深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

2017 年度

信会师报字[2018]第 ZI10285 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

（2017 年 01 月 01 日至 2017 年 12 月 31 止）

目　　录　　页　次

一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-74
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

信会师报字[2018]第 ZI10285 号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 对财务报表出具的审计报告

(一) 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 形成审计意见的基础

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

(三) 关键审计事项

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）完工百分比法收入确认	
事项描述： 请参阅财务报表附注"三、公司重要会计政策、会计估计"注释 （二十五）所述的会计政策及"五、合并财务报表项目附注"注释 （三十一）。 于 2017 年度，维业股份合并营业收入为人民币 1,958,119,555.30 元，其中采用完工百分比法确认的收入为人民币 1,957,429,900.92 元，占公司合并营业收入 99.96%。维业股份的收入主要来自于采用完工百分比法确认的建造合同收入。 公司主要从事建筑装饰工程的设计与施工，根据《企业会计准则第 15 号-建造合同》的规定，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和成本。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。合同完工进度由公司按项目实际完成工程量计算申报，经甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。 营业收入是公司利润表的重要科目，是公司的主要利润来源，影响公司的关键业绩指标，收入确认的准确和完整对公司利润的影响较大。根据完工百分比法确认的收入涉及管理层的重大判断和估计，该等估计受到对未来市场以及对经济形势判断的影响，进而可能影响公司是否按照完工百分比法在恰当会计期间确认收入，因此我们将采用完工百分比法确认的收入列为关键审计事项。	我们对完工百分比法收入确认实施的审计程序包括： 1、了解公司项目管理及建造合同核算流程，评价与建造合同核算相关的关键内部控制的设计和执行，并测试其运行的有效性。 2、了解公司收入确认政策，检查主要客户建造合同，识别与建造合同收入确认相关的合同条款与条件，分析评价公司实际执行的收入确认政策是否适当，并复核相关会计政策是否得到一贯执行。 3、选取建造合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建造合同及主要变更签证和成本预算资料等相关支持性文件，审核管理层所采用的判断和估计。 4、获取工程项目资产负债表日的完工进度确认资料，检查是否经甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认，核实完工进度是否与账面确认收入的进度一致；根据已发生成本和预计合同总成本重新计算完工百分比，与第三方确认的完工进度进行比较分析，对异常偏差项目执行进一步的检查程序。 5、获取建造合同收入成本计算表，根据累计完工进度和合同预计总收入重新计算应确认收入金额，并与账面确认收入金额进行核对；对主要合同毛利率执行分析性复核程序。 6、检查本年度新增重要客户合同并查看其主要交易条款，对新增重要客户进行背景调查。 7、实地走访重要的工程项目，现场查验工程形象进度，对甲方相关人员进行访谈，了解合同金额、现场施工情况及工程完工进度等，并与账面记录进行比较，对异常偏差执行进一步检查程序。 8、执行工程项目函证程序，确认工程项目的合同金额、完工进度、结算金额及已开票收款情况等。 通过实施以上程序，我们认为相关证据能够支持管理层关于建造合同收入确认的判断及估计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）应收账款的可收回性及减值	
事项描述： 截至 2017 年 12 月 31 日，维业股份合并财务报表中应收账款的原值为 1,476,905,957.56 元，坏账准备为 315,465,305.42 元，应收账款净额为 1,161,440,652.14，应收账款净额占总资产的比例为 56.25%。 维业股份管理层在确定应收账款预计可收回金额时需要评估相关客户的信用情况。 由于应收账款金额重大，若应收账款不能按期收回或无法收回而发生坏账损失对财务报表影响重大，且管理层在确定应收账款预计可回收金额时需要运用重大会计估计和判断，因此，我们将应收账款的可收回性及减值确定为关键审计事项。 关于应收账款坏账准备会计政策及应收账款详细情况，请参阅财务报表附注"三、公司重要会计政策、会计估计"注释（十一）所述的会计政策及"五、合并财务报表项目附注"注释（三）。	我们对应收账款的可收回性及减值实施的审计程序包括： 1、了解和测试与应收账款日常管理及可收回性评估相关的关键内部控制，评价其关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑及客观证据，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目；对比同行业坏账准备计提标准，评价坏账准备计提是否恰当； 3、对于单独计提坏账准备的应收账款，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性。 4、对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，评估管理层划分信用风险组合的合理性和各组合对应的坏账计提方法及计提比例的恰当性； 5、对于采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款，在核实确认应收账款账龄的基础上，复核应收账款坏账准备是否按经董事会批准的会计政策规定的方法和比例提取，其计算和会计处理是否正确； 6、对超过信用期及账龄较长的应收账款，通过公开渠道查询客户的工商登记信息、对外公告信息等，评估主要客户的信用风险，分析是否存在已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收账款。 7、实施应收账款函证程序，结合函证结果及检查期后回款情况等，评价管理层坏账准备计提的合理性； 8、分析计算资产负债表日坏账准备金额与应收账款余额之间的比率，比较坏账准备计提数和实际核销坏账情况，分析应收账款坏账准备计提是否充分、适当。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 其他信息

维业股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

(五) 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，管理层负责评估维业股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份的财务报告过程。

(六) 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国•上海

2018 年 4 月 23 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并资产负债表

2017年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	459,508,660.19	273,722,313.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据	（二）	18,786,845.57	25,031,565.33
应收账款	（三）	1,161,440,652.14	1,070,658,346.30
预付款项	（四）	2,938,488.39	5,445,812.11
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	（五）	45,393,384.61	28,078,961.33
存货	（六）	105,880,649.84	68,767,151.76
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	（七）	84,664,987.83	10,658,825.10
流动资产合计		1,878,613,668.57	1,482,362,975.69
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	（八）	6,623,656.63	4,500,102.67
固定资产	（九）	25,217,446.20	24,933,808.21
在建工程	（十）	45,771,224.58	4,130,631.86
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	（十一）	15,013,233.22	15,023,560.19
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	（十二）	10,530,919.34	6,433,923.92
递延所得税资产	（十三）	82,867,767.40	74,171,925.79
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		186,024,247.37	129,193,952.64
资产总计		2,064,637,915.94	1,611,556,928.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十四）	373,362,873.49	265,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据	（十五）	84,488,562.41	19,547,530.44
应付账款	（十六）	674,256,247.05	772,631,458.36
预收款项	（十七）	9,603,112.80	27,713,970.06
应付职工薪酬	（十八）	7,895,367.02	5,182,719.19
应交税费	（十九）	16,884,395.29	18,681,402.36
应付利息	（二十）	605,827.38	478,602.45
应付股利		-	-
其他应付款	（二十一）	32,750,602.07	336,476.03
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债	（二十二）	66,834,781.79	42,006,302.25
流动负债合计		1,266,681,769.30	1,152,078,461.14
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬			
专项应付款		-	-
预计负债	（二十三）	2,300,000.00	3,300,000.00
递延收益	（二十四）	6,115,000.00	6,115,000.00
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		8,415,000.00	9,415,000.00
负债合计		1,275,096,769.30	1,161,493,461.14
所有者权益：			
股本	（二十五）	138,621,000.00	102,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	（二十六）	349,624,697.09	98,436,400.39
减：库存股	（二十七）	31,032,640.00	-
其他综合收益		-	-
专项储备	（二十八）	17,839,103.56	13,917,394.08
盈余公积	（二十九）	34,579,034.94	26,710,818.15
一般风险准备		-	-
未分配利润	（三十）	279,909,951.05	208,998,854.57
归属于母公司所有者权益合计		789,541,146.64	450,063,467.19
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		789,541,146.64	450,063,467.19
负债和所有者权益总计		2,064,637,915.94	1,611,556,928.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表

2017 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		345,711,242.27	273,280,397.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		18,786,845.57	25,031,565.33
应收账款	（一）	1,161,440,652.14	1,070,658,346.30
预付款项		2,535,707.39	5,445,812.11
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	（二）	45,278,158.79	27,909,961.33
存货		105,126,586.33	68,767,151.76
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		31,856,100.89	10,658,825.10
流动资产合计		1,710,735,293.38	1,481,752,059.31
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	（三）	219,225,821.10	19,400,000.00
投资性房地产		6,623,656.63	4,500,102.67
固定资产		25,217,446.20	24,933,808.21
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		1,170,629.44	887,499.65
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		10,530,919.34	6,433,923.92
递延所得税资产		81,337,767.40	72,640,925.79
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		344,106,240.11	128,796,260.24
资产总计		2,054,841,533.49	1,610,548,319.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		373,362,873.49	265,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		84,488,562.41	19,547,530.44
应付账款		669,828,425.05	772,631,458.36
预收款项		9,603,112.80	27,713,970.06
应付职工薪酬		7,778,275.18	5,179,669.19
应交税费		16,741,678.11	18,681,402.36
应付利息		605,827.38	478,602.45
应付股利		-	-
其他应付款		32,578,709.17	4,170,630.43
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		66,834,781.79	42,006,302.25
流动负债合计		1,261,822,245.38	1,155,909,565.54
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬			
专项应付款		-	-
预计负债		2,300,000.00	3,300,000.00
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,300,000.00	3,300,000.00
负债合计		1,264,122,245.38	1,159,209,565.54
所有者权益：			
股本		138,621,000.00	102,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		349,624,697.09	98,436,400.39
减：库存股		31,032,640.00	-
其他综合收益		-	-
专项储备		17,839,103.56	13,917,394.08
盈余公积		34,579,034.94	26,710,818.15
一般风险准备		-	-
未分配利润		281,088,092.52	210,274,141.39
所有者权益合计		790,719,288.11	451,338,754.01
负债和所有者权益总计		2,054,841,533.49	1,610,548,319.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并利润表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,958,119,555.30	1,596,906,480.95
其中：营业收入	（三十一）	1,958,119,555.30	1,596,906,480.95
二、营业总成本		1,853,124,970.75	1,517,629,987.83
其中：营业成本	（三十一）	1,705,820,876.71	1,382,888,738.76
税金及附加	（三十二）	6,752,141.04	19,212,404.97
销售费用	（三十三）	26,271,131.93	22,833,406.25
管理费用	（三十四）	63,752,614.31	47,009,326.71
财务费用	（三十五）	15,775,300.20	11,980,654.72
资产减值损失	（三十六）	34,752,906.56	33,705,456.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	（三十七）	616,438.35	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（三十八）	-71,516.15	-
其他收益	（三十九）	900,000.00	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		106,439,506.75	79,276,493.12
加：营业外收入	（四十）	1,226,290.92	3,215,146.79
减：营业外支出	（四十一）	-675,292.03	4,827,100.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		108,341,089.70	77,664,539.86
减：所得税费用	（四十二）	29,561,776.43	22,534,538.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,779,313.27	55,130,001.06
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		78,779,313.27	55,130,001.06
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		-	-
2、归属于母公司股东的净利润		78,779,313.27	55,130,001.06
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		78,779,313.27	55,130,001.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		78,779,313.27	55,130,001.06
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.62	0.54
（二）稀释每股收益（元/股）		0.62	0.54

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

利润表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十七、	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	（四）	1,957,999,099.30	1,596,906,480.95
减：营业成本	（四）	1,705,731,438.13	1,382,888,738.76
税金及附加		6,606,513.98	19,009,924.97
销售费用		26,252,160.11	22,833,406.25
管理费用		62,718,984.82	46,399,104.45
财务费用		16,695,599.65	11,980,389.89
资产减值损失		34,752,618.39	33,696,456.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	143,614.41	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-71,516.15	-
其他收益		900,000.00	-
二、营业利润（亏损以“-”填列）		106,213,880.48	80,098,460.21
加：营业外收入		1,226,290.92	3,215,146.79
减：营业外支出		675,292.03	4,827,100.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		108,115,463.43	78,486,506.95
减：所得税费用		29,433,295.51	22,788,500.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,682,167.92	55,698,006.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		78,682,167.92	55,698,006.57
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		78,682,167.92	55,698,006.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并现金流量表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,926,579,965.83	1,769,849,948.85
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	（四十三）、1	91,022,066.86	85,462,119.63
经营活动现金流入小计		2,017,602,032.69	1,855,312,068.48
购买商品、接受劳务支付的现金		1,830,378,457.33	1,557,741,216.64
支付给职工以及为职工支付的现金		56,436,515.69	37,176,062.42
支付的各项税费		85,535,789.94	84,473,591.46
支付其他与经营活动有关的现金	（四十三）、2	134,709,600.62	92,446,729.04
经营活动现金流出小计		2,107,060,363.58	1,771,837,599.56
经营活动产生的现金流量净额		-89,458,330.89	83,474,468.92
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		616,438.35	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,920.00	31,491,336.74
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	（四十三）、3	80,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		80,638,358.35	31,491,336.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,015,523.04	13,289,860.93
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	（四十三）、4	150,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		198,015,523.04	13,289,860.93
投资活动产生的现金流量净额		-117,377,164.69	18,201,475.81
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		297,432,640.00	-
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		403,362,873.49	300,500,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	（四十三）、5	-	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计		700,795,513.49	305,500,000.00
偿还债务支付的现金		295,500,000.00	181,309,727.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,505,304.51	11,316,038.15
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	（四十三）、6	7,624,538.65	55,000,000.00
筹资活动现金流出小计		319,629,843.16	247,625,765.72
筹资活动产生的现金流量净额		381,165,670.33	57,874,234.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		74.25	-
五、现金及现金等价物净增加额		174,330,249.00	159,550,179.01
加：期初现金及现金等价物余额		248,079,674.16	88,529,495.15
六、期末现金及现金等价物余额		422,409,923.16	248,079,674.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

现金流量表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,926,459,509.83	1,769,849,948.85
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		91,922,713.81	84,401,154.45
经营活动现金流入小计		2,018,382,223.64	1,854,251,103.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,829,545,972.62	1,557,741,216.64
支付给职工以及为职工支付的现金		56,240,714.78	37,108,630.90
支付的各项税费		85,399,956.86	84,212,803.04
支付其他与经营活动有关的现金		138,627,202.75	94,404,931.12
经营活动现金流出小计		2,109,813,847.01	1,773,467,581.70
经营活动产生的现金流量净额		-91,431,623.37	80,783,521.60
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		144,657.53	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,920.00	31,491,336.74
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		10,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		10,166,577.53	31,491,336.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,100,055.93	4,314,246.00
投资支付的现金		200,825,821.10	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		238,925,877.03	9,314,246.00
投资活动产生的现金流量净额		-228,759,299.50	22,177,090.74
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		297,432,640.00	-
取得借款收到的现金		403,362,873.49	300,500,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计		700,795,513.49	305,500,000.00
偿还债务支付的现金		295,500,000.00	181,309,727.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,505,304.51	11,316,038.15
支付其他与筹资活动有关的现金		7,624,538.65	55,000,000.00
筹资活动现金流出小计		319,629,843.16	247,625,765.72
筹资活动产生的现金流量净额		381,165,670.33	57,874,234.28
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		60,974,747.46	160,834,846.62
加：期初现金及现金等价物余额		247,637,757.78	86,802,911.16
六、期末现金及现金等价物余额		308,612,505.24	247,637,757.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并所有者权益变动表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本年												
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	102,000,000.00				98,436,400.39	-	-	26,710,818.15	-	208,998,854.57	13,917,394.09	-	450,063,467.19
加：会计政策变更	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00				98,436,400.39	-	-	26,710,818.15	-	208,998,854.57	13,917,394.09	-	450,063,467.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	36,621,000.00				251,188,296.70	31,032,640.00	-	7,868,216.79	-	70,911,096.48	3,921,709.48	-	339,477,679.45
（一）综合收益总额	-				-	-	-	-	-	78,779,313.27	-	-	78,779,313.27
（二）所有者投入和减少资本	36,621,000.00				251,188,296.70	31,032,640.00	-	-	-	-	-	-	256,776,656.70
1、股东投入的普通股	36,621,000.00				250,153,548.70	-	-	-	-	-	-	-	286,774,549.70
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	-				1,034,748.00	31,032,640.00	-	-	-	-	-	-	-29,997,892.00
4、其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-				-	-	-	7,868,216.79	-	-7,868,216.79	-	-	-
1、提取盈余公积	-				-	-	-	7,868,216.79	-	-7,868,216.79	-	-	-
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、其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-				-	-	-	-	-	-	3,921,709.48	-	3,921,709.48
1、本期提取	-				-	-	-	-	-	-	83,117,179.32	-	83,117,179.32
2、本期使用	-				-	-	-	-	-	-	79,195,469.84	-	79,195,469.84
（六）其他	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	138,621,000.00				349,624,697.09	31,032,640.00	-	34,579,034.94	-	279,909,951.05	17,839,103.56	-	789,541,146.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并所有者权益变动表（续）

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期											
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	102,000,000.00	-	-	-	99,436,400.39	-	-	21,141,017.49	-	159,438,654.17	9,715,876.50	-	390,731,948.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00	-	-	-	99,436,400.39	-	-	21,141,017.49	-	159,438,654.17	9,715,876.50	-	390,731,948.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	49,560,200.40	-4,201,517.58	-	59,331,518.64
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,130,001.06	-	-	55,130,001.06
（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	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	-5,569,800.66	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	-5,569,800.66	-	-	-
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、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,201,517.58	-	4,201,517.58
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,625,200.45	-	39,625,200.45
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,423,682.87	-	35,423,682.87
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	102,000,000.00	-	-	-	99,436,400.39	-	-	26,710,818.15	-	209,998,854.57	13,917,394.08	-	450,063,467.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

所有者权益变动表

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	102,000,000.00	-	-	-	99,436,400.39		-	26,710,818.15	210,274,141.39	13,917,394.08	451,338,754.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00	-	-	-	99,436,400.39	-	-	26,710,818.15	210,274,141.39	13,917,394.08	451,338,754.01
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	36,621,000.00	-	-	-	251,189,296.70	31,032,640.00	-	7,868,216.79	70,813,951.13	3,921,709.48	339,380,534.10
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	78,682,167.92	-	78,682,167.92
（二）所有者投入和减少资本	36,621,000.00	-	-	-	251,189,296.70	31,032,640.00	-	-	-	-	256,776,656.70
1、股东投入的普通股	36,621,000.00	-	-	-	250,153,548.70	-	-	-	-	-	286,774,548.70
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	-	-	-	-	1,034,748.00	31,032,640.00	-	-	-	-	-29,997,892.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-7,868,216.79	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-7,868,216.79	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,921,709.48	3,921,709.48
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,117,179.32	83,117,179.32
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,195,469.84	79,195,469.84
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	34,579,034.94	281,088,092.52	17,839,103.56	790,719,288.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-1-19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39		-	21,141,017.49	160,145,935.48	9,715,876.50	391,439,229.86
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39	-	-	21,141,017.49	160,145,935.48	9,715,876.50	391,439,229.86
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	50,128,205.91	4,201,517.58	59,899,524.15
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	55,698,006.57	-	55,698,006.57
（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	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-5,569,800.66	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-5,569,800.66	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,201,517.58	4,201,517.58
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,625,200.45	39,625,200.45
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,423,682.87	35,423,682.87
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39	-	-	26,710,818.15	210,274,141.39	13,917,394.08	451,338,754.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-1-20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
二〇一七年度财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称"公司"或"本公司"）系于 2009 年 9 月由深圳市维业装饰设计工程有限公司的基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：91440300192287527J。2017 年 3 月 16 日在深圳证券交易所上市。

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 13,862.10 万股，注册资本为 13,862.10 万元，注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101，总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。本公司的母公司为深圳市维业控股有限公司，本公司的实际控制人为张汉清。

(二) 公司的行业性质、经营范围及提供的产品和服务

公司属于建筑装饰业，从事建筑装修装饰工程业务。

公司经营范围：建筑装饰工程设计与施工,建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。

(三) 财务报告的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2018 年 4 月 23 日批准报出。

(四) 合并财务报表范围

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
深圳市维业木制品有限公司
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）
芜湖新维创世装饰工程有限公司
澳冠维业工程有限公司
港冠维业工程有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注"六、合并范围的变更"和"七、在其他主体中的权益"。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注"三、（十一）应收款项坏账准备"、"三、（十二）存货"、"三、（十六）固定资产"、"三、（十九）无形资产"、"三、（二十五）收入"。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

i．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注"三、（十四）长期股权投资"。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收账款是指期末余额500 万元以上且占应收款项余额 10%以上的应收账款；单项金额重大的其他应

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收款是指期末余额 100 万元及以上的其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
无信用风险组合	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，主要包括合并范围内母公司和子公司之间的应收款项。
正常信用风险组合	除上述无信用风险组合以外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
无信用风险组合	如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1－2 年	10	10
2－3 年	30	30
3－4 年	50	50
4－5 年	80	80
5 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现注销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：工程施工、设计成本、原材料、库存商品、包装物、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货取得和发出的计价方法存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货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。

对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法。

（2）包装物采用一次转销法。

(十三) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
机械设备	年限平均法	10	5.00	9.50

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
办公软件	5 年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50 年	土地使用权出让合同
专利权	5 年	预计产生经济利益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注"五、(十八) 应付职工薪酬"。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

详见本附注"五、(二十三) 预计负债"。

(二十四) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十五) 收入

1、 建造合同收入

（1）建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期费用。

（2）发行人合同预计总工程量的数据来源及确定方法

合同预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至其所需的全部原材料、人工等费用的总工程预算造价。各装饰工程可以细分为多个可以具体测定工作量的分项工程，各分项工程形成各自的工作量清单，如铺设地板以面积为单位确定工程量，安装灯具以个数为单位确定工程量等。

（3）发行人已完成工程量的数据来源及确定方法

工程项目部定期根据各分项工程的工作量清单，检查各分项工程的实际完成情况。根据各分项工程已完成的工作量和工程合同约定单价换算成已完工合同金额，根据各分项工程已完工合同金额之和占合同总额的比例，确定完工进度百分比。工程项目部根据实际完成的工程量按期编制《工程进度报表》，形成《完工进度确认函》，经成本部审核后，于期末或合同约定的工程量审核周期末连同其他相关资料报送监理方和甲方，监理方和甲方审核通过后在《完工进度确认函》上签字（章）确认，财务部以监理方和甲方签字（章）确认的《完工进度确认函》作为确定完工进度的依据。

2、 商品销售收入

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

3、 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4、 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(二十六) 政府补助

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3、 会计处理

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

（1）执行财政部于 2017 年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于 2017 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务报表。

本公司执行上述三项准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（1）在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。比较数据相应调整	董事会	列示持续经营损益本年金额 78,779,313.27 元；列示终止经营损益本年金额 0.00 元。
（2）部分与资产相关的政府补助，确认为递延收益。比较数据不调整	董事会	报表项目无影响。
（3）部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	董事会	管理费用：减少 278,584.97；财务费用：减少 679,700.00 元；营业外收入减少 958,284.97 元。
（4）与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据相应调整	董事会	其他收益：增加 900,000.00 元；营业外收入减少 900,000.00 元。

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	建筑装饰合同税率为 11.00%、按简易办法征收的建筑装饰合同征收率为 3.00%，设计服务 6.00%，销售货物 17%，不动产租赁服务按简易计税方式征收率为 5.00%。
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、15%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	478,839.28	201,252.28
银行存款	421,931,083.88	247,878,421.88
其他货币资金	37,098,737.03	25,642,639.60
合计	459,508,660.19	273,722,313.76
其中：存放在境外的款项总额	248,810.05	-

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	25,001,967.78	12,997,559.01
保函保证金	12,096,769.25	12,645,080.59
存放在境外且资金汇回受到限制的款项	248,810.05	
合计	37,347,547.08	25,642,639.60

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司存放于境外且资金汇回受到限制的货币资金为人民币 248,810.05 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 12,096,769.25 元主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

截至 2017 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 25,001,967.78 元主要系本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

(二) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	500,000.00	2,400,000.00
商业承兑汇票	18,286,845.57	22,631,565.33
合计	18,786,845.57	25,031,565.33

2、 期末公司无已质押的应收票据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 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

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	4,350,000.00	-
商业承兑汇票	-	-
合计	4,350,000.00	-

4、 期末公司持有的商业票据，出票人未发生因未履约而转为应收账款的情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14	1,352,059,924.04	100.00	281,401,577.74	20.81	1,070,658,346.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14	1,352,059,924.04	100.00	281,401,577.74	20.81	1,070,658,346.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	794,950,436.18	39,747,521.80	5.00
1 至 2 年	220,424,681.96	22,042,468.20	10.00
2 至 3 年	154,508,635.31	46,352,590.59	30.00
3 至 4 年	173,876,793.95	86,938,396.98	50.00
4 至 5 年	63,805,411.54	51,044,329.23	80.00
5 年以上	69,339,998.62	69,339,998.62	100.00
合　计	1,476,905,957.56	315,465,305.42	21.36

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 34,063,727.68 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3、 本期无实际核销的应收账款情况

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 258,951,071.40 元，占应收账款年末余额合计数的比例 17.53 %，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 22,078,338.19 元。

5、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

7、 应收账款质押情况说明：

本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订应收账款质押合同，合同约定自该合同签署之日至所担保的主债权结清之日，因对外销售货物及提供服务而产生的部分应收账款作为质押标的。质押标的所涉及金额详见附注五、（四十五）所有权或使用权受限制的资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,938,488.39	100.00	4,458,088.11	81.86
1 至 2 年	-	-	987,724.00	18.14
合计	2,938,488.39	100.00	5,445,812.11	100.00

2、 期末无账龄超过一年的重要预付款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	51,953,688.92	100.00	6,560,304.31	12.63	45,393,384.61	33,950,086.76	100.00	5,871,125.43	17.29	28,078,961.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	51,953,688.92	100.00	6,560,304.31	12.63	45,393,384.61	33,950,086.76	100.00	5,871,125.43	17.29	28,078,961.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	42,433,561.13	2,121,678.06	5.00
1 至 2 年	2,730,473.08	273,047.31	10.00
2 至 3 年	2,620,519.07	786,155.72	30.00
3 至 4 年	1,470,761.64	735,380.82	50.00
4 至 5 年	271,658.00	217,326.40	80.00
5 年以上	2,426,716.00	2,426,716.00	100.00
合计	51,953,688.92	6,560,304.31	12.63

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 689,178.88 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3、 本期无实际核销的其他应收款情况

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
借款及备用金	3,138,815.03	2,381,871.53
履约保证金	16,944,195.39	11,958,398.04
投标保证金	21,265,879.00	12,610,013.02
其他保证金	6,685,531.94	3,548,770.06
押金	3,570,809.77	3,222,395.09
其他	348,457.79	228,639.02
合计	51,953,688.92	33,950,086.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽北旅产业投资有限公司	履约保证金	10,000,000.00	1 年以内	19.25	500,000.00
北京京城招建设工程咨询有限公司	投标保证金	2,400,000.00	1 年以内	4.62	120,000.00
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	4 年以上	3.43	1,760,000.00
新疆维吾尔自治区建筑工程社会保险费统筹管理总站	农民工保证金	1,494,774.00	1 年以内	2.88	74,738.70
新疆维吾尔自治区和田地区人力资源和社会保障局	农民工保证金	1,045,300.00	1 年以内	2.01	52,265.00
合计	/	16,720,074.00	/	32.18	2,507,003.70

