

深圳市全新好股份有限公司

中兴财光华审会字（2020）第 326002 号

目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-88

审计报告

中兴财光华审会字(2020)第 326002 号

深圳市全新好股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市全新好股份有限公司（以下简称全新好公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了全新好公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于全新好公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、5 所述，中国证券监督管理委员会对全新好公司立案调查，截止本报告出具日，调查尚未结束，未来结果存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我

们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）资产处置收益

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、38

2019 年度，全新好公司利润表中列示了 2,069.25 万元的资产处置收益。这些资产处置收益的确认主要与全新好公司处置房产相关。全新好公司在 2019 年 12 月 31 日办理了相关房产的移交，且截止本报告日收到房款的 50%。该项资产处置收益对全新好公司的利润表存在重大影响。因此我们将其识别为关键审计事项。

2. 审计应对

（1）我们对全新好公司与资产处置相关的内部控制设计与执行进行了了解与测试；

（2）我们了解并核实了资产移交时点的相关情况，获取了相关合同与移交单以及相关银行水单，对房产的相关物业、购买方以及全新好公司高管进行了相关访谈，以及获取了期后购买方与租客的新合同；

（3）我们了解了交易价格的形成过程，以及获取了全新好公司内部相关会议纪要，我们对交易价格进行了调查与访谈；

（4）我们了解并核查了交易对方与全新好公司的关系；

（5）我们复核了与资产处置相关信息在财务报表中的列报和披露情况。

五、其他信息

全新好公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括全新好公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估全新好公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算全新好公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督全新好公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对全新好公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是

否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致全新好公司不能持续经营。

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

(6) 就全新好公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国•北京

2020年4月28日

资产负债表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	78,951,131.75	174,098.33	6,669,715.39	140,189.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、2			33,279,548.00	
交易性金融资产	五、3	25,749,402.00			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
应收款项融资					
预付款项	五、4	30,390.00		30,696.15	
其他应收款	五、5	178,818,337.83	210,501,179.23	179,664,673.80	242,442,579.88
存货	五、6	135,107.08		104,980.60	
持有待售资产	五、7	107,858,026.85	107,858,026.85		
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、8	23,880.23		64,645,456.97	
流动资产合计		391,566,275.74	318,533,304.41	284,395,070.91	242,582,769.38
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、9			49,000,400.00	49,000,400.00
持有至到期投资					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、10		90,824,337.78	96,619,487.38	187,443,825.16
其他权益工具投资	五、11	45,348,800.00	45,348,800.00		
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、12	34,412,692.26	34,412,692.26	36,116,293.02	36,116,293.02
固定资产	五、13	60,078,260.28	12,303,967.35	66,456,511.05	12,966,349.17
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、14	232,450.22	232,450.22	290,475.22	290,475.22
开发支出					
商誉	五、15				
长期待摊费用	五、16	1,637,368.08		2,410,516.37	
递延所得税资产	五、17	417,574.31		9,421,241.52	
其他非流动资产		-	-		
非流动资产合计		142,127,145.15	183,122,247.61	260,314,924.56	285,817,342.57
资产总计		533,693,420.89	501,655,552.02	544,709,995.47	528,400,111.95

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、18	5,702,717.13		6,003,681.72	
预收款项	五、19	647,721.03	232,974.91	859,765.42	429,863.10
应付职工薪酬	五、20	1,084,348.39	600,659.64	985,765.51	528,866.50
应交税费	五、21	4,455,231.48	238,355.15	1,036,596.10	196,943.08
其他应付款	五、22	29,889,480.59	113,020,819.20	33,269,648.44	106,877,306.88
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		41,779,498.62	114,092,808.90	42,155,457.19	108,032,979.56
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					
预计负债	五、23	272,955,914.50	271,290,830.00	308,327,658.22	306,005,793.35
递延收益					
递延所得税负债	五、17	6,153,656.71	6,153,656.71		
其他非流动负债					
非流动负债合计		279,109,571.21	277,444,486.71	308,327,658.22	306,005,793.35
负债合计		320,889,069.83	391,537,295.61	350,483,115.41	414,038,772.91
股东权益：					
股本	五、24	346,448,044.00	346,448,044.00	346,448,044.00	346,448,044.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、25	157,024,158.46	158,930,672.28	157,024,158.46	158,930,672.28
减：库存股	五、26	-37,451,200.00	-37,451,200.00		
其他综合收益					
专项储备	五、27	8,998,897.98	8,998,897.98	8,998,897.98	8,998,897.98
盈余公积	五、28	-265,671,760.10	-366,808,157.85	-321,758,872.29	-400,016,275.22
未分配利润		209,348,140.34		190,712,228.15	
归属于母公司股东权益合计		3,456,210.72		3,514,651.91	
少数股东权益		212,804,351.06	110,118,256.41	194,226,880.06	114,361,339.04
股东权益合计		533,693,420.89	501,655,552.02	544,709,995.47	528,400,111.95
负债和股东权益总计					

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、29	42,020,841.81	24,155,441.64	42,443,842.10	22,900,816.13
减：营业成本	五、29	13,168,920.02	2,509,130.91	12,998,860.14	2,423,674.88
税金及附加	五、30	1,102,422.22	991,066.15	1,059,824.20	1,010,870.84
销售费用					
管理费用	五、31	25,933,172.97	16,911,355.39	29,110,625.57	22,312,765.00
研发费用					
财务费用	五、32	-23,992.64	4,108.43	-1,121,661.09	-1,084,003.24
其中：利息费用					
利息收入		70,571.04	266.25	1,172,918.63	1,088,806.87
加：其他收益	五、33	87,263.95			
投资收益(损失以“-”号填列)	五、34	-9,047,797.63	11,238,539.47	8,075,673.51	6,512,815.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,238,539.47	11,238,539.47	6,512,815.82	6,512,815.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、35	34,627,592.09	-	-25,485,698.92	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、36	-7,409,645.62	-9,419,246.15		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、37			-182,209,149.15	-175,744,556.42
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、38	20,692,536.07			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		40,790,268.10	5,559,074.08	-199,222,981.28	-170,994,231.95
加：营业外收入	五、39	783,303.04	3,100.00	892,930.79	4,200.00
减：营业外支出	五、40	335,327.11	-	2,813,044.55	607,733.89
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		41,238,244.03	5,562,174.08	-201,143,095.04	-171,597,765.84
减：所得税费用	五、41	19,009,173.03	6,153,656.71	-4,942,893.55	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		22,229,071.00	-591,482.63	-196,200,201.49	-171,597,765.84
(一) 按经营持续性分类		22,229,071.00		-196,200,201.49	
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22,229,071.00	-591,482.63	-196,200,201.49	-171,597,765.84
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		22,229,071.00		-196,200,201.49	
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		22,287,512.19		-196,212,068.92	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-58,441.19		11,867.43	
五、其他综合收益的税后净额		-3,651,600.00	-3,651,600.00	-	-
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,651,600.00	-3,651,600.00	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,651,600.00	-3,651,600.00	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-3,651,600.00	-3,651,600.00		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-		-	
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(8) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(9) 现金流量套期损益的有效部分					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		18,577,471.00	-4,243,082.63	-196,200,201.49	-171,597,765.84
六、综合收益总额		18,635,912.19		-196,212,068.92	
归属于母公司股东的综合收益总额		-58,441.19		11,867.43	
归属于少数股东的综合收益总额					
七、每股收益		0.0643		-0.5664	
(一) 基本每股收益		0.0643		-0.5664	
(二) 稀释每股收益					

本报告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：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度	
		合并	公司	合并	公司
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		44,810,205.84	605,281.50	41,307,807.81	1,353,557.40
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、42	2,680,749.32	1,842,924.41	977,156.26	4,040,068.86
经营活动现金流入小计		47,490,955.16	2,448,205.91	42,284,964.07	5,393,626.26
购买商品、接受劳务支付的现金		7,219,601.98		8,191,312.27	
支付给职工以及为职工支付的现金		15,515,178.09	1,135,992.87	17,215,700.52	1,585,742.26
支付的各项税费		4,171,075.96	171,177.28	5,154,554.33	168,060.26
支付其他与经营活动有关的现金	五、42	52,383,481.89	14,179,423.71	18,597,568.25	3,638,519.09
经营活动现金流出小计		79,289,337.92	15,486,593.86	49,159,135.37	5,392,321.61
经营活动产生的现金流量净额		-31,798,382.76	-13,038,387.95	-6,874,171.30	1,304.65
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		115,085,740.57			
取得投资收益收到的现金		1,690,732.10		1,562,857.69	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000,000.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				78,543,367.70	
收到其他与投资活动有关的现金	五、42			32,048,521.05	
投资活动现金流入小计		121,776,472.67	-	112,154,746.44	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		440,966.72		910,660.10	
投资支付的现金		30,297,625.33		41,943,396.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	五、42	35,100,000.00		64,651,933.32	
投资活动现金流出小计		65,838,592.05	-	107,505,989.42	-
投资活动产生的现金流量净额		55,937,880.62	-	4,648,757.02	-
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	五、42	13,000,000.00	13,000,000.00		
筹资活动现金流入小计		13,000,000.00	13,000,000.00	-	-
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		13,000,000.00	13,000,000.00	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		37,139,497.86	-38,387.95	-2,225,414.28	1,304.65
加：期初现金及现金等价物余额		6,618,212.69	119,065.08	8,843,626.97	117,760.43
六、期末现金及现金等价物余额		43,757,710.55	80,677.13	6,618,212.69	119,065.08

