



好百年

NEEQ : 834283

深圳市好百年家居连锁股份有限公司

Shenzhen Hoba Home Furnishings Chain  
Co.,Ltd.



年度报告

— 2019 —

## 公司年度大事记



2019年1月，好百年集团与山东荣成爱尚房地产项目合作签约仪式在深圳市华南城集团总部成功举办。山东荣成于2017年荣登全国百强县14名，具有较强的市场发展潜力。



2019年6月，好百年集团与山东吉美乐家居项目合作签约仪式在山东省临沂市莒南县成功举行。吉美乐建材家居广场建筑面积2.4万平米，拥有多方面的优势，物业基础较好，知名度较高，属于当地唯一一家家居商场。



2019年6月，郑州华南城好百年建材家居广场盛大试营业。郑州好百年的盛装绽放，为整个中原家居市场迎来了全新的景象，受到了各界的关注。



2019年8月，好百年集团与滇中大商汇建材家居市场项目签约仪式在楚雄市举行。项目占地面积约6万平方米，项目规划总用地3389亩，总投资超30亿元。



2019年9月，好百年集团与福建南平锐鑫投资有限公司项目合作签约仪式在好百年集团总部举行。南平家居博览园项目位于南平市延平区，地理位置优越，交通便利，项目分三期，总占地面积约10万平方米。



2019年11月，好百年顺利通过“深圳老字号”复审，获颁“深圳老字号”牌匾。好百年于2012年获评第三届“深圳老字号”称号，此次通过复审，将进一步提升好百年的品牌知名度和影响力，为好百年发展增添动力。



2019年11月29日—12月1日，郑州好百年精品建材家居耀世开业，惠动全城。



2019年12月，深圳好百年家居德州项目举行了盛大的招商发布仪式，好百年家居（德州）项目位于德城区天衢工业园华耀城园区内，建筑面积5.5万多平方米，致力于打造成为以家具、建材为主题，家装、家饰、餐饮、健身全配套的一站式中高档购物广场。

## 目 录

第一节	声明与提示.....	8
第二节	公司概况 .....	10
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	12
第四节	管理层讨论与分析 .....	15
第五节	重要事项 .....	28
第六节	股本变动及股东情况 .....	32
第七节	融资及利润分配情况 .....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	34
第九节	行业信息 .....	37
第十节	公司治理及内部控制 .....	37
第十一节	财务报告 .....	42

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、好百年	指	深圳市好百年家居连锁股份有限公司
股东大会	指	深圳市好百年家居连锁股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市好百年家居连锁股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市好百年家居连锁股份有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《暂行办法》	指	《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》 《监事会议事规则》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会决议通过,现行实施的深圳市好百年家居连锁股份有限公司《公司章程》
华南城	指	华南城集团有限公司
南宁华南城	指	南宁华南城有限公司
深圳华南城	指	华南国际工业原料城（深圳）有限公司
郑州华南城	指	郑州华南城有限公司
主办券商、国海证券	指	国海证券股份有限公司
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
年初	指	2019年1月1日
年末	指	2019年12月31日
报告期、本期、本年	指	2019年1月1日—2019年12月31日

## 第一节 声明与提示

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人张文鸿、主管会计工作负责人范铁松及会计机构负责人（会计主管人员）范铁松保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
新店投入对公司短期盈利影响较大的风险	公司新店投入的盈利期一般为 2-3 年,虽然前期投入较大,后期随着出租率和单价的提升,亏损情况将逐渐降低并开始实现盈利。但若已经盈利的店面不能弥补新店投入的亏损,公司的利润水平短期内将受到一定的影响。
租金价格水平及出租率下降的风险	由于公司的经营模式主要是采用招商模式,即主要由家居建材商场的经营者自建或者租赁家居建材商场,在整体设计、装修后分租给家居建材商品的生产厂家或其代理商,并为其提供统一营销、统一售后服务和物业管理等的综合管理服务。入驻商户则以租金和管理费形式向经营者支付租赁商场内营业面积及享受综合管理服务所需的费用。采用招商模式经营,公司商场主要为商户提供营销平台,因此不需承担存货风险,招商模式以收取租金作为公司收入的重要来源之一,由于房地产调控等导致的需求下降,从而可能导致公司存在租金价格水平及出租率下降的风险。
成本控制风险	公司经营商场的方式包括租赁商场、自有商场、合作分成经营的商场,对于租赁商场的租金成本以及商场经营的人工成本等的控制将直接影响公司的经营成本,进而影响到公司的盈利能力。近年来,我国企业人工成本、房屋租金成本不断上升,如果公司不能有效控制经营成本,将对公司的盈利能力带来一定的风险。

<p>租赁合同纠纷风险</p>	<p>公司经营商场的方式包括租赁商场、自有商场、合作分成经营的商场,对于租赁商场,可能会产生租赁合同纠纷。</p>
<p>政策调控风险</p>	<p>虽然家居建材消费市场巨大,但由于重复建设,目前家居卖场的急速扩张导致了供大于求的局面。不排除相关部门会出台对家居建材卖场进行调控的政策,从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。</p>
<p>突发事件风险</p>	<p>家居建材商场是面向社会公众开放的公共场所,不排除会发生安全事故或突发公共事件,很可能对事件所涉及商场的正常经营带来风险。并会使公司面临公众的信任危机,从而影响公司的正常经营。</p>
<p>部分经营场所租赁期满不能续租的风险</p>	<p>截至2019年12月31日,公司及其子公司经营的6家商场中,有2家商场在近三年内都将到期。当部分经营场所的经营租赁到期后,公司可能因租金上涨或其他原因而不能续租,由此将对公司的经营造成不利影响。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化:</p>	<p>否</p>

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	深圳市好百年家居连锁股份有限公司
英文名称及缩写	Shenzhen Hoba Home Furnishings Chain Co., Ltd.
证券简称	好百年
证券代码	834283
法定代表人	张文鸿
办公地址	深圳市罗湖区宝安北路笋岗区仓库区 830 栋六层

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	林琳
职务	董事会秘书
电话	0755-82133998
传真	0755-25912189
电子邮箱	hoba2288@163.com
公司网址	http://www.hoba.com.cn/
联系地址及邮政编码	深圳市罗湖区宝安北路笋岗区仓库区 830 栋六层
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	深圳市罗湖区宝安北路笋岗区仓库区 830 栋六层公司董事会办公室

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	1998 年 12 月 18 日
挂牌时间	2015 年 11 月 16 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	L72 租赁与商务服务业
主要产品与服务项目	专业家居建材商城的经营、管理服务
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	480,000,000
优先股总股本（股）	-
做市商数量	-
控股股东	南宁华南城有限公司
实际控制人及其一致行动人	无

### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	914403007320835933	否
注册地址	深圳市罗湖区宝安北路笋岗区仓库区 830 栋六层	否
注册资本	480,000,000	否

## 五、 中介机构

主办券商	国海证券
主办券商办公地址	广西桂林市辅星路 13 号
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	沈建平、徐大为
会计师事务所办公地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 8 号讯美科技广场 3 号楼 8 楼

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	88,622,254.63	105,937,677.93	-16.34%
毛利率%	33.44%	29.27%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	14,748,837.33	11,202,015.38	31.66%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,679,840.65	7,835,509.88	36.30%
加权平均净资产收益率%(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	2.31%	1.79%	-
加权平均净资产收益率%(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	1.67%	1.25%	-
基本每股收益	0.03	0.02	50.00%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	761,853,353.26	731,967,429.45	4.08%
负债总计	116,168,500.42	101,120,630.00	14.88%
归属于挂牌公司股东的净资产	646,942,823.50	632,193,986.17	2.33%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.35	1.32	2.27%
资产负债率%(母公司)	15.86%	16.13%	-
资产负债率%(合并)	15.25%	13.81%	-
流动比率	3.61	3.78	-
利息保障倍数			-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	22,107,721.17	9,199,133.68	140.32%
应收账款周转率	25.63	11.07	-
存货周转率	114.98	78.18	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	4.08%	-1.84%	-
营业收入增长率%	-16.34%	-44.89%	-
净利润增长率%	32.45%	129.46%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	480,000,000	480,000,000	0%
计入权益的优先股数量		-	-
计入负债的优先股数量		-	-

#### 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	8,332.49
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）	69,099.04
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	600,000
对外委托贷款取得的损益	4,187,128.46
除上述各项之外的其他营业外收支净额	560,768.92
<b>非经常性损益合计</b>	<b>5,425,328.91</b>
所得税影响数	1,356,332.23
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>4,068,996.68</b>

#### 七、 补充财务指标

适用 不适用

## 八、 会计数据追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 □ 会计差错更正 □ 其他原因 □ 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
合并资产负债表				
应收账款		2,521,007.03		
应收票据		0		
应收票据及应收账款	2,521,007.03	0		
应付账款		6,972,187.48		
应付票据		0		
应付票据及应付账款	6,972,187.48	0		
合并股东权益变动表				
其他综合收益	0	-3,286,800.00		
未分配利润	-47,401,115.77	-44,114,315.77		
母公司资产负债表				
应收账款		2,392,596.7		
应收票据		0		
应收票据及应收账款	2,392,596.7	0		
应付账款		2,257,619.27		
应付票据		0		
应付票据及应付账款	2,257,619.27	0		
母公司股东权益变动表				
其他综合收益	0	-3,286,800.00		
未分配利润	-43,182,576.59	-39,895,776.59		

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

本公司商业模式包括为家居建材商城招商及提供品牌加盟服务。

家居建材商城招商模式是指家居建材零售企业整体租赁或购买大型商业物业，整体装修后分租给各家居建材制造商及其当地经销商，为各入场商户提供物业管理、统一收银、营销推广等综合服务。物业租金差价及增值服务费是招商模式的主要利润来源。

品牌加盟服务是指本公司输出“好百年”品牌供其指定运营主体有偿、有期限与有地域限制的使用，并收取加盟费及经营管理费等。

目前公司收入来源主要是家居建材商城的经营及管理服务。在此模式下，公司通过以合理价格长期整体租赁或购买大型商业物业，整体装修后分租给各家居建材产品的制造商及其当地经销商，为各入场商户提供物业管理、统一收银、营销推广、岗位培训等综合服务，同时为商户及消费者提供一体化的交易场所。公司通过分租物业收取租金、提供运营管理、营销服务等增值服务项目收取经营管理费这两方面获取利润。

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 二、 经营情况回顾

#### (一) 经营计划

##### (一) 业务、产品和服务有关经营计划的实现情况

报告期内，实现营业收入 8,862.23 万元，较上年同期减少了 16.34%；营业成本 5,898.52 万元，较上年同期减少了 21.27%；实现归属于挂牌公司股东的净利润 1,474.88 万元，较上年同期增加了 31.66 %；本期归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后净利润为 1,067.98 万元，较上年同期增加了 36.3%。

(二) 对企业经营有重大影响的事项

1、自 2019 年 10 月 1 日起，南宁华南城有限公司（以下简称“南宁华南城”）、华南国际工业原料城（深圳）有限公司（以下简称“深圳华南城”）和郑州华南城有限公司（以下简称“郑州华南城”）将广西好百年商业管理有限公司（以下简称“南宁好百年”）、深圳市好百年家居连锁股份有限公司龙岗分公司（以下简称“龙岗好百年”）和郑州好百年家居销售有限公司（以下简称“郑州好百年”）的经营管理权移交予本公司接管。

2、2019 年持续开拓全国市场，分别在山东地区、东北地区、云南地区等共签约了 9 个加盟项目，招商面积约 30 万平方米，延伸了发展空间，开创发展了新局面。同时进驻德州开设家居直营项目，打造山东省家居行业发展新格局。

3、2019 年公司之控股股东华南城集团与万达商管集团签署深圳龙岗万达广场项目合作协议。此次项目合作将全面升级华南城经营业态，加快推进华南城园区项目的升级改造步伐，对于本公司的发展亦有推进作用。

(二) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		本期期初		本期期末与本期期初金额变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	66,563,910.40	8.74%	241,077,163.63	32.94%	-72.39%
应收票据		0.00%			
应收账款	4,393,212.59	0.58%	2,521,007.03	0.34%	74.26%
存货	456,099.66	0.06%	569,936.23	0.08%	-19.97%
投资性房地产	463,710,000.00	60.87%	463,110,000.00	63.27%	0.13%
长期股权投资		0.00%	-		
固定资产	1,740,782.90	0.23%	1,944,460.05	0.27%	-10.47%
在建工程	733,944.35	0.10%	733,944.35	0.10%	0.00%
短期借款		0.00%			
长期借款		0.00%			

资产负债项目重大变动原因：

1、货币资金：本年末较上年末减少 174,513,253.23 元，下降 72.39%，主要是因为本期委托贷款 200,000,000 元给深圳市泰安建设工程有限公司。

2、应收账款：本年末较上年末增加 1,872,205.56 元，上升 74.26%，主要是因为本期自 10 月起将

南宁好百年纳入合并范围，同时本期加大品牌加盟业务模式，导致应收款项增加。

3、存货：本年末较上年末减少 113,836.57 元，下降 19.97%，主要是因为本期清理了子公司百年办公的自营商品导致存货减少。

## 2. 营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	88,622,254.63	-	105,937,677.93	-	-16.34%
营业成本	58,985,195.68	66.56%	74,925,244.56	70.73%	-21.27%
毛利率	33.44%	-	29.27%	-	-
销售费用	4,460,665.13	5.03%	6,039,283.71	5.70%	-26.14%
管理费用	16,453,521.07	18.57%	14,393,290.48	13.59%	14.31%
研发费用	0	0.00%	0		
财务费用	-3,292,574.34	-3.72%	-2,366,351.45	-2.23%	-39.14%
信用减值损失	1,419,926.63	1.60%			
资产减值损失	0	0.00%	-1,966,088.69	1.86%	100.00%
其他收益	69,099.04	0.08%	1,323,815.63	1.25%	-94.78%
投资收益	4,187,128.46	4.72%	0		
公允价值变动收益	600,000.00	0.68%	1,510,000.00	1.43%	-60.26%
资产处置收益	-3,929.53		-10,321.96	-0.01%	61.93%
汇兑收益	0	0.00%		0.00%	
营业利润	17,394,845.02	19.63%	12,797,340.72	12.08%	35.93%
营业外收入	589,412.02	0.67%	1,891,108.15	1.79%	-68.83%
营业外支出	16,381.08	0.02%	220,911.97	0.21%	-92.58%
净利润	14,838,053.39	16.74%	11,202,976.27	10.58%	32.45%

### 项目重大变动原因：

1、营业收入：本期比上年同期减少 17,315,423.3 元，较上年同期下降 16.34%，主要是因为本期关闭门店，同时出租率下降导致收入减少。

2、营业成本：本期比上年同期减少 15,940,048.88 元，较上年同期下降 21.27%，主要是因为本期关闭门店导致成本相应减少。

3、销售费用：本期比上年同期减少 1,578,618.58 元，较上年同期下降 26.14%，主要是因为龙岗好百年和南宁好百年项目移交和关闭长沙门店导致销售费用相应减少。

4、管理费用：本期比上年同期增加 2,060,230.59 元，较上年同期上升 14.31%，主要是因为本期新设立德州子公司投入开办费，同时为发展品牌项目而扩大团队所致。

5、财务费用：本期比上年同期减少 926,222.89 元，较上年同期下降 39.14%，主要是因为本期利息收入比上年同期增加所致。

6、信用减值损失：本期比上年同期增加 1,419,926.63 元，主要是因为本期调整好百年福田分公司应收保证金计提减值，同时会计准则中科目重新定义所致。

7、其他收益：本期比上年同期减少 1,254,716.59 元，较上年同期下降 94.78%，主要是因为上期收到政府补助款较多所致。

8、投资收益：本期比上年同期增加 4,187,128.46 元，主要是因为本期收到委托贷款利息所致。

9、公允价值变动收益：本期比上年同期减少 910,000 元，较上年同期下降 60.26%，主要是因为本期公司投资房地产项目评估增值较少所致。

10、资产处置收益：本期比上年同期增加 6,392.43 元，较上年同期上升 61.93%，主要是因为本期清理资产较少所致。

11、营业利润：本期比上年同期增加 4,597,504.30 元，较上年同期增长 35.93%，主要是因为逐步关闭亏损门店并在上期移交了龙岗好百年和南宁好百年给华南城，同时本期投资收益增加所致。

12、营业外收入：本期比上年同期减少 1,301,696.13 元，较上年同期下降 68.83%，主要是因为公司上期没收的保证金较多所致。

13、营业外支出：本期比上年同期减少 204,530.89 元，较上年同期下降 92.58%，主要是因为本期清理资产较少所致。

14、净利润：本期比上年同期增加 3,635,077.12 元，较上年同期上升 32.45%，主要是因为本期逐步关闭亏损门店并大力发展品牌项目，同时本期投资收益增加所致。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	88,544,047.12	105,129,583.71	-15.78%
其他业务收入	78,207.51	808,094.22	-90.32%
主营业务成本	58,985,195.68	74,925,244.56	-21.27%
其他业务成本	0		

