

深圳市全新好股份有限公司

中兴财光华审会字（2024）第 326022 号

目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-83

审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 326022 号

深圳市全新好股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市全新好股份有限公司（以下简称全新好公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了全新好公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、2、（1）及附注十四所述：因练卫飞与谢楚安借贷纠纷，全新好公司承担担保责任，谢楚安向法院申请强制执行。广东省深圳市中级人民法院 2021 年 3 月 17 日裁定：查封、冻结或划拨被执行人深圳市全新好股份有限公司、练卫飞的财产（以人民币 94,140,75.00 元及延迟履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。截至 2023 年 12 月 31 日，全新好公司计提对谢楚安预计负债合计

118,560,495.03 元。2021 年 12 月 13 日，广东省深圳市福田区人民法院因上述案件向北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）下达《协助执行通知》，冻结全新好公司在北京泓钧的债权上限合计 94,140,752.00 元，冻结查封期限为三年。2021 年 5 月 27 日，该案被执行人之一的练卫飞、林辉云向法院提出撤销仲裁裁决申请（后林辉云放弃撤销仲裁裁决），2024 年 2 月 22 日，深圳市中级人民法院作出民事裁定，通知仲裁庭重新仲裁。全新好公司因上述案件需承担的担保责任存在不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1. 事项描述

请参阅财务报表附注三、28 所述的会计政策及附注五、32。

全新好公司 2023 年度营业收入 216,387,969.48 元，其主要来自于房屋租赁及物业管理、日常用品销售以及汽车销售及售后服务。收入是全新好公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对收入相关的上述关键审计事项执行的主要审计程序如下：

（1）了解和评价全新好公司管理层（以下简称管理层）与收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试其运行有效性；

（2）通过查阅销售合同及与管理层访谈，对与销售商品收入确认有关的商品控制权转移时点进行分析，进而评估全新好公司收入确认政策是否符合企业会计准则的规定，并评价不同业务收入确认政策的恰当性；

(3) 通过查阅经销商授权合同，实施客户及供应商访谈，了解销售业务的商业模式、分析判断全新好公司是否承担向客户转让商品的主要责任、是否承担存货风险以及是否有权自主决定商品交易价格等事实和情况，进而评估全新好公司为主要责任人或代理人，并评价相关业务收入确认方式的恰当性；

(4) 分不同业务类型对本年记录的收入交易选取样本：对于房产出租业务，核对出租合同、发票及款项收付记录等资料；对于出口贸易业务，核对报关单、发票、销售合同、提单及款项回收等资料；对于汽车销售业务，核对发票、销售合同、交车检验表及款项回收记录等资料；对于汽车维保业务，核实相关维修工单、发票、收款等资料，评价相关收入确认的真实性；

(5) 对主营业务收入进行分析：按收入类别对销售数量、毛利率等进行比较分析；按月度对本期和上期毛利率进行比较分析，判断收入及毛利率变动的合理性；

(6) 就资产负债表日前后记录的收入交易，选取样本，核对出库单据、报关单、提单、交车检验表及其他支持性文件，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间；

(7) 评价不同业务类型收入列报和披露的恰当性。

(二) 债务重组收益确认

1. 事项描述：

请参阅财务报表附注五、38及附注十五、其他重要事项2、债务重组。

全新好公司2023年度确认债务重组收益12,618,861.06元，由于该债务重组收益对2023年度财务报表影响重大，因此我们将债务重组收益确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对：

我们针对债务重组收益相关的上述关键审计事项执行的主要审计程序如下：

(1) 对全新好公司银行账户流水实施核查，并对银行存款期末余额实施函证程序；

(2) 穿透核查付款方主要资金来源，实施访谈程序，查询付款方与全新好公司关联关系，评价是否存在相关款项来源于全新好公司、董监高、5%以上股东或其他关联方的情形；

(3) 对债务人及代理律师实施函证程序，同时取得债务人出具的承诺函，评价相关款项是否存在被转回的风险；

(4) 检查与债务重组有关的会计记录，以确定全新好公司对债务重组的会计处理是否正确。

五、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括全新好公司 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督全新好公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报

可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对全新好公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致全新好公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：
(项目合伙人)
中国注册会计师：

2024年4月26日

资产负债表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	193,152,475.45	179,649.98	163,682,626.60	188,799.16
交易性金融资产	五、2	9,000,000.00		690,270.00	
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、3	17,553,403.84		17,037,139.20	
应收款项融资					
预付款项	五、4	2,533,922.01		3,001,727.02	
其他应收款	五、5	23,986,788.67	211,895,523.58	18,218,070.12	190,569,202.58
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、6	29,718,839.06		32,591,335.42	
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	五、7	2,926,702.13		4,268,861.00	
流动资产合计		278,872,131.16	212,075,173.56	239,490,029.36	190,758,001.74
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			54,824,337.78		54,824,337.78
其他权益工具投资	五、8	14,136,800.00	14,136,800.00	14,816,800.00	14,816,800.00
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	37,228,767.18	37,379,733.36	39,472,897.38	39,635,786.40
固定资产	五、10	44,342,714.17	96,132.58	46,368,887.80	105,959.57
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	12,892,719.90	3,191,970.80	5,439,316.87	864,139.51
无形资产	五、12	68,833.13	68,833.13	89,133.17	89,133.17
开发支出					
商誉	五、13				
长期待摊费用	五、14	7,463,608.45		8,506,013.29	
递延所得税资产	五、15	3,223,991.99	795,574.40	1,288,173.58	196,350.54
其他非流动资产					
非流动资产合计		119,357,434.82	110,493,382.05	115,981,222.09	110,532,506.97
资产总计		398,229,565.98	322,568,555.61	355,471,251.45	301,290,508.71

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

资产负债表（续）

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	32,483,201.96		32,000,339.31	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	24,291,084.30		22,073,233.72	
预收款项	五、18	40,041.00	40,041.00		
合同负债	五、19	988,226.30		902,175.45	
应付职工薪酬	五、20	1,400,080.92	466,650.37	1,532,741.47	473,788.28
应交税费	五、21	9,133,557.37	8,184,269.43	789,886.26	201,966.97
其他应付款	五、22	57,080,940.97	169,217,705.92	68,863,107.01	175,407,054.13
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、23	3,581,596.80	2,369,584.36	2,080,768.38	785,402.14
其他流动负债	五、24	109,731.22		54,629.56	
流动负债合计		129,108,460.84	180,278,251.08	128,296,881.16	176,868,211.52
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、25	9,314,226.00	812,713.22	3,063,835.92	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债	五、26	118,560,495.03	118,560,495.03	114,391,298.38	114,391,298.38
递延收益					
递延所得税负债	五、15	3,223,179.98	797,992.70	7,512,724.75	6,369,691.59
其他非流动负债					
非流动负债合计		131,097,901.01	120,171,200.95	124,967,859.05	120,760,989.97
负债合计		260,206,361.85	300,449,452.03	253,264,740.21	297,629,201.49
股东权益：					
股本	五、27	346,448,044.00	346,448,044.00	346,448,044.00	346,448,044.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、28	157,024,158.46	158,930,672.28	157,024,158.46	158,930,672.28
减：库存股					
其他综合收益	五、29	-66,663,200.00	-66,663,200.00	-65,983,200.00	-65,983,200.00
专项储备					
盈余公积	五、30	8,998,897.98	8,998,897.98	8,998,897.98	8,998,897.98
未分配利润	五、31	-320,047,904.61	-425,595,310.68	-356,017,181.77	-444,733,107.04
归属于母公司股东权益合计		125,759,995.83		90,470,718.67	
少数股东权益		12,263,208.30		11,735,792.57	
股东权益合计		138,023,204.13	22,119,103.58	102,206,511.24	3,661,307.22
负债和股东权益总计		398,229,565.98	322,568,555.61	355,471,251.45	301,290,508.71

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

利 润 表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年度		2022 年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、32	216,387,969.48	28,939,600.94	220,838,034.89	28,842,618.44
减：营业成本	五、32	169,758,197.08	2,309,053.04	176,734,440.33	2,314,273.53
税金及附加	五、33	1,183,189.52	1,029,976.24	1,241,838.98	1,085,168.97
销售费用	五、34	9,344,740.84	-	11,214,718.80	
管理费用	五、35	19,874,151.92	12,775,805.47	23,820,955.80	16,763,108.35
研发费用					
财务费用	五、36	-979,294.81	141,237.16	-2,049,317.37	96,423.70
其中：利息费用		1,125,934.28	139,475.89	764,330.31	94,317.27
利息收入		2,611,001.59	508.87	1,592,612.06	280.95
加：其他收益	五、37	144,325.26		328,881.31	84,812.53
投资收益(损失以“-”号填列)	五、38	12,833,686.06	12,618,861.06	-217,282.44	500,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)				87,308.66	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、39	327,723.06		493,949.09	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、40	15,151,582.96	2,226,019.59	-1,278,050.47	3,280,909.17
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、41	427,732.64		177,147.22	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		46,092,034.91	27,528,409.68	9,380,043.06	12,449,365.59
加：营业外收入	五、42	99,321.09	150.00	540,260.28	502,304.90
减：营业外支出	五、43	6,789,784.26	6,769,196.65	14,984,996.98	14,981,739.12
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		39,401,571.74	20,759,363.03	-5,064,693.64	-2,030,068.63
减：所得税费用	五、44	2,904,878.85	1,621,566.67	1,230,844.71	4,862.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		36,496,692.89	19,137,796.36	-6,295,538.35	-2,034,931.18
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类		36,496,692.89	19,137,796.36	-6,295,538.35	-2,034,931.18
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		36,496,692.89	19,137,796.36	-6,295,538.35	-2,034,931.18
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		36,496,692.89		-6,295,538.35	
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		35,969,277.16		-5,340,611.62	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		527,415.73		-954,926.73	
五、其他综合收益的税后净额		-680,000.00	-680,000.00	-3,440,000.00	-3,440,000.00
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-680,000.00	-680,000.00	-3,440,000.00	-3,440,000.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-680,000.00	-680,000.00	-3,440,000.00	-3,440,000.00
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-680,000.00	-680,000.00	-3,440,000.00	-3,440,000.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		35,816,692.89	18,457,796.36	-9,735,538.35	-5,474,931.18
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		35,289,277.16		-8,780,611.62	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		527,415.73		-954,926.73	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		0.10		-0.02	
(二) 稀释每股收益		0.10		-0.02	

