绿景控股股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

立信会计
（特殊普
文 件

财务报表审计报告

防 伪 编 码:	31000006202135533J
被审计单位名称:	绿景控股股份有限公司
审 计 期 间:	2020
报 告 文 号:	信会师报字[2021]第ZB10613号
签字注册会计师:	王志勇
注 师 编 号:	210700430009
签字注册会计师:	谢东阳
注 师 编 号:	310000061925
事 务 所 名 称:	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
事 务 所 电 话:	021-23280000
事 务 所 地 址:	南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch

绿景控股股份有限公司

审计报告及财务报表

（2020 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-73

审计报告

信会师报字[2021]第 ZB10613 号

绿景控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了绿景控股股份有限公司（以下简称绿景控股）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了绿景控股 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，绿景控股 2020 年度净利润为-18,823,018.93 元，营业收入为 14,740,139.64 元，已触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。该事项表明存在可能导致

对绿景控股持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、 关键审计事项

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

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）存货减值	
相关信息披露参见财务报表附注“五、合并财务报表项目注释、（五）、存货”所述。2020 年 12 月 31 日，绿景控股在合并财务报表中列报的存货账面余额为人民币 34,652,536.58 元，相应的存货跌价准备为人民币 8,622,685.94 元。绿景控股对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为合并财务报表审计的关键审计事项。	（1）了解、评价和测试与存货跌价政策及存货管理相关的内部控制设计和运行有效性； （2）了解并评价公司存货跌价准备计提政策的适当性； （3）对存货实施监盘审计程序，检查存货的数量、状况等； （4）复核了减值测试时所依据的估计售价、库存成本、估计的销售费用和相关税费等基础数据； （5）获取存货跌价准备计算表，复核存货跌价准备计提是否按照相关会计政策执行，并重新测算存货跌价准备；

五、 其他信息

绿景控股管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括绿景控股 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。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估绿景控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督绿景控股的财务报告过程。

七、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，就可能导致对绿景控股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绿景控股不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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）就绿景控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就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。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国•上海

2021 年 4 月 28 日

绿景控股股份有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	（一）	58,974,015.40	73,011,290.20
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	2,398,361.16	2,115,757.05
应收款项融资			
预付款项	（三）	143,301.97	140,338.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	（四）	39,841,724.94	38,780,618.89
买入返售金融资产			
存货	（五）	26,029,850.64	26,579,212.43
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		127,387,254.11	140,627,217.08
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（七）	83,141,225.87	84,084,948.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	（八）	20,329,276.09	21,394,096.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	（九）	56,722.25	65,338.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	（十）	666,666.40	699,999.76
递延所得税资产	（十一）		
其他非流动资产			
非流动资产合计		104,193,890.61	106,244,383.28
资产总计		231,581,144.72	246,871,600.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十二）	15,207,054.17	15,120,896.27
预收款项	（十三）		101,300.58
合同负债	（十四）	263,551.59	
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	（十五）	2,903,295.61	3,219,904.65
应交税费	（十六）	2,220,538.89	2,213,295.49
其他应付款	（十七）	17,827,782.78	16,100,396.32
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	（十八）	263,250.00	263,250.00
其他流动负债	（十九）	16,601.08	
流动负债合计		38,702,074.12	37,019,043.31
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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	（二十）	1,849,532.48	
非流动负债合计		1,849,532.48	
负债合计		40,551,606.60	37,019,043.31
所有者权益：			
股本	（二十一）	184,819,607.00	184,819,607.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十二）	22,820,326.72	22,820,326.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十三）	6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备			
未分配利润	（二十四）	-35,536,517.42	-17,085,027.97
归属于母公司所有者权益合计		178,988,491.16	197,439,980.61
少数股东权益		12,041,046.96	12,412,576.44
所有者权益合计		191,029,538.12	209,852,557.05
负债和所有者权益总计		231,581,144.72	246,871,600.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司资产负债表
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		43,404,620.98	11,978,888.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	（一）	121,435,933.10	168,306,538.99
存货			
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		164,840,554.08	180,285,427.13
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（二）	1,708,064.48	1,708,064.48
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		7,035.88	12,309.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,715,100.36	1,720,374.12
资产总计		166,555,654.44	182,005,801.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,755,507.25	11,755,507.25
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		872,307.30	1,230,565.27
应交税费		54,235.25	48,481.01
其他应付款		8,701,207.16	8,841,373.75
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		263,250.00	263,250.00
其他流动负债			
流动负债合计		21,646,506.96	22,139,177.28
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
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		21,646,506.96	22,139,177.28
所有者权益：			
股本		184,819,607.00	184,819,607.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		23,304,960.67	23,304,960.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润		-70,100,495.05	-55,143,018.56
所有者权益合计		144,909,147.48	159,866,623.97
负债和所有者权益总计		166,555,654.44	182,005,801.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并利润表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		14,740,139.64	16,318,724.81
其中：营业收入	（二十五）	14,740,139.64	16,318,724.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		34,103,246.48	29,521,216.27
其中：营业成本	（二十五）	13,601,995.91	13,544,779.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	（二十六）	355,593.16	410,423.88
销售费用			
管理费用	（二十七）	20,448,145.87	16,934,939.22
研发费用			
财务费用	（二十八）	-302,488.46	-1,368,926.63
其中：利息费用			
利息收入		379,889.13	1,441,587.66
加：其他收益	（二十九）	39,629.20	78,610.81
投资收益（损失以“-”号填列）	（三十）	-943,722.82	-937,476.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-943,722.82	-937,476.49
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（三十一）	-3,323,404.86	-315,337.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（三十二）	-552,365.77	-1,636,365.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（三十三）		-27,831.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-24,142,971.09	-16,040,891.59
加：营业外收入	（三十四）	5,462,934.87	6,241,372.81
减：营业外支出	（三十五）	142,982.71	50,700.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,823,018.93	-9,850,219.22
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,823,018.93	-9,850,219.22
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,823,018.93	-9,850,219.22
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）		-18,451,489.45	-9,031,084.82
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-371,529.48	-819,134.40
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1．权益法下可转损益的其他综合收益			
2．其他债权投资公允价值变动			
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4．其他债权投资信用减值准备			
5．现金流量套期储备			
6．外币财务报表折算差额			
7．其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-18,823,018.93	-9,850,219.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		-18,451,489.45	-9,031,084.82
归属于少数股东的综合收益总额		-371,529.48	-819,134.40
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.10	-0.05
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.10	-0.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司利润表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			217.40
销售费用			
管理费用		13,387,037.63	8,846,780.53
研发费用			
财务费用		-46,255.55	-303,621.01
其中：利息费用			
利息收入		49,856.21	305,772.26
加：其他收益		5,177.72	
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-1,621,872.23	-25,860,427.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-10,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,957,476.59	-44,403,804.28
加：营业外收入		0.10	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,957,476.49	-44,403,804.28
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,957,476.49	-44,403,804.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,957,476.49	-44,403,804.28
（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			
（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		-14,957,476.49	-44,403,804.28
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并现金流量表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		17,182,537.07	16,573,382.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			3,801.60
收到其他与经营活动有关的现金	（三十六）	3,215,311.82	2,942,234.61
经营活动现金流入小计		20,397,848.89	19,519,418.78
购买商品、接受劳务支付的现金		6,298,583.74	7,856,128.13
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		14,319,164.91	14,852,184.12
支付的各项税费		909,427.66	1,219,384.38
支付其他与经营活动有关的现金	（三十六）	14,099,337.40	7,247,966.97
经营活动现金流出小计		35,626,513.71	31,175,663.60
经营活动产生的现金流量净额		-15,228,664.82	-11,656,244.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,230,089.33	10,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,230,089.33	10,001,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,699.31	195,863.00
投资支付的现金			
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		38,699.31	195,863.00
投资活动产生的现金流量净额		1,191,390.02	9,805,137.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	（三十六）		160,000,000.00
筹资活动现金流出小计			160,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-160,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-14,037,274.80	-161,851,107.82
加：期初现金及现金等价物余额		73,011,290.20	234,862,398.02
六、期末现金及现金等价物余额		58,974,015.40	73,011,290.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司现金流量表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十二	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,922,637.05	331,770.26
经营活动现金流入小计		47,922,637.05	331,770.26
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		4,848,872.78	4,287,199.84
支付的各项税费		217.40	460.20
支付其他与经营活动有关的现金		11,647,814.03	4,275,964.28
经营活动现金流出小计		16,496,904.21	8,563,624.32
经营活动产生的现金流量净额		31,425,732.84	-8,231,854.06
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			160,000,000.00
筹资活动现金流出小计			160,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-160,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		31,425,732.84	-168,231,854.06
加：期初现金及现金等价物余额		11,978,888.14	180,210,742.20
六、期末现金及现金等价物余额		43,404,620.98	11,978,888.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并所有者权益变动表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-17,085,027.97	197,439,980.61	12,412,576.44	209,852,557.05
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、本年年初余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-17,085,027.97	197,439,980.61	12,412,576.44	209,852,557.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-18,451,489.45	-18,451,489.45	-371,529.48	-18,823,018.93
（一）综合收益总额											-18,451,489.45	-18,451,489.45	-371,529.48	-18,823,018.93
（二）所有者投入和减少资本														
1．所有者投入的普通股														
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配														
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配														
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-35,536,517.42	178,988,491.16	12,041,046.96	191,029,538.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-8,053,943.15	206,471,065.43	13,231,710.84	219,702,776.27
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、本年年初余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-8,053,943.15	206,471,065.43	13,231,710.84	219,702,776.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-9,031,084.82	-9,031,084.82	-819,134.40	-9,850,219.22
（一）综合收益总额											-9,031,084.82	-9,031,084.82	-819,134.40	-9,850,219.22
（二）所有者投入和减少资本														
1．所有者投入的普通股														
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配														
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配														
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	184,819,607.00				22,820,326.72				6,885,074.86		-17,085,027.97	197,439,980.61	12,412,576.44	209,852,557.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-55,143,018.56	159,866,623.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-55,143,018.56	159,866,623.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-14,957,476.49	-14,957,476.49
（一）综合收益总额										-14,957,476.49	-14,957,476.49
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-70,100,495.05	144,909,147.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-10,739,214.28	204,270,428.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-10,739,214.28	204,270,428.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-44,403,804.28	-44,403,804.28
（一）综合收益总额										-44,403,804.28	-44,403,804.28
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	184,819,607.00				23,304,960.67				6,885,074.86	-55,143,018.56	159,866,623.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
二〇二〇年度财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

