



中审亚太会计师事务所

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants  
Special General Partnership

# 审计报告

AUDIT REPORT

深圳世纪星源股份有限公司  
2021 年度财务报表审计

中国·北京  
BEIJING CHINA

# 目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并股东权益变动表	5
5. 资产负债表	7
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 股东权益变动表	11
9. 财务报表附注	13

# 审计报告

中审亚太审字(2022)003551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股份有限公司(以下简称“世纪星源”)的财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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) 有条件借款及减值

截至2021年12月31日,世纪星源其他应收款中有条件借款年末账面余额28,809.52万元、坏账准备余额13,119.62万元,详见附注6、7。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳,且有的项目涉及诉讼,能否继续实施具有重大不确定性,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、对财务报表的影响和关联方关系及其交易披露的完整性,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。

### (2) 长期应收款-肇庆项目减值

世纪星源长期应收款-肇庆项目2021年末余额41,112.39万元,已全额计提减值,因肇庆项目土地证被撤销事项导致世纪星源在肇庆项目的权益具有重大不

确定性，详见附注 6.11、6.13，因此我们无法判断世纪星源对长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当。

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，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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注 11、2、(2) 描述了世纪星源为实际控制人及其他关联方提供担保 11 宗涉及金额 24,200 万元的诉讼案件，除 1 宗结案外，其他 10 宗涉及金额 23,250 万元为未决诉讼，目前案件正在审理过程中，未来结果存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 四、其他信息

世纪星源管理层对其他信息负责。其他信息包括世纪星源 2021 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，我们确定其他信息可能存在重大错报。

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。

### 五、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事

项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## (一) 建造服务收入确认

### 1、事项描述

世纪星源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 4、29，即世纪星源向客户提供建造服务，因在世纪星源履约的同时客户即取得并消耗世纪星源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。

### 2、审计应对

- 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，判断其是否与世纪星源存在关联关系；

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。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

世纪星源管理层（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、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所导致，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，就可能对世纪星源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意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

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 2021 年度财务报表审计报告》之签章页。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：刘凤美  
(项目合伙人)



中国注册会计师：高凤霞



中国·北京

二〇二二年四月二十五日



# 合并资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6.1	128,581,691.03	138,219,400.17
交易性金融资产	6.2	25,313,330.10	25,313,333.36
衍生金融资产			
应收票据	6.3	100,000.00	
应收账款	6.4	162,361,723.39	317,425,212.31
应收款项融资	6.5	7,143,250.00	24,536,021.55
预付款项	6.6	15,136,393.91	28,591,063.41
其他应收款	6.6	460,574,302.25	382,710,375.06
其中：应收利息	6.7		
应收股利			
存货	6.8	14,694,570.88	13,592,596.07
合同资产	6.9	515,340,313.60	426,435,985.16
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	6.10		1,013,494.76
其他流动资产	6.11	8,893,103.31	2,514,942.24
<b>流动资产合计</b>		<b>1,338,138,678.47</b>	<b>1,360,352,424.09</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	6.12	290,520,000.00	309,243,774.51
长期股权投资	6.13	500,608,063.45	472,410,854.70
其他权益工具投资	6.14	16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6.15	21,609,320.68	23,812,234.93
固定资产	6.16	25,993,036.39	28,262,377.21
在建工程	6.17	110,014,572.86	76,217,260.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6.18	18,170,538.91	
无形资产	6.19	55,343,361.54	59,981,466.56
开发支出			
商誉	6.20	44,392,543.06	57,395,412.06
长期待摊费用	6.21	7,972,451.73	6,643,684.47
递延所得税资产	6.22	45,330,834.19	42,191,814.71
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,136,238,722.81</b>	<b>1,092,442,879.42</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,474,377,401.28</b>	<b>2,452,795,303.51</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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）

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	6.23	145,709,444.45	281,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6.24	8,739,836.10	15,532,700.73
应付账款	6.25	255,116,060.12	318,683,994.97
预收款项			
合同负债	6.26	7,619,689.61	12,168,171.92
应付职工薪酬	6.27	10,415,413.47	13,463,749.40
应交税费	6.28	217,548,869.77	175,969,557.95
其他应付款	6.29	189,808,470.37	225,400,872.98
其中：应付利息			3,892,487.65
应付股利		6.59	6.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.30	20,737,831.88	5,743,089.83
其他流动负债	6.31	53,633,421.12	50,842,573.62
<b>流动负债合计</b>		<b>909,329,036.89</b>	<b>1,099,304,711.40</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	6.32	17,500,000.00	25,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	6.33	9,039,814.36	
长期应付款	6.34		
长期应付职工薪酬			
预计负债	6.35	61,712,062.28	39,863.63
递延收益			
递延所得税负债	6.22	1,617,533.53	2,030,886.77
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>89,869,410.17</b>	<b>27,570,750.40</b>
<b>负债合计</b>		<b>999,198,447.06</b>	<b>1,126,875,461.80</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	6.36	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6.37	680,954,739.69	680,933,693.79
减：库存股			
其他综合收益	6.38	-122,908,649.19	-124,934,537.23
专项储备			
盈余公积	6.39	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	6.40	-391,857,662.86	-530,894,398.68
归属于母公司股东权益合计		1,374,244,340.31	1,233,160,670.55
少数股东权益		100,934,613.91	92,759,171.16
<b>股东权益合计</b>		<b>1,475,178,954.22</b>	<b>1,325,919,841.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,474,377,401.28</b>	<b>2,452,795,303.51</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	6.41	<b>383,536,205.94</b>	<b>398,921,057.66</b>
其中：营业收入		383,536,205.94	398,921,057.66
<b>二、营业总成本</b>		<b>403,664,911.69</b>	<b>437,154,536.74</b>
减：营业成本	6.41	301,485,648.03	318,982,550.97
税金及附加	6.42	2,296,549.09	3,339,136.86
销售费用	6.43	8,927,060.27	8,535,556.19
管理费用	6.44	66,332,860.82	60,771,928.56
研发费用	6.45	24,989,416.95	23,819,399.67
财务费用	6.46	-366,623.47	21,705,964.49
其中：利息费用		19,811,650.80	28,106,699.07
利息收入		21,011,698.54	6,882,273.48
加：其他收益	6.47	1,599,482.24	7,007,811.40
投资收益（损失以“-”号填列）	6.48	109,812,876.75	316,416,017.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		30,124,995.59	254,995,252.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-7,856,239.12	
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）	6.49	-3.26	13.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.50	-67,438,513.29	-67,225,545.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.51	-28,884,274.73	-603,812,663.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.52	680,344.99	1,022,199.84
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-4,358,793.05</b>	<b>-384,825,645.51</b>
加：营业外收入	6.53	194,565,165.00	486,021.60
减：营业外支出	6.54	7,656,360.75	488,431.72
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>182,550,011.20</b>	<b>-384,828,055.63</b>
减：所得税费用	6.55	43,088,908.06	1,384,662.66
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>139,461,103.14</b>	<b>-386,212,718.29</b>
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		139,461,103.14	-386,212,718.29
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）		139,036,735.82	-386,883,094.07
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		424,367.32	670,375.78
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>2,211,797.33</b>	<b>-22,786,152.39</b>
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,025,888.04	-22,900,416.48
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			
2、将重分类进损益的其他综合收益		2,025,888.04	-22,900,416.48
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额		2,025,888.04	-22,900,416.48
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		185,909.29	114,264.09
<b>七、综合收益总额</b>		<b>141,672,900.47</b>	<b>-408,998,870.68</b>
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		141,062,623.86	-409,783,510.55
（二）归属于少数股东的综合收益总额		610,276.61	784,639.87
<b>八、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.1313	-0.3655
（二）稀释每股收益（元/股）		0.1313	-0.3655

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		450,273,538.11	547,349,986.73
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金	6.56	771,349,442.02	108,102,936.46
经营活动现金流入小计		1,221,622,980.13	655,452,923.19
购买商品、接受劳务支付的现金		323,278,573.63	386,979,843.75
支付给职工以及为职工支付的现金		81,266,760.58	70,208,827.14
支付的各项税费		14,313,023.25	20,578,683.07
支付其他与经营活动有关的现金	6.56	523,670,625.58	61,311,958.95
经营活动现金流出小计		942,528,983.04	539,079,312.91
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>279,093,997.09</b>	<b>116,373,610.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		30,723.78	5,622,717.51
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		94,021,226.23	
投资活动现金流入小计		<b>94,051,950.01</b>	<b>66,547,689.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,865,321.29	44,532,104.47
投资支付的现金		-	1,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付其他与投资活动有关的现金		216,336,606.20	
投资活动现金流出小计		260,201,927.49	44,533,104.47
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-166,149,977.48</b>	<b>22,014,584.75</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		46,666,700.00	
取得借款收到的现金		151,000,000.00	286,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6.56	71,273,435.84	3,164,451.99
筹资活动现金流入小计		268,940,135.84	289,664,451.99
偿还债务支付的现金		288,550,000.00	362,357,492.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,804,286.32	23,996,118.07
支付其他与筹资活动有关的现金	6.56	81,808,494.54	8,696,894.97
筹资活动现金流出小计		388,162,780.86	395,050,505.53
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-119,222,645.02</b>	<b>-105,386,053.54</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-23,241.09</b>	<b>3,187.55</b>
<b>五、合并范围变化对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-74,261.32</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-6,376,127.82</b>	<b>33,005,329.04</b>
加：期初现金及现金等价物余额		<b>98,468,249.66</b>	65,462,920.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>92,092,121.84</b>	<b>98,468,249.66</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

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	2021年度							少数股东权益	股东权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	未分配利润			小计
一、上年年末余额	1,058,536,842.00	688,300,485.68		-124,934,537.23	149,519,070.67		-531,477,841.22	1,239,844,019.90	92,759,171.16	1,332,703,191.06
加：会计政策变更										
前期差错更正		-7,366,791.89					583,442.54	-6,783,349.35		-6,783,349.35
其他										
二、本年初余额	1,058,536,842.00	680,933,693.79		-124,934,537.23	149,519,070.67		-530,894,398.68	1,233,160,670.55	92,759,171.16	1,325,919,841.71
三、本期增减变动金额		21,045.90		2,025,888.04			139,036,735.82	141,083,669.76	8,175,442.75	149,259,112.51
(一) 综合收益总额				2,025,888.04			139,036,735.82	141,062,623.86	610,276.61	141,672,900.47
(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		21,045.90								
四、本年年末余额	1,058,536,842.00	680,954,739.69		-122,908,649.19	149,519,070.67		-391,857,662.86	1,374,244,340.31	100,934,613.91	1,475,178,954.22

截至第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：  
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

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	2020年度							少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	未分配利润		
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	91,974,531.29	1,742,285,504.28
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,058,536,842.00	688,300,485.68		-102,034,120.75	149,519,070.67		-144,011,304.61	91,974,531.29	1,742,285,504.28
三、本期增减变动金额				-22,900,416.48			-387,466,536.61	784,639.87	-409,582,313.22
(一) 综合收益总额				-22,900,416.48			-387,466,536.61	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	92,759,171.16	1,332,703,191.06

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		28,404,378.61	27,969,866.91
交易性金融资产		25,312,320.00	25,312,320.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14.1	1,282,924.93	1,334,329.81
应收款项融资			
预付款项		86,970.00	1,400,000.00
其他应收款	14.2	857,378,807.92	636,092,154.66
其中：应收利息			
应收股利			
存货		5,130,000.00	5,130,000.00
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		549,547.84	
<b>流动资产合计</b>		<b>918,144,949.30</b>	<b>697,238,671.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	14.3	1,111,962,603.81	1,101,962,603.81
其他权益工具投资		16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,597,826.92	5,029,511.24
固定资产		7,649,463.67	8,102,213.97
在建工程			108,000.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,575,333.72	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,472,969.65	4,378,354.51
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,157,542,197.77</b>	<b>1,145,864,683.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,075,687,147.07</b>	<b>1,843,103,354.91</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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）

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		80,171,111.11	130,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,031,193.85	7,317,856.25
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		775,957.44	2,345,631.44
应交税费		124,574,288.85	84,238,468.10
其他应付款		435,801,830.30	381,387,823.43
其中：应付利息			
应付股利		6.59	6.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,377,354.59	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>649,731,736.14</b>	<b>605,289,779.22</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,239,638.16	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		45,492,216.29	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>47,731,854.45</b>	
<b>负债合计</b>		<b>697,463,590.59</b>	<b>605,289,779.22</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		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
未分配利润		-456,974,084.40	-597,384,065.19
<b>股东权益合计</b>		<b>1,378,223,556.48</b>	<b>1,237,813,575.69</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,075,687,147.07</b>	<b>1,843,103,354.91</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	14.4	<b>1,722,102.34</b>	<b>2,020,528.95</b>
减：营业成本	14.4	431,684.32	431,684.32
税金及附加		942,363.18	680,821.36
销售费用			
管理费用		32,644,904.64	25,394,596.56
研发费用			
财务费用		2,572,145.28	13,604,524.30
其中：利息费用			13,661,528.05
利息收入			67,052.66
加：其他收益		11,071.72	35,729.11
投资收益（损失以“-”号填列）	14.5	80,193,317.70	61,130,024.80
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（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）		-50,878,238.25	-69,142,462.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-193,317.70	-11,061,587.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			528,913.98
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-5,736,161.61</b>	<b>-56,600,479.27</b>
加：营业外收入		193,576,700.04	371,170.07
减：营业外支出		7,530,884.11	17,891.43
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>180,309,654.32</b>	<b>-56,247,200.63</b>
减：所得税费用		39,899,673.53	3,408,004.29
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>140,409,980.79</b>	<b>-59,655,204.92</b>
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		140,409,980.79	-59,655,204.92
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
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)以后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（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>140,409,980.79</b>	<b>-59,655,204.92</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,081,196.65	2,189,743.64
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		226,701,818.67	53,322,215.55
经营活动现金流入小计		228,783,015.32	55,511,959.19
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		13,095,941.62	9,380,853.29
支付的各项税费		905,765.11	702,885.46
支付其他与经营活动有关的现金		146,929,572.39	22,068,059.18
经营活动现金流出小计		160,931,279.12	32,151,797.93
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>67,851,736.20</b>	<b>23,360,161.26</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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
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
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		10,000,000.00	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		10,000,000.00	20,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,000,000.00</b>	<b>45,697,131.71</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		80,000,000.00	130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		80,000,000.00	130,000,000.00
偿还债务支付的现金		130,000,000.00	180,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,941,636.03	10,433,766.66
支付其他与筹资活动有关的现金		524,600.54	8,696,894.97
筹资活动现金流出小计		137,466,236.57	199,130,661.63
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-57,466,236.57</b>	<b>-69,130,661.63</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			<b>-151.57</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>385,499.63</b>	<b>-73,520.23</b>
加：期初现金及现金等价物余额		119,686.80	193,207.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>505,186.43</b>	<b>119,686.80</b>

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

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	2021年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,058,536,842.00	627,141,728.21			149,519,070.67		-597,384,065.19	1,237,813,575.69
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		-597,384,065.19	1,237,813,575.69
三、本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
(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、对所有者（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		-456,974,084.40	1,378,223,556.48

载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

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	2020年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
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							-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、对所有者（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



载于第13页至第132页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：  
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 2021 年度财务报表附注

### 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 2021 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 6.36。

#### 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

本财务报表业经本集团董事局于 2021 年 4 月 25 日决议批准报出。

#### 1.4 合并财务报表范围及其变化情况

本集团 2021 年度纳入合并范围的子公司共 24 户，详见本附注“8、在其他主体中的权益”。本集团本期合并范围比上期减少 3 户，详见本附注“7、合并范围的变更”。

## 2、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42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。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 3、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，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。

## 4、重要会计政策和会计估计

### 4.1 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。

### 4.2 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。

### 4.3 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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4.4 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

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，

是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## （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 4.5），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“4.16 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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

#### 4.5 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。控制是指本公司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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

##### （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，本公司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，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。

