

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2021-015

审 计 报 告

众环审字（2021）1100118 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源公司”）财务报表，包括 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相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，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，公允反映了世纪星源公司 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合并及公司现金流量。

二、形成保留意见的基础

1、对外担保事项

截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源公司为实际控制人及其他关联方提供担保 7 宗涉及金额 14,500 万元，详见附注 7、5，世纪星源公司管理层认为该部分担保涉及的借款均实际用于世纪星源公司。受限于部分询证、访谈、流水核查等重要审计程序未能得到有效执行，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述担保涉及的借款是否均实际用于世纪星源公司，世纪星源公司是否存在尚未披露的其他担保事项，以及对外担保给世纪星源公司可能造成损失的金额。

2、有条件借款及减值

截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源公司其他应收款中有条件借款年末账面余额 24,024.34 万元、坏账准备余额 7,577.00 万元，详见附注 4、6。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳，从而增加了我们的疑虑。受限于部分资金流水核查等重要审计程序未能得到有效执行，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述有条件借款的实际用途和对财务报表的影响，无法判断该等有条件借款的可收回性和减值准备计提的合理性。此外，虽然我们执行了查询、访谈等审计程序，但由于上述疑虑及“本报告二、1”的影响，我们仍无法判断世纪星源公司财务报表附注“7、关联方关系及其交易”披露的完整性。

3、长期应收款-肇庆项目减值

因肇庆项目土地证被撤销事项导致世纪星源公司在肇庆项目的权益具有重大不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断因肇庆项目土地证被撤销事项对世纪星源权益的影响，从而我们对世纪星源公司 2019 年度财务报表出具了保留意见的审计报告。2020 年度世纪星源公司对长期应收款-肇庆项目全额计提了减值 4.18 亿元，针对肇庆项目，我们虽然执行了检查、函证、利用专家的工作等审计程序，但我们仍无法获取充分、适当的审计证据以判断因肇庆项目土地证被撤销事项对世纪星源权益的影响，因而，我们认为 2019 年度保留意见所涉及事项的影响在 2020 年度仍未消除，即，我们无法判断世纪星源公司对长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当。

4、南油福华项目交易事项的疑虑

如财务报表附注 10、3、(2) 所述，根据《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》（以下简称《股东协议书》）、《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新项目拆迁补偿协议书之补充协议》（以下简称《拆迁补偿协议之补充协议》），项目公司应在取得全部施工许可证之前支付世纪星源公司拆迁补偿款“（1-文体中心地块中规划调整后世纪星源公司新增权属面积/47000）x 7.05”亿元。项目公司于 2020 年 3 月取得《建筑工程施工许可证》，于 2020 年 6 月取得项目建设用地规划许可证，其中批复新增地下停车位 3.4 万平方米。根据约定，该笔补偿款应在取得全部施工许可证之前由项目公司支付给世纪星源公司，但截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源公司账面未反映上述补偿款的会计处理，也未见收取该笔补偿款。

另根据《股东协议书》之补充协议、《商品房订购协议》，世纪星源公司以项目公司的名义提前出售其“项目公司留存物业”15000 平方米的未来权益，出售单价为人民币 28000 元/平方米，总价为人民币 4.2 亿元，并专项用于《拆迁补偿协议之补充协议》项下支付。该出售单价明显偏低且低于项目公司同期同类物业预售单价 50000 元/平方米。

针对上述事项，我们未能获取充分、适当的审计证据，以消除我们对该等异常事项的疑虑。

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，我们独立于世纪星源公司，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、其他信息

世纪星源公司管理层对其他信息负责。其他信息包括世纪星源公司 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。如下所述，我们确定其他信息存在重大错报。

如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述事项对世纪星源公司财务报表或披露的影响。因此，我们无法确定与该等事项相关的其他信息是否存在重大错报。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分外，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) 商誉减值

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注 4、18 所示，2020 年 12 月 31 日，世纪星源公司的商誉原值为人民币 2.32 亿元，其主要系非同一控制下收购浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）80.51%的股权形成。</p> <p>管理层每年对非同一控制下收购形成商誉进行减值测试，并将含有商誉的资产组的账面价值与其可收回金额进行比较，以确定是否需要计提减值。可收回金额是采用预计未来现金流量的现值计算所得。</p> <p>编制折现的现金流量预测涉及重大的管理层判断，特别是估计长期收入增长率和确定采用的折现率。</p> <p>由于管理层对商誉的减值评估较为复杂，其中包含若干涉及判断的假设，特别是对所采用的长期收入增长率和折现率的判断，有可能受到管理层偏向的影响，我们将评估世纪星源公司非同一控制下形成商誉的潜在减值识别为关键审</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、对管理层与商誉减值测试相关的关键内部控制的设计和运行进行了解和测试，评价其是否有效； 2、评价管理层委聘的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性； 3、我们的内部评估专家评估了价值类型和评估方法的合理性，以及折现率等评估参数； 4、基于我们对博世华所处行业的了解、经验和知识，并参考博世华的未来经营计划，通过将管理层编制的折现的现金流量预测中的预测收入、预测成本和预测其他费用等与财务预算中的相关数据进行比较，评价管理层编制的折现的现金流量预测； 5、检查商誉减值在财务报告中披露是否符合企业会计准则的要求。

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
计事项。	

(二) 建造服务收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>世纪星源公司主要收入来自于子公司浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华公司”）的环保业务收入，博世华公司的环保业务收入主要为建造服务收入，按履约进度确认收入，其收入确认原则详见财务报表附注 2、28，即世纪星源公司向客户提供建造服务，因在世纪星源公司履约的同时客户即取得并消耗世纪星源公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。履约进度的确定涉及到管理层的重大会计估计和判断。为此，我们将建造服务收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与建造服务收入、成本相关的内部控制的设计和运行有效性； 2、获取建造合同信息表，对合同毛利率进行分析性复核，包括与同行业比较及同一项目不同年度的毛利率比较等，对异常情形重点关注并分析、了解其合理性，获取其异常变动的充分依据； 3、抽取上述异常且重大及其他重大的建造合同样本（以下简称“项目样本”），以检查项目样本涉及的建造合同、变更资料（若有）、工程竣工结算资料（若有）等，复核项目预计总收入（或实际总收入）的组成内容及其变动金额是否准确、完整； 4、检查项目样本的预计总成本资料，了解预计总成本的编制流程及方法，评估其预计的合理性，并将原预计总成本与变更后的预计总成本（若有）或实际总成本（若已完工）进行比较、分析，以评估其变动的合理性； 5、获取项目样本实际发生的合同成本明细并进行分析，检查项目样本实际发生的重要合同成本所涉及的资料，包括与重要分包供应商的合同、结算、验收等资料，与重要设备、材料供应商的采购合同、验收等资料，检查期后开票、付款情况等，并选择重要供应商就上述事项进行函证； 6、检查项目样本履约进度确定的适当性、准确性，包括重新计算累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，并与经业主（客户）或监理确认的项目履约进度进行比较，以判断是否相符，通过选择在财务报表截止日前后对项目样本进行实地查看和现场访谈业主（客户）以进一步判断其履约进度的适当性、准确性； 7、选取项目样本涉及的业主（客户）就开票、结算、回款、形象进度、应收款项余额等情况进行询证或现场访谈； 8、通过公开渠道查询项目样本涉及的业主（客户）及重要供应商的工商登记资料等，判断其是否与世

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
	纪星源公司存在关联关系； 9、检查在财务报告中有关收入确认的披露是否符合企业会计准则的要求。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

世纪星源公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估世纪星源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世纪星源公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世纪星源公司的财务报告过程。

六、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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

可能导致对世纪星源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世纪星源公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就世纪星源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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

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

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

本页无正文,为深圳世纪星源股份有限公司财务报表审计报告(众环审字(2021)1100118号)签章页。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

(项目合伙人): _____

胡兵

中国注册会计师: _____

曾毅凯

中国 武汉

2021年4月26日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	4.1	138,219,400.17	112,250,014.96	112,250,014.96
结算备付金*				
拆出资金*				
交易性金融资产	4.2	25,313,333.36	25,312,320.00	25,312,320.00
应收票据				3,070,000.00
应收账款	4.3	325,169,669.92	422,888,412.69	415,882,160.48
应收款项融资	4.4	24,536,021.55	6,297,710.40	
预付款项	4.5	38,009,274.48	121,285,415.36	121,285,415.36
应收保费*				
应收分保账款*				
应收分保合同准备金*				
其他应收款	4.6	373,763,074.54	425,368,377.23	425,368,377.23
买入返售金融资产*				
存货	4.7	13,592,596.07	33,394,352.31	447,491,349.58
合同资产	4.8	426,435,985.16	396,290,745.06	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	4.9	1,013,494.76	42,539,442.45	42,539,442.45
其他流动资产	4.10	2,514,942.24	4,344,498.89	4,344,498.89
流动资产合计		1,368,567,792.25	1,589,971,289.35	1,597,543,578.95
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	4.11	309,243,774.51	758,684,097.41	758,684,097.41
长期股权投资	4.12	479,777,646.59	224,782,394.10	224,782,394.10
其他权益工具投资	4.13	16,284,000.00	16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产	4.14	23,812,234.93	25,447,064.81	25,447,064.81
固定资产	4.15	28,262,377.21	30,808,639.13	30,808,639.13
在建工程	4.16	76,217,260.27	40,874,495.92	40,874,495.92
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	4.17	59,981,466.56	64,549,986.12	64,549,986.12
开发支出				
商誉	4.18	57,395,412.06	224,903,512.06	224,903,512.06
长期待摊费用	4.19	6,643,684.47	7,818,909.64	7,818,909.64
递延所得税资产	4.20	42,191,814.71	40,144,298.20	40,144,298.20
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,099,809,671.31	1,434,297,397.39	1,434,297,397.39
资产总计		2,468,377,463.56	3,024,268,686.74	3,031,840,976.34

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债:				
短期借款	4.21	301,000,000.00	381,000,000.00	381,000,000.00
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	4.22	15,532,700.73	42,881,197.80	42,881,197.80
应付账款	4.23	318,683,994.97	360,158,246.44	360,158,246.44
预收款项				29,795,976.28
合同负债	4.24	17,745,561.92	18,620,549.10	
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	4.25	13,463,749.40	10,672,076.58	10,672,076.58
应交税费	4.26	175,969,557.95	172,199,562.17	172,199,562.17
其他应付款	4.27	228,622,293.68	240,030,094.50	240,030,094.50
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	4.28	4,743,089.83	2,535,108.70	2,535,108.70
其他流动负债	4.29	50,842,573.62	47,302,587.64	43,699,450.06
流动负债合计		1,126,603,522.10	1,275,399,422.93	1,282,971,712.53
非流动负债:				
保险合同准备金*				
长期借款	4.30	7,000,000.00		
应付债券				
租赁负债				
长期应付款	4.31		4,243,089.84	4,243,089.84
长期应付职工薪酬				
预计负债	4.32	39,863.63	39,863.63	39,863.63
递延收益				
递延所得税负债	4.20	2,030,886.77	2,300,806.06	2,300,806.06
其他非流动负债				
非流动负债合计		9,070,750.40	6,583,759.53	6,583,759.53
负债合计		1,135,674,272.50	1,281,983,182.46	1,289,555,472.06
股东权益:				
股本	4.33	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具				
资本公积	4.34	688,300,485.68	688,300,485.68	688,300,485.68
减:库存股				
其他综合收益	4.35	-124,934,537.23	-102,034,120.75	-102,034,120.75
专项储备				
盈余公积	4.36	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备*				
未分配利润	4.37	-531,477,841.22	-144,011,304.61	-144,011,304.61
归属于母公司股东权益合计		1,239,944,019.90	1,650,310,972.99	1,650,310,972.99
少数股东权益		92,759,171.16	91,974,531.29	91,974,531.29
股东权益合计		1,332,703,191.06	1,742,285,504.28	1,742,285,504.28
负债和股东权益总计		2,468,377,463.56	3,024,268,686.74	3,031,840,976.34

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2020年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		398,921,057.66	552,609,080.63
其中：营业收入	4.38	398,921,057.66	552,609,080.63
二、营业总成本		437,154,536.74	579,529,854.15
其中：营业成本	4.38	318,982,550.97	416,518,457.14
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	4.39	3,339,136.86	4,573,394.75
销售费用	4.40	8,535,556.19	10,505,839.34
管理费用	4.41	60,771,928.56	98,769,183.65
研发费用	4.42	23,819,399.67	22,311,212.49
财务费用	4.43	21,705,964.49	26,851,766.78
其中：利息费用		28,106,699.07	36,736,816.81
利息收入		6,882,273.48	10,584,274.39
加：其他收益	4.44	7,007,811.40	1,344,083.24
投资收益（损失以“-”号填列）	4.45	316,416,017.92	133,454,748.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		254,995,252.92	133,454,748.62
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）	4.46	13.36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4.47	-67,808,987.63	-33,272,056.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4.48	-603,812,663.86	-5,226,010.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.49	1,022,199.84	130,889,241.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-385,409,088.05	200,269,233.75
加：营业外收入	4.50	486,021.60	1,272,078.90
减：营业外支出	4.51	488,431.72	200,063.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-385,411,498.17	201,341,248.93
减：所得税费用	4.52	1,384,662.66	22,842,605.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-386,796,160.83	178,498,643.45
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-386,796,160.83	178,498,643.45
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（净亏损以“-”号填列）		-387,466,536.61	174,688,341.61
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		670,375.78	3,810,301.84
六、其他综合收益的税后净额		-22,786,152.39	8,046,674.72
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-22,900,416.48	8,065,292.76
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（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			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-22,900,416.48	8,065,292.76
（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		-22,900,416.48	8,065,292.76
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		114,264.09	-18,618.04
七、综合收益总额		-409,582,313.22	186,545,318.17
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-410,366,953.09	182,753,634.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		784,639.87	3,791,683.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.37	0.17
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.37	0.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		547,349,986.73	585,165,476.13
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
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	4.53	108,102,936.46	109,817,339.88
经营活动现金流入小计		655,452,923.19	684,982,816.01
购买商品、接受劳务支付的现金		386,979,843.75	511,375,270.99
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		70,208,827.14	85,096,987.52
支付的各项税费		20,578,683.07	26,114,537.23
支付其他与经营活动有关的现金	4.53	61,311,968.95	60,111,222.83
经营活动现金流出小计		539,079,312.91	682,698,018.57
经营活动产生的现金流量净额	4.54	116,373,610.28	12,284,797.44
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		20,924,971.71	
取得投资收益收到的现金		40,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,622,717.51	150,495,000.00
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	4.53		88,000,000.00
投资活动现金流入小计		66,547,689.22	238,495,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,532,104.47	7,606,359.76
投资支付的现金		1,000.00	5,575,216.80
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			
投资活动现金流出小计		44,533,104.47	13,181,576.56
投资活动产生的现金流量净额		22,014,584.75	225,313,423.44
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			2,200,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,200,000.00
取得借款收到的现金		286,500,000.00	614,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4.53	3,164,451.99	37,230,000.00
筹资活动现金流入小计		289,664,451.99	654,330,000.00
偿还债务支付的现金		362,357,492.49	826,736,601.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,996,118.07	34,584,574.84
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	4.53	8,696,894.97	347,496.62
筹资活动现金流出小计		395,050,505.53	861,668,673.39
筹资活动产生的现金流量净额		-105,386,053.54	-207,338,673.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,187.55	1,802.98
五、现金及现金等价物净增加额	4.54	33,005,329.04	30,261,350.47
加:期初现金及现金等价物余额	4.54	65,462,920.62	35,201,570.15
六、期末现金及现金等价物余额	4.54	98,468,249.66	65,462,920.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	本年金额											少数股东权益	股东权益合计		
	归属于母公司股东权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计	
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68			-102,034,120.75		149,519,070.67		-144,011,304.61	1,650,310,972.99	91,974,531.29	1,742,285,504.28
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、本年初余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68			-102,034,120.75		149,519,070.67		-144,011,304.61	1,650,310,972.99	91,974,531.29	1,742,285,504.28
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								-22,900,416.48				-387,466,536.61	-410,366,953.09	784,639.87	-409,582,313.22
(一) 综合收益总额								-22,900,416.48				-387,466,536.61	-410,366,953.09	784,639.87	-409,582,313.22
(二) 股东投入和减少资本															
1、股东投入的普通股															
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入股东权益的金额															
4、其他															
(三) 利润分配															
1、提取盈余公积															
2、提取一般风险准备															
3、对股东的分配															
4、其他															
(四) 股东权益内部结转															
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、本年年末余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68			-124,934,537.23		149,519,070.67		-531,477,841.22	1,239,944,019.90	92,759,171.16	1,332,703,191.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表(续)

