

# 深圳市中装建设集团股份有限公司

## 2023 年半年度报告



# 中装建设

ZHONGZHUANG CONSTRUCTION

2023 年 8 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人庄展诺、主管会计工作负责人何应胜及会计机构负责人(会计主管人员)房新芬声明：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次半年报的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	8
第三节 管理层讨论与分析 .....	11
第四节 公司治理 .....	28
第五节 环境和社会责任 .....	229
第六节 重要事项 .....	30
第七节 股份变动及股东情况 .....	46
第八节 优先股相关情况 .....	52
第九节 债券相关情况 .....	53
第十节 财务报告 .....	57

## 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名并盖章的 2023 半年度报告原件；
- 二、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；
- 三、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；
- 四、以上备查文件置备于公司董事会办公室。

## 释义

释义项	指	释义内容
中装建设、公司、本公司、股份公司或发行人	指	深圳市中装建设集团股份有限公司
实际控制人	指	庄重、庄小红和庄展诺
控股股东	指	庄小红
中装市政园林	指	深圳市中装市政园林工程有限公司，公司全资子公司
惠州中装	指	惠州市中装新材料有限公司，公司全资子公司
中装建筑科技	指	深圳市中装建筑科技有限公司，公司全资子公司
中装新能源	指	深圳市中装新能源科技有限公司，公司控股子公司
中装建投	指	中装建投（福建）科技有限公司，公司控股子公司
中阳能源	指	广州中阳能源管理服务有限公司，中装新能源的全资子公司
运城风力	指	运城市中天翱翔风力发电有限公司，中装新能源的控股子公司
闻喜风力发电	指	闻喜县翱翔风力发电有限公司，运城风力的全资子公司
河南许鑫风电	指	河南许鑫风电有限公司，中装新能源的全资子公司
许昌许瑞风力	指	许昌许瑞风力发电有限公司，河南许鑫风电的全资子公司
中装科技幕墙	指	深圳市中装科技幕墙工程有限公司，公司全资子公司
惠州中装建筑	指	惠州中装建筑科技发展有限公司，中装科技幕墙的全资子公司
深圳中装智慧能源	指	深圳市中装智慧能源控股有限公司，公司全资子公司
惠州中装智慧能源	指	惠州中装智慧能源有限公司，公司全资子公司
中贺工程	指	深圳市中贺工程检测有限公司，中装建筑科技的控股子公司
中装三湘电梯	指	湖南中装三湘电梯工程有限公司，中装建筑科技的控股子公司
中装三湘建筑	指	湖南中装三湘建筑科技有限公司，中装建筑科技的控股子公司
中装智链	指	深圳市中装智链供应链有限公司，公司全资子公司
上海装连	指	上海装连科技有限公司，中装智链的控股子公司
中装国际控股	指	中装国际控股有限公司，公司全资子公司
中装国际工程	指	中装国际工程管理有限公司，公司全资子公司
中装纳米	指	深圳市中装纳米材料科技有限公司，公司控股子公司
中装智链科技	指	深圳市中装智链科技有限公司，公司控股子公司
中装云科技	指	深圳市中装云科技有限公司，公司全资子公司

顺德宽原	指	广东顺德宽原电子科技有限公司，中装云科技的控股子公司
昇云网络	指	广东昇云网络科技有限公司，公司控股子公司
中装建工	指	深圳市中装建工有限责任公司，公司控股子公司
中科众创	指	深圳市中科众创空间科技创投有限公司，公司全资子公司
嘉泽特投资	指	深圳市嘉泽特投资有限公司，公司全资子公司
科苑绿化	指	深圳市科苑绿化工程有限公司，嘉泽特投资的控股子公司
深科元环境	指	深圳市深科元环境工程有限公司，嘉泽特投资的控股子公司
上海预录	指	上海预录物业服务服务有限公司，深科元环境的全资子公司
科技园物业	指	深圳市科技园物业集团有限公司，嘉泽特投资的控股子公司
东部物业	指	深圳市东部物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
惠州市深科园	指	惠州市深科园物业管理有限公司，科技园物业的控股子公司
新疆深科园	指	新疆新能深科园物业服务服务有限公司，科技园物业的控股子公司
江门市深科园	指	江门市深科园物业管理有限公司，科技园物业的控股子公司
上海深科园	指	上海深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
长春深科	指	长春深科物业服务服务有限公司，科技园物业的全资子公司
昆明深科园	指	昆明深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
深科元地产策划	指	深圳市深科元产业地产策划有限公司，科技园物业的全资子公司
无锡深科园	指	无锡深科园物业管理服务有限公司，科技园物业的控股子公司
深科机电	指	深圳市深科机电工程有限公司，科技园物业的全资子公司
贵阳深科园	指	贵阳市深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
陕西深科	指	陕西深科产业园运营管理有限公司，科技园物业的控股子公司
海口深科园	指	海口深科园物业服务服务有限公司，科技园物业的全资子公司
九江深科	指	九江深科物业管理有限责任公司，科技园物业的全资子公司
江西深科元	指	江西深科元生活服务有限公司，科技园物业的控股子公司
赛格物业	指	深圳市赛格物业管理有限公司，公司参股公司
南亿科技	指	深圳南亿科技股份有限公司，公司参股公司
周和庄置业	指	深圳周和庄置业有限公司，公司参股公司
智兴建设	指	深圳市智兴建设工程有限公司，公司全资子公司
安徽中装	指	安徽中装工程技术有限公司，公司全

		资子公司
山东中装	指	山东中装建设科技有限公司，公司全资子公司
中装协鑫	指	中装协鑫智慧能源(深圳)有限公司，公司控股子公司
深科元生活	指	深圳市深科元生活服务有限公司，科技园物业控股的子公司
深科元商务	指	深圳市深科元商务服务有限公司，科技园物业控股的子公司
东莞科苑环境	指	东莞科苑环境工程有限公司，科技园物业控股的子公司
惠州深科元绿化	指	惠州深科元绿化工程有限公司，科技园物业控股的子公司
成都科苑环境	指	成都科苑环境绿化工程有限公司。科技园物业控制的子公司
东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
律师、华商律师	指	广东华商律师事务所
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司章程》
股东大会、董事会、监事会	指	深圳市中装建设集团股份有限公司股东大会、董事会、监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	中装建设	股票代码	002822
变更前的股票简称（如有）	不适用		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中装建设集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中装建设		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Zhongzhuang Construction Group Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongzhuang Construction		
公司的法定代表人	庄展诺		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	庄梁	陈琳
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层
电话	0755-83598225	0755-83598225
传真	0755-83567197	0755-83567197
电子信箱	zhengquan@zhongzhuang.com	zhengquan@zhongzhuang.com

### 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、电子信箱等在报告期是否变化

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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 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）	1,628,939,115.51	2,162,025,719.11	-24.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-57,432,783.62	15,605,603.97	-468.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-63,010,352.50	3,896,324.15	-1,717.17%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-218,532,189.98	-416,289,618.15	47.50%
基本每股收益（元/股）	-0.08	0.02	-500.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.01	-600.00%
加权平均净资产收益率	-1.60%	0.43%	-2.03%
	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）	8,916,365,106.79	9,603,838,408.88	-7.16%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,568,960,068.64	3,626,352,617.48	-1.58%

#### 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）	4,944,755.53	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	632,691.09	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	2,256,854.67	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	-1,694,142.99	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-783,523.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,797,232.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	1,937,070.91	
少数股东权益影响额（税后）	639,227.31	
合计	5,577,568.88	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是一家以建筑装饰主业为依托，围绕基础设施建设服务的上下游进行产业链延展创新，融合幕墙、智能、机电、园林、物业管理、新能源、IDC 等业务为一体的城乡建设综合服务提供商。目前公司以承接办公楼、商业建筑、高档酒店、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑为主和普通住宅、别墅等住宅建筑为辅的工程施工、设计业务和物业管理服务，并逐步向物业管理、新能源以及科技创新板块进行拓展。

从增量经济到存量经济，我国物业管理行业迎来了蓬勃发展期。2017 年，公司参与了深圳赛格物业的混改；2020 年公司收购嘉泽特 100% 股权，间接控股深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）；2022 年 6 月，科技园物业竞得深圳市东部物业管理有限公司 100% 股权。通过公司在物业板块的不断深耕和投入，物业板块在公司营业收入和利润占比在不断提升。公司战略明确：物业管理板块是公司未来业务发展的重要补充，一方面优质的现金流将改善公司整体现金流情况，另一方面公司的物业板块以科技园区物业管理为主，在未来业务延展创新上有巨大的潜力空间。此外，未来园区的屋顶光伏、园区绿电、节能管理等业务将为公司相关业务板块带来协同发展。整体而言，物业管理板块将以内生外延并进的的方式发展，专注于提供更多的多元化、差异化的增值服务。

公司致力于绿色环保建筑的研究和新能源的应用开发。在“碳达峰、碳中和”的国家战略之下，“双碳”1+N 政策体系逐步完善，顶层设计已经发布，各项配套细化政策陆续出台，绿色能源发展是大势所趋。在碳中和的大背景下，公司在 2011 年起就开展光伏新能源业务，2017 年成立子公司深圳市中装新能源科技有限公司，专注于新能源项目的投资、建设与经营，不断推进光伏、风力发电业务的开展，致力成为“绿色人居环境”整体解决方案提供商。

在新基建与科技创新领域，2020 年公司取得顺德宽原 60% 股权，并于 2022 年增持至 65%；布局 IDC 新基建领域，该项目已完成 1 号楼建设，逐步交付机柜；区块链方面，公司自主研发的中装智链平台是建筑装饰行业首个赋能行业发展的区块链技术服务平台，用区块链技术解决行业现金流痛点，助力上游供应商通过平台获得银行融资。

未来，公司围绕建筑装饰主业积极进行产业链延展创新，同时战略协同物业管理、新能源、IDC 等业务，形成延展创新新兴业务、稳健增长、逐步提速的良好态势。

### 二、核心竞争力分析

#### 1、品牌优势

公司一贯奉行“质量先行、科学管理、优质服务、打造精品”的质量方针和“科学化、环保化、人性化”的装饰理念，以优良的业绩取信于社会。近年来，公司获得了包括鲁班奖、全国建筑工程装饰奖在内的国家及省市级工程奖项 300 多项，公司在行业内的知名度和影响力不断提升。

#### 2、项目管理能力优势

公司通过建立健全项目管理制度，规范项目操作流程，对整个项目过程实施有效的成本控制、质量控制、进度控制、安全控制、合同管理和信息管理，并通过绩效考核将上述管理目标落实到个人，实现对项目全方位、全过程的管理和控制。公司按照事前计划、事中检查、事后评价的管理思路，对项目实施过程中的各类问题做到及时发现、及时调整，在保证施工安全的前提下，严控项目成本和工程质量，避免出现较大的工期延误。成熟的项目管理体系提升了公司的整体运作效率和行业信誉，使得公司在激烈的行业竞争中处于有利的地位。

#### 3、信息化和数字化优势

公司 DRP 信息系统是行业里领先的全项目生命周期管理系统，是公司数字化转型的重要核心引擎，能够实现客户跟进标准化、中标分析智能化、项目策划数据化、成本管理动态化、材料管理透明化、劳务用工真实化；系统从前期策划、过程管理、数据分析、辅助决策等方面推动项目管理水平提升。通过数字化转型，公司能够在项目管理上实现数字化可视管理，在流程上实现可溯，从而真正意义上提高管理能力，大幅提高经营效率，并促使公司成为行业里“数据驱动业务、工程管理信息化、高技术、高艺术的全产业链高端服务企业”。

#### 4、人才优势

公司一贯坚持“以人为本”的管理理念，积极引进和培养各类专业技术、管理人才，具有经验丰富的高层管理团队和执行力强的中层管理人员。经过十几年的发展，公司已经拥有了完善的人才培养体系和人才储备。公司也在人才激励方面进行了深入探索，志在企业与个人同步实现发展，让员工享受企业发展红利，有更好的归宿感。其中，公司董事长庄重先生、常务副总裁何斌先生更是业内知名的专家，具备丰富的从业经验。

#### 5、与物业管理协同发展优势

公司于 2017 年参股赛格物业，持有其 24.99% 股权；2020 年 9 月收购嘉泽特投资 100% 股权（间接持有科技园物业 51.63% 股权）；2022 年 6 月，科技园物业竞得深圳市东部物业管理有限公司 100% 股权；2023 年 2 月，公司增持科技园物业股份，增持后持股比例为 61.38%。在我国从增量经济向存量经济转变背景下，国内物业管理行业正处于快速成长期。公共装饰与物业管理行业天然存在协同性，一方面，装饰板块对旗下物业公司承接物管业务赋能，提供项目整体设计和工程服务，具有流程化、信息化等优势；另一方面，物管公司对在管项目的后续维护和二次更新中可为装饰板块进行导流，促进城市微更新、老旧小区改造等业务推进，两块业务的协同发展优势明显。可为装饰板块进行导流，促进城市微更新、老旧小区改造等业务推进，两块业务的协同发展优势明显。

#### 6、新能源经验优势

公司在 2011 年起就开展光伏新能源业务，并于 2017 年成立子公司深圳市中装新能源科技有限公司，专注于新能源项目的投资、建设与经营，在“碳达峰、碳中和”的国家战略之下，新能源板块业务能有效引导公司未来发展方向，推动公司的转型发展。公司有优秀的项目建设能力，截止目前，公司共持有 20 项新能源领域相关的专利，拥有充足的一二级建造师、工程师、行业专业执业等人员储备，积累了充足的光伏幕墙、屋面光伏项目建设经验。

#### 7、技术创新与研发优势

公司始终以“科技提升装饰”为导向，加大对科技创新研发投入，从新材料、新工艺、新技术、新设备等方面入手，并把研发成果转化为自主知识产权，形成完善自主知识产权体系。

公司利用区块链技术规范供应链金融，解决行业经营过程中包括保函开立认证手续繁琐、商业汇票贴现难等问题，提升公司风险控制能力；子公司中装云科技建设有佛山建设五沙（宽原）大数据中心项目，通过推进数据中心和云计算业务，积极发挥在设计、建筑领域的专业优势，协同促进公司工程板块数字化转型并探索传统主业在新技术领域的应用；通过加强中装装配式研发技术团队建设、体系建设、装配式生产基地建设，同时加强同企业、供应商之间优势互补等方式，在建筑装配式领域取得一系列突破。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”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	1,628,939,115.51	2,162,025,719.11	-24.66%	主要受宏观经济形式、行业环境影响，营收规模发展速度放缓所致
营业成本	1,425,632,559.91	1,851,608,786.49	-23.01%	主要系营收规模发展速度放缓，毛利率下降所致
销售费用	17,182,629.13	19,962,536.77	-13.93%	无重大变化
管理费用	116,544,170.57	99,005,803.41	17.71%	无重大变化
财务费用	50,445,012.31	58,227,278.08	-13.37%	无重大变化
所得税费用	6,921,371.01	11,753,000.24	-41.11%	主要系应纳税所得额降低所致

研发投入	40,681,471.02	52,240,171.60	-22.13%	主要系研发项目投入降低所致
经营活动产生的现金流量净额	-218,532,189.98	-416,289,618.15	47.50%	主要系加大项目结算回款的催收力度，加强现金流管控，经营活动现金净流出同比减少所致
投资活动产生的现金流量净额	7,602,708.14	-74,656,216.13	110.18%	主要系期末理财产品到期增加，处置固定资产收回现金增加，购建固定资产投入减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-153,337,487.56	134,430,621.39	-214.06%	主要系本期短期借款净额减少所致
现金及现金等价物净增加额	-364,256,159.66	-356,503,950.84	-2.17%	无重大变化
税金及附加	5,780,928.68	7,796,257.26	-25.85%	主要系应缴纳的税费降低所致

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	1,628,939,115.51	100%	2,162,025,719.11	100%	-24.66%
分行业					
建筑装饰业	1,277,700,209.91	78.44%	1,965,383,632.53	90.90%	-34.99%
物业管理及服务	351,238,905.60	21.56%	196,642,086.58	9.10%	78.62%
分产品					
装饰、园林工程	1,226,020,640.90	75.27%	1,912,241,192.65	88.45%	-35.89%
设计及其他	51,679,569.01	3.17%	53,142,439.88	2.46%	-2.75%
物业管理及服务	351,238,905.60	21.56%	196,642,086.58	9.10%	78.62%
分地区					
华南	990,277,967.92	60.79%	1,186,502,290.39	54.88%	-16.54%
华东	118,778,846.85	7.29%	314,799,618.10	14.56%	-62.27%
华中	97,697,214.94	6.00%	84,217,745.21	3.90%	16.01%
华北	89,608,146.05	5.50%	132,134,522.97	6.11%	-32.18%
西南	236,159,861.46	14.50%	291,956,471.73	13.50%	-19.11%
西北	60,051,490.22	3.69%	70,835,923.76	3.28%	-15.22%
东北	36,365,588.07	2.23%	81,579,146.95	3.77%	-55.42%

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						
建筑装饰业	1,277,700,209.91	1,132,855,328.21	11.34%	-34.99%	-33.44%	-2.07%
物业管理及服务	351,238,905.60	292,777,231.70	16.64%	78.62%	95.68%	-7.27%
分产品						
装饰、园林工程	1,226,020,640.90	1,090,158,899.93	11.08%	-35.89%	-34.52%	-1.85%
物业管理及服务	351,238,905.60	292,777,231.70	16.64%	78.62%	95.68%	-7.27%
分地区						
华南	990,277,967.92	850,034,826.88	14.16%	-16.54%	-16.30%	-0.25%
西南	236,159,861.46	215,459,770.26	8.77%	-19.11%	-16.84%	-2.49%

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

#### 四、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	1,700,197.52	-3.81%	主要系权益法核算的投资损益和理财投资收益	是
公允价值变动损益	-783,523.20	1.76%	系以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动收益	否
资产减值	-10,828,199.37	24.28%	主要系报告期内合同资产计提的减值损失	否
营业外收入	610,611.87	-1.37%	主要系结转无需支付往来款项和毁约赔偿所致	否
营业外支出	-936,609.02	2.10%	主要系资产抵押已解除，原预计负债转回所致	否
信用减值损失	-14,706,372.45	32.97%	主要系报告期内应收款项计提的信用减值损失	否
其他收益	854,418.89	-1.92%	系报告期内获得的政府补助	否
资产处置收益	4,944,755.53	-11.09%	主要系处置广州房产的收益	否

#### 五、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	912,727,991.73	10.24%	1,338,732,634.07	13.94%	-3.70%	主要系归还银行借款、支付项目成本所致
应收账款	2,450,474,466.53	27.48%	2,650,019,068.77	27.59%	-0.11%	主要系本期加大催收结算工程进度款所致
合同资产	2,684,933,707.04	30.11%	2,927,388,517.35	30.48%	-0.37%	主要系本期加大对已完工程的结算力度所致
存货	680,868,341.63	7.64%	471,988,334.13	4.91%	2.73%	主要系完工未结算合同履约成本增加所致
投资性房地产	141,095,360.62	1.58%	144,167,164.98	1.50%	0.08%	无重大变化
长期股权投资	88,497,841.10	0.99%	84,864,547.94	0.88%	0.11%	无重大变化
固定资产	474,308,065.13	5.32%	322,007,295.21	3.35%	1.97%	主要系投资建设的部分五沙（宽原）大数据中心在报告期投产转固，固定资产原值增加
在建工程	455,356,995.47	5.11%	541,330,814.92	5.64%	-0.53%	主要系期初在建工程在报告期内完工转固所致
使用权资产	49,981,472.14	0.56%	49,175,469.39	0.51%	0.05%	无重大变化
短期借款	1,540,666,239.18	17.28%	1,680,603,020.50	17.50%	-0.22%	主要系报告期偿还了部分借款所致
合同负债	153,133,227.92	1.72%	142,081,096.70	1.48%	0.24%	主要系预收工程款增加
长期借款	287,050,614.27	3.22%	215,000,036.69	2.24%	0.98%	主要系在建项目总部大厦、五沙数据中心增加借款
租赁负债	41,241,809.62	0.46%	41,210,409.93	0.43%	0.03%	无重大变化
交易性金融资产	45,379,600.20	0.51%	157,194,323.40	1.64%	-1.13%	主要系理财产品到期赎回所致
应收款项融资	21,806,086.54	0.24%	7,017,273.96	0.07%	0.17%	无重大变化
其他非流动资产	102,230,574.13	1.15%	82,317,217.81	0.86%	0.29%	主要系商品房抵工程款增加所致
预付款项	23,686,699.67	0.27%	48,750,185.58	0.51%	-0.24%	主要系预付材料款减少所致
应付票据	164,504,735.95	1.84%	186,933,723.35	1.95%	-0.11%	主要系期初应付票据本期到期兑付
应付账款	1,026,734,19	11.52%	1,445,185,95	15.05%	-3.53%	主要系本期支

	7.56		4.13			付项目成本增加所致
其他流动负债	154,061,627.78	1.73%	220,479,219.56	2.30%	-0.57%	主要系期初未终止确认的已背书未到期商业承兑汇票在本报告期终止所致

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、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）	157,194,323.40	-1,075,385.44			184,000,000.00	294,739,337.76		45,379,600.20
金融资产小计	157,194,323.40	-1,075,385.44			184,000,000.00	294,739,337.76		45,379,600.20
上述合计	157,194,323.40	-1,075,385.44			184,000,000.00	294,739,337.76		45,379,600.20
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

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	282,211,715.32	保证金及诉讼而被冻结的银行存款
投资性房地产	14,854,849.10	对外担保抵押
在建工程	181,760,197.98	设备抵押
无形资产	165,509,751.15	借款抵押
长期股权投资	73,478,976.55	借款质押
合计	717,815,490.10	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
300,000.00	0.00	100.00%

### 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、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。

### 5、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

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	公开发行	67,603.2		52,438.5		15,353.83	22.71%	0	不适用	0
2019	公开发行	51,230.69	374.61	2,009.11				51,442.25	尚未使用资金将随项目进度陆续使用	0
2020	非公开	10,698.		10,700.				0	不适用	0

	发行	03		18						
2021	公开发 行	113,644 .06	50,252. 19	115,071 .07	49,681. 47	50,596. 36	44.52%	1.93	不适用	0
合计	--	243,175 .98	50,626. 8	180,218 .86	49,681. 47	65,950. 19	27.12%	51,444. 18	--	0

## 募集资金总体使用情况说明

## 1、首次公开发行股票并上市的募集资金

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]2351号”文核准，中装建设公司获准公开发行人民币普通股（A股）7,500万股，每股面值人民币1.00元，每股发行价为人民币10.23元，募集资金总额为人民币767,250,000.00元，扣除发行费用人民币91,218,015.99元，实际募集资金净额为人民币676,031,984.01元。上述募集资金到位情况已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了天职业字[2016]16751号验资报告。

## 2、2019年公开发行可转换公司债券的募集资金

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1911号”文核准，中装建设公司获准公开发行面值总额为人民币525,000,000.00元可转换公司债券，期限6年，募集资金总额为525,000,000.00元，扣除发行费用人民币12,693,113.20元，实际募集资金净额人民币512,306,886.80元，万联证券股份有限公司已于2019年4月1日将扣除承销费用9,000,000.00元后的余款人民币516,000,000.00元汇入中装建设公司募集资金专户。

该次募集资金到账时间为2019年4月1日，本次募集资金到位情况已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2019年4月1日出具报告编号：天职业字[2019]18233号验资报告。

## 3、发行股份购买资产并募集配套资金的募集资金

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市中装建设集团股份有限公司向严勇等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2020]12191号）核准的发行方案，核准中装建设公司向交易对象发行股份17,142,851.00股，支付现金5,040.00万元，用于购买交易对象合法持有的深圳市嘉泽特投资股份有限公司合计100%的股权，公司于深圳证券交易所向特定对象非公开发行人民币普通股（A股）14,117,647.00股，每股面值人民币1.00元，发行价格为每股人民币8.33元，募集资金总额为人民币117,599,999.51元，扣除发行费用（不含税）人民币10,619,686.49元，实际募集资金净额为人民币106,980,313.02元，太平洋证券股份有限公司已于2020年8月21日将扣除承销费用4,468,799.98元后的余款人民币113,131,199.53元汇入中装建设公司募集资金专户。

该次募集资金到账时间为2020年8月21日，本次募集资金到位情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2020年8月21日出具报告编号：大华验字[2020]000405号验资报告。

## 4、2021年公开发行可转换公司债券的募集资金

经中国证券监督管理委员会“证监会证监许可[2021]666号”文核准，中装建设公司获准公开发行面值总额为人民币1,160,000,000.00元可转换公司债券，期限6年，募集资金总额为1,160,000,000.00元，扣除发行费用人民币23,559,359.11元，实际募集资金净额人民币1,136,440,640.89元，东兴证券股份有限公司已于2021年4月22日将扣除承销费用16,415,094.34元后的余款人民币1,143,584,905.66元汇入中装建设公司募集资金专户。

该次募集资金到账时间为2021年4月22日，本次募集资金到位情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2021年4月22日出具报告编号：大华验字[2021]000234号验资报告。

## (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										
部品部件工厂化生产项目	是	29,730.7	22,498.75	0	22,648.13	100.66%	2020年12月31日	-135.91	不适用	是
营销中心建设项目	是	9,608.97	6,041.51	0	6,041.51	100.00%	2018年12月31日		不适用	是
设计研发中心	是	8,012.15	4,698.36	0	4,698.36	100.00%	2018年12月31日		不适用	是

建设项目							日			
信息化系统建设项目	是	2,283.15	1,042.52	0	1,042.52	100.00%	2019年12月31日		不适用	是
补充流动资金	否	18,000	18,000	0	18,007.99	100.04%			不适用	否
装配式建筑产业基地项目	否	51,230.69	51,230.69	374.61	2,009.11	3.92%	2024年12月31日		不适用	否
支付深圳市嘉泽特投资有限公司现金对价	否	5,040	5,040	0	5,040	100.00%			不适用	否
偿还银行借款	否	5,000	5,000	0	5,000	100.00%			不适用	否
补充流动资金	否	720	658.03	0	660.18	100.33%			不适用	否
建筑施工工程项目建设	否	45,000	45,000	367.39	28,400.58	63.12%		53.6	不适用	否
五沙（宽原）大数据中心	否	40,000	40,000	203.33	7,430.06	18.58%	2024年04月30日		不适用	否
补充流动资金	否	28,644.06	28,644.06	49,681.47	79,240.42	276.64%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	243,269.72	227,853.92	50,626.8	180,218.86	--	--	-82.31	--	--
超募资金投向										
无此事项	否	0	0	0	0	0.00%				
合计	--	243,269.72	227,853.92	50,626.8	180,218.86	--	--	-82.31	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原	<p>1、营销中心建设项目：营销中心建设项目募集资金用于在广州、北京、上海、西安、成都、长春建立华南、华北、华东、西北、西南及东北六个营销中心，以构建更加完善的营销网络。目前，华南、华北、华东三个营销中心已基本建成。由于本项目从论证至今历时较长，西安、成都、长春的写字楼成交价格持续大幅上涨，公司已难以在西安、成都、长春商业区找到符合募项目要求和公司运营需求的写字楼；同时，公司自有资金建设的陕西分公司、重庆分公司、沈阳分公司通过近几年的发展，已基本满足公司西北、西南及东北营销中心的业务需求。营销中心建设项目自实施以来，公司每年大、中型的项目签约数量不断提升，营业收入持续增长。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率、促进公司经营和发展，结合相关法律法规和公司实际生产经营需要，公司2019年4月25日召开的第三届董事会第八次会议及2019年5月27日召开的2018年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“营销中心建设项目”并将剩余募集资金3,844.62万元（含累计利息和购买理财产品收益）永久补充流动资金，主要用于公司日常运营资金需求。</p> <p>2、设计研发中心建设项目：设计研发中心建设项目募集资金主要用于建构设计中心、研发中心和支持管理中心三个功能部门。公司已完成该项目场地投入和基本软件的投资内容，已基本满足使用需求。但基于募集资金使用的严谨性原则，该项目实际投资金额较计划投入金额有所节余。此外由于可行性研究报告系基于当时需求编制，所以硬件设备、软件设备、对外合作等投资内容与公司现有需求有所差异。根据《深圳证券交</p>									

因)	<p>易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率，降低财务费用，结合相关法律法规和公司银行借款还款计划，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日公司召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“设计研发中心建设项目”并将剩余募集资金 3,844.62 万元（含累计利息和购买理财产品收益）用于偿还 2019 年 6 月 20 日到期的交通银行的短期借款 5,000 万元，不足部分以公司自有资金偿还。</p> <p>3、信息化系统建设项目：信息化系统建设项目拟通过硬件基础设施建设和应用管理系统建设，打造涵盖项目管理、采购管理、投标管理、系统办公平台、工程现场管理，设计管理、财务管理、远程监控和视频会议的 9 大管理系统。结合信息系统建设方面的客观需求，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日公司召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，将本项目的投资规模调整至 1,279.80 万元并延期至 2019 年内完成，并将本项目剩余募集资金 1,086.18 万元（含累计利息和购买理财产品收益）永久补充流动资金。公司于 2020 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十九次会议和第三届监事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司部分募投项目终止和延期的议案》，公司终止信息化系统建设项目并将结余资金 245.63 万元（含累计利息和购买理财产品收益）用于永久性补充流动资金，主要用于公司日常营运资金需求。</p> <p>4、部品部件工厂化生产项目：部品部件工厂化生产项目前期虽经过充分的可行性论证，但实际执行过程中，因地质问题，需要对主体工程进行设计变更，加上基础施工过程适逢雨季，故而工期有所延长，公司部品部件工厂化生产项目实施进度较慢，项目无法在计划时间内达到预定可使用状态。根据本次募投项目的实施进度、实际建设情况及市场发展前景，公司经过谨慎研究，为了维护全体股东和企业利益，公司于 2020 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十九次会议和第三届监事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司部分募投项目终止和延期的议案》，公司将部品部件工厂化生产项目预计达到可使用状态的时间由 2019 年 12 月 31 日延期至 2020 年 12 月 31 日。公司于 2020 年 9 月 3 日召开的第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更首次公开发行股票部分募投项目并将剩余募集资金用于永久补充流动资金的案》。公司“部品部件工厂化生产项目”总投资额为 29,730.70 万元，公司拟将本项目的投资规模调整至 22,498.75 万元，本项目剩余募集资金 8,995.94 万元（含累计利息和购买理财产品收益，实际金额以资金转出当日余额为准）永久补充流动资金。</p> <p>5、装配式建筑产业基地项目：2020 年 9 月 3 日，公司召开第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，具体情况为：公司项目所在地的电力、水利等基础设施不完善，公司采取自身引入电力设施的方法，该设施工程占用时间较长；公司 IPO 募投项目之部品部件产业化项目产生的泥土、建筑材料等堆场占用了部分装配式建筑产业项目的用地，以及工程机械实施安全的要求也一定程度上也影响了装配式建筑产业项目的开工建设；2020 年上半年外部客观环境因素导致产业园区直到 5 月份才允许进场开工，耽误整个园区工期；公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“装配式建筑产业基地项目”的建设期限由 2021 年 11 月 1 日延期至 2022 年 12 月 31 日；</p> <p>2022 年 12 月 12 日公司召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议，审议通过《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，具体情况为：受外部客观因素影响，项目建设和投资进度较预期有所延迟。另外，公司根据国内外形势及市场发展情况，为使募投项目的实施更符合公司长期发展战略的要求，提升募集资金的使用效率与募集资金投资项目的实施质量，适度放缓募投项目投资进度，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“装配式建筑产业基地项目”的建设期限由 2022 年 12 月延期至 2024 年 12 月。</p> <p>6、建筑施工工程项目建设：2022 年 12 月 12 日召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议，审议通过《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目”具体情况为：受外部客观因素影响影响，甲方资金紧张导致项目暂停，该工程项目进度受到严重影响，后续该工程项目的开展进度将根据甲方资金的筹备情况而定，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目”的建设期限由 2022 年 12 月延期至 2023 年 12 月。</p> <p>7、五沙（宽原）大数据中心项目：可转换公司债券募集资金投资项目“五沙（宽原）大数据中心”具体情况为：受外部客观因素影响，项目反复停开工，施工进度受到影响；同时受外部客观因素影响等其他因素影响，公司潜在客户互联网企业纷纷裁员过冬，导致需求放缓，公司适度放缓募投项目投资进度，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“五沙（宽原）大数据中心”的建设期限由 2023 年 4 月延期至 2024 年 4 月。</p>
项目可	<p>1、营销中心建设项目：营销中心建设项目募集资金用于在广州、北京、上海、西安、成都、长春建立华南、华北、华东、西北、西南及东北六个营销中心，以构建更加完善的营销网络。目前，华南、华北、华东</p>

<p>行性发生重大变化的情况说明</p>	<p>三个营销中心已基本建成。由于本项目从论证至今历时较长，西安、成都、长春的写字楼成交价格持续大幅上涨，公司已难以在西安、成都、长春商业区找到符合募集项目要求和公司运营需求的写字楼；同时，公司自有资金建设的陕西分公司、重庆分公司、沈阳分公司通过近几年的发展，已基本满足公司西北、西南及东北营销中心的业务需求。营销中心建设项目自实施以来，公司每年大、中型的项目签约数量不断提升，营业收入持续增长。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率、促进公司经营和发展，结合相关法律法规和公司实际生产经营需要，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“营销中心建设项目”并将剩余募集资金 3,844.62 万元（含累计利息和购买理财产品收益）永久补充流动资金，主要用于公司日常运营资金需求。</p> <p>2、设计研发中心建设项目：设计研发中心建设项目募集资金主要用于建构设计中心、研发中心和支持管理中心三个功能部门。公司已完成该项目场地投入和基本软件的投资内容，已基本满足使用需求。但基于募集资金使用的严谨性原则，该项目实际投资金额较计划投入金额有所节余。此外由于可行性研究报告系基于当时需求编制，所以硬件设备、软件设备、对外合作等投资内容与公司现有需求有所差异。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率，降低财务费用，结合相关法律法规和公司银行借款还款计划，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“设计研发中心建设项目”并将剩余募集资金 3,479.49 万元（含累计利息和购买理财产品收益）用于偿还 2019 年 6 月 20 日到期的交通银行的短期借款 5,000 万元，不足部分以公司自有资金偿还。</p> <p>3、信息化系统建设项目：信息化系统建设项目拟通过硬件基础设施建设和应用管理系统建设，打造涵盖项目管理、采购管理、投标管理、系统办公平台、工程现场管理，设计管理、财务管理、远程监控和视频会议的 9 大管理系统。结合信息系统建设方面的客观需求，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，将本项目的投资规模调整至 1,279.80 万元并延期至 2019 年内完成，并将本项目剩余募集资金 1,086.18 万元（含累计利息和购买理财产品收益）永久补充流动资金。公司于 2020 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十九次会议和第三届监事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司部分募投项目终止和延期的议案》，公司终止信息化系统建设项目并将节余资金 245.63 万元（含累计利息和购买理财产品收益）用于永久性补充流动资金，主要用于公司日常营运资金需求；</p> <p>4、部品部件工厂化生产项目：部品部件工厂化生产项目前期虽经过充分的可行性论证，但实际执行过程中，因地质问题，需要对主体工程进行设计变更，加上基础施工过程适逢雨季，故而工期有所延长，公司部品部件工厂化生产项目实施进度较慢，项目无法在计划时间内达到预定可使用状态。根据本次募投项目的实施进度、实际建设情况及市场发展前景，公司经过谨慎研究，为了维护全体股东和企业利益，公司于 2020 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十九次会议和第三届监事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司部分募投项目终止和延期的议案》，公司将部品部件工厂化生产项目预计达到可使用状态的时间由 2019 年 12 月 31 日延期至 2020 年 12 月 31 日。公司于 2020 年 9 月 3 日召开的第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更首次公开发行股票部分募投项目并将剩余募集资金用于永久补充流动资金的案》。公司“部品部件工厂化生产项目”总投资额为 29,730.70 万元，公司拟将本项目的投资规模调整至 22,498.75 万元，本项目剩余募集资金 8,995.94 万元（含累计利息和购买理财产品收益，实际金额以资金转出当日余额为准）永久补充流动资金。</p> <p>5、建筑施工工程项目建设：第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程因亚青会受外部客观因素影响导致政审定价格减少，进而导致公司承接的标段工程量缩减，募集资金投资未达预期。</p> <p>2023 年 2 月 20 日，公司召开的第四届董事会第二十次会议和第四届监事会第二十次会议审议通过了《关于变更部分募集资金用于永久补充流动资金的议案》，可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目”因“一方面，因客观环境影响，项目反复停开工，严重影响项目进度，影响了募集资金使用效率；另一方面，该工程项目款项由毕节市财政专项资金支付，开设了公司与建设方的共管银行账户以支付材料费用等，项目尾款等需要支付需从共管账户支付，截至 2023 年 2 月 17 日，共管账户累计转入金额 2,950.84 万元。”，项目的募集资金使用效率不达预期。</p> <p>6、五沙（宽原）大数据中心项目：一方面，暂因外部经济环境影响，顺德宽原除公司外的其他股东放缓了增资速度，公司未能继续投入募集资金；另一方面，建设进度受到五沙片区市电资源的局限，市电资源将优先满足政府规划需要，导致了项目投入周期、回报周期延长。公司将继续推进 IDC 项目的建设，资金来源包括自有资金与银行贷款。银行贷款方面，顺德宽原已申请获得广东顺德农村商业银行发放的贷款，贷款额度</p>
----------------------	--

	为 4.96 亿元。募集资金投资未达预期。
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 1、2017 年 3 月 14 日第二届董事会第十一次会议审议通过《关于以募集资金置换先期投入的议案》，全体董事一致同意公司以募集资金 9,472.96 万元置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金。截至 2017 年 12 月 31 日止，上述预先投入募集资金投资项目的自筹资金已置换完成。 2、2021 年 6 月 16 日，公司召开第四届董事会第二次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入项目及已支付发行费用的议案》，同意公司使用募集资金 16,542.71 万元置换预先投入项目及已支付发行费用。大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的鉴证报告》（大华核字[2021] 009340 号）。截至 2021 年 12 月 31 日，已完成 16299.99 万元的置换资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1、2019 年 8 月 27 日，经公司第三届董事会第十次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用闲置募集资金人民币 10,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。公司实际使用闲置募集资金暂时补充流动资金金额为 9,706.32 万元，到期日为 2020 年 8 月 27 日，公司已于 2020 年 4 月 14 日提前将合计 9,706.32 万元资金归还至相关募集资金专户。  2020 年 4 月 27 日，经公司第三届董事会第十九次会议审议和第三届监事会第十八次会议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用可转债闲置募集资金人民币 30,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已划 30,000 万元临时补充流动资金，到期日为 2021 年 4 月 27 日。2021 年 4 月 15 日，公司已将上述 30,000 万元临时补充流动资金提前归还至募集资金专户，并将归还情况及时通知了公司保荐机构及保荐代表人。  2021 年 4 月 18 日公司召开的第三届董事会第三十二次会议和第三届监事会二十九次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用可转债闲置募集资金人民币 30,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。截至 2021 年 4 月 20 日，公司已划 30,000 万元临时补充流动资金，到期日为 2022 年 4 月 17 日。2022 年 2 月 17 日，公司已将上述 30,000 万元临时补充流动资金提前归还至募集资金专户，并将归还情况及时通知了公司保荐机构及保荐代表人。  2022 年 2 月 23 日公司召开的第四届董事会第十次会议和第四届监事会第十次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用可转债闲置募集资金人民币 30,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。截至 2022 年 2 月 25 日，公司已划 30,000 万元临时补充流动资金，到期日为 2023 年 2 月 23 日。2023 年 2 月 17 日，公司已将上述 30,000 万元临时补充流动资金提前归还至募集资金专户，并将归还情况及时通知了公司保荐机构及保荐代表人。

	<p>2023年2月20日，公司召开的第四届董事会第二十次会议和第四届监事会第二十次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用可转债闲置募集资金人民币40,000万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起12个月，到期将归还至募集资金专户。截至2023年2月22日，公司已划40,000万元临时补充流动资金，到期日为2024年2月19日。</p> <p>2、2022年2月23日，公司召开第四届董事会第十次会议和第四届监事会第十次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用可转债闲置募集资金人民币10,000万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起12个月，到期将归还至募集资金专户。截至2022年2月25日，公司已划10,000万元临时补充流动资金，到期日为2023年2月23日。2023年2月17日，公司已将上述10,000万元临时补充流动资金归还至募集资金专户，并将归还情况及时通知了公司保荐机构及保荐代表人。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>2022年12月12日和2022年12月29日，公司分别召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议和2022年第四次临时股东大会审议通过《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》，综合考虑企业经营发展战略及募集资金项目实施进展情况，为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，实现股东利益最大化，公司拟将部分公司2021年可转换公司债券募集资金投资项目结项，并将部分募集资金投资项目变更用途，将上述募投项目剩余募集资金6,907.39万元（占募集资金金额的比例为5.92%，受审批日与实施日利息收益结算影响，具体结算金额以转入自有资金账户当日实际金额为准）永久补充流动资金。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用资金将随项目进度陆续使用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### （3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(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	变更后的项目可行性是否发生重大变化
永久补充流动资金	营销中心建设项目	3,844.62		3,844.62	100.00%	2018年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	设计研发中心建设项目	3,479.49		3,479.49	100.00%	2018年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	信息化系统建设项目	1,331.81		1,331.81	100.00%	2019年12月31日		不适用	否
信息化系统建设项目	信息化系统建设项目	1,042.52		1,042.52	100.00%	2019年12月31日		不适用	否
部品部件	部品部件	22,498.7		22,648.1	100.66%	2020年	-135.91	不适用	否

工厂化生产项目	工厂化生产项目	5		3		12月31日			
永久补充流动资金	部品部件工厂化生产项目	8,900.99		8,901.46	100.01%	2020年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	南海第一标段园林景观绿化等项目	13.97	13.97	13.97	100.00%	2023年01月31日		不适用	否
永久补充流动资金	南海第一标段智能化安装项目	179.98		179.98	100.00%	2022年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	南海第一标段机电安装项目	582.17	0.02	582.19	100.00%	2022年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	红土创新广场精装修项目	152.74		152.74	100.00%	2022年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	东盟艺术学院精装修I标段项目	2,189.08	2,189.21	2,189.21	100.01%	2023年06月30日		不适用	否
永久补充流动资金	亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目	2,207.77	2,207.9	2,207.9	100.01%	2023年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	龙岗中心区医院修缮改造项目	1,615.5	1,615.52	1,615.52	100.00%	2023年06月30日		不适用	否
永久补充流动资金	七星关区第二人民医院装修EPC项目	10,098.71	10,098.71	10,098.71	100.00%	2023年12月31日		不适用	否
永久补充流动资金	五沙(宽原)大数据中心项目	33,556.14	33,556.14	33,556.14	100.00%	2024年04月30日		不适用	否
合计	--	91,694.24	49,681.47	91,844.39	--	--	-135.91	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>1、营销中心建设项目募集资金用于在广州、北京、上海、西安、成都、长春建立华南、华北、华东、西北、西南及东北六个营销中心，以构建更加完善的营销网络。目前，华南、华北、华东三个营销中心已基本建成。由于本项目从论证至今历时较长，西安、成都、长春的写字楼成交价格持续大幅上涨，公司已难以在西安、成都、长春商业区找到符合募集项目要求和公司运营需求的写字楼；同时，公司自有资金建设的陕西分公司、重庆分公司、沈阳分公司通过近几年的发展，已基本满足公司西北、西南及东北营销中心的业务需求。营销中心建设项目自实施以来，公司每年大、中型的项目签约数量不断提升，营业收入持续增长。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率、促进公司经营和发展，结合相关法律法规和公司实际生产经营需要，公司2019年4月25日召开的第三届董事会第八次会议及2019年5月27日召开的2018年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“营销中心建设项目”并将剩余募集资金3,844.62万元(含累计利息和购买理财产品收益)永久补充流动资金，主要用于公司日常运营资金需求。</p>								

2、设计研发中心建设项目募集资金主要用于建构设计中心、研发中心和支持管理中心三个功能部门。公司已完成该项目场地投入和基本软件的投资内容，已基本满足使用需求。但基于募集资金使用的严谨性原则，该项目实际投资金额较计划投入金额有所结余。此外由于可行性研究报告系基于当时需求编制，所以硬件设备、软件设备、对外合作等投资内容与公司现有需求有所差异。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，为了提高资金利用效率，降低财务费用，结合相关法律法规和公司银行借款还款计划，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日公司召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，公司终止“设计研发中心建设项目”并将剩余募集资金 3,479.49 万元（含累计利息和购买理财产品收益）用于偿还 2019 年 6 月 20 日到期的交通银行的短期借款 5,000 万元，不足部分以公司自有资金偿还。

3、信息化系统建设项目拟通过硬件基础设施建设和应用管理系统建设，打造涵盖项目管理、采购管理、投标管理、系统办公平台、工程现场管理，设计管理、财务管理、远程监控和视频会议的 9 大管理系统。结合信息系统建设方面的客观需求，公司 2019 年 4 月 25 日召开的第三届董事会第八次会议及 2019 年 5 月 27 日公司召开的 2018 年度股东大会审议通过了《关于终止和变更部分募集资金用途并永久补充流动资金的议案》，将本项目的投资规模调整至 1,279.80 万元并延期至 2019 年内完成，并将本项目剩余募集资金 1,086.18 万元（含累计利息和购买理财产品收益）永久补充流动资金。公司于 2020 年 4 月 27 日召开第三届董事会第十九次会议和第三届监事会第十八次会议，会议审议通过了《关于公司部分募投项目终止和延期的议案》，公司终止信息化系统建设项目并将节余资金 244.07 万元（含累计利息和购买理财产品收益，实际金额以资金转出当日余额为准）用于永久性补充流动资金，主要用于公司日常营运资金需求；

4、部品部件工厂化生产项目：因地质问题，需要对主体工程进行设计变更，加上基础施工过程适逢雨季，故而工期有所延长，公司部品部件工厂化生产项目实施进度较慢，无法在原规划时间内完成，经第三届董事会第十九次会议审议，将本项目预计达到可使用状态的时间由 2019 年 12 月 31 日延期至 2020 年 12 月 31 日。2020 年 9 月 3 日，公司召开的第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更首次公开发行股票部分募投项目并将剩余募集资金用于永久补充流动资金的议案》。公司“部品部件工厂化生产项目”项目总投资额为 29,730.70 万元，截至 2020 年 8 月 31 日，公司厂房已建设完毕，受外部客观因素影响，原有木制品加工和门窗加工竞争过于激烈，自建方式与公司业务发展需求不匹配，因此，经公司管理层审慎研究，公司决定终止木制品加工车间和门窗加工车间的设备采购等相关投入。原木制品加工车间和门窗加工车间已建成厂房将用于公司其他生产经营使用。公司结合幕墙加工车间的实际建设情况，后续还需要投入 1,143.27 万元。综上，公司拟将本项目的投资规模调整至 22,498.75 万元，本项目剩余募集资金 8,995.94 万元（含累计利息和购买理财产品收益，实际金额以资金转出当日余额为准）永久补充流动资金。

5、截至 2022 年 11 月 30 日，“南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程”、“南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程”、“南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程”、“红土创新广场精装修工程 I 标段”、“东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段”、“龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程”、“第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程”七个工程项目已结项，募集资金尚未使用完毕。为提高募集资金使用效率，综合考虑公司整体经营战略、发展规划及行业、市场环境等因素，从合理利用募集资金的角度出发，经公司审慎研究，公司将上述募投项目的剩余募集资金合计 6,907.39 万元（具体金额以资金转出当日银行结算余额为准）变更为永久补充流动资金。2022 年 12 月 12 日，公司召开第四届董事会第十九次会议和第四届监事会第十九次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》，公司独立董事对该事项发表了明确同意意见。2022 年 12 月 29 日，公司召开 2022 年第四次临时股东大会审议通过《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》。

	6、“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目”因“一方面，因客观环境影响，项目反复停开工，严重影响项目进度，影响了募集资金使用效率；另一方面，该工程项目款项由毕节市财政专项资金支付，开设了公司与建设方的共管银行账户以支付材料费用等，项目尾款等需要支付需从共管账户支付；五沙（宽原）大数据中心项目一方面，暂因外部经济环境影响，顺德宽原除公司外的其他股东放缓了增资速度，公司未能继续投入募集资金；另一方面，建设进度受到五沙片区市电资源的局限，市电资源将优先满足政府规划需要，导致了项目投入周期、回报周期延长。公司将继续推进 IDC 项目的建设，资金来源包括自有资金与银行贷款。鉴于以上原因，公司于 2023 年 2 月 20 日召开第四届董事会第二十次会议和第四届监事会第二十次会议审议通过《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》，公司独立董事对该事项发表了明确同意意见。2023 年 3 月 9 日，公司召开 2023 年第一临时股东大会审议通过《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》。
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
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市嘉泽特投资有限公司	子公司	投资兴办实业、自有房屋租赁、房地产经纪	10,000,000.00	588,630,278.68	189,761,177.54	348,056,247.74	25,156,998.49	24,064,428.00
深圳市中装市政园林工程有限公司	子公司	市政公用工程施工、造林工程施工；建筑工程	300,000,000.00	469,957,710.22	344,040,530.28	92,982,585.07	5,592,460.00	4,938,182.83

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

2020 年，中装建设收购深圳市嘉泽特投资有限公司暨间接收购深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）的控股权。科技园物业建立了管理与服务大型高新企业技术开发区、工业园区、综合性写字楼及大型智能化住宅小区成熟模式，是国家科技园区物业管理标准起草单位之一。科技园物业先后获得了全国物业服务百强企业、中国物业服务行业示范品牌、全国诚信 AAA 级品牌企业、深圳物业服务综合实力二十强、深圳知名名牌、行业杰出贡献等多项荣誉称号。

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

根据中国建筑装饰协会发布的《建筑装饰行业“十四五”发展规划》，近年来建筑装饰行业产值规模保持稳步增长。但行业外，经济形势发生变化，市场政策存在调控，以及受全球市场影响较大的材料成本亦在变化，行业竞争形势由此不断改变，特别是受到去年房地产行业的影响，未来竞争格局将发生更大的变化。公司认为以对公建筑业务为主、现金流充沛、多元化发展的建筑装饰企业将会迎来发展良机。

为提升企业核心竞争力，公司管理层制定了以建筑装饰主业为依托，围绕主业上下游进行产业链延展创新的发展主基调，致力打造成融合幕墙、建筑智能、机电、园林、物业管理、新能源、IDC 等业务为一体的城乡建设综合服务提供商。公司在 2023 年的经营计划如下：

### 1、工程板块

在国民经济持续增长、城镇化建设稳步推进和居民消费水平持续提高的推动下，我国的建筑装饰行业未来发展前景广阔。展望公司未来的发展，工程板块依然需要发挥中流砥柱的作用。高质量、稳健发展是公司未来重要的发展战略。通过建立成熟的项目管理体系、拓展营销渠道网络、强化回款绩效考核等策略，继续做大做强公司建筑装饰主业。

### 2、物业管理板块

公司 2017 年战略入股赛格物业 24.99% 股权，2020 年收购控股科技园物业，2022 年收购东部物业，均已表明公司在物业管理板块持续发展的决心。未来，一方面公司依旧按照既定战略规划，继续大力进入物业管理行业，践行产业链延伸的战略布局；另一方面，物业板块公司将充分挖掘现有园区管理的优势，围绕科技园区做创新服务业务和围绕园区科技型企业做增值服务。

### 3、新能源板块

公司过去聚焦于光伏、风电的建设施工。2021 年公司开始尝试新能源的 EPC。未来公司会加大资金投入，一方面做好现有团队高质量发展，提升自主业务开拓体量，保障内涵式增长；另一方面加强建立战略合作伙伴关系，拓展外部业务机会，实现外延式发展，通过逐步持有优质经营性发电资产、积极推进分布式光伏项目，实现新能源的高速发展。

### 4、科技创新板块

公司充分顺应国家对于“新基建”产业发展的需要，利用顺德处于粤港澳大湾区和毗邻广深地区的区位优势，稳步推进公司五沙（宽原）大数据中心项目的开展，建立公司在互联网数据中心服务市场上的竞争力。项目 1 号楼已建设完成，逐步上架机柜，成为中装云科技在 IDC 行业中有影响力、标杆性的示范项目，为五沙（宽原）大数据中心项目后续运营奠定优势。

## 第四节 公司治理

### 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	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.91%	2023 年 03 月 09 日	2023 年 03 月 10 日	2023 年第一次临时股东大会决议公告
2022 年度股东大会	年度股东大会	34.95%	2023 年 05 月 25 日	2023 年 05 月 26 日	2022 年度股东大会决议公告

#### 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、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 2022 年年报。

### 三、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、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

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
深圳市中装建设集团股份有限公司	报告期内未因环境问题而受到处罚	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

经自查，公司及子公司不属于重点排污单位。公司及子公司在日常生产经营中认真遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面相关法律法规的规定。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及子公司不属于环境部门公布的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

1、投资人权益保护公司根据《公司法》与其他有关法律法规，建立了以《公司章程》为基础的较为完善的公司治理结构。报告期内，公司不断深化改良内部控制制度，完善符合现代企业管理要求的管理结构。公司设有股东大会、董事会、监事会、经理层与职能部门，董事会下，设立了审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各委员会按规定履行职责，保障公司运转；在董事会、监事会、股东大会方面，公司制定了召集、召开和议事相关制度，确保披露信息的真实、准确、完整与及时。此外，公司设立了证券事务部，以加强投资者关系管理，通过互动易平台、电话咨询、电子邮件、沟通交流会、业绩说明会等多种方式增加与投资者的沟通渠道，保护投资者的知情权。公司具备完善的利润分配程序，历年来分红情况符合《公司章程》规定，妥善保证了投资者的利益。

2、职工权益保护公司坚持以人为本的战略重点。根据《劳动法》等相关法律规定，公司建立了完善的人力制度。员工享有公司缴纳的完备的社会保险，拥有国家规定的各项合法权益；在监事会方面，公司依据相关规定选举了职工代表监事，以保障员工参与公司治理的权利；绩效考核与培训方面，信息公开、竞争公平，选人用人奖励制度完善。

3、供应商与客户权益保护公司遵循“诚信、互利、平等”的原则，重视与每一位供应商、客户的关系。与供应商、客户建立可靠的互赢关系，保持稳定的合作伙伴关系，尊重并保护供应商与客户的合法权益。报告期内，公司与供应商、客户的合同履行情况优良，合作各方的权益都得到了保障。

## 第六节 重要事项

### 一、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
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司	股份回购、赔偿损失承诺	公司承诺：“如本公司首次公开发行股票并上市招股说明书中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，并已由人民法院作出相关判决的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为首次公开发行股票时的发行价格（如遇除权、除息事项，则上述股票回购价格的计算方法按照证券交易所的有关规定作除权除息处理，下同）。如本公司首次公开发行股票并上市招股说明书中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，并已由人民法院作出相关判决的，本公司将依法赔偿投资者损失。”	2016年11月16日	长期	正常履行中
	公司、庄重、庄展诺、庄小红、庄超喜、	其他承诺	公司承诺：“如果本公司首次公开发行股	2016年11月16日	长期	正常履行中

	<p>赵海峰、何斌、廖伟潭、任顺标、熊谨慎、袁易鸣、肖幼美、高刚、于桂添、何玉辉、张水霞、张雄</p>		<p>票并上市招股说明书中有虚假记载、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、实质影响的，并已由人民法院作出相关判决的，本人将依法购回已转让的原限售股份（即本人在中装建设首次公开发行新股时所公开发售的股份），购回价格为中装建设首次公开发行股票时的发行价格。如果本公司首次公开发行股票并上市招股说明书中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，并已由人民法院作出相关判决的，本人将依法赔偿投资者损失。本人严格履行上述承诺内容。若本人违反相关承诺，本人将在发行人股东大会上公开说明未履行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薪酬（或津贴）及股东分红，直至按承诺采取相应的回购或赔偿</p>			
--	---	--	--	--	--	--

			措施并实施完毕时为止。”			
	公司、庄重、庄展诺、庄小红、庄超喜、赵海峰、何斌、廖伟潭、任顺标、熊谨慎、袁易鸣、肖幼美、高刚、于桂添、何玉辉、张水霞、张雄	其他承诺	公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：“如本公司首次公开发行股票并上市招股说明书中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，并已由人民法院作出相关判决的，本人将依法赔偿投资者损失。本人严格履行上述承诺内容，如有违反，本人将在发行人股东大会上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取薪酬（如有）、津贴（如有）及股东分红（如有），直至按承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。”	2016 年 11 月 16 日	长期	正常履行中
	实际控制人	实际控制人	公司控股股东庄小红及实际控制人庄重、庄小红和庄展诺承诺：“如应有权部门要求或根据其决定，中装建设或其子公司需要为其员工补缴社保或住房公积金，或者中装建设或其子公司因未为员工缴纳住房	2016 年 11 月 16 日	长期	正常履行中

			公积金而受到任何罚款或其他损失，本人愿意在无需中装建设或其子公司支付任何对价的情况下承担所有相关金钱赔付义务和责任。”			
	庄小红、庄展诺	股份减持承诺	<p>股东庄小红和庄展诺承诺：“本人作为持有中装建设 5% 以上股份的股东，在股份锁定期满后，可根据需要以集中竞价交易、大宗交易、协议转让或其他合法的方式转让所持中装建设的部分股票。其中，锁定期满后两年内转让的股份不超过上市时本人所持中装建设股票数量的 50%，且转让价格不低于发行价（如遇除权、除息事项，则上述股票转让价格的计算方法按照证券交易所的有关规定作除权除息处理，下同）。本人在转让所持中装建设股票时，将在减持前 3 个交易日通过中装建设公告。本人将忠实履行承诺，且保证不会因控股地位、职务变更、离职等原因不遵守上述承诺。如本人未能履行上述承诺，则因未履行上述承诺而获得的收入</p>	2016 年 11 月 16 日	长期	正常履行中

			<p>归公司所有，本人还将在公司股东大会上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。如果因未履行上述承诺给公司或者其他投资者造成损失的，本人自违约之日起将应得的现金分红及薪酬由中装建设直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因本人未履行承诺而给上市公司或投资者带来的损失，直至本人履行承诺或依法弥补完上市公司、投资者的损失为止。”</p>			
	实际控制人	关于同行业竞争、关联交易的承诺	<p>公司控股股东庄小红、庄展诺、实际控制人庄重关于避免同业竞争的承诺：“（1）截至本承诺函签署之日，本人及本人控制的其他公司均未生产、开发任何与中装建设及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，未直接或间接经营任何与中装建设及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与中装建设及其下属子公司生产的产品或经营的业务构</p>	2016年11月16日	长期	正常履行中

			<p>成竞争或可能构成竞争的其他企业。(2) 自本承诺函签署之日起, 本人及本人控制的其他公司将不生产、开发任何与中装建设及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品, 不直接或间接经营任何与中装建设及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也不参与投资任何与中装建设及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。(3) 自本承诺函签署之日起, 如本人及本人控制的其他公司进一步拓展产品和业务范围, 本人及本人控制的其他公司将不与中装建设及其下属子公司拓展后的产品或业务相竞争; 若与中装建设及其下属子公司拓展后产品或业务产生竞争, 则本人及本人控制的其他公司将停止生产或经营相竞争的业务或产品的方式, 或者将相竞争的业务纳入到中装建设经营的方式, 或者将相竞争的业务转让给</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。(4) 在本人及本人控制的其他公司与中装建设存在关联关系期间, 本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守, 本人将向中装建设赔偿一切直接和间接损失, 并承担相应的法律责任。”本公司控股股东庄小红、庄展诺、实际控制人庄重关于规范和减少与深圳市中装建设集团股份有限公司关联交易的承诺: ”</p> <p>(1) 本人不利用实际控制人地位促使中装建设股东大会或董事会做出侵犯其他中小股东合法权益的决议; 在与中装建设发生关联交易时, 将按照公平合理和正常的商业交易条件进行, 将不会要求或接受中装建设给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件, 并善意、严格的履行与中装建设签订的各种关联交易协议, 不会向中装建设谋求任何超出上述规定以外的利益或收益。(2) 在本人及本人</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			控制的其他公司与中装建设存在关联关系期间，本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本人将向中装建设赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”			
其他承诺	公司董事、高级管理人员	关于公开发行可转换公司债券的相关承诺	<p>(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本人所履行职责无关的投资、消费活动；(4) 承诺由董事会或薪酬与考核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) 若公司后续推出公司股权激励政策，承诺拟公布的股权激励的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>(6) 在承诺出具日后至本次公开发行可转换公司债券发行完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺明确规定，且上述承诺不能满足中</p>	2021 年 04 月 14 日	2021 年 4 月 16 日至 2027 年 4 月 15 日	正常履行中

			国证监会该等规定时，承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺；(7)若本人违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，将依法承担相应责任。			
	庄重、庄小红、庄展诺	关于公开发行可转换公司债券的相关承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反前述承诺或拒不履行前述承诺，本人愿意承担相应的法律责任。在承诺出具日后至本次公开发行可转换公司债券发行完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺。	2021年04月14日	2021年4月16日至2027年4月15日	正常履行中
承诺是否按时履行	是					

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 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

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2019年5月28日,深圳市中兴合众管理有限公司就工程合同纠纷,向深圳国际仲裁院(华南国际经济贸易仲裁委员会)申请仲裁,标的金额60,276,453.75元	6,027.65	否	正在审理	/	/		
2021年4月,本公司收到天津新正建筑钢结构有限公司的起诉状,天津新正建筑钢结构有限公司就安装工程合同纠纷,向北京市顺义区人民法院起诉本公司,标的金额为	1,778.37	否	正在审理	/	/		

17,783,745.00 元。							
2021 年 10 月，本公司收到南京禹阳东房地产开发有限公司的起诉状，南京禹阳东房地产开发有限公司就装饰装修合同纠纷，向南京市江宁区人民法院起诉本公司，标的金额为 20,978,787.41 元；2021 年 11 月，本公司提起反诉，标的金额 10,324,655.04 元。	2,097.88	否	正在审理	/	/		
2022 年 1 月，本公司收到王树松的仲裁通知书，王树松就劳务施工合同纠纷，向深圳国际仲裁院提出仲裁申请，标的金额为 14,216,857.24 元。	1,421.69	否	正在审理	/	/		
2022 年 9 月，本公司收到镇江东尼置业有限公司的仲裁通知书，镇江东尼置业有限公司就建设工程施工合同纠纷，向镇江仲裁委员提出仲裁申请，标的金额为 13,918,638.25 元	1,391.86	否	正在审理	/	/		
2023 年 2 月，本公司	1,861.75	否	正在审理	/	/		

收到马朝晖的起诉状，马朝晖就合同纠纷，向深圳市罗湖区人民法院起诉本公司，标的金额为 18,617,466.36							
2020 年 10 月，本公司就工程合同纠纷，向丽江市中级人民法院起诉康美健康小镇投资（丽江）有限公司，标的金额为 23,419,976.66 元	2,342	否	正在审理	/	/		
2021 年 3 月，本公司就工程合同纠纷，向河北省香河县人民法院起诉香河天成房地产开发有限公司、香河县城镇房地产综合开发有限公司，标的金额为 12,400,136.24 元	1,240.01	否	正在审理	/	/		
2022 年 4 月，本公司就工程合同纠纷，向三亚市城郊人民法院对海南建丰旅业开发有限公司提起诉讼，标的金额为 14,061,432.79 元	1,406.14	否	正在审理	/	/		
2022 年 5 月，本公司就工程合同纠纷，向沈阳市沈河区	1,979.22	否	正在审理	/	/		

人民法院对沈阳泰盛投资有限公司、深圳托吉斯产业管理有限公司提起诉讼，标的金额为 19,792,191.55 元。							
2022 年 6 月，本公司就工程合同纠纷，向深圳市南山区人民法院对深圳鸿业装饰有限公司、宝能城有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼，标的金额为 45,074,261.95 元。	4,507.43	否	正在审理	/	/		
2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向深圳市福田区人民法院对深圳建业工程集团股份有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼，标的金额为 22,873,242.91 元。	2,287.32	否	正在审理	/	/		
2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向桂林市七星区人民法院对桂林祺昌置业发展有限公司提起诉讼，标的金额为 15,657,140.92 元。	1,565.71	否	正在审理	/	/		
2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向武	1,029.13	否	正在审理	/	/		

陵源区人民法院对张家界桃花溪谷旅游开发有限公司提起诉讼, 标的金额为 10,291,287.21 元。							
2023 年 5 月, 本公司就工程合同纠纷, 向昆明市晋宁区人民法院对昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司提起诉讼, 标的金额为 33,428,527.56 元。	3,342.85	否	正在审理	/	/		
2023 年 6 月, 本公司就工程合同纠纷, 向顺德区人民法院对广东银桐科技投资管理有限公司提起诉讼, 标的金额为 12,097,108.86 元。	1,209.71	否	正在审理	/	/		

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、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

截止 2023 年 6 月 30 日，公司及其各分子公司、办事处总共租赁 16 处房产用于办公，合计租赁面积 4983.84 平方米，均在有效租赁期限内。

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

公司报告期不存在重大担保情况。

## 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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	募集资金	6,000	0	0	0
银行理财产品	自有资金	12,400	4,282.72	0	0
合计		18,400	4,282.72	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

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。

## 十三、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。

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 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	62,811,970	8.80%				- 6,111,033	- 6,111,033	56,700,937	7.95%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	62,811,970	0.00%				- 6,111,033	- 6,111,033	56,700,937	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境内自然人持股	62,811,970	8.80%				- 6,111,033	- 6,111,033	56,700,937	0.00%
4、外资持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	650,830,061	91.20%				6,068,690	6,068,690	656,898,751	92.05%
1、人民币普通股	650,830,061	91.20%				6,068,690	6,068,690	656,898,751	92.05%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%

他									
三、股份总数	713,642,031	100.00%				-42,343	-42,343	713,599,688	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

回购注销 9 名原激励对象已授予但尚未解除限售的限制性股票数量 5.36 万股、中装转 2 上半年转股 11,257 股以及 2020 年发行股份购买资产并配套募集资金第三期股份解禁上市流通导致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

(1) 2022 年 12 月 12 日，公司召开了第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议，审议通过《关于回购注销 2019 年部分限制性股票的议案》，鉴于公司 2019 年限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”），激励对象骆小明、董网生、萧仕林、叶华升等 4 人因个人原因离职，不再具备激励资格。5 名激励对象因 2020 年度考核结果为“C”，按照《2019 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》，上述 9 人有部分比例的限制性股票在 2022 年无法解锁。公司对上述原因涉及的尚未解锁的 53,600 股限制性股票予以回购注销处理。

(2) 2022 年 12 月 29 日，公司 2022 年第四次临时股东大会审议通过了《关于回购注销 2019 年部分限制性股票的议案》。

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

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
庄展诺	54,757,012	0	0	54,757,012	高管限售股	每年解锁本人所持公司股份总数的 25%

何斌	232,500	0	0	232,500	高管限售股	每年解锁本人所持公司股份总数的 25%
赵海峰	577,175	0	100,000	677,175	高管限售股	每年解锁本人所持公司股份总数的 25%
曾凡伟	461,000	0	107,500	568,500	高管限售股	每年解锁本人所持公司股份总数的 25%
严勇	3,210,512	3,210,512	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
王莉	815,564	815,564	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
蔡史锋	815,564	815,564	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
尹建桥	246,176	246,176	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
陈东成	215,374	215,374	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
张国清	188,244	188,244	0	0	公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	公司资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限售
其他	1,292,849	889,599	62,500	465,750	高管限售股，股权激励限售股，公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金形成的限售股	每年解锁本人所持公司股份总数的 25%，2023 年 3 月 30 日回购注销限制性股票 53600 股公司，资产重组部分限售股份第三期限售股于 2023 年 6 月 8 日解除限

						售
合计	62,811,970	6,381,033	270,000	56,700,937	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 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	41,094		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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
庄小红	境内自然人	24.67%	176,057,928	0	0	176,057,928	质押	86,437,700
庄展诺	境内自然人	10.23%	73,009,350	0	54,757,012	18,252,338	质押	34,360,000
#玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元百顺 1 号私募证券投资基金	其他	1.59%	11,322,700	-3,298,900	0			
严勇	境内自然人	1.18%	8,415,917	0	0	8,415,917		
南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.74%	5,259,685	0	0	5,259,685		
刘广华	境内自然人	0.46%	3,300,000	-1,350,000	0	3,300,000		
#朱业胜	境内自然人	0.36%	2,543,567	27,967	0	2,543,567		
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞质量领先混合型证券投资基金	其他	0.34%	2,411,700	2,411,700	0	2,411,700		
王莉	境内自然人	0.32%	2,273,801	400,000	0	2,273,801		

	人							
李桀	境内自然人	0.32%	2,270,000	0	0	2,270,000		
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）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄小红与庄重系夫妻关系，庄展诺是庄小红与庄重的长子；除上述情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人；公司未知其他前十名无限售条件普通股股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	不适用							
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					
庄小红	176,057,928	人民币普通股	176,057,928					
庄展诺	18,252,338	人民币普通股	18,252,338					
#玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元百顺 1 号私募证券投资基金	11,322,700	人民币普通股	11,322,700					
严勇	8,415,917	人民币普通股	8,415,917					
南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	5,259,685	人民币普通股	5,259,685					
刘广华	3,300,000	人民币普通股	3,300,000					
#朱业胜	2,543,567	人民币普通股	2,543,567					
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞质量领先混合型证券投资基金	2,411,700	人民币普通股	2,411,700					
王莉	2,273,801	人民币普通股	2,273,801					
李桀	2,270,000	人民币普通股	2,270,000					
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	庄小红与庄重系夫妻关系，庄展诺是庄小红与庄重的长子；除上述情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人；公司未知其他前十名无限售条件普通股股东之间是否存在关联关系，亦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情况说明	1、玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元百顺 1 号私募证券投资基金通过证券信用账户持有公司股票 8,892,700 股；2、朱业胜通过证券信用账户持有公司股票 270,000							

(如有)(参见注 4)	股。
-------------	----

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、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 2022 年年报。

#### 五、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。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

### 四、可转换公司债券

适用 不适用

#### 1、转股价格历次调整、修正情况

经公司 2020 年度股东大会审议通过，公司实施了 2020 年年度权益分配方案为每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），除权除息日为 2021 年 6 月 17 日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.33 元/股调整为人民币 6.28 元/股，调整后的转股价格于 2021 年 6 月 17 日生效。具体情况详见公司于 2021 年 6 月 8 日披露的《深圳市中装建设集团股份有限公司关于可转换公司债券转股价格调整的公告》（公告编号：2021-073）。

2021 年 1 月 11 日，公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销 2019 年部分限制性股票的议案》《关于终止实施 2020 年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的 122,500 股与 6,828,400 股限制性股票予以回购注销处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.28 元/股调整为人民币 6.31 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 4 月 28 日生效。具体情况详见公司于 2022 年 4 月 28 日披露的《关于 2019 年部分限制性股票回购注销完成暨调整可转债转股价格的公告》（公告编号：2022-043）与《关于 2020 年限制性股票回购注销完成暨调整可转债转股价格的公告》（公告编号：2022-044）。

根据 2021 年年度股东大会决议，公司实施 2021 年年度利润分配方案：公司拟以未来实施权益分派时的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。根据中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定以及募集说明书相关条款，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.31 元/股调整为人民币 6.29 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 7 月 21 日生效。具体情况详见公司于 2022 年 7 月 14 日披露的《关于可转换公司债券转股价格调整的公告》（公告编号：2022-064）。

第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议、2022 年第四次临时股东大会审议通过了《关于董事会提议向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，公司股票出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85% 的情形，满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件，综合考虑当前国内外复杂的宏观经济形势和行业情况，并结合公司未来发展战略安排，公司决定将“中装转 2”的转股价格由 6.29 元/股向下修正为 5.14 元/股，调整后的实施日期为 2022 年 12 月 30 日。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 30 日披露的《关于向下修正可转换公司债券转股价格的公告》（公告编号：2022-121）。

公司于 2023 年 7 月 3 日召开第四届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于不向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，公司董事会决定本次不向下修正“中装转 2”的转股价格，且自董事会审议通过之日起未来三个月（2023 年 7 月 4 日至 2023 年 10 月 3 日）内如再次触发“中装转 2”的转股价格向下修正条款，亦不提出向下修正方案。从 2023 年 10 月 4 日开始重新起算，若再次触发“中装转 2”的转股价格向下修正条款，届时公司董事会将再次召开会议决定是否行使“中装转 2”的转股价格向下修正权利。敬请广大投资者注意投资风险。具体情况详见公司于 2023 年 7 月 4 日披露的《关于不向下修正可转换公司债券转股价格的公告》（公告编号：2023-056）。

## 2、累计转股情况

适用 不适用

转债简称	转股起止日期	发行总量（张）	发行总金额	累计转股金额（元）	累计转股数（股）	转股数量占转股开始日前公司已发行股份总额的比例	尚未转股金额（元）	未转股金额占发行总金额的比例
中装转 2	2021 年 10 月 22 日至 2027 年 4 月 15 日	11,600,000	1,160,000,000.00	713,500.00	115,352	0.02%	1,159,286,500.00	99.94%

## 3、前十名可转债持有人情况

序号	可转债持有人名称	可转债持有人性质	报告期末持有可转债数量（张）	报告期末持有可转债金额（元）	报告期末持有可转债占比
1	中国银行股份有限公司—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	645,325	64,532,500.00	5.57%
2	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—睿郡稳享私募证券投资基金	其他	606,572	60,657,200.00	5.23%
3	易方达颐天配置混合型养老金产品—中国工商银行股份有限公司	其他	552,852	55,285,200.00	4.77%
4	易方达稳健回报固定收益型	其他	521,200	52,120,000.00	4.50%

	养老金产品—交通银行股份有限公司				
5	UBS AG	境外法人	350,197	35,019,700.00	3.02%
6	全国社保基金	其他	295,081	29,508,100.00	2.55%
7	基本养老保险基金—零五组合	其他	269,418	26,941,800.00	2.32%
8	中国农业银行股份有限公司—易方达安盈回报混合型证券投资基金	其他	172,869	17,286,900.00	1.49%
9	太平洋资管—招商银行—太平洋卓越转债宝产品	其他	168,795	16,879,500.00	1.46%
10	中国银行股份有限公司—易方达鑫转增利混合型证券投资基金	其他	158,170	15,817,000.00	1.36%

#### 4、担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

适用 不适用

#### 5、报告期末公司的负债情况、资信变化情况以及在未来年度还债的现金安排

中证鹏元资信评估股份有限公司对公司长期信用状况和公司公开发行的可转换公司债券进行跟踪评级，于 2023 年 6 月 27 日出具了《2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券 2023 年跟踪评级报告》，跟踪信用评级结果：中装建设主体长期信用等级为 AA-，评级展望为“稳定”；中装建设公开发行的“中装转 2”的债券信用等级为 AA-。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.89	1.79	5.59%
资产负债率	58.82%	60.92%	-2.10%
速动比率	1.71	1.68	1.79%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-6,301.04	389.63	-1,717.19%
EBITDA 全部债务比	0.74%	1.76%	-1.02%
利息保障倍数	0.14	1.77	-92.09%

现金利息保障倍数	-4.03	-7.65	47.32%
EBITDA 利息保障倍数	0.75	2.4	-68.75%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 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、合并资产负债表

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	912,727,991.73	1,338,732,634.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	45,379,600.20	157,194,323.40
衍生金融资产		
应收票据	30,530,074.55	41,640,700.19
应收账款	2,450,474,466.53	2,650,019,068.77
应收款项融资	21,806,086.54	7,017,273.96
预付款项	23,686,699.67	48,750,185.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	213,719,205.21	195,860,182.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	680,868,341.63	471,988,334.13
合同资产	2,684,933,707.04	2,927,388,517.35
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	58,123,516.96	41,537,556.73
流动资产合计	7,122,249,690.06	7,880,128,776.37
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	5,336,327.48	3,325,864.74
长期股权投资	88,497,841.10	84,864,547.94
其他权益工具投资	9,999,887.00	9,999,887.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	141,095,360.62	144,167,164.98
固定资产	474,308,065.13	322,007,295.21
在建工程	455,356,995.47	541,330,814.92
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	49,981,472.14	49,175,469.39
无形资产	267,361,359.49	283,940,690.20
开发支出	1,135,512.48	
商誉	185,483,983.37	185,483,983.37
长期待摊费用	4,746,096.07	7,149,022.36
递延所得税资产	8,581,942.25	9,947,674.59
其他非流动资产	102,230,574.13	82,317,217.81
非流动资产合计	1,794,115,416.73	1,723,709,632.51
资产总计	8,916,365,106.79	9,603,838,408.88
流动负债：		
短期借款	1,540,666,239.18	1,680,603,020.50
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	164,504,735.95	186,933,723.35
应付账款	1,026,734,197.56	1,445,185,954.13
预收款项		9,132.13
合同负债	153,133,227.92	142,081,096.70
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	59,518,195.81	72,482,178.43
应交税费	362,805,815.53	365,098,962.06
其他应付款	229,054,304.60	226,476,997.33
其中：应付利息		
应付股利	12,145,086.66	12,145,086.66
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	69,431,634.94	72,095,097.46
其他流动负债	154,061,627.78	220,479,219.56
流动负债合计	3,759,909,979.27	4,411,445,381.65
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	287,050,614.27	215,000,036.69
应付债券	965,143,580.90	940,865,674.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	41,241,809.62	41,210,409.93
长期应付款	151,268,356.78	197,199,278.72
长期应付职工薪酬		
预计负债	28,163,429.30	32,979,681.23
递延收益	2,798,558.39	2,968,872.93
递延所得税负债	8,915,578.53	8,915,578.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,484,581,927.79	1,439,139,532.98
负债合计	5,244,491,907.06	5,850,584,914.63
所有者权益：		
股本	713,599,688.00	713,642,031.00
其他权益工具	227,120,832.93	227,132,411.47
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,270,165,258.27	1,270,263,525.95
减：库存股	4,996,425.00	5,188,849.00
其他综合收益	3,635,760.61	3,635,760.61
专项储备		
盈余公积	159,381,925.31	159,381,925.31
一般风险准备		
未分配利润	1,200,053,028.52	1,257,485,812.14
归属于母公司所有者权益合计	3,568,960,068.64	3,626,352,617.48
少数股东权益	102,913,131.09	126,900,876.77
所有者权益合计	3,671,873,199.73	3,753,253,494.25
负债和所有者权益总计	8,916,365,106.79	9,603,838,408.88

法定代表人：庄展诺    主管会计工作负责人：何应胜    会计机构负责人：房新芬

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	703,185,436.52	981,244,118.24
交易性金融资产	2,552,400.20	100,967,123.40
衍生金融资产		
应收票据	19,778,963.86	29,049,259.35

应收账款	2,269,893,859.58	2,459,141,870.72
应收款项融资	21,806,086.54	6,417,273.96
预付款项	7,980,120.15	11,905,628.64
其他应收款	694,361,720.57	505,486,400.00
其中：应收利息		
应收股利	32,800,000.00	32,800,000.00
存货	629,441,225.29	431,149,519.24
合同资产	2,398,804,087.78	2,634,401,635.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,775,815.33	340,555.17
流动资产合计	6,758,579,715.82	7,160,103,383.72
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	808,146,716.00	804,213,422.84
其他权益工具投资	9,999,887.00	9,999,887.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	67,856,409.60	92,156,081.05
在建工程	131,039,568.29	73,484,705.11
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,238,432.68	4,951,358.95
无形资产	169,000,085.42	174,453,831.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,545,974.29	2,545,974.29
其他非流动资产	102,230,574.13	77,733,609.59
非流动资产合计	1,297,057,647.41	1,239,538,870.21
资产总计	8,055,637,363.23	8,399,642,253.93
流动负债：		
短期借款	1,093,882,003.45	1,213,917,091.34
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	546,094,545.20	642,649,111.45
应付账款	803,730,924.76	962,834,439.40
预收款项		
合同负债	127,809,207.03	114,089,322.93
应付职工薪酬	7,496,768.90	17,484,615.90

应交税费	346,700,052.26	347,832,359.97
其他应付款	317,976,125.14	263,546,253.83
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	43,734,757.56	48,064,934.51
其他流动负债	118,674,069.16	158,359,383.00
流动负债合计	3,406,098,453.46	3,768,777,512.33
非流动负债：		
长期借款	97,387,687.13	48,646,209.55
应付债券	965,143,580.90	940,865,674.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,542,637.31	1,796,248.96
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	6,345,414.30	6,707,648.73
递延收益	2,798,558.39	2,968,872.93
递延所得税负债	749,983.05	749,983.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,074,967,861.08	1,001,734,638.17
负债合计	4,481,066,314.54	4,770,512,150.50
所有者权益：		
股本	713,599,688.00	713,642,031.00
其他权益工具	227,120,832.93	227,132,411.47
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,281,305,197.70	1,281,403,465.39
减：库存股	4,996,425.00	5,188,849.00
其他综合收益	4,249,903.95	4,249,903.95
专项储备		
盈余公积	159,381,925.31	159,381,925.31
未分配利润	1,193,909,925.80	1,248,509,215.31
所有者权益合计	3,574,571,048.69	3,629,130,103.43
负债和所有者权益总计	8,055,637,363.23	8,399,642,253.93

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	1,628,939,115.51	2,162,025,719.11
其中：营业收入	1,628,939,115.51	2,162,025,719.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,656,266,771.62	2,088,840,833.61

其中：营业成本	1,425,632,559.91	1,851,608,786.49
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	5,780,928.68	7,796,257.26
销售费用	17,182,629.13	19,962,536.77
管理费用	116,544,170.57	99,005,803.41
研发费用	40,681,471.02	52,240,171.60
财务费用	50,445,012.31	58,227,278.08
其中：利息费用	52,877,465.86	20,125,221.10
利息收入	2,827,571.99	3,580,605.56
加：其他收益	854,418.89	8,186,965.35
投资收益（损失以“-”号填列）	1,700,197.52	6,803,059.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,633,293.16	4,724,744.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,740,818.41	
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）	-783,523.20	-345,479.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,706,372.45	-17,047,926.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,828,199.37	-29,289,966.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,944,755.53	429,872.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-46,146,379.19	41,921,410.12
加：营业外收入	610,611.87	851,835.15
减：营业外支出	-936,609.02	2,097,765.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-44,599,158.30	40,675,479.65
减：所得税费用	6,921,371.01	11,753,000.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,520,529.31	28,922,479.41
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,520,529.31	28,922,479.41
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-57,432,783.62	15,605,603.97
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	5,912,254.31	13,316,875.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	-51,520,529.31	28,922,479.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	-57,432,783.62	15,605,603.97
归属于少数股东的综合收益总额	5,912,254.31	13,316,875.44
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-0.08	0.02
(二) 稀释每股收益	-0.05	0.01

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：庄展诺 主管会计工作负责人：何应胜 会计机构负责人：房新芬

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	1,108,299,202.85	1,615,104,431.91
减：营业成本	982,560,470.20	1,396,564,072.84
税金及附加	3,035,356.11	4,947,664.43
销售费用	12,852,869.31	15,995,945.08
管理费用	55,853,358.11	52,806,526.29
研发费用	35,720,505.42	45,163,663.41

财务费用	43,913,786.07	53,016,893.20
其中：利息费用	43,325,661.65	18,842,333.28
利息收入	3,332,590.74	2,537,382.86
加：其他收益	-754,759.45	6,655,368.38
投资收益（损失以“-”号填列）	4,496,306.61	10,104,951.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,633,293.16	4,724,744.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-249,385.41	
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）	-783,523.20	-345,479.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,436,731.61	-24,509,588.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-11,253,681.93	-24,854,848.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,990,348.33	439,903.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-51,379,183.62	14,099,973.76
加：营业外收入	17,509.15	152,199.83
减：营业外支出	3,237,615.04	1,611,585.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-54,599,289.51	12,640,587.96
减：所得税费用	0.00	3,786,557.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,599,289.51	8,854,030.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,599,289.51	8,854,030.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		

3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-54,599,289.51	8,854,030.46
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	2,149,215,698.62	2,289,155,363.95
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	302,148.47	505,189.51
收到其他与经营活动有关的现金	376,304,568.67	121,921,832.55
经营活动现金流入小计	2,525,822,415.76	2,411,582,386.01
购买商品、接受劳务支付的现金	1,936,247,119.02	2,371,526,268.79
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	215,527,249.37	194,508,460.73
支付的各项税费	66,498,029.38	82,264,963.32
支付其他与经营活动有关的现金	526,082,207.97	179,572,311.32
经营活动现金流出小计	2,744,354,605.74	2,827,872,004.16
经营活动产生的现金流量净额	-218,532,189.98	-416,289,618.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	843,978,858.92
取得投资收益收到的现金	1,241,340.76	1,379,773.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,781,825.60	1,002,730.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	490,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	307,905,531.78	0.00
投资活动现金流入小计	334,928,698.14	846,851,362.41
购建固定资产、无形资产和其他长	113,525,843.60	152,569,815.85

期资产支付的现金		
投资支付的现金	0.00	768,600,000.00
质押贷款净增加额	0.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,800,000.00	337,762.69
支付其他与投资活动有关的现金	197,000,146.40	
投资活动现金流出小计	327,325,990.00	921,507,578.54
投资活动产生的现金流量净额	7,602,708.14	-74,656,216.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,100,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,100,000.00	0.00
取得借款收到的现金	803,662,424.68	1,309,371,597.44
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流入小计	806,762,424.68	1,309,371,597.44
偿还债务支付的现金	926,412,042.16	1,083,936,929.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,548,845.34	23,603,819.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,139,024.74	67,400,227.16
筹资活动现金流出小计	960,099,912.24	1,174,940,976.05
筹资活动产生的现金流量净额	-153,337,487.56	134,430,621.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,809.74	11,262.05
五、现金及现金等价物净增加额	-364,256,159.66	-356,503,950.84
加：期初现金及现金等价物余额	994,772,436.07	1,444,677,378.43
六、期末现金及现金等价物余额	630,516,276.41	1,088,173,427.59

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 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	1,514,323,355.65	1,726,353,523.51
收到的税费返还	0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	1,752,579,884.19	58,118,699.00
经营活动现金流入小计	3,266,903,239.84	1,784,472,222.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,601,991,824.91	1,951,847,249.44
支付给职工以及为职工支付的现金	63,601,530.01	60,794,251.37
支付的各项税费	35,336,577.07	41,911,897.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,770,235,305.46	116,382,008.43
经营活动现金流出小计	3,471,165,237.45	2,170,935,406.66
经营活动产生的现金流量净额	-204,261,997.61	-386,463,184.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	490,142,550.00
取得投资收益收到的现金	1,241,340.76	5,380,206.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,746,693.49	1,002,730.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资活动有关的现金	156,373,036.64	
投资活动现金流入小计	182,361,070.89	496,525,486.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,204,197.44	9,885,837.86

投资支付的现金	0.00	368,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	300,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	60,000,000.00	
投资活动现金流出小计	95,504,197.44	378,185,837.86
投资活动产生的现金流量净额	86,856,873.45	118,339,648.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	
取得借款收到的现金	468,674,624.68	730,791,706.54
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流入小计	468,674,624.68	730,791,706.54
偿还债务支付的现金	538,287,597.72	616,433,998.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,915,444.16	22,320,931.98
支付其他与筹资活动有关的现金	2,495,098.87	39,470,156.36
筹资活动现金流出小计	565,698,140.75	678,225,086.75
筹资活动产生的现金流量净额	-97,023,516.07	52,566,619.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-97.43	
五、现金及现金等价物净增加额	-214,428,737.66	-215,556,915.61
加：期初现金及现金等价物余额	657,613,832.52	1,004,250,417.10
六、期末现金及现金等价物余额	443,185,094.86	788,693,501.49

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	713,642,031.00			227,132,411.47	1,270,263,525.95	5,188,849.00	3,635,760.61		159,381,925.31		1,257,485,812.4		3,626,352,617.8	126,900,876.77	3,753,253,494.25
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	713,642,031.00			227,132,411.47	1,270,263,525.95	5,188,849.00	3,635,760.61		159,381,925.31		1,257,485,812.4	0.00	3,626,352,617.8	126,900,876.77	3,753,253,494.25

	31.00			11.47	,525.95	.00	.61		25.31		,812.14		,617.48	76.77	,494.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-42,343.00			-11,578.54	-98,267.68	-192,424.00					-57,432,783.62		-57,392,548.84	-23,987,745.68	-81,380,294.52
（一）综合收益总额											-57,432,783.62		-57,432,783.62	5,912,254.31	51,520,529.31
（二）所有者投入和减少资本	-42,343.00			-11,578.54	-98,267.68	-192,424.00							40,234.78	29,899,999.99	29,859,765.21
1. 所有者投入的普通股	-42,343.00			-11,578.54	50,009.15								-3,912.39	29,899,999.99	29,903,912.38
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					148,276.83	192,424.00							44,147.17		44,147.17
4. 其他													0.00		0.00
（三）利润分配													0.00		0.00
1. 提取盈余公积													0.00		0.00
2. 提取一般风险准备													0.00		0.00
3. 对所有者（或股东）的分配													0.00		0.00
4. 其他													0.00		0.00
（四）所有者权益内部结转													0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）													0.00		0.00
2. 盈余公													0.00		0.00

积转增资本 (或股本)													0		0
3. 盈余公 积弥补亏损													0.0		0.0
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益													0.0		0.0
5. 其他综 合收益结转 留存收益													0.0		0.0
6. 其他													0.0		0.0
(五) 专项 储备													0.0		0.0
1. 本期提 取													0.0		0.0
2. 本期使 用													0.0		0.0
(六) 其他													0.0		0.0
四、本期期 末余额	713 ,59 9,6 88. 00			227 ,12 0,8 32. 93	1,2 70, 165 ,25 8.2 7	4,9 96, 425 .00	3,6 35, 760 .61		159 ,38 1,9 25. 31		1,2 00, 053 ,02 8.5 2	0.0 0	3,5 68, 960 ,06 8.6 4	102 ,91 3,1 31. 09	3,6 71, 873 ,19 9.7 3

上年金额

单位：元

项目	2022 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												小 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	720 ,54 1,4 89. 00			227 ,19 5,7 89. 76	1,3 00, 847 ,30 4.8 5	32, 479 ,22 6.0 0	4,2 49, 903 .95		153 ,95 7,9 39. 74		1,2 65, 150 ,13 7.9 7		3,6 39, 463 ,33 9.2 7	109 ,00 0,5 99. 34	3,7 48, 463 ,93 8.6 1	
加：会 计政策变更																
前 期差错更正																
同 一控制下企 业合并																
其																

他																
二、本年期初余额	720,541,489.00			227,195,789.76	1,300,847,304.85	32,479,226.00	4,249,903.95			153,957,939.74			1,265,150,137.97	3,639,463,339.27	109,000,599.34	3,748,463,938.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-6,909,036.00			-51,564.66	17,478,961.96	23,017,634.43							1,351,795.75	-70,132.44	13,393,892.38	13,323,759.94
（一）综合收益总额													15,603.97	15,603.97	13,316,875.44	28,922,479.41
（二）所有者投入和减少资本	-6,909,036.00			-51,564.66	17,478,961.96	23,017,634.43								-1,421,928.19	77,016.94	1,344,911.25
1. 所有者投入的普通股					224,643.32	4,996,425.00								4,771,781.68	77,016.94	4,694,764.74
2. 其他权益工具持有者投入资本	41,864.00			51,564.66										9,700.66		9,700.66
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-6,950,900.00				17,703,605.28	28,014,059.43								3,359,554.15		3,359,554.15
4. 其他																
（三）利润分配														14,253,808.22	14,253,808.22	14,253,808.22
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														14,253,808.22	14,253,808.22	14,253,808.22

4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	713,632,453.00			227,83,144,234,252.810	1,283,946,399	9,461,591.57	4,249,903.95		153,957,939.74		1,266,501,933.2		3,639,393,206.83	122,39,393,4491.72	3,761,787,698.55

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											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	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	713,642,031.00			227,132,411.47	1,281,403,465.39	5,188,849.00	4,249,903.95		159,381,925.31	1,248,509,215.31		3,629,130,103.43
加：会计政策变更												
前												

期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	713,642,031.00			227,132,411.47	1,281,403,465.39	5,188,849.00	4,249,903.95		159,381,925.31	1,248,509,215.31		3,629,130,103.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-42,343.00			-11,578.54	-98,267.69	-192,424.00				-54,599,289.51		-54,559,054.74
（一）综合收益总额										-54,599,289.51		-54,599,289.51
（二）所有者投入和减少资本	-42,343.00			-11,578.54	-98,267.69	-192,424.00						40,234.77
1. 所有者投入的普通股	-42,343.00			-11,578.54	50,009.15							-3,912.39
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-148,276.84	-192,424.00						44,147.16
4. 其他												0.00
（三）利润分配												0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者（或股东）的分配												0.00
3. 其他												0.00
（四）所有者权益内部结转												0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）												0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存												0.00

收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												0.00
6. 其他												0.00
(五) 专项储备												0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期末余额	713,599,688.00			227,120,832.93	1,281,305,197.70	4,996,425.00	4,249,903.95		159,381,925.31	1,193,909,925.80		3,574,571,048.69

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	720,541,489.00			227,195,789.76	1,300,847,506.86	32,479,226.00	4,249,903.95		153,957,939.74	1,213,947,153.37		3,588,260,556.68
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	720,541,489.00			227,195,789.76	1,300,847,506.86	32,479,226.00	4,249,903.95		153,957,939.74	1,213,947,153.37		3,588,260,556.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6,909,036.00			51,564.66	17,478,961.96	23,017,634.43				5,399,777.76		6,821,705.95
(一) 综合收益总额										8,854,030.46		8,854,030.46
(二) 所有者投入和减少资本	6,909,036.00			51,564.66	17,478,961.96	23,017,634.43						1,421,928.19
1. 所有者投入的普通					224,643.32	4,996,425.00						4,771,781.00

股												68
2. 其他权益工具持有者投入资本	41,864.00			-51,564.66								-9,700.66
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-6,950,900.00				-17,703,605.28	-28,014,059.43						3,359,554.15
4. 其他												
(三) 利润分配										-14,253,808.22		-14,253,808.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-14,253,808.22		-14,253,808.22
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	713,632,453.00			227,144,225.10	1,283,368,544.90	9,461,591.57	4,249,903.95		153,957,939.74	1,208,547,375.61		3,581,438,850.73

### 三、公司基本情况

深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市福腾设计装饰公司，于 1994 年 4 月经深圳市工商行政管理局批准，由深圳民富实业发展公司出资组建的企业。公司于 2016 年 11 月 29 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 914403001922663713 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至 2023 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 713,599,688.00 股，注册资本为 71359.9688 万元，注册地址及总部地址：深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四一五层（仅限办公），实际控制人为庄重、庄小红及庄展诺。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事建筑装饰行业、物业管理服务行业，主要产品和服务为承接建筑装饰工程、提供物业管理服务等。

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 8 月 28 日决议批准报出。

截至 2023 年 6 月 30 日，本集团纳入合并范围的子公司共 66 户，详见第十节、九“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年末增加 9 户，减少 2 户，详见第十节、八“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

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

#### 2、持续经营

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

### 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：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见第十节、五、39“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅第十节、五、45“重大会计判断和估计”。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

## 2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

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

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### （1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见第十节、五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及第十节、五、22“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见第十节、五、22“长期股权投资”或第十节、五、10“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立

的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见第十节、五、22“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照第十节、五、22“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②（仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况）用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

### （3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

## 10、金融工具

在本集团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。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## （2）金融负债的分类、确认和计量

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

### 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。

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

## （5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### （8）金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### 1、减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

##### 2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

##### 3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

##### 4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

##### 5、各类金融资产信用损失的确定方法

###### ①应收票据

本集团对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

#### ②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。
合同资产：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

#### ③应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收票据-银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
应收票据-商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同
应收账款-有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
应收账款-无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
应收账款-账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。

#### ④其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
投标保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的投标保证金。
履约及其他保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的履约保证金、押金、农民工保证金以及其他保证金。
账龄组合	本组合以其他往来款项的账龄作为信用风险特征。

## 11、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十节、五、重要会计政策及会计估计 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将 应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑 票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
商业承兑 汇票组合	承兑人为信用风险较小的企业	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

## 12、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十节、五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具减值。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准为 2000.00 万元，其他应收款金额为 200 万元以上(含)的款项。单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额。

单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

确定组合的依据

组合名称	计提方法	确定组合的依据
组合 1	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征
组合 2	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征
组合 3	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征
组合名称	应收账款计提比例(%)	
组合 2	6.00	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“装修装饰业务”的披露要求

坏账准备的计提方法为:根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## 13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见第十节、五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具。

## 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

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十节、五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具减值。

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	投标保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率为零
组合 2	履约及其他保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率
组合 3	其他往来款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率

## 15、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、周转材料等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制

### (5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 16、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见第十节、五、重要会计政策及会计估计 10. 金融工具。

## 17、合同成本

### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

（2）该成本增加了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。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### 2. 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

### 4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见第十节、五、10. “金融工具”。

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

### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

### （2）后续计量及损益确认方法

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

#### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### ③收购少数股权

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

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按第十节、五、6.“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，

因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

## 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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十节、五、31. “长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 24、固定资产

### （1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

## (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	5%	4.75%
房屋建筑物装修	年限平均法	5	-	20%
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5%	9.50%-19.00%
运输工具	年限平均法	5	5%	19%
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5%	19.00%-31.67%

## (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

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十节、五、重要会计政策及会计估计 31. “长期资产减值”。

### 26、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

### 27、生物资产

### 28、油气资产

## 29、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见第十节、五、“重要会计政策及会计估计”、42“租赁”。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

项目	预计使用寿命（年）
土地使用权	50
软件	5
专利权	10
特许经营权	5、6.08

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 31、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值

迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 32、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括租入房屋装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 33、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成

本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

### 35、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见第十节、五、重要会计政策及会计估计、42“租赁”。

### 36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### 37、股份支付

#### （1）股份支付的会计处理方法

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

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

##### ②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，

在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

#### (1) 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见 26 “借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

### 39、收入

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“装修装饰业务”的披露要求

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团有两大业务板块，（1）装饰、园林工程业务，（2）物业管理服务。依据各公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

#### （1）装饰、园林工程业务

本集团向客户提供装饰、园林工程服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，根据实际测量的完工量占合同预计总工作量的比例确定履约进度；履约进度不能合理确定时，本集团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）物业管理业务

本集团向客户提供物业管理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务；本集团在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

## 40、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有

相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

本集团根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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费用；用于补偿已经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费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 41、递延所得税资产/递延所得税负债

##### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

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

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

## 42、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

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

#### （1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

##### ①初始计量

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

##### ②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见第十节、五、24.“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

##### ③短期租赁和低价值资产租赁

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

#### （2）本集团作为出租人

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

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

## (2) 融资租赁的会计处理方法

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

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

### (2) 维修基金核算方法

本集团存在物业管理公司，通过长期应付款科目核算业主委托代为管理的公共维修基金。

## 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

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2023年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 45、其他

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

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

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

#### （1）收入确认

如第十节、五、39. “收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### （2）租赁

##### ①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

##### ②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

##### ③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

#### （3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，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，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### （4）存货跌价准备

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

#### （5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

#### （6）长期资产减值准备

本集团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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （7）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （8）开发支出

确定资本化的金额时，本集团管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。本集团将继续密切检视有关情况，一旦有迹象表明需要调整相关会计估计的假设，本集团将在有关迹象发生的期间作出调整。

#### （9）所得税

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

#### （10）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3.00%/5.00%/6.00%/9.00%/13.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 1.00%/5.00%/7.00%计缴
企业所得税	实缴流转税税额	详见下表
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	按各地政策执行
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.20%/12.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市中装建设集团股份有限公司	15%
惠州市中装新材料有限公司	25%
深圳市中装智链供应链有限公司	25%

上海装连科技有限公司	25%
深圳市中装市政园林工程有限公司	15%
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州中装建筑科技发展有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装建工有限责任公司	25%
深圳市中装智链科技有限公司	15%
深圳市中装云科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广东昇云网络科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广东顺德宽原电子科技有限公司	25%
深圳市中装新能源科技有限公司	25%
运城市中天翱翔风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
闻喜县翱翔风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
河南许鑫风电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
许昌许瑞风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
韶关市中装新能源科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装智慧能源控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广州中阳能源管理服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州中装智慧能源有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装建筑科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中贺工程检测有限公司	25%
湖南中装三湘建筑科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
湖南中装三湘电梯工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
中装國際控股有限公司（香港）	16.5%
Zhongzhuang International Engineering Management PteLtd（中装国际工程管理有限公司，新加坡）	17%
深圳市中装纳米材料科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
常熟市中装纳米材料科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装和馨智能科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
中装建投（福建）科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市嘉泽特投资有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海预录物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江西深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
惠州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元产业地产策划有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科机电工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
武汉市深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
无锡深科园物业管理服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
吉林省深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昆明深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
新疆新能深科园物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
陕西深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
海口深科园物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
九江深科物业管理有限责任公司	小型微利企业所得税优惠政策
福州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深中科技园（中山）有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市东部物业管理有限公司	25%
深圳市友邦机电设备工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市动力电梯有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市五柳田园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

深圳市建艺物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
安徽中装工程技术有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
山东中装建设科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
中装协鑫智慧能源（深圳）有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市智兴建设工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元商务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
东莞科苑环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州深科元绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
成都科苑环境绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

## 2、税收优惠

(1) 2022 年 12 月 14 日，本公司取得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202244201985），认定本公司为高新技术企业，有效期三年。自于 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，企业所得税税率减按 15% 执行。

(2) 2021 年 12 月 23 日，深圳市中装市政园林工程有限公司取得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202144207066），认定深圳市中装市政园林工程有限公司为高新技术企业，有效期三年。自于 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，企业所得税税率减按 15% 执行。

(3) 2022 年 12 月 14 日，深圳市中装智链科技有限公司取得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202244201524），认定深圳市中装智链科技有限公司为高新技术企业，有效期三年。自于 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，企业所得税税率减按 15% 执行。

(4) 据《财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号》的执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，即财税（2023）12 号文件规定的小型微利企业所得税优惠政策适用于 2023 年至 2027 年纳税年度，具体如下：对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

## 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	281,154.44	1,254,273.68
银行存款	707,316,161.36	1,093,987,876.12
其他货币资金	205,130,675.93	243,490,484.27
合计	912,727,991.73	1,338,732,634.07
其中：存放在境外的款项总额	337,068.49	326,161.32

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额

银行承兑汇票保证金	149,237,153.38
信用证保证金	25,000,000.00
履约保证金	944,334.63
冻结的货币资金	107,030,227.31
合计	282,211,715.32

## 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	45,379,600.20	157,194,323.40
其中：		
理财产品	42,827,200.00	151,227,200.00
股票	2,552,400.20	5,967,123.40
其中：		
合计	45,379,600.20	157,194,323.40

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
银行承兑票据	9,719,597.68	21,677,300.00
商业承兑票据	22,138,805.18	21,826,787.02
商业承兑汇票坏账准备	-1,328,328.31	-1,863,386.83
合计	30,530,074.55	41,640,700.19

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	
按单项计提坏						589,127.24	1.35%	589,127.24	100.00%	0.00

账准备的应收票据										
其中:										
按组合计提坏账准备的应收票据	31,858,402.86	100.00%	1,328,328.31	4.17%	30,530,074.55	42,914,959.78	98.65%	1,274,259.59	2.97%	41,640,700.19
其中:										
商业承兑汇票组合	22,138,805.18	69.49%	1,328,328.31	6.00%	20,810,476.87	21,237,659.78	48.82%	1,274,259.59	6.00%	19,963,400.19
银行承兑汇票组合	9,719,597.68	30.51%			9,719,597.68	21,677,300.00	49.83%			21,677,300.00
合计	31,858,402.86	100.00%	1,328,328.31	4.17%	30,530,074.55	43,504,087.02	100.00%	1,863,386.83	4.28%	41,640,700.19

按组合计提坏账准备: 1,328,328.31

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票组合	22,138,805.18	1,328,328.31	6.00%
银行承兑汇票组合	9,719,597.68	0.00	
合计	31,858,402.86	1,328,328.31	

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	
单项计提预期信用损失的应收票据	589,127.24				-589,127.24	0.00
按组合计提预期信用损失的应收票据						
其中: 商业承兑汇票组合	1,274,259.59	54,068.72				1,328,328.31
银行承兑汇票组合						
合计	1,863,386.83	54,068.72			-589,127.24	1,328,328.31

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
银行承兑票据	16,338,990.33	9,290,000.00
商业承兑票据	0.00	90,000.00
合计	16,338,990.33	9,380,000.00

### (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	
按单项计提坏	6,142,741.15	0.21%	4,041,482.52	65.79%	2,101,258.63	6,142,741.15	0.20%	4,041,482.52	65.79%	2,101,258.63

账准备的应收账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,940,430,624.22	99.79%	492,057,416.32	16.73%	2,448,373,207.90	3,131,116,109.91	99.80%	483,198,299.77	15.43%	2,647,917,810.14
其中：										
有合同纠纷组合	667,616,835.17	22.66%	356,261,986.77	53.36%	311,354,848.40	618,115,945.53	19.70%	331,735,256.78	53.67%	286,380,688.75
无合同纠纷组合	2,145,577,079.40	72.82%	128,715,575.56	6.00%	2,016,861,503.84	2,409,756,731.51	76.81%	144,594,074.32	6.00%	2,265,162,657.19
账龄组合	127,236,709.65	4.32%	7,079,853.99	5.56%	120,156,855.66	103,243,432.87	3.29%	6,868,968.67	6.65%	96,374,464.20
合计	2,946,573,365.37	100.00%	496,098,898.84	16.84%	2,450,474,466.53	3,137,258,851.06	100.00%	487,239,782.29	15.53%	2,650,019,068.77

按单项计提坏账准备：4,041,482.52

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
物业公司客户	6,142,741.15	4,041,482.52	65.79%	预计无法收回
合计	6,142,741.15	4,041,482.52		

按组合计提坏账准备：492,057,416.32

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合	667,616,835.17	356,261,986.77	53.36%
无合同纠纷组合	2,145,577,079.40	128,715,575.56	6.00%
账龄组合	127,236,709.65	7,079,853.99	5.56%
合计	2,940,430,624.22	492,057,416.32	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明详见第十节、五、“重要会计政策及会计估计”、12、“应收账款”

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
1年以内(含1年)	740,819,269.09
1至2年	530,419,937.79

2 至 3 年	603,746,687.24
3 年以上	1,071,587,471.25
3 至 4 年	584,056,228.34
4 至 5 年	266,254,662.33
5 年以上	221,276,580.58
合计	2,946,573,365.37

## (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	
单项计提预期信用损失的应收账款	4,041,482.52					4,041,482.52
按组合计提预期信用损失的应收账款						
其中：有合同纠纷组合	331,735,256.78	24,526,729.99				356,261,986.77
无合同纠纷组合	144,594,074.32	15,878,498.76				128,715,575.56
账龄组合	6,868,968.67	210,885.32				7,079,853.99
合计	487,239,782.29	8,859,116.55				496,098,898.84

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
第一名	124,501,925.87	4.23%	7,470,115.55
第二名	63,605,853.85	2.16%	31,802,926.93
第三名	38,355,486.34	1.30%	2,301,329.18
第四名	37,889,632.86	1.29%	18,944,816.43
第五名	35,425,404.00	1.20%	2,125,524.24
合计	299,778,302.92	10.18%	

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

## (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
应收票据	21,806,086.54	7,017,273.96
合计	21,806,086.54	7,017,273.96

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	年初余额		本年变动		年末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	7,017,273.96		14,788,812.58		21,806,086.54	
合计	7,017,273.96		14,788,812.58		21,806,086.54	

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

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	21,772,386.88	91.91%	47,678,185.13	97.80%
1 至 2 年	1,545,786.65	6.53%	965,123.72	1.98%
2 至 3 年	368,526.14	1.56%	106,876.73	0.22%
合计	23,686,699.67		48,750,185.58	

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：

## (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	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
第一名	3,353,520.10	14.16%
第二名	2,449,122.22	10.34%
第三名	2,146,200.00	9.06%
第四名	1,394,477.89	5.89%
第五名	816,228.00	3.45%
合计	10,159,548.21	42.89%

其他说明：

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	213,719,205.21	195,860,182.19
合计	213,719,205.21	195,860,182.19

### (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
----	------	------

#### 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
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	123,571,164.04	116,914,145.33
备用金	36,002,017.54	20,676,008.36
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
押金及其他	151,273,389.54	149,015,079.99
合计	316,846,571.12	292,605,233.68

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	15,355,652.17		81,389,399.32	96,745,051.49
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	2,819,108.69		3,563,205.73	6,382,314.42
2023 年 6 月 30 日余	18,174,760.86		84,952,605.05	103,127,365.91

额				
---	--	--	--	--

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）	102,678,342.40
1 至 2 年	69,964,587.94
2 至 3 年	48,614,139.43
3 年以上	95,589,501.35
3 至 4 年	33,949,401.55
4 至 5 年	10,548,721.16
5 年以上	51,091,378.64
合计	316,846,571.12

### 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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	81,396,704.32	3,563,205.73				84,959,910.05
投标履约及其他保证金组合	5,174,455.84	-26,922.93				5,147,532.91
账龄分析法组合	10,173,891.33	2,846,031.62				13,019,922.95
合计	96,745,051.49	6,382,314.42				103,127,365.91

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	保证金	48,660,334.00	1 年以内 20,278,534.00、 1-2 年 13,594,000.00、 2-3 年 2,122,800.00、 3-4 年 12,665,000.00	15.36%	2,919,620.04
第二名	外部往来	47,011,045.79	1 年以内 2,686,299.96、 1-2 年 12,752,974.98、 2-3 年 18,408,779.78 、3-4 年 13,162,991.07	14.84%	23,505,522.90
第三名	外部往来	22,545,039.42	五年以上	7.12%	22,545,039.42
第四名	反担保金	15,097,636.28	1 年以内 1,097,636.28、 1-2 年 14,000,000.00	4.76%	1,454,881.81
第五名	外部往来	10,429,759.82	1 年以内 5,182,335.78、 1-2 年 313,955.04、2-3 年 133,469.00、 3-4 年 4,800,000.00	3.29%	5,214,879.91
合计		143,743,815.31		45.37%	55,639,944.08

## 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	55,121.66		55,121.66	55,121.66		55,121.66
库存商品	253,878.54		253,878.54	1,737,309.73		1,737,309.73
周转材料	131,566.71		131,566.71	58,351.70		58,351.70
合同履约成本	691,121,411. 86	10,693,637.1 4	680,427,774. 72	480,684,578. 62	10,832,897.4 7	469,851,681. 15
低值易耗品	0.00		0.00	285,869.89		285,869.89
合计	691,561,978. 77	10,693,637.1 4	680,868,341. 63	482,821,231. 60	10,832,897.4 7	471,988,334. 13

## (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	
合同履约成本	10,832,897.4 7	-139,260.33				10,693,637.1 4
合计	10,832,897.4 7	-139,260.33				10,693,637.1 4

## (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	3,059,681.10 3.42	374,747,396. 38	2,684,933,70 7.04	3,291,168,45 4.03	363,779,936. 68	2,927,388,51 7.35
合计	3,059,681.10 3.42	374,747,396. 38	2,684,933,70 7.04	3,291,168,45 4.03	363,779,936. 68	2,927,388,51 7.35

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

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	10,967,459.70			
合计	10,967,459.70			

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
待认证进项税	55,803,145.83	39,755,526.41
预缴企业所得税	2,320,371.13	1,782,030.32
合计	58,123,516.96	41,537,556.73

其他说明：

#### 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)	
2023 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)	
2023 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	
融资租赁款	5,336,327.48		5,336,327.48				
其中： 未实现融资收益	663,672.52		663,672.52				
融资租赁保证金				3,325,864.74		3,325,864.74	
合计	5,336,327.48		5,336,327.48	3,325,864.74		3,325,864.74	

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)	
2023 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			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市赛格物业管理有限公司	53,182,407.30			3,896,780.18						57,079,187.48	
深圳南亿科技股份有限公司	19,349,804.02			-272,745.23						19,077,058.79	
深圳周和庄置业有限公司	3,666,112.72			9,258.21						3,675,370.93	
北京深科物业管理有限公司	7,984,885.55									7,984,885.55	
深圳市深科元物业管理有限公司	656,014.55									656,014.55	
嘉兴深科技园餐饮管理有限公司	25,323.80									25,323.80	
小计	84,864,547.94			3,633,293.16						88,497,841.10	
合计	84,864,547.94			3,633,293.16						88,497,841.10	

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
非交易性权益工具投资	9,999,887.00	9,999,887.00
合计	9,999,887.00	9,999,887.00

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
上海玳鸽信息技术有限公司		4,999,887.00			非交易性，长期持有，管理层指定	

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	174,038,291.05			174,038,291.05
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	174,038,291.05			174,038,291.05

二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	29,871,126.07			29,871,126.07
2. 本期增加金额	3,071,804.36			3,071,804.36
(1) 计提或摊销	3,071,804.36			3,071,804.36
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	32,942,930.43			32,942,930.43
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	141,095,360.62			141,095,360.62
2. 期初账面价值	144,167,164.98			144,167,164.98

## (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
房屋建筑物		

其他说明

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	474,308,065.13	322,007,295.21
合计	474,308,065.13	322,007,295.21

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	房屋建筑物装修	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	328,263,139.71	21,788,854.03	82,132,619.55	11,871,542.11	34,656,346.30	478,712,501.70
2. 本期增加金额	131,163,309.51	0.00	53,231,840.63	359,696.61	179,885.32	184,934,732.07
(1) 购置			12,191.96	359,696.61	179,885.32	551,773.89
(2) 在建工程转入	131,163,309.51		53,219,648.67			184,382,958.18
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	27,184,325.31	2,207,084.14	681,648.00	0.00	723,298.97	30,796,356.42
(1) 处置或报废	27,184,325.31	2,207,084.14	681,648.00		723,298.97	30,796,356.42
4. 期末余额	432,242,123.91	19,581,769.89	134,682,812.18	12,231,238.72	34,112,932.65	632,850,877.35
二、累计折旧						
1. 期初余额	79,045,519.02	21,398,488.91	18,676,593.15	10,204,106.72	27,380,498.69	156,705,206.49
2. 本期增加金额	7,797,915.68	221,065.86	3,111,721.19	332,806.42	908,978.97	12,372,488.12
(1) 计提	7,797,915.68	221,065.86	3,111,721.19	332,806.42	908,978.97	12,372,488.12
3. 本期减少金额	7,128,845.53	2,069,155.71	647,566.80	0.00	689,314.35	10,534,882.39
(1) 处置或报废	7,128,845.53	2,069,155.71	647,566.80		689,314.35	10,534,882.39
4. 期末余额	79,714,589.17	19,550,399.06	21,140,747.54	10,536,913.14	27,600,163.31	158,542,812.22
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	352,527,534.74	31,370.83	113,542,064.64	1,694,325.58	6,512,769.34	474,308,065.13
2. 期初账面价值	249,217,620.69	390,365.12	63,456,026.40	1,667,435.39	7,275,847.61	322,007,295.21

### (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
----	------	------	------	------	----

### (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

### (4) 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
----	------	------------

其他说明

### (5) 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
在建工程	455,356,995.47	541,330,814.92
合计	455,356,995.47	541,330,814.92

## (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
中装总部大厦	131,039,568.29		131,039,568.29	73,484,705.11		73,484,705.11
许昌分散式项目	294,124,581.78		294,124,581.78	306,573,690.60		306,573,690.60
佛山五沙数据中心项目	2,459,093.50		2,459,093.50	134,007,106.11		134,007,106.11
装配式建筑产业基地项目	27,733,751.90		27,733,751.90	23,487,741.17		23,487,741.17
惠州市中装新材料产业园光伏电站				3,777,571.93		3,777,571.93
合计	455,356,995.47		455,356,995.47	541,330,814.92		541,330,814.92

## (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
中装总部大厦	657,583,500.00	73,484,705.11	57,554,863.18			131,039,568.29	19.93%	19.93%	2,424,622.59	1,533,109.44		金融机构贷款
许昌分散式项目	416,000,000.00	306,573,690.60	2,615,311.77		15,064,420.59	294,124,581.78	70.75%	70.75%	7,467,910.10			其他
佛山五沙数据中心项目	750,000,000.00	134,007,106.11	46,341,444.98	177,889,457.59		2,459,093.50	39.66%	39.66%	17,454,437.71	7,316,340.12		金融机构贷款
装配式建筑产业基地项目	570,786,900.00	23,487,741.17	4,246,010.73			27,733,751.90	4.86%	4.86%				其他
惠州市中装新材料产业园光伏电站	6,910,000.00	3,777,571.93	2,487,642.48	6,265,214.41		0.00	90.67%	100%				其他

合计	2,401,280.00	541,330.81	113,245.27	184,154.67	15,064,420.59	455,356.99			27,346,970.40	8,849,449.56		
----	--------------	------------	------------	------------	---------------	------------	--	--	---------------	--------------	--	--

(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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	73,499,805.28	73,499,805.28
2. 本期增加金额	7,244,674.98	7,244,674.98
3. 本期减少金额	969,680.36	969,680.36
4. 期末余额	79,774,799.90	79,774,799.90
二、累计折旧		

1. 期初余额	24,324,335.89	24,324,335.89
2. 本期增加金额	6,102,771.13	6,102,771.13
(1) 计提	6,102,771.13	6,102,771.13
3. 本期减少金额	633,779.26	633,779.26
(1) 处置	633,779.26	633,779.26
4. 期末余额	29,793,327.76	29,793,327.76
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	49,981,472.14	49,981,472.14
2. 期初账面价值	49,175,469.39	49,175,469.39

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	软件	特许经营权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	254,940,601.80	24,000,000.00		23,895,209.00	99,757,490.17	402,593,300.97
2. 本期增加金额					300,000.00	300,000.00
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加					300,000.00	300,000.00
3. 本期减少金额				4,232,018.00		4,232,018.00
(1) 处置				4,152,658.29		4,152,658.29

其他	(2)			79,359.71		79,359.71
4. 期末余额	254,940,601.80	24,000,000.00		19,663,191.00	100,057,490.17	398,661,282.97
二、累计摊销						
1. 期初余额	43,341,386.59	12,400,000.00		12,703,792.56	50,207,431.62	118,652,610.77
2. 本期增加金额	3,895,926.04	1,200,000.00		1,550,330.30	9,144,922.33	15,791,178.67
(1) 计提	3,895,926.04	1,200,000.00		1,550,330.30	9,144,922.33	15,791,178.67
3. 本期减少金额				3,143,865.96		3,143,865.96
(1) 处置				3,143,865.96		3,143,865.96
4. 期末余额	47,237,312.63	13,600,000.00		11,110,256.90	59,352,353.95	131,299,923.48
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	207,703,289.17	10,400,000.00		8,552,934.10	40,705,136.22	267,361,359.49
2. 期初账面价值	211,599,215.21	11,600,000.00		11,191,416.44	49,550,058.55	283,940,690.20

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

## (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

## 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		
智链平台	0.00	1,135,512.48						1,135,512.48
合计		1,135,512.48						1,135,512.48

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		
深圳市中装市政园林工程有限公司	144,882.75					144,882.75
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00					3,680,000.00
深圳市嘉泽特投资有限公司	75,382,334.09					75,382,334.09
广州中阳能源管理服务服务有限公司	4,710,657.07					4,710,657.07
深圳市中贺工程检测有限公司	8,237,704.63					8,237,704.63
新疆新能深科技园物业服务服务有限公司	1,049,302.59					1,049,302.59
深圳市东部物业管理有限公司	97,954,759.38					97,954,759.38
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	435,598.79					435,598.79
合计	191,595,239.30					191,595,239.30

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------	------	------	------	------

称或形成商誉的事项		计提		处置		
深圳市中贺工程检测有限公司	6,111,255.93					6,111,255.93
合计	6,111,255.93					6,111,255.93

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：

#### A、除深圳市中贺工程检测有限公司之外的其他公司商誉减值测试的过程与方法、结论

期末，公司对深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装科技幕墙工程有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司、广州中阳能源管理服务有限公司、新疆新能深科园物业服务有限公司、深圳市东部物业管理有限公司和深圳市中科众创空间科技创投有限公司的商誉进行了减值测试。商誉的可收回金额按照上述公司的预计未来现金流的现值计算，其预计未来现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测适用的折现率为 9.58%-13.78%。根据历史实际经营数据、行业发展趋势、预期收入增长率、毛利率等指标编制预测未来 5 年现金流量，预测期以后的现金流量维持不变。

减值测试中采用的其他关键数据包括：营业收入、毛利率、费用率、营运资本投入、及其他相关费用。公司根据历史经验、在手订单及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

根据公司测算的预计未来现金流量现值计算表，包含商誉的深圳市中装市政园林工程有限公司资产组可收回金额为 161,139,619.12 元，高于账面价值 14,120,000.55 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A105 号），包含商誉的深圳市中装科技幕墙工程有限公司资产组合可收回金额 18,826,006.09 元，高于账面价值 3,834,258.19 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A103 号），包含商誉的深圳市嘉泽特投资有限公司资产组合可收回金额 209,763,912.01 元，高于账面价值 141,560,836.75 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A102 号），包含商誉的广州中阳能源管理服务有限公司资产组合可收回金额 22,263,819.00 元，高于账面价值 19,831,434.31 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司测算的预计未来现金流量现值计算表，包含商誉的新疆新能深科园物业服务有限公司资产组可收回金额为 12,037,349.43 元，高于账面价值 7,232,440.18 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A104 号），包含商誉的深圳市东部物业管理有限公司资产组合可收回金额 113,758,880.24 元，高于账面价值 104,892,587.48 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司测算的预计未来现金流量现值计算表，包含商誉的深圳市中科众创空间科技创投有限公司资产组可收回金额为 486,070.50 元，高于账面价值 438,069.29 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

#### B、深圳市中贺工程检测有限公司商誉减值测试的过程与方法、结论

期末，公司对深圳市中贺工程检测有限公司商誉进行了减值测试。商誉的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次资产评估采用成本法对深圳市中贺工程检测有限公司包含商誉资产组的公允价值减去处置费用净额进行计算。由于产权持有单位历史年度持续亏损，且经营亏损无好转迹象，深圳市中贺工程检测有限公司资产组（含商誉）持续经营能力存在重大不确定性，故本次评估无法估计产权持有单位预计未来现金流量。

减值测试中采用成本法对深圳市中贺工程检测有限公司含商誉资产组进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总得出深圳市中贺工程检测有限公司含商誉资产组公允价值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》北京亚超评报字（2023）第 A101 号，包含商誉的深圳市中贺工程检测有限公司资产组可收回金额为 5,767,349.87 元，低于账面价值 13,406,419.78 元，本年应确认商誉减值损失 7,639,069.91 元，其中归属于本公司应确认的商誉减值损失 6,111,255.93 元。

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
工程待摊费用	3,301,792.36	561,383.94	910,206.60	0.00	2,952,969.70
租入房屋装修费	665,144.69	0.00	253,932.21	0.00	411,212.48
其他	3,182,085.31	467,081.28	435,114.23	1,832,138.47	1,381,913.89
合计	7,149,022.36	1,028,465.22	1,599,253.04	1,832,138.47	4,746,096.07

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	10,693,637.14	1,651,674.61	10,832,897.47	1,672,563.66
预计负债	28,163,429.30	6,406,315.90	32,979,681.23	7,574,155.44
其他权益工具投资公允价值变动	2,095,806.90	523,951.74	2,803,821.94	700,955.49
合计	40,952,873.34	8,581,942.25	46,616,400.64	9,947,674.59

### （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
非同一控制企业合并	32,662,381.92	8,165,595.48	32,662,381.92	8,165,595.48

资产评估增值				
其他权益工具投资公允价值变动	4,999,887.00	749,983.05	4,999,887.00	749,983.05
合计	37,662,268.92	8,915,578.53	37,662,268.92	8,915,578.53

### (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		8,581,942.25		9,947,674.59
递延所得税负债		8,915,578.53		8,915,578.53

### (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

## 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
预付工程及设备款	33,540,856.53		33,540,856.53	38,002,845.97		38,002,845.97
商品房(抵工程款)	68,689,717.60		68,689,717.60	44,314,371.84		44,314,371.84
合计	102,230,574.13		102,230,574.13	82,317,217.81		82,317,217.81

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
保证借款	695,236,941.92	721,044,432.09
银行承兑汇票、信用证贴现	845,429,297.26	959,558,588.41

合计	1,540,666,239.18	1,680,603,020.50
----	------------------	------------------

短期借款分类的说明：

保证借款担保情况详见第十节、十二、5、关联方交易情况（4）关联担保情况。

## （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 26,044,432.09 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
徽商银行股份有限公司深圳分行	26,044,432.09	6.25%	2021 年 04 月 25 日	9.38%
合计	26,044,432.09	--	--	--

其他说明

此笔逾期款项名义借款方为东部物业，实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”），且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。2023 年 2 月 7 日，广东省深圳市罗湖区人民法院出具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，法院询价的房产参考市场价为 6279 万元，能覆盖本金及逾期利息、违约金。

## 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
商业承兑汇票	14,587,732.10	8,494,788.66
银行承兑汇票	149,917,003.85	178,438,934.69
合计	164,504,735.95	186,933,723.35

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 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
应付材料款	659,291,021.92	1,037,430,506.79
应付劳务费	179,126,428.06	240,012,876.40
应付工程及设备款	148,082,085.35	116,601,339.12
物业、水电及其他	40,234,662.23	51,141,231.82
合计	1,026,734,197.56	1,445,185,954.13

#### (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
----	------	-----------

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
预收租赁费		9,132.13
合计		9,132.13

#### (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
预收工程及设计款	130,919,625.53	115,903,564.81
预收物业费及其他	22,213,602.39	26,177,531.89
合计	153,133,227.92	142,081,096.70

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

## 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	71,737,750.03	213,817,199.95	226,605,475.31	58,949,474.67
二、离职后福利-设定提存计划		16,900,059.23	16,900,059.23	0.00
三、辞退福利	744,428.40	1,308,476.58	1,484,183.84	568,721.14
四、一年内到期的其他福利		1,338.12	1,338.12	0.00
合计	72,482,178.43	232,027,073.88	244,991,056.50	59,518,195.81

## (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	70,658,818.35	198,296,893.45	211,512,618.86	57,443,092.94
2、职工福利费		2,673,588.40	2,673,588.40	0.00
3、社会保险费	656,322.66	8,772,160.15	8,430,669.18	997,813.63
其中：医疗保险费	656,322.66	8,047,915.18	7,820,868.93	883,368.91
工伤保险费		353,040.91	294,009.74	59,031.17
生育保险费		371,204.06	315,790.51	55,413.55
4、住房公积金	21,599.00	3,537,675.65	3,441,240.10	118,034.55
5、工会经费和职工教育经费	401,010.02	536,882.30	547,358.77	390,533.55
合计	71,737,750.03	213,817,199.95	226,605,475.31	58,949,474.67

## (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		16,389,027.75	16,389,027.75	0.00
2、失业保险费		511,031.48	511,031.48	0.00
合计		16,900,059.23	16,900,059.23	0.00

其他说明

## 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	305,659,799.32	296,469,692.09
企业所得税	5,959,609.65	11,962,764.46
个人所得税	171,398.86	4,180,606.72
城市维护建设税	29,685,861.92	30,863,952.15
房产税	639,043.34	294,904.02
土地使用税		3,756.85
教育费附加（含地方教育费附加）	20,613,389.85	21,277,741.34
印花税	63,137.34	15,821.25
其他	13,575.25	29,723.18
合计	362,805,815.53	365,098,962.06

其他说明

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,145,086.66	12,145,086.66
其他应付款	216,909,217.94	214,331,910.67
合计	229,054,304.60	226,476,997.33

##### （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
普通股股利	12,145,086.66	12,145,086.66
合计	12,145,086.66	12,145,086.66

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
限制性股票回购义务		192,424.00
应付专利款	7,000,000.00	7,000,000.00
单位往来	116,582,798.38	110,627,330.89
预提费用及其他	93,326,419.56	96,512,155.78
合计	216,909,217.94	214,331,910.67

## 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	5,865,863.73	5,144,963.73
一年内到期的应付债券	39,643,577.26	45,103,491.29
一年内到期的长期应付款	13,467,501.65	13,467,501.65
一年内到期的租赁负债	10,454,692.30	8,379,140.79
合计	69,431,634.94	72,095,097.46

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的已背书未到期商业承兑汇票	12,801,370.67	42,127,498.09
待转销项税额	141,260,257.11	178,351,721.47

合计	154,061,627.78	220,479,219.56
----	----------------	----------------

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
合计											

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+保证借款	97,387,687.13	48,646,209.55
质押+保证借款	195,528,790.87	171,498,790.87
一年内到期的长期借款	-5,865,863.73	-5,144,963.73
合计	287,050,614.27	215,000,036.69

长期借款分类的说明:

其他说明, 包括利率区间:

注 1: 抵押、质押借款的抵押资产类别以及金额, 参见第十节、七、81、所有权或使用权受限制的资产。

注 2: 保证借款担保情况详见第十节、十二、5、关联方交易情况(4) 关联担保情况。

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	1,004,787,158.16	985,969,166.24
一年内到期的应付债券	-39,643,577.26	-45,103,491.29
合计	965,143,580.90	940,865,674.95

### (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	本期转股	期末余额
中装转 2	1,160,000.00	2021 年 04 月 16 日	6 年	1,160,000.00	985,969,166.24		4,009,206.15	20,664,531.29	5,796,645.52	59,100.00	1,004,787,158.16

合计				1,160,000.00	985,969.166.24		4,009,206.15	20,664,531.29	5,796,645.52	59,100.00	1,004,787.158.16
----	--	--	--	--------------	----------------	--	--------------	---------------	--------------	-----------	------------------

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

#### ①可转债发行上市概况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2021]666号”文核准，本公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券（以下简称“本次发行”或“本次可转债”），每张面值100元，发行总额116,000.00万元。

经深交所审核同意，本公司116,000.00万元可转换公司债券于2021年5月24日起在深交所挂牌交易，债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。

根据有关规定和《深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定，公司本次发行的“中装转2”自2021年10月22日起可转换为本公司股份，初始转股价格为6.33元/股。

经公司2020年度股东大会审议通过，公司实施了2020年年度权益分配方案为每10股派发现金红利0.50元（含税），除权除息日为2021年6月17日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.33元/股调整为人民币6.28元/股，调整后的转股价格于2021年6月17日生效。

2022年1月11日，经公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销2019年部分限制性股票的议案》《关于终止实施2020年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的122,500股与6,828,400股限制性股票予以回购注销处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.28元/股调整为人民币6.31元/股，调整后的转股价格于2022年4月28日生效。

经公司2021年度股东大会审议通过，公司实施了2021年年度权益分配方案为每10股派发现金红利0.20元（含税），除权除息日为2022年7月21日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.31元/股调整为人民币6.29元/股，调整后的转股价格于2022年7月21日生效。

根据2022年第四次临时股东大会，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价格低于当期转股价格的85%（即5.34元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.29元/股调整为人民币5.14元/股，调整后的转股价格于2022年12月30日生效。

#### ②可转债转股及股份变动情况

2021年第四季度，“中装转2”因转股减少330,900.00元，转股数量为52,653股。2022年度“中装转2”因转股减少323,500元，转股数量为51,442股。2023年上半年度“中装转2”因转股减少59,100元，转股数量为11,257股，截至2023年6月30日，“中装转2”剩余金额为1,159,286,500.00元。

### (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
租赁负债	51,696,501.92	49,589,550.72
一年内到期的租赁负债	-10,454,692.30	-8,379,140.79
合计	41,241,809.62	41,210,409.93

其他说明：

注：本集团对租赁负债的流动性风险管理措施，以及年末租赁负债的到期期限分析参见第十节 十四、2、或有事项

#### 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	151,268,356.78	197,199,278.72
合计	151,268,356.78	197,199,278.72

##### (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
本体维修基金	12,949,306.24	12,793,974.76
应付融资租赁款	151,786,552.19	197,872,805.61
减：一年内到期的长期应付款	13,467,501.65	13,467,501.65
合计	151,268,356.78	197,199,278.72

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
对外提供担保	21,110,000.00	26,272,032.50	
未决诉讼	7,053,429.30	6,707,648.73	
合计	28,163,429.30	32,979,681.23	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注：关于预计负债详细情况的披露详见第十节、十四、“承诺及或有事项”。

## 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	2,968,872.93		170,314.54	2,798,558.39	
合计	2,968,872.93		170,314.54	2,798,558.39	

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
深圳市罗湖区产业转型升级	2,929,259.60			140,604.54			2,788,655.06	与资产相关

专项资金								
产业转型升级专项资金	39,613.33			29,710.00			9,903.33	与资产相关

其他说明：

①根据《罗湖区产业转型升级专项资金扶持发展总部经济实施细则（试行）》，公司收到深圳市罗湖区经济促进局拨付产业扶持资金以扶持新购置自用办公用房。

②根据《罗湖区产业转型升级专项资金管理办法》及实施细则，公司收到深圳市罗湖区经济促进局拨付专项资金扶持以扶持新装修办公用房。

## 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	713,642,031.00				-42,343.00	-42,343.00	713,599,688.00

其他说明：

- 2023 年 2 月，本公司在 2019 年限制性股票激励计划中，因激励对象不再具备激励资格，回购注销 53,600.00 股。
- 2023 年上半年，“中装转 2”转股数量为 11,257 股。

## 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
中装转 2	11,593,456.00	227,132,411.47			591.00	11,578.54	11,592,865.00	227,120,832.93
合计	11,593,456.00	227,132,411.47			591.00	11,578.54	11,592,865.00	227,120,832.93

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：

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]666号”文核准，本公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额116,000.00万元。债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。

该债券初始权益部分价值为227,260,617.81元，计入其他权益工具。

2021年第四季度，公司将3,309张中装转2债券转股，转股数量为52,653股，对应权益部分价值减少64,828.05元。

2022年度，公司将3,235张中装转2债券转股，转股数量为51,442股，对应权益部分价值减少63,378.29元。

2023年上半年，公司将591张中装转2债券转股，转股数量为11,257股，对应权益部分价值减少11,578.54元。

截至2023年6月30日，中装转2剩余权益部分金额为227,120,832.93元。

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）	1,246,493,629.94	50,009.15	148,276.83	1,246,395,362.26
其他资本公积	23,769,896.01			23,769,896.01
合计	1,270,263,525.95	50,009.15	148,276.83	1,270,165,258.27

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）本期增加的说明：2023年上半年“中装转2”完成转股数量为11,257股，本期增加资本公积-股本溢价50,009.15元。

（2）本期减少的说明：2023年2月，本公司在2019年限制性股票激励计划中，回购注销53,600股，相应冲减资本公积-股本溢价148,276.83元

## 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
限制性股票回购义务	5,188,849.00		192,424.00	4,996,425.00
合计	5,188,849.00		192,424.00	4,996,425.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）本期减少的说明：2023年2月，公司回购注销2019年限制性股票激励计划已离职人员及激励对象因2022年度考核结果为“C”和“D”无法解锁部分的股票合计持有53,600.00股，相应减少金额为192,424.00元；

## 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	减：前期计入其他综合收益当期转入	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			损益	留存收益			
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,635,760.61						3,635,760.61
其他权益工具投资公允价值变动	3,635,760.61						3,635,760.61
其他综合收益合计	3,635,760.61						3,635,760.61

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

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	159,381,925.31			159,381,925.31
合计	159,381,925.31			159,381,925.31

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	1,257,485,812.14	1,265,150,137.97
调整后期初未分配利润	1,257,485,812.14	1,265,150,137.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-57,432,783.62	15,605,603.97
应付普通股股利		14,253,808.22
期末未分配利润	1,200,053,028.52	1,266,501,933.72

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	1,628,939,115.51	1,425,632,559.91	2,162,025,719.11	1,851,608,786.49
合计	1,628,939,115.51	1,425,632,559.91	2,162,025,719.11	1,851,608,786.49

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
装饰、园林工程	1,226,020,640.90			1,226,020,640.90
设计及其他	51,679,569.01			51,679,569.01
物业管理及服务	351,238,905.60			351,238,905.60
按经营地区分类				
其中：				
华南	990,277,967.92			990,277,967.92
华东	118,778,846.85			118,778,846.85
华中	97,697,214.94			97,697,214.94
华北	89,608,146.05			89,608,146.05
西南	236,159,861.46			236,159,861.46
西北	60,051,490.22			60,051,490.22
东北	36,365,588.07			36,365,588.07
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

本集团提供的建筑装饰服务通常整体构成单项履约义务，并属于在某一时间点履行的履约义务。截至 2023 年 6 月 30 日，本集团部分建筑装饰业务尚在履行过程中，集团作为交易的主要责任人非代理人。

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 4,464,659,405.70 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	1,769,157.11	2,598,800.79
教育费附加	1,264,523.25	1,898,946.18
房产税	1,149,088.14	1,423,246.66
土地使用税	11.25	7.50
车船使用税	2,341.32	
印花税	1,146,402.59	1,445,411.66
其他	449,405.02	429,844.47
合计	5,780,928.68	7,796,257.26

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	11,106,846.39	13,738,954.37
汽车、差旅费及业务费	4,547,134.81	5,469,953.85
广告及宣传费	851,933.48	391,351.04
通讯及其他	676,714.45	362,277.51
合计	17,182,629.13	19,962,536.77

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	44,227,464.27	38,304,655.11
业务招待及差旅费	7,919,203.06	8,059,869.44
汽车、维修、劳保费	1,394,040.43	1,004,840.39
办公、通讯及邮费	4,690,653.84	4,666,296.17
固定资产折旧、无形资产及长期待摊费用摊销	23,747,509.98	21,051,264.13
会议、协会评审及培训费	792,707.55	1,367,877.05
律师、咨询及中介费	14,096,301.79	8,290,843.14
租赁及水电费	7,063,206.12	6,502,883.28
其他	6,970,417.67	5,098,278.80

股份支付	0.00	665,529.92
公共设施维护费	5,642,665.86	3,993,465.98
合计	116,544,170.57	99,005,803.41

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	16,893,948.51	26,437,850.26
直接投入	22,359,235.81	24,550,459.93
折旧及摊销	1,068,595.97	857,167.44
业务招待及差旅费	163,085.42	52,579.24
其他	196,605.31	342,114.73
合计	40,681,471.02	52,240,171.60

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	21,168,694.18	18,869,616.30
减：利息收入	5,058,313.36	3,580,605.56
手续费及其他	3,380,039.89	5,012,315.02
票据贴现利息	6,982,462.08	13,066,050.80
汇兑损益	-11,004.60	-11,262.05
可转债利息支出	23,049,586.77	23,981,661.22
租赁利息	933,547.35	889,502.35
合计	50,445,012.31	58,227,278.08

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
与资产相关政府补助摊销	170,314.54	170,314.54
与收益相关补偿已发生的成本费用	684,104.35	8,016,650.81
合计	854,418.89	8,186,965.35

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,633,293.16	4,999,258.03

处置长期股权投资产生的投资收益		156,005.10
债务重组收益	-449,131.90	
处置交易性金融资产取得的投资收益		14,555.76
理财产品投资收益	2,256,854.67	6,759,980.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,740,818.41	-5,126,739.58
合计	1,700,197.52	6,803,059.41

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	-783,523.20	-345,479.28
合计	-783,523.20	-345,479.28

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
其他应收款减值损失	-6,382,314.42	-2,462,642.64
应收账款减值损失	-8,859,116.55	-18,558,864.62
应收票据坏账损失	535,058.52	3,973,580.84
合计	-14,706,372.45	-17,047,926.42

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	139,260.33	2,854,908.15
十二、合同资产减值损失	-10,967,459.70	-32,144,875.07
合计	-10,828,199.37	-29,289,966.92

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
固定资产处置损益	4,944,755.53	429,872.48

### 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
政府补助	17,277.61		17,277.61
其他	576,025.11	699,635.32	576,025.11
赔偿收入	17,309.15	152,199.83	17,309.15
合计	610,611.87	851,835.15	610,611.87

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
对外捐赠	50,000.00	530,000.00	50,000.00
未决诉讼预计损失	-3,945,677.50	1,495,726.30	-3,945,677.50
滞纳金	390.01	881.93	390.01
其他	1,949,886.14	71,157.39	1,949,886.14
非流动资产毁损报废利得	1,008,792.33		1,008,792.33
合计	-936,609.02	2,097,765.62	-936,609.02

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	5,555,638.67	11,160,897.92
递延所得税费用	1,365,732.34	592,102.32
合计	6,921,371.01	11,753,000.24

## (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	-44,599,158.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	0.00
子公司适用不同税率的影响	2,502,498.21
调整以前期间所得税的影响	90,246.52
非应税收入的影响	-544,477.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	831,108.82
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,041,995.25
所得税费用	6,921,371.01

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注七、57

## 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
利息收入	5,003,365.44	3,752,449.51
收现的其他收益	668,368.92	8,016,650.81
收现的营业外收入	688,418.84	688,263.58
保证金、备用金及其他往来款	369,944,415.47	109,464,468.65
合计	376,304,568.67	121,921,832.55

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (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
付现期间费用	60,774,436.25	69,253,501.04
付现营业外支出	1,705,245.97	591,361.08
保证金、备用金及其他往来款	463,602,525.75	109,727,449.20
合计	526,082,207.97	179,572,311.32

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
收回理财产品及收益	307,905,531.78	
合计	307,905,531.78	0.00

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
购买理财产品	197,000,146.40	0.00
合计	197,000,146.40	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

### (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
合计		0.00

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
汇票贴现息	769,764.44	33,145,178.32
支付租赁负债款	2,167,383.46	3,937,500.00
回购限制性股票支付的金额	201,876.84	24,862,258.61
其他		5,455,290.23
合计	3,139,024.74	67,400,227.16

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	-51,520,529.31	28,922,479.41
加：资产减值准备	25,534,571.82	46,337,893.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,511,661.16	11,790,169.67
使用权资产折旧	6,102,771.13	5,913,500.52
无形资产摊销	8,738,361.62	15,635,402.67
长期待摊费用摊销	1,192,073.79	463,254.06
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）	-4,948,658.99	-429,872.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,049,456.15	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	783,523.20	345,479.28
财务费用（收益以“-”号填列）	51,696,619.15	53,054,381.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,700,197.52	-6,803,059.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,365,732.34	592,102.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-239,313,616.15	-124,710,210.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	78,621,432.05	-168,999,326.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-106,055,197.30	-278,401,811.42
其他	-2,590,193.12	
经营活动产生的现金流量净额	-218,532,189.98	-416,289,618.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	630,516,276.41	1,088,173,427.59
减：现金的期初余额	994,772,436.07	1,444,677,378.43
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-364,256,159.66	-356,503,950.84

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	300,000.00
其中：	
深圳市智兴建设工程有限公司	300,000.00
其中：	
	0.00
其中：	
取得子公司支付的现金净额	300,000.00

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	630,516,276.41	994,772,436.07
其中：库存现金	281,154.44	1,254,273.68
可随时用于支付的银行存款	630,235,121.97	993,518,154.18
可随时用于支付的其他货币资金		8.21
三、期末现金及现金等价物余额	630,516,276.41	994,772,436.07

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	282,211,715.32	保证金及诉讼而被冻结的银行存款
投资性房地产	14,854,849.10	对外担保抵押
在建工程	181,760,197.98	设备抵押
无形资产	165,509,751.15	借款抵押
长期股权投资	73,478,976.55	借款质押
合计	717,815,490.10	

其他说明：

其中货币资金受限明细如下

项目	期末余额
银行承兑汇票保证金	149,237,153.38
信用证保证金	25,000,000.00
履约保证金	944,334.63
冻结的货币资金	107,030,227.31
合计	282,211,715.32

## 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	10,289.61	7.2258	74,359.63
欧元			
港币	145,234.05	0.92198	133,902.89
新加坡元	24,560.80	5.3442	131,257.83
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
计入递延收益的政府补助	170,319.02	其他收益	170,319.02
计入其他收益的政府补助	608,481.90	其他收益	608,481.90

#### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

单位：元

项目	金额	原因
2020 年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励	1,350,000.00	公司申报“建筑装饰智能化设计平台及产业化应用”项目获得 2020 年度产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励，罗湖区根据申报并获得市有关部门奖励的产业链薄弱环节投资项目，按照市级奖励金额给予 50% 的配套奖励，奖励资金已于 2021 年拨付至公司账户。经复查后因公司不具备申请专项资金奖励的资格，须退回奖励款项 135 万元整，于 2023 年将该专项资金奖励 135 万元整退还至深圳市罗湖区企业服务中心账户。

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
深圳市智兴建设工程有限公司	2023年04月03日	300,000.00	100.00%	非同一控制下企业合并	2023年04月03日	取得控制权	0.00	-1,756.15

其他说明：

根据股权转让协议，本公司以 300,000.00 元取得深圳智兴 100.00% 的股权，于 2023 年 3 月 21 日进行了工商变更，2023 年 4 月 3 日支付全部款项，将 2023 年 4 月 3 日作为购买日。由于收购深圳智兴不构成业务合并，此次收购作为资产收购。

#### (2) 合并成本及商誉

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

#### (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

#### (2) 合并成本

#### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

### 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：

##### （1）新设子公司

企业名称	成立日期
安徽中装工程技术有限公司	新设子公司
山东中装建设科技有限公司	新设子公司
中装协鑫智慧能源(深圳)有限公司	新设子公司
深圳市深科元生活服务有限公司	新设子公司
深圳市深科元商务服务有限公司	新设子公司
东莞科苑环境工程有限公司	新设子公司
惠州深科元绿化工程有限公司	新设子公司
成都科苑环境绿化工程有限公司	新设子公司

公司于 2023 年 5 月 9 日成立安徽中装工程技术有限公司，注册资本为 1,200.00 万元，公司持有安徽中装工程技术有限公司 100%股权，拥有实质控制权，安徽中装工程自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

公司于 2023 年 6 月 1 日成立山东中装建设科技有限公司，注册资本为 3,000.00 万元，公司持有山东中装建设科技有限公司 100%股权，拥有实质控制权，山东中装建设自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市中装智慧能源控股有限公司于 2023 年 4 月 12 日成立中装协鑫智慧能源（深圳）有限公司，注册资本为 1,000.00 万元，深圳中装智慧能源持有中装协鑫智慧能源 55%股权，拥有实质控制权，中装协鑫智慧能源自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2023 年 5 月 10 日成立深圳市深科元生活服务有限公司，注册资本为 20 万元，深圳市科技园持有深圳市深科元生活 99%股权，中科众创持有深圳市深科元生活 1%股权，拥有实质控制权，深圳市深科元生活自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2023 年 5 月 17 日成立深圳市深科元商务服务有限公司，注册资本为 10 万元，深圳市科技园持有深圳市深科元商务 99%股权，中科众创持有深圳市深科元商务 1%股权，拥有实质控制权，深圳市深科元商务自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2023 年 5 月 15 日成立东莞科苑环境工程有限公司，注册资本为 50 万元，深圳市科技园持有东莞科苑环境 99%股权，中科众创持有东莞科苑环境 1%股权，拥有实质控制权，东莞科苑环境自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2023 年 5 月 30 日成立惠州深科元绿化工程有限公司，注册资本为 50 万元，深圳市科技园持有惠州深科元绿化 99%股权，中科众创持有惠州深科元绿化 1%股权，拥有实质控制权，惠州深科元绿化自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2023 年 5 月 31 日成立成都科苑环境绿化工程有限公司，注册资本为 50 万元，深圳市科技园持有成都科苑环境 99%股权，中科众创持有成都科苑环境 1%股权，拥有实质控制权，成都科苑环境自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

## (2) 注销子公司

名称	变更原因
深圳市中装和馨智能科技有限公司	于 2023 年 2 月注销
无锡深科园物业管理服务有限公司	于 2023 年 5 月注销

## 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	
惠州市中装新材料有限公司	惠州市	惠州市	建筑装饰材料	100.00%		设立
深圳市中装市政园林工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100.00%		设立
深圳市中装新能源科技有限公司	深圳市	深圳市	新能源开发	60.00%		设立
深圳市中装建筑科技有限公司	深圳市	深圳市	咨询顾问	100.00%		设立
深圳市中装智慧能源控股有限公司	深圳市	深圳市	新能源投资	100.00%		设立
运城市中天翱翔风力发电有限公司	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		51.00%	非同一控制下企业合并
闻喜县翱翔风力发电有限公司	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
河南许鑫风电有限公司	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
许昌许瑞风力发电有限公司	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
深圳市中装智能供应链有限公司	深圳市	深圳市	批发业	100.00%		设立
上海装连科技有限公司	上海市	上海市	软件和信息技术服务业		95.00%	设立
中装国际控股有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%		设立
中装国际工程	新加坡	新加坡	建筑工程	100.00%		设立

管理有限公司						
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑材料、幕墙	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市中装纳米材料科技有限公司	深圳市	深圳市	薄膜产品、光触媒产品	80.00%		设立
深圳市中装智链科技有限公司	深圳市	深圳市	计算机软硬件开发	85.00%		设立
深圳市中装云科技有限公司	深圳市	深圳市	网络科技	100.00%		设立
广州中阳能源管理服务服务有限公司	广州市	广州市	能源管理服务		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市中装建工有限责任公司	深圳市	深圳市	建筑工程	70.00%		非同一控制下企业合并
广东顺德宽原电子科技有限公司	顺德市	顺德市	通讯相关业务		65.00%	非同一控制下企业合并
深圳市中装和馨智能科技有限公司	深圳市	深圳市	零售业	51.00%		设立
中装建投（福建）科技有限公司	福州市	福州市	科技推广和应用服务业	51.00%		设立
惠州中装建筑科技发展有限公司	惠州市	惠州市	金属制品业		100.00%	设立
湖南中装三湘电梯工程有限公司	长沙市	长沙市	研究和试验发展		51.00%	设立
湖南中装三湘建筑科技有限公司	长沙市	长沙市	建筑装饰、装修和其他建筑业		51.00%	设立
广东昇云网络科技有限公司	佛山市	佛山市	互联网数据服务、大数据服务、信息咨询服务		65.00%	非同一控制下企业合并
韶关市中装新能源科技有限公司	韶关市	韶关市	新能源开发及管理		100.00%	设立
惠州中装智慧能源有限公司	惠州市	惠州市	新能源开发及管理		100.00%	设立
常熟市中装纳米材料科技有限公司	常熟市	常熟市	薄膜产品、光触媒产品		100.00%	设立
深圳中贺工程检测有限公司	深圳市	深圳市	专业技术服务业		90.00%	非同一控制下企业合并
深圳市智兴建设工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑工程	100.00%		非同一控制下企业合并
安徽中装工程技术有限公司	阜阳市	阜阳市	建筑装饰业	100.00%		设立
中装协鑫智慧能源（深圳）	深圳市	深圳市	新能源开发及管理		55.00%	设立

有限公司						
山东中装建设科技有限公司	青岛市	青岛市	建筑装饰业	100.00%		设立
深圳市嘉泽特投资股份有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市深科元环境工程有限公司	深圳市	深圳市	环境工程		51.00%	非同一控制下企业合并
上海预录环境工程有限公司	上海市	上海市	环境工程		60.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科苑绿化工程有限公司	深圳市	深圳市	环境绿化		62.00%	非同一控制下企业合并
惠州市深科园物业管理有限公司	惠州市	惠州市	物业管理		70.00%	非同一控制下企业合并
新疆新能深科园物业服务服务有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		51.06%	非同一控制下企业合并
深圳市科技园物业集团有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		61.38%	非同一控制下企业合并
深圳市深科机电工程有限公司	深圳市	深圳市	机电工程		100.00%	非同一控制下企业合并
吉林省深科产业园运营管理有限公司	长春市	长春市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
上海深科园物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
海口深科园物业服务服务有限公司	海口市	海口市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
贵阳市深科园物业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市深科元产业地产策划有限公司	深圳市	深圳市	产业地产策划		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉市深科元物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
昆明深科园物业管理有限公司	昆明市	昆明市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
无锡深科园物业管理服务有限公司	无锡市	无锡市	物业管理		70.00%	非同一控制下企业合并
江门市深科园物业管理有限公司	江门市	江门市	物业管理		60.00%	非同一控制下企业合并
陕西深科产业园运营管理有限公司	西安市	西安市	产业园运营管理		60.00%	非同一控制下企业合并
九江深科物业	九江市	九江市	物业管理		60.00%	非同一控制下

管理有限责任公司						企业合并
福州市深科技园物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理		100.00%	设立
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	深圳市	深圳市	创业投资		100.00%	非同一控制下企业合并
深中科技园（中山）有限公司	中山市	中山市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市东部物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市五柳田园物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市动力电梯有限公司	深圳市	深圳市	电梯保养与维修		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市建艺物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市友邦机电设备工程有限公司	深圳市	深圳市	机电设备工程		100.00%	非同一控制下企业合并
江西深科元生活服务有限公司	九江市	九江市	商务服务业		70.00%	设立
深圳市深科元生活服务有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业		100.00%	设立
深圳市深科元商务服务有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业		100.00%	设立
东莞科苑环境工程有限公司	东莞市	东莞市	环境工程		100.00%	设立
惠州深科元绿化工程有限公司	惠州市	惠州市	环境绿化		100.00%	设立
成都科苑环境绿化工程有限公司	成都市	成都市	环境绿化		100.00%	设立

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

## 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	
赛格物业	深圳市	深圳市	物业管理	25.00%		权益法
南亿科技	深圳市	深圳市	智能家居	15.00%		权益法
周和庄置业	深圳市	深圳市	房地产开发	35.00%		权益法

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

## (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		
	赛格物业	南亿科技	周和庄置业	赛格物业	南亿科技	周和庄置业
流动资产	440,448,109.77	75,656,962.01	11,933,224.39	408,057,474.03	79,344,102.36	11,699,302.80
非流动资产	88,329,767.56	26,657,731.13	588,380.32	96,320,348.14	27,515,896.51	979,181.30
资产合计	528,777,877.33	102,314,693.14	12,521,604.71	504,377,822.17	106,859,998.87	12,678,484.10
流动负债	307,444,296.54	22,604,513.61	2,019,790.21	287,266,288.81	25,331,517.82	1,995,362.26
非流动负债	3,364,717.56	0.00	754.72	15,236,055.50	0.00	208,514.08
负债合计	310,809,014.10	22,604,513.61	2,020,544.93	302,502,344.31	25,331,517.82	2,203,876.34
少数股东权益	33,402,315.12			30,296,053.79		
归属于母公司股东权益	184,566,548.11	79,710,179.53	10,501,059.78	171,579,424.07	81,528,481.05	10,474,607.76
按持股比例计算的净资产份额	46,141,637.03	11,956,607.93	3,675,370.92	42,894,856.02	12,229,272.16	3,666,112.72
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						

对联营企业权益投资的账面价值	57,079,187.48	19,077,058.79	3,671,929.73	53,182,407.30	19,349,804.02	3,666,112.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	482,734,445.86	20,053,663.40	2,268,867.87	516,480,187.80	43,669,829.77	4,452,830.12
净利润	15,587,120.73	-1,818,301.52	26,452.02	17,662,206.42	-2,399,924.91	128,221.59
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	15,587,120.73	-1,818,301.52	26,452.02	17,662,206.42	-2,399,924.91	124,941.59
本年度收到的来自联营企业的股利						

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

(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

#### 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

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	--	--	--	--
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

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

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：

本公司实际控制人为庄重、庄小红及庄展诺。实际控制人对本公司的持股比例为 34.90%、表决权比例为 34.90%。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十节、九、1、在子公司中的权益。

## 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第十节、九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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
庄小红	庄重之妻
祝琳	庄展诺之妻
庄展鑫	庄重、庄小红之子，庄展诺胞弟
周淑娴	庄展鑫之妻
庄展松	庄重、庄小红之子，庄展诺胞弟
庄绪访	庄重弟弟，庄梁父亲
嘉兴深科园餐饮管理有限公司	本公司之联营企业
深圳市深科元物业管理有限公司	本公司之联营企业
青岛嘀嗒空间咖啡有限公司	本公司之联营企业控制之企业
深圳市科技工业园物业管理有限公司工会委员会	本公司控股子公司之重要股东
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业控制之企业

深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司控股子公司之重要股东
深圳周和庄置业有限公司	本公司参股企业，持股 35%
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司参股企业，持股 24.99%
庄正中	本公司控股子公司之重要股东
新余吉谦文化服务有限公司	本公司控股子公司之重要股东

其他说明

## 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
深圳科技工业园（集团）有限公司	停车场支出	300,000.00		否	482,425.80
庄小红	租金	623,998.80		否	623,998.80

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
庄小红	房屋租赁	623,998.80	623,998.80			623,998.80	623,998.80				

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
许昌许瑞风力	300,000,000.00	2021年08月26日		否

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
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	50,000,000.00	2022年10月13日	2025年10月12日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	100,000,000.00	2022年11月04日	2025年11月04日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	50,000,000.00	2022年11月08日	2025年11月08日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	9,000,000.00	2022年11月16日	2025年11月16日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	80,000,000.00	2022年11月22日	2025年11月20日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	50,000,000.00	2023年01月06日	2026年01月05日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	27,000,000.00	2023年01月17日	2025年07月16日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	13,000,000.00	2023年01月19日	2025年07月18日	否
庄重、庄小红、庄展诺	30,000,000.00	2023年01月20日	2026年01月19日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	70,000,000.00	2023年02月07日	2026年02月06日	否

庄重、庄小红、庄展诺	50,000,000.00	2023年02月10日	2025年08月10日	否
庄重、庄小红、庄展诺	40,000,000.00	2023年02月16日	2025年08月16日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	10,000,000.00	2023年03月23日	2026年03月22日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	10,000,000.00	2023年03月23日	2026年03月22日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	10,000,000.00	2023年03月23日	2026年03月22日	否
庄重、庄小红、庄展诺	12,492,509.83	2023年04月28日	2026年04月27日	否
庄重、庄小红、庄展诺	7,700,000.00	2023年05月17日	2026年05月16日	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	50,000,000.00	2023年06月30日	2026年06月29日	否
庄重、庄展诺、庄小红、祝琳	97,387,687.13	2021年07月23日	2034年07月24日	否
中装云科技、新余吉谦文化服务有限公司	195,528,790.87	2021年07月06日	2034年07月14日	否

关联担保情况说明

#### (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
----	-------	-------

#### (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
其他应收款：	庄小红	311,999.40	18,719.96	311,999.40	18,719.96
	青岛嘀嗒空间咖啡有限公司	150,000.00	4,500.00	150,000.00	4,500.00
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	542,664.50	94,030.45	542,664.50	94,030.45
	北京深科物业管理有限责任公司	5,000.00	150.00	5,000.00	150.00

## （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
应付账款：	深圳科技工业园（集团）有限公司	907,977.70	607,977.70
其他应付款：	北京深科物业管理有限公司	758,368.54	758,368.54
	北京中深科物业管理有限责任公司	2,299,342.84	2,299,342.84
	深圳市深科元物业管理有限公司	8,102,639.70	8,102,639.70
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	55,566.50	55,566.50
	新余吉谦文化服务有限公司	1,250,666.67	1,000,000.00
应付股利：	深圳科技工业园（集团）有限公司	10,485,436.90	10,485,436.90
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	1,659,649.76	1,659,649.76

## 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

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00

其他说明

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	23,769,896.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

## 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

截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

1) 2019 年 5 月 28 日，深圳市中兴合众管理有限公司就工程合同纠纷，向深圳国际仲裁院（华南国际经济贸易仲裁委员会）申请仲裁，标的金额 60,276,453.75 元。

截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2) 2021 年 4 月，本公司收到天津新正建筑钢结构有限公司的起诉状，天津新正建筑钢结构有限公司就安装工程合同纠纷，向北京市顺义区人民法院起诉本公司，标的金额为 17,783,745.00 元。

截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

3) 2021 年 10 月, 本公司收到南京禹阳东房地产开发有限公司的起诉状, 南京禹阳东房地产开发有限公司就装饰装修合同纠纷, 向南京市江宁区人民法院起诉本公司, 标的金额为 20,978,787.41 元; 2021 年 11 月, 本公司提起反诉, 标的金额 10,324,655.04 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

4) 2022 年 1 月, 本公司收到王树松的仲裁通知书, 王树松就劳务施工合同纠纷, 向深圳国际仲裁院提出仲裁申请, 标的金额为 14,216,857.24 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

5) 2022 年 9 月, 本公司收到镇江东尼置业有限公司的仲裁通知书, 镇江东尼置业有限公司就建设工程施工合同纠纷, 向镇江仲裁委员提出仲裁申请, 标的金额为 13,918,638.25 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

6) 2023 年 2 月, 本公司收到马朝晖的起诉状, 马朝晖就合同纠纷, 向深圳市罗湖区人民法院起诉本公司, 标的金额为 18,617,466.36 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

7) 2020 年 10 月, 本公司就工程合同纠纷, 向丽江市中级人民法院起诉康美健康小镇投资(丽江)有限公司, 标的金额 23,419,976.66 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

8) 2021 年 3 月, 本公司就工程合同纠纷, 向河北省香河县人民法院起诉香河天成房地产开发有限公司、香河县城镇房地产综合开发有限公司, 标的金额为 12,400,136.24 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

9) 2022 年 4 月, 本公司就工程合同纠纷, 向三亚市城郊人民法院对海南建丰旅业开发有限公司提起诉讼, 标的金额为 14,061,432.79 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

10) 2022 年 5 月, 本公司就工程合同纠纷, 向沈阳市沈河区人民法院对沈阳泰盛投资有限公司、深圳托吉斯产业管理有限公司提起诉讼, 标的金额为 19,792,191.55 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

11) 2022 年 6 月, 本公司就工程合同纠纷, 向深圳市南山区人民法院对深圳鸿业装饰有限公司、宝能城有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼, 标的金额为 45,074,261.95 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

12) 2022 年 7 月, 本公司就工程合同纠纷, 向深圳市福田区人民法院对深圳建业工程集团股份有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼, 标的金额为 22,873,242.91 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

13) 2022 年 7 月, 本公司就工程合同纠纷, 向桂林市七星区人民法院对桂林祺昌置业发展有限公司提起诉讼, 标的金额为 15,657,140.92 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

14) 2022 年 7 月, 本公司就工程合同纠纷, 向武陵源区人民法院对张家界桃花溪谷旅游开发有限公司提起诉讼, 标的金额为 10,291,287.21 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

15) 2023 年 5 月, 本公司就工程合同纠纷, 向昆明市晋宁区人民法院对昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司提起诉讼, 标的金额为 33,428,527.56 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

16) 2023 年 6 月, 本公司就工程合同纠纷, 向顺德区人民法院对广东银桐科技投资管理有限公司提起诉讼, 标的金额为 12,097,108.86 元。

截至本报告出具日止, 上述案件尚在审理过程中。

②开出保函、信用证

截至 2023 年 06 月 30 日, 本公司开出保函 205,529,337.10 元, 开出信用证 92,500,000.00 元。

除存在上述或有事项外, 截止 2023 年 06 月 30 日, 本公司无其他应披露未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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

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

### (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

## 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:										
按组合 计提坏 账准备 的应收 账款	2,751,366,447.23	100.00%	481,472,587.65	17.50%	2,269,893,859.58	2,924,839,574.50	100.00%	465,697,703.78	15.92%	2,459,141,870.72
其中:										
有合同 纠纷组 合	660,437,206.87	24.00%	356,016,833.23	53.91%	304,420,373.64	608,755,288.01	20.81%	326,732,646.59	53.67%	282,022,641.42
无合同 纠纷组 合	2,090,929,240.36	76.00%	125,455,754.42	6.00%	1,965,473,485.94	2,316,084,286.49	79.19%	138,965,057.19	6.00%	2,177,119,229.30
合计	2,751,366,447.23	100.00%	481,472,587.65	17.50%	2,269,893,859.58	2,924,839,574.50	100.00%	465,697,703.78	15.92%	2,459,141,870.72

按组合计提坏账准备：481,472,587.65

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合	660,437,206.87	356,016,833.23	53.91%
无合同纠纷组合	2,090,929,240.36	125,455,754.42	6.00%
合计	2,751,366,447.23	481,472,587.65	

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
1 年以内（含 1 年）	625,189,831.50
1 至 2 年	492,346,034.43
2 至 3 年	582,580,027.43
3 年以上	1,051,250,553.87
3 至 4 年	573,661,368.47
4 至 5 年	262,902,572.12
5 年以上	214,686,613.28
合计	2,751,366,447.23

**(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	
按组合计提预期信用损失的应收账款						
其中：有合同纠纷组合	326,732,646.59	29,284,186.64				356,016,833.23
无合同纠纷组合	138,965,057.19	13,509,302.77				125,455,754.42
合计	465,697,703.78	15,774,883.87				481,472,587.65

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
第一名	103,886,155.87	3.78%	6,233,169.35
第二名	63,605,853.85	2.31%	31,802,926.93
第三名	53,185,162.98	1.93%	3,191,109.78
第四名	38,355,486.34	1.39%	2,301,329.18
第五名	37,889,632.86	1.38%	18,944,816.43
合计	296,922,291.90	10.79%	

### (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
应收股利	32,800,000.00	32,800,000.00
其他应收款	661,561,720.57	472,686,400.00
合计	694,361,720.57	505,486,400.00

### (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
----	------	------

#### 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
深圳市嘉泽特投资股份有限公司	32,800,000.00	32,800,000.00
合计	32,800,000.00	32,800,000.00

#### 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
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	59,973,256.09	54,902,060.99
备用金	33,089,395.39	18,253,347.78
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
押金及其他	31,730,352.49	24,434,573.84
合并范围内关联方往来	608,362,240.78	439,591,437.09
合计	739,155,244.75	543,181,419.70

## 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)	
2023 年 1 月 1 日余额	52,883,105.73		17,611,913.97	70,495,019.70
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	6,498,504.48		600,000.00	7,098,504.48
2023 年 6 月 30 日余额	59,381,610.21		18,211,913.97	77,593,524.18

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)	441,012,792.81
1 至 2 年	204,254,640.28
2 至 3 年	61,931,727.38
3 年以上	31,956,084.28
3 至 4 年	11,420,492.28
4 至 5 年	6,310,880.97
5 年以上	14,224,711.03
合计	739,155,244.75

## 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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	17,611,913.97	600,000.00				18,211,913.97
履约及其他保证金组合	1,963,036.61	-95,996.53				1,867,040.08
账龄分析法组合	50,920,069.12	6,594,501.01				57,514,570.13
合计	70,495,019.70	7,098,504.48				77,593,524.18

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	内部往来	236,328,023.64	1 年以内： 111,446,496.03 元、1-2 年 73,401,272.51 元、2-3 年 51,480,255.10 元	31.97%	28,356,528.58
第二名	内部往来	145,894,288.22	1 年以内： 70,654,448.84 元、1-2 年	19.74%	11,056,706.38

			75,239,839.38 元		
第三名	内部往来	116,515,899.45	1年以内： 116,515,899.45 元	15.76%	5,825,794.97
第四名	内部往来	58,042,446.10	1年以内： 58,042,446.1 元	7.85%	2,902,122.31
第五名	内部往来	20,166,073.23	1年以内： 767,803.2元、 1-2年 19,398,270.03 元	2.73%	1,978,217.16
合计		576,946,730.64		78.05%	50,119,369.40

## 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
对子公司投资	728,315,098. 80		728,315,098. 80	728,015,098. 80		728,015,098. 80
对联营、合营企业投资	79,831,617.2 0		79,831,617.2 0	76,198,324.0 4		76,198,324.0 4
合计	808,146,716. 00		808,146,716. 00	804,213,422. 84		804,213,422. 84

## (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		

深圳市中装园林建设工程有限公司	293,935,098.80					293,935,098.80	
惠州市中装新材料有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
深圳市中装新能源科技有限公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00					3,680,000.00	
深圳市中装云科技有限公司	116,200,000.00					116,200,000.00	
深圳市中装智链科技有限公司	25,500,000.00					25,500,000.00	
深圳市嘉泽特投资有限公司	168,000,000.00					168,000,000.00	
深圳市中装建工有限责任公司	14,700,000.00					14,700,000.00	
深圳市中装智链供应链有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
深圳市中装智慧能源控股有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
深圳市智兴建设工程有限公司		300,000.00				300,000.00	
合计	728,015,098.80	300,000.00				728,315,098.80	

(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	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市赛格物业管理有限公司	53,182,407.30			3,896,780.18						57,079,187.48	
深圳南亿科技股份有限公司	19,349,804.02			-272,745.23						19,077,058.79	

深圳周和庄置业有限公司	3,666,112.72			9,258.21						3,675,370.93	
小计	76,198,324.04			3,633,293.16						79,831,617.20	
合计	76,198,324.04			3,633,293.16						79,831,617.20	

### (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	1,093,453,765.90	976,263,018.86	1,613,566,862.70	1,396,564,072.84
其他业务	14,845,436.95	6,297,451.34	1,537,569.21	
合计	1,108,299,202.85	982,560,470.20	1,615,104,431.91	1,396,564,072.84

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
装饰、园林工程	1,071,740,639.04			1,071,740,639.04
设计及其他	36,558,563.81			36,558,563.81
按经营地区分类				
其中：				
华南	644,752,105.44			644,752,105.44
华东	85,834,561.78			85,834,561.78
西南	194,529,061.67			194,529,061.67
华北	71,176,627.06			71,176,627.06
西北	37,682,281.24			37,682,281.24
华中	55,542,093.61			55,542,093.61
东北	18,782,472.05			18,782,472.05
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				

按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计	1,108,299,202.85			1,108,299,202.85

与履约义务相关的信息：

本集团提供的建筑装饰服务通常整体构成单项履约义务，并属于在某一时点履行的履约义务。截至 2023 年 6 月 30 日，本集团部分建筑装饰业务尚在履行过程中，集团作为交易的主要责任人非代理人。

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 4,070,190,022.21 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
成本法核算的长期股权投资收益	3,633,293.16	4,724,744.85
债务重组收益	-449,631.90	
理财产品处置收益	1,562,030.76	5,380,206.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-249,385.41	
按成本法核算的被投资单位宣告分派的利润		
合计	4,496,306.61	10,104,951.46

## 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（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,944,755.53	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策	632,691.09	

规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	2,256,854.67	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	-1,694,142.99	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-783,523.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,797,232.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	1,937,070.91	
少数股东权益影响额	639,227.31	
合计	5,577,568.88	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	-1.60%	-0.08	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.75%	-0.09	-0.05

## 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

深圳市中装建设集团股份有限公司

2023 年 8 月 29 日