6、 本期无涉及政府补助的应收款项

7、 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
建造合同形成的存货	105,880,649.84	-	105,880,649.84	68,767,151.76	-	68,767,151.76
合计	105,880,649.84	-	105,880,649.84	68,767,151.76	-	68,767,151.76

2、 期末，存货可变现净值不存在低于存货成本的情况，故无需计提存货跌价准备。

3、 存货期末余额无含有借款费用资本化金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 建造合同形成的存货情况。

项目	金额
累计已发生成本	1,642,632,135.13
累计已确认毛利	243,612,649.03
减：预计损失	-
已办理结算的金额	1,780,364,134.32
建造合同形成的存货	105,880,649.84

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣税款	14,591,627.22	5,730,048.64
理财产品	70,000,000.00	-
上市费用	-	4,855,415.85
其他	73,360.61	73,360.61
合计	84,664,987.83	10,658,825.10

(八) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）年初余额	5,534,157.91	5,534,157.91
（2）本期增加金额	2,377,283.00	2,377,283.00
（3）本期减少金额	-	-
（4）期末余额	7,911,440.91	7,911,440.91
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	1,034,055.24	1,034,055.24
（2）本期增加金额	253,729.04	253,729.04
—计提或摊销	253,729.04	253,729.04
（3）本期减少金额	-	-
（4）期末余额	1,287,784.28	1,287,784.28
3. 减值准备		
（1）年初余额	-	-
（2）本期增加金额	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋、建筑物	合计
（3）本期减少金额	-	-
（4）期末余额	-	-
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	6,623,656.63	6,623,656.63
（2）年初账面价值	4,500,102.67	4,500,102.67

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
绿地缇香公馆房产	2,345,838.00	正在办理过程中
合计	2,345,838.00	

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
（1）年初余额	33,850,861.13	4,622,342.36	1,887,133.66	5,180.00	40,365,517.15
（2）本期增加金额	-	1,246,914.53	1,458,858.49	-	2,705,773.02
—购置	-	1,246,914.53	1,458,858.49	-	2,705,773.02
（3）本期减少金额	-	46,000.00	730,883.06	-	776,883.06
—处置或报废	-	46,000.00	730,883.06	-	776,883.06
（4）期末余额	33,850,861.13	5,823,256.89	2,615,109.09	5,180.00	42,294,407.11
2. 累计折旧					
（1）年初余额	10,549,499.35	3,617,154.19	1,260,134.78	4,920.62	15,431,708.94
（2）本期增加金额	1,607,915.95	400,893.85	323,074.05	-	2,331,883.85
—计提	1,607,915.95	400,893.85	323,074.05	-	2,331,883.85
（3）本期减少金额	-	34,595.96	652,035.92	-	686,631.88
—处置或报废	-	34,595.96	652,035.92	-	686,631.88
（4）期末余额	12,157,415.30	3,983,452.08	931,172.91	4,920.62	17,076,960.91
3. 减值准备					
（1）年初余额	-	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	合计
（4）期末余额	-	-	-	-	-
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	21,693,445.83	1,839,804.81	1,683,936.18	259.38	25,217,446.20
（2）年初账面价值	23,301,361.78	1,005,188.17	626,998.88	259.38	24,933,808.21

2、 本期无暂时闲置的固定资产

3、 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况

4、 本期无通过经营租赁租出的固定资产情况

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	4,057,779.80	人才住房为有限产权

说明：

2014 年 8 月 15 日，本公司于深圳市福田区住房和建设局签订编号为"深福人单（2014）第 00001 号"的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一冶广场 1 栋 B 座（单元）2502 房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2015 年 2 月 10 日，本公司于深圳市福田区住房和建设局签订编号为"深福人单字颂德（2015）第 00001 号"的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区梅林二街颂德花园 2 号楼 1605 房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2016 年 4 月 22 日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为"深福人单字坤宜（2016）第 00172、00173、00174、00175 号"的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑 4 号楼 1009 房、1010 房、2605 房、2606 房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2016 年 4 月 22 日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为"深福人单字坤宜（2016）第 00176、00177、00178、00179 号"的《深圳市福田区人才

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑 6 号楼 2803 房、2808 房、2809 房、2810 房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

(十) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
维业科技工业园一期	18,236,476.98	-	18,236,476.98	3,497,678.65	-	3,497,678.65
维业科技工业园二期	27,534,747.60	-	27,534,747.60	632,953.21	-	632,953.21
合计	45,771,224.58	-	45,771,224.58	4,130,631.86	-	4,130,631.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
维业科技工业园一期	229,446,500.00	3,497,678.65	14,105,845.12	-	-	18,236,476.98	7.95	建设中	-	-	-	募集资金
维业科技工业园二期	80,000,000.00	632,953.21	27,534,747.60	-	-	27,534,747.60	34.42	建设中	-	-	-	募集资金
合计	309,446,500.00	4,130,631.86	41,640,592.72	-	-	45,771,224.58	14.79		-	-	-	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	财务等办公软件	专利权	合计
1. 账面原值				
（1）期初余额	14,672,837.48	1,410,550.02	-	16,083,387.50
（2）本期增加金额	-	468,443.89	110,000.00	578,443.89
（3）本期减少金额	-	-	-	-
（4）期末余额	14,672,837.48	1,878,993.91	110,000.00	16,661,831.39
2. 累计摊销				-
（1）期初余额	536,776.94	523,050.37	-	1,059,827.31
（2）本期增加金额	293,456.76	286,147.40	9,166.70	588,770.86
（3）本期减少金额	-	-	-	-
（4）期末余额	830,233.70	809,197.77	9,166.70	1,648,598.17
3. 减值准备				-
（1）期初余额	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-	-
（4）期末余额	-	-	-	-
4. 账面价值				-
（1）期末账面价值	13,842,603.78	1,069,796.14	100,833.30	15,013,233.22
（2）期初账面价值	14,136,060.54	887,499.65	-	15,023,560.19

2、 本期无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产

3、 无未办妥产权证书的土地使用权情况

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	200,000.12	4,669,824.45	403,582.23	-	4,466,242.34
办公场所使用费	6,233,923.80	-	169,246.80	-	6,064,677.00
合计	6,433,923.92	4,669,824.45	572,829.03	-	10,530,919.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他说明：

办公室装修费本期增加额主要系新增租赁资产深圳景明达酒店三楼办公室装修费，该装修项目于 2017 年 9 月完工投入使用。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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
应收款项减值准备	322,025,609.73	80,505,330.40	287,272,703.17	71,818,175.79
确认为递延收益的政府补助	6,115,000.00	1,528,750.00	6,115,000.00	1,528,750.00
未决诉讼计提的预计负债	2,300,000.00	575,000.00	3,300,000.00	825,000.00
股份支付	1,034,748.00	258,687.00	-	-
合计	331,475,357.73	82,867,767.40	296,687,703.17	74,171,925.79

2、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	4,288.17	-
可抵扣亏损	120,419.93	204,786.47
合计	124,708.10	204,786.47

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2017		80,773.45	
2018	30,709.29	32,070.74	
2019	8,985.38	8,985.38	
2020	70,498.62	78,368.00	
2021	4,192.37	4,588.90	
2022	6,034.27		
合计	120,419.93	204,786.47	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	38,362,873.49	86,500,000.00
抵押借款	-	80,000,000.00
保证借款	335,000,000.00	99,000,000.00
合计	373,362,873.49	265,500,000.00

短期借款分类的说明：

（1）期末质押借款为本公司与中国建设银行股份有限公司深圳分行签订应收账款质押合同，合同约定自该合同签署之日至所担保的主债权结清之日，因对外销售货物及提供服务而产生的部分应收账款作为质押标的。质押标的所涉及金额详见附注五、（四十五）所有权或使用权受限制的资产。

（2）期末保证借款为本公司取得由关联方向银行提供连带责任担保的短期借款，关联担保详细事项详见附注九、（四）关联交易情况。

2、 期末无已逾期未偿还的短期借款

(十五) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	62,706,458.52	19,547,530.44
商业承兑汇票	21,782,103.89	-
合计	84,488,562.41	19,547,530.44

(十六) 应付账款

1、 应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
应付材料款	468,566,184.60	544,276,900.37
应付劳务款	200,610,428.04	227,238,257.36
应付其他款项	5,079,634.41	1,116,300.63
合计	674,256,247.05	772,631,458.36

2、 应付账款期末余额中账龄超过 1 年的款项为 103,290,577.95 元，主要是完工工程项目已发生的但尚未和供应商分包商结算的工程成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
工程结算款	9,600,266.80	27,713,970.06
预收租金款	2,846.00	-
合计	9,603,112.80	27,713,970.06

2、 建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	金额
已办理结算的金额	35,528,088.30
减：累计已发生成本	20,333,683.70
减：累计已确认毛利	3,675,130.02
减：计提的待转销项税	1,919,007.78
建造合同形成的已结算未完工项目	9,600,266.80

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,182,719.19	56,618,917.07	53,907,869.14	7,893,767.12
离职后福利-设定提存计划	-	2,515,346.45	2,513,746.55	1,599.90
辞退福利	-	14,900.00	14,900.00	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	5,182,719.19	59,149,163.52	56,436,515.69	7,895,367.02

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	5,182,719.19	53,232,369.35	50,522,636.62	7,892,451.92
（2）职工福利费	-	1,132,098.88	1,132,098.88	-
（3）社会保险费	-	1,216,275.38	1,215,387.18	888.20
其中：医疗保险费	-	1,008,429.43	1,007,688.03	741.40
工伤保险费	-	115,525.71	115,457.01	68.70
生育保险费	-	92,320.24	92,242.14	78.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（4）住房公积金	-	1,038,173.46	1,037,746.46	427.00
（5）工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
（6）短期带薪缺勤	-	-	-	-
（7）短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	5,182,719.19	56,618,917.07	53,907,869.14	7,893,767.12

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	2,376,414.97	2,374,854.17	1,560.80
失业保险费	-	138,931.48	138,892.38	39.10
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	2,515,346.45	2,513,746.55	1,599.90

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	826,191.28	3,019,843.58
城市建设维护税	2,509,938.88	2,712,757.79
教育费附加	1,093,835.96	1,173,909.99
地方教育费附加	724,620.47	779,536.30
企业所得税	11,089,214.27	10,653,139.37
代扣代缴个人所得税	274,267.36	164,524.12
堤围防护费	75,860.28	96,128.46
其他	290,466.79	81,562.75
合计	16,884,395.29	18,681,402.36

(二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	605,827.38	478,602.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十一) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
保证金	15,000.00	10,000.00
借款	-	7,229.00
未结算项目税款	114,357.80	75,093.04
押金	274,360.00	68,360.00
其他	1,314,244.27	175,793.99
限制性股票回购义务	31,032,640.00	
合计	32,750,602.07	336,476.03

2、 期末无账龄超过一年的重要其他应付款

(二十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
计提的待转销项税	66,834,781.79	42,006,302.25
合计	66,834,781.79	42,006,302.25

(二十三) 预计负债

项目	期末余额	年初余额
未决诉讼	2,300,000.00	3,300,000.00

其他说明：

张小兵与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军借款本金为 80 万元的民间借贷纠纷，何建平与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为 150 万元的借贷合同纠纷及代松林与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为 100 万元的借贷合同纠纷，2016 年，公司根据案件进展情况，对以上案件借款本金共计 330 万元全额计提预计负债。本期代松林与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为 100 万元的借贷合同纠纷已结案，根据按照的判决结果，冲减已计提无需承担支付义务的 100 万元预计负债。其他案件的具体情况详见十二、承诺及或有事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十四) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,115,000.00	-	-	6,115,000.00	/

涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00				6,115,000.00	与资产相关

(二十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	102,000,000.00	36,621,000.00	-	-	-	36,621,000.00	138,621,000.00

其他说明：

1、本期股本增加情况说明

（1）根据公司 2015 年 7 月 10 日召开的第二届董事会第二十七次会议决议、2015 年 7 月 27 日召开的 2015 年第四次临时股东大会会议决议及中国证券监督管理委员会证监许可[2017]236 号《关于核准深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准，贵公司公开发行新股 3,400 万股，每股面值 1.00 元，增加股本 3,400.00 万元，此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2017]第 ZI10101 号验资报告验证。

（2）根据公司第三届董事会第二十一次、第二十二次、第二十三次临时会议决议，2017 年第三次临时股东大会决议，审议通过的《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》及《关于调整深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划激励对

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

象名单及授予数量的议案》，公司向激励对象首次授予限制性股票 262.10 万股，每股面值 1.00 元，增加股本 262.10 万元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2017]第 ZI10803 号验资报告验证。

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	98,436,400.39	250,153,548.70	-	348,589,949.09
其他资本公积	-	1,034,748.00	-	1,034,748.00
合计	98,436,400.39	251,188,296.70	-	349,624,697.09

本期增减变动情况说明：

1、本期资本公积增加情况说明

（1）本期资本溢价（股本溢价）主要系公司公开发行股票 3400 万股，共计募集资金人民币 292,400,000.00 元，扣除与发行相关的费用人民币 36,658,091.30 元后，实际募集资金净额为人民币 255,741,908.70 元。其中，计入公司"股本"人民币 34,000,000.00 元，考虑发行费用中可抵扣增值税进项税额 1,471,698.11 元的影响后，计入"资本公积－股本溢价"人民币 221,741,908.70 元，以及公司向激励对象首次授予限制性股票 262.10 万股，限制性股票的授予价格为每股 11.84 元。共计募集资金 31,032,640.00 元，其中：计入股本人民币 2,621,000.00 元，计入资本公积－资本（股本）溢价人民币 28,411,640.00 元。

（2）本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额 1,034,748.00 元。

(二十七) 库存股

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	-	31,032,640.00	-	31,032,640.00
合计	-	31,032,640.00	-	31,032,640.00

本期增减变动情况说明：

在 2017 年 11 月 27 日，就公司对本年首次授予限制性股票的回购义务按约定回购价格人民币 11.84 元/股以及发行的限制性股票数量 2,621,000.00 股分别确认库存股人民币 31,032,640.00 元以及其他应付款人民币 31,032,640.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十八) 专项储备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	13,917,394.08	83,117,179.32	79,195,469.84	17,839,103.56

其他说明：

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478 号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，自 2012 年 1 月 1 日起对建筑装饰工程项目按合同金额的 2%计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

专项储备期末余额主要为期末项目已计提尚未使用完的安全生产费用。

(二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,710,818.15	7,868,216.79	-	34,579,034.94

(三十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	208,998,854.57	159,438,654.17
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后年初未分配利润	208,998,854.57	159,438,654.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	78,779,313.27	55,130,001.06
减：提取法定盈余公积	7,868,216.79	5,569,800.66
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	279,909,951.05	208,998,854.57

(三十一) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,957,429,900.92	1,705,567,147.67	1,591,862,834.11	1,377,954,840.08
其他业务	689,654.38	253,729.04	5,043,646.84	4,933,898.68
合计	1,958,119,555.30	1,705,820,876.71	1,596,906,480.95	1,382,888,738.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	-	13,206,208.50
城市建设维护税	2,525,221.82	2,563,505.75
教育费附加	1,114,694.77	1,147,929.31
地方教育费附加	744,341.67	750,748.26
堤围防护费	48,623.27	177,012.39
印花税	1,640,177.06	741,980.02
房产税	341,584.00	194,146.74
土地及车船使用税	152,989.83	204,685.82
其他	184,508.62	226,188.18
合计	6,752,141.04	19,212,404.97

(三十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	14,810,920.61	10,990,356.94
交通差旅招待费	2,554,163.23	2,116,699.22
投标费	2,445,723.92	1,760,602.60
广告宣传费	5,619.17	123,795.20
保修费	4,040,865.28	5,654,893.50
租金水电物管费	488,368.88	458,739.73
行政办公服务费	1,605,993.68	1,452,014.00
其他	319,477.16	276,305.06
合计	26,271,131.93	22,833,406.25

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	43,730,472.98	27,043,776.99
租金水电物管费	2,889,983.59	1,370,060.41
交通差旅招待费	5,611,502.07	4,765,934.20
办公费用	4,687,334.96	3,931,934.87
折旧摊销	3,390,903.99	3,099,633.76
中介服务费	1,404,757.94	2,689,994.67
税费	-	1,486,337.56
其他	2,037,658.78	2,621,654.25
合计	63,752,614.31	47,009,326.71

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

(三十五) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	16,632,529.44	11,753,124.42
减：利息收入	1,933,661.10	582,702.53
汇兑损失	2,373.07	-
减：汇兑收益	10,769.56	-
手续费及其他	1,084,828.35	810,232.83
合计	15,775,300.20	11,980,654.72

(三十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	34,752,906.56	33,705,456.42

(三十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品产生的投资收益	616,438.35	-

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-71,516.15	-	-71,516.15
合计	-71,516.15	-	-71,516.15

(三十九) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
建筑装饰设计行业-经济贡献支持	400,000.00	-	与收益相关
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	-	与收益相关
合计	900,000.00	-	

(四十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,200,000.00	3,023,445.50	1,200,000.00
其他	26,290.92	191,701.29	26,290.92
合计	1,226,290.92	3,215,146.79	1,226,290.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
境内上市支持补助	1,200,000.00	-	与收益相关
改制培育项目资助款	-	1,000,000.00	与收益相关
产业资金认定奖励款	-	100,000.00	与收益相关
稳岗补贴	-	123,445.50	与收益相关
福田区产业发展专项基金	-	1,800,000.00	与收益相关
合计	1,200,000.00	3,023,445.50	与收益相关

(四十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	252,000.00	550,000.00	252,000.00
诉讼损失	-1,000,000.00	3,300,000.00	-1,000,000.00
其他	72,707.97	977,100.05	72,707.97
合计	-675,292.03	4,827,100.05	-675,292.03

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	38,257,618.04	32,298,402.90
递延所得税费用	-8,695,841.61	-9,763,864.10
合计	29,561,776.43	22,534,538.80

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	108,341,089.70
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	27,085,272.43
子公司适用不同税率的影响	28,719.66
调整以前期间所得税的影响	-516.37
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,407,036.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,345.54
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	43,610.00
所得税费用	29,561,776.43

(四十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金等	69,670,377.22	43,451,646.93
收回借款及备用金	17,248,623.57	11,841,080.58
收到利息收入	1,872,918.11	584,544.78
收到其他	2,230,147.96	29,584,847.34
合计	91,022,066.86	85,462,119.63

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	87,157,773.37	45,492,438.47
支付借款及备用金	18,148,566.49	17,812,332.25
支付期间费用等	29,186,676.51	27,634,848.20
支付其他	216,584.25	1,507,110.12
合计	134,709,600.62	92,446,729.04

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期赎回	80,000,000.00	-

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	150,000,000.00	-

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到维业控股借款	-	5,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还维业控股借款		55,000,000.00
支付与上市有关的中介机构服务费	7,624,538.65	-

(四十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	78,779,313.27	55,130,001.06
加：资产减值准备	34,752,906.56	33,705,456.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,585,612.89	2,582,612.01
无形资产摊销	588,770.86	478,187.17
长期待摊费用摊销	572,829.03	362,596.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	71,516.15	-
固定资产报废损失（减：收益）	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	16,632,529.44	11,753,124.42
投资损失（减：收益）	-616,438.35	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-8,695,841.61	-9,763,864.10
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	-37,113,498.08	-8,712,391.95
经营性应收项目的减少（减：增加）	-151,937,135.36	142,528,594.32
经营性应付项目的增加（减：减少）	-26,113,643.69	-144,589,846.82
其他	1,034,748.00	-
经营活动产生的现金流量净额	-89,458,330.89	83,474,468.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为股本	-	-
一年内到期的可转换债券	-	-
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	422,409,923.16	248,079,674.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	248,079,674.16	88,529,495.15
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	174,330,249.00	159,550,179.01

其他说明：其他主要系本期以权益结算的股份支付确认的费用。

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	422,409,923.16	248,079,674.16
其中：库存现金	478,839.28	201,252.28
可随时用于支付的银行存款	421,931,083.88	247,878,421.88
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	422,409,923.16	248,079,674.16
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	248,810.05	-

(四十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	37,347,547.08	使用受限制的保证金及存放在境外且资金汇回受到限制的银行存款
应收账款	49,031,687.13	应收账款质押借款
固定资产	4,057,779.80	人才住房为有限产权
合计	90,437,014.01	

(四十六) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			248,810.05
其中：澳门元	37,490.00	0.81	30,521.70
港币	261,138.58	0.84	218,288.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应收款			85,763.34
其中：港币	102,598.77	0.84	85,763.34
其他应付款			1,170,451.20
其中：澳门元	115.00	0.81	93.62
港币	1,400,099.99	0.84	1,170,357.58

六、 合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

1、 新设全资子公司澳冠维业工程有限公司

澳冠维业工程有限公司（以下简称"澳冠维业"）系深圳市维业装饰集团股份有限公司及全资子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司（以下简称"圣陶宛"）于 2017 年 1 月 11 日共同出资于澳门特别行政区设立的全资子公司，公司设立时资本为澳门元 10 万元（折合成人民币 8.158405 万元），其中本公司持股 99%，圣陶宛持股 1%。澳门特别行政区政府商业及动产登记局于 2017 年 1 月 24 日下发了澳冠维业的《商业登记证明》，澳冠维业登记住所为澳门毕仕达大马路 54C 号中福商业中心 7 楼 F 座，所营事业为工程、地产及材料供应，企业负责人为喻朝辉。

2、 新设全资子公司港冠维业工程有限公司

本公司之子公司澳冠维业工程有限公司出资设立港冠维业工程有限公司，资本为港币 1 万元，香港特别行政区注册处于 2017 年 11 月 6 日下发了港冠维业的《公司注册证明书》，港冠维业的登记住所为 7B YARDLEY COMM BLDG 3 CONNAUGHT RD WEST SHEUNG WAN HONG KONG，业务性质：CORP，企业负责人为喻朝辉。

3、 注销全资子公司深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司

维业股份为整合及优化现有资源配置，提高公司整体经营效益，公司 2017 年 4 月 26 日召开第三届董事会第十四次临时会议审议通过《关于注销全资子公司深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司的议案》，该公司已履行清算程序完成注销。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 注销全资子公司深圳市维业木制品有限公司

维业股份为整合及优化现有资源配置，提高公司整体经营效益，公司于 2017 年 3 月 27 日召开第三届董事会第十二次临时会议，审议通过了《关于注销全资子公司深圳市维业木制品有限公司的议案》，该公司已履行清算程序完成注销。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业奔景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
深圳市维业木制品有限公司	深圳市	深圳市	家具制品行业	100.00	-	设立
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
芜湖新维创世装饰工程有限公司	芜湖市	芜湖市	建筑装饰行业	100.00	-	设立
澳冠维业工程有限公司	澳门	澳门	建筑装饰行业	99.00	1.00	设立
港冠维业工程有限公司	香港	香港	建筑装饰行业	-	100.00	设立

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会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。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一) 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。本公司主要面临客户未能及时按合同约定支付工程进度款的信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对各项目工程进度款的回款情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为"高风险"级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内与其进一步合作，否则必须要求其按合同进度支付相应款项。

(二) 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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司目前持有的短期借款主要以浮动利率计息。不存在因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。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响
	本期
上升 100 个基点	-2,468,629.42
下降 100 个基点	2,468,629.42

（2）汇率风险

由于本公司外汇资产占比极小，故不进行外汇风险的分析。

（3）其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，因此也不存在其他价格风险。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	373,362,873.49	-	-	-	373,362,873.49
应付票据	84,488,562.41	-	-	-	84,488,562.41
应付账款	674,256,247.05	-	-	-	674,256,247.05
应付利息	605,827.38	-	-	-	605,827.38
其他应付款	32,750,602.07	-	-	-	32,750,602.07
合计	1,165,464,112.40	-	-	-	1,165,464,112.40

项目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	265,500,000.00	-	-	-	265,500,000.00
应付票据	19,547,530.44	-	-	-	19,547,530.44
应付账款	772,631,458.36	-	-	-	772,631,458.36
应付利息	478,602.45	-	-	-	478,602.45
其他应付款	336,476.03	-	-	-	336,476.03
合计	1,058,494,067.28	-	-	-	1,058,494,067.28

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	对本企业的持股比例 (%)	对本企业的表决权比例 (%)
深圳市维业控股有限公司	38.35	38.35
张汉清	3.67	3.67

本公司的母公司情况的说明：

深圳市维业控股有限公司（以下简称维业控股）成立于 1994 年 9 月 28 日，注册资本为 5168 万人民币元，其中张汉清出资 3565.92 万元，持股比例为 69.00%，叶雪幼出资 1602.08 万元，持股比例为 31.00%。

公司经营范围：日用百货、家用电器、文化用品、化工产品(不含危险化学品)的销售，信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务)；自有物业租赁(法律、行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。

张汉清除持有公司控股股东深圳市维业控股有限公司 69.00%的股权外，还直接持有本公司 3.67%的股份，合计对本公司的表决权比例为 30.13%，为本公司的实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注"七、在其他主体中的权益"。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	同一控股股东（深圳市维业控股有限公司 100%持股）
张汉清	最终控制人
叶雪幼	最终控制人张汉清妻子
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位
张汉洪	最终控制人张汉清哥哥、公司其他股东
张汉伟	最终控制人张汉清弟弟、公司其他股东

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	债权人	最高担保金额（万元）	担保期间		担保是否已经履行完毕
				起始日	到期日	
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	本公司	上海银行股份有限公司深圳分行	13,000.00	2016.03.23	2017.03.23	是
深圳市维业控股有限公司	本公司	中国民生银行股份有限公司深圳分行	9,000.00	2016.03.18	2017.03.18	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	本公司	宁波银行股份有限公司深圳分行	5,000.00	2016.03.09	2018.03.09	否
张汉清、叶雪幼	本公司	中国银行股份有限公司深圳上步支行	15,000.00	2017.08.14	2018.07.06	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保方	被担保方	债权人	最高担保金额（万元）	担保期间		担保是否已经履行完毕
				起始日	到期日	
张汉清、叶雪幼	本公司	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	18,000.00	2017.02.24	2018.02.06	否
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	本公司	宁波银行股份有限公司深圳分行	15,000.00	2017.05.17	2019.05.17	否
张汉清及叶雪幼	本公司	招商银行股份有限公司深圳分行	10,000.00	2017.04.06	2018.04.05	否
张汉清及叶雪幼	本公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	15,000.00	2017.06.26	2018.06.25	否
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	本公司	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	16,000.00	2017.02.23	2018.02.22	否
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	本公司	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	19,000.00	2017.02.23	2018.02.22	否

2、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,228,593.00	2,733,039.39

十、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额：2,621,000.00 股

公司本期行权的各项权益工具总额：0 元

公司本期失效的各项权益工具总额：0 元

公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限：限制性股票，11.84 元/股，35 个月。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法：股票市价

对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：公司根据在职激励对象对应的权益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定

本期估计与上期估计有重大差异的原因：无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额：1,034,748.00 元