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-33,799,600.00		8,998,897.98	-321,758,872.29	190,712,228.15	3,514,651.91	194,226,880.06
加：会计政策变更							-33,799,600.00			33,799,600.00	-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	346,448,044.00	-	-	-	157,024,158.46	-	-33,799,600.00	-	8,998,897.98	-287,959,272.29	190,712,228.15	3,514,651.91	194,226,880.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-3,651,600.00	-	-	22,287,512.19	18,635,912.19	-58,441.19	18,577,471.00
（一）综合收益总额							-3,651,600.00			22,287,512.19	18,635,912.19	-58,441.19	18,577,471.00
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股							-				-		-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-		-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-		-
4. 其他											-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									-	-	-		-
2. 对股东的分配										-	-		-
3. 其他											-		-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-		-
2. 盈余公积转增股本											-		-
3. 盈余公积弥补亏损											-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5. 其他综合收益结转留存收益											-		-
6. 其他											-		-
（五）专项储备								-			-	-	-
1. 本期提取											-		-
2. 本期使用											-		-
（六）其他											-		-
四、本期末余额	346,448,044.00	-	-	-	157,024,158.46	-	-37,451,200.00	-	8,998,897.98	-265,671,760.10	209,348,140.34	3,456,210.72	212,804,351.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46				8,998,897.98	-125,546,803.37	386,924,297.07	3,502,784.48	390,427,081.55
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	346,448,044.00	-	-	-	157,024,158.46	-	-	-	8,998,897.98	-125,546,803.37	386,924,297.07	3,502,784.48	390,427,081.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-196,212,068.92	-196,212,068.92	11,867.43	-196,200,201.49
（一）综合收益总额										-196,212,068.92	-196,212,068.92	11,867.43	-196,200,201.49
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-		-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-		-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-		-
4. 其他											-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-		-
2. 对股东的分配											-		-
3. 其他											-		-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-		-
2. 盈余公积转增股本											-		-
3. 盈余公积弥补亏损											-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5. 其他											-		-
（五）专项储备								-			-	-	-
1. 本期提取											-		-
2. 本期使用											-		-
（六）其他											-		-
四、本年期末余额	346,448,044.00	-	-	-	157,024,158.46	-	-	-	8,998,897.98	-321,758,872.29	190,712,228.15	3,514,651.91	194,226,880.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28				8,998,897.98	-400,016,275.22	114,361,339.04
加：会计政策变更							-33,799,600.00			33,799,600.00	-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-33,799,600.00	-	8,998,897.98	-366,216,675.22	114,361,339.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-3,651,600.00	-	-	-591,482.63	-4,243,082.63
（一）综合收益总额							-3,651,600.00			-591,482.63	-4,243,082.63
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积									-	-	-
2. 对股东的分配										-	-
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-
2. 盈余公积转增股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备								-			-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-37,451,200.00	-	8,998,897.98	-366,808,157.85	110,118,256.41

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28				8,998,897.98	-228,418,509.38	285,959,104.88
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-	-	8,998,897.98	-228,418,509.38	285,959,104.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-171,597,765.84	-171,597,765.84
（一）综合收益总额										-171,597,765.84	-171,597,765.84
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对股东的分配											-
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-
2. 盈余公积转增股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他											-
（五）专项储备								-			-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本年期末余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-	-	8,998,897.98	-400,016,275.22	114,361,339.04

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、 公司基本情况

深圳市全新好股份有限公司(以下简称“本公司”)原名深圳市赛格达声股份有限公司（以下简称“达声股份公司”）。达声股份公司系根据国家有关法律规定，经深圳市人民政府办公厅深府办（1988）1594号文批准，于1988年11月21日在深圳赛格集团公司所属的深圳市达声电子有限公司基础上改制成立；1992年4月13日，经中国人民银行深圳经济特区分行批准，达声股份公司发行人民币普通股股票并于深圳证券交易所上市。

2010年1月20日，经深圳市市场监督管理局核准，深圳市赛格达声股份有限公司更名为深圳市零七股份有限公司。

2016年1月29日，经深圳市零七股份有限公司召开的2016年第二次临时股东大会表决通过，深圳市零七股份有限公司更名为深圳市全新好股份有限公司。本公司已于2016年2月3日完成注册名称工商变更登记，并收到了深圳市市场监督管理局下发的《营业执照》及《变更（备案）通知书》。

截至2019年12月31日，本公司注册资本为人民币346,448,044元，实收资本为人民币346,448,044元，股本情况详见附注五、24。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

本公司总部办公地址：广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司（以下合称“本公司”）主要从事自有房屋租赁、物业管理及停车场经营等业务。

3、 最终控制人名称

根据本公司股东在2019年10月份签订的相关一致行动人协议，王玩虹、陈卓婷、林昌珍、陆尔东、李强、陈军、刘红同为本公司实际控制人。

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2020年4月28日经本公司董事会批准报出。

5、 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计九家，详见本附注七、1。
本报告期合并财务报表范围新增一家子公司零度大健康技术（深圳）有限公司。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

本公司自报告期末起至少12个月不存在使持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。

三、 公司主要会计政策和会计估计

1、 遵守企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

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2019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，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、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期初数。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期初数。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期初数。

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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

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

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注三、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

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他

综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“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/当期平均汇率/当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司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；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额

的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合1 商业承兑汇票

应收票据组合2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征以及重要性程度将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合依据如下：

其他应收款组合1 合并范围内

其他应收款组合2 其他

对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ① 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ② 与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③ 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

11、 存货的分类和计量

（1）存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品等。

（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：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（5）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。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

（6）存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、长期股权投资的计量

本部分所指的长期股权投资，是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10、“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股东权益/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。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【股东权益/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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的

初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

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

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

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

15、固定资产的确认和计量

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

度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

（2）固定资产折旧

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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	5	2.38-3.17
机器设备	10	5	9.50
运输设备	6	5	15.83
电子设备及其他	5	5	19.00

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

（3）融资租入固定资产

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

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

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、在建工程的核算方法

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

（2）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部

分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

18、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

（2）无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，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。

本公司不存在使用寿命不确定的无形资产，使用寿命有限无形资产的使用寿命列示如下：

类别	使用寿命（年）
OA办公系统	10
内控软件	10

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或

其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
 - ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
 - ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期待摊费用的核算方法

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

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、 职工薪酬

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

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

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

（4）其他长期职工福利

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

22、 预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

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

23、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、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。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

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本公司物业管理服务收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

（3）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。

本公司按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分

配，免租期内出租人确认租金收入。

24、政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

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

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④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、属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

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

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

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

（2）递延所得税负债

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

26、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

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

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

（2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者

中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

27、重要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

①执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

②执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

③采用新的财务报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。本公司2019年属于执行新金融工具准则，但未执行新收入准则和新租赁准则情形，资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表列报项目的变化，主要是执新金融工具准则导致的变化，在以下执行新金融工具准则中反映。财会〔2019〕6号中还将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”、“应收账款”，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”及“应付账款”，分别列示。

④执行新金融工具准则

本公司于2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”）。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

A. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对本公司财务报表的影响：

报表项目	2018年12月31日	2019年1月1日
	账面价值	账面价值

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产		
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,279,548.00	—
交易性金融资产	—	33,279,548.00
可供出售金融资产（a）	49,000,400.00	—
其他权益投资		49,000,400.00
未分配利润	-321,758,872.29	-287,959,272.29
其他综合收益		-33,799,600.00

B. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量改变对上述金融资产项目账面价值的影响：

（a）可供出售金融资产

项目	2018/12/31账面价值	重分类	重新计量	2019/1/1账面价值
可供出售金融资产	49,000,400.00			—
其他权益投资		49,000,400.00		49,000,400.00

C. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对金融资产减值准备的影响：

本公司将可供出售金融资产减值准备2018年12月31日的余额33,799,600.00元在2019年1月1日转入到了其他权益工具投资中的累计计入其他综合收益的公允价值变动。

⑤其他会计政策变更

无其他重要的会计政策变更

（2）会计估计变更

无重要的会计估计变更

四、 税项

1、 主要税种及税率

主要税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	5、6、16、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地方教育费附加	应纳流转税额	3、2
企业所得税	应纳税所得额	25

五、合并财务报表项目附注

以下注释项目除非特别指出，期初指【2019年1月1日】，期末指【2019年12月31日】，本期指2019年度，上期指2018年度。

1、货币资金

项目	2019.12.31	2018.12.31
库存现金	71,501.63	52,310.19
银行存款	12,187,437.61	6,561,085.42
其他货币资金	66,692,192.51	56,319.78
合计	78,951,131.75	6,669,715.39

注：2019年12月31日银行存款因冻结使用受限的金额为93,421.20元，2019年12月31日其他货币资金使用受限的金额为35,100,000.00元，用于为北京泓钧资产管理有限公司和深圳市全新好股份有限公司的债务提供担保，质权人为方正证券股份有限公司；2018年12月31日银行存款因冻结使用受限的金额为51,502.70元，详见附注五、44。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
交易性金融资产	—	33,279,548.00
其中：债务工具投资	—	—
权益工具投资	—	33,279,548.00
衍生金融资产	—	—
其他	—	—
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	—	—
其中：债务工具投资	—	—
权益工具投资	—	—

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	—	33,279,548.00
----	---	---------------

3、交易性金融资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
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	25,749,402.00	—
其中：债务工具投资		—
权益工具投资	25,749,402.00	—
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		—
其中：债务工具投资		—
合计	25,749,402.00	—

①管理层认为交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

②交易性金融资产期末公允价值的确认方法以市场公开价格确认，对当期损益的影响详见附注五、35。

4、预付账款

（1）预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	2019.12.31		2018.12.31	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	1,650.00	5.43	1,956.15	6.37
1年至2年（含2年）	-	-	-	-
2年至3年（含3年）	-	-	-	-
3年以上	28,740.00	94.57	28,740.00	93.63
合计	30,390.00	100.00	30,696.15	100.00

