



R 星源 1

NEEQ : 400211

深圳世纪星源股份有限公司

年度报告

2024

重要提示

- 一、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。
- 二、公司董事局主席丁芑、总裁郑列列及会计机构负责人（会计主管人员）郑列列保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带无法表示意见的的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

鹏盛会计事务所为公司出具了无法表示意见的审计报告，公司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

鹏盛会计师事务所为公司出具了无法表示意见的内部控制审计报告，公司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

- 五、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当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。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

否

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动、融资和利润分配	21
第五节	公司治理	24
第六节	财务会计报告	29
附件	会计信息调整及差异情况	162

备查文件目录	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
	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（如有）
	报告期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	深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 6F

释义

释义项目		释义
公司、世纪星源、	指	深圳市世纪星源股份有限公司
本集团	指	深圳世纪星源股份有限公司及其子公司
本报告期、本期、报告期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
去年同期、上年同期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
公司董事局、董事局	指	深圳世纪星源股份有限公司董事局
公司监事会、监事会	指	深圳世纪星源股份有限公司监事会
公司股东大会、股东大会	指	深圳世纪星源股份有限公司股东大会
中国投资有限公司	指	（香港）中国投资有限公司
博世华	指	浙江博世华环保科技有限公司
海立方	指	深圳市海立方生物科技有限公司
清研紫光	指	深圳清研紫光科技有限公司
蓝色空间	指	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司
城市更新项目	指	南油工业区福华厂区城市更新项目
润涛公司	指	润涛实业（集团）有限公司
恒裕集团	指	深圳市恒裕实业（集团）有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、长城证券	指	长城证券股份有限公司
《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》
《公司章程》	指	《深圳世纪星源股份有限公司公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	深圳世纪星源股份有限公司		
英文名称及缩写	SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION		
	fountain		
法定代表人	丁芑	成立时间	1989 年 5 月 8 日
控股股东	中国投资有限公司	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为丁芑、郑列列，一致行动人为（深圳博睿意碳源科技有限公司、星源水热科技（海南）有限公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	建筑业（E）-土木工程建筑业（E48）-节能环保工程施工（E486）-环保工程施工（E4862）		
主要产品与服务项目	生态环保工程		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	R 星源 1	证券代码	400211
进入退市板块时间	2024 年 6 月 28 日	分类情况	每周交易一次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	1,058,536,842
主办券商（报告期内）	长城证券股份有限公司	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	广东省深圳市福田区金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层		
联系方式			
董事会秘书姓名	丁芑 （董事长代为行使）	联系地址	深圳市罗湖区深南东路 2071 号华乐大厦 6F
电话	0755-82179630	电子邮箱	fountain@sfc.com.cn
传真	0755-82207055		
公司办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 6F	邮政编码	518001
公司网址	http://www.fountain.com.cn		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914403006188470942		

注册地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 3F		
注册资本（元）	1,058,536,842	注册情况报告期内是否变更	否

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

报告期内，公司按新的业务模式发展主营业务：

- 1、交通、清洁能源、水资源基础设施经营；
- 2、低碳技术集成平台和淡水科技设备、再生能源以及环境处理装备；
- 3、不动产工程服务、污染处理/能源再生工程服务、园区循环经济基础设施项目工程服务（包括设计、建造、监理、运维服务）；
- 4、酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理；
- 5、与公司以上 1、2、3 业务内容挂钩的合成生物材料能源生产线项目的“IP”授权、“合同能源”的管理和不动产项目（包括工业园区）的投资管理。

（一）交通、清洁能源、水资源基础设施经营

南山项目开发实施主体“蓝色空间”出现为合作方恒裕实业的 32.45 亿元债务提供非法担保的相关“刑事”案件，影响到贵公司收取蓝色空间欠款 27318 万元收取的债权实现，也影响了公司根据与深圳市人民政府签订的《合作开发“深圳车港”协议书》，在邻近文体中心地块范围内取得置换的地下停车场 BOT 项目的进度。

（二）低碳技术集成平台和淡水科技设备、再生能源以及环境处理装备

本报告期内，世纪星源根据中霆世纪的管理服务协议。向其提供的包括知识产权授权和立项管理的服务的预收款为 1,188.36 万元。报告期内，公司继续为“泥炭生产腐殖酸有机聚合材料&水焦炭再生燃料”生产线项目提供服务（包括知识产权授权和立项管理的服务内容）；

（三）建筑工程服务、污染处理工程服务（包括设计、建造、监理、运维服务）

据审计师出具的非标审计意见，博世华公司出现严重影响工程服务业务流动资金的情况：即存在内部员工应付博世华公司的 1757.83 万元的欠款。

（四）酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生产业不动产的物业管理服务

报告期内，“智慧空间”品牌下物管服务、租赁服务及衍生商业管理、综合物业服务正常开展。

（五）其他项目权益进展

（1）因合作方挪用了项目开发期 15 亿元的拆迁补偿贷款而累积未支付补偿款（超过 3 亿元）仍未支付。2023 年 4 月合作对方“泰合瑞思”所提供的蓝色空间加盖伪造本司印章的对外担保文件的案件仍在刑事案件的调查程序中。因南油厂区城市更新项目，需临时占用南山文体中心暨停车场项目用地，因此南山文体中心暨停车场项目的报批报建工作暂停。

（2）平湖村旧村改造的城市更新项目土地开发权益管理、肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

报告期内未向平湖股份公司提出追偿，仍继续配合广金公司所主导的针对“土地证”撤销等相关可能影响清算资产价值的申请行政、司法复核手续，同时积极推进公司清算程序和其他交易实现资产价值的措施。

（3）中环阳光星苑土地开发权益投资管理

报告期内，公司仍继续以持股方式持有对深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司项目的开发投资，推动保障房和未售房产结合商业租赁模式来提高公司收入。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	200,638,056.32	194,360,373.55	3.23%
毛利率%	14.84%	13.34%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-160,494,392.85	-199,310,099.00	-19.48%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-146,114,069.33	-199,292,153.79	26.68%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-16.40%	-17.90%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-15.00%	-17.90%	-
基本每股收益	-0.15	-0.19	-21.05%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	2,290,334,430.35	2,403,624,898.60	-4.71%
负债总计	1,333,652,378.21	1,301,098,530.72	2.50%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	875,647,065.27	1,013,165,519.74	-13.57%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.83	0.96	-13.54%
资产负债率%（母公司）	47.02%	43.96%	-
资产负债率%（合并）	58.23%	54.13%	-
流动比率	1.64	1.66	-
利息保障倍数	-18.17	-27.96	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-4,573,727.73	-22,535,328.45	-79.70%
应收账款周转率	1.49	1.26	-
存货周转率	15.04	15.51	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-4.71%	-7.73%	-
营业收入增长率%	3.23%	-31.50%	-
净利润增长率%	17.96%	-27.85%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		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	29,619,892.82	1.29	31,396,946.38	1.31	-5.66%
应收票据	410,179.10	0.02	5,544,450.00	0.23	-92.60%
应收账款	120,782,574.28	5.27	148,770,869.96	6.19	-18.81%
预付款项	56,381,757.24	2.46	18,897,351.13	0.79	198.36%
其他应收款	735,730,252.27	32.12	730,321,615.79	30.38	0.74%
合同资产	300,898,754.22	13.14	379,381,634.92	15.78	-20.69%
长期应收款	290,520,000.00	12.68	290,520,000.00	12.09	0.00%
长期股权投资	402,568,316.25	17.58	438,644,960.58	18.25	-8.22%
固定资产	149,428,805.75	6.52	156,245,134.61	6.50	-4.36%
短期借款	87,497,291.67	3.82	102,969,788.89	4.28	-15.03%
应付账款	201,391,384.61	8.79	246,814,524.25	10.27	-18.40%
应交税费	176,876,226.21	7.72	176,133,546.53	7.33	0.42%
其他应付款	96,968,509.74	4.23	212,067,707.27	8.82	-54.27%
预计负债	520,705,845.05	22.73	476,895,832.32	19.84	9.19%

项目重大变动原因

应收票据：同比减少 92.60%，因为本期部分票据到期兑现。

预付账款：同比增加 198.36%，因为本期预付货款增加。

(二) 经营情况分析

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	200,638,056.32	-	194,360,373.55	-	3.23%
营业成本	170,872,399.70		168,424,829.08		1.45%
毛利率%	14.84%	-	13.34%	-	-
销售费用	9,008,119.24	4.49%	8,478,473.83	4.36%	6.25%
财务费用	8,757,221.79	4.36%	7,321,575.22	3.77%	19.61%
研发费用	9,637,046.57	4.80%	10,071,436.17	5.18%	-4.31%
管理费用	60,865,898.66	30.34%	65,958,623.58	33.94%	-7.72%
投资收益	43,923,355.67	21.89%	24,451,017.35	12.58%	79.64%
信用减值损	-135,525,084.86	-67.55%	-157,153,319.21	-80.86%	13.76%

失					
净利润	-168,820,254.12	-84.14%	-205,778,941.22	-105.87%	17.96%
经营活动产生的现金流量净额	-4,573,727.73	-2.28%	-22,535,328.45	-11.59%	79.70%
投资活动产生的现金流量净额	71,789.56	0.04%	-5,115,908.99	-2.63%	101.40%
筹资活动产生的现金流量净额	5,514,523.08	2.75%	-11,187,052.64	-5.76%	149.29%

项目重大变动原因

投资收益同比增长 79.64%：因为长期股权投资收益亏损减少所致；
 经营活动产生的现金流量净额同比增长 79.70%，是销售商品、提供劳务收到的现金增加，而支付给职工以及为职工支付的现金减少所致；
 投资活动产生的现金流量净额，同比增长 101.40%，是因为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加所致；
 筹资活动产生的现金流量净额：同比增长 149.29%，因为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加、本期偿还的债务减少。

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	196,923,747.68	192,591,761.34	2.25%
其他业务收入	3,714,308.64	1,768,612.21	110.01%
主营业务成本	170,335,565.06	167,105,429.80	1.93%
其他业务成本	536,834.64	1,319,399.28	-59.31%

按产品分类分析

☐适用 ☒不适用

按地区分类分析

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因

其他业务收入同比增长 110.01%，因为本期确认抵债房产收入；
 其他业务成本同比减少 59.31%，因为出租房产折旧减少

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	芜湖鑫园建设投资有限公司	33,022,867.28	16.46%	否
2	平湖市广陈镇人民政府	11,816,513.76	5.89%	否
3	浦江县城乡环保有限公司	7,684,152.79	3.83%	否
4	华汇建设集团有限公司平阳分公司	7,398,230.08	3.69%	否
5	嘉善罗星城市管理服务有限公司	6,564,729.36	3.27%	否
合计		66,486,493.27	33.14%	-

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	巩义市卓清净水材料有限公司	12,891,072.13	7.54%	否
2	芜湖宸源污水处理有限公司	7,994,729.43	4.68%	否
3	嘉兴市志腾建设有限公司	6,146,788.99	3.60%	否
4	浙江杭瑞环保科技有限公司	5,715,727.53	3.35%	否
5	杭州五鸿建设工程有限公司	4,564,762.67	2.67%	否
合计		37,313,080.75	21.84%	-

(三) 现金流量分析

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	-4,573,727.73	-22,535,328.45	79.70%
投资活动产生的现金流量净额	71,789.56	-5,115,908.99	101.40%
筹资活动产生的现金流量净额	5,514,523.08	-11,187,052.64	149.29%

现金流量分析

经营活动产生的现金流净额同比增长 79.70%，是因为销售商品、提供劳务收到的现金增加，而支付给职工以及为职工支付的现金减少所致；
 投资活动产生的现金流净额同比增长 101.40%，是因为处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加所致；
 筹资活动产生的现金流净额同比增长 149.29%，是因为取得借款收到的现金增长所致。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名	公司类	主要业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
-----	-----	-----	------	-----	-----	------	-----

称	型	务					
深圳世纪星源物业发展有限公司	控股子公司	房地产	30,000,000	822,399,873.24	439,012,954.55	3,633,298.73	-36,019,307.86
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	控股子公司	物业管理	240,000,000.00	169,614,954.21	-16,787,254.68	25,377,146.78	-22,435,639.36
浙江博世华环保科技有限公司	控股子公司	环保工程	70,309,200	776,938,213.79	489,232,537.97	168,724,532.05	-37,811,554.19

主要参股公司业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	房地产开发	利润分配

(二) 理财产品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
行业经营风险	公司主营业务之一的环保工程项目，主要通过市场招投标取得。由于国内环保行业的市场竞争比较激烈，导致公司整体中标项目的毛利率有所下降。 面对激烈的市场竞争和更高标准的环保要求，公司努力开拓市场，加快新技术研发，提升综合服务能力和市场竞争力。

本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化
-----------------	---------------

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(二)
是否对外提供借款	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(四)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(五)
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(六)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	三.二.(七)
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(八)
是否存在已披露的承诺事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(九)
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	三.二.(十)
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(十一)
是否存在失信情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(十二)
是否存在破产重整事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(十三)

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）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的重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

☐适用 ☒不适用

单位：元

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	4,329.00	是	二审中
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	3,200.00	否	二审判决已作出，公司不承担责任。

临时公告索引	性质	案由	是否结案	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	案件进展或执行情况
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	3,000.00	是	二审判决已作出，已进入执行程序。公司拟申请再审。
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	2,000.00	是	二审判决已作出，已进入执行程序。公司拟申请再审。
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	1,000.00	否	二审判决已作出，公司不承担责任。
公告编号：2023-003	被告	民间借贷纠纷	否	1,000.00	否	二审判决已作出，公司不承担责任。
公告编号：2022-051	被告	民间借贷纠纷	否	8,000.00	是	二审中
公告编号：2022-051	被告	民间借贷纠纷	否	2,800.00	是	二审中
公告编号：2023-007	被告	民间借贷纠纷	否	3,144.00	是	二审判决已生效，已进入执行程序。
公告编号：2023-007	被告	民间借贷纠纷	否	1,000.00	是	二审判决已生效，已进入执行程序。
公告编号：2023-007	原告	不当得利纠纷	否	2,300.00	否	一审判决驳回世纪星星源的诉讼请求，世纪星源提出上诉，但未交上诉费，按撤回上诉处理，目前暂未收到二审裁定
公告编号：2021-009	被告	民间借贷纠纷	否	1,035.35	是	二审判决已作出，已进入执行程序。
公告编号：2021-009	被告	民间借贷纠纷	否	2,955.00	是	二审判决已作出，已进入执行程序。
公告编号：2022-050	原告	优先股回报支付	否	2,908.00	否	2024年7月22日，前海法院作出终结本次执行程序的裁定。
公告编号：2023-061	原告	损害股东利益责任纠纷	是	3,500.00	否	已结案
公告编号：2023-061	被告	民间借贷纠纷	否	2,893.74	否	一审中
公告编号：2023-065	被告	借款合同纠纷	否	4,000.00	否	一审中
公告编号：2023-061	被告	借款合同纠纷	否	10,000.00	否	一审中
公告编号：2023-065	被告	借款合同纠纷	否	50,000.00	否	一审中

重大诉讼、仲裁事项对公司的影响

公司已根据判决情况及律师意见计提相应预计负债，部分诉讼尚在审判中，对公司影

响具有不确定性。

(二)公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√是 □否

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	丁芑	10,500,000			2019年11月5日	2021年11月4日	连带	是	尚未履行
2	春华咨询（深圳）有限公司	3,500,000			2019年6月30日	2021年6月29日	连带	否	尚未履行
3	春华咨询（深圳）有限公司	10,000,000			2019年10月29日	2021年10月28日	连带	否	尚未履行
合计	-	55,500,000			-	-	-	-	-

可能承担或已承担连带清偿责任的担保合同履行情况

2023 年度深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下简称“恒裕集团”）对中国投资有限公司、公司等提起两案诉讼并申请财产保全。其中一案为恒裕集团诉世纪星源对中国投资有限公司借款本金 1 亿元及利息承担连带责任；另一案为恒裕集团向法院申请保全公司及其他被告的财产，以人民币 5 亿元为限。前述原告所谓的公司“担保”，在 2019 年-2020 年恒裕集团承接优瑞集团在福华厂区城市更新项目的合作开发权益及义务时，世纪星源与恒裕集团根据城市更新项目开发程序所完成的实施主体确认的一系列交易中，已安排蓝色空间概括承接了被担保方债务中所有涉及公司的担保责任。（见公司公告

2023-061、2023-062、2023-065）。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内两网公司或退市公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	150,000,000	150,000,000
公司及表内子公司为两网公司或退市公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	10,500,000	10,500,000
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	0	0
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	0	0
公司为报告期内出表公司提供担保	0	0

应当重点说明的担保情况

☐适用 ☒不适用

预计担保及执行情况

☐适用 ☒不适用

(三)对外提供借款情况

(四)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	是否履行 审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期						
星源志富实业（深圳）有限公司	非关联方	否	2010-9-30		171,878,258.08	1,838,869.50		173,717,127.58	是	否
深圳市星源立升水环境技术有限公司	非关联方	否	2017-1-9		30,924,845.93			30,924,845.93	是	否
深圳文殊圣源投资发展有限公司	非关联方	否	2017-1-9		23,457,313.70			23,457,313.70	是	否

深圳市昊瑞环境科技有限公司	非关联方	否	2021-10-18		46,666,700.00			46,666,700.00	是	否
深圳清研紫光科技有限公司	联营企业	否	2021-10-18		10,000,000.00			10,000,000.00	是	否
总计	-	-	-	-	282,927,117.71	1,838,869.50		284,765,987.21	-	-

对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响

1、与星源志富实业（深圳）有限公司的有条件借款

为控制平湖旧改中一级土地开发阶段的拆迁成本，公司委托星源志富实业（深圳）有限公司作为城市更新改造实施主体。约定在土地开发权益确权时通过结转“有条件借款”以取得星源志富名下平湖旧改项目的土地开发权益。目前，公司在平湖旧改项目的权益中与合作方平湖股份有限公司等存在诉讼，前期有条件借款的收回存在不确定性。

2、与深圳市星源立升水环境技术有限公司、深圳文殊圣源投资发展有限公司的有条件借款

世纪星源的跨境投资将直接通过上市公司控股子公司进行，在完善跨境投资行政许可的程序手续期间，通过用“有条件借款”债务担保的方式，取得立项许可、可行性研究等前期工作所需的财务资源来提高前期工作效率。在海外项目进展受阻的情况下，公司将寻求新的合作项目逐步收回有条件借款或投资新的合作项目。

3、与深圳市昊瑞环境科技有限公司、深圳清研紫光科技有限公司的有条件借款

为合作开展先进工业级精细化工装置/配套的合成催化剂业务，公司将前期与深圳文殊圣源投资发展有限公司的部分有条件借款转为与深圳市昊瑞环境科技有限公司及深圳清研紫光科技有限公司的有条件借款，用以合作开发合成催化剂业务，该有条件借款将在未来开展催化剂业务取得利润后收回。

