



深圳中天精装股份有限公司

2020 年半年度报告

2020-023

2020 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人乔荣健、主管会计工作负责人毛爱军及会计机构负责人(会计主管人员)刘燕声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的公司未来计划、发展战略等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。公司可能存在宏观经济下行的风险、房地产市场波动带来的风险、市场竞争的风险、业务扩张面临的管理风险，敬请投资者注意投资风险。具体内容请查阅本报告“第四节 经营情况讨论与分析”中的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **151400000** 股为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **4** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

2020 年半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	8
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	20
第五节 重要事项.....	37
第六节 股份变动及股东情况.....	42
第七节 优先股相关情况.....	43
第八节 可转换公司债券相关情况.....	44
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	44
第十节 公司债相关情况.....	45
第十一节 财务报告.....	46
第十二节 备查文件目录.....	154

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	深圳中天精装股份有限公司
中天健	指	深圳市中天健投资有限公司，系公司的控股股东
中天安	指	深圳市中天安投资有限公司，系公司的股东
天人合一	指	深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙），系公司的股东
顺其自然	指	深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙），系公司的股东
股东大会	指	深圳中天精装股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳中天精装股份有限公司董事会
监事会	指	深圳中天精装股份有限公司监事会
公司章程	指	现行有效的《深圳中天精装股份有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元/万元	指	人民币元/人民币万元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	中天精装	股票代码	002989
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳中天精装股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中天精装		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Strongteam Decoration Engineering Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	乔荣健		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毛爱军	宋俊
联系地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼
电话	0755-83476663	0755-83476663
传真	0755-83476663	0755-83476663
电子信箱	ir@ztzs.cn	ir@ztzs.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,085,432,880.21	890,494,751.87	21.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	88,547,482.44	79,794,386.10	10.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	87,108,346.07	78,347,285.83	11.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-58,317,330.17	-21,787,249.07	153.03%
基本每股收益（元/股）	0.78	0.70	11.43%
稀释每股收益（元/股）	0.78	0.70	11.43%
加权平均净资产收益率	11.75%	13.66%	-1.91%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,877,432,644.87	1,997,649,191.66	44.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,586,991,014.55	720,454,603.14	120.28%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1,258,871.79	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,441,089.00	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易	1,434,577.82	主要为处置交易性金融资产取

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		得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	76,306.58	
减：所得税影响额	253,965.24	
合计	1,439,136.37	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是国内领先的精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商等提供批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面。公司营业收入来源于批量精装修业务、设计业务和其他业务。其中批量精装修业务是公司最主要的业务，报告期内对公司收入贡献比重在99%以上。

公司2020年6月10日在深圳证券交易所中小板上市，借助上市的东风，以“努力成就未来、创造真实价值”为核心价值观，秉承“发展才是硬道理”的经营理念，公司提高项目施工质量、加大市场推广力度、招募优秀人才、加强内部控制，努力使公司成为我国批量精装修行业的领跑者。

报告期内，公司的主营业务、经营模式、主要的业绩驱动因素等未发生重大变化。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	不涉及
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	不涉及
货币资金	相比期初增加 5.9 亿元，主要是上市募资金到账所致
合同资产	相比期初增加 4.5 亿元，原因是根据新收入准则，主要是原“存货”科目部分金额调整至该科目项下所致
交易性金融资产	相比期初增加 1 亿元，主要是购买理财产品所致

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

#### 1、专业经验优势

公司在批量精装修领域有10年以上的专业经验，且99%业务集中于此业务领域。公司累计完成近24万套精装修房屋的交付，积累了丰富的业务数据与批量精装修领域的专有诀窍。对批量精装修业务涉及的土建移交、工程预算、施工工序分解与管理、成本控制、进度控制、

质量控制、现场管理、人员配备均具有丰富的经验，可帮助客户减少成本，减少与小业主的纠纷。

## 2、完全自营的精细化管理优势

公司多年来一直坚持所有项目均采用自营的运作模式。公司劳务采取“小班组”组织模式，单一项目按不同工艺专业分别聘请劳务班组，并保证各个专业作业流程有两个以上班组参与并相互竞争，从而使公司对劳务供应商在工程质量、作业效率和采购成本等方面有较强的掌控能力。公司对原材料的采购非常精准，尽量杜绝浪费与不合理损耗；同时尽可能强化总部集中采购，有效降低采购成本。

## 3、主要客户优势

公司与业内主要优质客户均有业务合作。在房地产行业前二十强企业，有十六家与公司有业务合作，公司在批量精装修领域的专业能力与经验获得客户认可，公司被多个甲方评定为“优秀供应商”。

## 4、全国性业务布局优势

公司的业务覆盖区域逐步扩大，合理有效的经营区域设置不仅为公司提供良好的经营业绩，也为公司培养具较强独立工作能力的人才队伍、各区域间的相互协作提供了良好的基础条件。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了16个区域中心，重点覆盖区域内经济相对发达的城市，并初步形成了覆盖全国的批量精装修业务能力，为公司业务持续稳定发展提供了必要的保障。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2020年上半年，新冠疫情、国际政治不利因素增多，给国内建筑装饰行业的发展带来一定影响。但公司坚持稳健经营的一贯方针，加大市场推广力度，实现平稳发展，总体经营状况良好。报告期内，公司实现营业收入1,085,432,880.21元，较上年同期增长21.89%；实现归属于上市公司股东的净利润87,247,483.79元，较上年同期增长11.28%。报告期内，公司的主要经营管理工作如下：

#### 一、加大市场销售

公司深耕主业，坚持“发展才是硬道理”的经营理念，加大市场销售力度。上半年，公司调整和优化全国区域市场布局，新设了河南区域、河北区域、湘赣区域、安徽区域、四川区域等5个区域中心。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了16个区域中心，重点覆盖区域内近50个经济相对发达的城市，全面提升区域市场开拓的广度和深度，深耕细作，从而实现市场占有率的稳步提高。

#### 二、抓收款、降成本

公司加大了应收账款的回收力度，审计收款成为公司高度重视的常态化管理工作，公司建立严格的管理、考核与奖惩制度，从项目投标、合同签署、项目执行、收款等环节严格把关，做到从源头控制，最大化降低坏账发生的可能性。同时公司借用上市后的资金优势，强化总部集中采购，与供应商友好协商合理确定相关采购款的支付周期，按时支付对供应商的应付账款，降低公司的采购成本。

#### 三、提升施工质量、提高客户满意度

公司历来将工程项目质量视为公司发展的核心因素之一，在设计、施工中严格遵照主管部门制定的标准执行。报告期内，公司强化精细化管理水平，通过信息化平台，建立了基于数据分析的质量、进度管理体系。在施工过程中，项目部针对每个装修房屋设置数据收集体系并定期更新至公司工程管理部，工程管理部也通过巡检、内部评估、考核等方式对项目进行管理。公司狠抓施工质量，加强对优秀班组的引进、管理、筛选，完善班组考核体系，报告期内，公司施工项目无重大质量投诉、伤亡及安全事故。

#### 四、调整员工结构、提高员工素质

公司重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。截止报告期末公司共计上线440门在线课程，报告期内公司平均每个员工现场及在线学时41.05小时。此外，公司加大对专业设计、技术施工等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局，给予员工更大的发展空间，逐步实现人才梯队和储备战略，保证业务领域的发展。

## 二、主营业务分析

### 概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,085,432,880.21	890,494,751.87	21.89%	主要是业务量扩大
营业成本	921,152,686.38	745,554,863.74	23.55%	主要是营业收入增加，相应投入成本上升所致

销售费用	7,753,141.31	6,923,581.82	11.98%	主要是公司业务规模扩大相应费用增加所致
管理费用	31,111,377.85	27,784,594.38	11.97%	主要是公司业务规模扩大相应费用增加所致
财务费用	4,205,175.10	4,460,546.23	-5.73%	主要是利息收入增加所致
所得税费用	15,768,952.87	14,465,563.99	9.01%	主要是报告期内利润增加所致
研发投入	5,207,855.43	3,223,568.29	61.56%	主要是增加了研发投入所致
经营活动产生的现金流量净额	-58,317,330.17	-21,787,249.07	167.67%	主要是上一年利润大幅增长导致年终奖和所得税增加，这些成本税费在今年上半年大额支付所致
投资活动产生的现金流量净额	-102,936,281.51	102,214,774.98	-200.71%	购买理财产品增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	753,638,501.21	-53,348,974.21	-1,512.66%	公司今年 6 月在深交所发行上市，收到大额募集资金所致
现金及现金等价物净增加额	592,384,889.53	27,078,551.70	2,087.65%	公司今年 6 月在深交所发行上市，收到大额募集资金所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,085,432,880.21	100%	890,494,751.87	100%	21.89%
分行业					
装饰设计行业	1,085,174,890.67	99.98%	890,260,858.83	99.97%	21.89%
租赁业务	257,989.54	0.02%	233,893.04	0.03%	10.30%
分产品					
批量精装修	1,082,734,324.52	99.75%	886,323,473.10	99.53%	22.16%
设计业务	2,440,566.15	0.22%	3,937,385.73	0.44%	-38.02%
租赁业务	257,989.54	0.02%	233,893.04	0.03%	10.30%

分地区					
省内	320,239,838.41	29.50%	352,544,324.81	39.59%	-9.16%
省外	762,494,486.11	70.25%	533,779,148.29	59.94%	42.85%
设计业务（全国）	2,440,566.15	0.22%	3,937,385.73	0.44%	-38.02%
租赁业务（全国）	257,989.54	0.02%	233,893.04	0.03%	10.30%

占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
装饰设计行业	1,085,174,890.67	920,828,126.52	15.14%	21.89%	23.55%	-6.99%
分产品						
住宅装修	1,065,866,133.65	908,749,935.28	14.74%	25.94%	27.95%	-8.32%
分地区						
省内	320,239,838.41	264,144,931.08	17.52%	-9.16%	-10.28%	6.20%
省外	762,494,486.11	655,055,820.05	14.09%	42.85%	46.12%	-12.02%
设计业务（全国）	2,440,566.15	1,627,375.39	33.32%	-38.02%	-37.82%	-0.62%
租赁业务（全国）	257,989.54	324,559.86	-25.80%	10.30%	31.33%	355.69%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

报告期内，公司省外装修业务收入和成本增长较大与公司加大市场开拓有关；设计业务收入同比小幅下降，主要原因由于客户新开项目减少；租赁业务的毛利率下降，主要为本次新冠疫情给予了客户减租期使得收入减少，但成本未变所致。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,312,519.42	1.26%	主要是理财产品产生的收益	具有可持续性
公允价值变动损益	122,058.40	0.12%	理财产品产生的公允价值变动	具有可持续性
资产减值	8,194,601.83	7.86%	计提信用减值及资产减值	具有可持续性
营业外收入	88,898.06	0.09%	收到的违约金及固定资产和无形资产处置损益	不具有可持续性

营业外支出	11,478.27	0.01%	固定资产和无形资产处置损益	不具有可持续性
-------	-----------	-------	---------------	---------

#### 四、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	685,306,897.75	23.82%	79,390,052.93	5.41%	18.41%	主要为首次公开发行募集资金所致
存货	25,788,204.34	0.90%	389,985,335.93	26.56%	-25.66%	主要为适用新收入准则所致
投资性房地产	7,887,696.26	0.27%	6,165,119.79	0.42%	-0.15%	
固定资产	82,984,830.17	2.88%	92,747,147.47	6.32%	-3.44%	
短期借款	206,197,000.00	7.17%	144,613,516.19	9.85%	-2.68%	
长期借款	2,888,600.00	0.10%	7,839,800.00	0.53%	-0.43%	
应收款项融资	1,123,275,910.26	39.04%	704,775,564.71	48.00%	-8.96%	
合同资产	451,952,139.74	15.71%		0.00%	15.71%	主要为适用新收入准则所致

##### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	202,614,177.30	122,058.40			445,000,000.00	347,000,000.00		300,736,235.70
金融资产小计	202,614,177.30	122,058.40			445,000,000.00	347,000,000.00		300,736,235.70
应收款项融资	1,033,425,059.98		-1,529,410.17	1,247,344.82	1,045,366,872.25	952,739,266.98		1,123,275,910.26

上述合计	1,236,039,237.28	122,058.40	-1,529,410.17	1,247,344.82	1,490,366,872.25	1,299,739,266.98		1,424,012,145.96
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值
货币资金	14,474,261.30
应收票据	
存货	
固定资产	67,697,904.01
无形资产	
投资性房地产	4,450,298.26
合计	86,622,463.57

#### (1) 货币资金受限情况说明

①截止2020年06月30日止，本公司人民币1,000,000.00元的银行存款因作为保函保证金、人民币2,336,794.83元因作为农民工工资保证金、人民币3,251,775.29元因作为票据业务保证金而被限制用途。人民币6,000,000.00元的银行存款因作为银行E信通业务的定期保证金而被限制用途。

②截止2020年06月30日止，本公司人民币877.57元的银行存款存放于江苏溧水农村商业银行股份有限公司机场路支行账户，本公司人民币1,884,813.61元的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

(2) 截止2020年6月30日止，本公司无已质押的应收票据。

#### (3) 固定资产受限情况说明

①截止2020年06月30日止，账面价值为3,915,377.80元人民币元的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

②截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币3,282,477.66的固定资产及账面价值为人民币4,450,298.26元的投资性房地产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币150,000,000.00元。

(3) 截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币60,500,048.55元的固定资产及乔荣健的个人信用担保取得短期借款人民币6,797,000.00元及长期借款7,839,800元。

#### (4) 投资性房地产受限情况说明

截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币4,450,298.26元的投资性房地产及账面价值为人民币3,282,477.66的固定资产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币150,000,000.00元。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	202,000,000.00	736,235.70		445,000,000.00	347,000,000.00		300,736,235.70	自有资金
其他	1,033,425,059.98		-1,529,410.17	1,045,366,872.25	952,739,266.98		1,123,275,910.26	应收款项融资
合计	1,235,425,059.98	736,235.70	-1,529,410.17	1,490,366,872.25	1,299,739,266.98	0.00	1,424,012,145.96	--

## 5、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 6、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	78,180.58
报告期投入募集资金总额	16,265.08
已累计投入募集资金总额	21,469.85
募集资金总体使用情况说明	
<p>①募集资金金额及到位情况</p> <p>根据中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2020]793号），公司向社会公开发行人民币普通股（A股）股票 3,785 万股（每股面值人民币 1.00 元），发行价格为每股人民币 24.52 元，本次发行募集资金总额为人民币 92,808.20 万元，扣除不含税的发行费用后，公司本次募集资金净额为人民币 78,180.58 万元。以上募集资金已由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 6 月 5 日出具的《验资报告》（安永华明（2020）验字第 61266367_A01 号）验证确认。</p> <p>为规范公司募集资金管理和使用，提高募集资金使用效率，保证募集资金投资计划的正常进行，保护投资者的权益，根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020 年修订）》等相关法律、法规及其他规范性文件以及《深圳中天精装股份有限公司章程（草案）》《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理办法（草案）》等规定，本公司、募集资金存放银行、保荐机构已于 2020 年 6 月 9 日签署了《募集资金三方监管协议》。公司对募集资金实行专户存储，对募集资金的使用执行严格的审批程度，以保证专款专用。</p> <p>②募集资金的实际使用情况</p> <p>公司 2020 年 1-6 月实际使用募集资金 16,265.08 万元。截止 2020 年 6 月 30 日，公司累计使用募集资金 21,469.85 万元。</p>	

### (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
信息化建设项目	否	6,775.71	6,775.71	374.71	1,330.52	19.64%			不适用	否
区域中心建设项目	否	32,411.49	32,411.49	1,770.79	4,266.88	13.16%			不适用	否
总部建设项目	否	15,975.7	15,975.7	169.77	820.01	5.13%			不适用	否

研究院建设项目	否	9,752.94	9,752.94	685.07	1,787.7	18.33%			不适用	否
补充营运资金	否	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	78,180.58	78,180.58	16,265.08	21,469.85	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	78,180.58	78,180.58	16,265.08	21,469.85	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 在本次募集资金到位之前，为不影响项目实施进度，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目。截至 2020 年 6 月 30 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 82,051,119.45 元，本次拟置换金额为人民币 82,051,119.45 元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2020 年 6 月 11 日公司召开第三届董事会第五次会议和第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，本着股东利益最大化的原则，为提高募集资金的使用效率，降低财务成本，在保证募投项目建设资金需求的前提下，公司拟使用不超过人民币 48,500 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月，公司承诺到期及时归还至募集资金专用账户。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金存放于公司募集资金专户，将继续用于原承诺投资的募投项目。2020 年 6 月 11 日公司召开第三届董事会第五次会议和第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》，本着股东利益最大化的原则，为提高募集资金使用效益、增加股东回报，在确保不影响募集资金投资项目建设和募集资金使用，并有效控制风险的前提下，公司使用暂时闲置的募集资金投资安全性高、流动性好、短期（不超过 12 个月）、有保本承诺的结构性存款、智能通知存款、协定存款等保本的收益产品，以增加公司收益。									

募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无
----------------------	---

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### (4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
关于 2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告	2020 年 08 月 18 日	《关于 2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》刊登于指定信息披露媒体《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 7、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、宏观经济下行的风险

公司属于建筑装饰行业，主要面向大型房地产客户开展批量精装修业务。当宏观经济发展良好的时候，将会带动房地产开工面积的增加和开工速度的加快，住房市场需求相对旺盛，从而促进公司业务量的增加；而当宏观经济发展出现波动，则会导致房地产及下游住房需求放缓，对公司业务扩展带来不利影响。今年以来，受新冠疫情、中美贸易战等因素影响，我国宏观经济受到明显的影响，GDP负增长，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响。如果未来宏观经济仍然保持下滑趋势，将会对公司未来业绩产生较大影响。公司将深耕主业，提高客户的美誉度，提高市场份额与占有率，积极应对宏观经济的波动。

### 2、房地产市场波动带来的风险

建筑装饰行业与固定资产投资、房地产行业存在一定的关联性。为了保持房地产健康稳定发展，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控，国家政治局会议提出遏制房价上涨，房地产调控政策的变化将对住宅精装修业务需求产生影响。但是我国政府对房地产的持续调控，终极目标是“促进房地产市场平稳健康发展”，不会影响房地产行业作为国民支柱产业的重要地位。同时国家及地方不断出台扶持政策，以立法形式推广精装修住宅、逐步减少毛坯房交付比例，房地产开发商会纷纷提高精装修比例。公司也会积极扩展旧城改造、长租公寓、教育类建筑等新兴市场。

### 3、市场竞争的风险

从事建筑装饰的同类企业较多，行业集中度仍然较低，竞争较为激烈。多家同行上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面具有较强实力，同时还有同行在局部地区拥有较强的竞争力，公司面临一定的市场竞争风险。公司会采取一系列措施，提高项目施工质量、加快市场推广、做好内部控制、人才培养等，以应对市场竞争的风险。

### 4、业务扩张面临的管理风险

公司上市以后，经营规模必将持续扩大，伴随着业务的快速增长，公司的员工人数不断增长、管理区域加大，对公司在人才储备、市场开拓、风险控制等方面提出了更高的要求。公司将建立有效的管理机制，提高信息化水平，加强人才储备，在薪酬体质、发展空间方面不断完善，以应对业务扩张带来的管理风险。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	76.34%	2020 年 06 月 30 日	2020 年 06 月 30 日	《2020 年第二次临时股东大会决议公告》(2020-007)刊登于指定信息披露媒体《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)		0
每 10 股派息数 (元) (含税)		4
每 10 股转增数 (股)		0
分配预案的股本基数 (股)	151400000	
现金分红金额 (元) (含税)		60,560,000.00
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)		0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	60560000.00	
可分配利润 (元)		551,683,729.03
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%	
本次现金分红情况		

其他
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
公司 2020 年上半年利润分配方案已综合考虑公司所处的行业特点、发展阶段、自身经营需求等因素，并广泛听取了股东的意愿，符合法律、法规和《公司章程》的要求，不存在侵害全体股东特别是中小股东利益的情形，有利于公司实现持续稳定发展，公司独立董事一致同意 2020 年上半年利润分配方案，并同意提交公司 2020 年第三次临时股东大会审议。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用					
资产重组时所作承诺	不适用					
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健	股份限售承诺	除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。	2019 年 03 月 15 日	2020 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	正常履行
	股东中天安、张安	股份限售承诺	除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份	2019 年 03 月 15 日	2020 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 9 日	正常履行
	股东天人合一、顺其自然	股份限售承诺	除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或者委托他人管理，也不	2019 年 09 月 23 日	2020 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	正常履行

			由发行人回购本企业直接或间接持有的股份			
	董监事、高级管理人员	股份限售承诺	锁定期届满后，在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的 25%，在其离职后半年内不转让其直接或间接持有的发行人股份，在向证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有公司股票总数的比例不超过百分之五十	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	实际控制人乔荣健及公司控股股东中天健	减持承诺	<p>(1) 减持股份的条件本人/本公司直接及间接所持公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。(2) 减持股份的数量及方式。在所持公司股份满足减持条件后 2 年内，本人/本公司将综合考虑自身资金需求情况等因素决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的 25%，即本人/本公司自公司股票上市之日起三十七个月至四十八个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过锁定期满当日所持公司股份总数的 25%；自公司股票上市之日起四十九个月至六十个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过上市之日起四十八个月期满当日所持公司股份总数的 25%。减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定，且不低于公司首次公开发行股票的发价。上述减持价格如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、证券交易所的有关规定作相应调整。(4) 减持股份的程序。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

		<p>持公司股票,应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明,并由公司在减持前三个交易日予以公告。</p> <p>(5) 未履行承诺的约束措施。本人/本公司将严格履行上述承诺事项,如未能履行承诺事项,将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉;违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的,扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有;在减持收益全部缴付发行人之前,如发行人进行现金分红的,可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额;在减持收益全部缴付发行人之前,不得转让直接或间接持有的发行人股份。</p>				
	<p>股东张安及中天安</p>	<p>股份减持承诺</p>	<p>1) 减持股份的条件。本人/本公司直接及间接所持有的公司股份在满足以下条件的前提下,方可进行减持: 1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期相关情形,如延长股份锁定期,则顺延; 2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项,如未履行公开承诺事项,则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。</p> <p>(2) 减持股份的数量及方式。在所持公司股票满足减持条件后 2 年内,本人/本公司将根据资金需求决策减持事宜,每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的 25%。本人/本公司减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定,以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本人/本公司在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。(4) 减持股份的程序。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的,应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明,并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本人/本公司将严格履行上述承诺事项,如未能履行承诺事项,将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉;违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的,扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有;在减</p>	<p>2019 年 03 月 15 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行</p>

			持收益全部缴付发行人之前,如发行人进行现金分红的,可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额;在减持收益全部缴付发行人之前,不得转让直接或间接持有的发行人股份。			
	天人合一	减持承诺	<p>(1) 减持股份的条件。本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下,方可进行减持: 1、本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形,如延长股份锁定期,则顺延; 2、严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项,如本企业未履行公开承诺事项,则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。</p> <p>(2) 减持股份的数量及方式。在本企业所持公司股票满足减持条件后 2 年内,本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定,以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本企业在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。(4) 减持股份的程序。本企业在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的,应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明,并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本企业将严格履行上述承诺事项,如未能履行承诺事项,本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉;本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的,扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有;在减持收益全部缴付发行人之前,如发行人进行现金分红的,可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额;在减持收益全部缴付发行人之前,本企业不得转让直接或间接持有的发行人股份。</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	顺其自然	减持承诺	1) 减持股份的条件。本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下,方可进行减持: 1、本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形,如延长股份锁定期,则顺延; 2、严格履行本企业关于公司	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

		<p>本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如本企业未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。</p> <p>(2) 减持股份的数量及方式。在本企业所持公司股票满足减持条件后 2 年内，本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本企业在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。(4) 减持股份的程序。本企业在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本企业将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，本企业不得转让直接或间接持有的发行人股份。</p>				
	公司	<p>对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺</p>	<p>(1) 如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购本公司首次公开发行的全部新股。股份回购价格以有关违法事实被有权部门认定之日前一个交易日收盘价及公司首次公开发行股票的发价孰高为原则确定。本公司上市首日至有权主管机构认定上述相关违法事实日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，股份回购价格将相应进行调整。(2) 如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，致使投资者</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			在证券交易中遭受损失的,公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺,将在股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉;如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的,公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。			
	中天健	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	(1) 如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》(下称《招股说明书》)存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响,本公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购首次公开发行股票时本公司已转让的原限售股份,回购价格不低于发行价格(期间若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,回购价格将相应进行调整)并督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。(2) 如《招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的,将在该等违法事实被有权主管机构认定后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺,将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉,并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内,暂停在发行人处领取股东分红,直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	公司董事、监事、高级管理人员承诺	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	(1) 如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的,将在该等违法事实被有权主管机构认定后依法赔偿投资者实际损失。(2) 本人若违反上述承诺,将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉,并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内,暂停在发行人处领取股东分红(如有)及薪酬(如有)或津贴(如有),直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			实施完毕时为止			
	公司实际控制人乔荣健	避免同业竞争的承诺函	1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益)直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2019年03月15日	长期	正常履行
	公司控股股东中天健	避免同业竞争的承诺函	1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式(包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益)直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。	2019年03月15日	长期	正常履行
	实际控制人乔荣健	减少和规范关联交易的承诺	1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人与发行人之间不存在其他关联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2019年03月15日	长期	正常履行
	控股股东中	减少和规	1、本公司确认现时与发行人之间不存在关	2019年03	长期	正常履行

	天健	范关联交易的承诺	联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。4、在发生关联交易的情况下，本公司保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。5、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。	月 15 日		
	公司董事、高级管理人员	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	公司实际控制人乔荣健	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	在任何情况下，将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	不适用					
承诺是否按时履行	是					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、媒体质疑情况

适用  不适用

媒体质疑事项说明	披露日期	披露索引
1、公司没有为广州万科尚城小区、杭州春秋华庭小区提供精装修服务，公司现不存在因工程施工质量导致的重大纠纷、潜在纠纷或群体性质量纠纷事件。2、公司十余年来始终专注于批量精装修业务，公司历来将工程项目质量视为公司发展的核心因素之一，在设计、施工中严格遵照主管部门制定的标准执行。公司建立的质量控制体系贯穿了批量精装修的每个环节，其中施工质量控制即对工程质量的控制尤为严格和细致。3、公司自成立至今共获得各类奖项百余项，在过去经营过程中获得了下游客户的高度认可，主要客户均为公司颁发了较多奖项，包括万科地产颁发的“质量管理优秀奖”等。4、公司认为，随着行业的发展和居民消费维权意识	2020年07月17日	《关于媒体报道的澄清公告》 (2020-021) 刊登于指定信息披露媒体 《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

提升, 地产公司对实际购房人的投诉压力和可能引发的不良影响更为重视, 进而对装饰企业的工程质量要求越来越高, 地产公司更倾向于选择具有实力的装修供应商提供装修服务。		
--	--	--

## 十、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十三、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司实际控制人及其配偶为公司提供担保，具体见第十一章“财务报告—第十二“关联方及关联交易”—第5“关联交易情况”—第4“关联担保情况”所述。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

## 十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

公司报告期存在客户租赁公司固定资产的情形，2020年半年度租赁收入为257,989.54元，金额较小。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

### 2、重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在担保情况。

## 3、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	44,500	30,000	0
合计		44,500	30,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
中国建设银行罗湖支行	银行	非保本浮动收益型	2,200	自有资金	2020年04月30日	2020年07月02日	低风险理财产品	赎回时收回本息	3.10%	11.4	10.44	0	0	是	是	-
中国建设银行罗湖支行	银行	非保本浮动收益型	1,800	自有资金	2020年06月16日	2020年07月02日	低风险理财产品	赎回时收回本息	2.80%	1.93	1.96	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	700	自有资金	2020年05月07日	2020年06月09日	低风险理财产品	每月1号计一次息，全部赎回时支付本息	2.88%	1.82	2.93	2.487863	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	1,100	自有资金	2020年05月23日	2020年06月09日	低风险理财产品	每月1号计一次息，全部赎回时	2.88%	1.47	2	1.303166174	0	是	是	-

								支付本息								
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	1,200	自有资金	2020年05月23日	2020年06月18日	低风险理财产品	每月1号计一次息,全部赎回时支付本息	2.88%	2.46	2.94	1.421635826	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	3,800	自有资金	2020年05月28日	2020年06月18日	低风险理财产品	每月1号计一次息,全部赎回时支付本息	2.88%	6.29	4.99	0.1688188	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	200	自有资金	2020年05月28日	2020年07月03日	低风险理财产品	每月1号计一次息,全部赎回时支付本息	2.88%	0.52	0.43	0.0088852	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	2,000	自有资金	2020年06月01日	2020年07月03日	低风险理财产品	每月1号计一次息,全部赎回时支付本息	2.88%	4.57	4.09	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	固定收益类产品	2,000	自有资金	2020年06月19日	2020年07月03日	低风险理财产品	每月1号计一次息,全部赎回时支付本息	2.88%	1.74	1.55	0	0	是	是	-

招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	8,000	自有资金	2020年06月17日	2020年07月07日	低风险理财产品	赎回时收回本息	3.38%	9.1	9.10	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	9,500	自有资金	2020年06月17日	2020年07月07日	低风险理财产品	赎回时收回本息	3.41%	10.45	10.450	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	1,500	自有资金	2020年05月29日	2020年07月31日	低风险理财产品	到期收回本息	3.25%	8.41	4.330	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	1,500	自有资金	2020年06月05日	2020年07月20日	低风险理财产品	到期收回本息	3.15%	5.83	3.280	0	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	500	自有资金	2020年05月11日	2020年06月15日	低风险理财产品	到期收回本息	3.05%	1.46	1.53	1.534	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	150	自有资金	2020年04月15日	2020年04月29日	低风险理财产品	到期收回本息	2.30%	0.13	0.13	0.13005	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	1,350	自有资金	2020年04月16日	2020年04月30日	低风险理财产品	到期收回本息	2.30%	1.19	1.59	1.5876	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	2,500	自有资金	2020年04月22日	2020年05月06日	低风险理财产品	到期收回本息	2.25%	2.16	2.16	2.1575	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	2,500	自有资金	2020年04月03日	2020年04月10日	低风险理财产品	到期收回本息	2.30%	1.1	1.1	1.0975	0	是	是	-
招行车公庙支行	银行	非保本浮动收益型	2,000	自有资金	2020年04月14日	2020年04月21日	低风险理财产品	到期收回本息	2.20%	0.84	0.84	0.84	0	是	是	-
合计			44,500	--	--	--	--	--	--	72.89	65.85	--		--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，公司在日常生产经营中认真执行环境保护方面相关的法律法规，报告期内未出现环境保护违法违规处罚情况。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

#### (2) 半年度精准扶贫概要

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

#### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(4) 后续精准扶贫计划

十七、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	113,550,000	100.00%	0	0	0	0	0	113,550,000	75.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
3、其他内资持股	113,550,000	100.00%	0	0	0	0	0	113,550,000	75.00%
其中：境内法人持股	91,510,000	80.69%	0	0	0	0	0	91,510,000	60.44%
境内自然人持股	2,202,000	19.41%	0	0	0	0	0	2,202,000	14.56%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
二、无限售条件股份	0	0.00%	37,850,000	0	0	0	37,850,000	37,850,000	25.00%
1、人民币普通股	0	0.00%	37,850,000	0	0	0	37,850,000	37,850,000	25.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0		
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0		
三、股份总数	113,550,000	100.00%	37,850,000	0	0	0	37,850,000	151,400,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票 3,785万股，发行完成后公司的股本总数由11,355万股增加至15,140万股，注册资本由11,355万元增加至15,140万元。

股份变动的批准情况

适用  不适用

中国证券监督管理委员会以《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2020]793号）核准，深圳证券交易所以《关于深圳中天精装股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上〔2020〕478号）同意。

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

2020年6月，公司公开发行3,785万股，股本增至15,140万股。由于是6月份上市，对半年度的每股收益没影响，但会摊薄全年的每股收益。募集资金到账，会导致归属于公司普通股股东的每股净资产有所增加。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
人民币普通股	2020年06月03日	24.52	37,850,000	2020年06月10日	37,850,000		《首次公开发行股票上市公告书》刊登于指定信息披露媒体《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	2020年08月09日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								

## 其他衍生证券类

报告期内证券发行情况的说明

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2020]793号）核准和深圳证券交易所同意，公司向社会公众公开发行人民币普通股（A股）股票 3,785万股，本次发行完成后公司的股本总数由11,355万股增加至15,140万股，注册资本由11,355万元增加至15,140万元。

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		151,400,000		报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持有的普 通股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限 售条件的 普通股数 量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中天健 投资有限公司	境内非国有法人	29.06%	44,000,000		44,000,000			
深圳市中天安 投资有限公司	境内非国有法人	23.78%	36,000,000		36,000,000			
乔荣健	境内自然人	7.98%	12,080,000		12,080,000			
张安	境内自然人	6.58%	9,960,000		9,960,000			
深圳市天人合 一投资合伙企 业（有限合伙）	境内非国有法人	5.28%	8,000,000		8,000,000			
深圳市顺其自 然投资合伙企 业（有限合伙）	境内非国有法人	2.32%	3,510,000		3,510,000			
招商银行股份 有限公司－交 银施罗德创新 领航混合型证 券投资基金	其他	0.64%	972,203			972,203		
魏宗明	境外自然人	0.45%	683,700			683,700		
中国农业银行 股份有限公司 －交银施罗德 成长混合型证	其他	0.38%	578,016			578,016		

券投资基金								
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—钰悦 3 号私募投资基金	其他	0.37%	566,500			566,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）乔荣健持有中天健 100%的股权，并分别通过担任天人合一、顺其自然的普通合伙合伙人从而控制这两个合伙企业持有的公司股份；（2）张安持有中天安 100%的股权；（3）招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金为同一管理人管理的公募基金。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金	972,203	人民币普通股	972,203					
魏宗明	683,700	人民币普通股	683,700					
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金	578,016	人民币普通股	578,016					
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—钰悦 3 号私募投资基金	566,500	人民币普通股	566,500					
王美英	554,306	人民币普通股	554,306					
磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—禾天下 2 号结构化私募基金	520,600	人民币普通股	520,600					
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德蓝筹混合型证券投资基金	464,874	人民币普通股	464,874					
欧阳彤鑫	445,900	人民币普通股	445,900					
王光坤	344,574	人民币普通股	344,574					
阮志英	272,768	人民币普通股	272,768					
陈纪芬	250,000	人民币普通股	250,000					

前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 第 1-4 名无限售条件普通股股东与第 6-10 名普通股股东重合；(2) 招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金 中国建设银行股份有限公司—交银施罗德蓝筹混合型证券投资基金为同一管理人管理的公募基金；(3) 磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—钰悦 3 号私募投资基金、磐厚蔚然（上海）资产管理有限公司—磐厚蔚然—禾天下 2 号结构化私募基金为同一管理人管理的私募基金；(4) 除此之外，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

## 第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、资产负债表

编制单位：深圳中天精装股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	685,306,897.75	91,185,242.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	300,736,235.70	202,614,177.30
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资	1,123,275,910.26	1,051,529,508.22
预付款项	4,663,558.36	4,215,795.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	78,685,044.67	73,332,702.63
其中：应收利息	479,069.24	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,788,204.34	380,417,713.95