5、其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	178,818,337.83	179,664,673.80
合计	178,818,337.83	179,664,673.80

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款情况

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	365,132,721.31	186,314,383.48	178,818,337.83	358,569,411.66	178,904,737.86	179,664,673.80
合计	365,132,721.31	186,314,383.48	178,818,337.83	358,569,411.66	178,904,737.86	179,664,673.80

① 坏账准备

A. 2019年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
其他	21,032,039.53	5.77	1,213,701.70	回收可能性较高
合计	21,032,039.53		1,213,701.70	

B. 2019年12月31日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
练卫飞	310,210,483.16	48.74	151,210,483.16	回收可能性较低
深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司	604,000.00	100.00	604,000.00	回收可能性较低
深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	9,121,910.98	100.00	9,121,910.98	回收可能性较低
深圳市得运来实业有限公司（吴勇明）	4,375,633.47	100.00	4,375,633.47	回收可能性较低
深中浩(集团)股份有限公司	12,489,257.31	100.00	12,489,257.31	回收可能性较低
史永辉	708,967.00	100.00	708,967.00	回收可能性较低
陈伟	138,093.89	100.00	138,093.89	回收可能性较低
朱晓岚	5,734,560.00	100.00	5,734,560.00	回收可能性较低
李莉	675,000.00	100.00	675,000.00	回收可能性较低
其他（多位客户）	42,775.97	100.00	42,775.97	回收可能性较低
合计	344,100,681.78		185,100,681.78	

② 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

			用减值)	
2019年1月1日余额	4,848,305.89		174,056,431.97	178,904,737.86
期初余额在本期	-3,399,185.67		3,399,185.67	-
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-3,399,185.67		3,399,185.67	
本期计提	2,262,725.26		7,645,064.14	9,907,789.40
本期转回				-
本期转销				-
本期核销	-2,498,143.78			-2,498,143.78
其他变动				-
2019年12月31余额	1,213,701.70		185,100,681.78	186,314,383.48

A、本报告期实际核销的其他应收款情况:

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	4,996,346.05

说明：此处核销的其他应收款为原值。

其中重要的其他应收款核销情况:

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
深圳市福田区法院	诉讼赔付款	4,976,459.33	期限较长	董事会审批	否
合计		4,976,459.33			

其他应收款核销说明:

2001年至2005期间现代之窗大厦因延期交楼和面积差导致大量的业主诉讼赔偿，及因当时公司资金紧张拖欠了部分施工单位的工程款也被诉至法院，深圳市福田区法院在强制执行相关案款后未及时提供相应的执行案号，公司曾多次要求法院提供相关执行的具体信息但均未解决，导致其账面出现因败诉而挂账的应付款项无法消除，而法院强制执行的款项只能暂挂其他应收款—

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

—深圳市福田区法院；且长期挂账期间未有债权人向公司主张权利，为客观、公允的反映公司财务状况，提供更加真实可靠的会计信息，故对长期挂账的应收款、应付款进行对冲核销。其中其他应收款金额为4,976,459.33元，以前年度已计提坏账金额为2,488,229.67元，冲销应付账款的金额为4,905,862.3元。

（2）其他应收款账龄如下：

账龄	账面余额
1年以内	24,702,609.52
1-2年	305,888,601.35
2-3年	6,223,330.00
3-4年	726,617.32
4-5年	98,449.90
5年以上	27,493,113.22
合计	365,132,721.31

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
应收非关联方款项-鸿颖大厦房款	20,000,000.00	
应收非关联方款项-诚意金	5,734,560.00	5,734,560.00
应收非关联方款项-股权转让款	675,000.00	675,000.00
应收非关联方款项	337,681,992.33	333,057,302.52
业主诉讼赔付支出		4,976,459.33
债权转让款		13,000,000.00
押金及保证金	569,660.72	586,860.72
员工社保及公积金	105,829.53	107,451.16
代垫水电费		3,686.24
其他	365,678.73	428,091.69
合计	365,132,721.31	358,569,411.66

（3）其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	金额	账龄	占其他应收 款总额的比 例（%）	坏账准备期末 余额
练卫飞	否	应收非关联方款	4,634,689.81	1年以内	1.27	4,634,689.81

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		项	305,575,793.35	1-2年	83.69	146,575,793.35
深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）	否	应收非关联款项-鸿颖大厦房款	20,000,000.00	1年以内	5.48	1,000,000.00
深中浩(集团)股份有限公司	否	应收非关联款项	12,489,257.31	5年以上	3.42	12,489,257.31
深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	否	应收非关联款项	9,121,910.98	5年以上	2.50	9,121,910.98
朱晓岚	否	应收非关联款项-诚意金	5,734,560.00	2-3年	1.57	5,734,560.00
合计			357,556,211.45	-	97.93	179,556,211.45

6、 存货

(1) 存货分类:

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	135,107.08	-	135,107.08	104,980.60	-	104,980.60
合计	135,107.08	-	135,107.08	104,980.60	-	104,980.60

7、 持有待售资产

(1) 持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因、方式	预计出售时间
持有待售的非流动资产	107,858,026.85	120,000,000.00		合伙协议到期、转让	2020年度
其中：长期股权投资：宁波佳杉产业基金	107,858,026.85	120,000,000.00		合伙协议到期、转让	2020年度
合计	107,858,026.85	120,000,000.00			

注：持有待售资产与已签订的销售合同售价进行比对不存在减值迹象。

8、 其他流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
国债逆回购产品		64,607,446.35

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2018.12.31
待抵扣进项税额	23,880.23	38,010.62
合计	23,880.23	64,645,456.97

9、可供出售金额资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具				82,800,000.00	33,799,600.00	49,000,400.00
其中：按成本计量的权益工具				82,800,000.00	33,799,600.00	49,000,400.00
合计				82,800,000.00	33,799,600.00	49,000,400.00

10、长期股权投资

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业				96,619,487.38		96,619,487.38
小计				96,619,487.38		96,619,487.38
合计				96,619,487.38		96,619,487.38

(续表)

被投资单位	年初余额	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	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		

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

				益 调 整	动	润	备			额
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业	96,619,487.38		11,238,539.47					-107,858,026.85		
小计	96,619,487.38		11,238,539.47					-107,858,026.85		
合计	96,619,487.38		11,238,539.47					-107,858,026.85		

注：根据本公司与北京泓钧资产管理有限公司签订的相关合同，本公司将长期股权投资转入了持有待售资产。详见附注五、7与七、2。

11、其他权益工具投资

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
海南港澳资讯产业股份有限公司	78,200,000.00	-34,068,000.00	44,132,000.00			非交易性
长春高士达生化药业（集团）股份有限公司	2,000,000.00	-2,000,000.00	-			非交易性
大连北大科技（集团）股份有限公司	2,600,000.00	-1,383,200.00	1,216,800.00			非交易性
合计	82,800,000.00	-37,451,200.00	45,348,800.00			

注：1、截至2019年12月31日，本公司未处置其他权益工具投资，无累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。本公司持有的大连北大科技（集团）股份有限公司1.34%的股权质押给了深圳赛格股份有

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限公司，质押已于2003年9月30日到期，根据（2018）粤0304民初31681号判决，判决深圳赛格股份有限公司协助本公司办理解押手续，但截止本报告日，因大连北大科技（集团）股份有限公司原因，尚没有办理相关解押手续。

12、投资性房地产

（1）本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	71,071,904.76	71,071,904.76
2. 本期增加金额	-	-
(1) 固定资产转入	-	-
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	71,071,904.76	71,071,904.76
二、累计折旧		
1. 期初余额	34,955,611.74	34,955,611.74
2. 本期增加金额	1,703,600.76	1,703,600.76
(1) 计提或摊销	1,703,600.76	1,703,600.76
(2) 固定资产转入	-	-
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	36,659,212.50	36,659,212.50
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	34,412,692.26	34,412,692.26
2. 期初账面价值	36,116,293.02	36,116,293.02

（2）报告期内，本公司无将房产转换用途事项。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
现代之窗3B62	58,181.45	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗3B65	58,181.45	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗3C36	68,030.99	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗4A07	90,258.56	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证

说明：本公司因诉讼与仲裁，部分投资性房地产使用受到限制，详细见五、44。

13、固定资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	60,078,260.28	66,456,511.05
固定资产清理		
合计	60,078,260.28	66,456,511.05

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	机器设备	电子设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	110,280,316.07	3,421,907.16	3,078,799.55	1,575,603.00	118,356,625.78
2. 本期增加金额			72,196.53		72,196.53
(1) 购置			72,196.53		72,196.53
2) 其他转入					
3. 本期减少金额	6,342,715.50		23,306.01		6,366,021.51
(1) 处置或报废	6,342,715.50		23,306.01		6,366,021.51
(2) 房产用途转换					
(3) 处置子公司减少					
4. 期末余额	103,937,600.57	3,421,907.16	3,127,690.07	1,575,603.00	112,062,800.80
二、累计折旧					
1. 期初余额	45,650,249.81	2,017,599.83	2,765,360.72	1,466,904.37	51,900,114.73

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 本期增加金额	2,613,823.56	162,540.60	63,972.67	6,345.96	2,846,682.79
(1) 计提	2,613,823.56	162,540.60	63,972.67	6,345.96	2,846,682.79
(2) 其他转入					
3. 本期减少金额	2,739,836.64		22,420.36		2,762,257.00
(1) 处置或报废	2,739,836.64		22,420.36		2,762,257.00
(2) 房产用途转换					
(3) 其他转出					
4. 期末余额	45,524,236.73	2,180,140.43	2,806,913.03	1,473,250.33	51,984,540.52
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期初账面价值	58,413,363.84	1,241,766.73	320,777.04	102,352.67	60,078,260.28
2. 期末账面价值	64,630,066.26	1,404,307.33	313,438.83	108,698.63	66,456,511.05