（四）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况
 控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况
☐适用 ☒不适用

（五）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务		
销售产品、商品，提供劳务	36,222.53	36,222.53
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		
其他	5,565,027.00	5,565,027.00
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		
与关联方共同对外投资		
提供财务资助		

提供担保		
委托理财		
联营企业优先股回报	40,000,000.00	40,000,000.00
接受担保	85,647,291.67	85,647,291.67
合计	125,647,291.67	125,647,291.67
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		
贷款		

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响

日常关联交易中提供的劳务事项，为公司子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司（以下简称“智慧空间”）为联营企业提供的物业管理服务，收费标准按市场情况确定，其他事项为公司子公司智慧空间与关联方深圳市东海岸实业发展有限公司签订了《房屋租赁合同》，租赁房用于酒店经营管理。公司已根据内部控制管理制度，执行子公司内部审批手续。

其他重大关联交易中接受担保事项，为公司并表范围内子公司向金融机构借款时单方接受关联方提供的担保，公司已根据内部控制管理制度，执行子公司内部审批手续。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

(六) 经股东会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响

无

(七) 股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施

无

(八) 股份回购情况

无

(九) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

(十) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
货币资金	流动资产	冻结	1,977,441.00	0.09%	诉讼及保证金
其他应收款	流动资产	冻结	220,590,507.50	10.12%	诉讼
固定资产	非流动资产	抵押、冻结	6,160,063.75	0.28%	诉讼
投资性房地产	非流动资产	抵押、冻结	8,916,969.00	0.41%	诉讼
长期股权投资	非流动资产	冻结	53,054,918.21	2.43%	诉讼
总计	-	-	290,699,899.4	13.34%	-

资产权利受限事项对公司的影响

部分受限资产影响公司经营活动现金流及公司信用。

(十一) 调查处罚事项

公司实际控制人丁芃女士、郑列列先生，于 2024 年 4 月 8 日收到中国证监会下发的《中国证券监督管理委员会立案告知书》（编号：证监立案字 0072024 11 号、证监立案字 0072024 12 号），内容为中国证监会决定就证监立案字 0072023 32 号相同事项，即“涉嫌信息披露违法违规”事项，对公司实际控制人立案调查。

截至公告披露日，暂未收到相关进展通知。

(十二) 失信情况

公司因诉讼案件执行被列入失信名单。

(十三) 破产重整事项

无

第四节 股份变动、融资和利润分配

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	1,057,946,706	99.94%	0	1,057,946,706	99.94%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	23,500	0.0022	0	23,500	0.0022
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	175,463,666	16.58	0	175,463,666	16.58
	其中：控股股东、实际控制人	132,240,445	12.49	0	132,240,445	12.49
	董事、监事、高管	70,500	0.0067	0	70,500	0.0067
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		1,058,536,842	-	0	1,058,536,842	-
普通股股东人数		76,288				

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%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	中国投资有限	132,240,445	0	132,240,445	12.49%	132,240,445	0	0	132,240,445

	公司								
2	深圳市博睿意碳源科技有限公司	31,797,933	0	31,797,933	3.00%	31,797,933	0	0	31,797,933
3	星源水热科技（海南）有限公司	11,354,788	0	11,354,788	1.07%	11,354,788	0	0	0
4	许培雅	10,007,212	0	10,007,212	0.95%	0	10,007,212	0	0
5	徐开东	8,343,200	0	8,343,200	0.79%	0	8,343,200	0	0
6	马祖光	1,300,000	6,733,400	8,033,400	0.76%	0	8,033,400	0	0
7	许元志	7,950,200	0	7,950,200	0.75%	0	7,950,200	0	0
8	郑廷进	3,233,300	2,984,974	6,218,274	0.59%	0	6,218,274	0	0
9	陈青俊	3,726,027	0	3,726,027	0.35%	0	3,726,027	0	0
10	钟德平	2,900,100	0	2,900,100	0.27%	0	2,900,100	0	0
合计		218,241,105	9,718,374	222,571,579	21.03%	175,393,166	47,178,413	0	164,038,378

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

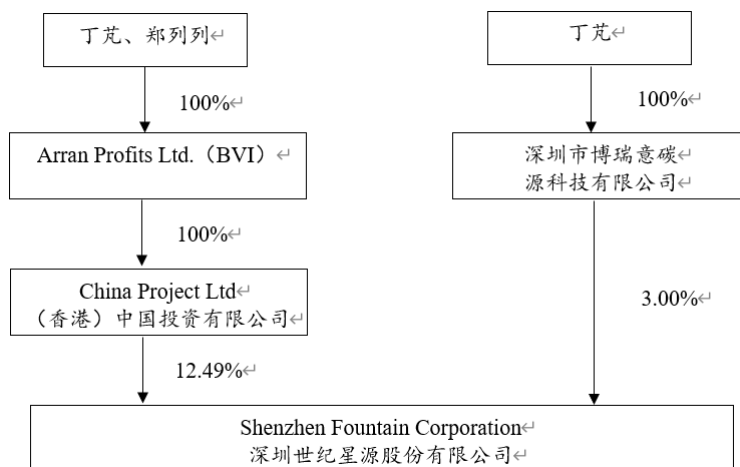
前 10 名股东中，中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司、星源水热科技（海南）有限公司为一致行动人

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

公司控股股东、实际控制人，报告期内未发生变化。



三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、 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

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		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%
				起始日期	终止日期				
丁芑	董事局主席	女	1951年7月	1993年9月5日	2025年6月28日	0	0	0	0%
江津	董事局副主席	女	1962年12月	1995年6月17日	2025年6月28日	0	0	0	0%
郑列列	总裁、董事	男	1954年2月	1993年9月5日	2025年6月28日	0	0	0	0%
林健武	董事	男	1973年11月	2019年6月28日	2024年7月1日	0	0	0	0%
蔡琨	董事	女	1976年6月	2020年6月30日	2025年6月28日	0	0	0	0%
丹尼尔·保泽方	董事、助理总裁	男	1975年10月	2010年6月17日	2025年6月28日	0	0	0	0%
吴祥中	董事、内控总监	男	1968年3月	2019年6月28日	2024年5月13日	0	0	0	0%
王群	董事	女	1968年4月	2016年6月30日	2024年7月1日	0	0	0	0%
王靖	董事	男	1969年10月	2022年6月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
陈昆柏	董事	男	1965年3月	2022年6月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
陈吕军	独立董事	男	1965年7月	2019年6月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
邹蓝	独立董事	男	1955年1月	2019年6月28日	2025年6月28日	0	0	0	0%
林中	独立董事	男	1961年11月	2021年12月29日	2025年6月28日	0	0	0	0%
吴文远	独立董事	男	1951年12月	2022年6月28日	2025年6月28日	0	0	0	0%

冯绍津	独立董事	女	1974 年 1 月	2023 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 28 日	0	0	0	0%
邹小兵	监事	男	1972 年 4 月	2019 年 6 月 30 日	2025 年 6 月 28 日	0	0	0	0%
吕卫东	监事	女	1967 年 1 月	1997 年 6 月 28 日	2024 年 8 月 28 日	0	0	0	0%
王行利	监事	男	1969 年 3 月	2019 年 6 月 28 日	2025 年 1 月 23 日	0	0	0	0%
方良兆	监事	男	1977 年 8 月	2019 年 6 月 28 日	2025 年 6 月 28 日	0	0	0	0%
余飞	监事	女	1974 年 2 月	2022 年 6 月 29 日	2025 年 6 月 28 日	0	0	0	0%
罗晓春	董事局秘书	男	1967 年 2 月	1997 年 6 月 28 日	2025 年 4 月 9 日	0	0	0	0%
卓彬红	财务总监	男	1987 年 8 月	2022 年 6 月 29 日	2024 年 12 月 2 日	0	0	0	0%

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

董事、监事、高级管理人员与股东之间不存在关联关系。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
吴祥中	董事、内控总监	离任	无	因公司 2024 年 1-4 月未发工资
王群	董事	离任	无	达到法定退休年龄
林健武	董事	离任	无	个人原因
陈吕军	独立董事	离任	无	个人原因
卓彬红	财务总监	离任	无	个人原因
王行利	监事	离任	无	因公司连续 12 个月未发工资
吕卫东	职工监事	离任	无	个人原因

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
生产人员	179	0	23	156

销售人员	28		9	19
技术人员	144		21	123
财务人员	45		10	35
行政人员	44		6	38
员工总计	440		69	371

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	3	3
硕士	24	23
本科	129	98
专科	97	83
专科以下	187	164
员工总计	440	371

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

无

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

(一) 公司治理基本情况

公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，建立了相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。公司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。 1、报告期内公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况，也不存在大股东及其关联单位占用公司资金的情况。 2、独立董事履行职责情况 报告期内公司共有独立董事 4 人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事局和股东大会的各次会议。 本报告期依法审查了公司 2023 年年度报告、2024 年半年度报告等，并对公司对外担保情况、内部

控制自我评价、非标准审计报告涉及的事项、利润分配方案、为下属子公司借款提供担保、补选独立董事候选人、续聘会计师事务所等发表了独立意见。

公司独立董事始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

（二） 监事会对监督事项的意见

监事会对本年度的监督事项无异议。

（三） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

（1）公司股东大会、董事局、监事会及管理层运作正常，与控股股东在人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；

（2）公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；

（3）公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；

（4）公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术等无形资产；

（5）公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

（四） 对重大内部管理制度的评价

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证监会、股转系统的有关规定等法律、法规的规定，公司已建立相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。

2024年，公司聘请了鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告内部控制进行了审计，根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，由于存在财务报告内部控制重大缺陷，董事局认为，公司未能按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

鉴于公司在内控方面所存在的缺陷，为降低公司内控风险，董事局已要求公司管理层恪守高度的诚信职责和勤勉义务，尽快消除相关风险，并继续督促公司管理层构建健全有效的内控制度体系，严格履行相关审批程序和信息披露义务，使公司内控符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

四、 投资者保护

(一)实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二)提供网络投票的情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司召开一次股东大会（2023 年年度股东大会），采取现场表决与网络投票相结合的方式。

参加本次股东大会现场会议和网络投票股东及股东代理人共 16 人，代表股份数量为 179,648,388 股，占公司总股本 1,058,536,842 股的比例为 16.9714 %。其中参加本次股东大会现场会议的股东及股东代理人共 6 人，代表股份 175,035,978 股，占公司股份总数 1,058,536,842 股的比例为 16.5357 %。通过网络投票的股东 10 人，代表股份数量为 4,612,410 股，占公司总股本 1,058,536,842 股的 0.4357 %。

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	☐ 无 ☐ 强调事项段 ☐ 其他事项段 ☒ 持续经营重大不确定性段落 ☐ 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	鹏盛 A 审字（2025）00258			
审计机构名称	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 室			
审计报告日期	2025 年 6 月 30 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	欧阳春竹	李坚		
	1 年	1 年	年	年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	45			

审计报告正文

鹏盛 A 审字[2025]00258 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，以及财务报表附注。

我们不对后附的贵公司的财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

（一）参股公司挪用银行贷款和对外担保事项

按贵公司 2023 年“关于重大事项的风险提示性公告”、“关于重大事项进展的公告”披露的信息，2023 年 4 月，深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司（以下简称“蓝色空间”）另一股东深圳市泰合瑞思投资有限公司（以下简称“泰合瑞思”，实际控制人为深圳市恒裕实业(集团)有限公司，以下简称“恒裕集团”）要求贵公司签署一份《深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司股东会决议》，泰合瑞思提供的拟议蓝色空间对外担保展期股东决议草案文件的附件中，包含了日期为 2021 年 3 月 3 日蓝色空间股东会决议及相对应的《借款协议》、《保证协议》，该股东决议主要内容为同意蓝色空间对前述《借款协议》中恒裕集团及深圳市恒裕华飞投资发展有限责任公司的 32.45 亿元债务（债权人为深圳置富蕤颉投资企业（有限合伙），其合伙人为中国华融资产管理股份有限公司、华融置富（深圳）实业有限公司）的履行提供担保。贵公司在此前未见过前述《借款协议》、《保证协议》，也未出席过该次股东会会议，更未在该决议上盖章，遂向深圳市公安局罗湖分局报案（股东会会议公章已鉴定为与贵公司印文非同一枚公章）并已经立案；蓝色空间印鉴被恒裕集团存放在华融资产深圳分公司，且已被用于签订关联交易合同及与贷款资金挪用相关的文件之上，贵公司将相关线索分别向深圳市公安局经济犯罪侦查支队报案，向国家金融监督管理总局深圳监管局举报。

印章伪造案件于 2023 年 6 月 29 日，已由深圳市公安局罗湖分局正式立案，目前仍未结案。国家金融监督管理总局深圳监管局对本司举报做出的答复认为：鉴于该案件已由公安机关立案侦查，相关结论应以公安机关结论为准。

深圳市公安局经济犯罪侦查局将贵公司报案材料作出分案处理，其中的骗取贷款案分到福田区经济犯罪侦查局，将挪用资金案分到南山区经济犯罪侦查局处理；福田经济犯罪侦查局口头告知，骗取贷款案件处理，需要等待伪造印章刑事案结果为依据，因此两案仍在调查中尚未立案。

若上述蓝色空间 15 亿元贷款资金被挪用、印鉴被恒裕集团存放在华融资产深圳分公司控制及使用、为恒裕实业的 32.45 亿元债务提供担保并以项目销售收入作为还款来源的约定合法有效，将影响贵公司收取蓝色空间欠款 27,318.00 万元的债权实现，将影响开发期未来每年 8,000 万元稳定收益，以及影响贵公司在开发期结束时 100%项目公司权益收回时的项目资产价值。

（二）与持续经营能力相关的重大不确定性

贵公司超过三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，存在金额较

大借款、担保及诉讼，投资的股权及应收优先股利等被查封，贵公司及实控人因涉嫌信息披露违法违规被证监会立案调查，贵公司营业收入逐年下降。由于存在多重不确定性及该等不确定性的潜在相互作用以及可能的累积效应，我们无法就贵公司财务报表持续经营的编制基础是否恰当形成意见。

（三）中国证监会立案调查事项

贵公司 2023 年 12 月 8 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的《立案告知书》（编号：证监立案字 007202332 号）。因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对贵公司立案调查；贵公司实际控制人于 2024 年 4 月 8 日收到中国证监会下发的《中国证券监督管理委员会立案告知书》（编号：证监立案字 007202411 号、证监立案字 007202412 号），内容为中国证监会决定就证监立案字 007202332 号相同事项，即“涉嫌信息披露违法违规”事项，对贵公司实际控制人立案调查。截止本审计报告出具日，贵公司尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。我们无法判断立案调查的结果及其对贵公司财务报表可能产生的影响。

（四）诉讼和担保事项

如财务报表附注“十二、承诺及或有事项”所述，贵公司因借款、担保等引发诸多诉讼事项，贵公司对主要诉讼事项在财务报表中进行了披露，但是这些诉讼事项的结果及其对财务报表（包括涉及的资产、负债的确认和计量）的影响仍存在较大的不确定性。

（五）有条件借款及减值

截至 2024 年 12 月 31 日，贵公司其他应收款中有条件借款年末账面余额 27,107.56 万元、坏账准备余额 25,155.28 万元，详见附注“五（一）7”。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳，且有的项目涉及诉讼，能否继续实施具有重大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述有条件借款的实际用途、对财务报表的影响和关联方关系及其交易披露的完整性，无法判断该等有条件借款的可收回性和减值准备计提的合理性。

（六）长期应收款-肇庆项目减值

贵公司长期应收款-肇庆项目 2024 年末余额 45,567.58 万元，已全额计提减值，因肇庆项目土地证被撤销事项导致贵公司在肇庆项目的权益具有重大不确定性，详见附注“五（一）11”，因此我们无法判断贵公司对长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当。

（七）深圳市中环星苑房地产开发有限公司的权益

截至 2024 年 12 月 31 日，贵公司对深圳市中环星苑房地产开发有限公司的长期投资账面余额 398,38.93 万元，长期应收款账面余额 29,052 万元，深圳市中环星苑房地产开发有限公司近两年出现大额亏损，2024 年度营业收入下降至 0 元，我们未能获取充分、适当的审计证据判断该项长期股权投资及长期应收款账面价值的准确性及可回收性。

（八）固定资产对外出租

贵公司子公司浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华公司”），将自建房屋“博世华产业园”合计建筑面积 38,350.98 平米的办公楼出租给浙江高泽创业服务有限公司（以下简称“高泽创业”），双方签订了房屋租赁协议，协议无签署日期，约定了年租金 960 万元，租赁期 10 年 10 个月，自领取租赁备案之日起算。我们未能获取充分、适当的审计证据以判断博世华公司是否应确认租赁收入及收取租金。

（九）大额员工借款问题

博世华公司截止 2024 年 12 月 31 日其他应收款中员工款项余额 1,757.83 万元，我们未能获取充分、适当的审计证据以判断博世华公司应收员工款项的实质及对财务报表的影响，无法判断该等员工借款的可收回性和减值准备计提的合理性。

三、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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对贵公司的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

欧阳春竹

中国·深圳

中国注册会计师：

李坚

2025 年 6 月 30 日

财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五（一）1	29,619,892.82	31,396,946.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五（一）2	25,313,331.10	25,313,331.10
衍生金融资产			
应收票据	五（一）3	410,179.10	5,544,450.00
应收账款	五（一）4	120,782,574.28	148,770,869.96
应收款项融资	五（一）5		47,000.00
预付款项	五（一）6	56,381,757.24	18,897,351.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（一）7	735,730,252.27	730,321,615.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（一）8	11,942,131.85	10,773,670.32
其中：数据资源			
合同资产	五（一）9	300,898,754.22	379,381,634.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（一）10	11,922,495.36	11,154,567.38
流动资产合计		1,293,001,368.24	1,361,601,436.98
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五（一）11	290,520,000.00	290,520,000.00
长期股权投资	五（一）12	402,568,316.25	438,644,960.58
其他权益工具投资	五（一）13	16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（一）14	17,194,507.20	18,883,823.40
固定资产	五（一）15	149,428,805.75	156,245,134.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	五（一）16	12,631,476.80	5,431,575.01
无形资产	五（一）17	42,080,674.02	46,500,696.90
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五（一）18	2,467,492.11	2,467,492.11
长期待摊费用	五（一）19	5,547,422.20	6,102,315.02
递延所得税资产	五（一）20	58,610,367.78	60,943,463.99
其他非流动资产			
非流动资产合计		997,333,062.11	1,042,023,461.62
资产总计		2,290,334,430.35	2,403,624,898.60
流动负债：			
短期借款	五（一）22	87,497,291.67	102,969,788.89
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五（一）23	561,031.06	3,904,221.50
应付账款	五（一）24	201,391,384.61	246,814,524.25
预收款项	五（一）25	5,765,871.48	-
合同负债	五（一）26	26,486,035.89	12,003,715.18
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	五（一）27	27,685,436.64	12,707,632.80
应交税费	五（一）28	176,876,226.21	176,133,546.53
其他应付款	五（一）29	220,380,124.86	212,067,707.27
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	五（一）30	11,359,262.65	11,478,545.48
其他流动负债	五（一）31	32,395,796.31	41,318,146.44
流动负债合计		790,398,461.38	819,397,828.34
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五（一）32	16,150,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（一）33	10,353,498.40	2,176,048.48

