

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2023年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，

报告编号：京240WT6DUH5



目 录

	页	次
审计报告	1	- 7
已审财务报表		
资产负债表	8	- 9
利润表		10
股东权益变动表	11	- 12
现金流量表	13	- 14
财务报表附注	15	- 109
补充资料		
1. 非经常性损益明细表		1
2. 净资产收益率和每股收益		2





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

深圳中天精装股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳中天精装股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳中天精装股份有限公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。



## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>（一）建造合同收入确认</b></p> <p>深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、16、23及附注五、35。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。</li> <li>• 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入以及是否满足按照履约进度确认收入。</li> <li>• 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。</li> <li>• 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。</li> <li>• 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。</li> <li>• 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。</li> <li>• 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。</li> </ul>



## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

(二) 应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2023年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及合同资产账面价值合计为人民币1,098,019,354.34元，占资产总额的36.99%，对应坏账准备金额合计为人民币303,009,990.23元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、6、23及附注五、3、7。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策和预期信用损失计算方法是否符合企业会计准则要求，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。</li> <li>• 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项融资及合同资产坏账准备的计算。</li> <li>• 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。</li> <li>• 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项融资及合同资产账龄以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。</li> <li>• 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。</li> <li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。</li> </ul>



审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

三、关键审计事项（续）

(三) 以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2023年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值合计为人民币482,217,945.82元。该部分资产的账面价值占总资产比例为16.24%，对应减值准备金额合计为人民币54,410,805.93元。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、9、10、13、23及附注五、10、11、14。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。</li><li>• 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。</li><li>• 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。</li><li>• 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否不存在潜在处置障碍。</li><li>• 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。</li><li>• 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。</li></ul>



## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 四、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。



## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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



陈静

中国注册会计师：陈 静  
(项目合伙人)



张焕

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2024年4月25日



深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表  
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	806,897,681.74	1,064,388,025.77
交易性金融资产	2	296,490,602.74	252,256,388.89
应收款项融资	3	965,630,474.25	1,298,035,253.15
预付款项	4	3,113,910.19	5,064,818.83
其他应收款	5	78,870,411.93	95,429,332.04
存货	6	3,852,380.82	15,488,408.50
合同资产	7	132,388,880.09	330,230,859.33
其他流动资产	8	6,222,658.82	2,663,682.45
流动资产合计		2,293,467,000.58	3,063,556,768.96
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	9	1,184,441.17	1,412,937.04
投资性房地产	10	21,404,111.69	7,832,180.07
固定资产	11	208,963,244.97	147,987,817.60
使用权资产		10,569.20	292,200.69
无形资产	12	9,565,282.42	9,278,670.61
递延所得税资产	13	126,922,846.98	66,199,432.91
其他非流动资产	14	307,007,493.67	327,201,705.70
非流动资产合计		675,057,990.10	560,204,944.62
资产总计		2,968,524,990.68	3,623,761,713.58

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	16	14,439,180.61	-
应付票据	17	161,140,542.85	358,321,232.02
应付账款	18	473,194,525.55	792,443,467.11
合同负债	19	18,944,139.56	55,643,373.60
应付职工薪酬	20	29,119,585.74	66,413,894.42
应交税费	21	8,696,254.68	19,345,897.95
其他应付款	22	32,455,569.26	32,716,563.36
一年内到期的非流动负债	23	2,477,985.02	1,768,148.33
其他流动负债	24	37,468,181.60	46,602,253.11
<b>流动负债合计</b>		<b>777,935,964.87</b>	<b>1,373,254,829.90</b>
<b>非流动负债</b>			
应付债券	25	518,467,155.53	485,419,498.80
租赁负债		-	27,778.14
预计负债	26	3,561,381.84	101,632.08
递延收益	27	1,257,316.98	1,378,671.06
<b>非流动负债合计</b>		<b>523,285,854.35</b>	<b>486,927,580.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,301,221,819.22</b>	<b>1,860,182,409.98</b>
<b>股东权益</b>			
股本	28	181,698,421.00	181,690,492.00
其他权益工具	29	113,118,660.49	113,148,242.61
资本公积	30	796,349,614.03	796,198,340.93
其他综合收益	31	(10,279,467.00)	(14,818,593.23)
专项储备	32	4,978,935.58	5,240,863.60
盈余公积	33	91,987,693.15	91,987,693.15
未分配利润	34	489,449,314.21	590,132,264.54
<b>股东权益合计</b>		<b>1,667,303,171.46</b>	<b>1,763,579,303.60</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,968,524,990.68</b>	<b>3,623,761,713.58</b>