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额：1,034,748.00 元

其他说明

根据本公司第三届董事会第二十一次、第二十二次、第二十三次临时会议决议，2017 年第三次临时股东大会决议，审议通过的《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》及《关于调整深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，公司向激励对象首次授予限制性股票 2,621,000.00 股，限制性股票的授予价格为每股 11.84 元，授予日为 2017 年 11 月 27 日。

十一、 政府补助

(一) 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
			本期发生额	上期发生额	
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00	递延收益	-	-	-

(二) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
境内上市支持补助	1,200,000.00	1,200,000.00	-	营业外收入
建筑装饰设计行业-经济贡献支持	400,000.00	400,000.00	-	其他收益
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00	-	其他收益
稳岗补贴	313,001.61	189,556.11	123,445.50	管理费用/营业外收入
生育津贴	89,028.86	89,028.86	-	管理费用
综合支持	679,700.00	679,700.00	-	财务费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
改制培育项目资助款	1,000,000.00	-	1,000,000.00	营业外收入
产业资金认定奖励款	100,000.00	-	100,000.00	营业外收入
福田区产业发展专项基金	1,800,000.00	-	1,800,000.00	营业外收入

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

项目	金额	币种	受益人	担保银行
履约保证	60,881,288.99	RMB	客户	建设银行
投标保证	1,900,000.00	RMB	客户	建设银行
对外劳务合作备用金保证	200,000.00	RMB	客户	建设银行
预收（付）款退款保证	29,844,997.76	RMB	客户	建设银行
履约保函	45,574,461.24	RMB	客户	中国银行
投标保函	2,900,000.00	RMB	客户	中国银行
其它非融资性保函	289,824.59	RMB	客户	中国银行
预付款保函	18,660,655.58	RMB	客户	中国银行
质量保函	3,316,000.00	RMB	客户	中国银行

2、 利润分红形式和现金分红比例

根据公司 2015 年第四次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，在当年归属于母公司股东的净利润为正的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配，如无重大投资计划或重大现金支出（募集资金项目支出除外）发生，在依法提取法定公积金、任意公积金后进行现金分红，公司单一年度以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 15%。

3、 公司无需要披露的其他承诺事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 或有事项

1、 未决诉讼事项

原告	被告	项目名称	受理法院	诉讼事项	标的额（万元）	目前状态
张小兵	深圳市维业装饰集团股份有限公司，深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军	--	双流县人民法院九江法庭	民间借贷纠纷	107.00	二审审理过程中
何建平	深圳市维业装饰集团股份有限公司，深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司，夏先军，王梦娟	--	成都市青羊区人民法院	借贷合同纠纷	177.00	二审审理过程中

2、 本报告期公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

3、 本报告期公司无需要披露的其他或有负债。

十三、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1、 未决诉讼情况

公司与石家庄市城市建设开发总公司（被告一）、石家庄市城市建设开发总公司中银广场项目管理部（被告二）于 2011 年 11 月 8 日签订中银金融广场 1 号楼裙楼 1-4 层装饰装修工程施工合同，建设工程总价款为 3247 万元，该项目已于 2012 年底竣工，并由石家庄市城市建设开发总公司、石家庄市城市建设开发总公司中银广场项目管理部聘请的审计公司出具工程结算报告，结算价为 3543.04 万元，已支付 2835.64 万元，截止目前尚欠款 707.40 万元。2018 年 1 月 1 日，公司向河北省石家庄市桥西区人民法院进行诉讼，请求支付工程款 707.40 万元，目前该案件一审审理过程中。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目应收账款余额为 707.40 万元，账龄 5 年以上，已全额计提坏账准备。

2、 重要的对外投资情况

公司于 2018 年 1 月 8 日召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66%股权的议案》，同意公司以自有资金合计人民币 5,940 万元收购福建闽东建工投资有限公司 66%的股权。公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司现金收购福建闽东建工投资有限公司 66%股权的同时，并对其进行投资，投资的金额为公司本次交易的成交金额及本次交易产生的认缴出资义务，合计为 11,880 万元人民币。截止本报告报出日，公司已按时支付上述款项，合计 11,880 万元人民币，并已完成相关工商备案、过户手续。本次交割完成后，公司持有福建闽东建工投资有限公司 66%股权。

十四、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为装饰施工分部、装饰设计分部以及制造业分部。由于装饰设计分部和制造业分部收入、利润及资产均未达到所有经营分部合计的 10%，因此报告期内公司不作分部报告披露。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14	1,352,059,924.04	100.00	281,401,577.74	20.81	1,070,658,346.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14	1,352,059,924.04	100.00	281,401,577.74	20.81	1,070,658,346.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	794,950,436.18	39,747,521.80	5.00
1 至 2 年	220,424,681.96	22,042,468.20	10.00
2 至 3 年	154,508,635.31	46,352,590.59	30.00
3 至 4 年	173,876,793.95	86,938,396.98	50.00
4 至 5 年	63,805,411.54	51,044,329.23	80.00
5 年以上	69,339,998.62	69,339,998.62	100.00
合计	1,476,905,957.56	315,465,305.42	21.36

2、 本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 34,063,727.68 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3、 本期无实际核销的应收账款情况

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 258,951,071.40 元，占应收账款年末余额合计数的比例 17.53%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 22,078,338.19 元。

5、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况

6、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	51,829,174.93	100.00	6,551,016.14	12.64	45,278,158.79	33,772,086.76	100.00	5,862,125.43	17.36	27,909,961.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	51,829,174.93	100.00	6,551,016.14	12.64	45,278,158.79	33,772,086.76	100.00	5,862,125.43	17.36	27,909,961.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	42,347,797.79	2,117,389.89	5.00
1 至 2 年	2,680,473.08	268,047.31	10.00
2 至 3 年	2,620,519.07	786,155.72	30.00
3 至 4 年	1,470,761.64	735,380.82	50.00
4 至 5 年	271,658.00	217,326.40	80.00
5 年以上	2,426,716.00	2,426,716.00	100.00
合计	51,817,925.58	6,551,016.14	12.64

2、 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 688,890.71 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3、 本报告期无实际核销的其他应收款

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
借款及备用金	3,150,064.38	2,253,871.53
履约保证金	16,944,195.39	11,958,398.04
投标保证金	21,265,879.00	12,610,013.02
其他保证金	6,673,829.34	3,548,770.06
押金	3,446,749.03	3,172,395.09
其他	348,457.79	228,639.02
合计	51,829,174.93	33,772,086.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽北旅产业投资有限公司	履约保证金	10,000,000.00	1 年以内	19.29	500,000.00
北京京城招建设工程咨询有限公司	投标保证金	2,400,000.00	1 年以内	4.63	120,000.00
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	4 年以上	3.43	1,760,000.00
新疆维吾尔自治区建筑工程社会保险费统筹管理总站	农民工保证金	1,494,774.00	1 年以内	2.88	74,738.70
新疆维吾尔自治区和田地区人力资源和社会保障局	农民工保证金	1,045,300.00	1 年以内	2.02	52,265.00
合计	/	16,720,074.00	/	32.26	2,507,003.70

6、 本期无涉及政府补助的应收款项

7、 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	219,225,821.10	-	219,225,821.10	19,400,000.00	-	19,400,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	219,225,821.10	-	219,225,821.10	19,400,000.00	-	19,400,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
陆河县维业科技有限公司	15,000,000.00	199,741,908.70	-	214,741,908.70	-	-
芜湖新维创世装饰工程有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-
澳冠维业工程有限公司	-	83,912.40	-	83,912.40	-	-
合计	19,400,000.00	200,825,821.10	1,000,000.00	219,225,821.10	-	-

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,957,309,444.92	1,705,477,709.09	1,591,862,834.11	1,377,954,840.08
其他业务	689,654.38	253,729.04	5,043,646.84	4,933,898.68
合计	1,957,999,099.30	1,705,731,438.13	1,596,906,480.95	1,382,888,738.76

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-1,043.12	-
购买理财产品产生的投资收益	144,657.53	-
合计	143,614.41	-

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-71,516.15	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一	2,779,700.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额	说明
标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	1,000,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-298,417.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-852,441.70	
少数股东权益影响额	-	
合计	2,557,325.10	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.53	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.16	0.60	0.60

深圳市维业装饰集团股份有限公司

（加盖公章）

二〇一八年四月二十三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓名 Full name	宣宜辰
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1970-07-03
工作单位 Working unit	深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No.	340204700703154

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓　　名 Full name 付志伟

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1971-11-03

工作单位 Working unit 黑龙江诚源会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 232125197111033315

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人　朱建弟

成立日期　2011年1月24日

合伙期限　2011年1月24日 至 不约定期限

经营范围　审查企业会计表报，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2017年08月31日

61-1-1-97

企业信用信息公示系统网址：http://www.sas.gov.cn/notice　中华人民共和国国家工商行政管理总



会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：朱建弟

办公场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

会计师事务所编号：31000006

注册资本(出资额)：人民币11350万元整

批准设立文号：沪财会[2000]26号　（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准设立日期：2000年6月13日　（转制日期 2010年12月31日）

6-1-98

证书序号：NO. 025730

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一七年九月二十一日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000194

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

6-1-1-99

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一七年七月十七日

证书有效期至：二〇二九年七月十七日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

信会师报字[2019]第 ZI10329 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

（2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日止）

	目　　录	页　次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-78
三、	事务所执业资质证明	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

信会师报字[2019]第 ZI10329 号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）应收账款的可收回性及减值	
请参阅财务报表附注"三、公司重要会计政策、会计估计"注释（十一） 所述的会计政策及"五、合并财务报表项目附注"注释（三）。于 2018 年 12 月 31 日， 维业股份合并财务报表中应收账款的原值为 1,695,348,461.87 元， 坏账准备为 330,034,318.20 元。 维业股份管理层在确定应收账款预计可收回金额时需要评估相关客户的信用情况，包括可获抵押或质押物状况以及实际还款情况等因素。 由于维业股份管理层在确定应收账款预计可收回金额时需要运用重大会计估计和判断，且影响金额重大，为此我们确定应收账款的可收回性为关键审计事项。	我们执行的主要审计程序包括： 1、了解、评估并测试管理层对应收账款账龄分析以及确定应收账款坏账准备相关的内部控制； 2、复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑及客观证据，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目； 3、对于单独计提坏账准备的应收账款选取样本，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性； 4、对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理； 5、实施函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行核对； 6、复核管理层编制的应收账款的账龄分析表是否准确，测算坏账准备计提金额是否准确； 7、结合期后回款情况检查，评价管理层坏账准备计提的合理性。
（二）完工百分比法收入确认	
请参阅财务报表附注"三、公司重要会计政策、会计估计"注释 （二十五）所述的会计政策及"五、合并财务报表项目附注"注释（三十二）。于 2018 年度， 维业股份合并营业收入为人民币 2,394,944,875.86 元，其中采用完工百分比法确认的收入为人民币 2,266,610,492.14 元，占公司合并营业收入 94.66%。维业股份的收入主要来自于采用完工百分比法确认的建造合同收入。 根据完工百分比法确认收入涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将采用完工百分比法确认的收入列为关键审计事项。	我们执行的主要审计程序包括： 1、测试与建造合同预算编制和收入确认相关的内部控制； 2、获取建造合同台账，取得甲方进度确认意见，核实建造合同完工百分比的准确性； 3、选取建造合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建造合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当； 4、选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的完工百分比是否匹配； 5、选取建造合同样本，对工程形象进度进行现场查看，访谈项目部管理人员，了解工程的完工情况、合同及收款信息等，并与账面信息核对，对异常偏差执行进一步的检查程序，评估完工进度和收入确认的合理性； 6、选取样本向甲方函证，证实完工进度。
（三）商誉减值	
事项描述： 管理层每年评估商誉可能出现减值的情况。商誉的减值评估结果由管理层依据其聘任的外部评估师编制的估值报告进行确定。减值评估是依据所编制的折现现金流预测而估计商誉的价值。折现现金流预测的编制涉及运用重大判断和估计，涉及的收入增长率、成本率、折现率均涉及重大判断和估计，我们将商誉的减值视为关键审计事项	审计应对： 我们对应收账款的可收回性及减值实施的审计程序包括： 1、评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性； 2、根据相关规定、参考行业惯例，评估了管理层进行现金流量预测时使用的估值方法的适当性； 3、确认最小资产组并将相关资产组本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，并考虑后续获取订单情况，评价管理层对现金流量预测的可靠性及其偏向； 4、复核评价管理层预测时所使用的关键参数：将收入增长率与历史的收入增长率及同行业收入增长率进行对比分析；将预测的毛利率与历史毛利率进行比较，且考虑了市场趋势；分析评估了管理层所采用的折现率； 5、测算未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、 其他信息

维业股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 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，管理层负责评估维业股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国•上海

2019 年 4 月 24 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并资产负债表

2018年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	475,388,282.94	459,508,660.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	（二）	289,699.32	-
应收票据及应收账款	（三）	1,412,137,928.78	1,180,227,497.71
预付款项	（四）	8,569,177.06	2,938,488.39
其他应收款	（五）	50,818,411.52	45,393,384.61
存货	（六）	115,223,900.54	105,880,649.84
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	（七）	83,306,405.07	84,664,987.83
流动资产合计		2,145,733,805.23	1,878,613,668.57
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	（八）	36,697,527.97	6,623,656.63
固定资产	（九）	118,871,899.22	25,217,446.20
在建工程	（十）	958,916.47	45,771,224.58
无形资产	（十一）	14,763,943.20	15,013,233.22
开发支出		-	-
商誉	（十二）	52,252,619.24	-
长期待摊费用	（十三）	10,669,920.90	10,530,919.34
递延所得税资产	（十四）	55,003,457.11	82,867,767.40
其他非流动资产	（十五）	5,525,853.38	-
非流动资产合计		294,744,137.49	186,024,247.37
资产总计		2,440,477,942.72	2,064,637,915.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2018 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十六）	458,761,644.00	373,362,873.49
应付票据及应付账款	（十七）	934,507,896.73	758,744,809.46
预收款项	（十八）	24,811,875.18	9,603,112.80
应付职工薪酬	（十九）	9,830,533.58	7,895,367.02
应交税费	（二十）	7,339,769.38	16,884,395.29
其他应付款	（二十一）	46,559,770.51	33,356,429.45
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债	（二十二）	76,815,500.04	66,834,781.79
流动负债合计		1,538,626,989.42	1,266,681,769.30
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	（二十三）	1,500,000.00	2,300,000.00
递延收益	（二十四）	6,038,562.49	6,115,000.00
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		7,538,562.49	8,415,000.00
负债合计		1,546,165,551.91	1,275,096,769.30
所有者权益：			
股本	（二十五）	208,243,000.00	138,621,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	（二十六）	292,277,119.67	349,624,697.09
减：库存股	（二十七）	31,850,580.00	31,032,640.00
其他综合收益	（二十八）	-271,340.32	-
专项储备	（二十九）	23,807,541.33	17,839,103.56
盈余公积	（三十）	43,521,611.07	34,579,034.94
一般风险准备		-	-
未分配利润	（三十一）	325,905,342.58	279,909,951.05
归属于母公司所有者权益合计		861,632,694.33	789,541,146.64
少数股东权益		32,679,696.48	-
所有者权益合计		894,312,390.81	789,541,146.64
负债和所有者权益总计		2,440,477,942.72	2,064,637,915.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表

2018 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		327,316,194.00	345,711,242.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		289,699.32	-
应收票据及应收账款	（一）	1,319,430,349.58	1,180,227,497.71
预付款项		5,996,308.51	2,535,707.39
其他应收款	（二）	34,251,318.70	45,278,158.79
存货		104,817,644.61	105,126,586.33
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		24,194,801.39	31,856,100.89
流动资产合计		1,816,296,316.11	1,710,735,293.38
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	（三）	341,355,821.10	219,225,821.10
投资性房地产		36,697,527.97	6,623,656.63
固定资产		23,137,460.64	25,217,446.20
在建工程		958,916.47	-
无形资产		1,186,266.18	1,170,629.44
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		9,895,484.72	10,530,919.34
递延所得税资产		51,729,079.49	81,337,767.40
其他非流动资产		5,525,853.38	-
非流动资产合计		470,486,409.95	344,106,240.11
资产总计		2,286,782,726.06	2,054,841,533.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十六、十七	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		430,000,000.00	373,362,873.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据及应付账款		831,365,285.47	754,316,987.46
预收款项		24,038,635.18	9,603,112.80
应付职工薪酬		8,532,123.73	7,778,275.18
应交税费		5,954,722.26	16,741,678.11
其他应付款		34,907,418.06	33,184,536.55
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		69,868,077.29	66,834,781.79
流动负债合计		1,404,666,261.99	1,261,822,245.38
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		1,500,000.00	2,300,000.00
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,500,000.00	2,300,000.00
负债合计		1,406,166,261.99	1,264,122,245.38
所有者权益：			
股本		208,243,000.00	138,621,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		292,277,119.67	349,624,697.09
减：库存股		31,850,580.00	31,032,640.00
其他综合收益		-	-
专项储备		20,700,235.66	17,839,103.56
盈余公积		43,521,611.07	34,579,034.94
未分配利润		347,725,077.67	281,088,092.52
所有者权益合计		880,616,464.07	790,719,288.11
负债和所有者权益总计		2,286,782,726.06	2,054,841,533.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并利润表

2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,394,944,875.86	1,958,119,555.30
其中：营业收入	（三十二）	2,394,944,875.86	1,958,119,555.30
二、营业总成本		2,278,108,633.46	1,853,124,970.75
其中：营业成本	（三十二）	2,092,078,776.69	1,705,820,876.71
税金及附加	（三十三）	8,675,062.65	6,752,141.04
销售费用	（三十四）	33,000,383.76	26,271,131.93
管理费用	（三十五）	91,192,768.83	62,353,647.06
研发费用	（三十六）	11,565,704.33	1,398,967.25
财务费用	（三十七）	22,953,962.55	15,775,300.20
其中：利息费用		24,433,492.92	16,632,529.44
利息收入		2,823,235.07	1,933,661.10
资产减值损失	（三十八）	18,641,974.65	34,752,906.56
加：其他收益	（三十九）	2,990,576.98	900,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十）	3,209,030.26	616,438.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（四十一）	-125,291.90	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十二）	14,366.48	-71,516.15
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		122,924,924.22	106,439,506.75
加：营业外收入	（四十三）	27,569.91	1,226,290.92
减：营业外支出	（四十四）	1,404,758.94	-675,292.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		121,547,735.19	108,341,089.70
减：所得税费用	（四十五）	54,418,729.55	29,561,776.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		67,129,005.64	78,779,313.27
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		67,129,005.64	78,779,313.27
2．终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1．归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		68,784,167.66	78,779,313.27
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,655,162.02	-
六、其他综合收益的税后净额		-271,340.32	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-271,340.32	-
（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		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-271,340.32	
1．权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2．可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4．现金流量套期损益的有效部分		-	-
5．外币财务报表折算差额		-271,340.32	-
6．其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		66,857,665.32	78,779,313.27
归属于母公司所有者的综合收益总额		68,512,827.34	78,779,313.27
归属于少数股东的综合收益总额		-1,655,162.02	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.40	0.62
（二）稀释每股收益（元/股）		0.40	0.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

利润表

2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	（四）	2,278,527,816.23	1,957,999,099.30
减：营业成本	（四）	1,975,462,205.44	1,705,731,438.13
税金及附加		7,792,860.95	6,606,515.98
销售费用		32,020,066.75	26,252,160.11
管理费用		75,550,847.40	61,320,017.57
研发费用		11,565,704.33	1,398,967.25
财务费用		23,495,606.53	16,695,599.65
其中：利息费用		24,203,229.84	16,632,529.44
利息收入		1,914,425.04	979,202.76
资产减值损失		8,852,977.82	34,752,618.39
加：其他收益		1,893,750.67	900,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	358,169.21	143,614.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-125,291.90	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		14,366.48	-71,516.15
二、营业利润（亏损以“-”填列）		145,928,541.47	106,213,880.48
加：营业外收入		555.11	1,226,290.92
减：营业外支出		1,403,567.96	-675,292.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		144,525,528.62	108,115,463.43
减：所得税费用		55,099,767.34	29,433,295.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,425,761.28	78,682,167.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		89,425,761.28	78,682,167.92
（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		-	-
（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．可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4．现金流量套期损益的有效部分		-	-
5．外币财务报表折算差额		-	-
6．其他		-	-
六、综合收益总额		89,425,761.28	78,682,167.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并现金流量表

2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,307,948,477.20	1,926,579,965.83
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	（四十六）、1	177,646,457.64	91,022,066.86
经营活动现金流入小计		2,485,594,934.84	2,017,602,032.69
购买商品、接受劳务支付的现金		2,003,570,040.53	1,830,378,457.33
支付给职工以及为职工支付的现金		83,876,607.82	56,436,515.69
支付的各项税费		103,257,159.37	85,535,789.94
支付其他与经营活动有关的现金	（四十六）、2	232,187,841.68	134,709,600.62
经营活动现金流出小计		2,422,891,649.40	2,107,060,363.58
经营活动产生的现金流量净额		62,703,285.44	-89,458,330.89
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		3,209,030.26	616,438.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,252.43	21,920.00
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	（四十六）、3	140,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流入小计		143,267,282.69	80,638,358.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,933,980.77	48,015,523.04
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		26,840,551.72	-
支付其他与投资活动有关的现金	（四十六）、4	135,000,000.00	150,000,000.00
投资活动现金流出小计		219,774,532.49	198,015,523.04
投资活动产生的现金流量净额		-76,507,249.80	-117,377,164.69
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,170,500.00	297,432,640.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,470,000.00	-
取得借款收到的现金		468,446,448.00	403,362,873.49
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	（四十六）、5	13,629,204.22	-
筹资活动现金流入小计		486,246,152.22	700,795,513.49
偿还债务支付的现金		403,362,873.49	295,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,653,136.78	16,505,304.51
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	（四十六）、6	47,459,094.18	7,624,538.65
筹资活动现金流出小计		488,475,104.45	319,629,843.16
筹资活动产生的现金流量净额		-2,228,952.23	381,165,670.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-21,762.12	74.25
五、现金及现金等价物净增加额		-16,054,678.71	174,330,249.00
加：期初现金及现金等价物余额		422,409,923.16	248,079,674.16
六、期末现金及现金等价物余额		406,355,244.45	422,409,923.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

现金流量表

2018年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,224,819,838.54	1,926,459,509.83
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		86,319,079.48	91,922,713.81
经营活动现金流入小计		2,311,138,918.02	2,018,382,223.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,934,296,875.89	1,829,545,972.62
支付给职工以及为职工支付的现金		74,201,908.37	56,240,714.78
支付的各项税费		96,450,975.59	85,399,956.86
支付其他与经营活动有关的现金		117,879,634.69	138,627,202.75
经营活动现金流出小计		2,222,829,394.54	2,109,813,847.01
经营活动产生的现金流量净额		88,309,523.48	-91,431,623.37
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		413,791.67	144,657.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,252.43	21,920.00
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		20,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		20,472,044.10	10,166,577.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,858,021.97	8,100,055.93
投资支付的现金		123,330,000.00	200,825,821.10
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		15,000,000.00	30,000,000.00
投资活动现金流出小计		147,188,021.97	238,925,877.03
投资活动产生的现金流量净额		-126,715,977.87	-228,759,299.50
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,700,500.00	297,432,640.00
取得借款收到的现金		460,000,000.00	403,362,873.49
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		13,629,204.22	-
筹资活动现金流入小计		476,329,704.22	700,795,513.49
偿还债务支付的现金		403,362,873.49	295,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,428,855.12	16,505,304.51
支付其他与筹资活动有关的现金		47,459,094.18	7,624,538.65
筹资活动现金流出小计		488,250,822.79	319,629,843.16
筹资活动产生的现金流量净额		-11,921,118.57	381,165,670.33
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		-50,327,572.96	60,974,747.46
加：期初现金及现金等价物余额		308,612,505.24	247,637,757.78
六、期末现金及现金等价物余额		258,284,932.28	308,612,505.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期												
	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、上年年末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00		17,039,103.56	34,579,034.94	-	279,909,951.05	-	789,541,146.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,039,103.56	34,579,034.94	-	279,909,951.05	-	789,541,146.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	69,622,000.00	-	-	-	-57,347,577.42	617,940.00	-271,340.32	-5,968,437.77	8,942,576.13	-	45,995,391.53	32,679,696.48	104,771,244.17
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-271,340.32	-	-	-	68,784,167.66	-1,655,162.02	66,857,665.32
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00	-	-	-	11,962,922.58	617,940.00		-	-	-	-	34,334,858.50	45,791,341.08
1、所有者投入的普通股	311,500.00	-	-	-	506,440.00	-	-	-	-	-	-	34,334,858.50	35,152,798.50
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	-	-	-	-	11,456,482.58	617,940.00	-	-	-	-	-	-	10,838,542.58
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-	-22,788,776.13	-	-13,846,200.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-	-8,942,576.13	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,846,200.00	-	-13,846,200.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	69,310,500.00	-	-	-	69,310,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	5,968,437.77	-	-	-	-	5,968,437.77
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	87,074,154.21	-	-	-	-	87,074,154.21
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	81,105,716.44	-	-	-	-	81,105,716.44
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,650,580.00	-271,340.32	23,007,541.33	43,521,611.07	-	325,905,342.58	32,679,696.48	894,312,390.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-2-16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期												
	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、上年年末余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39		-	13,917,394.08	26,710,818.15	-	208,998,854.57	-	450,063,467.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39	-	-	13,917,394.08	26,710,818.15	-	208,998,854.57	-	450,063,467.19
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	36,621,000.00	-	-	-	251,188,296.70	31,032,640.00	-	3,921,709.48	7,868,216.79	-	70,911,096.48	-	339,477,679.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,779,313.27	-	78,779,313.27
（二）所有者投入和减少资本	36,621,000.00	-	-	-	251,188,296.70	31,032,640.00	-	-	-	-	-	-	256,776,656.70
1、所有者投入的普通股	36,621,000.00	-	-	-	250,153,548.70	-	-	-	-	-	-	-	286,774,548.70
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	-	-	-	-	1,034,748.00	31,032,640.00	-	-	-	-	-	-	-29,997,892.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-	-7,868,216.79	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-	-7,868,216.79	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	3,921,709.48	-	-	-	-	3,921,709.48
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	83,117,179.32	-	-	-	-	83,117,179.32
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	79,195,469.84	-	-	-	-	79,195,469.84
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	-	279,909,951.05	-	789,541,146.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主吧管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

6-1-2-17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
所有者权益变动表
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	69,622,000.00	-	-	-	-57,347,577.42	817,940.00	-	2,861,132.10	8,942,576.13	66,636,985.15	89,897,175.96
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,425,761.28	89,425,761.28
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00	-	-	-	11,962,922.58	817,940.00	-	-	-	-	11,456,482.58
1. 所有者投入的普通股	311,500.00	-	-	-	506,440.00	817,940.00	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	11,456,482.58	-	-	-	-	-	11,456,482.58
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-22,788,776.13	-13,846,200.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-8,942,576.13	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,846,200.00	-13,846,200.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,861,132.10	-	-	2,861,132.10
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	81,921,751.08	-	-	81,921,751.08
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	79,060,618.98	-	-	79,060,618.98
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-	20,700,235.66	43,521,611.07	347,725,077.67	880,616,464.07

