



深圳市全新好股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、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。

公司负责人陆波、主管会计工作负责人陈建梅及会计机构负责人(会计主管人员)魏翔声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

中兴财光华会计师事务所为本公司出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2021）第 326032 号。），本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资注意阅读

1、公司涉及吴海萌及王沛雁案件和解金额为 1.6 亿元，目前广东省深圳市中级人民法院依法已对公司采取执行措施，划扣公司相关账户资金，冻结公司相关账户及房产；

2、报告期内公司第一大股东汉富控股违规变更承诺，对于其前期与北京泓钧资产管理有限公司股权转让约定的用于补偿公司吴海萌、谢楚安四起案件损失的 1.59 亿元交易尾款，公司是否最终取得补偿及如取得补偿的补偿金额尚存在不确定性；

3、根据公司前期与北京泓钧资产管理公司签订的《回购协议》，北京泓钧资产管理有限公司需向公司支付并购基金份额回购款 1.2 亿元，但截止目前北京泓钧资产管理有限公司并未按《回购协议》约定支付相关款项。2021 年 4 月 21

日公司收到北京泓钧股权回购款 200 万元，同时北京泓钧函件告知公司剩余部分股权回购款于 2021 年 12 月 31 日前支付完成。根据实际情况，该笔款项的收回尚存在不确定性；

4、公司于 2021 年 4 月 3 日披露了《关于收到<民事起诉状>、<应诉通知书>等法院文件的公告，原告卢金在前期诉讼案件中向法院申请撤销对深圳市全新好股份有限公司的起诉，自行处分其权利，与公司原股东练卫飞达成调解协议后，未能收到练卫飞偿还欠款（本金 1300 万元），以“该借款主要用于全新好公司和广众公司的矿产经营业务”为由对公司及广众公司提起诉讼。目前该诉讼因卢金个人原因未缴纳诉讼费用法院已裁定撤诉；

5、报告期内公司子公司“零度大健康（深圳）有限公司”，“盐城新城福德汽车销售服务有限公司”涉足新的业务领域，在推动上述业务发展、产业转型过程中，公司不可避免地会面临各种风险，既包括市场风险、行业门槛限制的风险，也包括自身的管理风险、技术风险和合规风险等；

公司董事会提请投资者除了关注前述不确定性及风险事项外，还请投资者注意阅读审计报告中形成审计意见的基础、强调事项、关键审计事项、其他事项、其他信息等内容，注意投资风险。

公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

\\l - _Toc300000084 第一节 重要提示、目录和释义 .....	6
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	11
第三节 公司业务概要 .....	13
第四节 经营情况讨论与分析 .....	27
第五节 重要事项.....	75
第六节 股份变动及股东情况 .....	81
第七节 优先股相关情况 .....	81
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	81
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	82
第十节 公司治理.....	83
第十一节 公司债券相关情况 .....	89
第十二节 财务报告.....	96
第十三节 备查文件目录 .....	97

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、零七股份、全新好	指	深圳市全新好股份有限公司
汉富控股	指	汉富控股有限公司
前海全新好	指	深圳前海全新好金融控股投资有限公司
泓钧资产、北京泓钧	指	北京泓钧资产管理有限公司
零七投资	指	深圳市零七投资发展有限公司
联合金控	指	深圳德福联合金融控股有限公司
明亚保险经纪	指	明亚保险经纪有限公司
海南港澳	指	海南港澳资讯产业股份有限公司
上海乐铮	指	上海乐铮网络科技有限公司
丰泽投资	指	深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）
佳杉资产	指	宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）
博恒投资	指	深圳市博恒投资有限公司
德毅投资	指	深圳市德毅投资有限公司
深圳博亚	指	深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	全新好	股票代码	000007
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市全新好股份有限公司		
公司的中文简称	全新好		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Quanxinhao Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	陆波		
注册地址	深圳市福田区梅林街道梅康路 8 号理想时代大厦 6 楼		
注册地址的邮政编码	518049		
办公地址	深圳市福田区梅林街道梅康路 8 号理想时代大厦 6 楼		
办公地址的邮政编码	518049		
公司网址	www.sz000007.com		
电子信箱	stock0007@vip.126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈伟彬	
联系地址	深圳市福田区梅林街道梅康路 8 号理想时代大厦 6 楼	
电话	0755-83280053	
传真	0755-83281722	
电子信箱	867904718@qq.com	

### 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》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市福田区梅林街道梅康路 8 号理想时代大厦 6 楼

### 四、注册变更情况

组织机构代码	19217870-X
--------	------------

<p>公司上市以来主营业务的变化情况(如有)</p>	<p>1991年6月14日前公司经营范围为：电子手表，电脑电话机，汽车收录机。通讯设备，家用电器，仪器仪表。1991年6月14日公司经营范围变更为：电子手表，电脑电话机，汽车收录机。通讯设备，家用电器，仪器仪表，电子元件，电子乐器。1996年6月17日公司经营范围变更为：电子手表，电脑电话机，汽车收录机；进出口业务深贸管审证字第633号文办理。通讯设备，家用电器，仪器仪表，电子元件，电子乐器。1997年2月2日公司经营范围变更为：生产、加工电子手表，电脑电话机，汽车收录机；进出口业务按深贸管审证字第633号文办理。购销通讯设备、家用电器、仪器仪表、电子元件、电子乐器。1999年7月13日公司经营范围变更为：生产、加工电子手表，电脑电话机，汽车收录机；进出口业务按深贸管审证字第633号文办理。购销通讯设备、家用电器、仪器仪表、电子元件、电子乐器；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。2003年12月24日公司经营范围变更为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）。2012年2月8日公司经营范围变更为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）；矿业投资；矿产品的销售（不含专营、专控、专卖商品）。2013年7月3日公司经营范围变更为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）；矿业投资；矿产品的销售（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务。2016年2月3日公司经营范围变更为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资；矿业投资；矿产品的销售（不含专营、专控、专卖商品），经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；投资金融服务项目并进行投资管理（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；从事其他投资与投资管理。</p>
<p>历次控股股东的变更情况（如有）</p>	<p>2015年12月15日，原公司控股股东广州博融和原公司实际控制人练卫飞先生与前海全新好签订《表决权委托协议》，将广州博融和练卫飞先生持有的全新好股份对应的表决权全部委托给前海全新好行使，前海全新好实际控制人吴日松、陈卓婷夫妇成为本公司实际控制人。2016年11月2日，公司新的第一大股东北京泓钧资产管理有限公司将所持全新好股份中31,000,000股对应表决权委托给吴日松先生代为行使。2017年9月26日，泓钧资产、吴日松和陈卓婷夫妇、上海乐铮三方签署《一致行动暨共同控制协议》，公司实际控制人由吴日松、陈卓婷夫妇变更为吴日松、陈卓婷、许春铮。2018年6月11日，原公司前两大无限售条件股东泓钧资产、圆融通达分别将所持股份全部转让给汉富控股，汉富控股成为公司新的控股股东，汉富控股的实际控制人韩学渊先生成为公司新的实际控制人。2019年10月，公司第二大股东博恒投资先后与陈卓婷、李强、陆尔东、林昌珍、陈军、刘红等六位公司自然人股东签署《一致行动协议书》，合计持有公司股份76,498,083股（占公司总股本的22.08%），超过公司时任控股股东汉富控股持有的股份75,000,127股（占公司总股本的21.65%），随后博恒投资向公司董事会提出相关罢免和增补公司董事的议案，并经2019年11月</p>

	26 日召开的公司 2019 年第五次临时股东大会审议通过，公司控股股东由“汉富控股”变更为“博恒投资、陈卓婷、李强、陆尔东、林昌珍、陈军、刘红”。2020 年 10 月 21 日根据一致行动人签订的《一致行动协议》及《一致行动协议之补充协议》约定，一致行动关系到期，博恒投资与陈卓婷、陆尔东、李强、林昌珍、陈军、刘红（刘红因前期误操作已卖出全部股份）一致行动关系解除，公司目前无控股股东，无实际控制人。
--	--

## 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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
签字会计师姓名	肖志军、胡芬芳

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

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	45,146,397.44	42,020,841.81	7.44%	42,443,842.10
归属于上市公司股东的净利润（元）	-122,912,266.31	22,287,512.19	-651.48%	-196,212,068.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,459,702.61	310,876.76	369.54%	-24,603,413.27
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,359,064.84	-31,798,382.76		-6,874,171.30
基本每股收益（元/股）	-0.3548	0.0643	-651.79%	-0.5664
稀释每股收益（元/股）	-0.3548	0.0643	-651.79%	-0.5664
加权平均净资产收益率	-83.11%	11.04%	-94.15%	-67.94%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	364,394,022.55	533,693,420.89	-31.72%	544,709,995.47
归属于上市公司股东的净资产（元）	64,471,874.03	209,348,140.34	-69.20%	190,712,228.15

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确

定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	45,146,397.44	42,020,841.81	无
营业收入扣除金额（元）	1,089,900.01	966,607.36	无
营业收入扣除后金额（元）	44,056,497.43	41,054,234.45	无

## 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	8,764,876.04	12,544,967.20	12,298,943.17	11,537,611.03
归属于上市公司股东的净利润	-22,803,450.18	-7,006,171.00	-15,707,315.89	-77,395,329.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,026,981.93	8,326,052.80	3,946,304.35	-5,785,672.61
经营活动产生的现金流量净额	-12,657,690.45	3,941,482.40	-23,896,095.57	29,253,238.78

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 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）	15,040.00	20,692,536.07		固定资产处置

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	113,947.52			
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）	47,746.96			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,088,693.16	
委托他人投资或管理资产的损益		382,920.00		
债务重组损益	287,570.00			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-149,043,833.86	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-56,288,066.84	12,650,522.89	-25,397,896.17	交易性金融资产产生的损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-698,310.94	447,975.93	547,926.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-67,938,287.08	-3,326,877.71	1,475,054.94	对练卫飞计提的坏账
减：所得税影响额	-53,640.83	8,870,441.75	222,182.70	
少数股东权益影响额（税后）	-34,750.63		56,417.78	
合计	-124,371,968.92	21,976,635.43	-171,608,655.65	--

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

报告期内，公司主营业务为物业管理和房屋租赁业，公司物业管理（含停车场经营）和房屋租赁业的主要经营区域位于华强北，作为深圳市最为繁华的金融商业区，华强北具有活跃的商业氛围和旺盛的人气，特别是随着配套设施的日益完善和商圈业态转型的初见成效，公司该块业务经营业绩一直较为稳定且尚有潜力可挖，是公司目前经营工作的主要部分。

报告期内，公司进一步推进产业战略转型：一是通过全资子公司联合金控进行相关业务的拓展和实践，积极探索和培育公司新的业务和利润增长点；二是对外投资设立全资子公司“零度大健康技术（深圳）有限公司”，将授权专利技术应用到生活用纸（干式生活杀菌纸巾）领域，涉足当前蓬勃兴起的大健康产业；三是报告期末公司与关联方合作成立“盐城新城福德汽车销售服务有限公司”拟进一步拓展新业务，增加公司利润增长点。

### 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
固定资产	公司将赛格达声停车大楼 1-3 楼整体出租给深圳粤新商业管理有限公司，自 2020 年 6 月 1 日其将固定资产转作投资性房地产并采用成本模式计量，造成固定资产原值减少 2,760.17 万元。
其他权益工具投资	期末持有的海南港澳资讯公司股权公允价值减少 2,196.40 万元。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

报告期内，公司主营业务为物业管理和房屋租赁业，虽然业务单一且规模较小，但该业务长期保持了稳定和发展，是公司业务转型期经营工作的基础和有益补充。公司目前虽然主业单一且较弱小，但能保持盈亏平衡，同时经过2016年以来对原有资产及业务的持续整合，公司剥离了部分亏损的资产，减轻了负担，为今后的产业转型实现了轻装上阵。特别是随着公司历史遗留问题的全面解决，证券市场的逐步回暖，公司将充分利用上市公司资源优势，结合大股东的项目资源及管理层的投资工作经验，想方设法加大产业战略转型的力度，择机注入与当前国家产业政策相符，未来发展前景较好的优质资产，改变主营业务结构、转变经济增长方式，不断提高资产运行质量和效益，有准备地迎接机遇、挑战困难，为公司可持续发展创造条件。

报告期内，公司进一步推进产业战略转型，依据授权的专利技术对外投资设立的全资子公司“零度大健康技术（深圳）有限公司”，相继与江门市雅枫纸业有限公司、江门市晨采实业有限公司签订产品代理及销售合作合同，依据代理商丰

富的经验及资源搭建销售框架和落实市场布局。

报告期末，公司与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，拟通过合作方盐城新城汽车销售服务有限公司资深的行业销售经验及优质的客户资源，通过资源互补，优势整合，开展汽车销售业务，增加公司利润增长点的同时，努力突破公司业务单一体量小的现状。截止报告期末该公司正在向相关部门申办相关行业及销售许可。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

报告期内，为进一步推动公司产业转型战略，公司董事会继续围绕稳经营、建队伍、促转型的思路，主要做了以下几方面工作：

1、经营方面。公司对现有资产业务进行了梳理，继续完善及优化现有经营业务结构，促进经营工作的完善和提升，增强企业核心竞争力。公司通过深圳德福联合金融控股有限公司、零度大健康（深圳）有限公司，以及在报告期末与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，积极探索和实践新的业务，以创造新的利润增长点提升公司业务体量。在物业管理和房屋租赁业方面公司持续挖掘潜能，通过加强物业管理和服务创新，克服市场环境恶化和业态转型升级等困难，有效提高资源利用率，持续严格控制成本支出，确保公司基础业务的平稳和发展。

2、管理方面。公司从实际出发，系统地组织修订和完善了各项内部控制管理制度，保证了公司经营活动的有序开展。在财务管理方面，加强财务监督管理职能，统筹资金来源，审核控制好各项开支，提高资金利用率，并进一步推进预算管理工作的完善；后勤管理方面，通过优化管理流程，积极发挥综合协调职能，有效降低了管理成本；人力资源管理方面，公司严格按照国家相关规定，不断完善用工制度，改善劳动关系，增强员工的荣誉感和凝聚力，完善了考勤、员工档案及劳动纪律管理并多渠道招聘公司发展所需人才；在重大诉讼的应对上，股东方、管理层等各方群策群力，力求将公司的损失降低至最小，彻底解决历史遗留问题。

3、资本运作方面。根据公司产业战略转型升级的发展需求，充分考虑自身的资产状况、人才结构、发展方向，结合经济环境，宏观政策等各个因素，合理配置公司资源，高效组合投资，同时借助股东方资源、人才和项目资源，推进公司的战略转型。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

公司总体经营情况及主营业务收入、营业利润、净利润的同比变动情况及其原因。

单位：人民币元

项 目	报告期	上一报告期	增减比例	变动原因
营业总收入	45,146,397.44	42,020,841.81	7.44%	
营业成本	12,552,207.85	13,168,920.02	-4.68%	
营业利润	-120,722,431.15	40,790,268.10	-395.96%	本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。
归属于母公司股东的净利润	-122,912,266.31	22,287,512.19	-651.48%	本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。

报告期内公司营业总收入、营业成本较上年同期基本持平，主要因报告期内公司主营业务仍为物业管理、停车场经营、房屋租赁等业务，该块业务经营较为稳定。报告期内公司总体经营情况如下：

报告期内，公司实现营业总收入45,146,397.44元，较上年同期增长7.44%。营业成本12,552,207.85元较上年同期报13,168,920.02元降低4.68%。总体来看，公司物业管理、停车场经营、房屋租赁业经营趋稳，公司在挖掘业务潜力控制成本上取得一定成效。

报告期内，公司主营业务稳定运行，营业利润、归属于上市公司股东的净利润同比大幅减少主要因公司本年度证券投资亏损及对重大应收款项进行专项计提所致。

公司将通过深圳德福联合金融控股有限公司、零度大健康（深圳）有限公司，以及在报告期末与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，积极探索和实践新的业务，以创造新的利润增长点提升公司业务体量。在物业管理和房屋租赁业方面公司持续挖掘潜能，通过加强物业管理和创新服务，克服市场环境恶化和业态转型升级等困难，有效提高资源利用率，持续严格控制成本支出，确保公司基础业务的平稳和发展。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 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	45,146,397.44	100%	42,020,841.81	100%	7.44%
分行业					
物业管理及停车费	19,796,515.65	43.85%	20,004,617.59	47.61%	-1.04%
房屋租赁	23,006,541.20	50.96%	21,049,616.86	50.09%	9.30%
一次性口罩	995,125.80	2.20%			
纳米胶囊	215,221.29	0.48%			
杀菌纸巾	43,093.49	0.10%			
其他	1,089,900.01	2.41%	966,607.36	2.30%	12.76%
分产品					
物业管理及停车费	19,796,515.65	43.85%	20,004,617.59	47.61%	-1.04%
房屋租赁	23,006,541.20	50.96%	21,049,616.86	50.09%	9.30%
一次性口罩	995,125.80	2.20%			
纳米胶囊	215,221.29	0.48%			
杀菌纸巾	43,093.49	0.10%			
其他	1,089,900.01	2.41%	966,607.36	2.30%	12.76%
分地区					
国内	45,146,397.44	100.00%	42,020,841.81	100.00%	7.44%

### (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

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						
物业管理及停车费	19,796,515.65	10,949,981.24	44.69%	-1.04%	-9.82%	5.39%
房屋租赁	23,006,541.20	882,042.62	96.17%	9.30%	-14.04%	1.04%
分产品						
分地区						

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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理及停车费	物业管理及停车费	10,949,981.24	87.24%	12,142,861.27	92.21%	-9.82%
房屋租赁	房屋租赁	882,042.62	7.03%	1,026,058.75	7.79%	-14.04%
一次性口罩	一次性口罩	650,087.80	5.18%			
纳米胶囊	纳米胶囊	53,805.33	0.43%			
杀菌纸巾	杀菌纸巾	16,290.86	0.12%			

说明

无

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是  否

报告期末，公司对外投资与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，公司持有该公司51%股份，导致报告期内

合并范围发生变动。

**(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）	20,142,239.21
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	44.62%
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	深圳粤新商业管理有限公司	7,916,953.94	17.54%
2	凤凰都市传媒（深圳）有限公司	4,235,000.00	9.38%
3	深圳市金佳业物业管理有限公司	3,614,546.61	8.01%
4	深圳市龙腾通讯市场经营管理有限公司	3,137,474.28	6.95%
5	深圳市今云科技服务有限公司	1,238,264.38	2.74%
合计	--	20,142,239.21	44.62%

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）	6,489,384.37
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	46.82%
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	6.32%

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	深圳市供电局有限公司	2,293,360.40	16.55%
2	广东鹏祥保安服务有限公司	1,503,337.76	10.85%
3	深圳市全新清洁服务有限公司	1,090,114.32	7.87%
4	江苏业勤服饰有限公司	876,715.33	6.33%
5	广西桂海金浦纸业业有限公司	725,856.56	5.24%
合计	--	6,489,384.37	46.82%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	855,727.09			
管理费用	22,193,031.79	25,933,172.97	-14.42%	
财务费用	-44,487.30	-23,992.64	85.42%	存款利息增加

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	51,788,009.49	47,490,955.16	9.05%
经营活动现金流出小计	55,147,074.33	79,289,337.92	-30.45%
经营活动产生的现金流量净额	-3,359,064.84	-31,798,382.76	
投资活动现金流入小计	262,518,819.82	121,776,472.67	115.57%
投资活动现金流出小计	251,872,740.30	65,838,592.05	282.56%
投资活动产生的现金流量净额	10,646,079.52	55,937,880.62	-80.97%
筹资活动现金流入小计		13,000,000.00	-100.00%
筹资活动产生的现金流量净额		13,000,000.00	-100.00%
现金及现金等价物净增加额	7,287,014.68	37,139,497.86	-80.38%

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

投资活动现金流入小计及流出小计较去年增加的主要原因是本年度证券投资资金流动量增大所致。

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、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		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	51,169,141.9 1	14.04%	78,951,131.7 5	14.79%	-0.75%	
存货	1,424,409.12	0.39%	135,107.08	0.03%	0.36%	
投资性房地产	44,189,824.9 4	12.13%	34,412,692.2 6	6.45%	5.68%	
固定资产	46,220,623.8 7	12.68%	60,078,260.2 8	11.26%	1.42%	

### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允 价值变动 损益	计入权益 的累计公 允价值变 动	本期计提 的减值	本期购买 金额	本期出售 金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金 融资产（不 含衍生金 融资产）	25,749,402. 00	-2,616,155. 81			282,968,52 4.36	239,814,35 6.52	-53,671,9 11.03	12,615,50 3.00
4.其他权益 工具投资	45,348,800. 00	-21,964,000 .00						23,384,80 0.00
上述合计	71,098,202. 00	-24,580,155 .81			282,968,52 4.36	239,814,35 6.52	-53,671,9 11.03	36,000,30 3.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

