



**深圳中天精装股份有限公司**

**2023 年半年度财务报告**

**2023 年 8 月**

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、资产负债表

编制单位：深圳中天精装股份有限公司

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	827,721,840.29	1,064,388,025.77
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	392,481,083.33	252,256,388.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资	1,144,670,163.15	1,298,035,253.15
预付款项	4,690,097.26	5,064,818.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	89,397,156.57	95,429,332.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,651,106.64	15,488,408.50
合同资产	236,336,646.83	330,230,859.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	550,821.69	2,663,682.45
流动资产合计	2,708,498,915.76	3,063,556,768.96
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		
长期股权投资	1,297,247.01	1,412,937.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	19,673,835.61	7,832,180.07
固定资产	222,720,886.55	147,987,817.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	44,588.37	292,200.69
无形资产	8,522,343.06	9,278,670.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	62,372,858.17	66,199,432.91
其他非流动资产	273,257,386.96	327,201,705.70
非流动资产合计	587,889,145.73	560,204,944.62
资产总计	3,296,388,061.49	3,623,761,713.58
流动负债：		
短期借款	14,439,180.61	
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	373,659,125.47	358,321,232.02
应付账款	550,118,384.16	792,443,467.11
预收款项		
合同负债	33,315,171.83	55,643,373.60
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	41,674,594.20	66,413,894.42
应交税费	7,353,677.13	19,345,897.95
其他应付款	34,011,765.58	32,716,563.36
其中：应付利息		
应付股利		

应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,372,295.15	1,768,148.33
其他流动负债	39,521,764.36	46,602,253.11
流动负债合计	1,095,465,958.49	1,373,254,829.90
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	501,537,780.48	485,419,498.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		27,778.14
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,852,135.56	101,632.08
递延收益	1,317,994.02	1,378,671.06
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	505,707,910.06	486,927,580.08
负债合计	1,601,173,868.55	1,860,182,409.98
所有者权益：		
股本	181,697,272.00	181,690,492.00
其他权益工具	113,122,839.07	113,148,242.61
其中：优先股		
永续债		
资本公积	796,327,945.96	796,198,340.93
减：库存股		
其他综合收益	-10,972,332.35	-14,818,593.23
专项储备	4,392,299.01	5,240,863.60
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
一般风险准备		
未分配利润	518,658,476.10	590,132,264.54
归属于母公司所有者权益合计	1,695,214,192.94	1,763,579,303.60
少数股东权益		
所有者权益合计	1,695,214,192.94	1,763,579,303.60
负债和所有者权益总计	3,296,388,061.49	3,623,761,713.58

法定代表人：乔荣健    主管会计工作负责人：毛爱军    会计机构负责人：刘燕

## 2、利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	492,971,791.38	960,800,850.39
其中：营业收入	492,971,791.38	960,800,850.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	474,250,518.04	892,561,624.03
其中：营业成本	420,520,672.31	819,980,334.54
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	3,558,862.73	5,590,795.74
销售费用	4,158,550.25	7,121,565.14
管理费用	22,407,948.79	24,068,181.08
研发费用	18,948,909.38	30,920,672.27
财务费用	4,655,574.58	4,880,075.26
其中：利息费用	18,899,483.63	17,303,117.64
利息收入	14,333,576.89	14,837,432.98
加：其他收益	620,817.23	1,672,901.06
投资收益（损失以“-”号填列）	6,301,022.29	5,469,517.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-115,690.03	-407,461.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	224,694.44	-2,277,083.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,680,025.62	-17,433,107.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9,893,821.66	2,357,910.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-356,228.18	-29,789.00

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,085,426.40	57,999,575.11
加：营业外收入	363,442.00	
减：营业外支出	7,677.88	118,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,441,190.52	57,881,575.11
减：所得税费用	5,896,715.96	9,044,356.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,544,474.56	48,837,218.49
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,544,474.56	48,837,218.49
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）	37,544,474.56	48,837,218.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	3,846,260.88	6,232,393.67
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	3,846,260.88	6,232,393.67
（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	3,846,260.88	6,232,393.67
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	9,179,450.19	-12,739,207.82
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	-5,333,189.31	18,971,601.49
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	41,390,735.44	55,069,612.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	41,390,735.44	55,069,612.16
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.21	0.32
(二) 稀释每股收益	0.21	0.32

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

法定代表人：乔荣健 主管会计工作负责人：毛爱军 会计机构负责人：刘燕

### 3、现金流量表

单位：元

项目	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	709,411,704.24	1,131,089,593.98
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,347,178.13	84,971,620.52
经营活动现金流入小计	734,758,882.37	1,216,061,214.50
购买商品、接受劳务支付的现金	502,377,683.48	950,266,083.59
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	99,006,247.83	156,335,953.38
支付的各项税费	45,907,350.04	77,011,811.47
支付其他与经营活动有关的现金	23,916,614.77	50,602,359.40
经营活动现金流出小计	671,207,896.12	1,234,216,207.84
经营活动产生的现金流量净额	63,550,986.25	-18,154,993.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	440,000,000.00	580,000,000.00
取得投资收益收到的现金	6,416,712.32	5,876,979.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,932,220.95	50,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	450,348,933.27	585,926,979.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,895,127.15	11,934,457.79
投资支付的现金	580,000,000.00	250,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		70,000,000.00
投资活动现金流出小计	590,895,127.15	331,934,457.79
投资活动产生的现金流量净额	-140,546,193.88	253,992,521.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		577,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,439,180.61	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	24,439,180.61	577,000,000.00
偿还债务支付的现金	72,198,452.12	160,202,868.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,748,458.71	90,053,929.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	190,109,042.40	4,524,254.65
筹资活动现金流出小计	373,055,953.23	254,781,052.82
筹资活动产生的现金流量净额	-348,616,772.62	322,218,947.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-425,611,980.25	558,056,475.51
加：期初现金及现金等价物余额	574,197,752.04	397,742,557.65
六、期末现金及现金等价物余额	148,585,771.79	955,799,033.16



(三) 利润分配										-109,018,263.00	-109,018,263.00	-109,018,263.00
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										-109,018,263.00	-109,018,263.00	-109,018,263.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	6,780.00										6,780.00	6,780.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	6,780.00										6,780.00	6,780.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备											-848,564.59	-848,564.59
1. 本期提取											9,365,920.70	9,365,920.70
2. 本期使用											-10,214,485.29	-10,214,485.29
(六) 其他												
四、本期期末余额	181,697,272.00		113,122,839.07	796,327,945.96		-10,972,332.35	4,392,299.01	91,987,693.15		518,658,476.10	1,695,214,192.94	1,695,214,192.94

上年金额



2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-90,840,000.00		-90,840,000.00		-90,840,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	30,280,000.00													
1. 资本公积转增资本（或股本）	30,280,000.00													
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备								7,510,687.43				7,510,687.43		7,510,687.43
1. 本期提取								24,697,339.55				24,697,339.55		29,182,149.81
2. 本期使用								-17,186,652.12				-17,186,652.12		-27,054,008.94
（六）其他														
四、本期期末余额	181,680,000.00			95,531,145.80	796,001,442.56		-11,388,442.12	14,811,895.04	85,252,723.51		578,354,756.31		1,740,243,521.10	1,740,243,521.10

### 三、公司基本情况

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

本公司总部位于深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼。

于2020年4月24日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793号文核准，本公司首次向社会公开发行人民币普通股股票3,785万股，发行后公司注册资本增至人民币151,400,000.00元。2020年6月10日，本公司所发行人民币普通股A股股票在深圳证券交易所上市交易。