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	上年金额												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68		-110,099,413.51		149,519,070.67		-286,997,158.17	1,489,259,826.67	90,055,744.60	1,579,315,571.27
加: 会计政策变更											-21,702,488.05	-21,702,488.05		-21,702,488.05
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68		-110,099,413.51		149,519,070.67		-318,699,646.22	1,467,557,338.62	90,055,744.60	1,557,813,083.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							8,065,292.76				174,688,341.61	182,753,634.37	1,918,786.69	184,672,421.06
(一) 综合收益总额							8,065,292.76				174,688,341.61	182,753,634.37	3,791,683.80	186,545,318.17
(二) 股东投入和减少资本													829,315.21	829,315.21
1. 股东投入的普通股													829,315.21	829,315.21
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
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													-2,702,212.32	-2,702,212.32
四、本年年末余额	1,058,536,842.00				688,300,485.68		-102,034,120.75		149,519,070.67		-144,011,304.61	1,650,310,972.99	91,974,531.29	1,742,285,504.28

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2020年12月31日

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金		27,969,866.91	20,839,698.60	20,839,698.60
交易性金融资产		25,312,320.00	25,312,320.00	25,312,320.00
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	11.1	1,334,329.81	1,057,085.90	1,057,085.90
应收款项融资				
预付款项		1,400,000.00	54,000.00	54,000.00
其他应收款	11.2	636,092,154.66	745,493,550.33	745,493,550.33
存货		5,130,000.00	18,401,817.25	18,401,817.25
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		697,238,671.38	811,158,472.08	811,158,472.08
非流动资产:				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款		10,000,000.00		
长期股权投资	11.3	1,101,962,603.81	1,091,962,603.81	1,091,962,603.81
其他权益工具投资		16,284,000.00	16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产		5,029,511.24	5,461,195.56	5,461,195.56
固定资产		8,102,213.97	12,999,293.19	12,999,293.19
在建工程		108,000.00		
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		4,378,354.51	4,628,354.51	4,628,354.51
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,145,864,683.53	1,131,335,447.07	1,131,335,447.07
资产总计		1,843,103,354.91	1,942,493,919.15	1,942,493,919.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债:				
短期借款		130,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		7,317,856.25	17,002,468.47	17,002,468.47
预收款项				356,170.00
合同负债			326,761.47	
应付职工薪酬		2,345,631.44	771,564.41	771,564.41
应交税费		84,238,468.10	80,980,222.04	80,980,222.04
其他应付款		381,387,823.43	365,914,713.62	365,914,713.62
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债			29,408.53	
流动负债合计		605,289,779.22	645,025,138.54	645,025,138.54
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		605,289,779.22	645,025,138.54	645,025,138.54
股东权益:				
股本		1,058,536,842.00	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具				
资本公积		627,141,728.21	627,141,728.21	627,141,728.21
减:库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润		-597,384,065.19	-537,728,860.27	-537,728,860.27
股东权益合计		1,237,813,575.69	1,297,468,780.61	1,297,468,780.61
负债和股东权益总计		1,843,103,354.91	1,942,493,919.15	1,942,493,919.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2020年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入		2,020,528.95	11,899,465.47
减：营业成本	11.4	431,684.32	431,684.32
税金及附加		680,821.36	2,143,050.91
销售费用			
管理费用		25,394,596.56	46,911,571.49
研发费用			
财务费用		13,604,524.30	21,363,308.24
其中：利息费用		13,661,528.05	21,412,383.40
利息收入		67,052.66	65,376.32
加：其他收益		35,729.11	13,288.90
投资收益（损失以“-”号填列）	11.5	61,420,765.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-69,142,462.52	-3,998,514.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-11,352,327.25	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		528,913.98	130,811,870.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-56,600,479.27	67,876,495.93
加：营业外收入		371,170.07	79,179.11
减：营业外支出		17,891.43	73,898.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-56,247,200.63	67,881,776.51
减：所得税费用		3,408,004.29	18,326,106.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,655,204.92	49,555,670.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,655,204.92	49,555,670.21
（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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
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			
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		-59,655,204.92	49,555,670.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,189,743.64	2,186,732.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		53,322,215.55	86,775,009.93
经营活动现金流入小计		55,511,959.19	88,961,741.93
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		9,380,853.29	14,766,899.49
支付的各项税费		702,885.46	6,000.00
支付其他与经营活动有关的现金		22,068,059.18	18,199,322.38
经营活动现金流出小计		32,151,797.93	32,972,221.87
经营活动产生的现金流量净额		23,360,161.26	55,989,520.06
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		20,924,971.71	
取得投资收益收到的现金		40,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,772,160.00	150,400,000.00
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			
投资活动现金流入小计		65,697,131.71	150,400,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			93,521.13
投资支付的现金			2,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流出小计		20,000,000.00	2,593,521.13
投资活动产生的现金流量净额		45,697,131.71	147,806,478.87
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		130,000,000.00	360,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			37,230,000.00
筹资活动现金流入小计		130,000,000.00	397,230,000.00
偿还债务支付的现金		180,000,000.00	582,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,433,766.66	18,749,718.20
支付其他与筹资活动有关的现金		8,696,894.97	347,496.62
筹资活动现金流出小计		199,130,661.63	601,097,214.82
筹资活动产生的现金流量净额		-69,130,661.63	-203,867,214.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-151.57	54.82
五、现金及现金等价物净增加额		-73,520.23	-71,161.07
加: 期初现金及现金等价物余额		193,207.03	264,368.10
六、期末现金及现金等价物余额		119,686.80	193,207.03

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	本年金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-537,728,860.27	1,297,468,780.61
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-537,728,860.27	1,297,468,780.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-59,655,204.92	-59,655,204.92
(一) 综合收益总额										-59,655,204.92	-59,655,204.92
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(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、本年年末余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-597,384,065.19	1,237,813,575.69

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表(续)

2020年度

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

金额单位:人民币元

项目	上年金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-595,442,554.66	1,239,755,086.22
加:会计政策变更										8,158,024.18	8,158,024.18
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-587,284,530.48	1,247,913,110.40
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										49,555,670.21	49,555,670.21
(一)综合收益总额										49,555,670.21	49,555,670.21
(二)股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三)利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四)股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(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、本年年末余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67	-537,728,860.27	1,297,468,780.61

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳世纪星源股份有限公司

2020 年度年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

深圳世纪星源股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为深圳市原野纺织股份有限公司，经深圳市人民政府深府办[1987]第607号文批准，领取了深圳市市场监督管理局注册号为914403006188470942号企业法人营业执照。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截止2020年12月31日，本公司注册资本为人民币1,058,536,842元，实收资本为人民币1,058,536,842元，实收资本（股本）情况详见附注4.33。

1.1 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司注册地址：深圳市罗湖区南湖街道深南东路2017号华乐大厦三楼

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：深圳市罗湖区南湖街道深南东路2017号华乐大厦三楼

1.2 本集团的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要经营：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。本集团的主要产品及提供的劳务为：不动产商品房开发、物业管理服务、酒店、会所服务、停车场管理与私家车出行服务、不动产项目权益的投资管理业务、

环保交通及清洁能源基础设施经营等。本集团于2015年发行股份购买浙江博世华环保科技有限公司后，新增了环保工程业务，以环境污染治理和生态环境修复工程业务为主。

1.3 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月26日决议批准报出。

1.4 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至2020年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共27户，详见本附注5. “在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围与上年相比未发生变化。

1.5 财务报表的编制基础

本集团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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41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（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。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。

1.6 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2020年12月31日的财务状况及2020年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注 2.28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注 2.35“重大会计判断和估计”。

2.1 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2.2 营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

2.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

2.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本

大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 2.5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 2.15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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。

2.5 合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 2.15“长期股权投资”或本附注 2.9“金融工具”。

本集团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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注 2.15“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

2.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 2.15“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

2.7 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

2.8 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团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，下同）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，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期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当期平均汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团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。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

2.9 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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的金融资产

本集团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。本集团对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。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认

有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净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。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定

其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

2.10 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包

括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项、医保款项、备用金及押金；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	除了单项评估信用风险的应收票据外，以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征。

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款:	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
关联方组合	本组合为合并范围内子公司往来款项及其他关联方款项。
合同资产:	
未结算工程款组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项。
质保金组合	本组合为质保金。

按组合计量预期信用损失的方法:

(1) 账龄组合

账龄	应收款项预期信用损失率(%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	30.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	50.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	80.00
5 年以上	100.00

(2) 关联方组合: 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以确定该组合预期信用损失率。

③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
关联方组合	本组合为合并范围内子公司往来款项及其他关联方款项。
有条件借款组合	本组合为合并层面有条件借款。

按组合计量预期信用损失的方法:

(1) 账龄组合

账龄	其他应收款预期信用损失率(%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00

账龄	其他应收款预期信用损失率(%)
1年至2年(含2年)	10.00
2年至3年(含3年)	30.00
3年至4年(含4年)	50.00
4年至5年(含5年)	80.00
5年以上	100.00

(2) 关联方组合: 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未来 12个月内或整个存续期预期信用损失率以确定该组合预期信用损失率。

(3) 有条件借款组合: 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未来 12个月内或整个存续期预期信用损失率以确定该组合预期信用损失率。

④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥ 长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款, 且未包含重大融资成分的, 本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款, 且包含重大融资成分的, 本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款, 本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项, 本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

2.11 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 2.9“金融工具”及附注 2.10“金融资产减值”。

2.12 存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

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

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

②其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

2.13 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注 2.10“金融资产减值”。

2.14 持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（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的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：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；本集团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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则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不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将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。

2.15 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注 2.9“金融工具”。

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

（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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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 2.5“合并财务报表编制的方法”（2）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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

2.16 投资性房地产

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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2.22“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

2.17 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30	5.00	3.17

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
通用设备	年限平均法	5-15	5.00	19-6.33
运输设备	年限平均法	5-13	5.00	19-7.31
办公设备及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2.22“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

2.18 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2.22“长期资产减值”。

2.19 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

2.20 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本集团采用直线法摊销的具体情况如下：

项 目	使用寿命	摊销方法
软件使用费	3—10	直线法
专利使用权	10	直线法
商标权	10	直线法
BOT 经营权	合同规定运营年限	直线法

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。

(2) 研究与开发支出

本集团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。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2.22“长期资产减值”。

2.21 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

2.22 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有

关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

2.23 合同负债

合同负债,是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权,本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点,将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

2.24 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中:

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本集团向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

2.25 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本集团承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,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,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同,且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的,将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失(如有)的部分,确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划,在满足前述预计负债的确认条件的情况下,按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务,只有在本集团承诺出售部分业务(即签订了约束性出售协议时),才确认与重组相关的义务。

2.26 股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时,在授予日计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

在极少数情况下，当授予权益工具公允价值无法可靠计量时，可以参考以下表述：

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

2.27 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注

2.19“借款费用”)以外,均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

2.28 收入

收入,是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品(含劳务,下同)控制权时确认收入:合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;合同具有商业实质,即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额;本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中,取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日,本集团识别合同中存在的各单项履约义务,并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务,如果满足下列条件之一的,本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入:客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益;客户能够控制本集团履约过程中在建的商品;本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定,当履约进度不能合理确定时,本集团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,直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一,则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,本集团考虑下列迹象:企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;企业已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;客户已接受该商品;其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单或确认单时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。本集团给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

本集团向客户提供劳务服务（包括物业管理等），因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已服务的工时（或天数）占预计总工时（或天数）的比例确定。

本集团向客户提供建造服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

2.29 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

2.30 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计

量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

2.31 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的

纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

2.32 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(5) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自2020年1月1日起均采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。本集团在达成减让协议等解除原租金支付义务时，冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，同时调整未确认融资费用；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，同时调整未实现融资收益；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

2.33 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注 2.14“持有待售资产和处置组”相关描述。

2.34 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2019 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本集团将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；本集团将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日（变更前）金额		2020 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收票据	3,070,000.00			
应收账款	415,882,160.48	1,057,085.90	422,888,412.69	1,057,085.90
应收款项融资			6,297,710.40	
存货	447,491,349.58	18,401,817.25	33,394,352.31	18,401,817.25
合同资产			396,290,745.06	
预收账款	29,795,976.28	356,170.00		
合同负债			18,620,549.10	326,761.47

报表项目	2019 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2020 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他流动负债	43,699,450.06		47,302,587.64	29,408.53

B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 新收入准则下金额		2020 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收票据			10,276,000.00	
应收账款	325,169,669.92	1,334,329.81	341,978,745.71	1,334,329.81
应收款项融资	24,536,021.55			
存货	13,592,596.07	5,130,000.00	444,019,505.44	5,130,000.00
合同资产	426,435,985.16			
预收账款			17,986,083.36	
合同负债	17,745,561.92			
其他流动负债	50,842,573.62		38,059,461.82	
其他非流动负债			19,082,568.81	

b、对 2020 年度利润表的影响

报表项目	2020 年度新收入准则下金额		2020 年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
主营业务成本	318,403,045.33		318,126,491.53	
销售费用	8,535,556.19		8,812,109.99	
信用减值损失	-67,808,987.63	-69,142,462.52	-65,774,608.55	-69,142,462.52
资产减值损失	-603,812,663.86	-11,352,327.25	-605,847,042.94	-11,352,327.25

②其他会计政策变更

本集团在报告期内无其他会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

2.35 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注 2.28、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（3）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

3 税项

3.1 主要税种及税率

(1) 增值税销项税率为分别为 3%、5%、6%、9%、13%，按扣除进项税后的余额缴纳。

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。本集团工程项目自 2019 年 4 月 1 日起税率调整为 9%，销售或者进口货物，自 2019 年 4 月 1 日起税率调整为 13%。

(2) 城市维护建设税为应纳流转税额的 5%、7%。

(3) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

(4) 地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。

(5) 企业所得税税率为 15%、25%。

3.2 税收优惠

本集团子公司浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）2018 年 11 月 30 日重新取得浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局联合颁布的《高新技术企业证书》，有效期三年，自 2018 年至 2021 年。博世华 2020 年度实际按 15%计缴企业所得税。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；本集团子公司博世华下属子公司浙江贝格勒环保设备有

限公司本年度符合小型微利企业标准，即工业企业年度应纳税所得额不超过 300 万元，从业人数不超过 300 人，资产总额不超过 5000 万元。

根据财税[2009]166 号 财政部 国家税务总局《国家发展改革委关于公布环境保护节能节水项目企业所得税优惠目录（试行）的通知》，对从事符合条件的环境保护、节能排水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造和海水淡化等，自企业在取得生产经营营业收入的第一年起至第三年免征所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税，即享受所得税“三免三减半”优惠政策。博世华子公司贵州博世华环保科技有限公司、景宁博世华环保科技有限公司主要从事环境工程、市政工程、河道湖泊工程等环境保护项目，且本年为取得生产经营营业收入的第二年，符合所得税“三免三减半”第二年免征所得税优惠政策。

4 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

4.1 货币资金

4.1.1 货币资金明细

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			872,657.68			636,508.19
-人民币	846,597.18		846,597.18	623,661.89		623,661.89
-港币	28,001.44	0.8416	23,566.17	10,928.57	0.8958	9,789.81
-美元	257.00	6.5249	1,676.90	257.00	6.9762	1,792.88
-欧元	101.86	8.025	817.43	161.68	7.8155	1,263.61
银行存款：			110,450,355.93			65,112,269.99
-人民币	109,854,215.46		109,854,215.46	63,934,378.06		63,934,378.06
-港币	513,380.79	0.8416	432,061.27	1,012,175.25	0.8958	906,706.59
-美元	501.92	6.5249	3,274.98	501.73	6.9762	3,500.17
-欧元	20,037.91	8.025	160,804.22	34,250.55	7.8155	267,685.17
其他货币资金：			26,896,386.56			46,501,236.78
-人民币	26,896,386.56		26,896,386.56	46,501,236.78		46,501,236.78
-港币		0.8416			0.8958	
-美元		6.5249			6.9762	