同一控制下的吸收合并中，合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况，如果合并方在合并当期期末，仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的，合并方在编制前期比较报表时，无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整；如果合并方在合

并当期期末需要编制合并财务报表的，在编制前期比较合并财务报表时，应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

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。

公司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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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“4.16 长期股权投资”或本附注“4.8 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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 4.16）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。

#### 4.6 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。

#### 4.7 外币业务和外币报表折算

##### （1）外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### （2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

#### 4.8 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### ①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理此类金融资产的商业模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、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集团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。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，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。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 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

##### (a) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，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：本集团管理此类金融资产的商业模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，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。

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。

##### (b) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### (c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将持有的未划分为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。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。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

#### (2) 金融工具的减值

本集团对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

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

（d）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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

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

当本集团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。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本集团对由收入准则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），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.9 应收票据、4.10 应收账款、4.14 合同资产。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团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。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方

法，详见 4.12 其他应收款

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### ①信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### ②已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

#### (3) 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本集团予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本集团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；该金融资产已转移，虽然本集团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控制。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分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中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本集团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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

#### （4）金融负债的分类和计量

本集团的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。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### （5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

#### 4.9 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

##### (1) 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本集团基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
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) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

#### 4.10 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

##### (1) 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本集团基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：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。



## （2）预期信用损失的会计处理方法

信用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。

### 4.11 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日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等。

本集团视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，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。

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。

### 4.12 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

#### （1）预期信用损失的确定方法

本集团基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本集团对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，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。

组合名称	组合内容
组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
组合 2：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。
组合 3：有条件借款组合	本组合为合并层面有条件借款。

本集团在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款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其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### （2）预期信用损失的会计处理方法

信用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。

本集团在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期

损益。

#### 4.13 存货

##### (1) 存货的分类

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) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

#### 4.14 合同资产

##### (1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团已向客户转移商品而拥有的、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列示。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) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），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。

本集团基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本集团对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
组合 1: 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
组合 2: 质保金组合	本组合为质保金

预期信用损失的会计处理方法，信用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。

#### 4.15 长期应收款

长期应收款项目，反映资产负债表日企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项等。

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

##### (1) 预期信用损失的确定方法

本集团基于单项和组合评估长期应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本集团对该长期应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的长期应收款，本集团在每个资产负债表日评估相关长期应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。本集团对租赁应收款项，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；对于应收租赁款以外的其他长期应收款，若该长期应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该长期应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该长期应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

##### (2) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。对于应收租赁款以外的其他长期应收款，本集团在前一会计期间已经按照相当于长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该长期应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该长期应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### 4.16 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

##### (1) 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期

间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③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“4.5 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

#### 4.17 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“4.24 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。

#### 4.18 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
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

详见附注“4.24 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。

#### 4.19 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“4.24 长期资产减值”。

#### 4.20 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。

#### 4.21 使用权资产

本集团对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3) 本集团发生的初始直接费用；
- 4) 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

#### 4.22 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。

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



项 目	使用寿命	摊销方法
BOT 经营权	合同规定运营年限	直线法

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) 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

详见附注“4.24 长期资产减值”。

### 4.23 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。

### 4.24 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。

#### 4.25 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。

#### 4.26 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。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。

#### 4.27 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。

#### 4.28 租赁负债

本集团对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本集团合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益

或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

#### 4.29 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。

#### 4.30 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时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；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。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。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，本集团将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

#### 4.31 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。

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，计入其他收益或冲减相关成本费用；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。

#### 4.32 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

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。

## 4.33 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

### （1）本集团作为承租人

#### ①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，

采用承租人增量借款利率作为折现率。

## ②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注 4.18“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

## ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

### （2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### ①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

#### ②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 4.34 非货币性资产交易



对于非货币性资产交换，如果该交换具有商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量，本集团以公允价值为基础进行计量：以换出资产的公允价值（除非换入资产的公允价值更加可靠）和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量成本，在换出资产终止确认时，将换出资产的公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。如果不满足以公允价值为基础计量的条件（即，交换不具有商业实质，或者换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量），本集团以账面价值为基础计量：以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额，在换出资产终止确认时不确认损益。

满足下列条件之一的非货币性资产交换具有商业实质：换入资产的未来现金流量在风险、时间分布或金额方面与换出资产显著不同；使用换入资产所产生的预计未来现金流量现值与继续使用换出资产不同，且其差额与换入资产和换出资产的公允价值相比是重大的。

#### 4.35 债务重组

##### （1）本集团作为债权人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团作为债权人将初始受让的金融资产按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行确认和计量（详见本附注 4.8“金融工具”），初始受让的金融资产以外的其他资产，按照放弃债权的公允价值以及使该资产达到预定可使用状态前发生的及/或可直接归属于该资产的其他成本作为该受让资产的初始计量成本。在将债务转为权益工具进行债务重组时，本集团将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的其他成本作为权益性投资的初始计量成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，本集团计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量重组债权（详见本附注 4.8“金融工具”）。

##### （2）本集团作为债务人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团作为债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。以将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，并按照确认时的公允价值计量权益工具，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务（详见本附注 4.8“金融工具”）。

#### 4.36 其他重要的会计政策和会计估计

##### 公允价值计量：

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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，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，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

#### 4.37 重要会计政策、会计估计的变更

##### (1) 会计政策变更

###### ①执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)。经本公司董事局第十一届第 6 次会议决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初

(即 2021 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。其中,对首次执行日的融资租赁,本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债;对首次执行日的经营租赁,作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债;原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金,纳入剩余租赁付款额中。

本集团根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产:A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的增量借款利率作为折现率);B、与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定,对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下:

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	138,219,400.17	138,219,400.17	
交易性金融资产	25,313,333.36	25,313,333.36	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	317,425,212.31	317,425,212.31	
应收款项融资	24,536,021.55	24,536,021.55	
预付款项	28,591,063.41	28,591,063.41	
其他应收款	382,710,375.06	382,710,375.06	
存货	13,592,596.07	13,592,596.07	
合同资产	426,435,985.16	426,435,985.16	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	1,013,494.76	1,013,494.76	
其他流动资产	2,514,942.24	2,015,442.24	-499,500.00
流动资产合计	1,360,352,424.09	1,359,852,924.09	-499,500.00
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款	309,243,774.51	309,243,774.51	
长期股权投资	472,410,854.70	472,410,854.70	
其他权益工具投资	16,284,000.00	16,284,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	23,812,234.93	23,812,234.93	
固定资产	28,262,377.21	28,262,377.21	
在建工程	76,217,260.27	76,217,260.27	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		10,962,653.38	10,962,653.38
无形资产	59,981,466.56	59,981,466.56	
开发支出			
商誉	57,395,412.06	57,395,412.06	
长期待摊费用	6,643,684.47	6,643,684.47	
递延所得税资产	42,191,814.71	42,191,814.71	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,092,442,879.42	1,103,405,532.80	10,962,653.38
资产总计	2,452,795,303.51	2,463,258,456.89	10,463,153.38
<b>流动负债：</b>			
短期借款	281,500,000.00	281,500,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	15,532,700.73	15,532,700.73	
应付账款	318,683,994.97	315,708,054.97	-2,975,940.00
预收款项			
合同负债	12,168,171.92	12,168,171.92	
应付职工薪酬	13,463,749.40	13,463,749.40	
应交税费	175,969,557.95	175,969,557.95	
其他应付款	225,400,872.98	225,113,189.42	-287,683.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,743,089.83	12,475,712.64	6,732,622.81

其他流动负债	50,842,573.62	50,842,573.62	
流动负债合计	1,099,304,711.40	1,102,773,710.65	3,468,999.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	25,500,000.00	25,500,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		6,994,154.13	6,994,154.13
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	39,863.63	39,863.63	
递延收益			
递延所得税负债	2,030,886.77	2,030,886.77	
其他非流动负债			
非流动负债合计	27,570,750.40	34,564,904.53	6,994,154.13
负债合计	1,126,875,461.80	1,137,338,615.18	10,463,153.38
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	680,933,693.79	680,933,693.79	
减：库存股			
其他综合收益	-124,934,537.23	-124,934,537.23	
专项储备			
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67	
未分配利润	-530,894,398.68	-530,894,398.68	
归属于母公司股东权益合计	1,233,160,670.55	1,233,160,670.55	
少数股东权益	92,759,171.16	92,759,171.16	
股东权益合计	1,325,919,841.71	1,325,919,841.71	
负债和股东权益总计	2,452,795,303.51	2,463,258,456.89	10,463,153.38

各项目调整情况的说明：

① 本集团母公司承租深圳市龙岗宝源实业有限公司的深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦三楼 302 房，租赁期为 2017 年 05 月 01 日至 2025 年 04 月 30 日，原作为经营租赁

处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 3,032,007.00 元，租赁负债 6,007,947.00 元（含一年内到期的非流动负债），同时调减期初列报应付账款的未付租金 2,975,940.00 元。

②本集团母公司承租深圳市泊寓租赁服务有限公司的深圳市龙岗区翔鹤路 10 套房，租赁期为 2020 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 19 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 352,087.00 元，租赁负债 352,087.00 元（含一年内到期的非流动负债）。

③本集团母公司承租熊洪的深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 23 层 2312 房，租赁期为 2003 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 536,153.00 元，租赁负债 536,153.00 元（含一年内到期的非流动负债）。

④本集团之子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司承租张华茂的深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 23 层 2307 房，租赁期为 2003 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 307,837.00 元，租赁负债 307,837.00 元（含一年内到期的非流动负债）。

⑤本集团之孙公司浙江贝格勒环保设备有限公司承租杭州兆冠科技有限公司的杭州市市场口镇创业路 30 号厂房和办公楼，租赁期为 2020 年 05 月 15 日至 2023 年 05 月 15 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 2,334,046.00 元，租赁负债 1,834,546.00 元（含一年内到期的非流动负债），同时调减期初列报其他流动资产的预付租金 499,500.000 元。

⑥本集团之子公司 RICHLAND POWER INVESTMENT HONGKONG LIMITED（富岛电力投资（香港）有限公司），承租 TOP STRONG ENTERPRISES LIMITED 的 Unit 1301, 13th Floor, No.9 Queen's Road Central, Hong Kong 房产，租赁期为 2019 年 11 月 01 日至 2022 年 10 月 31 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 2,049,306.94 元，租赁负债 2,049,306.94 元（含一年内到期的非流动负债）。

⑦本集团之子公司厦门智慧空间教育服务有限公司承租厦门清大星源科技服务有限公司的创新中心 C 栋 10 层整层，租赁期为 2020 年 04 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 2,351,216.44 元，租赁负债 2,638,900.00 元（含一年内到期的非流动负债），同时调减期初列报其他应付款的未付租金 287,683.56 元。

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 7.13%。

## 公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	27,969,866.91	27,969,866.91	
交易性金融资产	25,312,320.00	25,312,320.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,334,329.81	1,334,329.81	
应收款项融资			
预付款项	1,400,000.00	1,400,000.00	
其他应收款	636,092,154.66	636,092,154.66	
存货	5,130,000.00	5,130,000.00	
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	697,238,671.38	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期股权投资	1,101,962,603.81	1,101,962,603.81	
其他权益工具投资	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	5,029,511.24	
固定资产	8,102,213.97	8,102,213.97	
在建工程	108,000.00	108,000.00	
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		3,920,247.00	3,920,247.00
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,378,354.51	4,378,354.51	
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	1,149,784,930.53	3,920,247.00
资产总计	1,843,103,354.91	1,847,023,601.91	3,920,247.00
<b>流动负债：</b>			
短期借款	130,000,000.00	130,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	7,317,856.25	4,341,916.25	-2,975,940.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	2,345,631.44	2,345,631.44	
应交税费	84,238,468.10	84,238,468.10	
其他应付款	381,387,823.43	381,387,823.43	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,962,402.49	3,962,402.49
其他流动负债			
流动负债合计	605,289,779.22	606,276,241.71	986,462.49
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,933,784.51	2,933,784.51
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		2,933,784.51	2,933,784.51
负债合计	605,289,779.22	609,210,026.22	3,920,247.00
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	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	
未分配利润	-597,384,065.19	-597,384,065.19	
股东权益合计	1,237,813,575.69	1,237,813,575.69	
负债和股东权益总计	1,843,103,354.91	1,847,023,601.91	3,920,247.00

各项目调整情况的说明：

① 本集团母公司承租深圳市龙岗宝源实业有限公司的深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦三楼 302 房，租赁期为 2017 年 05 月 01 日至 2025 年 04 月 30 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 3,032,007.00 元，租赁负债 6,007,947.00 元（含一年内到期的非流动负债），同时调减期初列报应付账款的未付租金 2,975,940.00 元。

② 本集团母公司承租深圳市泊寓租赁服务有限公司的深圳市龙岗区翔鹤路 10 套房，租赁期为 2020 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 19 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 352,087.00 元，租赁负债 352,087.00 元（含一年内到期的非流动负债）。

③ 本集团母公司承租熊洪的深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 23 层 2312 房，租赁期为 2003 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 536,153.00 元，租赁负债 536,153.00 元（含一年内到期的非流动负债）。

公司于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 7.13%。

## (2) 会计估计变更

本期无会计估计变更。

## 5、税项

### 5.1 主要税种及税率

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

(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%。

### 5.2 税收优惠及批文

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”）2021 年 12 月 16 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，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，博世华减按 15% 的税率缴纳企业所得税。

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四年，符合所得税“三免三减半”第四年减半征收所得税优惠政策。

## 6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2020 年 12 月 31 日，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度。

## 6.1货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	金额	折算率	人民币金额	金额	折算率	人民币金额
现金：			757,039.65			872,657.68
-人民币	727,715.61		727,715.61	846,597.18		846,597.18
-港币	31,720.31	0.8176	25,934.53	28,001.44	0.8416	23,566.17
-美元	344.39	6.3757	2,195.73	257.00	6.5249	1,676.90
-欧元	165.35	7.2197	1,193.78	101.86	8.025	817.43
银行存款：			104,257,393.91			110,450,355.93
-人民币	103,419,732.62		103,419,732.62	109,854,215.46		109,854,215.46
-港币	390,205.76	0.8176	319,032.23	513,380.79	0.8416	432,061.27
-美元	683.07	6.3757	4,355.05	501.92	6.5249	3,274.98
-欧元	34,431.03	7.2197	248,581.71	20,037.91	8.025	160,804.22
-印尼盾	594,389,922.49	0.000447	265,692.30			
其他货币资金：			23,567,257.47			26,896,386.56
-人民币	23,567,257.47		23,567,257.47	26,896,386.56		26,896,386.56
合计			128,581,691.03			138,219,400.17

受限制的货币资金情况：

货币资金年末受限金额36,489,569.19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 14,977,644.09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，及杨育彬房屋租赁合同纠纷案件，本公司在中信银行深圳前海支行开立的8110301013900007576账号内的资金12,576,945.64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317,215.15元被冻结。

(4) 本集团母公司因诉讼纠纷，本公司在平安银行深圳红宝支行、广东银行深圳侨香支行、中国银行深圳平湖支行、上海浦东发展银行深圳文锦支行、兴业银行深圳上步支行合计27,387.30元被冻结。

(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8,590,377.01元，主要为承兑保证金和履约保证金。

## 6.2交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,313,330.10	25,313,333.36
其中：基金	1,010.10	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	25,313,330.10	25,313,333.36

### 6.3 应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	100,000.00	
合计	<b>100,000.00</b>	

#### 6.3.1 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		100,000.00
合计		<b>100,000.00</b>

### 6.4 应收账款

#### 6.4.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	64,458,627.65	156,129,261.05
1 至 2 年	34,418,354.93	135,781,312.51
2 至 3 年	79,435,060.22	50,037,322.60
3 至 4 年	26,612,985.05	21,785,644.60
4 至 5 年	54,735.16	5,255,552.94
5 年以上	8,714,602.16	4,129,990.02
小计	<b>213,694,365.17</b>	<b>373,119,083.72</b>
减：坏账准备	51,332,641.78	55,693,871.41
合计	<b>162,361,723.39</b>	<b>317,425,212.31</b>