证券投资的损益。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金—银行存款	124,416.68	因吴海萌等诉讼案被司法冻结
投资性房地产	258,168.53	被深圳地税局查封
投资性房地产	43,861,115.22	因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮侯查封
<b>合计</b>	<b>44,243,700.43</b>	

## 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

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	汽车新车销售；汽车旧车销售；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；	新设	28,560,000.00	51.00%	自有资金	盐城新城汽车销售服务有限公司	不适用	汽车销售	该事项经董事会审议通过，正办理新公司注册工商登记备案流程。	1,000,000.00	0.00	否	2020年12月31日	《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》、《上海证券报》及 www.cninf.com.cn

汽车租赁； 电动汽车 充电基 础设施 运营； 汽车拖 车、救 援、清 障服 务； 二手 车经 销； 二手 车鉴 定评 估； 机动 车修 理和 维 护； 充电 桩销 售； 新能 源汽 车整 车销 售； 新能 源汽 车电 附件 销 售；														o.co m.cn
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

	新能源汽车换电设施销售；新能源汽车生产测试设备销售；插电式混合动力专用发动机销售；会议及展览服务													
合计	--	--	28,560,000.00	--	--	--	--	--	--	1,000,000.00	0.00	--	--	--

### 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

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动	计入权益的累计公	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
------	------	------	--------	--------	--------	----------	----------	--------	--------	-------	--------	--------	------

						损益	允 价 值 变 动						
境内 外股 票	68821 8	江苏 北人	36,62 0.35	公允 价值 计量		-3,52 1,074. 20		25,63 8,725. 49	10,73 8,665. 49	-4,652 ,466.0 0	10,24 7,594. 00	交易 性金 融资 产	自筹
境内 外股 票	30099 9	金龙 鱼	239,9 81.19	公允 价值 计量		389,2 30.40		6,187, 335.1 8	6,217, 018.4 5	1,112, 883.2 7	1,083, 200.0 0	交易 性金 融资 产	自筹
境内 外股 票	30003 3	同花 顺	518,5 05.68	公允 价值 计量		-150, 133.0 6		2,762, 241.3 4	1,834, 480.9 6	-59,90 0.38	867,8 60.00	交易 性金 融资 产	自筹
境内 外股 票	00274 1	光华 科技	423,3 33.65	公允 价值 计量		-31,9 05.40		555,6 60.11	195,5 00.11	-46,66 1.00	313,4 99.00	交易 性金 融资 产	自筹
境内 外股 票	30074 5	欣锐 科技	124,1 23.02	公允 价值 计量		-27,5 78.78		1,034, 800.2 9	938,5 90.58	3,540. 29	99,75 0.00	交易 性金 融资 产	自筹
境内 外股 票	60133 9	百隆 东方	2,167, 756.2 2	公允 价值 计量	2,189, 712.0 0	-21,9 34.82		333,2 00.29	2,320, 496.5 3	-194,6 81.76	3,600. 00	交易 性金 融资 产	自筹
合计			3,510, 320.1 1	--	2,189, 712.0 0	-3,36 3,395. 86	0.00	36,51 1,962. 70	22,24 4,752. 12	-3,837 ,285.5 8	12,61 5,503. 00	--	--
证券投资审批董事会公 告披露日期	2019 年 12 月 31 日												
证券投资审批股东会公 告披露日期（如有）	2020 年 01 月 18 日												

## (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

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响（注3）	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）	鸿颖大厦27层11套房产（27A-G、27I-L）	2019.12.13	2,500		盘活资产，有利于公司进行主业调整。报告期利润增加1498.65万元。	0.00%	参照市场价格协商定价	否	否	是	是	是	2020年12月26日	巨潮资讯网，公告编号：2020-086

## 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
北京泓钧资产管理有限公司	宁波保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）	2019年12月24日	120,000		公司对产业并购基金的投资收益得以变现，符合公司长远发展需求，有利于维护公司全体股东利益。本期未确认转让收益。	0.00%	依据市场价格，协商定价。	否	否	否	否，北京泓钧未按协议约定支付回购款。已构成原第一大股东对公司前期投资款投资收益的资金占用。公司已向公安机关	2020年10月31日	巨潮资讯网，公告编号：2020-076

											报案。		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--

## 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
深圳市零七物业管理有限公 司	子公司	物业管理	3,000,000	83,127,706 .86	73,514,610 .76	18,302,281 .78	5,840,395. 03	4,904,305. 35
深圳德福联合金融控股有限公 司	子公司	投资及投资管理	56,000,000	57,081,092 .71	-12,648,52 1.75		-57,234,55 5.98	-57,234,55 5.98
深圳市零七投资发展有限公 司	子公司	投资及投资管理	28,000,000	51,116,535 .43	45,858,706 .80		-21,430,92 8.41	-21,143,35 8.41
深圳市广博投资发展有限公 司	子公司	投资及投资管理	15,000,000	15,587,359 .16	14,008,653 .27		-913,490.1 9	-1,260,996. 51
零度大健康技术(深圳)有限公 司	子公司	生活用纸销售	,20,000,00 0	2,765,082. 40	-1,624,932. 06	1,478,344. 10	-1,558,370. 94	-1,553,270. 79

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
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	设立	暂无影响

主要控股参股公司情况说明

公司将继续通过加快深圳德福联合金融控股有限公司、零度大健康（深圳）有限公司，以及在报告期末与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司市场布局及业务开展，积极探索和实践实现业务多元化，提高公司抗风险能力，创造新的利润增长点提升公司业务体量，从而实现可持续发展。

## 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

报告期内，公司有效保证了物业管理、停车场经营等业务开展及盈利的稳定，同时为克服体量小、基础弱等不利条件，公司努力推进产业转型战略，力争培育新的经济增长点，在实现可持续发展方向上进行积极的探索和实践。

公司今后的发展方向是：在全面解决多年历史遗留问题的基础上，充分发挥上市公司平台的融资功能，加大产业并购和对外投资，加快公司产业转型和升级，大幅提高公司经营能力和盈利能力，实现公司可持续发展。上述目标主要通过以下四个方面推进：一是全力解决历史遗留问题，扫除发展障碍，恢复上市公司融资功能，实现公司跨越式发展；二是通过子公司联合金控加大新兴业务的探索与实践，加速构建涵盖金融信息咨询、创业投资、金融投资、股权投资、投资管理以及信息技术服务等多元化现代投资服务平台；三是合理控制风险，联合股东优势资源，积极拓展新业务，为公司创造新的利润增长点；四是适时寻求收购与当前国家产业政策相符，未来发展前景较好的优质资产，加快公司的产业战略转型。

## 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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年03月18日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解疫情影响及公司复工情况。
2020年04月21日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解公司诉讼进展。
2020年04月29日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解子公司业务开展情况。
2020年05月11日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解公司诉讼进展。
2020年06月30日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解公司诉讼进展。
2020年10月22日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解股东一致行动情况。
2020年11月05日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解汉富控股股权拍卖事项。
2020年11月09日	公司	电话沟通	个人	投资者	不适用	了解汉富控股变更承诺的情况。
接待次数			8			
接待机构数量			0			
接待个人数量			8			
接待其他对象数量			0			
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否			

## 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

公司利润分配严格按照《公司章程》中有关利润分配的相关规定执行，分红政策符合中国证监会的相关要求，制定程序合规、透明。报告期内，利润分配政策及现金分红政策未发生调整。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	不适用
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内现金分红政策无调整或变更。

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

近3年中，公司在2019年度实现盈利，2018年度、2020年度经营业绩为亏损，因公司以前年度累积未分配利润为负，且数较巨大，经近3年营业利润冲抵后累积未分配利润未达到分配标准，故公司近3年未进行利润分配和资本公积金转增股本。

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	现金分红金额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（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）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
2020 年	0.00	-122,912,266.31	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2019 年	0.00	22,287,512.19	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-196,212,068.92	0.00%	0.00	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情况

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	前海全新好、吴日松、陈卓婷		为规范本次交易完成后信息披露义务人及其一致行动人可能与上市公司之间产生的关联交易，信息披露义务人及其实际控制人(以下统称：承诺人)承诺如下： 1、不利用自身对上市公司的股东地位及重大影响，谋求上市公司在业务合作等方面给予承诺人及其关联方优于市场第三方的权利，或与上市公司达成交易的优先权利；2、杜绝承诺人及	2015 年 12 月 29 日	长期	正常履行

			<p>其关联方非法占用上市公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司违规向承诺人及其关联方提供任何形式的担保；3、承诺人及其关联方不与上市公司及其控制的企业发生不必要的关联交易，如确需与上市公司及其控制的企业发生不可避免的关联交易，承诺人保证：（1）督促上市公司按照《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和上市公司章程的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，承诺人将严格履行关联股东的回避</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>表决义务；</p> <p>(2)遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，以市场公允价格与上市公司进行交易，不利用该类交易从事任何损害上市公司利益的行为。</p>			
	汉富控股		<p>一、关联交易方面的承诺：在未来经营中尽量规避与深圳市全新好股份有限公司之间的关联交易，对于将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并严格按照有关法律、法规和上市公司《公司章程》等有关规定，履行信息披露义务及有关</p>	2018年03月14日	长期	正常履行

			<p>报批程序，不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。二、关于协议收购全新好股份不产生同业竞争影响的承诺：经本公司核查，本公司控股股东珲泽实业有限公司的经营范围包含物业管理，截至本说明出具日，珲泽实业并未实际从事物业管理业务。除上述情况外，珲泽实业、实际控制人韩学渊先生控制的核心企业、重要关联方于上市公司不存在同业竞争或潜在同业竞争的情况。为避免与深圳市全新好股份有限公司主营业务的潜在同业竞争风险，珲泽实业承诺将尽快变更营业范围，未</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>来不从事物业管理业务。本公司承诺，在未来经营中，不会以任何形式直接或间接地与深圳市全新好股份有限公司的核心主营业务相同或相似的业务。三、关于协议收购全新好股份后不影响上市公司独立性的承诺，本公司承诺：本次权益变动后将保证深圳市全新好股份有限公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。</p>			
	<p>博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强、林昌珍、陈军、刘红</p>		<p>为避免本次权益变动完成后可能产生的同业竞争，信息披露义务人承诺：“本人及其控制的其他企业目前与上市公司之间不存在同业竞争或潜在的同业竞争关系。</p>	<p>2019 年 10 月 19 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行</p>

			<p>本人单独或与一致行动人合计持有全新好 5% 及以上股份期间：1、如本人及本人控制的其他企业未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司及其下属公司主营业务有竞争或可能形成竞争关系，本人及本人控制的其他企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会给予上市公司或其下属公司；</p> <p>2、如上市公司及其下属公司未来拟从事的业务与本人及本人控制的其他企业的业务构成直接或间接的竞争关系，本人届时将以适当方式（包括但不限于转让相关企业股权或终止上述</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			业务运营) 解决; 3、本人保证绝不利用对上市公司及其下属公司的了解和知悉的信息协助第三方从事、参与或投资与上市公司及其下属公司相竞争的业务或项目。本人保证将赔偿上市公司及其下属公司因本人违反本承诺而遭受或产生的任何损失或开支。同时, 本人将督促与本人存在关联关系的自然人和企业同受本承诺函约束。”			
	博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强、林昌珍、陈军、刘红		为避免和规范关联交易, 信息披露义务人承诺: “1、尽量避免关联交易。本人及本人控制的其他企业与上市公司之间在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 保证按	2019 年 10 月 19 日	长期	正常履行

			<p>市场化原则和公允价格进行公平操作，按相关法律、法规、规章等规范性文件及上市公司章程的规定履行关联交易的决策程序及信息披露义务，并保证以市场公允价格与上市公司及下属子公司进行交易，不利用该等交易从事任何损害上市公司及下属子公司利益的行为。本人保证不会通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>2、本人承诺不利用上市公司第一大股东地位及重大影响，谋求上市公司及下属子公司在业务合作等方面给予本人及本人投资的其他企业优于市场第三方的权利，或谋求</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			与上市公司及下属子公司达成交易的优先权利，损害上市公司及其他股东的合法利益。3、本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本人及其关联方提供任何形式的担保。4、本人保证将赔偿上市公司及其下属公司因本人违反本承诺而遭受或产生的任何损失或开支。”			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	练卫飞		本人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及零七股份有限公司章程的有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本人及关联方事项的关联交易进行表决时，履行回	2010年05月03日	长期	因谢楚安案件存在违规担保情形。

			<p>避表决的义务；本人承诺杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求零七股份向本公司提供任何形式的担保；在双方的关联交易上，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，应以双方协议规定的方式进行处理，遵循市场化的定价原则，避免损害广大中小股东权益的情况发生。本人及关联方与零七股份之间将尽可能地避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场公</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照零七股份公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害零七股份及其他股东的合法权益。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	广州博融、练卫飞		若因徐少春合同纠纷诉讼案件给公司造成任何给付义务或经济损失，则所有给付义务或经济损失均由广州博融及练卫飞无条件承担。	2016年03月31日	长期	正常履行
	练卫飞		练卫飞本人承诺签订本承诺书之日起30个工作日内，将提供练卫飞本人（或第三人）名下	2017年04月21日	长期	2017年8月16日公司与相关方签订《保证合同》，由相关方对公司涉及与吴海萌、

			足额财产向公司提供担保，以便解决案件之担保措施。若练卫飞本人未能尽快解决上述诉讼，给公司造成任何损失，公司有权处置练卫飞本人（或第三人）提供的担保物，练卫飞本人无条件承担给公司造成的全部经济损失。			谢楚安的诉讼及仲裁案件案号分别为（（2017）粤 0304 民初 585 号、SHEN DX2017023 5 号、SHEN DX2017023 6 号、（（2016）深仲受字第 2123 号）之全部债务提供连带责任保证。
	上海乐铮		深圳市全新好股份有限公司大股东北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）将其持有全新好的股份转让给汉富控股有限公司后，上海乐铮将与吴日松、北京泓钧解除《一致行动暨共同控制协议》，该协议解除以后，上海乐铮对全新好的增持承诺继续有效，在不	2017 年 09 月 26 日	2019 年 3 月 19 日	承诺到期未履行。

			谋求全新好控制权的前提下，由上海乐铮或上海乐铮指定主体依法通过协议转让、二级市场增持、大宗交易等方式增持全新好不少于 10% 股份，时间为 2017 年 9 月 26 日《一致行动暨共同控制协议》签订之日起至未来 12 个月内（剔除全新好股票停牌时间）。			
	练卫飞		练卫飞违规以上市公司名义向自然人王坚借款产生的借贷纠纷引发诉讼，练卫飞承诺：（一）除上市公司截止本函出具日已披露的诉讼、仲裁争议事项外，本人及本人控制的企业不存在包括但不限于违规借款或担保等其他对上市公	2017 年 10 月 12 日	长期	根据深圳市宝安区人民法院（以下简称“宝安法院”）《民事调解书》（【2017】粤 0306 民初 23581 号）原、被告经协商一致同意由被告向原告支付人民币 800 万元了结本案纠纷。承诺人未履行承诺

			<p>司权益造成或可能造成损害的事项。(二)本人一定会积极应诉,包括但不限于提起反诉、追加第三人参加诉讼等应诉措施;</p> <p>(三)若生效法律文书确定贵司应承担相应法律责任,承诺对贵司造成的损失承担全部责任。</p>			<p>承担公司损失责任。</p>
	朴和恒丰		<p>公司于 2017 年 4 月 24 日召开第十届董事会第二十二次(临时)会议,审议通过了《关于同意宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)与相关方签订&lt;股权收购协议&gt;及&lt;增持协议&gt;的议案》,并购基金宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合</p>	<p>2018 年 03 月 27 日</p>	<p>2019 年 3 月 28 日</p>	<p>2018 年 10 月 9 日至 2018 年 10 月 16 日期间,因公司股价异常波动,朴和恒丰一致行动人王昕、朱勇胜通过证券公司融资融券账户持有的部分股份因强制平仓导致被动减持。</p>

			<p>伙)(以下简称“佳杉资产”)与北京朴和恒丰投资有限公司(以下简称“朴和恒丰”)、北京道合顺投资咨询有限公司(以下简称“道合顺”)、胡忠兵、杨臣、卢洁共同签订《股权收购协议》。同时鉴于签订的《股权收购协议》,约定佳杉资产向朴和恒丰、道合顺、胡忠兵、杨臣、卢洁收购明亚保险经纪有限公司(以下简称“明亚保险经纪”)66.67%股权,上市公司作为收购方的劣后级有限合伙人,出售方业绩承诺能否完成对全新好业绩及投资者权益有较大影响。各方本着公平、公正的原则,</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>经友好协商，达成协议并签订《增持协议》，根据《增持协议》约定，朴和恒丰及其一致行动人王昕、朱勇胜于 2018 年 3 月 27 日完成增持工作，同时按照约定自增持完成之日（2018 年 3 月 27 日）起，增持股票的锁定期不低于 12 个月。</p>			
	北京泓钧		<p>北京泓钧资产管理有限公司与汉富控股有限公司股权转让完成后，北京泓钧对上市公司并购基金的担保责任承诺如下：1、北京泓钧承诺，在本次股权转让交割后半年内，解除上市公司对并购基金优先级和中间级承担份额远期转让及差额补足</p>	2018 年 05 月 15 日	2019 年 11 月 22 日	<p>承诺超期履行，担保已经解除，北京泓钧回购宁波佳杉份额的款项已支付 200 万元，剩余款项暂未收到。</p>

			<p>义务的连带责任保证；</p> <p>2、若在北京泓钧未解除上市公司连带责任保证期间给上市公司造成任何实际损失的，北京泓钧将向上市公司承担全额赔偿或补偿责任。经北京泓钧申请并经公司董事会、监事会、股东大会审议通过，北京泓钧解除上市公司对并购基金(即“宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)”)差额补足义务的履行期限延长至2019年11月22日。</p>			
	汉富控股		<p>汉富控股就关于股权转让完成后，上市公司对并购基金的担保责任承诺如下：1、为保障上市公司以及全体股东权益，保障并</p>	2018年05月15日	长期	担保已解除

			<p>购基金投资人权益，我司承诺，在上市公司对明亚并购基金优先级和中间级承担份额远期转让及差额补足的连带担保责任未解除之前，我司为并购基金优先级和中间级有限合伙人承担份额远期转让及差额补足义务连带责任；2、我司将督促北京泓钧在其承诺期限内解除上市公司对并购基金优先级和中间级有限合伙人承担份额远期转让及差额补足义务连带责任。</p>			
	汉富控股		<p>根据我公司与北京泓钧资产管理有限公司(“泓钧资产”)签署的《股权转让协议》，协议约定：“上市公司目前尚涉及其与吴海萌之间的</p>	2019年04月29日	长期	汉富控股未经股东大会审议违规取消承诺。

			<p>(2017)粤0304民初585号诉讼案件以及深圳国际仲裁院 SHEN DX20170235 号和 SHENDX20170236 号仲裁案件、其与谢楚安之间的深圳仲裁委员会 (2016)深仲受字第 2123 号仲裁案件等四起诉讼、仲裁案件。甲 (“泓钧资产”)乙 (“我们公司”)双方同意,待上述四项诉讼、仲裁案件全部结案、且确认上市公司未因该等诉讼、仲裁案件遭受直接经济损失或上市公司因为该等诉讼、仲裁案件所受到的全部直接经济损失已经得到全额补偿、赔偿之后,乙方应</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>立即向甲方指定的账户支付股份转让款尾款 15,900 万元（大写：壹亿伍仟玖佰万元整）。若全新好因上述吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、仲裁案件所受到的全部直接经济损失未得到全额补偿、赔偿的，甲乙双方一致同意且甲方授权乙方立即从上述尾款中扣除全新好因上述吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、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、赔偿款直接支付给全新好，尾款剩余款项由乙方立即支付至甲方指定的账</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			户。”针对上述 1.59 亿股股权转让尾款安排，我公司现公开承诺如下：上述吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、仲裁案件全部判决生效后，如上市公司因此受到的全部直接经济损失未得到全额补偿、赔偿的，我公司在上市公司实际损失产生后 10 日内以股权转让尾款 1.59 亿人民币为上限，以现金或其他等额资产支付给全新好，作为上述诉讼、仲裁案件造成直接经济损失的补偿，保障上市公司及投资者利益。			
	博恒投资		博恒投资所持有的 3750 万股全新好股票，自解除限售之日，36 个月内不会通过二	2021 年 01 月 01 日	解除限售之日后三年	正常履行