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
-欧元		8.025			7.8155	
合计			138,219,400.17			112,250,014.96

4.1.2 受限制的货币资金情况

货币资金年末受限金额39,751,150.51元，包括：

(1) 本集团母公司在中行深圳平湖支行开立的773162784846监管账户内14,932,942.9元为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金，由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管。

(2) 本集团母公司因赵庆洲与丁芑、郑列列、赵剑及深圳世纪星源股份有限公司民间借贷高息部分争议的纠纷案件，本公司在中信银行深圳前海支行开立的8110301013900007576账号内的资金12,553,000.00元被冻结。

(3) 本集团母公司因与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件，本公司在招商银行深圳罗湖支行开立的815083644710001账号内301,763.95元被冻结，冻结时间为2020年5月12日至2021年5月11日。

(4) 本集团母公司在江苏银行深圳福田支行开立的19490181000005404保证金账户年末货币资金受限金额60,000.00元，在浦发深圳文锦支行开立的79220159200000086保证金账户年末货币资金受限金额2,473.26元，均为借款保证金。

(5) 本集团子公司浙江博世华环保科技有限公司年末货币资金受限金额11,900,970.40元，主要为承兑保证金和履约保证金。

4.2 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,313,333.36	25,312,320.00
基金	1,013.36	
权益工具投资	25,312,320.00	25,312,320.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	25,313,333.36	25,312,320.00
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

4.3 应收账款

4.3.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	158,912,737.37	335,041,317.25
一至二年	140,249,911.33	75,509,548.55
二至三年	51,573,041.16	37,539,207.23
三至四年	21,785,644.60	18,034,160.04
四至五年	5,266,569.94	5,842,998.17
五年以上	4,129,990.02	4,194,925.67
小计	381,917,894.42	476,162,156.91
减：坏账准备	56,748,224.50	53,273,744.22
合计	325,169,669.92	422,888,412.69

4.3.2 应收账款按种类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	375,152,487.63	98.23	51,197,517.71	13.65	323,954,969.92
账龄组合	371,503,629.63	97.27	51,197,517.71	13.78	320,306,111.92
关联方组合	3,648,858.00	0.96			3,648,858.00
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)	6,765,406.79	1.77	5,550,706.79	82.05	1,214,700.00
合计	381,917,894.42	100.00	56,748,224.50	14.86	325,169,669.92

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	474,114,450.02	99.57	51,226,037.33	10.80	422,888,412.69
账龄组合	470,565,592.02	98.82	51,226,037.33	10.89	419,339,554.69
关联方组合	3,548,858.00	0.75			3,548,858.00
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)	2,047,706.89	0.43	2,047,706.89	100.00	
合计	476,162,156.91	100.00	53,273,744.22	11.19	422,888,412.69

4.3.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
按信用风险特征组合计提坏账	51,226,037.33	-28,519.62			-28,519.62

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)	2,047,706.89	3,502,999.90			3,502,999.90
合计	53,273,744.22	3,474,480.28			3,474,480.28

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 应收账款							51,197,517.71
单项计提坏账准备 的应收账款 (新金融工具准则 适用)							5,550,706.79
合计							56,748,224.50

4.3.4 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	158,812,737.37	7,940,636.88	5.00	331,492,459.25	16,574,622.95	5.00
一至二年	136,701,053.33	13,670,105.33	10.00	75,509,548.55	7,550,954.88	10.00
二至三年	51,573,041.16	15,471,912.35	30.00	37,539,207.23	11,261,762.16	30.00
三至四年	19,402,644.60	9,701,322.31	50.00	18,034,160.04	9,017,080.02	50.00
四至五年	3,003,061.62	2,402,449.29	80.00	5,842,998.17	4,674,398.54	80.00
五年以上	2,011,091.55	2,011,091.55	100.00	2,147,218.78	2,147,218.78	100.00
合计	371,503,629.63	51,197,517.71		470,565,592.02	51,226,037.33	

4.3.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	账面余额	坏账准备	年限	占应收 账款总 额的比例(%)
德兴市益丰再生有色金属有 限责任公司	71,094,816.76	6,338,926.09	1年以内 15,411,111.76 元；1-2 年 55,683,705.00 元	18.62
江西一元再生资源有限公司	67,588,784.88	11,572,070.46	1-2 年 43,522,825.00 元；2-3 年	17.70

单位名称	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
			24,065,959.88 元	
四川华洁嘉业环保科技有限公司	60,118,570.66	3,734,979.24	1 年以内 45,537,556.42 元；1-2 年 14,581,014.24 元	15.74
阿拉善右旗清源给排水有限公司	42,500,000.00	17,955,177.88	2-3 年 20,128,063.20 元；3-4 年 19,935,968.40 元；4-5 年 2,435,968.40 元	11.13
湖南天景名园置业有限责任公司	10,883,934.38	1,159,880.55	1 年以内 4,800,000.00 元；1-2 年 4,526,498.82 元；2-3 年 1,557,435.56 元	2.85
合计	252,186,106.68	40,761,034.22		66.04

4.4 应收款项融资

4.4.1 应收款项融资类别明细

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	11,876,000.00	4,297,710.40
商业承兑汇票	12,660,021.55	2,000,000.00
合计	24,536,021.55	6,297,710.40

4.4.2 年末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项目	年末终止确认金额
银行承兑汇票	5,049,281.88
合计	5,049,281.88

4.5 预付款项

4.5.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	23,203,918.61	61.05		103,618,274.08	85.43	
一至二年	232,242.83	0.61		3,340,770.48	2.76	
二至三年	420,149.02	1.10		6,773,003.86	5.58	
三年以上	14,152,964.02	37.24		7,553,366.94	6.23	
合计	38,009,274.48	100.00		121,285,415.36	100.00	

4.5.2 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	债权单位	年末余额	账龄	未结算的原因
深圳市星源立升水环境技术有限公司	深圳国际商务有限公司	8,449,938.85	二至三年 385,000.00 元; 三年以上 8,064,938.85 元	工程暂未结算
深圳圳通工程有限公司	深圳国际商务有限公司	5,950,847.50	三年以上	工程暂未结算
宜宾诚展建设有限责任公司	浙江博世华环保科技有限公司	4,070,993.59	一至二年	工程暂未结算
合计		18,471,779.94		

4.5.3 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	账面余额	占预付款项比例(%)
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	9,418,211.07	24.78
深圳市星源立升水环境技术有限公司	8,449,938.85	22.23
深圳圳通工程有限公司	5,950,847.50	15.66
宜宾诚展建设有限责任公司	4,070,993.59	10.71
杭州蓝脉环境科技有限公司	3,000,000.00	7.89
合计	30,889,991.01	81.27

4.6 其他应收款

4.6.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	373,763,074.54	425,368,377.23
合计	373,763,074.54	425,368,377.23

4.6.2 其他应收款

4.6.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	106,932,086.28	99,357,607.10
一至二年	80,043,074.68	203,146,202.36
二至三年	175,214,277.03	98,504,389.05
三至四年	89,025,592.09	25,040,773.63
四至五年	14,802,860.53	41,798,558.94
五年以上	198,052,778.01	183,927,891.71
小计	664,070,668.62	651,775,422.79

账龄	年末余额	年初余额
减：坏账准备	290,307,594.08	226,407,045.56
合计	373,763,074.54	425,368,377.23

4.6.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金、备用金	75,790,952.58	79,582,180.06
往来款	92,979,190.77	72,735,344.57
其他	255,057,168.21	252,604,835.72
有条件借款	240,243,357.06	246,853,062.44
小计	664,070,668.62	651,775,422.79
减：坏账准备	290,307,594.08	226,407,045.56
合计	373,763,074.54	425,368,377.23

4.6.2.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
其他应收款	226,407,045.56	63,994,227.69			63,994,227.69
合计	226,407,045.56	63,994,227.69			63,994,227.69

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
其他应收款	93,679.17					93,679.17	290,307,594.08
合计	93,679.17					93,679.17	290,307,594.08

4.6.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

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）	
年初余额	66,239,792.03		160,167,253.53	226,407,045.56
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				

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）	
本年计提	63,994,227.69			63,994,227.69
本年转回			93,679.17	93,679.17
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	130,234,019.72		160,073,574.36	290,307,594.08

4.6.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
星源志富实业（深圳）有限公司	有条件借款	118,145,293.47	1 年以内 3,718,781.49 元； 1-2 年 9,761,668.13 元； 2-3 年 58,859,120.35 元； 3-4 年 42,024,433.25 元； 4-5 年 2,124,463.23 元； 5 年以上 1,656,827.02 元；	17.79	43,188,456.22
深圳市星源恒裕投资发展有限公司	权益处置款	88,954,681.04	1 年以内 91,339.74 元； 1-2 年 10,084,807.49 元； 2-3 年 78,778,533.81 元；	13.40	
润涛实业（集团）有限公司	往来款	109,020,479.75	5 年以上	16.42	109,020,479.75
深圳文殊圣源投资发展有限公司	有条件借款	80,124,013.70	1 年以内 2,000,000.00 元； 1-2 年 52,695,000.00 元； 2-3 年 7,695,000.00 元； 3-4 年 17,734,013.70 元；	12.07	16,545,006.85
深圳市星源立升水环境技术有限公司	有条件借款	41,974,049.89	1 年以内 40,164.76 元； 1-2 年 4,279,128.96 元； 2-3 年 16,103,795.21 元； 3-4 年 21,550,960.96 元。	6.32	16,036,540.18
合计		438,218,517.85		66.00	184,790,483.00

应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75 元，账龄为 5 年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本集团重整之前遗留问题，本集团重整前的原控股股东润涛公司，在 1993 年的重整过程中，已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本集团重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原审庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上诉两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本集

团股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本集团的债权在润涛公司清偿本集团债务之前，不能予以回收。因此，本集团基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本集团可以以润涛公司对本集团的债权直接冲抵本集团对润涛公司的应收款项，故该应收款项在 2005 年以前未计提坏账。

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

4.7 存货

4.7.1 存货的分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,368,254.69		1,368,254.69
房地产开发成本	18,147,107.73	13,017,107.73	5,130,000.00
库存商品	20,572.87		20,572.87
低值易耗品	198,789.19		198,789.19
合同履约成本	2,213,697.80		2,213,697.80
在产品	4,661,281.52		4,661,281.52
合计	26,609,703.80	13,017,107.73	13,592,596.07

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,662,755.30		3,662,755.30
房地产开发成本	20,066,597.73		20,066,597.73
库存商品	2,920,273.74	248,000.00	2,672,273.74
低值易耗品	203,168.14		203,168.14

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本			
在产品	6,789,557.40		6,789,557.40
合计	33,642,352.31	248,000.00	33,394,352.31

4.7.2 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
原材料					
房地产开发成本		13,017,107.73			13,017,107.73
库存商品	248,000.00	-248,000.00			-248,000.00
低值易耗品					
合同履约成本					
在产品					
合计	248,000.00	12,769,107.73			12,769,107.73

(续)

项目	本年减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
原材料							
房地产开发成本							13,017,107.73
库存商品							
低值易耗品							
合同履约成本							
在产品							
合计							13,017,107.73

4.8 合同资产

4.8.1 合同资产明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
项目履约义务待收款	458,531,380.02	32,095,394.86	426,435,985.16	422,725,454.58	26,434,709.52	396,290,745.06

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	458,531,380.02	32,095,394.86	426,435,985.16	422,725,454.58	26,434,709.52	396,290,745.06

4.8.2 合同资产减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
项目履约义务待收款	26,434,709.52	5,660,685.34			5,660,685.34
合计	26,434,709.52	5,660,685.34			5,660,685.34

(续)

项目	本年减少额						年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
项目履约义务待收款							32,095,394.86
合计							32,095,394.86

4.9 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款	1,013,494.76	42,539,442.45
合计	1,013,494.76	42,539,442.45

4.10 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣待认证进项税额	2,009,567.07	4,337,793.61
已预缴所得税	5,875.17	6,705.28
待摊费用	499,500.00	
合计	2,514,942.24	4,344,498.89

4.11 长期应收款

4.11.1 长期应收款明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁						
其中：未实现融资收益						
分期收款销售商品						
分期收款提供劳务						
其他						
肇庆项目*1	423,386,707.05	423,386,707.05		450,336,005.78	4,926,747.43	445,409,258.35
深圳市中环星苑房地产开发有 限公司*2	290,520,000.00		290,520,000.00	290,520,000.00		290,520,000.00
厦门清大星源科技服务有限责 任公司*3	18,723,774.51		18,723,774.51	18,723,774.51		18,723,774.51
融资租赁保证金				4,031,064.55		4,031,064.55
合计	732,630,481.56	423,386,707.05	309,243,774.51	763,610,844.84	4,926,747.43	758,684,097.41

4.11.2 长期应收款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
肇庆项目	4,926,747.43	418,459,959.62			418,459,959.62

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
肇庆项目							423,386,707.05

4.12 长期股权投资

4.12.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资		-78,890.70		-78,890.70
对联营企业投资	224,782,394.10	255,074,143.19		479,856,537.29
小计	224,782,394.10	254,995,252.49		479,777,646.59
减：长期股权投资减值准备				
合计	224,782,394.10	254,995,252.49		479,777,646.59

4.12.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准 备年末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
合营企业											
厦门清大星源科技服务有限责任公司				-78,890.70						-78,890.70	
小计				-78,890.70						-78,890.70	
联营企业											
深圳市中环星苑房地产有限公司	219,304,915.78			255,075,243.62						474,380,159.40	
上海环鼎影视科技有限公司	1,298,453.40			-1,100.00						1,297,353.40	
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92									1,679,017.92	
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	2,500,000.00									2,500,000.00	
Head Crown Business Park Development Limited	7.00								-0.43	6.57	
小计	224,782,394.10			255,074,143.62					-0.43	479,856,537.29	
合计	224,782,394.10			254,995,252.92					-0.43	479,777,646.59	

4.13 其他权益工具投资

4.13.1 其他权益工具投资明细情况

项目	年末余额	年初余额
中国技术创新有限公司	16,284,000.00	16,284,000.00
合计	16,284,000.00	16,284,000.00

4.13.2 年末重要的其他权益工具情况

项目	本年确认的股利收入	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
中国技术创新有限公司					可预计的未来对该权益工具长期持有	
合计						

4.14 投资性房地产

4.14.1 本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

项目	年初 余额	本年增加				本年减少				年末 余额
		外购	转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	
一、账面原值										
合计	97,437,817.77									97,437,817.77
房屋、建筑物	97,437,817.77									97,437,817.77
二、累计折旧和累计摊销		计提或摊销	转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	余额
合计	47,895,676.70	1,634,829.88			1,634,829.88					49,530,506.58
房屋、建筑物	47,895,676.70	1,634,829.88			1,634,829.88					49,530,506.58
三、账面净值合计		计提或摊销	转入	其他	小计	处置	转出	其他	小计	余额
合计	49,542,141.07									47,907,311.19
房屋、建筑物	49,542,141.07									47,907,311.19
四、减值准备		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	24,095,076.26									24,095,076.26
房屋、建筑物	24,095,076.26									24,095,076.26
五、账面价值	账面价值									账面价值
合计	25,447,064.81									23,812,234.93
房屋、建筑物	25,447,064.81									23,812,234.93

4.14.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面余额	未办妥产权证书原因
光纤小区	1,362,764.00	历史遗留问题

4.15 固定资产

4.15.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
固定资产	28,262,377.21	30,808,639.13
固定资产清理		
合计	28,262,377.21	30,808,639.13