应收账款期末较期初减幅较大，主要原因是本期客户回款情况较好及内蒙古阿拉善盟右旗雅布赖镇污水处理工程项目债务重组所致。

#### 6.4.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,765,406.79	3.17	6,765,406.79	100.00	
按组合计提坏账准备	206,928,958.38	96.83	44,567,234.99	21.54	162,361,723.39
其中：账龄组合	200,222,728.23	93.70	44,567,234.99	22.26	155,655,493.24
关联方组合	6,706,230.15	3.14			6,706,230.15
合计	<b>213,694,365.17</b>	<b>100.00</b>	<b>51,332,641.78</b>	<b>24.02</b>	<b>162,361,723.39</b>

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,765,406.79	1.81	5,550,706.79	82.05	1,214,700.00
按组合计提坏账准备	366,353,676.93	98.19	50,143,164.62	13.69	316,210,512.31
其中：账龄组合	362,704,818.93	97.21	50,143,164.62	13.82	312,561,654.31
关联方组合	3,648,858.00	0.98			3,648,858.00
合计	<b>373,119,083.72</b>	<b>100.00</b>	<b>55,693,871.41</b>	<b>14.93</b>	<b>317,425,212.31</b>

## 6.4.2.1 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
上海申嘉三和环保股份有限公司	3,198,000.00	3,198,000.00	100.00	已判决
龙泉飞翔房地产开发有限公司	1,368,700.00	1,368,700.00	100.00	根据法院判决，已无可执行财产
王新民	753,334.30	753,334.30	100.00	长期无业务往来，无法取得联系
李盛林	455,301.46	455,301.46	100.00	长期无业务往来，无法取得联系
其他（单笔金额20万以下）合计	319,077.47	319,077.47	100.00	解散、破产或停止经营
其他（单笔金额20万以下）合计	670,993.56	670,993.56	100.00	长期无业务往来，无法取得联系
合计	<b>6,765,406.79</b>	<b>6,765,406.79</b>	<b>100.00</b>	

## 6.4.2.2 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄分析法计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	61,401,255.50	3,070,062.78	5.00
1-2年	34,318,354.93	3,431,835.50	10.00
2-3年	75,886,202.22	22,765,860.67	30.00
3-4年	26,612,985.05	13,306,492.54	50.00
4-5年	54,735.16	43,788.13	80.00
5年以上	1,949,195.37	1,949,195.37	100.00
合计	<b>200,222,728.23</b>	<b>44,567,234.99</b>	/

按组合计提坏账的确认标准详见 4.10 应收账款

#### 6.4.3 坏账准备的情况

项目	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			本期核销	汇率变动	合并范围变化	
按单项计提	5,550,706.79	1,214,700.00				6,765,406.79
按组合计提	50,143,164.62	12,492,961.34	17,955,177.88	92,799.79	20,913.30	44,567,234.99
合计	<b>55,693,871.41</b>	<b>13,707,661.34</b>	<b>17,955,177.88</b>	<b>92,799.79</b>	<b>20,913.30</b>	<b>51,332,641.78</b>

#### 6.4.4 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	25,811,417.00

其中重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
阿拉善右旗清源给排水有限公司	工程款	25,811,417.00	债务重组	否

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”)与阿拉善右旗清源给排水有限公司(以下简称“清源公司”)于2013年11月2日签订了《内蒙古阿拉善盟右旗雅布赖镇污水处理工程项目设计-施工-运营合同》,合同总额66,453,228.00元。合同签订后,博世华按照合同要求完成了施工内容并于2015年9月24日通过竣工验收。截止2021年1月31日清源公司累计已支付工程款1,750万元,欠付工程款48,953,228.00元,对欠付工程款已计提坏账准备17,955,177.88元,应收账款账面价值30,998,050.12元。2021年1月31日双方签订《内蒙古阿拉善盟右旗雅布赖镇污水处理工程项目设计-施工-运营项目结算协议》,协议约定项目最终结算价为4,100万元,扣除清源公司累计已支付工程款1,750万元后,余款2,350万元自签订协议日至2022年12月31日分5次支付。根据重组协议的现金流量按现

值重新计算该重组债务的账面价值为2,240万元，本期摊销741,811.00元，核销应收账款原值25,811,417.00元（其中核销已计提坏账准备17,955,177.88元，确认债务重组损失7,856,239.12元）。

#### 6.4.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
江西一元再生资源有限公司	66,988,784.88	31.35%	24,789,827.44
德兴市益丰再生有色金属有限责任公司	43,199,493.76	20.22%	9,877,625.78
阿拉善右旗清源给排水有限公司	8,550,000.00	4.00%	427,500.00
纳琦绿能工程有限公司	5,517,098.00	2.58%	551,709.80
贵州思南经济开发区管理委员会	5,165,600.00	2.42%	63,960.00
合计	<b>129,420,976.64</b>	<b>60.57%</b>	<b>35,710,623.02</b>

#### 6.5 应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	7,143,250.00	11,876,000.00
商业承兑汇票		12,660,021.55
合计	<b>7,143,250.00</b>	<b>24,536,021.55</b>

应收款项融资期末较期初减幅较大，主要原因系本期与客户以应收票据结算方式减少所致。

#### 6.5.1 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	773,345.56	7,113,250.00
商业承兑汇票		
合计	<b>773,345.56</b>	<b>7,113,250.00</b>

#### 6.6 预付款项

##### 6.6.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	12,449,992.34	82.26	13,785,707.54	48.22
1至2年	2,431,050.12	16.06	232,242.83	0.81
2至3年	83,798.84	0.55	420,149.02	1.47
3年以上	171,552.61	1.13	14,152,964.02	49.5

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	<b>15,136,393.91</b>	<b>100.00</b>	<b>28,591,063.41</b>	<b>100.00</b>

## 6.6.2 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
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	2,093,278.59	1~2年	工程暂未结算
合计		2,093,278.59		

## 6.6.3 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
杭州蓝脉环境科技有限公司	7,919,166.00	52.32
宜宾诚展建设有限责任公司	2,093,278.59	13.83
湖北中冶环境工程有限公司	1,167,391.09	7.71
江西福友环境科技有限公司	690,000.00	4.56
德兴市元瑞物资营销有限公司	465,929.20	3.08
合计	<b>12,335,764.88</b>	<b>81.50</b>

预付款项期末较期初减幅较大，主要原因系本期将长期挂账装修工程款，转到存货并全额计提减值。

## 6.7 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	460,574,302.25	382,710,375.06
合计	<b>460,574,302.25</b>	<b>382,710,375.06</b>

## 6.7.1 其他应收款

## 6.7.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	288,491,532.51	116,350,297.35
1至2年	86,492,451.20	80,043,074.68
2至3年	70,199,535.55	175,214,277.03
3至4年	83,675,982.00	89,025,592.09
4至5年	73,225,414.92	14,802,860.53



5 年以上	202,304,356.95	198,052,778.01
小计	<b>804,389,273.13</b>	<b>673,488,879.69</b>
减：坏账准备	343,814,970.88	290,778,504.63
合计	<b>460,574,302.25</b>	<b>382,710,375.06</b>

## 6.7.1.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金、备用金	39,919,750.82	75,790,952.58
往来款	204,992,671.72	92,979,190.77
有条件借款	288,095,220.18	240,243,357.06
其他（注）	271,381,630.41	264,475,379.28
合计	<b>804,389,273.13</b>	<b>673,488,879.69</b>

注 1：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诉庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上诉两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本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。

注 2：其他应收款-香港亿都公司 8,531,902.29 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，重整前公司的主营业务为纺织及印染加工，该笔款项为公司预付香港亿都公司的采购款，在 1996 年之前在预付账款核算，2001 年公司认为该

笔预付款项账龄较长，估计收到货物的可能性很小，因此将其转入其他应收款核算。

#### 6.7.1.3 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)	
2021年1月1日余额	130,704,930.27		160,073,574.36	290,778,504.63
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-63,278,827.11		63,278,827.11	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	14,890,740.64		38,152,722.57	53,043,463.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变化	-6,996.96			-6,996.96
2021年12月31日余额	<b>82,309,846.84</b>		<b>261,505,124.04</b>	<b>343,814,970.88</b>

#### 6.7.1.4 坏账准备的情况

项目	期初余额	由组合转单项	本期增加	本期减少			期末余额
			计提	收回或转回	汇率变动	合并范围变动	
按单项计提	160,073,574.36	63,278,827.11	38,152,722.57				261,505,124.04
按组合计提	130,704,930.27	-63,278,827.11	15,578,129.38		687,388.74	6,996.96	82,309,846.84
合计	<b>290,778,504.63</b>		<b>53,730,851.95</b>		<b>687,388.74</b>	<b>6,996.96</b>	<b>343,814,970.88</b>

#### 6.7.1.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例(%)	坏账准备期末余额
星源志富实业(深圳)有限公司	有条件借款	177,046,360.55	注1	22.01	80,982,666.49
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	往来款	136,577,033.38	注2	16.98	7,300,262.22

润涛实业(集团)有限公司	其他	109,020,479.75	5年以上	13.05	109,020,479.75
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	优先股及利息	104,967,682.00	注3	13.55	6,417,434.85
深圳市昊瑞环境科技有限公司	有条件借款	46,666,700.00	注4	5.80	24,406,016.85
合计	/	<b>574,278,255.68</b>	/	<b>71.39</b>	<b>228,126,860.16</b>

注1: 星源志富实业(深圳)有限公司账龄1年以内53,876,154.16元, 1-2年2,594,503.52元, 2-3年9,420,296.90元, 3-4年55,094,399.93元, 4-5年42,024,433.25元, 5年以上14,036,572.79元。

注2: 深圳市合众建筑装饰工程有限公司账龄1年以内127,148,822.31元, 1-2年9,428,211.07元。

注3: 深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司账龄1年以内81,586,667.00元, 1-2年23,381,015.00元。

注4: 深圳市昊瑞环境科技有限公司账龄2-3年21,237,686.30元, 3-4年7,695,000.00元, 4-5年17,734,013.70元。

#### 6.7.1.6 所有权或使用权受限制的其他应收款情况

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29,080,044.78元被冻结, 冻结时间为2020年10月20日至2022年10月19日。

## 6.8 存货

### 6.8.1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,917,157.07		1,917,157.07	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	18,147,107.73	13,017,107.73	5,130,000.00
库存商品	2,083,253.50		2,083,253.50	20,572.87		20,572.87
低值易耗品	196,585.33		196,585.33	198,789.19		198,789.19
合同履约成本	14,400,786.35	14,400,786.35		2,213,697.80		2,213,697.80
在产品	5,367,574.98		5,367,574.98	4,661,281.52		4,661,281.52
合计	<b>42,112,464.96</b>	<b>27,417,894.08</b>	<b>14,694,570.88</b>	<b>26,609,703.80</b>	<b>13,017,107.73</b>	<b>13,592,596.07</b>

### 6.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回 或 转销	其他	
房地产开发成本	13,017,107.73					13,017,107.73
合同履约成本		14,400,786.35				14,400,786.35
合计	<b>13,017,107.73</b>	<b>14,400,786.35</b>				<b>27,417,894.08</b>

## 6.9 合同资产

## 6.9.1 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
项目履约义务待收款	548,916,327.84	33,576,014.24	515,340,313.60	458,531,380.02	32,095,394.86	426,435,985.16
合计	<b>548,916,327.84</b>	<b>33,576,014.24</b>	<b>515,340,313.60</b>	<b>458,531,380.02</b>	<b>32,095,394.86</b>	<b>426,435,985.16</b>

## 6.9.2 本期合同资产计提减值准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	转回	转销/ 核销	其他 变动	
项目履约义务待收款	32,095,394.86	1,480,619.38				33,576,014.24
合计	<b>32,095,394.86</b>	<b>1,480,619.38</b>				<b>33,576,014.24</b>

## 6.10 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
合计		<b>1,013,494.76</b>

## 6.11 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣待认证进项税额	8,893,103.31	2,009,567.07
已预缴所得税		5,875.17
合计	<b>8,893,103.31</b>	<b>2,015,442.24</b>

其他流动资产期末较期初增幅较大，主要原因系本期将待认证进项税增加所致。

## 6.12 长期应收款

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
肇庆项目	411,123,938.81	411,123,938.81		423,386,707.05	423,386,707.05	

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
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	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				18,723,774.51		18,723,774.51
合计	701,643,938.81	411,123,938.81	290,520,000.00	732,630,481.56	423,386,707.05	309,243,774.51

注：肇庆项目相关情况说明详见 13.3（1）。

### 6.13 长期股权投资

#### 6.13.1 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	709,323.96	630,433.26	
对联营企业投资	472,489,745.40	36,277,242.88	1,297,353.40	507,469,634.88
小计	472,410,854.70	36,986,566.84	1,927,786.66	507,469,634.88
减：长期股权投资减值准备		6,861,571.43		6,861,571.43
合计	472,410,854.70	30,124,995.41	1,927,786.66	500,608,063.45

#### 6.13.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		权益法下确认的投资损益	其他增加	合并范围变化		
一、合营企业						
厦门清大星源科技服务有限责任公司	-78,890.70	709,323.96		-630,433.26		
小计	-78,890.70	709,323.96		-630,433.26		
二、联营企业						
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	467,013,367.51	29,415,671.63			496,429,039.14	
上海环鼎影视科技有限公司	1,297,353.40			-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	6.57		-0.18		6.39	
深圳清研紫光科技有限公司			6,861,571.43		6,861,571.43	6,861,571.43
小计	472,489,745.40	29,415,671.63	6,861,571.25	-1,297,353.40	507,469,634.88	6,861,571.43

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		权益法下确认的投资损益	其他增加	合并范围变化		
合计	472,410,854.70	30,124,995.59	6,861,571.25	-1,927,786.66	507,469,634.88	6,861,571.43

### 6.13.3 所有权或使用权受限制的长期股权投资情况

本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司25%股权被冻结，冻结股权金额2,500,000.00元。

本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳市清研紫光科技有限公司15%股权被冻结，冻结股权金额6,861,571.43元。

本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳光骅实业有限公司20%股权被冻结，冻结股权金额1,679,017.92元。

## 6.14 其他权益工具投资

### 6.14.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
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

### 6.14.2 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
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						

## 6.15 投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

### 6.15.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	97,437,817.77	97,437,817.77
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	1,849,158.00	1,849,158.00
(1) 处置	362,700.00	362,700.00
(2) 其他转出	1,486,458.00	1,486,458.00
4.期末余额	95,588,659.77	95,588,659.77

二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	49,530,506.58	49,530,506.58
2.本期增加金额	1,634,829.88	1,634,829.88
(1) 计提或摊销	1,634,829.88	1,634,829.88
3.本期减少金额	1,281,073.63	1,281,073.63
(1) 处置	338,778.11	338,778.11
(2) 其他转出	942,295.52	942,295.52
4.期末余额	49,884,262.83	49,884,262.83
三、减值准备		
1.期初余额	24,095,076.26	24,095,076.26
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	24,095,076.26	24,095,076.26
四、账面价值		
1.期末账面价值	21,609,320.68	21,609,320.68
2.期初账面价值	23,812,234.93	23,812,234.93

## 6.15.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	105,600.46	历史遗留问题

## 6.15.3 所有权或使用权受限制的投资性房地产情况

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套房产提供抵押，抵押房产的账面价值为7,258,149.88元。

## 6.16 固定资产

## 6.16.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	15,864,477.93	28,282,454.24	18,236,938.93	4,202,931.43	66,586,802.53
2.本期增加金额	1,486,458.00	1,179,679.29	512,283.17	85,492.02	3,263,912.48
(1) 购置		1,179,679.29	512,283.17	85,492.02	1,777,454.48
(2) 投资性房地产转入	1,486,458.00				1,486,458.00
3.本期减少金额		2,713,169.71	1,040,170.85	823,705.64	4,577,046.20

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废		199,793.63	250,885.00	132,495.48	583,174.11
(2) 合并范围变化		2,513,376.08	774,700.00	676,475.00	3,964,551.08
(3) 其他减少 (汇率)			14,585.85	14,735.16	29,321.01
4. 期末余额	17,350,935.93	26,748,963.82	17,709,051.25	3,464,717.81	65,273,668.81
二、累计折旧					
1. 期初余额	7,068,590.57	15,082,167.08	12,526,764.67	3,469,432.53	38,146,954.85
2. 本期增加金额	1,411,780.76	2,214,971.70	1,208,031.28	305,521.90	5,140,305.64
(1) 计提	469,485.24	2,214,971.70	1,208,031.28	305,521.90	4,198,010.12
(2) 投资性房地产转入	942,295.52				942,295.52
3. 本期减少金额		2,466,305.68	977,773.85	740,019.01	4,184,098.54
(1) 处置或报废		184,135.98	238,340.90	126,130.83	548,607.71
(2) 合并范围变化		2,282,169.70	735,965.00	600,538.55	3,618,673.25
(3) 其他减少 (汇率)			3,467.95	13,349.63	16,817.58
4. 期末余额	8,501,353.86	14,856,642.77	12,611,541.33	3,133,623.99	39,103,161.95
三、减值准备					
1. 期初余额	177,470.47				177,470.47
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	177,470.47				177,470.47
四、账面价值					
1. 期末账面价值	8,672,111.60	11,892,321.05	5,097,509.92	331,093.82	25,993,036.39
2. 期初账面价值	8,174,645.58	12,431,489.03	5,497,055.03	2,159,187.57	28,262,377.21

## 6.16.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	136,960.15	历史遗留问题

## 6.16.3 所有权或使用权受限制的固定资产情况

(1) 本集团以房产 (深房地字第 2000154350 号) 原值 928,292.94 元 (净值 179,787.72 元) 对银行借款做抵押担保

(2) 本集团以房产 (深房地字第 6000589601 号、深房地字 6000589584 号、深房地字 6000589582 号、深房地字 6000589576 号、深房地字 6000589574 号) 原值合计 818,222.52 元 (净值合计 434,289.38 元) 对银行借款做抵押担保



(3) 本集团以房产(深房地字第 6000589632 号、深房地字第 6000589631 号、深房地字第 6000589483 号、深房地字第 6000589485 号、深房地字第 6000589474 号、深房地字第 6000589481 号、深房地字第 6000589491 号、深房地字第 6000589494 号)原值合计 10,810,224.5 元(净值合计 6,051,854.66 元)对银行借款做抵押担保。

## 6.17 在建工程

### 6.17.1 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	110,014,572.86		110,014,572.86	76,109,260.27		76,109,260.27
高压反应釜				108,000.00		108,000.00
<b>合计</b>	<b>110,014,572.86</b>		<b>110,014,572.86</b>	<b>76,217,260.27</b>		<b>76,217,260.27</b>

### 6.17.2 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	76,109,260.27	33,905,312.59			110,014,572.86
高压反应釜	108,000.00			108,000.00	
<b>合计</b>	<b>76,217,260.27</b>	<b>33,905,312.59</b>		<b>108,000.00</b>	<b>110,014,572.86</b>

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	75.53	75.53	3,300,555.95	0.00		自筹
高压反应釜						
<b>合计</b>			<b>3,300,555.95</b>			

在建工程期末较期初增幅较大, 主要原因系博世华环保产业园项目本期工程进度增加所致。

## 6.18 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	10,962,653.38	10,962,653.38
2. 本期增加金额	16,393,687.65	16,393,687.65
3. 本期减少金额		

项目	房屋及建筑物	合计
4.期末余额	27,356,341.03	27,356,341.03
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	9,185,802.12	9,185,802.12
(1)计提	9,185,802.12	9,185,802.12
3.本期减少金额		
4.期末余额	9,185,802.12	9,185,802.12
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	18,170,538.91	18,170,538.91
2.期初账面价值	10,962,653.38	10,962,653.38

使用权资产期末较期初增幅较大，主要原因系本期新增加租赁合同所致。

## 6.19无形资产

### 6.19.1 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额	14,293,033.79	51,895,000.00	5,821,000.00	40,307,500.07	760,748.63	113,077,282.49
2.本期增加金额					7,951.24	7,951.24
(1)购置					7,951.24	7,951.24
3.本期减少金额		975,000.00			20,000.00	995,000.00
(1)合并范围变化		975,000.00			20,000.00	995,000.00
4.期末余额	14,293,033.79	50,920,000.00	5,821,000.00	40,307,500.07	748,699.87	112,090,233.73
二、累计摊销						
1.期初余额	714,651.62	31,131,250.21	2,953,233.13	5,644,405.75	422,275.22	40,865,815.93
2.本期增加金额	285,860.64	1,797,500.00	582,100.00	1,826,227.78	76,451.18	4,568,139.60
(1)计提	285,860.64	1,797,500.00	582,100.00	1,826,227.78	76,451.18	4,568,139.60
3.本期减少金额	-	897,083.34	-	-	20,000.00	917,083.34
(1)合并范围变化	-	897,083.34	-	-	20,000.00	917,083.34

项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件	合计
4.期末余额	1,000,512.26	32,031,666.87	3,535,333.13	7,470,633.53	478,726.40	44,516,872.19
三、减值准备						
1.期初余额		12,230,000.00				12,230,000.00
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额		12,230,000.00				12,230,000.00
四、账面价值						
1.期末账面价值	13,292,521.53	6,658,333.13	2,285,666.87	32,836,866.54	269,973.47	55,343,361.54
2.期初账面价值	13,578,382.17	8,533,749.79	2,867,766.87	34,663,094.32	338,473.41	59,981,466.56

#### 6.19.2 所有权或使用权受限制的无形资产情况

本集团无所有权或使用权受限制的无形资产。

### 6.20 商誉

#### 6.20.1 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	合并范围变化减少	年末余额
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95			222,436,019.95
深圳清研紫光科技有限公司	7,103,737.59		7,103,737.59	
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		7,103,737.59	224,903,512.06

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。

本期减少7,103,737.59元，系清研紫光新股东的加入，本集团对该公司的持股比例由

50%减少至15%，对其不再纳入合并范围形成。

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。

#### 6.20.2 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	本年计提额	合并范围变化减少	年末余额
浙江博世华环保科技有限公司	167,508,100.00	13,002,869.00		180,510,969.00
深圳清研紫光科技有限公司	7,103,737.59		7,103,737.59	
合计	<b>174,611,837.59</b>	<b>13,002,869.00</b>	<b>7,103,737.59</b>	<b>180,510,969.00</b>

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2022年4月25日出具的《深圳世纪星源股份有限公司因编制2021年度财务报告拟确定商誉减值测试涉及浙江博世华环保科技有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》（北京亚超评报字（2022）第A120号），截至2021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	5,799.36
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	33,427.73
资产组预计未来现金流量的现值	11,006.79
是否计提减值	是

注：截至2021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33,427.73万元，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2022年至2026年, 自2027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, 2022年至2026年的平均增长为2.00%, 自2027年起保持2026年的收入水平, 进入稳定期。	经管理层对2022年至2026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2027年起保持2026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	22.81%	对环保业务2022年至2026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	12.60% (2022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11,006.79万元。

#### B、商誉减值测试结果

根据预计未来现金流量的现值11,006.79万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22,420.94万元, 归属于母公司的商誉减值准备为18,051.10万元。

### 6.21 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修及改造费	6,251,200.97	274,809.15	1,962,090.98	4,563,919.14
大岙项目运营改造投资		3,869,939.20	595,375.26	3,274,563.94
其他	392,483.50		258,514.85	133,968.65
合计	<b>6,643,684.47</b>	<b>4,144,748.35</b>	<b>2,815,981.09</b>	<b>7,972,451.73</b>

### 6.22 递延所得税资产/递延所得税负债

#### 6.22.1 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	15,325,776.85	102,839,954.48	15,910,662.04	106,796,573.10
内部交易未实现利润	16,894.46	112,629.83	18,636.62	124,244.13
可抵扣亏损	37,549.00	750,980.05		
暂估成本	28,222,122.79	188,147,485.27	24,534,024.48	163,560,163.19
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	1.52	10.10	2.00	13.36
<b>合计</b>	<b>45,330,834.19</b>	<b>303,374,323.50</b>	<b>42,191,814.71</b>	<b>282,004,257.55</b>

## 6.22.2 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	1,339,500.00	8,930,000.00	1,681,500.00	11,210,000.00
固定资产折旧产生的应纳税暂时性差异	278,033.53	1,853,556.86	349,386.77	2,329,245.13
<b>合计</b>	<b>1,617,533.53</b>	<b>10,783,556.86</b>	<b>2,030,886.77</b>	<b>13,539,245.13</b>

## 6.22.3 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	189,710,927.25	193,718,377.76
可抵扣暂时性差异	797,393,508.81	735,996,944.78
预计负债	7,530,884.11	
<b>合计</b>	<b>994,635,320.17</b>	<b>929,715,322.54</b>

## 6.22.4 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
2021		26,162,891.42
2022	26,172,236.04	35,355,031.82
2023	77,366,565.06	77,366,565.06
2024	26,209,824.43	26,209,824.43
2025	26,714,171.98	28,624,065.03
2026	33,248,129.74	

年份	年末余额	年初余额
合计	189,710,927.25	193,718,377.76

## 6.23短期借款

### 6.23.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	84,450,000.00	193,500,000.00
保证借款	61,000,000.00	88,000,000.00
应计利息	259,444.45	
合计	145,709,444.45	281,500,000.00

短期借款期末较期初减幅较大，主要原因系偿还到期借款所致，本期短期借款余额均未到期，不存在逾期情况。

短期借款抵押及保证情况：

①2021年12月16日母公司向兴业银行深圳分行借款8,000万元，深圳市东海岸实业发展有限公司、丁芑、郑列列为该笔贷款提供保证担保，以母公司世纪星源和深圳市东海岸实业发展有限公司金海滩共125套房地产提供抵押担保。

②2021年2月3日子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司向交通银行深圳分行借款500万元（本期归还55万，余额445万），丁芑为该笔贷款提供保证担保，以子公司深圳世纪星源物业发展有限公司华乐大厦1套房地产和本公司金海滩5套房地产提供抵押担保。

③2021年2月3日子公司浙江贝格勒环保设备有限公司向杭州联合农村商业银行闸口弄支行借款100万元，浙江博世华环保科技有限公司为该笔贷款提供保证担保。

④2021年12月16日博世华本部向中国银行白马大厦支行借款2,000万元，深圳世纪星源股份有限公司、陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供担保，浙江博世华环保科技有限公司提供应收账款质押担保。

⑤2021年5月18日博世华本部向杭州联合银行闸弄口支行借款1,000万元，陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供担保。

⑥2021年3月1日博世华本部向招商银行九堡支行借款2,500万元，深圳世纪星源股份有限公司、陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供担保。

⑦2021年10月19日博世华本部向南京银行小微支行借款500万元，浙江贝格勒环保设备有限公司、陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供担保。

## 6.24应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	8,739,836.10	15,532,700.73
商业承兑汇票		
合计	<b>8,739,836.10</b>	<b>15,532,700.73</b>

应付票据期末较期初减幅较大，主要原因系本期与客户以银行汇票结算方式减少所致。

## 6.25应付账款

## 6.25.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	135,700,156.75	244,192,250.38
1年以上	119,415,903.37	71,515,804.59
合计	<b>255,116,060.12</b>	<b>315,708,054.97</b>

## 6.25.2 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州复兴建设集团有限公司	33,350,770.03	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
嘉兴椰林建设有限公司化德县分公司	26,424,034.32	
浙江南方建设工程有限公司	16,783,440.37	
台州中磐建设有限公司	8,503,090.89	
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	
合计	<b>92,321,499.85</b>	

## 6.26合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	7,619,689.61	12,168,171.92
合计	<b>7,619,689.61</b>	<b>12,168,171.92</b>

合同负债期末较期初减幅较大，主要原因期初预收账款本期确认收入所致。

## 6.27应付职工薪酬

## 6.27.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化减少	期末余额
一、短期薪酬	13,458,196.22	74,328,078.55	77,042,532.55	353,337.22	10,390,405.00
二、离职后福利-设定提存计划	5,553.18	5,514,133.12	5,494,677.83		25,008.47
三、辞退福利					



项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利					
合计	13,463,749.40	79,842,211.67	82,537,210.38	353,337.22	10,415,413.47

## 6.27.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	合并范围变化减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,932,796.45	64,999,681.44	67,467,170.60	353,187.22	10,112,120.07
二、职工福利费	26,400.00	2,360,063.80	2,386,463.80		
三、社会保险费	47,584.13	3,166,387.74	3,180,305.13		33,666.74
其中：医疗保险费	45,415.21	3,028,908.31	3,043,408.80		30,914.72
工伤保险费	63.25	67,789.57	66,993.48		859.34
生育保险费	2,105.67	69,689.86	69,902.85		1,892.68
四、住房公积金	403,246.16	3,218,256.31	3,542,348.47	150.00	79,004.00
五、工会经费和职工教育经费	48,169.48	583,689.26	466,244.55		165,614.19
六、短期带薪缺勤					
七、短期利润分享计划					
合计	13,458,196.22	74,328,078.55	77,042,532.55	353,337.22	10,390,405.00

## 6.27.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	5,411.95	5,345,656.00	5,326,969.11	24,098.84
2、失业保险费	141.23	166,877.12	166,108.72	909.63
3、企业年金缴费		1,600.00	1,600.00	0.00
合计	5,553.18	5,514,133.12	5,494,677.83	25,008.47

## 6.28 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	139,877,700.58	94,323,142.89
个人所得税	340,527.49	392,506.30
增值税	45,902,066.53	49,323,027.21
房产税	883,515.65	903,732.44
土地增值税	2,035,273.82	1,999,493.16
土地使用税	439,062.77	419,133.99
营业税	21,438,744.40	21,438,744.40

项目	期末余额	期初余额
教育费附加	2,941,665.72	3,158,945.87
城市维护建设税	3,573,164.16	3,882,271.90
其他	117,148.65	128,559.79
合计	<b>217,548,869.77</b>	<b>175,969,557.95</b>

## 6.29其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	3,892,487.65
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	189,808,463.78	221,220,695.18
合计	<b>189,808,470.37</b>	<b>225,113,189.42</b>

## 6.29.1 应付利息

## 6.29.1.1 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
在建工程资本化利息		3,300,555.95
合计		<b>3,892,487.65</b>

## 6.29.2 应付股利

## 6.29.2.1 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	<b>6.59</b>	<b>6.59</b>

## 6.29.3 其他应付款

## 6.29.3.1 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	22,467,796.07	23,987,497.38
往来款	123,004,531.97	131,789,084.67
其他借款及利息	16,616,987.73	28,547,073.72
其他	27,719,148.01	36,897,039.41
合计	<b>189,808,463.78</b>	<b>221,220,695.18</b>

## 6.29.3.2 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
杨小毛	21,998,862.62	收取的股票转让款，无需偿还，待股票交割结转交易性金融资产
深圳市国叶实业有限公司	14,577,357.51	结合公司整体资金安排陆续清偿
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	5,198,214.11	
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,188,546.49	
北京北辰创新高科技城	3,716,000.00	
合计	49,678,980.73	

其他应付款期末较期初减幅较大，主要原因系本期偿还欠款所致。

### 6.30 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（附注 6.32）	1,000,000.00	1,500,000.00
一年内到期的租赁负债（附注 6.33）	19,690,734.52	6,732,622.81
一年内到期的长期应付款（附注 6.34）		4,243,089.83
一年到期的长期借款应计利息	47,097.36	
合计	20,737,831.88	12,475,712.64

一年内到期的非流动负债期末较期初增幅较大，主要原因系本期新增租赁合同导致应付租赁款增加。

### 6.31 其他流动负债

款项性质	期末余额	期初余额
背书转让但不符合终止确认的“应收票据-银行承兑汇票”形成的继续涉入负债	7,213,250.00	14,260,021.55
待转销项税	46,420,171.12	36,582,552.07
合计	53,633,421.12	50,842,573.62

### 6.32 长期借款

#### 6.32.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	18,500,000.00	27,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,000,000.00	1,500,000.00
合计	17,500,000.00	25,500,000.00

本期长期借款期末余额不存在逾期情况。

#### 6.32.2 抵押借款

2020年5月12日子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司向深圳罗湖蓝海村镇银行

借款 2,000 万元（已归还 150 万，剩余 1,850 万），张东京、深圳世纪星源物业发展有限公司为该笔贷款提供保证担保；以子公司深圳世纪星源物业发展有限公司怡都大厦 19 套房地产提供抵押担保。

### 6.33 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	28,730,548.88	13,726,776.94
减：一年内到期的租赁负债（附注 6.30）	19,690,734.52	6,732,622.81
合计	<b>9,039,814.36</b>	<b>6,994,154.13</b>

### 6.34 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
浙江康安融资租赁股份有限公司		4,243,089.83
减：一年内到期部分		4,243,089.83
合计		

### 6.35 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
杨育彬	34,052,507.98		合同纠纷预计租金及利息
澎柏置地实业有限公司	16,179,982.36		合同纠纷预计本金及利息
湖南诺一百货贸易有限公司	11,439,708.31		逾期交房违约金
产品质量保证	39,863.63	39,863.63	预计产品质量保证
合计	<b>61,712,062.28</b>	<b>39,863.63</b>	

（1）与杨育彬有关房屋租赁合同纠纷案计提房屋租金及逾期利息 34,052,507.98 元。

本公司承租平湖凤凰新村商务酒店（以下简称“凤凰商务酒店”），后于 2013 年 12 月 31 日本公司将该酒店原租赁合同进行转租变更，由星源志富实业（深圳）有限公司（以下简称“星源志富”）概括承接原租赁合同项下的全部权利和义务，星源志富业已将凤凰商务酒店作为实施拆迁、安置工作的业务基地，承租该酒店的租金抵减对外出租后的净额作为平湖旧改项目前期费用，公司与星源志富在合作协议中约定了在土地开发权益确权时通过结转“有条件借款”以取得星源志富名下平湖旧改项目的土地开发权益。

凤凰商务酒店房屋租赁合同纠纷案出租人杨育彬向法院提起诉讼，广东省深圳市中级人民法院作出二审判决【（2021）粤 03 民终 8747 号案件】，公司根据判决结果计提预计负债 34,052,507.98 元（其中：租金 26,742,915.95 元、逾期利息 7,309,592.03 元）作为对星源志富“有条件借款-平湖旧改项目前期费用”。

针对该案本司已向广东省高级人民法院申请再审，案件尚在受理中。

(2) 与深圳市澎柏置地实业有限公司有关合作开发房地产转让合同的诉讼案件

原告深圳市澎柏置地实业有限公司向法院提起诉讼【(2022)粤0307民初3815号案】，要求本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司支付本金1,000万元及利息6,887,200元、本司及深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司承担连带清偿责任。该案尚未开庭审理。

本司代理律师对该案出具了《法律意见书》，分析如下：星源物业应当向澎柏置地承担继续履行支付1,000万元转让合同价款和从2010年12月24日计算至2021年10月5日止的利息6,094,000元、余下利息计算至欠款付清之日止的民事责任。

本司依据代理律师的《法律意见书》确认预计负债16,179,982.36元（其中：本金1,000万元、截止2021年12月31日的逾期利息6,179,982.36元）作为对星源志富“有条件借款-平湖旧改项目前期费用”。

(3) 与湖南诺一百货贸易有限公司（简称“湖南诺一”）有关的深圳市罗湖区深南东路华乐大厦102房相关的诉讼案件

湖南诺一向法院起诉本司及子公司深圳世纪星源物业发展有限公司【(2021)粤0303民初23338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4,201.43万元。法院追加深圳尚谋信息咨询有限公司为第三人。2022年3月29日法院作出民事判决【(2021)粤0303民初23338号】，判决：一、被告深圳世纪星源物业发展有限公司应予本判决生效之日起三十日内向原告湖南诺一百货贸易有限公司支付逾期交房违约金人民币12,017,055元；二、被告深圳世纪星源股份有限公司对上述债务承担连带清偿责任；三、驳回原告湖南诺一百货贸易有限公司的其他诉讼请求。

依据一审判决结果，截至2021年12月31日本司计提预计负债11,439,708.31元，扣除对湖南诺一已计提的应付账款3,908,824.20元，确认营业外支出7,530,884.11元。

(4) 质量保证金

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%计提产品质量保证金。

### 6.36股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,058,536,842.00						1,058,536,842.00

### 6.37资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	478,990,575.25			478,990,575.25
其他资本公积	201,943,118.54	21,045.90		201,964,164.44
合计	<b>680,933,693.79</b>	<b>21,045.90</b>		<b>680,954,739.69</b>

## 6.38其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-124,934,537.23	2,211,797.33				2,025,888.04	185,909.29
其中：外币财务报表折算差额	-124,934,537.23	2,211,797.33				2,025,888.04	185,909.29
其他综合收益合计	-124,934,537.23	2,211,797.33				2,025,888.04	185,909.29

## 6.39盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	89,954,378.55			89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12			59,564,692.12
合计	<b>149,519,070.67</b>			<b>149,519,070.67</b>

## 6.40未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-531,477,841.22	-144,011,304.61
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	583,442.54	
调整后年初未分配利润	-530,894,398.68	-144,011,304.61
加：本期归属于母公司股东的净利润	139,036,735.82	-387,466,536.61
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	-391,857,662.86	-531,477,841.22

调整期初未分配利润明细：

由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 583,442.54 元。具体说明如下：

(1) 集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司, 2020 年 12 月 31 日列报应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值 10,883,934.38 元、坏账准备 1,159,880.55 元。而湖南天景名园置业有限责任公司已于 2020 年 12 月偿还 8,798,810.70 元，款项由深圳市东海岸实业发展有限公司代收，且可抵减公司对深圳市东海岸实业发展有限公司的往来债务，公司对该项业务没有做会计处理。对此差错进行更正，调减期初应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值 8,798,810.70 元，调减期初其他应付款-深圳市东海岸实业发展有限公司 8,798,810.70 元；调减期初应收账款坏账准备 1,054,353.09 元，调增期初未分配利润 1,054,353.09 元，调增 2020 年度信用减值损失 1,054,353.09 元。

(2) 集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司，2020 年 12 月 31 日列报预付账款深圳市合众建筑装饰工程有限 9,418,211.07 元，该款项性质非预付款而是往来款，应在其他应收款列报。对此差错进行更正，调减期初预付款 9,418,211.07 元，调增期初其他应收款 9,418,211.07 元，调增期初其他应收款坏账准备 470,910.55 元，调减期初未分配利润 470,910.55 元（调减 2020 年信用减值损失 470,910.55 元）。

## 6.41 营业收入和营业成本

### 6.41.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	373,162,677.53	300,071,116.11	394,617,447.21	318,403,045.33
其他业务	10,373,528.41	1,414,531.92	4,303,610.45	579,505.64
合计	<b>383,536,205.94</b>	<b>301,485,648.03</b>	<b>398,921,057.66</b>	<b>318,982,550.97</b>

### 6.41.2 合同产生的收入的情况

合同分类	本期发生额	上期发生额
酒店经营、物业管理收入等	39,105,765.9	40,760,291.49
环保业务收入	334,056,911.63	353,857,155.72
合计	<b>373,162,677.53</b>	<b>394,617,447.21</b>

## 6.42 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	877,602.75	605,438.72
土地使用税	419,883.71	324,614.61
印花税	65,819.75	138,195.94

车船使用税	17,115.00	15,808.80
教育费附加	252,584.20	850,510.63
城市维护建设税	332,745.36	1,153,514.37
水利建设基金	475.52	2,789.78
残保金	282,186.36	246,986.21
其他	48,136.44	1,277.80
合计	<b>2,296,549.09</b>	<b>3,339,136.86</b>

其他说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注5、税项。

#### 6.43销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	74,997.56	22,991.01
职工薪酬	3,310,315.77	2,539,707.22
办公费用	65,969.00	205,973.00
交际应酬费	1,009,325.52	1,050,022.18
交通费	3,458,924.11	3,917,605.64
业务宣传费		1,895.02
折旧费	29,075.59	2,459.82
通讯网络费	179,078.14	222,502.54
装卸费	193,577.29	236,494.84
售后维护费	415,490.91	
其他	190,306.38	335,904.92
合计	<b>8,927,060.27</b>	<b>8,535,556.19</b>

#### 6.44管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,680,988.16	31,308,477.43
咨询服务	7,791,519.83	4,003,608.48
租赁费	4,453,286.51	3,189,753.15
办公费	2,988,279.70	3,544,925.64
交际应酬费	2,986,907.38	3,493,802.15
无形资产摊销	2,741,911.82	2,824,997.21
折旧费	2,186,376.10	2,618,671.26
物业管理费	1,793,690.84	1,847,572.32



项目	本期发生额	上期发生额
长期待摊摊销	1,691,970.38	894,802.62
交通费	1,636,622.06	1,315,140.98
能源费	854,180.44	638,804.26
差旅费	666,274.28	1,638,742.21
解聘补偿费	543,074.42	
其他	3,317,778.90	3,452,630.85
<b>合计</b>	<b>66,332,860.82</b>	<b>60,771,928.56</b>

#### 6.45研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
直接人工	14,683,211.80	13,408,839.62
直接投入	6,825,275.60	5,663,380.23
折旧费用与长期待摊费用	904,458.53	1,105,144.78
委托外部研究开发费用	2,563,727.44	3,169,602.40
其他	12,743.58	472,432.64
<b>合计</b>	<b>24,989,416.95</b>	<b>23,819,399.67</b>

#### 6.46财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,811,650.80	28,106,699.07
减：利息收入	21,011,698.54	6,882,273.48
利息净支出	-1,200,047.74	21,224,425.59
汇兑损失	527,009.67	655,069.38
减：汇兑收益		495,479.61
汇兑净损失		159,589.77
银行手续费	185,151.35	321,949.13
筹资费用	121,263.25	
<b>合计</b>	<b>-366,623.47</b>	<b>21,705,964.49</b>

财务费用本期较上期减幅较大，主要原因系本期收到或计提应收款项利息所致。

#### 6.47其他收益

##### 6.47.1 其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,599,482.24	7,007,811.40	1,599,482.24
合计	1,599,482.24	7,007,811.40	1,599,482.24

## 6.47.2 政府补助明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关与收益相关
稳岗补贴	124,418.94	265,696.04	与收益相关
未达起征点的增值税免税额	557,817.69	133,263.44	与收益相关
杭州市“131”培养人选资助经费		30,000.00	与收益相关
个税手续费返还	11,573.38	3,866.44	与收益相关
防疫补贴	399,584.78	382,016.78	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	248,027.00	960,000.00	与收益相关
第一批知识产权专项资金	40,000.00	40,000.00	与收益相关
深圳市科技计划专 2021N047 基于多孔复合材料的高效可再生磷吸附材料技术研发与应用	100,000.00		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
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	与收益相关
其他	118,060.45	146,016.75	与收益相关
合计	1,599,482.24	7,007,811.40	

## 6.48 投资收益

## 6.48.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	30,124,995.59	254,995,252.92

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他	79,687,881.16	61,420,765.00
合计	<b>109,812,876.75</b>	<b>316,416,017.92</b>

## 6.48.2 其他项的明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司优先股回报	80,000,000.00	61,420,765.00
处置子公司形成的收益	7,544,120.28	
应收账款债务重组损失	-7,856,239.12	
合计	<b>79,687,881.16</b>	<b>61,420,765.00</b>

## 6.49 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-3.26	13.36
合计	<b>-3.26</b>	<b>13.36</b>

## 6.50 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-13,707,661.34	-2,854,086.02
其他应收款坏账损失	-53,730,851.95	-64,371,459.07
合计	<b>-67,438,513.29</b>	<b>-67,225,545.09</b>

## 6.51 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
肇庆项目减值损失		-418,459,959.62
存货跌价损失	-14,400,786.35	-12,769,107.73
商誉减值损失	-13,002,869.00	-167,508,100.00
合同资产减值损失	-1,480,619.38	-5,075,496.51
合计	<b>-28,884,274.73</b>	<b>-603,812,663.86</b>

## 6.52 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	680,344.99	1,022,199.84	680,344.99
合计	<b>680,344.99</b>	<b>1,022,199.84</b>	<b>680,344.99</b>

## 6.53 营业外收入

## 6.53.1 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
未实现的报建指标补偿款	193,560,000.00		193,560,000.00
与企业日常活动无关的政府补助		21,000.00	
债务豁免	927,699.78		927,699.78
罚款收入、违约金及赔偿金		38,184.43	
其他	77,465.22	426,837.17	77,465.22
合计	<b>194,565,165.00</b>	<b>486,021.60</b>	<b>194,565,165.00</b>

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》、《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“《补充协议》”）约定及协议各方确认：南油工业区福华厂区城市更新项目（以下简称“城市更新项目”）报建新增地下建筑面积指标 4.7 万平方米，深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司（现已更名为深圳市蓝色空间创意城市基建有限，以下简称“蓝色空间”）为城市更新项目的具体实施单位。蓝色空间应就其未能实现的报建指标向本公司支付补偿，报建指标总补偿金额为 7.05 亿元，补偿款支付时间为取得项目全部施工许可证之前。2021 年城市更新项目实际批复新增地下建筑面积指标 3.4 万平方米，未能实现报建指标为 1.3 万平方米，蓝色空间已于本年取得项目全部施工许可证，故公司本期确认补偿收入人民币 19,356 万元。

## 6.53.2 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	本期发生额	上期发生额	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	与收益相关
合计		<b>21,000.00</b>	

## 6.54 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	28,468.59		28,468.59
其中：固定资产	28,468.59		28,468.59
对外捐赠支出	10,456.12	15,000.00	10,456.12
预计违约金	7,530,884.11		7,530,884.11
其他	86,551.93	473,431.72	86,551.93
合计	<b>7,656,360.75</b>	<b>488,431.72</b>	<b>7,656,360.75</b>

## 6.55 所得税费用

## 6.55.1 所得税费用明细表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	46,641,280.78	3,702,098.46
递延所得税费用	-3,552,372.72	-2,317,435.80
<b>合计</b>	<b>43,088,908.06</b>	<b>1,384,662.66</b>

## 6.55.2 本年会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	182,550,011.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,637,502.80
子公司适用不同税率的影响	479,386.93
非应税收入的影响	-27,531,248.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,355,876.16
研发费用加计扣除影响	-2,070,667.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,533,695.11
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	27,484,618.77
计提商誉减值不确认递延所得税资产的影响	-3,250,717.25
税收减免影响	-483,890.30
未实现内部毛利影响	1,742.14
<b>所得税费用</b>	<b>43,088,908.06</b>

## 6.56 现金流量表项目

## 6.56.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	561,320,027.25	86,597,388.89
营业外收入及政府补助	195,027,260.01	6,493,668.65
利息收入	3,101,184.36	762,246.55
其他（履约保证金）	11,900,970.40	14,249,632.37
<b>合计</b>	<b>771,349,442.02</b>	<b>108,102,936.46</b>

## 6.56.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	475,514,194.22	26,154,819.24
扣除工资薪酬外的付现费用	39,192,146.79	34,337,494.39
营业外支出	73,967.80	487,633.02

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	250,927.69	322,012.30
其他（履约保证金）	8,639,389.08	10,000.00
合计	<b>523,670,625.58</b>	<b>61,311,958.95</b>

## 6.56.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回向关联方借出款项	94,021,226.23	
合计	<b>94,021,226.23</b>	

## 6.56.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付向关联方借出款项	216,336,606.20	
合计	<b>216,336,606.20</b>	

## 6.56.5 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回长期应收款	327,962.07	
收到从关联方借入款项	70,945,473.77	
收回的融资服务费及手续费		3,164,451.99
合计	<b>71,273,435.84</b>	<b>3,164,451.99</b>

## 6.56.6 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的为借款而质押的存款		7,203,688.54
归还的与筹资活动有关借款	3,240,469.00	1,493,206.43
支付使用权资产租赁费	2,930,586.52	
支付担保费	121,263.25	
偿还从关联方借入款项	75,516,175.77	
合计	<b>81,808,494.54</b>	<b>8,696,894.97</b>

## 6.57 现金流量表补充资料

## 6.57.1 现金流量表补充资料

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	139,461,103.14	-386,212,718.29
加：资产减值准备	28,884,274.73	603,812,663.86

补充资料	本年金额	上年金额
信用减值损失	67,438,513.29	67,225,545.09
固定资产折旧、投资性房地产折旧	5,832,840.00	6,440,397.15
使用权资产折旧	9,185,802.12	
无形资产摊销	4,568,139.60	4,623,870.10
长期待摊费用摊销	2,815,981.09	1,675,225.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-680,344.99	-1,022,199.84
固定资产报废损失	28,468.59	
公允价值变动损失	3.26	-13.36
财务费用	12,536,693.82	27,966,183.24
投资损失	-109,812,876.75	-316,416,017.92
递延所得税资产减少	-3,139,019.48	-2,047,516.51
递延所得税负债增加	-413,353.24	-269,919.29
存货的减少	-15,533,734.61	7,032,648.51
经营性应收项目的减少	94,386,880.51	154,268,515.76
经营性应付项目的增加	41,992,118.57	-64,942,685.77
其他	1,542,507.44	14,239,632.37
经营活动产生的现金流量净额	279,093,997.09	116,373,610.28
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	92,092,121.84	98,468,249.66
减：现金的年初余额	98,468,249.66	65,462,920.62
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	-6,376,127.82	33,005,329.04

## 6.57.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	92,092,121.84	98,468,249.66
其中：库存现金	757,039.65	872,657.68
可随时用于支付的银行存款	91,335,082.19	97,595,591.98
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		

项目	期末余额	期初余额
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	92,092,121.84	98,468,249.66
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		

#### 6.58所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	36,489,569.19	见 6.1.2
其他应收款	29,080,044.78	已冻结
固定资产	6,665,931.76	已抵押
投资性房地产	7,258,149.88	已抵押
长期股权投资	11,040,589.35	已冻结
合计	<b>90,534,284.96</b>	

(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29,080,044.78元被冻结，冻结时间为2020年10月20日至2022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12月31日向交通银行海德支行借款5,000,000.00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1套房地产和深圳智慧空间物业管理服务有限公司拥有完全所有权的5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2021年12月10日向兴业银行股份有限公司深圳分行借款80,000,000.00元，以本公司拥有完全所有权的8套房产提供抵押。

(4) 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套房产提供抵押。

(5) 本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司25%股权被冻结，冻结股权金额2,500,000.00元。

(6) 本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳市星源恒裕投资发展有限公司25%股权被冻结，冻结股权金额0.00元。

(7) 本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳市清研紫光科技有限公司15%股权被冻结，冻结股权金额6,861,571.43元。

(8) 本集团母公司因相关诉讼案件，持有的深圳光骅实业有限公司20%股权被冻结，



冻结股权金额1,679,017.92元。

除上述之外，合并报表范围内股权因诉讼冻结情况：

序号	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结股权金额
1	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	513,832,000.00
2	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75.00%	75.00%	180,000,000.00
3	深圳世纪星源物业发展有限公司	100.00%	100.00%	123,874,816.30
4	深圳国际商务有限公司	100.00%	75.00%	30,000,000.00
5	深圳市清研紫光投资有限公司	100.00%	100.00%	837,642.45
6	深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	90.00%	90.00%	270,000,106.69
7	深圳市海立方生物科技有限公司	51.00%	51.00%	0.00
8	星源重装（深圳）海洋科技有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00
合计				<b>1,128,544,565.44</b>

## 6.59外币项目

### 6.59.1 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			
其中：美元	1,027.46	6.3757	6,550.78
欧元	34,596.38	7.2197	249,775.49
港元	421,926.07	0.8176	344,966.76
印尼卢比	594,389,922.49	0.000447	265,692.30
应收账款			
其中：欧元	135,065.26	7.2197	975,130.66
其他应收款			
其中：美元	300,000.00	6.3757	1,912,710.00
欧元	1,035,450.32	7.2197	7,475,640.68
港元	198,589.40	0.8176	162,366.69
印尼卢比	655,000,000.00	0.000447	292,785.00
应付账款			
其中：欧元	1,869.39	7.2197	13,496.43
其他应付款			
其中：欧元	25,065.24	7.2197	180,963.51
港元	58,921,829.09	0.8176	48,174,487.46
印尼卢比	833,010,770.43	0.000447	3,591,673.22

## 6.59.2 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
BESTWA ENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技德国有限公司)	德国汉堡	欧元	因其经营活动以欧元进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为欧元
首冠国际有限公司转让后仍归属于本集团的资产、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

## 6.60 政府补助

## 6.60.1 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	124,418.94	其他收益	124,418.94
未达起征点的增值税免税额	557,817.69	其他收益	557,817.69
个税手续费返还	11,573.38	其他收益	11,573.38
防疫补贴	399,584.78	其他收益	399,584.78
上城区第一批科技型中小企业扶持和科技发展专项经费	248,027.00	其他收益	248,027.00
第一批知识产权专项资金	40,000.00	其他收益	40,000.00
深圳市科技计划专 2021N047 基于多孔复合材料的高效可再生磷吸附材料技术研发与应用	100,000.00	其他收益	100,000.00
其他	118,060.45	其他收益	118,060.45
合计	<b>1,599,482.24</b>		<b>1,599,482.24</b>

(1) 本期初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关	与收益相关	是否实际
------	----	-------	-------	------

		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	收到
稳岗补贴	124,418.94				124,418.94			是
未达起征点的增值税免税税额	557,817.69				557,817.69			是
个税手续费返还	11,573.38				11,573.38			是
防疫补贴	399,584.78				399,584.78			是
上城区第一批科技型中小企业扶持和科技发展专项经费	248,027.00				248,027.00			是
第一批知识产权专项资金	40,000.00				40,000.00			是
深圳市科技计划专2021N047 基于多孔复合材料的高效可再生磷吸附材料技术研发与应用	100,000.00				100,000.00			是
其他	118,060.45				118,060.45			是
合计	<b>1,599,482.24</b>				<b>1,599,482.24</b>			—

## (2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
稳岗补贴	与收益相关	124,418.94		
未达起征点的增值税免税税额	与收益相关	557,817.69		
个税手续费返还	与收益相关	11,573.38		
防疫补贴	与收益相关	399,584.78		
上城区第一批科技型中小企业扶持和科技发展专项经费	与收益相关	248,027.00		
第一批知识产权专项资金	与收益相关	40,000.00		
深圳市科技计划专2021N047 基于多孔复合材料的高效可再生磷吸附材料技术研发与应用	与收益相关	100,000.00		
其他	与收益相关	118,060.45		
合计	—	<b>1,599,482.24</b>		

## 7、合并范围的变更

## 7.1 处置子公司

(1) 报告期处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称		
	深圳清研紫光科技有限公司 (简称“紫光科技”)	深圳清研紫光检测技术有限公司 (简称“紫光检测”)	深圳市创意环境技术有限公司 (简称“创意环境”)
股权处置价款	0.00	0.00	0.00
股权处置比例(%)	35.00	99.19	60.00
股权处置方式	引入外部股东增资扩股,本集团对其失去控制权	紫光检测是紫光科技的子公司,因紫光科技增资扩股,本集团对其失去控制权,进而对紫光检测失去控制权	创意环境是紫光科技的子公司,因紫光科技增资扩股,本集团对其失去控制权,进而对创意环境失去控制权
丧失控制权的时点	2021年12月22日	2021年12月22日	2021年12月22日
丧失控制权时点的确定依据	对其不具有财务及经营决策权	对其不具有财务及经营决策权	对其不具有财务及经营决策权
处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	不适用	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	15.00	0.00	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	0.00	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	6,861,576.43	不适用	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得	6,861,576.43	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	按账面价值确认	不适用	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00	不适用	不适用

紫光科技原注册资本 2,000 万元,本集团对其持股比例为 50%。根据 2021 年签订的《深圳清研紫光科技有限公司增资重组框架协议》,由深圳市昊瑞环境科技有限公司向紫光科技出资 4,666.67 万元,增资后注册资本为 6,666.67 万元,本集团持有紫光科技股权由 50%变更为 15%,对其不具有控制权。

## 8、在其他主体中的权益

### 8.1 在子公司中的权益

## 8.1.1 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	100.00		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	100.00		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、BESTWA ENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技有限公司德国有限公司)	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

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		
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、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
9、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
9-1、PT RICH LAND POWER INVESTMENT INDONESIA(富岛电力投资(印尼)有限公司)	印尼	印尼	水电投资开发		93.00	93.00	收购
10、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
11、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
12、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

## 8.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期归属于少数股东的其他综合收益	期末少数股东权益余额
浙江博世华环保科技有限公司	17.47	359,320.51	55,170.14	101,301,328.82

## 8.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
浙江博世华环保科技有限公司	752,052,570.82	228,285,319.51	980,337,890.33	395,700,613.15	1,617,533.53	397,318,146.68

(续1)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
浙江博世华环保科技有限公司	883,722,906.88	191,192,656.40	1,074,915,563.28	492,236,385.91	2,030,886.77	494,267,272.68

(续2)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
浙江博世华环保科技有限公司	334,359,345.70	2,056,785.96	2,372,585.25	44,036,438.46

(续3)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
浙江博世华环保科技有限公司	353,857,155.72	10,456,559.46	10,434,480.85	79,130,407.35

## 8.2 在合营安排或联营企业中的权益

### 8.2.1 重要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 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业:						
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

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。

### 8.2.2 重要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	3,658,004,833.13	3,863,351,029.07
非流动资产	14,932,141.59	30,269,660.08
资产合计	3,672,936,974.72	3,893,620,689.15
流动负债	1,214,127,830.05	1,495,855,071.09
非流动负债	1,085,581,803.33	1,106,248,475.69
负债合计	2,299,709,633.38	2,602,103,546.78

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		
归属于母公司股东权益	1,373,227,341.34	1,291,517,142.37
按持股比例计算的净资产份额	494,361,842.88	464,946,171.25
调整事项：		
—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）	786,949,039.14	764,900,159.40
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	494,698,228.57	1,977,145,610.48
净利润	81,710,198.97	708,542,343.39
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	81,710,198.97	708,542,343.39
本期收到来自联营企业的股利		

### 8.2.3 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）
				直接	间接	
一、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
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公司	深圳	深圳	公共设施管理业	25.00		25.00
深圳清研紫光科技有限公司	深圳	深圳	技术开发与转让	15.00		15.00

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6.12。

#### 8.2.4 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。

#### 8.3 重要的共同经营

本集团本年度无重要的共同经营。

#### 8.4 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。

### 9、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。

#### 9.1 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。

## 9.2 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。

## 9.3 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	145,709,444.45	145,709,444.45	
应付票据	8,739,836.10	8,739,836.10	
应付账款	255,116,060.12	255,116,060.12	
合同负债	7,619,689.61	7,619,689.61	
其他应付款	189,808,470.37	189,808,470.37	
一年内到期的非流动负债	20,737,831.88	20,737,831.88	
其他流动负债	53,633,421.12	53,633,421.12	
长期借款	17,500,000.00		17,500,000.00
租赁负债	9,039,814.36		9,039,814.36

## 10、关联方关系及其交易

### 10.1 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2021年12月31

日持有股份占比13.91%。

本集团最终控制方是丁芑、郑列列两名自然人。

### 10.2 本集团的子公司

本集团的子公司情况详见附注8.1。

### 10.3 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注8.2。

### 10.4 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

### 10.5 关联方交易

#### 10.5.1 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：无

出售商品/提供劳务情况：

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	销售咨询费收入	7,822,691.41	
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	物业管理收入	2,870,965.21	2,797,483.81
合计		10,693,656.62	2,797,483.81

#### 10.5.2 关联租赁

本集团作为出租人：无

## 本集团作为承租人

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

## 10.5.3 关联担保

## 本集团作为担保方

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	丁芑	30,000,000.00	30,000,000.00	2018/4/24 至 2020/2/23	2020/2/23 至 2020/8/23	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	9,500,000.00	9,500,000.00	2019/3/6 至 2019/11/5	2019/11/5 至 2021/11/4	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	10,500,000.00	10,500,000.00	2019/3/6 至 2019/11/5	2019/11/5 至 2021/11/4	是
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	2019/1/31 至 2019/6/30	2019/6/30 至 2021/6/29	是
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	2018/4/30 至 2019/10/29	2019/10/29 至 2021/10/28	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	30,000,000.00	30,000,000.00	2018/4/19 至 2019/10/29	2019/10/19 至 2021/4/18	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	20,000,000.00	20,000,000.00	2019/5/22 至 2019/7/21	2019/7/21 至 2021/1/20	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	45,000,000.00	45,000,000.00	2018/5/21 至 2018/12/20	2018/12/20 至 2019/6/19	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	32,000,000.00	32,000,000.00	2018/7/16 至 2018/10/16	2018/10/16 至 2019/4/15	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	10,000,000.00	10,000,000.00	2018/5/1 至 2018/8/1	2018/8/1 至 2019/2/28	是
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	10,000,000.00	10,000,000.00	2018/7/24 至 2018/10/23	2018/10/23 至 2019/4/22	是

## 本集团作为被担保方

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	90,000,000.00	0.00	2020/12/12 至 2021/12/10	2021/12/10 至 /2023/12/10	是
丁芑	深圳世纪星源股份有限公司	40,000,000.00	0.00	2020/9/8 至 2021/7/1	2021/8/28 至 2024/9/7	是
深圳市星源恒裕投资发展有限公司					2021/8/31 至 2024/9/7	

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
深圳市星源城市能源开发有限公司					2021/8/28 至 2024/9/7	
深圳市东海岸实业发展有限公司					2021/8/28 至 2024/9/7	
孙东京	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	20,000,000.00	18,500,000.00	2020/5/12 至 2023/5/6	2023/5/6 至 2025/5/5	否
丁芑	深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	30,000,000.00	0.00	2020/4/14 至 2021/4/14	2021/4/14 至 2023/4/13	是
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	80,000,000.00	80,000,000.00	2021/12/16 至 2022/12/16	2022/12/16 至 2025/12/15	否
丁芑	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	5,000,000.00	4,450,000.00	2021/2/5 至 2022/1/28	2022/12/28 至 2024/1/27	否
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	10,000,000.00	0.00	2020/10/14 至 2021/10/13	2020/10/14 至 2021/10/13	是
		20,000,000.00	0.00	2020/11/27 至 2021/11/26	2020/10/12 至 2022/10/11	是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	5,000,000.00	0.00	2020/5/20 至 2021/5/18	2020/5/19 至 2021/5/18	是
		5,000,000.00	0.00	2020/5/19 至 2021/5/18		是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	9,900,000.00	0.00	2020/8/28 至 2021/2/27	2019/9/10 至 2020/9/9	是
		20,100,000.00	0.00	2020/9/7 至 2021/3/6		是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	8,000,000.00	0.00	2020/9/24 至 2021/9/3	2020/9/4 至 2021/9/3	是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	5,000,000.00	0.00	2020/9/8 至 2021/9/7	2020/8/25 至 2021/8/24	是
		5,000,000.00	0.00	2020/9/11 至 2021/9/10		是
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2021/12/16 至 2022/12/13	2021/12/18 至 2022/12/7	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	2021/5/18 至 2022/5/16	2021/1/18 至 2024/1/17	否
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00	2021/2/18 至 2022/2/17	2021/2/18 至 2022/2/17	否
		15,100,000.00	15,100,000.00			
陈昆柏、许培雅	浙江博世华环保科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	2021/10/19 至 2022/10/18	2021/10/11 至 2022/10/10	否

## 10.5.4 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	说明
拆入：		
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,188,882.47	
深圳创意星源能源基建投资有限公司	273,601.00	
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	4,325.78	
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	25,947,697.43	
小计	<b>30,414,506.68</b>	
拆出：		
深圳市东海岸实业发展有限公司	25,664,526.23	该金额在本期已全部收回
深圳创意星源能源基建投资有限公司	24,126,399.00	该金额在本期已全部收回
深圳市文钦科源传媒有限公司	21,460,000.00	该金额在本期已全部收回
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	187,092,079.97	本期已收回 56,096,198.93 元
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	155,314,047.86	该金额在本期已全部收回
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	13,349,750.07	该金额在本期已全部收回
深圳清研紫光科技有限公司	2,039,261.80	
小计	<b>429,046,064.93</b>	

### 10.5.5 其他关联交易

#### 10.5.5.1 收取未实现的报建指标补偿款、优先股回报及利息等

收取单位	金额	说明
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	193,560,000.00	未实现的报建指标补偿款
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	88,954,681.04	概括承接深圳市星源恒裕投资发展有限公司未付款余额
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	80,000,000.00	优先股回报
深圳清研紫光科技有限公司	10,000,000.00	承接深圳文殊圣源投资发展有限公司有条件借款
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	3,385,189.64	利息
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	5,581,152.34	利息
小计	<b>381,481,023.02</b>	

#### 10.5.5.2 支付利息

收取单位	金额	说明
深圳市东海岸实业发展有限公司	106,261.24	借款利息
小计	<b>106,261.24</b>	

### 10.5.6 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	5,223,124.00	5,162,244.00

## 10.6 关联方应收应付款项

## 10.6.1 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	6,706,230.15		3,648,858.00	
预付款项	深圳市星源立升水环境技术有限公司			8,449,938.85	
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司			9,418,211.07	
	小计			17,868,149.92	
其他应收款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	3,655,755.14	3,494,808.62	10,840,948.24	10,097,686.03
	星源重装(厦门)科技有限公司	1,693,667.26	816,850.50	10,818,299.00	3,245,489.70
	深圳市星源立升水环境技术有限公司	30,924,845.93	21,502,881.04	41,974,049.89	16,036,540.18
	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	104,967,682.00	6,417,434.85	23,381,015.00	
	深圳市星源恒裕投资发展有限公司	26,312.75		88,954,681.04	
	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	15,619,262.14	1,546,488.41	41,566,959.57	
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	136,577,033.38	7,300,262.22	7,950,501.07	470,910.55
	深圳清研紫光科技有限公司	41,191,774.88	6,017,214.40		
	小计	<b>334,656,333.48</b>	<b>47,095,940.04</b>	<b>235,383,111.77</b>	<b>30,362,629.70</b>
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	
	小计	290,520,000.00		309,243,774.51	

## 10.6.2 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

项 目	关联方	年末余额	年初余额
	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	172,565.65	
	小 计	1,252,565.65	1,080,000.00
预收款项	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	0.00	5,000,000.00
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限公司	4,295,143.73	23,931,117.07
	中国投资有限公司	3,012,271.96	12,922,733.08
	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	5,198,214.11	5,829,637.81
	深圳市博睿意碳源科技有限公司	0.00	20,709,892.10
	深圳创意星源能源基建投资有限公司	358,190.39	57,391.18
	深圳尚谋信息咨询有限公司	4,164,049.58	5,348,394.90
	深圳清研紫光检测技术有限公司	10,805,897.13	
	深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	4,325.78	
		小 计	<b>31,166,038.06</b>

## 11、承诺及或有事项

### 11.1 重大承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的承诺事项。

### 11.2 或有事项

(1) 与平湖股份合作公司（以下简称“平湖股份”）有关平湖城市更新项目的诉讼案件

#### ① (2020) 粤 0307 民初 39413 号案件

针对该案，本司已取得（2019）粤 03 民终 19234 号终审判决，判决平湖股份（以下简称“平湖股份”）败诉并驳回其解除合同的诉讼请求。随后平湖股份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平湖股份要求，推翻终审判决的再审申请。

平湖股份（原告）又再次就上述同一事项向本司（被告）提起（2020）粤 0307 民初 39413 号的诉讼，诉请案由如下：被告作为平湖社区旧村改造项目的合作方，原告以被告未能在约定的时间内完成《加快协议》中的十二项工作指标，向深圳市龙岗区人民法院起诉，请求解除原被告之间签订的协议。法院一审判决认定：平湖股份已构成违约，但双方协议已不具备继续履行的条件，法院判决支持解除合同的诉讼请求，世纪星源因合同权利义务终止所致损失，可另循法律途径向平湖股份主张。本案一审判决作出后，公司已提起上诉，目前尚未开



庭审理。

②（2021）粤 0307 民初 15030 号案件

针对同一事项，本司（原告）向平湖股份（被告）、深圳市保银房地产开发有限公司（被告，简称“银保公司”）提起案号（2021）粤 0307 民初 15030 号诉讼，诉请案由如下：2010 年 12 月 27 日本司与平湖股份签订《平湖旧村合作改造合同书》，约定本司为平湖社区旧村改造项目的唯一合作伙伴，合同签订后，本司针对平湖旧村存在 6 个不可移动的省级文物必须在原址保留的实际情况，组织海内外学者、专家及规划设计单位研讨、论证，创造性地提出异地集中保留和保护文物的方案，出资聘请专业的规划设计单位编制平湖旧村城市更新专项规划。在专项规划公示阶段和待审批阶段，两被告于 2016 年 5 月 18 日签订了《平湖旧村合作改造合同书》，该合同的内容与被告平湖股份和原告于 2010 年 9 月 17 日签订的合同内容相同，也约定两被告为旧改项目的唯一合作伙伴。平湖旧村城市更新专项规划获批后，被告平湖股份对原告提起解除《平湖旧村合作改造合同书》的诉讼，在生效法律文书认定原告与被告平湖股份签订的《平湖旧村合作改造合同书》有效、驳回被告平湖股份的诉讼请求后，被告平湖股份又再次主张被告银保公司已经与平湖旧村城市更新专项规划范围内的 68 家自然人主体签订了拆补协议、合同不具备履行条件为由请求终止原告与被告签订的《平湖旧村合作改造合同书》，妨害原告对平湖旧村专项规划范围内的房屋权利人展开签约谈判和开展拆迁签约工作。本司提起排除被告妨害本司履行合同权利的申请，经法院判决平湖股份与银保公司签订的合同构成对世纪星源的侵权并无相关法律依据，主张撤销平湖股份与合作公司签订的合同，法院不予支持，如世纪星源认为平湖股份存在违约行为，可另行提起合同之诉。本案一审判决作出后，公司已提起上诉，目前尚未开庭审理。

（2）本集团对关联方借款 24,200 万元提供担保的诉讼案件

**A、提供免责协议的担保**

提供免责协议的担保合计 14,500 万元，具体情况如下：

①担保 3,000 万元的诉讼案件

原告许少珍向法院提起（2021）粤 0391 民初 5410 号案件的诉讼，要求丁芑偿还原告本金 3,000 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。法院作出一审判决：借款合同无效，保证担保合同因未签担保展期合同而无效，判决丁芑返还剩余借款本金 1,521 万元及利息；判中国投资公司、郑列列及本司对上述债务不能清偿部分的三分之一承担清偿责任，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，原告提起上诉，目前尚未开庭审理。

②担保 4,500 万元的两个诉讼案件

原告深圳市此安贸易有限公司（以下简称“此安贸易”）向法院提起（2021）粤 0391 民初 2702 号、（2021）粤 0391 民初 2703 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 4,500 万元及利息；要求丁芑、郑列列、赵剑及本司对前述债务的清偿承担连带责任，目前案件正在审理中。

③担保 950 万元的诉讼案件

原告周娜向法院提起(2020)粤 0391 民初 3012 号案诉讼，要求被告丁芑向原告返还借款本金 950 万元和利息，要求郑列列、赵剑及本司对前述债务承担连带清偿责任。该案已作出终审判决【(2021) 粤 03 民终 10284 号】，判被告向原告返还借款本金 909 万元和截至本金实际清偿日止的利息，判郑列列、赵剑及本司对上述借款本金承担连带偿还责任。本案债务已结清，由免责担保人清偿了全案债务，本司担保风险已解除。

④担保 1,050 万元的诉讼案件

原告赵庆洲向法院提起 (2020)粤 0391 民初 9582 号案件的诉讼，要求被告丁芑向原告返还借款本金 1,050 万元和利息，要求郑列列、赵剑及本司对前述债务承担连带清偿责任。本司已取得该案一审判决，判被告向原告偿还本金 1,035 万元和本案全部欠款清偿之日止的利息，判郑列列、赵剑及本司对上述债务承担连带清偿责任。一审判决后，丁芑、本司已提起上诉，目前尚未开庭审理。

⑤担保 3,000 万元的诉讼案件

原告王迺玉向法院提起（2021）粤 0391 民初 6334 号案件的诉讼，要求借款人丁芑、本司向原告返还借款本金 3,000 万元及利息；要求郑列列、赵剑对前述债务承担连带清偿责任。目前该案尚在审理中。

⑥担保 2,000 万元的诉讼案件

原告俞青向法院提起（2021）粤 0391 民初 6323 号案件的诉讼，要求借款人丁芑及本司向原告返还借款本金 2,000 万元及利息；要求郑列列对前述债务承担连带清偿责任。目前该案尚在审理中。

以上合计 14,500 万元，周娜 950 万元担保案已结案；许少珍 3,000 万元担保案一审判决本司不承担担保责任，但承担不能清偿部分的三分之一的过错赔偿责任；赵庆洲 1,050 万元担保案一审判决本司承担担保责任；王迺玉 3,000 万元担保案和俞青 2,000 万元担保案已过担保期，本司不承担担保责任，但是由于本司使用了该笔借款，法院可能会认定本司作为实际用款人承担该案借款本息；此安贸易 4,500 万元担保案按律师出具的法律意见书，不应承

担担保责任，但本司是否因担保无效承担过错赔偿责任，还是无需承担赔偿责任，由法院最终生效判决和借款人的债务履行结果确定。

上述款项本司使用后通过直接或间接的方式支付给深圳市合众建筑装饰工程有限公司（以下简称“合众公司”或“免责担保人”），合众公司用于卓越楼盘整改收尾工程。2021 年 4 月 29 日合众公司出具了《对世纪星源公司担保义务的免责协议书》，对所有超出本司实际用款的本金以及超出上市公司合规（即经过上市公司决策程序批准）利息成本的债务的清偿责任和案件处理风险（比如财产保全风险），均由免责担保人承担，确保上市公司免责。本司结合律师对案件资料的分析，确认免责协议对免责担保人合法有效，本司无需承担民事责任。

#### B、未提供免责协议的担保

未提供免责协议的担保合计 9,700 万元，具体情况如下：

##### ①担保 7,700 万元的 2 个诉讼案件

原告王迺玉向法院提起（2021）粤 03 民初 5016 号、（2021）粤 0391 民初 6333 号案件的诉讼，要求借款人丁芑、本司向原告返还借款本金 7,700 万元及利息；要求郑列列、赵剑对前述债务承担连带清偿责任。目前该案尚在审理中。

##### ②担保 2,000 万元的 2 个诉讼案件

原告俞青向法院提起（2021）粤 0391 民初 6327 号、（2021）粤 0391 民初 6332 号案件的诉讼，要求借款人丁芑及本司向原告返还借款本金 2,000 万元及利息；要求郑列列对前述债务承担连带清偿责任。目前该案尚在审理中。

以上合计 9,700 万元，因担保案已过担保期，本司不承担担保责任。

借款人已经提供了本金偿还的证据，尚待法院做出认定。另外，本司根据借款人提供的证据材料并结合律师对案件的分析，原告王迺玉、俞青主张本司是实际借款人，应该以债务人的身份承担还款义务，但是其提交给法院的证据中没有任何证据可以证明上述主张。因此，就王迺玉、俞青已经提交的所有证据分析可知，本司无需就该借款承担还款义务。

##### （3）公司借款 2,500 万元的诉讼案件

原告深圳市韦基兰德实业发展有限公司向法院提起（2021）粤 0391 民初 2701 号诉讼，要求本司返还借款本金 2,500 万元及利息，要求郑列列对前述款项的清偿承担连带责任。

本司代理律师对该案出具了《法律意见书》，分析如下：贵司是否仍需要对本案借款本金 2,500 万及利息承担偿还责任，最终取决于法院对贵司在本案一审开庭审理后补充提交的《委托收款函》及招商银行付款回单的认定。

经查本司于 2018 年 3 月 13 日向贷款人深圳市韦基兰德实业发展有限公司借款 2,500 万

元，2018 年 12 月 26 日本司根据深圳市韦基兰德实业发展有限公司《委托收款函》指令，将 2,500 万元支付给《委托收款函》确定的收款单位，本司确认已还清上述借款本息。

(4) 与广东深天成律师事务所的 2 个诉讼案件

①原告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”纠纷向法院提起诉讼【(2020)粤 0303 民初 43554 号】，要求本司支付律师费 27,466,250 元及利息。法院做出一审判决，驳回原告诉讼请求。原告不服，提起上诉，2022 年 3 月 27 日法院作出二审判决【(2021)粤 03 民终 17605 号】，判决上诉请求不成立，予以驳回。

②原告广东深天成(文昌)律师事务所就“委托代理合同”纠纷向法院提起诉讼【(2021)粤 0303 民初 4096 号】，法院判决公司向原告支付律师费 194 万元及逾期利息 907,486 元。公司提起上诉，二审裁定【(2021)粤 03 终 18859 号】：因被告未提供公司委托深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司（以下简称“金海滩”）签订涉案合同的委托书等直接证据，应追加金海滩参加诉讼，裁定撤销原判决；发回重审。

本司的代理律师对重审案出具了《法律意见书》，本案发回一审重审后，如果深天成律师事务所坚持以《合同法》402 条作为其诉讼主张的法律依据，基于本司非代理合同的委托方、其委托事务也非本司事务，其请求世纪星源向其支付律师费 194 万元及利息的诉讼主张不能成立。

(5) 租赁合同纠纷案

本集团收到广东省深圳市福田区人民法院应诉通知书【(2021)粤 0304 民初 34355 号】，原告王成超，被告本集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司（以下简称“智慧空间”），诉讼请求：1、被告退回“深圳车港”第二层物业租赁保证金及租金 100 万元；2、被告补偿装修损失 131 万元；3、被告承担诉讼费用。原告王成超后来把诉讼请求的第 2 项金额由 131 万元调整为 19 万元。智慧空间提出反诉，主张：1、判令被反诉人支付租金余款 1,232,000.00 元；2、判令反诉人无需退回被反诉人交付的租赁保证金 74,400 元；3、判令被反诉人承担本案诉讼费用。

本司的代理律师对该案出具了《法律意见书》，认为本案从合同整体履行来看，各方均负有一定责任，有可能法院将双方的诉讼请求均予以驳回的可能性比较大。

(6) 与深圳市龙岗宝源实业有限公司有关的租赁合同纠纷案

2022 年 4 月 7 日本集团收到广东省罗湖区人民法院应诉通知书【(2022)粤 0303 民初 9242 号】，原告深圳市龙岗宝源实业有限公司，被告本司（被告一）、本集团子公司深圳智慧（被告二）和深圳世纪星源物业发展有限公司（被告三），诉讼请求：1、一、请求判

令被告一、被告二、被告三立刻向原告返还位于深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 3 层 302 号房屋；2、请求判令被告一、被告二、被告三共同向原告支付房屋使用费 6,836,589.44 元（费用的计算从 2014 年 6 月 18 日起，暂计至 2022 年 3 月 21 日止，按照罗湖区房屋租赁指导租金标准计算，共计 6,836,589.44 元）。

根据目前材料，世纪星源等三公司认为不需承担原告诉请的全部责任。理由如下：

第一、从世纪星源角度，因世纪星源和龙岗宝源存在租赁合同，故世纪星源不构成无权占有。第二、至于其他两被告智慧空间和星源物业，从现有证据无法认定其构成实际占有。下一步将进一步组织查证相关反驳证据，以争取法院驳回龙岗宝源对这两公司提出的诉讼请求。第三、原告诉请的占有使用费，其计算期间也存在问题，难以获得法院支持。原告诉请的占有使用费从 2014 年 6 月 18 日起算。但现有证据无法证明从 2014 年 6 月 18 日至 2017 年 5 月 1 日案涉房屋为三被告使用，这部分不应由三被告承担。

世纪星源与原告龙岗宝源存在一份案涉房屋的《租赁合同》，约定龙岗宝源将案涉房屋出租给世纪星源，租赁起止日期为 2017 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止，在此之前为装修免租期，按合同约定本司确认租金 3,990,465.00 元，已足额计提。

（7）与深圳市澎柏置地实业有限公司有关合作开发房地产转让合同的诉讼案件

原告深圳市澎柏置地实业有限公司向法院提起诉讼【（2022）粤 0307 民初 3815 号案】，要求本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司支付本金 1,000 万元及利息 6,887,200 元、本司及深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司承担连带清偿责任。该案尚未开庭审理。本司依据代理律师的《法律意见书》确认预计负债 16,179,982.36 元，详见 6.35（2）。

## 12、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项

## 13、其他重要事项

### 13.1 前期差错更正

13.1.1 前期会计差错更正的内容、批准处理情况。

（1）集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司，2020 年 12 月 31 日列报应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值 10,883,934.38 元、坏账准备 1,159,880.55 元。而湖南天景名园置业有限责任公司已于 2020 年 12 月偿还 8,798,810.70 元，款项由深圳市东海岸实业发展有限公司代收，且可抵减公司对深圳市东海岸实业发展有限公司的往来债务，公司对该项业务没有做会计处理。对此差错进行更正，调减期初应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值 8,798,810.70 元，调减期初其他应付款-深圳市东海岸实业发展有限公司 8,798,810.70 元；调减期初应收账款坏账准备 1,054,353.09 元，调增期初未分配利润

1,054,353.09 元，调增 2020 年度信用减值损失 1,054,353.09 元。

(2) 集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司，持有联营企业深圳市中环星苑房地产开发有限公司 36% 股权并采用权益法核算，对于 2018 年深圳市中环星苑房地产开发有限公司其他权益变动 -20,463,310.81 元，未按持股比例进行权益法核算。对此差错进行更正，调减期初长期股权投资 7,366,791.89 元，调减期初资本公积 7,366,791.89 元。

(3) 集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司，2020 年 12 月 31 日合同负债-深圳市锦炬消防机电有限公司 5,577,390.00 元，款项性质不是预收账款，而是应付深圳市东海岸实业发展公司往来款。对此差错进行更正，调减期初合同负债 5,577,390.00 元，调增期初其他应付款-深圳市东海岸实业发展有限公司 5,577,390.00 元。

(4) 集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司，2020 年 12 月 31 日列报短期借款 19,500,000.00 元，该笔贷款系向深圳蓝海村镇银行借款，期限为 3 年，到期日为 2023 年，按合同规定于 2021 年、2022 年应分别偿还 100 万元。对此差错进行更正，调减期初短期借款 19,500,000.00 元，调增期初长期借款 18,500,000.00 元，调增期初一年内期到的非流动负债 1,000,000.00 元。

(5) 集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司，2020 年 12 月 31 日列报预付账款深圳市合众建筑装饰工程有限 9,418,211.07 元，该款项性质非预付款而是往来款，应在其他应收款列报。对此差错进行更正，调减期初预付款 9,418,211.07 元，调增期初其他应收款 9,418,211.07 元，调增期初其他应收款坏账准备 470,910.55 元，调减期初未分配利润 470,910.55 元，调减 2020 年信用减值损失 470,910.55 元。

### 13.1.2 受影响的各个比较期间报表项目名称和累计影响数。

会计差错更正的内容	影响 2021 年 1 月 1 日资产负债表		影响 2020 年利润表项目名称	
	报表项目名称	累积影响数 (+增加-减少)	报表项目名称	累积影响数 (+增加-减少)
(1) 深圳世纪星源物业发展有限公司，应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司	应收账款	-7,744,457.61		
	其他应付款	-8,798,810.70		
	未分配利润	1,054,353.09	信用减值损失	1,054,353.09
(2) 集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司对深圳市中环星苑房地产开发有限公司长期股权投资权益法核算	长期股权投资	-7,366,791.89		
	资本公积	-7,366,791.89		
(3) 集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司，合同负债-深圳市锦炬消防机电有限公司	合同负债	-5,577,390.00		
	其他应付款	5,577,390.00		
(4) 集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司，短期借款列报	短期借款	-19,500,000.00		
	长期借款	18,500,000.00		

更正	一年内到期的非流动负债	1,000,000.00		
(5) 集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司, 预付账款深圳市合众建筑装饰工程有限公司	其他应收款	8,947,300.52		
	预付账款	-9,418,211.07		
	未分配利润	-470,910.55	信用减值损失	-470,910.55

本次会计差错更正议案业经 2022 年 4 月 25 日公司第十一届董事局第七次会议审议通过。

### 13.2 债务重组

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”与阿拉善右旗清源给排水有限公司(以下简称“清源公司”)于 2013 年 11 月 2 日签订了《内蒙古阿拉善盟右旗雅布赖镇污水处理工程项目设计-施工-运营合同》, 合同总额 66,453,228.00 元。合同签订后, 博世华按照合同要求完成了施工内容并于 2015 年 9 月 24 日通过竣工验收。截止 2021 年 1 月 31 日清源公司累计已支付工程款 1,750 万元, 欠付工程款 48,953,228.00 元, 对欠付工程款已计提坏账准备 17,955,177.88 元, 应收账款账面价值 30,998,050.12 元。2021 年 1 月 31 日双方签订《内蒙古阿拉善盟右旗雅布赖镇污水处理工程项目设计-施工-运营项目结算协议》, 协议约定项目最终结算价为 4,100 万元, 扣除清源公司累计已支付工程款 1,750 万元后, 余款 2,350 万元自签订协议日至 2022 年 12 月 31 日分 5 次支付。根据重组协议的现金流量按现值重新计算该重组债务的账面价值为 2,240 万元, 本期摊销 741,811.00 元, 核销应收账款原值 25,811,417.00 元(其中核销已计提坏账准备 17,955,177.88 元, 确认债务重组损失 7,856,239.12 元)。

### 13.3 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 Haolldings 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件仲裁通知》，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。”

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，一直未完成对春风有限公司的送达。

因肇庆项目已取得了仲裁裁决，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，2020 年度计提减值金额为【418,459,959.62】元。

因春风公司系境外机构一直无法送达，肇庆市中级人民法院遂不再追加春风公司为第三人。2021 年 9 月 14 日，广东省肇庆市中级人民法院就此案进行了开庭审理，2022 年 3 月 18 日作出广东省肇庆市中级人民法院行政判决书【(2020)粤 12 行初 35 号】，判决结果：肇庆市自然资源局作出肇自然资（国地）撤决字【2019】1 号《关于撤销肇府国用（证）字第 0002 号〈国有土地使用证〉的决定》认定事实清楚，适用法律法规正确，处理结果并无不妥，驳回原告诉讼请求。判决书分析：涉案《国有土地使用证》无土地登记档案，无国有土地使用权登记申请书、权属证明材料、地籍调查材料、权属审核材料和公告材料，该证范围内还存在其他权属单位。综合百灵公司未遵循法定程序签订土地使用权出让合同和支付土地使用权出让金，不符合当时生效的《土地登记规则》规定，肇庆市自然资源局就已颁发的《国有土地使用证》，启动自我纠错程序，撤销《国有土地使用证》从程序上和处理结果并无不妥。

广金国际拟安排香港五公司提起行政上诉。

## （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 and 政策规定计入项目成本的税务安排，甲、乙双方同意在不改变主协议及补充协议条款的原则且在乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议下义务的前提下，以乙方作为本项目实施主体(即项目公司)

向政府城市更新职能部门申报。

第三条：为落实主协议及补充协议项下“项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作”的约定，甲乙丙三方应共同完善相关手续，实际落实“以乙方作为项目公司”替代“以新设公司作为项目公司”的先决条件，包括：1、履行乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议项下权利义务的安插；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%优先股的安插；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《搬迁补偿安插协议》的安插。

第四条：在上述安插未完成之前，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 SHENDX 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、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的建设。

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。

I、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:

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

#### 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区划许可证（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，工程正在施工建设中。

### 13.4 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。

## 14、公司财务报表重要项目注释

### 14.1 应收账款

#### 14.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,350,447.30	1,404,557.70
小计	<b>1,350,447.30</b>	<b>1,404,557.70</b>
减：坏账准备	67,522.37	70,227.89
合计	<b>1,282,924.93</b>	<b>1,334,329.81</b>

#### 14.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,350,447.30	100.00	67,522.37	5.00	1,282,924.93
其中：账龄组合	1,350,447.30	100.00	67,522.37	5.00	1,282,924.93
关联方组合					
合计	<b>1,350,447.30</b>	<b>100.00</b>	<b>67,522.37</b>	<b>5.00</b>	<b>1,282,924.93</b>

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81
其中：账龄组合	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
关联方组合					
合计	1,404,557.70	100.00	70,227.89	5.00	1,334,329.81

14.1.2.1 按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄分析法计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,350,447.30	67,522.37	5.00
合计	<b>1,350,447.30</b>	<b>67,522.37</b>	/

按组合计提坏账的确认标准详见 4.10 应收账款

14.1.3 坏账准备的情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提						
按组合计提	70,227.89	-2,705.52				67,522.37
合计	<b>70,227.89</b>	<b>-2,705.52</b>				<b>67,522.37</b>

14.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
郑义德	1,350,447.30	100.00	67,522.37
合计	<b>1,350,447.30</b>	<b>100.00</b>	<b>67,522.37</b>

## 14.2 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	857,378,807.92	636,092,154.66
合计	<b>857,378,807.92</b>	<b>636,092,154.66</b>

14.2.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	418,923,291.19	60,226,133.77
1 至 2 年	42,956,738.47	95,939,623.70
2 至 3 年	64,325,292.02	393,078,097.26
3 至 4 年	307,806,036.90	96,141,213.42
4 至 5 年	96,180,952.80	3,933,073.97
5 年以上	339,852,025.50	348,558,597.73
小计	<b>1,270,044,336.88</b>	<b>997,876,739.85</b>
减：坏账准备	412,665,528.96	361,784,585.19
合计	<b>857,378,807.92</b>	<b>636,092,154.66</b>

## 14.2.1.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金、备用金	2,819,157.81	2,691,292.61
往来款	775,747,452.53	522,146,760.59
有条件借款	257,635,938.72	232,289,597.02
其他	233,841,787.82	240,749,089.63
合计	<b>1,270,044,336.88</b>	<b>997,876,739.85</b>

## 14.2.1.3 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)	
2021 年 1 月 1 日余额	230,776,110.43		131,008,474.76	361,784,585.19
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-41,390,281.82		41,390,281.82	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	18,437,437.86		32,443,505.91	50,880,943.77
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				



2021 年 12 月 31 日余额	207,823,266.47		204,842,262.49	412,665,528.96
--------------------	----------------	--	----------------	----------------

## 14.2.1.4 坏账准备的情况

项目	期初余额	由组合转单项	本期增加	本期减少			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提	131,008,474.76	41,390,281.82	32,443,505.91				204,842,262.49
按组合计提	230,776,110.43	-41,390,281.82	18,437,437.86				207,823,266.47
合计	<b>361,784,585.19</b>		<b>50,880,943.77</b>				<b>412,665,528.96</b>

## 14.2.1.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例(%)	坏账准备期末余额
星源志富实业(深圳)有限公司	有条件借款	154,377,108.93	注 1	12.16	73,833,787.73
润涛实业(集团)有限公司	其他	109,020,479.75	5 年以上	8.58	109,020,479.75
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	优先股及利息	104,967,682.00	注 2	8.26	6,417,434.85
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	往来款	80,000,000.00	1 年以内	6.30	4,000,000.00
深圳市昊瑞环境科技有限公司	有条件借款	46,666,700.00	注 3	3.67	24,406,016.85
合计	/	<b>495,031,970.68</b>	/	<b>38.97</b>	<b>217,677,719.18</b>

注 1: 1 年以内 37,696,171.80 元, 1-2 年(含 2 年) 2,594,503.52 元, 2-3 年(含 3 年) 9,420,296.90 元, 3-4 年(含 4 年) 54,850,056.05 元, 4-5 年(含 5 年) 41,888,344.83 元, 5 年以上 7,927,735.83 元

注 2: 1 年以内 81,586,667.00 元, 1-2 年(含 2 年) 23,381,015.00 元。

注 3: 2-3 年(含 3 年) 21,237,686.30 元, 3-4 年(含 4 年) 7,695,000.00 元, 4-5 年(含 5 年) 17,734,013.70 元

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, 详见 6.6。

## 14.3 长期股权投资

## 14.3.1 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				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	10,847,271.65	193,317.70		11,040,589.35
对其他企业投资				
小计	1,139,468,499.99	10,193,317.70		1,149,661,817.69
减：长期股权投资减值准备	37,505,896.18	193,317.70		37,699,213.88
合计	1,101,962,603.81	10,000,000.00		1,111,962,603.81

## 14.3.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	权益法下确认的投资损益		
一、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	
星源重装(深圳)海洋科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
小计	1,128,621,228.34	10,000,000.00		1,138,621,228.34	30,837,642.45
二、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	
深圳清研紫光科技有限公司	6,668,253.73		193,317.70	6,861,571.43	6,861,571.43
小计	10,847,271.65		193,317.70	11,040,589.35	6,861,571.43
合计	1,139,468,499.99	10,000,000.00	193,317.70	1,149,661,817.69	37,699,213.88

续：

被投资单位	减值准备期初余额	计提减值准备	减值准备期末余额
一、子公司			
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00
深圳市清研紫光投资有限公司	837,642.45		837,642.45

被投资单位	减值准备期初余额	计提减值准备	减值准备期末余额
小计	30,837,642.45		30,837,642.45
二、联营企业			
深圳清研紫光科技有限公司	6,668,253.73	193,317.70	6,861,571.43
小计	6,668,253.73	193,317.70	6,861,571.43
合计	37,505,896.18	193,317.70	37,699,213.88

#### 14.4 营业收入和营业成本情况

##### 14.4.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,722,102.34	431,684.32	2,020,528.95	431,684.32
合计	1,722,102.34	431,684.32	2,020,528.95	431,684.32

##### 14.4.2 合同产生的收入的情况

合同分类	本期发生额	上期发生额
酒店经营、物业管理收入等	1,722,102.34	2,020,528.95
环保业务收入		
合计	1,722,102.34	2,020,528.95

#### 14.5 投资收益

产生投资收益的来源	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	80,000,000.00	61,420,765.00
权益法核算的长期股权投资收益	193,317.70	-290,740.2
合计	80,193,317.70	61,130,024.80

#### 15、补充资料

##### 15.1 本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	8,224,465.27	
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）	1,599,482.24	
对非金融企业收取的资金占用费	20,401,700.20	
交易性金融资产（负债）产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产（负债）和可供出售金融资产取得的投资收益	-3.26	
债务重组损益	-7,856,239.12	

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	186,908,804.25	
小计	209,278,209.58	
所得税影响额	-41,714,682.52	
少数股东权益影响额（税后）	-681,984.68	
合计	<b>166,881,542.38</b>	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告【2008】43号）的规定执行。

### 15.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.66	0.1313	0.1313
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-2.14	-0.0263	-0.0263

深圳世纪星源股份有限公司

2022年4月25日

第13页至第132页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：\_\_\_\_\_

签名：\_\_\_\_\_

签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_