			级市场减 持。			
承诺是否按时履行	是					

## 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

## 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

**董事会对会计师事务所出具带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见的专项说明：**

### 一、审计意见涉及事项说明

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对深圳市全新好股份有限公司（以下简称“公司”或“全新好”）2020年度财务报表进行了审计，并出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2021）第326032号。）

### 二、与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见涉及的事项

#### （一）保留意见涉及的事项

如财务报表附注五、4，五、35所述，全新好公司于2020年将持有待售资产合伙基金转入了其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司107,858,026.85元，该其他应收款截止2020年12月31日已计提减值准备5,476,887.91元，2020年度利润表计提信用减值损失5,476,887.91元。2020年度北京泓钧资产管理有限公司逾期未偿付，截止本报告日仍未偿付且偿付结果存在重大不确定性，我们无法获取全新好公司在确定可回收性中所使用的关键假设（包括信用度、偿付率等）相关的支持资料或实施其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据，我们也无法确定是否有必要对上述的“其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司”和“信用减值损失”作出调整，也无法确定应调整的金额以及对相关披露的影响。

#### （二）与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项

我们提醒财务报表使用者关注，全新好公司2020年度净亏损123,038,365.96元，2020年度的经营活动产生的现金流量净额为负3,359,064.84元，2020年12月31日资产负债率为81.39%；如附注五、27所述，2020年度营业收入为45,146,397.44元，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》第14.3.1条“（一）最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于一亿元”规定的情形。全新好公司在附注二、2中已披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

### 三、董事会对带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见所涉及事项的说明

公司董事会尊重中兴财光华出具的带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见的审计报告。审计报告中涉及事项的说明客观反映了公司的实际情况，我们表示同意。

#### （一）保留意见涉及事项的说明

公司于2020年将持有待售资产合伙基金转入了其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司107,858,026.85元，该其他应收款截止2020年12月31日已计提减值准备5,476,887.91元，2020年度利润表计提信用减值损失5,476,887.91元。2020年度北京泓钧资产管理有限公司逾期未偿付，截止本报告日仍未偿付且偿付结果存在重大不确定性。目前公司无法就其他应收款-

北京泓钧资产管理有限公司的账面价值以及公司2020年度对北京泓钧资产管理有限公司信用减值损失的计提向中兴财光华提供其认可的充分、适当性审计证据。

## **(二) 与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项的说明**

公司2020年度净亏损123,038,365.96元,2020年度的经营活动产生的现金流量净额为负3,359,064.84元,2020年12月31日资产负债率为81.39%;2020年度营业收入为45,146,397.44元。公司2020年度经审计归属于上市公司股东的净利润为负值且营业收入低于人民币一亿元,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》第14.3.1条第(一)项的规定,公司股票将被实施退市风险警示。

公司将加强成本管理,挖掘现有业务潜力,加速子公司业务开展,全力处理历史遗留问题,积极回收应收款项,积极谋求战略转型,寻求产业整合等措施,力争实现公司可持续发展。

公司将积极采取有效措施,尽早消除相关意见涉及事项,积极维护广大投资者利益。

## **监事会对会计师事务所出具带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见的专项说明:**

### **一、审计意见涉及事项说明**

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴财光华”)对深圳市全新好股份有限公司(以下简称“公司”或“全新好”)2020年度财务报表进行了审计,并出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告(中兴财光华审会字(2021)第326032号。)

### **二、与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见涉及的事项**

#### **(一) 保留意见涉及的事项**

如财务报表附注五、4,五、35所述,全新好公司于2020年将持有待售资产合伙基金转入其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司107,858,026.85元,该其他应收款截止2020年12月31日已计提减值准备5,476,887.91元,2020年度利润表计提信用减值损失5,476,887.91元。2020年度北京泓钧资产管理有限公司逾期未偿付,截止本报告日仍未偿付且偿付结果存在重大不确定性,我们无法获取全新好公司在确定可回收性中所使用的关键假设(包括信用度、偿付率等)相关的支持资料或实施其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据,我们也无法确定是否有必要对上述的“其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司”和“信用减值损失”作出调整,也无法确定应调整的金额以及对相关披露的影响。

#### **(二) 与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项**

我们提醒财务报表使用者关注,全新好公司2020年度净亏损123,038,365.96元,2020年度的经营活动产生的现金流量净额为负3,359,064.84元,2020年12月31日资产负债率为81.39%;如附注五、27所述,2020年度营业收入为45,146,397.44元,触及《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》第14.3.1条“(一)最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于一亿元”规定的情形。全新好公司在附注二、2中已披露了拟采取的改善措施,但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

### **三、监事会对带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见所涉及事项的说明**

经公司监事会审议,认为中兴财光华发表的带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计意见,客观体现了公司现阶段的实际情况。监事会同意董事会作出的《关于带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见的审计报告的专项说明》。

监事会将积极配合公司董事会的各项工作,监督董事会和管理层积极采取有效措施尽快消除带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计意见所涉及的不利因素,切实维护广大投资者利益。

## **独立董事关于带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告涉及事项的独立意见**

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)发表带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计意见,客观体现了公司现阶段的状况。我们表示同意。我们将积极采取有效措施,尽早消除相关意见涉及事项,积极维护广大投资者利益。

## **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

## 一、会计政策变更概述

### 1、变更原因

2017年7月5日，财政部发布《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）（下称“新收入准则”），根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。

根据上述文件的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应调整。

### 2、变更前公司采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

### 3、变更后公司采用的会计政策

本次变更后，公司将按照财政部于2017年7月5日发布的《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会〔2017〕22号）中的规定执行。

其他未变更部分，仍按照财政部前期发布的《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、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

### 4、变更日期

根据财政部要求，公司于2020年1月1日起执行变更后的会计准则。

## 二、会计政策变更内容

根据新收入准则，主要变更内容包括：

1、将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；

2、以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；

3、收入计量标准发生改变，新收入准则需先识别合同所包含的各单项履约义务，并按照分摊至各履约义务的交易价格，在履约时分别确认收入；

4、对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；

5、对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

## 三、会计政策变更对公司的影响

根据新旧准则衔接规定，公司自2020年第一季度起按新准则要求进行会计报表披露，不追溯调整2019年可比数，本次新准则的执行不影响公司2019年度相关财务指标。

公司按照新的收入准则重新评估了公司主要合同收入的确认、计量、核算和列报，预计执行新准则不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期和会计政策变更前公司总资产、总负债、净利润、所有者权益等不产生影响，不涉及对以前年度的追溯调整，不涉及盈亏性质改变，不涉及公司业务范围的变更。

## 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

报告期末，公司对外投资与关联方合作成立盐城新城福德汽车销售服务有限公司，公司持有该公司51%股份，导致报告期内合并报表范围发生变化。

## 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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	78
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	胡芬芳、肖志军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

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

## 十、年度报告披露后面临退市情况

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
1995年本公司为深圳市中浩（集团）股份有限公司（以下简称“中浩公司”）向深圳市城市合作商业银行华强支行借款500万元提供连带责任担保，后因中浩公司未履行还款义务，本公司履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，	698.53	否	已审结	判令：1、中浩公司应于本判决发生法律效力之日起偿还本公司代为偿还的6,985,305.90元；2、案件受理费由中浩公司承担。	破产重整	2013年04月25日	巨潮资讯网，公司2012年度报告

<p>深圳市中级人民法院于 2004 年 10 月 12 日作出 (2004) 深中法民二初字第 238 号民事判决书, 判令: 1、中浩公司应于本判决发生法律效力之日起偿还本公司代为偿还的 6,985,305.90 元; 2、案件受理费由中浩公司承担。</p>							
<p>1995 年本公司为中浩公司向深圳发展银行布吉支行 150 万元借款本息提供连带责任担保, 后因中浩公司未能履行还款义务, 本公司履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务, 深圳市中级人民法院于 2005 年 1 月 27 日作出 (2004) 深福法民二初字第 3181 号民事判决书, 判令: 1、中浩公司应于判决生效之日起十日内向本公司支付 2,671,559.01 元; 2、中浩公司应在本判决生效之日起 10 日内向本公司支付利息, 逾期则应加倍支付延迟履行期间的债务利息; 3、中浩公司</p>	<p>267</p>	<p>否</p>	<p>已审结</p>	<p>判令: 1、中浩公司应于判决生效之日起十日内向本公司支付 2,671,559.01 元; 2、中浩公司应在本判决生效之日起 10 日内向本公司支付利息, 逾期则应加倍支付延迟履行期间的债务利息; 3、中浩公司向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息; 4、案件受理费由中浩公司承担。</p>	<p>破产重整</p>	<p>2013 年 04 月 25 日</p>	<p>巨潮资讯网, 公司 2012 年度报告</p>

<p>向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息；4、案件受理费由中浩公司承担。</p>							
<p>深圳深信扬声器装备厂（以下简称“扬声器厂”）系本公司之非法人分支机构，由于该厂疏于监督和管理，自然人吴勇明利用保管扬声器厂公章的便利条件，假冒该厂负责人的签名并擅自使用该厂公章，先后于 1995 年、1996 年将该厂部分房产分三次用于受吴勇明实际控制的企业（深圳市豪力企业股份有限公司、深圳市得运来实业有限公司）向银行抵押贷款 300 万元、300 万元及 200 万元。由于吴勇明及其实际控制企业到期不归还贷款，致使扬声器厂的部分房产被查封拍卖本公司已就本案向深圳市中级人民法院提起诉讼，深圳中院于 2005 年 3 月 25 日作出（2005）深福法民二初字第 20 号民事判决，判决：</p>	<p>1,252.3</p>	<p>否</p>	<p>已审结</p>	<p>（2005）深福法民二初字第 20 号民事判决，判决：深圳市豪力企业股份有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 500 万元（被拍卖房产实际成交价）；深圳市得运来实业有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 428 万元（被拍卖房产成交价为 487 万元）。</p>	<p>中止执行</p>	<p>2013 年 04 月 25 日</p>	<p>巨潮资讯网，公司 2012 年度报告</p>

<p>深圳市豪力企业股份有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 500 万元（被拍卖房产实际成交价）；深圳市得运来实业有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 428 万元（被拍卖房产成交价为 487 万元）。本公司起诉扬声器厂为深圳市豪力实业股份有限公司担保 200 万元而被拍卖房产（成交价 385 万元）的案件已于 2006 年 3 月 21 日由深圳市福田区人民法院作出判决：（1）深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起十日内向本公司赔偿代偿款项 3242900 元及违约金（违约金按照万分之五标准自 2004 年 12 月 20 日计算至判决确定的还款日止），逾期则应加倍支付延迟支付履行期间的债务利息；（2）深圳得运来实业有限公司、吴勇明对上述债务承担连带清偿责任；（3）驳回本公司其他</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--

<p>诉讼请求。本公司已经将本案涉及房产净值 14,769,994.48 元确认为损失。该案本公司已于以前年度就已支付 267 万元款项全额计提坏帐准备。</p>							
<p>1994 年公司为中浩公司向建行深圳市分行城东支行贷款 500 万提供连带责任担保，后因中浩公司未能履行还款义务导致本公司承担了保证责任，代偿了应由被告承担的债务本金及利息合计 1000 万元。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市福田区人民法院于 2012 年 4 月 17 日作出 (2012) 深福法民二初字第 2843 号《民事调解书》，内容为中浩公司于 2012 年 12 月 31 日前向本公司偿还代偿款本金 1000 万元及利息。</p>	1,000	否	已审结	<p>深圳市福田区人民法院于 2012 年 4 月 17 日作出 (2012) 深福法民二初字第 2843 号《民事调解书》，内容为中浩公司于 2012 年 12 月 31 日前向本公司偿还代偿款本金 1000 万元及利息。</p>	破产重整	2013 年 04 月 25 日	巨潮资讯网，公司 2012 年度报告
<p>原告吴海萌诉讼理由：2014 年 5 月 20 日，以广州博融、练卫飞、夏琴等三方为担保，零七股份与原告吴海萌签订</p>	8,216.24	是	已审结	<p>根据深圳市福田区人民法院《民事裁定书》编号：(2017)粤 0304 民初 585 号。福田法院</p>	已审结	2017 年 04 月 22 日	巨潮资讯网，《关于相关诉讼及仲裁案件的进展公告》

<p>《借款合同》，向原告借取款项 4900 万元，期限为 365 日、利率为每月 2%。后因上述借款期限届满未及时归还，原告向深圳市福田区人民法院提起诉讼，请求法院判决：1、判决被告一向原告偿还借款本金人民币 4900 万元；2、判决被告一向原告支付利息人民币 3076.931507 万元（月息 2%，暂计至 2016 年 12 月 31 日），实际计算至被告一偿还全部款项之日止；3、判决被告一向原告支付律师费人民币 239.31 万元；4、被告二、被告三、被告四对被告一上述债务的偿还承担连带清偿责任；5、四被告承担本案诉讼费用、财产保全费用。</p>				<p>依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百一十九条第（一）项，第一百五十四条第一款第（三）项的规定裁定，驳回原告吴海萌对被告深圳市全新好股份有限公司的起诉。本案案件受理费 452612 元，本裁定书生效后全部退还给原告。原告吴海萌不服福田法院裁定向深圳市中级人民法院提起上诉，深圳市中级人民法院《广东省深圳市中级人民法院民事裁定书》（2019）粤 03 民终 28011 号作出终审裁定：驳回上诉，维持原裁定。</p>			2020-025
<p>申请人吴海萌称：其于 2014 年 5 月与深圳市全新好股份有限公司（被申请人一）签订《借款合同》，约定由申请人向被申请人一提供借款人民币 5100 万元，同时</p>	8,854.87	是	已和解	<p>经协商公司就吴海萌、王沛雁在深圳市中级人民法院（2020）粤 03 民初 3211 号诉讼案件及深圳国际仲裁院 SHEN DX20170235</p>	终结本次执行程序	2017 年 04 月 22 日	巨潮资讯网，《关于公司诉讼案件的进展公告》2021-024

<p>约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等。同日申请人与广州博融投资有限公司（被申请人二）、练卫飞（被申请人三）、夏琴（被申请人四）签订《担保书》，约定由被申请人二、被申请人三、被申请人四对上述借款本金、违约金及实现债权的费用等承担连带保证责任。申请人依照合同约定履行了金钱出借义务，但第一被申请人并没有按期履行借款本金归还义务并拖欠至今。为此，申请人依照相关法律法规向深圳国际仲裁院提起仲裁，请求深圳国际仲裁院支持其如下申请：1、裁定被申请人一向申请人偿还借款本金人民币 5100 万元。2、裁定被申请人一向申请人支付利息人民币 3496.964384 万元（月息 2%，暂计算至 2017 年 3 月 27 日），实际应计算至被申请人一偿还全部本息之日止。3、裁定被</p>				<p>号和 SHEN DX20170236 号仲裁案件所涉争议与对方达成和解。公司暂未支付和解款项。法院采取相应的执行措施后，已出具《执行裁定书》裁定：终结本次执行程序。申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以申请恢复强制执行。</p>			
---	--	--	--	--	--	--	--

<p>申请人一向申请人支付律师费人民币 257.908932 万元。 4、被申请人二、被申请人三、被申请人四对被申请人一上述债务的偿还承担连带清偿责任。 5、四被申请人承担本案仲裁费用、财产保全费用。</p>							
<p>申请人吴海萌称：其于 2014 年 5 月与深圳市全新好股份有限公司（被申请人一）签订《借款合同》，约定由申请人向被申请人一提供借款人民币 5500 万元，同时约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等。同日申请人与广州博融投资有限公司（被申请人二）、练卫飞（被申请人三）、夏琴（被申请人四）签订《担保书》，约定由被申请人二、被申请人三、被申请人四对上述借款本金、违约金及实现债权的费用等承担连带保证责任。申请人依照合同约定履行了金钱出借义务，但第一被申请人</p>	<p>9,721.45</p>	<p>是</p>	<p>已和解</p>	<p>经协商公司就吴海萌、王沛雁在深圳市中级人民法院（2020）粤 03 民初 3211 号诉讼案件及深圳国际仲裁院 SHEN DX20170235 号和 SHEN DX20170236 号仲裁案件所涉争议与对方达成和解。公司暂未支付和解款项。法院采取相应的执行措施后，已出具《执行裁定书》裁定：终结本次执行程序。申请执行人发现被执行人有可供执行财产的，可以申请恢复强制执行。</p>	<p>终结本次执行程序</p>	<p>2017 年 04 月 22 日</p>	<p>巨潮资讯网，《关于公司诉讼案件的进展公告》2021-024</p>

<p>并没有按期履行借款本息归还义务并拖欠至今。为此，申请人依照相关法律法规向深圳国际仲裁院提起仲裁，请求深圳国际仲裁院支持其如下申请： 1、裁定被申请人一向申请人偿还借款本金人民币 5500 万元。 2、裁定被申请人一向申请人支付利息人民币 3938.30137 万元（月息 2%，暂计算至 2017 年 3 月 27 日），实际应计算至被申请人一偿还全部本息之日止。3、裁定被申请人一向申请人支付律师费人民币 283.149041 万元。上述 1—3 项共计人民币 9721.450411 万元。4、被申请人二、被申请人三、被申请人四对被申请人一上述债务的偿还承担连带清偿责任。5、四被申请人承担本案仲裁费用、财产保全费用。</p>							
<p>申请人谢楚安称：其与四位被申请人（第一被申请人：练卫飞；</p>	<p>22,703.66</p>	<p>是</p>	<p>已审结</p>	<p>深圳仲裁委员会作出裁决，《裁决书》（编号：（2016）深</p>	<p>2019 年 8 月 22 日，公司收到广东省深圳市中级</p>	<p>2017 年 04 月 22 日</p>	<p>巨潮资讯网，《关于公司所涉相关仲裁</p>

<p>第二被申请人：深圳市全新好股份有限公司；第三被申请人：广州博融投资有限公司；第四被申请人：夏琴）于 2014 年 10 月 21 日签订《借款及保证担保合同》，约定由申请人借给第一被申请人练卫飞四笔借款，合计本金人民币 1 亿元，同时约定相应借款利率、期限和本息逾期归还违约金等，还约定由第二被申请人、第三被申请人、第四被申请人对上述借款本金、违约金及实现债权的费用承担连带保证责任。《借款及保证担保合同》签订后，申请人依照合同约定履行了金钱出借义务，但第一被申请人并没有按期履行借款本息归还义务并拖欠至今。为此，申请人依照相关法律法规向深圳仲裁委员会提起仲裁，请求深圳仲裁委员会支持其如下申请：1、裁决四被申请人偿还借款本金人民币 1 亿元。2、</p>				<p>仲裁字第 2123 号)：(一) 第一被申请人向申请人偿还借款本金人民币 21,877,054 元；(二) 第一被申请人向申请人支付逾期还款违约金人民币 3,394,839 元 (违约金暂计至 2017 年 7 月 29 日止，之后以拖欠借款本金数额为基数按照年利率 24% 计至全部款项清偿之日止)；(三) 第一被申请人补偿申请人律师费人民币 154 万元；(四) 本案仲裁费人民币 1,384,594 元，由申请人承担人民币 415,378 元、第一被申请人承担人民币 969,216 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 1,438,600 元，退回申请人人民币 54,006 元；(五) 第二、第三、第四被申请人对前述裁决中第一被</p>	<p>人民法院送达的《执行裁定书》(2019)粤 03 执 335 号，主要内容如下：本案执行中，被执行人深圳市全新好股份有限公司根据裁决书确定的债务金额进行核算，向本院缴付执行款、执行费共计 39,449,653.16 元，扣除执行费用 106,643.01 元，余款 39,343,010.15 元已支付给本案申请执行人。依照《最高人民法院关于人民法院查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十四条第一款第十一项规定，裁定如下：(一) 深圳仲裁委员会 (2016) 深仲裁字第 2123 号裁决书执行完毕；(二) 解除对</p>	<p>案件的进展公告》 2019-056</p>
---	--	--	--	--	--	------------------------------

<p>裁决四被申请人偿还未付的借款利息人民币 114.4 万元。3、裁决四被申请人支付未付的自应付借款本金和利息之日起至付清之日止的逾期付款违约金（暂计至 2016 年 10 月 23 日止欠付的逾期付款违约金为人民币 9983.65 万元）。4、裁决四被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的律师费（因利息和违约金部分属于风险代理，律师费暂计至 2016 年 10 月 23 日止为人民币 2583.61 万元）。5、裁决四被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的诉讼保全担保费人民币 22 万元。6、裁决四被申请人承担本案的仲裁费用和保全费用人民币 5000 元。</p>				<p>申请人应付申请人的款项承担连带保证责任；（六）驳回申请人的其他仲裁请求。</p>	<p>被执行人练卫飞、深圳市全新好股份有限公司、广州博融投资有限公司、夏琴的强制措施。</p>		
<p>练卫飞违规以上市公司名义向自然人王坚借款引发的诉讼，原告王坚请求判令：1、判令被告一立即向原告归还全部借款本金人民币 8,438,400.00 元</p>	<p>1,222.19</p>	<p>是</p>	<p>已审结</p>	<p>深圳市宝安区人民法院《民事调解书》（【2017】粤 0306 民初 23581 号），公司与自然人王坚达成如下调解协议：（一）原、被告经协</p>	<p>公司已按照深圳市宝安区人民法院《民事调解书》（【2017】粤 0306 民初 23581 号）约定，向自然人王坚支付 800 万元。</p>	<p>2017 年 10 月 14 日</p>	<p>巨潮资讯网，《关于收到&lt;民事调解书&gt;暨诉讼进展公告》2020-002</p>