合同资产	451,952,139.74	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,331,762.93	1,253,564.03
流动资产合计	2,678,739,753.75	1,804,548,704.71
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		9,749,576.93
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	7,887,696.26	8,120,968.10
固定资产	82,984,830.17	85,524,079.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,742,139.92	6,943,044.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	39,434,320.76	36,736,434.17
其他非流动资产	61,643,904.01	46,026,383.62
非流动资产合计	198,692,891.12	193,100,486.95
资产总计	2,877,432,644.87	1,997,649,191.66
流动负债：		
短期借款	206,197,000.00	114,963,661.67
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	40,000,000.00	16,921,828.74

应付账款	784,205,994.94	820,150,298.34
预收款项		133,297,477.36
合同负债	92,696,572.48	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	74,813,278.11	106,601,852.34
应交税费	20,141,123.14	24,203,516.59
其他应付款	23,084,863.93	12,842,120.53
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,951,200.00	4,951,200.00
其他流动负债	37,908,221.39	34,559,049.27
流动负债合计	1,283,998,253.99	1,268,491,004.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,888,600.00	5,364,200.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	103,676.12	
递延收益	1,682,056.26	1,742,733.30
递延所得税负债	1,769,043.95	1,596,650.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,443,376.33	8,703,583.68
负债合计	1,290,441,630.32	1,277,194,588.52
所有者权益：		

股本	151,400,000.00	113,550,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	826,281,442.56	75,144,442.59
减：库存股		
其他综合收益	-13,213,487.32	-11,913,488.67
专项储备	4,469,822.50	2,341,681.63
盈余公积	66,369,558.63	66,369,558.63
一般风险准备		
未分配利润	551,683,678.18	474,962,408.96
归属于母公司所有者权益合计	1,586,991,014.55	720,454,603.14
少数股东权益		
所有者权益合计	1,586,991,014.55	720,454,603.14
负债和所有者权益总计	2,877,432,644.87	1,997,649,191.66

法定代表人：乔荣健

主管会计工作负责人：毛爱军

会计机构负责人：刘燕

## 2、利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,085,432,880.21	890,494,751.87
其中：营业收入	1,085,432,880.21	890,494,751.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	974,901,707.23	792,411,890.65
其中：营业成本	921,152,686.38	745,554,863.74
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	5,471,471.16	4,464,736.19
销售费用	7,753,141.31	6,923,581.82
管理费用	31,111,377.85	27,784,594.38
研发费用	5,207,855.43	3,223,568.29
财务费用	4,205,175.10	4,460,546.23
其中：利息费用	3,624,891.17	3,000,854.23
利息收入	1,008,778.40	205,137.66
加：其他收益	1,727,851.55	99,477.04
投资收益（损失以“-”号填列）	1,312,519.42	646,502.01
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）	122,058.40	149,544.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,569,971.12	-4,462,677.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	375,369.29	-713,504.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,259,985.00	441,420.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	104,239,015.52	94,243,624.06
加：营业外收入	88,898.06	16,326.03
减：营业外支出	11,478.27	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	104,316,435.31	94,259,950.09
减：所得税费用	15,768,952.87	14,465,563.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,547,482.44	79,794,386.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,547,482.44	79,794,386.10
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. 归属于母公司所有者的净利润	88,547,482.44	79,794,386.10
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	-1,299,998.65	-1,392,191.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,299,998.65	-1,392,191.45
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-1,299,998.65	-1,392,191.45
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-1,299,998.65	-1,392,191.45
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	87,247,483.79	78,402,194.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	87,247,483.79	78,402,194.65
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	0.78	0.70
（二）稀释每股收益	0.78	0.70

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：乔荣健

主管会计工作负责人：毛爱军

会计机构负责人：刘燕

### 3、现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	897,471,327.27	730,041,734.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	22,738,957.73	23,667,506.07
经营活动现金流入小计	920,210,285.00	753,709,240.62
购买商品、接受劳务支付的现金	726,132,606.90	576,527,189.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	159,072,528.62	122,592,283.17

支付的各项税费	65,234,245.59	37,557,681.57
支付其他与经营活动有关的现金	28,088,234.06	38,819,335.44
经营活动现金流出小计	978,527,615.17	775,496,489.69
经营活动产生的现金流量净额	-58,317,330.17	-21,787,249.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	347,000,000.00	280,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,312,519.42	1,627,262.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-162,799.00	5,901,675.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	348,149,720.42	287,528,937.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,086,001.93	5,314,162.46
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	445,000,000.00	180,000,000.00
投资活动现金流出小计	451,086,001.93	185,314,162.46
投资活动产生的现金流量净额	-102,936,281.51	102,214,774.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	798,082,000.00	
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	69,400,000.00	40,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	867,482,000.00	40,000,000.00
偿还债务支付的现金	102,475,600.00	88,475,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,298,495.35	4,590,085.14
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	9,069,403.44	283,289.07
筹资活动现金流出小计	113,843,498.79	93,348,974.21

筹资活动产生的现金流量净额	753,638,501.21	-53,348,974.21
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	592,384,889.53	27,078,551.70
加：期初现金及现金等价物余额	78,447,746.92	47,822,651.21
六、期末现金及现金等价物余额	670,832,636.45	74,901,202.91

#### 4、所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													
	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	其他		
	优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	113,550,000.00				75,144,442.59		-11,913,488.67	2,341,681.63	66,369,558.63		474,962,408.96		720,454,603.14	720,454,603.14
加：会计政策变更											-11,826,213.22		-11,826,213.22	-11,826,213.22
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	113,550,000.00				75,144,442.59		-11,913,488.67	2,341,681.63	66,369,558.63		463,136,195.74		708,628,389.92	708,628,389.92
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	37,850,000.00				751,136,999.97		-1,299,998.65	2,128,140.87			88,547,482.44		878,362,624.63	878,362,624.63
（一）综合收益总额							-1,299,998.65				88,547,482.44		87,247,483.79	87,247,483.79
（二）所有者投入和减少资本	37,850,000.00				751,136,999.97								788,986,999.97	788,986,999.97

	.00				97							97		97
1. 所有者投入的普通股	37,850,000.00				890,232,000.00							928,082,000.00		928,082,000.00
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														
4. 其他					-139,095,000.03							-139,095,000.03		-139,095,000.03
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备									2,128,			2,128,		2,128,

								140.87					140.87		140.87
1. 本期提取								29,182,149.81					29,182,149.81		29,182,149.81
2. 本期使用								-27,054,008.94					-27,054,008.94		-27,054,008.94
(六) 其他															
四、本期期末余额	151,400,000.00				826,281,442.56		-13,213,487.32	4,469,822.50	66,369,558.63		551,683,678.18		1,586,991.014.55		1,586,991.014.55

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	113,550,000.00				75,144,442.59			3,693,084.69	48,046,155.98		309,316,704.06		549,750,387.32		549,750,387.32
加：会计政策变更							-5,620,637.85				735,081.05		-4,885,556.80		-4,885,556.80
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	113,550,000.00				75,144,442.59		-5,620,637.85	3,693,084.69	48,046,155.98		310,051,785.11		544,864,830.52		544,864,830.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,392,191.45	-609,147.57			79,794,386.10		77,793,047.08		77,793,047.08
（一）综合收益总额							-1,392,191.45				79,794,386.10		78,402,194.65		78,402,194.65

(二) 所有者投入和减少资本																				
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																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				

(五) 专项储备								-609,147.57					-609,147.57		-609,147.57
1. 本期提取								21,031,360.49					21,031,360.49		21,031,360.49
2. 本期使用								-21,640,508.06					-21,640,508.06		-21,640,508.06
(六) 其他															
四、本期期末余额	113,550,000.00			75,144,442.59		-7,012,829.30	3,083,937.12	48,046,155.98		389,846,171.21			622,657,877.60		622,657,877.60

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

深圳中天精装股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的股份有限公司，其前身深圳市金林装饰园林设计工程有限公司（“金林装饰”），于2000年9月28日成立。

于2002年11月28日，经金林装饰股东会决议，公司名称由“深圳市金林装饰园林设计工程有限公司”变更为“深圳市中天装饰工程有限公司（“中天装饰”）。

于2013年10月20日，中天装饰股东会决议通过将有限责任公司依据公司法整体变更设立股份有限公司，并将公司名称由“深圳市中天装饰工程有限公司”变更为“深圳中天精装股份有限公司”。

于2013年11月8日，股份公司创立大会暨第一次股东大会召开审议通过设立股份公司的相关议案。

于2013年11月11日，公司获取了更新的企业法人营业执照，企业法人营业执照注册号：440301104099082。本公司统一社会信用代码为91440300724738801E。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793号文核准，公司首次向社会公开发行人民币普通股股票3,785万股，发行后公司注册资本增至15,140万元。2020年06月10日，深圳中天精装股份有限公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“中天精装”，证券代码为“002989”。

公司注册地为深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼。

本公司总部地址位于深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼。

截至2020年6月30日止，公司法定代表人为乔荣健。

本公司主要经营范围为：提供住宅批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会2020年8月17日决议批准报出。

#### 2、合并财务报表范围

无子公司，不适用。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表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》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是适当的。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、固定资产折旧、收入确认和计量等。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2020年6月30日的财务状况以及截至2020年6月30日止六个月期间的经营成果和现金流量。

### 2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本次财务报表的会计期间为2020年1月1日至6月30日止六个月期间。

### 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

### 4、记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

## 6、合并财务报表的编制方法

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

## 10、金融工具

自2019年1月1日起适用。

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

### （2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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、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。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产主要包含部分应收票据和应收账款，列报为应收款项融资。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

#### ②其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### （4）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险

自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

#### **(5) 金融工具抵销**

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### **(6) 金融资产转移**

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### **11、应收票据**

### **12、应收账款**

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第6号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

### **13、应收款项融资**

应收款项融资的确定方法及会计处理方法，请参照“10、金融工具”说明。

### **14、其他应收款**

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，请参照“12、应收账款”说明。

## 15、存货

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料、周转材料等。存货按照成本进行初始计量。

存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

## 16、合同资产

自2020年1月1日起适用。

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

合同资产，是指已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，将该收款权利作为合同资产。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参照金融工具说明。

## 17、合同成本

自2020年1月1日起适用。

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在合同资产和其他非流动资产中。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

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

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

(2)该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3)该成本预期能够收回。

本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1)企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2)为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

## 19、债权投资

请参照“10、金融工具”说明。

## 20、其他债权投资

请参照“10、金融工具”说明。

## 21、长期应收款

请参照“10、金融工具”说明。

## 22、长期股权投资

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20年	4.75%

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

## (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5%	4.75%
机器机械仪器设备	年限平均法	5 年	5%	19%
运输工具	年限平均法	4 年	5%	23.75%
电子及办公设备	年限平均法	3-6 年	5%	15.84%-31.67%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 25、在建工程

## 26、借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1)资产支出已经发生；
- (2)借款费用已经发生；
- (3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1)专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

(2)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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。行复核，必要时进行调整。

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命
软件、专利及其他	10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

1. 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

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。

## 31、长期资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产、合同资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 32、长期待摊费用

### 33、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

### 34、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工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。

##### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

##### ②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，在职工为其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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 1. 短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。短期利润分享计划 利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

##### ①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限

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确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

## ②设定受益计划

### A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（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确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

### B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，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。

### C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（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确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

### ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额

以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

### 35、租赁负债

### 36、预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1)该义务是本公司承担的现时义务；
- (2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 37、股份支付

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。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

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。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；完成等待期内的服务才可行权的，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。授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（Monte Carlo Simulation）模型，结合授予股份的条款和条件，做出估计，参见附注九。

在满足业绩条件或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由于未满足非市场条件和服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有服务期限条件，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，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。

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

### 39、收入

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

#### 自2020年1月1日起适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

#### (1) 建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含建筑物装修工程的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### (2) 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在未达标赔偿、合同折扣、违约金、考核罚款和奖励金等安排，形成可变对价。公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

#### (3) 质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及公司承诺履行任务的性质等因素。

#### (4) 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

#### 2020年1月1日前适用的政策

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

#### (1) 建造合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且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。本公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，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。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