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
星海华庭会所	2,720,974.19	办理产权证书费用较高，待有需要时办理即可。
星海华庭停车库	13,381,690.10	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-地下室	29,746,328.67	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-地下室风井	72,313.04	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-屋面库房	142,029.08	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-管理房	137,348.55	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
物业管理用房/消防中心	27,170.52	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
合计	46,227,854.15	

(3) 因诉讼，本公司部分固定资产已冻结，具体请详见附注五、44

14、无形资产

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 无形资产情况

项目	内控软件	OA系统办公软件	费用预算系统	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	690,000.00	177,000.00	26,000.00	893,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	690,000.00	177,000.00	26,000.00	893,000.00
二、累计摊销				
1. 期初余额	568,166.44	33,925.00	433.34	602,524.78
2. 本期增加金额	39,416.63	16,225.00	2,383.37	58,025.00
(1) 摊销	39,416.63	16,225.00	2,383.37	58,025.00
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	607,583.07	50,150.00	2,816.71	660,549.78
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	82,416.93	126,850.00	23,183.29	232,450.22
2. 期初账面价值	121,833.56	143,075.00	25,566.66	290,475.22

15、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018.12.31	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	2019.12.31

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称或形	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
深圳市广博投资有限 公司	78,582,870.00			78,582,870.00
合计	78,582,870.00			78,582,870.00

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉 的事项	2018.12.31	本期增加 计提	本期减少 处置	2019.12.31
深圳市广博投资有限公司	78,582,870.00			78,582,870.00
合计	78,582,870.00			78,582,870.00

注：商誉是以业务为支撑的业务资产组，深圳市广博投资有限公司已无房地产开发经营资质，停止房地产开发业务，目前深圳市广博投资有限公司不存在任何与房地产开发经营具有承继关系的业务，可以判断形成并购商誉的基础已不存在，商誉所在资产组未来已无法获得现金流入，从谨慎性原则考虑，我们判断因并购深圳市广博投资有限公司所形成的商誉应全额计提减值。

16、长期待摊费用

项目	2019.01.01	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2019.12.31	其他减少 的原因
车位使用 权	216,205.29	-	7,455.36		208,749.93	
现代之窗 大厦外墙 广告牌	2,194,311.08	125,675.37	406,998.63	484,369.67	1,428,618.15	政府补贴冲 减资产价值
合计	2,410,516.37	125,675.37	414,453.99	484,369.67	1,637,368.08	

17、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时 性差异	递延所得 税资产
信用减值	5,212.74	1,303.19	10,224.82	2,556.20
交易性金融资产公允价值变动			35,352,876.36	8,838,219.10
预计负债	1,665,084.50	416,271.12	2,321,864.87	580,466.22

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时 性差异	递延所得 税资产
合计	1,670,297.24	417,574.31	37,684,966.05	9,421,241.52

（2）已确认的递延所得税负债

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	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
产业基金的投资收益	24,614,626.84	6,153,656.71		
合计	24,614,626.84	6,153,656.71		

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

项目	期末数	年初数
可抵扣亏损	26,697,507.27	14,947,097.29
其他权益投资公允价值变动	37,451,200.00	33,799,600.00
交易性金融资产公允价值变动	725,284.26	
预计负债	430,000.00	430,000.00
坏账准备	186,309,170.74	178,894,513.04
合计	251,613,162.27	228,071,210.33

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2019		1,376,715.80	
2020		1,377,168.88	
2022	3,261,885.76	9,406,929.03	
2023	1,278,645.28	2,786,283.58	
2024	22,156,976.23		
合计	26,697,507.27	14,947,097.29	

18、应付账款

（1）应付账款列示

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年）	126,477.15	377,027.03
1年至2年（含2年）		
2年至3年（含3年）		
3年以上	5,576,239.98	5,626,654.69
合计	5,702,717.13	6,003,681.72

19、预收款项

（1）预收款项明细情况

项目	2019.12.31	2018.12.31
1年以内（含1年）	606,821.51	815,193.04
1年至2年（含2年）	8,827.14	
2年至3年（含3年）		
3年以上	32,072.38	44,572.38
合计	647,721.03	859,765.42

20、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、短期薪酬	985,765.51	14,107,036.42	14,008,453.54	1,084,348.39
二、离职后福利—设定提存计划		1,171,530.77	1,171,530.77	
三、辞退福利		338,100.21	338,100.21	
四、一年内到期的其他福利				
合计	985,765.51	15,616,667.40	15,518,084.52	1,084,348.39

（2）短期薪酬列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	780,300.18	12,279,395.57	12,180,812.69	878,883.06
2、职工福利费		394,859.02	394,859.02	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
3、社会保险费		528,269.95	528,269.95	
其中：医疗保险费		478,131.11	478,131.11	
工伤保险费		9,024.33	9,024.33	
生育保险费		41,114.51	41,114.51	
4、住房公积金		904,511.88	904,511.88	
5、工会经费和职工教育经费	205,465.33			205,465.33
合计	985,765.51	14,107,036.42	14,008,453.54	1,084,348.39

（3）设定提存计划列示

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
1、基本养老保险费		1,158,610.39	1,158,610.39	
2、失业保险费		12,920.38	12,920.38	
合计		1,171,530.77	1,171,530.77	

（4）辞退福利

本公司本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为338,100.21元，期末无应付未付辞退福利。

21、应交税费

税费项目	2019.12.31	2018.12.31
增值税	1,096,979.05	267,235.94
营业税		151.35
企业所得税	3,199,904.12	650,533.81
个人所得税	83,748.16	86,654.59
城市维护建设税	43,582.71	18,701.59
教育费附加	31,017.44	13,318.82
合计	4,455,231.48	1,036,596.10

22、其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
----	------------	------------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应付款	29,889,480.59	33,269,648.44
合计	29,889,480.59	33,269,648.44

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
押金、质保金	13,108,456.76	12,873,688.05
资金往来	3,000,589.00	1,438,256.86
地产赔付款	1,775,824.57	2,163,653.79
业主赔付款	3,837,570.00	7,413,199.03
房产税滞纳金	6,154,487.57	6,154,487.57
维修基金		314,423.16
其他	2,012,552.69	2,911,939.98
合计	29,889,480.59	33,269,648.44

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2019.12.31	未偿还或结转的原因
房产税滞纳金	6,154,487.57	尚未进行汇算清缴
陈娜华	3,511,733.00	租赁押金，未到期
深圳市赛博宏大电子通讯市场	2,653,354.43	租赁押金，未到期
陈乔阳（工业大厦五楼）	2,000,000.00	租赁押金，未到期
北京德恒（深圳）律师事务所	2,000,000.00	律师费，根据协议约定应支付
地产赔付款	1,775,824.57	尚未赔付完
合计	18,095,399.57	

23、预计负债

项目	2019.12.31	2018.12.31	形成原因
已判决的担保诉讼		35,261,263.35	详见十三、6
王坚案	8,000,000.00	7,453,700.00	详见十三、7
吴海萌系列案	262,860,830.00	262,860,830.00	详见十一、2、（1）
未决诉讼其他	2,095,084.50	2,751,864.87	详见十一、2（2）

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	272,955,914.50	308,327,658.22
----	----------------	----------------

24、股本

单位：股

项目	2018.12.31	本报告期变动增减(+)					2019.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	346,448,044.00						346,448,044.00

注：本公司股东汉富控股有限公司截止2019年12月31日，共持有本公司股份75,000,127.00股，其中45,000,127.00股质押给了北京泓钧资产管理有限公司，且其持有本公司部分股权已冻结，详见附注十三、8。

25、资本公积

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
资本溢价（股本溢价）	154,608,803.92			154,608,803.92
其他资本公积	2,415,354.54			2,415,354.54
合计	157,024,158.46			157,024,158.46

26、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其他权益工具投资公允价值变动	-33,799,600.00	-3,651,600.00			-3,651,600.00		-37,451,200.00
其他综合收益合计	-33,799,600.00	-3,651,600.00			-3,651,600.00		-37,451,200.00

27、盈余公积

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
----	------------	------	------	------------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	8,998,897.98			8,998,897.98
合计	8,998,897.98			8,998,897.98

28、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-321,758,872.29	-
加会计政策变更	33,799,600.00	
本年期初余额	-287,959,272.29	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	22,287,512.19	-
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-265,671,760.10	

29、营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	41,054,234.45	13,168,920.02	40,366,971.07	12,998,860.14
其他业务	966,607.36		2,076,871.03	
合计	42,020,841.81	13,168,920.02	42,443,842.10	12,998,860.14

(1) 主营业务（分行业）

项目	2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理及停车费	20,004,617.59	12,142,861.27	20,497,535.71	11,232,059.38
房屋租赁	21,049,616.86	1,026,058.75	19,869,435.36	1,766,800.76
合计	41,054,234.45	13,168,920.02	40,366,971.07	12,998,860.14

(2) 报告期内前五名客户的营业收入情况

客户名称	2019年度	占营业收入比例
------	--------	---------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		(%)
深圳市金佳业物业管理有限公司	8,268,425.59	19.68
凤凰都市传媒（深圳）有限公司	4,005,357.22	9.53
深圳市龙腾通讯市场经营管理有限公司	3,137,474.26	7.47
深圳市龙腾世纪广告发展有限公司	1,497,184.00	3.56
深圳市正和丰实业有限公司	1,117,245.72	2.66
合计	18,025,686.79	42.90