按产品分类分析：

√适用 □不适用

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
租赁、商务服务	83,338,323.51	94.04%	100,489,353.02	94.86%	-17.07%
批发和零售			367,308.47	0.35%	-100.00%
家庭装修			70,052.43	0.07%	-100.00%
品牌输出	5,205,723.61	5.87%	4,202,869.79	3.97%	23.86%
合计	88,544,047.12	99.91%	105,129,583.71	99.25%	-15.78%

按区域分类分析：

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	收入金额	占营业收入的比重%	收入金额	占营业收入的比重%	
华东					
华中	2,789,376.47	3.15%	10,482,522.78	9.89%	-73.39%
华南	85,754,670.65	96.76%	94,647,060.93	89.36%	-9.40%
合计	88,544,047.12	99.91%	105,129,583.71	99.25%	-15.78%

收入构成变动的原因：

华中地区变化较大，主要是因为本期关闭长沙店。华南地区变化较大，主要是因为笋岗店出租率下降。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	上海浦东发展银行深圳分行	6,233,272.45	7.03%	否
2	深圳天诚家具有限公司	3,886,830.52	4.39%	否
3	深圳市慕佳寢室用品有限公司	3,053,595.24	3.45%	否
4	张锦当	2,580,215.14	2.91%	否
5	李芹	2,475,779.72	2.79%	否
	合计	18,229,693.07	20.57%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	深业泰富物流集团股份有限公司	30,349,078.39	56.86%	否
2	中建材投资有限公司	5,806,666.68	10.88%	否
3	东方家园(长沙)装饰建材有限公司	2,226,045.51	4.17%	否
4	南宁华南城商业管理有限公司	2,139,380.70	4.01%	是

5	深圳第一亚太物业管理有限公司郑州分公司	1,308,196.11	2.45%	是
合计		41,829,367.39	78.37%	-

### 3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	22,107,721.17	9,199,133.68	140.32%
投资活动产生的现金流量净额	-196,620,974.40	-1,196,781.42	-16,329.15%
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	

#### 现金流量分析：

1、本期经营活动产生的现金流量净额同比上期增加 12,908,587.49 元，主要原因是因为上期 4 月移交了龙岗好百年和南宁好百年给华南城减少了经营活动现金流所致。

2、本期投资活动产生的现金流量净额同比上期减少 195,424,192.98 元，主要原因是因为本期委托贷款 200,000,000 元给深圳市泰安建设工程有限公司。

### (三) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

一、截至 2019 年 12 月 31 日，公司共有二十三家子公司。

1、深圳市德高投资发展有限公司，成立于 2007 年 6 月 25 日，注册资本 300 万元，为公司全资子公司，经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 193.71 万元，营业收入为 0 万元，净利润为 -0.04 万元。

2、北京市好百年家居商场有限公司，成立于 2007 年 12 月 26 日，注册资本 500 万元，为公司全资子公司，经营范围为“销售家居、建筑材料、针纺织品、百货、工艺美术品”，未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 415.5 万元，营业收入为 0 万元，净利润为 -0.04 万元。

3、深圳市好百年商贸有限公司，成立于 2008 年 4 月 7 日，注册资本 3000 万元，为公司全资子公司，经营范围为“家具、办公家具、家居用品、床上用品、布艺产品、灯饰、建筑材料、针纺织品、化妆品、工艺美术品、家用电器、五金交电、办公用品、日用百货、办公文具、办公设备、办公灯饰及周边产品的销售及其它国内贸易，从事货物及技术的进出口业务（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；商业管理（不含开办商场）；自有物业租赁；从事广告业务；兴办实业（具体项目另行申报）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）”，于 2011 年 7

月停止运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 9.64 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.73 万元。

4、深圳市美庭品位家居连锁有限公司，成立于 2008 年 8 月 29 日，原名称“深圳市美庭商贸有限公司”，2017 年 3 月 17 日更改名称，注册资本 3,750 万元，为公司全资子公司，经营范围为“家具、家居用品、饰品、窗帘、床上用品、布艺产品、灯饰、建材、装饰材料、日用百货、办公用品的销售；商业管理（不含限制项目）；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；自有物业租赁”。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 297.22 万元，营业收入为 765.79 万元，净利润为-268.11 万元。

5、重庆好百年家居有限公司，成立于 2008 年 12 月 22 日，注册资本 100 万元，为公司全资子公司，经营范围为“销售家具、工艺美术品、纺织品、窗帘、灯具、建筑材料和装饰材料（均不含危险化学品）、日用百货、办公用品；柜台、房屋租赁；物业管理；设计、制作、代理、发布国内外广告。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经审批或许可的项目，经批准后方可经营）”，于 2011 年 12 月 30 日停止运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 4.53 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.17 万元。

6、珠海市好百年家居有限公司，成立于 2002 年 5 月 23 日，注册资本 100 万元，为公司全资子公司，经营范围为“家具、窗帘、床上用品、灯饰、水晶、工艺美术品（不含金）、家用电器、水族器材、乐器、照相器材、摄像机、陶瓷制品的批发、零售。柜台租赁。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营）”。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 16.94 万元，营业收入为 18.3 万元，净利润为 25.93 万元。

7、上海好百年家居市场经营管理有限公司，成立于 2003 年 11 月 18 日，注册资本 100 万元，为公司全资子公司，经营范围为“为市场内家具、针纺织品、灯具的商品经营者提供市场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”，于 2013 年 12 月 31 日停止运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 102.26 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-17.5 万元。

8、福州好百年家居有限公司，成立于 2004 年 8 月 30 日，注册资本 100 万元，为公司全资子公司，经营范围为家具、家居用品、饰品、窗帘、布艺、灯饰、办公用品的批发、零售及柜台租赁；物业管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 227.28 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.79 万元。

9、长沙好百年家居有限公司，成立于 2006 年 2 月 9 日，注册资本 200 万元，为公司全资子公司，经营范围为“家具、家居饰品、床上用品、布艺、灯饰、日用百货的销售；自有柜台租赁。（涉

及行政许可的凭许可证经营)”。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 43.69 万元,营业收入为 244.64 万元,净利润为-362.43 万元。

10、中山市好百年家居有限公司,成立于 2006 年 3 月 9 日,注册资本 100 万元,为公司控股子公司,经营范围为“销售:家具、家居精品、家居用品;柜台租赁”。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 110.71 万元,营业收入为 29.6 万元,净利润为 29.74 万元。

11、深圳市好百年企业管理顾问有限公司,成立于 2003 年 7 月 10 日,注册资本 100 万元,为公司全资子公司,经营范围为“企业形象策划、企业管理咨询(不含限制项目)”。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 157.92 万元,营业收入为 27.02 万元,净利润为 19.98 万元。

12、深圳市好百年物业管理有限公司,成立于 2002 年 1 月 31 日,注册资本 100 万元,为公司全资子公司,经营范围为“物业管理”,未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 13.6 万元,营业收入为 51.69 万元,净利润为-27.77 万元。

13、广西好百年商业管理有限公司,成立于 2013 年 9 月 30 日,注册资本 1000 万元,为公司全资子公司,经营范围为“商业管理服务、房屋租赁;建筑材料、装饰材料、家具、家居用品、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货的销售、物业服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告。(法律、法规禁止的项目除外,法律、法规限制的项目取得许可后方可开展经营)”。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 942.83 万元,营业收入为 217.02 万元,净利润为-96.85 万元。

14、郑州好百年家居销售有限公司,成立于 2014 年 2 月 28 日,注册资本 500 万元,为公司全资子公司,经营范围为“建筑材料、装饰材料、家具、家居用品、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器的零售与批发;设计、制作、代理、发布国内各类广告;专业市场的管理、租赁”,未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 765.67 万元,营业收入为 34.3 万元,净利润为-323.53 万元。

15、西安好百年商业运营管理有限公司,成立于 2014 年 5 月 9 日,注册资本 500 万元,为公司全资子公司,经营范围为“一般经营项目:专业市场的管理服务、房屋租赁;建筑材料、装饰材料、家具、家居用品、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器的零售与批发;设计、制作、代理、发布国内各类广告。(以上经营范围除国家专控及前置许可项目)”,未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日,资产总额为 496.51 万元,营业收入为 0 万元,净利润为-0.06 万元。

16、哈尔滨好百年家居有限公司,成立于 2014 年 7 月 16 日,注册资本 500 万元,为公司全资子公司,经营范围为“销售建材、家具、家居用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器;设计、制作、代理、发布国内广告业务;房屋租赁”,未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日,资产

总额为 499.8 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.02 万元。

17、合肥好百年商业管理有限公司，成立于 2014 年 9 月 4 日，注册资本 500 万元，为公司全资子公司，经营范围为“专业市场的管理服务、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、家具、家居用品、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器的零售与批发；设计、制作、代理国内各类广告，发布国内户外广告，未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 446.3 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.03 万元。

18、南昌好百年家居有限公司，成立于 2014 年 9 月 5 日，注册资本 500 万元，为公司全资子公司，经营范围为“家具、家居用品销售；建筑材料、装饰材料、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器批发、零售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；自有房屋租赁服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 499.05 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.16 万元。

19、重庆好百年商业管理有限公司，成立于 2015 年 2 月 5 日，注册资本 500 万元，为公司全资子公司，经营范围为“专业市场的管理服务；房屋租赁；批发、零售：建筑材料、装饰材料（以上经营范围均不含化学危险品）、家具、家居用品、办公用品、五金交电、汽车配件、日用百货、家用电器；设计、制作、代理：国内各类广告；发布国内户外广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，未实际运营。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 499.5 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.06 万元。

20、深圳市好百年办公家居有限公司，成立于 2014 年 9 月 26 日，注册资本 300 万元，为公司全资子公司，经营范围为“国内贸易；办公家具、办公用品、办公设备、办公灯饰及周边产品的销售；自有物业租赁。从事广告业务”。该公司于 2019 年 3 月已办理注销。截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 0 万元，营业收入为 0 万元，净利润为 5.28 万元。

21、深圳市塞纳春天科技有限公司，成立于 2016 年 4 月 6 日，注册资本 500 万元，为公司控股子公司，经营范围为“电子商务技术的开发、转让；智能家居产品的研发、销售及网上销售；装饰材料、建筑材料、机械设备、汽车零配件、家庭用品、工艺美术品、厨房用具的零售与批发；投资管理；企业营销策划；从事广告业务（法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的，需取得许可后方可经营）。^网络信息咨询与服务；装饰设计与施工。”截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 16.93 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.14 万元。

22、深圳市好百年电子商务有限公司，成立于 2016 年 2 月 23 日，注册资本 1000 万元，为公司全资子公司，经营范围为“经营电子商务（涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件

后方可经营)；网络商务服务；智能家居产品的研发、批发与零售及网上销售；装饰设计；建筑装饰装修工程的设计与施工及相关的技术咨询服务；装饰材料、建筑材料、家具及饰品、日用品、工艺美术品、厨房用具、机械设备、汽车零配件、五金交电的零售与批发；市场营销策划；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；家政服务。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）经营性互联网信息服务业务；职业技能培训。”该公司于2019年7月已办理注销。截至2019年12月31日，资产总额为0万元，营业收入为0万元，净利润为-8.86万元。

23、德州好百年家居有限公司，成立于2019年10月28日，注册资本100万元，为公司全资子公司，经营范围为网上及实体店销售：家居用品、建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）、家具、家用电器、机械设备、五金产品、机动车配件、钢材、日用百货；市场管理服务；机械设备租赁；企业营销策划；市场摊位出租服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。截至2019年12月31日，资产总额为84.73万元，营业收入为0万元，净利润为-138.78万元。

报告期内，来源于上述子公司的净利润均未达到合并报表净利润的30%。

## 二、截至2019年12月31日公司共有两家参股公司

1、深圳市中信达投资有限公司，成立于2008年8月26日，注册资本143.40万元，经营范围为“投资科技型企业 and 项目；为所投资的创业企业提供管理服务；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；信息咨询（不含限制项目）”。

2、上海好百年家居有限公司，成立于2003年7月22日，注册资本为1000万元，经营范围为“家具、家居饰品、床上用品、布艺产品、灯饰、日用百货的销售（以上涉及许可经营的凭许可证经营）”。

报告期内公司未从参股公司取得投资收益。

## 三、报告期内取得的子公司

德州好百年家居有限公司，于2019年10月设立。公司于2019年9月30日第二届董事会第十二次临时会议审议通过了《关于投资成立全资子公司的议案》并公告。

## 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

## (四) 非标准审计意见说明

适用 不适用

## (五) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

### ① 新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（2017 年修订）》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计（2017 年修订）》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报（2017 年修订）》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注四、9。于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

### ② 财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文和财会[2019]16 号进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

## 三、 持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，保持良好的公司独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；公司和全体员工没有发生违法、违规行为。公司未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项，因此公司拥有良好的持续经营能力。

## 四、 风险因素

### (一) 持续到本年度的风险因素

#### 1、新项目投入对公司短期盈利影响较大的风险

公司目前处在发展期，新项目投入的盈利期一般为 1-3 年，虽然前期投入较大，后期随着出租率和单价的提升及项目的展开，亏损情况将逐渐降低并开始实现盈利。但若已经盈利的项目不能弥补新项目投入的亏损，公司的利润水平短期内将受到一定的影响。

针对上述风险，公司计划通过品牌管理输出、加强招商力度和营销力度、合理控制销售费用和管理费用的支出、加强 O2O 平台建设以及扩大自营规模等五方面进行改善。2019 年，公司在努力保持现有市场规模的基础上，充分运用公司多年的家居商场经营管理经验，加强招商和营销力度，努力提高新店的出租率，通过多种渠道，包括广告及促销渠道、好百年家居网和京东等电子商务平台渠道来扩大家居商场的人气与凝聚力，为商户及消费者提供更高附加值的服务，从而促进家居商场的出租率和租金单价的提升。

#### 2、租金价格水平及出租率减少的风险

由于公司的经营模式主要是采用招商模式，即主要由家居建材商场的经营者自建或者租赁家居建材商场，在整体设计、装修后分租给家居建材商品的生产厂家或其代理商，并为其提供统一营销、统一售后服务和物业管理等的综合管理服务。入驻商户则以租金和管理费形式向经营者支付租赁商场内营业面积及享受综合管理服务所需的费用。采用招商模式经营，公司商场主要为商户提供营销平台，因此不需承担存货风险，招商模式以收取租金作为公司收入的重要来源之一，由于房地产调控等导致的需求减少，从而可能导致公司存在租金价格水平及出租率减少的风险。

针对上述风险，公司将通过加大广告及促销力度、优化商场网点的布局、为客户提供更优质服务的方式来减少租金价格水平及出租率减少对公司经营业绩的影响。

#### 3、成本控制风险

公司经营商场的方式包括租赁商场、自有商场、合作分成经营的商场，对于租赁商场的租金成本以及商场经营的人工成本等的控制将直接影响公司的经营成本，进而影响到公司的盈利能力。近年来，我国企业人工成本、房屋租金成本不断上升，如果公司不能有效控制经营成本，将对公司的盈利能力带来一定的风险。

针对上述风险，公司将通过优化网点布局、与华南城通过合作项目的方式减少固定租金支出的方式控制经营成本。公司在确保销售费用和管理费用正常开支的情况下，减少不必要的行政支出，严格限制销售费用和管理费用不合理的增长，同时公司正在逐步建立健全全面预算管理体系，确保公司的各项收

支控制在预算范围内。

#### 4、合同纠纷风险

公司签约的租赁合同及加盟项目合同存在合同纠纷风险。

针对上述风险，公司本着审慎处理原则，通过专业的律师团队和审批流程对合同风险进行评审，并委托了专项法律顾问采取各项积极措施维护自身合法权益。

#### 5、政策调控风险

虽然家居建材消费市场巨大，但由于重复建设，目前家居卖场的急速扩张导致了供大于求的局面，不排除相关部门会出台对家居建材卖场进行调控的政策，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

针对该风险，公司突破传统进店消费模式，建立了好百年家居网,并与京东网合作，建立了网络营销及微信营销。通过“互联网+”的销售模式，扩展了销售渠道。

#### 6、突发事件风险

家居建材商场是面向社会公众开放的公共场所，不排除会发生安全事故或突发公共事件，很可能对事件所涉及商场的正常经营带来风险。并会使公司面临公众的信任危机，从而影响公司的正常经营。

针对该风险，公司一方面应加强员工安保意识教育；另一方面公司应严格按照制定并通过认证的ISO9001：2008质量管理体系文件，进行规范化制度化的管理，防患于未然规避突发事件风险。

#### 7、部分经营场所租赁期满不能续租的风险

截至2019年12月31日，公司及其子公司经营管理的6家商场，为保持公司经营的持续性和稳定性，公司与出租方签署较长期限的租赁合同，并在租赁协议中约定租赁合同到期后，公司在同等条件下享有优先续租权。但当部分经营场所的经营租赁到期后，公司可能因租金上涨或其他原因而不能续租，由此将对公司的经营造成不利影响。

针对该风险，对于租赁合同即将到期的物业，公司将积极提前与业主商谈，争取优惠的续租条件。同时租赁的到期也为公司提供了一个优化商场布点的机会，公司将积极寻找更适宜的网点布局家居商场。