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
利润表  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	35	822,862,890.35	1,992,753,611.39
减：营业成本	35	744,311,347.89	1,715,217,144.85
税金及附加	36	7,482,387.58	12,302,266.05
销售费用	37	5,634,345.83	10,516,507.22
管理费用	38	38,248,965.11	41,635,457.40
研发费用	39	28,234,904.27	64,980,774.88
财务费用	40	11,917,824.68	12,648,063.84
其中：利息费用		37,838,216.98	38,158,711.26
利息收入		27,231,157.23	28,781,870.10
加：其他收益	41	1,301,684.85	2,904,355.40
投资收益	42	6,988,216.45	11,503,651.36
其中：对联营企业的			
投资收益		(228,495.87)	(225,355.45)
公允价值变动收益	43	4,234,213.85	(1,310,694.44)
信用减值损失	44	(17,641,913.38)	(69,562,179.67)
资产减值损失	45	(30,818,251.19)	(909,356.61)
资产处置收益	46	(502,579.84)	(579,005.21)
营业利润		(49,405,514.27)	77,500,167.98
加：营业外收入	47	363,442.00	-
减：营业外支出	48	108,072.71	367,246.93
利润总额		(49,150,144.98)	77,132,921.05
减：所得税费用	49	(57,485,457.65)	9,783,224.69
净利润		8,335,312.67	67,349,696.36
按经营持续性分类			
其中：持续经营净利润		8,335,312.67	67,349,696.36
其他综合收益的税后净额	31	4,539,126.23	2,802,242.56
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动		19,727,382.94	(55,042,472.78)
应收款项融资信用减值准备		(15,188,256.71)	57,844,715.34
综合收益总额		12,874,438.90	70,151,938.92
基本每股收益	50	0.05	0.40
稀释每股收益	50	0.05	0.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 股东权益变动表  
 2023年度

人民币元

2023年度

	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	181,690,492.00	113,148,242.61	796,198,340.93	(14,818,593.23)	5,240,863.60	91,987,693.15	590,132,264.54	1,763,579,303.60
二、本年增减变动金额	-	-	-	4,539,126.23	-	-	8,335,312.67	12,874,438.90
(一) 综合收益总额								
(二) 股东投入和减少资本								
1. 其他权益工具持有者投入资本	7,929.00	(29,582.12)	151,273.10	-	-	-	-	129,619.98
(三) 利润分配								
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(109,018,263.00)	(109,018,263.00)
(四) 专项储备								
1. 本年提取	-	-	-	-	15,712,721.02	-	-	15,712,721.02
2. 本年使用	-	-	-	-	(15,974,649.04)	-	-	(15,974,649.04)
三、本年年末余额	181,698,421.00	113,118,660.49	796,349,614.03	(10,279,467.00)	4,978,935.58	91,987,693.15	489,449,314.21	1,667,303,171.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 股东权益变动表（续）  
 2023 年度