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五（一）34	513,464,177.75	476,895,832.32
递延收益	五（一）35	2,200,000.00	
递延所得税负债	五（一）20	1,086,240.68	2,628,821.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		543,253,916.83	481,700,702.38
负债合计		1,333,652,378.21	1,301,098,530.72
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五（一）36	1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（一）37	680,954,739.69	680,954,739.69
减：库存股			
其他综合收益	五（一）38	-106,885,847.47	-129,861,785.85
专项储备			
盈余公积	五（一）39	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备			
未分配利润	五（一）40	-906,477,739.62	-745,983,346.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		875,647,065.27	1,013,165,519.74
少数股东权益		81,034,986.87	89,360,848.14
所有者权益（或股东权益）合计		956,682,052.14	1,102,526,367.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,290,334,430.35	2,403,624,898.60

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：郑列列

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		147,010.17	471,016.69
交易性金融资产		25,312,320.00	25,312,320.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五（一）1	206,258.37	206,258.37
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五（一）2	1,240,057,029.58	1,218,748,286.46

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		5,130,000.00	5,130,000.00
其中：数据资源			
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		1,588,482.14	1,446,785.35
流动资产合计		1,272,441,100.26	1,251,314,666.87
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	十五（一）3	1,111,962,603.81	1,111,962,603.81
其他权益工具投资		16,284,000.00	16,284,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,197,623.64	3,734,458.28
固定资产		6,394,971.01	6,815,789.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		413,135.47	1,262,519.07
无形资产		44,583.15	50,952.19
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		842,200.76	1,684,401.50
递延所得税资产		166,938.96	1,765,226.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,149,306,056.80	1,153,559,950.42
资产总计		2,421,747,157.06	2,404,874,617.29
流动负债：			
短期借款		64,497,291.67	65,117,361.11
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		19,973,186.77	11,310,414.37
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		8,621,035.41	1,671,732.73
应交税费		85,862,457.11	85,583,951.15

其他应付款		446,636,931.01	409,908,744.07
其中：应付利息			
应付股利			6.59
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			6,628,497.05
其他流动负债			
流动负债合计		625,590,901.97	580,220,700.48
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		667,755.85	432,408.81
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		512,271,513.89	476,113,253.82
递延收益			
递延所得税负债		103,283.87	315,629.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		513,042,553.61	476,861,292.40
负债合计		1,138,633,455.58	1,057,081,992.88
所有者权益（或股东权益）：			
股本		1,058,536,842.00	1,058,536,842.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		627,141,728.21	627,141,728.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备			
未分配利润		-552,083,939.40	-487,405,016.47
所有者权益（或股东权益）合计		1,283,113,701.48	1,347,792,624.41
负债和所有者权益（或股东权益）合计		2,421,747,157.06	2,404,874,617.29

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		200,638,056.32	194,360,373.55
其中：营业收入	五（二）1	200,638,056.32	194,360,373.55
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		261,592,051.54	262,157,375.72
其中：营业成本	五（二）1	170,872,399.70	168,424,829.08
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	五（二）2	2,451,365.58	1,902,437.84
销售费用	五（二）3	9,008,119.24	8,478,473.83
管理费用	五（二）4	60,865,898.66	65,958,623.58
研发费用	五（二）5	9,637,046.57	10,071,436.17
财务费用	五（二）6	8,757,221.79	7,321,575.22
其中：利息费用		7,117,000.62	7,608,730.19
利息收入		123,557.69	407,550.70
加：其他收益	五（二）7	571,373.42	1,161,813.34
投资收益（损失以“-”号填列）	五（二）8	43,923,355.67	24,451,017.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）		-36,076,644.33	-55,548,982.65
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二）9	-135,525,084.86	-157,153,319.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（二）10	-594,759.50	-12,141,706.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（二）11	37,852.12	-15,462.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-152,541,258.37	-211,494,659.49
加：营业外收入	五（二）12	81,764.57	41,437.74
减：营业外支出	五（二）13	15,458,204.06	603,514.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-167,917,697.86	-212,056,736.63

减：所得税费用	五（二）14	902,556.26	-6,277,795.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-168,820,254.12	-205,778,941.22
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）		-168,820,254.12	-205,778,941.22
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-8,325,861.27	-6,468,842.22
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-160,494,392.85	-199,310,099.00
六、其他综合收益的税后净额		22,975,938.38	-1,427,359.73
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		22,975,938.38	-1,359,965.17
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		22,975,938.38	-1,359,965.17
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		22,975,938.38	-1,359,965.17
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-67,394.56
七、综合收益总额		-145,844,315.74	-207,206,300.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-137,518,454.47	-200,670,064.17
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-8,325,861.27	-6,536,236.78
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.15	-0.19
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.15	-0.19

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：郑列列

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入	十五（二）1	2,812,769.72	-225,561.92
减：营业成本	十五（二）1	536,834.64	435,803.44
税金及附加		630,929.34	907,020.71
销售费用			
管理费用		20,436,181.54	30,177,685.76
研发费用			
财务费用		4,312,414.56	4,782,997.50
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		-	9,112.40
投资收益（损失以“-”号填列）	十五（二）2	80,000,000.00	80,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-105,283,715.39	-62,185,160.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		66,789.56	2,563.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-48,320,516.19	-18,702,553.75
加：营业外收入		2,325.00	-
减：营业外支出		14,974,790.13	213,916.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-63,292,981.32	-18,916,470.24
减：所得税费用		1,385,941.61	-224,005.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-64,678,922.93	-18,692,465.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-64,678,922.93	-18,692,465.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-64,678,922.93	-18,692,465.08
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			-0.0177
（二）稀释每股收益（元/股）			-0.0177

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		339,777,140.78	243,069,963.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（三）1	79,631,812.95	97,869,484.73
经营活动现金流入小计		419,408,953.73	340,939,448.02
购买商品、接受劳务支付的现金		246,520,507.23	189,648,687.76
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		47,335,867.61	56,493,569.11
支付的各项税费		5,707,738.34	5,754,697.78
支付其他与经营活动有关的现金	五（三）1	124,418,568.28	111,577,821.82
经营活动现金流出小计		423,982,681.46	363,474,776.47
经营活动产生的现金流量净额		-4,573,727.73	-22,535,328.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,789.56	16,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五（三）1		19,805,600.00
投资活动现金流入小计		71,789.56	19,821,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			16,975,007.99
投资支付的现金			1.00
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	五（三）1		7,962,500.00
投资活动现金流出小计		-	24,937,508.99
投资活动产生的现金流量净额		71,789.56	-5,115,908.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		52,000,000.00	100,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五（三）1		2,575,841.64
筹资活动现金流入小计		52,000,000.00	102,775,841.64
偿还债务支付的现金		31,670,069.44	103,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,151,028.40	7,161,992.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五（三）1	7,664,379.08	2,850,901.70
筹资活动现金流出小计		46,485,476.92	113,962,894.28
筹资活动产生的现金流量净额		5,514,523.08	-11,187,052.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		20,991.05	21,236.54

五、现金及现金等价物净增加额		1,033,575.96	-38,817,053.54
加：期初现金及现金等价物余额		26,608,875.86	65,425,929.40
六、期末现金及现金等价物余额		27,642,451.82	26,608,875.86

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：郑列列

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			208,522.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		675,918.89	62,853,773.44
经营活动现金流入小计		675,918.89	63,062,295.78
购买商品、接受劳务支付的现金			4,119.12
支付给职工以及为职工支付的现金			11,365,519.32
支付的各项税费			595,011.75
支付其他与经营活动有关的现金		671,657.57	41,126,321.83
经营活动现金流出小计		671,657.57	53,090,972.02
经营活动产生的现金流量净额		4,261.32	9,971,323.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			21,007.67
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			21,007.67
投资活动产生的现金流量净额			-21,007.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			65,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			65,000,000.00

偿还债务支付的现金			70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,436,929.44
支付其他与筹资活动有关的现金			544,284.53
筹资活动现金流出小计		-	74,981,213.97
筹资活动产生的现金流量净额		-	-9,981,213.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,261.32	-30,897.88
加：期初现金及现金等价物余额		15,797.03	46,694.91
六、期末现金及现金等价物余额		20,058.35	15,797.03

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	1,058,536,842.00	-	-	-	680,954,739.69	-	-129,861,785.85		149,519,070.67		-745,983,346.77	89,360,848.14	1,102,526,367.88
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	1,058,536,842.00	-	-	-	680,954,739.69	-	-129,861,785.85		149,519,070.67		-745,983,346.77	89,360,848.14	1,102,526,367.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							22,975,938.38				-160,494,392.85	-8,325,861.27	-145,844,315.74
（一）综合收益总额							22,975,938.38				-160,494,392.85	-8,325,861.27	-145,844,315.74
（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													
四、本年期末余额	1,058,536,842.00	-	-	-	680,954,739.69	-	-106,885,847.47		149,519,070.67		-906,477,739.62	81,034,986.87	956,682,052.14

项目	2023 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	1,058,536,842.00				680,954,739.69		-128,501,820.68		149,519,070.67		-547,915,043.31	95,893,654.85	1,308,487,443.22
加：会计政策变更											1,241,795.54	3,430.07	1,245,225.61
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,058,536,842.00	-	-	-	680,954,739.69	-	-128,501,820.68		149,519,070.67		-546,673,247.77	95,897,084.92	1,309,732,668.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-1,359,965.17				-199,310,099.00	-6,536,236.78	-207,206,300.95
（一）综合收益总额							-1,359,965.17				-199,310,099.00	-6,536,236.78	-207,206,300.95
（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													
四、本年期末余额	1,058,536,842.00	-	-	-	680,954,739.69		-129,861,785.85		149,519,070.67		-745,983,346.77	89,360,848.14	1,102,526,367.88

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：郑列列

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 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	1,058,536,842.00	-	-	-	627,141,728.21				149,519,070.67		-487,405,016.47	1,347,792,624.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,058,536,842.00	-	-	-	627,141,728.21				149,519,070.67		-487,405,016.47	1,347,792,624.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-64,678,922.93	-64,678,922.93
（一）综合收益总额											-64,678,922.93	-64,678,922.93
（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												
四、本年期末余额	1,058,536,842.00	-	-	-	627,141,728.21				149,519,070.67		-552,083,939.40	1,283,113,701.48

项目	2023 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	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67		-469,938,142.93	1,365,259,497.95
加：会计政策变更											1,225,591.54	1,225,591.54
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67		-468,712,551.39	1,366,485,089.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-18,692,465.08	-18,692,465.08
（一）综合收益总额											-18,692,465.08	-18,692,465.08
（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												
四、本年期末余额	1,058,536,842.00				627,141,728.21				149,519,070.67		-487,405,016.47	1,347,792,624.41

深圳世纪星源股份有限公司

财务报表附注

2024 年 1 月 1 日 2024 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称公司、本公司或本集团）前身为深圳市原野纺织股份有限公司，经深圳市人民政府深府办[1987]第 607 号文批准，领取了深圳市市场监督管理局注册号为 914403006188470942 号企业法人营业执照。1990 年 2 月 26 日，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字[1990]第 031 号文批准，原野公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）245 万股，每股面值人民币 10.00 元，并于 1990 年 3 月 19 日在深圳证券交易机构柜台交易。1990 年 12 月 10 日，原野公司股票在深圳证券交易所正式挂牌交易。1993 年公司重整后更名为深圳世纪星源股份有限公司。2024 年 6 月 28 日公司股票在全国中小企业股份转让系统“两网及退市公司”板块挂牌交易。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 1,058,536,842 元，股份总数 1,058,536,842 股（每股面值 1 元）。

本公司注册地址：深圳市罗湖区南湖街道深南东路 2017 号华乐大厦三楼；
总部办公地址：深圳市罗湖区南湖街道深南东路 2017 号华乐大厦三楼。

本公司主要经营活动为不动产商品房开发、物业管理服务、酒店、会所服务、停车场管理与私家车出行服务、不动产项目权益的投资管理业务、环保交通及清洁能源基础设施经营等。本公司于收购子公司浙江博世华环保科技有限公司后，新增了环保工程业务，以环境污染治理和生态环境修复工程业务为主。

本财务报表于 2025 年 11 月 20 日经董事会批准对外报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营能力评价

公司超过三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，存在金额较大借款和担保等诉讼，投资的股权及应收优先股利等被查封。上述事项表明可能存在对本集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。鉴于上述情况，公司采取以下措施：

（1）多管齐下，加强对应收款项的管理

针对大额优先股利等款项未能收回的问题，一方面公司已向欠款方深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司（下称“蓝色空间”）提起诉讼，采取法律武器维护公司合法权益；另一方面，对蓝色空间挪用银行贷款和对外担保事项向有权机关进行报案，维护公司在该项目每年 8,000 万元稳定收益以及在开发期结束时 100%项目公司权益收回时的项目资产价值。

（2）重视研发，保持公司核心竞争力

目前，公司核心管理团队稳定，且重视在技术创新业务的投入，近两年合计研发投入 1,970.85 万元，公司拥有浙江博世华环保科技有限公司和两家国家级高新技术企业，公司将持续在技术研发方面维持稳定投入，确保公司的核心竞争力。

（3）引入战略合作伙伴，拓展新业务增长点

公司已就泥炭、褐煤、水电等绿碳资源项目和合成生物燃料项目与中霆控股集团有限公司开展战略合作。根据与中霆世纪（海南）合成生物材料能源有限公司（下称“中霆世纪”）签订的《管理服务协议》，公司与中霆世纪在海南、广东徐闻等地合作开展业务，根据项目进展情况，公司提供“前期策划、咨询管理、技术授权”等服务，预计 2025 年将实现新业务收入。

综上，本公司对报告期财务报表仍在持续经营假设的基础上编制。

（三）财务报表披露遵循的重要性原则和判断标准

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收票据	三、（十一）	单项金额超过 500 万元
重要的应收票据坏账准备收回或转回	三、（十一）	单项金额超过 500 万元

重要的核销应收票据	三、（十一）	单项金额超过 500 万元
重要的单项计提坏账准备的应收款项	三、（十二）	单项金额超过 1000 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	三、（十二）	单项金额超过 1000 万元
重要的核销应收款项	三、（十二）	单项金额超过 1000 万元
重要的在建工程项目	三、（二十一）	单项金额超过 1000 万元
重要的账龄超过 1 年的应付款项	三、（十）	单项金额超过 1000 万元
重要的预计负债	三、（二十五）	单项金额超过 1000 万元
重要的子公司、非全资子公司	三、（六）	公司将资产总额或收入总额超过集团总资产/总收入的 5%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认…等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1） 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2） 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3） 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4） 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5） 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八） 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九） 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

2. 外币财务报表折算

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

（十） 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3）金融负债的后续计量方法

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理

会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1） 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生

或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）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；

（2）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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）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；（2）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，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十一）应收票据

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

1. 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本集团参考历史信用损失经验，

结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	除了单项评估信用风险的应收票据外，以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征。

2. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十二）应收账款

1. 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

组合名称	组合内容
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：关联方组合	本组合为合并范围内子公司往来款项及其他关联方款项。

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

应收账款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

（十三）其他应收款

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

1. 预期信用损失的确定方法

本集团基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本集团对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
组合 2：关联方组合	本组合为合并范围内子公司往来款项及其他关联方款项。
组合 3：有条件借款组合	本组合为合并层面有条件借款。

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

3. 按单项计提预期信用损失的其他应收款

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，公司按单项计提预期信用损失。

本集团在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照

相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（十四）合同资产

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

组合名称	组合内容
组合 1：未结算工程款组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2：质保金组合	本组合为质保金

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十五）长期应收款

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

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

预期信用损失的确定方法

本集团基于单项和组合评估长期应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项长期应收款已经发生信用减值，则本集团对该长期应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的长期应收款，本集团在每个资产负债

表日评估相关长期应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。本集团对租赁应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；对于应收租赁款以外的其他长期应收款，若该长期应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该长期应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该长期应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该长期应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（十六） 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

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

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

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

其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1） 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2） 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（十七）划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

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类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即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会计处理

（1）初始计量和后续计量

初始计量和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。

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。

（2）资产减值损失转回的会计处理

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

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，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。

（3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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。

3. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十五（五）之说明。

（十八） 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应

享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号 债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号 非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1）是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 计入当期损益。对于剩余股权, 对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的, 转为权益法核算; 不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的, 按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整资本公积(资本溢价), 资本溢价不足冲减的, 冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时, 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或合并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, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额, 在个别财务报表中确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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。

（十九） 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（二十） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	5.00	3.17-9.50
通用设备	年限平均法	5-15	5.00	6.33-19
运输设备	年限平均法	5-13	5.00	7.31-19
办公设备及其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19-31.67

报告期内,公司房屋及建筑物的折旧年限为 10-30 年,其中房屋装修折旧年限为 10 年,其余为 30 年。

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

3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.22 长期资产减值”。

4. 其他说明

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

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

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

（二十一） 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（二十二） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资

产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（二十一）无形资产

1. 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2. 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3.无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.22 长期资产减值”

（二十二） 长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（二十三） 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十四） 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列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：(1) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十五） 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

3. 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

（二十八） 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1） 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2） 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3） 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4） 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5） 客户已接受该商品；（6） 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

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

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

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

（二十九） 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十） 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（三十一） 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1） 公司能够满足政府补助所附的条件；（2） 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基

础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（三十二）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）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；（2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（三十三） 租赁

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

1. 本集团作为承租人

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注4.19“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权

或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2. 本集团作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

（三十四）非货币性资产交易

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

面价值为基础计量：以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额，在换出资产终止确认时不确认损益。

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

（三十五） 债务重组

1. 本集团作为债权人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团作为债权人将初始受让的金融资产按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行确认和计量（详见本附注 3.9“金融工具”），初始受让的金融资产以外的其他资产，按照放弃债权的公允价值以及使该资产达到预定可使用状态前发生的及/或可直接归属于该资产的其他成本作为该受让资产的初始计量成本。在将债务转为权益工具进行债务重组时，本集团将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的其他成本作为权益性投资的初始计量成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，本集团计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量重组债权（详见本附注 3.9“金融工具”）。

2. 本集团作为债务人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团作为债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。以将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，并按照确认时的公允价值计量权益工具，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务（详见本附注 3.9“金融工具”）。