绿景控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于1991年5月经海南省人民政府办公厅琼府办函（1991）38号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。本公司现持有统一社会信用代码为91440000201285073K的营业执照。1992年11月在深圳证券交易所上市。所属行业为房地产类。

截至2020年12月31日止，本公司累计发行股本总数为184,819,607股，注册资本为184,819,607元。注册地址：广东省广州市海珠区福西路131-133 号首层01房；办公地址：广州市天河区林和中路136号天誉花园二期501房。

本公司主要经营活动为：项目投资，医疗健康产业投资，股权投资，投资管理，资产管理；医院管理咨询，健康信息咨询；销售医疗器械Ⅰ类Ⅱ类；网络信息技术开发及服务；计算机软件的技术开发及服务，技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

本公司的母公司为广州市天誉控股集团有限公司，本公司的法定代表人为金志峰，实际控制人为余丰。

本财务报表业经公司董事会于2021年4月28日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2020年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
广州市恒远物业管理有限公司
广州市花都绿景房地产开发有限公司
佛山市瑞丰投资有限公司
广州市明安医疗投资有限公司
广州市绿景股权投资管理有限公司
深圳市明安医院管理有限公司

本期本公司合并财务报表范围未发生变化。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

公司财务报表以持续经营假设为基础。

公司 2020 年度归属于母公司股东的净利润为-18,451,489.45 元，2019 年度归属于母公司股东的净利润为-9,031,084.82 元。公司 2020 年度净利润为-18,823,018.93 元，营业收入为 14,740,139.64 元，已触及《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。这些事项或情况，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。公司近年来主营业务收入较少，但目前公司资金充沛，且公司无外债，鉴于上述情况，为保证公司的持续经营能力将采取如下措施：

1、公司现有的主营业务，包括物业管理及存量房销售等，目前将继续经营。同时，公司将继续清理房地产库存商品，加大车位和少量商品房存货销售的促销力度。

2、公司将积极催收应收款项，加强成本费用管控，提效降费，提高盈利水平。

3、2021 年公司计划继续推进转型工作，将新增互联网数据中心业务。积极在数据中心业务上向上下游及横向业务拓展；寻找新的业务增长点，增强公司盈利能力和持续经营能力。

通过以上措施，公司管理层认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置

价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，分类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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。

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以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额

（涉及转移的金融资产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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(十) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发产品、库存商品、 原材料、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

开发产品的发出成本按个别认定法计价；原材料、库存商品的发出成本按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