6-1-2-18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39	-	-	13,917,394.08	26,710,818.15	210,274,141.39	451,338,754.01
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	102,000,000.00	-	-	-	98,436,400.39	-	-	13,917,394.08	26,710,818.15	210,274,141.39	451,338,754.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	36,621,000.00	-	-	-	251,188,296.70	31,032,640.00	-	3,921,709.48	7,868,216.79	70,813,951.13	339,380,534.10
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,682,167.92	78,682,167.92
（二）所有者投入和减少资本	36,621,000.00	-	-	-	251,188,296.70	31,032,640.00	-	-	-	-	256,776,656.70
1、所有者投入的普通股	36,621,000.00	-	-	-	250,153,548.70	-	-	-	-	-	286,774,548.70
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	-	-	-	-	1,034,748.00	31,032,640.00	-	-	-	-	-29,997,892.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-7,868,216.79	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	7,868,216.79	-7,868,216.79	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	3,921,709.48	-	-	3,921,709.48
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	83,117,179.32	-	-	83,117,179.32
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	79,195,469.84	-	-	79,195,469.84
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11

6-1-2-19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
二〇一八年度财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称"公司"或"本公司"）系于 2009 年 9 月由深圳市维业装饰设计工程有限公司的基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：91440300192287527J。2017 年 3 月在深圳证券交易所上市。所属行业为建筑业-建筑装饰和其他建筑业。

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 10,624.30 万股，注册资本为 20,824.30 万元，注册地：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101，总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。本公司主要经营活动为：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。本公司的母公司为深圳市维业控股有限公司，本公司的实际控制人为张汉清。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2019 年 4 月 24 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
广东省维业科技有限公司
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
澳冠维业工程有限公司
港冠维业工程有限公司
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
福建闽东建工投资有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注"六、合并范围的变更"和"七、在其他主体中的权益"。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注"三、（十一）应收款项坏账准备"、"三、（十二）存货"、"三、（十六）固定资产"、"三、（十九）无形资产"、"三、（二十五）收入"。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

i．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注"三、（十四）长期股权投资"。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收账款是指期末余额500 万元以上且占应收款项余额 10%以上的应收账款；单项金额重大的其他应收款是指期末余额 100 万元及以上的其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
无信用风险组合	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，主要包括合并范围内母公司和子公司之间的应收款项。
正常信用风险组合	除上述无信用风险组合以外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
无信用风险组合	如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现注销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的

坏账准备的计提方法

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：工程施工、设计成本、原材料、库存商品、包装物、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货取得和发出的计价方法存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货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。

对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法

（2）包装物采用一次转销法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十三) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注"三、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法"和"三、(六)合并财务报表的编制方法"中披露的相关政策进行会计处理。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
机械设备	年限平均法	10	5.00	9.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
办公软件	5 年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50 年	土地使用权出让合同
专利权	5 年	预计产生经济利益期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。
开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。
商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。
本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。
在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。
上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注"五、(十九) 应付职工薪酬"。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

详见本附注"五、(二十三) 预计负债"。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十四) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十五) 收入

1、 建造合同收入

（1）建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（2）发行人合同预计总工程量的数据来源及确定方法

合同预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至其所需的全部原材料、人工等费用的总工程预算造价。各装饰工程可以细分为多个可以具体测定工作量的分项工程，各分项工程形成各自的工作量清单，如铺设地板以面积为单位确定工程量，安装灯具以个数为单位确定工程量等。

（3）发行人已完成工程量的数据来源及确定方法

工程项目部定期根据各分项工程的工作量清单，检查各分项工程的实际完成情况，根据各分项工程已完成的工作量和工程合同约定单价换算成已完工合同金额，根据各分项工程已完工合同金额之和占合同总额的比例，确定完工进度百分比。工程项目部根据实际完成的工程量按期编制《工程进度报表》，形成《完工进度确认函》，经成本部审核后，于期末或合同约定的工程量审核周期末连

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同其他相关资料报送监理方和甲方，监理方和甲方审核通过后在《完工进度确认函》上签字（章）确认，财务部以监理方和甲方签字（章）确认的《完工进度确认函》作为确定完工进度的依据。

2、 商品销售收入

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

3、 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4、 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(二十六) 政府补助

1、 类型

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

（1）执行财政部于 2018 年修订的财务报表格式

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示，比较数据相应调整。	董事会	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 1,412,137,928.78 元，上期金额 1,180,227,497.71 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 934,507,896.73 元，上期金额 758,744,809.46 元；调增“其他应付款”本期金额 761,304.52 元，上期金额 605,827.38 元。
（2）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目，比较数据相应调整。	董事会	调减“管理费用”本期金额 11,565,704.33 元，上期金额 1,398,967.25 元，重分类至“研发费用”。

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	营改增后签订的建筑装饰合同税率为 11.00%、10.00%，按简易办法征收的建筑装饰合同征收率为 3.00%；设计服务 6.00%、销售货物 17%、16%不动产租赁服务按简易计税方式征收率为 5.00%。
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、25%、20%

(二) 税收优惠

本公司于 2018 年 10 月 16 日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。

根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利/企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77 号）规定：自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	90,207.19	478,839.28
银行存款	406,266,814.03	421,931,083.88
其他货币资金	69,031,261.72	37,098,737.03
合计	475,388,282.94	459,508,660.19
其中：存放在境外的款项总额	91,755.15	248,810.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	12,780,730.37	25,001,967.78
保函保证金	46,161,635.10	12,096,769.25
用于担保的定期存款或通知存款	10,088,896.25	-
放在境外且资金汇回受到限制的款项	91,755.15	248,810.05
其他	1,776.77	
合计	69,124,793.64	37,347,547.08

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司存放于境外且资金汇回受到限制的货币资金为人民币 91,755.15 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 46,161,635.10 元主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 12,780,730.37 元主要系本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 10,088,896.25 元主要系本公司以定期存单质押给银行为子公司澳冠维业办理借款。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

1、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	289,699.32	-
权益工具投资	289,699.32	-
合计	289,699.32	-

期末交易性金融资产主要系本公司的客户宁夏和宁化学有限公司以其母公司四川泸天化股份有限公司的股份（*ST 天化）抵偿本公司的债权形成，抵债股数为 61118 股，2018 年 12 月 28 日收盘价为 4.74 元，确认交易性金融资产期末余额为 289,699.32 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	46,823,785.11	18,786,845.57
应收账款	1,365,314,143.67	1,161,440,652.14
合计	1,412,137,928.78	1,180,227,497.71

1、 应收票据

（1）应收票据分类列示

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,313,512.23	500,000.00
商业承兑汇票	45,510,272.88	18,286,845.57
合计	46,823,785.11	18,786,845.57

（2）期末公司无已质押的应收票据

（3）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

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	4,999,625.68	-
商业承兑汇票	-	5,242,652.88
合计	4,999,625.68	5,242,652.88

（4）期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,695,348,461.87	100.00	330,034,318.20	19.47	1,365,314,143.67	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,695,348,461.87	100.00	330,034,318.20		1,365,314,143.67	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42		1,161,440,652.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	923,810,836.52	46,190,541.82	5.00
1 至 2 年	382,113,068.45	38,211,306.85	10.00
2 至 3 年	125,415,797.44	37,624,739.23	30.00
3 至 4 年	73,067,978.69	36,533,989.35	50.00
4 至 5 年	97,335,199.09	77,868,159.27	80.00
5 年以上	93,605,581.68	93,605,581.68	100.00
合计	1,695,348,461.87	330,034,318.20	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本报告期非同一控制下合并增加应收账款坏账 2,307,671.87 元，本报告期计提坏账准备金额 12,261,340.91 元。

（3）本期无实际核销的应收账款情况

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
广东中胜置业有限公司	116,862,734.03	6.89	11,975,374.34
深圳市鹏瑞地产开发有限公司	34,768,009.51	2.05	1,743,195.82
深圳市银海实业有限公司	30,129,965.50	1.78	1,506,498.28
张家界冠君房地产开发有限责任公司	29,448,888.88	1.74	2,944,888.89
中天城投集团有限公司	29,236,431.08	1.72	2,766,640.54
合计	240,446,029.00	14.18	20,936,597.86

（5）本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

（6）本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	8,569,177.06	100.00	2,938,488.39	100.00
合计	8,569,177.06	100.00	2,938,488.39	100.00

期末无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
南京上上电缆销售有限公司	1,081,005.66	12.62
福建南安市达翔石材有限公司	1,000,000.00	11.67
信义玻璃工程（东莞）有限公司	1,000,000.00	11.67
江苏久林材料有限公司	590,364.65	6.89
东莞市基本粒子空间装饰有限公司	409,900.00	4.78
合计	4,081,270.31	47.63

(五) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	50,818,411.52	45,393,384.61
合计	50,818,411.52	45,393,384.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、 其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	58,723,194.31	100.00	7,904,782.79	13.46	50,818,411.52	51,953,688.92	100.00	6,560,304.31	12.63	45,393,384.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	58,723,194.31	100.00	7,904,782.79		50,818,411.52	51,953,688.92	100.00	6,560,304.31		45,393,384.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	29,397,132.29	1,469,856.61	5.00
1 至 2 年	23,947,337.67	2,394,733.78	10.00
2 至 3 年	641,214.40	192,364.32	30.00
3 至 4 年	1,270,848.95	635,424.48	50.00
4 至 5 年	1,271,287.00	1,017,029.60	80.00
5 年以上	2,195,374.00	2,195,374.00	100.00
合计	58,723,194.31	7,904,782.79	

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本报告期非同一控制下合并增加其他应收款坏账 822,041.14 元，本报告期计提坏账准备金额 522,437.34 元。

（3）本期无实际核销的其他应收款情况

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
借款及备用金	1,254,333.02	3,138,815.03
履约保证金	22,194,433.85	16,944,195.39
投标保证金	25,584,996.00	21,265,879.00
其他保证金	4,379,347.96	6,685,531.94
押金	4,204,973.18	3,570,809.77
其他	1,105,110.30	348,457.79
合计	58,723,194.31	51,953,688.92

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽北旅产业投资有限公司	履约保证金	10,000,000.00	1-2 年	17.03	1,000,000.00
平潭综合实验区公共资源交易中心	投标保证金	4,100,000.00	1 年以内	6.98	205,000.00
厦门宝晨照明科技有限公司	履约保证金	2,643,518.45	1－2 年	4.50	264,351.85
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	3.03	1,780,000.00
唯品会（中国）有限公司	投标保证金	1,600,000.00	1 年以内	2.72	80,000.00
合计		20,123,518.45		34.27	3,329,351.85

（6）本期无涉及政府补助的应收款项

（7）本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

（8）本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,512,308.22	-	1,512,308.22	-	-	-
周转材料	220,970.19	-	220,970.19	-	-	-
在产品	973,341.73	-	973,341.73	-	-	-
库存商品	124,474.25	-	124,474.25	-	-	-
建造合同形成的存货	112,392,806.15	-	112,392,806.15	105,880,649.84	-	105,880,649.84
合计	115,223,900.54	-	115,223,900.54	105,880,649.84	-	105,880,649.84

2、 本期无存货跌价准备

3、 存货期末余额无含有借款费用资本化金额的说明

4、 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	1,986,952,879.32
累计已确认毛利	288,999,187.69
减：预计损失	-
已办理结算的金额	2,163,559,260.86
建造合同形成的存货	112,392,806.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣税款	18,210,444.43	14,591,627.22
理财产品	65,000,000.00	70,000,000.00
上市费用	-	-
其他	95,960.64	73,360.61
合计	83,306,405.07	84,664,987.83

(八) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）年初余额	7,911,440.91	7,911,440.91
（2）本期增加金额	30,529,923.96	30,529,923.96
—外购	-	-
—存货\固定资产\在建工程转入	-	-
—企业合并增加	-	-
—其他	30,529,923.96	30,529,923.96
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	38,441,364.87	38,441,364.87
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	1,287,784.28	1,287,784.28
（2）本期增加金额	456,052.62	456,052.62
—计提或摊销	456,052.62	456,052.62
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	1,743,836.90	1,743,836.90
3. 减值准备		
（1）年初余额	-	-
（2）本期增加金额	-	-
—计提	-	-
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	-	-
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	36,697,527.97	36,697,527.97
（2）年初账面价值	6,623,656.63	6,623,656.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 265 号	1,877,787.29	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 266 号	710,569.21	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 267 号	1,828,407.60	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 268 号	3,550,354.41	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 2-1	6,964,164.21	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 3-1	5,527,067.52	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 269 号 4-1	4,786,814.32	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 270 号	1,974,961.09	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 271 号	1,644,253.08	产权证书正在办理中
重庆市璧山区璧泉街道双星大道 60 号附 272 号	1,665,545.23	产权证书正在办理中
合计	30,529,923.96	

(九) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	118,871,899.22	25,217,446.20
固定资产清理	-	-
合计	118,871,899.22	25,217,446.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机械设备	合计
1. 账面原值						
（1）年初余额	33,850,861.13	5,823,256.89	2,615,109.09	5,180.00		42,294,407.11
（2）本期增加金额	90,611,369.83	602,712.06	814,536.06	193,729.64	5,889,668.26	98,112,015.85
—购置	-	602,712.06	804,859.14	183,988.77	5,813,514.41	7,405,074.38
—在建工程转入	90,611,369.83	-	-	-	-	90,611,369.83
—企业合并增加	-	-	9,676.92	9,740.87	76,153.85	95,571.64
（3）本期减少金额	-	877,719.00	189,222.54	-	-	1,066,941.54
—处置或报废	-	877,719.00	189,222.54	-	-	1,066,941.54
（4）期末余额	124,462,230.96	5,548,249.95	3,240,422.61	198,909.64	5,889,668.26	139,339,481.42
2. 累计折旧						
（1）年初余额	12,157,415.30	3,983,452.08	931,172.91	4,920.62	-	17,076,960.91
（2）本期增加金额	3,108,779.72	616,305.04	474,339.36	12,206.31	188,371.70	4,400,002.13
—计提	3,108,779.72	616,305.04	474,339.36	10,898.70	185,960.15	4,396,282.97
—企业合并增加	-	-	-	1,307.61	2,411.55	3,719.16
（3）本期减少金额	-	833,833.05	175,547.79	-	-	1,009,380.84
—处置或报废	-	833,833.05	175,547.79	-	-	1,009,380.84
（4）期末余额	15,266,195.02	3,765,924.07	1,229,964.48	17,126.93	188,371.70	20,467,582.20
3. 减值准备						
（1）年初余额	-	-	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-		-	-
—计提	-	-	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-		-	-
—处置或报废	-	-	-	-	-	-
（4）期末余额	-	-	-		-	-
4. 账面价值						
（1）期末账面价值	109,196,035.94	1,782,325.88	2,010,458.13	181,782.71	5,701,296.56	118,871,899.22
（2）年初账面价值	21,693,445.83	1,839,804.81	1,683,936.18	259.38	-	25,217,446.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 本期无暂时闲置的固定资产

4、 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况

5、 本期无通过经营租赁租出的固定资产情况

6、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	3,845,536.16	人才住房为有限产权

(十) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	年初余额
在建工程	958,916.47	45,771,224.58
工程物资	-	-
合计	958,916.47	45,771,224.58

2、 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
维业科技工业园一期	-	-	-	18,236,476.98	-	18,236,476.98
维业科技工业园二期	-	-	-	27,534,747.60	-	27,534,747.60
办公室装修	958,916.47	-	958,916.47	-	-	-
合计	958,916.47	-	958,916.47	45,771,224.58	-	45,771,224.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
维业科技工业园一期	229,446,500.00	18,236,476.98	7,841,414.29	26,077,891.27	-	-	11.37%	建设中	-	-	-	募集资金
维业科技工业园二期	80,000,000.00	27,534,747.60	36,998,730.96	64,533,478.56	-	-	80.67%	建设中	-	-	-	募集资金
合计		45,771,224.58	44,840,145.25	90,611,369.83	-	-			-	-		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 本期无计提在建工程减值准备情况

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	财务等办公软件	专利权	……	合计
1. 账面原值					
（1）年初余额	14,672,837.48	1,878,993.91	110,000.00		16,661,831.39
（2）本期增加金额	-	414,358.67	-		414,358.67
—购置	-	414,358.67	-		414,358.67
—内部研发	-	-	-		-
—企业合并增加	-	-	-		-
（3）本期减少金额	-	-	-		-
—处置	-	-	-		-
（4）期末余额	14,672,837.48	2,293,352.58	110,000.00		17,076,190.06
2. 累计摊销					
（1）年初余额	830,233.70	809,197.77	9,166.70		1,648,598.17
（2）本期增加金额	293,456.76	348,191.93	22,000.00		663,648.69
—计提	293,456.76	348,191.93	22,000.00		663,648.69
（3）本期减少金额	-	-	-		-
—处置	-	-	-		-
（4）期末余额	1,123,690.46	1,157,389.70	31,166.70		2,312,246.86
3. 减值准备					
（1）年初余额	-	-	-		-
（2）本期增加金额	-	-	-		-
—计提	-	-	-		-
（3）本期减少金额	-	-	-		-
—处置	-	-	-		-
（4）期末余额	-	-	-		-
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	13,549,147.02	1,135,962.88	78,833.30		14,763,943.20
（2）年初账面价值	13,842,603.78	1,069,796.14	100,833.30		15,013,233.22

2、 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十二) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
福建闽东建工投资有限公司	-	58,110,815.64	-	-	-	58,110,815.64
合计	-	58,110,815.64	-	-	-	58,110,815.64

收购福建闽东建工投资有限公司形成的商誉：

本公司于 2018 年 3 月完成对福建闽东建工投资有限公司的股权收购，其成为本公司控股子公司。合并成本金额 118,800,000.00 元，其超过持有福建闽东建工投资有限公司合并日账面可辨认净资产公允价值 60,689,184.36 元的部分确认为商誉。

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
福建闽东建工投资有限公司	-	5,858,196.40	-	-	-	5,858,196.40
合计	-	5,858,196.40	-	-	-	5,858,196.40

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

本公司将形成商誉的相关公司的长期资产认定为资产组，并聘请万隆（上海）资产评估有限公司对相关公司与商誉相关的资产组减值测试项目进行资产评估。万隆（上海）资产评估有限公司以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，对本公司收购福建闽东建工投资有限公司所形成的商誉所在资产组在评估基准日的可收回价值进行评估，并于 2019 年 3 月 25 日出具了万隆评报字（2019）第 10135 号《资产评估报告》，本次评估采用收益法估值，评估结论为：截至评估基准日，纳入评估范围的商誉所在资产组的账面价值为 8,846.82 万元，在持续经营前提下，商誉所在资产组可收回价值为 7,959.21 万元。2018 年 12 月 31 日，本公司收购福建闽东建工投资有限公司的商誉归属于本公司减值金额为 585.82 万元。

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	4,466,242.34	1,408,583.48	1,100,335.12	-	4,774,490.70
办公场所使用费	6,064,677.00	-	169,246.80	-	5,895,430.20
合计	10,530,919.34	1,408,583.48	1,269,581.92	-	10,669,920.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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	337,939,100.99	51,395,131.90	322,025,609.73	80,505,330.40
确认为递延收益的政府补助	6,038,562.49	1,509,640.62	6,115,000.00	1,528,750.00
未决诉讼计提的预计负债	1,500,000.00	225,000.00	2,300,000.00	575,000.00
股份支付	12,491,230.58	1,873,684.59	1,034,748.00	258,687.00
合计	357,968,894.06	55,003,457.11	331,475,357.73	82,867,767.40

2、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
资产减值准备	5,858,196.40	-
可抵扣亏损	2,757,698.47	120,419.93
合计	8,615,894.87	120,419.93

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额	备注
2018		30,709.29	
2019	8,985.38	8,985.38	
2020	472.05	70,498.62	
2021	2,762.04	4,192.37	
2022	6,034.27	6,034.27	
2023	2,739,444.73		
合计	2,757,698.47	120,419.93	

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
已购尚未交付房屋	4,491,990.49	-
预付软件款	1,033,862.89	-
合计	5,525,853.38	

期末已购尚未交付的房屋主要系本公司向河源巴登新城投资有限公司购买坐落于河源市河源区高埔岗农场区地段东江巴登城贝格花园三期 C 区 E-142、143 号房屋，款项已支付，房屋尚未交付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十六) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	-	38,362,873.49
保证借款	438,761,644.00	335,000,000.00
合计	438,761,644.00	373,362,873.49

短期借款分类的说明：

期末保证借款为本公司取得由关联方向银行提供连带责任担保的短期借款，关联担保详细事项详见附注十、（四）关联交易情况。

2、 本期无已逾期未偿还的短期借款

(十七) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据	140,751,364.27	84,488,562.41
应付账款	793,756,532.46	674,256,247.05
合计	934,507,896.73	758,744,809.46

1、 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	140,751,364.27	62,706,458.52
商业承兑汇票	-	21,782,103.89
合计	140,751,364.27	84,488,562.41

期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

2、 应付账款

（1）应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
应付材料款	525,918,189.47	468,566,184.60
应付劳务款	252,278,137.66	200,610,428.04
应付其他款项	15,560,205.33	5,079,634.41
合计	793,756,532.46	674,256,247.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）账龄超过一年的重要应付账款：

项目	期末余额	其中：1 年以上余额	未偿还或结转的原因
通山县天丰石材有限责任公司	2,806,754.12	2,806,754.12	尚未结算
乌鲁木齐市新市区新万通石材营销部	3,045,229.30	3,045,229.30	尚未结算
深圳前海华益辰供应链有限公司	3,637,087.96	3,637,087.96	尚未结算
深圳市富鹏义实业有限公司	2,612,135.15	2,612,135.15	尚未结算
新疆永基石劳务有限公司	6,808,217.69	6,808,217.69	尚未结算
合计	18,909,424.22	18,909,424.22	

(十八) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
工程结算款	24,321,404.18	9,600,266.80
预收租金款	490,471.00	2,846.00
合计	24,811,875.18	9,603,112.80

2、 本期无账龄超过一年的重要预收款项

3、 建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	金额
已办理结算的金额	61,150,457.40
减：累计已发生成本	28,370,896.55
减：累计已确认毛利	4,981,702.66
减：计提的增值税	3,476,454.01
建造合同形成的已结算未完工项目	24,321,404.18

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	7,893,767.12	81,874,116.68	79,961,390.52	9,806,493.28
离职后福利-设定提存计划	1,599.90	3,771,049.70	3,748,609.30	24,040.30
辞退福利		166,608.00	166,608.00	
合计	7,895,367.02	85,811,774.38	83,876,607.82	9,830,533.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	7,892,451.92	75,459,300.50	73,597,643.24	9,754,109.18
（2）职工福利费	-	3,148,467.37	3,114,860.17	33,607.20
（3）社会保险费	888.20	1,779,377.30	1,767,774.60	12,490.90
其中：医疗保险费	741.40	1,603,622.07	1,593,759.07	10,604.40
工伤保险费	68.70	98,364.82	97,595.92	837.60
生育保险费	78.10	77,390.41	76,419.61	1,048.90
（4）住房公积金	427.00	1,305,306.34	1,299,447.34	6,286.00
（5）工会经费和职工教育经费	-	181,665.17	181,665.17	-
（6）短期带薪缺勤	-	-	-	-
（7）短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	7,893,767.12	81,874,116.68	79,961,390.52	9,806,493.28

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,560.80	3,596,413.02	3,574,624.22	23,349.60
失业保险费	39.10	174,636.68	173,985.08	690.70
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	1,599.90	3,771,049.70	3,748,609.30	24,040.30

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	2,996,728.88	826,191.28
城市建设维护税	2,547,066.49	2,509,938.88
教育费附加	1,116,304.97	1,093,835.96
地方教育费附加	735,483.18	724,620.47
企业所得税	-378,049.31	11,089,214.27
代扣代缴个人所得税	212,742.17	274,267.36
堤围防护费	44,812.15	75,860.28
其他	64,680.85	290,466.79
合计	7,339,769.38	16,884,395.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	761,304.52	605,827.38
应付股利	-	-
其他应付款	45,798,465.99	32,750,602.07
合计	46,559,770.51	33,356,429.45

1、 应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	761,304.52	605,827.38
合计	761,304.52	605,827.38

2、 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
保证金	2,547,202.00	15,000.00
借款	4,338,897.93	-
未结算项目税款	24,489.45	114,357.80
押金	322,690.00	274,360.00
其他	6,714,606.61	1,314,244.27
限制性股票回购义务	31,850,580.00	31,032,640.00
合计	45,798,465.99	32,750,602.07

（2）本期无账龄超过一年的重要其他应付款

(二十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
计提的待转销项税	76,815,500.04	66,834,781.79
合计	76,815,500.04	66,834,781.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十三) 预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	1,500,000.00	2,300,000.00	
合计	1,500,000.00	2,300,000.00	

期末预计负债主要系何建平与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为 150 万元的借贷合同纠纷，公司根据案件进展情况，对以上案件计提预计负债。该案件已结案，截至本报告报出日，该款项已支付。

(二十四) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,115,000.00	-	76,437.51	6,038,562.49	
合计	6,115,000.00	-	76,437.51	6,038,562.49	

涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00	-	76,437.51	-	6,038,562.49	与资产相关
合计	6,115,000.00	-	76,437.51	-	6,038,562.49	

(二十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	138,621,000.00	311,500.00	-	69,310,500.00	-	69,622,000.00	208,243,000.00

本期增减变动情况说明：

1、根据本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的 2017 年年度股东大会决议，审议通过了 2017 年度权益分派方案，拟以公司现有总股本 138,621,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，增加股本 69,310,500.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第 ZI10532 号验资报告验证。

2、根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，实际向预留激励对象授予限制性股票 55 万股，限制性股票的授予价格为每股 4.91 元，增加股本 550,000.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

ZI10611 号验资报告验证。

3、2018 年 12 月 24 日召开第四届董事会第四次临时会议和第四届监事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少股本 238,500.00 元。此次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZI10062 号验资报告验证。

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	348,589,949.09	506,440.00	69,310,500.00	279,785,889.09
其他资本公积	1,034,748.00	11,456,482.58	-	12,491,230.58
合计	349,624,697.09	11,962,922.58	69,310,500.00	292,277,119.67

本期增减变动情况说明：

1、根据本公司于 2018 年 5 月 15 日召开的 2017 年年度股东大会决议，审议通过了 2017 年度权益分派方案，拟以公司现有总股本 138,621,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，减少资本公积-股本溢价 69,310,500.00 元。

2、根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，实际向预留激励对象授予限制性股票 55 万股，限制性股票的授予价格为每股 4.91 元，各激励对象股东以货币资金出资人民币 2,700,500.00 元，其中：计入实收资本（股本）人民币 550,000.00 元，计入资本公积－资本（股本）溢价人民币 2,150,500.00 元。