30、税金及附加

项目	2019年度	2018年度
城市维护建设税	144,735.04	118,838.98
教育费附加	61,117.94	51,178.34
地方教育费附加	41,370.98	34,118.90
房产税	828,376.76	828,858.26
土地使用税	26,821.50	26,829.72
合计	1,102,422.22	1,059,824.20

31、管理费用

项目	2019年度	2018年度
职工薪酬	11,383,859.00	13,102,349.74
中介及诉讼费	6,842,014.17	7,932,214.39
房屋租赁费	2,960,740.43	2,860,620.00
折旧及摊销	2,415,402.76	2,652,887.43
差旅费	275,405.42	541,208.78
董事会费	910,123.13	792,011.67
业务招待费	161,656.33	304,948.54
办公费	157,475.51	213,404.37
物业管理费	303,881.77	284,745.88

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度	2018年度
汽车使用费	44,132.05	104,658.87
其他	478,482.40	321,575.90
合计	25,933,172.97	29,110,625.57

32、财务费用

项目	2019年度	2018年度
利息支出		
减：银行存款利息收入	70,571.04	84,225.47
银行手续费及其他	46,578.40	51,257.54
减：关联方占用资金利息收入		1,088,693.16
汇兑损益		
合计	-23,992.64	-1,121,661.09

33、其他收益

项目	2019年度	2018年度
减免税款	87,263.95	
合计	87,263.95	

34、投资收益

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,238,539.47	6,512,815.82
处置长期股权投资损益（损失）		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	382,920.00	87,802.75
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-21,977,069.20	
其他(开放式基金与国债逆回购收益)	1,307,812.10	1,475,054.94
合计	-9,047,797.63	8,075,673.51

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

35、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2019年度	2018年度
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	34,627,592.09	-25,485,698.92
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
权益工具投资公允减值变动收益		
其他		
合计	34,627,592.09	-25,485,698.92

36、信用减值损失

项目	2019年度	2018年度
其他应收款信用减值损失	-7,409,645.62	
合计	-7,409,645.62	

注：其他应收款信用减值损失中-4,634,689.81为练卫飞导致的系列诉讼案件损失而计提的其他应收款-练卫飞，同时对练卫飞计提了相关的信用减值损失，该损失计入了当期非经常性损益。

37、资产减值损失

项目	2019年度	2018年度
一、坏账损失		-142,318,411.37
二、可供出售金融资产减值损失		-30,416,400.00
三、商誉减值损失		-9,474,337.78
合计		-182,209,149.15

38、资产处置收益

项目	2019年度	2018年度	计入当期非经常性损益的金额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得或损失			
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	20,692,536.07		20,692,536.07
其中：固定资产	20,692,536.07		20,692,536.07
合计	20,692,536.07		20,692,536.07

注：上述处置固定资产产生的利得20,692,536.07元为处置该鸿颖大厦第27层房产形成。该房产主要用

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于出租，因地处罗湖区泥岗西路旁，交通较为便利，但因周边配套较差，租赁价格普遍不高，租售比明显偏低，资产利用率不高，本公司决定对该资产出售。相关资产购买方深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）持有本公司关联方江苏业勤服饰有限公司5.4%的股权，与本公司不存在关联方关系。

39、营业外收入

（1）营业外收入分类情况

项目	2019年度	2018年度	计入当期非经常性损益的金额
押金没收收入		113,210.52	
其他	783,303.04	779,720.27	783,303.04
合计	783,303.04	892,930.79	783,303.04

40、营业外支出

项目	2019年度	2018年度	计入当期非经常性损益的金额
诉讼赔偿支出		2,468,040.51	
非流动资产报废损失	201,566.00	102,154.79	201,566.00
其他	133,761.11	242,849.25	133,761.11
合计	335,327.11	2,813,044.55	335,327.11

41、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	2019年度	2018年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,851,849.11	1,509,401.92
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	15,157,323.92	-6,452,295.47
所得税费用	19,009,173.03	-4,942,893.55

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	2019年度
利润总额	41,238,244.03
按法定税率计算的所得税费用	10,309,561.01
子公司适用不同税率的影响	-

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度
调整以前期间所得税的影响	3,525,160.53
非应税收入的所得税影响	-1,690.04
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	322,199.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,582,434.99
利用以前期间的税务亏损	-
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	6,436,376.84
其他	-
所得税费用	19,009,173.03

42、现金流量表相关信息

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019年度	2018年度
其他及暂收款项	2,680,749.32	977,156.26
合计	2,680,749.32	977,156.26

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019年度	2018年度
已决案件赔款-谢楚安	39,349,653.16	
中瑞岳华税务师事务所的服务费		1,500,000.00
付现费用及其他	13,033,828.73	17,097,568.25
合计	52,383,481.89	18,597,568.25

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019年度	2018年度
售出股票		8,521.05
朱晓岚诚意金		2,040,000.00
西藏厚元资本管理有限公司（湖南投资项目诚意金退回）		30,000,000.00
合计		32,048,521.05

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度	2018年度
购买股票		744,507.97
投资国债逆回购		63,907,425.35
质押款	35,100,000.00	
合计	35,100,000.00	64,651,933.32

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2019年度	2018年度
深圳市申安钰成资产管理有限公司-债权债务转让款	13,000,000.00	
合计	13,000,000.00	

43、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	2019年度	2018年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	22,229,071.00	-196,200,201.49
加: 信用减值损失	7,409,645.62	
资产减值准备	-	182,209,149.15
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,550,283.55	4,642,342.01
无形资产摊销	58,025.00	61,133.30
长期待摊费用摊销	414,453.99	552,868.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-20,692,536.07	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	201,566.00	26,441.61
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-34,627,592.09	25,485,698.92
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-1,088,693.16
投资损失(收益以“-”号填列)	9,047,797.63	-8,075,673.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	9,003,667.21	-6,452,295.47

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度	2018年度
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,153,656.71	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-30,126.48	14,389.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,380,741.21	-154,833,221.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-38,339,487.51	146,814,269.24
其他	442,451.47	-30,378.28
经营活动产生的现金流量净额	-31,798,382.76	-6,874,171.30
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	43,757,710.55	6,618,212.69
减: 现金的期初余额	6,618,212.69	8,843,626.97
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	37,139,497.86	-2,225,414.28

（2）现金和现金等价物的构成

项目	2019年度	2018年度
一、现金	43,757,710.55	6,618,212.69
其中：库存现金	71,501.63	52,310.19
可随时用于支付的银行存款	12,094,016.41	6,509,582.72
可随时用于支付的其他货币资金	31,592,192.51	56,319.78
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	43,757,710.55	6,618,212.69
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		

44、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	35,100,000.00	为转让合伙基金而质押
货币资金-银行存款	93,421.20	因诉讼案被司法冻结
持有待售资产	107,879,678.73	因谢楚安仲裁案被司法查封
其他权益工具投资	1,216,800.00	质押
投资性房地产	274,652.45	被深圳地税局查封
投资性房地产	34,063,232.26	因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮侯查封
固定资产-房产	12,136,273.76	因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮侯查封
合计	190,764,058.40	

注：详见附注五、1，五、7，五、11，五、12，五、13。

45、政府补助

（1）本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
现代之窗大厦外墙改造	484,369.67		484,369.67					是
合计	484,369.67		484,369.67	-		-	-	—

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

3、处置子公司

本报告期未发生处置子公司。

4、其他合并范围的变更

本期合并范围新增新设立子公司零度大健康技术（深圳）有限公司。

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市零七物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	95.00	5.00	100.00	设立
深圳市零七投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资	100.00		100.00	设立
深圳市广博投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资	90.00		90.00	非同控下企业合并
深圳德福联合金融控股有限公司	深圳市	深圳市	投资	64.29	35.71	100.00	非同一控制下企业合并
深圳丰远投资有限公司	深圳市	深圳市	投资	100.00		100.00	设立
深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙)	深圳市	深圳市	投资	80.00	20.00	100.00	设立
深圳市全新好福泽投资中心(有限合伙)	深圳市	深圳市	投资	50.00	50.00	100.00	设立
深圳市全新好辉泽投资中心(有限合伙)	深圳市	深圳市	投资	50.00	50.00	100.00	设立
零度大健康技术（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	健康	100.00		100.00	设立

（2）重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	本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
深圳市广博投资发展有限公司	10.00%	-58,441.19		3,456,210.72

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

A、期末数/本期数

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	深圳市广博投资发展有限公司
流动资产	194,038.49
非流动资产	16,102,664.29
资产合计	16,296,702.78
流动负债	1,027,053.00
非流动负债	-
负债合计	1,027,053.00
营业收入	
净利润	-584,411.87
综合收益总额	-584,411.87
经营活动现金流量	-843.06

B、年初数/上年数

项目	深圳市广博投资发展有限公司
流动资产	247,456.64
非流动资产	16,678,564.33
资产合计	16,926,020.97
流动负债	1,071,959.32
非流动负债	
负债合计	1,071,959.32
营业收入	
净利润	118,674.30
综合收益总额	118,674.30
经营活动现金流量	940.62