4.15.2 固定资产

4.14.2.1 固定资产情况

项目	年初 余额	本年增加				本年减少				年末 余额
		外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	
一、账面原值										
合计	66,985,689.96	1,049,393.16	5,822,771.70		6,872,164.86	7,268,911.70		2,140.59	7,271,052.29	66,586,802.53
房屋、建筑物	20,213,849.15					4,772,160.00			4,772,160.00	15,441,689.15
通用设备	24,070,885.81	115,579.00	5,731,872.58		5,847,451.58	2,378,871.61			2,378,871.61	27,539,465.78
运输工具	17,165,282.84	830,376.18			830,376.18	117,320.09			117,320.09	17,878,338.93
办公设备及其他	5,535,672.16	103,437.98	90,899.12		194,337.10	560.00		2,140.59	2,700.59	5,727,308.67
二、累计折旧										
合计	35,999,580.36	4,805,567.27			4,805,567.27	2,658,159.00		33.78	2,658,192.78	38,146,954.85
房屋、建筑物	6,965,583.28	652,903.80			652,903.80	528,913.98			528,913.98	7,089,573.10
通用设备	14,639,446.13	2,469,371.08			2,469,371.08	2,000,840.46			2,000,840.46	15,107,976.75
运输工具	11,098,622.11	1,410,534.45			1,410,534.45	127,872.66			127,872.66	12,381,283.90
办公设备及其他	3,295,928.84	272,757.94			272,757.94	531.90		33.78	565.68	3,568,121.10
三、账面净值合计										
合计	30,986,109.60									28,439,847.68
房屋、建筑物	13,248,265.87									8,352,116.05

项目	年初	本年增加				本年减少				年末
		计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	
通用设备	9,431,439.68									12,431,489.03
运输工具	6,066,660.73									5,497,055.03
办公设备及其他	2,239,743.32									2,159,187.57
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	177,470.47									177,470.47
房屋、建筑物	177,470.47									177,470.47
通用设备										
运输工具										
办公设备及其他										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	30,808,639.13									28,262,377.21
房屋、建筑物	13,070,795.40									8,174,645.58
通用设备	9,431,439.68									12,431,489.03
运输工具	6,066,660.73									5,497,055.03
办公设备及其他	2,239,743.32									2,159,187.57

4.14.2.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
光纤小区	866,748.29	历史遗留原因

4.16 在建工程

4.16.1 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
博世华环保产业园项目	76,109,260.27		76,109,260.27	40,874,495.92		40,874,495.92
高压反应釜	108,000.00		108,000.00			
机器设备						
合计	76,217,260.27		76,217,260.27	40,874,495.92		40,874,495.92

4.16.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额
博世华环保产业园项目	40,874,495.92	35,234,764.35			76,109,260.27
高压反应釜		108,000.00			108,000.00
机器设备		5,822,771.70	5,822,771.70		
合计	40,874,495.92	41,165,536.05	5,822,771.70		76,217,260.27

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
博世华环保产业园项目						
高压反应釜						
机器设备						
合计						

4.17 无形资产

项目	年初	本年增加				本年减少				年末	
		余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他		小计
一、账面原值	余额										余额
合计	113,021,931.95	55,350.54			55,350.54						113,077,282.49
土地使用权	14,293,033.79										14,293,033.79
专利权	51,895,000.00										51,895,000.00
商标权	5,821,000.00										5,821,000.00
特许经营权	40,307,500.07										40,307,500.07
软件	705,398.09	55,350.54			55,350.54						760,748.63
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额	
合计	36,241,945.83	4,623,870.10			4,623,870.10					40,865,815.93	
土地使用权	428,790.98	285,860.64			285,860.64					714,651.62	
专利权	29,333,750.17	1,797,500.04			1,797,500.04					31,131,250.21	
商标权	2,371,133.17	582,099.96			582,099.96					2,953,233.13	
特许经营权	3,755,972.71	1,888,433.04			1,888,433.04					5,644,405.75	
软件	352,298.80	69,976.42			69,976.42					422,275.22	
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额	
合计	12,230,000.00									12,230,000.00	
土地使用权											
专利权	12,230,000.00									12,230,000.00	
商标权											
特许经营权											
软件											
四、账面价值	账面价值									账面价值	

项目	年初	本年增加			本年减少			年末
合计	64,549,986.12							59,981,466.56
土地使用权	13,864,242.81							13,578,382.17
专利权	10,331,249.83							8,533,749.79
商标权	3,449,866.83							2,867,766.87
特许经营权	36,551,527.36							34,663,094.32
软件	353,099.29							338,473.41

4.18 商誉

4.18.1 商誉的账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额	形成来源
		合并形成	其他	处置	其他		
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95					222,436,019.95	
深圳清研紫光科技有限公司	7,103,737.59					7,103,737.59	
深圳市海立方生物科技有限公司	2,467,492.11					2,467,492.11	
合计	232,007,249.65					232,007,249.65	

①本集团于2015年11月以合并对价448,832,000.00元收购非同一控制下企业浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）80.51%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值226,395,980.05元的差额222,436,019.95元，确认为博世华的商誉。对博世华并购时，博世华仅包括环保业务资产组，环保业务资产组包括与环保设计、施工、运营相关的固定资产、无形资产等长期资产。

②本集团于2015年2月以合并对价10,000,000.00元收购非同一控制下企业深圳清研紫光科技有限公司（以下简称“清研紫光”）50%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值2,896,262.41元的差额7,103,737.59元，确认为清研紫光的商誉。对清研紫光并购时，清研紫光仅包括环境、水质、空气检验检测业务资产组，环境、水质、空气检验检测业务资产组包括与检验检测相关的固定资产、无形资产等长期资产。

③本集团于2019年5月31日以1,040,861.00元认缴非同一控制下企业深圳市海立方生物科技有限公司（以下简称“海立方”）51%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值-1,426,631.11元的差额2,467,492.11元，确认为海立方的商誉。对海立方并购时，海立方仅包括生物科技业务资产组，生物科技业务资产组包括与生物科技产品开发和销售相关的固定资产、无形资产等长期资产。

4.18.2 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
深圳清研紫光科技有限公司	7,103,737.59				
浙江博世华环保科技有限公司		167,508,100.00			167,508,100.00
合计	7,103,737.59	167,508,100.00			167,508,100.00

(续)

被投资单位名称或形成商誉的事项	本年减少额				合计	年末余额
	因资产价值回升 转回额	转销额	合并减少 额	其他原因减少 额		
深圳清研紫光科技有限公司						7,103,737.59

被投资单位名称或形成商誉的事项	本年减少额					年末余额
	因资产价值回升 转回额	转销额	合并减少 额	其他原因减少 额	合计	
浙江博世华环保科技有限公司						167,508,100.00
合计						174,611,837.59

①为商誉减值测试的目的，本集团聘请北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超”）对与博世华的商誉相关资产组的可收回金额进行估值，在可收回金额估值确定后，本集团自购买日起将商誉分摊至资产组，然后将资产组（含商誉）账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组合（包括商誉）是否发生了减值。

根据北京亚超 2021 年 4 月 26 日出具的《深圳世纪星源股份有限公司拟编制 2020 年度财务报告对商誉减值测试所涉及浙江博世华环保科技有限公司资产组（含商誉）可收回金额》（北京亚超评报字（2021）第 A153 号），截至 2020 年 12 月 31 日，与商誉相关的资产组的账面价值、分摊商誉的账面价值及相关减值准备如下（单位：万元）：

项目	浙江博世华环保科技有限公司
资产组的范围	包括与环保业务相关的固定资产、无形资产等长期资产
资产组账面价值	5,931.32
商誉的账面价值	22,243.60
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	5,384.77
包含整体商誉的资产组的账面价值	33,559.69
资产组预计未来现金流量的现值	12,753.82
是否计提减值	是

注：截至2020年12月31日，资产组（包括固定资产及无形资产）的账面价值合计5,931.32万元，包含整体商誉的资产组的账面价值合计33,559.69万元，用于测试商誉减值的商誉成本（含归属少数股东）27,628.37万元，其中，本集团在合并报表层面确认商誉的成本22,243.60万元，归属少数股东商誉的成本5,384.77万元。

计算上述资产组/资产组组合的可收回金额的方法、关键假设及其依据如下：

A、预计未来现金流量的现值

北京亚超在博世华管理层对未来现金流量预测的基础上，将未来现金流量的可预测期间确认为2021年至2025年，自2026年起，后续期间为稳定期，预计未来现金流量时使用的关键假设及其基础如下：

关键假设名称	关键假设值	确定关键假设的基础
预测期内收入复合增长率	预测期内，2021 年至 2025 年的平均增长为 2.85%，自 2026 年起保持 2025 年的收入水平，进入稳定期。	经管理层对 2021 年至 2025 年市场供需情况和国内市场上的占有率综合判断预测收入，自 2026 年起保持 2025 年的收入水平，进入稳定期，管理层认为预测期间的收入是可实现的。
预测期内平均毛利率	36.44%	对环保业务 2021 年至 2025 年期间市场供需情况和国内市场上的占有率综合判断后进行预测。
税前折现率	12.15%（2021 年及以后）	能够反映该资产组组合特定风险的税前折现率

经测算，预计未来现金流量的现值为 12,753.82 万元。

B、商誉减值测试结果

根据预计未来现金流量的现值 12,753.82 万元作为资产组的可回收价值，低于含整体商誉的资产组账面价值，因而本年包含未确认归属于少数股东权益的商誉减值准备为 20,805.87 万元，归属于母公司的商誉减值准备为 16,750.81 万元。

②本集团于 2017 年根据清研紫光的经营情况及未来的经营计划，预计未来短期内盈利的可能性较小，因而，本集团从谨慎角度，于 2017 年度已将清研紫光的商誉全额计提减值。

4.19 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修及改造费	7,214,742.97	457,425.75	1,420,967.75		6,251,200.97	
租金	604,166.67		250,000.00		354,166.67	
环评检测费		42,574.26	4,257.43		38,316.83	
合计	7,818,909.64	500,000.01	1,675,225.18		6,643,684.47	

4.20 递延所得税资产和递延所得税负债

4.20.1 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	15,910,662.04	106,796,573.10	11,008,105.83	73,387,372.20
内部交易未实现利润	18,636.62	124,244.13	20,378.76	135,858.41
可抵扣亏损			104,050.73	2,081,014.68
暂估成本	24,534,024.48	163,560,163.19	27,283,273.31	181,888,488.76
应付职工薪酬	742,989.57	4,953,263.77	742,989.57	4,953,263.77
无形资产摊销	985,500.00	6,570,000.00	985,500.00	6,570,000.00
交易性金融资产	2.00	13.36		

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
合计	42,191,814.71	282,004,257.55	40,144,298.20	269,015,997.82

4.20.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制企业合并资产公允价值持续计算的结果	1,681,500.00	11,210,000.00	2,023,500.00	13,490,000.00
固定资产折旧产生的应纳税暂时性差异	349,386.77	2,329,245.13	277,306.06	1,848,707.07
合计	2,030,886.77	13,539,245.13	2,300,806.06	15,338,707.07

4.20.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	193,718,377.76	179,337,450.25
可抵扣暂时性差异	735,996,944.78	281,509,158.85
合计	929,715,322.54	460,846,609.10

4.20.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2020		8,271,532.00	
2021	26,162,891.42	26,162,891.42	
2022	35,355,031.82	35,640,392.28	
2023	77,366,565.06	81,318,794.19	
2024	26,209,824.43	27,943,840.36	
2025	28,624,065.03		
合计	193,718,377.76	179,337,450.25	

4.21 短期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	213,000,000.00	263,000,000.00
保证借款	88,000,000.00	118,000,000.00
合计	301,000,000.00	381,000,000.00

4.22 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	15,532,700.73	42,881,197.80

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
合计	15,532,700.73	42,881,197.80
注：已到期未支付应付票据总额		

4.23 应付账款

4.23.1 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	245,003,870.38	296,731,172.59
一至二年	33,106,815.10	15,315,698.26
二至三年	6,008,109.27	11,971,134.01
三年以上	34,565,200.22	36,140,241.58
合计	318,683,994.97	360,158,246.44

4.23.2 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	工程尚未结算
衢州中德恒通机械设备有限公司	3,639,661.59	工程尚未结算
江西融鑫环保科技有限公司	3,591,826.88	工程尚未结算
湖南诺一百货贸易有限公司	2,360,044.80	未结算尚未支付
深圳市龙岗宝源实业有限公司	2,164,320.00	未结算尚未支付
合计	19,016,017.51	

4.24 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收账款	17,745,561.92	18,620,549.10
减：计入其他非流动负债		
合计	17,745,561.92	18,620,549.10

4.25 应付职工薪酬

4.25.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	10,640,372.47	71,379,793.13	68,561,969.38	13,458,196.22
二、离职后福利-设定提存计划	31,704.11	1,473,665.57	1,499,816.50	5,553.18
三、辞退福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	10,672,076.58	72,853,458.70	70,061,785.88	13,463,749.40

4.25.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,568,226.94	62,014,800.42	59,650,230.91	12,932,796.45
二、职工福利费		3,081,646.99	3,055,246.99	26,400.00
三、社会保险费	26,292.60	2,909,499.14	2,888,207.61	47,584.13
其中：1.医疗保险费	22,628.87	2,772,590.52	2,749,804.18	45,415.21
2.工伤保险费	1,077.57	11,117.01	12,131.33	63.25
3.生育保险费	2,586.16	111,746.61	112,227.10	2,105.67
4.其他		14,045.00	14,045.00	
四、住房公积金		2,806,222.00	2,402,975.84	403,246.16
五、工会经费和职工教育经费	45,852.93	567,624.58	565,308.03	48,169.48
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	10,640,372.47	71,379,793.13	68,561,969.38	13,458,196.22

4.25.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	30,626.54	954,422.21	979,636.80	5,411.95
二、失业保险费	1,077.57	32,423.56	33,359.90	141.23
三、企业年金缴费		486,819.80	486,819.80	
合计	31,704.11	1,473,665.57	1,499,816.50	5,553.18

4.26 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	94,323,142.89	92,744,880.71
个人所得税	392,506.30	491,546.24
增值税	49,323,027.21	47,146,411.14
房产税	903,732.44	1,037,680.97
土地增值税	1,999,493.16	1,999,493.16
土地使用税	419,133.99	421,650.33
营业税	21,438,744.40	21,438,744.40

项目	年末余额	年初余额
教育费附加	2,361,466.75	2,257,959.75
城市维护建设税	3,882,271.90	3,743,746.61
地方教育费附加	797,479.12	799,268.31
其他	128,559.79	118,180.55
合计	175,969,557.95	172,199,562.17

4.27 其他应付款

4.27.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息	3,892,487.65	1,163,035.27
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	224,729,799.44	238,867,052.64
合计	228,622,293.68	240,030,094.50

4.27.2 应付利息

4.27.2.1 应付利息明细情况

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	591,931.70	496,456.67
在建工程资本化利息	3,300,555.95	666,578.60
合计	3,892,487.65	1,163,035.27

4.27.3 应付股利

4.27.3.1 应付股利明细情况

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	6.59	6.59
合计	6.59	6.59

4.27.4 其他应付款

4.27.4.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	23,987,497.38	22,302,442.71
往来款	135,298,188.93	175,968,550.27
其他借款及利息	28,547,073.72	26,899,279.00
其他	36,897,039.41	13,696,780.66
合计	224,729,799.44	238,867,052.64

4.27.4.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
深圳市博睿意碳源科技有限公司	20,709,892.10	暂未支付
深圳市国叶实业有限公司	14,577,357.51	暂未支付
中国投资有限公司	12,922,733.08	暂未支付
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	5,829,637.81	暂未支付
深圳尚谋信息咨询有限公司	4,926,973.38	暂未支付
合计	58,966,593.88	

4.28 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	500,000.00	
一年内到期的长期应付款	4,243,089.83	2,535,108.70
合计	4,743,089.83	2,535,108.70

4.29 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
已背书未终止确认票据	14,260,021.55	3,227,710.40
待转销项税额	36,582,552.07	44,074,877.24
合计	50,842,573.62	47,302,587.64

4.30 长期借款

4.30.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	7,500,000.00	
减：一年内到期的长期借款	500,000.00	
合计	7,000,000.00	

4.30.2 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
深圳清研紫光检测技术有限公司	7,500,000.00	深圳市东海岸实业发展有限公司的五洲星苑 C 栋 11J（深房地字第 3000579402）、五洲星苑 C 栋 17G（深房地字第 3000587439）、五洲星苑 C 栋 33H（深房地字第 3000702405）
合计	7,500,000.00	

4.31 长期应付款

4.31.1 长期应付款分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款	4,243,089.84		4,243,089.84	
专项应付款				
合计	4,243,089.84		4,243,089.84	