3、2018 年 12 月 24 日召开第四届董事会第四次临时会议和第四届监事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少资本公积-股本溢价 1,644,060.00 元。

4、本期以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额 11,456,482.58 元。

(二十七) 库存股

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	31,032,640.00	2,700,500.00	1,882,560.00	31,850,580.00
合计	31,032,640.00	2,700,500.00	1,882,560.00	31,850,580.00

本期增减变动情况说明：

在 2018 年 11 月 1 日，就公司对本年预留激励对象授予限制性股票的回购义务按约

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定回购价格人民币 4.91 元/股以及发行的限制性股票数量 550,000.00 股分别确认库存股人民币 2,700,500.00 元以及其他应付款人民币 2,700,500.00 元。

在 2018 年 12 月 25 日，鉴于于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销，减少库存股人民币 1,882,560.00 元。

(二十八) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-271,340.32	-	-	-271,340.32	-	-271,340.32
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-271,340.32	-	-	-271,340.32	-	-271,340.32
其他综合收益合计	-	-271,340.32	-	-	-271,340.32	-	-271,340.32

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十九) 专项储备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	17,839,103.56	42,431,004.94	36,462,567.17	23,807,541.33
合计	17,839,103.56	42,431,004.94	36,462,567.17	23,807,541.33

其他说明：

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》(财企〔2006〕478 号)和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企〔2012〕16 号)的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，自 2012 年 1 月 1 日起对建筑装饰工程项目按合同金额的 2%计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

专项储备期末余额主要为期末项目已计提尚未使用完的安全生产费用。

(三十) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,579,034.94	8,942,576.13	-	43,521,611.07
合计	34,579,034.94	8,942,576.13	-	43,521,611.07

(三十一) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	279,909,951.05	208,998,854.57
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）	-	-
调整后年初未分配利润	279,909,951.05	208,998,854.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,784,167.66	78,779,313.27
减：提取法定盈余公积	8,942,576.13	7,868,216.79
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	13,846,200.00	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	325,905,342.58	279,909,951.05

(三十二) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,394,456,778.43	2,091,613,488.88	1,957,429,900.92	1,705,567,147.67
其他业务	488,097.43	465,287.81	689,654.38	253,729.04
合计	2,394,944,875.86	2,092,078,776.69	1,958,119,555.30	1,705,820,876.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	3,538,670.19	2,525,221.82
教育费附加	1,505,848.90	1,114,694.77
地方教育费附加	1,038,867.66	744,341.67
堤围防护费	80,140.45	48,623.27
印花税	1,306,683.82	1,640,177.06
房产税	583,227.03	341,584.00
土地及车船使用税	140,440.20	152,989.83
其他	481,184.40	184,508.62
合计	8,675,062.65	6,752,141.04

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	19,629,962.43	14,810,920.61
交通差旅招待费	2,601,683.22	2,554,163.23
投标费	1,579,274.03	2,445,723.92
广告宣传费	95,780.00	5,619.17
保修费	4,739,410.79	4,040,865.28
租金水电物管费	1,375,235.90	488,368.88
行政办公服务费	2,766,238.13	1,605,993.68
其他	212,799.26	319,477.16
合计	33,000,383.76	26,271,131.93

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	68,338,979.52	43,730,472.98
租金水电物管费	3,023,997.33	2,889,983.59
交通差旅招待费	6,033,253.58	5,611,502.07
办公费用	4,054,031.02	4,687,334.96
折旧摊销	5,188,129.23	3,390,903.99
中介服务费	3,415,885.47	1,404,757.94
其他	1,138,492.68	638,691.53
合计	91,192,768.83	62,353,647.06

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

(三十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	8,768,729.18	1,381,937.95
租赁管理费	1,633,515.80	-
办公费	103,429.10	12,360.00
交通差旅费	95,613.04	3,269.30
招待费	14,557.00	1,400.00
折旧摊销	938,671.12	-
其他	11,189.09	-
合计	11,565,704.33	1,398,967.25

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,433,492.92	16,632,529.44
减：利息收入	2,823,235.07	1,933,661.10
汇兑损失	138,146.86	2,373.07
减：汇兑收益	49,871.26	10,769.56
手续费及其他	1,255,429.10	1,084,828.35
合计	22,953,962.55	15,775,300.20

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	12,783,778.25	34,752,906.56
商誉减值损失	5,858,196.40	-
合计	18,641,974.65	34,752,906.56

(三十九) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
建筑装饰设计行业-经济贡献支持	-	400,000.00	与收益相关
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00	与收益相关
稳岗补贴	103,274.08		与收益相关
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	-	与收益相关
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	600,000.00	-	与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	76,437.51	-	与资产相关
企业技术改造用途设备专项	490,000.00	-	与资产相关
建筑业扶持政策奖励金	520,865.39	-	与收益相关
合计	2,990,576.98	900,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四十) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品产生的投资收益	3,209,030.26	616,438.35
合计	3,209,030.26	616,438.35

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-125,291.90	-
合计	-125,291.90	-

(四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	14,366.48	-71,516.15	14,366.48
合计	14,366.48	-71,516.15	14,366.48

(四十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	-	1,200,000.00	-
其他	27,569.91	26,290.92	27,569.91
合计	27,569.91	1,226,290.92	27,569.91

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
境内上市支持补助	-	1,200,000.00	与收益相关
合计	-	1,200,000.00	

(四十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失	169,218.14	-	169,218.14
对外捐赠	755,000.00	252,000.00	755,000.00
诉讼损失	-	-1,000,000.00	-
其他	480,540.80	72,707.97	480,540.80
合计	1,404,758.94	-675,292.03	1,404,758.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四十五) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	25,772,024.78	38,257,618.04
递延所得税费用	28,646,704.77	-8,695,841.61
合计	54,418,729.55	29,561,776.43

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	121,547,735.19
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	18,232,160.28
子公司适用不同税率的影响	1,858,049.07
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,004,864.62
研发支出加计扣除的影响	-1,001,326.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
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	789,874.98
调整税率变动对所得税的影响	32,535,106.96
所得税费用	54,418,729.55

(四十六) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金等	143,176,908.73	69,670,377.22
收回借款及备用金	28,679,033.57	17,248,623.57
收到利息收入	2,571,475.11	1,872,918.11
收到其他	3,219,040.23	2,230,147.96
合计	177,646,457.64	91,022,066.86

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	171,994,563.36	87,157,773.37
支付借款及备用金	19,643,229.59	18,148,566.49
支付期间费用等	34,988,373.98	29,186,676.51
支付其他	5,561,674.75	216,584.25
合计	232,187,841.68	134,709,600.62

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期赎回	140,000,000.00	80,000,000.00
合计	140,000,000.00	80,000,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	135,000,000.00	150,000,000.00
合计	135,000,000.00	150,000,000.00

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金退回	13,629,204.22	-
合计	13,629,204.22	-

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的银行承兑汇票保证金	37,370,197.93	-
质押的定期存单	10,088,896.25	-
支付与上市有关的中介机构服务费	-	7,624,538.65
合计	47,459,094.18	7,624,538.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	67,129,005.64	78,779,313.27
加：资产减值准备	18,641,974.65	34,752,906.56
固定资产折旧	4,852,335.59	2,585,612.89
无形资产摊销	663,648.69	588,770.86
长期待摊费用摊销	1,269,581.92	572,829.03
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）	-14,366.48	71,516.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	125,291.90	-
财务费用（收益以“-”号填列）	24,433,492.92	16,632,529.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,209,030.26	-616,438.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,864,310.29	-8,695,841.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,343,250.70	-37,113,498.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-284,010,750.60	-151,937,135.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	202,843,659.30	-26,113,643.69
其他	11,457,382.58	1,034,748.00
经营活动产生的现金流量净额	62,703,285.44	-89,458,330.89
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	406,355,244.45	422,409,923.16
减：现金的期初余额	422,409,923.16	248,079,674.16
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	-16,054,678.71	174,330,249.00

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	118,800,000.00
其中：福建闽东建工投资有限公司	118,800,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	91,959,448.28
其中：福建闽东建工投资有限公司	91,959,448.28
取得子公司支付的现金净额	26,840,551.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	406,355,244.45	422,409,923.16
其中：库存现金	90,207.19	478,839.28
可随时用于支付的银行存款	406,265,037.26	421,931,083.88
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	406,355,244.45	422,409,923.16
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	69,124,793.64	使用受限制的保证金、存放在境外且资金汇回受到限制的银行存款
固定资产	3,845,536.16	人才住房为有限产权
合计	72,970,329.80	

(四十九) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			91,755.15
其中：美元	-	-	-
港币	104,650.12	0.88	91,690.97
葡币	75.30	0.85	64.18
其他应收款			141,259.61
其中：美元	-	-	-
港币	91,000.00	0.88	79,734.20
葡币	72,187.50	0.85	61,525.41
其他应付款			2,753,424.84
其中：美元	-	-	-
港币	3,058,501.47	0.88	2,679,858.99
葡币	86,314.51	0.85	73,565.86
短期借款			8,762,000.00
其中：美元	-	-	-
港币	10,000,000.00	0.88	8,762,000.00
葡币	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建闽东建工投资有限公司	2018.3.31	118,800,000.00	66.00%	现金购买	2018.3.31	股权变更日	105,991,545.29	-2,089,040.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 合并成本及商誉

	福建闽东建工投资有限公司
合并成本	
—现金	118,800,000.00
—非现金资产的公允价值	-
—发行或承担的债务的公允价值	-
—发行的权益性证券的公允价值	-
—或有对价的公允价值	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
—其他	-
合并成本合计	118,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	60,689,184.36
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	58,110,815.64

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	福建闽东建工投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	169,240,432.17	169,240,432.17
货币资金	94,259,448.28	94,259,448.28
应收款项	58,650,554.33	58,650,554.33
预付账款	20,000.00	20,000.00
存货	14,062,685.90	14,062,685.90
其他流动资产	1,373,496.70	1,373,496.70
固定资产	91,852.48	91,852.48
递延所得税资产	782,394.48	782,394.48
负债：	77,287,122.53	77,287,122.53
应付款项	33,850,771.33	33,850,771.33
预收帐款	11,603,767.29	11,603,767.29
应付职工薪酬	113,237.00	113,237.00
应交税费	2,639,657.43	2,639,657.43
其他应付款	25,867,544.46	25,867,544.46
其他流动负债	3,212,145.02	3,212,145.02
净资产	91,953,309.64	91,953,309.64
减：少数股东权益	31,264,125.28	31,264,125.28
取得的净资产	60,689,184.36	60,689,184.36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 其他原因的合并范围变动

1、 新设控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司

武汉维业宏广装饰工程设计有限公司（以下简称"维业宏广"）系深圳市维业装饰集团股份有限公司与武汉中盛瀚天置业有限公司（以下简称"中盛瀚天"）、深圳欧威家居有限公司（以下简称"欧威家居"）在武汉共同投资设立控股子公司。公司设立时注册资本 1000 万元，其中本公司持股 51%，中盛瀚天持股 40%，欧威家居持股 9%。统一社会信用代码：91420106MA4L02Q8XT 公司法定代表人：钟智，注册地址：武昌区中北路 109 号安顺家园 1 栋 1 单元 23 层 1 号。经营范围：装饰装修工程、幕墙工程、普通机电设备安装工程、建筑智能化工程设计及施工；建筑材料、装饰材料的批零兼营。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

2、 新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司

深圳市维业智汇股权投资管理有限公司（以下简称"维业智汇"）系深圳市维业装饰集团股份有限公司投资设立的全资子公司。公司设立时注册资本 1000 万元，其中本公司持 100%，公司法定代表人：沈茜。注册地址：深圳市福田区新洲路以西莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。经营范围：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；股权投资、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业弄景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
澳冠维业工程有限公司	澳门	澳门	建筑装饰行业	99.00	1.00	设立
港冠维业工程有限公司	香港	香港	建筑装饰行业	-	100.00	设立
福建闽东建工投资有限公司	厦门	厦门	建筑装饰行业	66.00	-	购买
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	武汉	建筑装饰行业	51.00	-	设立
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00	-	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福建闽东建工投资有限公司	34.00%	-710,273.78	-	32,154,584.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建闽东建工投资有限公司	197,810,420.60	2,153,590.00	199,964,010.60	105,391,702.59	-	105,391,702.59	-	-	-	-	-	-

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建闽东建工投资有限公司	105,991,545.29	-2,089,040.52	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会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。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 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。本公司主要面临客户未能及时按合同约定支付工程进度款的信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对各项目工程进度款的回款情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为"高风险"级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内与其进一步合作，否则必须要求其按合同进度支付相应款项。

(二) 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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司目前持有的短期借款主要以浮动利率计息。不存在因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。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响
	本期
上升 100 个基点	-3,709,063.90
下降 100 个基点	3,709,063.90

（2）汇率风险

由于本公司外汇资产占比极小，故不进行外汇风险的分析。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资较小，其他价格风险较小。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	438,761,644.00	-	-	-	438,761,644.00
应付票据及应付账款	934,507,896.73	-	-	-	934,507,896.73
其他应付款	46,559,770.51	-	-	-	46,559,770.51
合计	1,419,829,311.24	-	-	-	1,419,829,311.24

项目	年初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	373,362,873.49	-	-	-	373,362,873.49
应付票据及应付账款	758,744,809.46	-	-	-	758,744,809.46
其他应付款	33,356,429.45	-	-	-	33,356,429.45
合计	1,165,464,112.40	-	-	-	1,165,464,112.40

九、 公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	4.74	-	-	4.74
1.交易性金融资产	4.74	-	-	4.74
（2）权益工具投资	4.74	-	-	4.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市维业控股有限公司	深圳	日用百货	5,168.00	38.35	38.35

本公司的母公司情况的说明：

深圳市维业控股有限公司（以下简称维业控股）成立于 1994 年 9 月 28 日，注册资本为 5168 万人民币元，其中张汉清出资 3565.92 万元，持股比例为 69.00%，叶雪幼出资 1602.08 万元，持股比例为 31.00%。

公司经营范围：日用百货、家用电器、文化用品、化工产品(不含危险化学品)的销售；信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务)；自有物业租赁(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。

张汉清直接持有本公司 3.67%的股份，持有公司控股股东深圳市维业控股有限公司 69.00%的股权外，张汉清合计持有公司的权益比例为 30.13%，对本公司的表决权比例为 42.02%，为本公司的实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	同一控股股东（深圳市维业控股有限公司 100%持股）
张汉清	最终控制人
叶雪幼	最终控制人张汉清妻子
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位
张汉洪	最终控制人张汉清哥哥、公司其他股东
张汉伟	最终控制人张汉清弟弟、公司其他股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	50,000,000.00	2016.03.09	2018.03.09	是
张汉清、叶雪幼	150,000,000.00	2017.08.14	2018.07.06	是
张汉清、叶雪幼	180,000,000.00	2017.02.24	2018.02.06	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	150,000,000.00	2017.05.17	2019.05.17	是
张汉清及叶雪幼	100,000,000.00	2017.04.06	2018.04.05	是
张汉清及叶雪幼	150,000,000.00	2017.06.26	2018.06.25	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	160,000,000.00	2017.02.23	2018.02.22	是
深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼	190,000,000.00	2017.02.23	2018.02.22	是
张汉清，叶雪幼	150,000,000.00	2017.8.5	主合同发生期间届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼，深圳市维业控股有限公司	150,000,000.00	2018.6.27	债务人债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	200,000,000.00	2018.8.2	受信人履行债务期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	100,000,000.00	2017.12.13	2021.2.27	否
张汉清，叶雪幼	600,000,000.00	2018.6.12	债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	100,000,000.00	2018.8.3	2021.9.27	否
张汉清，叶雪幼	440,000,000.00	2018.1.8	债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	60,000,000.00	2018.11.13	债务履行期限届满之日起两年	否

2、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,158,518.01	4,228,593.00

十一、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额：550,000.00

公司本期行权的各项权益工具总额：0

公司本期失效的各项权益工具总额：238,500.00

公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限：限制性股票，4.91元/股，22 个月。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法：股票市价

对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：公司根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定

本期估计与上期估计有重大差异的原因：无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额：12,491,230.58 元

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额：11,456,482.58 元

其他说明：

根据本公司第三届董事会第二十一次、第二十二次、第二十三次临时会议决议，2017 年第三次临时股东大会决议，审议通过的《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》及《关于调整深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，公司向激励对象首次授予限制性股票 2,621,000.00 股，限制性股票的授予价格为每股 11.84 元，授予日为 2017 年 11 月 27 日。

根据贵公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司 2017 年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，拟向预留激励对象授予限制性股票 75 万股，限制性股票的授予价格为每股 4.91 元。贵公司本次实际向预留激励对象授予限制性股票 55 万股。授予日为 2018 年 11 月 1 日。

十二、 政府补助

(一) 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
			本期发生额	上期发生额	
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00	递延收益	76,437.51	-	其他收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
境内上市支持补助	1,200,000.00	-	1,200,000.00	营业外收入
建筑装饰设计行业-经济贡献支持	400,000.00	-	400,000.00	其他收益
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	1,000,000.00	500,000.00	500,000.00	其他收益
稳岗补贴	292,830.19	103,274.08	189,556.11	其他收益/管理费用
生育津贴	89,028.86	-	89,028.86	管理费用
综合支持	679,700.00	-	679,700.00	财务费用
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	700,000.00	-	其他收益
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	600,000.00	600,000.00	-	其他收益
科技创新和基础设施建设奖励	76,437.51	76,437.51	-	其他收益
企业技术改造用途设备专项	490,000.00	490,000.00	-	其他收益
建筑业扶持政策奖励金	520,865.39	520,865.39	-	其他收益

(三) 政府补助的退回

无

十三、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

项目	金额	币种	受益人	担保银行
履约保证	10,076,349.00	RMB	客户	建设银行
对外劳务合作备用金保证	200,000.00	RMB	客户	建设银行
预收（付）款退款保证	24,004,061.80	RMB	客户	建设银行
履约保函	55,161,431.08	RMB	客户	中国银行
投标保函	7,717,801.00	RMB	客户	中国银行
预付款保函	21,568,374.00	RMB	客户	中国银行
质量保函	3,485,856.00	RMB	客户	中国银行
履约保证	2,000,000.00	RMB	客户	广发银行

2、 公司无需要披露的其他承诺事项：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 或有事项

1、 本报告期公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

2、 本报告期公司无需要披露的其他或有负债

十四、 资产负债表日后事项

(一) 无其他资产负债表日后事项

十五、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为装饰施工分部、装饰设计分部以及制造业分部。由于装饰设计分部和制造业分部收入、利润及资产均未达到所有经营分部合计的 10%，因此报告期内公司不作分部报告披露。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	46,823,785.11	18786845.57
应收账款	1,272,606,564.47	1,161,440,652.14
合计	1,319,430,349.58	1,180,227,497.71

1、 应收票据

（1）应收票据分类列示

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,313,512.23	500,000.00
商业承兑汇票	45,510,272.88	18,286,845.57
合计	46,823,785.11	18,786,845.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）期末公司无已质押的应收票据

（3）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

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	4,999,625.68	-
商业承兑汇票	5,242,652.88	5,242,652.88
合计	10,242,278.56	5,242,652.88

（4）期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,596,741,871.62	100.00	324,135,307.15	20.30	1,272,606,564.47	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42	21.36	1,161,440,652.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,596,741,871.62	100.00	324,135,307.15		1,272,606,564.47	1,476,905,957.56	100.00	315,465,305.42		1,161,440,652.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	844,577,877.02	42,228,893.85	5.00
1 至 2 年	362,739,437.70	36,273,943.77	10.00
2 至 3 年	125,415,797.44	37,624,739.23	30.00
3 至 4 年	73,067,978.69	36,533,989.35	50.00
4 至 5 年	97,335,199.09	77,868,159.27	80.00
5 年以上	93,605,581.68	93,605,581.68	100.00
合计	1,596,741,871.62	324,135,307.15	

（2）本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 8,670,001.73 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期无实际核销的应收账款情况

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
广东中胜置业有限公司	116,862,734.03	7.32	11,975,374.34
深圳市鹏瑞地产开发有限公司	34,768,009.51	2.18	1,743,195.82
深圳市银海实业有限公司	30,129,965.50	1.89	1,506,498.28
张家界冠君房地产开发有限责任公司	29,448,888.88	1.84	2,944,888.89
中天城投集团有限公司	29,236,431.08	1.83	2,766,640.54
合计	240,446,029.00	15.06	20,936,597.86

（5）本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况

（6）本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	34,251,318.70	45,278,158.79
合计	34,251,318.70	45,278,158.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、 其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	40,985,310.93	100.00	6,733,992.23	16.43	34,251,318.70	51,829,174.93	100.00	6,551,016.14	12.64	45,278,158.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	40,985,310.93	100.00	6,733,992.23		34,251,318.70	51,829,174.93	100.00	6,551,016.14		45,278,158.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	17,135,031.66	856,751.58	5.00
1 至 2 年	18,370,482.45	1,837,048.25	10.00
2 至 3 年	641,214.40	192,364.32	30.00
3 至 4 年	1,270,848.95	635,424.48	50.00
4 至 5 年	1,271,287.00	1,017,029.60	80.00
5 年以上	2,195,374.00	2,195,374.00	100.00
合计	40,884,238.46	6,733,992.23	

（2）本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 182,976.09 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期无实际核销的其他应收款情况

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
借款及备用金	1,324,848.49	3,150,064.38
履约保证金	16,798,973.80	16,944,195.39
投标保证金	15,450,196.00	21,265,879.00
其他保证金	2,815,902.52	6,673,829.34
押金	3,909,105.19	3,446,749.03
其他	686,284.93	348,457.79
合计	40,985,310.93	51,829,174.93

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
安徽北旅产业投资有限公司	履约保证金	10,000,000.00	1-2 年	24.40	1,000,000.00
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	4.34	1,780,000.00
唯品会（中国）有限公司	投标保证金	1,600,000.00	1 年以内	3.90	80,000.00
淮北农村商业银行股份有限公司	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.44	100,000.00
丹东新区医院	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.44	100,000.00
合计		15,380,000.00		37.52	3,060,000.00

（6）本期无涉及政府补助的应收款项

（7）本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

（8）本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	341,355,821.10	-	341,355,821.10	219,225,821.10	-	219,225,821.10
合计	341,355,821.10	-	341,355,821.10	219,225,821.10	-	219,225,821.10

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00	-	200,000.00		-	-
广东省维业科技有限公司	214,741,908.70	-	-	214,741,908.70	-	-
芜湖新维创世装饰工程有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00		-	-
澳冠维业工程有限公司	83,912.40	-	-	83,912.40	-	-
福建闽东建工投资有限公司	-	118,800,000.00	-	118,800,000.00	-	-
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	-	1,530,000.00	-	1,530,000.00	-	-
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-
合计	219,225,821.10	123,330,000.00	1,200,000.00	341,355,821.10	-	-

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,278,039,718.80	1,974,996,917.63	1,957,309,444.92	1,705,477,709.09
其他业务	488,097.43	465,287.81	689,654.38	253,729.04
合计	2,278,527,816.23	1,975,462,205.44	1,957,999,099.30	1,705,731,438.13

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-55,622.46	-1,043.12
购买理财产品产生的投资收益	413,791.67	144,657.53
合计	358,169.21	143,614.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	14,366.48	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,048,861.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-169,218.14	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-125,291.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-32,535,106.96	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,207,970.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,209,030.26	
所得税影响额	-1,165,466.66	
少数股东权益影响额	-	
合计	-25,930,795.86	

重要的非经常性损益项目的说明：

项目	涉及金额	原因
高新技术企业税率变动对损益一次性影响	-32,535,106.96	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.64	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.90	0.56	0.56

深圳市维业装饰集团股份有限公司

（加盖公章）

2019 年 4 月 24 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓　　名
Full name　宣宣辰

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1970-07-03

工作单位
Working unit　深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

身份证号码
Identity card No.　340204700703154

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



姓　　名
Full name

性　　别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人　朱建弟

成立日期　2011年1月24日

合伙期限　2011年1月24日 至 不约定期限

经营范围　审查企业会计表报，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2018年08月15日

6-1-2-100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



会计师事务所

执业证书



名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

97-2-101

证书序号：0001247

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000194

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

6-1-2-102

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一七年七月十七日

证书有效期至：二〇一九年七月十七日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度

信会师报字[2020]第 ZI10073 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

（2019 年 01 月 01 日至 2019 年 12 月 31 日止）

目录 页次

一、 审计报告 1-6

二、 财务报表

合并资产负债表和母公司资产负债表 1-4

合并利润表和母公司利润表 5-6

合并现金流量表和母公司现金流量表 7-8

合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表 9-12

财务报表附注 1-88

三、 事务所执业资质证明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

信会师报字[2020]第 ZI10073 号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 对财务报表出具的审计报告

(一) 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

(二) 形成审计意见的基础

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

(三) 关键审计事项

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）应收账款的可收回性及减值	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（十） 所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（四）。于 2019 年 12 月 31 日， 维业股份合并财务报表中应收账款的原值为 2,061,141,344.96 元， 坏账准备为 340,611,971.72 元。 贵公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，贵公司管理层进行应收账款减值测试时，需综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。 由于应收款项金额重大，若应收账款不能按期收回或无法收回而发生坏账对财务报表影响重大，且管理层在确定应收款项减值时作出了重大判断，我们将应收款项的可收回性及减值确定为关键审计事项。	我们执行的主要审计程序包括： 1、了解、评估并测试管理层对应收账款账龄分析以及确定应收账款坏账准备相关的内部控制； 2、对于单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据； 3、对于按照整个存续期预期信用损失计量减值准备的应收账款，结合应收款项的信用期、历史款项的回款及损失信息，评估应收账款的信用期划分及基于前瞻性信息调整的预期违约损失率是否适当； 4、复核应收账款按信用期划分的应收账款的逾期账龄情况分析表是否准确，测算相应坏账准备的计提金额是否准确； 5、实施函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行核对； 6、对金额重大或账龄长、高风险的应收款项，补充执行网上查询、现场走访、检查期后回款等程序，评估其可收回性及管理层坏账准备计提的是否充分； 7、对比同行业坏账准备的计提比例，比较坏账准备计提数和实际发生坏账损失情况，评估应收账款坏账准备计提是否充分、适当。
（二）完工百分比法收入确认	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释 （二十四）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 （三十五）。于 2019 年度， 维业股份合并营业收入为人民 2,486,454,237.95	我们执行的主要审计程序包括： 1、测试与建造合同预算编制和收入确认相关的内部控制； 2、获取建造合同台账，取得甲方进度确认意见，核实建造合同完工百分比的准确

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，其中采用完工百分比法确认的收入为人民币 2,459,802,722.61 元，占公司合并营业收入 98.93%。维业股份的收入主要来自于采用完工百分比法确认的建造合同收入。 根据完工百分比法确认收入涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将采用完工百分比法确认的收入列为关键审计事项。	性； 3、选取建造合同样本，检查预计总收入、预计总成本所依据的建造合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当； 4、选取样本对本年度发生的工程施工成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的完工百分比是否匹配； 5、选取建造合同样本，对工程形象进度进行现场查看，访谈项目部管理人员，了解工程的完工情况、合同及收款信息等，并与账面信息核对，对异常偏差执行进一步的检查程序，评估完工进度和收入确认的合理性； 6、选取样本向甲方函证，确认工程进度、收款及结算情况等信息。