6、 质量保证金的核算方法

公司收取的质量保证金，计入其他应付款，待质量保证期过后与施工单位结算。

(十一) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）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。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（九）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十二) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益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。

(十四) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	20-40	10	4.5-2.25
机器设备	年限平均法	8	10	11.25
电子设备	年限平均法	5	10	18
运输设备	年限平均法	5-8	10	18-11.25
家私类	年限平均法	5	10	18
陈列装饰品	年限平均法	8		12.5

(十六) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

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公司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。

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、 内部研究开发支出会计政策

研究开发成本支出也就是研发费用，是指研究与开发某项目所支付的费用。企业研究阶段的支出全部费用化，计入当期损益；开发阶段的支出符合条件的才能资本化，不符合资本化条件的计入当期损益。如果确实无法区分应归属于研究阶段还是开发阶段，则将其发生的支出全部费用化，计入当期损益。

公司内部研究开发项目可研性调查分析阶段（包括：研究阶段、预立项阶段）的支出，应当于发生时计入当期损益；公司内部研究开发项目在完成研究阶段任务后，需要获得正式立项的批复进入开发阶段，项目所发生的成本费用计入“研发支出资本化支出”会计科目核算，项目完成预计的研发成果其开发支出成本资本化（确认为无形资产等）时需满足下列条件：

（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，应当证明其有用性；

（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，对研究开发的支出应当单独核算，如直接发生的研发人员工资、材料费，以及相关设备折旧费等。同时从事多项研究开发活动的，所发生的支出应当按照合理的标准在各项研究开发活动之间进行分配；无法合理分配的，则需计入当期损益。

3、 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，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。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公楼装修费用、土地使用权租赁费等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

办公楼装修费用按 2 年摊销，土地使用权租赁费按合同期限 30 年摊销。

(二十) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十二) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列

条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十三) 收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对

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。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司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。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司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。
- 客户已接受该商品或服务等。

2020 年 1 月 1 日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则：

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

（3）收入的金额能够可靠地计量；

（4）相关的经济利益很可能流入本公司；

（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3、 具体原则

（1）开发产品销售收入确认时间的具体判断标准

① 开发产品已竣工并经有关部门验收合格；

② 房地产开发公司已与客户签订了正式的商品房销售合同；

③ 双方均已履行了合同规定义务，合同约定的开发产品移交条件已经达到，已按合同约定的方式交付；

④ 收到款项或取得相应的收款凭证。

（2）物业管理收入确认时间的具体判断标准

公司已提供物业管理服务，与物业管理相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）提供劳务收入的确认的依据

服务已经提供完毕，收到价款或取得收取价款的凭据时确认收入实现。

（4）销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（5）确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。

分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十四) 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十五) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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、清偿负债同时进行时，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十八) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（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）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十九) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初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。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(简称“新收入准则”)，本公司自 2020 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关科目。	经公司第十一届董事会第七次会议审议通过	预收款项	-101,300.58	0.00
		合同负债	94,861.26	0.00
		其他流动负债	6,439.32	0.00

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-280,152.67	0.00
合同负债	263,551.59	0.00
其他流动负债	16,601.08	0.00

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理，本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、 重要会计估计变更

本公司本报告期内无重要会计估计变更。

3、 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	101,300.58		-101,300.58		-101,300.58
合同负债		94,861.26	94,861.26		94,861.26
其他流动负债		6,439.32	6,439.32		6,439.32

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、 5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	54,751.56	51,019.37

项目	期末余额	上年年末余额
银行存款	58,919,263.84	72,960,270.83
其他货币资金		
合计	58,974,015.40	73,011,290.20

本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,464,021.30	698,321.22
1 至 2 年	604,785.53	581,321.20
2 至 3 年	390,781.39	1,152,681.12
3 至 4 年	866,014.16	407,089.22
4 至 5 年	139,542.85	162,631.02
5 年以上	562,086.61	593,368.63
小计	4,027,231.84	3,595,412.41
减：坏账准备	1,628,870.68	1,479,655.36
合计	2,398,361.16	2,115,757.05

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	3,104,372.21	77.08	1,573,499.11	50.69	1,530,873.10	2,822,434.20	78.50	1,432,530.10	50.76	1,389,904.10
按组合计提坏账准备	922,859.63	22.92	55,371.57	6.00	867,488.06	772,978.21	21.50	47,125.26	6.10	725,852.95
其中：										
账龄组合	922,859.63	22.92	55,371.57	6.00	867,488.06	772,978.21	21.50	47,125.26	6.10	725,852.95
合计	4,027,231.84	100.00	1,628,870.68		2,398,361.16	3,595,412.41	100.00	1,479,655.36		2,115,757.05

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
按单项计提坏账准备				
单项不重大逾期物业管理费用等	3,104,372.21	1,573,499.11	50.69	已发生逾期，经沟通可收回金额存在较大不确定
合计	3,104,372.21	1,573,499.11		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	922,859.63	55,371.57	6.00
合计	922,859.63	55,371.57	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额149,215.32元。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 232,483.24元，占应收账款年末余额合计数的比例为5.77%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为116,241.63元。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	139,301.97	97.21	136,338.51	97.15
1至2年			4,000.00	2.85
2至3年	4,000.00	2.79		
合计	143,301.97	100.00	140,338.51	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
延长壳牌（广东）石油有限公司	99,375.59	69.35
广东联合电子服务股份有限公司	39,926.38	27.86
深圳市顺易通信息科技有限公司	4,000.00	2.79
合计	143,301.97	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	39,841,724.94	38,780,618.89
合计	39,841,724.94	38,780,618.89

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,174,410.27	7,219,523.51
1 至 2 年	6,589,181.02	34,005,900.00
2 至 3 年	32,864,737.50	500.00
3 年以上	57,131,153.26	57,298,262.95
小计	102,759,482.05	98,524,186.46
减：坏账准备	62,917,757.11	59,743,567.57
合计	39,841,724.94	38,780,618.89

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	101,774,341.41	99.04	62,856,328.15	61.76	38,918,013.26	57,294,762.95	58.15	56,929,585.20	99.36	365,177.75
按组合计提坏账准备	985,140.64	0.96	61,428.96	6.24	923,711.68	41,229,423.51	41.85	2,813,982.37	6.83	38,415,441.14
其中：										
账龄组合	985,140.64	0.96	61,428.96	6.24	923,711.68	41,229,423.51	41.85	2,813,982.37	6.83	38,415,441.14
合计	102,759,482.05	100.00	62,917,757.11		39,841,724.94	98,524,186.46	100.00	59,743,567.57		38,780,618.89