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	投资	8.15%		权益法

本公司与北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）、西藏厚元资本管理有限公司（以下简称“厚元资本”）、方正证券股份有限公司（以下简称“方正证券”）、一村资本有限公司（以下简称“一村资本”）、上海东兴投资控股发展有限公司（以下简称“东兴投资”）签订合伙协议及补充协议，共同发起设立产业并购基金宁波梅山保税港区佳杉资产管理有限合伙企业(有限合伙)（以下简称“宁波佳杉”），设立宁波佳杉的目的是以股权投资方式投资于明亚保险经纪股份有限公司的股权收购项目。全体合伙人首次认缴出资总额为80,100万元，其中本公司与北京泓钧作为次级有限合伙人认缴出资额分别为3,500万元、16,500万元、方正证券作为优先级有限合伙人认缴出资额40,000万元、一村资本与东兴投资作为中间级有限合伙人各认缴出资额1亿元、厚元资本作为普通合伙人及基金管理人认缴出资100万元；其中本公司首次实缴1,580万元，北京泓钧首次实缴7,490万元，其他合伙人实缴金额与认缴金额一致。宁波佳杉在2017年度募集资金金额14,530万元，其中本公司2017年度实缴2,550万元，北京泓钧实缴11,980万元。在2018年度，本公司向北京泓钧购买其所拥有的合伙企业的1,663.04万元认缴出资额（实缴出资额1,136.63万元）的合伙份额及附随的权利和义务，且根据实缴通知单，缴纳实收资本1,294.34万元。截至2018年12月31日，宁波佳杉全体合伙人认缴出资总额为94,630万元，全体合伙人实缴出资总额为89,500万元，公司向宁波佳杉认缴出资额为7,713.04万元，实际缴纳6,560.97万元，还有1,152.07万元没有实缴，在2019年度，公司没有向宁波佳杉实缴资本。

根据合伙协议，宁波佳杉设立投资决策委员会，是宁波佳杉的常规决策机构，负责宁波佳杉对外投资、投资退出、收益分配方案、投资范围变更等投资决策。本公司在宁波佳杉投资决策委员会中拥有一票表决权，并对宁波佳杉的对外投资具有一票否决权，所以本公司能够对宁波佳杉施加重大影响。

（2）重要的联营企业的主要财务信息

项目	宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）	
	2019.12.31/本期发生额	2018.12.31/上年发生额
流动资产	937,757.49	1,014,291.67
非流动资产	1,105,621,181.73	984,555,329.00

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）	
	2019.12.31/本期发生额	2018.12.31/上年发生额
资产合计	1,106,558,939.22	985,569,620.67
流动负债	59,791,697.21	5,000.00
非流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
负债合计	659,791,697.21	600,005,000.00
归属于合伙人的合伙权益份额	446,767,242.01	385,564,620.67
按合伙协议计算的净资产份额	107,858,026.85	96,619,487.38
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	107,858,026.85	96,619,487.38
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	62,950,566.55	41,468,954.37
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	62,950,566.55	41,468,954.37
本期收到的来自联营企业的股利		

注：宁波佳杉系公司投资的联营企业，上表仅包含取得投资后该联营企业的财务数据，上述财务数据是以取得投资时该联营企业可辨认资产和负债的公允价值为基础进行调整后列报的。

宁波佳杉本年仅审计调整后的净利润为62,950,566.55元，根据合伙协议，劣后级按净利润的80%进行利润分配，劣后收益为50,360,453.24元，本公司占劣后级比例为22.3162%，故本公司本年度投资收益为11,238,539.47元。

（3）在合营企业和联营企业中权益进行相关转让进展

根据公司与北京泓钧协商并签订《回购协议》，北京泓钧同意以人民币12,000万元的价格回购公司持有并购基金的全部合伙份额（认缴出资额为人民币7713.04万元，占合伙企业全部认缴财产份额的8.15%）。北京泓钧应该在2020年4月20日支付第一笔款10,000.00万元，但截至本报告日，公司尚未收到该款项。根据北

京泓钧的相关说明，因全球疫情因素，相关购买方的款项尚在审批中，待疫情影响消除，其收到相关款项后会及时将相关款项支付给本公司。

在《回购协议》签订之日起至份额转让完成之日，北京泓钧实际享有回购标的的份额的所有权，且根据相关付款条款，公司预计相关权利与义务在未来一年内可以实现，故公司将该产业基金转入持有待售资产。

根据相关银行水单，并购基金优先级及中间级合伙人方正证券股份有限公司、上海东兴投资控股发展有限公司、一村资本有限公司收到退伙结算款，实现实质上的退伙，并购基金劣后级合伙人北京泓钧及全新好在该交易项下的回购义务及差额补足连带保证义务实现解除。

八、金融工具及其风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动性风险。本公司已制定风险管理政策，力求减少各种风险对财务业绩的潜在不利影响。

1、市场风险

（1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于相关投资等收益。管理层会依据最新市场状况及时作出调整，未来利率变化不会对本公司的经营业绩造成重大不利影响。

（2）其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动而风险。

2019年12月31日，如果本公司各类权益工具投资预期价格上涨或下降10%，其他因素保持不变，本公司将增加或减少净利润250万元左右（2018年330万元左右），增加或减少其他综合收益460万元左右（2018年490万元左右）。

2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、其他应收款、理财产品等其他金融资产。

本公司银行存款主要存放于（国有银行和其它大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。）

对于其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三

方获取担保的可能性、信用记录及目前市场状况等其它因素评估客户的信用资质并设置相应信用期。

对于本公司提供的租赁业务，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，对所有采用信用方式进行交易的客户均需进行信用审核。

本公司定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司整体信用风险可控。

3、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司的经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	25,749,402.00			25,749,402.00
权益工具投资	25,749,402.00			25,749,402.00
（二）其他权益工具投资			45,348,800.00	45,348,800.00
持续以公允价值计量的资产总额	25,749,402.00		45,348,800.00	71,098,202.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于持续和非持续的第一层次公允价值计量，公司以公开市场价格为依据。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，主要采用的估值技术为上市公司比较法。

十、关联方关系及其交易

1、本公司的最终控制人

截至2019年12月31日，根据本公司股东在2019年度10月份签订的相关一致行动人协议，王玩虹、陈卓婷、

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

林昌珍、陆尔东、李强、陈军、刘红同为本公司实际控制人。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注七、1。

3、 本公司的合营和联营企业

本公司的合营和联营企业情况详见本附注七、2。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
汉富控股有限公司	第一大股东
北京泓钧资产管理有限公司	前前实控人
江苏业勤服饰有限公司	一致行动人参股公司，以及一致行动人之一李强为该公司总经理
深圳市博恒投资有限公司	实际控制人王玩虹控制的公司
深圳市东城绿色投资有限公司	现任董事长为该公司法定代表人以及执行董事
黄国铭	董事长
陆波	总经理
顾毅	副总经理
周原	副总经理
陈建梅	财务总监
陈伟彬	董事会秘书
吴日松	董事
杨春龙	董事
陈毅龙	独立董事
田进	独立董事
孙华	监事
马斌	监事
李亚萍	监事
贾鹏	前董事
刘原	前董事

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

陈佳	前董事
韩学渊	前董事
黄立海	前董事长
袁坚	前董事长
智德宇	原总经理
杨莎娜	前财务总监
胡开梁	前独立董事
卢剑波	前独立董事
徐栋	前独立董事
李代宏	前监事

5、 关联方交易

（1）关联担保

本公司为宁波佳杉次级有限合伙人，且根据本公司签署的《宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）合伙份额远期转让及差额补足协议》（简称“差额补足协议”）约定，本公司为宁波佳杉的优先级、中间级有限合伙人在差额补足协议项下的份额转让款及其他债权（如有）提供连带责任保证担保。

为了实现优先级、中间级有限合伙人投资退出，解除本公司上述连带责任保证担保，宁波佳杉正在实施明亚保险经纪股份有限公司（简称“明亚”）股权转让交易以收回投资。因交易涉及明亚股份质押的解除和过户等安排，为保护优先级有限合伙人权益不受贬损，优先级有限合伙人在交易过程中需转换本公司担保形式的安排，即：拟将本公司承担的部分担保义务（不超过本公司担保责任的6%，且金额不超过人民币3600万元，以孰低者为准），从连带责任保证担保的形式转换为本公司或者本公司指定的第三方存单质押的形式（实际质押银行存单3150万元）。进行上述转换担保形式时，本公司担保的主债权未发生变化，本公司总担保金额不变，未增加本公司的担保责任。在上述股权转让交易完成后，交易对方支付股权转让价款，宁波佳杉向优先级、中间级有限合伙人分配投资本金及收益，本公司对宁波佳杉优先级、中间级有限合伙人的上述连带责任保证担保或存单质押担保立即解除。

宁波佳杉优先级及中间级合伙人方正证券股份有限公司、上海东兴投资控股发展有限公司、一村资本有限公司在2020年1月16日收到退伙结算款，实现实质上的退伙，宁波佳杉劣后级合伙人北京泓钧及本公司在该交易项下的回购义务及差额补足连带保证义务实现解除。

根据公司与北京泓钧协商并签订《回购协议》，北京泓钧同意以人民币12,000万元的价格回购公司持有并购基金的全部合伙份额（即认缴出资额为人民币7713.04万元，占合伙企业全部认缴财产份额的8.15%）。且根据《回购协议》，北京泓钧应该在2020年4月20日支付第一笔款10,000.00万元，但截至本报告日，公司尚未收到该款项。且根据北京泓钧的相关说明，因全球疫情，相关购买方的款项尚在审批中，待其收到相关款项后将及时将相关款项支付给公司。

（2）关联方资金拆借

无

（3）关键管理人员报酬

币种单位：人民币万元

项目	2019年度	2018年度
关键管理人员报酬	238.63	285.90

（4）其他关联交易

无

6、 关联方应收应付款项余额

无

十一、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

（1）资本承诺

项目	期末数
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	52,900,000.00
合计	52,900,000.00