(四) 其他信息

维业股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

(五) 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

治理层负责监督维业股份的财务报告过程。

(六) 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：赵亮

中国•上海　　2020 年 4 月 2 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	（一）	482,950,381.03	475,388,282.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	（二）	-	289,699.32
应收票据	（三）	19,003,561.33	46,823,785.11
应收账款	（四）	1,720,529,373.24	1,365,314,143.67
应收款项融资	（五）	1,482,070.31	-
预付款项	（六）	6,657,900.62	8,569,177.06
其他应收款	（七）	51,413,233.08	50,818,411.52
存货	（八）	113,873,246.42	115,223,900.54
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	（九）	34,034,499.95	83,306,405.07
流动资产合计		2,429,944,265.98	2,145,733,805.23
非流动资产：			
长期股权投资		-	-
投资性房地产	（十）	39,208,553.34	36,697,527.97
固定资产	（十一）	113,819,564.27	118,871,899.22
在建工程	（十二）	-	958,916.47
无形资产	（十三）	14,343,701.46	14,763,943.20
开发支出		-	-
商誉	（十四）	52,252,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	（十五）	10,572,977.93	10,669,920.90
递延所得税资产	（十六）	58,381,212.71	55,003,457.11
其他非流动资产	（十七）	1,044,681.95	5,525,853.38
非流动资产合计		289,623,310.90	294,744,137.49
资产总计		2,719,567,576.88	2,440,477,942.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十八）	344,865,195.60	438,761,644.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据	（十九）	306,416,454.96	140,751,364.27
应付账款	（二十）	871,314,407.09	793,756,532.46
预收款项	（二十一）	17,852,826.46	24,811,875.18
应付职工薪酬	（二十二）	11,559,758.60	9,830,533.58
应交税费	（二十三）	14,175,947.45	7,339,769.38
其他应付款	（二十四）	43,794,267.77	46,559,770.51
其他流动负债	（二十五）	116,693,887.03	76,815,500.04
流动负债合计		1,726,672,744.96	1,538,626,989.42
非流动负债：			
长期借款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	（二十六）	-	1,500,000.00
递延收益	（二十七）	5,732,812.45	6,038,562.49
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		5,732,812.45	7,538,562.49
负债合计		1,732,405,557.41	1,546,165,551.91
所有者权益：			
股本	（二十八）	208,243,000.00	208,243,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	（二十九）	297,681,386.67	292,277,119.67
减：库存股	（三十）	31,850,580.00	31,850,580.00
其他综合收益	（三十一）	-	-271,340.32
专项储备	（三十二）	28,325,660.48	23,807,541.33
盈余公积	（三十三）	51,967,590.15	43,521,611.07
未分配利润	（三十四）	398,764,642.97	325,905,342.58
归属于母公司所有者权益合计		953,131,700.27	861,632,694.33
少数股东权益		34,030,319.20	32,679,696.48
所有者权益合计		987,162,019.47	894,312,390.81
负债和所有者权益总计		2,719,567,576.88	2,440,477,942.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分，

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
母公司资产负债表
2019 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		364,700,789.90	327,316,194.00
交易性金融资产		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	289,699.32
衍生金融资产			
应收票据	（一）	18,003,561.33	46,823,785.11
应收账款	（二）	1,504,517,939.59	1,272,606,564.47
应收款项融资	（三）	199,570.31	-
预付款项		7,849,483.06	5,996,308.51
其他应收款	（四）	49,754,679.90	34,251,318.70
存货		96,522,061.25	104,817,644.61
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		21,137,964.24	24,194,801.39
流动资产合计		2,062,686,049.58	1,816,296,316.11
非流动资产：			
债权投资		-	-
长期股权投资	（五）	235,456,395.53	341,355,821.10
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		39,208,553.34	36,697,527.97
固定资产		21,430,546.72	23,137,460.64
在建工程		-	958,916.47
无形资产		1,053,696.66	1,186,266.18
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		10,108,316.23	9,895,484.72
递延所得税资产		52,558,040.86	51,729,079.49
其他非流动资产		1,044,681.95	5,525,853.38
非流动资产合计		360,860,231.29	470,486,409.95
资产总计		2,423,546,280.87	2,286,782,726.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2019 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十三	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		340,229,999.20	430,000,000.00
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		289,896,205.97	140,751,364.27
应付账款		670,660,692.19	690,613,921.20
预收款项		9,659,234.81	24,038,635.18
应付职工薪酬		9,004,233.99	8,532,123.73
应交税费		8,788,241.32	5,954,722.26
其他应付款		33,992,302.52	34,907,418.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		96,797,288.17	69,868,077.29
流动负债合计		1,459,028,198.17	1,404,666,261.99
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	1,500,000.00
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	1,500,000.00
负债合计		1,459,028,198.17	1,406,166,261.99
所有者权益：			
股本		208,243,000.00	208,243,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		297,681,386.67	292,277,119.67
减：库存股		31,850,580.00	31,850,580.00
其他综合收益		-	-
专项储备		23,313,692.17	20,700,235.66
盈余公积		51,771,657.06	43,521,611.07
未分配利润		415,358,926.80	347,725,077.67
所有者权益合计		964,518,082.70	880,616,464.07
负债和所有者权益总计		2,423,546,280.87	2,286,782,726.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并利润表

2019 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,486,454,237.95	2,394,944,875.86
其中：营业收入	（三十五）	2,486,454,237.95	2,394,944,875.86
二、营业总成本		2,363,438,670.84	2,259,466,658.81
其中：营业成本	（三十五）	2,130,320,381.79	2,092,078,776.69
利息支出		-	-
税金及附加	（三十六）	7,605,462.31	8,675,062.65
销售费用	（三十七）	35,144,270.36	33,000,383.76
管理费用	（三十八）	100,300,452.03	91,192,768.83
研发费用	（三十九）	68,389,488.24	11,565,704.33
财务费用	（四十）	21,678,616.11	22,953,962.55
其中：利息费用		23,893,494.68	24,433,492.92
利息收入		3,626,264.78	2,823,235.07
加：其他收益	（四十一）	2,797,769.50	2,990,576.98
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十二）	1,495,912.14	3,209,030.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）	（四十三）	-	-125,291.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十四）	-23,759,329.23	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十五）	-	-18,641,974.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十六）	44,674.59	14,366.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		103,594,594.11	122,924,924.22
加：营业外收入	（四十七）	149,719.52	27,569.91
减：营业外支出	（四十八）	1,204,503.10	1,404,758.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,539,810.53	121,547,735.19
减：所得税费用	（四十九）	16,318,754.57	54,418,729.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,221,055.96	67,129,005.64
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		86,221,055.96	67,129,005.64
2．终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1．归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		87,782,419.90	68,784,167.66
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,561,363.94	-1,655,162.02
六、其他综合收益的税后净额		271,340.32	-271,340.32
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		271,340.32	-271,340.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1．重新计量设定受益计划变动额		-	-
2．权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3．其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4．企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		271,340.32	-271,340.32
1．权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2．其他债权投资公允价值变动		-	-
3．可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4．金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6．其他债权投资信用减值准备		-	-
7．现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8．外币财务报表折算差额		271,340.32	-271,340.32
9．其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		86,492,396.28	66,857,665.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		88,053,760.22	68,512,827.34
归属于少数股东的综合收益总额		-1,561,363.94	-1,655,162.02
八、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益（元/股）	（五十）	0.42	0.40
（二）稀释每股收益（元/股）		0.42	0.40

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司

母公司利润表

2019 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十三、（六）	本期金额	上期金额
一、营业收入	（六）	2,061,592,226.88	2,278,527,816.23
减：营业成本	（六）	1,737,750,294.72	1,975,462,205.44
税金及附加		6,080,641.12	7,792,860.95
销售费用		32,257,130.35	32,020,066.75
管理费用		74,428,188.12	75,550,847.40
研发费用		68,389,488.24	11,565,704.33
财务费用		22,481,121.72	23,495,606.53
其中：利息费用		23,412,323.98	24,203,229.84
利息收入		2,177,719.27	1,914,425.04
加：其他收益		2,429,933.91	1,893,750.67
投资收益（损失以“-”号填列）	（七）	-11,189,959.55	358,169.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-125,291.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-13,437,289.47	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-8,852,977.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）		44,674.59	14,366.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		98,052,722.09	145,928,541.47
加：营业外收入		109,122.48	555.11
减：营业外支出		1,151,688.68	1,403,567.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		97,010,155.89	144,525,528.62
减：所得税费用		14,509,696.02	55,099,767.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		82,500,459.87	89,425,761.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		82,500,459.87	89,425,761.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		-	-
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8. 外币财务报表折算差额		-	-
9. 其他		-	-
六、综合收益总额		82,500,459.87	89,425,761.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并现金流量表
2019年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,317,489,757.93	2,307,948,477.20
收到的税费返还		4,946,070.56	-
收到其他与经营活动有关的现金	（五十二）、1	141,926,144.50	177,646,457.64
经营活动现金流入小计		2,464,361,972.99	2,485,594,934.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,960,997,992.00	2,003,570,040.53
支付给职工以及为职工支付的现金		102,778,552.18	83,876,607.82
支付的各项税费		90,910,948.40	103,257,159.37
支付其他与经营活动有关的现金	（五十二）、2	225,835,719.55	232,187,841.68
经营活动现金流出小计		2,380,523,212.13	2,422,891,649.40
经营活动产生的现金流量净额		83,838,760.86	62,703,285.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		239,215.50	-
取得投资收益收到的现金		1,832,225.62	3,209,030.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,155.17	58,252.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,975.14	-
收到其他与投资活动有关的现金	（五十二）、3	65,000,000.00	140,000,000.00
投资活动现金流入小计		67,174,571.43	143,267,282.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,311,433.94	57,933,980.77
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		-	26,840,551.72
支付其他与投资活动有关的现金	（五十二）、4		135,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,311,433.94	219,774,532.49
投资活动产生的现金流量净额		56,863,137.49	-76,507,249.80
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,960,000.00	4,170,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,960,000.00	1,470,000.00
取得借款收到的现金		564,249,124.20	468,446,448.00
收到其他与筹资活动有关的现金	（五十二）、5	25,625,543.54	13,629,204.22
筹资活动现金流入小计		591,834,667.74	486,246,152.22
偿还债务支付的现金		658,145,572.60	403,362,873.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,243,718.01	37,653,136.78
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	（五十二）、6	87,131,157.33	47,459,094.18
筹资活动现金流出小计		786,520,447.94	488,475,104.45
筹资活动产生的现金流量净额		-194,685,780.20	-2,228,952.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		42,142.92	-21,762.12
五、现金及现金等价物净增加额		-53,941,738.93	-16,054,678.71
加：期初现金及现金等价物余额		406,355,244.45	422,409,923.16
六、期末现金及现金等价物余额		352,413,505.52	406,355,244.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
母公司现金流量表
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,955,994,695.19	2,224,819,838.54
收到的税费返还		4,946,070.56	-
收到其他与经营活动有关的现金		44,957,765.22	86,319,079.48
经营活动现金流入小计		2,005,898,530.97	2,311,138,918.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,659,650,869.35	1,934,296,875.89
支付给职工以及为职工支付的现金		83,633,789.07	74,201,908.37
支付的各项税费		84,591,708.39	96,450,975.59
支付其他与经营活动有关的现金		110,893,534.05	117,879,634.69
经营活动现金流出小计		1,938,769,900.86	2,222,829,394.54
经营活动产生的现金流量净额		67,128,630.11	88,309,523.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		108,093,873.37	-
取得投资收益收到的现金		810,033.84	413,791.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,155.17	58,252.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		83,912.40	-
收到其他与投资活动有关的现金		15,000,000.00	20,000,000.00
投资活动现金流入小计		124,057,974.78	20,472,044.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,791,830.52	8,858,021.97
投资支付的现金		14,040,755.69	123,330,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	15,000,000.00
投资活动现金流出小计		15,832,586.21	147,188,021.97
投资活动产生的现金流量净额		108,225,388.57	-126,715,977.87
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	2,700,500.00
取得借款收到的现金		560,949,124.20	460,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		25,625,543.54	13,629,204.22
筹资活动现金流入小计		586,574,667.74	476,329,704.22
偿还债务支付的现金		650,000,000.00	403,362,873.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,422,536.85	37,428,855.12
支付其他与筹资活动有关的现金		67,131,157.33	47,459,094.18
筹资活动现金流出小计		757,553,694.18	488,250,822.79
筹资活动产生的现金流量净额		-170,979,026.44	-11,921,118.57
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		4,374,992.24	-50,327,572.96
加：期初现金及现金等价物余额		258,284,932.28	308,612,505.24
六、期末现金及现金等价物余额		262,659,924.52	258,284,932.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	209,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07	-	325,905,342.58	861,632,694.33	32,679,696.48	894,312,390.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,182,299.57	10,182,299.57	-	10,182,299.57
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	209,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07	-	336,087,642.15	871,814,993.90	32,679,696.48	904,494,690.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	5,404,267.00	-	271,340.32	4,518,119.15	6,445,979.08	-	62,677,000.82	81,316,706.37	1,350,622.72	82,667,329.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	271,340.32	-	-	-	87,792,419.90	88,053,760.22	-1,561,363.94	86,492,396.28
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	5,404,267.00	-	-	-	-	-	-	5,404,267.00	2,911,986.66	8,316,253.66
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,911,986.66	2,911,986.66
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	-	-	-	-	5,404,267.00	-	-	-	-	-	-	5,404,267.00	-	5,404,267.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	6,445,979.08	-	-25,105,419.08	-16,659,440.00	-	-16,659,440.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	6,445,979.08	-	-6,445,979.08	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16,659,440.00	-16,659,440.00	-	-16,659,440.00
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	-	-	-	-	-	-	-	4,518,119.15	-	-	-	4,518,119.15	-	4,518,119.15
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	51,864,873.18	-	-	-	51,864,873.18	-	51,864,873.18
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	47,346,754.03	-	-	-	47,346,754.03	-	47,346,754.03
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	209,243,000.00	-	-	-	297,681,386.67	31,850,580.00	-	28,325,660.48	51,967,590.15	-	398,764,642.97	953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-3-1-74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2019年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	-	279,909,951.05	789,541,146.64	-	789,541,146.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	-	279,909,951.05	789,541,146.64	-	789,541,146.64
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	69,622,000.00	-	-	-	-57,347,577.42	817,940.00	-271,340.32	5,968,437.77	8,942,576.13	-	45,995,391.53	72,091,547.69	32,679,696.48	104,771,244.17
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-271,340.32	-	-	-	68,784,167.66	68,512,827.34	-1,655,162.02	66,857,665.32
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00	-	-	-	11,962,922.58	817,940.00	-	-	-	-	-	11,456,482.58	34,334,958.50	45,791,441.08
1、所有者投入的普通股	311,500.00	-	-	-	506,440.00	-	-	-	-	-	-	817,940.00	34,334,958.50	35,152,798.50
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	-	-	-	-	11,456,482.58	817,940.00	-	-	-	-	-	10,638,542.58	-	10,638,542.58
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-	-22,788,776.13	-13,846,200.00	-	-13,846,200.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-	-8,942,576.13	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,846,200.00	-13,846,200.00	-	-13,846,200.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	5,968,437.77	-	-	-	5,968,437.77	-	5,968,437.77
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	87,074,154.21	-	-	-	87,074,154.21	-	87,074,154.21
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	81,105,716.44	-	-	-	81,105,716.44	-	81,105,716.44
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07	-	325,905,342.58	861,632,694.33	32,679,696.48	894,312,390.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

6-1-3-18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-	20,700,235.66	43,521,611.07	347,725,077.67	880,616,464.07
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,042,875.25	10,042,875.25
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-	20,700,235.66	43,521,611.07	357,767,952.92	890,659,339.32
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	5,404,267.00	-	-	2,613,456.51	8,250,045.99	57,590,973.88	73,858,743.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,500,459.87	82,500,459.87
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	5,404,267.00	-	-	-	-	-	5,404,267.00
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	5,404,267.00	-	-	-	-	-	5,404,267.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,250,045.99	-24,909,485.99	-16,659,440.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,250,045.99	-8,250,045.99	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16,659,440.00	-16,659,440.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,613,456.51	-	-	2,613,456.51
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	39,028,911.70	-	-	39,028,911.70
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	36,415,455.19	-	-	36,415,455.19
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	208,243,000.00	-	-	-	297,681,386.67	31,850,580.00	-	23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80	964,518,082.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

6-1-3-19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2019 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	138,621,000.00	-	-	-	349,624,697.09	31,032,640.00	-	17,839,103.56	34,579,034.94	281,088,092.52	790,719,288.11
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）	69,622,000.00	-	-	-	-57,347,577.42	817,940.00	-	2,861,132.10	8,942,576.13	66,636,985.15	89,897,175.96
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,425,761.28	89,425,761.28
（二）所有者投入和减少资本	311,500.00	-	-	-	11,962,922.58	817,940.00	-	-	-	-	11,456,482.58
1、所有者投入的普通股	311,500.00	-	-	-	506,440.00	817,940.00	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	11,456,482.58	-	-	-	-	-	11,456,482.58
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-22,788,776.13	-13,846,200.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,942,576.13	-8,942,576.13	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,846,200.00	-13,846,200.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	69,310,500.00	-	-	-	-69,310,500.00	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,861,132.10	-	-	2,861,132.10
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	81,921,751.08	-	-	81,921,751.08
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	79,060,618.98	-	-	79,060,618.98
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	208,243,000.00	-	-	-	292,277,119.67	31,850,580.00	-	20,700,235.66	43,521,611.07	347,725,077.67	880,616,464.07

6-1-3-20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

深圳市维业装饰集团股份有限公司
二〇一九年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2009 年 9 月由深圳市维业装饰设计工程有限公司的基础上以整体变更方式设立的股份有限公司。公司的统一社会信用代码：91440300192287527J。2017 年 3 月在深圳证券交易所上市。所属行业为建筑业-建筑装饰和其他建筑业。

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 20,824.30 万股，注册资本为 20,824.30 万元，注册地：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101，总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。本公司主要经营活动为：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。本公司的母公司为深圳市维业控股有限公司，本公司的实际控制人为张汉清。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2020 年 4 月 2 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
广东省维业科技有限公司
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
福建闽东建工投资有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更” 和 “七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十）金融工具”、“三、（十一）存货”、“三、（十五）固定资产”、“三、（十八）无形资产”、“三、（二十四）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

i．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注"三、（十三）长期股权投资"。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

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

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

本公司需确认减值损失的金融工具系以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款， 主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也应按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司将应收账款按类似信用风险特征进行组合，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）应收款项坏账准备

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收账款是指期末余额 500 万元以上且占应收款项余额 10%以上的应收账款；单项金额重大的其他应收款是指期末余额 100 万元及以上的其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
无信用风险组合	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，主要包括合并范围内母公司和子公司之间的应收款项。
正常信用风险组合	除上述无信用风险组合以外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
无信用风险组合	如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	采用账龄分析法计提坏账准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1－2年	10	10
2－3年	30	30
3－4年	50	50
4－5年	80	80
5年以上	100	100

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现注销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的应收款项。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：工程施工、设计成本、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货取得和发出的计价方法存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

存货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 对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(十二) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
机械设备	年限平均法	10	5.00	9.50

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十六) 在建工程

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

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
办公软件	5年	平均年限法	预计产生经济利益期限
土地使用权	50年	平均年限法	土地使用权出让合同
专利权	5年	平均年限法	预计产生经济利益期限

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十二) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十三) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件，详见本附注“十、股份支付”。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(二十四) 收入

1、 建造合同收入

（1）建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（2）发行人合同预计总工程量的数据来源及确定方法

合同预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至其所需的全部原材料、人工等费用的总工程预算造价。各装饰工程可以细分为多个可以具体测定工作量的分项工程，各分项工程形成各自的工作量清单，如铺设地板以面积为单位确定工程量，安装灯具以个数为单位确定工程量等。

（3）发行人已完成工程量的数据来源及确定方法

工程项目部定期根据各分项工程的工作量清单，检查各分项工程的实际完成情况。根据各分项工程已完成的工作量和工程合同约定单价换算成已完工合同金额，根据各分项工程已完工合同金额之和占合同总额的比例，确定完工进度百分比。工程项目部根据实际完成的工程量按期编制《工程进度报表》，形成《完工进度确认函》，经成本部审核后，于期末或合同约定的工程量审核周期末连同其他相关资料报送监理方和甲方，监理方和甲方审核通过后在《完工进度确认函》上签字（章）确认，财务部以监理方和甲方签字（章）确认的《完工进度确认函》作为确定完工进度的依据。

2、 商品销售收入

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4、 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(二十五) 政府补助

1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

（1）执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日 发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2019）6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会（2019）16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	董事会	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 46,823,785.11 元，“应收账款”上年年末余额 1,365,314,143.67 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 140,751,364.27 元，“应付账款”上年年末余额 793,756,532.46 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 46,823,785.11 元，“应收账款”上年年末余额 1,272,606,564.47 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 140,751,364.27 元，“应付账款”上年年末余额 690,613,921.20 元。

（2）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

提示：以下示例仅供参考，企业需根据实际情况进行修改。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
（1）银行理财产品重分类为“交易性”	董事会	其他流动资产：减少 65,000,000.00 元 交易性金融资产：增加 65,000,000.00 元	其他流动资产：减少 15,000,000.00 元 交易性金融资产：增加 15,000,000.00 元
（2）将部分“应收票据”重分类至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”	董事会	应收票据：减少 9,813,048.95 应收款项融资：增加 9,813,048.95 元	应收票据：减少 9,813,048.95 应收款项融资：增加 9,813,048.95 元
（3）按照新金融工具方法测算应收款项	董事会	留存收益：增加 10,182,299.57 元 递延所得税资产：减少 1,818,746.85 元	留存收益：增加 10,042,875.25 元 递延所得税资产：减少 1,772,272.10 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	475,388,282.94	货币资金	摊余成本	475,388,282.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	289,699.32	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	289,699.32
应收票据	摊余成本	46,823,785.11	应收票据	摊余成本	26,660,907.92
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	9,813,048.95
应收账款	摊余成本	1,365,314,143.67	应收账款	摊余成本	1,385,439,862.96
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	50,818,411.52	其他应收款	摊余成本	53,043,566.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	327,316,194.00	货币资金	摊余成本	327,316,194.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	289,699.32	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	289,699.32
应收票据	摊余成本	46,823,785.11	应收票据	摊余成本	26,660,907.92
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	9,813,048.95
应收账款	摊余成本	1,272,606,564.47	应收账款	摊余成本	1,282,471,517.81
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	34,251,318.70	其他应收款	摊余成本	36,201,512.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变

3、 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	475,388,282.94	475,388,282.94	-	-	-
结算备付金	-	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-	-
交易性金融资产	不适用	65,000,000.00	65,000,000.00	-	65,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,699.32	289,699.32	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-
应收票据	46,823,785.11	26,660,907.92	-9,813,048.95	-10,349,828.24	-20,162,877.19
应收账款	1,365,314,143.67	1,385,439,862.96	-	20,125,719.29	20,125,719.29
应收款项融资	不适用	9,813,048.95	9,813,048.95	-	9,813,048.95
预付款项	8,569,177.06	8,569,177.06	-	-	-
应收保费	-	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-	-
其他应收款	50,818,411.52	53,043,566.89	-	2,225,155.37	2,225,155.37
存货	115,223,900.54	115,223,900.54	-	-	-
其他流动资产	83,306,405.07	18,306,405.07	-65,000,000.00	-	-65,000,000.00
流动资产合计	2,145,733,805.23	2,157,734,851.65	-	12,001,046.42	12,001,046.42
非流动资产：					
投资性房地产	36,697,527.97	36,697,527.97	-	-	-
固定资产	118,871,899.22	118,871,899.22	-	-	-
在建工程	958,916.47	958,916.47	-	-	-
无形资产	14,763,943.20	14,763,943.20	-	-	-
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24	-	-	-
长期待摊费用	10,669,920.90	10,669,920.90	-	-	-
递延所得税资产	55,003,457.11	53,184,710.24	-	-1,818,746.85	-1,818,746.85
其他非流动资产	5,525,853.38	5,525,853.38	-	-	-
非流动资产合计	294,744,137.49	292,925,390.62	-	-1,818,746.85	-1,818,746.85
资产总计	2,440,477,942.72	2,450,660,242.27	-	10,182,299.57	10,182,299.57
流动负债：					
短期借款	438,761,644.00	438,761,644.00	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付票据	140,751,364.27	140,751,364.27	-	-	-
应付账款	793,756,532.46	793,756,532.46	-	-	-
预收款项	24,811,875.18	24,811,875.18	-	-	-
应付职工薪酬	9,830,533.58	9,830,533.58	-	-	-
应交税费	7,339,769.38	7,339,769.38	-	-	-
其他应付款	46,559,770.51	46,559,770.51	-	-	-
其他流动负债	76,815,500.04	76,815,500.04	-	-	-
流动负债合计	1,538,626,989.42	1,538,626,989.42	-	-	-
非流动负债：					
长期借款	-	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-
预计负债	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-
递延收益	6,038,562.49	6,038,562.49	-	-	-
非流动负债合计	7,538,562.49	7,538,562.49	-	-	-
负债合计	1,546,165,551.91	1,546,165,551.91	-	-	-
所有者权益：					
股本	208,243,000.00	208,243,000.00	-	-	-
资本公积	292,277,119.67	292,277,119.67	-	-	-
减：库存股	31,850,580.00	31,850,580.00	-	-	-
其他综合收益	-271,340.32	-271,340.32	-	-	-
专项储备	23,807,541.33	23,807,541.33	-	-	-
盈余公积	43,521,611.07	43,521,611.07	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-	-
未分配利润	325,905,342.58	336,087,642.15	-	10,182,299.57	10,182,299.57
归属于母公司所有者权益合计	861,632,694.33	871,814,993.90	-	10,182,299.57	10,182,299.57
少数股东权益	32,679,696.48	32,679,696.48	-	-	-
所有者权益合计	894,312,390.81	904,494,690.38	-	10,182,299.57	10,182,299.57
负债和所有者权益总计	2,440,477,942.72	2,450,660,242.29	-	10,182,299.57	10,182,299.57