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
河北明智未来医疗科技有限公司	44,406,432.30	5,888,521.63	13.26	债务人违约
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100.00	确认无法收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00	确认无法收回
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100.00	确认无法收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100.00	确认无法收回
其他不重大款项	5,340,759.49	4,940,656.90	92.51	预计大部分无法收回
合计	101,774,341.41	62,856,328.15		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	759,688.64	45,581.32	6.00
1 至 2 年	221,852.00	15,529.64	7.00
2 至 3 年	2,100.00	168.00	8.00
3 年以上	1,500.00	150.00	10.00
合计	985,140.64	61,428.96	

（3）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)	

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)	
上年年末余额	60,646.37	2,753,336.00	56,929,585.20	59,743,567.57
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,309.67	3,221,291.88	38,221.32	3,262,822.87
本期转回	-2,527.08	-86,106.25		-88,633.33
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	61,428.96	5,888,521.63	56,967,806.52	62,917,757.11

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	1,007,623.51	40,221,800.00	57,294,762.95	98,524,186.46
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	19,468.43	5,414,721.63	73,146.16	5,507,336.22
本期终止确认				

账面余额	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)	
其他变动	-41,951.30	-1,230,089.33		-1,272,040.63
期末余额	985,140.64	44,406,432.30	57,367,909.11	102,759,482.05

（4）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,262,822.87 元，转回坏账准备 88,633.33 元。

（5）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金本息	35,976,069.71	35,976,069.71
海南南林农场购地款	10,387,966.62	10,387,966.62
股权转让款	48,643,545.59	44,458,913.29
往来款等	7,751,900.13	7,701,236.84
合计	102,759,482.05	98,524,186.46

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
河北明智未来医疗科技有限公司	股权转让款及违约金	44,406,432.30	1 年以内；1 至 2 年；2 至 3 年	43.21	5,888,521.63
海南海证实业公司	保证金本息	35,976,069.71	3 年以上	35.01	35,976,069.71
海南南林农场	海南南林农场购地	10,387,966.62	3 年以上	10.11	10,387,966.62

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
	款				
广州超丰贸易有限公司	股权转让款	4,237,113.29	3年以上	4.12	4,237,113.29
万宁县财政局	预付土地款	1,426,000.00	3年以上	1.39	1,426,000.00
合计		96,433,581.92		93.84	57,915,671.25

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	123,227.44		123,227.44	120,223.46		120,223.46
开发产品	34,529,309.14	8,622,685.94	25,906,623.20	34,529,309.14	8,070,320.17	26,458,988.97
合计	34,652,536.58	8,622,685.94	26,029,850.64	34,649,532.60	8,070,320.17	26,579,212.43

（1）开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
金碧御水山庄 G 区洋房	2006 年 04 月 01 日	296,494.62			296,494.62
金碧御水山庄 E 区二期商铺、车位	2009 年 06 月 01 日	12,339,307.69			12,339,307.69
誉晖花园车位	2011 年 07 月 01 日	21,893,506.83			21,893,506.83

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
合计		34,529,309.14			34,529,309.14

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
			计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	8,070,320.17	8,070,320.17	552,365.77				8,622,685.94
合计	8,070,320.17	8,070,320.17	552,365.77				8,622,685.94

注:1、依据中威正信（北京）资产评估有限公司于 2021 年 3 月 10 日出具的中威正信评报字（2021）第 17002 号资产评估报告，对广州市花都绿景房地产开发有限公司位于金碧御水山庄的住宅、商铺及 294 个车位资产在 2020 年 12 月 31 日可变现净值进行减值测试评估，其中车位账面价值为 3,577,434.67 元，经评估后可变现净值为 3,025,068.90 元，评估减值 552,365.77 元，减值率为 15.44%。

2、依据中威正信（北京）资产评估有限公司于 2021 年 3 月 10 日出具中威正信评报字（2021）第 17003 号资产评估报告，对佛山市瑞丰投资有限公司位于誉晖花园的 379 个车位资产在 2020 年 12 月 31 日可变现净值进行减值测试评估，经评估后可变现净值高于账面价值，不存在减值迹象。

(六) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1．联营企业											
南宁市明安医院管理有限公司	84,084,948.69			-943,722.82						83,141,225.87	
小计	84,084,948.69			-943,722.82						83,141,225.87	
合计	84,084,948.69			-943,722.82						83,141,225.87	

(七) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目	期末余额
海南机场股份有限公司	0.00
中国海南改革发展研究院	0.00
山大生命科学风险创业基金	0.00
合计	0.00

2、 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	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
海南机场股份有限公司					公司对其不具有重大影响	
中国海南改革发展研究院					公司对其不具有重大影响	
山大生命科学风险创业基金					公司对其不具有重大影响	

(八) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	20,329,276.09	21,394,096.58
固定资产清理		
合计	20,329,276.09	21,394,096.58

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	家私类	合计
1．账面原值							
（1）上年年末余额	29,590,685.96	645,650.01	4,152,902.39	461,999.09	537,571.55	11,832.00	35,400,641.00
（2）本期增加金额		5,841.58		18,326.91	14,530.82		38,699.31
—购置		5,841.58		18,326.91	14,530.82		38,699.31
—在建工程转入							
—企业合并增加							
（3）本期减少金额			8,598.06	1,350.00	31,160.00		41,108.06
—处置或报废			8,598.06	1,350.00	31,160.00		41,108.06
（4）期末余额	29,590,685.96	651,491.59	4,144,304.33	478,976.00	520,942.37	11,832.00	35,398,232.25
2．累计折旧							
（1）上年年末余额	10,193,912.70	548,409.12	2,481,829.89	300,987.37	470,188.70	11,216.64	14,006,544.42
（2）本期增加金额	665,790.48	12,964.42	353,094.84	30,754.31	31,483.04		1,094,087.09
—计提	665,790.48	12,964.42	353,094.84	30,754.31	31,483.04		1,094,087.09
（3）本期减少金额			1,934.55	1,215.00	28,525.80		31,675.35
—处置或报废			1,934.55	1,215.00	28,525.80		31,675.35
（4）期末余额	10,859,703.18	561,373.54	2,832,990.18	330,526.68	473,145.94	11,216.64	15,068,956.16
3．减值准备							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	家私类	合计
（1）上年年末余额							
（2）本期增加金额							
—计提							
（3）本期减少金额							
—处置或报废							
（4）期末余额							
4．账面价值							
（1）期末账面价值	18,730,982.78	90,118.05	1,311,314.15	148,449.32	47,796.43	615.36	20,329,276.09
（2）上年年末账面价值	19,396,773.26	97,240.89	1,671,072.50	161,011.72	67,382.85	615.36	21,394,096.58