（三十六） 其他重要的会计政策和会计估计

公允价值计量：

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

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

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

（三十七）重要会计政策和会计估计变更

1. 财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起实施。

执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2. 财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本公司选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。

执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

3. 财政部于 2023 年 8 月 1 日发布《企业数据资源相关会计处理暂行规定》，本公司自 2024 年 1 月 1 日起实施。

执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

（二）税收优惠

本集团子公司浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）2021 年 12 月 16 日重新取得浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局联合颁布的《高新技术企业证书》，有效期三年，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，博世华减按 15% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；本集团子公司博世华下属子公司浙江贝格勒环保设备有限公司本年度符合小型微利企业标准，即工业企业年度应纳税所得额不超过 300 万元，从业人数不超过 300 人，资产总额不超过 5,000 万元。

根据财政部 国家税务总局 国家发展改革委 生态环境部关于公布《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录(2021 年版)》以及《资源综合利用企业所得税优惠目录(2021 年版)》的公告，企业从事属于《财政部 国家税务总局 国

家发展改革委关于公布环境保护节能节水项目企业所得税优惠目录(试行)的通知》(财税〔2009〕166号)和《财政部 国家税务总局 国家发展改革委关于垃圾填埋沼气发电列入<环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录(试行)>的通知》(财税〔2016〕131号)中目录规定范围的项目，2021年12月31日前已进入优惠期的，可按政策规定继续享受至期满为止;对从事符合条件的环境保护、节能排水项目，包括公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造和海水淡化等，自企业在取得生产经营营业收入的第一年起至第三年免征所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税，即享受所得税“三免三减半”优惠政策。博世华子公司贵州博世华环保科技有限公司、景宁博世华环保科技有限公司主要从事环境工程、市政工程、河道湖泊工程等环境保护项目，且本年为取得生产经营营业收入的第五年，符合所得税“三免三减半”第五年减半征收所得税优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，上年年末指2023年12月31日，期初指2024年1月1日，期末指2024年12月31日，本期指2024年度，上期指2023年度。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
库存现金	579,201.15	816,064.92
银行存款	27,615,633.43	28,431,510.79
其他货币资金	1,425,058.24	2,149,370.67
合计	29,619,892.82	31,396,946.38

(2) 受限制的货币资金情况:

货币资金年末受限金额 1,977,441.00 元，包括:

①本集团母公司在中行深圳平湖支行开立的 773162784846 监管账户内 7.15 元为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金，由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管及因本集团母公司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件被冻结。

②本集团因诉讼纠纷合计 713,224.61 元被冻结。

③本集团子公司浙江博世华环保科技有限公司年末货币资金受限金额 778,988.34 元，主要为票据保证金和保函保证金。

④本集团孙公司浙江贝格勒保科技有限公司年末货币资金受限金额 475,115.53 元，主要为票据保证金和保函保证金。

⑤本集团孙公司景宁博世华环保科技有限公司年末货币资金受限金额 10,105.37 元为定期存款

2. 交易性金融资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,313,331.10	25,313,331.10
其中：基金	1,011.10	1,011.10
权益工具投资	25,312,320.00	25,312,320.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	25,313,331.10	25,313,331.10

3. 应收票据

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	410,179.10	5,544,450.00
商业承兑汇票		
合计	410,179.10	5,544,450.00

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		
小计		

4. 应收账款

(1) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

账龄	期末数	期初数
1 年以内	72,035,757.97	105,667,559.61
1-2 年	48,366,186.15	21,327,471.25
2-3 年	10,344,995.57	7,842,981.90
3-4 年	6,477,392.91	19,313,395.23
4-5 年	16,471,552.07	71,512,448.57
5 年以上	85,641,812.58	33,004,570.47
账面余额合计	239,337,697.25	258,668,427.03
减：坏账准备	118,555,122.97	109,897,557.07
账面价值合计	120,782,574.28	148,770,869.96

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	6,490,593.03	2.71	6,490,593.03	100.00	-
按组合计提坏账准备	232,847,104.22	97.29	112,064,529.94	48.13	120,782,574.28
其中：账龄组合	226,140,874.07	94.49	106,906,985.86	47.27	119,233,888.21
关联方组合	6,706,230.15	2.80	5,157,544.08	76.91	1,548,686.07
合计	239,337,697.25	100.00	118,555,122.97	49.53	120,782,574.28

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,187,401.25	2.78	7,187,401.25	100.00	
按组合计提坏账准备	251,481,025.78	97.22	102,710,155.82	40.84	148,770,869.96
其中：账龄组合	244,774,795.63	94.63	98,903,857.77	40.41	145,870,937.86
关联方组合	6,706,230.15	2.59	3,806,298.05	56.76	2,899,932.10
合计	258,668,427.03	100.00	109,897,557.07		148,770,869.96

2) 重要的单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
上海申嘉三和环保股份有限公司	3,198,000.00	3,198,000.00	3,198,000.00	3,198,000.00	100.00	已判决
龙泉飞翔房地产开发有限公司	902,700.00	902,700.00	902,700.00	902,700.00	100.00	根据法院判决, 已无可执行财产
华宁县青龙镇规划建设和环境保护中心	110,599.66	110,599.66	110,599.66	110,599.66	100.00	已判决
小计	4,211,299.66	4,211,299.66	4,211,299.66	4,211,299.66	100.00	

4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	67,824,458.31	3,381,933.75	5.00
1-2 年	44,866,186.15	4,478,781.90	10.00
2-3 年	13,328,325.17	4,011,324.34	30.00
3-4 年	3,625,296.36	1,812,648.19	50.00
4-5 年	16,371,552.07	13,097,241.68	80.00
5 年以上	80,125,056.01	80,125,056.01	100.00
小计	226,140,874.07	106,906,985.86	

(3) 坏账准备变动情况

明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	7,187,401.25			696,808.22			6,490,593.03
按组合计提坏账准备	102,710,155.82	9,354,374.12					112,064,529.94
合计	109,897,557.07	9,354,374.12					118,555,122.97

(4) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小计		
德兴市益丰再生有色金属有限责任公司	39,689,015.64	37,200,409.93	76,889,425.57	13.95	25,185,313.29
江西一元再生资源有限公司	66,508,784.88		66,508,784.88	12.07	66,508,784.88
山西嘉德宝环保科技有限公司		48,185,000.00	48,185,000.00	8.74	
四川华洁环保股份有限公司		36,000,000.00	36,000,000.00	6.53	
宇杰集团股份有限公司		26,617,906.95	26,617,906.95	4.83	26,617,906.95
合计	106,197,800.52	148,003,316.88	254,201,117.40	46.13	118,312,005.12

5. 应收款项融资
明细情况

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票		47,000.00
商业承兑汇票		
合计		47,000.00

6. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	41,527,558.81	73.65		41,527,558.81	4,186,169.89	22.15		4,186,169.89
1-2 年	2,572,947.50	4.56		2,572,947.50	2,955,870.95	15.64		2,955,870.95
2-3 年	525,940.64	0.93		525,940.64	9,498,579.01	50.27		9,498,579.01
3 年以上	11,755,310.29	20.85		11,755,310.29	2,256,731.28	11.94		2,256,731.28
合计	56,381,757.24	100.00		56,381,757.24	18,897,351.13	100.00		18,897,351.13

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算的原因
------	-----	--------

单位名称	期末数	未结算的原因
杭州蓝脉环境科技有限公司	7,919,166.00	工程暂未结算
宜宾诚展建设有限责任公司	2,093,278.59	工程暂未结算
合计	10,012,444.59	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
杭州蓝脉环境科技有限公司	7,735,679.76	40.94
嘉兴椰林建设有限公司化德县分公司	2,824,734.40	14.95
宜宾诚展建设有限责任公司	2,093,278.59	11.08
杭州五鸿建筑劳务有限公司	1,436,433.69	7.60
江西福友环境科技有限公司	690,000.00	3.65
合计	14,780,126.44	78.22

7. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	735,730,252.27	730,321,615.79
合计	735,730,252.27	730,321,615.79

(2) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金、押金、备用金	42,200,670.34	44,093,149.23
往来款	596,957,692.17	304,239,479.45
有条件借款	271,075,630.30	282,927,117.71
与诉讼相关往来款	344,198,129.92	301,759,982.40
其他	151,169,597.98	343,455,661.26
账面余额合计	1,405,601,720.71	1,276,475,390.05
减：坏账准备	669,871,468.44	546,153,774.26

款项性质	期末数	期初数
账面价值合计	735,730,252.27	730,321,615.79

其中有条件借款

单位名称	期末余额	期初余额
深圳清研紫光科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市昊瑞环境科技有限公司	46,666,700.00	46,666,700.00
深圳市星源立升水环境技术有限公司	30,924,845.93	30,924,845.93
深圳文殊圣源投资发展有限公司	23,457,313.70	23,457,313.70
星源志富实业（深圳）有限公司	160,026,770.67	171,878,258.08
小计	271,075,630.30	282,927,117.71
减：坏账准备	251,552,841.09	229,352,188.86
合计	19,522,789.21	53,574,928.85

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	146,251,410.30	148,939,177.80
1-2 年	141,100,788.46	440,130,734.89
2-3 年	517,641,792.80	204,814,544.49
3-4 年	136,592,778.92	61,491,190.58
4-5 年	37,435,775.77	68,268,309.21
5 年以上	426,579,174.46	352,831,433.08
账面余额合计	1,405,601,720.71	1,276,475,390.05
减：坏账准备	669,871,468.44	546,153,774.26
账面价值合计	735,730,252.27	730,321,615.79

3) 坏账准备变动情况

明细情况

项目	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	合计
期初数	392,166,899.32	-	153,986,874.94	546,153,774.26

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	126,788,439.00		-3,070,744.82	123,717,694.18
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	518,955,338.32		150,916,130.12	669,871,468.44

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例（%）	期末坏账准备
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	与诉讼相关往来款及往来款	344,198,129.92	1-5 年	26.02	86,313,279.89
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	优先股及利息	273,181,015.00	1-4 年	20.65	52,590,507.50
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	接收施工方转来的整改工程款及往来款	226,336,545.89	1-5 年以上	16.88	71,447,062.89
星源志富实业（深圳）有限公司	有条件借款	160,026,770.67	1-5 年以上	11.38	146,474,282.61
润涛实业（集团）有限公司	其他	109,020,479.75	5 年以上	7.76	109,020,479.75
小计		1,112,762,941.23		79.17	465,845,612.63

截至 2024 年 12 月 31 日大额员工借款明细如下：

员工姓名	款项性质	年末余额	账龄	坏账准备 年末余额
况武	员工借款	1,324,442.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年	234,133.55
李祥强	员工借款	870,372.64	1 年以内、1-2 年、2-3 年	174,043.62

倪鲁峰	员工借款	2,600,000.00	1年以内、1-2年	184,200.50
裘逸雪	员工借款	2,398,505.00	1年以内、1-2年	212,350.50
余建峰	员工借款	855,922.17	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	402,776.23
张莉湘	员工借款	1,123,439.22	1年以内、1-2年、2-3年	214,209.77
赵怡阳	员工借款	1,362,400.00	1年以内、1-2年、2-3年	139,225.67
周赞	员工借款	2,062,070.00	1年以内、1-2年、2-3年	174,844.47
周云	员工借款	2,175,631.67	1年以内、1-2年、2-3年	209,949.50
朱橙	员工借款	855,637.58	1年以内、2-3年	254,831.27
合计		15,628,421.10		2,200,565.08

8. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
原材料	857,449.56		857,449.56	3,024,606.31		3,024,606.31
房地产开发成本	18,147,107.73	13,017,107.73	5,130,000.00	18,147,107.73	13,017,107.73	5,130,000.00
库存商品	877,969.24		877,969.24			
低值易耗品			-			
合同履约成本	17,908,649.53	14,400,786.35	3,507,863.18	14,400,786.35	14,400,786.35	
在产品	1,568,849.87		1,568,849.87	2,619,064.01		2,619,064.01
合计	39,360,025.93	27,417,894.08	11,942,131.85	38,191,564.40	27,417,894.08	10,773,670.32

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
房地产开发成本	13,017,107.73					13,017,107.73
库存商品						
低值易耗品						

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	14,400,786.35					14,400,786.35
在产品						
合计	27,417,894.08					27,417,894.08

9. 合同资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
项目履约义务	335,959,934.28	35,061,180.06	300,898,754.22	411,251,907.20	31,870,272.28	379,381,634.92
合计	335,959,934.28	35,061,180.06	300,898,754.22	411,251,907.20	31,870,272.28	379,381,634.92

(2) 减值准备变化情况

明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	转销或核销	其他	
项目履约义务	31,870,272.28	3,190,907.78					35,061,180.06
合计	31,870,272.28	3,190,907.78					35,061,180.06

10. 其他流动资产

明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣待认证进项税额	11,892,891.74		11,892,891.74	11,154,567.38		11,154,567.38
预交企业所得税	29,603.62		29,603.62			
合计	11,922,495.36		11,922,495.36	11,154,567.38		11,154,567.38

11. 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
肇庆项目	455,675,774.64	455,675,774.64		449,189,107.80	449,189,107.80	
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	290,520,000.00		290,520,000.00	290,520,000.00		290,520,000.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合计	746,195,774.64	455,675,774.64	290,520,000.00	739,709,107.80	449,189,107.80	290,520,000.00

注：肇庆项目相关情况说明详见附注十四、（1）。

12.长期股权投资

（1）分类情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对联营企业投资	445,506,532.01	-36,076,644.33		409,429,887.68
小计	445,506,532.01	-36,076,644.33		409,429,887.68
减：长期股权投资减值准备	6,861,571.43			6,861,571.43
合计	438,644,960.58	-36,076,644.33		402,568,316.25

（2）明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
深圳市中环星苑房地产有限公司	434,465,935.58			-36,076,644.33	
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92				
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	2,500,000.00				
Head Crown Business Park Development Limited	7.08				
深圳清研紫光科技有限公司	6,861,571.43				
合计	445,506,532.01			-36,076,644.33	

（续上表）

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
深圳市中环星苑房地产有限公司					398,389,291.25	
深圳光骅实业有限公司					1,679,017.92	
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司					2,500,000.00	
Head Crown Business Park Development Limited					7.08	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳清研紫光科技有限公司					6,861,571.43	6,861,571.43
合计					409,429,887.68	6,861,571.43

长期股权投资受限情况详见附注五、21 所有权或使用权收到限制的资产。

13.其他权益工具投资

明细情况

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

14.投资性房地产

明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	97,075,117.77	97,075,117.77
本期增加金额		-
本期减少金额	1,828,135.71	1,828,135.71
1) 处置	1,828,135.71	1,828,135.71
2) 其他转出		-
期末数	95,246,982.06	95,246,982.06
累计折旧和累计摊销		-
期初数	54,096,218.11	54,096,218.11
本期增加金额	1,577,294.12	1,577,294.12
1) 计提或摊销	1,577,294.12	1,577,294.12
2) 存货\固定资产\在建工程转入		-
本期减少金额	948,999.44	948,999.44
1) 处置	948,999.44	948,999.44
2) 其他转出		-
期末数	54,724,512.79	54,724,512.79
减值准备		-

项目	房屋及建筑物	合计
期初数	24,095,076.26	24,095,076.26
本期增加金额		-
本期减少金额	767,114.19	767,114.19
期末数	23,327,962.07	23,327,962.07
账面价值		-
期末账面价值	17,194,507.20	17,194,507.20
期初账面价值	18,883,823.40	18,883,823.40

未办妥产权证书的房地产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	4,272.46	历史遗留原因

受限房地产情况详见附注五、(一)、21 所有权或使用权受到限制的资产。

15. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
固定资产	149,428,805.75	156,245,134.61
固定资产清理		
合计	149,428,805.75	156,245,134.61

(2) 固定资产

1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公其他设备	合计
账面原值					
期初数	153,717,031.77	20,582,744.02	16,955,631.08	8,636,911.92	199,892,318.79
本期增加金额	-	946,611.64	128,858.21	70,292.32	1,145,762.17
1) 购置		946,611.64	128,858.21	70,292.32	1,145,762.17
2) 在建工程转入					-
3) 其他增加					-
本期减少金额	-	424,272.03	213,472.46	748,164.48	1,385,908.97
1) 处置或报废		424,272.03	213,472.46	748,164.48	1,385,908.97

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公其他设备	合计
2) 其他减少					-
期末数	153,717,031.77	21,105,083.63	16,871,016.83	7,959,039.76	199,652,171.99
累计折旧					
期初数	8,951,038.57	12,833,638.88	14,245,758.77	7,439,277.49	43,469,713.71
本期增加金额	4,682,592.12	1,429,812.24	958,213.06	823,866.88	7,894,484.30
1) 计提	4,682,592.12	1,429,812.24	958,213.06	823,866.88	7,894,484.30
2) 其他增加					-
本期减少金额	-	407,413.70	202,347.21	708,541.33	1,318,302.24
1) 处置或报废		407,413.70	202,347.21	708,541.33	1,318,302.24
2) 其他减少					-
期末数	13,633,630.69	13,856,037.42	15,001,624.62	7,554,603.04	50,045,895.77
减值准备					
期初数	177,470.47				177,470.47
本期增加金额					-
本期减少金额					-
期末数	177,470.47	-	-	-	177,470.47
账面价值					-
期末账面价值	139,905,930.61	7,249,046.21	1,869,392.21	404,436.72	149,428,805.75
期初账面价值	144,588,522.73	7,749,105.14	2,709,872.31	1,197,634.43	156,245,134.61

2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	136,960.12	历史遗留原因
产业园 A 栋	71,150,959.16	产业园整体验收后统一办理
产业园 B 栋	61,799,690.24	产业园整体验收后统一办理

3) 其他说明

受限情况详见附注五、(一)、21 所有权或使用权受到限制的资产。

16.使用权资产

明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	11,197,347.62	11,197,347.62
本期增加金额	15,516,659.00	15,516,659.00
本期减少金额	7,444,983.62	7,444,983.62
期末数	19,269,023.00	19,269,023.00
累计折旧		-
期初数	5,765,772.61	5,765,772.61
本期增加金额	8,142,001.24	8,142,001.24
本期减少金额	7,270,227.65	7,270,227.65
期末数	6,637,546.20	6,637,546.20
减值准备		-
期初数		-
本期增加金额		-
本期减少金额		-
期末数		-
账面价值		-
期末账面价值	12,631,476.80	12,631,476.80
期初账面价值	5,431,575.01	5,431,575.01

17.无形资产

明细情况

项目	土地使用权	软件	商标权	特许经营权	合计
账面原值					
期初数	14,293,033.79	812,390.12	46,128,500.07	50,920,000.00	112,153,923.98
本期增加金额	-	-	-	-	-
1) 购置					-
本期减少金额					-
期末数	14,293,033.79	812,390.12	46,128,500.07	50,920,000.00	112,153,923.98
累计摊销					-