人民币元

	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	151,400,000.00	-	826,281,442.56	(17,620,835.79)	7,301,207.61	85,252,723.51	620,357,537.82	1,672,972,075.71
二、本年增减变动金额	-	-	-	2,802,242.56	-	-	67,349,696.36	70,151,938.92
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	168,036.69
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	113,187,596.29
1. 其他权益工具持有者投入资本	10,492.00	(39,353.68)	196,898.37	-	-	-	-	-
2. 其他	-	113,187,596.29	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	6,734,969.64	(6,734,969.64)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(90,840,000.00)	(90,840,000.00)
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	(30,280,000.00)	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	30,280,000.00	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	33,019,138.26	-	-	33,019,138.26
1. 本年提取	-	-	-	-	(35,079,482.27)	-	-	(35,079,482.27)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	181,690,492.00	113,148,242.61	796,198,340.93	(14,818,593.23)	5,240,863.60	91,987,693.15	590,132,264.54	1,763,579,303.60

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,201,986,869.38	2,201,512,100.59
收到其他与经营活动有关的现金	51	48,715,917.36	126,969,389.40
经营活动现金流入小计		1,250,702,786.74	2,328,481,489.99
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,038,214,157.46)	(1,570,031,445.05)
支付给职工以及为职工支付的现金		(182,408,222.21)	(307,752,395.33)
支付的各项税费		(53,257,577.63)	(94,692,570.15)
支付其他与经营活动有关的现金	51	(56,956,497.59)	(84,382,341.60)
经营活动现金流出小计		(1,330,836,454.89)	(2,056,858,752.13)
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	52	(80,133,668.15)	271,622,737.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	51	540,000,000.00	1,180,000,000.00
取得投资收益收到的现金	51	7,216,712.32	11,729,006.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51	15,741,648.60	3,268,093.18
收到其他与投资活动有关的现金	51	10,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		572,958,360.92	1,194,997,099.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51	(25,929,135.55)	(20,812,586.25)
投资支付的现金	51	(580,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	51	-	(120,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(605,929,135.55)	(1,140,812,586.25)
投资活动（使用）/产生的现金流量净额		(32,970,774.63)	54,184,513.74

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表（续）  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
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
取得借款收到的现金		23,968,138.83	-
收到其他与筹资活动有关的现金	51	60,000,000.00	1,397,960.58
筹资活动现金流入小计		83,968,138.83	578,397,960.58
偿还债务支付的现金		(72,198,452.12)	(352,976,995.93)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(112,174,817.98)	(93,088,708.60)
支付其他与筹资活动有关的现金	51	(130,161,413.50)	(281,684,313.26)
筹资活动现金流出小计		(314,534,683.60)	(727,750,017.79)
筹资活动使用的现金流量净额		(230,566,544.77)	(149,352,057.21)
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	52	(343,670,987.55)	176,455,194.39
加：年初现金及现金等价物余额	52	574,197,752.04	397,742,557.65
五、年末现金及现金等价物余额	52	230,526,764.49	574,197,752.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



## 一、基本情况

### 1. 公司概况

深圳中天精装股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的股份有限公司，其前身深圳市金林装饰园林设计工程有限公司（“金林装饰”），于 2000 年 9 月 28 日成立。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，发行后本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 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，公司注册资本变更为人民币 181,680,000.00 元。

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（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本人民币 181,696,635.00 元，股本人民币 181,698,421.00 元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数尚未变更注册资本。

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。

截至 2023 年 12 月 31 日，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 2024 年 4 月 25 日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 二、财务报表的编制基础

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。此外，本财务报表还按照《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》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。



### 三、重要会计政策及会计估计

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、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 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度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。

#### 3. 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。

#### 4. 重要性标准确定方法和选择依据

##### 重要性标准

重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备金额大于人民币120万元
重要的应收款项及合同资产坏账准备 收回或转回	坏账准备收回或转回金额大于人民币120万元
账龄超过1年的重要其他非流动资产	账龄超过1年且年末余额大于人民币120万元
账龄超过1年的重要应付账款、 其他应付款及合同负债	账龄超过1年且年末余额大于人民币500万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动涉及现金金额超过人民币500万元

#### 5. 现金及现金等价物

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 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。