(九) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	计算机软件	合计
1．账面原值		
（1）上年年末余额	138,698.25	138,698.25
（2）本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
—企业合并增加		
（3）本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
（4）期末余额	138,698.25	138,698.25
2．累计摊销		
（1）上年年末余额	73,360.00	73,360.00
（2）本期增加金额	8,616.00	8,616.00
—计提	8,616.00	8,616.00
（3）本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
（4）期末余额	81,976.00	81,976.00
3．减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
（4）期末余额		
4．账面价值		
（1）期末账面价值	56,722.25	56,722.25
（2）上年年末账面价值	65,338.25	65,338.25

(十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地使用权租赁费	699,999.76		33,333.36		666,666.40
合计	699,999.76		33,333.36		666,666.40

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	73,169,313.73	69,293,543.10
合计	73,169,313.73	69,293,543.10

(十二) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	671,586.59	570,771.72
1-2年		22,156.30
2-3年	22,156.30	478.00
3年以上	14,513,311.28	14,527,490.25
合计	15,207,054.17	15,120,896.27

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
海军海口房管	5,866,522.32	债权人未催收
海南银地物业公司	2,169,719.57	债权人未催收
海南新安房地产公司	1,311,500.00	债权人未催收
海南省纺织企业公司	841,374.72	债权人未催收
海南源材料联合公司	716,400.00	债权人未催收

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	10,905,516.61	

(十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）		72,522.27
1-2年		28,778.31
合计		101,300.58

(十四) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额
业主物业管理费	234,921.28
车卡充值款	28,630.31
合计	263,551.59

(十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,219,904.65	13,285,095.67	13,601,704.71	2,903,295.61
离职后福利-设定提存计划		111,064.21	111,064.21	
辞退福利		289,906.25	289,906.25	
一年内到期的其他福利				
合计	3,219,904.65	13,686,066.13	14,002,675.17	2,903,295.61

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和	2,525,725.27	11,348,066.86	11,663,068.21	2,210,723.92

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
补贴				
（2）职工福利费		755,803.42	755,803.42	
（3）社会保险费	672.50	602,073.66	602,746.16	
其中：医疗保险费	672.50	515,240.45	515,912.95	
工伤保险费		631.32	631.32	
生育保险费		86,201.89	86,201.89	
（4）住房公积金		447,017.00	447,017.00	
（5）工会经费和职工教育经费	693,506.88	132,134.73	133,069.92	692,571.69
（6）短期带薪缺勤				
（7）短期利润分享计划				
合计	3,219,904.65	13,285,095.67	13,601,704.71	2,903,295.61

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		106,116.92	106,116.92	
失业保险费		4,947.29	4,947.29	
合计		111,064.21	111,064.21	

(十六) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	45,566.88	34,692.46
企业所得税	49,485.06	49,485.06
个人所得税	56,737.64	49,852.75
城市维护建设税	3,182.77	2,421.56
房产税	4,506.75	6,042.29
土地增值税	2,055,479.84	2,064,784.84
教育费附加	2,169.52	1,603.80
印花税	646.75	1,649.05
防洪费	162.35	162.35

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地使用税	2,601.33	2,601.33
合计	2,220,538.89	2,213,295.49

(十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	8,516.69	8,516.69
其他应付款项	17,819,266.09	16,091,879.63
合计	17,827,782.78	16,100,396.32

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	8,516.69	8,516.69
合计	8,516.69	8,516.69

2、 其他应付款项

（1）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
个人代垫款	56,426.37	56,426.37
往来款项	16,829,294.22	15,081,553.93
其他	933,545.50	953,899.33
合计	17,819,266.09	16,091,879.63

（2）账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
万宁三锚企业公司	2,521,247.00	债权人未催收

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的应付债券	263,250.00	263,250.00
合计	263,250.00	263,250.00

(十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	16,601.08	
合计	16,601.08	

(二十) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债	1,744,841.96	
待转销项税额	104,690.52	
合计	1,849,532.48	

(二十一) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	184,819,607.00						184,819,607.00

(二十二) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,888,675.16			4,888,675.16
其他资本公积	17,931,651.56			17,931,651.56
合计	22,820,326.72			22,820,326.72

(二十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,885,074.86	6,885,074.86			6,885,074.86
合计	6,885,074.86	6,885,074.86			6,885,074.86

(二十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-17,085,027.97	-8,053,943.15
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后年初未分配利润	-17,085,027.97	-8,053,943.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-18,451,489.45	-9,031,084.82
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		
期末未分配利润	-35,536,517.42	-17,085,027.97

(二十五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,310,147.25	13,486,858.91	15,775,822.43	13,429,642.80
其他业务	429,992.39	115,137.00	542,902.38	115,137.00
合计	14,740,139.64	13,601,995.91	16,318,724.81	13,544,779.80

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
物业管理业务收入	14,310,147.25	15,775,822.43
其他收入	429,992.39	542,902.38
合计	14,740,139.64	16,318,724.81

(二十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	269,678.10	292,577.60
城市维护建设税	40,271.55	36,847.84
教育费附加	16,614.25	14,964.82
地方教育费附加	11,066.17	9,976.55
土地使用税	17,108.99	17,108.99
印花税	854.10	4,448.03
土地增值税		34,500.05
合计	355,593.16	410,423.88

(二十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,269,894.94	9,180,319.19
聘请中介机构费	7,688,612.18	3,383,871.74
折旧与摊销	958,449.73	1,069,346.01
租赁费	1,290,038.94	1,288,033.06
业务招待费	295,267.61	201,300.30
差旅费	608,965.56	235,080.56
办公费	476,934.75	312,109.49
管理空调水电费	205,785.57	171,110.03
咨询服务费	126,331.17	27,900.00
交通工具使用费	121,744.39	134,008.42
低值易耗品	8,105.30	11,741.10
设施设备维护保养费	2,182,299.26	31,880.14
信息公告费	100,000.00	356,000.00
邮电通讯费	82,230.61	86,750.30
招聘费用	8,837.74	5,926.70
会务费	15,000.00	15,000.00
其他	9,648.12	424,562.18

项目	本期金额	上期金额
合计	20,448,145.87	16,934,939.22

(二十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	379,889.13	1,441,587.66
汇兑损益		
手续费支出	77,400.67	72,661.03
合计	-302,488.46	-1,368,926.63

(二十九) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	32,621.52	27,600.97
代扣个人所得税手续费	7,007.68	50,744.79
增值税减免		265.05
合计	39,629.20	78,610.81

(三十) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-943,722.82	-937,476.49
合计	-943,722.82	-937,476.49

(三十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	149,215.32	132,681.62
其他应收款坏账损失	3,174,189.54	182,656.18
合计	3,323,404.86	315,337.80

(三十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	552,365.77	1,636,365.55
合计	552,365.77	1,636,365.55

(三十三) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益		-27,831.10	
合计		-27,831.10	

(三十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、滞纳金赔偿收入	5,414,721.63	6,219,000.00	5,414,721.63
其他	48,213.24	22,372.81	48,213.24
合计	5,462,934.87	6,241,372.81	5,462,934.87

(三十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,432.71		9,432.71
其他	133,550.00	50,700.44	133,550.00
合计	142,982.71	50,700.44	142,982.71

(三十六) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款项	2,729,106.33	1,424,484.66

项目	本期金额	上期金额
利息收入	379,889.13	1,441,587.66
其他	106,316.36	76,162.29
合计	3,215,311.82	2,942,234.61

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款项	1,956,398.59	746,413.82
销售及管理费用中付现费用	12,032,538.14	6,428,892.12
银行手续费	77,400.67	72,661.03
其他	33,000.00	
合计	14,099,337.40	7,247,966.97

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还履约保证金		160,000,000.00
合计		160,000,000.00

(三十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-18,823,018.93	-9,850,219.22
加：信用减值损失	3,323,404.86	315,337.80
资产减值准备	552,365.77	1,636,365.55
固定资产折旧	1,094,087.09	1,153,577.66
无形资产摊销	8,616.00	10,254.86
长期待摊费用摊销	33,333.36	33,333.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）		27,831.10

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,432.71	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	943,722.82	937,476.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,003.98	58,380.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,900,167.81	2,723,256.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,532,563.29	-8,701,839.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-15,228,664.82	-11,656,244.82
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	58,974,015.40	73,011,290.20
减：现金的期初余额	73,011,290.20	234,862,398.02
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,037,274.80	-161,851,107.82

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	58,974,015.40	73,011,290.20
其中：库存现金	54,751.56	51,019.37
可随时用于支付的银行存款	58,919,263.84	72,960,270.83
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		

项目	期末余额	上年年末余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	58,974,015.40	73,011,290.20
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		

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本年度无非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本年度无同一控制下企业合并。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州市恒远物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理服务	100.00		投资设立
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	90.00		投资设立
佛山市瑞丰投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	66.25		投资设立
广州市明安医疗投资有限公司	广州市	广州市	医疗投资	100.00		投资设立
深圳市明安医院管理有限公司	深圳市	深圳市	医院管理等	100.00		投资设立
广州市绿景股权投资管理有限公司	广州市	广州市	股权投资管理	100.00		投资设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广州市花都绿景房地产开发有限公司	10.00%	-359,997.65		2,949,843.85
佛山市瑞丰投资有限公司	33.75%	-11,531.83		9,091,203.11

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市花都绿景房地产开发有限公司	4,505,359.57	18,925,142.27	23,430,501.84	6,534,101.20		6,534,101.20	5,137,301.03	19,592,048.75	24,729,349.78	4,232,972.63		4,232,972.63
佛山市瑞丰投资有限公司	29,879,810.08	46,604.50	29,926,414.58	2,989,516.47		2,989,516.47	29,843,283.47	46,604.50	29,889,887.97	2,918,821.47		2,918,821.47

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州市花都绿景房地产开发有限公司	429,992.39	-3,599,976.51	-3,599,976.51	-79,657.37	16,309,889.86	-8,916,173.28	-8,916,173.28	-554,857.36
佛山市瑞丰投资有限公司		-34,168.39	-34,168.39	36,526.61		50,654.08	50,654.08	64,956.08

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
南宁市明安医院管理有限公司	南宁市	南宁市	医院管理等	30.00		权益法	是

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	南宁市明安医院管理有限公司	南宁市明安医院管理有限公司
流动资产	1,129,182.25	3,693,546.45
非流动资产	356,681,662.37	322,187,613.70
资产合计	357,810,844.62	325,881,160.15
流动负债	165,268,796.14	130,193,368.95
非流动负债		
负债合计	165,268,796.14	130,193,368.95
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	192,542,048.48	195,687,791.20
按持股比例计算的净资产份额	57,762,614.53	58,706,337.35
调整事项	25,378,611.34	25,378,611.34
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—按照公允价值重新计量剩余股权产的利得	25,378,611.34	25,378,611.34

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	南宁市明安医院管理有限公司	南宁市明安医院管理有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	83,141,225.87	84,084,948.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-3,145,742.72	-3,145,196.63
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-3,145,742.72	-3,145,196.63
本期收到的来自联营企业的股利		

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广州市天誉控股集团有限公司	广州市	房屋租赁	8,000.00 万元	22.65	22.65

本公司的母公司情况的说明：广州市天誉控股集团有限公司系广州市丰嘉企业发展有限公司和余斌共同出资于 1997 年 07 月 18 日在广州市设立的有限责任公司，法定代表人为文小兵。2020 年 3 月 6 日，余斌先生将其所持广州市丰嘉企业发展有限公司和广州市天誉控股集团有限公司全部股权赠与其子余丰先生。

本公司最终控制方是：余丰。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州市天誉科技创新投资有限公司	受同一实际控制人控制
广州市誉华置业有限公司	受同一实际控制人控制
河北明智未来医疗科技有限公司	公司原董事控制公司
广州市天誉物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市天誉物业管理有限公司	物业及水电费	288,126.90	235,177.10

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市天誉控股集团有限公司	物业费	72,582.64	82,464.60
广州市誉城房地产开发有限公司	广告服务费	93,200.00	

2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州市天誉科技创新投资有限公司	房屋建筑物	1,277,412.00	1,275,612.00

3、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	2,067,560.00	2,313,956.27

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	广州市天誉物业管理有限公司	7,950.00	556.50	7,950.00	477.00
	广州市天誉科技创新投资有限公司	212,902.00	14,903.14	212,902.00	12,774.12
	河北明智未来医疗科技有限公司	44,406,432.30	5,888,521.63	40,221,800.00	2,753,336.00

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

本公司无应予披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司资产负债表日无应予披露的重要或有事项。

十、 资产负债表日后事项

(一) 明智未来股权转让款催收和相关债权转让情况

因明智未来未按协议约定支付受让北京明安及明安康和相关股权转让款给广州明安，广州明安于2019年11月28日向广州市天河区人民法院提起诉讼，该案已于2020年4月15日开庭审理，并于2020年5月7日作出判决（文书号：（2019）粤0106

民初 41454 号），判决如下：1、被告河北明智未来医疗科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告广州市明安医疗投资有限公司股权转让款人民币 31,748,000.00 元及违约金 7,934,082.00 元（违约金暂计至 2019 年 11 月 25 日；自 2019 年 11 月 26 日起违约金以 31,748,000.00 元为基数，按每日万分之五的标准计算至实际清偿之日止）；2、原告广州市明安医疗投资有限公司对被告河北明智未来医疗科技有限公司持有的北京市明安医院管理有限公司的 55%股权（股权数额为人民币 8800 万元）享有质权；在被告河北明智未来医疗科技有限公司不能清偿第一项、第三项债务时，原告有权处分该质物，并对处分质物所得价款享有优先受偿权；3、被告河北明智未来医疗科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内赔偿原告广州市明安医疗投资有限公司律师费 600,800.00 元；4、被告陈玉峰对被告河北明智未来医疗科技有限公司上述第一项、第三项债务及本案诉讼费用承担连带清偿责任；其承担责任后，有权向债务人追偿。该判决已于 2020 年 5 月 26 日生效。此后，因明智未来未履行判决，公司已通过代理律师向广州市天河区人民法院提出申请执行，并于 2020 年 8 月 11 日收到《广州市天河区人民法院受理案件通知书》（文书号：（2020）粤 0106 执 21741 号）。此外 2021 年 2 月 9 日和 2021 年 4 月 19 日公司分别收到明智未来支付股权转让款 700.00 万元和 100.00 万元，截至 2021 年 4 月 19 日，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款 6,268.21 万元（占全部股权转让价款的 73.57%），尚有 2,251.79 万元股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金未支付给广州明安。2021 年 4 月 21 日，公司召开第十一届董事会第十八次会议，审议通过了《关于债权转让暨关联交易的议案》，同意广州明安转让其持有的（2020）粤 0106 执 21741 号执行案项下尚未实现债权中的股权转让款，与广州市天誉控股集团有限公司签订《债权转让协议》，债权转让价格为人民币 22,517,910.67 元，2021 年 4 月 25 日，公司收到广州市天誉控股集团有限公司支付的全部转让价款人民币 22,517,910.67 元（大写：贰仟贰佰伍拾壹万柒仟玖佰壹拾元陆角柒分）。同时审议通过了《关于债权转让的议案》，同意广州明安转让其持有的（2020）粤 0106 执 21741 号执行案项下尚未实现债权中除股权转让款以外的其余债权，与星华投资咨询（广州）有限公司签订《债权转让协议》，债权转让价格为人民币 8,000,000.00 元，2021 年 4 月 25 日，公司收到星华投资咨询（广州）有限公司支付的全部转让价款人民币 8,000,000.00 元（大写：捌佰万元整）。

(二) 重大资产重组

2021 年 3 月 16 日，公司召开第十一届董事会第十五次会议、第十届监事会第十一次会议审议通过了《绿景控股股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及摘要等相关议案，同意公司以支付现金方式购买盘古数据持有的三河雅力信息技术有限

公司（以下简称“三河雅力”）51%的股权，交易金额 7,650.00 万元。2021 年 4 月 8 日，本公司召开了 2021 年第一次临时股东大会，会议表决通过了关于公司重大资产重组方案等议案，公司拟以支付现金方式购买深圳市盘古数据有限公司持有的三河雅力 51%的股权。交易完成后，三河雅力将成为公司控股子公司，公司将新增 IDC 业务。目前，正在办理工商过户手续。

(三) 购买深圳弘益 100%股权

2021 年 3 月 12 日，公司与深圳市弘益建设工程有限公司（以下简称“深圳弘益”）原股东彭苏洪签订股权转让协议，以支付现金方式购买深圳弘益 100%股权，交易金额 38.00 万元，2021 年 3 月 22 日，完成更换股东变更登记手续。

(四) 处置南宁明安 30%股权

2021 年 4 月 9 日，公司召开了第十一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于向关联方出售南宁市明安医院管理有限公司 30%股权的议案》，公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司（以下简称“广州明安”）拟与广州市天誉控股集团有限公司（以下简称“广州天誉”）签订《广州市天誉控股集团有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于南宁市明安医院管理有限公司之股权转让协议》，出售其持有的南宁市明安医院管理有限公司（以下简称“南宁明安”）30%股权，股权转让价格为人民币 8,564.19 万元。2021 年 4 月 26 日，本公司召开了 2021 年第二次临时股东大会，会议通过了关于向关联方出售南宁市明安医院管理有限公司 30%股权的议案。

(五) 其他对投资者决策有影响的重要事项

公司 2020 年年度经审计后的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）为负值且营业收入低于 1 亿元，根据《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》的规定，公司将被实施退市风险警示。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，如果公司 2021 年度经审计后的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）为负值且营业收入低于 1 亿元，公司股票将面临终止上市的风险。

本公司 2020 年度净利润为-18,823,018.93 元且营业收入为 14,740,139.64 元，触发《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》规定的财务类强制退市风险警示。

本公司已于 2021 年 1 月 29 日、2021 年 2 月 26 日、2021 年 3 月 31 日在深圳证券交易所网站及时披露了关于公司股票可能被实施退市风险警示的提示性公告、关于公司股票可能被实施退市风险警示的第二次提示性公告以及关于公司股票可能被实施退市风险警示的第三次提示性公告，本公司会严格按照深圳证券交易所的《深圳证

券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的有关规定，严格履行相关决策程序，及时披露相关信息。

十一、 其他重要事项

(一) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为3个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了3个报告分部，分别为医疗服务、房地产及物业管理业务。这些报告分部是以公司经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为：医疗服务业务主要是医疗健康咨询服务；房地产及物业管理业务主要是商品房销售、物业服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

2、 报告分部的财务信息

项目	医疗服务	房地产销售及租赁	物业管理	分部间抵销	合计
对外交易收入		429,992.39	14,310,147.25		14,740,139.64
分部间交易收入			402,021.33	-402,021.33	
对联营和合营企业的投资收益	-943,722.82				-943,722.82
信用减值损失	3,136,594.63	1,310,149.36	185,197.49	-1,308,536.62	3,323,404.86
资产减值损失		552,365.77			552,365.77
折旧费和摊销费	130,084.32	556,908.24	271,457.17		958,449.73

项目	医疗服务	房地产销售及租赁	物业管理	分部间抵销	合计
利润总额（亏损总额）	-52,792.95	-18,597,251.39	-1,481,511.21	1,308,536.62	-18,823,018.93
所得税费用					
净利润（净亏损）	-52,792.95	-18,597,251.39	-1,481,511.21	1,308,536.62	-18,823,018.93
资产总额	124,971,263.84	220,006,982.36	9,670,940.72	-123,068,042.20	231,581,144.72
负债总额	158,779,669.42	31,276,124.63	39,707,581.32	-189,211,768.77	40,551,606.60
其他重要的非现金项目					
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用					
对联营和合营企业的长期股权投资	83,141,225.87				83,141,225.87
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额					

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	121,435,933.10	168,306,538.99
合计	121,435,933.10	168,306,538.99

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	2,573,910.34	607,950.00
1至2年	607,950.00	54,201,927.50
2至3年	54,179,283.50	153,351,245.68
3年以上	161,950,622.97	56,399,377.29
小计	219,311,766.81	264,560,500.47
减：坏账准备	97,875,833.71	96,253,961.48
合计	121,435,933.10	168,306,538.99

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	216,635,889.31	98.78	97,688,415.89	45.09	118,947,473.42	262,890,622.97	99.37	96,143,149.55	36.57	166,747,473.42
按组合计提坏账准备	2,675,877.50	1.22	187,417.82	7.00	2,488,459.68	1,669,877.50	0.63	110,811.93	6.64	1,559,065.57
其中：										
账龄组合	2,675,877.50	1.22	187,417.82	7.00	2,488,459.68	1,669,877.50	0.63	110,811.93	6.64	1,559,065.57
合计	219,311,766.81	100.00	97,875,833.71		121,435,933.10	264,560,500.47	100.00	96,253,961.48		168,306,538.99

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
广州市明安医疗投资有限公司	158,691,245.68	39,743,772.26	25.04	广州明安持续亏损，净资产为负数
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100.00	确认无法收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00	确认无法收回
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100.00	确认无法收回
广州市恒远物业管理有限公司	1,545,266.34	1,545,266.34	100.00	广州明安持续亏损，净资产为负数
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100.00	确认无法收回
其他不重大款项	4,372,227.67	4,372,227.67	100.00	预计大部分无法收回
合计	216,635,889.31	97,688,415.89		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,028,644.00	61,718.64	6.00
1 至 2 年	607,950.00	42,556.50	7.00
2 至 3 年	1,039,283.50	83,142.68	8.00
合计	2,675,877.50	187,417.82	

（3）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)	
上年年末余额	110,811.93		96,143,149.55	96,253,961.48
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	76,605.89		1,545,266.34	1,621,872.23
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	187,417.82		97,688,415.89	97,875,833.71

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	1,669,877.50		262,890,622.97	264,560,500.47
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	1,006,000.00		1,545,266.34	2,551,266.34
本期终止确认				

账面余额	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)	
其他变动			-47,800,000.00	-47,800,000.00
期末余额	2,675,877.50		216,635,889.31	219,311,766.81

（4）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,621,872.23 元。

（5）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金本息	37,402,069.71	37,402,069.71
海南南林农场购地款	10,387,966.62	10,387,966.62
股权转让款	4,237,113.29	4,237,113.29
往来款等	167,284,617.19	212,533,350.85
合计	219,311,766.81	264,560,500.47

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市明安医疗投资有限公司	关联方往来款	158,691,245.68	2-3年，3年以上	72.36	39,743,772.26
海南海证实业公司	保证金本息	35,976,069.71	3年以上	16.40	35,976,069.71
海南南林农场	海南南林	10,387,966.62	3年以	4.74	10,387,966.62

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
	农场购地款		上		
广州超丰贸易有限公司	股权转让款	4,237,113.29	3年以上	1.93	4,237,113.29
广州市花都绿景房地产开发有限公司	关联方往来款	2,487,925.50	1年以内，1-2年，2-3年	1.13	173,321.18
合计		211,780,320.80		96.56	90,518,243.06

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,308,064.48	10,600,000.00	1,708,064.48	12,308,064.48	10,600,000.00	1,708,064.48
合计	12,308,064.48	10,600,000.00	1,708,064.48	12,308,064.48	10,600,000.00	1,708,064.48

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
恒远物业管理有限公司	600,000.00			600,000.00		600,000.00
广州市花都绿景房地产开发有限公司	383,064.48			383,064.48		
佛山市瑞丰投资有限公司	1,325,000.00			1,325,000.00		
广州市明安医疗投资	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
有限公司						
合计	12,308,064.48			12,308,064.48		10,600,000.00

十三、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-9,432.71	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交		

项目	金额	说明
易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	5,329,384.87	其中包含未收逾期股权转让款产生的违约金 5,414,721.63 元
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	5,319,952.16	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	10,013.50	
合计	5,329,965.66	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	-9.80	-0.10	-0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.64	-0.13	-0.13

绿景控股股份有限公司

（加盖公章）

二〇二一年四月二十八日

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202009170032

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟、杨志国

经营范围　审查企业会计表报，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期　2011年01月24日

合伙期限　2011年01月24日 至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效。

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2020 年 09 月 17 日

证书序号：0001247

会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出报告使用，其他无效

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000396

仅供出报告使用，其他无效

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一一年七月十日

证书有效期至：二〇二一年七月十日

证书编号：
No. of Certificate 210700430009

批准注册协会：辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000 年 05 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2001 年 5 月 21 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid fo
this

姓名：王志勇
证书编号：210700430009

2002 年 2 月 6 日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for anoth

2004 年 3 月 1 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师

姓名 Full name 王志勇
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968年05月07日
工作单位 Working unit 锦州屡隆会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 210702680507021



12

会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审 事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008 年 8 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008 年 8 月 5 日
/y /m /d

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示

二、使用人不得转让、涂改

法定业务时，应将本证

协会

的主管注册会计师协会

办理转出手续

转出：中都 2011.12.1

转入：立信北京分所 2012.12

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when ne
2. This certificat used by the holder. No tr allowed.
3. The CPA sh e competent Institute of conducting statutory bu
4. In case of lo e competent Institute of through the procedure of re nnouncement of loss on the newspap

同意转入中都 2011.12.1

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 谢东阳

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1991-11-12

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所

身份证号码 Identity card No. 230802199111120110



SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

证书编号：310000061925
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 05 月 20 日
Date of Issuance y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：赵乐阳

证书编号：310000061925

年 月 日
y m d