项目	土地使用权	软件	商标权	特许经营权	合计
期初数	1,572,233.54	629,236.17	15,790,090.50	35,431,666.87	53,423,227.08
本期增加金额	285,860.64	42,100.32	2,392,061.92	1,700,000.00	4,420,022.88
本期减少金额					-
期末数	1,858,094.18	671,336.49	18,182,152.42	37,131,666.87	57,843,249.96
减值准备					-
期初数				12,230,000.00	12,230,000.00
本期增加金额					-
本期减少金额					-
期末数				12,230,000.00	12,230,000.00
账面价值					-
期末账面价值	12,434,939.61	141,053.63	27,946,347.65	1,558,333.13	42,080,674.02
期初账面价值	12,720,800.25	183,153.95	30,338,409.57	3,258,333.13	46,500,696.90

18.商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95	222,436,019.95	-	222,436,019.95	222,436,019.95	-
深圳市海立方生物科技有限公司	2,467,492.11		2,467,492.11	2,467,492.11		2,467,492.11
合计	224,903,512.06	222,436,019.95	2,467,492.11	224,903,512.06	222,436,019.95	2,467,492.11

(2) 商誉账面原值

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

2) 本集团于 2019 年 5 月 31 日以 1,040,861.00 元认缴非同一控制下企业深圳市海立方生物科技有限公司（以下简称“海立方”）51%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值-1,426,631.11 元的差额 2,467,492.11

元，确认为海立方的商誉。对海立方并购时，海立方仅包括生物科技业务资产组，生物科技业务资产组包括与生物科技产品开发和销售相关的固定资产、无形资产等长期资产。

（3）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本年计提额	期末余额
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95		222,436,019.95
合计	222,436,019.95		222,436,019.95

19.长期待摊费用

明细情况

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
客户技改工程	2,648,932.95	3,598,911.02	2,883,451.97		3,364,392.00
装修费	1,684,401.50		842,200.74		842,200.76
其他	1,768,980.57	19,111.00	447,262.13		1,340,829.44
合计	6,102,315.02	3,618,022.02	4,172,914.84	-	5,547,422.20

20.递延所得税资产、递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	311,948,579.98	24,250,188.15	150,504,585.07	22,575,687.76
内部交易未实现利润			99,079.60	14,861.94
可抵扣亏损			-	-
暂估成本	212,857,715.79	31,943,519.32	221,860,794.27	33,279,119.14
应付职工薪酬	4,953,263.77	742,989.57	4,953,263.80	742,989.57
无形资产摊销	6,570,000.00	985,500.00	6,570,000.00	985,500.00
交易性金融资产			10.13	1.52
租赁负债	2,752,682.97	688,170.74	13,654,594.00	3,345,304.06
合计	539,082,242.51	58,610,367.78	397,642,326.87	60,943,463.99

（2）未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	1,254,000.00	313,500.00	4,370,000.00	655,500.00
固定资产折旧产生的应纳税暂时性差异	906,392.07	135,958.81	1,396,909.67	209,536.45
使用权资产	2,547,127.48	636,781.87	7,328,518.28	1,763,785.13
合计	4,707,519.55	1,086,240.68	13,095,427.95	2,628,821.58

21.所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

期末资产受限情况

项目	期末账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	1,977,441.00	4,788,070.52		详见五、(一)、1
其他应收款	220,590,507.50	116,867,282.42		被冻结
固定资产	6,160,063.75	6,572,109.31		抵押、冻结
投资性房地产	8,916,969.00	9,966,738.48		抵押、冻结
长期股权投资	53,054,918.21	53,054,918.21		被冻结
合计	290,699,899.46	191,249,118.94		

1) 其他应收款

因公司与黄志雄、卢香宏诉讼案件，公司对深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司其他应收款优先股回报被冻结，冻结时间为 2022 年 7 月 22 日至 2025 年 7 月 21 日。

2) 固定资产

①因相关诉讼案件，本集团母公司位于深圳市龙岗区葵涌镇溪涌村金海滩旅游度假区房产 14 套原值合计 13,089,024.50 元（净值合计 6,084,249.98 元）被查封。查封期限自 2022 年 4 月 2 日至 2025 年 4 月 1 日止，其中 6 套处于执行阶段。

②根据企业提供的国土局查询《不动产登记信息查询结果告知单》，位于深圳市龙岗区葵涌镇溪涌村金海滩度假旅游村 D14 栋 302(原值 162,189.88 元，净值 75,813.77 元)处于抵押状态。

3) 投资性房地产

①本集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于 2023 年 5 月 5 日向深圳罗湖蓝海村镇银行借款 17,000,000.00 元，以集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司拥有完全所有权的 19 套房产提供抵押,抵押房产的账面价值为 5,719,345.36 元。

②深圳发展中心 1 栋 1204 的房产（权属证号：4208439）、深圳发展中心 1 栋 1308 的房产（权属证号：4208438）、深圳发展中心 1 栋 1302 的房产（权属证号：4208432）、深圳发展中心 1 栋 1301 的房产（权属证号：4208428）、深圳发展中心 1 栋 1305 的房产（权属证号：4208425），根据广东省深圳市罗湖区人民法院《查封、扣押、冻结财产通知书》（（2021）粤 0303 民初 23338 号），根据已经发生法律效力的（2022）粤 0303 执保 1221 号民事裁定：查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司上述资产，查封期限三年；

③发展中心大厦 1208 房因诉讼案件处于查封/司法拍卖状态：广东省深圳前海合作区人民法院确定财产处置参考价通知书（（2023）粤 0391 执恢 311 号），拟处置拍卖、变卖被执行人深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心 1 栋 1208 房产（不动产权证号：4218670）以清偿债务。审计人员通过阿里拍卖查询，截至期末房屋流拍，未拍卖成功，仍在查封中。

④根据企业提供的国土局查询《不动产登记信息查询结果告知单》，深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心 1 栋 1201 号、1 栋 1202 号、1 栋 1203 号、1 栋 1205 号、1 栋 1206 号、1 栋 1207 号、1 栋 1303 号、1 栋 1304 号、1 栋 1306 号、1 栋 1307 号，根据查询文书(2023)粤 0391 执恢 311 号，为查封状态，查询期限 2023 年 7 月 17 日至 2026 年 7 月 16 日。

4) 长期股权投资

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

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

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

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

(5) 本集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司因相关诉讼案件,其持有的深圳市中环星苑房地产开发有限公司的 36%股权被冻结,冻结股权金额 42,014,328.86 元。

除上述之外,合并报表范围内股权因诉讼冻结情况:

序号	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结股权金额
1	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	513,832,000.00
2	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75.00%	75.00%	180,000,000.00
3	深圳世纪星源物业发展有限公司	100.00%	100.00%	123,874,816.30
4	深圳国际商务有限公司	100.00%	75.00%	30,000,000.00
5	深圳市清研紫光投资有限公司	100.00%	100.00%	837,642.45
6	深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	90.00%	90.00%	270,000,106.69
7	深圳市海立方生物科技有限公司	51.00%	51.00%	0.00
8	星源重装(深圳)海洋科技有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00
9	厦门智慧空间生物科技有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00
合计				1,138,544,565.44

22.短期借款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
信用借款		200,000.00
抵押借款	69,497,291.67	87,000,000.00
保证借款	18,000,000.00	13,000,000.00
应计利息		169,088.89
应收票据		2,600,700.00
合计	87,497,291.67	102,969,788.89

23.应付票据

明细情况

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票		

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	561,031.06	3,904,221.50
合计	561,031.06	3,904,221.50

24.应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
1 年以内	61,512,000.09	176,350,128.55
1 年以上	139,879,384.52	70,464,395.70
合计	201,391,384.61	246,814,524.25

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州复兴建设集团有限公司	37,183,791.84	工程尚未结算
宁波丰信建设工程有限公司	7,872,542.00	
湖北中冶环境工程有限公司	7,159,299.98	
湖南宏福环保股份有限公司	5,422,163.52	
浙江南方建设工程有限公司	5,340,374.23	
合计	62,978,171.57	

25.预收款项

明细情况

项目	期末数	期初数
预收租赁相关款项	5,765,871.48	
合计	5,765,871.48	

26.合同负债

明细情况

项目	期末数	期初数
销货合同相关的合同负债	26,486,035.89	12,003,715.18
合计	26,486,035.89	12,003,715.18

27.应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	12,665,872.77	56,497,477.46	41,494,697.71	27,668,652.52
离职后福利—设定提存计划	41,760.03	4,901,493.43	4,926,469.34	16,784.12
辞退福利				
1年内到期的其他福利				
合计	12,707,632.80	61,398,970.89	46,421,167.05	27,685,436.64

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	12,449,771.09	50,138,759.79	35,365,718.53	27,222,812.35
职工福利费	-	1,018,447.45	1,018,447.45	-
社会保险费	22,917.09	2,540,728.51	2,529,338.05	34,307.55
其中：医疗保险费	20,299.97	2,395,774.82	2,383,521.29	32,553.50
工伤保险费	2,617.12	89,892.22	90,755.29	1,754.05
生育保险费		55,061.47	55,061.47	-
住房公积金	79,060.00	2,286,701.88	2,085,650.38	280,111.50
工会经费和职工教育经费	114,124.59	512,839.83	495,543.30	131,421.12
短期带薪缺勤				-
短期利润分享计划				-
小计	12,665,872.77	56,497,477.46	41,494,697.71	27,668,652.52

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	40,306.25	4,736,756.74	4,762,422.87	14,640.12
失业保险费	1,453.78	164,736.69	164,046.47	2,144.00
企业年金缴费				-
小计	41,760.03	4,901,493.43	4,926,469.34	16,784.12

28. 应交税费

明细情况

项目	期末数	期初数
企业所得税	99,954,373.51	100,278,463.22

项目	期末数	期初数
个人所得税	(72,141.60)	270,722.26
增值税	43,123,198.35	43,433,519.00
房产税	3,490,102.79	1,744,736.98
土地增值税		2,002,345.92
土地使用税	761,151.92	811,982.40
营业税		21,438,744.40
教育费附加	2,774,175.24	2,784,479.85
城市维护建设税	3,337,603.96	3,349,141.15
其他	23,507,762.04	19,411.35
合计	176,876,226.21	176,133,546.53

29.其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	413,867.54	
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	219,966,250.73	212,067,700.68
合计	220,380,124.86	212,067,707.27

应付利息为应付银行短期借款利息。

(1) 其他应付款

明细情况

项目	期末数	期初数
押金保证金	25,854,775.07	25,220,539.29
往来款	140,210,084.14	135,807,963.74
其他借款及利息		4,245,358.57
其他	53,901,391.52	46,793,839.08
合计	219,966,250.73	212,067,700.68

30.一年内到期的非流动负债

明细情况

项目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	11,359,262.65	11,478,545.48
合计	11,359,262.65	11,478,545.48

31.其他流动负债

明细情况

项目	期末数	期初数
背书转让但不符合终止确认的“应收票据-银行承兑汇票”形成的继续涉入负债		2,843,750.00
待转销项税额	32,395,796.31	38,474,396.44
合计	32,395,796.31	41,318,146.44

32.长期借款

明细情况

项目	期末数	期初数
抵押借款	16,150,000.00	
合计	16,150,000.00	

33.租赁负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
租赁付款额	22,542,414.46	13,654,593.96
减：未确认融资费用	829,653.41	
一年内到期的租赁负债	11,359,262.65	11,478,545.48
合计	10,353,498.40	2,176,048.48

34.预计负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数	形成原因
杨育彬	5,036,514.11	16,888,001.52	合同纠纷预计租金及利息
广东深天成律师事务所	2,554,324.00	2,498,412.74	预计服务费及利息等
王迺玉	81,377,481.73	74,711,102.13	借贷纠纷预计本息等
深圳市韦基兰德实业发展有限公司	48,225,520.12	44,860,040.66	
深圳市龙岗宝源实业有限公司	163,496.76	163,496.76	租赁合同纠纷预计违约金等

项目	期末数	期初数	形成原因
厦门清大智慧科技有限公司	1,152,800.23	742,714.87	公司关联交易损害责任纠纷案
深圳市此安贸易有限公司	77,406,892.19	71,827,692.86	
王迺玉	56,075,763.12	51,455,763.12	
俞青	37,785,277.26	34,705,277.26	提供免担保的借贷纠纷预计本息等
许少珍	44,492,675.84	40,216,064.04	
赵庆洲	19,008,861.01	17,467,377.21	
卢香宏	101,962,931.09	92,989,067.27	借贷纠纷预计本息
黄志雄	28,557,431.90	26,685,499.93	
证券虚假陈述诉讼案	9,624,344.76	1,645,458.32	证券虚假陈述预计损失
产品质量保证	39,863.63	39,863.63	预计产品质量保证
合计	513,464,177.75	476,895,832.32	

（2）其他说明

1）与杨育彬有关房屋租赁合同纠纷案件

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

凤凰商务酒店房屋租赁合同纠纷案出租人杨育彬向法院提起诉讼，广东省深圳市中级人民法院作出二审判决，代理律师指出本案判决存在事实认定和法律适用错误，故公司已申请再审、并提出执行异议，2023年3月8日，深圳市中级人民法院作出《执行裁定书》，裁定驳回本司的复议申请。2024年6月12日，广东省高级人民法院作出裁定：指令深圳市中级人民法院再审本案，再审期间，中止原判决的执行。2024年11月14日，深圳市中级人民法院作出再审判决书，判决：1、撤销本院(2021)粤03民终8747号民事判决和广东省深圳市龙岗区人民法院(2020)粤0307民初11361号民事判决；2、解除杨育彬与公司于2011年9月14日签订的《房

地产租赁合同》及相关补充附随协议(包括杨育彬与公司于2012年2月28日签订的《补充协议》，杨育彬、公司与平湖股份公司三方于2012年8月2日签订的《房地产租赁合同补充协议(二)》，平湖股份公司与公司于2012年10月30日签订的用于备案登记的《房屋租赁合同》，杨育彬与公司于2012年11月12日签订的用于备案登记的《房屋租赁合同》)；3、公司应于本判决生效之日起三十日内将位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号平湖凤凰新村商务酒店1-14层返还杨育彬；4、公司应于本判决生效之日起三十日内支付杨育彬2019年5月至返还房屋之日止的租金及相应逾期付款利息(其中2019年5月的租金为50万元，2019年6月之后的租金按每月971,959.85元标准计至返还房屋之日止，每月的逾期付款利息以当月应付租金为本金，按每日万分之二的标准从当月10日算至付清之日止；在计算本案欠付租金和逾期利息时，次承租人已经缴纳至杨育彬中国民生银行6226220644122805账户的租金应当对照本判决附表，根据附表载明的已付租金予以扣除，逾期付款利息亦根据已付租金的时间和尚欠租金的数额予以计算)；5、杨育彬无需退还深圳世纪星源股份有限公司租赁保证金5,803,272.60元。

公司根据判决结果，截至本期末共计提预计负债503.65万元。

2) 与广东深天成(海口)律师事务所委托代理合同纠纷诉讼案件

原告广东深天成(海口)律师事务所(曾用名：广东深天成(文昌)律师事务所)就委托代理合同纠纷向法院提起诉讼，该案经法院一审、二审及重审，本公司已取得重审二审判决，判公司需向原告支付律师费及逾期付款利息。2024年4月1日公司收到执行通知书，本案已进入执行，根据代理律师意见，公司申请再审，2024年7月30日，广东省高级人民法院做出民事裁定书(2024)粤民申9622号，裁定驳回世纪星源再审申请。截止2024年12月31日，公司依据重审二审判决结果预计与该项诉讼相关的损失共为255.43万元。

3) 与王迺玉民间借贷纠纷诉讼案件

原告王迺玉就民间借贷纠纷向法院提起诉讼，要求借款人丁芄、本司向原告返还借款本金4,500万元及相应利息。法院一审判决公司应承担共同还款责任。截止2024年12月31日，本司预计与该项诉讼相关的损失为8,137.75万元。本司已提起上诉，但二审维持原判，本司拟申请再审，该预计损失具有不确定性。

4) 与深圳市韦基兰德实业发展有限公司（以下简称“韦基兰德”）民间借贷纠纷诉讼案件

原告韦基兰德就民间借贷纠纷向法院提起诉讼，要求本司返还借款本金2,500万元及利息。经查本司曾于2018年12月26日已根据韦基兰德《委托收款函》指令，将2,500万元支付给深圳市东海岸实业发展有限公司（以下简称“东海岸公司”）。经法院二审判决由公司偿还韦基兰德借款本息。韦基兰德已申请强制执行，本案已进入执行程序。截止2024年12月31日，本司已按法院判决计提与该案相关的预计负债4,822.55万元，鉴于上述借款已支付给东海岸公司，该预计负债由东海岸公司承担。

5) 与深圳市龙岗宝源实业有限公司（以下简称“龙岗宝源”）有关的租赁合同纠纷案

原告龙岗宝源就租赁合同纠纷向法院起诉，东海岸公司（主张其是涉案房产的实际购买人）作为第三人参加诉讼。2022年7月28日法院一审判决：解除本司与原告签订的《租赁合同》，本司返还所租房屋，支付租金254.31万元及违约金13.53万元。一审判决后，本司及第三人均提起上诉，法院二审维持原判。公司已提出再审申请但被驳回。截止2024年12月31日本司除按租赁合同规定的租金标准正常计提租金外，按法院判决结果计提预计负债16.35万元（违约金及诉讼费用）。

6) 与厦门清大智慧科技有限公司（以下简称“厦门清大”）有关的关联交易损害责任纠纷案

原告厦门清大就关联交易损害责任纠纷对本司子公司厦门智慧空间生物科技有限公司（以下简称“智慧科技”）和本司参股公司深圳清研紫光科技有限公司（以下简称“清研紫光”）向法院起诉，经法院二审判决，智慧科技应向原告支付孵化服务费及违约金，清研紫光对智慧科技的上述债务承担连带清偿责任。截止2024年12月31日，本司除已按合同约定足额计提孵化服务费外，依据法院判决结果计提违约金及诉讼费用115.28万元。

7) 与 14,500 万元借款提供免责担保的诉讼案件

本集团对合众公司借款14,500万元提供担保，其中：周娜950万元担保案已由合众公司偿付本息结案；许少珍3,000万元担保案二审判决本司系本案借款实

际使用人，与丁芃承担共同偿还借款本息责任；王迺玉3,000万元和俞青2,000万元担保案二审判决本司承担共同还款责任；赵庆洲1,050万元和深圳市此安贸易有限公司（以下简称“此安贸易”）4,500万元担保案二审判决本司承担担保责任。

2021年4月29日合众公司出具了《对世纪星源公司担保义务的免责协议书》，承诺对所有超出本司实际用款的本金以及超出上市公司合规（即经过上市公司决策程序批准）利息成本的债务的清偿责任和案件处理风险（比如财产保全风险），均由免责担保人合众公司承担。

公司根据法院二审判决结果，截至本期末预计负债余额23,467.96万元（其中：此安贸易7,740.69万元、王迺玉5,607.58万元、俞青 3,778.53万元、许少珍4,449.27万元、赵庆洲1,900.89 万元）。法院已驳回公司提起的再审申请。

另外，本司以不当得利纠纷案由另案向法院起诉此安贸易，诉讼请求：1、判令此安贸易返还本司2,300万元及相应孳息。2、判令此安贸易承担本案诉讼费用。2024年4月26日，广东省深圳市福田区人民法院做出一审判决，(2023)粤 0304民初 22013 号，判决驳回世纪星源全部诉讼请求。世纪星源提出再诉申请，2024年8月26日，广东省深圳市中级人民法院出具（2024）粤03民终25975号民事裁定书，驳回世纪星源公司再诉申请。

8）与卢香宏、黄志雄民间借贷纠纷诉讼案件

原告卢香宏和黄志雄于2022年度就民间借贷纠纷向法院起诉，经法院一审判决，判本司应返还卢香宏本金共计6,063.42万元及利息；判本司应返还黄志雄本金1,226.61万元及利息。本公司已向法院提起上诉，根据案涉协议，合众公司是案涉借款实际使用人和本息支付的独立法人，截止2024年12月31日，本公司计提与上述诉讼相关的预计负债共计13,052.04万元并确认对合众公司债权。2024年11月22日，深圳市中级人民法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。2024年12月18日，世纪星源提起再审申请，截止报告日，尚未出具审查结果。该预计损失具有不确定性。

9）股民诉公司虚假陈述造成投资损失赔偿案

截止2024年12月31日公司共收到302起股民起诉诉讼案件，案由证券虚假陈述责任纠纷，原告诉讼请求：判令公司赔偿因虚假陈述给原告造成的损失、判令本

案诉讼费由公司承担。经初步测算，计提预计负债962.43万元。由于部分股民诉讼案件法院尚未作出判决，该预计损失具有不确定性。

35.递延收益

明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助		1,300,000.00		1,300,000.00	2024 年省科技发展专项资金
政府补助		900,000.00		900,000.00	创新综合体创新载体建设经费
合计		2,200,000.00		2,200,000.00	

36.股本

明细情况

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

37.资本公积

明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	478,990,575.25			478,990,575.25
其他资本公积	201,964,164.44			201,964,164.44
合计	680,954,739.69			680,954,739.69

38.其他综合收益

明细情况

项目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额					
		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	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益							减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）

项目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		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	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
将重分类进损益的其他综合收益	-129,861,785.85	22,990,985.21	-	-	22,975,938.38	15,046.83		-106,885,847.47
其中：外币财务报表折算差额	-129,861,785.85	22,990,985.21			22,975,938.38	15,046.83		-106,885,847.47
其他综合收益合计	-129,861,785.85	22,990,985.21	-	-	22,975,938.38	15,046.83		-106,885,847.47

39.盈余公积

明细情况

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

40.未分配利润

（1）明细情况

项目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	-745,983,346.77	-547,915,043.31
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,241,795.54
调整后期初未分配利润	-745,983,346.77	-546,673,247.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-160,494,392.85	-199,310,099.00
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-906,477,739.62	-745,983,346.77

（二）合并利润表项目注释

1.营业收入/营业成本

明细情况

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	196,923,747.68	170,335,565.06	192,591,761.34	167,105,429.80
其他业务收入	3,714,308.64	536,834.64	1,768,612.21	1,319,399.28
合计	200,638,056.32	170,872,399.70	194,360,373.55	168,424,829.08

2.税金及附加

明细情况

项目	本期数	上年同期数
房产税	1,813,289.17	877,602.77
土地使用税	150,239.68	420,419.15
印花税	111,680.21	89,775.40
车船使用税	13,180.00	17,042.81
教育费附加	161,207.22	213,578.61
城市维护建设税	201,518.39	282,972.49
其他	250.91	1,046.61
合计	2,451,365.58	1,902,437.84

3.销售费用

明细情况

项目	本期数	上年同期数
销售佣金	2,138.00	15,513.12
职工薪酬	2,967,685.54	2,607,073.48
办公费用	176,884.79	25,103.04
交际应酬费	990,037.69	1,315,632.82
差旅费	3,937,393.94	3,751,313.08
折旧费	48,809.88	48,809.88
运输装卸费	302,319.67	61,996.70
其他	582,849.73	653,031.71
合计	9,008,119.24	8,478,473.83

4.管理费用

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
职工薪酬	32,259,564.36	34,205,648.23
咨询服务	3,808,696.84	5,441,939.44
租赁、物业费	6,127,644.02	5,461,169.01
办公费	1,603,248.86	2,380,255.53
交际应酬费	2,124,722.36	3,139,404.37
折旧费	9,857,311.76	5,491,114.28
交通费	654,428.07	2,113,273.11
差旅费	422,580.84	725,780.14
科研经费	2,017,996.70	4,945,745.28
其他	1,989,704.85	2,054,294.19
合计	60,865,898.66	65,958,623.58

5.研发费用

明细情况

项目	本期数	上年同期数
直接人工	6,181,496.48	6,214,287.14
直接投入	2,225,173.70	2,949,121.72
折旧费用与长期待摊费用	485,967.75	485,606.49
其他	744,408.64	422,420.82
合计	9,637,046.57	10,071,436.17

6.财务费用

明细情况

项目	本期数	上年同期数
利息支出	7,117,000.62	7,608,730.19
减：利息收入	123,557.69	407,550.70
利息净支出	6,993,442.93	7,201,179.49
汇兑损益	611,906.65	-263,325.52

项目	本期数	上年同期数
银行手续费	150,510.08	158,936.84
担保及未确认融资费用	1,001,362.13	224,784.41
合计	8,757,221.79	7,321,575.22

7.其他收益

明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助			
与收益相关的政府补助	491,285.91	688,225.56	491,285.91
其他	80,087.51	473,587.78	80,087.51
合计	571,373.42	1,161,813.34	571,373.42

8.投资收益

明细情况

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-36,076,644.33	-55,548,982.65
其他	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	43,923,355.67	24,451,017.35

其他项包括深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司优先股回报

80,000,000.00 元。

9.信用减值损失

明细情况

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	-135,525,084.86	-157,153,319.21
合计	-135,525,084.86	-157,153,319.21

10.资产减值损失

明细情况

项目	本期数	上年同期数
合同资产减值损失	-594,759.50	2,007,297.80
商誉减值损失		-14,149,003.95

项目	本期数	上年同期数
合计	-594,759.50	-12,141,706.15

11.资产处置收益

明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	37,852.12	-15,462.65	37,852.12
合计	37,852.12	-15,462.65	37,852.12

12.营业外收入

明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	2,139.31		2,139.31
罚款收入、违约金及赔偿金	5,968.88	8,673.24	5,968.88
其他	73,656.38	32,764.50	73,656.38
合计	81,764.57	41,437.74	81,764.57

13.营业外支出

明细情况

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	28,698.11	5,744.30	28,698.11
其中：固定资产	28,698.11	5,744.30	28,698.11
对外捐赠支出		13,200.00	-
违约金、赔偿金支出	15,384,231.45		15,384,231.45
其他	45,274.50	584,570.58	45,274.50
合计	15,458,204.06	603,514.88	15,458,204.06

14.所得税费用

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	1,497,982.56	1,880,476.28
递延所得税费用	-595,426.30	-8,158,271.69
合计	902,556.26	-6,277,795.41

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	-167,917,697.86
按母公司适用税率计算的所得税费用	-41,979,424.47
子公司适用不同税率的影响	3,829,493.95
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-8,726,823.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	844,483.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-394,845.84
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	48,837,359.24
研发加计扣除	-1,507,686.54
所得税费用	902,556.26

（三）合并现金流量表项目注释

1.收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
往来款	70,648,020.12	77,790,228.33
营业外收入及政府补助	2,202,144.50	729,663.30
利息收入	123,557.69	407,550.70
其他（履约保证金）	6,658,090.64	18,942,042.40
合计	79,631,812.95	97,869,484.73

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
往来款	111,931,145.09	77,070,392.32
扣除工资薪酬外的付现费用	765,863.17	27,604,638.06
银行手续费	150,510.08	158,936.84
其他（履约保证金）	11,571,049.94	6,743,854.60
合计	124,418,568.28	111,577,821.82

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
收回向关联方借出款项		19,805,600.00
合计		19,805,600.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
支付向关联方借出款项		7,962,500.00
合计		7,962,500.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
票据贴现		2,575,841.64
合计		2,575,841.64

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
支付使用权资产租赁费	7,664,379.08	2,850,901.70
支付担保费		
合计	7,664,379.08	2,850,901.70

2.现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-168,820,254.12	-205,778,941.22
加: 资产减值准备	594,759.50	12,141,706.15
信用减值损失	135,525,084.86	157,153,319.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,317,190.18	4,052,948.37
投资性房地产折旧	1,577,294.12	1,634,829.88
使用权资产折旧	8,142,001.24	8,899,875.28
无形资产摊销	4,420,022.88	4,446,307.95
长期待摊费用摊销	1,289,462.87	3,183,549.20
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)	-37,852.12	15,462.65
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	28,698.11	5,744.30

补充资料	本期数	上年同期数
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	7,151,028.40	7,833,514.60
投资损失（收益以“－”号填列）	-43,923,355.67	-24,451,017.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,333,096.21	-7,930,013.06
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,542,580.90	-228,258.63
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,168,461.53	168,608.06
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	122,171,263.76	20,137,594.18
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-78,631,125.52	-2,157,864.57
其他		-1,662,693.45
经营活动产生的现金流量净额	-4,573,727.73	-22,535,328.45
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	27,642,451.82	26,608,875.86
减：现金的期初余额	26,608,875.86	65,425,929.40
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	1,033,575.96	-38,817,053.54

3. 现金和现金等价物的构成

明细情况

项目	期末数	期初数
1) 现金	27,642,451.82	26,608,875.86
其中：库存现金	579,201.15	816,064.93
可随时用于支付的银行存款	25,638,192.43	25,792,810.93
可随时用于支付的其他货币资金	1,425,058.24	
2) 现金等价物		

项目	期末数	期初数
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	27,642,451.82	26,608,875.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、研发支出

项目	本期数	上年同期数
直接人工	6,181,496.48	6,214,287.14
直接投入	2,225,173.70	2,949,121.72
折旧费用与长期待摊费用	485,967.75	485,606.49
其他	744,408.64	422,420.82
合计	9,637,046.57	10,071,436.17

七、在其他主体中的权益

(一)企业集团的构成

1.公司将 24 家子公司纳入合并财务报表范围。

2.子公司基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100.00		100.00	设立
深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	深圳市	深圳市	汽车租赁、充电站服务		100.00	100.00	收购
深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	深圳市	资讯服务		100.00	100.00	收购
深圳国际商务有限公司	深圳市	深圳市	商务咨询	100.00		100.00	设立
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	75.00	25.00	100.00	设立
深圳小茶餐饮管理有限公司	深圳市	深圳市	餐饮管理		100.00	100.00	设立
上海大名星苑酒店有限公司	上海市	上海市	酒店服务		100.00	100.00	设立
深圳市清研紫光投资有限公司	深圳市	深圳市	投资	100.00		100.00	设立
深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资	90.00		90.00	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
浙江博世华环保科技有限公司	杭州市	杭州市	环保工程	82.53		82.53	收购
浙江贝格勒环保设备有限公司	杭州市	杭州市	制造业		100.00	100.00	收购
浙江博格沃膜科技有限公司	杭州市	杭州市	制造业		100.00	100.00	收购
BESTWA ENVITECH GERMANY GMBH (博世华环保科技德国有限公司)	德国汉堡	德国汉堡	贸易业		100.00	100.00	收购
贵州博世华环保科技有限公司	贵州铜仁市	贵州铜仁市	环保工程		100.00	100.00	设立
景宁博世华环保科技有限公司	丽水市	丽水市	环保工程		100.00	100.00	设立
赣州环博环保科技有限公司	江西	江西	环保工程		100.00	100.00	设立
云南誉博环保科技有限公司	云南	云南	环保服务及运营		90.00	90.00	设立
浙江博世华环保产业园有限公司	杭州市	杭州市	投资		100.00	100.00	设立
FOUNTAIN BALI HYDRO SYSTEMS COMPANY LIMITED (世纪星源巴厘水资源系统有限公司)	香港	香港	水资源开发投资	90.00		90.00	设立
RICHLAND POWER INVESTMENT HONGKONG LIMITED (富岛电力投资(香港)有限公司)	香港	香港	水电投资开发	90.00		90.00	收购
PT RICH LAND POWER INVESTMENT INDONESIA (富岛电力投资(印尼)有限公司)	印尼	印尼	水电投资开发		93.00	93.00	收购
深圳市海立方生物科技有限公司	深圳市	深圳市	生物科技	51.00		51.00	收购
厦门智慧空间生物科技有限公司	厦门	厦门	教育	100.00		100.00	新设
星源重装(深圳)海洋科技有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00		100.00	新设

(二) 在联营企业或联营企业中的权益

1.重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	36.00		权益法

2.重要合营企业的主要财务信息

项目	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	
	期末余额/本年 发生额	期初余额/上年 发生额
流动资产	3,750,517,255.98	3,811,633,074.93
非流动资产	14,021,472.46	14,024,607.46
资产合计	3,764,538,728.44	3,825,657,682.39
流动负债	1,279,114,815.10	1,267,583,772.81
非流动负债	1,384,529,205.01	1,356,966,300.34
负债合计	2,663,644,020.11	2,624,550,073.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,100,894,708.33	1,201,107,609.24
按持股比例计算的净资产份额	396,322,095.00	432,398,739.33
调整事项：		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
对联营企业权益投资的账面价值 (包括长期应收款)	686,842,095.00	724,985,935.58
存在公开报价的权益投资的公允 价值		
营业收入		76,324,369.53
净利润	-100,212,900.91	-154,302,729.58
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-100,212,900.91	-154,302,729.58
本期收到来自联营企业的股利		

八、政府补助

本期新增的政府补助情况

项目	本期新增补助金额
与资产相关的政府补助	
与收益相关的政府补助	571,373.42
合计	571,373.42

九、与金融工具相关的风险

（一）信用风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。各项金融工具的详细情况说明见本附注 3 相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本集团的金融工具面临的主要风险是信用风险、市场风险及流动风险。

1.信用风险

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

2.市场风险

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

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

（2）利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的利率风险主要来源于银行借款。

十、公允价值的披露
无。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中国投资有限公司	香港	投资	HKD10,000	12.49	12.49

本集团的母公司情况的说明：中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，法定股本为 10,000 股，主要从事股权等战略性投资。1993 年，通过资产重组成为本集团控股股东，拥有 4,588.2 万股份，占当时总股本的 38.24%，通过历年股份变动，截至 2024 年 12 月 31 日持有股份占比 12.49%。

本集团最终控制方是丁芑、郑列列两名自然人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本集团的合营和联营企业情况详见本附注七、（二）。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
亚洲度假酒店论坛有限公司（中证期）	关键管理人员控制的公司
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	本公司联营企业控制的子公司
春华咨询（深圳）有限公司	重大影响公司
陈昆柏、许培雅	博世华原实际控制人
深圳市博睿意碳源科技有限公司	关键管理人员控制的公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况：无

出售商品/提供劳务情况：

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	物业管理收入	36,222.53	143,961.49
合计		36,222.53	143,961.49

2. 关联租赁

本集团作为出租人：无

本集团作为承租人

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

3. 关联担保

本集团作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	借款起止日	担保起止日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司	丁芑	10,500,000.00	10,500,000.00	2019/3/6 至 2019/11/5	2019/11/5 至 2021/11/4	否
深圳世纪星源股份有限公司	春华咨询（深圳）有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	2019/1/31 至 2019/6/30	2019/6/30 至 2021/6/29	否
深圳世纪星源股份有限公司	春华咨询（深圳）有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2018/4/30 至 2019/10/29	2019/10/29 至 2021/10/28	否

本集团作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	年末担保余额	借款起止日	担保起止日	担保是否已经履行完毕
丁芑、郑列列、深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳世纪星源股份有限公司	64,497,291.67	64,497,291.67	2024/11/21 至 2025/11/21	2024/11/21 至 2025/11/21	否
孙东京	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	17,000,000.00	16,150,000.00	2024/29 至 2027/4/15	2027/4/15 至 2030/4/15	否
深圳市东海岸实业发展有限公司	深圳市海立方生物科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	2023/12/28 至 2024/12/27	2023/12/28 至 2024/12/27	否

4. 其他关联交易

(1) 收取优先股回报及利息等

收取单位	金额	说明
------	----	----

深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	80,000,000.00	优先股回报
小计	80,000,000.00	

5. 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	4,577,368.29	5,748,990.97

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	6,706,230.15	5,157,544.08	6,706,230.15	
	小计	6,706,230.15	5,157,544.08	6,706,230.15	
其他应收款	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	273,181,015.00	52,590,507.50	193,181,015.00	21,954,304.50
	深圳市星源恒裕投资发展有限公司	26,312.75	13,156.38	26,312.75	7,893.83
	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	222,814,370.69	81,383,606.86	223,279,173.74	58,442,058.84
	深圳清研紫光科技有限公司	42,825,475.88	34,914,851.66	42,825,475.88	23,417,885.18
	深圳市东海岸实业发展有限公司	8,465,428.48	7,799,075.71	3,926,350.95	504,835.37
	小计	547,312,602.80	176,701,198.11	459,311,977.37	103,822,142.35
长期应收款	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	290,520,000.00		290,520,000.00	
	小计	290,520,000.00		290,520,000.00	

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	中国投资有限责任公司	25,932,629.52	24,742,342.33
	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	4,370,804.93	4,418,318.70
	深圳清研紫光检测技术有限公司	2,928,553.79	2,801,738.43
	小计	36,559,933.62	35,290,344.84

十二、承诺及或有事项

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

(1) (2019) 粤 03 民终 19234 号案件

本公司与平湖股份有关平湖城市更新项目的诉讼案件已取得（2019）粤 03 民终 19234 号终审判决，判决平湖股份败诉并驳回其解除合同的诉讼请求。随后平湖股份再次提起广东省高级人民法院（2020）粤民申 1008 号的再审程序，广东高院最终裁定驳回平湖股份再审申请。

（2）（2020）粤 0307 民初 39413 号案件

平湖股份（原告）又再次就上述同一事项向本公司（被告）提起（2020）粤 0307 民初 39413 号的诉讼，诉请案由如下：被告作为平湖社区旧村改造项目的合作方，原告以被告未能在约定的时间内完成《加快协议》中的十二项工作指标，向深圳市龙岗区人民法院起诉，请求解除原被告之间签订的协议。法院一审判决认定：平湖股份已构成违约，但双方协议已不具备继续履行的条件，法院判决支持解除合同的诉讼请求，本公司因合同权利义务终止所致损失，可另循法律途径向平湖股份主张。本司提起上诉，2023 年 6 月 30 日法院二审判决（2022）粤 03 民终 7732 号：驳回上诉，维持原判。本司已提起再审申请，2024 年 7 月 3 日，广东省高级人民法院做出民事裁定书（2024）粤民申 1822 号，裁定驳回本公司的再审申请。

（3）（2021）粤 0307 民初 15030 号案件

针对同一事项，本司（原告）向平湖股份（被告）、深圳市保银房地产开发有限公司（被告，简称“保银公司”）提起案号（2021）粤 0307 民初 15030 号诉讼，诉请案由如下：2010 年 12 月 27 日本司与平湖股份签订《平湖旧村合作改造合同书》，约定本司为平湖社区旧村改造项目的唯一合作伙伴，合同签订后，本公司针对平湖旧村存在 6 个不可移动的省级文物必须在原址保留的实际情况，组织海内外学者、专家及规划设计单位研讨、论证，创造性地提出异地集中保留和保护文物的方案，出资聘请专业的规划设计单位编制平湖旧村城市更新专项规划。在专项规划公示阶段和待审批阶段，被告平湖股份和被告保银公司于 2016 年 5 月 18 日签订了《平湖旧村合作改造合同书》，该合同的内容与被告平湖股份和本公司于 2010 年 9 月 17 日签订的合同内容相同，也约定两被告平湖股份、保银公司为旧改项目的唯一合作伙伴。平湖旧村城市更新专项规划获批后，被告平湖股份对本公司提起解除《平湖旧村合作改造合同书》的诉讼，在（2019）粤 03 民终 19234 号生效法律文书认定本公司与被告平湖股份签订的《平湖旧村合作改造合同书》有效、驳回被告平湖股份的诉讼请求后，被告平湖股份

又再次主张被告保银公司已经与平湖旧村城市更新专项规划范围内的 68 家自然人主体签订了拆补协议、合同不具备履行条件为由，请求终止本公司与被告平湖股份签订的《平湖旧村合作改造合同书》，妨害本公司对平湖旧村专项规划范围内的房屋权利人展开签约谈判和开展拆迁签约工作。本公司提起排除被告平湖公司妨害本公司履行合同权利的申请，经法院判决被告平湖股份与保银公司签订的合同构成对本公司的侵权并无相关法律依据，主张撤销被告平湖股份与保银公司签订的合同，法院不予支持，如本公司认为被告平湖股份存在违约行为，可另行提起合同之诉。本案一审判决作出后，本司已提起上诉，广东省深圳市中级人民法院（2022）粤 03 民终 3172 号裁定：撤销一审判决发回重审。

重审案本公司诉讼请求为：1、判令平湖股份继续履行与本公司之间因平湖片区城市更新项目所签订的所有协议。2、诉讼费由平湖公司、保银公司承担。案件经重审后，法院作出一审（2023）粤 0307 民初 13600 号裁定、二审（2023）粤 03 民终 38279 号裁定，重审案一审法院裁定驳回本司的起诉，重审案二审驳回本司上诉，维持原判。重审案二审法院认为：（2020）粤 0307 民初 39413 号、（2022）粤 03 民终 7732 号案件中已经对相关合同效力、履行情况以及责任承担问题进行充分的审理，并做出了相应的判决，本公司的诉讼请求实质上是对相关案件认定的事实提出异议，应另循法律途径解决。

2.本集团对借款 24,200.00 万元提供担保的诉讼案件

（1）、提供免责协议的担保

14,500 万元借款提供免责担保的诉讼案件，详见附注五、（一）、34、（7）。

（2）、未提供免责协议的担保

未提供免责协议的担保合计 9,700 万元，具体情况如下：

① 担保 4,500 万元的诉讼案件

与王迺玉民间借贷纠纷诉讼案件，详见附注五、（一）、34、（3）。

②担保 5,200 万元的 3 个诉讼案件

原告俞青、王迺玉向法院提起诉讼，要求借款人丁芑、本司向原告返还借款本金合计 5,200 万元及相应利息。法院生效判决判令驳回原告对本司的诉讼请求。

3.与广东深天成（海口）律师事务所的诉讼案件

1) 原告广东深天成(海口)律师事务所就委托代理合同纠纷诉讼, 详见五、(一)、34(2)。

2) 原告广东深天成(海口)律师事务所就“南山城市更新项目的法律服务合同”纠纷向法院提起诉讼, 要求本司支付律师费 2,746.63 万元及利息。法院一审、二审均驳回原告诉讼请求。2022 年 9 月 22 日, 广东深天成律师事务所向广东省高级人民法院提出再审申请, 2024 年 8 月 20 日, 广东省高级人民法院驳回原告再审申请。

4.与厦门清大智慧科技有限公司、杨树挥、成都梦想加建筑工程有限公司占有排除妨碍纠纷案

2022 年 7 月 14 日, 本司子公司厦门智慧空间生物科技有限公司(以下简称“智慧科技”)诉被告一成都梦想加建筑工程有限公司、被告二杨树挥、被告三厦门清大智慧科技有限公司占有排除妨碍纠纷案件, 案号为(2022)闽 0206 民初 9633 号。2023 年 5 月 18 日, 厦门市湖里区人民法院作出(2022)闽 0206 民初 9633 号民事判决书, 判决成都梦想加建筑工程有限公司应于本判决书生效之日起十日内排除妨碍, 停止妨碍厦门智慧空间生物科技有限公司使用案涉房屋的行为, 驳回原告的其他诉讼请求。一审判决已发生法律效力并已强制执行。但后又发生前述部分被告再次妨碍使用行为, 故智慧科技已提起诉讼, 诉讼请求为: 判令被告杨树挥、被告厦门清大智慧科技有限公司、被告清华海峡研究院(厦门)立即排除妨碍, 停止妨碍原告使用案涉房屋的行为; 判令三被告共同负担本案全部诉讼费用、评估费、鉴定费等。该案已由厦门市湖里区人民法院立案受理, 案号为(2024)闽 0206 民初 4941 号, 2024 年 7 月 8 日, 厦门市湖里区人民法院作出一审判决, 判令被告杨树挥、被告厦门清大智慧科技有限公司、被告清华海峡研究院(厦门)立即排除妨碍, 停止妨碍原告使用清华海峡研究院海丝产业创新中心 C 栋 10 层整层办公场所的行为。后被告方提起上诉, 2024 年 9 月 26 日, 厦门市中级人民法院驳回被告方上诉。

5.与卢香宏、黄志雄民间借贷纠纷诉讼案件

详见附注五、(一)、34、(8)。

6.与俞建强、苏建林(原告)确认房屋买卖合同无效纠纷诉讼案件

原告俞建强、苏建林就房屋买卖合同无效纠纷一案向法院提起(2022)粤 0304 民初 50415 号诉讼, 请求确认物业发展将五洲星苑商铺裙楼 278.7 平方米

商铺转让给东海岸公司的行为无效；东海岸公司将上述商铺转让给李玉枝、钟坚龙的行为无效；请求物业发展、东海岸公司、李玉枝配合将上述商铺登记至原告名下（或在现有产权证上添加原告 4.97% 的份额）；物业发展、东海岸公司、李玉枝向原告移交五洲星苑商铺裙楼 68.52 平方米商铺。

经查，2006 年 9 月 5 日，物业发展与苏建林、俞建强签署的《关于五洲星苑 A 栋裙楼首层的 B、C 轴 15-20 轴位置商铺经营权及所有权转让的安排协议》，该协议签署后，苏建林和俞建强未按合同约定付清约定的首期款（至今均未付清）、且到项目办理初始登记时政府明确了五洲星苑裙楼为仅允许整体转让的住客配套会所。因此，本司在与苏建林和俞建强进行协商之后，以 15 年的指定商铺使用权为对价，由苏建林、俞建强和东海岸公司签订了五洲星苑商铺的租赁协议，即由东海岸公司概括承接物业发展与苏建林、俞建强签署的《关于五洲星苑 A 栋裙楼首层的 B、C 轴 15-20 轴位置商铺经营权及所有权转让的安排协议》，在裙楼允许分割办证前苏建林、俞建强仅享有对前述商铺的不超过 15 年的租赁使用权。2007 年 11 月 19 日，东海岸公司计划整体转让五洲星苑会所给钟坚龙，在转让之前东海岸公司已向苏建林、俞建强发出是否放弃优先权的租户通知函，苏建林、俞建强未在合理期限内作出回复，应视为其已经放弃了优先购买权，之后五洲星苑会所过户登记到钟坚龙和李玉枝名下，2011 年 6 月 16 日钟坚龙再次转让将五洲星苑会所转让登记至李玉枝名下。

基于前述事实，苏建林、俞建强前述诉讼请求在法律上和事实上已经难以履行，且苏建林、俞建强违约在先，法院对基于同一事实的关联案件已经作出生效判决（案号：（2021）粤 0304 民初 59377 号民事判决书）判决驳回苏建林、俞建强对物业发展公司的全部诉讼请求。前述（2022）粤 0304 民初 50415 号案，为苏建林、俞建强对上述事项再次起诉，2023 年 9 月 20 日，（2022）粤 0304 民初 50415 号案法院一审判决确认原告的一、二诉讼请求，驳回原告的四诉讼请求。一审判决后，原、被告均提起上诉，案号为（2024）粤 03 民终 10695 号，二审法院维持原判。

7. 公司受到行政处罚诉讼案件

2022 年 12 月 29 日深圳证监局作出《中国证券监督管理委员会深圳监管局行政处罚决定书》【（2022）13 号】，对公司存在“一、未依法披露重大仲裁及主要资产被查封、冻结；二、未依法披露为关联方提供担保”两种情况给予

100 万元罚款，公司提出行政复议，2023 年 6 月 2 日中国证券监督管理委员会作出《行政复议决定书》【（2023）90 号】：维持被申请人《行政处罚决定书》【（2022）13 号】对申请人作出的行政处罚。2023 年 6 月 16 日公司就上述行政处罚及行政复议向法院提起行政诉讼。2024 年 5 月 31 日，广东省深圳市中级人民法院一审判决，驳回公司诉讼请求，后公司申请再审，2025 年 3 月 28 日，二审判决驳回上诉，维持原判。

8. 股民诉公司虚假陈述造成投资损失赔偿案

详见附注五（一）34、9。

9. 与黄贵城关于民间借贷纠纷案

原告黄贵城就民间借贷纠纷向法院起诉，原告诉讼请求：一、判令本司归还借款本金 1,923 万元及利息 971 万元(利息暂计至 2023 年 7 月 5 日)；二、判令本司支付原告聘请律师追索欠款的律师费 82.30 万元。由于合众公司是案涉借款合同的委托人，本司只是受托人受托签订案涉合同；且案涉还款一直由合众公司向本案原告履行、合众公司关联方和本案原告及其关联方已就相关债务自行和解（和解未让本司参与），故本司认为黄贵城起诉本司是错列被告，其应向合众公司主张权利。2024 年 8 月 16 日，深圳市宝安区人民法院，做出一审判决，判决本公司偿还原告黄贵城借款本金 18,975,138.41 元及利息。2024 年 9 月 14 日，世纪星源公司提起上诉，截至报告日，二审正在审理中。

10. 与龚泽民关于民间借贷纠纷案

2023 年 10 月，本司收到深圳市中级人民法院送达的（2023）粤 03 执保 2498 号《民事裁定书》及《查封、扣押、冻结财产通知书》：“龚泽民与深圳世纪星源股份有限公司、丁芑、郑列列、中国投资有限公司借款合同纠纷一案，本院受理后，申请人龚泽民向本院提出财产保全申请，请求查封、扣押、冻结被申请人深圳世纪星源股份有限公司、丁芑、郑列列、中国投资有限公司名下的财产，以价值人民币 62,733,150.68 元为限。”保全申请人龚泽民是恒裕集团实际控制人龚俊龙之子。

原告龚泽民的诉讼请求：判令被告一本司立即向原告龚泽民偿还借款本金 4,000 万元及利息；判令被告一本司赔偿原告为实现债权而支出的保全担保费；判令被告二丁芑、被告三郑列列、被告四中国投资有限公司对前述债务承担连带清偿责任；判令四被告承担本案全部诉讼费用、保全费用。

经查：案涉款项 4,000 万元，在 2020 年 5 月 18 日恒裕集团、及付款方法定代表人廖奕裕已书面确认该款是《合作经营深圳市星源恒裕投资发展有限公司落实“深圳车港”在建工程拆迁补偿权益合作事宜框架协议》项下的付款。基于此，本司认为，案涉款项不应认定为龚泽民向本司提供的借款本金，龚泽民诉讼请求应予驳回。2024 年 9 月 26 日，深圳市中级人民法院做出一审判决，判令本公司立即向原告偿还借款本金人民币 4000 万元及利息[自 2019 年 8 月 16 日至 2020 年 8 月 19 日的利息以 4000 万元本金为基数按年利率 15%计;自 2020 年 8 月 20 日至实际清偿借款之日的利息以 4000 万元本金为基数按 2023 年 7 月 20 日公布的一年期贷款市场报价利率的四倍(即年利率 14.2%)计，暂计至 2023 年 7 月 25 日本公司欠付利息合计为 22,733,150.68 元，借款本息暂合计为 62,733,150.68 元];2.判令本公司赔偿原告为实现债权而支出的保全担保费。3.判令丁芑、郑列列、中投公司对本案被告-项下的债务承担连带清偿责任。2024 年 10 月 6 日，本公司及丁芑、郑列列、中投公司，向广东省高级人民法院递交上诉状，要求二审，截止报告日，二审正在审理中。

11.与恒裕集团诉讼案

①案件概况

a、（2023）粤 03 民初 4910 号（简称 4910 案）

2023 年 11 月，本司收到深圳市中级人民法院送达的（2023）粤 03 民初 4910 号案案件材料，材料显示：本案原告恒裕集团诉被告一中国投资有限公司、被告二丁芑、被告三郑列列、被告四本司、被告五首冠国际有限公司，案由借款合同纠纷。原告诉讼请求：判令被告一偿还原告借款本金 10,000 万元；判令被告一支付利息（从实际借款之日起至 2020 年 8 月 20 日利息 5,400 万元，2020 年 8 月 21 日起至借款全部还清之日，暂计期间利息 1,000 万元）；判令被告二、被告三、被告四、被告五对上述借款本金及利息承担连带责任；诉讼费及财产保全费由以上被告共同承担。

b、（2023）粤 03 执保 3265 号（简称 3265 案）

2023 年 12 月，本司收到深圳市中级人民法院送达的（2023）粤 03 执保 3265 号《民事裁定书》及《查封、扣押、冻结财产通知书》，原告恒裕集团诉被告中国投资有限公司、丁芑、郑列列、本司、首冠国际有限公司借款合同纠纷一案，本院受理后，申请人向本院提出财产保全申请，请求查封、扣押、冻结被

申请人中国投资有限公司、丁芑、郑列列、深圳世纪星源股份有限公司、首冠国际有限公司名下的财产，以价值人民币 500,000,000 元为限。”

②案件进展

经初步核查，恒裕集团承接了优瑞集团在福华厂区城市更新项目的《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》项下继续履约的合作开发权益；双方根据城市更新项目开发程序所完成的实施主体确认的一系列交易中，已安排由深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司（以下简称“蓝色空间”）概括承接了前述诉讼案涉债务中所有涉及公司担保责任（见公告编号 2019-046、2020-045、2023-062）。（2023）粤 03 民初 4910 号已进行一审判决，判令被告一立即偿还原告借款本金人民币 100,000,000 元(大写壹亿元);判令被告一从实际借款之日的次日起即 2017 年 5 月 20 日至 2020 年 8 月 20 日止,按合同约定的年息 18% 的利率计算利息人民币 54,000,000 元;从 2020 年 8 月 21 日起，至被告实际还清全部借款时止，按人民银行同期基准贷款利率(LPR) 的四倍计算利息人民币 10,000,000 元(暂计);(本案涉及诉讼金额 164,000,000 元);判令被告二、被告三、被告四、被告五上述借款本金及全部利息承担连带责任；本案的诉讼费、财产保全费用由五被告共同承担。

（2023）粤 03 民初 4911 号、（2023）粤 03 执保 3265 号，截止报告日，一审正在审理中。

12.与蓝色空间相关的诉讼案件

本司、深圳市泰合瑞思投资有限公司（以下简称“泰合瑞思”）【深圳市恒裕华飞投资发展有限责任公司（以下简称“恒裕华飞”，由恒裕集团持股 51%、由深圳置富蕤颀投资企业(有限合伙)持股 49%）持股 80%】、深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司签订的《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》，约定在开发期内公司每年从项目公司蓝色空间收取优先股固定股息 8,000 万元。截止 2024 年 12 月 31 日公司账面应收优先股余额 27,318.10 万元。

①关于应收优先股的诉讼案

1) 关于应收优先股 2,908 万元的诉讼

本司向蓝色空间、泰合瑞思提起诉讼，2023 年 1 月 11 日法院判决一审判决，蓝色空间向本司支付优先股回报款 2,908 万元，并给付利息损失。

因其他诉讼的影响，法院尚未执行归还公司该笔款项。

2) 关于应收优先股 2175.11 万元的诉讼案

本司对蓝色空间、泰合瑞思提起诉讼，要求蓝色空间支付本司截至 2022 年 7 月 13 日的优先股回报 2,175.11 万元及优先股符合回报(按年收益率 20%计算)并赔偿公司律师费 20 万元。2024 年 11 月 20 日，深圳市南山区人民法院作出一审判决，判决蓝色空间应向本司支付截至 2022 年 7 月 13 日的优先股回报 21,751,188.09 元，于人民法院对本司优先股回报采取的保全措施全部解除之日起十日内支付，驳回了公司的其他诉讼请求。

2025 年 4 月 18 日，深圳市中级人民法院作出二审判决，判决驳回本司的上诉，维持原判。

2) 蓝色空间贷款资金被挪用问题、蓝色空间决议中涉及的世纪星源印章被伪造问题

公司和泰合瑞思(实际控制人为恒裕集团)合作开发的福华厂区城市更新项目(以下简称“项目”),已进入预售期。按合同约定,公司在建设期(投资管理期内)每年可从项目公司蓝色空间收取 8,000 万元稳定收益。

因发现恒裕集团自 2020 年 8 月 5 日起挪用蓝色空间在中国农业银行股份有限公司南山支行的城市更新项目贷款,导致该公司自 2020 年 8 月 5 日起欠付公司 3,531.43 万元(资金占用费)以及自 2023 年起开始拖欠应付公司 2022 年度 8,000 万元优先股回报,公司 2022 年 11 月 23 日向中国银行保险监督管理委员会深圳监管局书面投诉应付公司的专项资金涉嫌被挪用的情形。银保监局经调查认定,蓝色空间存在 15 亿元贷款资金被挪用的事实(详见 2023 年 5 月 26 日《关于重大事项的风险提示性公告》,公告编号:2023-029)。

根据“蓝色空间 15 亿元贷款资金被恒裕集团挪用”的银保监调查处罚报告中留有待调查事项,公司在 2023 年 4 月 14 日发现蓝色空间在 2021 年曾提供了伪造深圳世纪星源股份有限公司公章的一份蓝色空间“为恒裕集团的 32.45 亿元债务提供担保并以项目销售收入作为还款来源”的虚假股东会决议。公司向深圳市公安局罗湖分局报案。罗湖分局 2023 年 6 月 29 日告知公司,公司就“深圳世纪星源股份有限公司被伪造公司公章”的报案符合立案条件,已立案侦查(详见 2023 年 6 月 30 日《关于重大事项进展的公告》,公告编号:2023-046)。

之后,本司发现:蓝色空间印鉴被恒裕集团存放在中国中信金融资产管理股份有限公司深圳市分公司控制的保险柜中“监管”,而在此“监管”期间出现了

未经本司同意而蓝色空间印章已被用于签订关联交易合同及与贷款资金挪用相关的文件之上。2023 年 10 月 23 日、2023 年 12 月 8 日，本司将相关线索分别向深圳市公安局经济犯罪侦查支队报案（已取得报警回执），向国家金融监督管理总局深圳监管局举报。（详见公告编号：2023-032、2023-066）。

印章伪造案件于 2023 年 6 月 29 日，已由深圳市公安局罗湖分局正式立案，截止报告日仍未结案。

深圳市公安局经济犯罪侦查局将贵公司报案材料作出分案处理，其中的骗取贷款案分到福田区经济犯罪侦查局，将挪用资金案分到南山区经济犯罪侦查局处理；福田经济犯罪侦查局口头告知，骗取贷款案件处理，需要等待伪造印章刑事案件结果为依据，因此两案仍在调查中尚未立案。

本司已收到国家金融监督管理总局深圳监管局的调查意见通知，其中提到“关于举报人提到的蓝色空间 2021 年 3 月 3 日《股东会决议》中世纪星源公章是伪造的问题，鉴于该案件已由公安机关立案侦查，相关结论应以公安机关结论为准”。

十三、资产负债表日后事项

无

十四、其他重要事项

（1）肇庆项目

①肇庆项目的历史沿革

A、肇庆项目起始涉及的各方主体：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）

乙方：香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）

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

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

Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5家香港子公司”）100%的股权。

B、合作合同签订情况

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

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

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

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

C、合作合同实际执行情况

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

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

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

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678 平方米（折合 3,538 亩）；

使用年限：自 1992 年 9 月 19 日起 70 年；

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

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

②本集团取得肇庆项目权益的过程

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

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

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

肇庆项目为中外合作项目。

③本集团取得肇庆项目权益后的项目进展情况

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

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

C、与广金国际控股有限公司的合作

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

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

2008 年 9 月 28 日，原本集团控股子公司首冠国际公司与广金国际公司签订合作开发肇庆项目的框架协议约定：先由首冠国际公司在 BVI 设立合营企业首冠商用公司，并由首冠国际公司将持有肇庆项目的 5 家 BVI 子公司已发行全部股份

及账面价值总额为港币 610,523,481.60 元的权益资产作价人民币 7.8 亿元注入首冠商用公司。因此，首冠国际公司对于首冠商用公司形成初始股东贷款人民币 7.8 亿元。

本次交易内容及条款主要有：

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

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

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

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

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

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

g、与广金国际公司合作的进展

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

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

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

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

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

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

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

报告期内，肇庆项目取得仲裁裁决结果（见下述⑥最新进展情况）。

④本司持有的肇庆项目权益现状

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

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

项目风险分析

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

⑥最新进展情况

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

2019 年 12 月，肇庆市自然资源局做出了《关于撤销肇府国用(证)字第 0002 号<国有土地使用证>的决定》(肇自然资[国地]撤决字[2019]1 号)，其做出撤销百灵公司土地证，系基于该局认为其在核发该土地证之际存在未签署出让合同，未缴纳土地出让金，所颁发的土地使用证未经权属审核、注册登记等土地登记程序。根据北京市君泽君律师事务所出具的《关于肇庆市百灵建设有限公司《国有土地使用证》被撤销有关问题的法律意见》：“百灵公司取得案涉土地证有当时特定的历史背景，为百灵公司取得案涉土地使用权系百灵公司境内合作方一肇庆市七星发展公司在合作合同项下的义务之一。无论肇庆市七星发展公司在为百灵公司取得案涉土地证之际是否履行了相应的义务，亦无论肇庆市自然资源局的前身(当时为肇庆市国土局)在核发案涉土地证之际内部程序存在何等问题，均不应以此为由擅自撤销百灵公司持有的案涉土地证。据此，本所律师认为，存在广东省自然资源厅做出撤销肇庆市自然资源局案涉具体行政行为的可能。本所律师已经代理贵司向广东省自然资源厅递交行政复议申请，该申请已被受理。”

2020 年 7 月 7 日，本司收到北京市君泽君律师事务所提供的广东省自然资源厅行政复议决定书，复议机关认为 0745 号裁决书裁决申请人（5 家香港子公司）对百灵公司依法清算后的剩余财产享有 70%的分配权，因此，申请人拥有的是经依法清算后百灵公司的财产分配权。如前所述，涉案国有土地证现已失效，并不会对百灵公司的实体权利义务产生影响，亦不会对申请人的财产分配权产生实际的影响。申请人仅是百灵公司的股东，并非涉案决定的行政相对人，与涉案决定没有行政法上的利害关系。至于申请人主张合作合同已部分履行，百灵公司享有涉案国有土地证项下部分土地的合法权益，涉案决定已告知百灵公司可对其主张合法权益按相关规定申请办理土地登记手续，申请人作为百灵公司的股东，可另循救济途径，依法履行股东权利，要求百灵公司办理相关登记手续。复议机关决定驳回申请人的行政复议申请。为此，广金国际公司安排 5 家香港子公司，另循救济途径，即提起行政诉讼。2020 年 7 月 21 日本司收到北京市君泽君律师事务所提供的行政案件受理通知书。肇庆市中级人民法院受理后，决定追加肇庆市七星发展公司、春风有限公司及合作公司（肇庆市百灵建设有限公司）为第三人。因春风公司系境外机构，一直未完成对春风有限公司的送达。

因肇庆项目已取得了仲裁裁决，即：《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》项下的权利义务关系自裁决生效之日起终止，为盘活剩余享有 70%分配权

的公司资产需先行进行清算，但继续配合广金公司所主导的针对“土地证”撤销等相关可能影响清算资产价值的申请行政复议、司法复核手续，百灵公司的清算程序会因所述行政复议、诉讼等司法复核手续而延迟。可能会影响推进百灵公司清算资产的后续潜在交易的时间。

鉴于复议机关已驳回申请人的行政复议申请，5家香港子公司本案代理人也表示无法评估行政诉讼的胜诉可能性，本集团管理层参考评估机构的评估和诉讼代理律师的相关意见，基于审慎性原则决定对肇庆项目权益进行计提减值，2020年度计提减值金额为418,459,959.62元。

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

广金国际安排香港五公司提起行政上诉，2024年5月21日广东省高级人民法院做出二审判决，驳回上诉，维持原判，广金国际安排香港五公司申请再审，截止报告日，该案正在再审审理中。

（2）南油福华项目

①项目基本情况

A、南油工业区福华厂区，位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处，宗地号为T102-0041，宗地面积42,651.60平方米（扣除道路规划占用面积后为38,500.75平方米），原已建成工业厂房建筑面积约28421.68平方米。本集团是该宗地的土地使用权与地上全部建筑物、构筑物的唯一合法权利人。

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

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

②与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）的合作

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

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

C、2013 年 5 月 31 日，本集团（甲方）与优瑞公司（乙方）及优瑞公司股东一深圳市瑞思投资有限公司（以下简称“瑞思投资”）、高雷、郭建文（丙方）

签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议备忘录》。《备忘录》主要内容如下：

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

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

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

第五条：本备忘录的用语涵义除特别说明外，与主协议的用语涵义相同。

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

E、2014 年 1 月 27 日，深圳市优瑞商贸有限公司就上述合同争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为 SHEN DX 2014016】。2014 年 4 月 10 日，本集团向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院 2014 年 3 月 19 日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【（2014）深中法涉外仲字第 40 号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场 A 座 301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409 共 54 套房产。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38,500.75 平方米）。查封期限为贰年，自 2014 年 3 月 5 日至 2016 年 3 月 4 日止。2015 年 7 月 20 日，本集团收到了深圳市中级人民法院《民事裁定书》华南国仲深裁【2014】D267 号仲裁裁决，裁定解除对深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38500.75 平方米）的查封。

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

G、2014 年 12 月 18 日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决。在该裁决中【仲裁裁决第 102-103 页】，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭认为：就《备忘录》第三条规定的第 1 和第 2 项先决条件而言，优瑞公司是成就该先决条件的主要责任人，在第 1、第 2 项先决条件成就之前，优瑞公司不具有与本集团签署《搬迁补偿安置协议》的主体资格。对于优瑞公司多次要

求直接签署《搬迁补偿安置协议》的请求，本集团完全有权以《备忘录》约定的先决条件未成就为由予以拒绝。仲裁庭裁决《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起 60 日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此 60 日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

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

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

国际经济贸易仲裁委员会不是双方当事人选定的仲裁机构，确认华南国际经济贸易仲裁委员会是双方当事人选定的仲裁机构。2017 年 7 月 14 日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会决定撤销 SZDP20160103 案，仲裁程序终止。

③就南油福华项目与深圳市泰合瑞思投资有限公司（以下简称“泰合瑞思”）的合作

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

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

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

为了具体落实 2018 年 1 月 18 日本集团与深圳市人民政府签订的《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》中 4.7 万平方米建筑面积新增指标注入项目公司的有关项目公司应付本集团的人民币柒亿零伍佰万元整(70,500.00 万元)补偿对价事宜，本集团和项目公司应另行签署《拆迁补偿协议》或相关协议。

本集团作为优先股股东不承担开发期内项目公司的投资和与投资相关的风险，不直接或间接承担项目公司开发期内的办公、销售、税费以及项目融资、建设等所有费用形成的债务；同时，除优先股复合回报外本集团不享有项目公司开发期内形成的“乙方可销售的权益面积”对应的项目公司可分配利润。

双方的合作权益:

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

本集团的合作权益(在不违反《规划批准通知》规定的前提下)包括以下全部:

a、向丙方收取拆迁货币补偿 90,500.00 万元(玖亿零伍仟万元整)。其中的 2 亿元优瑞公司已支付,故乙方无需再实际支付该 2 亿元,本集团和乙方可通过项目公司完善相关的财务手续;其余的 70,500.00 万元系项目公司新增 4.7 万平方米面积指标应向本集团支付的补偿,该部分补偿款项所对应形成的项目公司债务乙方不承担最终的偿还责任。

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

c、向项目公司收取每年 8,000.00 万元人民币及其复合回报的优先股回报。在开发期内,以人民币 4 亿元作为计价基数,按年利率 20%的标准计算优先股复合回报。复合回报是指从项目公司签订土地使用权出让合同当天算 365 日(自然日)内应支付第一笔回报部分(按年回报 20%计算即人民币 8,000.00 万),以后每年应支付当年回报部分人民币 8,000.00 万,如当年未支付或未足额支付,该部分按年回报 20%复利累计(所有以实际发生天数计算)。本集团优先股的复合回报,由项目公司自签订土地使用权出让合同时列支,计至乙方退出项目公司为止。在乙方按约及时退出项目公司的前提下,本集团和乙方在乙方退出项目公司时所进行的模拟税费结算中,该笔复合回报算至留存物业全部竣工验收备案时为止,在此之后可由项目公司继续列支并向本集团支付的复合回报,与乙方无关,乙方不承担偿还责任,但因乙方原因导致乙方退出延误的,则自乙方应当退出日起至乙方实际完全退出项目公司期间的复合回报,仍应由乙方承担偿还责任,且项目公司有权在结算乙方利润时扣除。但由于本集团原因或不可抗力导致的迟延期间(包括项目开发迟延的期间、乙方退出项目公司迟延的期间)不计算复合回报。

C、2019 年,项目公司与本集团签订了《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新项目拆迁补偿协议书》及《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市

更新项目拆迁补偿协议书之补充协议》，明确了上述拆迁补偿事宜，其中对于上述 7.05 亿补偿的约定如下：

因为存在调整使用前述新增的 4.7 万平方米地下建筑指标至贡献用地（即文体中心地块，即拟作为体育文化设施用地的 10,000 平方米用地面积）内，使本集团获得实际新增面积权属的补偿的可能，因此当且仅当出现前述此种情形、即本集团在该贡献用地（文体中心地块）中实际获得新增权属的面积补偿的情况下，上述 4.7 万平方米地下建筑指标对应的补偿将按以下公式决定：

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

④本项目执行情况

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

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

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

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

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

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

在实施主体申请办理城市更新项目用地手续过程中，该土地曾被深圳前海东方创业金融控股有限公司（以下简称“前海东方公司”）申请保全。2019 年 12 月，恒裕集团向前海东方公司存入人民币 226,609,788.00 元保证金并解除土地

查封并主导协商和解，本集团与恒裕集团在继续推进南山福华厂区城市更新项目用地手续的过程中，合作安排了实施主体（蓝色空间）向前海东方公司直接偿还债务 2 亿元并完成了城市更新实施主体项目土地使用权出让合同的签订。因前海东方公司已收取的保证金以及蓝色空间的还款金额已完全覆盖了涉案保全的主张金额。本集团已主动向深圳市中级人民法院申请解除全部保全并同时向深圳市人民检察院申请检察监督。2020 年 6 月，前海东方公司申请的保全全部解除。

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

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

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1.应收账款

（1）账龄情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	217,114.07	217,114.07
账面余额合计	217,114.07	217,114.07
减：坏账准备	10,855.70	10,855.70
账面价值合计	206,258.37	206,258.37

（2）坏账准备计提情况

1）类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37
其中：账龄组合	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37
关联方组合					
合计	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37

（续上表）

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37
其中：账龄组合	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37
关联方组合					
合计	217,114.07	100.00	10,855.70	5.00	206,258.37

3）采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	217,114.07	10,855.70	5.00
小计	217,114.07	10,855.70	

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	10,855.70						10,855.70
合计	10,855.70						10,855.70

2.其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,253,340,415.49	1,218,748,286.46
合计	1,253,340,415.49	1,218,748,286.46

(2) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
保证金、押金、备用金	6,102,836.05	6,046,084.95
往来款	1,063,183,727.75	767,635,399.17
与诉讼相关往来款	344,198,129.92	301,759,982.40
有条件借款	286,625,064.06	282,927,117.71
其他	122,002,904.52	321,602,185.80
账面余额合计	1,822,112,662.30	1,679,970,770.03
减：坏账准备	568,772,246.81	461,222,483.57
账面价值合计	1,253,340,415.49	1,218,748,286.46

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	120,101,810.45	199,874,066.01
1-2 年	823,159,943.03	371,288,409.86
2-3 年	404,920,383.42	407,803,656.77
3-4 年	75,440,445.39	19,750,385.70
4-5 年	33,953,381.36	69,490,996.94
5 年以上	364,536,698.65	611,763,254.75
账面余额合计	1,822,112,662.30	1,679,970,770.03
减：坏账准备	568,772,246.81	461,222,483.57
账面价值合计	1,253,340,415.49	1,218,748,286.46

3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初数	407,900,728.34	-	53,337,651.03	461,222,483.57
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	33,715,975.51		73,817,891.93	107,533,867.44
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	441,616,703.85		127,155,542.96	568,772,246.81

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	期末坏账准备
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	与诉讼相关往来款及往来款	344,198,129.92	1-5 年	26.02	85,002,675.64
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	优先股及利息	273,181,015.00	1-4 年	20.65	52,590,507.50

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	期末坏账准备
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	接收施工方转来的整改工程款及往来款	223,279,173.74	1-5 年以上	16.88	
星源志富实业(深圳)有限公司	有条件借款	175,576,204.43	1-5 年以上	13.27	144,208,234.76
润涛实业(集团)有限公司	其他	109,020,479.75	5 年以上	8.24	109,020,479.75
小计		1,125,255,002.84		85.06	

3.长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	1,138,621,228.34	30,837,642.45	1,107,783,585.89	1,138,621,228.34	30,837,642.45	1,107,783,585.89
对联营、合营企业投资	11,040,589.35	6,861,571.43	4,179,017.92	11,040,589.35	6,861,571.43	4,179,017.92
合计	1,149,661,817.69	37,699,213.88	1,111,962,603.81	1,149,661,817.69	37,699,213.88	1,111,962,603.81

(2) 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	权益法下确认的投资损益		
一、子公司					
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30			123,874,816.30	
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00	
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市清研紫光投资有限公司	837,642.45			837,642.45	837,642.45
浙江博世华环保科技有限公司	513,832,000.00			513,832,000.00	
深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	270,000,106.69			270,000,106.69	
富岛电力投资(香港)有限公司	76,662.90			76,662.90	
厦门智慧空间教育服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
星源重装(深圳)海洋科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
小计	1,138,621,228.34			1,138,621,228.34	30,837,642.45
二、联营企业					
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92			1,679,017.92	
深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00	

深圳清研紫光科技有限公司	6,861,571.43			6,861,571.43	6,861,571.43
小计	11,040,589.35			11,040,589.35	6,861,571.43
合计	1,149,661,817.69			1,149,661,817.69	37,699,213.88

续：

被投资单位	减值准备期初余额	计提减值准备	减值准备期末余额
一、子公司			
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00
深圳市清研紫光投资有限公司	837,642.45		837,642.45
小计	30,837,642.45		30,837,642.45
二、联营企业			
深圳清研紫光科技有限公司	6,861,571.43		6,861,571.43
小计	6,861,571.43		6,861,571.43
合计	37,699,213.88		37,699,213.88

（二）母公司利润表项目注释

1.营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入				
其他业务收入	2,812,769.72	536,834.64	-225,561.92	435,803.44
合计	2,812,769.72	536,834.64	-225,561.92	435,803.44

2.投资收益

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	80,000,000.00	80,000,000.00

十六、其他补充资料

（一）非经常性损益

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	37,852.12	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	493,425.22	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	696,808.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,531,860.44	
小计	-14,303,774.88	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		
少数股东权益影响额（税后）	76,548.64	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-14,380,323.52	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元/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	-16.40	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-15.00	-0.15	-0.15

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 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 请填写具体原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	37,852.12
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	493,425.22
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	696,808.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,531,860.44
非经常性损益合计	-14,303,774.88
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	76,548.64
非经常性损益净额	-14,380,323.52

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2025 年 11 月 20 日