于2022年5月30日，根据本公司2021年度股东大会决议以发行后的总股本151,400,000为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，合计转增30,280,000股，本次分配后总股本为181,680,000股，公司注册资本变更为人民币181,680,000.00元。

于2022年2月22日公开发行的“精装转债”自2022年8月29日起进入转股期，截至2023年3月31日，转股数量合计为16,635股，公司注册资本变更为181,696,635元。

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

本公司的最终控制人为乔荣健。

本财务报表业经本公司董事会于2023年8月28日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

无子公司， 不适用。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑惑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

## 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2023 年 6 月 30 日的财务状况以及截至 2023 年 6 月 30 日止六个月期间的经营成果和现金流量。

## 2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本次财务报表的会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止六个月期间。

## 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4、记账本位币

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

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

## 6、合并财务报表的编制方法

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

## 10、金融工具

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

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

①收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

## (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

### ①以摊余成本计量的债务工具投资

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

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。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，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本公司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之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融工具减值

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

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

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

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

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

#### (5) 金融工具抵销

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

#### (6) 可转换债券

本公司发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成份。发行的可转换债券既包含负债也包含权益成份的，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，并分别进行处理。在进行分拆时，先确定负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，再按照可转换债券整体的发行价格扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。交易费用在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。负债成份作为负债列示，以摊余成本进行后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成份作为权益列示，不进行后续计量。发行的可转换债券仅包含负债成份和嵌入衍生工具，即股份转换权具备嵌入衍生工具特征的，则将其从可转换债券整体中分拆，作为衍生金融工具单独处理，按其公允价值进行初始确认。发行价格超过初始确认为衍生金融工具的部分被确认为债务工具。交易费用根据初始确认时债务工具和衍生金融工具分配的发行价格为基础按比例分摊。与债务工具有关的交易费用确认为负债，与衍生金融工具有关的交易费用确认为当期损益。

#### (7) 金融资产转移

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

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

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

### 11、应收票据

请参照金融工具说明。

### 12、应收账款

请参照金融工具说明。

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

### 13、应收款项融资

请参照金融工具说明。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

请参照金融工具说明。

## 15、存货

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料、周转材料等。

存货按照成本进行初始计量。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

## 16、合同资产

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

合同资产，是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参照金融工具说明。

## 17、合同成本

## 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

请参照金融工具说明。

## 22、长期股权投资

长期股权投资为联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司对被投资单位具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。重大影响，是指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。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关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，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股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关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转入当期损益，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股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

## 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，包括已出租的建筑物。

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

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

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

## 24、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

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

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年	0.05	4.75%
机器机械仪器设备	年限平均法	10年	0.05	9.5%
运输工具	年限平均法	4年	0.05	23.75%
电子及办公设备	年限平均法	3年	0.05	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

## 26、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司因租赁付款变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

类别	使用寿命
软件、专利及其他	10年

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

## **(2) 内部研究开发支出会计政策**

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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时，才能予以资本化，即：

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。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## **31、长期资产减值**

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **32、长期待摊费用**

## **33、合同负债**

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

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

### 34、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

### 35、租赁负债

在租赁期开始日，本公司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。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本公司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。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 36、预计负债

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

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 37、股份支付

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（Monte Carlo Simulation）模型，结合授予股份的条款和条件，做出估计。

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

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

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

### 38、优先股、永续债等其他金融工具

### 39、收入

公司需遵守《深圳证券交易所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

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

#### （1）建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含建筑物装修工程的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度

不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### （2）提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含设计履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### （3）可变对价

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

#### （4）质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的资产等提供保证类质量保证。该等质量保证仅为向客户保证所建造的资产符合既定标准的保证类质量保证。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及公司承诺履行任务的性质等因素。

### 40、政府补助

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

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

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

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

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

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

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

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

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

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，作为承租人的一般会计处理见使用权资产、租赁负债。

短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币五万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预

期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

### 43、其他重要的会计政策和会计估计

#### (一) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

#### (二) 安全生产费

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

#### (三) 公允价值计量

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

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

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

#### (四) 重大会计判断和估计

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

## 1、判断

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

### (1) 经营租赁—作为出租人

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

### (2) 建造合同履约进度的确定方法

本公司按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本公司按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本公司向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本公司认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本公司会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

### (3) 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的商业模式，在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

### (4) 合同现金流量特征

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

## 2、估计的不确定性

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

### (1) 预算总成本及建造服务合同的履约进度

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

### (2) 应收款项融资和合同资产减值

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

#### （3）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

#### （4）递延所得税资产

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

#### （5）股份支付

本公司以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

#### （6）固定资产的可使用年限和残值

固定资产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的固定资产。为估计固定资产的可使用年限及预计净残值，本公司会按期复核市场变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产的估计可使用年限及/或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

#### （7）承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本公司采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本公司根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

#### (8) 质量保证

本公司对具有类似特征合同组合，根据历史保修数据、当前保修情况，考虑产品改进、市场变化等全部相关信息后，对保修费率予以合理估计。估计的保修费率可能并不等于未来实际的保修费率，本公司至少于每一资产负债表日对保修费率进行重新评估，并根据重新评估后的保修费率确定预计负债。

### 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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。	
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

### 2、税收优惠

本公司于2021年向国家税务总局深圳市税务局、深圳市财政局及深圳市科技创新委员会提交了高新技术企业资格审核材料，于2021年12月23日取得更新后的高新技术企业资格证书（证书编号：GR202144204190），证书有效期为三年，本公司自2021年至2023年按15%的优惠税率缴纳企业所得税。

### 3、其他

## 七、财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	825,487,370.14	1,047,853,451.15
其他货币资金	2,234,470.15	16,534,574.62
合计	827,721,840.29	1,064,388,025.77
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	468,612,830.36	348,148,874.80

#### 其他说明

于 2023 年 06 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司无存放于境外的货币资金。

①于 2023 年 6 月 30 日，本公司银行存款余额中包含根据定期存款利率计提但尚不可收取的存款利息人民币 20,523,238.14 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 11,944,136.11 元）。

②于 2023 年 6 月 30 日，本公司人民币 3,122,171.99 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,118,337.66 元）的银行存款存放于江苏溧水农村商业银行股份有限公司机场路支行账户；本公司人民币 6,313.25 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,323.97 元）的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户；本公司人民币 375,524.70 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 559,307.13 元）的银行存款存放于遵义新蒲长征村镇银行股份有限公司账户；本公司人民币 0 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 620.55 元）的银行存款存放于长沙银行股份有限公司暮云支行账户；本公司人民币 1,535,739.35 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 0 元）的银行存款存放于招商银行济南黄金时代广场支行账户；因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

③于 2023 年 6 月 30 日，本公司人民币 2,053,643.64 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,654,479.24 元）的银行存款因作为保函保证金、人民币 180,824.51 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 9,880,093.38 元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。于 2023 年 6 月 30 日，本公司人民币 2.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2 元）的银行存款因作为应收票据支付业务保证金而被限制用途。

④于 2023 年 6 月 30 日，本公司人民币 5,338,610.92 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,929,710.87 元）的银行存款因买卖合同纠纷被司法冻结；人民币 456,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 326,000,000.00 元）的大额存单被质押，用于开立银行承兑汇票。

### 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	392,481,083.33	252,256,388.89
其中：		

理财产品投资	392,481,083.33	252,256,388.89
其中：		
合计	392,481,083.33	252,256,388.89

其他说明

①截至 2023 年 06 月 30 日，本公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币 390,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 250,000,000.00 元），公允价值共计人民币 392,481,083.33 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 252,256,388.89 元）。