<p>整；2、判令被告一立即向原告支付利息人民币 3,583,507.00 元整；3、判令被告一承担原告因本案所支付的律师费人民币 200,000.00 元整、诉讼费、保全费及担保费；4、判令被告二对上述请求承担连带担保责任。</p>				<p>商一致同意由被告向原告支付人民币 800 万元了结本案纠纷，应分两期支付，第一期 400 万元应于 2020 年 1 月 23 日前支付，第二期 400 万元应于 2020 年 3 月 31 日前支付，支付至原告指定账户（户名：王坚，开户行：广发银行深圳香蜜湖支行，账号：6225680228000*****）；</p> <p>（二）若被告任一期未按上述约定足额付款，则原告有权以 8,438,400 元及利息（以 8,438,400 元为基数，按月利率 2%，自 2015 年 11 月 27 日起计算至付清之日止）为总数，减去调解书签订后被告已履行部分，一次性向法院申请强制执行；（三）原、被告双方之间的借贷合同关系就此了结，任何一方不得再向对方主张合同权利；（四）</p>			
---	--	--	--	--	--	--	--

				受理费 95,131 元, 减半收取 47,565.5 元、保全费 5,000 元, 原告律师费 20 万元, 均由原告自行承担。若被告未按期履行上述付款约定, 则诉讼费 47,565.5 元、保全费 5,000 元、律师费 20 万元均由被告承担。鉴定费 182,021 元, 被告已预交, 由被告承担。			
深圳博恒投资有限公司以全新好拒绝代为办理其通过司法竞拍所得的被告 3750 万股限售股份的解除限售手续, 损害其股东利益为由向深圳市福田区人民法院提起诉讼, 诉讼请求如下: 1、判令被告立即代为办理原告所持的被告 3750 万股股份的解除限售手续; 2、判令被告承担但不限于本案的诉讼费、律师费等实际发生的费用。	0	否	已和解审 结	公司与博恒投资达成和解, 法院依据和解出具裁定。博恒投资承诺: 其所持有的涉案全新好股票, 自解除限售之日, 36 个月内不会通过二级市场减持。	已审结	2018 年 01 月 27 日	巨潮资讯网, 《关于公司诉讼进展的公告》 2020-094
(2019) 深国仲受 3032 号仲裁案件《仲裁申请书》 申请人: 谢楚安; 第一被申请人:	2,213.01	是	已审结	深圳国际仲裁院《裁决书》 (2019) 深国仲裁 3032 号裁定: 仲裁庭依	申请人谢楚安已向法院申请执行。公司目前已向法院申请撤	2019 年 09 月 19 日	巨潮资讯网, 《关于公司所涉相关仲裁案件进展

<p>练卫飞；第二被申请人：深圳市全新好股份有限公司；第三被申请人：广州博融投资有限公司。 案由：民间借贷纠纷。请求事项： 1、裁决三被申请人偿还借款本金人民币 1000 万元。2、裁决三被申请人支付未支付的自应付借款本金和利息之日起至付清之日止的逾期付款违约金（暂计至 2019 年 5 月 13 日止欠付的逾期付款违约金为人民币 1100.9589 万元）。 3、裁决三被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的律师费（因律师费采取前期支付一部分，后期风险代理的形式，律师费暂计至 2019 年 5 月 13 日止为人民币 110.0479 万元）。 4、裁决三被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的诉讼保全担保费人民币 1.5 万元。5、裁决三被申请人承担本案的财产保全费用人民币 5000 元。6、裁决三被申请人承担本案</p>			<p>多数意见对本案作出裁决如下：1、第一被申请人偿还申请人借款本金人民币 9,100,000 元； 2、第一被申请人向申请人支付自 2014 年 8 月 19 日暂计至 2019 年 5 月 13 日的逾期还款违约金人民币 10,339,594.52 元（之后以拖欠借款本金数额为基数按年利率 24% 计至全部款清偿之日止）；3、第一被申请人补偿申请人律师费 900,000 元； 4、本案仲裁费人民币 219,460 元，由申请人承担人民币 21,946 元，第一被申请人承担人民币 197,514 元。申请人已预交人民币 219,460 元，第一被申请人支付人民币 197,514 元； 5、第二被申请人对第一被申请人应向申请人承担的全部借款本金人民币 9,100,000 元及违约金、律</p>	<p>销裁定。</p>		<p>公告》 2021-030</p>
--	--	--	---	-------------	--	-------------------------

<p>的全部仲裁费用。</p>				<p>师费、仲裁费承担连带保证责任；6、第一被申请人、第二被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的保全担保人民币 15,000 元；7、第一被申请人、第二被申请人承担本案的财产保全费用人民币 5,000 元；8、驳回申请人的其他仲裁请求。</p>			
<p>(2019)深国仲受 3033 号仲裁案件《仲裁申请书》主要内容：申请人：谢楚安；第一被申请人：练卫飞；第二被申请人：深圳市全新好股份有限公司；第三被申请人：林辉云。案由：民间借贷纠纷。请求事项：1、裁决三被申请人偿还借款本金人民币 2700 万元。2、裁决三被申请人支付未付的自应付借款本金和利息之日起至付清之日止的逾期付款违约金（暂计至 2019 年 5 月 13 日止欠付的逾期付款违约金为人民币 3026.2726</p>	<p>6,013.59</p>	<p>是</p>	<p>已审结</p>	<p>深圳国际仲裁院《裁决书》 (2019)深国仲裁 3033 号裁定：仲裁庭依多数意见对本案作出裁决如下：1、第一被申请人偿还申请人借款本金人民币 27,000,000 元；2、第一被申请人向申请人支付逾期还款违约金人民币 30,262,726 元（暂计至 2019 年 5 月 13 日），之后的逾期还款违约金以拖欠借款本金数额为基数按年利率 24% 计至全部款清偿之日止；3、第一</p>	<p>申请人谢楚安已向法院申请执行。公司目前已向法院申请撤销裁定。</p>	<p>2019 年 09 月 19 日</p>	<p>巨潮资讯网，《关于公司所涉相关仲裁案件进展公告》 2021-030</p>

<p>万元)。3、裁决三被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的律师费（因律师费采取前期支付一部分，后期风险代理的形式，律师费暂计至 2019 年 5 月 13 日止为人民币 301.3136 万元）。4、裁决三被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的诉讼保全担保费人民币 3.5 万元。5、裁决三被申请人承担本案的财产保全费用人民币 5000 元。6、裁决三被申请人承担本案的全部仲裁费用。</p>			<p>被申请人补偿申请人律师费 85,000 元；4、本案仲裁费人民币 476,603 元，由申请人承担人民币 47,660.30 元，第一被申请人承担人民币 428,942.70 元。申请人已预交人民币 476,603 元，第一被申请人支付人民币 428,942.70 元；5、第二被申请人、第三被申请人对第一被申请人应向申请人承担的全部借款本金人民币 27,000,000 元及违约金、律师费、仲裁费承担连带保证责任；6、第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人承担申请人为追讨上述费用支付的保全担保人民币 35,000 元；7、第一被申请人、第二被申请人、第三被申请人承担本案的财产保全费用人民币 5,000 元；8、驳回申请人的</p>			
--	--	--	--	--	--	--

				其他仲裁请 求。			
--	--	--	--	-------------	--	--	--

### 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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

#### 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

租赁情况说明

公司子公司深圳市格兰德假日俱乐部有限公司（后因房产为本公司所有，出租方变更为本公司）于2007年12月1日起将停车大楼4—8层及现代之窗A座24楼整层物业（合计9889.16平方米）出租给陈娜华（承租方），并由汕头皇都大酒店有限公司、陈丽吟、深圳市创泰科技有限公司提供履约担保；

上述出租资产的装修及设备账面价值为1085万元、房产价值2611万元（房屋产权为本公司所有、装修设备产权为俱乐部所有）。

租赁期为15年，免租装修期为3个月，本协议签署后起承租方向俱乐部支付房屋押金3511733元、设备押金193万元并预交三个月租金1755866元后协议生效。

停车大楼4—7层租金按以下确定：2007年12月1日—2010年11月30日租金为4455000元/年；以后每三年按照上一期间租金递增5%。

停车大楼8层租金按以下确定：2007年12月1日—2010年11月30日租金为1027296元/年；以后每三年按照上一期间租金递增5%。

现代之窗A座24楼租金按以下确定：2007年12月1日—2010年11月30日租金为1541170元/年；以后每隔三年按照上一期租金递增5%。

上述租金不包括2007年12月1日至2008年2月29日的免租装修期。租金支付在每三个月的首个月支付完毕。

承租方应当向俱乐部缴纳193万元设备押金，该押金自承租方承租物业经营满二年后退还承租方（不计算利息），若未满两年的则不予以退还。房屋押金自本合同执行完毕十日内退还承租方，上述租赁经本公司董事会追加审议通过。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

### 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	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
方正证券股份有限公司		49,000		49,000	连带责任保证	3 年	是	是
一村资本有限公司		14,200		14,200	连带责任保证	3 年	是	是
东兴投资控股发展有限公司		14,200		14,200	连带责任保证	3 年	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			77,400	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				77,400
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			77,400	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				77,400
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	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
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	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）			77,400	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				77,400
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			77,400	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				77,400
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				1,200.52%				
其中：								

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、日常经营重大合同

适用  不适用

### 5、其他重大合同

适用  不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（万元）（如有）	评估机构名称（如有）	评估基准日（如有）	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
深圳市全新好股份有限公司	北京泓钧资产管理有限公司	宁波梅山保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）全部	2019年12月24日			无		协商定价	12,000	否	无	公司于2021年4月21日收到北京泓钧股权回购款200万	2019年12月25日	巨潮资讯网

		认缴财产份额的 8.15 %									元，同时北京泓钧函件告知公司剩余部分股权回购款于 2021 年 12 月 31 日前支付完成。			
深圳市零七投资发展有限公司	深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）	鸿颖大厦 27 层 11 套房产（27 A-G, 27I-L）房产	2019 年 12 月 13 日	361.53		无		参照市场价格协商定价	2,500	否	无	2020 年 12 月 24 日公司按协议约定收到交易尾款 1250 万元，交易已完成。	2019 年 12 月 14 日	巨潮资讯网
深圳市全新好股份有限公司	盐城新城汽车销售服务有限公司	盐城新城福德汽车销售服务有限公司 51%	2020 年 12 月 30 日			无		按注册资本认缴比例出资	2,856	是	交易对方为公司原控股股东陆尔东的关联	已完成工商注册登记	2020 年 12 月 31 日	巨潮资讯网

		股权									方			
深圳 市全 新好 股份 有限 公司	深圳 市博 恒投 资有 限公 司	借款 2990 万元	2020 年 12 月 31 日			无	借款 实际 金额	2,990	是	交易 对方 为公 司 5%以 上股 东	已签 订借 款合 同	2020 年 12 月 31 日	巨潮 资讯 网	

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

(一) 在安全生产管理方面, 按照监督检查机制, 安全责任落实到人, 保证安全生产制度得到贯彻执行, 实现全年安全生产零事故目标;

(二) 在消防安全管理方面, 加大了经营场所消防安全设施的检修更换, 确保消防设施完好率, 同时加大了消防安全宣传, 建立了安全事故应急机制, 妥善处理各种突发的安全事故;

(三) 在服务质量管理方面, 树立以顾客为中心的意识, 强化公司对服务的过程管控和反馈控制, 不断提升公司的服务品质;

(四) 在节能减排方面, 公司响应政府号召, 加大了节能减排、环境保护的宣传力度, 并积极落实到具体工作中;

(五) 2020年新型冠状病毒疫情爆发期间, 公司向武汉红十字会、深圳红十字会等机构捐抗疫物资消毒杀菌纸巾。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作, 也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

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

是  否

不适用

不适用

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、公司于2019年1月25日收到深圳证监局《调查通知书》(深证调查通字【2019】004号), 详见公司于2019年1月26日披露的《关于收到中国证券监督管理委员会<调查通知书>的公告》(公告编号: 2019-006)。2020年8月10日公司收到深圳证监局送达的《结案通知书》(深证结案字【2020】4号, 深圳证监局决定对本次立案调查事项予以结案, 详见公司于2020年8月11日披露的《关于前期立案调查事项结案的公告》(公告编号: 2020-064)。

2、因汉富控股前期承诺其与北京泓钧股权转让尾款用于补偿上市公司吴海萌、谢楚安相关仲裁、诉讼的损失, 基于汉富控股现状及相关案件实际损失已经产生, 公司以汉富控股、北京泓钧为被告向法院提起诉讼, 详见公司于2020年9月18日披露的《关于公司诉讼的公告》(公告编号: 2020-071)。2020年12月31日公司收到《北京

市中级人民法院民事判决书》(2020)京03民初534号,法院就该案作出一审判决,详见公司于2021年1月1日披露的《关于公司诉讼进展的公告》(公告编号:2020-096)。

3、2020年10月21日,公司原控股股东一致行动人博恒投资、陈卓婷、李强、陆尔东、林昌珍、陈军、刘红一致行动关系到期解除,经论证一致行动关系解除后公司为无控股股东、无实际控制人的情况。详见公司于2020年10月24日披露的《关于公司控股股东及实际控制人变更的提示性公告》(公告编号:2020-075)。

4、公司于2020年10月24日披露了《关于股东股份司法拍卖的风险提示公告》(公告编号:2020-074),汉富控股持有公司股份3920万股进入司法拍卖程序。2020年11月3日公司披露了《关于股东股份司法拍卖的进展公告》(公告编号:2020-081),法院公告拍卖暂缓。

5、报告期内公司收到汉富控股邮件送达的《关于变更承担全新好诉讼(仲裁)损失承诺的函》,汉富控股未经合规程序取消其前期所作公开承诺,深圳证监局已责令其整改,目前尚未收到汉富控股相关整改措施。详见公司于2020年11月5日披露的《关于股东承诺履行的进展公告》(公告编号:2020-082)。

6、经公司与北京泓钧协商,北京泓钧同意以人民币12,000万元的价格回购公司持有宁波保税港区佳杉资产管理合伙企业(有限合伙)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%)并签订《回购协议》(详见公司于2019年12月25日披露的《关于公司参与并购基金对外投资进展公告》公告编号:2019-133),截止本报告,公司于2021年4月21日收到北京泓钧股权回购款200万元,同时北京泓钧函件告知公司剩余部分股权回购款于2021年12月31日前支付完成。

7、报告期内公司就吴海萌、王沛雁诉讼、仲裁案件与对方达成和解,同时按照汉富控股前期与北京泓钧的股权转让协议约定及其公开承诺,吴海萌、王沛雁积极配合汉富控股司法拍卖财产分配。汉富控股向深圳市中级人民法院申请不予执行相关裁决。详见公司于2020年12月29日披露的《关于诉讼案件的进展公告》(公告编号:2020-087)。目前法院已裁定驳回汉富控股不予执行华南国仲深裁【2020】D77、D78号裁决的申请,详见公司于2021年2月27日披露的《关于诉讼案件的进展公告》(公告编号:2021-018)。

## 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	37,500,000	10.82%						37,500,000	10.82%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	37,500,000	10.82%						37,500,000	10.82%
其中：境内法人持股	37,500,000	10.82%						37,500,000	10.82%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	308,948,044	89.18%						308,948,044	89.18%
1、人民币普通股	308,948,044	89.18%						308,948,044	89.18%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	346,448,044	100.00%						346,448,044	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

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

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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

## 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

报告期末普通股股东总数	13,032	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	36,182	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
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	持有无限售条件的股	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

				况	份数量	份数量		
汉富控股有限公司	境内非国有法人	21.65%	75,000,127	0	0	75,000,127	质押	45,000,127
							冻结	45,000,127
深圳市博恒投资有限公司	境内非国有法人	10.82%	37,500,000	0	37,500,000	0		
陈卓婷	境内自然人	3.89%	13,493,872	0	0	13,493,872		
陆尔东	境内自然人	2.18%	7,549,150	0	0	7,549,150		
惠渊博	境内自然人	1.95%	6,766,749	0	0	6,766,749		
李强	境内自然人	1.94%	6,717,500	0	0	6,717,500		
李钢钢	境内自然人	1.36%	4,712,300	0	0	4,712,300		
桑宏钰	境内自然人	1.35%	4,691,702	0	0	4,691,702		
李军红	境内自然人	1.34%	4,626,909	0	0	4,626,909		
张理	境内自然人	1.29%	4,475,600	0	0	4,475,600		
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	2020 年 10 月 21 日前，前 10 大股东中博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强为一致行动人。其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。2020 年 10 月 21 日后控股股东及一致行动人一致行动关系解除，前十大股东中博恒投资、陈卓婷、陆尔东、李强解除一致行动关系，其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。							
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					
汉富控股有限公司	75,000,127	人民币普通股	75,000,127					
陈卓婷	13,493,872	人民币普通股	13,493,872					
陆尔东	7,549,150	人民币普通股	7,549,150					
惠渊博	6,766,749	人民币普通股	6,766,749					
李强	6,717,500	人民币普通股	6,717,500					
李钢钢	4,712,300	人民币普通股	4,712,300					

桑宏钰	4,691,702	人民币普通股	4,691,702
李军红	4,626,909	人民币普通股	4,626,909
张理	4,475,600	人民币普通股	4,475,600
韩郁松	4,391,300	人民币普通股	4,391,300
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	2020 年 10 月 21 日前，无限售流通股前 10 大股东中陈卓婷、陆尔东、李强为一致行动人。其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。2020 年 10 月 21 日后控股股东及一致行动人一致行动关系解除，无限售流通股前十大股东中陈卓婷、陆尔东、李强解除一致行动关系，其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。		
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）	股东汉富控股有限公司所持股份中有 30,000,000 股公司股份、陆尔东所持 7,539,150 股公司股份、李强所持 6,717,500 股公司股份、李钢钢所持 4,712,300 股公司股份、桑宏钰所持 4,691,702 股公司股份、李军红所持 4,626,909 股公司股份、张理所持 4,475,600 股公司股份办理了融资融券业务。		

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：无控股主体

控股股东类型：不存在

公司不存在控股股东情况的说明

2020 年 10 月 21 日控股股东一致行动关系解除后，情况如下：1、汉富控股持有上市公司股份仅占总股本的 21.65%，其他股东合计持有上市公司股份占总股本的 78.35%，虽然汉富控股目前可实际支配的上市公司股份表决权在一致行动关系解除后能对公司股东大会的决议产生影响，但不能必然得出其对股东大会的决议有决定性影响；2、因汉富控股持有公司的股份被司法冻结及轮候冻结数量已经远超其持有公司的全部股份，同时其持股的 52.27% 已进入司法拍卖程序，汉富控股股权的已存在不稳定的情形；3、公司董事会成员为博恒投资提名并经股东大会表决通过，汉富控股的实际控制人韩学渊目前也无法支配上市公司行为；4、汉富控股及其实际控制人不配合信息披露的行为不符合《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》第四章“股东、控股股东和实际控制人行为规范”的相关要求。综上，结合实际情况及律师意见公司认为一致行动协议解除后，公司无控股股东。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

新控股股东名称	无
变更日期	2020 年 10 月 21 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网《关于公司控股股东及实际控制人变更的提示性公告》2020-075
指定网站披露日期	2020 年 10 月 24 日

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

2020 年 10 月 21 日控股股东一致行动关系解除后，情况如下：1、汉富控股持有上市公司股份仅占总股本的 21.65%，其他股东合计持有上市公司股份占总股本的 78.35%，虽然汉富控股目前可实际支配的上市公司股份表决权在一致行动关系解除后能对公司股东大会的决议产生影响，但不能必然得出其对股东大会的决议有决定性影响；2、因汉富控股持有公司的股份被司法冻结及轮候冻结数量已经远超其持有公司的全部股份，同时其持股的 52.27% 已进入司法拍卖程序，汉富控股股权的已存在不稳定的情形；3、公司董事会成员为博恒投资提名并经股东大会表决通过，汉富控股的实际控制人韩学渊目前也无法支配上市公司行为；4、汉富控股及其实际控制人不配合信息披露的行为不符合《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》第四章“股东、控股股东和实际控制人行为规范”的相关要求。综上，结合实际情况及律师意见公司认为一致行动协议解除后，公司无实际控制人。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10% 以上的股东情况