## (二) 报告期内新增的风险因素

无

## 第五节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	√是 □否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	□是 √否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	□是 √否	
是否对外提供借款	√是 □否	五.二.(二)
是否存在日常性关联交易事项	√是 □否	五.二.(三)
是否存在偶发性关联交易事项	□是 √否	
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励事项	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	□是 √否	
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	□是 √否	
是否存在破产重整事项	□是 √否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	□是 √否	

### 二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

□是 √否

##### 2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

##### 3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉及金额	判决或仲裁结果	临时报告披露时间
深圳市好百年家居连锁股份有限公司福田分公司	深圳市华富创新投资有限公司	场地占用纠纷	75,981,990.83	胜诉待执行	2018年11月1日
总计	-	-	75,981,990.83	-	-

#### 报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项的执行情况及对公司的影响：

福田分公司与深圳市华富创新投资有限公司场地占用纠纷案：

福田分公司与深圳市华富创新投资有限公司（以下称“华富公司”）关于深圳市福田区彩天名苑裙楼 1-4 层房屋租赁合同纠纷（租赁物业总建筑面积约为 13016.73 平方米，租金第一年为每月 120 元/平方米，第二年为每月 123.6 元/平方米），经福田区人民法院和深圳市中级人民法院判决，对双方 2014 年 9 月 12 日之前的租金和场地占用费已有终审判决。

对于此后的场地占用费，（2014）深福法民三初字第 358 号民事判决书第 32 页认定，“2014 年 9 月 12 日后的场地占用费，因福田分公司未缴纳诉讼费，且华富公司最终搬迁日不确定，金额无法确切计算，故本案暂不予处理，福田分公司可另循法律途径解决。”（2016）粤 03 民终 77 号民事判决书第 40 页、第 43 页均认定，华富公司在涉案合同解除后，仍不交还租赁场地，也不支付租金。在终审判决之后，华富公司仍然拒不交还场地，一直到 2017 年 3 月，通过福田分公司和福田区政府公安部门的努力，才将场地收回并交还给租赁物业的业主方，但福田分公司已经蒙受了巨大的经济损失，并向业主支付了巨额的赔偿。

经计算，至今华富公司尚欠福田分公司 2014 年 9 月 12 日至 2017 年 3 月 31 日场地占用费 75,981,990.83 元。华富公司逾期支付场地占用费，应承担相应的利息损失。华富公司为王兰娥的个人独资企业，其 100%占有华富公司股份，王兰娥应对华富公司所负全部债务承担无限责任。在一审诉讼期间，华富公司的两股东即马锦惠和马文钦转移华富公司资产，并将相关股权非法转让给王兰娥，致使（2016）粤 03 民终 77 号民事判决书无法得到有效执行。另外，2013 年 12 月 25 日，华富公司通过章程修正案，将华富公司注册资本从人民币 100 万元增加到人民币 3100 万元，其中股东马锦惠出资 2790 万元，股东马文钦出资人民币 310 万元。股东马锦惠分别于 2013 年 12 月 11 日和 2013 年 12 月 30 日向华富公司注资人民币 2700 万元；股东马文钦于 2013 年 12 月 30 日向华富公司注资人民币 300 万元。但是 2013 年 12 月 30 日，华富公司向深圳市深金浩贸易有限公司汇款人民币 2190 万元。华富公司的上述将大额资金转走的情形，已构成抽逃注册资金的事实。马锦惠、马文钦作为华富公司的股东，抽逃注册资金，应在抽逃注册资金的范围内对华富公司所负债务承担补充赔偿责任。

华富公司、王兰娥、马锦惠、马文钦的以上行为，严重损害了福田分公司的合法权益。福田分公司于 2018 年 5 月以华富公司为被告一、王兰娥为被告二、马锦惠为被告三、马文钦为被告四向福田法院提起场地占用纠纷之诉【案号：（2018）粤 0304 民初 22656 号】。诉请：1、判令被告一向原告支付 2014 年 9 月 12 日至 2017 年 3 月 31 日场地占用费 75,981,990.83 元及利息 100,000.00 元（利息按中国人民银行同期同类贷款利率自 2017 年 4 月 1 日起暂计算至起诉之日，并从起诉之日起按上述利率计算至付清款项之日止）；2、判令被告二对被告一所欠原告上述场地占用费及利息承担连带清偿责任；3、判令被告三、被告四对被告一所欠原告上述场地占用费及利息在其实际应缴注册资本人民币 3000 万元范围内承担补充赔偿责任；4、本案相关诉讼费用由被告承担。

2018 年 10 月 9 日第一次开庭，2019 年 5 月 7 日第二次开庭，2019 年 8 月 28 日判决如下：1、被告

华富公司应于被判决生效之日起 10 日内向原告好百年福田分公司支付 2014 年 9 月 12 日至 2017 年 3 月 17 日场地占用费 35,296,303.89 元及逾期付款违约金；2、被告王兰娥承担连带清偿责任；3、驳回原告好百年福田分公司其他诉请；4、案件受理费好百年承担 235,038 元，被告承担 205,264 元。截止目前已进入执行阶段。

(二) 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	债务人与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	借款利率	是否履行审议程序	是否存在抵押
			起始日期	终止日期							
深圳市泰安建设工程有限公司	否	否	2019-10-11	2020年10月9日		200,000,000		200,000,000	10%	已事前及时履行	否
总计	-	-	-	-		200,000,000		200,000,000	-	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：

公司于 2019 年 9 月 20 日召开的第二届董事会 2019 年第十一次临时会议审议并通过了《关于公司向深圳市泰安建设工程有限公司提供委托贷款的议案》。为充分利用公司闲置资金，提高现金使用效率，现拟委托中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行向深圳市泰安建设工程有限公司提供委托贷款 200,000,000 元，贷款期限一年（贷款实际起止日期具体以借款借据记载的为准），年利率为 10%，贷款手续费率为月手续费率 0.0467%（由公司承担）。利用公司自有闲置资金进行委托贷款业务，有利于提高资金使用效率，增加公司收益，对公司正常经营无不利影响。

(三) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力		1,179,560.50

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	5,000,000	6,642,872.19
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）		
4. 财务资助（挂牌公司接受的）		
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
6. 其他	400,000	10,346,551.68

**(四) 承诺事项的履行情况**

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
------	--------	--------	------	------	--------	--------

**承诺事项详细情况：**

在申请挂牌时公司股东、间接控股股东、董事、监事、高级管理人员曾作出如下相关承诺：公司的控股东南宁华南城有限公司及间接控股股东华南城控股有限公司出具了《避免同业竞争的承诺函》；公司股东出具了《股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺》；公司控股股东及董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免并规范关联交易及资金往来的承诺函》。公司股东、间接控股股东、董事、监事、高级管理人员在报告期内均严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质	期初		本期变动	期末		
	数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	430,742,790	89.74%		430,742,790	89.74%
	其中：控股股东、实际控制人	360,000,000	75.00%	62,542,790	422,542,790	88.03%
	董事、监事、高管	16,419,070	3.42%	-16,419,070	0	0%
	核心员工	-	-			
有限售条件股份	有限售股份总数	49,257,210	10.26%		49,257,210	10.26%
	其中：控股股东、实际控制人	-	0.00%			
	董事、监事、高管	49,257,210	10.26%		49,257,210	10.26%
	核心员工	-	-			
总股本		480,000,000	-	46,123,720	480,000,000	-
普通股股东人数						8

股本结构变动情况：

适用 不适用

#### (二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	南宁华南城有限公司	360,000,000	62,542,790	422,542,790	88.03%		422,542,790
2	孙戈	60,451,320	-15,112,830	45,338,490	9.45%	45,338,490	
3	深圳市盈信国富资产管理有限公司	6,776,400	-	6,776,400	1.41%		6,776,400
4	李丽宁	5,224,960	-1,306,240	3,918,720	0.82%	3,918,720	
5	王健摄	712,000	-	712,000	0.15%		712,000
6	韩保平	237,600	-	237,600	0.05%		237,600
7	孟卫华	237,000	-	237,000	0.05%		237,000
8	许强	237,000	-	237,000	0.05%		237,000
9							
10							
合计		433,876,280	46,123,720	480,000,000	100%	49,257,210	430,742,790

普通股前十名股东间相互关系说明：

无

## 二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

## 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

### (一) 控股股东情况

公司控股股东为南宁华南城有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，南宁华南城有限公司持有公司 422,542,790 股，持股比例为 88.03%。南宁华南城有限公司的基本情况如下：

南宁华南城有限公司成立于 2009 年 8 月 28 日，注册地址为南宁市，统一社会信用代码为：914501006927921673，注册资本为 100,000 万元，由华南国际工业原料城（深圳）有限公司 100% 持股，法定代表人：梁丽仪。其经营范围为：工业原（辅）材料、建材家俱（除木制）、装饰材料（除危险化学品及木材）、五金机电（除助力自行车）、农机设备半成品、成品及小商品等展示展览交易市场（除国家有专项规定外）、商务设施、房地产开发经营（凭资质证经营，除 1、土地成片开发（限于合资、合作）； 2、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营； 3、房地产二级市场交易及房地产中介或经纪外）；物业管理服务（凭资质证经营）；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；市场营销、策划、展览、展示、会议服务；计算机网络系统工程（凭资质证经营）；智能化综合服务（除国家有专项规定外）；对保税仓、监管仓等仓储设施、仓储配送、宾馆、酒店、会所、餐饮娱乐休闲服务行业的投资；设计、制作、代理发布国内各类广告（除国家有专项规定外）；停车服务；住宿服务（具体项目以审批部门批准的为准）；电器、纺织品、服装、五金交电、母婴用品、化妆品、日用百货批发、零售。

报告期内，公司的控股股东未发生变动。

### (二) 实际控制人情况

报告期内，公司无实际控制人

## 第七节 融资及利润分配情况

### 一、普通股股票发行及募集资金使用情况

#### 1、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

#### 2、存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 三、债券融资情况

适用 不适用

### 四、可转换债券情况

适用 不适用

### 五、银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

### 六、权益分派情况

#### （一）报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

#### （二）权益分派预案

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### （一）基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任职起止日期		是否在公司 领取薪酬
					起始日期	终止日期	
张文鸿	董事长	男	1985年7月	本科	2017年6月5日	2020年6月4日	否
张文鸿	总经理	男	1985年7月	本科	2019年11月1日	2022年10月30日	否
郑嘉汶	董事	女	1989年4月	硕士	2017年12月	2020年12月	否

			月		月 20 日	月 19 日	
谢文瑜	董事	女	1971 年 4 月	本科	2015 年 4 月 8 日	2021 年 4 月 7 日	否
林琳	董事	女	1977 年 9 月	大专	2015 年 4 月 8 日	2021 年 4 月 7 日	否
林琳	董事会秘书	女	1977 年 9 月	大专	2019 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 19 日	否
梁丽仪	董事	女	1978 年 5 月	本科	2013 年 12 月 9 日	2022 年 12 月 8 日	否
吴业敏	监事会主席	女	1981 年 3 月	本科	2019 年 8 月 29 日	2022 年 8 月 28 日	否
吴瑶菲	监事	女	1985 年 7 月	本科	2017 年 10 月 17 日	2020 年 10 月 16 日	是
王苏婷	监事	女	1980 年 11 月	本科	2019 年 8 月 13 日	2022 年 8 月 12 日	否
范铁松	财务总监	男	1976 年 1 月	本科	2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 25 日	是
赵洲	常务副总经理	男	1971 年 3 月	本科	2018 年 6 月 21 日	2021 年 6 月 20 日	是
郑宋强	副总经理	男	1983 年 1 月	本科	2017 年 8 月 9 日	2020 年 9 月 30 日	是
<b>董事会人数：</b>							5
<b>监事会人数：</b>							3
<b>高级管理人员人数：</b>							5

**董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：**

无

**(二) 持股情况**

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
孙戈	董事	60,451,320	-15,112,830	45,338,490	9.45%	0
李丽宁	监事	5,224,960	-1,306,240	3,918,720	0.82%	0
合计	-	65,676,280	-16,419,070	49,257,210	10.27%	0

**(三) 变动情况**

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

**报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：**

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	变动原因
张文鸿	董事长	新任	董事长、总经理	聘用
谭卫忠	财务总监	离任		辞职
范铁松		新任	财务总监	聘用
郑妙芳	董事会秘书	离任		辞职
韩茂胜	董事	离任		辞职
司惠	董事	离任		辞职
林琳	董事	新任	董事、董事会秘书	聘用
王苏婷		新任	监事	聘用
孙戈	董事	离任		辞职
李丽宁	监事	离任		辞职

**报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：**

√适用 □不适用

张文鸿，男，汉族，1985年7月生，广东汕头人。中国政法大学法学学士，北京大学汇丰商学院高级工商管理硕士在读。2007年7月至2012年9月就职于比亚迪股份有限公司（港股代码：1211），担任国际法务部经理。2012年9月加入华南城控股有限公司（港股代码：1668），现为华南城集团党委书记、综合管理中心总经理。2015年4月开始，任深圳市好百年家居连锁股份有限公司（新三板代码：834283）董事，2017年6月开始，任深圳市好百年家居连锁股份有限公司董事长，2019年11月开始，任深圳市好百年家居连锁股份有限公司董事长兼总经理。张文鸿先生在企业运营和行政管理方面富有经验。

范铁松，男，汉族，43岁，毕业于河南理工大学，现任华南城投资开发集团财务总监，先后在香港建设（控股）有限公司、宏安集团有限公司、万泽集团有限公司等上市企业工作，于财务管理及会计拥有近20年经验。

林琳，女，汉族，42岁，毕业于广东湛江海洋大学公关与文秘专业。2003年9月至今，于华南国际工业原料城（深圳）有限公司工作，现任华南城投资开发集团综合管理中心副总经理职务。2015年4月至今，担任公司董事职务。

王苏婷，女，汉族，39岁，硕士研究生。2008-2009就职业于广州市凯捷商业有限公司，2009年3月至今先后任华南国际工业原料城（深圳）有限公司资金管理部总经理助理、华南城控股集团资金管理中心高级经理。

**二、 员工情况**

**（一） 在职员工（公司及控股子公司）基本情况**

按工作性质分类	期初人数	期末人数
领导班子	4	4
招商人员	12	29
营销人员	13	37
其它人员	115	150
<b>员工总计</b>	<b>144</b>	<b>220</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士		
硕士	4	4
本科	30	65
专科	34	78
专科以下	76	73
员工总计	144	220

(二) 核心员工基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求。公司董事会严格按照信息披露相关制度的要求，及时、准确、完整地披露公司相关信息，提高公司运营的透明度和规范性。截至报告期末，公司治理实际情况符合相关法律法规的要求。本年度内，公司未建立新的公司治理制度。

**2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见**

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，中小股东与大股东享有平等地位，确保全体股东能充分行使自己的合法权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》中明确规定了股东大会的召集、召开及表决程序、股东的参会资格和对董事会的授权原则等，董事会在报告期内做到认真审议并安排股东大会的审议事项等。

**3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见**

报告期内，公司的历次股东大会的会议通知方式、召开方式、表决方式、决议内容及签署均符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定。公司股东均严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定行使权利。公司股东大会已对股份公司的设立、董事和监事的选举、《公司章程》及其他内控制度的制定等事项作出了有效决议，切实发挥了股东大会的职能和作用。公司重大决策事项程序合规、合法，决策有效。

**4、 公司章程的修改情况**

无

**(二) 三会运作情况**

**1、 三会召开情况**

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	17	关于确认 2018 年度关联交易的议案、关于预计 2019 年日常性关联交易的议案、关于公司 2018 年度财务决算报告的议案、关于公司 2018 年度利润分配预案的议案、关于公司 2019 年度财务预算方案的议案、2018 年年度报告、关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案、关于续聘 2019 年度会计师事务所的议案、关于公司 2018 年度总经理工作报告的议案、关于好百年与南昌华南城有限公司终止品牌输出合作的议案、关于改聘公司财务总监的议案、关于好百年与楚雄伟光市场经营有限公司滇中大商汇分公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于公司 2019 年半年度报告的议案、关于好百年与深圳市新盛达投资发展有限公司签署《房地产租赁合同》的议案、关于好百年与荣成爱尚房地产开发有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于好百年与贵州恒泰房地产开发有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于同意长沙好百年提前停止营业的议案、关于好百年与北京木匠坊家具有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于好百年与常州他山石营销策划有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于好百年与大连澎立

		集团有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于好百年与茂名盈邦家居有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于好百年与湖北佳海商业管理有限公司达成品牌加盟及委托管理合作的议案、关于公司向深圳市泰安建设工程有限公司提供委托贷款的议案、关于聘任董事会秘书的议案、关于投资成立全资子公司的议案、关于聘任公司总经理的议案
监事会	4	关于公司 2018 年度财务决算报告的议案、关于公司 2018 年度利润分配预案的议案、关于公司 2019 年度财务预算方案的议案、2018 年年度报告、关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案、关于提名王苏婷为公司监事的议案、关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会的议案、关于公司 2019 年半年度报告的议案、关于改选第二届监事会主席的议案
股东大会	3	关于确认 2018 年度关联交易的议案、关于预计 2019 年日常性关联交易的议案、关于公司 2018 年度财务决算报告的议案、关于公司 2018 年度利润分配预案的议案、关于公司 2019 年度财务预算方案的议案、2018 年年度报告、关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案、关于续聘 2019 年度会计师事务所的议案、关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案、关于提名王苏婷为公司监事的议案、关于公司向深圳市泰安建设工程有限公司提供委托贷款的议案