注1：经本公司2017年6月30日召开的第十届董事会第二十七次（临时）会议审议批准，本公司与子公司深圳市德福联合金融控股有限公司（以下简称“联合金控”）共同投资设立了深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙)（以下简称“丰泽投资”）。丰泽投资2017年6月26日成立时，全体合伙人认缴的出资总额为人民币500万元，其中本公司作为有限合伙人认缴出资400万元，联合金控作为普通合伙人认缴出资100万元。

本公司与联合金控已分别向丰泽投资缴付出资100万元。

注2：本公司与北京泓钧等其他方签署合伙协议，共同出资设立并购基金天津哲富，本公司作为有限合伙人以货币资金认缴出资2,990万元，截至2019年12月31日，本公司尚未向天津哲富实际缴付出资额，天津哲富尚未运行。

注3：本公司在2019年12月12日新设立子公司零度大健康技术（深圳）有限公司，认缴注册资本为2000万元，截至2019年12月31日尚没有缴付出资。

（2）经营租赁承诺

本公司租赁合同涉及的承诺事项详见本附注十三、2

2、或有事项

（1）重大未决诉讼与仲裁

A、吴海萌三起重大未决诉讼与仲裁

2017年4月19日，本公司获悉吴海萌因借款合同纠纷为由向法院提起诉讼，诉讼标的金额为8,216.24万元（其中利息计算至起诉日）；本公司获悉吴海萌因借款合同纠纷为由向仲裁庭请求仲裁，仲裁标的金额分别为8,854.87万元（利息计算至起诉日）、9,721.45万元（利息计算至起诉日）。

2018年2月7日，本公司前股东北京泓钧资产管理有限公司与第一大股东汉富控股有限公司签署股份转让协议，北京泓钧将所持本公司13.53%的股份全部转让给汉富控股。签约双方在股份转让协议中约定，若本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件[谢楚安仲裁案详见附注十三、6、]所受到的全部直接经济损失未得到全额补偿、赔偿的，双方一致同意且北京泓钧授权汉富控股从股权转让尾款1.59亿元中扣除本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件所受到的全部直接经济损失而应获补偿、赔偿的金额后，作为上述诉讼、仲裁案件造成直接经济损失的补偿、赔偿款直接支付给本公司。

本公司在2019年4月29日收到汉富控股有限公司《关于承担全新好诉讼（仲裁）损失的承诺函》，承诺其将在1.59亿范围内以现金或其他方式补偿本公司因上述诉讼与仲裁所收到的损失。

根据目前所掌握的情况，结合相关律师的专业意见，按照适用的会计准则中有关预计负债确认等相关规定，基于谨慎性原则，本公司于2019年度不对相关预计负债进行调整。

本公司在2019年9月10日收到福田法院送达的（2017）粤0304民初585号《民事裁定书》，即一审裁定驳回原告吴海萌对本公司的起诉；在2020年4月7日收到深圳市中级人民法院的（2019）粤03民终28011号，即维持一审裁定以吴海萌不具备原告主体资格驳回起诉，吴海萌的上诉请求不能成立。

本公司在2020年4月7日收到的华南仲深发【2020】D168号《关于SHENDX20170235、236号仲裁案中止仲裁程序的通知》，仲裁庭中止235、236号仲裁案的仲裁程序。

B、谢楚安两起未决担保仲裁案

2019年8月8日，本公司获悉谢楚安以担保合同纠纷为由向深圳国际仲裁员提起仲裁，仲裁标的金额为2,211.01万元（利息计算至诉讼日）；本公司获悉谢楚安以担保合同纠纷为由向深圳国际仲裁员提起仲裁，仲裁标的金额为6,027.59万元（利息计算至诉讼日）。根据目前所掌握的情况，结合相关律师的专业意见，按照适用的会计准则中有关预计负债确认等相关规定，本公司于2019年度就本案尚未计提相关预计负债。

（2）其他未决诉讼

A、现代之窗大厦商铺业主物业服务合同纠纷诉讼

本公司子公司深圳市零七物业管理有限公司（以下简称零七物业）是现代之窗大厦物业管理服务单位。报告期内，现代之窗大厦4层裙楼商场多名商铺业主因商场消防不合格致使其不能营业，向深圳市福田区人民法院起诉零七物业，诉讼请求零七物业按物业管理服务合同履行物业管理责任，并赔偿商铺空置损失费。截至本报告日，尚未判决的商铺空置损失诉讼请求金额为1,665,084.50元。2019年度，本公司根据部分判决冲减了预计负债656,780.37元。

B、合同纠纷

本公司本报告期内，收到前员工起诉本公司的两起劳务纠纷合同，本公司在2019年2月份收到判决，判决本公司应赔付金额为430,000.00元，本公司收到一审判决后已上诉，截止本报告日，尚没有判决。本公司收到一审判决后，根据判决金额计提预计负债430,000.00元。截至本报告日，本公司尚未支付该判决金额。

十二、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后发生的关联方承诺

资产负债表日后没有发生其他的关联方承诺。

2、产业基金处置

根据公司与北京泓钧协商并签订《回购协议》，北京泓钧同意以人民币12,000万元的价格回购公司持有并购基金的全部合伙份额（即认缴出资额为人民币7,713.04万元，占合伙企业全部认缴财产份额的8.15%，以下简称：“标的资产”）。且根据《回购协议》，北京泓钧应该在2020年4月20日支付第一笔款1亿元，但截至本报告日，公司尚未收到该款项。且根据北京泓钧的相关说明，因全球疫情不可抗因素，相关购买方的款项尚在审批中，待疫情影响消除，其收到相关款项后会及时将相关款项支付给本公司。

3、吴海萌相关诉讼的进展

详见附注十一、2（1）。

十三、其他重要事项

1、 分部报告

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

2、 租赁

与经营租赁有关的信息

①本公司作为经营租赁出租人，相关信息如下：

经营租赁租出资产类别	2019.12.31	2018.12.31
房屋及建筑物	34,412,692.26	36,116,293.02
合计	34,412,692.26	36,116,293.02

②本公司作为经营租赁承租人，相关信息如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内（含1年）	3,103,769.88
1年以上2年以内（含2年）	3,258,959.48
2年以上3年以内（含3年）	1,103,841.32
合计	7,466,570.68

3、 终止重大资产重组方案

2017年9月29日，本公司第十届董事会第三十三次临时会议审议通过了《关于公司向深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）增资的议案》、《关于重大资产购买方案的议案》，本公司拟先向子公司丰泽投资增资并引进新合伙人投资后，再通过丰泽投资以支付现金的方式购买山南弘扬投资管理有限公司（以下简称“山南弘扬”）、上海双鹰投资管理有限公司（以下简称“上海双鹰”）及王素萍持有的海南港澳资讯产业股份有限公司（以下简称“港澳资讯”）50.548%的股权。

丰泽投资系本公司与子公司联合金控共同出资设立的有限合伙企业，原认缴出资总额为人民币500万元，本公司作为有限合伙人认缴400万元，联合金控作为普通合伙人认缴出资100万元。本公司拟向丰泽投资追加投资1.46亿元；丰泽投资同时引进有限合伙人中航信托，中航信托拟认缴出资4.5亿元，本公司对中航信托的全部有限合伙份额需按约定的时间和条件承担回购义务并将所持港澳资讯6.8%的

股权质押给中航信托。前述增资若完成，丰泽投资认缴出资总额将变更为6.01亿元，用于收购港澳资讯50.548%的股权。截至报告期末，丰泽投资增资尚未完成。

2017年9月29日，丰泽投资分别与山南弘扬、上海双鹰及王素萍签署股份购买协议，交易对方将合计持有港澳资讯50.548%的股权转让给丰泽投资，股权转让价格由交易双方在参考具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的港澳资讯全部股东权益的评估价值基础上协商确定。根据资产评估机构对标的股份的评估，交易双方协商初步确定目标股份的转让价款合计为58,130万元。

根据本公司2019年1月15日的第十届董事会第六十次会议决定，因宏观经济环境及资本市场情况发生较大的变化，公司及相关方就本次重大资产重组情况进行了论证，认为继续推进本次重大资产重组具有较大不确定性。

为维护公司及全体股东尤其是中小股东的利益，经各方讨论协商达成一致，董事会同意终止筹划本次重大资产重组。本次重大资产重组的终止不会给公司目前的生产经营造成重大不利影响。

4、诉讼担保

对于本附注十一、2（1）中所述的吴海萌、十三、6中所述的谢楚安四宗诉讼及仲裁案件，练卫飞承诺提供其本人或第三人名下足额财产为本公司提供担保，本公司若因上述案件遭受任何经济损失，有权处置担保物，练卫飞本人将无条件承担给本公司造成的全部经济损失。

鉴于马达加斯加大陆矿业有限公司（Mainland Mining LTD S.A.R.L.U，以下简称“大陆矿业”）拥有马达加斯加东海岸850公里长的超大型锆钛砂矿的探矿权、采矿权及相关权属，本公司于2017年8月16日与大陆矿业签订《保证合同》，大陆矿业同意就本公司因吴海萌、谢楚安四宗诉讼及仲裁案件可能遭受的损失，包括但不限于争议解决过程中发生的相关费用（包含律师费、仲裁费、诉讼费等）、不利判决或裁决要求本公司承担的责任，以及对本公司的其他不利影响等提供不可撤销的连带责任保证。本公司在收到谢楚安裁决后，已函件催马达加斯加大陆矿业有限公司履行相关担保承诺，但截止本报告日，本公司尚没有收到相关回复。

5、收到立案调查通知

本公司在2019年1月23日收到中国证券监督管理委员会的编号为深证调查通字（2019）004号的《调查通知书》，调查通知书上显示本公司因信息披露涉嫌违法违规而对本公司进行立案调查。截止本报告日，调查尚没有结束。

6、已判决诉讼

谢楚安借款及保证担保合同纠纷仲裁案

2016年10月18日，本公司获悉谢楚安以民间借贷纠纷为由，以练卫飞为第一被申请人、本公司为第二被申请人、广州博融投资有限公司为第三被申请人、夏琴为第四被申请人向深圳仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁定：四被申请人向其偿还借款本金并支付借款利息、逾期付款违约金及律师费等合计人民币22,704.16万元（利息计算至起诉日）。本公司在2018年12月7日收到裁决，裁决如下：①第一被申请人向申请人偿还借款本金人民币2,187.71万元；②第一被申请人向申请人支付逾期还款违约金人民币339.49万元（违约金暂计至2017年7月29日至，之后以拖欠借款本金数额为基数按年利率24%计至全部款项清偿之日止）；③第一被申请人补偿申请人律师费人民币154.00万元；④本案仲裁费人民币138.46万元，由申请人承担人民币41.54元、第一被申请人承担人民币96.92万元，第一被申请人将其所承担部分径付申请人，申请人已预交人民币143.86万元，退回申请人人民币5.40元；⑤第二、第三、第四被申请人对前述裁决中第一被申请人应付申请人的款项承担连带保证责任。本公司已根据裁定金额确认为预计负债。截至2019年12月31日，本公司已按仲裁裁决支付了相关款项给谢楚安。

7、王坚诉讼案

2017年10月12日，本公司获悉王坚以借款合同纠纷为由向法院提起诉讼，诉讼标的金额为1,222.19万元（利息计算至2017年9月3日）。根据目前所掌握的情况，结合相关律师的专业意见，按照适用的会计准则中有关预计负债确认等相关规定，基于谨慎性原则，本公司于2018年度确认就本案计提相关预计负债745.37万元。根据2019年12月31日深圳市宝安区人民法院庭审笔录，经双方协商一致，本公司支付王坚800万元，截至本报告日，公司已按协商一致的日期将相关款项支付给王坚。

7、 股东部分股份被司法冻结

汉富控股有限公司作为本公司第一大股东，其持有本公司的股份45,000,127股质押给北京泓钧资产管理有限公司，同时该部分股份因汉富控股与有格投资有限公司合同纠纷一案，导致其持有的本公司合计45,000,127股股票被北京市第三中级人民法院司法冻结；冻结期限为2019年2月1日至2022年1月31日，冻结占上市公司总股本数12.99%，冻结占汉富控股持股比例60.00%；2019年7月15日深圳市福田区人民法院轮候冻结汉富控股持有全新好1,200,000股；2019年12月23日，苏州工业区人民法院轮候冻结汉富控股持有全新好70,700股；2020年1月15日，北京市公安局朝阳区分局轮候冻结汉富控股持有的全新好45,000,127股。

8、 前期差错更正

因原实际控制人练卫飞以公司名义对外借款及担保引起的诉讼案件，公司于2018年度根据诉讼案

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

件情况预估了损失，同时控股股东汉富控股承诺在1.59亿范围内补偿上市公司损失。公司在会计处理时，按预估损失扣除汉富控股承诺1.59亿补偿后计入预计负债。根据深圳证监局深证局公司字[2020]55号《深圳证监局关于全新好2019年年报审计项目的监管提示函》，“对于汉富控股承诺在1.59亿范围内补偿上市公司损失的事项，应在计提负债时同时确认为一项应收股东款，并根据股东的信用情况考虑坏账准备”。公司经过讨论，决定予以更正，按监管提示函处理后公司2018年12月31日的其他应收款账面余额增加305,575,793.35元，其他应收款坏账准备增加146,575,793.35元，其他应收款账面价值增加159,000,000.00元，预计负债增加159,000,000.00元。

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个报表项目名称比较	累积影响数
调整对吴海萌、谢楚安以及王坚案件计提预计负债的账务处理	董事会审批	其他应收款	159,000,000.00
	董事会审批	预计负债	159,000,000.00
	董事会审批	资产减值损失(损失以“-”号填列)	-146,575,793.35
	董事会审批	减：营业外支出	-146,575,793.35

十四、母公司财务报表主要项目附注

1、其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	210,501,179.23	242,442,579.88
合计	210,501,179.23	242,442,579.88

(1) 其他应收款情况

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	399,404,269.96	188,903,090.73	210,501,179.23	421,926,424.46	179,483,844.58	242,442,579.88
合计	399,404,269.96	188,903,090.73	210,501,179.23	421,926,424.46	179,483,844.58	242,442,579.88

① 坏账准备

A.2019年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
合并范围内关联方	55,075,628.95	7.82	4,306,527.05	回收可能性较高

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他	902,959.23	18.92	170,881.90	回收可能性较高
合计	55,978,588.18		4,477,408.95	

B. 2019年12月31日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
练卫飞	310,210,483.16	48.74	151,210,483.16	回收可能性较低
深圳市国元赛格资产管理顾问有限公司	604,000.00	100.00	604,000.00	回收可能性较低
深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	9,121,910.98	100.00	9,121,910.98	回收可能性较低
深圳市得运来实业有限公司（吴勇明）	4,375,633.47	100.00	4,375,633.47	回收可能性较低
深中浩(集团)股份有限公司	12,489,257.31	100.00	12,489,257.31	回收可能性较低
史永辉	708,967.00	100.00	708,967.00	回收可能性较低
陈伟	138,093.89	100.00	138,093.89	回收可能性较低
朱晓岚	5,734,560.00	100.00	5,734,560.00	回收可能性较低
其他（多位客户）	42,775.97	100.00	42,775.97	回收可能性较低
合计	343,425,681.78		184,425,681.78	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来12个月内预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2019年1月1日余额	5,427,412.61		174,056,431.97	179,483,844.58
期初余额在本期	-573,456.00		573,456.00	
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-573,456.00		573,456.00	
本期计提	-376,547.66		9,795,793.81	9,419,246.15
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019年12月31余额	4,477,408.95	184,425,681.78	188,903,090.73
--------------	--------------	----------------	----------------

A、本报告期实际核销的其他应收款情况：

无。

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方款项	55,075,628.95	69,168,093.67
应收非关联方款项	343,416,552.33	351,791,862.52
押金及保证金	539,260.72	539,260.72
员工社保及公积金	96,208.11	44,274.30
其他	276,619.85	382,933.25
合计	399,404,269.96	421,926,424.46

(3) 账龄

账龄	其他应收款账面余额
1年以内	28,693,836.71
1-2年	336,922,013.43
2-3年	6,223,830.00
3-4年	43,017.32
4-5年	40,107.28
5年以上	27,481,465.22
合计	399,404,269.96

(4) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
练卫飞	否	应收非关联方款项	4,634,689.81	1年以内	1.16	4,634,689.81
			305,575,793.35	1-2年	76.51	146,575,793.35
深圳德福联合金融控股有限公司	是	合并范围内关联方款项	24,000,000.00	1年以内	6.01	1,200,000.00
			31,053,412.08	1-2年	7.77	3,105,341.21
深中浩(集团)股份有限公司	否	应收非关联方款项	12,489,257.31	5年以上	3.13	12,489,257.31

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	否	应收非关联方款项	9,121,910.98	5年以上	2.28	9,121,910.98
朱晓岚	否	应收非关联方款项	5,734,560.00	2-3年	1.44	5,734,560.00
合计			392,609,623.53		98.30	182,861,552.66

2、长期股权投资

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	159,932,870.00	69,108,532.22	90,824,337.78	159,932,870.00	69,108,532.22	90,824,337.78
对联营、合营企业投资				96,619,487.38		96,619,487.38
合计	159,932,870.00	69,108,532.22	90,824,337.78	256,552,357.38	69,108,532.22	187,443,825.16

（1）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市广博房地产有限公司	92,082,870.00			92,082,870.00		69,108,532.22
深圳市零七投资发展有限公司	28,000,000.00			28,000,000.00		
深圳市零七物业管理有限公司	2,850,000.00			2,850,000.00		
深圳市德福联合金融控股有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00		
深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	159,932,870.00			159,932,870.00		69,108,532.22

（2）对联营、合营企业投资

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

深圳市全新好股份有限公司
财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)				96,619,487.38		96,619,487.38
小计				96,619,487.38		96,619,487.38
合计				96,619,487.38		96,619,487.38

（续表）

被投资单位	年初余额	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										
宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)	96,619,487.38			11,238,539.47					-107,858,026.85	
小计	96,619,487.38			11,238,539.47					-107,858,026.85	
合计	96,619,487.38			11,238,539.47					-107,858,026.85	

3、营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,155,441.64	2,509,130.91	22,900,816.13	2,423,674.88
合计	24,155,441.64	2,509,130.91	22,900,816.13	2,423,674.88

4、投资收益

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度
-----------	--------	--------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,238,539.47	6,512,815.82
合计	11,238,539.47	6,512,815.82

十五、补充资料

1、非经常性损益

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

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项目	2019年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,692,536.07	房产处置
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	382,920.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019年度	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益	34,627,592.09	交易性金融资产公允价值变动
处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-21,977,069.20	处置交易性金融资产取得的投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	447,975.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-3,326,877.71	开放式基金与国债逆回购投资收益以及对练卫飞计提的坏账
小计	30,847,077.18	
减：非经常性损益的所得税影响数	8,870,441.75	
少数股东损益的影响数		
合计	21,976,635.43	

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

报告期利润	加权平均 净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.0413	0.0643	0.0643
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利	0.1540	0.0009	0.0009

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	稀释每股 收益
润			

深圳市全新好股份有限公司
 2020年4月28日