##### 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，或者，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。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 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，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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *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：管理该金融资产的商业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。

##### *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商业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。

##### *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。

##### 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：以摊余成本计量的金融负债，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：

##### *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。

##### 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以及合同资产，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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 金融工具（续）

##### 金融工具减值（续）

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，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收账款的预期信用损失，本公司根据应收款项初始确认日期确定账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本公司单项评估其预期信用损失。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注九、2。

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。

##### 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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 6. 金融工具（续）

##### 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。

##### 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。

#### 7. 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，主要包括原材料和周转材料等。

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 7. 存货（续）

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。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。

#### 8. 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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 9. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%

#### 10. 固定资产

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。

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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年	5%	4.75%
运输工具	4年	5%	23.75%
电子办公设备及其他	3-10年	5%	9.50%-31.67%

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 11. 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。

当资本支出和借款费用已经发生，且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，借款费用开始资本化。

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：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；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。

#### 12. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
计算机软件	10年	预计使用年限
商标、专利权	10年	权利许可年限或合同约定使用年限

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，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 13. 资产减值

对除存货、合同资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：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。

#### 14. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

##### 短期薪酬

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。

##### 离职后福利（设定提存计划）

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。

##### 辞退福利

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 15. 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，与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，同时有关金额能够可靠地计量的，本公司将其确认为预计负债。

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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

#### 16. 与客户之间的合同产生的收入

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。

##### 建造合同

本公司通过向客户提供建筑物装修服务履行履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，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建造服务的履约进度。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。

##### 提供服务合同

本公司通过向客户提供设计服务履行履约义务，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取款项，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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 17. 合同资产与合同负债

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。

##### 合同资产

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详见附注三、6。

##### 合同负债

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。

#### 18. 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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 19. 递延所得税

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：

- （1） 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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：

- （1） 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 租赁

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。

##### 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（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。本公司因租赁付款额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。

##### 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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 租赁（续）

##### 作为承租人（续）

###### *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较低的租赁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。

#### 21. 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。

#### 22. 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。

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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 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价值进行重大调整。

##### 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：

##### *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。

##### *建造合同履行进度的确定方法*

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。

##### *业务模式*

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

##### *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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 重大会计判断和估计（续）

##### 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价值重大调整。

##### *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。

##### *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。

##### *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价值不可收回时，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。

##### *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。



### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 23. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### *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、预期的实际损耗及资产保养。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。

###### *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。

###### *质量保证*

本公司对具有类似特征的合同组合，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。

#### 24. 会计政策和会计估计变更

本报告期无重要会计政策和会计估计变更。



#### 四、 税项

##### 1. 主要税种及税率

增值税	根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告2019年第39号），本公司自2019年4月1日起，签订的建筑装饰合同税率为9%、设计服务合同税率为6%、销售货物合同税率为13%。
城市维护建设税	按照实际缴纳的流转税的5%-7%计缴。
教育费附加	按照实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按照实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。
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。

##### 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年享受按照15%缴纳企业所得税的优惠政策。



## 五、 财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

		2023年	2022年
银行存款	注1	775,902,091.38	1,047,853,451.15
其他货币资金		<u>30,995,590.36</u>	<u>16,534,574.62</u>
合计		<u>806,897,681.74</u>	<u>1,064,388,025.77</u>
其中：存放在境外的款项总额		-	-

注1：于2023年12月31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23,054,547.24元（2022年12月31日：人民币11,944,136.11元）。

### 2. 交易性金融资产

	2023年	2022年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
银行理财产品	<u>296,490,602.74</u>	<u>252,256,388.89</u>

注：截至2023年12月31日，本公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币290,000,000.00元（2022年12月31日：人民币250,000,000.00元），公允价值共计人民币296,490,602.74元（2022年12月31日：人民币252,256,388.89元）。