各项目调整情况的说明：按照新的金融工具准则测算，应收票据的余额调减20,162,877.19 元，应收款项融资调增 9,813,048.95 元，应收账款的余额调增20,125,719.29 元，其他应收款的余额调增 2,225,155.37 元，未分配利润调增10,182,299.57 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	327,316,194.00	327,316,194.00	-	-	-
交易性金融资产	不适用	15,000,000.00	15,000,000.00	-	15,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,699.32	289,699.32	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-
应收票据	46,823,785.11	26,660,907.92	-9,813,048.95	-10,349,828.24	-20,162,877.19
应收账款	1,272,606,564.47	1,292,821,346.05	-	20,214,781.58	20,214,781.58
应收款项融资	不适用	9,813,048.95	9,813,048.95	-	9,813,048.95
预付款项	5,996,308.51	5,996,308.51	-	-	-
其他应收款	34,251,318.70	36,201,512.71	-	1,950,194.01	1,950,194.01
存货	104,817,644.61	104,817,644.61	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
其他流动资产	24,194,801.39	9,194,801.39	-15,000,000.00	-	-15,000,000.00
流动资产合计	1,816,296,316.11	1,828,111,463.46	-	11,815,147.35	11,815,147.35
非流动资产：					
长期股权投资	341,355,821.10	341,355,821.10	-	-	-
投资性房地产	36,697,527.97	36,697,527.97	-	-	-
固定资产	23,137,460.64	23,137,460.64	-	-	-
在建工程	958,916.47	958,916.47	-	-	-
无形资产	1,186,266.18	1,186,266.18	-	-	-
长期待摊费用	9,895,484.72	9,895,484.72	-	-	-
递延所得税资产	51,729,079.49	49,956,807.39	-	-1,772,272.10	-1,772,272.10
其他非流动资产	5,525,853.38	5,525,853.38	-	-	-
非流动资产合计	470,486,409.95	468,714,137.85	-	-1,772,272.10	-1,772,272.10
资产总计	2,286,782,726.06	2,296,825,601.31	-	10,042,875.25	10,042,875.25
流动负债：					
短期借款	430,000,000.00	430,000,000.00	-	-	-
应付票据	140,751,364.27	140,751,364.27	-	-	-
应付账款	690,613,921.20	690,613,921.20	-	-	-
预收款项	24,038,635.18	24,038,635.18	-	-	-
应付职工薪酬	8,532,123.73	8,532,123.73	-	-	-
应交税费	5,954,722.26	5,954,722.26	-	-	-
其他应付款	34,907,418.06	34,907,418.06	-	-	-
其他流动负债	69,868,077.29	69,868,077.29	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动负债合计	1,404,666,261.99	1,404,666,261.99	-	-	-
非流动负债：					
长期借款	-	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-
预计负债	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-
负债合计	1,406,166,261.99	1,406,166,261.99	-	-	-
所有者权益：					
股本	208,243,000.00	208,243,000.00	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-	-
资本公积	292,277,119.67	292,277,119.67	-	-	-
减：库存股	31,850,580.00	31,850,580.00	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
专项储备	20,700,235.66	20,700,235.66	-	-	-
盈余公积	43,521,611.07	43,521,611.07	-	-	-
未分配利润	347,725,077.67	357,767,952.92	-	10,042,875.25	10,042,875.25
所有者权益合计	880,616,464.07	890,659,339.32	-	10,042,875.25	10,042,875.25
负债和所有者权益总计	2,286,782,726.06	2,296,825,601.31	-	10,042,875.25	10,042,875.25

各项目调整情况的说明：按照新的金融工具准则测算，应收票据的余额调减 20,162,877.19 元，应收款项融资调增 9,813,048.95 元，应收账款的余额调增 20,214,781.58 元，其他应收款的余额调增 1,950,194.01 元，未分配利润调增 10,042,875.25 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	应税收入按照 3%采取简易计税方式缴纳增值税、或应税收入 6%、9%、10%、13%、16%的税率计算销项税
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、25%、20%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市维业装饰集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%
福建闽东建工投资有限公司	25%
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	25%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	25%

(二) 税收优惠

1、本公司于 2018 年 10 月 16 日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。

2、根据《财政部 税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77 号）规定：自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

3、本公司之子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司、深圳市维业卉景园林有限公司符合《财政部国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2019〕13 号）的相关规定。公司本年度实际执行小型微利企业的优惠企业所得税税率 20%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	221,101.11	90,207.19
银行存款	352,192,404.41	406,266,814.03
其他货币资金	130,536,875.51	69,031,261.72
合计	482,950,381.03	475,388,282.94
其中：存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	90,704,216.52	12,780,730.37
保函保证金	11,336,648.86	46,161,635.10
用于担保的定期存款或通知存款	28,496,010.13	10,088,896.25
合计	130,536,875.51	69,031,261.72

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 11,336,648.86 元主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 90,704,216.52 元主要系本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金的 28,496,010.13 元主要系本公司用于担保的定期存款或者通知存款。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	-	289,699.32
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	289,699.32
合计	-	289,699.32

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	9,293,500.00	1,313,512.23
商业承兑汇票	9,710,061.33	45,510,272.88
合计	19,003,561.33	46,823,785.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1（非关联方组合）	-	10,349,828.24	2,358,651.01	10,349,828.24	-	2,358,651.01
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-	-
合计	-	10,349,828.24	2,358,651.01	10,349,828.24	-	2,358,651.01

3、 期末公司已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	3,000,000.00
商业承兑汇票	-
合计	3,000,000.00

4、 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

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	32,443,257.42	-
商业承兑汇票	-	2,696,690.97
合计	32,443,257.42	2,696,690.97

5、 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内	1,488,437,074.46	1,093,896,230.94
逾期 0-1 内	238,559,163.75	294,263,006.32
逾期 1-2 年	141,271,903.05	110,772,783.91
逾期 2-3 年	61,174,483.45	59,753,544.89
逾期 3 年以上	131,698,720.25	136,662,895.81
小计	2,061,141,344.96	1,695,348,461.87
减：坏账准备	340,611,971.72	330,034,318.20
合计	1,720,529,373.24	1,365,314,143.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	2,061,141,344.96	100.00	340,611,971.72	16.53	1,720,529,373.24
其中：					
组合 1（非关联方组合）	2,061,141,344.96	100.00	340,611,971.72	16.53	1,720,529,373.24
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	2,061,141,344.96	100.00	340,611,971.72		1,720,529,373.24

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,695,348,461.87	100.00	330,034,318.20	19.47	1,365,314,143.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,695,348,461.87	100.00	330,034,318.20		1,365,314,143.67

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合同期内	1,488,437,074.46	105,792,101.78	7.11
逾期 0-1 内	238,559,163.75	31,216,310.21	13.09
逾期 1-2 年	141,271,903.05	38,643,666.41	27.35
逾期 2-3 年	61,174,483.45	33,261,173.07	54.37
逾期 3 年以上	131,698,720.25	131,698,720.25	100.00
合计	2,061,141,344.96	340,611,971.72	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1（非关联方组合）	330,034,318.20	309,908,598.91	30,703,372.81	-	-	340,611,971.72
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-	-
合计	330,034,318.20	309,908,598.91	30,703,372.81	-	-	340,611,971.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 本期无实际核销的应收账款情况

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
广东中胜置业有限公司	138,077,934.03	6.70	11,490,953.85
寿县重点工程建设管理局	55,915,725.00	2.71	2,795,786.25
汕头市东海岸投资建设有限公司	52,180,028.52	2.53	2,609,001.43
云南和悦众邦酒店管理有限公司	45,000,000.00	2.18	3,347,150.72
腾讯科技（深圳）有限公司	39,076,651.18	1.90	3,424,422.24
合计	330,250,338.73	16.02	23,667,314.49

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(五) 应收款项融资

1、 应收款项融资情况

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	1,482,070.31
合计	1,482,070.31

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	9,813,048.95	-	9,813,048.95	-	-	-
应收账款	-	1,482,070.31	-	-	1,482,070.31	-
合计	9,813,048.95	1,482,070.31	9,813,048.95	-	1,482,070.31	-

3、 应收款项融资减值准备

项目	期末余额		
	应收融资款原值	坏账准备	计提比例（%）
应收票据	-	-	-
应收账款	1,579,999.20	97,928.89	6.20
合计	1,579,999.20	97,928.89	6.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	-	97,928.89	-	-	97,928.89
合计	-	97,928.89	-	-	97,928.89

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	6,321,917.38	94.95	8,569,177.06	100.00
1 至 2 年	335,983.24	5.05	-	-
合计	6,657,900.62	100.00	8,569,177.06	100.00

期末无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
深圳市运发奇实业有限公司	1,083,204.63	16.27
深圳市美石家石材有限公司	460,150.00	6.91
深圳市铝时金属有限公司	373,359.71	5.61
信义玻璃工程（东莞）有限公司	372,081.39	5.59
厦门市顺骏建筑劳务有限公司	314,257.35	4.72
合计	2,534,054.96	39.10

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	51,413,233.08	50,818,411.52
合计	51,413,233.08	50,818,411.52

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
第一阶段（合同期内）	49,911,736.88	51,578,392.72
第二阶段（逾期 0-1 年）	2,831,956.56	2,427,651.59
第二阶段（逾期 1-2 年）	1,233,295.32	2,008,430.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	期末余额	上年年末余额
第二阶段（逾期 2-3 年）	497,500.00	908,720.00
第二阶段（逾期 3 年以上）	1,688,437.20	20,000.00
第三阶段	1,787,840.56	1,780,000.00
小计	57,950,766.52	58,723,194.31
减：坏账准备	6,537,533.44	7,904,782.79
合计	51,413,233.08	50,818,411.52

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	57,950,766.52	100.00	6,537,533.44	11.28	51,413,233.08
其中：					
组合 1（非关联方组合）	57,950,766.52	100.00	6,537,533.44	11.28	51,413,233.08
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	57,950,766.52	100.00	6,537,533.44		51,413,233.08

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	58,723,194.31	100.00	7,904,782.79	13.46	50,818,411.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
合计	58,723,194.31	100.00	7,904,782.79		50,818,411.52

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
第一阶段（合同期内）	49,911,736.88	2,497,008.87	5.00
第二阶段（逾期 0-1 年）	2,831,956.56	283,195.65	10.00
第二阶段（逾期 1-2 年）	1,233,295.32	369,988.60	30.00
第二阶段（逾期 2-3 年）	497,500.00	248,750.00	50.00
第二阶段（逾期 3 年以上）	1,688,437.20	1,350,749.76	80.00
第三阶段	1,787,840.56	1,787,840.56	100.00
合计	57,950,766.52	6,537,533.44	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	2,583,973.26	1,315,654.16	1,780,000.00	5,679,627.42
年初余额在本期				
--转入第二阶段	-166,006.28	166,006.28	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,574,484.65	1,202,181.21	7,840.56	2,784,506.42
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-1,495,442.76	-431,157.64	-	-1,926,600.40
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	2,497,008.87	2,252,684.01	1,787,840.56	6,537,533.44

处置子公司对坏账计提的影响数为：91,298.74 元

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	51,578,392.72	5,364,801.59	1,780,000.00	58,723,194.31
年初余额在本期				
--转入第二阶段	-3,320,125.61	3,320,125.61	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期新增	36,786,221.62	20,000.00	7,840.56	36,814,062.18
本期直接减记			-	-
本期终止确认	-35,132,751.85	-2,453,738.12	-	-37,586,489.97
其他变动			-	-
期末余额	49,911,736.88	6,251,189.08	1,787,840.56	57,950,766.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合1（非关联方组合）	7,904,782.79	5,679,627.42	2,784,506.42		-1,926,600.40	6,537,533.44
组合2（关联方组合）	-	-	-	-	-	-
合计	7,904,782.79	5,679,627.42	2,784,506.42	-	-1,926,600.40	6,537,533.44

（5）本期无实际核销的其他应收款项情况

（6）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款及备用金	2,587,505.29	1,254,333.02
履约保证金	15,608,314.60	22,194,433.85
投标保证金	18,003,306.15	25,584,996.00
其他保证金	15,203,966.09	4,379,347.96
押金	5,326,106.95	4,204,973.18
其他	1,221,567.44	1,105,110.30
合计	57,950,766.52	58,723,194.31

（7）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建傲农生物科技集团股份有限公司	其他保证金	12,000,000.00	1年以内	23.34	600,000.00
深圳市恒明置业发展有限公司	履约保证金	4,488,000.00	1年以内	8.73	224,400.00
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	5年以上	3.46	1,780,000.00
郑州市建设投资集团有限公司	履约保证金	1,486,158.08	1年以内	2.89	74,307.90
丹东新区医院	履约保证金	1,000,000.00	2-3年	1.95	50,000.00
合计		20,754,158.08		40.37	2,728,707.90

（8）本期无涉及政府补助的其他应收款项

（9）本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

（10）本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(八) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	5,074,713.66	-	5,074,713.66	1,512,308.22	-	1,512,308.22
在途物资	289,290.94	-	289,290.94	-	-	-
周转材料	106,771.85	-	106,771.85	220,970.19	-	220,970.19
委托加工物资	39,300.01	-	39,300.01	-	-	-
在产品	1,900,836.16	-	1,900,836.16	973,341.73	-	973,341.73
库存商品	2,132,603.57	-	2,132,603.57	124,474.25	-	124,474.25
建造合同形成的已完工未结算资产	104,329,730.23	-	104,329,730.23	112,392,806.15	-	112,392,806.15
合计	113,873,246.42	-	113,873,246.42	115,223,900.54	-	115,223,900.54

2、 本期无存货跌价准备

3、 存货期末余额不含有借款费用资本化金额

4、 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	金额
累计已发生成本	1,883,986,811.23
累计已确认毛利	237,969,006.12
减：预计损失	-
已结转的金额	2,017,626,087.12
建造合同形成的存货资产	104,329,730.23

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税额	33,615,576.41	18,210,444.43
理财产品	-	65,000,000.00
其他	418,923.54	95,960.64
合计	34,034,499.95	83,306,405.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	38,441,364.87	38,441,364.87
（2）本期增加金额	4,491,990.49	4,491,990.49
—外购	4,491,990.49	4,491,990.49
—存货\固定资产\在建工程转入	-	-
—企业合并增加	-	-
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	42,933,355.36	42,933,355.36
2. 累计折旧和累计摊销		
（1）上年年末余额	1,743,836.90	1,743,836.90
（2）本期增加金额	1,980,965.12	1,980,965.12
—计提或摊销	1,980,965.12	1,980,965.12
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	3,724,802.02	3,724,802.02
3. 减值准备		
（1）上年年末余额	-	-
（2）本期增加金额	-	-
—计提	-	-
（3）本期减少金额	-	-
—处置	-	-
（4）期末余额	-	-
4. 账面价值		
（1）期末账面价值	39,208,553.34	39,208,553.34
（2）上年年末账面价值	36,697,527.97	36,697,527.97

2、 本期无未办妥产权证书的投资性房地产情况

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	113,819,564.27	118,871,899.22
固定资产清理	-	-
合计	113,819,564.27	118,871,899.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
（1）上年年末余额	124,462,230.96	5,548,249.95	3,240,422.61	198,909.64	5,889,668.26	139,339,481.42
（2）本期增加金额	-	1,103,097.34	585,328.81	241,411.15	685,314.32	2,615,151.62
—购置	-	1,103,097.34	585,328.81	241,411.15	685,314.32	2,615,151.62
（3）本期减少金额	-	470,000.00	24,140.00		-	494,140.00
—处置或报废	-	470,000.00	24,140.00	-	-	494,140.00
（4）期末余额	124,462,230.96	6,181,347.29	3,801,611.42	440,320.79	6,574,982.58	141,460,493.04
2. 累计折旧						
（1）上年年末余额	15,266,195.02	3,765,924.07	1,229,964.48	17,126.93	188,371.70	20,467,582.20
（2）本期增加金额	5,911,593.50	499,809.67	582,657.53	49,805.27	599,207.60	7,643,073.57
—计提	5,911,593.50	499,809.67	582,657.53	49,805.27	599,207.60	7,643,073.57
（3）本期减少金额	-	446,500.00	23,227.00	-	-	469,727.00
—处置或报废	-	446,500.00	23,227.00	-	-	469,727.00
（4）期末余额	21,177,788.52	3,819,233.74	1,789,395.01	66,932.20	787,579.30	27,640,928.77
3. 减值准备						
（1）上年年末余额	-	-	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-		-	-
—计提	-	-	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-		-	-
—处置或报废	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	其他设备	合计
（4）期末余额	-	-	-		-	-
4. 账面价值						
（1）期末账面价值	103,284,442.44	2,362,113.55	2,012,216.41	373,388.59	5,787,403.28	113,819,564.27
（2）上年年末账面价值	109,196,035.94	1,782,325.88	2,010,458.13	181,782.71	5,701,296.56	118,871,899.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 本期无暂时闲置的固定资产

4、 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况

5、 本期无通过经营租赁租出的固定资产情况

6、 本期未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	3,633,292.52	人才住房为有限产权

(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	-	958,916.47
合计	-	958,916.47

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公室装修	-	-	-	958,916.47		958,916.47
合计	-	-	-	958,916.47	-	958,916.47

3、 本期无重要的在建工程项目本期变动情况

4、 本期无计提在建工程减值准备情况

(十三) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	财务等办公软件	专利权	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	14,672,837.48	2,293,352.58	110,000.00	17,076,190.06
(2) 本期增加金额	-	229,787.93	43,689.32	273,477.25
—购置	-	229,787.93	43,689.32	273,477.25
—内部研发	-	-	-	-
—企业合并增加	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	土地使用权	财务等办公软件	专利权	合计
—处置	-	-	-	-
—失效且终止确认的部分	-	-	-	-
（4）期末余额	14,672,837.48	2,523,140.51	153,689.32	17,349,667.31
2．累计摊销				
（1）上年年末余额	1,123,690.46	1,157,389.70	31,166.70	2,312,246.86
（2）本期增加金额	293,456.74	368,742.84	31,519.41	693,718.99
—计提	293,456.74	368,742.84	31,519.41	693,718.99
（3）本期减少金额	-	-	-	-
—处置	-	-	-	-
—失效且终止确认的部分	-	-	-	-
（4）期末余额	1,417,147.20	1,526,132.54	62,686.11	3,005,965.85
3．减值准备				
（1）上年年末余额	-	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-	-
—计提	-	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-	-
—处置	-	-	-	-
—失效且终止确认的部分	-	-	-	-
（4）期末余额	-	-	-	-
4．账面价值				
（1）期末账面价值	13,255,690.28	997,007.97	91,003.21	14,343,701.46
（2）上年年末账面价值	13,549,147.02	1,135,962.88	78,833.30	14,763,943.20

期末无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产。

2、 本期无使用寿命不确定的知识产权

3、 本期无具有重要影响的单项知识产权

4、 本期无所有权或使用权受到限制的知识产权

5、 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十四) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
账面原值				
福建闽东建工投资有限公司	58,110,815.64	-	-	58,110,815.64
小计	58,110,815.64	-	-	58,110,815.64
减值准备				
福建闽东建工投资有限公司	5,858,196.40	-	-	5,858,196.40
小计	5,858,196.40	-	-	5,858,196.40
账面价值	52,252,619.24	-	-	52,252,619.24

收购福建闽东建工投资有限公司形成的商誉：

本公司于 2018 年 3 月完成对福建闽东建工投资有限公司的股权收购，其成为本公司控股子公司。合并成本金额 118,800,000.00 元，其超过持有福建闽东建工投资有限公司合并日账面可辨认净资产公允价值 60,689,184.36 元的部分确认为商誉。

2、 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本公司将合并福建闽东建工投资有限公司形成的商誉及长期资产认定为资产组，并聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司对资产组进行商誉减值测试评估。国众联资产评估土地房地产估价有限公司以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，对相关资产组在评估基准日的的预计未来现金流量现值进行评估，并于 2020 年 3 月 31 日出具了国众联评报字（2020）第 3-0023 号《资产评估报告》，本次评估采用收益法估值，评估结论为：截至评估基准日，纳入评估范围的商誉所在资产组的账面价值为 8036.89 万元，商誉及相关资产组预计未来现金流量现值为 8,183.40 万元。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司收购福建闽东建工投资有限公司的商誉归属于本公司减值金额为 585.82 万元。

(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	4,774,490.70	1,797,137.15	1,724,833.32	-	4,846,794.53
预付房租	5,895,430.20	-	169,246.80	-	5,726,183.40
合计	10,669,920.90	1,797,137.15	1,894,080.12	-	10,572,977.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	349,606,085.06	54,152,351.97	337,939,100.99	51,395,131.90
预提费用	445,332.00	111,333.00	-	-
确认为递延收益的政府补助	5,732,812.45	1,433,203.11	6,038,562.49	1,509,640.62
股份支付	17,895,497.60	2,684,324.63	12,491,230.58	1,873,684.59
未决诉讼计提的预计负债	-	-	1,500,000.00	225,000.00
合计	373,679,727.11	58,381,212.71	357,968,894.06	55,003,457.11

2、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	-	5,858,196.40
可抵扣亏损	11,596,769.43	2,757,698.47
合计	11,596,769.43	8,615,894.87

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2019	-	8,985.38	
2020	472.05	472.05	
2021	608.72	2,762.04	
2022	1,332.28	6,034.27	
2023	3,166,633.55	2,739,444.73	
2024	8,427,722.83	-	
合计	11,596,769.43	2,757,698.47	

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已购尚未交付房屋	-	-	-	4,491,990.49	-	4,491,990.49
预付软件款	1,044,681.95	-	1,044,681.95	1,033,862.89	-	1,033,862.89
合计	1,044,681.95	-	1,044,681.95	5,525,853.38	-	5,525,853.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十八) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	1,335,196.40	-
抵押借款	229,999.20	-
保证借款	343,300,000.00	438,761,644.00
合计	344,865,195.60	438,761,644.00

期末保证借款为本公司取得由关联方向银行提供连带责任担保的短期借款，关联担保详细事项详见附注九、（四）关联交易情况。

2、 本期无已逾期未偿还的短期借款

(十九) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	201,422,800.88	140,751,364.27
商业承兑汇票	104,993,654.08	-
合计	306,416,454.96	140,751,364.27

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

(二十) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
应付材料款	626,932,216.13	525,918,189.47
应付劳务款	234,533,775.94	252,278,137.66
应付其他款项	9,848,415.02	15,560,205.33
合计	871,314,407.09	793,756,532.46

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新疆永基石劳务有限公司	5,931,614.86	尚未结算
厦门靖瑞建设工程有限公司	5,725,206.47	尚未结算
福建南安闽翔石材工贸有限公司	4,477,000.00	尚未结算
江苏华集地板有限公司	4,323,666.00	尚未结算
秦皇岛市冠明建筑装饰工程有限公司	3,491,536.17	尚未结算
合计	23,949,023.50	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程结算款	9,659,234.81	24,321,404.18
货款	8,193,591.65	-
预收租金	-	490,471.00
合计	17,852,826.46	24,811,875.18

2、 本年无账龄超过一年的重要预收款项

3、 建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	金额
已办理结算的金额	27,948,563.90
减：累计已发生成本	11,968,522.69
减：累计已确认毛利	4,826,869.41
减：税金	1,493,936.99
建造合同形成的已结算未完工项目情况	9,659,234.81

(二十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	9,806,493.28	100,230,807.90	98,493,766.28	11,543,534.90
离职后福利-设定提存计划	24,040.30	4,478,844.66	4,486,661.26	16,223.70
辞退福利	-	329,983.28	329,983.28	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	9,830,533.58	105,039,635.84	103,310,410.82	11,559,758.60

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	9,754,109.18	91,998,619.17	90,371,474.21	11,381,254.14
（2）职工福利费	33,607.20	4,376,194.70	4,275,118.10	134,683.80
（3）社会保险费	12,490.90	2,152,610.70	2,153,504.64	11,596.96
其中：医疗保险费	10,604.40	1,968,171.00	1,968,733.10	10,042.30
工伤保险费	837.60	73,570.42	73,834.10	573.92
生育保险费	1,048.90	110,869.28	110,937.44	980.74
（4）住房公积金	6,286.00	1,608,702.72	1,614,988.72	-
（5）工会经费和职工教育	-	53,040.61	53,040.61	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
经费				
（6）短期带薪缺勤	-	-	-	-
（7）短期利润分享计划	-	-	-	-
其他	-	41,640.00	25,640.00	16,000.00
合计	9,806,493.28	100,230,807.90	98,493,766.28	11,543,534.90

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	23,349.60	4,311,044.29	4,318,731.69	15,662.20
失业保险费	690.70	167,800.37	167,929.57	561.50
合计	24,040.30	4,478,844.66	4,486,661.26	16,223.70

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,671,757.51	2,996,728.88
城市建设维护税	2,568,548.32	2,547,066.49
教育费附加	1,143,207.89	1,116,304.97
地方教育费附加	748,696.73	735,483.18
企业所得税	5,644,148.12	-378,049.31
代扣代缴个人所得税	205,579.06	212,742.17
堤围防护费	37,379.66	44,812.15
其他	156,630.16	64,680.85
合计	14,175,947.45	7,339,769.38

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	531,548.63	761,304.52
应付股利	-	-
其他应付款项	43,262,719.14	45,798,465.99
合计	43,794,267.77	46,559,770.51

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的短期借款利息	531,548.63	761,304.52
合计	531,548.63	761,304.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 其他应付款项

（1）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	2,011,634.43	2,547,202.00
借款	1,918,624.07	4,338,897.93
未结算项目税款	1,071,681.06	24,489.45
押金	418,541.40	322,690.00
其他	5,991,658.18	6,714,606.61
限制性股票回购义务	31,850,580.00	31,850,580.00
合计	43,262,719.14	45,798,465.99

（2）本期无账龄超过一年的重要其他应付款项

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
计提的待转销项税	116,693,887.03	76,815,500.04
合计	116,693,887.03	76,815,500.04

(二十六) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
合计	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	

(二十七) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,038,562.49	-	305,750.04	5,732,812.45	
合计	6,038,562.49	-	305,750.04	5,732,812.45	

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	6,038,562.49	-	305,750.04	-	5,732,812.45	与资产相关
合计	6,038,562.49	-	305,750.04	-	5,732,812.45	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十八) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	208,243,000.00	-	-	-	-	-	208,243,000.00

(二十九) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	279,785,889.09	-	-	279,785,889.09
其他资本公积	12,491,230.58	5,404,267.00	-	17,895,497.58
合计	292,277,119.67	5,404,267.00	-	297,681,386.67

本期增减变动情况说明：

1、本期以权益结算的股份支付计入资本公积的金额 5,404,267.00 元。

(三十) 库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	31,850,580.00	-	-	31,850,580.00
合计	31,850,580.00	-	-	31,850,580.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额						期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1．不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．将重分类进损益的其他综合收益	-271,340.32	-271,340.32	-	-271,340.32	-	-	271,340.32		-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-271,340.32	-271,340.32	-	-271,340.32	-	-	271,340.32	-	-
其他综合收益合计	-271,340.32	-271,340.32	-	-271,340.32	-	-	271,340.32	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十二) 专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	23,807,541.33	51,864,873.18	47,346,754.03	28,325,660.48
合计	23,807,541.33	51,864,873.18	47,346,754.03	28,325,660.48

其他说明：

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478 号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，自 2012 年 1 月 1 日起对建筑装饰工程项目按合同金额的 2%计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

专项储备期末余额主要为期末项目已计提尚未使用完的安全生产费用。

(三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	43,521,611.07	8,445,979.08	-	51,967,590.15
合计	43,521,611.07	8,445,979.08	-	51,967,590.15