②于 2022 年 12 月 31 日，本公司持有的尚未赎回的理财产品共计人民币 250,000,000.00 元已于本年全部收回。

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

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

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

适用 不适用

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明：

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

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

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
合计	0.00

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

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

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	1,143,376,117.02	1,293,514,910.25
应收票据	1,294,046.13	4,520,342.90
合计	1,144,670,163.15	1,298,035,253.15

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

项目	期末原值	公允价值变动	坏账准备	期末余额
应收账款	1,420,173,754.63	-12,886,567.80	263,911,069.81	1,143,376,117.02
应收票据	1,385,373.29	-22,058.50	69,268.66	1,294,046.13
合计	1,421,559,127.92	-12,908,626.30	263,980,338.47	1,144,670,163.15

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：

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

单位：元

类别	期末金额						
	账面原值		坏账准备		账面净额	公允价值变动	公允价值
	金额	计提比例	金额	计提比例			
按单项计提坏账准备的应收账款	202,547,168.63	14.26%	89,763,962.69	44.32%	112,783,205.94	-1,837,900.34	110,945,305.60
按组合计提坏账准备的应收账款	1,217,626,586.00	85.74%	174,147,107.12	14.30%	1,043,479,478.88	-11,048,667.46	1,032,430,811.42
合计	1,420,173,754.63	100%	263,911,069.81		1,156,262,684.82	-12,886,567.80	1,143,376,117.02
类别	期初金额						
	账面原值		坏账准备		账面净额	公允价值变动	公允价值
	金额	计提比例	金额	计提比例			
按单项计提坏账准备的应收账款	195,315,041.54	12.33%	82,866,344.34	42%	112,448,697.20	-2,146,341.89	110,302,355.31
按组合计提坏账准备的应收账款	1,388,306,381.41	87.67%	189,837,550.67	13.67%	1,198,468,830.74	-15,256,275.80	1,183,212,554.94
合计	1,583,621,422.95	100%	272,703,895.01		1,310,917,527.94	-17,402,617.69	1,293,514,910.25

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	64,692,044.09	34,600,829.91	53%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	29,867,025.94	10,136,514.17	34%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	18,872,759.22	9,436,379.61	50%	资金紧张或运营困难
远大置业集团有限责任公司	15,859,409.51	4,757,822.85	30%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	10,677,815.84	5,338,907.92	50%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	11,125,996.26	3,563,520.36	32%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	12,046,447.17	3,696,821.35	31%	资金紧张或运营困难
广州合景控股集团集团有限公司	10,773,794.85	3,232,138.46	30%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	7,965,410.92	3,982,705.46	50%	资金紧张或运营困难
上海三盛城市建设发展(集团)有限公司	3,848,483.09	3,848,483.09	100%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	742,818.02	222,845.41	30%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团集团有限公司	3,990,883.45	1,995,441.73	50%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团集团有限公司	13,564.65	13,564.65	100%	资金紧张或运营困难
恒大地产集团有限公司	1,192,598.63	1,192,598.63	100%	资金紧张或运营困难
新力控股(集团)有限公司	149,962.38	149,962.38	100%	资金紧张或运营困难
花样年集团(中国)有限公司	7,856,826.16	724,098.28	9.22%	资金紧张或运营困难, 有房产做质押
深圳市东部投资发展股份有限公司	1,590,979.71	1,590,979.71	100%	资金紧张或运营困难
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	100%	资金紧张或运营困难
合计	202,547,168.63	89,763,962.69		

其他说明

远洋集团在 8 月 14 日因票据违约, 由此正式暴雷。截至 2023 年 6 月 30 日, 应收账款余额为 0 元, 合同资产余额 188.79 万元。

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内(含 1 年)	669,814,791.93	33,490,739.60	5%
1 至 2 年	257,249,476.30	25,724,947.63	10%

2至3年	203,553,826.28	61,066,147.88	30%
3至4年	58,702,777.12	28,177,333.02	48%
4至5年	12,465,597.06	9,847,821.68	79%
5年以上	15,840,117.31	15,840,117.31	100%
合计	1,217,626,586.00	174,147,107.12	14.30%

按账龄披露:

单位: 元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	743,813,346.62
1至2年	316,737,581.32
2至3年	243,599,643.62
3年以上合计	116,023,183.07
3至4年	74,191,190.13
4至5年	20,211,117.86
5年以上	21,620,875.08
合计	1,420,173,754.63

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收账款坏账准备	272,703,895.01	29,407,171.62	-38,199,996.82			263,911,069.81
合计	272,703,895.01	29,407,171.62	-38,199,996.82	-	-	263,911,069.81

③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	210,965,204.63	14.85%	37,288,770.45
第二名	117,997,910.83	8.31%	13,260,334.71
第三名	116,739,101.73	8.22%	13,706,646.09
第四名	92,264,203.68	6.50%	10,805,968.40
第五名(招商局集团有限公司)	74,954,845.18	5.28%	4,305,911.39
合计	612,921,266.05	43.16%	79,367,631.04

## (2) 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	-	-
商业承兑票据	1,385,373.29	4,877,751.90
公允价值变动	-22,058.50	-31,021.40
坏账准备	69,268.66	326,387.60
合计	1,294,046.13	4,520,342.90

类别	期末金额						
	账面原值		坏账准备		账面净值	公允价值变动	公允价值
	金额	计提比例	金额	计提比例			
按单项计提坏账准备的应收票据	-	0.00%	-		-	0.00	-
按组合计提坏账准备的应收票据	1,385,373.29	100.00%	69,268.66	5.00%	1,316,104.63	-22,058.50	1,294,046.13
合计	1,385,373.29		69,268.66		1,316,104.63	-22,058.50	1,294,046.13
类别	期初金额						
	账面原值		坏账准备		账面净值	公允价值变动	公允价值
	金额	计提比例	金额	计提比例			
按单项计提坏账准备的应收票据	330,000.00	6.77%	99,000.00	30.00%	231,000.00	-2,098.73	228,901.27
按组合计提坏账准备的应收票据	4,547,751.90	93.23%	227,387.60	5.00%	4,320,364.30	-28,922.67	4,291,441.63
合计	4,877,751.90		326,387.60		4,551,364.30	-31,021.40	4,520,342.90

## 按组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收票据	1,385,373.29	69,268.66	5%
合计	1,385,373.29	69,268.66	--

## ② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收票据	326,387.60	69,268.66	326,387.60			69,268.66
合计	326,387.60	69,268.66	326,387.60			69,268.66

## 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
银行承兑票据	
商业承兑票据	-
合计	-

## 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	2,600,000.00	
商业承兑票据		-
合计	2,600,000.00	-

## ⑤期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据-华夏幸福	4,814,463.49
商业承兑票据-恒大	726,118.70
商业承兑票据-俊发	3,802,340.00
商业承兑票据-阳光城	301,263.75
商业承兑票据-东原	1,430,000.00
合计	11,074,185.94

注 1、2023 年 06 月 30 日，本公司无质押商业承兑汇票。

注 2、2022 年 12 月 31 日，本公司无质押商业承兑汇票。

## 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	3,919,935.50	83.58%	5,033,460.12	99.38%
1 至 2 年	356,648.40	7.60%	23,547.51	0.46%
2 至 3 年	413,513.36	8.82%	7,811.20	0.15%
合计	4,690,097.26		5,064,818.83	

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：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例 (%)
第一名	第三方	682,867.72	14.56%
第二名	第三方	544,031.04	11.60%
第三名	第三方	484,676.07	10.33%
佛山市恒鑫达钢业有限公司	第三方	449,268.03	9.58%
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	345,937.81	7.38%
合计		2,506,780.67	53.45%