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

现金流量表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023 年度		2022 年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		240,288,680.17		247,140,211.20	
收到的税费返还		9,872,167.80	14,236.57	6,311,700.77	
收到其他与经营活动有关的现金	五、46	57,970,507.86	4,513,823.20	128,200,917.05	4,719,915.26
经营活动现金流入小计		308,131,355.83	4,528,059.77	381,652,829.02	4,719,915.26
购买商品、接受劳务支付的现金		33,437,727.65		36,533,312.84	-
支付给职工以及为职工支付的现金		21,496,619.03	2,265,617.53	20,262,399.64	1,652,955.14
支付的各项税费		5,587,420.26	2,039,755.01	3,904,031.95	2,025,968.81
支付其他与经营活动有关的现金	五、46	57,001,936.07	232,037.13	164,124,448.91	1,054,107.83
经营活动现金流出小计		117,523,703.01	4,537,409.67	224,824,193.34	4,733,031.78
经营活动产生的现金流量净额		190,607,652.82	-9,349.90	156,828,635.68	-13,116.52
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,017,993.06		4,267,840.51	
取得投资收益收到的现金		214,825.00		104,543.24	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,348,600.00		1,697,345.20	
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	五、46			113,000,000.00	
投资活动现金流入小计		2,581,418.06	-	119,069,728.95	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		392,255.71		6,160,578.59	
投资支付的现金		9,000,000.00		1,896,390.51	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		9,392,255.71	-	8,056,969.10	
投资活动产生的现金流量净额		-6,810,837.65	-	111,012,759.85	-
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		8,824,067.10		11,922,290.93	
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		8,824,067.10	-	11,922,290.93	-
偿还债务支付的现金		158,207,860.91		171,775,602.33	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		629,173.81		397,831.45	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、46	4,062,600.00		4,241,649.93	
筹资活动现金流出小计		162,899,634.72	-	176,415,083.71	-
筹资活动产生的现金流量净额		-154,075,567.62	-	-164,492,792.78	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-251,599.42		1,315,601.14	
五、现金及现金等价物净增加额		29,469,648.13	-9,349.90	104,664,203.89	-13,116.52
加：期初现金及现金等价物余额		163,594,201.14	100,373.70	58,929,997.25	113,490.22
六、期末现金及现金等价物余额		193,063,849.27	91,023.80	163,594,201.14	100,373.70

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

合并股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023 年度												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-65,983,200.00		8,998,897.98	-356,017,181.77	90,470,718.67	11,735,792.57	102,206,511.24
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-65,983,200.00		8,998,897.98	-356,017,181.77	90,470,718.67	11,735,792.57	102,206,511.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-680,000.00	-	-	35,969,277.16	35,289,277.16	527,415.73	35,816,692.89
（一）综合收益总额							-680,000.00			35,969,277.16	35,289,277.16	527,415.73	35,816,692.89
（二）股东投入和减少资本							-			-	-	-	-
1. 股东投入的普通股							-			-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本							-			-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额							-			-	-	-	-
4. 其他							-			-	-	-	-
（三）利润分配							-			-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-			-	-	-	-
2. 对股东的分配							-			-	-	-	-
3. 其他							-			-	-	-	-
（四）股东权益内部结转							-			-	-	-	-
1. 资本公积转增股本							-			-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本							-			-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损							-			-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							-			-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益							-			-	-	-	-
6. 其他							-			-	-	-	-
（五）专项储备							-			-	-	-	-
1. 本期提取							-			-	-	-	-
2. 本期使用							-			-	-	-	-
（六）其他							-			-	-	-	-
四、本年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-66,663,200.00		8,998,897.98	-320,047,904.61	125,759,995.83	12,263,208.30	138,023,204.13

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

合并股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-62,543,200.00		8,998,897.98	-348,613,456.95	101,314,443.49	12,734,162.70	114,048,606.19
加：会计政策变更										-63,113.20	-63,113.20	-43,443.40	-106,556.60
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-62,543,200.00		8,998,897.98	-348,676,570.15	101,251,330.29	12,690,719.30	113,942,049.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-3,440,000.00			-7,340,611.62	-10,780,611.62	-954,926.73	-11,735,538.35
（一）综合收益总额							-5,440,000.00			-5,340,611.62	-10,780,611.62	-954,926.73	-11,735,538.35
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本							2,000,000.00			-2,000,000.00			
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益							2,000,000.00			-2,000,000.00			
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	346,448,044.00				157,024,158.46		-65,983,200.00		8,998,897.98	-356,017,181.77	90,470,718.67	11,735,792.57	102,206,511.24

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-65,983,200.00		8,998,897.98	-444,733,107.04	3,661,307.22
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-65,983,200.00	-	8,998,897.98	-444,733,107.04	3,661,307.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-680,000.00	-	-	19,137,796.36	18,457,796.36
（一）综合收益总额							-680,000.00			19,137,796.36	18,457,796.36
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对股东的分配											-
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本											-
2. 盈余公积转增股本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本年期末余额	346,448,044.00	-	-	-	158,930,672.28	-	-66,663,200.00	-	8,998,897.98	-425,595,310.68	22,119,103.58

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

股东权益变动表

编制单位：深圳市全新好股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-62,543,200.00		8,998,897.98	-440,683,354.07	11,151,060.19
加：会计政策变更										-14,821.79	-14,821.79
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-62,543,200.00		8,998,897.98	-440,698,175.86	11,136,238.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额							-3,440,000.00			-4,034,931.18	-7,474,931.18
（二）股东投入和减少资本							-5,440,000.00			-2,034,931.18	-7,474,931.18
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转							2,000,000.00			-2,000,000.00	
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益							2,000,000.00			-2,000,000.00	
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	346,448,044.00				158,930,672.28		-65,983,200.00		8,998,897.98	-444,733,107.04	3,661,307.22

公司法定代表人：陆波

主管会计工作的公司负责人：陈桂

公司会计机构负责人：魏翔

财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

截至2023年12月31日，本公司注册资本为人民币346,448,044.00元，股本为人民币346,448,044.00元，股本情况详见附注五、27。

1、注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

本公司总部办公地址：广东省深圳市福田区梅林街道梅康路8号理想时代大厦6楼

2、实际从事的主要经营活动：

本公司及子公司（以下合称“本公司”）主要从事自有房屋租赁、物业管理及停车场经营、日用品销售、汽车销售及相关服务等业务。

3、最终控制方名称

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

2023年3月，深圳市博恒投资有限公司、共青城汇富欣然投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“共青城汇富”）及王可欣共同签署了《一致行动人协议书》，本次《一

致行动人协议书》签署后，三方合计持股超过公司第一大股东汉富控股有限公司的持股数量，后共青城汇富提名董事候选人王东石、独立董事候选人许鲁光、刘烁，相关议案于2023年5月22日公司召开的2022年年度股东大会上股东表决未通过。故根据实际情况公司控股股东及实际控制人暂未发生变更，截至2023年12月31日，公司仍然维持原无控股股东及实际控制人状态。

4、财务报表批准报出

本公司董事会于2024年4月26日批准报出本财务报表。

5、营业期限

本公司营业期限为1983年3月11日至长期。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》的披露规定编制。

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

2、持续经营

本公司已评价自报告期末起12个月的持续经营能力，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司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。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 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、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

本公司下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的子公司、非全资子公司	营业收入总额超过公司营业收入 10% 的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司
重要的或有事项	单项或有事项金额超过资产总额的 10% 确定为重要的或有事项
重要债务重组	单项债务重组金额超过营业收入的 5% 确定为重要债务重组
重要的应收账款坏账准备转回或转销	转回或转销金额占应收款项的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的其他应收款坏账准备转回或转销	转回或转销金额占其他应收款的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项占预付款项总额的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的账龄超过 1 年的预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10% 以上或金额超过 200 万
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10% 以上或金额超过 200 万

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指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（参见本附注三、7（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、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）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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。

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。

子公司的所有者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所有者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，详见本附注三、16“长期股权投资”或本附注三、11“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”（详见本附注三、16（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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的现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

11、金融工具

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

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

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

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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

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

本公司其他金融负债主要包括短期借款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

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

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

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

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

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）金融工具的公允价值确定

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

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

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

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

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 合并内关联方组合（即对本公司合并范围内关联方的应收账款）

应收账款组合 2 未逾期及逾期账龄组合（除合并内关联方组合外的其他应收款）

对于未逾期的应收账款，以特定比率作为预期信用损失率，计算预期信用损失；对于已逾期的应收账款，编制应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

（2）当单项其他应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 合并内关联方组合（即对本公司合并范围内关联方的其他应收款）

其他应收款组合 2 其他组合（除合并内关联方组合外的其他应收款）

对于合并内关联方组合和处于第一阶段的其他组合的其他应收款，编制其他应收款账龄与未来12个月内预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

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

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

13、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、发出商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、发出时采用加权平均法计价；汽车整车销售业务的库存商品和发出商品发出时采用个别认定法计价，其他库存商品、发出商品发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

14、合同资产和合同负债

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

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

15、持有待售的非流动资产或处置组

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

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

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

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

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

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

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

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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、11“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7（2）“控制的判断标准和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。

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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

18、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	5.00	2.38~3.17
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	6	5.00	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

19、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

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。

21、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。采用简化处理情形，承租人可以按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。选择不分拆的，将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并成租赁。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

② 租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③ 租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公

公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤ 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

① 融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：**A.**承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；**B.**取决于指数或比率的可变租赁付款额；**C.**购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；**D.**承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；**E.**由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司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。

② 经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

22、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

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

类别	折旧方法	使用年限	残值率%	年折旧率%
车位使用权	直线法	35~40年		2.50~2.86
软件	直线法	5~10年		10.00~20.00

23、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

24、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

25、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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，本公司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。

26、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司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上述辞退福利相同的原则处理。本公司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）。

本公司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。

27、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

28、收入确认

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

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

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

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

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

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

境内销售商品、汽车销售等，经客户验收（如取得交车检验表等）且收款或取得收款权时确认销售收入；销售给境外的商品，根据合同的约定，所售产品报关后货物装船出口时确认销售收入；提供物业管理服务，按照服务提供进度确认已提供服务对应的收入；提供汽车维保服务，根据相关维修工单、发票等资料，于完成服务时确认收入。

本公司给予客户的信用期，根据客户的信用风险特征确定，不存在重大融资成分。

合同成本包括合同履行成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履行成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履行成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关减值准备后的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

30、递延所得税资产和递延所得税负债

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，如果本公司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，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