#### (2) 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

#### (3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### (4) 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 40、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

财政直接将贴息资金拨付给本公司的，本公司以实际收到的贷款贴息冲减相关借款费用。

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### ①作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### ②作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

### 43、其他重要的会计政策和会计估计

#### (一) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

#### (二) 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

#### (三) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和应收款项融资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债时，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### (四) 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 1、判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### (1) 经营租赁—作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### (2) 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业

绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

### （3）合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付等。

#### 2、估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### （1）预算总成本及建造合同的完工百分比

本公司根据个别建造合同的完工百分比确认收入，该方法需要管理层作出估计。完工进度参考已发生的实际成本占预算总成本进行估计。鉴于合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。故此，本公司会及时随着合同进展修订预算总成本和完工百分比。此外，当合同收入较预期少或实际合同成本高于预期，则可能出现可预见的合同亏损。

##### （2）应收款项融资减值（自2019年1月1日起适用）

本公司采用预期信用损失模型对应收款项融资的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

##### （3）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

##### （4）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

##### （5）股份支付

本公司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。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；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的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。

##### （6）固定资产的可使用年限和残值

固定资产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的固定资产。

为估计固定资产的可使用年限及预计净残值，本公司会按期复核市场变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产的估计可使用年限及/或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

#### 44、重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益。	2020年3月10日，公司召开的第三届董事会第三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》	

受影响的报表项目名称和金额：应收款项融资-18,104,448.24元；存货-356,378,616.60；合同资产360,980,662.33元；长期应收款-9,749,576.93元；递延所得税资产2,051,720.36元；其他非流动资产9,749,576.93元；预收款项-133,297,477.36元；合同负债133,297,477.36元；预计负债175,733.23元；其他综合收益199,797.85元；未分配利润-11,826,213.22元。

##### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

##### (3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	91,185,242.96	91,185,242.96	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	202,614,177.30	202,614,177.30	
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款			
应收款项融资	1,051,529,508.22	1,033,425,059.98	-18,104,448.24
预付款项	4,215,795.62	4,215,795.62	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	73,332,702.63	73,332,702.63	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	380,417,713.95	24,039,097.35	-356,378,616.60
合同资产		360,980,662.33	360,980,662.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,253,564.03	1,253,564.03	
流动资产合计	1,804,548,704.71	1,791,046,302.20	-13,502,402.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	9,749,576.93		-9,749,576.93
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,120,968.10	8,120,968.10	
固定资产	85,524,079.51	85,524,079.51	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,943,044.62	6,943,044.62	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	36,736,434.17	38,788,154.53	2,051,720.36
其他非流动资产	46,026,383.62	55,775,960.55	9,749,576.93
非流动资产合计	193,100,486.95	195,152,207.31	2,051,720.36
资产总计	1,997,649,191.66	1,986,198,509.51	-11,450,682.15
流动负债：			
短期借款	114,963,661.67	114,963,661.67	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	16,921,828.74	16,921,828.74	
应付账款	820,150,298.34	820,150,298.34	
预收款项	133,297,477.36		-133,297,477.36
合同负债		133,297,477.36	133,297,477.36
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	106,601,852.34	106,601,852.34	
应交税费	24,203,516.59	24,203,516.59	
其他应付款	12,842,120.53	12,842,120.53	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	4,951,200.00	4,951,200.00	
其他流动负债	34,559,049.27	34,559,049.27	
流动负债合计	1,268,491,004.84	1,268,491,004.84	
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	5,364,200.00	5,364,200.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		175,733.23	175,733.23
递延收益	1,742,733.30	1,742,733.30	
递延所得税负债	1,596,650.38	1,596,650.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,703,583.68	8,879,316.91	175,733.23
负债合计	1,277,194,588.52	1,277,370,321.75	175,733.23
所有者权益：			
股本	113,550,000.00	113,550,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	75,144,442.59	75,144,442.59	
减：库存股			
其他综合收益	-11,913,488.67	-11,713,690.82	199,797.85
专项储备	2,341,681.63	2,341,681.63	
盈余公积	66,369,558.63	66,369,558.63	
一般风险准备			
未分配利润	474,962,408.96	463,136,195.74	-11,826,213.22
归属于母公司所有者权益合计	720,454,603.14	708,828,187.77	-11,626,415.37
少数股东权益			
所有者权益合计	720,454,603.14	708,828,187.77	-11,626,415.37
负债和所有者权益总计	1,997,649,191.66	1,986,198,509.52	-11,450,682.14

调整情况说明

应收款项融资：减少18,104,448.24元；存货：减少356,378,616.60；合同资产：增加360,980,662.33元；长期应收款：减少9,749,576.93元；递延所得税资产：增加2,051,720.36元；其他非流动资产：增加9,749,576.93元；预收款项：减少133,297,477.36元；合同负债：增加133,297,477.36元；预计负债：增加175,733.23元；其他综合收益：增加199,797.85元；未分配利润：减少11,826,213.22元。

## (4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

## 45、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	<p>①根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），本公司自2016年5月1日营改增后签订的建筑装饰合同税率为11%、设计服务合同税率为6%、销售货物合同税率为17%；一般纳税人以清包工方式、甲供工程方式、为建筑老项目提供的建筑服务，可以选择用简易征收3%税率。</p> <p>②根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），本公司自2018年5月1日起，签订的建筑装饰合同税率为10%、设计服务合同税率为6%、销售货物合同税率为16%。</p> <p>③根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告2019年第39号），本公司自2019年4月1日起，签订的建筑装饰合同税率为9%、设计服务合同税率为6%、销售货物合同税率为13%。</p>
城市维护建设税	流转税额	按照实际缴纳的流转税的5%-7%计缴。
企业所得税	应纳税所得额	企业所得税按应纳税所得额的25%或15%计缴。
教育费附加	流转税额	按照实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	流转税额	按照实际缴纳的流转税的2%计缴。
个人所得税	应纳税所得额	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。

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
--------	-------

## 2、税收优惠

根据《深圳市经济特区房产实施办法》第九条规定，新建或新购置的房产，三年免征房产税。本公司房产税相关优惠如下：

(1)平湖坤宜福苑5栋（801房、802房、803房、804房、2907房、2908房、2909房、2910房）的房产税减免期限自2016年10月1日至2019年9月30日。

(2)于2018年11月30日，本公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），有效期三年，本公司自2018年至2020年享受按15%缴纳企业所得税的优惠政策。

## 3、其他

## 七、财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	184,718,327.63	81,551,291.94
其他货币资金	500,588,570.12	9,633,951.02
合计	685,306,897.75	91,185,242.96

其他说明

- 于2020年6月30日，本公司无存放于境外的货币资金。
- 货币资金增幅较大的原因：2020年6月首次公开发行募集资金引起。
- 结构性存款明细如下：

存放地点	理财产品	利率	起始时间	到期时间	申购金额（元）
招行募集资金户	结构性存款CSZ03552	3.28%	2020/6/19	2020/7/20	100,000,000.00
宁波银行一般户	单位结构性存款 202735	3.10%	2020/6/19	2020/7/20	140,000,000.00
宁波银行一般户	单位结构性存款 202736	3.10%	2020/6/19	2020/7/20	69,000,000.00
宁波银行一般户	单位结构性存款 202736	3.10%	2020/6/19	2020/7/20	8,200,067.05
宁波银行一般户	单位结构性存款 202736	3.10%	2020/6/19	2020/7/20	799,932.95
招行募集资金户	结构性存款CSZ03564	3.08%	2020/6/22	2020/7/23	43,000,000.00
招行募集资金户	结构性存款CSZ03564	3.08%	2020/6/22	2020/7/23	127,000,000.00
	小计				488,000,000.00

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	300,736,235.70	202,614,177.30
其中：		
其中：		
合计	300,736,235.70	202,614,177.30

其他说明：

## 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明：

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
合计	0.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号--上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	----------	-----------------	----------

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款****(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

**6、应收款项融资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	1,089,548,512.27	1,014,165,640.31
应收票据	33,727,397.99	19,259,419.67
合计	1,123,275,910.26	1,033,425,059.98

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

项目	期末原值	公允价值变动	坏账准备	期末余额
应收账款	1,232,289,691.08	-14,936,152.10	-127,805,026.71	1,089,548,512.27
应收票据	36,143,710.62	-609,127.10	-1,807,185.53	33,727,397.99
合计	1,268,433,401.70	-15,545,279.20	-129,612,212.24	1,123,275,910.26

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

**(1) 应收账款**

## ①应收账款分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收账款	8,047,858.71	0.65%	8,047,858.71	100%	8,047,858.71	0.70%	8,047,858.71	100%
其中:								
按组合计提坏账准备的应收账款	1,224,241,832.37	99.35%	119,757,168.00	9.78%	1,144,611,496.20	99.30%	117,278,593.64	10.25%
其中:								
合计	1,232,289,691.08	100%	127,805,026.71		1,152,659,354.91	100%	125,326,452.35	

## 按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海世方建筑工程有限公司	3,848,483.09	3,848,483.09	100%	资金紧张或运营困难
威海宝滩旅游发展有限公司	2,748,706.33	2,748,706.33	100%	资金紧张或运营困难
其他	1,450,669.29	1,450,669.29	100%	资金紧张或运营困难
合计	8,047,858.71	8,047,858.71	--	--

## 按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	952,613,523.43	47,630,676.17	5%
1至2年	149,332,816.20	14,933,281.62	10%
2至3年	72,011,468.52	21,603,440.56	30%
3至4年	21,745,603.34	10,437,889.60	48%
4至5年	16,126,384.90	12,739,844.07	79%
5年以上	12,412,035.98	12,412,035.98	100%
合计	1,224,241,832.37	119,757,168.00	--

## 按账龄披露:

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	952,613,523.43
1至2年	149,332,816.20

2至3年	75,859,951.61
3年以上	54,483,399.84
3至4年	21,745,603.34
4至5年	16,126,384.90
5年以上	16,611,411.60
合计	1,232,289,691.08

## ②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	125,326,452.35	2,478,574.36				127,805,026.71
合计	125,326,452.35	2,478,574.36	-	-	-	127,805,026.71

## ③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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	427,314,095.30	34.68%	39,799,239.78
第二名	145,518,681.97	11.81%	7,742,762.95
第三名	70,899,534.99	5.75%	6,528,913.68
第四名	67,250,135.37	5.46%	5,826,788.01
第五名	62,387,363.32	5.06%	5,158,758.33
合计	773,369,810.95	62.76%	65,056,462.73

## (2) 应收票据

## ①应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,458,914.06	-
商业承兑票据	31,268,483.93	19,259,419.67
合计	33,727,397.99	19,259,419.67

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
按单项计提坏账准备的应收票据								
其中：								
按组合计提坏账准备的	36,143,710.62	100%	1,807,185.53	5%	20,918,915.96	100%	1,045,945.80	5%

应收票据							
其中：							
合计	36,143,710.62		1,807,185.53		20,918,915.96		1,045,945.80

## 按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收票据	36,143,710.62	1,807,185.53	5%
合计	36,143,710.62	1,807,185.53	--

## ②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收票据	1,045,945.80	897,736.97	136,497.24			1,807,185.53
合计	1,045,945.80	897,736.97	136,497.24			1,807,185.53

## 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
银行承兑票据	1,600,000.00	
商业承兑票据		
合计	1,600,000.00	

其他说明：

## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	4,617,295.22	99.01%	3,985,599.77	94.54%
1至2年	46,263.14	0.99%	230,195.85	5.46%
合计	4,663,558.36	--	4,215,795.62	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

预付材料款214,349.44元，由于供应商达不到交付标准，产生纠纷，目前处于诉讼状态，公司已全额计提坏账准备。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例(%)
第一名	第三方	383,687.00	8.23%
第二名	第三方	296,883.80	6.37%
第三名	第三方	293,560.00	6.29%
第四名	第三方	286,840.00	6.15%
第五名	第三方	214,349.44	4.60%
合计		1,475,320.24	31.64%

其他说明:

## 8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	479,069.24	
其他应收款	78,205,975.43	73,332,702.63
合计	78,685,044.67	73,332,702.63

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
结构性存款、定期存款、协定存款	479,069.24	
合计	479,069.24	

## 2) 重要逾期利息

单位: 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明:

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	22,075,279.09	22,543,569.84
代业主垫付款	40,349,962.03	39,104,453.74
备用金及其他	18,460,407.69	15,136,926.67
应收出售房屋款	5,915,483.77	3,339,799.77
合计	86,801,132.58	80,124,750.02

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,689,865.46	5,102,181.93		6,792,047.39

2020年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	485,696.64	1,317,413.12		1,803,109.76
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2020年6月30日余额	2,175,562.10	6,419,595.05		8,595,157.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	60,163,489.81
1至2年	15,320,944.75
2至3年	6,792,216.71
3年以上	4,524,481.31
3至4年	2,172,782.36
4至5年	1,209,622.64
5年以上	1,142,076.31
合计	86,801,132.58

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账 准备	6,792,047.39	1,803,109.76				8,595,157.15
合计	6,792,047.39	1,803,109.76				8,595,157.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## 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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	应收出售房屋款	2,575,684.00	1 年以内	2.97%	128,784.20
第二名	代业主垫付款	2,205,017.82	2 年以内	2.54%	138,331.77
第三名	代业主垫付款	1,968,294.86	2 年以内	2.27%	118,726.72
第四名	代业主垫付款	1,936,272.29	5 年以内	2.23%	1,574,920.90
第五名	代业主垫付款	1,809,921.18	2 年以内	2.09%	176,553.70
合计	--	10,495,190.15	--	12.09%	2,137,317.29

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料	25,788,204.34		25,788,204.34	24,039,097.35		24,039,097.35
合计	25,788,204.34		25,788,204.34	24,039,097.35		24,039,097.35

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

## (4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

## 10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的资产	450,202,578.47	18,003,956.09	432,198,622.38	357,013,536.63	14,372,378.83	342,641,157.80
一年以内到期的应收质保金	21,889,814.65	2,136,297.29	19,753,517.36	20,331,973.80	1,992,469.27	18,339,504.53
合计	472,092,393.12	20,140,253.38	451,952,139.74	377,345,510.43	16,364,848.10	360,980,662.33

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

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)	
2020年1月1日余额	16,364,848.10			16,364,848.10
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提	3,775,405.28			3,775,405.28
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
2020年6月30日余额	20,140,253.38			20,140,253.38

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
建造合同形成的资产	3,631,577.26			
一年以内到期的应收质保金	143,828.02			
合计	3,775,405.28			--

其他说明：

## 11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额	期初余额

	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
--	----	------	------	-----	----	------	------	-----

其他说明：

### 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	8,331,762.93	1,253,564.03
合计	8,331,762.93	1,253,564.03

其他说明：

待抵扣进项税增幅较大的原因：首次公开发行支付发行费用所取得的进项税额尚未抵扣。

### 14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

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)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

其他说明：

### 15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

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)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

其他说明：

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

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)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

### (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

### (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

其他说明

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分项披露本期非交易性权益工具投资		

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转 入留存收益的金 额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收益转 入留存收益的原 因
其他说明：						

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他说明：		

## 20、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	9,822,289.16			9,822,289.16
2.本期增加金额				

(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	9,822,289.16			9,822,289.16
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,701,321.06			1,701,321.06
2.本期增加金额	233,271.84			233,271.84
(1) 计提或摊销	233,271.84			233,271.84
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,934,592.90			1,934,592.90
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	7,887,696.26			7,887,696.26
2.期初账面价值	8,120,968.10			8,120,968.10

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

本公司的投资性房地产均已办妥产权证书。

本公司的投资性房地产为佛山市禅城区季华五路55号402、403、404房、九江中航城1期商铺1#107房（复式）、1#108房等五处房产，均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。该些投资性房地产是以经营租赁的形式出租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

截止2020年6月30日，本公司抵押账面价值为人民币4,450,298.26元的投资性房地产及账面价值为人民币3,282,477.66的固定资产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币100,000,000.00元，因此于2020年06月30日该些投资性房地产为受限资产。

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	82,984,830.17	85,524,079.51
合计	82,984,830.17	85,524,079.51

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器机械仪器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	104,932,189.29		16,468,181.87	3,248,977.25	124,649,348.41
2.本期增加金额		13,800.00	1,363,333.03	40,087.61	1,417,220.64
(1) 购置		13,800.00	1,363,333.03	40,087.61	1,417,220.64
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			287,600.00		287,600.00
(1) 处置或报			287,600.00		287,600.00

废					
4.期末余额	104,932,189.29	13,800.00	17,543,914.90	3,289,064.86	125,778,969.05
二、累计折旧					
1.期初余额	27,778,421.66		9,527,841.53	1,819,005.71	39,125,268.90
2.本期增加金额	2,496,937.56		1,140,815.97	304,336.45	3,942,089.98
(1) 计提	2,496,937.56		1,140,815.97	304,336.45	3,942,089.98
3.本期减少金额			273,220.00		273,220.00
(1) 处置或报 废			273,220.00		273,220.00
4.期末余额	30,275,359.22		10,395,437.50	2,123,342.16	42,794,138.88
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	74,656,830.07	13,800.00	7,148,477.40	1,165,722.70	82,984,830.17
2.期初账面价值	77,153,767.63		6,940,340.34	1,429,971.54	85,524,079.51

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
东莞双城水岸六悠然庄 1802 房	4,590,877.50	1,308,399.84		3,282,477.66	
佛山万科金色领域广场 1 座 3503 房	452,051.50	100,204.72		351,846.78	
广州万科金域华庭	1,789,269.85	381,179.86		1,408,089.99	

自编 A3 栋 7 层 713 房					
威海洲际假日公寓 37-1102	292,764.09	57,943.00		234,821.09	
威海洲际假日公寓 37-1103	291,505.59	57,694.00		233,811.59	
威海洲际假日公寓 37-1105	291,676.61	57,727.50		233,949.11	
威海洲际假日公寓 37-1107	288,989.15	57,196.00		231,793.15	
威海洲际假日公寓 37-1002	291,712.79	57,735.00		233,977.79	
威海洲际假日公寓 37-1003	257,043.17	50,873.00		206,170.17	
威海洲际假日公寓 37-1005	256,657.51	50,797.00		205,860.51	
威海洲际假日公寓 37-1007	288,308.24	57,061.00		231,247.24	
威海洲际假日公寓 37-902	289,461.23	57,289.00		232,172.23	
威海洲际假日公寓 37-903	255,059.20	50,480.50		204,578.70	
威海洲际假日公寓 37-905	255,228.11	50,514.00		204,714.11	
威海洲际假日公寓 37-907	286,082.96	56,620.50		229,462.46	
威海洲际假日公寓 37-802	287,209.65	56,843.50		230,366.15	
威海洲际假日公寓 37-805	253,242.83	50,121.00		203,121.83	
威海洲际假日公寓 37-807	283,857.67	56,180.00		227,677.67	
威海洲际假日公寓 37-702	284,958.09	56,398.00		228,560.09	
威海洲际假日公寓 37-703	251,091.26	49,695.00		201,396.26	
威海洲际假日公寓 37-705	251,257.54	49,728.00		201,529.54	
威海洲际假日公寓	281,632.38	55,739.89		225,892.49	

37-707					
威海洲际假日公寓 37-502	282,706.53	55,952.50		226,754.03	
威海洲际假日公寓 37-605	249,272.26	49,335.00		199,937.26	
威海洲际假日公寓 37-607	279,407.09	55,299.50		224,107.59	
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	380,117.00	67,708.35		312,408.65	
重庆旭辉城二期 27 号楼 1932 房	362,887.64	15,799.41		347,088.23	
合计	13,624,327.44	3,070,515.07		10,553,812.37	

### (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

### (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

### (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
梅林颂德花园 2 栋 2808 房	361,746.60	政府人才住房
梅林颂德花园 2 栋 404 房	298,207.55	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	413,362.20	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	413,314.55	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	276,839.60	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	403,483.30	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	503,128.90	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	312,408.65	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	466,416.35	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	466,470.10	政府人才住房
合计	3,915,377.80	

其他说明

截至2020年6月30日，本公司已签订以上10处物业相关的人才住房购买合同并支付相应价款，暂未取得该等物业的产权证书。依据《福田区企业人才住房配售管理办法》和《龙岗区人才住房管理实施细则》，发行人所购买的人才住房产权受限制，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。

人才房系政府的福利政策房，房产的使用及处置均有明确的规定，本公司未取得房产证不会影响对该房产的使用。截至2020年6月30日，本公司根据上述人才住房管理办法的相关规定，将该等人才住房分配予公司员工居住。

## (6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	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
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

### (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

**(4) 工程物资**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**24、油气资产** 适用  不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计

其他说明：

**26、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额		276,789.19		30,000.00	9,873,011.47	10,179,800.66
2.本期增加 金额					309,282.68	309,282.68
(1) 购置					309,282.68	309,282.68
(2) 内部 研发						
(3) 企业						

合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		276,789.19		30,000.00	10,182,294.15	10,489,083.34
二、累计摊销						
1.期初余额		82,826.00		13,500.00	3,140,430.04	3,236,756.04
2.本期增加金额		13,839.60		1,500.00	494,847.78	510,187.38
(1) 计提		13,839.60		1,500.00	494,847.78	510,187.38
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		96,665.60		15,000.00	3,635,277.82	3,746,943.42
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值		180,123.59		15,000.00	6,547,016.33	6,742,139.92
2.期初账面价值		193,963.19		16,500.00	6,732,581.43	6,943,044.62

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 81.04%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

截止2020年06月30日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

## 27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

## 28、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的 事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
合计						

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的 事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

**29、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

其他说明

**30、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	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
存货跌价准备	103,676.12	15,551.42	634,920.03	95,238.00
递延收益	1,682,056.26	414,446.36	1,742,733.30	423,547.92
应付暂估款	48,806,943.09	7,321,041.46	41,498,292.88	6,224,743.93
应付职工薪酬			13,058,882.32	1,958,832.35
其他非流动资产减值准备	757,985.00	113,697.75	1,131,009.00	169,651.35
应收款项融资公允价值变动-损失准备	131,748,509.54	25,167,126.27	128,364,867.42	24,616,805.00
应收款项融资公允价值变动-其他	15,545,279.20	2,331,791.88	13,816,071.18	2,067,121.91
合同资产和其他资产坏账准备	27,078,240.30	4,070,665.62	21,432,724.49	3,232,214.07
合计	225,722,689.51	39,434,320.76	221,679,500.62	38,788,154.53

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	7,580,335.48	1,728,847.05	7,146,033.77	1,555,510.83
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	160,787.59	40,196.90	164,558.18	41,139.55
合计	7,741,123.07	1,769,043.95	7,310,591.95	1,596,650.38

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		39,434,320.76		38,788,154.53
递延所得税负债		1,769,043.95		1,596,650.38

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

截止2020年06月30日，本公司均无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损。

## 31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	56,323,331.18	757,985.00	55,565,346.18	45,150,609.79	1,131,009.00	44,019,600.79
待结转上市费用				1,637,452.83		1,637,452.83
预付软件款	1,047,783.00		1,047,783.00	295,490.00		295,490.00
预付购车款				73,840.00		73,840.00
到期日在一年以上的应收质保金	5,295,552.45	264,777.62	5,030,774.83	10,262,712.56	513,135.63	9,749,576.93
合计	62,666,666.63	1,022,762.62	61,643,904.01	57,420,105.18	1,644,144.63	55,775,960.55

其他说明：

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	30,000,000.00	8,166,661.67
抵押借款	156,797,000.00	106,797,000.00
保证借款	19,400,000.00	
合计	206,197,000.00	114,963,661.67

短期借款分类的说明：

1、于2020年6月30日，本公司短期借款人民币30,000,000元以人民币6,000,000.00元的定期保证金质押及乔荣健、曹秀萍个人信用担保取得。

2、于2020年6月30日，本公司短期借款人民币150,000,000.00元以账面价值为人民币3,282,477.66元的固定资产和人民币4,450,298.26元的投资性房地产抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得；本公司短期借款人民币6,797,000.00元以账面价值为人民币60,500,048.55元的固定资产抵押及乔荣健的个人信用担保取得。

3、于2020年6月30日，本公司短期借款人民币19,400,000.00元是以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

本公司无已逾期未偿还的短期借款。

### 33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

### 34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	40,000,000.00	16,921,828.74
合计	40,000,000.00	16,921,828.74

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	374,725,871.78	429,436,539.27
分包工程款	23,880,547.30	25,483,150.38
材料款	312,260,711.10	303,296,172.60
其他	24,531,921.67	20,436,143.21
预计负债	48,806,943.09	41,498,292.88
合计	784,205,994.94	820,150,298.34

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
A 公司	8,926,718.45	尚未到付款期
B 公司	5,486,461.06	尚未到付款期
C 公司	3,725,357.42	尚未到付款期
D 公司	2,478,284.90	尚未到付款期
E 公司	1,592,782.63	尚未到付款期
合计	22,209,604.46	--

其他说明：

### 37、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	39,750,669.51	28,171,740.02
建造合同形成的负债	52,945,902.97	105,125,737.34
合计	92,696,572.48	133,297,477.36

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
建造合同形成的负债	52,179,834.37	由于一般春节前交付项目较多，部分项目的业主考虑工期较紧可能会在年底超结算部分工程进度款，使得项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和。而在半年度时，相对年底交付项目较少，另今年疫情资金紧张，客户对项目结算会相对谨慎，所以建造合同形成的负债降低。
合计	52,179,834.37	——

### 39、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	106,601,852.34	126,233,221.56	158,720,169.46	74,114,904.44
二、离职后福利-设定提存计划		4,506,896.57	3,808,522.90	698,373.67

三、辞退福利		147,472.85	147,472.85	
合计	106,601,852.34	130,887,590.98	162,676,165.21	74,813,278.11

**(2) 短期薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	106,601,852.34	117,571,251.11	150,443,941.95	73,729,161.50
2、职工福利费		2,193,324.58	2,193,324.58	
3、社会保险费		2,378,007.29	1,992,264.35	385,742.94
其中：医疗保险费		2,054,451.59	1,725,800.36	328,651.23
工伤保险费		56,351.73	47,590.15	8,761.58
生育保险费		267,203.97	218,873.84	48,330.13
4、住房公积金		2,467,087.38	2,467,087.38	
5、工会经费和职工教育经费		1,623,551.20	1,623,551.20	
合计	106,601,852.34	126,233,221.56	158,720,169.46	74,114,904.44

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		4,452,032.53	3,761,469.74	690,562.79
2、失业保险费		54,864.04	47,053.16	7,810.88
合计		4,506,896.57	3,808,522.90	698,373.67

其他说明：

期末应付职工薪酬余额比期初减少29.93%，由于发放完2019年度年终奖金导致。

**40、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,205,251.17	6,065,620.88
企业所得税	11,346,397.22	14,368,803.68
个人所得税	1,310,002.12	2,619,077.89
城市维护建设税	604,340.17	685,459.80

其他	675,132.46	464,554.34
合计	20,141,123.14	24,203,516.59

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	23,084,863.93	12,842,120.53
合计	23,084,863.93	12,842,120.53

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

##### (3) 其他应付款

###### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,507,188.45	5,097,967.23
预提费用	8,421,705.85	1,122,556.36
处置抵工程款房产的预收定金	1,857,500.00	1,857,500.00
应付中介机构费	2,330,787.50	750,000.00
各类押金及保证金	732,093.70	726,872.45
其他	3,235,588.43	3,287,224.49

合计	23,084,863.93	12,842,120.53
----	---------------	---------------

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

## 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	4,951,200.00	4,951,200.00
合计	4,951,200.00	4,951,200.00

其他说明：

此部分为深业泰然大厦八层办公楼一年内到期的长期借款。

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	37,908,221.39	34,559,049.27
合计	37,908,221.39	34,559,049.27

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,888,600.00	5,364,200.00
合计	2,888,600.00	5,364,200.00

长期借款分类的说明:

截止2020年06月30日, 本公司长期借款(含一年内到期的长期借款)以账面价值为人民币60,500,048.55元的深业泰然大厦八层办公楼抵押及股东乔荣健信用保证取得。

其他说明, 包括利率区间:

截止2020年06月30日, 上述借款的年利率为4.90%, 按照实际提款日中国人民银行公布施行的五年期贷款基准利率, 每12个月浮动一次。

截止2020年06月30日, 本公司均无已逾期未偿还的借款。

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位: 元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

**47、租赁负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

**48、长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**(2) 专项应付款**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

**49、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同	103,676.12	175,733.23	项目亏损形成
合计	103,676.12	175,733.23	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,742,733.30		60,677.04	1,682,056.26	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,742,733.30		60,677.04	1,682,056.26	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部企业-购置办公用房支持	1,742,733.30			60,677.04			1,682,056.26	与资产相关

其他说明：

根据福田区人民政府下发的福府办[2013]7号《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持总部经济实施细则》，本公司于2017年3月、2016年2月及2014年12月分别收到深圳市福田区财政局下发的购置办公用房支持资金人民币734,500.00元。

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	113,550,000.00	37,850,000.00				37,850,000.00	151,400,000.00

其他说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793号文核准，公司首次向社会公开发行人民币普通股股票3,785万股，发行后公司注册资本增至15,140万元。

## 54、其他权益工具

### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	74,834,171.72	890,232,000.00	139,095,000.03	825,971,171.69
其他资本公积	310,270.87			310,270.87
合计	75,144,442.59	890,232,000.00	139,095,000.03	826,281,442.56

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司资本溢价（股本溢价）本期增加，是发行新股取得的募集资金；资本溢价（股本溢价）本期减少，是发行新股发生的承销费、保荐费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用。

## 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-11,713,690.82	-1,729,208.03			-229,411.53	-1,499,796.50	-13,213,487.32
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-11,713,690.82	-1,729,208.03			-229,411.53	-1,499,796.50	-13,213,487.32
其他综合收益合计	-11,713,690.82	-1,729,208.03			-229,411.53	-1,499,796.50	-13,213,487.32

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	2,341,681.63	29,182,149.81	27,054,008.94	4,469,822.50
合计	2,341,681.63	29,182,149.81	27,054,008.94	4,469,822.50

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	66,369,558.63			66,369,558.63
合计	66,369,558.63			66,369,558.63

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	474,962,408.96	309,316,704.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-11,826,213.22	735,081.05

调整后期初未分配利润	463,136,195.74	310,051,785.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	88,547,482.44	79,794,386.10
期末未分配利润	551,683,678.18	389,846,171.21

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-11,826,213.22 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,085,174,890.67	920,828,126.52	890,260,858.83	745,307,726.44
其他业务	257,989.54	324,559.86	233,893.04	247,137.30
合计	1,085,432,880.21	921,152,686.38	890,494,751.87	745,554,863.74

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的资产提供质量保证。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,647,745,390.73 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,664,042.25	1,969,841.96
教育费附加	1,141,732.39	844,217.98
房产税	273,019.83	457,707.91
土地使用税	1,978.49	3,208.97
车船使用税	31,102.95	27,085.00
印花税	546,248.15	550,561.48
其他	813,347.10	612,112.89
合计	5,471,471.16	4,464,736.19

其他说明：

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,330,345.95	5,678,062.97
办公及差旅费	536,354.66	591,367.34
展览及广告宣传费	464,051.67	214,863.53
其他	422,389.03	439,287.98
合计	7,753,141.31	6,923,581.82

其他说明：

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,222,454.78	19,432,400.80
折旧及摊销	2,706,475.48	3,025,979.62
咨询及中介机构费	280,588.73	1,658,025.37
办公及差旅费	2,190,764.02	2,114,097.80
业务招待费	662,925.91	545,631.61
其他	1,048,168.93	1,008,459.18
合计	31,111,377.85	27,784,594.38

其他说明：

## 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,693,588.96	2,581,222.66
直接材料	621,599.17	106,776.33
折旧及摊销	731,226.97	501,985.89
其他	161,440.33	33,583.41
合计	5,207,855.43	3,223,568.29

其他说明：

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,624,891.17	3,000,854.23
减：利息收入	1,008,778.40	205,137.66
金融机构手续费	1,589,062.33	1,664,829.66
合计	4,205,175.10	4,460,546.23

其他说明：

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
产业发展投入支持	539,400.00	
人才奖励支持	22,000.00	
产业转型升级补助	350,000.00	
个人所得税手续费返还	608,362.55	
企业专利支持	15,000.00	
总部企业-购置办公用房支持	60,677.04	60,677.04
失业保险稳岗补贴	122,411.96	
其他补助	10,000.00	38,800.00
合计	1,727,851.55	99,477.04

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,312,519.42	646,502.01
合计	1,312,519.42	646,502.01

其他说明：

## 69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

## 70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	122,058.40	149,544.85
合计	122,058.40	149,544.85

其他说明：

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,803,109.76	-1,508,246.25
长期应收款坏账损失		-164,210.14
合同资产减值损失	-3,775,405.28	
应收款项融资坏账损失	-3,239,814.09	-2,790,221.26
其他非流动资产减值损失	248,358.01	
合计	-8,569,971.12	-4,462,677.65

其他说明：

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	2,345.29	-346,394.39
十二、其他	373,024.00	-367,110.00

合计	375,369.29	-713,504.39
----	------------	-------------

其他说明：

### 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		37,284.98
其他非流动资产处置收益/损失	-1,259,985.00	404,136.00
合计	-1,259,985.00	441,420.98

### 74、营业外收入

单位：元

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
其他	88,898.06	16,326.03	88,898.06
合计	88,898.06	16,326.03	88,898.06

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关

其他说明：

### 75、营业外支出

单位：元

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
其他支出	11,478.27		11,478.27
合计	11,478.27		11,478.27

其他说明：

### 76、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

当期所得税费用	15,978,055.56	13,719,262.72
递延所得税费用	-209,102.69	746,301.27
合计	15,768,952.87	14,465,563.99

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	104,316,435.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,079,108.83
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	524,559.00
安全生产费的影响	1,214,654.56
研发费用加计扣除的影响	-976,472.89
优惠税率的影响	-10,522,266.39
所得税费用	15,768,952.87

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注“57、其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的押金和保证金	10,050,194.59	14,855,680.00
收到的应收账款保理及应收票据贴现息	9,361,240.76	7,990,607.62
政府补助及生育津贴	1,594,751.55	388,000.00
利息收入	517,327.60	205,137.66
租赁收入	215,650.62	211,754.76
其他	999,792.61	16,326.03
合计	22,738,957.73	23,667,506.07

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他类变动较大的原因，是由于2020年上半年同时收到2018年和2019年的税局返还三代手续费。

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的押金和保证金	11,493,234.15	16,120,963.95
支付的应收账款保理及应收票据贴现息	4,170,657.45	12,577,956.20
管理费用	6,534,341.16	5,529,158.42
销售费用	1,677,267.47	1,245,518.85
研发费用	926,089.47	140,359.74
其他	3,286,644.36	3,205,378.28
合计	28,088,234.06	38,819,335.44

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买交易性金融资产	445,000,000.00	180,000,000.00
合计	445,000,000.00	180,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

购买理财产品

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
上市发行费用	9,069,403.44	283,289.07

合计	9,069,403.44	283,289.07
----	--------------	------------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 79、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	88,547,482.44	79,794,386.10
加：资产减值准备	8,194,601.83	5,176,182.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,942,089.98	3,789,544.08
无形资产摊销	510,187.38	442,747.28
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）	1,259,985.00	-441,420.98
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-122,058.40	-149,544.85
财务费用（收益以“－”号填列）	3,946,491.17	3,350,054.23
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,312,519.42	-646,502.01
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-646,166.22	-32,663.27
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	172,393.57	533,283.61
存货的减少（增加以“－”号填列）	-96,495,989.68	-84,539,390.26
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-131,096,797.79	-106,542,705.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	62,654,829.10	78,087,927.93
其他	2,128,140.87	-609,147.57
经营活动产生的现金流量净额	-58,317,330.17	-21,787,249.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	670,832,636.45	74,901,202.91
减：现金的期初余额	78,447,746.92	47,822,651.21

现金及现金等价物净增加额	592,384,889.53	27,078,551.70
--------------	----------------	---------------

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	670,832,636.45	78,447,746.92
三、期末现金及现金等价物余额	670,832,636.45	78,447,746.92
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	488,000,000.00	

其他说明：

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,474,261.30	见注 1

应收票据		见注 2
固定资产	67,697,904.01	见注 3
投资性房地产	4,450,298.26	见注 4
合计	86,622,463.57	--

其他说明：

注1：货币资金受限情况说明

项目	金额
农民工工资保证金	2,336,794.83
保函保证金	1,000,000.00
业务保证金	9,251,775.29
专项使用账户	1,885,691.18
	14,474,261.30

(1) 截止2020年06月30日止，本公司人民币1,000,000.00元的银行存款因作为保函保证金、人民币2,336,794.83元因作为农民工工资保证金、人民币3,251,775.29元因作为票据业务保证金而被限制用途。人民币6,000,000.00元的银行存款因作为银行E信通业务的定期保证金而被限制用途。

(2) 截止2020年06月30日止，本公司人民币877.57元的银行存款存放于江苏溧水农村商业银行股份有限公司机场路支行账户，本公司人民币1,884,813.61元的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

注2：截止2020年6月30日止，本公司无已质押的应收票据。

注3：固定资产受限情况说明

(1) 截止2020年06月30日止，账面价值为3,915,377.80元人民币元的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

(2) 截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币3,282,477.66的固定资产及账面价值为人民币4,450,298.26元的投资性房地产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币150,000,000.00元。

(3) 截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币60,500,048.55元的固定资产及乔荣健的个人信用担保取得短期借款人民币6,797,000.00元及长期借款7,839,800元。

注4：投资性房地产受限情况说明

截止2020年06月30日止，本公司抵押账面价值为人民币4,450,298.26元的投资性房地产及账面价值为人民币3,282,477.66的固定资产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币150,000,000.00元。

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

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	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
产业发展投入支持	539,400.00	其他收益	539,400.00
人才奖励支持	22,000.00	其他收益	22,000.00
产业转型升级补助	350,000.00	其他收益	350,000.00
个人所得税手续费返还	608,362.55	其他收益	608,362.55
企业专利支持	15,000.00	其他收益	15,000.00

总部企业-购置办公用房支持	60,677.04	其他收益	60,677.04
失业保险稳岗补贴	122,411.96	其他收益	122,411.96
其他补助	10,000.00	其他收益	10,000.00
贷款贴息资金支持	321,600.00	财务费用	321,600.00
合计	2,049,451.55		2,049,451.55

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

## 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、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

单位：元

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

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明****(6) 其他说明****2、同一控制下企业合并****(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

**(2) 合并成本**

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

**3、反向购买**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

#### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

#### 6、其他

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

##### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

##### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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	

单位：元

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

其他说明：

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制****(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易****(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

**3、在合营安排或联营企业中的权益****(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

其他说明

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

### 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

#### （1）信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，此金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收票据、交易性金融资产、可供出售金融资产、其他应收款及长期应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司在每一资产负债表日面临的信用风险敞口为向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。本公司的主要客户为具有可靠及良好的信誉的企业，因此，本公司认为该些客户并无重大信用风险。

#### （2）信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- ①定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- ②定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；
- ③上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）逾期超过30天。

#### （3）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### （4）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

①违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

②违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

③违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

#### （5）前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年度对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		300,736,235.70		300,736,235.70
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		300,736,235.70		300,736,235.70
（1）债务工具投资		300,736,235.70		300,736,235.70
应收款项融资			1,123,275,910.26	1,123,275,910.26
持续以公允价值计量的		300,736,235.70	1,123,275,910.26	1,424,012,145.96

资产总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于交易性金融资产的公允价值，本公司采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非直接由可观察市场价格或利率支持。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，且亦是于资产负债表日最合适的价值，经估值公允价值与账面价值差异不重大。

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

应收款项融资采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 9、其他

# 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
-------	-----	------	------	--------------	---------------

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

其他说明：

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市中天健投资有限公司	本公司最终控制人乔荣健控制的公司
张安	本公司股东、总经理
深圳市中天安投资有限公司	本公司股东、总经理张安控制的公司
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 7.0454% 股权的公司
深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 3.0911% 股权的公司
曹秀萍	最终控制人乔荣健之配偶

其他说明

截至2020年6月30日，深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）持有公司800万股，占公司总股本的5.284%。根据2011年1月28日公司股东会审议通过的《股权激励计划》，公司部分员工通过天人合一间接持有本公司股份。深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）乔荣健、张安和部分员工及长期服务于本公司的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，为持股平台。

截至2020年6月30日，深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）持有公司351万股，持股比例2.3184%。深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

#### 5、关联交易情况

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

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
乔荣健	7,839,800.00	2014年01月22日	2022年01月22日	否
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2019年05月23日	2020年05月28日	是
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2019年05月23日	2020年05月28日	是
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2019年06月14日	2020年06月18日	是
乔荣健、曹秀萍	40,000,000.00	2019年06月20日	2020年06月20日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2019年11月22日	2020年11月22日	否
乔荣健、曹秀萍	948,594.98	2019年12月06日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	1,558,114.97	2019年12月10日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	644,977.84	2019年12月11日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	492,000.00	2019年12月11日	2020年08月05日	否

乔荣健	6,797,000.00	2019年12月13日	2020年09月06日	否
乔荣健、曹秀萍	2,621,440.05	2019年12月13日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	699,018.74	2019年12月23日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	1,202,515.09	2019年12月23日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年01月03日	2021年01月03日	否
乔荣健、曹秀萍	80,810.00	2020年01月09日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	125,126.49	2020年01月14日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2020年01月15日	2021年01月15日	否
乔荣健、曹秀萍	344,571.47	2020年01月19日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年01月20日	2020年12月10日	否
乔荣健、曹秀萍	8,950,000.00	2020年01月20日	2020年12月10日	否
乔荣健、曹秀萍	8,000,000.00	2020年01月20日	2020年12月10日	否
乔荣健、曹秀萍	310,000.00	2020年01月20日	2020年12月10日	否
乔荣健、曹秀萍	7,740,000.00	2020年01月20日	2020年12月10日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年03月20日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年03月20日	2021年03月20日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年03月24日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	1,282,830.37	2020年03月27日	2020年08月05日	否
乔荣健、曹秀萍	9,900,000.00	2020年03月31日	2021年01月30日	否
乔荣健、曹秀萍	9,500,000.00	2020年04月10日	2021年01月30日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月22日	2021年04月22日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	否
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	否
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	否
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月23日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月24日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月24日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月24日	2021年02月24日	否
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月24日	2021年02月24日	否

## 关联担保情况说明

1、2014年1月20日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订编号为“2014圳中银福保字第000008号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订的编号为“2014年圳中银福固借字第000008号”《固定资产借款合同》之主合同项下发生的主债

权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币39,610,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

2、2019年4月11日，乔荣健、曹秀萍分别与招商银行股份有限公司深圳分行签订编号为“755XY201900580302”与“755XY201900580303”的保证担保合同，共同对本公司与招商银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“755XY2019005803”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币150,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

3、2018年10月9日，乔荣健及曹秀萍与宁波银行股份有限公司深圳分行签订编号为“0730lkB20188046”保证担保合同，对本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“7319CD8195”之《银行承兑总协议》主合同项下发生的银行承兑业务提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

4、2019年10月29日，乔荣健、曹秀萍分别与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2019普32407罗湖-1”与“保2019普32407罗湖-2”的保证担保合同，共同对本公司与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订的编号为“借2019普32407罗湖”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币30,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

5、2019年3月7日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订编号为“2019圳中银福保字第1000027号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订的编号为“2019年圳中银福借字第0057号”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币130,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。

6、2019年10月29日，乔荣健与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2019综32407罗湖-1”保证担保合同，曹秀萍与建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2019综32407罗湖-2”保证担保合同，对本公司与建设银行股份有限公司罗湖支行签订的编号为“借2019综32407罗湖”《授信额度合同》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币55,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,040,630.91	4,860,156.25

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

## 1、股份支付总体情况

适用  不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

## 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 截至2020年6月30日止开具的保函信息，列示如下：

保函类型	保函金额
工人工资支付担保保函	1,000,000.00
履约保函	39,270,514.06
投标保函	1,450,000.00
合计	41,720,514.06

(2) 截至2020年6月30日止，除上述事项外，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

## 2、或有事项

## (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2020年6月30日止，本公司并无须作披露的重要或有事项。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

## 2、利润分配情况

单位：元

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

## (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

## 2、债务重组

## 3、资产置换

## (1) 非货币性资产交换

## (2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计
----	-------	----

### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

本公司的收入和资产逾99%与批量精装修工程业务相关，所以无需列报业务分部信息。

本公司全部收入来自于中国境内的客户，而且本公司主要资产位于中国境内，无需列报地区分部信息。

### (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

截至2020年6月30日止，除上述事项外，本公司无需要披露的其他重要事项。

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
合计	0.00

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	----------	-----------------	----------

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	479,069.24	
其他应收款	78,205,975.43	73,332,702.63
合计	78,685,044.67	73,332,702.63

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
结构性存款、定期存款、协定存款	479,069.24	
合计	479,069.24	

## 2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	22,075,279.09	22,543,569.84
代业主垫付款	40,349,962.03	39,104,453.74
备用金及其他	18,460,407.69	15,136,926.67
应收出售房屋款	5,915,483.77	3,339,799.77
合计	86,801,132.58	80,124,750.02

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,689,865.46	5,102,181.93		
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	485,696.64	1,317,413.12		1,803,109.76
本期转回				0.00
本期转销				0.00

本期核销				0.00
其他变动				0.00
2020年6月30日余额	2,175,562.10	6,419,595.05		8,595,157.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	60,163,489.81
1至2年	15,320,944.75
2至3年	6,792,216.71
3年以上	4,524,481.31
3至4年	2,172,782.36
4至5年	1,209,622.64
5年以上	1,142,076.31
合计	86,801,132.58

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	6,792,047.39	1,803,109.76				8,595,157.15
合计	6,792,047.39	1,803,109.76				8,595,157.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交

					易产生
--	--	--	--	--	-----

其他应收款核销说明：

### 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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	应收出售房屋款	2,575,684.00	1 年以内	2.97%	128,784.20
第二名	代业主垫付款	2,205,017.82	2 年以内	2.54%	138,331.77
第三名	代业主垫付款	1,968,294.86	2 年以内	2.27%	118,726.72
第四名	代业主垫付款	1,936,272.29	5 年以内	2.23%	1,574,920.90
第五名	代业主垫付款	1,809,921.18	2 年以内	2.09%	176,553.70
合计	--	10,495,190.15	--	12.09%	2,137,317.29

### 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动							期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,085,206,423.97	923,536,710.92	890,260,858.83	745,307,726.44
其他业务	257,989.54	324,559.86	233,893.04	247,137.30
合计	1,085,464,413.51	923,861,270.78	890,494,751.87	745,554,863.74

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

与履约义务相关的信息：

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的资产提供质量保证。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,647,745,390.73 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,312,519.42	646,502.01
合计	1,312,519.42	646,502.01

## 6、其他

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,258,871.79	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,441,089.00	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	1,434,577.82	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	76,306.58	
减：所得税影响额	253,965.24	
合计	1,439,136.37	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	11.75%	0.78	0.78

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.56%	0.77	0.77
-------------------------	--------	------	------

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

### 4、其他

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
  - 二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
  - 三、载有公司董事长签名并盖章2020年半年度报告原件；
- 以上备查文件置备于公司董事会办公室。