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开程序、表决程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。

## 二、 内部控制

### （一） 监事会就年度内监督事项的意见

公司监事会在报告期内的监督活动中，未发现公司存在重大风险事项，监事会对报告期内的监督事项无异议。

### （二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

报告期内，公司控股股东和实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保

证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

1、业务方面：本公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及运营管理部门，独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争及显失公平的关联交易。

2、人员方面：公司依法与员工签订《劳动合同》，独立为员工发放工资，具有独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障制度。除部分董事、监事有兼职情况外，公司总经理、副总经理、财务负责人等核心高级管理人员不存在在控股股东及其控制的其他企业领取薪酬的情形。公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人所控制的其他企业严格分离；公司单独设立财务部门，财务人员没有在控股股东、实际控制人所控制的其他企业中兼职。

3、资产方面：公司合法拥有开展业务所需的土地、房屋、专利、商标等财产的使用权或所有权，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保的情形，公司资产独立于控股股东、实际控制人及其控制的其它企业。

4、机构方面：公司已建立健全股东大会、董事会、监事会、经理层等公司治理结构并制定了完善的议事规则；本公司内部各职能部门，均独立行使经营管理职权，不存在与控股股东及其控制企业机构混同或合署办公的情形。

5、财务方面：公司独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税情形；公司运作规范，不存在货币资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况，也不存在为控股股东、实际控制人及其控的其它企业提供担保的情况。

### （三）对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司根据《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，结合公司自身的实际情况制定的企业管理制度在完整性和合理性方面不存在重大的缺陷，由于内部控制是一项长期而持续的系统工程，需要根据公司所处行业、经营现状和发展情况不断调整、完善。

#### 1、关于会计核算体系

报告期内，公司严格按照国家法律法规关于会计核算的规定，从公司自身情况出发，制定会计核算制度，并按照要求进行独立核算，保证公司准确、及时地进行会计核算工作。

#### 2、关于财务管理体系

公司按照《企业会计准则》规定，制定了一套财务管理体系，能对公司财务会计进行有效核算，使会计报表及其相关说明能够恰当反映企业的财务状况、经营成果及现金流量情况。

#### 3、关于风险控制制度

报告期内，公司紧紧围绕企业风险控制制度，在有效分析市场风险、政策风险、经营风险、法律风险等的前提下，采取事前防范、事中控制、事后分析与评估等措施，从企业规范的角度继续完善风险控制制度。

报告期内，公司未发现上述内部管理制度上的重大缺陷。

#### **(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

报告期内，公司进一步健全信息披露管理事务，提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高信息披露的质量和透明度，健全内部约束和责任追究机制。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正情况，存在补发公告的情形，但不属于重大信息遗漏。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守相关制度，执行情况良好。

根据法律、行政法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司的规定和《公司章程》的相关规定，公司已经制订了《年度报告重大差错责任追究制度》。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落
审计报告编号	中喜审字[2020]第 00661 号
审计机构名称	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	深圳市南山区粤海街道科苑路 8 号讯美科技广场 3 号楼 8 楼
审计报告日期	2020 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	沈建平、徐大为
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2 年
会计师事务所审计报酬	28 万
审计报告正文：	

## 审计报告

中喜审字[2020]第 00661 号

深圳市好百年家居连锁股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市好百年家居连锁股份有限公司（以下简称“深圳好百年”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳好百年 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深圳好百年，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、其他信息

深圳好百年管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2019 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。

### 四、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，管理层负责评估深圳好百年的持续经营能力，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深圳好百年、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳好百年的财务报告过程。

### 五、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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能对深圳好百年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合并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深圳好百年不能持续经营。

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

(6) 就深圳好百年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。

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六（一）	66,563,910.40	241,077,163.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六（二）	4,393,212.59	2,521,007.03
应收款项融资			

预付款项	六（三）	286,061.73	1,502,036.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六（四）	18,358,917.89	14,818,397.24
其中：应收利息		549,467.28	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六（五）	456,099.66	569,936.23
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	六（六）	202,638,125.44	1,622,623.76
<b>流动资产合计</b>		<b>292,696,327.71</b>	<b>262,111,164.80</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	六（七）	-	
其他债权投资			
持有至到期投资		-	
长期应收款			
长期股权投资			-
其他权益工具投资	六（八）	10,000.00	10,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六（九）	463,710,000.00	463,110,000.00
固定资产	六（十）	1,740,782.90	1,944,460.05
在建工程	六（十一）	733,944.35	733,944.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六（十二）	453,898.81	686,386.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六（十三）	2,508,399.49	3,371,473.48
递延所得税资产	六（十四）		
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>469,157,025.55</b>	<b>469,856,264.65</b>
<b>资产总计</b>		<b>761,853,353.26</b>	<b>731,967,429.45</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
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	六（十五）	16,385,219.63	6,972,187.48
预收款项	六（十六）	3,418,252.78	5,364,218.50
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六（十七）	1,846,390.51	1,441,110.10
应交税费	六（十八）	1,278,887.81	678,473.73
其他应付款	六（十九）	58,251,026.79	54,805,739.86
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>81,179,777.52</b>	<b>69,261,729.67</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六（十四）	34,988,722.90	31,858,900.33
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>34,988,722.90</b>	<b>31,858,900.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>116,168,500.42</b>	<b>101,120,630.00</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	六（二十）	480,000,000.00	480,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六（二十一）	179,263,736.53	179,263,736.53

减：库存股			
其他综合收益	六（二十二）	-3,286,800.00	
专项储备			
盈余公积	六（二十三）	20,331,365.41	20,331,365.41
一般风险准备			
未分配利润	六（二十四）	-29,365,478.44	-47,401,115.77
归属于母公司所有者权益合计		646,942,823.50	632,193,986.17
少数股东权益		-1,257,970.66	-1,347,186.72
<b>所有者权益合计</b>		<b>645,684,852.84</b>	<b>630,846,799.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>761,853,353.26</b>	<b>731,967,429.45</b>

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

**(二) 母公司资产负债表**

单位：元

项目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		56,916,044.54	238,748,785.29
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四（一）	4,304,197.93	2,392,596.70
应收款项融资			
预付款项		17,307.17	140,249.78
其他应收款	十四（二）	46,734,882.25	13,726,004.17
其中：应收利息		549,467.28	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		201,180,294.71	1,336,004.87
<b>流动资产合计</b>		<b>309,152,726.60</b>	<b>256,343,640.81</b>
<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			
长期股权投资	十四（三）	42,712,443.94	41,712,443.94
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产		463,710,000.00	463,110,000.00
固定资产		1,460,218.31	1,893,073.16
在建工程		733,944.35	733,944.35
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		453,898.81	685,616.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,213,644.38	1,796,336.03
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>510,284,149.79</b>	<b>509,931,414.25</b>
<b>资产总计</b>		<b>819,436,876.39</b>	<b>766,275,055.06</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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		2,552,150.03	2,257,619.27
预收款项		2,330,564.41	5,122,184.01
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,312,561.72	1,126,320.74
应交税费		1,133,971.83	556,959.02
其他应付款		87,657,545.81	82,711,443.64
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>94,986,793.80</b>	<b>91,774,526.68</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			
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		34,988,722.90	31,858,900.33
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>34,988,722.90</b>	<b>31,858,900.33</b>
<b>负债合计</b>		<b>129,975,516.70</b>	<b>123,633,427.01</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		480,000,000.00	480,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		185,492,839.23	185,492,839.23
减：库存股			
其他综合收益		-3,286,800.00	
专项储备			
盈余公积		20,331,365.41	20,331,365.41
一般风险准备			
未分配利润		6,923,955.05	-43,182,576.59
<b>所有者权益合计</b>		<b>689,461,359.69</b>	<b>642,641,628.05</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>819,436,876.39</b>	<b>766,275,055.06</b>

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
<b>一、营业总收入</b>		<b>88,622,254.63</b>	<b>105,937,677.93</b>
其中：营业收入	六（二十五）	88,622,254.63	105,937,677.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>77,499,634.21</b>	<b>93,997,742.19</b>
其中：营业成本	六（二十五）	58,985,195.68	74,925,244.56
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六（二十六）	892,826.67	1,006,274.89
销售费用	六（二十七）	4,460,665.13	6,039,283.71
管理费用	六（二十八）	16,453,521.07	14,393,290.48

研发费用			
财务费用	六（二十九）	-3,292,574.34	-2,366,351.45
其中：利息费用			
利息收入		3,463,404.16	2,441,914.36
加：其他收益	六（三十）	69,099.04	1,323,815.63
投资收益（损失以“-”号填列）	六（三十一）	4,187,128.46	
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六（三十二）	600,000.00	1,510,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（三十三）	1,419,926.63	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六（三十四）		-1,966,088.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（三十五）	-3,929.53	-10,321.96
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>17,394,845.02</b>	<b>12,797,340.72</b>
加：营业外收入	六（三十六）	589,412.02	1,891,108.15
减：营业外支出	六（三十七）	16,381.08	220,911.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>17,967,875.96</b>	<b>14,467,536.90</b>
减：所得税费用	六（三十八）	3,129,822.57	3,264,560.63
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>14,838,053.39</b>	<b>11,202,976.27</b>
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：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		14,838,053.39	11,202,976.27
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		89,216.06	960.89
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		14,748,837.33	11,202,015.38
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		-	

(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		14,838,053.39	11,202,976.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		14,748,837.33	11,202,015.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		89,216.06	960.89
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.03	0.02
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.03	0.02

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
<b>一、营业收入</b>	十四（四）	75,682,545.16	85,750,291.39
减：营业成本	十四（四）	36,517,631.74	45,882,496.75
税金及附加		844,650.69	934,833.17
销售费用		3,140,009.49	4,191,058.19
管理费用		14,780,236.59	14,039,930.10
研发费用			
财务费用		-3,321,143.16	-1,363,220.73
其中：利息费用			
利息收入		3,453,594.84	1,403,983.95
加：其他收益		43,064.25	1,003,736.89
投资收益（损失以“-”号填列）		-5,142,048.49	
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		600,000.00	1,510,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		30,675,294.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-36,526,807.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）		16,277.09	25,892.64
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		49,913,747.16	-11,921,984.48

加：营业外收入		35,874.39	1,174,275.15
减：营业外支出		67.34	30,708.25
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>49,949,554.21</b>	<b>-10,778,417.58</b>
减：所得税费用		3,129,822.57	3,357,322.57
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>46,819,731.64</b>	<b>-14,135,740.15</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		46,819,731.64	-14,135,740.15
（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）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>46,819,731.64</b>	<b>-14,135,740.15</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

**（五）合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	2019年	2018年
<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		93,554,812.24	130,781,711.07
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（三十九）	231,409,678.51	245,009,827.45
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>324,964,490.75</b>	<b>375,791,538.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		47,924,470.04	64,739,823.94
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		20,442,918.98	23,130,326.63
支付的各项税费		4,739,223.08	5,894,364.98
支付其他与经营活动有关的现金	六（三十九）	229,750,157.48	272,827,889.29
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>302,856,769.58</b>	<b>366,592,404.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>22,107,721.17</b>	<b>9,199,133.68</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,888,888.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	146,990.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,890,888.89</b>	<b>146,990.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		511,863.29	1,343,771.42
投资支付的现金		200,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>200,511,863.29</b>	<b>1,343,771.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-196,620,974.40</b>	<b>-1,196,781.42</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		0	0
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			3,315.03
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-174,513,253.23	8,005,667.29
加：期初现金及现金等价物余额		241,077,163.63	233,071,496.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		66,563,910.40	241,077,163.63

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2019 年	2018 年
<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		78,755,104.63	108,619,007.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		218,074,476.29	325,197,950.88
<b>经营活动现金流入小计</b>		296,829,580.92	433,816,958.07
购买商品、接受劳务支付的现金		35,529,679.69	45,431,297.91
支付给职工以及为职工支付的现金		16,140,936.43	18,000,295.47
支付的各项税费		4,379,183.53	4,942,765.74
支付其他与经营活动有关的现金		225,498,471.91	154,230,059.48
<b>经营活动现金流出小计</b>		281,548,271.56	222,604,418.60
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		15,281,309.36	211,212,539.47
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,888,888.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			131,400.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		3,888,888.89	131,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,939.00	909,018.78
投资支付的现金		201,000,000.00	95,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		201,002,939.00	1,004,018.78
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-197,114,050.11	-872,618.78

<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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-181,832,740.75	210,339,920.69
加：期初现金及现金等价物余额		238,748,785.29	28,408,864.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		56,916,044.54	238,748,785.29

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	480,000,000.00				179,263,736.53				20,331,365.41		-47,401,115.77	-1,347,186.72	630,846,799.45
加：会计政策变更						-3,286,800					3,286,800		0
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	480,000,000.00				179,263,736.53		-3,286,800		20,331,365.41		-44,114,315.77	-1,347,186.72	630,846,799.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											14,748,837.33	89,216.06	14,838,053.39
（一）综合收益总额											14,748,837.33	89,216.06	14,838,053.39
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通													

股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本期末余额</b>	480,000,000.00			179,263,736.53		-3,286,800		20,331,365.41		-29,365,478.44	-1,257,970.66	645,684,852.84

项目	2018年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	480,000,000.00				179,263,736.53				20,331,365.41		-58,603,131.15	-1,348,147.61	619,643,823.18
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	480,000,000.00				179,263,736.53				20,331,365.41		-58,603,131.15	-1,348,147.61	619,643,823.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											11,202,015.38	960.89	11,202,976.27
（一）综合收益总额											11,202,015.38	960.89	11,202,976.27
（二）所有者投入和减少资													

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. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本期末余额</b>	480,000,000.00				179,263,736.53			20,331,365.41		-47,401,115.77	-1,347,186.72	630,846,799.45	

法定代表人：张文鸿 主管会计工作负责人：范铁松 会计机构负责人：范铁松

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2019年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	480,000,000.00				185,492,839.23			20,331,365.41			-43,182,576.59	642,641,628.05
加：会计政策变更							-3,286,800				3,286,800	0
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	480,000,000.00				185,492,839.23		-3,286,800	20,331,365.41			-39,895,776.59	642,641,628.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											46,819,731.64	46,819,731.64
（一）综合收益总额											46,819,731.64	46,819,731.64
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	480,000,000.00				185,492,839.23		-3,286,800		20,331,365.41		6,923,955.05	689,461,359.69

项目	2018年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	480,000,000.00				185,492,839.23				20,331,365.41		-29,046,836.44	656,777,368.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	480,000,000.00				185,492,839.23				20,331,365.41		-29,046,836.44	656,777,368.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-14,135,740.15	-14,135,740.15
（一）综合收益总额											-14,135,740.15	-14,135,740.15
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的												

分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	480,000,000.00				185,492,839.23				20,331,365.41		-43,182,576.59	642,641,628.05

法定代表人：张文鸿

主管会计工作负责人：范铁松

会计机构负责人：范铁松

## 深圳市好百年家居连锁股份有限公司

### 财务报表附注

（除有特别说明外，金额以人民币元表述）

#### 一、公司基本情况

##### 1、公司概况

深圳市好百年家居连锁股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为深圳市富岛家居名店有限公司(以下简称“深圳富岛家居”),系由深圳市好百年投资发展有限公司(以下简称“好投资”)和王琼共同出资设立,于2001年10月12日在深圳市工商行政管理局登记注册。初始注册资本人民币200万元,其中好投资出资180万元,占90%;王琼出资20万元,占10%。2002年12月30日,公司名称由深圳市富岛家居名店有限公司变更为深圳市百年好实业发展有限公司;2003年10月21日,公司名称变更为深圳市好百年物流有限公司。根据2007年9月26日的股东会决议,深圳市好百年物流有限公司以2007年8月31日为基准日,采用整体变更方式设立本公司。本公司于2007年11月7日在深圳市工商行政管理局登记注册并取得《企业法人营业执照》,注册资本为人民币9,000万元,总股本为9,000万元(每股面值人民币1元)。

公司注册地:深圳市罗湖区宝安北路笋岗仓库区830栋六层。法定代表人:张文鸿。公司现统一社会信用代码914403007320835933。

公司现有注册资本为人民币48,000万元,总股本为48,000万股,每股面值人民币1元。公司股票于2015年11月16日在全国中小企业股份转让系统正式挂牌,股票代码:834283。

根据2001年10月30日的股东会决议,深圳富岛家居的注册资本由原来的人民币200万元增加至人民币1,200万元,新增注册资本人民币1,000万元,分别由好投资以货币资金出资900万元、王琼以货币资金出资100万元,此次增资后,股东持股比例不变。