盈余公积说明：按照母公司 2019 年实现净利润的 10%计提法定盈余公积。

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	325,905,342.58	279,909,951.05
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）	10,182,299.57	-
调整后年初未分配利润	336,087,642.15	279,909,951.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	87,782,419.90	68,784,167.66
减：提取法定盈余公积	8,445,979.08	8,942,576.13
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	16,659,440.00	13,846,200.00
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	398,764,642.97	325,905,342.58

调整年初未分配利润明细：

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 10,182,299.57 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十五) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,481,472,649.55	2,124,833,370.37	2,394,456,778.43	2,091,613,488.88
其他业务	4,981,588.40	5,487,011.42	488,097.43	465,287.81
合计	2,486,454,237.95	2,130,320,381.79	2,394,944,875.86	2,092,078,776.69

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,481,472,649.55	2,394,456,778.43
其中：工程收入	2,459,802,722.61	2,394,456,778.43
产品销售	21,669,926.94	-
其他业务收入	4,981,588.40	488,097.43
其中：材料销售	3,682,107.31	-
租金收入	1,251,367.89	488,097.43
其他	48,113.20	-
合计	2,486,454,237.95	2,394,944,875.86

(三十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市建设维护税	3,057,830.38	3,538,670.19
教育费附加	1,361,420.07	1,505,848.90
地方教育费附加	896,071.74	1,038,867.66
堤围防护费	61,021.03	80,140.45
印花税	1,423,396.00	1,306,683.82
房产及土地使用税	639,040.10	723,667.23
其他	166,682.99	481,184.40
合计	7,605,462.31	8,675,062.65

(三十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬福利	19,584,873.85	19,629,962.43
交通差旅招待费	2,839,474.44	2,601,683.22
投标费	2,509,617.73	1,579,274.03
广告宣传费	92,693.22	95,780.00
保修费	6,385,958.16	4,739,410.79
租金水电物管费	1,936,262.44	1,375,235.90
行政办公服务费	584,643.76	2,766,238.13
运输费	479,196.30	-
其他	731,550.46	212,799.26
合计	35,144,270.36	33,000,383.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬福利	73,088,898.03	68,338,979.52
租金水电物管费	3,214,425.24	3,023,997.33
交通差旅招待费	7,093,919.53	6,033,253.58
办公费用	4,599,358.63	4,054,031.02
折旧摊销	7,642,477.29	5,188,129.23
中介服务费	3,882,731.28	3,415,885.47
其他	778,642.03	1,138,492.68
合计	100,300,452.03	91,192,768.83

(三十九) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬福利	14,499,207.12	8,768,729.18
直接投入	51,156,922.07	-
租赁管理费	1,649,709.57	1,633,515.80
交通差旅费	19,051.59	95,613.04
折旧摊销	943,024.08	938,671.12
其他	121,573.81	129,175.19
合计	68,389,488.24	11,565,704.33

(四十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	23,893,494.68	24,433,492.92
减：利息收入	3,626,264.78	2,823,235.07
汇兑损益	30,579.28	88,275.60
手续费及其他	1,380,806.93	1,255,429.10
合计	21,678,616.11	22,953,962.55

(四十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	2,667,352.83	2,990,576.98
个税返还手续费	130,416.67	-
合计	2,797,769.50	2,990,576.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00	与收益相关
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	700,000.00	与收益相关
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	740,000.00	600,000.00	与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	305,750.04	76,437.51	与资产相关
企业技术改造用途设备专项	-	490,000.00	与资产相关
建筑业扶持政策奖励金	51,617.00	520,865.39	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心专利支持	12,000.00	-	与收益相关
深圳市福田区科创新局2018年国家高新技术企业认定支持金	50,000.00	-	与收益相关
国高企业认定支持金	200,000.00	-	与收益相关
稳岗补贴	107,985.79	103,274.08	与收益相关
合计	2,667,352.83	2,990,576.98	

(四十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-336,313.48	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,832,225.62	3,209,030.26
合计	1,495,912.14	3,209,030.26

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-	-125,291.90
合计	-	-125,291.90

(四十四) 信用减值损失

项目	本期金额
应收票据坏账损失	7,991,177.23
应收账款坏账损失	-30,703,372.81
应收款项融资减值损失	-97,928.89
其他应收款坏账损失	-949,204.76
合计	-23,759,329.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-	12,783,778.25
商誉减值损失	-	5,858,196.40
合计	-	18,641,974.65

(四十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	44,674.59	14,366.48	44,674.59
合计	44,674.59	14,366.48	44,674.59

(四十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的应付账款	-	27,014.80	-
罚款赔偿收入	100,000.00	-	100,000.00
其他	49,719.52	555.11	49,719.52
合计	149,719.52	27,569.91	149,719.52

(四十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	417,910.00	755,000.00	417,910.00
债务重组损失	-	169,218.14	-
其他	785,680.10	480,540.80	785,680.10
非流动资产毁损报废损失	913.00	-	913.00
合计	1,204,503.10	1,404,758.94	1,204,503.10

(四十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	21,515,257.04	25,772,024.78
递延所得税费用	-5,196,502.47	28,646,704.77
合计	16,318,754.57	54,418,729.55

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	102,539,810.53
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	13,340,882.40
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	896,954.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-323.66
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	2,081,240.86
所得税费用	16,318,754.57

(五十) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	87,782,419.90	68,784,167.66
本公司发行在外普通股的加权平均数	208,243,000.00	170,655,250.00
基本每股收益	0.42	0.40
其中：持续经营基本每股收益	0.42	0.40
终止经营基本每股收益	-	-

(五十一) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用、研发费用和财务费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
耗用的原材料	1,281,399,192.78	1,235,158,716.81
产成品及在产品存货变动	680,586.41	4,281,795.17
工程劳务费	713,082,521.40	754,107,670.81
职工薪酬费用	103,927,733.36	85,622,725.98
折旧费和摊销费用	8,585,501.37	6,126,800.35
支付的租金	6,800,397.25	6,032,749.03
财务费用	21,678,616.11	21,698,533.45
其他费用	219,678,659.85	137,762,604.56
合计	2,355,833,208.53	2,250,791,596.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五十二) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回保证金及押金等	114,897,592.94	143,176,908.73
收回借款及备用金	10,692,074.25	28,679,033.57
收到利息收入	3,626,264.78	2,571,475.11
收到其他	12,710,212.53	3,219,040.23
合计	141,926,144.50	177,646,457.64

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付保证金及押金等	127,266,918.42	171,994,563.36
支付借款及备用金	14,206,748.68	19,643,229.59
支付期间费用等	39,395,934.09	34,988,373.98
支付其他	44,966,118.36	5,561,674.75
合计	225,835,719.55	232,187,841.68

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
理财产品到期赎回	65,000,000.00	140,000,000.00
合计	65,000,000.00	140,000,000.00

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买理财产品	-	135,000,000.00
合计	-	135,000,000.00

5、 收到的其他与筹资活动有关的现

项目	本期金额	上期金额
银行承兑汇票保证金退回	16,425,543.54	13,629,204.22
收回质押的存单	9,200,000.00	-
合计	25,625,543.54	13,629,204.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的银行承兑汇票保证金	45,233,346.40	37,370,197.93
质押的定期存单	20,000,000.00	10,088,896.25
回购股权	1,897,810.93	
票据融资的存款	20,000,000.00	-
合计	87,131,157.33	47,459,094.18

(五十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	86,221,055.96	67,129,005.64
加：信用减值损失	23,759,329.23	-
资产减值准备	-	18,641,974.65
固定资产折旧	9,154,311.69	4,852,335.59
无形资产摊销	693,718.99	663,648.69
长期待摊费用摊销	1,894,080.12	1,269,581.92
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）	-	-14,366.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	913.00	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		125,291.90
财务费用（收益以“-”号填列）	23,893,494.68	24,433,492.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,495,912.14	-3,209,030.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,377,755.60	27,864,310.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,350,654.12	-9,343,250.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-324,698,994.14	-284,010,750.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	266,443,864.95	202,843,659.30
其他	-	11,457,382.58
经营活动产生的现金流量净额	83,838,760.86	62,703,285.44
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	352,413,505.52	406,355,244.45
减：现金的期初余额	406,355,244.45	422,409,923.16
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	-53,941,738.93	-16,054,678.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	83,912.40
其中：澳冠维业工程有限公司及港冠维业工程有限公司	83,912.40
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	54,456.01
其中：澳冠维业工程有限公司及港冠维业工程有限公司	54,456.01
处置子公司收到的现金净额	29,456.39

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	352,413,505.52	406,355,244.45
其中：库存现金	221,101.11	90,207.19
可随时用于支付的银行存款	352,192,404.41	406,265,037.26
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	352,413,505.52	406,355,244.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	130,536,875.51	使用受限制的保证金
应收票据	3,000,000.00	质押的应收票据
固定资产	3,633,292.52	人才住房为有限产权
应收账款	1,579,999.20	应收账款保理
合计	138,750,167.23	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五十五) 政府补助

1、 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
			本期发生额	上期发生额	
科技创新和基础设施建设奖励	6,115,000.00	递延收益	305,750.04	76,437.51	其他收益

2、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
建筑装饰设计行业综合贡献支持款	700,000.00	700,000.00	700,000.00	计入当期损益
建筑装饰设计行业人才奖励支持款	740,000.00	740,000.00	600,000.00	计入当期损益
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00	500,000.00	计入当期损益
科技创新和基础设施建设奖励	-	-	76,437.51	计入当期损益
建筑业扶持政策奖励金	51,617.00	51,617.00	520,865.39	计入当期损益
深圳市福田区企业发展服务中心专利支持	12,000.00	12,000.00	-	计入当期损益
深圳市福田区科创新局2018年国家高新技术企业认定支持金	50,000.00	50,000.00	-	计入当期损益
稳岗补贴	107,985.79	107,985.79	103,274.08	计入当期损益
国高企业认定支持金	200,000.00	200,000.00	-	计入当期损益

3、 本期无政府补助的退回

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、 合并范围的变更

(一) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
港冠维业工程有限公司	83,912.40	100.00	转让	2019.06.30	股权已经转让	29,456.39	-	-	-	-	-	-
澳冠维业工程有限公司							-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
福建闽东建工投资有限公司	厦门	厦门	建筑装饰行业	66.00	-	购买
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	武汉	建筑装饰行业	51.00	-	设立
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00	-	设立

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福建闽东建工投资有限公司	0.34	-1,561,363.94	-	34,030,319.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建闽东建工投资有限公司	335,010,322.04	5,435,326.26	340,445,648.30	240,901,574.64	-	240,901,574.64	197,810,420.60	2,153,590.00	199,964,010.60	105,391,702.59	-	105,391,702.59

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建闽东建工投资有限公司	388,968,233.97	2,026,122.77	-	6,511,562.38	105,991,545.29	-2,089,040.52	-	-13,528,530.13

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会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，本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 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。本公司主要面临客户未能及时按合同约定支付工程进度款的信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对各项目工程进度款的回款情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内与其进一步合作，否则必须要求其按合同进度支付相应款项。

(二) 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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司目前持有的短期借款主要以浮动利率计息。不存在因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。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下：

利率变化 对净利润的影响如下：

利率变化	对净利润的影响
	本期
上升 100 个基点	-5,565,967.64
下降 100 个基点	5,565,967.64

（2）汇率风险

由于本公司外汇资产占比极小，故不进行外汇风险的分析。

（3）其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资较小，其他价格风险较小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	344,865,195.60	-	-	-	344,865,195.60
应付票据	306,416,454.96	-	-	-	306,416,454.96
应付账款	871,314,407.09	-	-	-	871,314,407.09
其他应付款	43,794,267.77	-	-	-	43,794,267.77
合计	1,566,390,325.42	-	-	-	1,566,390,325.42

项目	上年年末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	438,761,644.00	-	-	-	438,761,644.00
应付票据	140,751,364.27	-	-	-	140,751,364.27
应付账款	793,756,532.46	-	-	-	793,756,532.46
其他应付款	46,559,770.51	-	-	-	46,559,770.51
合计	1,419,829,311.24	-	-	-	1,419,829,311.24

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市维业控股有限公司	深圳	日用百货	5,168.00	38.35	38.35

本公司的母公司情况的说明：

深圳市维业控股有限公司（以下简称维业控股）成立于 1994 年 9 月 28 日，注册资本为 5168 万人民币元，其中张汉清出资 3565.92 万元，持股比例为 69.00%，叶雪幼出资 1602.08 万元，持股比例为 31.00%。

公司经营范围：日用百货、家用电器、文化用品、化工产品(不含危险化学品)的销售；信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务)；自有物业租赁(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。

张汉清直接持有本公司 3.67%的股份，持有公司控股股东深圳市维业控股有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

69.00%的股权外，张汉清合计持有公司的权益比例为30.13%，对本公司的表决权比例为42.02%，为本公司的实际控制人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	同一控股股东（深圳市维业控股有限公司100%持股）
深圳市优高珠宝有限公司	同一控股股东（深圳市维业控股有限公司100%持股）
张汉清	最终控制人
叶雪幼	最终控制人张汉清妻子
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位
张汉洪	最终控制人张汉清哥哥、公司其他股东
张汉伟	最终控制人张汉清弟弟、公司其他股东

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张汉清，叶雪幼，深圳市维业控股有限公司	150,000,000.00	2018.06.27	债务人债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	200,000,000.00	2018.08.02	受信人履行债务期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	100,000,000.00	2017.12.13	2021.02.27	否
张汉清，叶雪幼	600,000,000.00	2018.06.12	债务人债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	100,000,000.00	2018.08.03	2021.09.27	否
张汉清，叶雪幼	440,000,000.00	2018.01.08	债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	60,000,000.00	2018.11.13	债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	300,000,000.00	2019.03.28	债务履行期届满之日后两年	否
张汉清，叶雪幼	180,000,000.00	2019.12.10	主债权发生期间届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	120,000,000.00	2019.05.20	2020.05.20	否
张汉清，叶雪幼	400,000,000.00	2019.06.25	债务履行期限届满之日起两年	否
张汉清，叶雪幼	150,000,000.00	2019.07.23	债务履行期限届满之日后两年	否
张汉清，叶雪幼	160,000,000.00	2019.08.19	债务履行期限届满日后三年	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	5,648,500.00	6,158,518.01

十、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额：0

公司本期行权的各项权益工具总额：0

公司本期失效的各项权益工具总额：0

公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限：限制性股票，4.91元/股，10个月。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法：股票市价

对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法：公司根据在职激励对象对应的权益工具、以及对未来年度公司业绩的预测进行确定

本期估计与上期估计有重大差异的原因：无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额：17,895,497.58元

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额：5,404,267.00元

其他说明：

根据本公司第三届董事会第二十一次、第二十二次、第二十三次临时会议决议，2017年第三次临时股东大会决议，审议通过的《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》、《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》及《关于调整深圳市维业装饰集团股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，公司向激励对象首次授予限制性股票2,621,000.00股，限制性股票的授予价格为每股11.84元，授予日为2017年11月27日。

根据贵公司第四届董事会第二次临时会议决议审议通过《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》和《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，拟向预留激励对象授予限制性股票75万股，限制性股票的授予价格为每股4.91元。贵公司实际向预留激励对象授予限制性股票55万股。授予日为2018年11月1日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

项目	金额	币种	受益人	担保银行
履约保函	2,000,000.00	RMB	客户	广发银行
履约保函	10,064,001.34	RMB	客户	光大银行
预付款保函	9,400,000.00	RMB	客户	光大银行
履约保函	3,411,864.26	RMB	客户	建设银行
投标保函	800,000.00	RMB	客户	建设银行
工人工资保函	360,000.00	RMB	客户	民生银行
履约保函	20,608,574.93	RMB	客户	民生银行
投标保函	500,000.00	RMB	客户	民生银行
预付款保函	20,939,002.66	RMB	客户	民生银行
履约保函	38,239,124.44	RMB	客户	中国银行
投标保函	9,450,000.00	RMB	客户	中国银行
预付款保函	9,258,758.59	RMB	客户	中国银行

2、 公司无需要披露的其他承诺事项

(二) 或有事项

1、 本报告期公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债

2、 本报告期公司无需要披露的其他或有负债

十二、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

拟分配的利润或股利	14,567,560.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	14,567,560.00

(二) 签订佳兆业中山大都汇相关项目工程合同

公司近期与深圳市泰建建筑工程有限公司正式签订了《佳兆业中山大都汇项目二期公区及户内批量精装修工程施工合同》，上述合同总金额约为 5,846.6 万元人民币（实际金额以工程量结算为准）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三) 获得博物馆陈列展览设计单位资质证书

公司于近 日获得 了由中国博物馆协会颁发的《博物馆陈列展览设计单位资质证书》。

(四) 持股 5%以上股东减持

深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙），(以下简称“众英集”)持有深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）股份 37,500,000 股，占公司股份总数的 18.01%，计划以集中竞价、大宗交易或其他深圳证券交易所认可的合法方式减持公司股份数量不超过 11,500,000 股，占公司股份总数的 5.52%。

(五) 使用部分闲置募集资金购买结构性存款产品

公司于近期与中国民生银行深圳分行（以下简称 “民生银行”）签订了相关结构性存款协议，共使用部分闲置募集资金 6,800 万元人民币购买了上述银行的结构性存款产品。

(六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(七) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为装饰施工分部、装饰设计分部以及制造业分部。由于装饰设计分部和制造业分部收入、利润及资产均未达到所有经营分部合计的 10%，因此报告期内公司不作分部报告披露。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	8,293,500.00	1,313,512.23
商业承兑汇票	9,710,061.33	45,510,272.88
合计	18,003,561.33	46,823,785.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1（非关联方组合）	-	10,349,828.24	2,358,651.01	10,349,828.24	-	2,358,651.01
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-	-
合计	-	10,349,828.24	2,358,651.01	10,349,828.24	-	2,358,651.01

3、 期末公司已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	3,000,000.00
商业承兑汇票	-
合计	3,000,000.00

4、 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

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	21,763,178.91	-
商业承兑汇票	-	2,696,690.97
合计	21,763,178.91	2,696,690.97

5、 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内	1,281,734,970.68	1,042,730,718.61
逾期 0-1 年	228,150,205.98	260,072,364.31
逾期 1-2 年	126,864,880.83	102,420,744.13
逾期 2-3 年	60,549,419.40	59,692,883.16
逾期 3 年以上	131,698,720.25	131,825,161.41
小计	1,828,998,197.14	1,596,741,871.62
减：坏账准备	324,480,257.55	324,135,307.15
合计	1,504,517,939.59	1,272,606,564.47

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1（非关联方组合）	-	10,349,828.24	-	10,349,828.24	-	-
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-	-
合计	-	10,349,828.24	-	10,349,828.24	-	-

3、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备		-		-	-
其中：					
组合 1（非关联方组合）	1,828,998,197.14	100.00	324,480,257.55	17.74	1,504,517,939.59
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	1,828,998,197.14	100.00	324,480,257.55		1,504,517,939.59

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
组合 1（非关联方组合）	1,596,741,871.62	100.00	324,135,307.15	20.30	1,272,606,564.47
组合 2（关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	1,596,741,871.62	100.00	324,135,307.15		1,272,606,564.47

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合同期内	1,281,734,970.68	95,336,891.72	7.44
逾期 0-1 年	228,150,205.98	30,174,444.78	13.23
逾期 1-2 年	126,864,880.83	34,321,559.75	27.05
逾期 2-3 年	60,549,419.40	32,948,641.05	54.42
逾期 3 年以上	131,698,720.25	131,698,720.25	100.00
合计	1,828,998,197.14	324,480,257.55	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1（非关联方组合）	324,135,307.15	303,920,525.58	20,559,731.97	-	-	324,480,257.55
组合 2（关联方组合）	-	-		-	-	-
合计	324,135,307.15	303,920,525.58	20,559,731.97	-	-	324,480,257.55

5、 本期无实际核销的应收账款情况

6、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
广东中胜置业有限公司	138,077,934.03	7.55	11,490,953.85
云南和悦众邦酒店管理有限公司	45,000,000.00	2.46	3,347,150.72
腾讯科技（深圳）有限公司	39,076,651.18	2.14	3,424,422.24
深圳市城市管理监督指挥中心	32,972,578.00	1.80	2,452,537.51
张家界冠君房地产开发有限责任公司	29,448,888.88	1.61	7,538,417.93
合计	284,576,052.09	15.56	28,253,482.25

7、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

8、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(三) 应收款项融资

1、 应收款项融资情况

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	199,570.31
合计	199,570.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	9,813,048.95	-	9,813,048.95	-	-	-
应收账款	-	199,570.31	-	-	199,570.31	-
合计	9,813,048.95	199,570.31	9,813,048.95	-	199,570.31	-

3、 应收款项融资减值准备

名称	期末余额		
	应收融资款原值	坏账准备	计提比例（%）
应收票据	-	-	-
应收账款	1,579,999.20	97,928.89	6.20
合计	1,579,999.20	97,928.89	6.20

4、 期末公司已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	3,000,000.00
商业承兑汇票	-
合计	3,000,000.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	49,754,679.90	34,251,318.70
合计	49,754,679.90	34,251,318.70

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
第一阶段	47,450,568.93	33,918,137.51
第二阶段：逾期 0-1 年	2,726,982.50	2,350,023.42
第二阶段：逾期 1-2 年	1,233,295.32	2,008,430.00
第二阶段：逾期 2-3 年	497,500.00	908,720.00
第二阶段：逾期 3 年以上	1,688,437.20	20,000.00
第三阶段	1,780,000.00	1,780,000.00
减：坏账准备	5,622,104.05	6,733,992.23
合计	49,754,679.90	34,251,318.70

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	55,376,783.95	100.00	5,622,104.05	10.15	49,754,679.90
其中：					
组合 2（非关联方组合）	39,896,123.35	72.04	5,622,104.05	14.09	34,274,019.30
组合 1（关联方组合）	15,480,660.60	27.96	-	-	15,480,660.60
合计	55,376,783.95	100.00	5,622,104.05		49,754,679.90

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	40,985,310.93	100.00	6,733,992.23	16.43	34,251,318.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
合计	40,985,310.93	100.00	6,733,992.23		34,251,318.70

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
第一阶段	47,450,568.93	1,599,917.44	3.37
第二阶段：逾期 0-1 年	2,726,982.50	272,698.25	10.00
第二阶段：逾期 1-2 年	1,233,295.32	369,988.60	30.00
第二阶段：逾期 2-3 年	497,500.00	248,750.00	50.00
第二阶段：逾期 3 年以上	1,688,437.20	1,350,749.76	80.00
第三阶段	1,780,000.00	1,780,000.00	100.00
合计	55,376,783.95	5,622,104.05	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,695,906.88	1,307,891.34	1,780,000.00	4,783,798.22
年初余额在本期				
--转入第二阶段	-161,395.48	161,395.48	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	1,580,848.80	1,204,057.43	-	2,784,906.23
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-1,515,442.76	-431,157.64	-	-1,946,600.40
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,599,917.44	2,242,186.61	1,780,000.00	5,622,104.05

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	33,918,137.51	5,287,173.42	1,780,000.00	40,985,310.93
年初余额在本期				
--转入第二阶段	-3,227,909.61	3,227,909.61	-	
--转入第三阶段	-	-	-	
--转回第二阶段	-	-	-	
--转回第一阶段	-	-	-	
本期新增	40,420,619.68	20,000.00	-	40,440,619.68
本期直接减记	-	-	-	
本期终止确认	-23,660,278.65	-2,388,868.01	-	-26,049,146.66
其他变动	-	-	-	
期末余额	47,450,568.93	6,146,215.02	1,780,000.00	55,376,783.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
组合 1(非关联方组合)	6,733,992.23	4,783,798.22	2,784,906.22		-1,946,600.40	5,622,104.05
组合 2(关联方组合)	-	-	-	-	-	-
合计	6,733,992.23	4,783,798.22	2,784,906.22		-1,946,600.40	5,622,104.05

（5）本期无实际核销的其他应收款项情况

（6）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款及备用金	2,189,505.29	1,324,848.49
履约保证金	14,017,819.11	16,798,973.80
投标保证金	15,281,306.15	15,450,196.00
其他保证金	2,024,099.65	2,815,902.52
押金	5,247,674.65	3,909,105.19
内部往来	15,480,660.60	-
其他	1,135,718.50	686,284.93
合计	55,376,783.95	40,985,310.93

（7）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市恒明置业发展有限公司	履约保证金	4,488,000.00	1 年以内	9.02	-
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	3.58	1,780,000.00
郑州市建设投资集团有限公司	履约保证金	1,486,158.08	1 年以内	2.99	-
丹东新区医院	履约保证金	1,000,000.00	2-3 年	2.01	-
银川新华百货商业集团股份有限公司	履约保证金	1,000,000.00	1 年以内	2.01	-
合计		9,754,158.08		19.60	1,780,000.00

（8）本期无涉及政府补助的其他应收款项

（9）本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

（10）本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	235,456,395.53	-	235,456,395.53	341,355,821.10	-	341,355,821.10
合计	235,456,395.53	-	235,456,395.53	341,355,821.10	-	341,355,821.10

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业弄景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
广东省维业科技有限公司	214,741,908.70	-	107,855,513.17	106,886,395.53	-	-
澳冠维业工程有限公司	83,912.40	12,000,755.69	12,084,668.09	-	-	-
福建闽东建工投资有限公司	118,800,000.00	-	-	118,800,000.00	-	-
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	1,530,000.00	2,040,000.00	-	3,570,000.00	-	-
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
合计	341,355,821.10	14,040,755.69	119,940,181.26	235,456,395.53	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,060,340,858.99	1,735,642,447.16	2,278,039,718.80	1,974,996,917.63
其他业务	1,251,367.89	2,107,847.56	488,097.43	465,287.81
合计	2,061,592,226.88	1,737,750,294.72	2,278,527,816.23	1,975,462,205.44

(七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,999,993.39	-55,622.46
处置交易性金融资产取得的投资收益	810,033.84	413,791.67
合计	-11,189,959.55	358,169.21

十四、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-291,638.89	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,983,769.50	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,832,225.62	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额	说明
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,054,783.58	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	5,469,572.65	-
所得税影响额	-962,265.60	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	4,507,307.05	-

说明：其中存在取得财政贴息的政府补助 2,186,000 元，直接冲账面的财务费用支出。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.34	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.86	0.40	0.40

深圳市维业装饰集团股份有限公司

（加盖公章）

2020 年 4 月 2 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓　　名 Full name 何志伟
性　　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-11-03
工作单位 Working unit 黑龙江城源会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 232125197111033315

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

立信
会计师事务所
(特殊普通合伙)



姓　　名 Full name 赵亮

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-01-26

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

身份证号码 Identity card No. 430521198701265673

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91310101568093764U

营业执照

（副 本）

证照编号：01000000202002100011

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　朱建弟，杨志国

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

成立日期　2011年01月24日

合伙期限　2011年01月24日 至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2020 年 02 月 10 日

6-1-3-111

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



会计师事务所

执业证书



6-1-3-112

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000396

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

6-1-3-113

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：二〇一九年七月十日

证书有效期至：二〇二一年七月十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn