，以深圳行政区为主要范围开展的与城市更新相关的“不动产项目权益投资组合管理业务”。“星源股份”的不动产项目权益投资组合管理业务的方向主要针对深圳行政区城市更新改造过程的不动产项目土地开发权益的投资管理，兼营深圳行政区以外的不动产项目策略投资权益的管理。

（1）南油厂区项目土地开发权益的投资管理

该项业务是世纪星源利用本司现有的厂房资产作为投入，与约定的合作方根据生效的相关业务合同，获得该城市更新项目的拆迁货币补偿利益，并在定义的投资管理期限内（本项目指城市更新项目的建设期内）持有相关新设开发主体的 25% 优先股权益。该 25% 优先股在投资管理期内将产生 8,000 万元优先股现金收益，在投资管理期结束时（建设期完成后）合作协议所约定的合作方将退出新设的开发主体。星源股份在投资管理期结束后将通过 25% 优先股获得开发主体 100% 的股东权益和项目公司的经营性资产（该新设项目公司按合同约定将留存不低于 4 亿元账面净资产）。按星源股份的原定计划，深圳·南山城市综合体城市更新项目应在上一报告期内结算收益，但合作方在上一报告期内以单方仲裁申请的形式提出了更改原合作协议所约定的合作模式的要求。

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仲裁裁决：《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。此后因双方无法合作设立项目公司，星源股份向优瑞公司直接发出了解约通知，同时星源股份以其全资子公司深圳恒裕星源置业有限公司作为更新项目的实施主体向南山区更新局递交了申请材料。

2015 年 12 月 31 日南山区城市更新局仍以华南国际经济仲裁贸易仲裁委裁定了合作合同需继续履行为由暂不受理恒裕星源作为实施主体的确认。由于华南国际经济贸易仲裁的裁定仅涉及项目实施主体的股东之间的合作事宜且并无涉及项目实施主体的确认事宜，南山更新局据此而暂不受理恒裕星源实施主体确认的行政决定就相当于对开发实施主体的开发延期进行了免责，也相当于本司作为城市更新项目申报主体，虽受限于限期签订拆补协议的要求，但却仍受惠于南山更新局的行政决定而获得延期拆迁的免责。

有鉴于此，虽然该项目的开发时间仍然存在不确定性，星源股份所收取的优瑞公司两亿元履约定金暂时不必作结算，也无需退还。

（2）平湖村旧村改造的城市更新项目土地开发权益的投资管理

该项土地开发权益的投资管理业务涉及到 G04211-0184、GX03 更新范围两个地块上的土地开发权益。这是世纪星源出资承接原旧村改造项目，并与深圳市平湖股份有限公司于 2010 年 11 月 5 日重新签署《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向》而开展的针对土地开发权益的投资，以及所派生的两项权益的管理业务。

2012 年星源股份委托星源志富实业（深圳）有限公司作为旧改项目的更新改造实施主体，设定了在土地开发权益确权

时以收购其股权的形式实现平湖旧改项目全部土地开发权益获益通道的架构。

G04211-0184（中环阳光星苑）地块开发权益的投资管理

该项目的全部土地开发权益为位于龙岗平湖街道中环路和阳光路交界处约 5.7 万平方米的（内含 1.7 万平方米保障房）住宅开发项目，地面计容建筑面积为 17.9 万平方米的，地下为 8.4 万平方米。当星源志富实业（深圳）有限公司通过结算将 G04211-0184 地块的全部权益注入中环星苑房地产投资有限公司后，星源股份通过投资和持有中环星苑房地产投资有限公司股份，即间接持有了 40% 对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益，针对该项土地开发权益的投资管理，星源股份原计划在 2015 年度报告期间内将通过市场让予部分设定条件的权益（73.71%），而完成实现非经常性 1.3 亿元的投资管理收入。但由于既定的交易流程中涉及到 12% 国有股权的退出，而部分相关的交易流程必须经过的公开拍卖的程序，仅因为程序的原因该项交易推迟至 2016 年第二季度完成。

在本报告期内，该地块开发权益的投资管理最终选定与卓越集团的卓越信捷合作开发。与卓越集团达成合作后，其全资子公司——卓越信捷所支付的合作对价如下：（1）合作定金 3 亿元（用于结转 73.71% 股权转让款 29,484 万元）；（2）代偿项目公司 39,520 万元原信达债务；（3）代偿项目公司 4,920 万元建信股东委托贷款；（4）代中环星苑房地产公司支付建信 12% 股权挂牌转让款。自 2015 年度所安排的该项权益的转让交易，将使中环星苑房地产公司今后退出在该地块上与建信公司的合作关系，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，中环星苑房地产公司仅在形式上按 26.29% 的比例持有喀斯特中环星苑公司的权益，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。合作期项目的开发将以卓越信捷公司代建的形式进行，而开发期间结束后，卓越信捷将通过项目的销售收回注入的股东贷款加上 10% 的股东贷款利息，并取得优先分配的 5 亿元现金利润和享有净利润超过 10 亿元之后 1% 净利润的分配。该项目在本报告期内的合作进展顺利，目前正按预期进度合作开发，预计可以在 2017 年、2018 年两个会计年度给本司带来投资管理的回报。

GX03 更新范围地块的土地开发权益

该项目地块未完成拆迁的总面积约 20 万平方米，在共同协商取得拆赔旧村房产占地的前提下，星源股份享有合作开发 75% 土地开发权益。根据已公示的更新单元规划，包括拆迁补偿返还房产在内的全部建筑面积为 70 万平方米左右。根据与星源志富实业（深圳）有限公司的旧改合约的约定，星源股份将以有条件借款形式支付星源志富作为实际拆迁支出的资金来源。

（3）肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

在本报告期该项土地开发权益的项目仍然依靠项目合作方广金集团主导，本报告期继续进行着取消项目公司的原担保方 30% 权益的仲裁申请程序，因仲裁申请的范围局限于确认原担保方因其担保义务而不享有原始合作合同中 30% 的项目开发权益，星源股份认同该项仲裁申请的主动行动可以加快问题解决的进程。本报告期内，合作方的仲裁申请暂无新的进展。但在本报告期结束后，本司与保利地产华南公司签订了意向合作协议，双方将分别通过自身或其关联方，寻求针对本司的两项土地开发权益的“存量资源”，即肇庆端州北岭项目和平湖 GX03 更新范围项目，两项目一揽子合作。如双方在 2017 年度内能正式签署合作协议，则该项合作可以消除本司持有的肇庆项目权益账面的风险。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	481,863,433.31	100%	84,125,970.69	100%	472.79%
分行业					
酒店经营、物业管理收入	50,423,784.37	10.46%	53,089,885.63	63.11%	-5.02%
环保业务收入	430,620,698.79	89.37%	29,629,849.07	35.22%	1,353.33%
其他	818,950.15	0.17%	1,406,235.99	1.67%	-41.76%
分产品					
酒店经营、物业管理收入	50,423,784.37	10.46%	53,089,885.63	63.11%	-5.02%
环保业务收入	430,620,698.79	89.37%	29,629,849.07	35.22%	1,353.33%
其他	818,950.15	0.17%	1,406,235.99	1.67%	-41.76%
分地区					
深圳	47,506,708.06	9.86%	49,641,065.33	59.01%	-4.30%
长沙	3,736,026.46	0.77%	4,855,056.29	5.77%	-23.05%
杭州	430,620,698.79	89.37%	29,629,849.07	35.22%	1,353.33%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
酒店经营、物业	50,423,784.37	40,005,029.54	20.66%	-5.02%	4.44%	-7.19%

管理收入						
环保业务收入	430,620,698.79	296,246,834.06	31.20%	1,353.33%	1,436.41%	-3.72%
分产品						
酒店经营、物业管理收入	50,423,784.37	40,005,029.54	20.66%	-5.02%	4.44%	-7.19%
环保业务收入	430,620,698.79	296,246,834.06	31.20%	1,353.33%	1,436.41%	-3.72%
分地区						
深圳	47,506,708.06	38,883,180.33	18.15%	-4.30%	7.57%	-9.03%
杭州	430,620,698.79	296,246,834.06	31.20%	1,353.33%	1,436.41%	-3.72%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
酒店经营、物业管理	人工	9,060,271.99	2.69%	9,472,207.11	16.45%	-13.76%
酒店经营、物业管理	能源	8,657,160.35	2.57%	6,728,698.47	11.68%	-9.11%
酒店经营、物业管理	材料	4,723,607.34	1.40%	3,735,781.45	6.49%	-5.09%
酒店经营、物业管理	折旧	4,251,225.57	1.26%	4,493,539.74	7.80%	-6.54%
酒店经营、物业管理	租赁成本	5,583,935.29	1.66%	5,019,532.18	8.71%	-7.05%
环保业务	土建及安装成本	197,132,178.60	58.58%	15,677,704.12	27.21%	31.37%
环保业务	设备	73,454,441.91	21.83%	3,604,098.79	6.26%	15.57%
环保业务	材料	18,323,234.84	5.44%			5.44%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

报告期新设主体:

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
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

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	270,412,064.27
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	56.10%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	四川华洁嘉业环保科技有限责任公司	133,980,582.53	27.80%
2	江西一元再生资源有限公司	58,568,288.78	12.15%
3	天镇县洁安城市保洁有限责任公司	39,807,463.94	8.26%
4	海宁市综合行政执法局	23,918,047.75	4.96%
5	光大江东环保能源(马鞍山)有限公司	14,137,681.27	2.93%
合计	--	270,412,064.27	56.10%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	88,265,000.00
-----------------	---------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	22.16%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	广东民升建设工程有限公司	25,000,000.00	6.27%
2	海泰建设有限公司	16,500,000.00	4.14%
3	宜宾诚展建设有限责任公司	16,120,000.00	4.05%
4	德兴市承启实业有限公司	15,645,000.00	3.93%
5	宁波华鼎建设有限公司鄞州分公司	15,000,000.00	3.77%
合计	--	88,265,000.00	22.16%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	14,435,164.26	5,827,018.04	147.73%	本司于 2015 年 12 月完成重大资产重组工作，利润表上期合并的是“博世华”2015 年 12 月一个月的数据，本期合并的是“博世华”2016 年全年的数据。
管理费用	92,569,956.94	56,741,387.57	63.14%	本司于 2015 年 12 月完成重大资产重组工作，利润表上期合并的是“博世华”2015 年 12 月一个月的数据，本期合并的是“博世华”2016 年全年的数据。
财务费用	22,065,242.10	11,286,140.24	95.51%	本司于 2015 年 12 月完成重大资产重组工作，利润表上期合并的是“博世华”2015 年 12 月一个月的数据，本期合并的是“博世华”2016 年全年的数据。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	456,466,088.50	162,894,911.74	180.22%
经营活动现金流出小计	642,329,118.48	147,100,092.06	336.66%
经营活动产生的现金流量净额	-185,863,029.98	15,794,819.68	-1,276.73%
投资活动现金流入小计	30,418.00	19,695.64	54.44%
投资活动现金流出小计	15,416,420.65	14,223,913.36	8.38%
投资活动产生的现金流量净额	-15,386,002.65	-14,204,217.72	8.32%
筹资活动现金流入小计	352,038,400.00	213,109,249.72	65.19%
筹资活动现金流出小计	240,761,340.41	102,627,884.13	134.60%
筹资活动产生的现金流量净额	111,277,059.59	110,481,365.59	0.72%
现金及现金等价物净增加额	-90,102,130.61	111,997,414.32	-180.45%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本公司于2015年12月完成重大资产重组工作，现金流量表上期合并的是“博世华”2015年12月一个月的数据，本期合并的是“博世华”2016年全年的数据。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	76,374,476.88	3.02%	162,993,206.42	7.43%	-4.41%	货币资金减少的原因主要为经营性现金净流入减少。
应收账款	161,807,800.5	6.40%	74,077,384.51	3.38%	3.02%	应收账款增加较大的原因主要为子

	3					公司博世华业务扩大，工程项目尚未回款。
存货	417,979,890.45	16.54%	307,656,455.41	14.02%	2.52%	存货增加较大的原因主要为子公司博世华投入 5 个 BT 项目和 BOT 项目，未到回购和运营期。
投资性房地产	23,624,362.25	0.93%	24,845,078.57	1.13%	-0.20%	
长期股权投资	126,439,952.84	5.00%	2,279,024.46	0.10%	4.90%	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。
固定资产	37,587,055.35	1.49%	37,251,306.32	1.70%	-0.21%	
在建工程	240,541,335.93	9.52%	262,004,809.19	11.94%	-2.42%	
短期借款	314,095,400.00	12.43%	68,500,000.00	3.12%	9.31%	本期新增银行借款。
长期借款			26,000,000.00	1.19%	-1.19%	长期借款已归还。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(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 2,800.00 万元，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。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资**(1) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	非公开发行	12,088.19	345.69	12,088.19	0	0	0.00%	0	已使用完毕。	0
合计	--	12,088.19	345.69	12,088.19	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
1、支付本次交易的现金对价 5,168.64 万元；2、补充博世华运营资金 6,500.00 万元；3、付本次重组的相关费用 419.55 万元。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
收购浙江博世华环保科技有限公司,支付本次交易的现金对价。	否	5,168.64	5,168.64	0	5,168.64	100.00%	2015年12月31日	6,419.51	是	否
补充博世华运营资金	否	6,500	6,500	0	6,500	100.00%	2015年12月31日	0	是	否
支付本次重组的相关费用	否	419.55	419.55	345.69	419.55	100.00%	2015年12月31日	0	是	否
承诺投资项目小计	--	12,088.19	12,088.19	345.69	12,088.19	--	--	6,419.51	--	--
超募资金投向										
无										
归还银行贷款(如有)	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
补充流动资金(如有)	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	12,088.19	12,088.19	345.69	12,088.19	--	--	6,419.51	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无变化。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 在本次募集资金到位前,本公司以自有资金先期支付部分与本次重组相关的审计、评估、律师费等费用共计 178.9 万元,报告期以募集资金 162.15 万元置换上述的先期投入。									

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	已使用完毕。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳世纪星源物业发展有限公司	子公司	房地产	30,000,000	678,885,618.05	262,804,609.58	5,637,663.69	118,597,784.29	114,537,424.72
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	子公司	物业管理	240,000,000	304,673,663.15	106,598,718.69	46,799,175.50	-10,475,917.15	-10,240,246.85
浙江博世华环保科技有限公司	子公司	环保工程	70,309,200	747,436,762.74	399,124,689.59	430,620,698.79	71,225,458.99	64,195,118.41

限公司								
-----	--	--	--	--	--	--	--	--

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
贵州博世华环保科技有限公司	新设立主体	无重大影响。
景宁博世华环保科技有限公司	新设立主体	无重大影响。
深圳清研紫光检测技术有限公司	新设立主体	无重大影响。
昆山清研紫光检测技术有限公司	新设立主体	无重大影响。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

本公司未来遵循的技术发展路线如下：

- 1、当业务与规划构筑建筑物资产相关时，本公司将致力于使构筑物资产在全生命周期内实现碳足迹最微小的生态化方向；
- 2、当业务与消耗各类能源而实现产品产出价值时，本公司将致力于集成各类有效需求形成能源梯级利用的最佳服务组合，即致力于整体提升能源综合使用效率的方向；
- 3、当业务与提供环境清洁服务相关时，本公司将集中于工业化规模处置废物的方向，即致力于实现与消费垃圾产生速度相匹配的、可高效消解固废还原于自然环境的方向；
- 4、当业务与水资源环境资产的运营相关时，本公司将致力于灵活应用环境动能的智能化方向。

有鉴于上述本公司未来将遵循的技术路径，则可以对本公司未来的业务做出如下展望：

（一）交通、清洁技术与能源基础设施经营的服务业务

从报告期内对印尼有关的交通、清洁技术与能源基础设施的经营性项目前期情况看，本公司该项业务发展的展望如下：

（1）与水资源管理相关的经营性业务的拓展

在海上丝绸之路沿岸国家（尤其是印尼），清洁水的供应已普遍面临问题，清洁水供应基础设施的缺失，已凸显为制约经济发展和实现快速增长的最大障碍之一。

在短期内，本公司珍视海上丝绸之路沿岸国家在城市基础设施建设领域的投资机会，直接参与“一带一路”各种形式的环境基础设施项目（包括但不限于 PPP 项目）。

（2）与有机固废处理相关的经营性业务的拓展

海上丝绸之路沿岸国家（尤其是印尼），在人口聚集的城市化和工业化的过程中，经济增长则意味着更多的自然资源被“高效地”转变为消费后再排放为大量垃圾，而印尼社会仍然在采用农耕时代就沿用至今的“焚烧”或“填埋”的低效处置

模式来处理城市垃圾，即城市垃圾高效地被排放，却被低效地处置还原于环境。所以伴随着人口与经济增长，出现了持续累积的存量垃圾，出现了城市垃圾的爆炸性增长现象，因此印尼存在着更为紧迫的有机固废处理相关的业务。

(3) 由于印尼地热资源占全球的 50% 以上，而地热资源为高质量零排放的梯级能源，因此，本司积累的梯级能源项目的经验有利于开发地热能源的经营性项目。本司在复杂环境下形成的梯级能源的工程管理和项目管理的经验，可借用承揽国际上环境清洁技术领域里的相关大型 PPP 经营性项目的工程招标机会沟通途径，获得国际上大规模的“一带一路”PPP 基础设施项目的经营权。

(二) 低碳技术集成和环境处理工程服务业务

本司在 2015 年通过重大资产重组吸收合并了博世华环保的成熟工程业务，即通过并购外部商业模式，使本司短期内扩大了在环境处理方向的工程服务的业务规模。本司还将选择性地关注危废处理业务的市场。

(1) 为了加速市场的拓展，本司计划在今后三年内主动持续地以吸收合并方式集中将环保优秀品牌公司的业务纳入世纪星源旗下，有效利用资本市场提供的并购相关优良经营性资产和业务的机会，促使经营业绩在三年内大幅跃升。

(2) 清研紫光“C-TRUST”的业务是世纪星源通过参股清研紫光 50% 股份而开展的工程顾问和咨询以及成套技术转移的业务。2015 年内清研紫光已开始开展了第三方检测的服务业务，未来将发展针对有机固废、污泥成分等结合环境监测的认证和咨询服务。

(三) 不动产项目的工程、开发管理及工程监理

世纪星源物业发展公司将继续以专业的独立第三方的项目管理人的身份同开发商主体签订项目开发的管理协议，以收取的项目管理费和工程监理费作为主营业务收入的商业模式。批量化的工程项目管理业务将在 2017 年内摆脱原有房地产开发管理业务模式，彻底向轻资产发展的方向转型。团队将在“星源不动产”的品牌下全面开展专业化的高质量服务，提高工程设计管理、报建管理、招投标管理、造价咨询服务、施工管理、委托竣工验收等服务的质量控制环节。工程监理服务致力于涵盖国家工程监理相关规定的所有范围，将主动配合深圳国际商务有限公司开展的“饰梦”品牌下开展规模化个性化定制装饰的业务，提高针对批量的个性化工程监理的管理服务效率。

(四) 酒店经营及综合物管服务

酒店经营与综合物管服务的业务在新年度分别在“SMI”和“星苑物业”的品牌下进行。智慧空间物业管理服务有限公司包括招商与房产销售管理服务的综合物管服务业务将涉及度假村、酒店、住宅、办公、别墅、工业厂房等多种商业不动产的业态，其区域遍及深圳、长沙等城市，管理面积近 100 万平方米，目前拥有一支近 300 人的高素质的专业管理团队。酒店经营业务将在“SMI”的品牌下进行，专注于为各种餐饮即住宿形态的专业服务提供商业模式设计、服务组织、日常运营管理。

在 2017 年，拟进行深化管理：

1、“星苑物业”品牌下综合物管服务的业务模式

(1) 基础物业管理服务做到收支平衡；

- (2) 销售管理按照低于市场平均的佣金水平提供服务；
- (3) 招商管理按照低于市场平均租赁居间费用的水平提供服务。

2、在“SMI”品牌下创造各种功能性消费经营的空间

“SMI 俱乐部”业务是专门为拥有酒店住宿和豪华电动车使用时段的会员提供交换以及其他相关衍生服务的平台，其商业模式将为客户带来高品质的共享交换平台，增值服务以酒店住宿和豪华电动车共享使用权结合为主。在 2017 年相关的功能将衍生到老年人社区服务中心、儿童活动中心、乐高乐园的形态。

（五）不动产项目权益投资组合管理

星源股份所整合的投资管理业务模式是分别按地产与房产两级开发进行投资，分别以独立业务进行项目分类核算，即分别以政府立项的更新单元的地块标的来进行投资管理和核算。业务发展时新增的每个项目均按一级或二级进行阶段投资管理结算。

对于处于二级开发投资阶段的项目，全部以实施主体股东权益的形式来保障和实现投资权益和房产销售收益。一级投资开发阶段的起止，仅从政府更新立项开始形成至项目实施主体确认阶段为止，一二级之间转换必须进行投资管理结算。实施主体的权益通常作为一级投资开发收益实现或退出获利的平台。业务整合的目的是加快资金周转形成核心竞争力，同时增加投资一、二级房地产项目的流动性，从而形成专业化和规模化的城市更新项目的组合的投资管理业务。未来一至三年内，星源股份计划实施投资管理的城市更新的一级土地开发权益如下：

（1）南油厂区项目土地开发权益的投资管理回报预估

根据星源股份股东大会通过批准的项目开发合作协议，星源股份将以收取 2 亿元拆迁补偿费和每年 8,000 万元的安置补偿作为达致签订土地开发协议阶段的一级投资开发的业务收入；星源股份针对该项目的一级阶段投资开发收入的余款将在项目建筑期完成后以不低于 4 亿元净资产的实施主体 100% 的股权实现。该项目已经政府正式立项，项目获益期在土地使用开发协议签订后实现。

（2）平湖村旧改更新单元合作项目土地开发权益的投资管理

平湖村旧改更新单元合作项目（投资管理期限预计从政府立项开始至土地使用合同为止，目前暂未实施拆迁）：星源股份与平湖村股份合作公司直接签订“旧村改造合同”之后，已将该更新单元项目通过政府审批而直接纳入城市更新项目的立项。目前星源股份将通过星源志富这一拟议中的项目实施主体（旧屋拆迁主体）来进行投资业务。对该项目标的的土地开发权益已经形成了“一级阶段”的投资管理的业务模式：星源股份对“星源志富”的旧村拆迁报建需制定专项土地发展商业计划（包括专项规划方案），而实施星源股份专项发展计划所需资金应通过实施主体（星源志富）支出，形式上规范为星源志富通过筹措资本金和借贷资金来开展拆迁业务取得初始产权；星源股份在当星源志富的拆迁工作计划满足策划方案所预设的条件后，将出资注入项目公司（星源志富）以满足其资本金的要求，并以“有条件贷款”的形式注入“星源志富”作为结算取得土地开发权益的投资，在实施主体（星源志富）签订土地使用合同时，根据政府批准的土地使用合同所批准的净销售面积，结算取得旧改项目二级开发权益并结算一级开发投资阶段的获益。

（3）中环阳光星苑土地开发权益的投资管理的未来收益

该项目中星源股份以持有中环星苑房地产投资有限公司股份形式，实现对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益的投

资管理，预计 2017 年年内仍能在该项投资管理项目上获得不低于房地产开发项目平均利润水平的投资管理收益。未来随着 73.71% 股权的全部回归，该项目还会演变为以商业租赁为主要收入模式的项目。

(4) 大型一级开发项目的土地使用权益的投资管理

本司会适时地利用基础设施开发的机会，再取得更多的大型的一级开发的土地开发权益的项目，形成新的盈利机会。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

因本司未分配利润为负数，近3年本司未进行利润分配。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	0.00	108,657,351.50	0.00%	0.00	0.00%
2015 年	0.00	-55,239,327.37	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	43,163,944.16	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	陈栩;许培雅;杭州环博投资有限公	股份限售承诺	本公司/本合伙企业通过资产重组认购的世纪星源股份,自股份发行结束并上市之日起	2015 年 12 月 30 日	3 年	履行中

	司;陈振新;杭州智耀投资合伙企业(有限合伙);刘柏青;陈青俊;温俊明;姚臻;王卫民;金祥福;深圳市博睿意碳源科技有限公司;上海勤幸投资管理中心(有限合伙)		36 个月内不进行转让, 本次发行结束后, 由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司股份, 亦应遵守上述约定。上述限售期限届满后, 承诺人将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。			
	浙江天易创业投资有限公司;新疆盘古大业股权投资有限合伙企业;浙江赛盛投资合伙企业(有限合伙);宁波赛伯乐甬科股权投资合伙企业(有限合伙);杭州钱江中小企业创业投资有限公司;华昌资产管理有限公司;浙江联德创业投资有限公司;浙江浙科升华创业投资有限公司	股份限售承诺	本合伙企业/本公司以持有的博世华相应股权认购的全部公司股份自该等股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行结束后, 由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司股份, 亦应遵守上述约定。上述限售期限届满后, 承诺人将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2015 年 12 月 30 日	1 年	履行完毕
	陈栩;许培雅;杭州环博投资有限公司;刘柏青;温俊明;姚臻;王卫民;金祥福	业绩承诺及补偿安排	博世华 2015 年、2016 年、2017 年扣除非经常性损益后的净利润分别不低于 4,300 万元、6,000 万元、7,200 万元。如博世华在业绩承诺期中的任一会计年度内未能达到承诺业绩指标, 业绩承诺人应按照《盈利预测补偿协议》的约定对世纪星源进行补偿。	2015 年 01 月 01 日	3 年	履行中
	陈栩;许培雅;陈青俊;杭州环博投资有限公司;刘柏青;温俊明;姚臻;王卫民;金祥福	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	"自本次重大资产重组实施完毕之日起 60 个月内:(以下简称"承诺期限"): (1) 不得自营、与他人合作经营或以其他方式经营与上市公司、标的公司及其子公司相竞争的业务, 包括但不限于在中国从事与固体废物处理、污染修复、水处理、废气处理等环保工程业务(包括但不限于设计、工程施工、设备安装、调试、运营等服务)、物业管理与酒店服务、交通设施服务、不动产开发与经营、低碳技术集成等业务; (2) 除在上市	2015 年 12 月 30 日	5 年	履行中

			公司、标的公司及其子公司任职以外，不得在中国的其他任何从事与固体废物处理、污染修复、废水处理、废气处理等环保工程业务（包括但不限于设计、工程施工、设备安装、调试、运营等服务）、物业管理与酒店服务、交通设施服务、不动产开发与经营、低碳技术集成等业务的实体任职、兼职或担任任何形式的顾问，从而避免与上市公司、标的公司及其子公司的同业竞争。			
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	中国投资有限公司	股份增持承诺	计划近期（自公告之日起一年内）拟通过深圳证券交易所证券交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持本司股票，拟增持股份的数量不超过本司总股本的 4.99%，通过上述方式购买的本司股票 6 个月内不减持。	2015 年 07 月 11 日	2 年	履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用。					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
浙江博世华环保科技有限公司	2015 年 01 月 01 日	2017 年 12 月 31 日	6,000	6,419.51	不适用	2015 年 05 月 09 日	公告名称：深圳世纪星源股份有限公司向特定对象发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案），公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

陈栩、许培雅、杭州环博投资有限公司、刘柏青、温俊明、姚 臻、王卫民、金祥福承诺：博世华2015年、2016年、2017年扣除非经常性损益后的净利润分别不低于4,300万元、6,000万元、7,200万元。如博世华在业绩承诺期中的任一会计年度内未能达到承诺业绩指标，业绩承诺人应按照《盈利预测补偿协议》的约定对世纪星源进行补偿。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

本司董事局对非标审计报告的说明：

中审众环会计师事务所对本司2016年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告，董事局对审计意见涉及事项的说明如下：

1、肇庆项目

肇庆项目是本司在向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的,由于港澳控股是香港联交所上市公司,曾以市场公开募集的资金投资于该项目,因此该项目法律手续比较齐全,而且原港澳控股在合约履行上已尽了全部义务,无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方,合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方,该单位是肇庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构),即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008年本司与广金国际公司合作,共同开发该项目。2012年8月2日,本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》,通知本司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司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。目前本司与广金国际公司正积极推进仲裁事项。2017年3月15日,本司与保利华南实业有限公司达成合作意向,约定将分别通过双方自身或其关联方,寻求针对本司的“土地权益与房产开发”存量资源,即肇庆项目以及平湖村旧改项目的一揽子合作。如双方能正式签署合作协议,将消除本司持有肇庆项目权益的账面余额的财务风险,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司完善、激活本司土地开发权益的存量资产。

对此,本司董事局将恪守职责,为股东争取最大的利益。

2、南油福华厂区城市更新项目

2009年，本司作为南油福华厂区100%的权属人向南山区政府正式提出了对南油工业区福华厂区进行城市更新项目的立项改造申请，该项目因此被列入深圳市第一批立项的城市更新项目；2012年3月27日，本司与深圳市优瑞商贸有限公司（下称“优瑞公司”）签订了《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》，双方约定于《合作开发协议》签订后90日内共同设立项目公司作为市场主体，并由项目公司与本司签订拆迁补偿协议作为项目的实施主体开展该城市更新项目的建设。双方还委托优瑞商贸作为本司的报建代理继续完成项目的后续报建手续，

因政府于2013年颁发了城市更新实施细则，故双方签订补充协议推迟设立合作项目公司限期至2014年3月27日；2013年12月26日本司收到深规土【2013】759号通知，即政府针对该城市更新单元的专项规划作出了批复，批复的主要经济指标为：拆除用地面积42651.95平方米，其中开发用建设用地面积24762.93平方米。计容积率建筑面积260250平方米，其中商业10000平方米，办公137890平方米，商务公寓100000平方米，公共配套设施12360平方米（含北京大学光华管理学院8000平方米，清华大学港澳研究中心2500平方米，6班幼儿园1600平方米）。体育文化设施用地10000平方米。另外，允许在地下开发12500平方米的商业用房。01-01地块配建不少于860个停车位。

2013年12月27日，即在城市更新专项规划方案批准的第二天，优瑞公司发函要求其自身取代合作的项目公司，既由优瑞与本司直接签订厂房拆迁补偿安置协议；即要求本司将城市更新项目土地开发的权益全部转让给优瑞公司而不是双方设立的合作项目公司。

2014年优瑞公司作为仲裁申请人主动向华南国际贸易仲裁庭提出仲裁申请，查封了该土地并要求裁定由优瑞公司与本司签订拆迁补偿协议；2014年4月10日，本司召开董事局会议作出如下决议并公告如下：

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。

董事局认为优瑞公司主张由其自身同本司签订拆迁补偿安置协议将灭失本司在合作项目公司中的股东权益，是将《合作开发协议》作贬损本司利益的重大变更的主张，因此本司同时提出解除双方设立合作项目公司的合作协议等相关仲裁反请求。

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。

在本报告期间内，本司向华南国际仲裁庭提出请求要求解除双方合作设立项目公司的合作协议，因未获华南国际仲裁

庭接纳，故本司转而向中国国际贸易仲裁委员华南分会提出相同的请求，而目前该项请求仍处于各项仲裁审理的程序之中。

因双方无法合作设立项目公司，本司向优瑞公司直接发出了解约通知；并向法院申请解除了优瑞公司对该地块的司法查封。本司作为更新项目的申报主体，还承担了限期实施专项规划方案的责任；为免责，则本司设立了全资子公司深圳恒裕星源置业有限公司作为更新项目的实施主体，向南山区更新局递交了确认实施主体的确认申请材料。

2015年12月31日南山区城市更新局以拟设项目公司的双方股东处于仲裁争议为由，明确复函暂不受理恒裕星源作为实施主体的确认。由于华南国际经济贸易仲裁仅涉及项目实施主体的公司股东之间的纠纷且并无涉及项目实施主体的确认事宜，所以南山更新局暂不受理恒裕星源实施主体确认的行政决定，客观上为本司设立开发实施主体的期限责任进行了免责；也使本司作为申报主体却受惠于无需限期拆迁。

有鉴于此，该项目的未来开发时间仍然存在不确定性，本司所收取的优瑞公司两亿元履约定金暂时不必作结算，也无需退还。

该项目合作的现状对本司产生如下财务不确定性的影响：

(1) 因争议的结果可能存在的不确定，对本年度和未来年度据原合作协议所约定的本司开发期预期的优先股收益和其他收益均产生了不确定；向对方所主张的违约赔偿金额在争议解决之前存在不确定。

(2) 以本司名义所申报的项目地块开发权益，因取得了深规土【2013】759号通知的批复，已消除了专项规划方案批复前地块未来开发指标所存在的不确定性，使地块的开发价值和应补地价同时大幅提升，使开发难度也同时增大，但国家863计划产业化促进中心项目相关产业用房未获准建设已使原《合作开发协议》的合作目的无法实现，因此项目合作收益存在重大的不确定。

对此，本司董事局将恪守职责，为股东争取最大的利益。

本司监事会对非标审计报告的说明：

中审众环会计师事务所为公司出具了非标准无保留意见的审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

独立董事对非标审计报告的说明：

中审众环会计师事务所对公司2016年度财务报告出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定，我们对审计意见涉及事项的说明如下：

1、肇庆项目

肇庆项目是公司在向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的，由于港澳控股是香港联交所上市公司，曾以市场公开募集的资金投资于该项目，因此该项目法律手续比较齐全，而且原港澳控股在合约履行上已尽了全部义务，无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方，合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方，该单位是肇

庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构),即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008年公司与广金国际公司合作,共同开发该项目。2012年8月2日,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》,通知公司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司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。目前公司与广金国际公司正积极推进仲裁事项。2017年3月15日,公司与保利华南实业有限公司达成合作意向,约定将分别通过双方自身或其关联方,寻求针对公司的“土地权益与房产开发”存量资源的一揽子合作。如双方能正式签署合作协议,将消除公司持有肇庆项目权益的账面余额的财务风险,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理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公司完善、激活本司土地开发权益的存量资产。

我们将督促公司董事局恪守高度的诚信职责和勤勉义务,在严格遵守信息披露的前提下,为股东争取最大的利益。

2、南油福华厂区城市更新项目

2012年3月27日,公司与深圳市优瑞商贸有限公司(下称“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》,约定双方应于《合作开发协议》签订后90日内共同设立项目公司作为市场主体同本司签订“南油工业区福华厂区”旧厂房《搬迁补偿安置协议》,以拆迁补偿的形式取得旧厂区内所有旧房产权,由项目公司来实施该城市更新建设项目。

2014年3月13日,优瑞公司以向华南国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁的形式要求公司同意以优瑞公司作为本项目实施主体,即要求公司与优瑞公司直接签署《搬迁补偿安置协议书》;2014年4月10日,公司召开董事局会议,针对优瑞公司及其关联方向华南国际经济贸易仲裁委员会申请的仲裁,董事局授权公司管理层向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提起仲裁反请求。

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。

优瑞公司收到《裁决书》后,却拒绝解除对案涉项目的查封措施,完全排除了在《裁决书》约定时限内完成关键履约步骤的可能。故本司向华南国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请,请求解除《合作开发协议》并追讨违约损失。同时,本司向深圳市中级人民法院申请解除查封,2015年7月20日,深圳市中级人民法院作出《民事裁定书》,裁定解除对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。

此后因双方无法合作设立项目公司,公司向华南国际仲裁庭提出请求要求解除双方合作设立项目公司的合作协议,未获

华南国际仲裁庭接纳。因此，公司向中国国际贸易仲裁委员华南分会提出相同的请求，而目前该项请求仍处于各项仲裁审理的程序之中。

该项目合作的现状对公司产生如下财务不确定性的影响：

(1) 因争议的结果可能存在的不确定，对本年度和未来年度据原合作协议所约定的公司开发期预期的优先股收益和其他收益均产生了不确定。

(2) 以公司名义所申报的项目地块开发权益，因取得了深规土【2013】759号通知的批复，已消除了专项规划方案批复前地块未来开发指标所存在的不确定性，使地块的开发价值和应补地价同时大幅提升，使开发难度也同时增大，但国家863计划产业化促进中心项目相关产业用房未获准建设已使原《合作开发协议》的合作目的无法实现，因此项目合作收益存在重大的不确定。

对此，我们将督促公司董事局恪守职责，为股东争取最大的利益。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期新设主体：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
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、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗跃龙、曾毅凯

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，本司聘请中审众环会计师事务所负责对公司内部控制进行审计，共支付内控审计费40万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
深圳世纪星源股份有限公司就与深圳优瑞商贸有限公司关于南油福华厂区城市更新项目合作开发协议的解除事项向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁	10,414	否	已仲裁。	驳回仲裁请求。	本司继续寻求法律途径解决相关争议。	2015年05月21日	公告编号：2015-061，公告名称：深圳世纪星源股份有限公司就与深圳优瑞商贸有限公司关于南油福华厂区城市更新项目合作开发协议的解除事项向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁的公告，公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn
本司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司就其与肇庆市七星发展公司、春风有限	800	否	审理中	无结果	尚未仲裁	2012年08月09日	公告编号：2012-023，公告名称：关于向肇庆市七星发展公司就肇庆项目提起仲裁的公告，公告披露的网站：

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》所引起的争议提起仲裁。								http://www.cninfo.com.cn
---------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期收回金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	往来款	否	4.83					4.83
深圳创意星源能源基建投资有限公司	联营企业	往来款	否	1,178.67		79.04			1,099.63
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	往来款	否	4,047.9	2.23				4,050.13
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	往来款	否	1,009.41					1,009.41
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	联营企业	股东贷款	否	31,849.4	430.6				32,280
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无影响。							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额(万 元)
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	往来款	13,176.65		8,686.75			4,489.9
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	租金	108					108
中国投资有限公司	控股股东	往来款	135.2	5.95				141.15
深圳光骅实业有限公司	联营企业	往来款	332.79					332.79
亚洲度假酒店论坛有限公司	关键管理人员控制的公	往来款	1,009.28					1,009.28

(中证期)	司							
深圳市中环星苑房地产开发 有限公司	联营企业	往来款	10,831.6					10,831.6
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	往来款	618.06	1,888.2				2,506.26
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		无影响。						

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
湖南天景名园置业有 限责任公司	2013年08 月28日	25,000		20,102.68	连带责任保 证	2007.11.16-2 015.7.22	否	是
深圳创意星源能源基 建投资有限公司	2016年12 月07日	35,000		35,000	连带责任保 证	2017.1.5-202 1.1.4	否	是
报告期内审批的对外担保额度合 计(A1)			35,000	报告期内对外担保实际发 生额合计(A2)				35,000
报告期末已审批的对外担保额度 合计(A3)			60,000	报告期末实际对外担保余 额合计(A4)				55,102.68
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳智慧空间物业管 理服务有限公司	2016年04 月26日	2,800	2016年04月28 日	2,800	连带责任保 证	2016.4.28-20 17.4.28	否	是
深圳智慧空间物业管 理服务有限公司	2016年07 月12日	4,000	2016年07月08 日	4,000	连带责任保 证	2016.7.8-201 7.7.8	否	是
深圳市新德利新能源 汽车租赁有限公司	2016年03 月09日	3,000	2016年03月09 日	3,000	连带责任保 证	2016.3.9-201 7.3.9	否	是
浙江博世华环保科技 有限公司	2016年06 月22日	3,000	2016年06月21 日	3,000	连带责任保 证	2年	否	是
浙江博世华环保科技 有限公司	2016年11 月29日	1,000	2016年11月28 日	1,000	连带责任保 证	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计(B1)			13,800	报告期内对子公司担保实 际发生额合计(B2)				13,800
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计(B3)			13,800	报告期末对子公司实际担 保余额合计(B4)				13,800
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			48,800	报告期内担保实际发生额 合计(A2+B2+C2)				48,800
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			73,800	报告期末实际担保余额合 计(A4+B4+C4)				68,902.68

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	53.72%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	3,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	4,776.64
上述三项担保金额合计（D+E+F）	7,776.64
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告期无精准扶贫情况。

2、履行其他社会责任的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

是否发布社会责任报告

是 否

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	144,793,835	13.68%				-37,479,453	-37,479,453	107,314,382	10.14%
3、其他内资持股	144,793,835	13.68%				-37,479,453	-37,479,453	107,314,382	10.14%
其中：境内法人持股	85,424,630	8.07%				-37,479,453	-37,479,453	47,945,177	4.53%
境内自然人持股	59,369,205	5.61%						59,369,205	5.61%
二、无限售条件股份	913,743,007	86.32%				37,479,453	37,479,453	951,222,460	89.86%
1、人民币普通股	913,743,007	86.32%				37,479,453	37,479,453	951,222,460	89.86%
三、股份总数	1,058,536,842	100.00%				0	0	1,058,536,842	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

经中国证监会核准，本司于2015年12月31日完成重大资产重组工作，其中37,479,453股有限售条件股份的限售期已满，于2016年12月31日转为无限售条件股份。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江天易创业投资有限公司	9,643,836	9,643,836	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
新疆盘古大业股权投资有限合伙企业	6,575,342	6,575,342	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
浙江赛盛投资合伙企业（有限合伙）	5,260,274	5,260,274	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
宁波赛伯乐甬科股权投资合伙企业（有限合伙）	4,383,562	4,383,562	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
杭州钱江中小企业创业投资有限公司	4,383,562	4,383,562	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
华昌资产管理有限公司	2,410,959	2,410,959	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
浙江联德创业投资有限公司	2,410,959	2,410,959	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
浙江浙科升华创业投资有限公司	2,410,959	2,410,959	0	0	重大资产重组	2016年12月31日
金祥福	631,233	0	0	631,233	重大资产重组	2018年12月31日
刘柏青	4,208,219	0	0	4,208,219	重大资产重组	2018年12月31日
姚臻	1,052,055	0	0	1,052,055	重大资产重组	2018年12月31日
王卫民	631,233	0	0	631,233	重大资产重组	2018年12月31日
许培雅	19,820,712	0	0	19,820,712	重大资产重组	2018年12月31日
陈栩	21,041,096	0	0	21,041,096	重大资产重组	2018年12月31日
陈振新	6,575,342	0	0	6,575,342	重大资产重组	2018年12月31日

						日
温俊明	1,683,288	0	0	1,683,288	重大资产重组	2018年12月31日
陈青俊	3,726,027	0	0	3,726,027	重大资产重组	2018年12月31日
杭州环博投资有限公司	7,574,795	0	0	7,574,795	重大资产重组	2018年12月31日
杭州智耀投资合伙企业（有限合伙）	4,383,562	0	0	4,383,562	重大资产重组	2018年12月31日
深圳市博睿意碳源科技有限公司	24,701,033	0	0	24,701,033	重大资产重组	2018年12月31日
上海勤幸投资管理中心（有限合伙）	10,695,187	0	0	10,695,187	重大资产重组	2018年12月31日
深圳市美芝工业公司	590,136	0	0	590,136	股改前限售股	未支付股改对价
河南省美亚科技发展有限公司	464	0	0	464	股改前限售股	未支付股改对价
合计	144,793,835	37,479,453	0	107,314,382	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通	135,792	年度报告披露日	137,595	报告期末表决权	0	年度报告披露日	0
--------	---------	---------	---------	---------	---	---------	---

股股东总数		前上一月末普通 股股东总数		恢复的优先股股 东总数(如有)(参 见注 8)		前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数(如有) (参见注 8)		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国投资有限公 司	境外法人	17.41%	184,240,4 45			184,240,4 45	质押	149,000,000
深圳市城市建设 开发(集团)公司	国有法人	2.88%	30,459,68 7			30,459,68 7	冻结	2,500,000
深圳市博睿意碳 源科技有限公司	境内非国有法人	2.73%	28,865,72 3	4164690	24,701,03 3	4,164,690	质押	24,701,033
陈栩	境内自然人	1.99%	21,059,49 6	18400	21,041,09 6	18,400		
林丹娜	境内自然人	1.90%	20,125,61 3			20,125,61 3		
许培雅	境内自然人	1.87%	19,820,71 2		19,820,71 2		质押	19,820,700
上海勤幸投资管 理中心(有限合 伙)	境内非国有法人	1.01%	10,695,18 7		10,695,18 7			
浙江天易创业投 资有限公司	境内非国有法人	0.91%	9,643,836			9,643,836	质押	9,643,800
杭州环博投资有 限公司	境内非国有法人	0.72%	7,574,795		7,574,795			
陈振新	境内自然人	0.62%	6,575,342		6,575,342			
新疆盘古大业股 权投资有限合伙 企业	境内非国有法人	0.62%	6,575,342			6,575,342		
战略投资者或一般法人因配售新股 成为前 10 名股东的情况(如有)(参 见注 3)	深圳市博睿意碳源科技有限公司、陈栩、许培雅、上海勤幸投资管理中心(有限合伙)、浙江天易创业投资有限公司、杭州环博投资有限公司、陈振新、新疆盘古大业股权投资有限合伙企业因本司 2015 年度增发新股成为本司前 10 名股东,其中浙江天易创业投资有限公司、新疆盘古大业股权投资有限合伙企业持股锁定期为 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日;深圳市博睿意碳源科技有限公司、陈栩、许培雅、上海勤幸投资管理中心(有限合伙)、杭州环博投资有限公司、陈振新持股锁定期为 2015 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司为关联方;陈栩、许培雅为关联方。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国投资有限公司	184,240,445	人民币普通股	184,240,445
深圳市城市建设开发（集团）公司	30,459,687	人民币普通股	30,459,687
林丹娜	20,125,613	人民币普通股	20,125,613
浙江天易创业投资有限公司	9,643,836	人民币普通股	9,643,836
新疆盘古大业股权投资有限合伙企业	6,575,342	人民币普通股	6,575,342
浙江赛盛投资合伙企业（有限合伙）	5,260,274	人民币普通股	5,260,274
杭州钱江中小企业创业投资有限公司	4,383,562	人民币普通股	4,383,562
宁波赛伯乐甬科股权投资合伙企业（有限合伙）	4,383,562	人民币普通股	4,383,562
山东海中湾投资管有限公司---海中湾开泰 6 号私募证券投资基金	4,280,000	人民币普通股	4,280,000
陈艳香	4,242,235	人民币普通股	4,242,235
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未发现前 10 名无限售流通股股东之间存在关联关系；其中中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司为关联方。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国投资有限公司	丁芑	1991 年 10 月 31 日	14967416000	股权投资。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

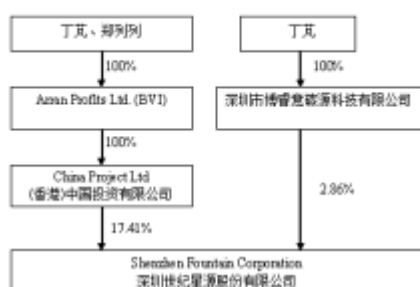
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
丁芑	中国	否
郑列列	中国香港	是
主要职业及职务	丁芑任中国投资有限公司董事、本司董事局主席；郑列列任中国投资有限公司董事、本司董事、总裁。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
丁 芑	董事局主席	现任	女	66	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
江 津	董事局副主席	现任	女	54	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
郑列列	董事、总裁	现任	男	63	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
陈斌	董事	现任	男	49	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
王洁萍	董事	现任	女	46	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
雍正峰	董事、财务总监	现任	男	47	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
王行利	董事	现任	男	48	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
赵剑	董事	现任	女	49	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
丹尼尔 保泽方	董事、助理总裁	现任	男	42	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
王群	董事	现任	女	49	2016年06月30日	2019年06月29日	0	0	0	0	0
武良成	独立董事	现任	男	55	2016年	2019年	0	0	0	0	0

					06月30日	06月29日						
樊勇	独立董事	现任	男	45	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
陈运森	独立董事	现任	男	32	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
林功实	独立董事	现任	男	80	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
冯绍津	独立董事	现任	女	43	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
汪健飞	监事	现任	男	44	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
刘丽萍	监事	现任	女	54	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
熊金芳	监事	现任	女	54	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
吕卫东	监事	现任	女	50	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
刘敏儿	监事	现任	女	45	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
吴祥中	财务副总监	现任	男	49	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
罗晓春	董事局秘书	现任	男	50	2016年 06月30日	2019年 06月29日	0	0	0	0	0	0
尹建华	董事	离任	男	63	2013年 06月17日	2016年 06月16日	0	0	0	0	0	0
邹蓝	独立董事	离任	男	61	2013年 06月17日	2016年 06月16日	0	0	0	0	0	0

					日	日					
李伟民	独立董事	离任	男	52	2013年 06月17 日	2016年 06月16 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
尹建华	董事	任期满离任	2016年06月30日	换届选举
邹蓝	独立董事	任期满离任	2016年06月30日	换届选举
李伟民	独立董事	任期满离任	2016年06月30日	换届选举
吕卫东	董事	任期满离任	2016年06月30日	换届选举
陈斌	董事	任免	2016年06月30日	选举
王群	董事	任免	2016年06月30日	选举
樊勇	独立董事	任免	2016年06月30日	选举
陈运森	独立董事	任免	2016年06月30日	选举
吕卫东	监事	任免	2016年06月30日	选举
刘敏儿	监事	任免	2016年06月30日	选举

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

董事：

丁 芑：最近5年一直担任本司董事局主席、（香港）中国投资有限公司董事。

江 津：最近5年一直担任重庆路桥股份有限公司董事长；本司董事局副主席。

郑列列：最近5年一直担任本司董事兼总裁、（香港）中国投资有限公司董事。

陈 斌：2008年—至今，浙江赛伯乐投资管理有限公司总裁兼创始合伙人。

王洁萍：最近5年一直担任深圳市城市建设开发（集团）公司董事会秘书、董事会办公室主任。

雍正峰：最近5年一直在本司工作，任财务总监。

丹尼尔 保泽方：最近5年一直在本司工作，任助理总裁。

王行利：最近5年一直在本司工作。

赵 剑：最近5年一直在本司工作。

王 群：最近5年一直在本司工作。

独立董事：

武良成：最近5年一直在综合开发研究院（中国深圳）工作，现任副院长。

冯绍津：最近5年一直在深圳报业集团工作。

林功实：最近5年一直在清华大学深圳研究生院工作，任教授、课程主任。

樊 勇：2011年10月-2014年5月，在中德证券有限责任公司任投资银行部董事；2014年5月-至今，北京易汇金通资产管理有限责任公司创始合伙人。

陈运森：2011年至今，中央财经大学会计学院讲师、副教授。

监事：

刘丽萍：最近5年一直在本司工作。

熊金芳：最近5年一直在本司工作。

汪健飞：最近5年一直在深圳市城市建设开发（集团）公司工作，任财务部部长。

吕卫东：最近5年一直在本司工作。

刘敏儿：2011年-2014年4月在深圳世纪星源股份有限公司工作，2014年5月至今在深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司工作，任办公室主任。

高管：

吴祥中：最近5年一直在本司工作，任财务副总监。

董秘：

罗晓春：最近5年一直在本司工作。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
丁 芑	（香港）中国投资有限公司	董事	1992年06月01日		否
郑列列	（香港）中国投资有限公司	董事	1992年06月01日		否
王洁萍	深圳市城市建设开发（集团）公司	董事会秘书	2003年06月02日		是
汪健飞	深圳市城市建设开发（集团）公司	财务部部长	1993年07月01日		是
在股东单位任	董事丁芑、郑列列在公司第一大股东中国投资有限公司任职；董事王洁萍，监事汪健飞在公司第二大股东				

任职情况的说明	深圳市城市建设开发（集团）公司任职。
---------	--------------------

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈斌	浙江赛伯乐投资管理有限公司	总裁	2008年06月01日		是
武良成	综合开发研究院（中国深圳）	副院长	1995年05月01日		是
林功实	清华大学深圳研究生院	教授	1996年07月01日		是
冯绍津	深圳报业集团		2004年12月01日		是
樊勇	北京易汇金通资产管理有限责任公司	创始合伙人	2014年05月01日		是
陈运森	中央财经大学会计学院	副教授	2011年07月13日		是
江津	重庆路桥股份有限公司	董事长	2002年08月21日		是
在其他单位任职情况的说明	江津、陈斌为本司外部董事，武良成、冯绍津、林功实、樊勇、陈运森为本司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事的报酬由董事局薪酬与考核委员会制定报股东大会审批；高级管理人员的报酬由董事局薪酬与考核委员会制定报董事局审批。

根据本司实际情况，结合本地区上市公司相关董事、监事、高级管理人员的平均薪酬为确定依据。

董事、监事、高级管理人员的薪酬按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
丁 芑	董事局主席	女	66	现任	45.41	否
江 津	董事局副主席	女	54	现任	31.02	否
郑列列	董事、总裁	男	63	现任	44.45	否

陈斌	董事	男	49	现任	7.2	否
雍正峰	董事	男	47	现任	38.45	否
王行利	董事	男	48	现任	24.05	否
赵剑	董事	女	49	现任	24.05	否
丹尼尔·保泽方	董事	男	42	现任	12.05	是
王洁萍	董事	女	46	现任	0	是
王群	董事	女	49	现任	18.23	否
武良成	独立董事	男	55	现任	10.8	否
冯绍津	独立董事	女	43	现任	10.8	否
林功实	独立董事	男	80	现任	10.8	否
樊勇	独立董事	男	45	现任	6	否
陈运森	独立董事	男	32	现任	6	否
汪健飞	监事	男	44	现任	0	是
刘丽萍	监事	女	54	现任	22.85	否
熊金芳	监事	女	54	现任	22.85	否
吕卫东	监事	女	50	现任	20.45	否
刘敏儿	监事	女	45	现任	13.85	否
吴祥中	财务副总监	男	48	现任	27.65	否
罗晓春	董秘	男	49	现任	25.25	否
尹建华	董事	男	63	离任	0	否
邹蓝	独立董事	男	61	离任	4.8	否
李伟民	独立董事	男	53	离任	4.8	否
合计	--	--	--	--	431.81	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	116
主要子公司在职员工的数量（人）	502
在职员工的数量合计（人）	618
当期领取薪酬员工总人数（人）	618
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	313
销售人员	47
技术人员	119
财务人员	47
行政人员	92
合计	618
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	294
大专	106
本科	168
硕士及以上	50
合计	618

2、薪酬政策

本公司实行以岗位责任评估为基础，以市场工资为导向的岗位工资制度。

3、培训计划

本公司重视员工的培训与发展，鼓励员工参加与本职工作相关的培训。本公司的培训方式以自我培训与传授培训相结合，岗位技能培训与专业知识培训相结合的方式。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

本公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，建立了相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本公司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。

1、报告期内本公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况，也不存在大股东及其关联单位占用本公司资金的情况。

2、独立董事履行职责情况：

报告期内本公司共有独立董事5人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事局和股东大会的各次会议。本报告期依法审查了本公司2015年度报告、2016年第1季度报告、2016年半年度报告、2016年第3季度报告等，并对本公司对外担保情况、内部控制自我评价、改聘会计师事务所、续聘会计师事务所、新一届董事监事候选人、新一届高管任职、新一届董事监事及高管薪酬等发表了独立意见。本公司独立董事始终站在独立公正的立场参与本公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对本公司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

3、本公司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

- ①本公司股东大会、董事局、监事会及管理层运作正常，与控股股东在人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；
- ②本公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；
- ③本公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；
- ④本公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术等无形资产；
- ⑤本公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

4、公司内部控制情况：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，本公司已建立相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本公司内部审计部门是董事局审计委员会下属机构，配备5名工作人员，负责监督检查公司内部控制执行情况，本公司总体的内控制度健全有效。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

本公司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

- ①本公司股东大会、董事局、监事会及管理层运作正常，与控股股东在人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；
- ②本公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；
- ③本公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；
- ④本公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术等无形资产；
- ⑤本公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第 1 次临时股东大会	临时股东大会	22.64%	2016 年 03 月 28 日	2016 年 03 月 29 日	公告编号: 2016-012 公告名称: 深圳世纪星源股份有限公司 2016 年第 1 次临时股东大会决议公告 公告披露网站: http://www.cninfo.com.cn
2015 年度股东大会	年度股东大会	23.03%	2016 年 06 月 30 日	2016 年 07 月 01 日	公告编号: 2016-061 公告名称: 深圳世纪星源股份有限公司 2015 年度股东大会决议公告 公告披露网站: http://www.cninfo.com.cn
2016 年第 2 次临时股东大会	临时股东大会	23.14%	2016 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 29 日	公告编号: 2016-100 公告名称: 深圳世纪星源股份有限公司 2016 年第 2 次临时股东大会决议公告 公告披露网站: http://www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
武良成	15	3	11	1	0	否
冯绍津	15	3	12	0	0	否
林功实	15	2	12	1	0	否
樊勇	8	2	6	0	0	否
陈运森	8	2	6	0	0	否
邹蓝	7	1	6	0	0	否
李伟民	7	1	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						3

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事无连续两次未亲自出席董事局会议的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议，也未提出其他有关建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

本司董事局共设立了4个专业委员会，包括战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内各自召开1次年度会议，分别对公司新年度业务规划、会计师审计工作情况及年度审计报告、董事监事和高级管理人员的履职情况发表了意见。审计委员会对注册会计师2015年度的审计工作进行了评价，并建议续聘中审亚太会计师事务所负责本司2016年度的审计工作。

由于原负责本司审计业务的审计机构（中审亚太湖南分所）整体加入到中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）(以下简称中审众环)，为保证审计工作的连续性，经中审亚太同意，审计委员会2016年第1次临时会议审议同意公司 2015 年度审计机构由中审亚太变更为中审众环。

由于上届董事任期届满，提名委员会2016年第1次临时会议审议通过了新一届董事候选人。

薪酬与考核委员会2016年第1次临时会议审议通过了新一届董事、监事及高管薪酬标准。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内本司尚未制定及实施股权激励制度。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：内部控制评价报告，公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		98.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：1、公司董事、监事和高级管理人员舞弊并造成重大损失和不利影响；2、外部审计发现当期财务报告存在重大错报，公司内部控制体系未能识别该错报；3、公司审计委员会和内部审计机构对公司内部控制的监督无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：1、未按公认会计准则选择和应用会计政策；2、未建立反舞弊程序和控制措施；3、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立有效的控制机制或没有实施且没有相应补偿性控制措施；4、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确、完整的目标。</p> <p>一般缺陷为不构成重大缺陷、重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>	<p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：1、严重偏离控制目标且不采取任何控制措施；2、决策程序导致重大失误；3、内部控制重大缺陷未得到整改；4、管理层及治理层舞弊。</p> <p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重要缺陷：1、一定程度偏离控制目标且不采取任何控制措施；2、决策程序导致重要失误；3、内部控制重要缺陷未得到整改；4、员工舞弊。</p> <p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在一般缺陷：1、较小范围偏离控制目标且不采取任何控制措施；2、决策程序导致一般失误；3、内部控制一般缺陷未得到整改；4、关联第三方舞弊。</p>
定量标准	<p>潜在错报小于等于营业收入总额的 2.5% 且绝对金额小于等于 250 万元的，或潜在错报小于等于资产总额的 0.5% 且绝对金</p>	<p>直接财产损失小于等于资产总额的 0.5% 且绝对金额小于等于 250 万元的为一般缺陷；直接财产损失大于资产总</p>

	额小于等于 250 万元的为一般缺陷；潜在错报大于营业收入总额的 2.5%但小于等于 5%且绝对金额大于 250 万元但小于等于 500 万元的，或潜在错报大于资产总额的 0.5%但小于等于 1%且绝对金额大于 250 万元但小于等于 500 万元为重要缺陷；潜在错报大于营业收入总额的 5%且绝对金额大于 500 万元的，或潜在错报大于资产总额的 1%且绝对金额大于 500 万元的为重大缺陷。	额的 0.5%但小于等于 1%且绝对金额大于 250 万元但小于等于 500 万元为重要缺陷；直接财产损失大于资产总额的 1%且绝对金额大于 500 万元的为重大缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，世纪星源公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：内部控制鉴定报告，公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 04 月 25 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所
审计报告文号	众环审字(2017)1160099 号
注册会计师姓名	罗跃龙、曾毅凯

审计报告正文

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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

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
流动资产：		
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	
流动资产合计	939,790,120.95	775,003,059.78
非流动资产：		
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
非流动资产合计	1,587,445,253.15	1,419,005,730.61
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：丁芑

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现金	46,556,325.90	41,529,669.17
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	1,058,536.84				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												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	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	

	00											
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	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配	所有者权	

		优先股	永续债	其他		股	收益		利润	益合计	
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	1,058,53 6,842.00				626,303,9 80.07				149,519,0 70.67	-960,90 6,392.0 8	873,453,5 00.66

三、公司基本情况

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。

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）。

四、财务报表的编制基础

1、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。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

具体会计政策和会计估计提示：

本公司会计政策执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、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。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 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。

6、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，其余额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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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）13。

(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。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

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。

10、金融工具

（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。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
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：

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独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。

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(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。

13、划分为持有待售资产

1、确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根

据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

2、会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

14、长期股权投资

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。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(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。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	30	5.00%	3.17
通用设备	年限平均法	5-15	5.00%	19-6.33
运输设备	年限平均法	5-13	5.00%	19-7.31
办公设备及其他设备	年限平均法	3-5	5.00%	31.67-19

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(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。

18、借款费用

(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。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

（2）内部研究开发支出会计政策

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。

20、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。

21、长期待摊费用

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。

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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) 离职后福利的会计处理方法

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) 辞退福利的会计处理方法

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) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

23、预计负债

(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。

24、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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。

25、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

（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。

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。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

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。

27、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

28、其他重要的会计政策和会计估计

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。

29、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	应付流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	应付流转税额	3%
地方教育费附加	应付流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

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、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明

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；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、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	100,000.00	
合计	100,000.00	

(2) 期末公司已质押的应收票据

截至期末，本公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

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

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	170,324,000.57	98.90%	8,516,200.04	5.00%	161,807,800.53	77,976,194.22	97.62%	3,898,809.71	5.00%	74,077,384.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,899,079.32	1.10%	1,899,079.32	100.00%		1,899,079.32	2.38%	1,899,079.32	100.00%	
合计	172,223,079.89	100.00%	10,415,279.36	6.05%	161,807,800.53	79,875,273.54	100.00%	5,797,889.03	7.26%	74,077,384.51

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	150,360,560.76	7,518,028.06	5.00%
1 至 2 年	15,535,511.78	776,775.59	5.00%
2 至 3 年	3,681,738.36	184,086.91	5.00%
3 年以上	746,189.67	37,309.48	5.00%
3 至 4 年	293,061.93	14,653.10	5.00%
4 至 5 年	80,452.61	4,022.62	5.00%
5 年以上	372,675.13	18,633.76	5.00%
合计	170,324,000.57	8,516,200.04	5.00%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,617,390.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

（4）按欠款方归集的期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）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

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、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,276,346.73	88.92%	10,817,213.22	91.69%
1 至 2 年	1,687,980.95	9.22%	728,389.17	6.17%
2 至 3 年	339,714.17	1.86%	252,000.00	2.14%
合计	18,304,041.85	--	11,797,602.39	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

其他说明：

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**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单	109,020,	24.50%	109,020,	100.00%		109,020	27.47%	109,020,4	100.00%	

独计提坏账准备的其他应收款	479.75		479.75			,479.75		79.75		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	278,181,449.47	62.51%	13,909,072.48	5.00%	264,272,376.99	229,977,274.81	57.95%	11,498,863.76	5.00%	218,478,411.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	57,839,901.73	13.00%	57,839,901.73	100.00%		57,854,133.21	14.58%	57,854,133.21	100.00%	
合计	445,041,830.95	100.00%	180,769,453.96	40.62%	264,272,376.99	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：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	97,735,249.03	4,886,762.46	5.00%
1 至 2 年	86,637,392.90	4,331,869.64	5.00%
2 至 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%
3 至 4 年	32,843,075.68	1,642,153.78	5.00%
4 至 5 年	18,421,537.84	921,076.89	5.00%
5 年以上	843,075.68	42,153.78	5.00%
合计	278,181,449.47	13,909,072.48	5.00%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,395,977.24 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
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) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(6) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

其他说明：

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。

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,186,143.04		2,186,143.04	1,754,301.69		1,754,301.69
在产品	7,101,950.59		7,101,950.59	4,554,852.84		4,554,852.84
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
周转材料	1,148.72		1,148.72	1,148.72		1,148.72
房地产开发成本	15,616,597.73		15,616,597.73	14,936,597.73		14,936,597.73
低值易耗品	354,901.24		354,901.24	362,614.22		362,614.22
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
----	----------------	--------------	----------------	----------------	------------	----------------

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求
否

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	248,000.00					248,000.00
工程施工		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。

(3) 存货期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元。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
按成本计量的	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
合计	16,284,000.00		16,284,000.00	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

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
中国技术创新有限公司	16,284,000.00			16,284,000.00					15.00%	0.00
合计	16,284,000.00			16,284,000.00					--	0.00

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
肇庆项目*1	449,797,547.09	5,029,701.94	444,767,845.15	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	322,800,000.00		322,800,000.00	318,493,984.49		318,493,984.49	
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	739,765,282.75	4,710,717.26	735,054,565.49	--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

本报告期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债。

其他说明

*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

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 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											
小计											
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 Develop ment Limited	6.54								0.45		6.99
深圳市中 环星苑房 地产开发 有限公司	600,000.0 0			124,160,9 27.93							124,760,9 27.93
小计	2,279,024 .46			124,160,9 27.93					0.45		126,439,9 52.84
合计	2,279,024 .46			124,160,9 27.93					0.45		126,439,9 52.84

其他说明

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) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	23,624,362.25			23,624,362.25
2.期初账面价值	24,845,078.57			24,845,078.57

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

单位：元

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.期初余额	72,863,478.86	21,249,249.01	15,733,221.28	5,550,802.01	115,396,751.16
2.本期增加金额		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.本期减少金额		106,986.00	46,887.00		153,873.00
(1) 处置或报废		106,986.00	46,887.00		153,873.00

4.期末余额	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.期初余额	30,672,868.00	14,828,402.56	4,996,937.05	3,374,690.50	53,872,898.11
2.本期增加金额	985,579.79	1,342,285.05	1,961,670.03	447,501.27	4,737,036.14
(1) 计提	985,579.79	1,342,285.05	1,961,670.03	447,501.27	4,737,036.14
3.本期减少金额		1,043.10	27,468.06		28,511.16
(1) 处置或报 废		1,043.10	27,468.06		28,511.16
4.期末余额	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.期初余额	24,272,546.73				24,272,546.73
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4.期末余额	24,272,546.73				24,272,546.73
四、账面价值					
1.期末账面价值	16,932,484.34	8,659,899.72	9,736,650.66	2,258,020.63	37,587,055.35
2.期初账面价值	17,918,064.13	6,420,846.45	10,736,284.23	2,176,111.51	37,251,306.32

(2) 暂时闲置的固定资产情况

报告期无暂时闲置固定资产的情况。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

报告期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
光纤小区	282,369.68	历史遗留原因

其他说明

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) 在建工程情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
车港工程	331,957,219.03	91,415,883.10	240,541,335.93	353,420,692.29	91,415,883.10	262,004,809.19
合计	331,957,219.03	91,415,883.10	240,541,335.93	353,420,692.29	91,415,883.10	262,004,809.19

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
车港工程		353,420,692.29			21,463,473.26	331,957,219.03			73,535,144.44	0.00	0.00%	募股资金
合计		353,420,692.29			21,463,473.26	331,957,219.03	--	--	73,535,144.44	0.00	0.00%	--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

本年未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

单位：元

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.期初余额	10,186,750.00	51,995,000.00	5,800,000.00	784,710.80	561,903.85	69,328,364.65
2.本期增加金额	3,914,583.79					3,914,583.79
(1) 购置	3,914,583.79					3,914,583.79
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	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.期初余额		18,889,035.82	48,333.33	376,089.33	126,703.28	19,440,161.76
2.本期增加金额		3,452,357.20	579,999.96	78,471.12	54,190.32	4,165,018.60
(1) 计提		3,452,357.20	579,999.96	78,471.12	54,190.32	4,165,018.60
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		22,341,393.02	628,333.29	454,560.45	180,893.60	23,605,180.36
三、减值准备						
1.期初余额		12,230,000.00				12,230,000.00
2.本期增加金额						
(1) 计提						

3.本期减少 金额						
(1) 处置						
4.期末余额		12,230,000.00				12,230,000.00
四、账面价值						
1.期末账面 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.期初账面 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) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
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

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
浙江博世华环保 科技有限公司	222,436,019.95					222,436,019.95
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) 商誉减值准备

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

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
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/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
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) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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评估增值	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) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		25,012,679.42		13,100,085.70
递延所得税负债		3,049,500.00		3,391,500.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2016（对应年初 2015）	15,802,294.07	8,725,273.40	
2017（对应年初 2016）	34,279,867.64	15,802,294.07	
2018（对应年初 2017）	44,990,096.56	34,279,867.64	
2019（对应年初 2018）	49,313,777.23	44,990,096.56	
2020（对应年初 2019）	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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

其他说明：

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、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	95,400.00	
抵押借款	140,000,000.00	
保证借款	147,000,000.00	68,500,000.00
信用借款	27,000,000.00	
合计	314,095,400.00	68,500,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末无逾期未偿还的短期借款。

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	13,097,723.00	11,863,078.46
合计	13,097,723.00	11,863,078.46

本期末无已到期未支付的应付票据。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

单位：元

项目	期末余额	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
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	--

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

单位：元

项目	期末余额	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	--

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
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

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	
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
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

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	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
合计	23,230.28	4,727,400.17	4,722,491.17	28,139.28

24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	19,367,437.13	1,014,270.04
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

营业税	26,086,865.05	33,484,601.40
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

25、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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

单位：元

项目	期末余额	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	--

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		30,000,000.00

合计		30,000,000.00
----	--	---------------

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		26,000,000.00
合计		26,000,000.00

长期借款均已在本期归还。

28、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券		20,000,000.00
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）

单位：元

债券种类	面值	发行日期	期限	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额	其他
私募债券	20,000,000.00	2014.4.15	3 年	20,000,000.00	708,000.00	0	20,708,000.00	0.00
合计	--	--	--	20,000,000.00	708,000.00	0	20,708,000.00	0.00

29、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	4,101,831.91		
产品质量保证	242,294.16	250,772.90	
其他	7,317.00	7,317.00	
合计	4,351,443.07	258,089.90	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

- (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) 其他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。

30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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	--

31、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		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

32、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	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

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-127,624,977.53	25,173,356.25			25,152,130.42	21,225.83	-102,472,847.11
外币财务报表折算差额	-127,624,977.53	25,173,356.25			25,152,130.42	21,225.83	-102,472,847.11
其他综合收益合计	-127,624,977.53	25,173,356.25			25,152,130.42	21,225.83	-102,472,847.11

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-569,772,039.23	-514,532,711.86
调整后期初未分配利润	-569,772,039.23	-514,532,711.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,657,351.50	-55,239,327.37
期末未分配利润	-461,114,687.73	-569,772,039.23

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

36、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	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

37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	
土地使用税	320,685.35	
营业税	-276,220.72	2,437,697.75
其他	58,324.79	14,674.02
合计	736,418.37	2,867,240.91

其他说明：

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。

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,010,862.80	11,880,502.75
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

41、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	7,004,605.90	9,252,245.94
二、存货跌价损失	7,985,372.09	
合计	14,989,977.99	9,252,245.94

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	128,466,943.44	81,114.14
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,812.84
其他		595.10
合计	128,466,943.44	78,896.40

43、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
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

政府补助	2,911,384.40	5,345,059.00	2,912,584.40
罚款收入、违约金及赔偿金	21,930.23	17,762.77	21,930.23
其他	428,471.82	859,424.55	427,271.82
合计	3,362,204.45	6,222,686.32	3,362,204.45

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	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费	深圳市宝安区财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		2,682,059.00	与收益相关
131 人才资助款(杭州上城区财政局)	杭州上城区财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	60,000.00	60,000.00	与收益相关
重大项目补助		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	820,000.00	1,230,000.00	与收益相关
财政补助(杭州上城区财政局)	杭州上城区财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		400,000.00	与收益相关
浙江省专项资金	浙江省	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		16,000.00	与收益相关
重大科技创新项目(农业和社会发展类)		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否		950,000.00	与收益相关
专利费补助		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	5,000.00	2,000.00	与收益相关
五洲星苑小		补助	因研究开发、	否	否		5,000.00	与收益相关

区整改补助款			技术更新及改造等获得的补助					
稳岗补贴		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	289,784.40		与收益相关
2015 年著名商标财政拨款		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	50,000.00		与收益相关
博士后工作站财政拨款		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	100,000.00		与收益相关
博士后工作站研究人员经费		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	100,000.00		与收益相关
财政拨款		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	650,000.00		与收益相关
专题调研奖励		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	400.00		与收益相关
知识产权专项经费		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	34,000.00		与收益相关
市级院士工作站财政拨款		补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	否	否	700,000.00		与收益相关
富阳市招商引资补助款		补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	102,200.00		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	2,911,384.40	5,345,059.00	--

44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
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
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。

45、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-2,452,424.22	-2,853,846.65
递延所得税费用	12,254,593.72	3,707,812.12
合计	9,802,169.50	853,965.47

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
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
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	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	7,799.68
所得税费用	9,802,169.50

46、其他综合收益

详见附注详见附注（七）34。

47、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	
支付非金融机构融资等	71,406,000.00	
合计	72,350,196.41	11,500,000.00

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	94,943.84	11,512.15
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

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:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	37,020,785.28	127,122,915.89
减: 现金的期初余额	127,122,915.89	15,125,501.57
现金及现金等价物净增加额	-90,102,130.61	111,997,414.32

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,168,280.66
其中:	--
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

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
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
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

49、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	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	--

其他说明：

(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。

50、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	758.01	6.9370	5,258.32
欧元	353,975.93	7.3068	2,586,431.33
港币	66,328.36	0.89451	59,331.38
欧元	256,238.61	7.3068	1,872,284.28
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) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

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
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

1、其他原因的合并范围变动

报告期新设主体：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
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		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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	收购
深圳小茶餐饮管理有限公司	深圳市	深圳市	餐饮管理		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%	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%		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%	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%	收购
BESTWA ENVITECH GERMANY	德国汉堡	德国汉堡	制造和销售		82.53%	收购

GMBH (博世华 环保科技德国有 限公司)						
贵州博世华环保 科技有限公司	贵州省铜仁市	贵州省铜仁市	工程服务和销售		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%	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%		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%	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%	设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的 损益	本期向少数股东宣告分 派的股利	期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

单位: 元

子公司 名称	期末余额						期初余额					
	流动资 产	非流动 资产	资产合 计	流动负 债	非流动 负债	负债合 计	流动资 产	非流动 资产	资产合 计	流动负 债	非流动 负债	负债合 计
浙江博 世华环 保科技	679,434, 634.22	87,439,3 60.22	766,873, 994.44	345,953, 994.10	5,407,57 9.05	351,361, 573.15	541,990, 322.24	55,975,4 77.17	597,965, 799.41	221,762, 314.81	23,391,5 00.00	245,153, 814.81

有限公司												
深圳清研紫光科技有限公司	5,138,915.56	6,716,680.81	11,855,596.37	11,407,371.78	11,407,371.78	3,404,672.53	960,838.53	4,365,511.06	1,830,622.95	0.00	1,830,622.95	

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
浙江博世华环保科技有限公司	430,620,698.79	62,578,937.96	62,700,436.69	-99,257,761.82	29,629,849.07	6,425,289.34	6,609,674.26	10,975,188.71
深圳清研紫光科技有限公司	493,346.85	-5,254,944.18	-5,314,456.33	3,762,069.17	182,562.60	-89,356.05	-89,356.05	-1,617,925.45

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	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
流动资产	825,106,564.48	2,069,805,654.51	1,701,669,191.76	989,635,856.26

其中：现金和现金等价物	12,804.19	7,621,414.81	480,360.21	421,618.97
非流动资产	363,204,349.03	7,676,404.40	2,053,667.45	1,331,576.18
资产合计	1,188,310,913.51	2,077,482,058.91	1,703,722,859.21	990,967,432.44
流动负债	48,489,057.66	61,672,208.96	285,696,626.47	52,807,382.21
非流动负债	874,344,659.11	1,635,181,491.72	1,431,825,000.00	541,825,000.00
负债合计	922,833,716.77	1,696,853,700.68	1,717,521,626.47	594,632,382.21
归属于母公司股东权益	265,477,196.74	380,628,358.23	-13,798,767.26	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	
对合营企业权益投资的账面价值	447,560,927.93		319,093,984.49	
财务费用	-13,438,045.65		2,973.97	
净利润	279,275,964.00	-15,706,692.00	176,335.09	-481,660.94
综合收益总额	279,275,964.00	-15,706,692.00	176,335.09	-481,660.94

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

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。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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。

(5) 与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。

(6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

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。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	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%

本企业的母公司情况的说明

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2016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%。

本企业最终控制方是丁芑、郑列列两名自然人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注（九）1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注（九）2。

本期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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳光骅实业有限公司	本公司联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	395,200,000.00	2014年03月24日	2016年03月24日	是
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	49,200,000.00	2014年03月24日	2016年03月24日	是
深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	30,000,000.00	2016年03月09日	2017年03月09日	否
浙江博世华环保科技有限公司	30,000,000.00	2016年06月21日	2018年06月21日	否
浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00	2016年11月16日	2017年11月15日	否

限公司				
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	28,000,000.00	2016年04月05日	2017年04月05日	否
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	40,000,000.00	2016年05月27日	2017年05月27日	否
深圳创意星源能源基建投资有限公司	350,000,000.00	2016年12月30日	2020年12月30日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
陈昆柏、许培雅	10,000,000.00	2015年09月07日	2016年09月06日	是
陈昆柏、许培雅	10,000,000.00	2015年11月23日	2016年03月23日	是
深圳市东海岸实业发展有限公司	72,486,663.00	2014年04月15日	2017年04月15日	是
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	4,295,469.00	2014年04月15日	2017年04月15日	是
丁芑	60,000,000.00	2016年08月22日	2019年08月22日	否
丁芑	45,000,000.00	2016年11月14日	2019年11月14日	否
陈昆柏、许培雅、陈栩	50,000,000.00	2016年11月16日	2017年11月16日	否

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
应收账款	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

其他应收款	深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	40,501,335.67	2,025,066.78	40,478,996.20	2,023,949.81
其他应收款	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
其他应收款	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
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) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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
应付账款	深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	1,080,000.00	1,080,000.00
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
其他应付款	中国投资有限公司	1,411,523.13	1,352,010.98
其他应付款	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
其他应付款	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
其他应付款	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	108,316,000.00
其他应付款	深圳市博睿意碳源科技有限公司	25,062,618.99	6,180,607.00

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

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) 资产负债表日存在的重要或有事项

(一) 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其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。

(二) 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也即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。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

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、债务重组

报告期无债务重组事项。

3、其他

(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具体方案”。

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业置业发展有限公司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丰富的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层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排；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%优先股的安排；3、在《福华厂区域城市更新单元规划》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》的安排。

第四条：在上述安排未完成之前，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在行使优先股回购权，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，优瑞公司已付本公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，本公司向中国国际经济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、装修费等的赔偿均进行了约定，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股权给公司（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公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，代为中环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。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	891,137,818.13	87.75%	406,432,902.28	45.61%	484,704,915.85	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	102,197,977.80	10.06%	5,109,898.89	5.00%	97,088,078.91	88,154,946.16	8.73%	4,407,747.31	5.00%	83,747,198.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	22,148,115.41	2.18%	22,148,115.41	100.00%		22,148,115.41	2.19%	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	1,009,726,160.40	100.00%	430,910,142.26	42.68%	578,816,018.14

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳国际商务有限公司	391,352,275.22	297,412,422.53	76%	超额亏损
深圳世纪星源物业发展有限公司	336,604,188.29			合并范围内往来，无超额亏损
香港润涛公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00%	预计无法收回
首冠国际有限公司	54,160,874.87			合并范围内往来，无超额亏损
合计	891,137,818.13	406,432,902.28	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	20,783,673.78	1,039,183.69	5.00%
1 至 2 年	31,282,422.06	1,564,121.10	5.00%
2 至 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%
3 至 4 年	6,800,006.65	340,000.33	5.00%
4 至 5 年	6,628,962.99	331,448.15	5.00%
5 年以上	4,809,630.52	240,481.53	5.00%
合计	102,197,977.80	5,109,898.89	5.00%

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,780,774.32 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

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

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
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

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	857,706,816.30	30,000,000.00	827,706,816.30	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	1,679,017.92		1,679,017.92
合计	859,385,834.22	30,000,000.00	829,385,834.22	856,217,553.56	30,000,000.00	826,217,553.56

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳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
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

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	1,679,017.92									1,679,017.92	
小计	1,679,017.92									1,679,017.92	
合计	1,679,017.92									1,679,017.92	

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	360,000.00		360,000.00	
合计	360,000.00		360,000.00	

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,812.84
其他		595.10
合计		-2,217.74

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-94,943.84	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,911,384.40	
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	
减：所得税影响额	423,783.70	
少数股东权益影响额	415,698.81	
合计	123,591,153.94	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
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、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、其他

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		30,000,000.00	-30,000,000.00	-100.00	

负债					
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。

第十二节 备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
3. 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

二〇一七年四月二十七日