是  否

自然人

最终控制层面持股情况

最终控制层面股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
韩学渊	中国	是
王玩虹	中国	否
主要职业及职务	韩学渊 1996 年 7 月至 1997 年 12 月任北京迪赛科技有限公司开发部主管，1998 年 1 月至 2003 年 4 月任北京中育正资产评估公司首席风险总监及总经理等职，2003 年 6 月至 2005 年 5 月任 CFC Capital Ltd. 中国区董事总经理，2006 年 8 月创立汉富，现任汉富控股有限公司董事长。 王玩虹自 2016 年 8 月起担任深圳市博恒投资有限公司法定代表人、执行董事、总经理等职务。	
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

新实际控制人名称	无
变更日期	2020 年 10 月 21 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网《关于公司控股股东及实际控制人变更的提示性公告》2020-075
指定网站披露日期	2020 年 10 月 24 日

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 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 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)
黄国铭	董事长	现任	男	30	2019年11月26日		0	0	0	0	0
杨春龙	董事	现任	男	33	2019年11月26日		0	0	0	0	0
许雄	董事	现任	男	53	2020年04月23日		0	0	0	0	0
田进	独立董事	现任	男	62	2019年11月26日		0	0	0	0	0
陈毅龙	独立董事	现任	男	46	2019年11月26日		0	0	0	0	0
陆波	总经理	现任	男	52	2019年11月29日		0	0	0	0	0
顾毅	副总经理	现任	男	48	2019年11月29日		0	0	0	0	0
周原	副总经理	现任	男	36	2016年04月12日		0	0	0	0	0
陈建梅	财务总监	现任	女	52	2019年11月29日		0	0	0	0	0
陈伟彬	董事会秘书	现任	男	35	2015年12月24日		0	0	0	0	0

孙华	监事长	现任	男	52	2014年 04月 18日		0	0	0	0	0
李亚萍	监事	现任	女	47	2019年 11月05 日		0	0	0	0	0
马斌	监事	现任	男	27	2017年 09月 27日		0	0	0	0	0
吴日松	董事	离任	男	51	2016年 01月 08日	2020年 04月 23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
吴日松	董事	离任	2020年04月 23日	个人辞职

## 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

**黄国铭：**男，汉族，1990年12月10日出生于中国香港，大学学历，2014年7月毕业于澳洲悉尼麦格理大学，应用金融专业。自2014年10月当任深圳市东城绿色投资有限公司法人、执行董事，现任公司董事长。

黄国铭先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**许雄：**男，1968年出生，同济大学工商管理硕士。1989年7月至2002年4月 历任办事员、科员、部门副总经理、支行行长职务；2002年6月至2007年1月任苏州市商业银行支行行长职务；2007年1月至2008年6月任江苏银行苏州分行支行行长、分行副行长职务；2008年6月至2013年3月任江苏银行南通分行副行长、行长职务；2013年9月至2017年9月任南通江海融资租赁有限公司总经理职务；2017年11月至今任苏州英菲能源发展有限公司执行董事。

许雄先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**杨春龙：**男，汉族，1988年4月13日出生，大学学历，旅游管理专业。2011年9月任广州市潮韵酒家采购部经理，2012年10月创办武汉书香太空舱旅行社有限公司并任总经理，2016年8月任深圳市博恒投资有限公司办公室主任。

杨春龙先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**田进：**男，汉族，1958年7月23日出生，大专学历，机械设计与制造专业。1983年8月起任江苏如皋市建筑钢模板厂技术员，1987年9月起进入中国人民银行如皋市支行，历任基建会计、金融监管员、监察室主任等。

田进先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信

被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**陈毅龙：**男、汉族、中共党员，出生于1974年6月27日，硕士研究生学历，拥有CPA、CIA、MBA等证书，毕业于华东理工大学，历任上海实业集团成员企业财务负责人，金安国纪科技股份有限公司（002636）董秘、财务总监，美年大健康产业控股股份有限公司（002044）董秘、副总裁，现任江苏美鸿投资管理有限公司总经理。

陈毅龙先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**陆波：**男，汉族，1968年11月17日出生，研究生学历。2003年10月至2016年1月担任南方香江集团董事长助理，2016年1月至2019年11月担任深圳理想时代集团有限公司总经理，现任公司总经理。

陆波先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人，不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**顾毅：**男，汉族，1973年3月23日生，大专学历。2010年1月至2014年8月担任国信证券南通跃龙路营业部办公室主任、机构业务总监；2014年9月至2018年10月担任国泰君安证券南通工农路营业部机构业务总监，兼营业部总经理助理；2018年11月至2019年9月担任兴业证券南通分公司直属业务部总经理。

顾毅先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**周原：**男，1985年4月出生，西北政法大学本科学历。历任海航实业集团有限公司合规管理部合规法律中心经理，国付宝信息科技有限公司风控部总经理，海航云商投资有限公司风险管控部总经理、支付业务风控总监，自2016年4月起历任公司副总经理、副董事长、总经理、法定代表人，现任公司副总经理。

周原先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**陈建梅：**女，汉族，1968年09月03日生，大学本科学历。2011-2012年担任南通同方半导体有限公司（同方股份600100全资子公司）财务经理，2012-2015年担任江苏涌鑫集团有限公司 地产板块财务副总监，2015年至今担任南通燕园智财科技有限公司总经理，现任公司财务总监。

陈建梅女士未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**陈伟彬：**男，1986年出生，电子科技大学中山学院金融、财务管理本科学历。曾任信达证券股份有限公司营销部经理，深圳市傲基电子商务股份有限公司证券事务代表，公司证券事务代表，现任公司董事会秘书。

陈伟彬先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**孙华（职工代表监事）：**男，1969年2月1日出生，本科学历，拥有会计师、审计师和经济师三项资格证书，历任地矿部无锡钻探机械厂成本会计、财务主管，一汽集团深联公司财务经理售后服务经理，深圳星源会计师事务所项目经理，2010年12月起任公司审计部部长，自2014年4月起任公司职工代表监事、监事长。

孙华先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人，不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司高级管理人员的情形。

**李亚萍（职工代表监事）：**女，1973年12月12日出生，大专学历。2001年进入公司投资的 房地产公司工作，历任总经办文员、行政主管等职；2009年调入公司投资的物 业公司工作，历任总经办主管、管理处管理员等职；2014年调入公司人资行政 部，现任人资行政部副总经理职务。

李亚萍女士未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任上市公司高级管理人员的情形。

**马斌：**男，1993年10月28日出生，大学学历，2015年1月至2015年8月任庄凌控股有限公司项目经理，2015年10月至2016年11月任北京心鲜文化传播有限公司项目经理，2016年12月至今任北京泓钧资产管理有限公司投资经理，并兼任公司监事。

马斌先生未持有本公司的股份；未受到过中国证监会及其他部门的处罚；未受到过证券交易所的公开谴责；不是失信

被执行人；不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任上市公司监事的情形。

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
杨春龙	深圳市博恒投资有限公司	办公室主任	2016年08月16日		是

在其他单位任职情况

适用  不适用

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

公司董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员薪酬由公司薪酬考核委员会根据职位、责任及市场薪资水平等因素拟定相关薪酬标准制定，按月发放。未在公司担任具体职务的董事、监事及公司独立董事仅领取固定金额的津贴。

公司股东大会负责审议董事、监事的薪酬方案，公司董事会负责审议公司高级管理人员的薪酬方案。独立董事应当对公司董事、监事、高级管理人员的薪酬方案发表独立意见。薪酬考核委员会是实施公司董、监、高人员薪酬和绩效考核的管理机构。

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
黄国铭	董事长	男	30	现任	84.72	否
杨春龙	董事	男	33	现任	2	是
许雄	董事	男	53	现任	1.39	否
田进	独立董事	男	62	现任	5	否
陈毅龙	独立董事	男	46	现任	5	否
陆波	法定代表人、总经理	男	52	现任	71.74	否
顾毅	副总经理	男	48	现任	22.63	否
周原	副总经理	男	36	现任	58.96	否
陈建梅	财务总监	女	52	现任	52.55	否
陈伟彬	董事会秘书	男	35	现任	57.08	否
孙华	监事长	男	52	现任	29.57	否

李亚萍	监事	女	47	现任	27.03	否
马斌	监事	男	27	现任	2	否
吴日松	董事	男	51		0.63	否
合计	--	--	--	--	420.29	--

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）	20
主要子公司在职员工的数量（人）	56
在职员工的数量合计（人）	76
当期领取薪酬员工总人数（人）	106
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	7
技术人员	11
财务人员	10
行政人员	48
合计	76
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	3
本科	16
专科	27
高中及以下	30
合计	76

### 2、薪酬政策

公司根据实际经营发展情况，参照地区及同行业薪酬标准，及时调整、完善公司的薪酬政策。

### 3、培训计划

公司根据实际经营情况及发展需求，适时组织员工培训。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。总体而言，公司股东大会、董事会、监事会均能按照相关规章制度规范召开，各位董事、监事可以全面履行自己的职责，公司法人治理结构完善，公司运作规范。

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

（一）业务方面：本公司具有完整的业务体系及独立自主经营能力,与实控人控制或大股东的其他企业不存在同业竞争的情形。

（二）人员方面：本公司人员独立于股东和实控人。本公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在股东和实控人控制的单位没有担任任何职务，均在本公司领取薪酬。公司高级管理人员由董事会聘任，公司设有独立的人事部门，中级管理人员及普通员工的聘任不受股东的干涉。

（三）资产方面：本公司主要经营资产全部由公司自主经营，公司资产与股东及实控人控制企业从事行业相差较大，公司与股东之间资产产权明晰，不存在大股东占用或无偿使用公司资产的情形。

（四）机构方面：本公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作。股东及其职能部门与本公司及本公司职能部门之间没有上下级关系。股东及其下属机构没有向本公司及本公司下属机构下达任何有关公司经营的计划和指令，也没有以其他任何行政形式影响其经营管理的独立性。

（五）财务方面：本公司按照有关法律、法规的要求建立了健全财务、会计管理制度，独立核算。股东和实际控制人没有干预本公司的财务、会计活动。

### 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
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	29.46%	2020 年 01 月 17 日	2020 年 01 月 18 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网

					上的《深圳市全新好股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	31.05%	2020 年 04 月 23 日	2020 年 04 月 24 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上的《深圳市全新好股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告》
2019 年年度股东大会	年度股东大会	26.71%	2020 年 05 月 20 日	2020 年 05 月 21 日	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上的《深圳市全新好股份有限公司 2019 年年度股东大会决议公告》

## 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及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
田进	6	0	6	0	0	否	0
陈毅龙	6	0	6	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 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，公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《公司独立董事工作制度》等相关法律法规和规章制度的要求，积极参与公司决策并发表独立意见；保持与公司经营班子、董事会秘书等相关人员的密切联系，及时了解公司的财务状况、生产经营信息和内部控制建设情况；对公司治理、发展战略、经营管理等相关工作提出合理建议。公司认可并采纳独立董事提出的专业性合理化建议，着力改善公司治理。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 审计委员会2020年度工作情况总结

公司董事会审计提名委员会由三名董事组成，独立董事应占多数，且至少有一名独立董事是会计专业人士，由独立董事担任主任委员。

报告期内审计委员会的主要工作如下：

（一）报告期内审计委员会工作情况如

公司董事会审计委员会，由三名董事组成，其中独立董事应占多数，主任委员由独立董事担任。公司董事会审计委员会2020年度履行职务情况如下：

1、参与2020年度审计的情况：

认真审阅了公司2020年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的中兴财光华会计师事务所注册会计师协商确定了公司2020年度财务报告审计工作的时间安排。公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2020年度财务会计报表，并反馈了相关审议意见；在中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具2020年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表的议案进行表决并形成决议。

2、审计委员会的关于2020年度相关审议意见、审计工作总结及相关决议：

（1）我们审阅了公司财务部2020年4月份提交的、经年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表（未定稿），包括2020年12月31日的资产负债表，2020年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们按照《企业会计准则》以及公司有关财务制度规定，对会计资料的真实性、完整性，财务报表是否严格按照新企业会计准则和公司有关财务制度规定编制以及资产负债表日期后事项予以了重点关注。

通过与年审注册会计师沟通初步审计意见后、以及对有关账册及凭证补充审阅后，我们认为：保持原有的审议意见，并认为公司财务报表在所有重大方面公允反映了公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

（2）审计委员会关于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度审计工作的总结报告：

公司董事会：

我们审阅了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）提交的《审计计划》后与中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，认为该计划制订详细，可确保2020年度审计工作的顺利完成。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计人员共8人按照上述审计工作计划约定进场。其中8位审计人员完成纳入合并报表范围的外勤审计工作。项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与企业及我们审计委员会各委员作了持续、充分的沟通，使得各方对公司经营情况、财务处理情况以及新企业会计准则的运用与实施等方面有了更加深入的了解，亦使得年审注册会计师出具公允的审计结论有了更为成熟的判

断。

在年审注册会计师现场审计期间，我们审计委员会各委员高度关注审计过程中发现的问题，以电话会形式，就以下几点作了重点沟通：

a. 所有交易是否均已记录，交易事项是否真实、资料是否完整；b. 财务报表是否证券监管部门的要求及公司财务制度规定编制；c. 财务部门对法律法规、其他外部要求以及管理层政策、指示和其他内部要求的遵守情况；d. 公司内部会计控制制度是否建立健全；e. 公司各部门是否配合注册会计师获取其审计所需的充分、适当的证据；f. 公司重大交易的会计处理和收入成本确认的证据是否充分、适当；g. 公司持续经营能力的判定等；h. 交易的授权批准执行情况。

年审注册会计师就以上几点问题均提出了符合公司实际状况和会计准则的判断，并于2021年4月28日出具带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告。

我们认为，年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

(3) 审计委员会对公司2020年度财务报告的审议：

深圳市全新好股份有限公司董事会审计委员会于2021年4月24日召开通讯会议。会议应到审计委员会委员3人，实到3人。会议符合《公司章程》和《审计委员会实施细则》的有关规定。审计委员会全体委员一致同意通过了公司2020年度财务报告，并同意提交公司董事会审议。

### 提名委员会2020年度工作情况总结

公司提名委员会由一名独立董事、两名董事组成，独立董事任提名委员会主任。

报告期内提名委员会的主要工作如下：

2020年4月，公司董事吴日松因个人原因辞去董事职务，为健全公司治理结构，博恒投资提名许雄为公司董事候选人，提名委员会认真审查相关人员任职资格并将该事项提交董事会审议通过。

### 薪酬与考核委员会2020年度工作情况总结

一、薪酬与考核委员会报告期内工作情况：

董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，负责制定公司董事、监事及高管人员的考核标准，制定、审查公司董事、监事及高管人员的薪酬政策与方案，并依照上述考核标准及薪酬政策与方案进行考核，由于公司仍处于经营困境的情形，公司最大的任务是寻找突破口以扭转经营困境，因此薪酬与考核委员会未对董事、监事及高管人员制定与公司财务指标有关的考核目标。

董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成，其中2名为独立董事，主任委员由独立董事担任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据公司2020年度经营情况，公司董事、监事及高管人员分管工作范围及主要职责，董事、监事及高管人员岗位工作完成情况，对董事、监事及高管人员的工作进行了综合评价。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬进行了审核。

二、薪酬与考核委员会关于公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况的审核意见：

根据中国证监会、深交所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，薪酬与考核委员会对2020年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

2020年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。公司披露的董事、监事及高管人员的薪酬与实际一致。公司未有实施股权激励计划。

### 战略委员会2020年度工作情况总结

公司董事会战略委员会是公司董事会设立的公司经营战略研究工作机构，由三人组成，其中董事2人，独立董事1人，主任委员由公司董事长担任。

2020年结合当时公司的经营现状实际情况，经战略委员会研究并经公司第十一届董事会第十八次（临时）会议审议通过，为进一步提高公司对外投资能力，推进产业转型，拓展公司新的盈利点，增强盈利能力，从而实现可持续发展，公司通

过全资子公司深圳德福联合金融控股有限公司（以下简称“联合金控”）对外出资2856万元（持股51.00%）与盐城新城汽车销售服务有限公司（以下简称“盐城新城”）合作设立汽车销售服务公司。

## 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

由于受历史遗留问题等方面的影响，报告期内公司的业务重整、产业转型和升级进程受阻，公司现有的物业管理和房屋租赁业经营较为稳定，挖掘潜力有限，因此薪酬与考核委员会未对董事、监事及高管人员制定与公司财务指标有关的考核目标。

## 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	2021 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《深圳市全新好股份有限公司 2019 年度内部控制自我评价报告》	
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		100.00%
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>重大缺陷：①董事、监事和高级管理人员舞弊；②注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；③财务审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；④已经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正。</p> <p>重要缺陷：①未依照公认会计准则选择</p>	<p>重大缺陷：对公司造成重大负面影响并以公告形式对外披露。重要缺陷：受到国家政府部门处罚但未对公司造成较大负面影响。一般缺陷：受到省级（含）以下政府部门处罚但未对公司造成负面影响。</p>

	和应用会计政策；②单独缺陷或连同其他缺陷导致不能合理保证编制的财务报告达到真实、准确的目标；③财务报告中虽然未达到和超过重要性水平，仍应引起管理层重视的错报。 一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。	
定量标准	重大缺陷：当内部控制缺陷对财务报表产生的潜在影响金额超过(含)近三年加权平均净利润的 5%，所有者权益总额、资产总额和营业收入总额的 0.5%。 重要缺陷：当内部控制缺陷对财务报表产生的潜在影响金额在近三年加权平均净利润的 2%（含）-5%，所有者权益总额、资产总额和营业收入总额的 0.2%（含）-0.5%； 一般缺陷：当内部控制缺陷对财务报表产生的潜在影响金额在近三年加权平均净利润的 2% 以下，所有者权益总额、资产总额和营业收入总额的 0.2% 以下；	重大缺陷：直接财产损失金额 500 万元（含）以上。重要缺陷：直接财产损失金额 100 万元-500 万元之间。一般缺陷：直接财产损失金额 100 万元（含）以下。
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，全新好公司于 2020 年 12 月 31 日按照《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	2021 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《内部控制审计报告》
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

## 第十一节 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

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 28 日
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴财光华审会字（2021）第 326032 号
注册会计师姓名	肖志军、胡芬芳

审计报告正文

### 审计报告

中兴财光华审会字(2021 )第326032号

深圳市全新好股份有限公司全体股东：

#### 一、保留意见

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2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020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，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成保留意见的基础

如财务报表附注五、4，五、35所述，全新好公司于2020年将持有待售资产合伙基金转入了其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司107,858,026.85元，该其他应收款截止2020年12月31日已计提减值准备5,476,887.91元，2020年度利润表计提信用减值损失5,476,887.91元。2020年度北京泓钧资产管理有限公司逾期未偿付，截止本报告日仍未偿付且偿付结果存在重大不确定性，我们无法获取全新好公司在确定可回收性中所使用的关键假设（包括信用度、偿付率等）相关的支持资料或实施其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据，我们也无法确定是否有必要对上述的“其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司”和“信用减值损失”作出调整，也无法确定应调整的金额以及对相关披露的影响。

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，为发表保留意见提供了基础。

#### 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，全新好公司2020年度净亏损123,038,365.96元，2020年度的经营活动产生的现金流量净额为负3,359,064.84元，2020年12月31日资产负债率为81.39%；如附注五、27所述，2020年度营业收入为45,146,397.44元，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》第14.3.1条“（一）最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于一亿元”规定的情形。全新好公司在附注二、2中已披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生

重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、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 2020 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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述,我们无法获取全新好公司2020年度对其他应收款-北京泓钧资产管理有限公司计提信用减值损失充分、适当的审计证据。因此,我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

#### 五、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。

除“形成保留意见的基础”与“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,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) 其他应收款-练卫飞坏账准备的计提

###### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、10,五、4,五、35,十四、1所述。

截止2020年12月31日,全新好公司其他应收款-练卫飞账面余额为299,918,148.19元,其他应收款-练卫飞坏账准备为219,148,770.24元,鉴于其他应收款坏账准备测试需要运用大量的估计和判断,且计提坏账准备金额重大,故我们将该其识别为为关键审计事项。