31、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

32、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

合并资产负债表 (于 2022 年 1 月 1 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	1,208.85	2,221,334.79	2,220,125.94
递延所得税负债	6,153,656.71	8,480,339.25	2,326,682.54
未分配利润	-348,613,456.95	-348,676,570.15	-63,113.20
少数股东权益	12,734,162.70	12,690,719.30	-43,443.40

合并资产负债表			
(于 2022 年 12 月 31 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	2,817.25	1,288,173.58	1,285,356.33
递延所得税负债	6,153,656.71	7,512,724.75	1,359,068.04
未分配利润	-355,969,943.47	-356,017,181.77	-47,238.30
少数股东权益	11,762,265.98	11,735,792.57	-26,473.41
合并利润表			
(2022 年度)			
项目	调整前	调整后	影响金额
所得税费用	1,263,689.60	1,230,844.71	-32,844.89
净利润	-6,328,383.24	-6,295,538.35	32,844.89

对可比期间公司财务报表项目及金额的影响:

资产负债表			
(于 2022 年 1 月 1 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产		849,317.72	849,317.72
递延所得税负债	6,153,656.71	7,017,796.22	864,139.51
未分配利润	-440,683,354.07	-440,698,175.86	-14,821.79
资产负债表			
(于 2022 年 12 月 31 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产		196,350.54	196,350.54
递延所得税负债	6,153,656.71	6,369,691.59	216,034.88
未分配利润	-444,713,422.70	-444,733,107.04	-19,684.34
利润表			
(2022 年度)			
项目	调整前	调整后	影响金额
所得税费用		4,862.55	4,862.55
净利润	-2,030,068.63	-2,034,931.18	-4,862.55

(2) 会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	13、6、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、20

本期合并财务报表范围内各公司制主体适用企业所得税税率如下：

公司名称	企业所得税税率	备注
深圳市全新好股份有限公司	25%	
深圳市零七物业管理有限公司	25%	
深圳全新好私募股权投资基金管理有限公司	25%	
深圳市零七投资发展有限公司	25%	
深圳市广博投资发展有限公司	25%	
深圳丰远投资有限公司	20%	享受小型微利企业税收优惠政策
零度大健康技术（深圳）有限公司	25%	
江门市都合纸业科技有限公司	20%	享受小型微利企业税收优惠政策
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	25%	

2、优惠税负及批文

根据财政部、国家税务总局下发的《财政部税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022年第10号）文件，根据广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合发布的《关于我省实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》（粤财税〔2022〕10号）文件，2022年1月1日至2024年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户以50%的税额幅度减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号）、《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023年第6号）《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）文件，2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2023年1月1日】，期末指【2023年12月31日】，本期指2023年度，上期指2022年度。

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
库存现金	40,494.62	53,172.64
银行存款	191,682,389.44	153,384,046.03
其他货币资金	1,429,591.39	10,245,407.93
合计	193,152,475.45	163,682,626.60

其中：存放在境外的款项总额
 存放财务公司款项

注：期末存在因司法冻结对使用有限制的款项 88,626.18 元；期初存在因司法冻结对使用有限制的款项 88,425.46 元。

2、交易性金融资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,000,000.00	690,270.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	9,000,000.00	690,270.00
合计	9,000,000.00	690,270.00

说明：管理层认为交易性金融资产投资变现不存在重大限制。交易性金融资产期末公允价值的确认方法以市场公开价格确认，对当期损益的影响详见附注五、39。

3、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	17,643,361.91	89,958.07	17,553,403.84	17,122,752.96	85,613.76	17,037,139.20
合计	17,643,361.91	89,958.07	17,553,403.84	17,122,752.96	85,613.76	17,037,139.20

（2）坏账准备

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023年12月31日，单项计提坏账准备：

单位名称	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
江门市新会区司前镇人民政府	1,750.00	100.00	1,750.00	回收可能性

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	1,750.00	100.00	1,750.00
----	----------	--------	----------

②2023年12月31日，组合计提坏账准备：

组合——未逾期及逾期账龄组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率 %	坏账准备
未逾期	17,641,611.91	0.50	88,208.07
合计	17,641,611.91	0.50	88,208.07

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款	85,613.76	4,344.31			89,958.07
坏账准备					

(4) 报告期坏账准备转回或转销金额重要的

无。

(5) 报告期实际核销的应收账款情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名情况：

对于同一客户期末同时存在应收账款余额、合同资产余额的，将二者合并计算，合并计算金额前五名如下。

单位名称	期末应收账款余额	期末合同资产余额	二者合并计算金额	占应收账款、合同资产期末总额合计数的比例(%)	二者合并计算坏账准备期末余额
WANDE INDUSTRIAL (HK) LIMITED	11,793,416.38		11,793,416.38	66.84	58,967.08
MAPLE PACKING INDUSTRIAL (H.K.) LIMITED	3,868,981.70		3,868,981.70	21.93	19,344.91
SUNTON INTERNATIONAL TRADING CO PTY LTD	689,661.13		689,661.13	3.91	3,448.31
M/S UNITECH ELECTRICAL ELECTRONICS MANUFACTURING INDUSTRIES LTD.	237,980.14		237,980.14	1.35	1,189.90

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	期末应收账款余额	期末合同资产余额	二者合并计算金额	占应收账款、合同资产期末总额合计数的比例（%）	二者合并计算坏账准备期末余额
江苏银行股份有限公司盐城分行	174,830.00		174,830.00	0.99	874.15
合计	16,764,869.35		16,764,869.35	95.02	83,824.35

4、预付款项

（1）账龄分析及百分比

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,461,524.01	97.15	2,719,329.02	90.59
1至2年			53,658.00	1.79
2至3年	43,658.00	1.72	200,000.00	6.66
3年以上	28,740.00	1.13	28,740.00	0.96
合计	2,533,922.01	100.00	3,001,727.02	100.00

说明：期末不存在账龄超过1年且金额重大的预付账款

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
深圳市东城绿色投资有限公司	关联方	950,000.00	37.49	1年以内	未供货
福建省南平万国电源有限公司	非关联方	538,605.40	21.26	1年以内	未供货
上汽通用汽车销售有限公司	非关联方	288,622.14	11.39	1年以内	未供货
宁波市峰利日用品有限公司	非关联方	159,539.28	6.30	1年以内	未供货
惠州市俊源塑料制品有限公司	非关联方	98,164.00	3.87	1年以内	未供货
合计		2,034,930.82	80.31		

5、其他应收款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31	2022.12.31
其他应收款	23,986,788.67	18,218,070.12
合计	23,986,788.67	18,218,070.12

(1) 其他应收款情况

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	196,515,402.85	172,528,614.18	23,986,788.67	211,379,499.48	193,161,429.36	18,218,070.12
合计	196,515,402.85	172,528,614.18	23,986,788.67	211,379,499.48	193,161,429.36	18,218,070.12

① 坏账准备

A. 2023年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
上汽通用汽车销售有限公司	14,045,531.67			回收可能性
组合计提：				
其他组合	10,833,748.37	8.75	948,377.58	回收可能性
合计	24,879,280.04	3.81	948,377.58	

B. 2023年12月31日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
其他组合	84,772.43	34.08	28,886.22	回收可能性
合计	84,772.43	34.08	28,886.22	

C. 2023年12月31日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
练卫飞	164,967,889.32	100.00	164,967,889.32	回收可能性
朱晓岚	5,734,560.00	100.00	5,734,560.00	回收可能性
史永辉	708,967.00	100.00	708,967.00	回收可能性
陈伟	138,093.89	100.00	138,093.89	回收可能性
其他多位债务人	1,840.17	100.00	1,840.17	回收可能性
合计	171,551,350.38	100.00	171,551,350.38	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来12个月内 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失(未发生信用 减值)	第三阶段 整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	合计
2023年1月1日余额	6,347,807.76	262,271.22	186,551,350.38	193,161,429.36
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回	-5,399,430.18	-233,385.00	-15,000,000.00	-20,632,815.18
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	948,377.58	28,886.22	171,551,350.38	172,528,614.18

③ 报告期坏账准备转回或转销金额重要的

单位名称	转回或转销金额	原因	方式	原坏账准备 计提比例的 依据	原坏账准备 计提比例是 否合理
练卫飞	15,000,000.00	款项收回	现金	回收可能性	合理
北京泓钧资产管 理有限公司	5,476,887.91	款项收回	现金	回收可能性	合理
合计	20,476,887.91				

说明：上述坏账准备转回具体情况详见附注十五、其他重要事项：1和2。

④ 报告期实际核销的其他应收款情况

无。

⑤ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
应收非关联方款项-诚意金	5,734,560.00	5,734,560.00
应收非关联方款项-出售佳杉资产合伙份额款		5,858,026.85
应收非关联方款项-其他	169,342,447.93	182,904,101.81
押金及保证金	7,250,000.00	9,201,500.00
员工社保及公积金	142,863.25	180,524.54
汽车销售返利	14,045,531.67	7,400,386.28
其他		100,400.00
合计	196,515,402.85	211,379,499.48

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑥其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
练卫飞	否	应收非关联方 款项-其他	164,967,889.32	3至4年、4 至5年、5年 以上	83.95	164,967,889.32
上汽通用汽车销售 有限公司	否	汽车销售返利	14,045,531.67	1年以内	7.15	
上海通用汽车金融 有限责任公司	否	押金及保证金	6,000,000.00	1年以内、1至 2年	3.05	480,000.00
朱晓岚	否	应收非关联方 款项-诚意金	5,734,560.00	5年以上	2.92	5,734,560.00
淮安益都汽车销售 服务有限公司	否	应收非关联方 款项-其他	2,000,000.00	1至2年	1.02	200,000.00
合计	—	—	192,747,980.99	—	98.09	171,382,449.32

6、存货

(1) 存货分类

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,226,652.80		1,226,652.80
库存商品	28,522,012.33	29,840.53	28,492,171.80
发出商品	14.46		14.46
合计	29,748,679.59	29,840.53	29,718,839.06

(续)

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,292,071.45		1,292,071.45
库存商品	31,174,671.36	278,182.84	30,896,488.52
发出商品	402,775.45		402,775.45
合计	32,869,518.26	278,182.84	32,591,335.42

(2) 存货跌价准备

项目	2023.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2023.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	278,182.84			248,342.31		29,840.53
合计	278,182.84			248,342.31		29,840.53

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	确定可变现净值的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
库存商品	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	不适用	销售或使用的

7、其他流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
增值税待抵扣进项税额	1,361,915.02	695,953.47
预缴所得税	9,832.59	18,967.87
增值税留抵税额	1,554,954.52	3,552,395.77
待取得抵扣凭证的增值税进项税额		1,543.89
合计	2,926,702.13	4,268,861.00

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
海南港澳资讯产业股份有限公司	12,920,000.00	13,600,000.00
湖南蓝璟科技集团股份有限公司	1,216,800.00	1,216,800.00
合计	14,136,800.00	14,816,800.00

(2) 其他相关情况

2023年度

项目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因	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
海南港澳资讯产业股份有限公司		-680,000.00	-65,280,000.00			非交易性
湖南蓝璟科技集团股份有限公司			-1,383,200.00			非交易性
合计		-680,000.00	-66,663,200.00			

2022年度

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因	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
海南港澳资讯产业股份有限公司		-5,440,000.00	-64,600,000.00			非交易性
湖南蓝环科技集团股份有限公司			-1,383,200.00			非交易性
长春高士达生化药业（集团）股份有限公司				2,000,000.00	公司注销	非交易性
合计		-5,440,000.00	-65,983,200.00	2,000,000.00		

9、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	98,291,458.48	98,291,458.48
2、本年增加金额		
（1）外购		
（2）存货/固定资产/在建工程转入		
（3）企业合并增加		
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）其他转出		
4、年末余额	98,291,458.48	98,291,458.48
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	58,818,561.10	58,818,561.10
2、本年增加金额	2,244,130.20	2,244,130.20
（1）计提或摊销	2,244,130.20	2,244,130.20
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）其他转出		
4、年末余额	61,062,691.30	61,062,691.30
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
（1）计提		
3、本年减少金额		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	合 计
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	37,228,767.18	37,228,767.18
2、年初账面价值	39,472,897.38	39,472,897.38

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
现代之窗 3B62	44,213.93	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗 3B65	44,213.93	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗 3C36	51,698.99	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证
现代之窗 4A07	68,589.92	被深圳市地税局查封，尚未办理解封手续，暂未办证

10、固定资产

项 目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	44,342,714.17	46,368,887.80
固定资产清理		
合 计	44,342,714.17	46,368,887.80

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

A. 持有自用的固定资产

项 目	房屋 及建筑物	机器 设备	运输 设备	电子设备及其 他	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	76,718,046.85	7,722,747.15	3,588,549.37	2,277,424.37	90,306,767.74
2、本年增加金额		26,350.61	1,792,513.06	314,320.71	2,133,184.38
(1) 购置		26,350.61	1,792,513.06	314,320.71	2,133,184.38
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 经营租赁转为自用					
3、本年减少金额			1,639,576.46	13,052.40	1,652,628.86
(1) 处置或报废			1,639,576.46	13,052.40	1,652,628.86
(2) 合并范围减少					
(3) 自用转为经营租赁					

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋 及建筑物	机器 设备	运输 设备	电子设备及其 他	合 计
4、年末余额	76,718,046.85	7,749,097.76	3,741,485.97	2,578,692.68	90,787,323.26
二、累计折旧					
1、年初余额	35,695,456.47	4,836,532.25	1,662,884.45	969,162.03	43,164,035.20
2、本年增加金额	1,820,854.08	293,917.47	372,167.41	331,776.41	2,818,715.37
(1) 计提	1,820,854.08	293,917.47	372,167.41	331,776.41	2,818,715.37
(2) 企业合并增加					
(3) 经营租赁转为自用					
3、本年减少金额			299,521.43	12,464.79	311,986.22
(1) 处置或报废			299,521.43	12,464.79	311,986.22
(2) 合并范围减少					
(3) 自用转为经营租赁					
4、年末余额	37,516,310.55	5,130,449.72	1,735,530.43	1,288,473.65	45,670,764.35
三、减值准备					
1、年初余额		773,844.74			773,844.74
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
(3) 经营租赁转为自用					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
(3) 自用转为经营租赁					
4、年末余额		773,844.74			773,844.74
四、账面价值					
1、年末账面价值	39,201,736.30	1,844,803.30	2,005,955.54	1,290,219.03	44,342,714.17
2、年初账面价值	41,022,590.38	2,112,370.16	1,925,664.92	1,308,262.34	46,368,887.80

B.经营租赁租出的固定资产

本期无经营租赁租出的固定资产。

②暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
机器设备	1,116,797.47	156,934.26	773,844.74	186,018.47	
合 计	1,116,797.47	156,934.26	773,844.74	186,018.47	

③未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
星海华庭停车库	11,465,712.50	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-地下室	24,896,192.67	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-地下室风井	60,522.80	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-屋面库房	118,871.48	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
现代之窗-管理房	114,953.67	性质特殊，目前暂无法办理产权证书
星海华庭管理用房/消防中心	52,469.18	性质特殊，目前暂无法办理产权证书

11、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	13,024,014.95	13,024,014.95
2、本年增加金额	11,248,019.07	11,248,019.07
3、本年减少金额		
4、年末余额	24,272,034.02	24,272,034.02
二、累计折旧		
1、年初余额	7,584,698.08	7,584,698.08
2、本年增加金额	3,794,616.04	3,794,616.04
3、本年减少金额		
4、年末余额	11,379,314.12	11,379,314.12
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	12,892,719.90	12,892,719.90
2、年初账面价值	5,439,316.87	5,439,316.87

12、无形资产

（1）无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	893,000.00	893,000.00
2、本年增加金额		
（1）购置		
（2）内部研发		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	软件	合 计
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	893,000.00	893,000.00
二、累计摊销		
1、年初余额	803,866.83	803,866.83
2、本年增加金额	20,300.04	20,300.04
(1) 摊销	20,300.04	20,300.04
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	824,166.87	824,166.87
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	68,833.13	68,833.13
2、年初账面价值	89,133.17	89,133.17

注：本期末无通过公司内部研究开发形成的无形资产。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形 成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
深圳市广博投资有限公司	78,582,870.00			78,582,870.00
合计	78,582,870.00			78,582,870.00

(2) 商誉减值准备

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

14、长期待摊费用

项目	2023.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2023.12.31	其他减少的原因
车位使用权	186,383.85		7,455.36		178,928.49	
盐城福德厂房装饰维修费用	6,806,191.30		859,729.44		5,946,461.86	
盐城福德厂区道路改造费用	1,513,438.14		175,220.04		1,338,218.10	
合计	8,506,013.29		1,042,404.84		7,463,608.45	

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	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
信用减值准备	3,230.31	12,921.22	2,817.25	11,269.01
租赁负债	3,220,761.68	12,883,046.68	1,285,356.33	5,144,470.02
合计	3,223,991.99	12,895,967.90	1,288,173.58	5,155,739.03

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	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
宁波佳杉产业基金的投资收益			6,153,656.71	24,614,626.84
使用权资产	3,223,179.98	12,892,719.90	1,359,068.04	5,439,316.87
合计	3,223,179.98	12,892,719.90	7,512,724.75	30,053,943.71

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023.12.31	2022.12.31
可抵扣亏损	88,288,161.43	99,797,071.43
存货跌价准备	29,840.53	278,182.84
固定资产减值准备	773,844.74	773,844.74
其他权益工具投资公允价值变动	66,663,200.00	65,983,200.00
交易性金融资产公允价值变动		327,723.06
信用减值准备	172,605,651.03	193,235,774.11
合计	328,360,697.73	360,395,796.18

注：由于期末除深圳市零七物业管理有限公司外其他主体未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，故这些主体除使用权资产及租赁负债产生的可抵扣暂时性差异外其余可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认为递延所得税资产。租赁负债产生的可抵扣暂时性差异以使用权资产产生的应纳税暂时性差异为限进行确认。

(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	2023.12.31	2022.12.31	备注
2023年		309.98	
2024年	22,024,683.60	22,156,976.23	
2025年	56,505,330.55	57,220,738.71	
2026年	6,704,798.83	17,816,417.21	
2027年	1,230,939.10	2,602,629.30	
2028年	1,822,409.35		
合计	88,288,161.43	99,797,071.43	

16、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2023.12.31	2022.12.31
信用借款	1,560,201.33	946,576.19

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2023.12.31	2022.12.31
保证借款	1,947,742.50	2,472,433.00
抵押及保证借款	28,901,772.22	28,545,547.70
应计利息	73,485.91	35,782.42
合计	32,483,201.96	32,000,339.31

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况
 期末不存在已逾期未偿还的短期借款。

17、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2023.12.31	2022.12.31
	19,447,808.58	17,229,958.00
应付工程款-历史遗留	4,843,275.72	4,843,275.72
合计	24,291,084.30	22,073,233.72

(2) 账龄超过1年的重要应付账款
 期末不存在账龄超过1年的重要应付账款。

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2023.12.31	2022.12.31
预收租金款	40,041.00	
合计	40,041.00	

说明：报告期内不存在预收款项账面价值发生重大变动的情况。

(2) 账龄超过1年的重要预收账款
 期末不存在账龄超过1年的重要预收账款。

19、合同负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
合同负债	988,226.30	902,175.45
减：列示于其他非流动负债的部分		
合计	988,226.30	902,175.45

(1) 分类

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31	2022.12.31
预收货款	338,639.93	438,966.40
预收服务费	649,586.37	463,209.05
合计	988,226.30	902,175.45

20、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,532,741.47	19,482,452.38	19,615,112.93	1,400,080.92
二、离职后福利-设定提存计划		1,877,555.90	1,877,555.90	
三、辞退福利		17,338.10	17,338.10	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,532,741.47	21,377,346.38	21,510,006.93	1,400,080.92

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,327,276.14	17,100,339.65	17,233,000.20	1,194,615.59
2、职工福利费		223,513.43	223,513.43	
3、社会保险费		995,523.89	995,523.89	
其中：医疗保险费		882,731.13	882,731.13	
工伤保险费		35,355.20	35,355.20	
生育保险费		77,437.56	77,437.56	
4、住房公积金		1,162,905.41	1,162,905.41	
5、工会经费和职工教育经费	205,465.33	170.00	170.00	205,465.33
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	1,532,741.47	19,482,452.38	19,615,112.93	1,400,080.92

（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		1,847,927.65	1,847,927.65	
2、失业保险费		29,628.25	29,628.25	
3、企业年金缴费				
合计		1,877,555.90	1,877,555.90	

21、应交税费

税 项	2023.12.31	2022.12.31
增值税	463,137.40	166,388.52
企业所得税	8,476,933.00	480,637.64
个人所得税	111,965.15	98,577.25
城市维护建设税	31,736.12	11,381.42
印花税	27,052.43	24,524.19
教育费附加	22,580.27	8,041.24
地方性综合基金	153.00	336.00
合 计	9,133,557.37	789,886.26

22、其他应付款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	57,080,940.97	68,863,107.01
合 计	57,080,940.97	68,863,107.01

（1）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
押金、保证金	16,138,534.16	16,438,809.24
资金往来	28,840,000.00	29,275,165.00
地产赔付款	903,226.69	926,967.28
业主赔付款	1,050,000.00	1,050,000.00
房产税滞纳金	6,154,487.57	6,154,487.57
暂收款		13,000,000.00
其他	3,994,692.55	2,017,677.92
合 计	57,080,940.97	68,863,107.01

②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市博恒投资有限公司	28,560,000.00	借款，未到期
深圳粤新商业管理有限公司	7,260,585.00	租赁保证金，未到期

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房产税滞纳金	6,154,487.57	尚未进行汇算清缴
深圳市宏大电子通讯市场	2,653,354.43	租赁押金，未到期
陈乔阳（工业大厦五楼）	2,000,000.00	租赁押金，未到期
合计	46,628,427.00	

23、一年内到期的非流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
一年内到期的租赁负债（附注五、25）	3,581,596.80	2,080,768.38
合计	3,581,596.80	2,080,768.38

24、其他流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
预收增值税税款	109,731.22	54,629.56
合计	109,731.22	54,629.56

25、租赁负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
租赁付款额	14,605,714.36	5,490,295.14
减：未确认融资费用	1,709,891.56	345,690.84
小计	12,895,822.80	5,144,604.30
减：一年内到期的租赁负债（附注 23）	3,581,596.80	2,080,768.38
合计	9,314,226.00	3,063,835.92

26、预计负债

项目	2023.12.31	2022.12.31	形成原因
谢楚安案	118,560,495.03	114,391,298.38	详见附注十三、2、（1）及附注十四
合计	118,560,495.03	114,391,298.38	

27、股本

项目	2023.01.01	本期增减				小计	2023.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	346,448,044.00					346,448,044.00	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

注：期末本公司股东汉富控股有限公司共持有本公司股份 45,000,127.00 股，其中 45,000,127.00 股已质押给北京泓钧资产管理有限公司，且其持有本公司部分股份已冻结，详见附注十五、3。

28、资本公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
股本溢价	154,608,803.92			154,608,803.92
其他资本公积	2,415,354.54			2,415,354.54
合计	157,024,158.46			157,024,158.46

29、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额			期末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-65,983,200.00	-680,000.00		-680,000.00	-66,663,200.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-65,983,200.00	-680,000.00		-680,000.00	-66,663,200.00
二、将重分类进损益的其他综合收益					
其他综合收益合计	-65,983,200.00	-680,000.00		-680,000.00	-66,663,200.00

30、盈余公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	8,998,897.98			8,998,897.98
合计	8,998,897.98			8,998,897.98

31、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-355,969,943.47	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-47,238.30	

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	提取或分配比例
调整后期初未分配利润	-356,017,181.77	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	35,969,277.16	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-320,047,904.61	

32、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	215,428,968.56	169,758,197.08	220,113,462.49	176,734,440.33
其他业务	959,000.92		724,572.40	
合计	216,387,969.48	169,758,197.08	220,838,034.89	176,734,440.33

（2）主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
物业管理及停车费	19,660,015.99	12,529,066.64	19,339,893.43	12,084,122.93
房屋租赁	26,565,508.10	828,870.08	26,421,571.11	834,090.57
日常用品中其他类	1,000,111.18		923,993.21	52,106.19
日常用品中杀菌纸巾	16,458,433.48	15,913,192.84	17,873,728.73	17,771,470.70
汽车销售及相关服务	132,858,836.76	128,691,304.05	139,097,289.44	135,740,483.50
汽车售后服务（维修、保养等）	18,886,063.05	11,795,763.47	16,456,986.57	10,252,166.44
合计	215,428,968.56	169,758,197.08	220,113,462.49	176,734,440.33

（3）主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
境内	198,047,615.17	153,908,071.94	202,233,338.25	159,780,894.40
境外	17,381,353.39	15,850,125.14	17,880,124.24	16,953,545.93
合计	215,428,968.56	169,758,197.08	220,113,462.49	176,734,440.33

(4) 营业收入按收入确认时间列示如下:

项目	商品销售	提供服务	房屋租赁	合计
在某一时段内确认收入		18,289,377.01	26,565,508.10	44,854,885.11
在某一时点确认收入	150,956,382.30	20,576,702.07		171,533,084.37
合计	150,956,382.30	38,866,079.08	26,565,508.10	216,387,969.48

(5) 履约义务相关的信息（根据公司具体情况描述）

本公司收入确认政策详见附注三、28

(6) 分摊至剩余履约义务交易价格相关信息

本年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的金额为74,569,339.54元，预计将于2024年至2030年期间确认收入。

(7) 重大合同变更或重大交易价格调整相关信息

无。

33、税金及附加

项目	2023年度	2022年度
城市维护建设税	140,095.03	131,732.06
教育费附加	59,405.09	55,822.57
地方教育附加	39,603.46	37,215.06
房产税	845,754.50	845,995.25
土地使用税	27,408.09	27,412.20
车船使用税	2,927.50	2,311.80
印花税	59,492.34	132,983.76
地方性综合基金	8,503.51	8,366.28
合计	1,183,189.52	1,241,838.98

34、销售费用

项目	2023年度	2022年度
职工薪酬	4,324,269.64	4,433,203.81

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022年度
财产保险费	159,698.97	124,787.11
服务及推广费	451,983.83	1,870,151.08
低值易耗品摊销		220.00
交通费		744.50
办公费	222,001.62	270,112.96
使用权资产累计折旧	1,347,644.79	1,372,460.20
折旧	723,918.20	551,135.80
长期待摊摊销	1,034,949.48	1,953,085.60
其他	1,080,274.31	638,817.74
合计	9,344,740.84	11,214,718.80

35、管理费用

项目	2023年度	2022年度
职工薪酬	12,314,617.76	12,653,667.81
中介及诉讼费	493,573.59	4,022,405.86
使用权资产累计折旧	2,446,971.25	2,657,763.64
折旧及摊销	1,900,693.53	2,368,124.35
差旅费	525,173.14	373,110.63
董事会费	431,606.22	563,380.33
业务招待费	701,834.81	287,013.92
办公费	395,214.59	178,297.11
物业管理费	336,749.97	325,296.29
汽车使用费	65,775.00	58,718.00
其他	261,942.06	333,177.86
合计	19,874,151.92	23,820,955.80

36、财务费用

项目	2023年度	2022年度
利息费用	1,125,934.28	764,330.31
减：利息收入	2,611,001.59	1,592,612.06
汇兑损失	368,222.83	
减：汇兑收益		1,315,601.14
手续费	136,784.67	94,565.52

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022年度
其他	765.00	
合计	-979,294.81	-2,049,317.37

注：本期财务费用中确认租赁负债利息费用为 455,956.98 元（上期为 342,819.63 元）。

37、其他收益

项目	2023年度	2022年度
政府补助	76,845.60	111,685.42
减免税额	67,479.66	217,195.89
合计	144,325.26	328,881.31

注：政府补助的具体信息详见附注八、政府补助。

38、投资收益

项目	2023年度	2022年度
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	191,069.66	17,234.58
处置交易性金融资产产生的投资收益	23,755.34	-821,825.68
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的投资收益		87,308.66
债务重组产生的投资收益	12,618,861.06	500,000.00
合计	12,833,686.06	-217,282.44

说明：债务重组产生的投资收益具体情况详见附注十五、其他重要事项 2。

39、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2023年度	2022年度
交易性金融资产	327,723.06	493,949.09
其中：权益工具投资公允价值变动	327,723.06	493,949.09
合计	327,723.06	493,949.09

40、信用减值损失

项目	2023年度	2022年度
应收账款信用减值损失	-4,344.31	-18,324.54
其他应收款信用减值损失	15,155,927.27	-1,259,725.93
合计	15,151,582.96	-1,278,050.47

41、资产处置收益

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	427,732.64	177,147.22	427,732.64
其中：固定资产	427,732.64	177,147.22	427,732.64
合计	427,732.64	177,147.22	427,732.64

42、营业外收入

项目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
债务核销利得		501,110.56	
其他	99,321.09	39,149.72	99,321.09
合计	99,321.09	540,260.28	99,321.09

43、营业外支出

项目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益
非常损失	1,000.00		1,000.00
违约利息	4,169,196.65	11,076,651.80	4,169,196.65
与练卫飞相关的仲裁费、律师费、执行费	2,600,000.00	3,874,400.00	2,600,000.00
对外捐赠	10,000.00	3,000.00	10,000.00
非流动资产报废损失	587.61	687.40	587.61
滞纳金及罚款	9,000.00	257.86	9,000.00
其他		29,999.92	
合计	6,789,784.26	14,984,996.98	6,789,784.26

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2023年度	2022年度
当期所得税费用	9,130,242.03	1,265,298.00
递延所得税费用	-6,225,363.18	-34,453.29
合计	2,904,878.85	1,230,844.71

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
----	-------

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期发生额
利润总额	39,401,571.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,850,392.94
子公司适用不同税率的影响	-4,377.25
调整以前期间所得税的影响	64,754.60
非应税收入的影响	-48,820.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,174,681.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异的影响	-8,516,061.06
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	455,602.33
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	-71,293.41
所得税费用	2,904,878.85

45、其他综合收益

详见附注五、29

46、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年度	2022年度
收到企业间往来及代其他企业收款	37,929,816.12	46,413,069.85
收到稳岗补贴等政府补助款	76,845.60	111,685.42
收到利息收入	2,610,800.87	1,592,612.06
收到营业外收入	542.94	39,149.72
收到北京泓钧诉讼补偿款	15,000,000.00	80,000,000.00
收到押金、保证金等	2,352,502.33	44,400.00
合计	57,970,507.86	128,200,917.05

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年度	2022年度
支付吴海萌、王沛雁和解款		90,000,000.00
支付涉练卫飞案件律师费、仲裁费、执行费		3,874,400.00
支付企业间往来及代其他企业付款	50,978,705.97	57,051,685.05
支付付现费用	5,125,828.10	10,953,226.76
支付营业外支出	20,000.00	33,257.78
支付押金、保证金等	877,402.00	2,211,879.32

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022年度
合计	57,001,936.07	164,124,448.91