4.31.2 长期应付款

4.31.2.1 长期应付款明细列示

项目	年末余额	年初余额
远东国际租赁有限公司		1,371,219.29
浙江康安融资租赁股份有限公司	4,243,089.83	5,406,979.25
减：一年内到期部分	4,243,089.83	2,535,108.70
合计		4,243,089.84

4.32 预计负债

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
产品质量保证	39,863.63			39,863.63
合计	39,863.63			39,863.63

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

4.33 股本

项目	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
股份总数	1,058,536,842.00	100.00			1,058,536,842.00	100.00
合计	1,058,536,842.00	100.00			1,058,536,842.00	100.00

4.34 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本（股本）溢价	478,990,575.25			478,990,575.25
其他资本公积	209,309,910.43			209,309,910.43
合计	688,300,485.68			688,300,485.68

4.35 其他综合收益

项目	上年年初余额	上年增减变动金额	本年年初余额	本年发生额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	本年年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益											
1.重新计量设定受益计划变动额											
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											
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	-110,099,413.51	8,065,292.76	-102,034,120.75	-22,900,416.48	-22,900,416.48				-22,900,416.48	114,264.09	-124,934,537.23
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.可供出售金融资产											

项目	上年年初余额	上年增减变动金额	本年年初余额	本年发生额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	本年年末余额
产公允价值变动损益											
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额											
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益											
6.其他债权投资信用减值准备											
7.现金流量套期损益的有效部分											
8.外币财务报表折算差额	-110,099,413.51	8,065,292.76	-102,034,120.75	-22,900,416.48	-22,900,416.48				-22,900,416.48	114,264.09	-124,934,537.23
9.自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分											
10.其他											
其他综合收益合计	-110,099,413.51	8,065,292.76	-102,034,120.75	-22,900,416.48	-22,900,416.48				-22,900,416.48	114,264.09	-124,934,537.23

4.36 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	89,954,378.55			89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12			59,564,692.12
合计	149,519,070.67			149,519,070.67

4.37 未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	-144,011,304.61	-296,997,158.17	
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		-21,702,488.05	
调整后年初未分配利润	-144,011,304.61	-318,699,646.22	
加：本年归属于母公司股东的净利润	-387,466,536.61	174,688,341.61	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他减少			
年末未分配利润	-531,477,841.22	-144,011,304.61	

4.38 营业收入、营业成本

4.38.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	394,617,447.21	539,883,725.67
其他业务收入	4,303,610.45	12,725,354.96
营业收入合计	398,921,057.66	552,609,080.63
主营业务成本	318,403,045.33	415,973,539.99
其他业务成本	579,505.64	544,917.15
营业成本合计	318,982,550.97	416,518,457.14

4.38.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
酒店经营、物业管理收入等	40,760,291.49	38,872,661.66	55,508,674.47	47,567,633.81
环保业务收入	353,857,155.72	279,530,383.67	484,375,051.20	368,405,906.18
合计	394,617,447.21	318,403,045.33	539,883,725.67	415,973,539.99

4.39 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	605,438.72	729,280.78
土地使用税	324,614.61	460,559.05
印花税	138,195.94	188,683.70
车船使用税	15,808.80	14,640.00
教育费附加	834,243.16	790,742.71
城市维护建设税	1,153,514.37	1,683,954.80
地方教育费附加	16,267.47	208,652.94
水利建设基金	2,789.78	3,724.67
其他	1,277.80	241,745.42
残保金	246,986.21	251,410.68
合计	3,339,136.86	4,573,394.75

4.40 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	22,991.01	143,149.78
职工薪酬	2,539,707.22	2,817,930.90
办公费用	205,973.00	73,448.30
广告费		11,650.44
交际应酬费	1,050,022.18	952,701.88
交通费	3,917,605.64	4,778,502.75
业务宣传费	1,895.02	661,259.62
折旧费	2,459.82	3,393.57
通讯网络费	222,502.54	198,711.83
其他	335,904.92	394,639.90
低值易耗品摊销		14,862.72
装卸费	236,494.84	455,587.65
合计	8,535,556.19	10,505,839.34

4.41 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	31,308,477.43	44,572,027.36
折旧费	2,618,671.26	2,699,321.80
办公费	3,544,925.64	5,001,327.62
咨询服务	4,003,608.48	18,048,825.65
物业管理费	1,847,572.32	2,301,210.29
保养及维修检测费	388,404.20	389,597.56
财产保险费	235,127.66	397,242.99
差旅费	1,638,742.21	4,080,041.19
车辆费用	358,018.91	319,934.77
低值易耗品摊销	1,929.88	46,840.73
环境清理保护费	31,533.13	62,027.80
交际应酬费	3,493,802.15	6,185,889.64
交通费	1,315,140.98	2,073,520.86
能源费	638,804.26	594,421.59
通讯网络	421,292.21	532,759.31
租赁费	3,189,753.15	3,634,878.44
无形资产摊销	2,824,997.21	3,123,574.62
长期待摊摊销	894,802.62	1,144,529.60
其他	2,016,324.86	3,561,211.83
合计	60,771,928.56	98,769,183.65

4.42 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
直接人工	13,408,839.62	13,174,168.16
直接投入	5,663,380.23	5,354,298.20
折旧费用与长期待摊费用	1,105,144.78	763,632.34
委托外部研究开发费用	3,169,602.40	2,771,306.00
其他	472,432.64	247,807.79
合计	23,819,399.67	22,311,212.49

4.43 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	28,106,699.07	36,736,816.81
减：利息收入	6,882,273.48	10,584,274.39

项目	本年发生额	上年发生额
利息净支出	21,224,425.59	26,152,542.42
汇兑损失	655,069.38	296,807.72
减：汇兑收益	495,479.61	150,355.29
汇兑净损失	159,589.77	146,452.43
银行手续费	321,949.13	552,771.93
合计	21,705,964.49	26,851,766.78

4.44 其他收益

4.44.1 其他收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	7,007,811.40	1,344,083.24	7,007,811.40
合计	7,007,811.40	1,344,083.24	7,007,811.40

4.44.2 政府补助明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关 与收益相关
稳岗补贴	265,696.04	64,637.55	与收益相关
未达起征点的增值税免税额	133,263.44	37,106.39	与收益相关
2019 年上城区第三批信息创新平台发展项目资助资金		700,000.00	与收益相关
失业金补助		72,567.87	与收益相关
2019 年上城区第三批知识产权专项资金资助		60,000.00	与收益相关
财政补助（杭州市高新技术企业）		100,000.00	与收益相关
杭州市“131”培养人选资助经费	30,000.00	30,000.00	与收益相关
其他	146,016.75		与收益相关
个税手续费返还	3,866.44	1,577.88	与收益相关
防疫补贴	382,016.78		与收益相关
省博士后科研项目择优资助就业补贴款		77,995.19	与收益相关
上城区第一批科技型中小企业扶持和科技发展专项经费	960,000.00		与收益相关
第一批知识产权专项资金	40,000.00		与收益相关
“重金属污染土壤修复材料与技术的研发与应用-复合重金属污染土壤稳定化修复材料与技术的研发应用”经费	200,000.00		与收益相关
上城区第四批信息创新平台发展项目资助资金	1,400,000.00		与收益相关
“典型复合污染场地氧化还原修复关键技术装备研究及应用示范-典型复合污染场地氧化还原修复装备研发及工程应用”经费	192,000.00		与收益相关
兰溪市污染源自动监控系统运维补助	36,250.00		与收益相关
以工代训	64,000.00		与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关 与收益相关
2020年6月贝格勒搬厂补贴	2,662,154.00		与收益相关
增值税即征即退	492,547.95	200,198.36	与收益相关
合计	7,007,811.40	1,344,083.24	

4.45 投资收益

4.45.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	254,995,252.92	133,454,748.62
其他	61,420,765.00	
合计	316,416,017.92	133,454,748.62

4.45.2 其他项的明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司优先股回报	61,420,765.00	
合计	61,420,765.00	

4.46 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	13.36	
合计	13.36	

4.47 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失小计	-67,808,987.63	-33,272,056.39
应收账款坏账损失	-3,908,439.11	-20,794,218.60
其他应收款坏账损失	-63,900,548.52	-12,477,837.79
合计	-67,808,987.63	-33,272,056.39

4.48 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
肇庆项目减值损失	-418,459,959.62	
存货跌价损失	-12,769,107.73	
商誉减值损失	-167,508,100.00	

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-5,075,496.51	-5,226,010.17
合计	-603,812,663.86	-5,226,010.17

4.49 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	1,022,199.84	130,889,241.97	1,022,199.84
其他			
合计	1,022,199.84	130,889,241.97	1,022,199.84

4.50 营业外收入

4.50.1 营业外收入明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
其中：固定资产			
无形资产			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助	21,000.00	150,000.00	21,000.00
其他	426,837.17	200,411.90	426,837.17
债务豁免		834,600.47	
罚款收入、违约金及赔偿金	38,184.43	87,066.53	38,184.43
合计	486,021.60	1,272,078.90	486,021.60

4.50.2 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
深圳市科技创新委员会 19 年国家高新技术企业奖补偿金	21,000.00	150,000.00	与收益相关
合计	21,000.00	150,000.00	

4.51 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		9,071.01	
其中：固定资产			
无形资产			
其他	473,431.72	130,992.71	473,431.72
对外捐赠支出	15,000.00	60,000.00	15,000.00

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	488,431.72	200,063.72	488,431.72

4.52 所得税费用

4.52.1 所得税费用明细表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,702,098.46	21,489,805.17
递延所得税费用	-2,317,435.80	1,352,800.31
合计	1,384,662.66	22,842,605.48

4.52.2 本年会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-385,411,498.17
调整事项:	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-96,352,874.54
子公司适用不同税率的影响	36,118,960.95
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-64,340,360.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,244,702.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,254,974.19
本年末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	130,059,159.07
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
税法规定的额外可扣除费用的影响	-2,072,302.92
其他	-17,647.86
所得税费用	1,384,662.66

4.53 现金流量表项目注释

4.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	86,597,388.89	107,826,040.28
营业外收入及政府补助	6,493,668.65	1,569,060.30
利息收入	762,246.55	422,239.30
其他（履约保证金）	14,249,632.37	
合计	108,102,936.46	109,817,339.88

4.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来款	26,154,819.24	6,836,041.38
扣除工资薪酬外的付现费用	34,337,494.39	52,531,416.81
营业外支出	487,633.02	190,992.71
银行手续费	322,012.30	552,771.93
其他	10,000.00	
合计	61,311,958.95	60,111,222.83

4.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
有条件借款		88,000,000.00
合计		88,000,000.00

4.53.4 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
向非金融机构融资		37,230,000.00
收回的融资服务费及手续费	3,164,451.99	
合计	3,164,451.99	37,230,000.00

4.53.5 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
支付的为借款而质押的存款	7,203,688.54	347,496.62
其他应付款-归还的与筹资活动有关	1,493,206.43	
合计	8,696,894.97	347,496.62

4.54 现金流量表补充资料

4.54.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-386,796,160.83	178,498,643.45
加: 资产减值准备	603,812,663.86	5,226,010.17
信用减值损失	67,808,987.63	33,272,056.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	6,440,397.15	5,869,205.75
使用权资产折旧		
无形资产摊销	4,623,870.10	4,600,088.26
长期待摊费用摊销	1,675,225.18	8,617,566.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-1,022,199.84	-130,889,241.97

补充资料	本年金额	上年金额
固定资产报废损失		9,071.01
公允价值变动损失	-13.36	
财务费用	27,966,183.24	37,081,385.86
投资损失	-316,416,017.92	-133,454,748.62
递延所得税资产减少	-2,047,516.51	-1,288,106.37
递延所得税负债增加	-269,919.29	-64,693.94
存货的减少	7,032,648.51	26,263,289.15
经营性应收项目的减少	154,268,515.76	-863,480.52
经营性应付项目的增加	-64,942,685.77	-6,667,070.14
其他	14,239,632.37	-13,925,177.78
经营活动产生的现金流量净额	116,373,610.28	12,284,797.44
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	98,468,249.66	65,462,920.62
减: 现金的年初余额	65,462,920.62	35,201,570.15
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	33,005,329.04	30,261,350.47

4.54.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.现金	98,468,249.66	65,462,920.62
其中: 库存现金	872,657.68	636,508.19
可随时用于支付的银行存款	97,595,591.98	64,826,412.43
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2.现金等价物		
3.年末现金及现金等价物余额	98,468,249.66	65,462,920.62
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	39,751,150.51	46,787,094.34

4.55 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面余额	受限原因
货币资金	39,751,150.51	见 4.1.2
其他应收款	23,381,015.00	已冻结
固定资产	14,069,436.70	已抵押
投资性房地产	73,619,729.47	已抵押
合计	150,821,331.68	

(1) 本集团母公司因与广东深天成律师事务所委托合同纠纷案件，世纪星源对深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司的其他应收款23,381,015.00元被冻结，冻结时间为2020年10月20日至2021年10月19日。

(2) 本集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2020年5月6日向深圳罗湖蓝海村镇银行借款20,000,000.00元，以本集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司拥有完全所有权的19套房地产提供抵押。

(3) 本集团母公司深圳世纪星源股份有限公司于2020年12月10日向兴业银行股份有限公司深圳分行借款90,000,000.00元，以本公司拥有完全所有权的14套房产提供抵押。

(4) 本集团子公司深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司于2020年12月15日向深圳市朗华小额贷款有限公司借款12,500,000.00元，以本公司拥有完全所有权的2套房产及子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司拥有完全所有权的1套房地产提供抵押。

(5) 本集团子公司深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司于2020年4月14日向兴业银行股份有限公司深圳分行借款30,000,000.00元，以本公司拥有完全所有权的15套房地产提供抵押。

4.56 合并范围变更

本报告期，本集团无合并范围变更。

4.57 外币项目

4.57.1 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			622,200.97
其中：美元	758.92	6.5249	4,951.88
欧元	20,139.77	8.025	161,621.65
港元	475,390.49	0.8416	400,088.64
印尼卢比	119,695,691.99	0.000464	55,538.80

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
应收账款			1,118,837.83
其中：美元	130,387.00	6.5249	850,762.14
欧元	33,405.07	8.025	268,075.69
其他应收款			11,300,220.56
其中：美元	300,000.00	6.5249	1,957,470.00
欧元	1,032,840.32	8.025	8,288,543.57
港币	891,500.70	0.8416	750,286.99
印尼卢比	655,000,000.00	0.000464	303,920.00
应付账款			15,001.85
其中：欧元	1,869.39	8.025	15,001.85
合同负债			4,120.95
其中：美元	389.65	6.5249	2,542.43
欧元	196.70	8.025	1,578.52
其他应付款			18,003,319.05
其中：欧元	24,642.98	8.025	197,759.91
港元	18,630,201.67	0.8416	15,679,177.73
印尼卢比	4,582,718,551.99	0.000464	2,126,381.41

4.57.2 重要境外经营实体说明

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
BESTWAENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技有限公司德国有限公司)	德国汉堡	欧元	因其经营活动以欧元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为欧元
首冠国际有限公司转让后仍归属于本集团的资产、负债项目	中国香港	港元	因其经营活动以港元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港元
FOUNTAIN BALI HYDRO SYSTEMS COMPANY LIMITED (世纪星源巴厘水资源系统有限公司)	中国香港	港元	因其经营活动以港元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港元
RICHLAND POWER INVESTMENT HONGKONG LIMITED (富岛电力投资(香港)有限公司)	中国香港	港元	因其经营活动以港元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港元
PT RICH LAND POWER INVESTMENT INDONESIA (富岛电力投资(印尼)有限公司)	印尼	印尼卢比	因其经营活动以印尼卢比进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为印尼卢比

5 在其他主体中的权益

5.1 在子公司中的权益

5.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
1、深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产	75.00	25.00	100.00	设立
1-1、深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	深圳市	深圳市	汽车租赁、充电站服务		100.00	100.00	收购
1-2、深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	深圳市	资讯服务		100.00	100.00	收购
2、深圳国际商务有限公司	深圳市	深圳市	商务咨询	75.00	25.00	100.00	设立
3、深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	75.00	25.00	100.00	设立
3-1、深圳小茶餐饮管理有限公司	深圳市	深圳市	餐饮管理		100.00	100.00	设立
4-1、上海大名星苑酒店有限公司	上海市	上海市	酒店服务		100.00	100.00	设立
5、深圳市清研紫光投资有限公司	深圳市	深圳市	投资	100.00		100.00	设立
6、深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资	90.00		90.00	收购
7、浙江博世华环保科技有限公司	杭州市	杭州市	环保工程	82.53		82.53	收购
7-1、浙江贝格勒环保设备有限公司	杭州市	杭州市	制造业		100.00	100.00	收购
7-2、浙江博格沃膜科技有限公司	杭州市	杭州市	制造业		100.00	100.00	收购
7-3、BESTWAENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技德国有限公司)	德国汉堡	德国汉堡	贸易业		100.00	100.00	收购
7-4、贵州博世华环保科技有限公司	贵州铜仁市	贵州铜仁市	环保工程		100.00	100.00	设立
7-5、景宁博世华环保科技有限公司	丽水市	丽水市	环保工程		100.00	100.00	设立
7-6、赣州环博环保科技有限公司	江西	江西	环保工程		100.00	100.00	设立
7-7、云南誉博环保科技有限公司	云南	云南	环保服务及运营		90.00	90.00	设立
7-8、浙江博世华环保产业园有限公司	杭州市	杭州市	投资		100.00	100.00	设立
8、深圳清研紫光科技有限公司	深圳市	深圳市	拓展高新技术业务	50.00		50.00	收购
8-1、深圳清研紫光检测技术有限公司	深圳市	深圳市	检测及技术开发		99.19	99.19	设立
8-2、深圳市创意环境技术有限公司	深圳市	深圳市	环境产业技术开发		60.00	60.00	设立
9、FOUNTAIN BALI HYDRO SYSTEMS COMPANY LIMITED (世纪星源巴厘水资源系统有限公司)	香港	香港	水资源开发投资	90.00		90.00	设立
10、RICHLAND POWER INVESTMENT HONGKONG LIMITED (富岛电力投资(香港)有限公司)	香港	香港	水电投资开发	90.00		90.00	收购
10-1、PT RICH LAND POWER INVESTMENT	印尼	印尼	水电投资开		93.00	93.00	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
INDONESIA (富岛电力投资(印尼)有限公司)			发				
11、深圳市海立方生物科技有限公司	深圳市	深圳市	生物科技	51.00		51.00	收购
12、厦门智慧空间教育服务有限公司	厦门	厦门	教育	100.00		100.00	新设
13、星源重装(深圳)海洋科技有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00		100.00	新设

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

5.1.2 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
浙江博世华环保科技有限公司	17.47%	1,826,760.94		100,886,838.17

5.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息

A、年末余额/本年发生额

项目	浙江博世华环保科技有限公司
流动资产	883,722,906.88
非流动资产	191,192,656.40
资产合计	1,074,915,563.28
流动负债	492,236,385.91
非流动负债	2,030,886.77
负债合计	494,267,272.68
营业收入	353,857,155.72
净利润	10,456,559.46
综合收益总额	10,434,480.85
经营活动现金流量	79,130,407.35

B、年初余额/上年发生额

项目	浙江博世华环保科技有限公司
流动资产	992,299,015.50

项目	浙江博世华环保科技有限公司
非流动资产	157,490,438.09
资产合计	1,149,789,453.59
流动负债	573,031,747.94
非流动负债	6,543,895.90
负债合计	579,575,643.84
营业收入	484,375,051.20
净利润	36,675,267.71
综合收益总额	38,853,957.74
经营活动现金流量	70,356,481.73

5.2 在合营安排或联营企业中的权益

5.2.1 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	36.00		权益法

对上述联营企业的权益投资的会计处理方法：

本公司通过本公司全资子公司持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司（以下简称中环星苑）36%的股份。

5.2.2 重要的联营企业的主要财务信息

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	3,863,351,029.07	4,796,753,739.10
其中：现金和现金等价物	9,499,789.90	63,754,302.30
非流动资产	30,269,660.08	90,397,265.44
资产合计	3,893,620,689.15	4,887,151,004.54
流动负债	1,495,855,071.09	3,115,328,510.39
非流动负债	1,106,248,475.69	1,188,847,695.17
负债合计	2,602,103,546.78	4,304,176,205.56

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	1,291,517,142.37	582,974,798.98
按持股比例计算的净资产份额	464,946,171.25	209,870,927.63
调整事项：		
其中：购买产生的商誉		
内部交易未实现利润		
对联营企业权益投资的账面价值（包括长期应收款）	764,900,159.40	509,824,915.78
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	1,977,145,610.48	1,617,159,366.67
财务费用	32,254,642.48	35,130,090.71
所得税费用	250,185,638.63	130,769,459.45
净利润	708,542,343.39	370,926,324.66
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	708,542,343.39	370,926,324.66
本年收到的来自联营企业的股利		

5.2.3 不重要的合营企业和联营企业

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）
				直接	间接	
一、合营企业						
厦门清大星源科技服务有限责任公司	厦门	厦门	软件和信息技术服务业		50.00	50.00
二、联营企业						
深圳光骅实业有限公司	深圳	深圳	投资经营	20.00		20.00
深圳市星源恒裕投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产	25.00		25.00
上海环鼎影视科技有限公司	上海	上海	科技推广和应用服务		20.00	20.00
Head Crown Business Park Development Limited	香港	BVI	投资		49.00	49.00
深圳市蓝色空间创意城市基建有限	深圳	深圳	公共设施管理业	25.00		25.00

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
公司						

深圳光骅实业有限公司因未按时提交2013年年度报告被载入经营异常名录,本年度该公司未提供相关财务信息。Head Crown Business Park Development Limited是一家注册在BVI的公司,注册资本为1美元,本集团主要通过其持有肇庆项目的权益,其本身无实质性的经营活动,而肇庆项目的权益在本集团反映为长期应收款,详见附注4.11。

5.2.4 与在合营企业和联营企业中权益相关的风险信息

A、对转移资金能力的重大限制

合营企业和联营企业向本集团转移资金的能力不存在重大限制。

B、超额亏损

本年,本集团对合营企业或联营企业无发生超额亏损。

C、与对合营企业投资相关的未确认承诺

本年度,本集团无对合营企业投资相关的未确认承诺的情况。

D、或有负债

本年度,本集团无对合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

5.3 重要的共同经营

本集团本年度无重要的共同经营。

5.4 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本报告期,本集团无结构化主体。

6 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。各项金融工具的详细情况说明见本附注4相关项目。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险

管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本集团的金融工具面临的主要风险是信用风险、市场风险及流动风险。

6.1 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团主要面临赊销及工程结算款未及时支付导致的客户信用风险。本集团会定期对客户的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

6.2 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险和利率风险。

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

(2) 利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团面临的利率风险主要来源于银行借款。

6.3 流动风险

流动风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本集团的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本集团主要债务到期期限分析如下：

项目	年末余额	1 年以内	1 年以上
短期借款	301,000,000.00	301,000,000.00	
应付票据	15,532,700.73	15,532,700.73	
应付账款	318,683,994.97	318,683,994.97	
合同负债	17,745,561.92	17,745,561.92	
其他应付款	228,622,293.68	228,622,293.68	
一年内到期的非流动负债	4,743,089.83	4,743,089.83	
其他流动负债	50,842,573.62	50,842,573.62	
长期借款	7,000,000.00		7,000,000.00

7 关联方关系及其交易

7.1 本集团的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中国投资有限公司	香港	投资	HKD10,000	13.91	13.91

本集团的母公司情况的说明：中国投资有限公司于1991年10月31日在香港成立，法定股本为10,000股，主要从事股权等战略性投资。1993年，通过资产重组成为本集团控股股东，拥有4,588.2万股份，占当时总股本的38.24%，通过历年股份变动，截至2020年12月31日持有股份占比13.91%。

本集团最终控制方是丁芄、郑列列两名自然人。

7.2 本集团的子公司

本集团的子公司情况详见附注5.1。

7.3 本集团的合营和联营企业情况

本集团的合营和联营企业情况详见本附注5.2。

7.4 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
亚洲度假酒店论坛有限公司（中证期）	关键管理人员控制的公司
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	本公司联营企业控制的子公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司
陈昆柏、许培雅	博世华原实际控制人
深圳市博睿意碳源科技有限公司	关键管理人员控制的公司
深圳创意星源能源基建投资有限公司	重大影响公司
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	重大影响公司
星源重装（厦门）科技有限公司	重大影响公司
深圳市星源立升水环境技术有限公司	重大影响公司
春华咨询（深圳）有限公司	重大影响公司
深圳市文钦科源传媒有限公司	重大影响公司
深圳尚谋信息咨询有限公司	重大影响公司
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	重大影响公司

7.5 关联方交易

7.5.1 关联方商品和劳务

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	物业管理收入	2,797,483.81	7,462,059.07
合计		2,797,483.81	7,462,059.07

7.5.2 关联租赁

本集团作为承租人的情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额	上年发生额
深圳市东海岸实业发展有限公司	房产租赁	5,565,027.00	5,565,027.00
合计		5,565,027.00	5,565,027.00

7.5.3 关联担保

本年度，本集团为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司	深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2020/04/02	2022/04/01	否
深圳世纪星源股份有限公司	浙江博世华环保科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2020/10/12	2024/10/11	否
深圳世纪星源股份有限公司	浙江博世华环保科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2019/09/17	2023/09/16	否
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	30,000,000.00	30,000,000.00	2018/04/24	2019/4/23	否
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	9,500,000.00	9,500,000.00	2019/03/06	2021/05/04	否
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	10,500,000.00	10,500,000.00	2019/03/06	2021/05/04	否
深圳世纪星源股份有限公司	春华咨询（深圳）有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	2019/01/31	2021/06/29	否
深圳世纪星源股份有限公司	春华咨询（深圳）有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2019/04/30	2021/10/28	否
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	30,000,000.00	30,000,000.00	2018/04/19	2019/04/19	否
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	20,000,000.00	20,000,000.00	2019/05/22	2020/01/20	否

本年度，关联方为本集团担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
丁芑、郑列列、深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳世纪星源股份有限公司	120,000,000.00	90,000,000.00	2020/11/26	2023/11/25	否
丁芑、深圳市星源恒裕投资发展有限公司、深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司、深圳市星源城市能源开发有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司、深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳世纪星源股份有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2020/08/31	2024/08/30	否
深圳世纪星源物业发展有限公司、孙东京	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	20,000,000.00	19,500,000.00	2020/05/06	2023/05/05	否
丁芑	深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2020/04/02	2023/04/01	否
深圳世纪星源股份有限公司、陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	深圳世纪星源股份有限公司担保金额 30,000,000.00 元（2020 年 10 月 12 日-2022 年 10 月 11 日），陈昆柏、许培雅担保金额 50,000,000.00 元。	30,000,000.00	2020/10/14	2021/10/13	否
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2020/05/19	2021/5/18	否
深圳世纪星源股份有限公司、陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	深圳世纪星源股份有限公司担保金额 30,000,000.00 元，陈昆柏、许培雅担保金额 40,000,000.00 元。该授信合同 2020 年 9 月 9 日已到期，贷款银行将授信合同项下业务期限可延期至 2021 年 3 月 8 日。	30,000,000.00	2019/09/10	2020/09/09	

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	2020/09/04	2021/09/03	否
陈昆柏、许培雅、浙江贝格勒环保设备有限公司	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2020/08/25	2021/08/24	否
深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳清研紫光检测技术有限公司	8,000,000.00	7,500,000.00	2020/6/9	2023/6/3	否

7.5.4 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	5,162,244.00	4,593,690.83

7.6 关联方应收应付款项

7.6.1 应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	3,648,858.00		3,548,858.00	
预付款项	深圳市星源立升水环境技术有限公司	8,449,938.85		8,449,938.85	
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	9,418,211.07		98,809,541.07	
	小计	17,868,149.92		107,259,479.92	
其他应收款	深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	10,781,400.24	10,097,686.03	16,326,435.48	
	星源重装（厦门）科技有限公司	10,818,299.00	3,245,489.70	10,818,299.00	
	深圳市星源立升水环境技术有限公司	41,974,049.89	16,036,540.18	41,057,549.17	
	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	23,381,015.00		40,760.00	
	深圳市星源恒裕投资发展有限公司	88,954,681.04		110,968,556.36	
	深圳市文钦科源传媒有限公司	40,161.96	19,178.44		
	春华咨询（深圳）有限公司	4,204,869.64	210,243.48		
	深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	5,651,626.36	282,581.32		
	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	41,566,959.57			
小计	227,373,062.70	29,891,719.15	179,211,600.01		
长期应收款	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	290,520,000.00		290,520,000.00	
	厦门清大星源科技服务有限责任公司	18,723,774.51		18,723,774.51	

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	小计	309,243,774.51		309,243,774.51	

7.6.2 应付关联方款项

项目	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	1,080,000.00	1,080,000.00
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司		172,565.65
	小计	1,080,000.00	1,252,565.65
预收款项	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限公司	23,931,117.07	27,375,231.53
	中国投资有限公司	12,922,733.08	13,663,494.69
	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	5,829,637.81	5,880,637.81
	深圳市博睿意碳源科技有限公司	20,709,892.10	22,039,041.14
	深圳创意星源能源基建投资有限公司	57,391.18	
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	1,467,710.00	
	深圳尚谋信息咨询有限公司	5,348,394.90	4,967,802.63
	春华咨询（深圳）有限公司		2,995,130.36
	深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司		726,670.00
	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司		22,600,371.43
	小计	73,594,821.52	103,576,324.97

8 承诺及或有事项

8.1 重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的承诺事项。

8.2 或有事项

(1) 与深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 102 房相关的 (2021) 粤 0303 民初 15175 号案、(2021) 粤 0303 民初 11964 号案件

深圳尚谋信息咨询有限公司（简称 深圳尚谋）向罗湖区人民法院提起诉讼【案号 (2021) 粤 0303 民初 11964 号】，起诉湖南诺一百货贸易有限公司（简称 湖南诺一）、田晓玲，原告主张被告已签订华乐大厦 102 房的租赁协议，故无权阻挠承租人使用涉案物业，请求判令湖南诺一、田晓玲赔偿损失

600 万元。随后，湖南诺一向同一法院起诉深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳世纪星源股份有限公司【案号（2021）粤 0303 民初 15175 号】，诉讼请求：判令交付位于深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 102 房并支付逾期交房违约金 32848266.01 元。以上案件均未开庭。

（2）与平湖股份合作公司有关平湖城市更新项目的（2020）粤 0307 民初 39413 号案件、（2021）粤 0307 民初 15030 号案件。

本司已取得（2019）粤 03 民终 19234 号终审判决，判决深圳市平湖股份合作公司败诉并驳回其解除合同的诉讼请求。随后平湖股份合作公司再次提起广东省高级人民法院（2020）粤民申 1008 号的再审程序，广东高院最终裁定驳回深圳市平湖股份合作公司要求推翻终审判决的再审申请。鉴于深圳市平湖股份合作公司在本报告年度内又再次就上述同一事项提起（2020）粤 0307 民初 39413 号的诉讼以及深圳市平湖股份合作公司通过龙岗区人民法院取得解除涉案“平湖城市更新项目办公场地”物业租赁合同的一审判决；本司针对性地提起案号（2021）粤 0307 民初 15030 号诉讼，请求中止审理重复起诉的（2020）粤 0307 民初 39413 号案件，提起排除深圳市平湖股份合作公司妨害本司履行合同权利的申请；以及向深圳市中级人民法院申请依法改判驳回原告杨育彬解除“平湖城市更新项目办公场地”租赁合同的上诉，该案已在龙岗区人民法院立案和深圳市中级人民法院立案受理，尚未作出生效判决。

（3）罗湖区人民法院作出（2020）粤 0303 民初 43554 号案件的一审判决，驳回广东深天成律师事务所就“南山城市更新项目的法律服务合同”要求本司支付律师费 27466250 元及利息的请求。

（4）原告许少珍向深圳前海合作区人民法院提起诉讼【（2021）粤 0391 民初 5410 号案】，要求丁芑偿还原告本金 3000 万及利息，并要求郑列列、中国投资有限公司及本司对前述债务承担连带偿还责任。深圳前海合作区人民法院作出一审判决：借款主合同无效，保证担保合同因未签担保展期合同而无效，判决丁芑应于本判决发生法律效力之日起 10 日内向原告许少珍返还借款本金 15212746.41 元及支付利息损失，本司基于过错原则仅对丁芑借款合同 15212746.41 元的本金债务以及附加利息不能清偿的差额部分，承担三分之一的责任，驳回原告许少珍的其他诉讼请求。

（5）原告深圳市此安贸易有限公司的相关两个案件：

原告向深圳前海合作区人民法院提起（2021）粤 0391 民初 2703 号、（2021）粤 0391 民初 2702 号案件的诉讼，要求春华咨询（深圳）有限公司向原告返还借款本金 4500 万元及利息。要求赔偿原告财产保全费 1 万元及律师费 88 万元、赔偿原告财产保全费 5000 元及律师费 29 万元。要求丁芑、郑列列、赵剑及本司对前述债务承担连带清偿责任。

（6）原告深圳市韦基兰德实业发展有限公司向深圳前海合作区人民法院提起（2021）粤 0391 民初 2701 号诉讼。要求本司返还借款本金 2500 万元及利息，并要求本司赔偿原告保全费 5000 元、律

师费 48 万元，要求郑列列对前述款项的清偿承担连带责任。

以上（5）、（6）均尚未开庭审理。根据同类案件即（2021）粤 0391 民初 5410 号案一审判决而出具的法律意见书：（5）、（6）涉案借款合同可能被认定无效，基于同样的无效合同原因，法院可能判决本司不承担担保责任，因过错责任可能承担主债务人不能清偿债务的差额部分，承担差额的三分之一金额。

（7）原告周娜、赵庆洲（家庭关联人）向深圳前海合作区人民法院提起(2020)粤 0391 民初 3021 号、(2020)粤 0391 民初 9582 号案件的诉讼，要求丁芑向原告返还借款本金两案合共 2000 万元的本金债务和附加利息，要求郑列列、赵剑及本司对前述债务承担连带清偿责任。本案一审判决作出后，公司提起上诉，目前尚未取得生效判决。以上案件尚未审理完结。根据同类案件即（2021）粤 0391 民初 5410 号案一审判决而出具的法律意见书：（7）涉案借款合同可能被认定无效，基于同样的无效合同原因，法院可能判决保证担保合同无效，并可能支持原告因本司的担保过错责任而应承担主债务人不能清偿债务差额的三分之一。

9 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

10 其他重要事项说明

10.1 前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

10.2 政府补助的限制性条件

本报告期政府补助无限制性条件。

10.3 其他重要事项说明

（1）肇庆项目

①肇庆项目的历史沿革

A、肇庆项目起始涉及的各方主体：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）

乙方：香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）

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

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

B、合作合同签订情况

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

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

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

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

C、合作合同实际执行情况

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

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

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

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678 平方米（折合 3,538 亩）；

使用年限：自 1992 年 9 月 19 日起 70 年；

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

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

②本集团取得肇庆项目权益的过程

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

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

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

肇庆项目为中外合作项目。

③本集团取得肇庆项目权益后的项目进展情况

A、2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，改为市政府指定一公司和本集团两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本集团，保证置换后面积原则上不少于 3538 亩。

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

C、与广金国际控股有限公司的合作

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

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

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

本次交易内容及条款主要有:

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

b、预定的合作开发将分期进行。第一期约定在已完成征地手续的 1717 亩地块中 90 米等高线以下的 1216 亩进行, 初始股东贷款的余款(2.56 亿元)将根据剩余地块的开发进度进行支付。双方约定合作开发需在十八个月内全部启动, 每期的开发自启动之时起合作公司将按 25% 年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首冠国际公司优先收回投资的权利。

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

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

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

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

g、与广金国际公司合作的进展

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

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

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

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

2016 年 1 月 15 日，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493 号中外合作经营合同争议案延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至 2016 年 4 月 15 日。

2016 年 10 月，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493 号中外合作经营合同争议案延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至 2017 年 1 月 15 日。

2018 年 6 月 22 日，中国国际经济贸易仲裁委员会根据本集团参股公司 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited 提出的《仲裁请求变更申请书》作出《V20120493 号中外合作经营合同争议案变更请求受理通知》，决定受理申请人提出的变更仲裁请求，并将按照申请人变更后的仲裁请求事项及被申请人的仲裁反请求事项继续审理本案。

报告期内，肇庆项目取得仲裁裁决结果（见下述⑥最新进展情况）。

④本司持有的肇庆项目权益现状

2014 年 12 月 31 日，本集团与億盟发展有限公司签订了《股东权益转让协议》，双方就原公司全资子公司首冠国际有限公司（HEAD CROWN INTERNATIONAL LIMITED)的股权转让达成了一致协议，协议约定转让对价为 10,000.00 港币。协议同时特别约定：标的公司（即首冠国际有限公司）在首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Bussines Park Development Limited）的 48%股权和由郑列列名下拥有的 1%股权，总共 49%股权，是由甲方（即本集团）实质拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司在下列五间公司 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited 的 50%股权，实则是甲方全部拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司已签署有关信托书确认标的公司只是该部分股份的信托人，而非实际受益人。首冠国际有限公司股权已于 2015 年 1 月变更至億盟发展有限公司名下。上述权益在首冠国际公司账上主要反映为长期应收款-肇庆项目 497,219,533.77 港币。该部分权益仍归属于本集团，2019 年仍纳入合并范围。

⑤2017 年 3 月 15 日本集团与保利华南实业有限公司就肇庆项目签订了《合作意向书》，该项目的正式合作取决于双方能否就肇庆、平湖两项目合作达成正式合作协议，合作意向的有效期至（1）甲乙双方达成新协议之日止；或（2）甲乙双方共同确认终止合作之日止。

项目风险分析

肇庆市百灵建设有限公司 1992 年 9 月 18 日获取的肇府国用（证）字 002 号国有土地使用证（自 1992 年 9 月 19 日至 1997 年 9 月 19 日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证），以及（2004）肇规许字 43 号建设用地规划许可证都因项目实际情况和实施时间发生重大变化，其效力已发生重大变化。

⑥最新进展情况

报告期内，肇庆项目取得了仲裁裁决结果，即：《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》项下的权利义务关系自裁决生效之日起终止，申请人对于肇庆市百灵建设有限公司依法清算后的剩余财产享有 70%的分配权。因此该项土地开发权益的项目需要安排项目公司进行资产的清算，项目公司资产清算后的 70%土地开发权益资产属于广金集团与本司组成的仲裁申请方。

2019 年 12 月，肇庆市自然资源局做出了《关于撤销肇府国用(证)字第 0002 号<国有土地使用证>的决定》(肇自然资[国地]撤决字[2019]1 号)，其做出撤销百灵公司土地证，系基于该局认为其在核发该土地证之际存在未签署出让合同，未缴纳土地出让金，所颁发的土地使用证未经权属审核、注册登记等土地登记程序。根据北京市君泽君律师事务所出具的《关于肇庆市百灵建设有限公司《国有土地使用证》被撤销有关问题的法律意见》：“百灵公司取得案涉土地证有当时特定的历史背景，为百

灵公司取得案涉土地使用权系百灵公司境内合作方一肇庆市七星发展公司在合作合同项下的义务之一。无论肇庆市七星发展公司在为百灵公司取得案涉土地证之际是否履行了相应的义务，亦无论肇庆市自然资源局的前身(当时为肇庆市国土局)在核发案涉土地证之际内部程序存在何等问题，均不应以此为由擅自撤销百灵公司持有的案涉土地证。据此，本所律师认为，存在广东省自然资源厅做出撤销肇庆市自然资源局案涉具体行政行为的可能。本所律师已经代理贵司向广东省自然资源厅递交行政复议申请,该申请已被受理,但广东省自然资源厅尚未做出复议决定。”2020年7月7日，本司收到北京市君泽君律师事务所提供的广东省自然资源厅行政复议决定书，复议机关认为 0745 号裁决书裁决申请人（5 家香港子公司）对百灵公司依法清算后的剩余财产享有 70%的分配权，因此，申请人拥有的是经依法清算后百灵公司的财产分配权。如前所述，涉案国有土地证现已失效，并不会对百灵公司的实体权利义务产生影响，亦不会对申请人的财产分配权产生实际的影响。申请人仅是百灵公司的股东，并非涉案决定的行政相对人，与涉案决定没有行政法上的利害关系。至于申请人主张合作合同已部分履行，百灵公司享有涉案国有土地证项下部分土地的合法权益，涉案决定已告知百灵公司可对其主张合法权益按相关规定申请办理土地登记手续，申请人作为百灵公司的股东，可另循救济途径，依法履行股东权利，要求百灵公司办理相关登记手续。复议机关决定驳回申请人的行政复议申请。为此，广金国际公司安排 5 家香港子公司，另循救济途径，即提起行政诉讼。2020 年 7 月 21 日本司收到北京市君泽君律师事务所提供的行政案件受理通知书。肇庆市中级人民法院受理后，决定追加肇庆市七星发展公司、春风有限公司及合作公司（肇庆市百灵建设有限公司）为第三人。因春风公司系境外机构，目前未完成对春风有限公司的送达，故无进一步进展。

因肇庆项目已在上一个报告期取得了仲裁裁决，即：《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》项下的权利义务关系自裁决生效之日起终止，为盘活剩余享有 70%分配权的公司资产需先行进行清算，但继续配合广金公司所主导的针对“土地证”撤销等相关可能影响清算资产价值的申请行政复议、司法复核手续，百灵公司的清算程序会因所述行政复议、诉讼等司法复核手续而延迟。可能会影响推进百灵公司清算资产的后续潜在交易的时间。

鉴于复议机关已驳回申请人的行政复议申请,5 家香港子公司本案代理人也表示无法评估行政诉讼的胜诉可能性，本集团管理层参考评估机构的评估和诉讼代理律师的相关意见，基于审慎性原则决定对肇庆项目权益进行计提减值，计提的减值金额为【 418,459,959.62 】元。

（2）南油福华项目

①项目基本情况

A、南油工业区福华厂区，位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处,宗地号为 T102-0041，宗地面积 42,651.60 平方米(扣除道路规划占用面积后为 38,500.75 平方米)，原已建成工业厂房建筑面积约

28421.68 平方米。本集团是该宗地的土地使用权与地上全部建筑物、构筑物的唯一合法权利人。

该项土地及建筑物在拆除重建之前，本集团主要作为出租使用，账面计入投资性房地产。2013 年，由于福华厂区建筑物已经拆除，该资产已不能再产生出租收益，不再符合投资性房地产的性质及定义，加上本集团拟以该土地与经本集团董事局及股东大会审议确认的主体进行合作，因而从投资性房地产科目调整至其他非流动资产科目核算，账面值为 59,664,319.80 元。

B、2009 年 11 月，本集团根据深圳市新颁布的城市更新政策，正式向政府申报了南油地区福华厂区的更新改造申请，拟申请建设住宅 120000 平方米、商业 30000 平方米。2010 年 4 月 19 日，深圳市规划和国土资源委员会正式批准将南油工业区福华厂房项目列入深圳市城市更新项目第一批计划，即在《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》被称为“南油工业区福华厂区的城市更新项目(以下简称“南油福华项目”或“本项目”)。

②与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）的合作

A、2012 年 3 月 27 日，本集团与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（以下简称《合作开发协议》），双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为 T102-0041 的宗地上的“南油工业区福华厂区”城市更新单元的有关事项做了概括性预约约定。双方同意按照细则关于“拆除重建类”的相关规定设立市场主体进行开发：即本集团作为项目拆除重建区域内的权利主体，通过签订《搬迁补偿安置协议》将本集团房地产权益转移至双方共同持股的单一权利主体（项目公司），由项目公司来实施该城市更新建设项目。

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

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

第二条：为便于将乙方实际支付的项目前期费用按照税法和政策规定计入项目成本的税务安排，甲、乙双方同意在不改变主协议及补充协议条款的原则且在乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议下义务的前提下，以乙方作为本项目实施主体（即项目公司）向政府城市更新职能部门申报。

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

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

第五条：本备忘录的用语涵义除特别说明外，与主协议的用语涵义相同。

D、2013 年 12 月 26 日，本集团收到深规土【2013】759 号《市规划国土委关于批准（南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划）的通知》，《通知》主要内容是：《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2012 年第 7 次会议审议并获通过。原则同意《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，完善城市道路系统，提高公共配套和商业服务水平，打造集商业、办公、商务公寓及教育设施等多元功能为一体的城市综合体。原则同意建设的主要经济指标：拆除用地面积 42,651.95 平方米，其中开发用建设用地面积 24,762.93 平方米。计容积率建筑面积 260,250.00 平方米，其中商业 10,000.00 平方米，办公 137,890.00 平方米，商务公寓 100,000.00 平方米，公共配套设施 12,360.00 平方米（含北京大学光华管理学院 8,000.00 平方米，清华大学港澳研究中心 2,500.00 平方米，6 个班幼儿园 1,600.00 平方米），体育文化设施用地 10,000.00 平方米。另外，允许在地下开发 12,500.00 平方米的商业用房。01-01 地块配建不少于 860 个停车位。

E、2014 年 1 月 27 日，深圳市优瑞商贸有限公司就上述合同争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为 SHEN DX 2014016】。2014 年 4 月 10 日，本集团向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院 2014 年 3 月 19 日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【（2014）深中法涉外仲字第 40 号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场 A 座 301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409 共 54 套房产。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38,500.75 平方米）。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。2015 年 7 月 20 日，本集团收到了深圳市中级人民法院《民事裁定书》华南国仲深裁【2014】D267 号仲裁裁决，裁定解除对深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土

地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38500.75 平方米）的查封。

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

G、2014 年 12 月 18 日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决。在该裁决中【仲裁裁决第 102-103 页】，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭认为：就《备忘录》第三条规定的第 1 和第 2 项先决条件而言，优瑞公司是成就该先决条件的主要责任人，在第 1、第 2 项先决条件成就之前，优瑞公司不具有与本集团签署《搬迁补偿安置协议》的主体资格。对于优瑞公司多次要求直接签署《搬迁补偿安置协议》的请求，本集团完全有权以《备忘录》约定的先决条件未成就为由予以拒绝。仲裁庭裁决《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起 60 日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此 60 日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

H、2015 年 4 月 21 日，因优瑞公司未按 2014 年 12 月 18 日华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁裁决的要求履行成就《备忘录》先决条件的主要义务，本集团向华南国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求解除《合作开发协议》并追讨违约损失。2015 年 6 月 30 日，本集团将仲裁请求变更为：裁决确认《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》已解除。2016 年 11 月 30 日，本集团收到华南国际经济贸易仲裁委员会（华南国仲深裁【2016】D391 号）裁决书，该仲裁裁决中，仲裁庭认为在 2014 年 12 月 28 日之后，当事人之间没有达成任何新协议，因此不存在被申请人优瑞公司等构成违约的问题，如果这一阶段当事人之间就贯彻《合作开发协议》到《备忘录》进行磋商而没有达成新的协议，那么无论谁的行为都不能构成违约，裁决驳回以上仲裁请求。同时，在该仲裁裁决中，仲裁庭提出，仲裁庭在审理此案、充分接触双方当事人之后，相信客观情况的确已经发生了变化，

当事人之间的关系也发生了变化。

1、2016 年 12 月 7 日，本集团向中国国际贸易仲裁委员会华南分会提出仲裁申请，请求裁决终止履行《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》。2016 年 12 月 23 日，本集团收到中国国际贸易仲裁委员会华南分会仲裁通知，通知已受理本集团提出的前述仲裁申请，案号为 SZDP20160103。2017 年 1 月 13 日，本集团收到中国国际贸易仲裁委员会华南分会的仲裁程序中止函，由于优瑞方提交的仲裁协议效力异议函的意见提出中国国际贸易仲裁委员会不是当事人选定的仲裁机构，对本案不享有管辖权，根据《仲裁法》第二十条的规定，本案仲裁协议的效力问题，将由广东省深圳市中级人民法院通过审理进行确定。2017 年 4 月 20 日，本集团收到广东省深圳市中级人民法院传票（2016）粤 03 民初 2934 号。2017 年 6 月 15 日，广东省深圳市中级人民法院裁定：中国国际贸易仲裁委员会不是双方当事人选定的仲裁机构，确认华南国际经济贸易仲裁委员会是双方当事人选定的仲裁机构。2017 年 7 月 14 日，中国国际贸易仲裁委员会华南分会决定撤销 SZDP20160103 案，仲裁程序终止。