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	89,397,156.57	95,429,332.04
合计	89,397,156.57	95,429,332.04

## (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
保证金及押金	19,493,930.50	24,564,655.50
代业主垫付款	50,813,514.03	47,315,003.94
备用金及其他	25,227,618.50	27,744,213.54
应收出售房屋款	13,891,165.00	14,464,612.00
合计	109,426,228.03	114,088,484.98

## 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	13,322,552.10	5,336,600.84		18,659,152.94
2023 年 1 月 1 日余额在 本期				
--转入第二阶段	-945,205.29	945,205.29		0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	3,838,647.67	1,347,853.38		5,186,501.05
本期转回	-2,949,813.40	-866,769.13		-3,816,582.53
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2023 年 6 月 30 日余额	13,266,181.08	6,762,890.38		20,029,071.46

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）	48,999,280.30
1 至 2 年	27,466,945.73
2 至 3 年	23,501,694.95
3 年以上	9,458,307.05
3 至 4 年	6,020,610.68
4 至 5 年	1,056,479.76
5 年以上	2,381,216.61
合计	109,426,228.03

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	18,659,152.94	5,186,501.05	3,816,582.53			20,029,071.46
合计	18,659,152.94	5,186,501.05	3,816,582.53			20,029,071.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	应收出售房屋款	2,789,749.00	2 年以内	2.55%	836,924.70
第二名	应收出售房屋款	2,655,469.47	3 年以内	2.43%	165,127.65
第三名	应收出售房屋款	2,262,690.00	2 年以内	2.07%	113,134.50
第四名	应收出售房屋款	2,020,000.00	2 年以内	1.85%	1,010,000.00
第五名（南京悦盛）	应收出售房屋款	2,016,023.14	1 年以内	1.84%	120,102.31
合计		11,743,931.61		10.73%	2,245,289.16

## 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	11,943,034.64		11,943,034.64	15,488,408.50		15,488,408.50
库存商品	708,072.00		708,072.00			
合计	12,651,106.64		12,651,106.64	15,488,408.50		15,488,408.50

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

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

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

## (4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

## 10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	219,149,537.81	12,695,261.94	206,454,275.87	316,762,324.51	22,213,659.46	294,548,665.05
一年以内到期的应收质保金	33,734,344.72	3,851,973.76	29,882,370.96	40,564,532.91	4,882,338.63	35,682,194.28

合计	252,883,882.53	16,547,235.70	236,336,646.83	357,326,857.42	27,095,998.09	330,230,859.33
----	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	-88,094,389.18	主要系在建项目减少所致
合计	-88,094,389.18	——

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
已完工未结算资产	5,408,019.74	14,926,417.26		
一年以内到期的应收质保金	2,798,636.06	3,829,000.93		
合计	8,206,655.80	18,755,418.19		

其他说明

远洋集团在 8 月 14 日因票据违约，由此正式暴雷。截至 2023 年 6 月 30 日，应收账款余额为 0 元，合同资产余额 188.79 万元。

## 11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

待抵扣进项税	550,821.69	2,663,682.45
合计	550,821.69	2,663,682.45

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	

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											
深圳市创点数科技术有限公司（“创点数科”）	1,412,937.04			-115,690.03						1,297,247.01	
小计	1,412,937.04			-115,690.03						1,297,247.01	
合计	1,412,937.04			-115,690.03						1,297,247.01	

其他说明

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 20、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	11,819,409.01			11,819,409.01
2.本期增加金额	12,317,799.31			12,317,799.31
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	12,317,799.31			12,317,799.31
(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	24,137,208.32			24,137,208.32
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,701,178.96			3,701,178.96

2.本期增加金额	476,143.77			476,143.77
(1) 计提或摊销	476,143.77			476,143.77
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,177,322.73			4,177,322.73
三、减值准备				
1.期初余额	286,049.98			286,049.98
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	286,049.98			286,049.98
四、账面价值				
1.期末账面价值	19,673,835.61			19,673,835.61
2.期初账面价值	7,832,180.07			7,832,180.07

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

## 其他说明

① 该些投资性房地产为佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 房、九江中航城 1 期商铺 1#107 房(复式)、1#108 房、广州万科金域华庭自编 A3 栋 7 层 713 房、长沙湘江御景双湾国际 K070、K085 车位、攀枝花阳光花城一期 F32 地块 4-102、重庆卓越中寰 3 幢 3 层 3 号房、佛山力迅城筑北区四套商铺、无锡雁栖园两套房、广州中铁建环球中心七套公寓等二十三处建筑物，于 2023 年 06 月 30 日账面价值为人民币 19,673,835.61 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 7,832,180.07 元），均为本公司通过以

房抵工程款方式取得的房产。这些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

②于 2023 年 06 月 30 日，本公司无抵押的投资性房地产及固定资产。

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	222,720,886.55	147,987,817.60
合计	222,720,886.55	147,987,817.60

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器机械仪器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	185,200,628.06	13,800.00	23,040,335.45	5,501,964.48	213,756,727.99
2.本期增加金额	96,064,710.19				96,064,710.19
(1) 购置	96,064,710.19				96,064,710.19
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	14,188,739.07	13,800.00	2,103,752.43	10,950.00	16,317,241.50
(1) 处置或报废		13,800.00	2,103,752.43	10,950.00	2,128,502.43
(2) 转至投资性房地产	14,188,739.07				14,188,739.07
4.期末余额	267,076,599.18		20,936,583.02	5,491,014.48	293,504,196.68
二、累计折旧					
1.期初余额	42,041,121.83	3,277.50	17,214,636.80	4,121,399.72	63,380,435.85
2.本期增加金额	5,582,895.03	218.50	1,282,231.88	360,285.82	7,225,631.23
(1) 计提	5,582,895.03	218.50	1,282,231.88	360,285.82	7,225,631.23
3.本期减少金额	344,981.91	3,496.00	1,852,351.08	10,402.50	2,211,231.49
(1) 处置或报废		3,496.00	1,852,351.08	10,402.50	1,866,249.58
(2) 转至投资性房地产	344,981.91				
4.期末余额	47,279,034.95		16,644,517.60	4,471,283.04	68,394,835.59

三、减值准备					
1.期初余额	2,388,474.54				2,388,474.54
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	2,388,474.54				2,388,474.54
四、账面价值					
1.期末账面价值	217,409,089.69		4,292,065.42	1,019,731.44	222,720,886.55
2.期初账面价值	140,771,031.69	10,522.50	5,825,698.65	1,380,564.76	147,987,817.60

## (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
房屋及建筑物	165,018,516.61	6,094,912.61	2,345,766.87	156,577,837.13	
运输交通工具	1,567,756.10	1,312,042.39		255,713.71	
<b>合计</b>	<b>166,586,272.71</b>	<b>7,406,955.00</b>	<b>2,345,766.87</b>	<b>156,833,550.84</b>	

## (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
房屋及建筑物	2,540,972.93

## (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
梅林颂德花园 2 栋 2808 房	292,340.04	政府人才住房
梅林颂德花园 2 栋 404 房	240,991.67	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	341,691.96	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	341,652.59	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	228,840.08	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	333,525.94	政府人才住房

平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	415,894.42	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	258,241.97	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	385,547.03	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	385,591.78	政府人才住房
济南万科金域华府商铺 9#1-215	2,734,232.02	产权证办理中
青岛中海海岸雅园项目商品房 36-60	1,417,372.76	产权证办理中
长沙市湘江御景双湾国际车位 M018	104,775.44	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 161 号 1 单元 2202 房	788,798.76	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 162 号 1 单元 1803 房	685,889.60	产权证办理中
新疆融创江南桃源绿城蓝湾小镇项目一期 1 栋 H35-1-106	2,496,816.58	产权证办理中
新疆融创江南桃源 H35-1-101 房	2,513,929.62	产权证办理中
新疆融创江南桃源项目一期 1 栋 H36-1-101	2,513,059.50	产权证办理中
广州市从化区江浦街珠光御景山水花园 24 栋 1 单元 2405 房	1,095,640.40	产权证办理中
佛山东基童梦广场 T1 座 11 层 11 房	641,548.10	产权证办理中
广州市从化区江浦街珠光御景山水花园 22、25、26 栋地下室 J-172 号	123,865.23	产权证办理中
常州江左风华湟里镇晴川花园 11 幢乙单元 1701 室	1,048,972.30	产权证办理中
常州江左风华湟里镇晴川花园 1 号车位 145 号	27,114.43	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A161 号车位	190,463.47	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A176 号车位	190,463.47	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A005 号车位	188,587.04	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A327 号车位	187,648.77	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B522 号车位	167,007.42	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B526 号车位	165,130.88	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C008 号车位	131,354.07	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C103 号车位	131,354.07	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C383 号车位	118,475.13	产权证办理中
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 1 栋 2703 房	681,408.86	产权证办理中
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1701 房	578,802.73	产权证办理中
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1303 房	680,502.15	产权证办理中
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1803 房	680,502.15	产权证办理中
增城区增江街启辰大街 3 号负一层 1084 (时代天启花园车位负一层 1084 号)	137,472.47	产权证办理中
增城区增江街启辰一街 1 号 2003 房 (时代天启花园 3 栋 2003 房)	1,967,673.49	产权证办理中
郑州亚新美好悦峰 2 号楼 4 层 0499	248,972.20	产权证办理中
郑州亚新美好书苑 3 号楼 105 房	1,363,218.34	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1606 号房	786,536.88	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1607 号房	785,579.26	产权证办理中

贵阳市.东原郎阅.1期 11-13#楼 3-2-1601 房	531,786.00	产权证办理中
成都市.领地.红光兰台序.一标段 1-7#栋 1 单元 24 楼 1 号房	1,752,427.61	产权证办理中
成都领地悦中心 11-2-513	292,706.42	产权证办理中
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 5-103	813,957.53	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 103 个	6,778,891.70	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 380 个	16,442,322.62	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-114	95,801.07	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-115	87,397.47	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-1432	87,397.47	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-1802	491,296.30	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-1202	485,037.73	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-802	478,779.15	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-702	477,213.58	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-602	475,648.93	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-402	470,955.01	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-302	470,955.01	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-301	482,655.62	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-1802	503,502.22	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-1801	489,769.18	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-602	487,466.72	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-601	474,172.41	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-401	469,493.48	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-302	482,655.62	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-3102	473,104.63	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-3101	456,773.83	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2802	485,453.04	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2702	486,996.11	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2701	470,187.21	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2502	490,084.15	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2501	473,167.44	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2402	490,084.15	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2401	473,167.44	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2302	493,170.33	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2102	496,257.42	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2002	497,801.44	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1802	499,340.77	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1801	482,052.81	产权证办理中

潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1402	496,257.42	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1401	479,129.77	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1202	494,713.40	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1201	477,638.25	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-902	490,084.15	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-802	488,540.13	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-801	471,676.86	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-702	486,996.11	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-701	470,187.21	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-502	483,909.02	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-402	480,821.91	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-401	464,225.81	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-302	480,821.91	产权证办理中
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-301	464,225.81	产权证办理中
佛山市星河云颂府 2 栋 1701 房	2,495,122.08	产权证办理中
合计	78,411,764.53	

## 其他说明

本公司管理层认为本公司有权合法、有效地占用并使用上述房屋，并且本公司管理层认为上述事项不会对公司于 2023 年 06 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

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

## (1) 在建工程情况

单位：元

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

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目	预算	期初	本期	本期	本期	期末	工程累	工程	利息	其中：	本期利	资金
----	----	----	----	----	----	----	-----	----	----	-----	-----	----

名称	数	余额	增加 金额	转入 固定 资产 金额	其他 减少 金额	余额	计投入 占预算 比例	进度	资本 化累 计金 额	本期利 息资本 化金额	息资本 化率	来源
----	---	----	----------	----------------------	----------------	----	------------------	----	---------------------	-------------------	-----------	----

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

## (4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

## 23、生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,243,658.15	1,243,658.15
2.本期增加金额	6,723.15	6,723.15
3.本期减少金额	169,224.81	169,224.81
4.期末余额	1,081,156.49	1,081,156.49
二、累计折旧		

1.期初余额	951,457.46	951,457.46
2.本期增加金额	85,110.66	85,110.66
(1) 计提	85,110.66	85,110.66
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,036,568.12	1,036,568.12
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	44,588.37	44,588.37
2.期初账面价值	292,200.69	292,200.69

其他说明：

## 26、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额		333,289.19		30,000.00	15,813,806.08	16,177,095.27
2.本期增加金额					15,659.36	15,659.36
(1) 购置					15,659.36	15,659.36
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						

(1) 处置						
4.期末余额		333,289.19		30,000.00	15,829,465.44	16,192,754.63
二、累计摊销						
1.期初余额		176,694.30		22,500.00	6,699,230.36	6,898,424.66
2.本期增加金额		16,013.79		1,500.00	754,473.12	771,986.91
(1) 计提		16,013.79		1,500.00	754,473.12	771,986.91
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		192,708.09		24,000.00	7,453,703.48	7,670,411.57
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		140,581.10		6,000.00	8,375,761.96	8,522,343.06
2.期初账面价值		156,594.89		7,500.00	9,114,575.72	9,278,670.61

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 91.55%

## (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

①于 2023 年 06 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

②于 2023 年 06 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在可收回金额低于账面价值的无形资产，无需计提无形资产减值准备。

## 27、开发支出

单位：元

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

其他说明

## 28、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

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

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	263,980,338.47	39,597,050.77	273,030,282.61	40,954,542.39
应收款项融资公允价值变动-其他	12,908,626.30	1,936,293.95	17,433,639.09	2,615,045.86
应付暂估款	86,387,553.03	12,958,132.95	91,480,539.67	13,722,080.95
坏账准备	36,790,656.60	5,518,598.50	45,969,500.47	6,895,425.07
应付职工薪酬	10,375,767.30	1,556,365.10	10,375,767.30	1,556,365.10
其他非流动资产减值准备	8,442,520.52	1,266,378.07	7,827,365.79	1,174,104.87
递延收益	1,317,994.02	197,699.10	1,378,671.06	206,800.66
租赁负债	67,226.60	10,083.99	316,279.13	47,441.87
投资性房地产减值准备	286,049.98	42,907.50	286,049.98	42,907.50
预计负债	67,140.00	10,071.00	101,632.08	15,244.81
固定资产减值准备	2,388,474.54	358,271.18	2,388,474.54	358,271.18
合计	423,012,347.36	63,451,852.11	450,588,201.72	67,588,230.26

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	4,524,474.88	678,671.23	6,504,782.56	975,717.38
使用权资产	44,588.37	6,688.26	292,200.69	43,830.10
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	143,146.32	21,471.95	205,276.96	30,791.54
交易性金融资产公允价值	2,481,083.33	372,162.50	2,256,388.89	338,458.33
合计	7,193,292.90	1,078,993.94	9,258,649.10	1,388,797.35

## (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	1,078,993.94	62,372,858.17	1,388,797.35	66,199,432.91
递延所得税负债	1,078,993.94		1,388,797.35	

## (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
预付购房款	269,837,620.01	7,859,842.39	261,977,777.62	325,086,331.43	7,280,454.39	317,805,877.04
预付软件款	994,345.00		994,345.00	1,600,000.00		1,600,000.00
预付购车款						
到期日在一年以上的应收质保金	10,867,942.47	582,678.13	10,285,264.34	8,342,740.06	546,911.40	7,795,828.66
合计	281,699,907.48	8,442,520.52	273,257,386.96	335,029,071.49	7,827,365.79	327,201,705.70

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
未终止确认的有追保理款	14,439,180.61	
合计	14,439,180.61	

短期借款分类的说明：

- ①于 2023 年 06 月 30 日，本公司短期借款余额 14,439,180.61 元为有追索权的保理。  
②于 2022 年 12 月 31 日，本公司无短期借款。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明

**33、交易性金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

**34、衍生金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**35、应付票据**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	358,892,272.65	296,155,779.90
国内信用证等其他银行票据	14,766,852.82	62,165,452.12
合计	373,659,125.47	358,321,232.02

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**36、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	249,624,312.01	366,813,913.59
分包工程款	67,556,887.27	96,219,420.49
材料款	129,135,383.24	210,102,269.16
其他	20,193,989.15	27,827,324.20
预计负债	83,607,812.49	91,480,539.67
合计	550,118,384.16	792,443,467.11

**(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
----	------	-----------

第一名	21,656,517.54	尚未到付款期
第二名	15,592,609.17	尚未到付款期
第三名	15,295,113.94	尚未到付款期
第四名	10,897,916.86	尚未到付款期
第五名	5,646,864.97	尚未到付款期
合计	69,089,022.48	

其他说明：

### 37、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

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

其他说明：

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	5,299,803.37	14,052,779.85
建造合同形成的负债	28,015,368.46	41,590,593.75
合计	33,315,171.83	55,643,373.60

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
建造合同形成的负债	-13,575,225.29	主要系在建项目减少所致
合计	-13,575,225.29	

### 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	66,413,894.42	139,040,065.48	163,779,365.70	41,674,594.20

二、离职后福利-设定提存计划		6,787,117.34	6,787,117.34	
三、辞退福利		229,359.00	229,359.00	
合计	66,413,894.42	146,056,541.82	170,795,842.04	41,674,594.20

**(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	66,413,894.42	131,163,884.68	155,903,184.90	41,674,594.20
2、职工福利费		292,948.00	292,948.00	
3、社会保险费		3,680,854.21	3,680,854.21	
其中：医疗保险费		3,225,143.42	3,225,143.42	
工伤保险费		217,093.93	217,093.93	
生育保险费		238,616.86	238,616.86	
4、住房公积金		2,377,264.07	2,377,264.07	
5、工会经费和职工教育经费		1,525,114.52	1,525,114.52	
合计	66,413,894.42	139,040,065.48	163,779,365.70	41,674,594.20

**(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		6,699,115.30	6,699,115.30	
2、失业保险费		88,002.04	88,002.04	
合计		6,787,117.34	6,787,117.34	

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	3,562,464.01	3,910,422.34
企业所得税	-4,767,821.17	8,649,618.65
个人所得税	7,062,242.14	6,216,997.83
城市维护建设税	483,109.96	270,143.77
教育费附加	207,047.14	115,522.83
地方教育费附加	138,031.41	77,183.96
房产税及其他	668,603.64	106,008.57

合计	7,353,677.13	19,345,897.95
----	--------------	---------------

其他说明

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	34,011,765.58	32,716,563.36
合计	34,011,765.58	32,716,563.36

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

##### (3) 其他应付款

###### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	8,445,013.47	7,025,016.26
预提费用	4,548,077.82	4,570,049.81
处置抵工程款房产的预收定金	2,054,111.19	3,037,099.35
应付中介机构费	1,450,000.00	1,367,924.53
各类押金及保证金	7,683,200.03	7,631,190.05
其他	9,831,363.07	9,085,283.36
合计	34,011,765.58	32,716,563.36

## 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
一年内到期的租赁负债	67,226.60	288,500.99
一年内到期的应付债券利息	1,305,068.55	1,479,647.34
合计	1,372,295.15	1,768,148.33

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	39,521,764.36	46,602,253.11
合计	39,521,764.36	46,602,253.11

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

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

#### 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	502,842,849.03	486,899,146.14
其中：一年内到期的应付债券	-1,305,068.55	-1,479,647.34
合计	501,537,780.48	485,419,498.80

##### (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	其他减少	期末余额
精装转债 (127055)	577,000,000.00	2022年02月22日	6年	577,000,000.00	485,419,498.80		1,555,528.77	17,585,850.23		162,500.00	502,842,849.03
合计				577,000,000.00	485,419,498.80		1,555,528.77	17,585,850.23		162,500.00	502,842,849.03

##### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

①经证监会证监许可[2021]3769号文核准，本公司于2022年2月22日发行票面金额为人民币100元的可转换债券5,770,000张。债券票面利率为第一年0.3%、第二年0.5%、第三年1.0%、第四年1.5%、第五年2.0%、第六年3.0%，每年付息一次，到期后五个交易日内，本公司将按债券面值的115%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转换公司债券。可转换债券转股期自2022年8月28日至2028年2月21日止，初始转股价格为人民币23.52元/股，不低于募集说明书公告之日前二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日公司股票交易均价。若本次发行的可转换公司债券募集资金投资项目的实施情况与募集说明书中的承诺情况相比出现重大变化，且该变化被中国证监会认定为改变募集资金用途的，本次发行的可转换公司债券持有人享有一次回售的权利。可转换公司债券持有人有权将其持有的全部或部分可转换公司债券按照债券面值加当期应计利息的价格回售给本公司。

②2022年6月22日至2022年6月28日为回售申报期，本次回售申报数量为20张，回售金额为人民币2,001.98元（含息、税）。截至2022年12月31日，本次发行的可转换公司债券累计转股10492张，转股价格为人民币19.10元/股。

③2023年5月29日至2023年6月2日为回售申报期，本次回售申报数量为330张，回售金额为人民币33,043.56元（含息、税）。本报告期内，本次发行的可转换公司债券累计转股6,780张，转股价格为人民币18.50元/股。

**(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
房屋租赁负债		27,778.14
合计		27,778.14

其他说明：

**48、长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

**(2) 专项应付款**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

**49、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

## (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,663,478.56		
待执行的亏损合同	67,140.00	101,632.08	
其他	121,517.00		
合计	2,852,135.56	101,632.08	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,378,671.06		60,677.04	1,317,994.02	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,378,671.06		60,677.04	1,317,994.02	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部企业-购置办公用房支持	1,378,671.06			60,677.04			1,317,994.02	与资产相关

其他说明：

## 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	181,690,492.00				6,780.00	6,780.00	181,697,272.00

其他说明：

①于 2022 年 5 月 30 日，根据本公司 2021 年度股东大会决议以发行后的总股本 151,400,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，合计转增 30,280,000 股，本次分配后总股本为 181,680,000 股，公司股本及注册资本变更为人民币 181,680,000.00 元。

②2022 年，本公司发行的可转换债券转股而新增股本人民币 10,492.00 元，转股后公司股本变更为人民币 181,690,492.00 元。

③2023 年 1-3 月，本公司发行的可转换债券转股而新增股本人民币 6,143.00 元，转股后公司股本变更为人民币 181,696,635.00 元。

④2023 年 4-6 月，本公司发行的可转换债券转股而新增股本人民币 637.00 元，转股后公司股本变更为人民币 181,697,272.00 元，尚未变更注册资本。

## 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
可转换公司债券	5,767,974.00	113,148,242.61			1,625.00	25,403.54	5,766,349.00	113,122,839.07
合计	5,767,974.00	113,148,242.61			1,625.00	25,403.54	5,766,349.00	113,122,839.07

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：

①本次发行的可转换债券票面利率为第一年 0.3%、第二年 0.5%、第三年 1.0%、第四年 1.5%、第五年 2.0%、第六年 3.0%，每年付息一次，到期后五个交易日内，本公司将按债券面值的 115%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转换公司债券。

②本次发行的可转换公司债券转股期限自可转债发行结束之日（2022 年 2 月 28 日）满六个月后的第一个交易日（2022 年 8 月 28 日）起至可转债到期日（2028 年 2 月 21 日）止，初始转股价格为人民币 23.52 元/股。2022 年 6 月 21 日完成权益分派实施并相应调整转股价格为人民币 19.10 元/股。持有人可以将自己账户内的“精装转债”全部或部分申请转为公司股票，转股申报单位为 1 张，每张面额为人民币 100 元，转换成股份的最小单位为 1 股。

③本公司于 2022 年 2 月 22 日发行可转换债券 5,770,000 张，到期日为 2028 年 2 月 21 日，面值人民币 100 元，共计人民币 5.77 亿元。转股期自 2022 年 8 月 28 日至 2028 年 2 月 21 日止。

④2022 年度，回售可转债数量 20 张，对应可转债面值人民币 2,000 元，转股数量 10,492 股，对应可转债数量 2,006 张，对应可转债面值人民币 200,600 元。本公司在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，将其分类为其他权益工具。

⑤2023 年 1-6 月，回售可转债数量 330 张，对应可转债面值人民币 33,000 元，转股数量 6,780 股，对应可转债数量 1,295 张，对应可转债面值人民币 129,500 元。本公司在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，将其分类为其他权益工具。

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）	795,219,716.93	129,605.03		795,349,321.96
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	796,198,340.93	129,605.03		796,327,945.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2023 年 1-6 月，本公司发行的可转换债券转股 6,780 张，增加资本公积人民币 129,605.03 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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前	减：前期计	减：前期计	减：所得税费	税后归属于母	

		发生额	入其他综合 收益当期转 入损益	入其他综合 收益当期转 入留存收益	用	公司	属于少 数股东	
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	-14,818,593.23	4,525,012.80			678,751.92	3,846,260.88		-10,972,332.35
应收款项融资 公允价值变动	-244,187,750.13	13,574,956.94			2,036,243.54	11,538,713.40		-232,649,036.73
应收款项融资 损失准备	229,369,156.90	-9,049,944.14			-1,357,491.62	-7,692,452.52		221,676,704.38
其他综合收益 合计	-14,818,593.23	4,525,012.80			678,751.92	3,846,260.88		-10,972,332.35

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	5,240,863.60	9,365,920.70	10,214,485.29	4,392,299.01
合计	5,240,863.60	9,365,920.70	10,214,485.29	4,392,299.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司依据财政部、国家安全生产监督管理总局制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16号）的规定按建造安装工程造价的2%提取安全生产费用，并按其规定使用。

## 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	91,987,693.15			91,987,693.15
合计	91,987,693.15			91,987,693.15

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

②本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 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	590,132,264.54	620,357,537.82
调整后期初未分配利润	590,132,264.54	620,357,537.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	37,544,474.56	48,837,218.49
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	109,018,263.00	90,840,000.00

期末未分配利润	518,658,476.10	578,354,756.31
---------	----------------	----------------

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 0.00 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	492,503,768.52	420,001,241.45	960,479,078.62	819,601,725.11
其他业务	468,022.86	519,430.86	321,771.77	378,609.43
合计	492,971,791.38	420,520,672.31	960,800,850.39	819,980,334.54

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:				
按经营地区分类				
其中:				
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：

建造服务

在提供服务的时间范围内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后 30 天内支付。通常客户保留一定比例的质保金，质保金通常在质保期满后支付。

提供服务

在提供服务的时间范围内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后 10 天内支付。

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 373,472,760.61 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

报告期公司前五大客户：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	招商局集团有限公司	69,363,576.91	14.07%
2	中国保利集团有限公司	68,769,736.00	13.95%
3	中国金茂控股集团有限公司	48,018,530.05	9.74%
4	星河集团控股有限公司	41,176,922.51	8.35%
5	中海企业发展集团有限公司	40,894,534.66	8.30%
合计	--	268,223,300.13	54.41%

## 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	1,327,416.36	2,660,717.75
教育费附加	568,892.73	1,140,307.61
房产税	1,012,372.48	503,739.09
土地使用税	23,443.95	3,130.42
车船使用税	37,920.00	41,580.00
印花税	134,902.84	422,211.00
其他	453,914.37	819,109.87
合计	3,558,862.73	5,590,795.74

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	2,921,529.14	6,523,363.75

办公及差旅费	311,471.06	291,062.19
展览及广告宣传费		631.07
其他	925,550.05	306,508.13
合计	4,158,550.25	7,121,565.14

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	14,267,321.59	18,098,154.01
折旧及摊销	5,903,018.06	3,159,343.17
咨询及中介机构费	43,654.56	438,216.31
办公及差旅费	1,500,479.70	1,411,022.22
业务招待费	464,074.32	182,818.57
其他	229,400.56	778,626.80
合计	22,407,948.79	24,068,181.08

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	8,222,402.75	18,839,977.85
直接材料	8,083,596.86	10,395,752.13
折旧及摊销	1,043,600.76	1,112,347.25
其他	1,599,309.01	572,595.04
合计	18,948,909.38	30,920,672.27

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	18,899,483.63	17,303,117.64
减：利息收入	14,333,576.89	14,837,432.98
金融机构手续费	89,667.84	2,414,390.60
合计	4,655,574.58	4,880,075.26

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
企业研发资助	100,000.00	200,000.00
企业防护用品支持		50,000.00
个人所得税手续费返还	303,711.39	413,838.06
一次性留工培训补助		757,125.00
总部企业-购置办公用房支持	60,677.04	60,677.04
失业保险稳岗补贴	156,428.80	191,260.96
合计	620,817.23	1,672,901.06

**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	-115,690.03	-407,461.69
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,416,712.32	5,876,979.46
合计	6,301,022.29	5,469,517.77

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	224,694.44	-2,277,083.33
合计	224,694.44	-2,277,083.33

其他说明：

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他应收款坏账损失	-1,369,918.52	-4,980,055.12
应收款项融资坏账损失	9,049,944.14	-12,453,052.76
合计	7,680,025.62	-17,433,107.88

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
十二、合同资产减值损失	9,929,588.39	2,264,278.29
十三、其他	-35,766.73	93,631.84
合计	9,893,821.66	2,357,910.13

其他说明：

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	99,667.33	
其他非流动资产处置收益/损失	-455,895.51	-29,789.00
合计	-356,228.18	-29,789.00

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	363,442.00		
合计	363,442.00		

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		118,000.00	

其他支出	7,677.88		7,677.88
合计	7,677.88	118,000.00	7,677.88

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	2,748,893.13	8,638,166.77
递延所得税费用	3,147,822.83	406,189.85
合计	5,896,715.96	9,044,356.62

### (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	43,441,190.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,860,297.63
调整以前期间所得税的影响	12,840.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	272,958.74
安全生产费的影响	-213,892.82
研发费用加计扣除的影响	-1,141,826.16
优惠税率的影响	-3,922,583.94
归属联营企业的损益	28,922.51
所得税费用	5,896,715.96

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的押金和保证金	10,758,807.01	64,625,240.97

收到的应收账款保理及票据贴现息	983,021.52	4,605,465.40
政府补助及生育津贴	958,855.33	1,818,324.83
利息收入	5,990,126.72	12,520,602.06
租赁收入	403,774.29	265,207.55
其他	6,252,593.26	1,136,779.71
合计	25,347,178.13	84,971,620.52

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
支付的押金和保证金	6,746,958.91	5,136,853.50
支付的应收账款保理及票据贴现息	1,191,051.65	2,101,743.98
管理费用	5,451,100.07	4,608,549.77
销售部门	467,943.61	7,107,521.36
研发费用	9,682,905.87	10,968,347.17
其他	376,654.66	20,679,343.62
合计	23,916,614.77	50,602,359.40

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款		70,000,000.00
合计		70,000,000.00

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

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
可转债中介费用		4,313,537.00
大额存单质押-尚未解质押	130,000,000.00	
大额存单质押-已解除质押	60,000,000.00	
租赁付款	109,042.40	210,717.65
合计	190,109,042.40	4,524,254.65

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	37,544,474.56	48,837,218.49
加：资产减值准备	-17,573,847.28	15,075,197.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,701,775.00	5,224,982.31
使用权资产折旧	85,110.66	241,577.76
无形资产摊销	771,986.91	681,995.62
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-224,694.44	2,277,083.33
财务费用（收益以“-”号填列）	4,655,574.58	4,880,075.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,301,022.29	-5,469,517.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,826,574.74	1,506,024.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	96,731,514.36	54,366,521.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	145,741,609.60	69,639,589.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-208,559,505.56	-222,926,429.09
其他	-848,564.59	7,510,687.43
经营活动产生的现金流量净额	63,550,986.25	-18,154,993.34

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	148,585,771.79	955,799,033.16
减：现金的期初余额	574,197,752.04	397,742,557.65
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	-425,611,980.25	558,056,475.51

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	148,585,771.79	574,197,752.04
可随时用于支付的银行存款	148,585,771.79	574,197,752.04
三、期末现金及现金等价物余额	148,585,771.79	574,197,752.04

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	468,612,830.36	见注 1
固定资产	3,224,317.48	见注 2
合计	471,837,147.84	

其他说明：

注 1、受限的货币资金

项目	金额
农民工工资保证金	180,824.51
保函保证金	2,053,643.64
业务保证金	2.00
专项使用账户	5,039,749.29
大额存单质押	456,000,000.00
冻结资金	5,338,610.92
合计	468,612,830.36

于 2023 年 06 月 30 日，本公司已质押的大额存单为人民币 456,000,000.00 元，用于开立银行承兑汇票 358,892,272.65 元。

注 2：于 2023 年 6 月 30 日，账面价值分别为人民币 3,224,317.48 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,339,494.20 元）的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

## 82、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			

港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业研发资助	100,000.00	其他收益	100,000.00
个人所得税手续费返还	303,711.39	其他收益	303,711.39
总部企业-购置办公用房支持	2,353,500.00	其他收益	60,677.04
失业保险稳岗补贴	156,428.80	其他收益	156,428.80
合计	2,913,640.19		620,817.23

#### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

### 85、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方	股权取得	股权取得	股权取得	股权取得	购买日	购买日的	购买日至	购买日至
------	------	------	------	------	-----	------	------	------

名称	时点	成本	比例	方式		确定依据	期末被购买方的收入	期末被购买方的净利润
----	----	----	----	----	--	------	-----------	------------

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
	资产：	
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		

负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

### 3、反向购买

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

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

### 5、其他原因的合并范围变动

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

### 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

#### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明：

### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市创点数科技术有限公司	深圳市	深圳市	计算机软件技术开发	8.42%		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：

依据创点数科的公司章程中有关议事规则相关的规定，以及本公司在股东会和董事会中的参与程度，本公司对创点数科具有重大影响，因此采用权益法核算。

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
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

单位：元

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

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

#### 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

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

#### (1) 信用风险

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

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

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

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

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

#### (2) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单一项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

#### (3) 已发生信用减值资产的定义

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

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
  - ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
  - ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
  - ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
  - ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
  - ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。
- 金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### (4) 预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

#### (5) 前瞻性信息

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

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		392,481,083.33		392,481,083.33
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		392,481,083.33		392,481,083.33
（1）债务工具投资		392,481,083.33		392,481,083.33
应收款项融资			1,144,670,163.15	1,144,670,163.15
持续以公允价值计量的资产总额		392,481,083.33	1,144,670,163.15	1,537,151,246.48
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

公允价值估值

金融工具公允价值

以下是本公司除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差异的比较：

项目	账面价值		公允价值	
	2023年6月30日	2022年12月31日	2023年6月30日	2022年12月31日

交易性金融资产	392,481,083.33	252,256,388.89	392,481,083.33	252,256,388.89
应收款项融资	1,144,670,163.15	1,298,035,253.15	1,144,670,163.15	1,298,035,253.15
合计	1,537,151,246.48	1,550,291,642.04	1,537,151,246.48	1,550,291,642.04

管理层已经评估了货币资金、其他应收款、短期借款、应付账款及其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

项目	2023 年 6 月 30 日公允价值	2022 年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	1,144,670,163.15	1,298,035,253.15	现金流量折现法	信用风险

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市创点数科技术有限公司	联营企业

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市中天健投资有限公司	本公司最终控制人乔荣健控制的公司
张安	本公司股东、总经理
深圳市中天安投资有限公司	本公司股东、总经理张安控制的公司
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 4.9533% 股权的公司
深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 2.3181% 股权的公司
曹秀萍	最终控制人乔荣健之配偶

## 其他说明

①截至 2023 年 06 月 30 日，天人合一持有公司 900 万股，占公司总股本的 4.9533%。根据 2011 年 1 月 28 日公司股东会审议通过的《股权激励计划》，公司部分员工通过天人合一间接持有本公司股份。天人合一为乔荣健和部分员工及长期服务于本公司的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，为持股平台。

②截至 2023 年 06 月 30 日，顺其自然持有公司 421.20 万股，持股比例 2.3181%。顺其自然为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

## 5、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

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

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

报告期内，公司不存在向关联方采购商品的情况。

## (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

关联租赁情况说明

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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

本公司作为被担保方

单位：元

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

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
董事、监事及关键管理人员薪酬	2,901,173.83	4,171,984.00

#### （8）其他关联交易

### 6、关联方应收应付款项

#### （1）应收项目

单位：元

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

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
硬件产品	深圳市创点数科技术有限公司（“创点数科”）	27,128.45	27,128.45

**7、关联方承诺****8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、股份支付的修改、终止情况****5、其他****十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

①截至 2023 年 06 月 30 日止，已签约但未拨备资本承诺 2,500,000 元。

②截至 2023 年 06 月 30 日止，除上述事项外，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

**2、或有事项****(1) 资产负债表日存在的重要或有事项****(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

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

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

## (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、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）	-356,228.18	主要为处置非流动资产损失
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）	317,105.84	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	6,641,406.76	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,799,003.98	主要为单独减值测试的应收款项转回
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	355,764.12	
减：所得税影响额	2,663,557.88	
合计	15,093,494.64	--

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	2.13%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.27%	0.12	0.12

## 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