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2023年度	2022年度
收到北京泓钧担保款		100,000,000.00
收到暂收款		13,000,000.00
合计		113,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年度	2022年度
支付租赁负债	4,062,600.00	4,241,649.93
合计	4,062,600.00	4,241,649.93

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年度	2022年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	36,496,692.89	-6,295,538.35
加: 信用减值损失	-15,151,582.96	1,278,050.47
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,062,845.57	4,876,638.37
使用权资产折旧	3,794,616.04	4,030,223.84
无形资产摊销	20,300.04	24,172.41
长期待摊费用摊销	1,042,404.84	2,436,746.95
资产处置损失(收益以“-”号填列)	-427,732.64	-177,147.22
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	587.61	687.40
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-327,723.06	-493,949.09
财务费用(收益以“-”号填列)	1,494,157.11	-551,270.83
投资损失(收益以“-”号填列)	-12,833,686.06	717,282.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,935,818.41	933,161.21

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2023年度	2022年度
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,289,544.77	-967,614.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,120,838.67	-5,844,428.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,730,754.20	73,290,601.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	165,810,543.75	83,571,019.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	190,607,652.82	156,828,635.68
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		
确认使用权资产的租赁		—
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	193,063,849.27	163,594,201.14
减：现金的期初余额	163,594,201.14	58,929,997.25
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	29,469,648.13	104,664,203.89

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023年度	2022年度
一、现金	193,063,849.27	163,594,201.14
其中：库存现金	40,494.62	53,172.64
可随时用于支付的银行存款	191,593,763.26	153,295,620.57
可随时用于支付的其他货币资金	1,429,591.39	10,245,407.93
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	193,063,849.27	163,594,201.14
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		

(3) 筹资活动产生的负债本期变动情况

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年初余额	本年增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	32,000,339.31	8,824,067.10	150,495,830.27	158,837,034.72		32,483,201.96
一年内到期的非流动负债及租赁负债	5,144,604.30		11,813,818.50	4,062,600.00		12,895,822.80

48、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额/账面价值	受限原因
货币资金	88,626.18	司法冻结
投资性房地产	208,716.77	被深圳地税局查封
投资性房地产	37,113,274.48	谢楚安诉讼查封
存货	28,492,171.80	抵押
合计	65,902,789.23	

49、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应收账款			
其中：美元	2,303,511.51	7.0827	16,315,080.98
短期借款			
其中：美元	275,000.00	7.0827	1,947,742.50

(2) 境外经营实体说明

本期无境外经营实体。

50、租赁

(1) 本公司作为承租人

项目	金额
租赁负债的利息费用	455,956.98
与租赁相关的总现金流出	4,062,600.00

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

租赁收入

项目	本期金额
租赁收入	26,565,508.10
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

资产负债表日后将收到的经营租赁未折现租赁收款额

期间	金额
第1年	26,352,815.14
第2年	23,652,687.90
第3年	10,284,429.50
第4年	4,682,919.00
第5年	4,660,744.00
剩余年度将收到的未折现租赁收款额	4,935,744.00
合计	74,569,339.54

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

本公司2023年度纳入合并范围的子公司共11户，本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
深圳市零七物业管理有限公司	285万元	广东省深圳市	广东省深圳市	物业管理	95.00	5.00	设立
深圳全新好私募基金管理有限公司	3,600万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	64.29	35.71	非同一控制下企业合并
深圳市零七投资发展有限公司	2,800万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	100.00		设立
深圳市广博投资发	1,350万元	广东省深圳	广东省深圳	投资	90		非同一控制

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
展有限公司		市	市				下企业合并
深圳丰远投资有限公司	1,000 万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	100.00		设立
深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）	400 万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	80.00	20.00	设立
深圳市全新好福泽投资中心（有限合伙）	100 万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	50.00	50.00	设立
深圳市全新好辉泽投资中心（有限合伙）	100 万元	广东省深圳市	广东省深圳市	投资	50.00	50.00	设立
零度大健康技术（深圳）有限公司	2,000 万元	广东省深圳市	广东省深圳市	大健康	100.00		设立
江门市都合纸业科技有限公司	50 万元	广东省江门市	广东省江门市	贸易		95.00	非同一控制下企业合并
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	5600 万元	江苏省盐城市	江苏省盐城市	汽车销售、维修、保养		51.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	49.00	586,534.16		9,015,029.02

(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
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	60,358,793.38	23,402,873.66	83,761,667.04	35,244,295.50	10,926,700.06	46,170,995.56

(续)

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
盐城新城福德汽车销售服务有限公司	57,640,788.64	17,933,013.95	75,573,802.59	34,973,355.09	4,206,784.51	39,180,139.60

(续)

子公司名	本期发生额	上期发生额

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

称	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
盐城 新城 福德 汽车 销售 服务 有限 公司	151,790,713.15	1,197,008.49	1,197,008.49	151,910,109.94	155,576,940.60	-1,967,893.63	-1,967,893.63	154,876,920.09

八、政府补助

1、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入损 益金额	上期计入 损益金额	计入损益的列报 项目	与资产相关/与收益相 关
社保局的稳岗补贴	3,845.60	37,685.42	其他收益	与收益相关
江门市新会区财政局 展会补贴	20,000.00		其他收益	与收益相关
江门市促进商贸流通 业高质量发展资金	10,000.00	30,000.00	其他收益	与收益相关
盐都区消费补贴	43,000.00		其他收益	与收益相关
盐城市盐都区失业保 险基金汇入培训补贴		29,000.00	其他收益	与收益相关
其他		15,000.00	其他收益	与收益相关
合计	76,845.60	111,685.42		

九、与金融工具相关的风险

（一）金融工具产生的各类风险

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

1、市场风险

（1）外汇风险

本公司于中国境内的业务以人民币结算，海外业务包括美元等外币项目结算，因此海外业务的结算存在外汇风险。此外，本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在外汇风险。本公司总部财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

2023年12月31日及2022年12月31日，本公司内以人民币为记账本位币的各所属公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

目	外币项	美元项目	2023.12.31	合计
外币金融资产				
应收账款			16,315,080.98	16,315,080.98
合计			16,315,080.98	16,315,080.98
外币金融负债				
短期借款			1,947,742.50	1,947,742.50
合计			1,947,742.50	1,947,742.50

目	外币项	美元项目	2022.12.31	合计
外币金融资产				
应收账款			15,818,270.99	15,818,270.99
合计			15,818,270.99	15,818,270.99
外币金融负债				
短期借款			2,472,433.00	2,472,433.00
合计			2,472,433.00	2,472,433.00

对于本公司2023年12月31日上述外币金融资产和外币金融负债，如果人民币对其升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本公司将增加或减少净利润列示如下：

币种	升值	贬值
美元	1,436,733.84	-1,436,733.84

（2）利率风险

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

（3）其他价格风险

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动而风险。

2、信用风险

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

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

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及目前市场状况等其它因素评估客户的信用资质并设置相应信用期。

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

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

3、流动性风险

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

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

于资产负债表日，各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2023年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	32,483,201.96				32,483,201.96
应付账款	24,291,084.30				24,291,084.30
其他应付款	57,080,940.97				57,080,940.97
一年内到期的非流动负债	4,074,285.72				4,074,285.72
租赁负债		2,438,571.44	4,855,714.32	3,237,142.88	10,531,428.64
合计	117,929,512.95	2,438,571.44	4,855,714.32	3,237,142.88	128,460,941.59

项目	2022年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	32,000,339.31				32,000,339.31
应付账款	22,073,233.72				22,073,233.72
其他应付款	40,303,107.01	28,560,000.00			68,863,107.01
一年内到期的非流动负债	2,260,347.97				2,260,347.97
租赁负债		1,614,285.72	1,615,661.45		3,229,947.17
合计	96,637,028.01	30,174,285.72	1,615,661.45		128,426,975.18

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层 次公允 价值计 量	第二层 次公允 价值计 量	第三层 次公允 价值计 量	
一、持续的公允价值计量				

项目	期末公允价值			合计
	第一层 公允价值计 量	第二层 公允 价值计 量	第三层 公允 价值计 量	
(一) 交易性金融资产				
1、权益工具投资	9,000,000.00			9,000,000.00
(二) 其他权益工具投资				
			14,136,800.00	14,136,800.00
持续以公允价值计量的资产总额	9,000,000.00		14,136,800.00	23,136,800.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于持续和非持续的第一层次公允价值计量，公司以公开市场价格为依据。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，主要采用的估值技术为收益法。

十一、关联方及其交易

1、本公司的最终控制方情况

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

2023年3月，深圳市博恒投资有限公司、共青城汇富欣然投资合伙企业(有限合伙)（以下简称“共青城汇富”）及王可欣共同签署了《一致行动人协议书》，本次《一致行动人协议书》签署后，三方合计持股超过公司第一大股东汉富控股有限公司的持股数量，后共青城汇富提名董事候选人王东石、独立董事候选人许鲁光、刘烁，相关议案于2023年5月22日公司召开的2022年年度股东大会上股东表决未通过。故根据实际情况公司控股股东及实际控制人暂未发生变更，截至2023年12月31日，公司仍然维持原无控股股东及实际控制人状态。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1.“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本期无合营和联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
汉富控股有限公司	持股5%以上的股东

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
深圳市博恒投资有限公司	持股 5%以上的股东
共青城汇富欣然投资合伙企业（有限合伙）	持股 5%以上的股东
黄国铭	董事长
杨春龙	董事
施森捷	董事
郭红	董事
卞欢	独立董事
李媛媛	独立董事
孙华	监事会主席
李亚萍	职工代表监事
陈志伟	监事
陆波	总经理、法定代表人
王其帅	副总经理
陈伟彬	董事会秘书
陈桂	财务总监
深圳市东城绿色投资有限公司	黄国铭担任执行董事及法定代表人的公司
深圳前海宏丞新材料科技有限公司	黄国铭担任执行董事及法定代表人的公司
泰兴市宏丞纳米材料科技有限公司	深圳前海宏丞新材料科技有限公司全资子公司
盐城新城汽车销售服务有限公司	控股子公司盐城新城福德汽车销售服务有限公司 49%的股东

注：盐城新城汽车销售服务有限公司系本公司子公司盐城新城福德汽车销售服务有限公司的关联方。

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2023年度	2022年度
深圳市东城绿色投资有限公司	纳米胶囊	27,389.39	52,106.19
合计		27,389.39	52,106.19

②出售商品/提供劳务情况

本期及上期，不存在向关联方出售商品/提供劳务情况。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本期及上期，不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

（3）关联租赁情况

①本公司作为出租方：

本期及上期，不存在作为出租方的关联租赁情况。

②本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
盐城新城汽车销售服务有限公司	房屋及建筑物	1,664,043.15	1,609,952.09

（4）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
深圳全新好私募基金管理有限公司	盐城新城福德汽车销售服务有限公司	80,000,000.00	2021年8月2日	被担保的主债务到期之日起2年	否
零度大健康技术（深圳）有限公司	江门市都合纸业科技有限公司	6,300,000.00	2021年6月10日	被担保的主债务到期之日起3年	否

（5）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
	1,000,000.00	2021年4月30日	2024年6月30日	
深圳市博恒投资有限公司	7,000,000.00	2021年7月13日	2024年6月30日	
	10,000,000.00	2021年10月13日	2024年6月30日	
	10,560,000.00	2021年12月16日	2024年6月30日	

（6）关联方资产转让、债务重组情况

本期及上期，不存在关联方资产转让、债务重组情况。

（7）关键管理人员报酬

金额单位：人民币万元

项目	2023年度	2022年度
关键管理人员报酬	501.30	428.86

（8）其他关联交易

本期及上期，不存在其他关联交易情况。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	李亚萍	56,238.00	2,811.90	100,400.00	5,020.00
其他应收款	盐城新城汽车销售服务有限公司	650,000.00	130,000.00	650,000.00	65,000.00
预付款项	深圳市东城绿色投资有限公司	950,000.00			
预付款项	盐城新城汽车销售服务有限公司	24,523.82			

（2）应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31	2022.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	深圳市博恒投资有限公司	28,560,000.00	28,560,000.00

7、关联方承诺

无。

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

（1）资本承诺

项目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—对外投资承诺	33,000,000.00
合计	33,000,000.00

说明：经本公司 2017 年 6 月 30 日召开的第十届董事会第二十七次（临时）会议审议批准，本公司与子公司深圳全新好私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“全新好投资”，曾用名“深圳市德福联合金融控股有限公司”）共同投资设立了深圳市全新好丰泽投资中心（有限合伙）（以下简称“丰泽投资”）。丰泽投资 2017 年 6

月 26 日成立时，全体合伙人认缴的出资总额为人民币 500.00 万元，其中本公司作为有限合伙人认缴出资 400.00 万元，全新好投资作为普通合伙人认缴出资 100.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已实际出资 100.00 万元，全新好投资已实际出资 100 万元，本公司尚有 300.00 万元未出资。

本公司在 2019 年 12 月 12 日新设立全资子公司零度大健康技术（深圳）有限公司（以下简称“零度大健康”），认缴注册资本为 2,000.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司尚未缴付出资，零度大健康实际已经营。

本公司在 2017 年 2 月 27 日新设立全资子公司深圳丰远投资有限公司（以下简称“丰远投资”），认缴注册资本 1,000.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，本公司尚未缴付出资。

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

(3) 其他承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 谢楚安担保仲裁案

2014 年 6 月 19 日，谢楚安与练卫飞、广州博融投资有限公司以及本公司签署《借款及保证担保合同》（合同编号：J2014-0619）。合同约定谢楚安向练卫飞出借借款 1000 万元，借款期限 2 个月，自 2014 年 6 月 19 日至 2014 年 8 月 18 日，利息为 1.8%/月，违约金为应支付本息的 3%/日。广州博融投资有限公司和本公司对上述借款承担连带保证责任，保证期限为合同约定的借款到期之日起两年。

2014 年 7 月 25 日，谢楚安与练卫飞、林辉云以及本公司签署《借款及保证担保合同》（合同编号：J2014-0725）。合同约定：谢楚安向练卫飞出借借款 1,500.00 万元，借款期限 5 天，自 2014 年 7 月 28 日至 2014 年 8 月 1 日，利息为 60000.00 元，违约金为应支付本息的 3%/日。本公司和林辉云对上述借款承担连带保证责任，保证期限为合同约定的借款到期之日起两年。

2014 年 8 月 5 日，谢楚安与练卫飞、林辉云以及本公司签署《借款及保证担保合同》（合同编号：J2014-0805）。该合同约定：谢楚安向练卫飞出借借款 1,500.00 万元，借款期限 30 日，自 2014 年 8 月 5 日至 2014 年 9 月 3 日，利率为 2.4%/月，违约金为应支付本息的 3%/日。后该合同实际借款本金 1,200.00 万元。林辉云和本公司对上述两笔借款承担连带保证责任，保证期限为合同约定的借款到期之日起两年。

2021 年 2 月 4 日，深圳国际仲裁院针对 J2014-0619《借款及保证担保合同》作出（2019）深国仲裁 3032 号《裁决书》：第一被申请人（练卫飞）偿还申请人（谢楚安）借款本金、违约金、律师费及其他费用人民币 24,135,278.38 元（其中借款本金人民币 9,100,000.00 元、需支付自 2014 年 8 月 19 日暂计至 2019 年 5 月 13 日的逾期还款违约金人民币 10,339,594.52 元（之后以拖欠借款本金数额为基数按年利率 24% 计至全部款项清偿之日止）、律师费人民币 900,000.00 元；第二被申请人（公司）对第一被申请人（练

卫飞）应向申请人（谢楚安）承担的全部借款本金人民币 9,100,000.00 元及其违约金、律师费、仲裁费承担连带保证责任。

2021年2月4日，深圳国际仲裁院针对 J2014-0725 及 J2014-0805 的两份《借款及保证担保合同》作出（2019）深国仲裁 3033 号《裁决书》：第一被申请人（练卫飞）偿还申请人（谢楚安）借款本金、违约金、律师费及其他费用人民币 68,433,216.65 元（其中借款本金人民币 27,000,000.00 元，支付逾期还款违约金人民币 30,262,726.00 元（暂计至 2019 年 5 月 13 日，之后的逾期还款违约金以拖欠借款本金数额为基数按年利率 24% 计至全部款项清偿之日止），律师费人民币 85,000.00 元；第二被申请人（公司）、第三被申请人（林辉云）对第一被申请人应向申请人承担的全部借款本金人民币 27,000,000.00 元及其违约金、律师费、仲裁费承担连带保证责任。

因谢楚安申请法院执行，广东省深圳市中级人民法院于 2021 年 3 月 17 日向本公司针对（2019）深国仲裁 3033 号案件（2019）深国仲裁 3033 号案件分别送达（2021）粤 03 执 2450 号）（2021）粤 03 执 2448 号《执行通知书》。广东省深圳市中级人民法院 2021 年 3 月 17 日裁定：查封、冻结或划拨执行人深圳市全新好股份有限公司、练卫飞的财产（以人民币 94,140,752.00 元及延迟履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等为限）。2021 年 5 月 27 日，该案被执行人之一的练卫飞、林辉云向法院提出撤销仲裁裁决申请（后林辉云放弃撤销仲裁裁决），深圳市中级人民法院已经受理，目前尚未作出判决。

2021 年 12 月 13 日，广东省深圳市福田区人民法院因上述案件向北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）下达《协助执行通知》，冻结全新好公司在北京泓钧的债权上限合计 94,140,752.00 元，冻结查封期限为三年。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司针对谢楚安案计提预计负债合计 118,560,495.03 元（含利息）。

十四、资产负债表日后事项

2024 年 2 月 22 日，深圳市中级人民法院就（2021）粤 03 民特 970、980 号案作出民事裁定，主要内容为深圳市中级人民法院向广东省高级人民法院报核认为（2019）深国仲裁 3032、3033 号仲裁案可以由仲裁庭重新仲裁，深圳市中级人民法院通知仲裁庭重新仲裁，（2019）深国仲裁 3032、3033 号仲裁案件重新仲裁后，2021 年 2 月 4 日作出的（2019）深国仲裁 3032、3033 号仲裁裁决确定的履行期限届满之日至深圳国际仲裁院作出重新仲裁的裁决书期间不计付迟延履行期间债务利息，迟延履行期间债务利息共计 6,907,455.14 元，作为期后调整事项冲减 2023 年度当期营业外支出及预计负债，经上述调整后，谢楚安案计提预计负债金额为 118,560,495.03 元。

十五、其他重要事项

1、应收练卫飞款项的可回收性

公司以前年度多次公告，由于练卫飞违规以公司名义对外借款及担保，公司涉及吴海萌、王沛雁、谢楚安等多起案件造成损失，该损失公司作应收练卫飞款项处理。2018 年 2 月 7 日，公司收到北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）送

达的《股份转让协议》，2018年5月4日公司收到北京泓钧送达的《关于重新签署股份转让协议的说明》及《股份转让协议》（以下简称《协议》）。北京泓钧将所持4,685.85万股公司股份转让给汉富控股有限公司（以下简称汉富控股），《协议》同时约定若全新好因吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、仲裁案件所受到的全部直接经济损失未得到全额补偿、赔偿的，双方一致同意且北京泓钧授权汉富控股立即从1.59亿尾款中扣除全新好因上述吴海萌和谢楚安共计四件诉讼、仲裁案件所受到的全部直接经济损失而应获补偿、赔偿的金额后，作为上述诉讼、仲裁案件造成直接经济损失的补偿、赔偿款直接支付给全新好。《协议》签署后，汉富控股累计向北京泓钧质押其持有公司的股份45,000,127股，用途为担保支付《股份转让协议》项下尾款1.59亿元及违约金（如有）等应向质权人支付的款项。

2020年11月3日，公司公告因检察机关来函暂缓拍卖汉富控股持有的公司股票。2021年12月30日，公司与北京泓钧签订《履行<股票质押合同>相关安排的协议》，明确如达成协议所附条件后，汉富控股在2022年11月30日前未履行对公司的债务，公司可直接申请法院强制执行汉富控股质押给北京泓钧的公司股票。

2022年2月28日，公司与北京泓钧共同向北京市仲裁委员会提出仲裁请求，请求北京市仲裁委员依法裁决汉富控股向北京泓钧指定账户支付股份转让尾款人民币15,900万元；裁决确认北京泓钧有权在上述债权范围内，对汉富控股质押给北京泓钧的全新好4,500.0127万股股票折价或拍卖、变卖价款享有优先受偿，2022年3月16日，北京仲裁委员会受理上述仲裁请求。

2022年4月22日，北京市仲裁委员会出具（2022）京仲调字第0294号调解书，调解结果：汉富控股于2022年5月30日前支付15,900.00万元至北京泓钧与全新好公司共管账户，北京泓钧对汉富控股持有的4,500.01万股在汉富控股支付义务内享有优先受偿权。

北京泓钧资产管理有限公司根据《关于履行《股票质押合同》相关安排的协议》，于2022年4月28日提前支付全新好公司8,000.00万元保底款项。

2023年11月30日，北京泓钧资产管理有限公司委托泓钧实业集团有限公司代汉富控股先行垫付全新好人民币1,000.00万元。

2023年12月21日，北京泓钧资产管理有限公司委托泓钧实业集团有限公司代汉富控股先行垫付全新好人民币500.00万元。

2、债务重组

2019年12月，本公司将持有的宁波保税港区佳杉资产管理合伙企业（有限合伙）并购基金的8.15%合伙份额以1.2亿的价格转让给北京泓钧资产管理有限公司（以下简称“北京泓钧”）。2022年10月，北京泓钧与本公司协商一致，将欠付本公司的转让尾款1,800万元折价调整为1,300万元。2022年12月，南京晟佰励科技有限公司（以下简称“晟佰励科技”）代北京泓钧向本公司支付1,300万元。2023年2月，北京泓钧分别通过合作伙伴罗国平、严晓玲、赵紫端三人共存入1,370万元还款（本金及利息）给晟佰励科技。2023年4月26日，北京泓钧委托泓钧实业集团有限公司（以下简称“泓钧实业”）代为支付给晟佰励科技1370万元用于替换前述三个自然人的现金还款。2023年度，本公司将转让尾款13,000,000.00万元与其他应收款账面价值381,138.94元

（其中账面余额 5,858,026.85 元，坏账准备 5,476,887.91 元）之间的差额 12,618,861.06 元计入投资收益（债务重组收益）。

3、大股东部分股份被司法冻结

汉富控股有限公司作为本公司第一大股东，其持有本公司的股份 45,000,127 股质押给北京泓钧资产管理有限公司，同时该部分股份因汉富控股与有格投资有限公司合同纠纷一案，导致其持有的本公司合计 45,000,127 股股票被北京市第三中级人民法院司法冻结；冻结期限为 2019 年 2 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日，冻结占上市公司总股本数 12.99%，冻结占汉富控股持股比例 91.13%；2019 年 7 月 15 日深圳市福田区人民法院轮候冻结汉富控股持有全新好 1,200,000 股；2019 年 12 月 23 日，苏州工业区人民法院轮候冻结汉富控股持有全新好 70,700 股；2020 年 1 月 15 日，北京市公安局朝阳区分局轮候冻结汉富控股持有的全新好 45,000,127 股，2020 年 7 月 21 日，被广东省深圳市中级人民法院司法轮候冻结汉富控股持有的全新好 45,000,127 股。根据京东司法拍卖网公示，北京市第三中级人民法院将于 2020 年 10 月 31 日 10 时至 2020 年 11 月 1 日 10 时止（延时的除外）在京东网司法拍卖网络平台上（网址：<http://sifa.jd.com/29>，户名：北京市第三中级人民法院）进行公开拍卖，拍卖标的为汉富控股有限公司持有的本公司 3,920 万股股票。2020 年 11 月 3 日，检察机关来函暂缓拍卖汉富控股持有的公司股票。

汉富控股有限公司通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有公司股份数量为 30,000,000 股（占其持有公司股份总数的 40%，占公司股份总数的 8.66%）。2021 年 1 月 29 日汉富控股通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有的 30,000,000 股公司股份中有 20,140,100 股被强制平仓减持，平仓减持股份比例占上市公司总股本的 5.81%。平仓减持后，截止 2021 年 1 月 29 日收市汉富控股持有公司股份 54,860,027 股（占上市公司总股本 15.83%）：其中汉富控股累计质押其持有的公司股份 45,000,127 股（占其持有公司股份总数的 82.03%，占公司股份总数的 12.99%），汉富控股通过首创证券有限责任公司客户融资融券信用交易担保证券账户持有公司股份数量为 9,859,900 股（占其持有公司股份总数的 17.97%，占公司股份总数的 2.85%）。2021 年 6 月 16 日汉富控股减持其持有的公司股票 3,450,500 股，约占公司总股本的 1%，2021 年 9 月 15 日汉富控股减持其所有的公司股票 2,027,000 股，约占公司总股本的 0.59%，2023 年 9 月汉富控股减持其持有的公司股票 4,382,400 股，约占公司总股本的 1.26%。截至 2023 年 12 月 31 日，汉富控股持有公司股份 45,000,127 股，其中质押并冻结 45,000,127 股。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	211,895,523.58	190,569,202.58
合计	211,895,523.58	190,569,202.58

(1) 其他应收款情况

	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	407,299,363.49	195,403,839.91	211,895,523.58	393,675,949.99	203,106,747.41	190,569,202.58
合计	407,299,363.49	195,403,839.91	211,895,523.58	393,675,949.99	203,106,747.41	190,569,202.58

① 坏账准备

A. 2023年12月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	未来12个月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
合并内关联方组合	235,148,760.39	10.12	23,799,514.80	回收可能性
其他组合	514,480.29	4.68	24,088.51	回收可能性
合计	235,663,240.68	10.11	23,823,603.31	

B. 2023年12月31日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
其他组合	84,772.43	34.08	28,886.22	回收可能性
合计	84,772.43	34.08	28,886.22	

C. 2023年12月31日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
练卫飞	164,967,889.32	100.00	164,967,889.32	回收可能性
朱晓岚	5,734,560.00	100.00	5,734,560.00	回收可能性
史永辉	708,967.00	100.00	708,967.00	回收可能性
陈伟	138,093.89	100.00	138,093.89	回收可能性
其他多位债务人	1,840.17	100.00	1,840.17	回收可能性
合计	171,551,350.38	100.00	171,551,350.38	

② 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减 值)	
2023年1月1日余额	16,293,125.81	262,271.22	186,551,350.38	203,106,747.41
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	13,007,365.41			13,007,365.41
本期转回	-5,476,887.91	-233,385.00	-15,000,000.00	-20,710,272.91
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	23,823,603.31	28,886.22	171,551,350.38	195,403,839.91

③ 报告期坏账准备转回或转销金额重要的

单位名称	转回或转销金 额	原因	方式	原坏账准备 计提比例的 依据	原坏账准备 计提比例是 否合理
练卫飞	15,000,000.00	款项收回		回收可能性	合理
北京泓钧资产管理有限公司	5,476,887.91	款项收回		回收可能性	合理
合计	20,476,887.91				

④ 报告期实际核销的其他应收款情况

无。

⑤ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
应收合并内关联方款项	235,148,760.39	199,796,979.40
应收非关联方款项-诚意金	5,734,560.00	5,734,560.00
应收非关联方款项-出售佳杉资产合伙份额款		5,858,026.85
应收非关联方款项-其他	165,824,332.82	181,724,332.82
押金及保证金	559,000.00	529,000.00
员工社保及公积金	32,710.28	33,050.92
合计	407,299,363.49	393,675,949.99

⑥ 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为 关联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
练卫飞	否	应收非关联 方款项-其他	164,967,889.32	3-4年、4-5 年、5年以上	40.50	164,967,889.32

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳全新好私募股权投资基金管理有限公司	是	应收合并内关联方款项	139,203,898.00	1年以内、1-2年	34.18	12,148,003.60
零度大健康技术（深圳）有限公司	是	应收合并内关联方款项	95,345,409.50	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	23.41	11,371,804.75
朱晓岚	否	应收非关联方款项-诚意金	5,734,560.00	5年以上	1.41	5,734,560.00
史永辉	否	应收非关联方款项-其他	708,967.00	5年以上	0.17	708,967.00
合计	—		405,960,723.82		99.67	194,931,224.67

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78
合计	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78	159,932,870.00	105,108,532.22	54,824,337.78

（2）对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市零七物业管理有限公司	2,850,000.00			2,850,000.00
深圳全新好私募股权投资基金管理有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00
深圳市零七投资发展有限公司	28,000,000.00			28,000,000.00
深圳市广博投资发展有限公司	92,082,870.00			92,082,870.00
深圳市全新好丰泽投资中心(有限合伙)	1,000,000.00			1,000,000.00

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减：长期股权投资减值准备	105,108,532.22			105,108,532.22
合计	54,824,337.78	—	—	54,824,337.78

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
深圳全新好私募股权投资基金管理有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00
深圳市广博投资发展有限公司	69,108,532.22			69,108,532.22
合计	105,108,532.22			105,108,532.22

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	28,939,600.94	2,309,053.04	28,842,618.44	2,314,273.53
其他业务				
合计	28,939,600.94	2,309,053.04	28,842,618.44	2,314,273.53

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	27,248,961.92	828,870.08	27,146,367.69	834,090.57
物业管理及 停车费	1,690,639.02	1,480,182.96	1,696,250.75	1,480,182.96
合计	28,939,600.94	2,309,053.04	28,842,618.44	2,314,273.53

(3) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
境内	28,939,600.94	2,309,053.04	28,842,618.44	2,314,273.53

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
境外				
合计	28,939,600.94	2,309,053.04	28,842,618.44	2,314,273.53

（4）营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	商品销售	提供服务	房屋租赁	合计
在某一时段内确认收入			27,248,961.92	27,248,961.92
在某一时点确认收入		1,690,639.02		1,690,639.02
合计		1,690,639.02	27,248,961.92	28,939,600.94

4、投资收益

项目	2023年度	2022年度
债务重组产生的投资收益	12,618,861.06	500,000.00
合计	12,618,861.06	500,000.00

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	427,732.64	固定资产处置收益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	76,845.60	政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	351,478.40	持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益以及处置交易性金融资产产生的投资收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	191,069.66	交易性金融资产持有期间取得的投资收益
对外委托贷款取得的损益		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额	说 明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,000,000.00	应收练卫飞款项计提的信用减值损失本期转回金额
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	12,618,861.06	收回宁波保税港区佳杉资产管理合伙企业转让尾款确认的债务重组收益
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-6,769,196.65	谢楚安案件利息；涉练卫飞案件律师费、仲裁费、执行费
受托经营取得的托管费收入		

深圳市全新好股份有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额	说 明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,733.48	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	21,975,524.19	
减：非经常性损益的所得税影响数	1,158,570.37	
非经常性损益净额	20,816,953.82	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	239,566.68	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	20,577,387.14	

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	33.17	0.1038	0.1038
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	14.19	0.0444	0.0444

深圳市全新好股份有限公司

2024 年 4 月 26 日