③就南油福华项目与深圳市泰合瑞思投资有限公司（以下简称“泰合瑞思”）的合作

A、2019 年 6 月，本集团接到深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下简称“恒裕集团”）、泰合瑞思的正式通知：优瑞公司已将其在《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》项下的全部权利义务转让给恒裕集团指定方泰合瑞思。泰合瑞思承诺继续履行《合作开发协议》。

2019 年 6 月 17 日，本集团与优瑞公司及其股东、泰合瑞思签署了《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议二》，优瑞公司及其股东正式同意已将《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》和系列仲裁裁决项下的全部权利和义务转让给泰合瑞思。

B、2019 年，本集团（甲方）、泰合瑞思（乙方）与深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司（丙方，项目公司，现名为“深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司”，其中本集团持股 25%，泰合瑞思持股 75%）三方签订了《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》，本集团同意优瑞公司及其股东将其《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》和深圳国际仲裁院系列仲裁之仲裁裁决书项下的所有权利义务转由乙方承接，乙方和甲方同意继续履行前述《合作开发协议》及本协议。本协议签署之日起，各方同意由丙方作为《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》项下的项目公司，同意由丙方向政府申报作为本项目实施主体。

为了具体落实 2018 年 1 月 18 日本集团与深圳市人民政府签订的《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》中 4.7 万平方米建筑面积新增指标注入项目公司的有关项目公司应付本集团的人民币柒亿零伍佰万元整(70500 万元)补偿对价事宜，本集团和项目公司应另行签署《拆迁补偿协议》或相关协议。

本集团作为优先股股东不承担开发期内项目公司的投资和与投资相关的风险，不直接或间接承

担项目公司开发期内的办公、销售、税费以及项目融资、建设等所有费用形成的债务;同时,除优先股复合回报外本集团不享有项目公司开发期内形成的“乙方可销售的权益面积”对应的项目公司可分配利润。

双方的合作权益:

项目开发建成后,乙方可分得“乙方可销售的权益面积”即下列房产或对应的销售所得的净利润(指根据本协议约定模拟结算计得的应分乙方净利润)之权益:包括约 10 万平方米公寓、1 万平方米商业、11.789 万平方米办公楼以及约 35437.5 平方米停车位(折约 540 个停车位的建筑物业)。

本集团的合作权益(在不违反《规划批准通知》规定的前提下)包括以下全部:

a、向丙方收取拆迁货币补偿 90500 万元(玖亿零伍仟万元整)。其中的 2 亿元优瑞公司已支付,故乙方无需再实际支付该 2 亿元,本集团和乙方可通过项目公司完善相关的财务手续;其余的 70500 万元系项目公司新增 4.7 万平方米面积指标应向本集团支付的补偿,该部分补偿款项所对应形成的项目公司债务乙方不承担最终的偿还责任。

b、取得带“项目公司留存物业”的整个项目公司。“项目公司留存物业”指:本项目开发建成后除“乙方可销售的权益面积”房产权益外的其他房产(包括计容和不计容面积)及经甲方和与乙方同意后增加的房产面积。

c、向项目公司收取每年 8000 万元人民币及其复合回报的优先股回报。在开发期内,以人民币 4 亿元作为计价基数,按年利率 20%的标准计算优先股复合回报。复合回报是指从项目公司签订土地使用权出让合同当天算 365 日(自然日)内应支付第一笔回报部分(按年回报 20%计算即人民币 8000 万),以后每年应支付当年回报部分人民币 8000 万,如当年未支付或未足额支付,该部分按年回报 20%复利累计(所有以实际发生天数计算)。本集团优先股的复合回报,由项目公司自签订土地使用权出让合同时列支,计至乙方退出项目公司为止。在乙方按约及时退出项目公司的前提下,本集团和乙方在乙方退出项目公司时所进行的模拟税费结算中,该笔复合回报算至留存物业全部竣工验收备案时为止,在此之后可由项目公司继续列支并向本集团支付的复合回报,与乙方无关,乙方不承担偿还责任,但因乙方原因导致乙方退出延误的,则自乙方应当退出日起至乙方实际完全退出项目公司期间的复合回报,仍应由乙方承担偿还责任,且项目公司有权在结算乙方利润时扣除。但由于本集团原因或不可抗力导致的迟延期间(包括项目开发迟延的期间、乙方退出项目公司迟延的期间)不计算复合回报。

C、2019 年,项目公司与本集团签订了《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新项目拆迁补偿协议书》及《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新项目拆迁补偿协议书之补充协议》,明确了上述拆迁补偿事宜,其中对于上述 7.05 亿补偿的约定如下:

因为存在调整使用前述新增的 4.7 万平方米地下建筑指标至贡献用地（即文体中心地块，即拟作为体育文化设施用地的 10000 平方米用地面积）内，使本集团获得实际新增面积权属的补偿的可能，因此当且仅当出现前述此种情形、即本集团在该贡献用地（文体中心地块）中实际获得新增权属的面积补偿的情况下，上述 4.7 万平方米地下建筑指标对应的补偿将按以下公式决定：

$(1 - \text{文体中心地块中规划调整后乙方新增权属面积} / 47000) \times 7.305$ 亿元。

④本项目执行情况

A、2012 年，优瑞公司已累计支付本集团拆迁补偿款 2 亿元（其中 1 亿元作为定金，此定金在本项目实施主体确认至项目公司名下后自动转为本集团拆迁货币补偿款）。

B、2019 年 11 月 1 日，深圳市南山区城市更新和土地整备局出具了《关于南山区城市更新项目实施主体确认的通知》（深南更新函[2019]65 号），同意本项目实施主体为深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司（原名“深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司”）。

C、2019 年 11 月 11 日，深圳市南山区城市更新和土地整备局向项目公司出具了《关于南油工业区福华厂区城市更新项目拆除用地范围内建筑物拆除确认申请的复函》：经我局现场核实，南油工业区福华厂区城市更新项目拆除用地范围内的原有建筑物已拆除，请你司尽快向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记等相关手续。

D、本项目已于 2019 年 11 月 22 日经深圳市南山区发展和改革局批复，取得《深圳市社会投资项目备案证》（深南山发改备案[2019]0603 号）。

E、项目公司于 2019 年 12 月 26 日取得《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许 NG-2019-0019 号）。

F、项目公司于 2020 年 3 月 3 日取得工程编号：2019-440305-70-03-10712202 的《建筑工程施工许可证》。

在实施主体申请办理城市更新项目用地手续过程中，该土地曾被深圳前海东方创业金融控股有限公司（以下简称“前海东方公司”）申请保全。2019 年 12 月，恒裕集团向前海东方公司存入人民币 226,609,788.00 元保证金并解除土地查封并主导协商和解，本集团与恒裕集团在继续推进南山福华厂区城市更新项目用地手续的过程中，合作安排了实施主体（蓝色空间）向前海东方公司直接偿还债务 2 亿元并完成了城市更新实施主体项目土地使用权出让合同的签订。因前海东方公司已收取的保证金以及蓝色空间的还款金额已完全覆盖了涉案保全的主张金额。本集团已主动向深圳市中级人民法院申请解除全部保全并同时向深圳市人民检察院申请检察监督。2020 年 6 月，前海东方公司申请的保全全部解除。

2019 年度，本集团已收取南油福华项目的拆迁补偿款 2 亿元，本项目实施主体已确认至项目公

司（深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司）名下并经深圳市南山区城市更新和土地整备局同意，土地已交付至项目公司，本集团将该 2 亿元（含税）货币补偿确认为拆迁补偿收益，同时结转该地块原账面成本 59,664,319.80 元，2019 年度确认资产处置收益 130,811,870.68 元。

2020 年度，即本报告期内，本司在本报告期将已经开始新的投资管理期，即每年将按 8,000 万元安置补偿形式，收取优先股年息收益。本报告期内，合作项目公司“蓝色空间”与深圳市规划和自然资源局签订《土地使用权出让合同》，支付了土地使用合同项下全部应付地价款 2,962,280,311 元，已取得项目用地的不动产权登记证书【粤（2020）深圳市不动产权第 0115652 号】，项目地块命名为“柏悦湾商务中心”（深地名许字第 NS202010244 号，见《深圳市建筑物命名批复书》）。

2020 年 6 月 11 日，“蓝色空间”取得了项目的建设用地规划许可证（计容建筑面积 260,250 平方米。其中：商业 9,980 平方米，办公 137,610 平方米，商务公寓 99,800 平方米，公共配套设施 12,360 平方米（含北京大学光华管理学院 8,000 平方米、清华大学港澳研究中心 2,500 平方米，6 班幼儿园 1,600 平方米（占地 1,800 平方米）、邮政所 200 平方米、公共厕所 60 平方米）。地下商业 12,475 平方米、物业管理用房 525 平方米）。根据本司和深圳市人民政府已签订的《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》第二条新增地下空间的补偿约定，“蓝色空间”已向南山区城市更新和土地整备局提交了变更土地出让合同内容的申请（新增地下空间 34,096 平方米，地下停车位由原先 860 个变更为 1,400 个）。目前，该项目已取得四证，项目公司已取得部分开发贷款。

10.4 分部报告

本集团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，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

11 母公司会计报表的主要项目附注

11.1 应收账款

11.1.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,404,557.70	269,153.56
一至二年		79,153.56
二至三年		1,043,074.02
三至四年		
四至五年		
五年以上		
小计	1,404,557.70	1,391,381.14

账龄	年末余额	年初余额
减：坏账准备	70,227.89	334,295.24
合计	1,334,329.81	1,057,085.90

11.1.2 应收账款按种类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81
账龄组合	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81
关联方组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)					
合计	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,391,381.14	100.00	334,295.24	24.03	1,057,085.90
账龄组合	1,391,381.14	100.00	334,295.24	24.03	1,057,085.90
关联方组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款(新金融工具准则适用)					
合计	1,391,381.14	100.00	334,295.24	24.03	1,057,085.90

11.1.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	334,295.24	-264,067.35			-264,067.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款(新金融工具准则适用)					

项目	年初余额	本年增加额			合计
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	
合计	334,295.24	-264,067.35			-264,067.35

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款							
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							70,227.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款							
单项计提坏账准备的应收账款(新金融工具准则适用)							
合计							70,227.89

11.1.4 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	1,404,557.70	70,227.89	5.00	269,153.56	13,457.68	5.00
一至二年			10.00	79,153.56	7,915.36	10.00
二至三年			30.00	1,043,074.02	312,922.20	30.00
三至四年			50.00			50.00
四至五年			80.00			80.00
五年以上			100.00			100.00
合计	1,404,557.70	70,227.89		1,391,381.14	334,295.24	

11.2 其他应收款

11.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	636,092,154.66	745,493,550.33
合计	636,092,154.66	745,493,550.33

11.2.2 其他应收款

11.2.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	60,226,133.77	120,362,575.19
一至二年	95,939,623.70	433,645,039.09
二至三年	393,078,097.26	115,063,088.91
三至四年	96,141,213.42	12,076,827.17
四至五年	3,933,073.97	25,644,491.25
五年以上	348,558,597.73	331,079,584.04
小计	997,876,739.85	1,037,871,605.65
减：坏账准备	361,784,585.19	292,378,055.32
合计	636,092,154.66	745,493,550.33

11.2.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金、备用金	2,691,292.61	2,280,998.15
往来款	522,146,760.59	554,006,825.28
有条件借款	232,289,597.02	241,714,568.73
其他	240,749,089.63	239,869,213.49
小计	997,876,739.85	1,037,871,605.65
减：坏账准备	361,784,585.19	292,378,055.32
合计	636,092,154.66	745,493,550.33

11.2.2.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额			
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	161,279,875.02	69,496,235.41			69,496,235.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)	131,098,180.30				
合计	292,378,055.32	69,496,235.41			69,496,235.41

(续)

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款							

项目	本年减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款							230,776,110.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款							
单项计提坏账准备的应收账款 (新金融工具准则适用)	89,705.54					89,705.54	131,008,474.76
合计	89,705.54					89,705.54	361,784,585.19

11.2.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
年初余额	161,279,875.02		131,098,180.30	292,378,055.32
年初账面余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	69,496,235.41			69,496,235.41
本年转回			89,705.54	89,705.54
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	230,776,110.43		131,008,474.76	361,784,585.19

11.2.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳世纪星源物业发展有限公司	往来款	268,170,783.83	1 年以内 1,400,437.00 元; 1-2 年 2,224,732.00 元; 2-3 年 135,234,871.15 元; 3-4 年 10,153,612.24 元; 4-5 年 952,452.79 元; 5 年以上 118,204,678.65 元	26.87	
深圳国际商务有限公司	往来款	138,295,645.45	1 年以内 14,978.04 元; 1-2 年 5,367,541.85 元; 2-3 年 105,460,965.20 元; 3-4 年 125,000.00 元; 4-5 年 848,157.95 元; 5 年以上 26,479,002.41 元	13.86	138,295,645.45
星源志富实业(深圳)有限公司	有条件借款	116,108,034.15	1 年以内 3,718,781.49 元; 1-2 年 9,761,668.13 元; 2-3 年 58,614,776.47 元; 3-4 年 41,888,344.83 元; 4-5 年 2,124,463.23 元	11.64	41,390,281.82

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市星源恒裕投资发展有限公司	权益处置款	88,954,681.04	1 年以内 91,339.74 元; 1-2 年 10,084,807.49 元; 2-3 年 78,778,533.81 元	8.91	
润涛实业(集团)有限公司	往来款	109,020,479.75	5 年以上	10.93	109,020,479.75
合计		720,549,624.22		72.21	288,706,407.02

11.3 长期股权投资

11.3.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	1,128,621,228.34	10,000,000.00		1,138,621,228.34
对合营企业投资				
对联营企业投资	4,179,017.92			4,179,017.92
对其他企业投资				
小计	1,132,800,246.26	10,000,000.00		1,142,800,246.26
减：长期股权投资减值准备	40,837,642.45			40,837,642.45
合计	1,091,962,603.81	10,000,000.00		1,101,962,603.81

11.3.2 长期股权投资明细情况

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子公司											
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30									123,874,816.30	
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	180,000,000.00									180,000,000.00	
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00									30,000,000.00	30,000,000.00
深圳清研紫光科技有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市清研紫光投资有限公司	837,642.45									837,642.45	837,642.45
浙江博世华环保科技有限公司	513,832,000.00									513,832,000.00	
深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	270,000,106.69									270,000,106.69	
富岛电力投资（香港）有限公司	76,662.90									76,662.90	
厦门智慧空间教育服务有限公司		10,000,000.00								10,000,000.00	
小计	1,128,621,228.34	10,000,000.00								1,138,621,228.34	40,837,642.45
联营企业											
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92									1,679,017.92	
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	2,500,000.00									2,500,000.00	
小计	4,179,017.92									4,179,017.92	
合计	1,132,800,246.26	10,000,000.00								1,142,800,246.26	40,837,642.45

11.4 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入		
其他业务收入	2,020,528.95	11,899,465.47
营业收入合计	2,020,528.95	11,899,465.47
主营业务成本		
其他业务成本	431,684.32	431,684.32
营业成本合计	431,684.32	431,684.32

11.5 投资收益

11.5.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他	61,420,765.00	
合计	61,420,765.00	

11.5.2 其他项的明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司优先股回报	61,420,765.00	
合计	61,420,765.00	

12 补充资料

12.1 非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,022,199.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（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）	7,028,811.40	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

项目	金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,410.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	65,814,106.77	
小计	73,841,707.89	
所得税影响额	4,802,096.65	
少数股东权益影响额（税后）	1,687,593.13	
合计	67,352,018.11	

12.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	每股收益		
	加权平均净资产收益率（%）	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-26.81%	-0.37	-0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-31.47%	-0.43	-0.43

深圳世纪星源股份有限公司

2021 年 4 月 26 日

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：倪瑜