###### 2、审计应对

- (1) 了解并测试了全新好公司与其他应收款坏账准备计提相关的内部控制;
- (2) 与管理层讨论了报告期内的预期信用损失评估政策和相关重要判断标准,评估其信用风险自初始确认后是否显著增加;
- (3) 获取并查阅了2020年度新增其他应收款-练卫飞的形成资料;
- (4) 查看了全新好公司聘请的外部律师出具的有关其他应收款-练卫飞可收回性的专项法律意见书;
- (5) 复核了全新好公司其他应收款坏账准备相关信息在财务报表中的列报和披露情况。

#### 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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。（如果注册会计师结合财务报表审计对内部控制的有效性发表意见，应当删除“但目的并非对内部控制的有效性发表意见”）

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对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）。

在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

2021年4月28日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	51,169,141.91	78,951,131.75
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	12,615,503.00	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	48,281.76	30,390.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	183,702,961.18	178,818,337.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,424,409.12	135,107.08
合同资产		
持有待售资产		107,858,026.85
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	314,578.18	23,880.23
流动资产合计	249,274,875.15	391,566,275.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	23,384,800.00	45,348,800.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	44,189,824.94	34,412,692.26
固定资产	46,220,623.87	60,078,260.28
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	169,150.22	232,450.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,153,706.64	1,637,368.08

递延所得税资产	1,041.73	417,574.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	115,119,147.40	142,127,145.15
资产总计	364,394,022.55	533,693,420.89
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,733,742.89	5,702,717.13
预收款项		647,721.03
合同负债	34,059.87	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	923,892.17	1,084,348.39
应交税费	1,216,026.09	4,455,231.48
其他应付款	189,960,107.27	29,889,480.59
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	2,057.42	
流动负债合计	197,869,885.71	41,779,498.62
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	92,568,495.03	272,955,914.50
递延收益		
递延所得税负债	6,153,656.71	6,153,656.71
其他非流动负债		
非流动负债合计	98,722,151.74	279,109,571.21
负债合计	296,592,037.45	320,889,069.83
所有者权益：		
股本	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	157,024,158.46	157,024,158.46
减：库存股		
其他综合收益	-59,415,200.00	-37,451,200.00
专项储备		
盈余公积	8,998,897.98	8,998,897.98
一般风险准备		
未分配利润	-388,584,026.41	-265,671,760.10
归属于母公司所有者权益合计	64,471,874.03	209,348,140.34
少数股东权益	3,330,111.07	3,456,210.72
所有者权益合计	67,801,985.10	212,804,351.06
负债和所有者权益总计	364,394,022.55	533,693,420.89

法定代表人：陆波

主管会计工作负责人：陈建梅

会计机构负责人：魏翔

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	148,429.78	174,098.33
交易性金融资产		

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	250,481,850.89	210,501,179.23
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		107,858,026.85
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	250,630,280.67	318,533,304.41
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	54,824,337.78	90,824,337.78
其他权益工具投资	23,384,800.00	45,348,800.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	44,189,824.94	34,412,692.26
固定资产	140,620.99	12,303,967.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	169,150.22	232,450.22
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		
非流动资产合计	122,708,733.93	183,122,247.61

资产总计	373,339,014.60	501,655,552.02
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		232,974.91
合同负债		
应付职工薪酬	458,987.21	600,659.64
应交税费	967,821.28	238,355.15
其他应付款	291,251,931.97	113,020,819.20
其中：应付利息		
应付股利		
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	292,678,740.46	114,092,808.90
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	92,568,495.03	271,290,830.00
递延收益		
递延所得税负债	6,153,656.71	6,153,656.71
其他非流动负债		
非流动负债合计	98,722,151.74	277,444,486.71
负债合计	391,400,892.20	391,537,295.61
所有者权益：		
股本	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	158,930,672.28	158,930,672.28
减：库存股		
其他综合收益	-59,415,200.00	-37,451,200.00
专项储备		
盈余公积	8,998,897.98	8,998,897.98
未分配利润	-473,024,291.86	-366,808,157.85
所有者权益合计	-18,061,877.60	110,118,256.41
负债和所有者权益总计	373,339,014.60	501,655,552.02

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	45,146,397.44	42,020,841.81
其中：营业收入	45,146,397.44	42,020,841.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	36,765,826.03	40,180,522.57
其中：营业成本	12,552,207.85	13,168,920.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,209,346.60	1,102,422.22
销售费用	855,727.09	
管理费用	22,193,031.79	25,933,172.97
研发费用		

财务费用	-44,487.30	-23,992.64
其中：利息费用		
利息收入	88,285.80	70,571.04
加：其他收益	161,694.48	87,263.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-53,378,907.03	-9,047,797.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,238,539.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（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）	-2,616,155.81	34,627,592.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-72,510,829.46	-7,409,645.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-773,844.74	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,040.00	20,692,536.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-120,722,431.15	40,790,268.10
加：营业外收入	399,567.73	783,303.04
减：营业外支出	1,097,878.67	335,327.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-121,420,742.09	41,238,244.03
减：所得税费用	1,617,623.87	19,009,173.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-123,038,365.96	22,229,071.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-123,038,365.96	22,229,071.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-122,912,266.31	22,287,512.19
2.少数股东损益	-126,099.65	-58,441.19

六、其他综合收益的税后净额	-21,964,000.00	-3,651,600.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-21,964,000.00	-3,651,600.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-21,964,000.00	-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	-21,964,000.00	-3,651,600.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-145,002,365.96	18,577,471.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-144,876,266.31	18,635,912.19
归属于少数股东的综合收益总额	-126,099.65	-58,441.19
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.3548	0.0643
(二) 稀释每股收益	-0.3548	0.0643

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：陆波

主管会计工作负责人：陈建梅

会计机构负责人：魏翔

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	25,988,243.08	24,155,441.64
减：营业成本	2,362,505.58	2,509,130.91
税金及附加	788,144.64	991,066.15
销售费用		
管理费用	15,216,471.25	16,911,355.39
研发费用		
财务费用	4,697.41	4,108.43
其中：利息费用		
利息收入	436.15	266.25
加：其他收益	2,051.28	
投资收益（损失以“-”号填列）		11,238,539.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,238,539.47
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-76,816,753.31	-9,419,246.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-36,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-105,198,277.83	5,559,074.08
加：营业外收入	52,432.84	3,100.00
减：营业外支出	366,717.95	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-105,512,562.94	5,562,174.08

号填列)		
减：所得税费用	703,571.07	6,153,656.71
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-106,216,134.01	-591,482.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-106,216,134.01	-591,482.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-21,964,000.00	-3,651,600.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-21,964,000.00	-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	-21,964,000.00	-3,651,600.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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.其他		
六、综合收益总额	-128,180,134.01	-4,243,082.63
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		

(二) 稀释每股收益		
------------	--	--

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,524,593.25	44,810,205.84
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,263,416.24	2,680,749.32
经营活动现金流入小计	51,788,009.49	47,490,955.16
购买商品、接受劳务支付的现金	9,144,597.95	7,219,601.98
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		
拆出资金净增加额		
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	15,431,178.74	15,515,178.09
支付的各项税费	7,427,621.25	4,171,075.96
支付其他与经营活动有关的现金	23,143,676.39	52,383,481.89
经营活动现金流出小计	55,147,074.33	79,289,337.92
经营活动产生的现金流量净额	-3,359,064.84	-31,798,382.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	207,418,819.82	115,085,740.57
取得投资收益收到的现金		1,690,732.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000,000.00	5,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	35,100,000.00	
投资活动现金流入小计	262,518,819.82	121,776,472.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,305,186.64	440,966.72
投资支付的现金	250,567,553.66	30,297,625.33
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		35,100,000.00
投资活动现金流出小计	251,872,740.30	65,838,592.05
投资活动产生的现金流量净额	10,646,079.52	55,937,880.62
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		13,000,000.00
筹资活动现金流入小计		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
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	7,287,014.68	37,139,497.86
加：期初现金及现金等价物余额	43,757,710.55	6,618,212.69
六、期末现金及现金等价物余额	51,044,725.23	43,757,710.55

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	105,185.00	605,281.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,676,024.91	1,842,924.41
经营活动现金流入小计	1,781,209.91	2,448,205.91
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,072,715.49	1,135,992.87
支付的各项税费	150,964.45	171,177.28
支付其他与经营活动有关的现金	614,194.00	14,179,423.71
经营活动现金流出小计	1,837,873.94	15,486,593.86
经营活动产生的现金流量净额	-56,664.03	-13,038,387.95
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		13,000,000.00
筹资活动现金流入小计		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		
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
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	-56,664.03	-38,387.95
加：期初现金及现金等价物余额	80,677.13	119,065.08
六、期末现金及现金等价物余额	24,013.10	80,677.13

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	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	其他	小计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	346 ,44 8,0 44. 00				157, 024, 158. 46		-37, 451, 200. 00		8,99 8,89 7.98		-265 ,671, 760. 10		209, 348, 140. 34	3,45 6,21 0.72	212, 804, 351. 06
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 ,44 8,0 44. 00				157, 024, 158. 46		-37, 451, 200. 00		8,99 8,89 7.98		-265 ,671, 760. 10		209, 348, 140. 34	3,45 6,21 0.72	212, 804, 351. 06
三、本期增 减变动金 额（减少 以“-”号 填列）							-21, 964, 000. 00				-122 ,912, 266. 31		-144 ,876, 266. 31	-126 ,099. 65	-145 ,002, 365. 96
（一）综合 收益总额							-21, 964, 000. 00				-122 ,912, 266. 31		-144 ,876, 266. 31	-126 ,099. 65	-145 ,002, 365. 96
（二）所有 者投入 和减少 资本															

1. 所有者投入的普通股															
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. 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、本期期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46			-59,415,200.00		8,998,897.98			-388,584,026.41	64,471,874.03	3,330,111.07	67,801,985.10

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														
	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	其他			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		-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				
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							-3,600.00				22,200.00		18,600.00	-58,400.00	18,570.00

变动金额(减少以“-”号填列)							51,600.00						87,512.19				35,912.19	41.19	7,471.00
(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)所有者投入和减少资本																			
1. 所有者投入的普通股																			
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. 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

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-37,451,200.00		8,998,897.98	-366,808,157.85		110,118,256.41
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		-37,451,200.00		8,998,897.98	-366,808,157.85		110,118,256.41

										85		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-21,964,000.00			-106,216,134.01		-128,180,134.01
（一）综合收益总额							-21,964,000.00			-106,216,134.01		-128,180,134.01
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
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. 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、本期期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-59,415,200.00		8,998,897.98	-473,024,291.86		-18,061,877.60

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	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	其他	所有者权益合计
		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							-3,651			-591,48		-4,243,08

变动金额(减少以“-”号填列)							,600.0 0			2.63		2.63
(一)综合收益总额							-3,651 ,600.0 0			-591,48 2.63		-4,243,08 2.63
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 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、本期期末余额	346,448,044.00			158,930,672.28		-37,451,200.00		8,998,897.98	-366,808,157.85			110,118,256.41

### 三、公司基本情况

深圳市全新好股份有限公司(以下简称“公司”或“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2020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、22。

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

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。

最终控制人名称

2020年10月份,根据相关方签订的《一致行动协议》及《一致行动协议之补充协议》约定,一致行动关系到期解除。结合实际情况公司认为一致行动协议解除后,公司控股股东由“博恒投资,陈卓婷,李强,陆尔东,林昌珍,陈军”变更为“无控股股东”,公司实际控制人由“王玩虹,陈卓婷,李强,陆尔东,林昌珍,陈军”变更为“无实际控制人”。

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2021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十家,详见本附注七、1。**

本公司本年度合并财务报表范围新增一家孙公司盐城新城福德汽车销售服务有限公司。

## 四、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

公司2020年度净亏损123,038,365.96元，2020年度的经营活动产生的现金流量净额为负3,359,064.84元，2020年12月31日资产负债率为81.39%；如附注五、27所述，2020年度营业收入为45,146,397.44元，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》第14.3.1条“（一）最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于一亿元”规定的情形；这些事项或情况显示公司持续经营存在一定不确定性，对此，公司将加强企业内部管理、在确保物业营收前提下，开拓销售渠道、拓展海外市场增加新零售销售业绩相关措施。如果上述措施不能顺利实施，公司持续经营将存在重大不确定性；本公司管理层相信自报告期末12个月内未来期间可持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制2020年度的财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

不适用

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020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2020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，其余部分仍冲减少数股东权益。

#### （5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。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三、14。

### (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商业模式，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商业模式，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。

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

(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、合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

## 13、持有待售资产

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。

## 14、长期股权投资

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。

## 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。

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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5	2.38-3.17
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输设备	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

### (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。

- (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。

## 17、在建工程

- (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，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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

### (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。

## 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

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

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。本公司提供免租期的，本公司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，免租期内确认租金收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 25、政府补助

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。

## 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、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”),本公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。	已经公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第十一届董事会第十四次(临时)会议、第十一届监事会第九次(临时)会议审议通过。	

根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目影响如下：

报表项目	新准则下	原准则下
负债		
合同负债	34,059.87	
预收款项		36,117.29
其他流动负债	2,057.42	

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### (3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	78,951,131.75	78,951,131.75	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	25,749,402.00	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	30,390.00	30,390.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	178,818,337.83	178,818,337.83	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	135,107.08	135,107.08	
合同资产			
持有待售资产	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	23,880.23	23,880.23	
流动资产合计	391,566,275.74	391,566,275.74	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			

其他权益工具投资	45,348,800.00	45,348,800.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	34,412,692.26	34,412,692.26	
固定资产	60,078,260.28	60,078,260.28	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	232,450.22	232,450.22	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,637,368.08	1,637,368.08	
递延所得税资产	417,574.31	417,574.31	
其他非流动资产			
非流动资产合计	142,127,145.15	142,127,145.15	
资产总计	533,693,420.89	533,693,420.89	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,702,717.13	5,702,717.13	
预收款项	647,721.03		-647,721.03
合同负债		616,452.68	616,452.68
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,084,348.39	1,084,348.39	
应交税费	4,455,231.48	4,455,231.48	
其他应付款	29,889,480.59	29,889,480.59	
其中：应付利息			

应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债		31,268.35	31,268.35
流动负债合计	41,779,498.62	41,779,498.62	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	272,955,914.50	272,955,914.50	
递延收益			
递延所得税负债	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	279,109,571.21	
负债合计	320,889,069.83	320,889,069.83	
所有者权益：			
股本	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	157,024,158.46	157,024,158.46	
减：库存股			
其他综合收益	-37,451,200.00	-37,451,200.00	
专项储备			
盈余公积	8,998,897.98	8,998,897.98	
一般风险准备			

未分配利润	-265,671,760.10	-265,671,760.10	
归属于母公司所有者权益合计	209,348,140.34	209,348,140.34	
少数股东权益	3,456,210.72	3,456,210.72	
所有者权益合计	212,804,351.06	212,804,351.06	
负债和所有者权益总计	533,693,420.89	533,693,420.89	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	174,098.33	174,098.33	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	210,501,179.23	210,501,179.23	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产	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			
流动资产合计	318,533,304.41	318,533,304.41	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	90,824,337.78	90,824,337.78	
其他权益工具投资	45,348,800.00	45,348,800.00	
其他非流动金融资产			

投资性房地产	34,412,692.26	34,412,692.26	
固定资产	12,303,967.35	12,303,967.35	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	232,450.22	232,450.22	
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			
非流动资产合计	183,122,247.61	183,122,247.61	
资产总计	501,655,552.02	501,655,552.02	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	232,974.91	232,974.91	
合同负债			
应付职工薪酬	600,659.64	600,659.64	
应交税费	238,355.15	238,355.15	
其他应付款	113,020,819.20	113,020,819.20	
其中：应付利息			
应付股利			
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	114,092,808.90	114,092,808.90	
非流动负债：			
长期借款			

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	271,290,830.00	271,290,830.00	
递延收益			
递延所得税负债	6,153,656.71	6,153,656.71	
其他非流动负债			
非流动负债合计	277,444,486.71	277,444,486.71	
负债合计	391,537,295.61	391,537,295.61	
所有者权益：			
股本	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	158,930,672.28	158,930,672.28	
减：库存股			
其他综合收益	-37,451,200.00	-37,451,200.00	
专项储备			
盈余公积	8,998,897.98	8,998,897.98	
未分配利润	-366,808,157.85	-366,808,157.85	
所有者权益合计	110,118,256.41	110,118,256.41	
负债和所有者权益总计	501,655,552.02	501,655,552.02	

调整情况说明

#### (4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

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	应税收入	5、6、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	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
--------	-------

## 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	30,534.91	71,501.63
银行存款	32,352,013.88	12,187,437.61
其他货币资金	18,786,593.12	66,692,192.51
合计	51,169,141.91	78,951,131.75

其他说明

注：2020年12月31日银行存款因冻结使用受限的金额为124,416.68元。详见附注五、43。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,615,503.00	25,749,402.00
其中：		
权益工具投资	12,615,503.00	25,749,402.00
其中：		
合计	12,615,503.00	25,749,402.00

其他说明：

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、34。

### 3、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	19,541.76	40.47%	1,650.00	5.43%
3 年以上	28,740.00	59.53%	28,740.00	94.57%
合计	48,281.76	--	30,390.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

#### (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	与本公司关系	金 额	占预付账款总 额的比例%	账龄	未结算原因
深圳市长城物业管理股份有限公司	非关联方	21,000.00	43.49%	3年以上	历史遗留问题
深圳市捷顺科技实业股份有限公司	非关联方	19,026.55	39.41%	1年以内	未完工验收
深圳市世通网联科技有线公司	非关联方	7,740.00	16.03%	3年以上	历史遗留问题
中国电信股份有限公司深圳分公司	非关联方	450.00	0.93%	1年以内	按期摊销
广西桂海金浦纸业有限公司	非关联方	65.21	0.14%	1年以内	未收到货
合 计		48,281.76	100.00%		

其他说明：

### 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	183,702,961.18	178,818,337.83
合计	183,702,961.18	178,818,337.83

(1) 其他应收款

1) 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
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-出售宁波佳杉股权款	107,858,026.85	
应收非关联方款项	327,389,657.36	337,681,992.33
押金及保证金	580,000.00	569,660.72
员工社保及公积金	104,568.79	105,829.53
其他	186,361.12	365,678.73
合计	442,528,174.12	365,132,721.31

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,213,701.70		185,100,681.78	186,314,383.48
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	5,603,987.44		170,799,117.08	176,403,104.52
本期转回	1,031,445.06		102,860,830.00	103,892,275.06
2020 年 12 月 31 日余额	5,786,244.08		253,038,968.86	258,825,212.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	200,673,953.14
1 至 2 年	4,637,689.81

2 至 3 年	202,744,963.35
3 年以上	34,471,567.82
3 至 4 年	6,223,330.00
4 至 5 年	43,017.32
5 年以上	28,205,220.50
合计	442,528,174.12

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	186,314,38 3.48	176,403,104. 52	103,892,275.0 6			258,825,212.94
合计	186,314,38 3.48	176,403,104. 52	103,892,275.0 6			258,825,212.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
练卫飞	102,860,830.00	王沛雁、吴海萌案件达成和解协议减少
深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	银行存款收回
合计	103,860,830.00	--

注：练卫飞转回金额原因：深圳市中级人民法院（2020）粤 03 民初 3211 号诉讼案、深圳国际仲裁院 SHEN DX20170235 号仲裁案、SHEN DX20170236 号仲裁案三案上期已计入其他应收款-练卫飞金额 262,860,830 元，本期公司与王沛雁、吴海萌于 2020 年 10 月 29 日对上述三案签订了三方《和解协议》，三方同意以 160,000,000 元达成和解，故对达成的减少金额进行转回。上期出售鸿颖大厦房产给深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）的全部房款已于 2020 年度收回，故本期将其转回。

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

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
练卫飞	应收非关联方款项	92,568,495.03	1 年以内	20.92%	92,568,495.03
练卫飞	应收非关联方款项	4,634,689.81	1-2 年	1.05%	4,634,689.81
练卫飞	应收非关联方款项	202,714,963.35	2-3 年	45.81%	121,945,585.40
北京泓钧资产管理有限公司	应收非关联方款项-出售宁波佳杉股权款	107,858,026.85	1 年以内	24.37%	5,476,887.91
深中浩(集团)股份有限公司	应收非关联方款项	12,489,257.31	5 年以上	2.82%	12,489,257.31
深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	应收非关联方款项	9,121,910.98	5 年以上	2.06%	9,121,910.98
朱晓岚	应收非关联方款项-诚意金	5,734,560.00	3-4 年	1.30%	5,734,560.00
合计	--	435,121,903.33	--	98.33%	251,971,386.44

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

5、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	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	241,412.72		241,412.72	135,107.08		135,107.08
库存商品	1,182,968.12		1,182,968.12			
发出商品	28.28		28.28			
合计	1,424,409.12		1,424,409.12	135,107.08		135,107.08

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	279,149.65	23,880.23
预付仓储费	35,428.53	
合计	314,578.18	23,880.23

其他说明：

7、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
海南港澳资讯产业股份有限公司	22,168,000.00	44,132,000.00
长春高士达生化药业(集团)股份有限公司		
大连北大科技(集团)股份有限公司	1,216,800.00	1,216,800.00

合计	23,384,800.00	45,348,800.00
----	---------------	---------------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因

其他说明：

注：截至 2020 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。

## 8、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	71,071,904.76			71,071,904.76
2.本期增加金额	27,601,697.01			27,601,697.01
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	27,601,697.01			27,601,697.01
(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	98,673,601.77			98,673,601.77
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	36,659,212.50			36,659,212.50
2.本期增加金额	17,824,564.33			17,824,564.33
(1) 计提或摊销	2,085,999.28			2,085,999.28

(2) 固定资产转入	15,738,565.05			15,738,565.05
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	54,483,776.83			54,483,776.83
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	44,189,824.94			44,189,824.94
2.期初账面价值	34,412,692.26			34,412,692.26

(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
现代之窗 3B62	54,689.57	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	54,689.57	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	63,947.99	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	84,841.40	被深圳市地税局查封, 尚未办理解封手续, 暂未办证

其他说明

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，详见五、43。

## 9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	46,220,623.87	60,078,260.28
合计	46,220,623.87	60,078,260.28

### (1) 固定资产情况

单位：元

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	103,937,600.57	3,421,907.16	3,127,690.07	1,575,603.00	112,062,800.80
2.本期增加金额		1,116,797.47	44,519.38		1,161,316.85
(1) 购置		1,116,797.47	44,519.38		1,161,316.85
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	27,601,697.01		144,050.02		27,745,747.03
(1) 处置或报废			144,050.02		144,050.02
(2) 房产用途转换	27,601,697.01				27,601,697.01
4.期末余额	76,335,903.56	4,538,704.63	3,028,159.43	1,575,603.00	85,478,370.62
二、累计折旧					
1.期初余额	45,514,831.73	2,180,140.43	2,816,318.03	1,473,250.33	51,984,540.52
2.本期增加金额	2,082,073.04	233,271.08	50,411.54	6,345.96	2,372,101.62
(1) 计提	2,082,073.04	233,271.08	50,411.54	6,345.96	2,372,101.62

3.本期减少金额	15,738,565.05		134,175.08		15,872,740.13
(1) 处置或报废			134,175.08		134,175.08
(2) 房产用途转换	15,738,565.05				15,738,565.05
4.期末余额	31,858,339.72	2,413,411.51	2,732,554.49	1,479,596.29	38,483,902.01
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额		773,844.74			773,844.74
(1) 计提		773,844.74			773,844.74
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额		773,844.74			773,844.74
四、账面价值					
1.期末账面价值	44,477,563.84	1,351,448.38	295,604.94	96,006.71	46,220,623.87
2.期初账面价值	58,422,768.84	1,241,766.73	311,372.04	102,352.67	60,078,260.28

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	1,116,797.47	70,730.51	773,844.74	272,222.22	口罩机

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(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
星海华庭停车库	12,902,695.70	性质特殊，目前暂无法办理产权证书。
现代之窗-地下室	28,533,794.67	性质特殊，目前暂无法办理产权证书。
现代之窗-地下室风井	69,365.48	性质特殊，目前暂无法办理产权证书。
现代之窗-屋面库房	136,239.68	性质特殊，目前暂无法办理产权证书。
现代之窗-管理房	131,749.83	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	58,739.30	性质特殊，目前暂无法办理产权证书。
合计	41,832,584.66	

其他说明

本期无固定资产冻结情况。

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	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) 购置							
(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				690,000.00	177,000.00	26,000.00	893,000.00
二、累计摊销							
1.期初余额				607,583.07	50,150.00	2,816.71	660,549.78
2.本期增加金额				42,999.96	17,700.00	2,600.04	63,300.00
(1) 计提				42,999.96	17,700.00	2,600.04	63,300.00
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				650,583.03	67,850.00	5,416.75	723,849.78
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							
4.期末 余额							
四、账面价 值							
1.期末 账面价值				39,416.97	109,150.00	20,583.25	169,150.22
2.期初 账面价值				82,416.93	126,850.00	23,183.29	232,450.22

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (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
----	------	------------

其他说明：

## 11、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
		企业合并形成 的		处置		
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

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
		计提		处置		
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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 12、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
车位使用权	208,749.93		7,455.36		201,294.57
现代之窗大厦外墙广告牌	1,428,618.15		476,206.08		952,412.07
合计	1,637,368.08		483,661.44		1,153,706.64

其他说明

## 13、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
信用减值	4,166.92	1,041.73	5,212.74	1,303.19
预计负债			1,665,084.50	416,271.12
合计	4,166.92	1,041.73	1,670,297.24	417,574.31

### (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
产业基金的投资收益	24,614,626.84	6,153,656.71	24,614,626.84	6,153,656.71
合计	24,614,626.84	6,153,656.71	24,614,626.84	6,153,656.71

(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		1,041.73		417,574.31
递延所得税负债		6,153,656.71		6,153,656.71

(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
可抵扣亏损	82,953,570.21	30,273,362.54
固定资产减值准备	773,844.74	
其他权益工具投资公允价值变动	57,035,200.00	37,451,200.00
交易性金融资产公允价值变动	3,341,440.07	725,284.26
预计负债		430,000.00
坏账准备	258,821,046.02	186,309,170.74
合计	402,925,101.04	255,189,017.54

(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
2021			
2022	2,378,088.42	5,639,974.18	
2023	1,197,766.85	2,476,412.13	
2024	22,156,976.23	22,156,976.23	
2025	57,220,738.71		
合计	82,953,570.21	30,273,362.54	--

其他说明：

14、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）	617,536.89	126,477.15
1 年至 2 年（含 2 年）	126,477.15	
2 年至 3 年（含 3 年）		
3 年以上	4,989,728.85	5,576,239.98
合计	5,733,742.89	5,702,717.13

(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
----	------	-----------

其他说明：

15、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同负债	34,059.87	616,452.68
合计	34,059.87	616,452.68

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

16、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	1,084,348.39	14,312,650.59	14,473,106.81	923,892.17
二、离职后福利-设定提存计划		106,908.04	106,908.04	
三、辞退福利		851,163.89	851,163.89	
合计	1,084,348.39	15,270,722.52	15,431,178.74	923,892.17

(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	878,883.06	12,608,612.27	12,769,068.49	718,426.84
2、职工福利费		224,178.61	224,178.61	
3、社会保险费		481,819.66	481,819.66	
其中：医疗保险费		436,639.76	436,639.76	
工伤保险费		764.58	764.58	
生育保险费		44,415.32	44,415.32	
4、住房公积金		997,340.05	997,340.05	
5、工会经费和职工教育经费	205,465.33	700.00	700.00	205,465.33
合计	1,084,348.39	14,312,650.59	14,473,106.81	923,892.17

### (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		105,762.28	105,762.28	
2、失业保险费		1,145.76	1,145.76	
合计		106,908.04	106,908.04	

其他说明：

本公司本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为851,163.89元，期末无应付未付辞退福利。

## 17、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	244,070.41	1,096,979.05
企业所得税	858,496.63	3,199,904.12
个人所得税	87,075.78	83,748.16
城市维护建设税	15,439.04	43,582.71
教育费附加	10,944.23	31,017.44
合计	1,216,026.09	4,455,231.48

其他说明：

## 18、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	189,960,107.27	29,889,480.59
合计	189,960,107.27	29,889,480.59

### (1) 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
和解款	160,000,000.00	
押金、质保金	16,518,215.50	13,108,456.76
资金往来	3,134,589.00	3,000,589.00
地产赔付款	1,437,329.09	1,775,824.57
业主赔付款	1,050,000.00	3,837,570.00
房产税滞纳金	6,154,487.57	6,154,487.57
其他	1,665,486.11	2,012,552.69
合计	189,960,107.27	29,889,480.59

#### 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
房产税滞纳金	6,154,487.57	尚未进行汇算清缴
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	1,437,329.09	尚未赔付完
合计	14,245,171.09	--

其他说明

## 19、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收增值税税款	2,057.42	31,268.35
合计	2,057.42	31,268.35

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明:

## 20、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		2,095,084.50	
王坚案		8,000,000.00	
吴海萌系列案		262,860,830.00	
谢楚安案	92,568,495.03		详见十二、4
合计	92,568,495.03	272,955,914.50	--

其他说明, 包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明:

## 21、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	346,448,044.00						346,448,044.00

其他说明:

注: 本公司股东汉富控股有限公司截止 2020 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、5。

## 22、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)	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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 23、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-37,451,200.00	-21,964,000.00				-21,964,000.00		-59,415,200.00
其他权益工具投资公允价值变动	-37,451,200.00	-21,964,000.00				-21,964,000.00		-59,415,200.00
其他综合收益合计	-37,451,200.00	-21,964,000.00				-21,964,000.00		-59,415,200.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 24、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	8,998,897.98			8,998,897.98
合计	8,998,897.98			8,998,897.98

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 25、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		-321,758,872.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		33,799,600.00
调整后期初未分配利润	-265,671,760.10	-287,959,272.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-122,912,266.31	22,287,512.19

期末未分配利润	-388,584,026.41	-265,671,760.10
---------	-----------------	-----------------

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元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 26、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	44,056,497.43	12,552,207.85	41,054,234.45	13,168,920.02
其他业务	1,089,900.01		966,607.36	
合计	45,146,397.44	12,552,207.85	42,020,841.81	13,168,920.02

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位:元

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入	45,146,397.44	42,020,841.81	无
营业收入扣除项目	1,089,900.01	966,607.36	无
其中:			
场地使用费	415,736.15	499,129.38	
广告位租金	331,630.44	320,666.64	
物业服务收费	342,533.42	146,811.34	
与主营业务无 关的业务收入小计	1,089,900.01	966,607.36	无
不具备商业实 质的收入小计	0.00	0.00	无
营业收入扣除后金额	44,056,497.43	41,054,234.45	无

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	44,056,497.43		44,056,497.43
其中:			
物业管理及停车费	19,796,515.65		19,796,515.65

房屋租赁	23,006,541.20			23,006,541.20
一次性口罩	995,125.80			995,125.80
纳米胶囊	215,221.29			215,221.29
杀菌纸巾	43,093.49			43,093.49
其中：				
国内	44,056,497.43			44,056,497.43
其中：				

与履约义务相关的信息：

本公司收入确认政策详见附注三、24。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 196,330,090.21 元，其中，28,163,341.24 元预计将于 2021 年度确认收入，23,597,252.91 元预计将于 2022 年度确认收入，21,858,705.71 元预计将于 2023 年度确认收入。

其他说明

## 27、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	122,328.48	144,735.04
教育费附加	51,947.22	61,117.94
房产税	960,099.06	828,376.76
土地使用税	40,395.83	26,821.50
地方教育费附加	34,576.01	41,370.98
合计	1,209,346.60	1,102,422.22

其他说明：

## 28、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	550,098.33	
运费	28,281.49	

财产保险费	60,000.00	
服务及推广费	123,571.62	
低值易耗品摊销	88,766.37	
交通费	4,769.28	
办公费	240.00	
合计	855,727.09	

其他说明：

注：2019年度无销售费用。

## 29、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,181,001.87	11,383,859.00
中介及诉讼费	3,306,288.79	6,842,014.17
房屋租赁费	3,090,990.08	2,960,740.43
折旧及摊销	2,437,490.01	2,415,402.76
差旅费	180,301.58	275,405.42
董事会费	730,151.71	910,123.13
业务招待费	154,333.00	161,656.33
办公费	211,212.37	157,475.51
物业管理费	466,445.47	303,881.77
汽车使用费	42,196.49	44,132.05
安全检测费	132,075.47	
其他	260,544.95	478,482.40
合计	22,193,031.79	25,933,172.97

其他说明：

## 30、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：银行存款利息收入	88,285.80	70,571.04
银行手续费及其他	43,798.50	46,578.40
减：关联方占用资金利息收入		

汇兑损益		
合计	-44,487.30	-23,992.64

其他说明：

### 31、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
减免税款	113,947.52	87,263.95
稳岗补贴	16,085.96	
疫情补贴	31,661.00	
合计	161,694.48	87,263.95

### 32、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		11,238,539.47
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,434.00	382,920.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-53,671,911.03	-21,977,069.20
其他(开放式基金与国债逆回购收益)		1,307,812.10
债务重组收益	287,570.00	
合计	-53,378,907.03	-9,047,797.63

其他说明：

### 33、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,616,155.81	34,627,592.09
合计	-2,616,155.81	34,627,592.09

其他说明：

### 34、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-72,510,829.46	-7,409,645.62

合计	-72,510,829.46	-7,409,645.62
----	----------------	---------------

其他说明：

注：其他应收款信用减值损失 -67,938,287.08 元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。

### 35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
五、固定资产减值损失	-773,844.74	
合计	-773,844.74	

其他说明：

### 36、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	15,040.00	20,692,536.07
其中：固定资产	15,040.00	20,692,536.07
合计	15,040.00	20,692,536.07

### 37、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
其他	399,567.73	783,303.04	399,567.73
合计	399,567.73	783,303.04	687,137.73

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

其他说明：

### 38、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
对外捐赠	317,997.20		317,997.20
非流动资产报废损失	8,914.94	201,566.00	8,914.94
滞纳金及罚款	347,506.32		347,506.32
其他	423,460.21	133,761.11	423,460.21
合计	1,097,878.67	335,327.11	1,097,878.67

其他说明：

### 39、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	1,201,091.29	3,851,849.11
递延所得税费用	416,532.58	15,157,323.92
合计	1,617,623.87	19,009,173.03

#### (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	-121,420,742.09
按法定/适用税率计算的所得税费用	-30,355,185.52
调整以前期间所得税的影响	-297,784.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	319,990.11
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	33,085,736.64
利用以前期间的税务亏损	-1,135,132.76
所得税费用	1,617,623.87

其他说明

### 40、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
深圳粤新商业管理有限公司-租赁押金	6,480,000.00	
其他及暂收款项	783,416.24	2,680,749.32
合计	7,263,416.24	2,680,749.32

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

## (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
已决案件赔款-谢楚安		39,349,653.16
已决案件赔款-王坚、零七物业商铺等案件	10,463,135.97	
付现费用及其他	12,680,540.42	13,033,828.73
合计	23,143,676.39	52,383,481.89

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押款	35,100,000.00	
合计	35,100,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押款		35,100,000.00
合计		35,100,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

## (5) 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
深圳市申安钰成资产管理有限公司-债		13,000,000.00

权债务转让款		
合计		13,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

#### (6) 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
----	-------	-------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

### 41、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	-123,038,365.96	22,229,071.00
加：资产减值准备	773,844.74	
信用减值损失	72,510,829.46	7,409,645.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,458,100.90	4,550,283.55
使用权资产折旧		
无形资产摊销	63,300.00	58,025.00
长期待摊费用摊销	483,661.44	414,453.99
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）	-15,040.00	-20,692,536.07
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	8,914.94	201,566.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	2,616,155.81	-34,627,592.09
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	53,378,907.03	9,047,797.63
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	416,532.58	9,003,667.21

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）	-1,289,302.04	-30,126.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	10,154,424.70	2,380,741.21
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-23,850,032.96	-38,339,487.51
其他	-30,995.48	442,451.47
经营活动产生的现金流量净额	-3,359,064.84	-31,798,382.76
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	51,044,725.23	43,757,710.55
减：现金的期初余额	43,757,710.55	6,618,212.69
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	7,287,014.68	37,139,497.86

## (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：	--
其中：	--

其他说明：

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--

其中：	--
-----	----

其他说明：

#### (4) 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	51,044,725.23	43,757,710.55
其中：库存现金	30,534.91	71,501.63
可随时用于支付的银行存款	32,227,597.20	12,094,016.41
可随时用于支付的其他货币资金	18,786,593.12	31,592,192.51
三、期末现金及现金等价物余额	51,044,725.23	43,757,710.55

其他说明：

#### 42、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	124,416.68	因吴海萌等诉讼案被司法冻结
投资性房地产	258,168.53	被深圳地税局查封
投资性房地产	43,861,115.22	因吴海萌诉讼及仲裁案被司法查封与轮候查封
合计	44,243,700.43	--

其他说明：

注：详见附注五、1，五、8。

#### 43、政府补助

##### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	16,085.96	其他收益	16,085.96
疫情补贴	31,661.00	其他收益	31,661.00
合计	47,746.96		47,746.96

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司本年度合并财务报表范围新增一家孙公司盐城新城福德汽车销售服务有限公司。

## 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%	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%		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%		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%	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%		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%	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%	设立
深圳市全新好	深圳市	深圳市	投资	50.00%	50.00%	设立

辉泽投资中心 (有限合伙)						
零度大健康技 术(深圳)有 限公司	深圳市	深圳市	健康	100.00%		设立
盐城新城福德 汽车销售服务 有限公司	江苏盐城	江苏盐城	汽车销售		51.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (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
深圳市广博投资发展有限公司	10.00%	-126,099.65		3,330,111.07

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

## (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
深圳市广博投资发展有限公司	60,594.91	15,526,764.25	15,587,359.16	1,578,705.89		1,578,705.89	194,038.49	16,102,664.29	16,296,702.78	1,027,053.00		1,027,053.00

单位:元

子公司名	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

称	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
深圳市广博投资发展有限公司		-1,260,996.51	-1,260,996.51	58,568.82		-584,411.87	-584,411.87	-843.06

其他说明：

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

## 3、其他

本期无重要合营企业和联营企业。

## 十、与金融工具相关的风险

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。

### 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。

### 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。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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	12,615,503.00			12,615,503.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,615,503.00			12,615,503.00
（2）权益工具投资	12,615,503.00			12,615,503.00
持续以公允价值计量的负债总额	12,615,503.00			12,615,503.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 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，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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。

## 十二、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
-------	-----	------	------	--------------	---------------

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是无实际控制人。

其他说明：

2020年10月份，根据相关方签订的《一致行动协议》及《一致行动协议之补充协议》约定，一致行动关系到期解除。结合实际情况公司认为一致行动协议解除后，公司控股股东由“博恒投资，陈卓婷，李强，陆尔东，林昌珍，陈军”变更为“无控股股东”，公司实际控制人由“王玩虹，陈卓婷，李强，陆尔东，林昌珍，陈军”变更为“无实际控制人”。截至2020年12月31日，公司也处于“无实际控制人”状态。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、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。

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
-----------	--------

其他说明

本公司本期无合营和联营企业。

## 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
汉富控股有限公司	第一大股东
江苏业勤服饰有限公司	前一致行动人参股公司，以及前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	前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
深圳前海宏丞新材料科技有限公司	现任董事长为该公司法定代表人以及执行董事
泰兴市宏丞纳米材料科技有限公司	深圳前海宏丞新材料科技有限公司全资子公司
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
许雄	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
王玩虹、陈卓婷、林昌珍、陆尔东、李强、陈军、刘红	前一致行动人

盐城新城汽车销售服务有限公司	前一致行动人陆尔东兄弟陆尔穗实际控制的公司
----------------	-----------------------

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市东城绿色投资有限公司	纳米原纸	83,387.94			
深圳市东城绿色投资有限公司	纳米胶囊	139,721.68			
江苏业勤服饰有限公司	一次性口罩材料及加工费	775,854.27			
合计		998,963.89			

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

采购商品的定价政策为协议价(成本加成价)。

### (2) 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	295.92	238.63

## 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

### (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
------	-----	--------	--------

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (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	81,460,000.00
<b>合计</b>	<b>81,460,000.00</b>

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2020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2020年12月31日尚没有缴付出资。

注4：为进一步提高公司对外投资能力，推进产业转型，拓展公司新的盈利点，增强盈利能力，从而实现可持续发展，经公司第十一届董事会第十八次（临时）会议审议通过，公司通过全资子公司深圳德福联合金融控股有限公司对外出资 2856 万元（持股 51.00%）与关联方盐城新城汽车销售服务有限公司合作设立汽车销售服务公司（即盐城新城福德汽车销售服务有限公司，以下简称“福德汽车”）；福德汽车已于2020年12月31日经盐城市盐都区市场监督管理局核准设立，统一社会信用代码91320903MA24WNW64W，截至目前尚未缴付出资。

#### (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) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### (1) 大股东承诺的1.59亿进展

1) 基本情况：公司于 2018 年 2 月 7 日收到北京泓钧资产管理有限公司送达的《股份转让协议》，2018 年 5 月 4 日公

司收到北京泓钧资产管理有限公司送达的《关于重新签署股份转让协议的说明》及《股份转让协议》。北京泓钧资产管理有限公司将所持 4685.85 万股公司股份转让给汉富控股有限公司，同时《协议》约定“若全新好因吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、仲裁案件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资产管理有限公司授权汉富控股有限公司立即从 1.59 亿尾款中扣除全新好因上述吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、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、赔偿款直接支付给全新好。”《协议》签署后，汉富控股有限公司累计向北京泓钧资产管理有限公司质押其持有公司的股份 45,000,127 股，占其持有公司股份总数的 60%，占公司股份总数的 12.99%，用途为担保支付《股份转让协议》项下尾款 1.59 亿元及违约金（如有）等应向质权人支付的款项。2019 年 4 月 29 日，汉富控股有限公司出具了《关于承担全新好诉讼（仲裁）损失的承诺函》。

2) 公司在 2020 年 9 月 18 日收到北京市第三中级人民法院的受理通知书（案号：(2020)京 03 民初 534 号）。该案件中，公司请求：①请求判令确认汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司签订的《股份转让协议》第 2.2.4 条约定合法有效；②请求判令确认汉富控股有限公司《关于承担全新好诉讼（仲裁）损失的承诺函》合法有效；③请求判令汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司在 1.59 亿元范围内对全新好公司受到的相关案件经济损失承担连带赔偿责任；④请求判令汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司共同向全新好公司支付已实际产生的案件损失金额 39,449,653.16 元；⑤请求判令确认全新好公司有权在 1.59 亿元债权范围内，对汉富控股有限公司质押给北京泓钧资产管理有限公司的股票折价或拍卖、变卖价款享有优先受偿权；⑥请求判令汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司承担本案诉讼费用。诉讼中，公司对第 1、4 项诉讼请求变更为：1. 请求判令确认汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司签订的《股份转让协议》第 3.2.4 条约定合法有效；4. 请求判令汉富控股有限公司、北京泓钧资产管理有限公司共同向全新好公司支付已实际产生的案件损失金额 1.59 亿元。

3) 公司收到北京市第三中级人民法院于 2020 年 12 月 29 日判决的《民事判决书》(2020)京 03 民初 534 号，判决如下：①被告汉富控股有限公司有限公司与被告北京泓钧资产管理有限公司于 2018 年 5 月 4 日签订的《股份转让协议》第 3.2.4 条款有效；②被告汉富控股有限公司于 2019 年 4 月 29 日向原告深圳市全新好股份有限公司出具的《关于承担全新好诉讼（仲裁）损失的承诺函》有效；③驳回原告深圳市全新好股份有限公司的其他诉讼请求。

4) 公司在 2021 年 4 月 6 日另案向北京市第三中级人民法院起诉，请求北京泓钧资产管理有限公司与汉富控股有限公司签订的涉及以上 1.59 亿元的相关股权转让协议与质押合同有效；该诉讼具有不确定性。

#### (2) 转让产业基金份额合同款 1.2 亿进展

根据公司与北京泓钧资产管理有限公司协商并签订《回购协议》，北京泓钧资产管理有限公司同意以人民币 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，公司尚未收到该款项。

截止审计报告日，公司已刑事报案。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

#### 1、资产负债表日后发生的关联方承诺

公司为补充公司流动资金，确保公司运营资金及时足额到位，公司拟向股东深圳市博恒投资有限公司（以下简称“博恒投资”）借款人民币 2990 万元，借款期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，借款不收取利息。截至目前，公司尚未收到此笔款项。

#### 2、吴海萌相关诉讼的进展

详见附注十三、6.

### 3、新设孙公司

为进一步提高公司对外投资能力，推进产业转型，拓展公司新的盈利点，增强盈利能力，从而实现可持续发展，经公司第十一届董事会第十八次（临时）会议审议通过，公司通过全资子公司深圳德福联合金融控股有限公司对外出资 2856 万元（持股 51.00%）与关联方盐城新城汽车销售服务有限公司合作设立汽车销售服务公司（即盐城新城福德汽车销售服务有限公司，以下简称“福德汽车”）；福德汽车已于2021年3月11日经盐城市盐都区市场监督管理局核准设立，统一社会信用代码91320903MA24WNW64W，截至目前尚未缴付出资。

### 4、收购资产

公司于2021年2月22日召开第十一届董事会第十九次（临时）会议，审议通过了《关于全资子公司收购江门市都合商贸有限公司95%股权的议案》。为配合公司全资子公司零度大健康技术（深圳）有限公司（以下简称“零度大健康”）业务开展，公司拟通过零度大健康以人民币47.5万元收购江门市都合商贸有限公司（以下简称“都合商贸”）95%股权并签订《股权转让协议》。都合商贸已于2021年2月24日经江门市新会区市场监督管理局核准变更股东，变更前后股东如下：

变更前股东名称	认缴出资额 (元)	持股比例 (%)	变更后股东名称	认缴出资额 (元)	持股比例 (%)
黄惠琼	325,000.00	65.00	黄惠琼	16,250.00	3.25
张卫强	175,000.00	35.00	张卫强	8,750.00	1.75
零度大健康技术（深圳）有限公司			零度大健康技术（深圳）有限公司	475,000.00	95.00
<b>合计</b>	<b>500,000.00</b>	<b>100.00</b>		<b>500,000.00</b>	<b>100.00</b>

零度大健康于2021年3月3日和2021年3月5日向黄惠琼、张卫强支付首期股权转让款20万元，2021年4月1日向黄惠琼、张卫强支付剩余款项27.5万元。

### 5、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）。

公司收到由深圳国际仲裁院2021年2月4日裁决的《裁决书》（2019）深国仲裁 3032、3033 号及《关于（2019）深国仲受 3032、3033 号裁决的少数仲裁员意见》，（2019）深国仲裁 3032号裁决书显示，仲裁庭依多数意见对本案作出裁决主要内容如下：第一被申请人（练卫飞）偿还申请人（谢楚安）借款本金、违约金、律师费及其他费用人民币24,135,278.38元（其中借款本金人民币9,100,000元、需支付自2014年8月19日暂计至2019年5月13日的逾期还款违约金人民币10,339,594.52元（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）、律师费人民币900,000元）；第二被申请人（公司）对第一被申请人（练卫飞）应向申请人（谢楚安）承担的全部借款本金人民币9,100,000元及其违约金、律师费、仲裁费承担连带保证责任。（2019）深国仲裁 3033号裁决书显示，仲裁庭依对本案作出裁决主要内容如下：第一被申请人（练卫飞）偿还申请人（谢楚安）借款本金、违约金、律师费及其他费用人民币68,433,216.65元（其中借款本金人民币27,000,000元，支付逾期还款违约金人民币30,262,726元（暂计至2019年5月13日），之后的逾期还款违约金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，律师费人民币8500元）；第二被申请人（公司）、第三被申请人（林辉云）对第一被申请人应向申请人承担的全部借款本金人民币27,000,000元及其违约金、律师费、仲裁费承担连带保证责任。

对于谢楚安（2019）深国仲受 3032 号、（2019）深国仲受 3033 号仲裁案件的裁决情况，公司已于2021年3月8日向深圳市中级人民法院申请撤销本案裁决，目前暂未收到法院受理通知。

谢楚安已向法院申请强制执行，法院于2021年3月17日依法受理，收到由广东省深圳市中级人民法院送达的《执行裁定书》（2021）粤03执2448号、2450号。法院裁定：

1）查封、冻结或划拨执行人深圳市全新好股份有限公司、练卫飞的财产（以人民币94,140,752元及迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。

2) 查封、冻结或划拨被执行人林辉云的财产（以人民币 69,607,882 元及迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。

#### 6、芦金诉讼案

2017年3月22日披露了《关于公司股东诉讼案件的进展公告》（公告编号:2017-025），公司原股东练卫飞因涉及与原告芦金的民间借贷纠纷一案被起诉，练卫飞所持公司股票被司法轮候冻结，原告芦金同时追加公司为被告。2018年4月3日公司披露了《关于公司股东诉讼案件的进展公告》（公告编号:2018-044），原告芦金诉被告练卫飞、公司等合同纠纷一案，原告芦金已向法院提出申请，撤销对公司的起诉。原告自行处分其权利，天津市南开区人民法院依法予以准许。

公司近期收到原告芦金于2021年3月12日起诉的《民事起诉状》，主要内容如下：

原告：芦金

被告一：深圳市全新好股份有限公司

被告二：深圳市广众投资有限公司（以下简称“广众公司”）

原告芦金在前期诉讼案件中向法院申请撤销对深圳市全新好股份有限公司的起诉，自行处分其权利，与公司原股东练卫飞达成调解协议后，未能收到练卫飞偿还欠款（本金 1300 万元），以“该借款主要用于全新好公司和广众公司的矿产经营业务”为由对公司及广众公司提起诉讼。

诉讼请求：

1) 二被告共同偿还原告借款本金 1300 万元；

2) 诉讼费用由二被告承担。

此案涉及的事由为公司自然人股东与原告之间的民间借贷，经自查公司不存在原告于《民事起诉状》中所述情况，公司并未涉及该借款事项。对于原告恶意诉讼的行为公司可追究其法律责任。

本公司收到天津市南开区人民法院2021年3月31日裁定的《民事裁定书》（2021）津0104民初5175号，因原告芦金因自身原因未缴纳诉讼费，裁定本案按撤诉处理。

#### 7、大股东部分股份被司法冻结

详见十三、5

## 十五、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

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、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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	2020.12.31	2019.12.31
房屋及建筑物	44,189,824.94	34,412,692.26
合计	44,189,824.94	34,412,692.26

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）	3,258,959.48
1年以上2年以内（含2年）	1,103,841.32
2年以上3年以内（含3年）	
<b>合计</b>	<b>4,362,800.80</b>

### 3、其他

#### 1. 诉讼担保

对于本附注十三、6中所述的吴海萌、十二、4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公里长的超大型铅钛砂矿的探矿权、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，本公司尚未收到相关回复。

#### 2. 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。

2020年8月10日，公司收到深圳证监局送达的《结案通知书》（深证结案字【2020】4号）及向公司抄送的《行政处罚决定书》（【2020】2号），深圳证监局决定对本次立案调查事项予以结案，同时对公司原实际控制人练卫飞做出行政处罚。对公司原实际控制人练卫飞行政处罚情况如下：公司原实际控制人练卫飞存在以下违法事实：

- 1) 以全新好名义借款、提供对外担保；
- 2) 练卫飞多次受到行政处罚；

练卫飞守法与合规意识淡薄，长期利用实际控制人地位、优势和相关职务便利，导致全新好治理严重缺陷、内部控制混乱，引发多次信息披露违法行为。在被监管机构处罚后，不仅不积极悔过改正，反而蓄意隐瞒，致使本案违法事实在前次处罚决定作出后才被发现，依法应予以严惩。根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据2005年《证券法》第一百九十三条第三款的规定，证监局决定：对练卫飞给予警告，并处以60万元罚款。

公司将吸取教训，提高规范运作意识，完善决策执行程序，加强公司信息披露管理，杜绝类似事件再次发生。

#### 3. 大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，苏州工业园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，2020年7月21日，被广东省深圳市中级人民法院司法轮候冻结汉富控股持有的全新好45,000,127股。根据京东司法拍卖网公示，北京市第三中级人民法院将于2020年10月31日10时至2020年11月1日10时止（延时的

除外)在京东网司法拍卖网络平台上(网址: <http://sifa.jd.com/29>, 户名: 北京市第三中级人民法院)进行公开拍卖, 拍卖标的为汉富控股有限公司持有的本公司3,920 万股股票。截至目前尚未拍卖成功。

汉富控股有限公司通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有公司股份数量为30,000,000 股(占其持有公司股份总数的 40%, 占公司股份总数的 8.66%)。2021 年 1 月 29 日汉富控股通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有的30,000,000股公司股份中有20,140,100股被强制平仓减持,平仓减持股份比例占上市公司总股本的5.81%。平仓减持后,截止 2021 年 1 月 29 日收市汉富控股持有公司股份 54,860,027股(占上市公司总股本 15.83%);其中汉富控股累计质押其持有的公司股份45,000,127 股(占其持有公司股份总数的 82.03%, 占公司股份总数的 12.99%),汉富控股通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有公司股份数量为 9,859,900 股(占其持有公司股份总数的 17.97%, 占公司股份总数的 2.85%)。

#### 4. 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[其中谢楚安仲裁案已于2018年12月7日判决,判决金额为35,261,263.35元]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。

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。

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。

公司在2020年8月8日收到《广东省深圳市中级人民法院查封、扣押、冻结财产通知书》(2020)粤03民初3211号。经确认该案件为吴海萌之(2017)粤0304民初585号案件在深圳市中级人民法院作出“驳回上诉,维持原裁定”的终审裁定后,更换主体为王沛雁另行起诉。

公司在2020年10月29日与吴海萌和王沛雁就在深圳市中级人民法院(2020)粤03民初3211号诉讼案、深圳国际仲裁院SHEN DX20170235号仲裁案、SHEN DX20170236号仲裁案所涉争议达成了和解协议,和解协议主要内容为:1、三方同意以总金额人民币16000万元(大写人民币壹亿陆千万元整)对上述三案一并和解,公司同意在本协议签订之日起三十日内向吴海萌和王沛雁支付人民币16000万元(大写人民币壹亿陆千万元整)以履行本协议约定的义务。2、公司声明,因本案案外人汉富控股有限公司承诺向公司支付1.59亿元,以补偿公司的诉讼、仲裁损失,案外人汉富控股有限公司以其持有的公司股票45,000,127股提供了质押担保,就该质押股票的处置问题,北京市第三中级人民法院已经做出(2020)京03执667号《执行裁定书》决定对相应股票进行拍卖处置。为了优先获得汉富控股补偿款项,吴海萌、王沛雁在执行本协议中,同意配合公司对北京市第三中级人民法院拍卖上述股票所得价款申请财产分配。各方配合向执行法院申请分配拍卖款项并向拍卖法院提交《裁定书》;扣除执行法院处置拍卖款项时间,如上述股票拍卖所得价款30天内仍未支付至吴海萌、王沛雁指定账户,或所得价款未足额支付吴海萌、王沛雁债权,吴海萌、王沛雁可依据人民法院出具的《民事调解书》、深圳国际仲裁院的《仲裁和解书》等法律文件查封公司的资产,包括不动产及股权、银行账户、证券账户等采取拍卖、扣划等处置措施。

深圳国际仲裁院于2020年10月30日裁决的《裁决书》华南国仲深裁(2020)D77、78号仲裁庭主要意见如下:已对经审查和解协议及本案现有材料,仲裁庭认为,本案和解协议由双方当事人自愿签订,意思表示真实,不违反法律、行政法规的强制性规定,对双方当事人有约束力。在不损害案外第三方合法权益或社会公共利益的前提下,双方当事人有权对其民事

权利义务自由处分。鉴于双方当事人在和解协议中达成一致意见，并将和解协议提交至本案仲裁庭，要求由仲裁庭根据该和解协议作出和解裁决，仲裁庭有权根据《仲裁规则》第四十六条第（二）款和第四十八条第（三）款之规定基于双方和解协议的内容作出裁决。

公司2021年3月16日收到因吴海萌、王沛雁的《执行裁定书》（（2020）粤 03 执 6576、6577号之一）。广东省深圳市中级人民法院依法对被执行人采取以下执行措施：①已划扣被执行人深圳市全新好股份有限公司在中国工商银行深圳市分行的账户金额人民币 50,397.13 元；已冻结被执行人深圳市全新好股份有限公司在中国工商银行深圳市分行的账户，期限自 2020 年 11 月 18 日至 2021 年 11 月 17 日。②已轮候查封被执行人深圳市全新好股份有限公司名下所有位于深圳市罗湖区沿河路新秀村 48 栋 302 及 702 商品房、位于福田区华强北赛格工业大厦 2 栋第 5 层单位自建房、位于福田区振华路赛格达声停车库单位自建房、位于福田区华强北路与振华路交汇处现代之窗大厦 B 座 13M 商品房。

5. 前期差错更正  
无。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	250,481,850.89	210,501,179.23
合计	250,481,850.89	210,501,179.23

#### (1) 其他应收款

##### 1) 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
合并范围内关联方款项	74,551,748.79	55,075,628.95
应收非关联方款项	440,982,244.21	343,416,552.33
押金及保证金	569,000.00	539,260.72
员工社保及公积金	30,851.28	96,208.11
其他	67,850.65	276,619.85
合计	516,201,694.93	399,404,269.96

##### 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	4,477,408.95		184,425,681.78	188,903,090.73
2020年1月1日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	3,401,578.32		176,276,004.99	179,677,583.31
本期转回			102,860,830.00	102,860,830.00
2020年12月31日余额	7,878,987.27		257,840,856.77	265,719,844.04

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	233,326,810.80
1至2年	28,634,689.81
2至3年	220,451,774.50
3年以上	33,788,419.82
3至4年	6,223,830.00
4至5年	43,017.32
5年以上	27,521,572.50
合计	516,201,694.93

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	188,903,090.73	179,677,583.31	102,860,830.00			265,719,844.04
合计	188,903,090.73	179,677,583.31	102,860,830.00			265,719,844.04

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
练卫飞	102,860,830.00	王沛雁、吴海萌案件达成和解协议减少
合计	102,860,830.00	--

注：练卫飞转回金额原因：深圳市中级人民法院（2020）粤03民初3211号诉讼案、深圳国际仲裁院SHEN DX20170235号仲裁案、SHEN DX20170236号仲裁案三案上期已计入其他应收款-练卫飞金额 262,860,830元，本期公司与王沛雁、吴海萌于2020年10月29日对上述三案签订了三方《和解协议》，三方同意以 160,000,000元达成和解，故对达成的减少金额进行转回。

#### 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
练卫飞	应收非关联方款项	92,568,495.03	1 年以内	17.93%	92,568,495.03
练卫飞	应收非关联方款项	4,634,689.81	1-2 年	0.90%	4,634,689.81
练卫飞	应收非关联方款项	202,714,963.35	2-3 年	39.27%	121,945,585.40
北京泓钧资产管理有限公司	应收非关联方款项	107,858,026.85	1 年以内	20.89%	5,476,887.91
深圳德福联合金融控股有限公司	合并范围内关联方款项	27,949,375.25	1 年以内	5.41%	1,397,468.76
深圳德福联合金融控股有限公司	合并范围内关联方款项	24,000,000.00	1-2 年	4.65%	2,400,000.00
深圳德福联合金融控股有限公司	合并范围内关联方款项	17,706,811.15	2-3 年	3.43%	3,541,362.23
深中浩(集团)股份有限公司	应收非关联方款项	12,489,257.31	5 年以上	2.42%	12,489,257.31
深圳市豪力股份有限公司(吴勇明)	应收非关联方款项	9,121,910.98	5 年以上	1.77%	9,121,910.98
合计	--	499,043,529.73	--	96.67%	253,575,657.43

## 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	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78	159,932,870.00	69,108,532.22	90,824,337.78
合计	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78	159,932,870.00	69,108,532.22	90,824,337.78

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准 备	其他		
深圳市广博 投资发展有 限公司	22,974,337.7 8					22,974,337.7 8	69,108,532.2 2
深圳市零七 投资发展有 限公司	28,000,000.0 0					28,000,000.0 0	
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	36,000,000.0 0			36,000,000.0 0			36,000,000.0 0
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	90,824,337.7 8			36,000,000.0 0		54,824,337.7 8	105,108,532. 22

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
主营业务	25,988,243.08	2,362,505.58	24,155,441.64	2,509,130.91
合计	25,988,243.08	2,362,505.58	24,155,441.64	2,509,130.91

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
房屋租赁	25,988,243.08			25,988,243.08
其中：				
国内	25,988,243.08			25,988,243.08

其中：				

与履约义务相关的信息：

本公司收入确认政策详见附注三、24。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 196,330,090.21 元，其中，28,163,341.24 元预计将于 2021 年度确认收入，23,597,252.91 元预计将于 2022 年度确认收入，21,858,705.71 元预计将于 2023 年度确认收入。

其他说明：

#### 4、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		11,238,539.47
合计		11,238,539.47

### 十七、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	15,040.00	固定资产处置
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	113,947.52	
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）	47,746.96	
债务重组损益	287,570.00	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及	-56,288,066.84	交易性金融资产产生的损益

处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-698,310.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-67,938,287.08	对练卫飞计提的坏账
减：所得税影响额	-53,640.83	
少数股东权益影响额	-34,750.63	
合计	-124,371,968.92	--

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	-83.11%	-0.3548	-0.3548
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.98%	0.0042	0.0042

## 第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人陆波、财务负责人陈建梅、主管会计工作负责人魏翔签名并盖章的财务报告原件。
- 二、载有年审会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定信息披露媒体《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。