根据2002年7月18日的股东会决议,王琼将其持有深圳富岛家居10%的股权转让给黄健珍,转让后好投资持股90%,黄健珍出资10%。

2002年12月30日公司名称变更为深圳市百年好实业发展有限公司。2003年10月21日公司名称变更为深圳市好百年物流有限公司(以下简称“好物流”)。

根据2007年8月20日的股东会决议,黄健珍将其持有公司10%股权转让给好投资,转让后好投资持股100%。

根据2007年8月22日的股东会决议,好投资将其持有公司6.0381%的股权转让给北京磐

谷创业投资有限公司、2.2195%的股权转让给深圳市盈信创业投资股份有限公司、1.6468%的股权转让给上海纳米创业投资有限公司、1.6467%的股权转让给北京瑞景丰和投资管理咨询有限公司、1.1097%的股权转让给深圳市南海成长创业投资合伙企业(有限合伙)、0.1100%的股权转让给深圳市达丰投资有限公司、0.7080%的股权转让给张存元、4.4560%的股权转让给陈明新、4.3280%的股权转让给黄权芳、0.6660%的股权转让给王玲、0.5680%的股权转让给朱忠孝、0.3300%的股权转让给杨广丽、0.2200%的股权转让给韩保平、0.1750%的股权转让给李俊华、0.1750%的股权转让给睦嫫、0.1380%的股权转让给过五一。同时，根据2007年8月22日的股东会决议，公司注册资本由原来的人民币1,200万元增加至人民币1,331.74万元，新增注册资本131.74万元，分别由深圳市平安置业投资有限公司以货币出资65.87万元、北京瑞景丰和投资管理咨询有限公司以货币出资65.87万元。

根据2007年9月26日公司股东会决议，以经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计的截至2007年8月31日止的净资产144,629,928.65元为基数，按1.6070:1的比例折合公司股份总数90,000,000.00股，每股面值人民币1元，将有限公司整体变更为股份有限公司。公司已于2007年11月7日办妥工商变更登记手续。

根据2008年6月26日的股东大会决议和章程修正案的规定，公司增加注册资本人民币3,000万元，由资本公积同比例转增股本，转增基准日期为2008年6月30日，增资后公司股本为人民币12,000万元。增资完成后，各股东持股比例不变。

根据2008年12月30日的股东大会决议，黄权芳分别将其持有公司1%的股权转让给张维、2.35%的股权转让给深圳市盈信创业投资股份有限公司，深圳市南海成长创业投资合伙企业(有限合伙)将其持有公司1%的股权转让给深圳市盈信创业投资股份有限公司，杨广丽将其持有公司0.2970%的股权转让给深圳市盈信创业投资股份有限公司。

根据2011年11月21日的股东会决议，好投资分别将其持有公司54%股权转让给孙戈、14%股权转让给王申。

根据2012年3月30日股东朱忠孝与陈明新签订《股权转让协议》，将其持有公司0.5120%股权转让给陈明新，本次股权转让的变更登记已于2013年6月8日办理完毕。

根据2013年7月15日的临时股东大会决议和修改后的章程，公司的注册资本由原来的人民币12,000万元增加至48,000万元，新增注册资本36,000万元，由新股东南宁华南城有限公司(以下简称“南宁华南城”)分2期于2015年12月5日之前缴足。2013年11月1日，南宁华南城完成首次出资10,444.20万元，其中7,200万元记入股本，差额3,244.20万元记入资本公积。

根据 2014 年 11 月 14 日的股东大会决议，北京瑞景丰和投资管理咨询有限公司、深圳市平安置业投资有限公司分别将其持有公司 1.6075% 股权、1.2365% 股权转让给孙戈。

根据 2015 年 3 月 13 日的董事会决议，张维将其持有公司 0.2500% 股权转让给任绍军。

根据 2015 年 7 月 1 日的董事会决议，孙戈将其持有公司 1.2500% 股权转让给王玲。

2015 年 7 月，南宁华南城履行二期出资义务，其中以货币出资 5,263.3047 万元，以房产出资 36,513.4953 万元，至此，公司注册资本为人民币 48,000 万元，股本人民币 48,000 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的股权结构如下：

投资者名称	持有数量(股)	持股比例
南宁华南城有限公司	422,542,790.00	88.0297 %
孙戈	45,338,490.00	9.4455 %
深圳市盈信国富资产管理有限公司	6,776,400.00	1.4118%
李丽宁	3,918,720.00	0.8164 %
王健摄	712,000.00	0.1483%
韩保平	237,600.00	0.0495%
孟卫华	237,000.00	0.0494%
许强	237,000.00	0.0494%
合计	480,000,000.00	100.0000%

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了股东大会、董事会、监事会及经营管理层的规范的治理结构；董事会下设审计专业委员会和董事会办公室。公司下设人力资源部、行政办公室、财务管理部、督察审计部、信息系统部、营销策划部、运营管理部、工程管理中心、发展中心、品牌管理中心、电商中心、法律事务部等主要职能部门，拥有长沙好百年家居有限公司、福州好百年家居有限公司、珠海市好百年家居有限公司等 23 家子公司。

本公司属于建材家居行业，主要从事传统家居商场运营管理业务，经营范围包括：兴办实业(具体项目另行申报);国内商业,物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);货物配送和仓储服务业务(上述业务均不含危险化学品业务且须取得经营许可证后方可经营);房屋租赁;网上贸易;网上咨询;网上从事广告业务;网络商务服务;数据库服务与管理;企业管理咨询;物业管理;会务服务;展览展示策划;从事广告业务(法律、行政法规、国务院决定规定需另行办理广告经营项目审批的,需取得许可后方可经营)。按商场模式经营管理好百年家居商品市场。许可经营项目是:餐饮服务。

2019 年度财务报表已经公司董事会于 2020 年 4 月 22 日批准报出。

## 2、合并范围

本公司 2019 年度纳入合并范围的子公司共 23 家，详见附注八“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 1 家，注销 2 家，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 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，按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、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，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2019 年度合并及母公司的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司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。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备的确认标准和计提方法、固定资产的确认和计量、无形资产的确认和计量等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注四(10)、附注四(15)、附注四(18)等相关说明。。

### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、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。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### （2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取

得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（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四、13“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）。

## 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。

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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、13、（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。

#### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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，按照本附注四、13（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。

#### 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币，该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

B、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。

C、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，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

### （2）外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

A、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近似汇率折算。

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 9、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。

### （1）金融工具的确认和终止确认

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。金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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。本公司（债务人）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。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## （2）金融工具的确认和终止确认

本公司在初始确认时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，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### ① 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法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

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该

金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### （3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### ① 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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当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和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ② 财务担保合同负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

#### ③ 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

A. 如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融

资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

B. 如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

#### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

##### ① 预期信用损失的计量

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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的

已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收融资款，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。

#### A. 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本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、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

##### a 应收票据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。

**b 应收账款确定组合的依据如下：**

应收账款组合 1 应收货款

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

**c 其他应收款确定组合的依据如下：**

其他应收款组合 1 应收押金、保证金

其他应收款组合 2 应收合并范围内关联方、备用金

其他应收款组合 3 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，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。

**B. 债权投资、其他债权投资**

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

② 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③ 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

#### ④ 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

#### （6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，

并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

#### ① 终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,但放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时,注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方,且没有额外条件对此项出售加以限制的,表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时,注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

A. 所转移金融资产的账面价值;

B. 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下,所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A. 终止确认部分的账面价值;

B. 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

#### ② 继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

#### ③ 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续

确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

#### （7）金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。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：

本公司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。

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。

#### （8）金融工具公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司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。

##### ① 估值技术

本公司采用在当期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。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

##### ② 公允价值层次

本公司将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。

### 10、应收款项

对于应收款项，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司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是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值有不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司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，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司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，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

计提方法如下：

（1）如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

（2）当无法以合理成本单项评估预期信用损失时，本公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	划分标准	计提方法
押金、保证金组合	以押金、保证金性质为风险组合确认依据	余额百分比
性质组合	本组合为合并范围内关联方往来款项、备用金等	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认
风险组合	本组合以应收账款的预期信用损失作为信用风险特征	预期信用损失

本公司将划分为账龄组合的应收款项按类似信用风险特征（账龄）进行组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项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，信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款预期损失准备率(%)	其他应收款预期损失准备率(%)
1 年以内（含 1 年）	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00

账龄	应收账款预期损失准备率(%)	其他应收款预期损失准备率(%)
2-3年	20.00	20.00
3年以上	50.00	50.00

以押金、保证金为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

保证金性质	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
押金、保证金		3

### 11、存货的确认和计量

(1) 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、在途物资和委托加工物资等。

(2) 企业取得存货按实际成本计量。①外购存货的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。②债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。③在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。④以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

(4) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。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。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，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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

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。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

#### （6）存货的盘存制度为永续盘存制。

## 12、持有待售

### （1）持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售的资产：①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；②出售极可能发生，即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。

公司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，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：①买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；②因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

### （2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

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得转回。

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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

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而不再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时，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，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 13、长期股权投资的确认和计量

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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

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

确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### 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，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例

结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

#### 14、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。

本公司采用成本法计量，按照后述“固定资产”、“无形资产”所述的方法计提折旧或者摊销。

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四、20“长期资产减值”。

在满足下列条件之一时，公司将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投

资性房地产：

- (1) 投资性房地产开始自用。
- (2) 作为存货的房地产改为出租。
- (3) 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。
- (4) 自用建筑物停止自用，改为出租。

投资性房地产转换按账面价值作为转换后的入账价值。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。本公司在固定资产满足下列条件时予以确认：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率确定的折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	30 年	5	3.17
运输工具	5 年	5	19.00
电子及其他设备	5 年	5	19.00

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

## 16、在建工程

### (1) 在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程和

修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

（2）在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

#### 17、借款费用

（1）企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

#### 18、无形资产的确认和计量

##### （1）无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之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。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地

使用权支出和建筑物建造成本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分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

无形资产类别	摊销年限
软件	5-10 年
车牌	5 年
商标	10 年

(3) 对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

(1) 长期待摊费用指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(2) 长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 20、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。

## 21、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。

离职后福利为设定提存计划，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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 22、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）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（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。

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

股份支付是指为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或承担以权益工具为基础确定的负债的交易。按结算方式的不同，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确认方法

对于授予职工的股份，按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业股份未公开交易，按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确认其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型确认其公允价值。

### (3) 相关会计处理

#### A: 授予日

除了立即可行权的股份支付外，无论权益结算的股份支付还是现金结算的股份支付，在授予日均不做会计处理。

#### B: 等待期内每个资产负债表日

在等待期内的每个资产负债表日，将取得职工或其他方提供的服务计入成本费用，同时确认所有者权益或负债。对于附有市场条件的股份支付，只要职工满足了其他所有非市场条件，就确认已取得的服务。

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积(其他资本公积)，不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

#### C: 可行权日之后

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

对于现金结算的股份支付，企业在可行权日之后不再确认成本费用，负债公允价值的变动计入当期损益。

## 24、收入

### （1）销售商品收入

销售商品收入在下列条件均能满足时予以确认：

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### （2）提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入。

劳务的开始和完成分属不同的会计年度，分别以下情况处理：

提供劳务交易的结果能够可靠估计，即劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入；

提供劳务交易的结果不能可靠估计，已发生的成本能够得到补偿，按已发生能够得到补偿的成本金额确认为劳务收入；已发生成本不能得到补偿，则不确认收入，将已发生的成本确认为当期费用。

### （3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

让渡资产使用权收入在下列条件均能满足时确认：

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### （4）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠地估计，即合同的总收入能够可靠地计量，与合同相关的经济利益能够流入企业，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量，完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定时，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和费用。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的合同成本确认当期合同费用。

本公司采用完工百分比法核算合同收入和费用：根据第三方确认的已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度；

当期未完成的建造合同，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认

收入，确认当期合同收入；按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用，确认当期合同费用；

当期完成的建造合同，按照第三方确认的实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入，确认为当期合同收入；按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认成本，确认当期合同费用；

如果预计合同总成本将超出合同总收入，按预计的损失计提损失准备，并确认当期费用。

## 25、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，应当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。

### ①与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### ②与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与公司日常活动相关的，计入其他收益；与公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与公司日常活动相关的，计入其他收益；与公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

### ③政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。或者以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，

实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 26、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年度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、清偿负债同时进行时，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 27、租赁业务的确认和计量

### （1）租赁的分类

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

### （2）经营租赁的会计处理

**A、出租人：**公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**B、租入人：**公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中

扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （3）融资租赁的会计处理

A、出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别按长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

B、承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 28、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售”相关描述。

## 29、主要会计政策、会计估计的变更

### （1）报告期内公司重大会计政策变更

#### ①新金融工具准则

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移（2017年修订）》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注四、9。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公

司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

**合并**

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	241,077,163.63	货币资金	摊余成本	241,077,163.63
应收账款	摊余成本	2,521,007.03	应收账款	摊余成本	2,521,007.03
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	14,818,397.24	其他应收款	摊余成本	14,818,397.24
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	10,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10,000.00

**母公司**

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	238,748,785.29	货币资金	摊余成本	238,748,785.29
应收账款	摊余成本	2,392,596.70	应收账款	摊余成本	2,392,596.70
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	13,726,004.17	其他应收款	摊余成本	13,726,004.17
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

**合并**

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
----	-----------------------	-----	------	---------------------

货币资金	241,077,163.63			241,077,163.63
应收账款	2,521,007.03			2,521,007.03
其他应收款	14,818,397.24			14,818,397.24
可供出售金融资产	10,000.00	-3,296,800.00	3,286,800.00	
其他权益工具投资		3,296,800.00	-3,286,800.00	10,000.00
其他综合收益			-3,286,800.00	-3,286,800.00
未分配利润	-47,401,115.77		3,286,800.00	-44,114,315.77

### 母公司

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
货币资金	238,748,785.29			238,748,785.29
应收账款	2,392,596.70			2,392,596.70
其他应收款	13,726,004.17			13,726,004.17
可供出售金融资产		-3,286,800.00	3,286,800.00	
其他权益工具投资		3,286,800.00	-3,286,800.00	
其他综合收益			-3,286,800.00	-3,286,800.00
未分配利润	-43,182,576.59		3,286,800.00	-39,895,776.59

于2019年1月1日，本公司财务报表原金融资产减值准备调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

### 合并

计量类别	2018年12月31日 计提的减值准备	重分类	重新计量	2019年1月1日 计提的减值准备
应收账款	294,646.94			294,646.94
其他应收款	639,601.12			639,601.12
可供出售金融资产	3,286,800.00	-3,286,800.00		

### 母公司

计量类别	2018年12月31日 计提的减值准备	重分类	重新计量	2019年1月1日 计提的减值准备
应收账款	83,011.69			83,011.69
其他应收款	158,361,764.58			158,361,764.58

可供出售金融资产	3,286,800.00	-3,286,800.00	
----------	--------------	---------------	--

②财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019] 6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018] 15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019] 16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019] 1 号）同时废止。根据财会[2019] 6 号和财会[2019] 16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019] 6 号文和财会[2019] 16 号进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

合并

列报项目	2018 年 12 月 31 日之前 列报金额	影响金额	2019 年 1 月 1 日经重列 后金额
应收票据及应收账款	2,521,007.03	-2,521,007.03	
应收票据			
应收账款		2,521,007.03	2,521,007.03
应付票据及应付账款	6,972,187.48	-6,972,187.48	
应付票据			
应付账款		6,972,187.48	6,972,187.48

母公司

列报项目	2018 年 12 月 31 日之前 列报金额	影响金额	2019 年 1 月 1 日经重列 后金额
应收票据及应收账款	2,392,596.70	-2,392,596.70	
应收票据			
应收账款		2,392,596.70	2,392,596.70
应付票据及应付账款	2,257,619.27	-2,257,619.27	
应付票据			

列报项目	2018年12月31日之前 列报金额	影响金额	2019年1月1日经重列 后金额
应付账款		2,257,619.27	2,257,619.27

(2) 报告期内公司未发生重大会计估计变更。

### 30、重大会计判断和估计

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

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

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

#### (1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### (2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费

用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （4）递延所得税资产

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

#### （5）所得税

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

### 31、其他

利润分配：根据公司章程规定，本公司当年实现的净利润按以下顺序分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）按弥补亏损后净利润的 10%提取法定盈余公积；
- （3）根据股东大会决议提取任意盈余公积；
- （4）根据股东大会决议分配股东股利。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（一般纳税人）[注 1]	增值税按销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳	16%、13%、10%、9%、6%、5% [注 2]
增值税（小规模纳税人）[注 1]	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除70%后余值的1.2%计缴	1.2%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	2%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1]深圳市好百年家居连锁股份有限公司、广西好百年商业管理有限公司、深圳市好百年商贸有限公司、深圳市好百年办公家居有限公司、福州好百年家居有限公司、中山市好百年家居有限公司、深圳市美庭品位家居连锁有限公司、珠海好百年家居有限公司、深

圳市塞纳春天科技有限公司、德州好百年家居有限公司是增值税一般纳税人，深圳市德高投资发展有限公司、北京市好百年家居商场有限公司、重庆好百年家居有限公司、上海好百年家居市场经营管理有限公司、长沙好百年家居有限公司、深圳市好百年企业管理顾问有限公司、深圳市好百年物业管理有限公司、郑州好百年家居销售有限公司、西安好百年商业运营管理有限公司、哈尔滨好百年家居有限公司、合肥好百年商业管理有限公司、南昌好百年家居有限公司、重庆好百年商业管理有限公司、深圳市好百年电子商务有限公司是增值税小规模纳税人。

[注 2]根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，本公司货物销售业务适用 16% / 10%的增值税税率调整为 13% / 9%。

## 六、合并财务报表项目注释

以下附注（含母公司）如无特别说明，期初是指 2019 年 1 月 1 日，期末是指 2019 年 12 月 31 日；上期是指 2018 年度，本期是指 2019 年度。金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	352,237.03	278,864.53
银行存款	65,824,128.57	239,818,898.10
其他货币资金	387,544.80	979,401.00
合计	66,563,910.40	241,077,163.63

(1) 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的货币资金。

### 2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	182,573.31	3.85	182,573.31	100.00	
其中：					
单项计提坏账准备的应收账款	182,573.31	3.85	182,573.31	100.00	

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	4,560,383.13	96.15	167,170.54	3.67	4,393,212.59
其中：					
风险组合	4,560,383.13	96.15	167,170.54	3.67	4,393,212.59
合计	4,742,956.44	100.00	349,743.85	7.37	4,393,212.59

续上表

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	182,573.31	6.48	182,573.31	100.00	
按组合计提坏账准备	2,633,080.66	93.52	112,073.63	4.26	2,521,007.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
合计	2,815,653.97	100.00	294,646.94	10.46	2,521,007.03

期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
深圳美和酒窖文化传播有限公司	182,573.31	182,573.31	100.00%	商户已撤场，且无法收回剩余款项

按风险组合计提预期信用损失的应收账款：

账龄	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	4,184,716.94	125,541.51	3.00	4,059,175.43
1-2年	363,752.09	36,375.21	10.00	327,376.88
2-3年	2,344.10	468.82	20.00	1,875.28
3年以上	9,570.00	4,785.00	50.00	4,785.00
合计	4,560,383.13	167,170.54	3.67	4,393,212.59

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	2,347,567.70	70,427.04	3.00	2,277,140.66

1-2 年	161,696.85	16,169.69	10.00	145,527.16
2-3 年	121,437.19	24,287.44	20.00	97,149.75
3 年以上	2,378.92	1,189.46	50.00	1,189.46
合计	2,633,080.66	112,073.63	4.26	2,521,007.03

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
期初金额	294,646.94	671,283.66
本期计提坏账准备的金额	163,037.77	311,822.73
减：本期转回坏账准备的金额	107,940.86	336,417.40
减：其他转出		234,722.05
减：本期实际核销的应收账款金额		117,320.00
期末金额	349,743.85	294,646.94

(3) 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

(4) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
广西宜然居商贸有限责任公司	非关联方	604,766.10	1 年以内	12.75%
荣成爱尚房地产开发有限公司	非关联方	504,946.30	1 年以内	10.65%
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	控股母公司之母公司	499,999.98	1 年以内	10.54%
南宁华南城有限公司	控股母公司	499,999.98	1 年以内	10.54%
北京美伦美装饰工程有限公司	非关联方	263,223.08	1 年以内	5.55%
合计		2,372,935.44		50.03%

(5) 截至 2019 年 12 月 31 日应收账款中应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方账款情况见附注十、3、关联方应收应付款项

3、预付款项

(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	226,121.72	79.05%	1,412,163.88	94.02%

1-2 年	40,946.57	14.31%	25,128.44	1.67%
2-3 年	18,993.44	6.64%	53,107.35	3.54%
3 年以上			11,637.24	0.77%
合计	286,061.73	100.00%	1,502,036.91	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
中建材投资有限公司	非关联方	200,000.00	1 年以内	预付租金
胡中华	非关联方	31,639.92	1-2 年	业务尚未完成
重庆京东海嘉电子商贸有限公司	非关联方	11,898.29	2-3 年	业务尚未完成
广西电网有限责任公司南宁市供电局	非关联方	8,967.63	1 年以内	预付电费
深圳市荣中消防装饰工程有限公司	非关联方	7,095.15	2-3 年	业务尚未完成
合计		259,600.99		

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方欠款。

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
应收利息	549,467.28	
其他应收款	17,809,450.61	14,818,397.24
合计	18,358,917.89	14,818,397.24

(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款利息	549,467.28	
合计	549,467.28	

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
其中：					
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备	18,623,447.16	100.00	813,996.55	4.37	17,809,450.61
其中：					
风险组合	3,329,500.16	17.88	355,178.14	10.67	2,974,322.02
押金、保证金组合	15,293,947.00	82.12	458,818.41	3.00	14,835,128.59
合计	18,623,447.16	100.00	813,996.55	4.37	17,809,450.61

续上表：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	15,457,998.36	100.00%	639,601.12	4.14%	14,818,397.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
合计	15,457,998.36	100.00%	639,601.12	4.14%	14,818,397.24

2) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

组合中按照风险组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	2,610,001.57	78,300.06	3.00	2,531,701.51
1-2年	153,652.24	15,365.23	10.00	138,287.01
2-3年	71,367.85	14,273.57	20.00	57,094.28
3年以上	494,478.50	247,239.28	50.00	247,239.22
合计	3,329,500.16	355,178.14	10.67	2,974,322.02

组合中按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

A 账龄组合

账龄	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	505,289.50	15,158.69	3.00	490,130.81
1-2年	113,049.33	11,304.93	10.00	101,744.40
2-3年	311,417.27	62,283.45	20.00	249,133.82
3年以上	244,695.26	122,347.64	50.00	122,347.62
合计	1,174,451.36	211,094.71	17.97	963,356.65

**B 其他组合**

组合	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
保证金组合	14,283,547.00	428,506.41	3.00%
合计	14,283,547.00	428,506.41	3.00%

**3) 组合中，按照押金、保证金组合计提坏账准备的其他应收款**

组合	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金组合	15,293,947.00	458,818.41	3.00%
合计	15,293,947.00	458,818.41	3.00%

**4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况**

项目	2019 年度	2018 年度
期初金额	639,601.12	592,160.33
本期计提坏账准备的金额	793,165.56	1,991,057.55
加：本期收回前期核销的其他应收款金额	1,082,967.55	
加：其他转入	566,451.42	
减：本期转回坏账准备的金额	2,268,189.10	374.19
减：其他转出		1,255.35
减：本期实际核销的其他应收款金额		1,941,987.22
期末金额	813,996.55	639,601.12

5) 本期无通过债务重组等其他方式收回的其他应收款。

6) 本期无实际核销其他应收款

7) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,622,680.34	635,661.52
备用金		16,801.77
押金保证金	15,293,947.00	14,283,547.00
代收待付款	620,312.46	482,237.94
其他	86,507.36	39,750.13
合计	18,623,447.16	15,457,998.36

8) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	控股母公司之母公司	保证金	4,600,000.00	3年以上	24.70%
深业泰富物流集团股份有限公司	非关联方	保证金	4,112,120.00	3年以上	22.08%
北京华业地产股份有限公司	非关联方	保证金	3,000,000.00	3年以上	16.11%
南宁华南城有限公司	控股母公司	往来款	2,154,459.83	1年以内	11.57%
中建材投资有限公司	非关联方	押金	1,415,000.00	1-2年、3-4年	7.60%
合计			15,281,579.83		82.06%

9) 截至 2019 年 12 月 31 日其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方欠款详见附注十、3、（1）。

10) 本报告期内无以应收款项为标的进行证券化的情形。

5、存货

（1）明细情况

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
库存商品	435,181.03	29,018.58	406,162.45	586,345.30	134,895.62	451,449.68
周转材料	49,937.21		49,937.21	118,486.55		118,486.55
建造合同形成的资产						
合计	485,118.24	29,018.58	456,099.66	704,831.85	134,895.62	569,936.23

[注]期末存货无用于抵押担保情况。

（2）存货跌价准备

类别	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	转出	

类别	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	转出	
库存商品	134,895.62	29,018.58			134,895.62	29,018.58

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日止，存货余额中无借款费用资本化金额。

(4) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司无用于债务担保的存货。

## 6、其他流动资产

类别	期末余额	期初余额
待抵扣及预缴增值税	2,528,271.24	1,512,769.56
预缴税费	109,854.20	109,854.20
委托贷款及利息[注]	200,000,000.00	
合计	202,638,125.44	1,622,623.76

[注] 2019 年 10 月 11 日，深圳好百年、中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、深圳市泰安建设工程有限公司签署《对公委托贷款借款合同》，委托贷款金额为 200,000,000.00 元，贷款期限 12 个月，年利率为 10%。

## 7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况：

项目	期末余额			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：						
按成本计量的				3,296,800.00	3,286,800.00	10,000.00
合计				3,296,800.00	3,286,800.00	10,000.00

(2) 按成本计量的可供出售金融资产情况：

单位	账面余额			
	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
上海好百年家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
深圳市中信达投资有限公司	286,800.00			286,800.00
上海好百年家居华东经营管理有限公司	10,000.00			10,000.00
合计	3,296,800.00			3,296,800.00

续上表：

被投资单位	减值准备	在被投资	本期现
-------	------	------	-----

	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日	单位持股比例	金红利
上海好百年家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	30.00%	
深圳市中信达投资有限公司	286,800.00			286,800.00	20.00%	
上海好百年家居华东经营管理有限公司				-	1.00%	
小计	3,286,800.00			3,286,800.00		

公司仅按出资比例参加上述三家公司的利润分配，不参与、不干预上述公司的经营决策和管理，故未形成控制、共同控制及重大影响，采用成本法核算。

(3) 可供出售金融资产减值准备计提原因及依据说明

①可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
2017年12月31日已计提减值金额	3,286,800.00		3,286,800.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
2018年12月31日已计提减值金额	3,286,800.00		3,286,800.00

上海好百年家居有限公司及深圳市中信达投资有限公司均已停业多年，且已资不抵债，故所持有的上述公司股权全额计提减值准备。

8、其他权益工具投资

(1) 明细情况：

项目	期末余额	2018年12月31日
以公允价值变动且其公允价值变动计入其他综合收益的金融资产	10,000.00	
合计	10,000.00	

[注1] 本公司以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产—其他权益工具投资为持股30.00%的上海好百年家居有限公司、持股20.00%的深圳市中信达投资有限公司、持股1%的上海好百年家居华东经营管理有限公司股权投资。三家被投资单位均为非上市公司，本公司不参与被投资单位的日常管理，不具有控制、不构成重大影响，公司按照新金融工具准则规定，指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益”的非交易权益工具投资，报表在“其他权益工具投资”项目列报。

[注2] 上海好百年家居有限公司及深圳市中信达投资有限公司均已停业多年，且已资

不抵债，其公允价值为零。原可供出售金融资产转入损益的累计减值损失，于2019年1月1日，调减其他综合收益，调增期初留存收益。

## 9、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加				本期减少		期末余额
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	在建转入	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	376,398,640.47							376,398,640.47
其中：房屋、建筑物	376,398,640.47							376,398,640.47
土地使用权								
二、公允价值变动合计	86,711,359.53			600,000.00				87,311,359.53
其中：房屋、建筑物	86,711,359.53			600,000.00				87,311,359.53
土地使用权								
三、投资性房地产账面价值合计	463,110,000.00			600,000.00				463,710,000.00
其中：房屋、建筑物	463,110,000.00			600,000.00				463,710,000.00
土地使用权								

(1) 期末根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司2020年3月20日出具的编号为F/SZ/2003/2091/ZPJ的估值报告确认本年投资性房地产公允价值变动损益。

## 10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产原值及折旧	1,740,782.90	1,944,460.05
固定资产清理		
合计	1,740,782.90	1,944,460.05

### (1) 固定资产原值及累计折旧：

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	945,909.00	2,311,775.29	2,153,661.23	5,411,345.52
2.本期增加金额		209,810.00	756,512.07	966,322.07
(1) 购置			252,624.07	252,624.07
(2) 在建工程转入				

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合计
(3) 其他转入		209,810.00	503,888.00	713,698.00
3.本期减少金额		350,893.10	206,722.11	557,615.21
(1) 处置或报废		350,893.10	206,722.11	557,615.21
(2) 其他减少				
4.期末余额	945,909.00	2,170,692.19	2,703,451.19	5,820,052.38
二、累计折旧				
1.期初余额	204,401.18	1,570,127.80	1,692,356.49	3,466,885.47
2.本期增加金额	29,953.80	417,184.36	662,573.71	1,109,711.87
(1) 计提	29,953.80	261,050.83	215,366.52	506,371.15
(2) 其他转入		156,133.53	447,207.19	603,340.72
3.本期减少金额		307,698.11	189,629.75	497,327.86
(1) 处置或报废		307,698.11	189,629.75	497,327.86
(2) 其他减少				
4.期末余额	234,354.98	1,679,614.05	2,165,300.45	4,079,269.48
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	711,554.02	491,078.14	538,150.74	1,740,782.90
2.期初账面价值	741,507.82	741,647.49	461,304.74	1,944,460.05

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日无暂时闲置的固定资产。

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 截至 2019 年 12 月 31 日无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 截至 2019 年 12 月 31 日无持有待售的固定资产。

(6) 截至 2019 年 12 月 31 日无抵押的固定资产。

(7) 截至 2019 年 12 月 31 日未发现固定资产减值迹象，故未计提减值准备。

(8) 截至 2019 年 12 月 31 日已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 2,051,403.62 元。

### 11、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	733,944.35	733,944.35
工程物资		
合计	733,944.35	733,944.35

#### (1) 在建工程

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
租入固定资产改良工程	733,944.35		733,944.35	733,944.35		733,944.35
合计	733,944.35		733,944.35	733,944.35		733,944.35

截至 2019 年 12 月 31 日止未发现在建工程减值迹象，故未计提减值准备。

### 12、无形资产

#### (1) 无形资产情况：

项目	车牌	商标	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	60,100.00	343,900.00	4,222,282.33	4,626,282.33
2.本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	60,100.00	343,900.00	4,222,282.33	4,626,282.33
二、累计摊销				
1.期初余额	60,100.00	328,853.46	3,550,942.10	3,939,895.56
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	60,100.00	336,462.94	3,775,820.58	4,172,383.52
三、减值准备				

项目	车牌	商标	软件	合计
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值		7,437.06	446,461.75	453,898.81
2.期初账面价值		15,046.54	671,340.23	686,386.77

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日止未发现无形资产减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无用于抵押或担保的无形资产。

### 13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	本期其他增加	期末余额
装修费	3,194,990.08	436,497.84	1,538,390.01	415,301.58	2,508,399.49
网络服务费	176,483.40		176,483.40		
合计	3,371,473.48	436,497.84	1,714,873.41	415,301.58	2,508,399.49

### 14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

① 已确认的未经抵销的递延所得税资产和负债：

递延所得税资产项目	期末余额		期初余额	
	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
坏账准备的所得税影响				
预提费用的所得税影响				
未弥补亏损的所得税影响				
合计				
递延所得税负债项目	期末余额		期初余额	
	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
公允价值变动增加的所得税影响	21,827,839.88	87,311,359.53	21,677,839.88	86,711,359.53
投资性房地产累计折旧	13,160,883.02	52,643,532.07	10,181,060.45	40,724,241.80
合计	34,988,722.90	139,954,891.60	31,858,900.33	127,435,601.33

(2) 未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	52,704,599.14	61,877,756.82
可抵扣亏损	117,825,890.83	105,381,233.95
合计	170,530,489.97	167,258,990.77

注：由于无法确认未来是否能够获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，所以公司对亏损子公司不计提递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年度	期末余额	期初余额	备注
2019 年度		7,878,864.39	2014 年可抵扣亏损情况
2020 年度	10,037,689.34	9,873,876.46	2015 年可抵扣亏损情况
2021 年度	12,250,561.99	9,984,408.48	2016 年可抵扣亏损情况
2022 年度	58,041,079.89	72,378,286.09	2017 年可抵扣亏损情况
2023 年度	29,014,606.63	5,265,798.53	2018 年可抵扣亏损情况
2024 年度	8,481,952.98		2019 年可抵扣亏损情况
合计	117,825,890.83	105,381,233.95	

15、应付账款

(1) 应付账款

①按账龄列示：

种类	期末余额	期初余额
1 年以内	11,004,846.51	2,001,073.57
1-2 年	408,288.52	4,063,223.58
2-3 年	3,802,756.57	365,982.14
3 年以上	1,169,328.03	541,908.19
合计	16,385,219.63	6,972,187.48

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
中山市富逸装饰广场管理有限公司	2,127,164.47	租金水电
中山市华逸房地产公司	1,255,900.00	租金水电
合计	3,383,064.47	

③截至 2019 年 12 月 31 日应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方账款情况见附注十、3、关联方应收应付款项

## 16、预收款项

### (1) 按账龄列示：

种类	期末余额	期初余额
1年以内	2,170,848.56	4,445,608.17
1-2年	344,492.57	286,427.74
2-3年	270,729.06	301,936.87
3年以上	632,182.59	330,245.72
合计	3,418,252.78	5,364,218.50

### (2) 期末无账龄超过1年的大额预收款项。

(3) 截至2019年12月31日预收款项中应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方账款情况见附注十、3、关联方应收应付款项

## 17、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	1,441,110.10	18,084,731.54	17,679,451.13	1,846,390.51
二、离职后福利-设定提存计划		1,672,691.02	1,672,691.02	
三、辞退福利		1,090,776.83	1,090,776.83	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,441,110.10	20,848,199.39	20,442,918.98	1,846,390.51

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,422,041.72	16,445,270.30	16,064,381.30	1,802,930.72
2、职工福利费		76,517.30	76,517.30	
3、社会保险费		438,811.54	438,811.54	
其中：医疗保险费		362,098.44	362,098.44	
工伤保险费		14,398.94	14,398.94	
生育保险费		62,314.16	62,314.16	
4、住房公积金		658,507.20	647,328.70	11,178.50
5、工会经费和职工教育经费	19,068.38	432,922.43	419,709.52	32,281.29
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		32,702.77	32,702.77	
合计	1,441,110.10	18,084,731.54	17,679,451.13	1,846,390.51

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险		1,643,785.54	1,643,785.54	
2、失业保险费		28,905.48	28,905.48	
3、企业年金缴费				

合计	1,672,691.02	1,672,691.02
----	--------------	--------------

(4) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

(5) 职工工资当月计提，下月发放。

### 18、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	848,769.20	373,143.23
城市维护建设税	20,804.35	26,639.31
教育费附加	14,860.24	18,791.59
企业所得税	11,848.16	11,848.19
个人所得税	185,320.22	69,608.44
印花税	1,127.40	
房产税	137,489.97	120,303.72
土地使用税	57,950.73	57,950.73
其他	717.54	188.52
合计	1,278,887.81	678,473.73

### 19、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
其他应付款	58,251,026.79	54,805,739.86
合计	58,251,026.79	54,805,739.86

#### (1) 其他应付款

##### ① 明细情况

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	32,528,033.06	30,452,241.06
往来款	9,828,692.27	10,214,218.70
应付暂收款	14,000,402.02	13,536,807.51
其他	1,893,899.44	602,472.59
合计	58,251,026.79	54,805,739.86

② 期末无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

③ 截至 2019 年 12 月 31 日其他应付款项中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方账款情况见附注十、3、关联方应收应付款项。

## 20、股本

项目	期初余额	本报告期变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金持股	其他	小计	
股份总数	480,000,000.00						480,000,000.00

## 21、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	179,263,736.53			179,263,736.53
其他资本公积				
合计	179,263,736.53			179,263,736.53

## 22、其他综合收益

项目	2018年12月31日	会计政策变更	期初余额	本期发生额			期末余额
				本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
不能重分类进损益的其他综合收益		-3,286,800.00	-3,286,800.00				-3,286,800.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动		-3,286,800.00	-3,286,800.00				-3,286,800.00
合计		-3,286,800.00	-3,286,800.00				-3,286,800.00

注：本公司以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金额资产—其他权益工具投资为持股 30.00%的上海好百年家居有限公司、持股 20.00%的深圳市中信达投资有限公司股权投资，2019 年 1 月 1 日会计政策变更调整-3,286,800.00 元。截止 2019 年 12 月 31 日，公允价值为 0.00 元。

## 23、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	20,331,365.41			20,331,365.41
任意盈余公积				
合计	20,331,365.41			20,331,365.41

公司按弥补亏损后净利润的 10%计提法定盈余公积。

## 24、未分配利润

项目	期末余额	2018年12月31日
调整前上期末未分配利润	-47,401,115.77	-58,603,131.15
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	3,286,800.00	
调整后期初未分配利润	-44,114,315.77	-58,603,131.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14,748,837.33	11,202,015.38
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		
其他		
期末未分配利润	-29,365,478.44	-47,401,115.77

## 25、营业收入、营业成本

### （1）明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	88,544,047.12	58,985,195.68	105,129,583.71	74,925,244.56
其他业务	78,207.51		808,094.22	
合计	88,622,254.63	58,985,195.68	105,937,677.93	74,925,244.56

### （2）主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁、商务服务	83,338,323.51	58,885,020.61	100,489,353.02	74,509,103.19
批发和零售			367,308.47	301,493.27
家庭装修		100,175.07	70,052.43	48,815.07
品牌输出	5,205,723.61		4,202,869.79	65,833.03
合计	88,544,047.12	58,985,195.68	105,129,583.71	74,925,244.56

本年度向非关联方提供品牌输出服务的公司主要有：郴州市浙商房地产开发有限公司桂东分公司、湖南鑫根科技开发有限公司、长沙市同一房地产顾问有限公司、鄂尔多斯市金宝汇商业管理有限公司、上海宝山好百年家居市场经营管理有限公司、荣成爱尚房地产开发有限公司；向关联方提供品牌输出服务的公司详见附注十、2 关联交易。

(3) 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
华东		3,500.00		
华中	2,789,376.47	8,935,608.38	10,482,522.78	10,911,707.67
华南	85,754,670.65	50,046,087.30	94,647,060.93	64,013,536.89
小计	88,544,047.12	58,985,195.68	105,129,583.71	74,925,244.56

(4) 公司前五名客户的营业收入情况：

项目	本期发生额	上期发生额
向前5名客户销售的收入总额	18,229,693.07	15,750,886.12
占当年营业收入比例	20.57%	14.87%

26、税金及附加

(1) 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	263,226.14	324,173.26
教育费附加	188,018.65	231,174.86
房产税	206,234.95	189,048.72
车船使用税		
土地使用税	115,901.46	118,219.49
印花税	105,999.59	127,477.76
其他	13,445.88	16,180.80
合计	892,826.67	1,006,274.89

(2) “其他”为水利建设基金、残疾人就业保证金

27、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
促销费	3,356,394.83	4,152,687.18
广告宣传费	780,722.19	1,065,998.16
职工薪酬		147,775.37
市场推广费	319,781.51	648,899.37
运输费		7,979.00
节日布场费	3,766.60	14,450.00

项目	本期发生额	上期发生额
办公费		1,494.63
其他		
合计	4,460,665.13	6,039,283.71

## 28、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,968,219.80	9,742,399.62
诉讼费	190,314.32	512,947.30
固定资产折旧	506,371.15	720,734.80
长期待摊费用摊销	512,710.80	732,614.91
无形资产摊销	232,487.96	315,701.28
业务招待费	201,167.60	77,667.84
交通费	745,139.52	382,160.41
办公费	450,912.18	441,903.67
中介费用	1,238,515.30	1,361,156.21
车辆经费	107,100.59	98,326.34
开办费	225,782.86	
租赁费	908,868.96	
其他	165,930.03	7,678.10
合计	16,453,521.07	14,393,290.48

## 29、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	3,463,404.16	2,441,914.36
汇兑损失	1,722.53	
减：汇兑收益		3,315.03
手续费	169,107.29	78,877.94
合计	-3,292,574.34	-2,366,351.45

## 30、其他收益

政府补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关

政府补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社保局稳岗补贴	14,052.60		与收益相关
产业转型升级专项资金品牌奖励项目资助		1,000,000.00	与收益相关
工业锅炉煤改气补助		319,000.00	与资产相关
个税手续费返还	36,748.47	4,815.63	与收益相关
小微企业免征增值税	18,297.97		与收益相关
合计	69,099.04	1,323,815.63	

### 31、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
摊余成本计量的金融资产产生的投资收益	4,187,128.46	
合计	4,187,128.46	

### 32、公允价值变动收益

#### (1) 明细情况：

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	600,000.00	1,510,000.00
合计	600,000.00	1,510,000.00

#### (2) 公允价值变动收益的说明

期末根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 2020 年 3 月 20 日出具的编号为 F/SZ/2003/2091/ZPJ 的估值报告确认本年投资性房地产公允价值变动损益

### 33、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,419,926.63	
合计	1,419,926.63	

### 34、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-1,966,088.69
存货跌价损失		
合计		-1,966,088.69

### 35、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-3,929.53	-10,321.96
其中：固定资产	-3,929.53	-10,321.96
合计	-3,929.53	-10,321.96

### 36、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚没及违约金收入	129,736.44	1,367,784.69
无法支付的应付款	220,479.18	521,530.13
固定资产报废利得	12,262.02	
其他	226,934.38	1,793.33
合计	589,412.02	1,891,108.15

### 37、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
违约赔偿金		62,350.00
罚款支出	2,267.34	14,747.53
固定资产报废损失		142,812.87
其他	14,113.74	1,001.57
合计	16,381.08	220,911.97

### 38、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		-92,761.94
递延所得税调整	3,129,822.57	3,357,322.57
合计	3,129,822.57	3,264,560.63

### 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	17,967,875.96	14,467,536.90
按法定适用税率计算的所得税费用	4,491,968.97	3,616,884.23
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		-92,761.94
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	430,887.68	25,840.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,332,294.24	-3,105,260.47
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵	539,260.16	2,819,858.47

项目	本期发生额	上期发生额
扣亏损的影响		
税率调整导致期初递延所得税资产-负债余额的变化		
带征税收入、成本和费用扣除的影响		
带征税实际缴纳企业所得税		
子公司核定征收的影响		
其他*		
所得税费用	3,129,822.57	3,264,560.63

### 39、现金流量表项目注释

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,463,404.16	3,517,744.36
政府补助	43,064.25	1,323,815.63
罚没等营业外收入	9,618.87	477,535.09
押金、保证金	10,509,291.71	3,340,966.24
非合并范围内往来	216,828,649.32	235,311,830.83
代收费用/维修费/价格调节基金	555,650.20	1,037,935.30
合计	231,409,678.51	245,009,827.45

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	6,133,689.33	9,160,949.72
支付的违约金赔偿		62,350.00
非合并范围内往来	216,099,976.21	259,714,854.69
保证金/押金	7,516,491.94	3,889,734.88
合计	229,750,157.48	272,827,889.29

### 40、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料：

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,838,053.39	11,202,976.27
加：信用损失准备	-1,419,926.63	
资产减值准备		1,966,088.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	506,371.15	720,734.80
无形资产摊销	232,487.96	315,701.28
长期待摊费用摊销	1,714,873.41	1,696,648.02

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	3,929.53	10,321.96
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-12,262.02	142,812.88
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-600,000.00	-1,510,000.00
财务费用（收益以“—”号填列）		-3,315.03
投资损失（收益以“—”号填列）	-4,187,128.46	-1,024,170.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	3,129,822.57	3,357,322.57
存货的减少（增加以“—”号填列）	549,760.75	346,400.79
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	26,580,336.71	18,179,757.19
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-19,228,597.19	-27,226,315.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	22,107,721.17	9,199,133.68
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	66,563,910.40	241,077,163.63
减：现金的期初余额	241,077,163.63	233,071,496.34
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	-174,513,253.23	8,005,667.29

**(2) 现金和现金等价物的构成：**

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	352,237.03	278,864.53
可随时用于支付的银行存款	65,824,128.57	239,818,898.10
可随时用于支付的其他货币资金	387,544.80	979,401.00
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	66,563,910.40	241,077,163.63

注：可随时用于支付的其他货币资金系由中国银联结算的微信或刷卡存款。

**41、政府补助**

补助项目	金额	列报项目	计入当期损益
------	----	------	--------

			损益项目	金额
小微企业免征增值税	18,297.97	其他收益	其他收益	18,297.97
社保局稳岗补贴	14,052.60	其他收益	其他收益	14,052.60
个税手续费返还	36,748.47	其他收益	其他收益	36,748.47
合计	69,099.04			69,099.04

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

报告期内公司未发生非同一控制下企业合并。

### 2、同一控制下企业合并

报告期内公司未发生同一控制下企业合并。

### 3、反向购买

报告期内公司未发生反向购买。

### 4、处置子公司

序号	名称	主要经营地	减少合并范围原因	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	深圳市好百年办公家居有限公司	深圳市	注销	100	100
2	深圳市好百年电子商务有限公司	深圳市	注销	100	100

### 5、其他原因的合并范围变动

#### (1) 以直接设立或投资等方式增加的子公司

序号	名称	主要经营地	新纳入合并范围原因	持股比例(%)	表决权比例(%)
1	德州好百年家居有限公司	德州市	新设立	100	100

(2) 根据董事会决议，2018年4月1日起，广西好百年商业管理有限公司移交南宁华南城有限公司接管，广西好百年商业管理有限公司全部经营权、实际控制权从2018年4月1日起全部移交南宁华南城有限公司；广西好百年商业管理有限公司从2018年4月1日起所发生的所有收入、成本费用、由此产生的盈亏均由南宁华南城有限公司负责。本公司2018年合并范围只包括广西好百年商业管理有限公司2018年1至3月的利润表、现金流量表及除截至2018年3月31日资产负债表项目的账面实收资本、未分配利润、与本公司往来、与南宁华南城有限公司往来。

根据董事会决议,2019年10月1日起,广西好百年商业管理有限公司交回本公司接管,广西好百年商业管理有限公司全部经营权、实际控制权从2019年10月1日起全部移交深圳好百年;广西好百年商业管理有限公司从2019年10月1日起所发生的所有收入、成本费用、由此产生的盈亏均由深圳好百年负责。本公司合并范围只包括广西好百年商业管理有限公司2019年10至12月的利润表、现金流量表及截至2019年12月31日资产负债表项目的账面实收资本、未分配利润、与南宁华南城有限公司往来。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
深圳市德高投资发展有限公司	一级	深圳市	深圳市	投资	100		设立
北京市好百年家居商场有限公司	一级	北京市	北京市	租赁及商务服务	99	1	设立
深圳市好百年商贸有限公司	一级	深圳市	深圳市	租赁及商务服务	99	1	设立
深圳市美庭品位家居连锁有限公司	一级	深圳市	深圳市	租赁及商务服务	98	2	设立
重庆好百年家居有限公司	一级	重庆市	重庆市	租赁及商务服务	99	1	设立
珠海市好百年家居有限公司	一级	珠海市	珠海市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并
上海好百年家居市场经营管理 有限公司	一级	上海市	上海市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并
福州好百年家居有限公司	一级	福州市	福州市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并
长沙好百年家居有限公司	一级	长沙市	长沙市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并
中山市好百年家居有限公司	一级	中山市	中山市	租赁及商务服务	70		同一控制企业合并
深圳市好百年企业管理顾问有限公司	一级	深圳市	深圳市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并
深圳市好百年物业管理有限公司	一级	深圳市	深圳市	租赁及商务服务	99	1	同一控制企业合并

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广西好百年商业管理有限公司	一级	南宁市	南宁市	租赁及商务服务	99	1	设立
郑州好百年家居销售有限公司	一级	郑州市	郑州市	租赁及商务服务	99	1	设立
西安好百年商业运营管理有限公司	一级	西安市	西安市	租赁及商务服务	99	1	设立
哈尔滨好百年家居有限公司	一级	哈尔滨	哈尔滨	租赁及商务服务	99	1	设立
合肥好百年商业管理有限公司	一级	合肥市	合肥市	租赁及商务服务	99	1	设立
南昌好百年家居有限公司	一级	南昌市	南昌市	租赁及商务服务	99	1	设立
重庆好百年商业管理有限公司	一级	重庆市	重庆市	租赁及商务服务	99	1	设立
深圳市塞纳春天科技有限公司	一级	深圳市	深圳市	家庭装修	51		设立
德州好百年家居有限公司	一级	德州市	德州市	租赁及商务服务	100		设立
深圳市好百年办公家居有限公司	一级	深圳市	深圳市	批发和零售	100		设立
深圳市好百年电子商务有限公司	一级	深圳市	深圳市	家庭装修	100		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	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
中山市好百年家居有限公司	30.00%	89,216.06		-1,257,970.66

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
中山市好百年家居有限公司	1,107,099.92		1,107,099.92	5,300,335.47		5,300,335.47

续上表

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
中山市好百年家居有限公司	898,142.26		898,142.26	5,388,764.68		5,388,764.68

续上表

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
中山市好百年家居有限公司	296,011.83	297,386.87	297,386.87	229,736.62

续上表

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
中山市好百年家居有限公司	26,741.85	3,202.95	3,202.95	-30,370.26

4、本期无在合营安排或联营企业中的权益

## 九、公允价值披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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				
（一）投资性房地产			463,710,000.00	463,710,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			463,710,000.00	463,710,000.00

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 2020 年 3 月 20 日出具的编号为 F/SZ/2003/2091/ZPJ 的估值报告披露，按收益法进行估值，年增长率 6.6%，市场培育至 2037 年后成熟且收入保持稳定，投资回报率 4%-9%，已出租部分租期内按合同条件测算，租期外以预期经营情况测算，租期内收益率 5.5%，租期外收益率为 6.0%。未签约部分租金按市场租金测算。

## 十、关联方及关联交易

1、关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司	企业类型	注册地	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
南宁华南城有限公司	有限公司	南宁市	1000,000,000.00	88.0297%	88.0297%

(1) 本公司的实际控制人情况

实际控制人	企业类型	注册地	注册资本(万元)	对本企业的持股比例	对本企业的表决权比例
华南城控股有限公司	有限责任公司	香港	HKD30,000.00	88.0297%	88.0297%

(3) 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注八、1、“在子公司中的权益”。

(4) 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
华南国际工业原料城（深圳）有限公司（以下简称“深圳华南城”）	本公司之控股母公司之母公司
南昌华南城有限公司	受同一实际控制人控制
郑州华南城有限公司	受同一实际控制人控制
华南城商业管理（郑州）有限公司	受同一实际控制人控制
深圳第一亚太物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
南宁华南城商业管理有限公司	受同一实际控制人控制

2、关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

采购商品、接受劳务的情况：

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
深圳第一亚太物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	市场价		1,216,981.13
深圳第一亚太物业管理有限公司南宁分公司	物业管理费	市场价		1,160,377.36
深圳第一亚太物业管理有限公司深圳分公司	电费	市场价		1,128,449.88
深圳第一亚太物业管理有限公司深圳分公司	水费	市场价		20,955.36
南宁华南城商业管理有限公司	租金及物业管理费	市场价	1,971,020.79	
深圳第一亚太物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	市场价	1,300,914.85	
华南城商业管理（郑州）有限公司	租金	市场价	708,454.80	
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	管理费	市场价	303,555.15	
合计			4,283,945.59	3,526,763.73

(2) 出售商品/品牌输出/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
南宁华南城有限公司	财务服务费	市场价		805,731.11
南宁华南城有限公司	品牌输出	市场价	707,547.16	707,547.17
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	品牌输出	市场价	707,547.13	707,547.17
南昌华南城有限公司	品牌输出	市场价		943,396.23
南昌华南城有限公司	经营管理费	市场价		471,698.12
郑州华南城有限公司	品牌输出	市场价	707,547.18	471,698.11
合计			2,122,641.47	4,107,617.91

关联品牌使用费、管理服务费的说明

鉴于华南国际工业原料城（深圳）有限公司（以下简称“深圳华南城”）对公司“好百年”品牌的高度认可，公司与深圳华南城继续开展合作，双方签订《“好百年”品牌输出合作协议书》，即公司向深圳华南城输出“好百年”品牌供其指定运营主体有偿、有期限与有地域限制的使用。合同约定：双方合作期限为3年，即2018年4月1日起至2021年3月31日止。深圳华南城向公司支付100万元/年的品牌使用费。第一年品牌使用费在本协议签订后十日内支付，以后每年的品牌使用费均在该年度开始前十日内支付。

鉴于南宁华南城有限公司（以下简称“南宁华南城”）对公司“好百年”品牌的高度认可，公司拟与南宁华南城继续开展合作，双方签订《“好百年”品牌输出合作协议书》，即公司向南宁华南城输出“好百年”品牌供其指定运营主体有偿、有期限与有地域限制的使用。合同约定：双方合作期限为3年，即2018年4月1日起至2021年3月31日止。南宁华南城指定运营主体向公司支付100万元/年的品牌使用费。第一年品牌使用费在本协议签订后十日内支付，以后每年的品牌使用费均在该年度开始前十日内支付。2019年9月30日起经双方确认，服务终止。

鉴于郑州华南城有限公司（以下简称“郑州华南城”）对“好百年”品牌的高度认可，为拓展市场，郑州华南城计划与公司开展合作，双方签订《“好百年”品牌输出合作协议书》，即公司向郑州华南城在郑州地区输出“好百年”品牌供其有偿、有期限与有地域限制的使用。合同约定：双方合作期限为3年，即2018年7月1日起至2021年6月30日止。郑州华南城向好百年支付100万元/年的品牌使用费。第一年品牌使用费在本协议签订后十日内支付，以后每年的品牌使用费均在该年度开始前十日内支付。2019年9月30日起经双方确认，服务终止。

（3）关联租赁情况：

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南宁华南城商业管理有限公司	房屋	1,288,968.41	
南宁华南城有限公司	房屋		1,288,968.43
合计		1,288,968.41	1,288,968.43

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	房屋		4,789,511.48

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
南宁华南城有限公司	房屋		4,252,685.83
华南城商业管理（郑州）有限公司	房屋	699,824.77	
南宁华南城商业管理有限公司	房屋	1,669,955.79	
合计		2,369,780.56	9,042,197.31

### 3、关联方应收应付款项

#### （1）关联方应收款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华南国际工业原料城（深圳）有限公司	499,999.98	15,000.00		
应收账款	郑州华南城有限公司	250,000.00	7,500.00		
应收账款	南宁华南城有限公司	499,999.98	15,000.00	854,075.00	25,622.25
其他应收款	南宁华南城有限公司	2,154,459.83	64,633.79		
其他应收款	华南国际工业原料城（深圳）有限公司	4,600,000.00	138,000.00	4,600,000.00	138,000.00

#### （2）关联方预收及应付款项

项目	关联方名称	期末数	期初数
预收账款	华南国际工业原料城（深圳）有限公司		250,000.00
预收账款	郑州华南城有限公司		500,000.00
预收账款	南宁华南城有限公司		250,000.00
应付账款	深圳第一亚太物业管理有限公司	4,588,196.11	648,852.00
应付账款	南宁华南城商业管理有限公司	2,139,380.70	
应付账款	华南城商业管理（郑州）有限公司	771,439.03	
其他应付款	华南国际工业原料城（深圳）有限公司	6,507,383.71	4,381,921.71
其他应付款	南宁华南城商业管理有限公司	2,907,267.80	
其他应付款	深圳第一亚太物业管理有限公司	7,232.60	
其他应付款	南宁华南城有限公司	127,870.55	
合计		17,048,770.50	6,030,773.71

### 4、关键管理人员薪酬

董事长、董事、监事、独立董事、总经理、副总经理、总会计师、财务总监、董事会秘书和公司章程规定的其他人员。

报告期间	本期数	上期数
关键管理人员人数	12	17
在本公司领取报酬人数	4	7
报酬总额(万元)	136.26	269.85

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 较大未决诉讼及仲裁

原告	被告	诉讼类型	诉讼请求	诉讼标的(万元)	案件进展
深圳市朗生建材有限公司	深圳市好百年家居连锁股份有限公司	租赁合同纠纷	1、请求维持罗湖区人民法院(2019)粤0303民初8308号民事判决书第一、四项内容；2、请求撤销罗湖区人民法院(2019)粤0303民初8308号民事判决书第二、三项内容；3、请求改判被上诉人向上诉人返还租金、押金及物业管理费共计269,559.00元；4、请求改判被上诉人向上诉人赔偿损失共计5,076,155.62元；5、请求判令被上诉人向上诉人返还涉案房屋内的全部物品；6、请求判令一、二审诉讼费全部由被上诉人承担。	534.57	二审已开庭，待判决
其他诉讼及仲裁事项				640.16	目前尚无判决结果
合计				1,174.73	

其他诉讼及仲裁事项由 36 个较小的案件组成，诉讼标的金额合计 640.16 万元。除上述事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，公司不存在其他重大的或有事项。

3、本公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

## 十二、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### 经营租赁

#### 重大经营租赁最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内(含 1 年)	34,112,275.63
1 年以上 2 年以内(含 2 年)	3,412,749.51
2 年以上 3 年以内(含 3 年)	
3 年以上	
合计	37,525,025.13

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备	4,408,854.96	100.00	104,657.03	2.37	4,304,197.93
其中：					
性质组合	1,621,138.95	36.77			1,621,138.95
风险组合	2,787,716.01	63.23	104,657.03	3.75	2,683,058.98
合计	4,408,854.96	100.00	104,657.03	2.37	4,304,197.93

续上表

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,475,608.39	100.00	83,011.69	3.35	2,392,596.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
合计	2,475,608.39	100.00	83,011.69	3.35	2,392,596.70

按风险组合计提预期信用损失的应收账款：

账龄	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	2,490,699.86	74,721.00	3.00	2,415,978.86
1-2年	294,672.05	29,467.21	10.00	265,204.84
2-3年	2,344.10	468.82	20.00	1,875.28
合计	2,787,716.01	104,657.03	3.75	2,683,058.98

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	1,624,183.95	48,725.52	3.00	1,575,458.43
1-2年	99,987.25	9,998.73	10.00	89,988.52
2-3年	121,437.19	24,287.44	20.00	97,149.75

合计	1,845,608.39	83,011.69	4.50	1,762,596.70
----	--------------	-----------	------	--------------

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
期初金额	83,011.69	470,081.51
本期计提坏账准备的金额	109,091.79	64,217.58
减：本期转回坏账准备的金额	87,446.45	336,417.40
减：本期实际核销的应收账款金额		114,870.00
期末金额	104,657.03	83,011.69

(3) 本报告期无实际核销应收账款。

(4) 本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(5) 本报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额。

(6) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市好百年物业管理有限公司	1,170,000.00	1 年以内、1-2 年	26.54%	
荣成爱尚房地产开发有限公司	504,946.30	1 年以内	11.45%	15,148.39
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	499,999.98	1 年以内	11.34%	15,000.00
南宁华南城有限公司	499,999.98	1 年以内	11.34%	15,000.00
广西好百年商业管理有限公司	451,138.95	1 年以内	10.23%	
小计	3,126,085.21		70.90%	

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(8) 本期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
应收利息	549,467.28	
其他应收款	46,185,414.97	13,726,004.17
合计	46,734,882.25	13,726,004.17

(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

委托贷款利息	549,467.28
合计	549,467.28

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备	174,933,207.26	100.00	128,747,792.29	73.60	46,185,414.97
其中：					
风险组合	638,472.93	0.36	155,998.64	24.43	482,474.29
押金、保证金组合	13,311,089.00	7.61	399,332.67	3.00	12,911,756.33
性质组合	160,983,645.33	92.03	128,192,460.98	79.63	32,791,184.35
合计	174,933,207.26	100.00	128,747,792.29	73.60	46,185,414.97

续上表

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	157,924,618.09	91.77	157,924,618.09	100.00	
按组合计提坏账准备	14,163,150.66	8.23	437,146.49	3.09	13,726,004.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备					
合计	172,087,768.75	100.00	158,361,764.58	92.02	13,726,004.17

2) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

组合中按照风险组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	329,347.61	9,880.43	3.00	319,467.18
1-2年	8,861.31	886.13	10.00	7,975.18

2-3年	16,333.11	3,266.62	20.00	13,066.49
3年以上	283,930.90	141,965.46	50.00	141,965.44
合计	638,472.93	155,998.64	24.43	482,474.29

组合中按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
1年以内	302,509.70	9,075.29	3.00	293,434.41
1-2年	16,349.11	1,634.91	10.00	14,714.20
2-3年	285,732.67	57,146.53	20.00	228,586.14
3年以上	70.18	35.09	50.00	35.09
合计	604,661.66	67,891.82	11.23	536,769.84

3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金组合	13,311,089.00	399,332.67	3.00%
合计	13,311,089.00	399,332.67	3.00%

4) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
珠海市好百年家居有限公司	3,032,175.78	3,032,175.78	100.00%	已停业且资不抵债
中山市好百年家居有限公司	1,271,976.00	1,271,976.00	100.00%	已停业且资不抵债
深圳市好百年商贸有限公司(原销售公司)	102,832,553.60	102,832,553.60	100.00%	已停业且资不抵债
深圳美庭品位家居连锁有限公司	4,524,375.08	4,524,375.08	100.00%	已停业且资不抵债
重庆好百年家居有限公司	15,937,553.12	15,937,553.12	100.00%	已停业且资不抵债
深圳市塞纳春天科技有限公司	593,827.40	593,827.40	100.00%	已停业且资不抵债
小计	128,192,460.98	128,192,460.98	100.00%	

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

项目	2019年度	2018年度
期初金额	158,361,764.58	123,813,441.79
本期计提坏账准备的金额	708,215.19	36,488,560.01
加：本期收回前期核销的其他应收款金额	1,082,967.55	
减：本期转回坏账准备的金额	31,405,155.03	

减：本期实际核销的其他应收款金额		1,940,237.22
期末金额	128,747,792.29	158,361,764.58

6) 本期无通过债务重组等其他方式收回的其他应收款。

7) 本期无实际核销其他应收款

8) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	13,311,089.00	12,308,489.00
备用金		16,801.77
往来款	161,269,557.10	159,527,451.31
代收代付款	338,200.93	235,026.67
其他	14,360.23	
合计	174,933,207.26	172,087,768.75

9) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项的性质或内容	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
深圳市好百年商贸有限公司	往来款	102,832,553.60	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	58.78%	102,832,553.60
广西好百年商业管理有限公司	往来款	29,440,592.66	1年以内、1-2年、2-3年	16.83%	
重庆好百年家居有限公司	往来款	15,937,553.12	1年以内、1-2年、3年以上	9.11%	15,937,553.12
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	押金保证金	4,600,000.00	3年以上	2.63%	138,000.00
深圳市美庭品位家居连锁有限公司	往来款	4,524,375.08	1年以内、1-2年	2.59%	4,524,375.08
小计		157,335,074.46		89.94%	123,432,481.80

### 3、长期股权投资

#### (1) 明细情况

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
对子公司投资	124,145,620.54	81,433,176.60	42,712,443.94	130,229,709.45	88,517,265.51	41,712,443.94

#### (2) 子公司情况：

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海市好百年家居有限公司	1,832,838.50			1,832,838.50		1,832,838.50
上海好百年家居市场经营管理有限 公司	262,970.25			262,970.25		

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福州好百年家居有限公司	1,453,888.41			1,453,888.41		
长沙好百年家居有限公司	1,437,077.89			1,437,077.89		
中山市好百年家居有限公司	637,450.99			637,450.99		637,450.99
深圳市德高投资发展有限公司	2,918,507.39			2,918,507.39		
合肥市好百年商业管理有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
北京市好百年家居商场有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
深圳市好百年企业管理顾问有限公司	602,887.11			602,887.11		602,887.11
深圳市好百年商贸有限公司	29,700,000.00			29,700,000.00		29,700,000.00
深圳市美庭品位家居连锁有限公司	36,750,000.00			36,750,000.00		36,750,000.00
重庆好百年家居有限公司	990,000.00			990,000.00		990,000.00
广西好百年商业管理有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00		9,900,000.00
郑州好百年家居销售有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
西安好百年商业运营管理有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
哈尔滨好百年家居有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
深圳市好百年办公家居有限公司	2,400,001.00		2,400,001.00			
南昌好百年家居有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
重庆好百年商业管理有限公司	4,950,000.00			4,950,000.00		
深圳市好百年电子商务有限公司	4,684,087.91		4,684,087.91			
深圳市塞纳春天科技有限公司	1,020,000.00			1,020,000.00		1,020,000.00
深圳市好百年物业管理有限公司	990,000.00			990,000.00		
德州好百年家居有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
小计	130,229,709.45	1,000,000.00	7,084,088.91	124,145,620.54		81,433,176.60

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 明细情况

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	75,604,337.65	36,517,631.74	84,944,560.28	45,882,496.75
其他业务	78,207.51		805,731.11	
合计	75,682,545.16	36,517,631.74	85,750,291.39	45,882,496.75

##### (2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁、商务服务	70,668,840.58	36,517,631.74	80,741,690.49	45,882,496.75
品牌输出	4,935,497.07		4,202,869.79	
合计	75,604,337.65	36,517,631.74	84,944,560.28	45,882,496.75

##### (2) 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	75,604,337.65	36,517,631.74	84,944,560.28	45,882,496.75

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

项目	本期发生额	上年发生额
向前 5 名客户销售的收入总额	18,229,693.07	15,750,886.12
占当年营业收入比例	24.09%	18.37%

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
摊余成本计量的金融资产产生的投资收益	4,187,128.46	
按成本法核算确认的长期股权投资收益	-9,329,176.95	
合计	-5,142,048.49	

十五、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	8,332.49	-153,134.84
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	69,099.04	1,323,815.63
对外委托贷款取得的损益	4,187,128.46	
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	600,000.00	1,510,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	560,768.92	1,813,009.06
小计	5,425,328.91	4,493,689.85
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	1,356,332.23	1,127,184.35
非经常性损益净额	4,068,996.68	3,366,505.50
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	4,068,996.68	3,366,505.50
归属于少数股东的非经常性损益		

2、净资产收益率及每股收益

(1) 明细情况

本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益(元/股)	
		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	2.31%	0.0307	0.0307

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.67%	0.0222	0.0222

(2) 计算过程

① 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	14,748,837.33
非经常性损益	2	4,068,996.68
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	10,679,840.65
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	632,193,986.17
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12	639,568,404.84
加权平均净资产收益率	13=1/12	2.31%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	1.67%

② 基本每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	14,748,837.33
非经常性损益	2	4,068,996.68
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	10,679,840.65
期初股份总数	4	480,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12

项目	序号	本期数
发行在外的普通股加权平均数	12	480,000,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.0307
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.0222

公司法定 主管会计工 会计机构  
代表人： \_\_\_\_\_ 作负责人： \_\_\_\_\_ 负责人： \_\_\_\_\_

深圳市好百年家居连锁股份有限公司  
二〇二〇年四月二十二日

附：

### 备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

深圳市好百年家居连锁股份有限公司董事会办公室