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. 应收款项融资

2023年12月31日

	年末余额	原值	累计公允价值变动	其中：累计损失准备
应收票据	33,566.77	35,739.62	(2,172.85)	(1,786.98)
应收账款	<u>965,596,907.48</u>	<u>1,268,484,001.98</u>	<u>(302,887,094.50)</u>	<u>(289,181,524.37)</u>
合计	<u>965,630,474.25</u>	<u>1,268,519,741.60</u>	<u>(302,889,267.35)</u>	<u>(289,183,311.35)</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资（续）

2022 年 12 月 31 日

	年末余额	原值	累计公允价值变动	其中：累计损失准备
应收票据	4,520,342.90	4,877,751.90	(357,409.00)	(326,387.60)
应收账款	<u>1,293,514,910.25</u>	<u>1,583,621,422.95</u>	<u>(290,106,512.70)</u>	<u>(272,703,895.01)</u>
合计	<u>1,298,035,253.15</u>	<u>1,588,499,174.85</u>	<u>(290,463,921.70)</u>	<u>(273,030,282.61)</u>

应收票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
商业承兑汇票	35,739.62	4,877,751.90
银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>-</u>
原值	35,739.62	4,877,751.90
累计公允价值变动	(2,172.85)	(357,409.00)
其中：累计损失准备	<u>(1,786.98)</u>	<u>(326,387.60)</u>
合计	<u>33,566.77</u>	<u>4,520,342.90</u>

于2023年12月31日，本公司无质押、已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据。

2023 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>35,739.62</u>	<u>100.00</u>	<u>1,786.98</u>	<u>5.00</u>	<u>33,952.64</u>
合计	<u>35,739.62</u>	<u>100.00</u>	<u>1,786.98</u>		<u>33,952.64</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资（续）

应收票据（续）

2022 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	330,000.00	6.77	99,000.00	30.00	231,000.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>4,547,751.90</u>	<u>93.23</u>	<u>227,387.60</u>	<u>5.00</u>	<u>4,320,364.30</u>
合计	<u>4,877,751.90</u>	<u>100.00</u>	<u>326,387.60</u>		<u>4,551,364.30</u>

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收票据情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
组合计提	<u>35,739.62</u>	<u>1,786.98</u>	<u>5.00</u>
合计	<u>35,739.62</u>	<u>1,786.98</u>	

应收票据的坏账准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
	<u>326,387.60</u>	<u>1,786.98</u>	<u>(326,387.60)</u>	<u>1,786.98</u>
合计	<u>326,387.60</u>	<u>1,786.98</u>	<u>(326,387.60)</u>	<u>1,786.98</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资（续）

应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	474,762,030.20	973,815,328.61
1年至2年	396,994,126.99	244,752,209.12
2年至3年	184,509,934.34	229,743,446.96
3年至4年	136,250,252.75	91,877,349.97
4年至5年	50,184,005.39	29,087,472.36
5年以上	25,783,652.31	14,345,615.93
原值	1,268,484,001.98	1,583,621,422.95
累计公允价值变动	(302,887,094.50)	(290,106,512.70)
其中：累计损失准备	(289,181,524.37)	(272,703,895.01)
合计	965,596,907.48	1,293,514,910.25

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	185,520,667.15	14.63	90,828,540.35	48.96	94,692,126.80
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,082,963,334.83	85.37	198,352,984.02	18.32	884,610,350.81
合计	1,268,484,001.98	100.00	289,181,524.37		979,302,477.61

2022 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	195,315,041.54	12.33	82,866,344.34	42.43	112,448,697.20
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,388,306,381.41	87.67	189,837,550.67	13.67	1,198,468,830.74
合计	1,583,621,422.95	100.00	272,703,895.01		1,310,917,527.94



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资（续）

应收账款（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1年以内	440,514,422.35	22,025,721.12	5.00
1年至2年	334,586,066.74	33,458,606.67	10.00
2年至3年	139,961,569.76	41,988,470.93	30.00
3年至4年	115,653,086.36	55,513,481.45	48.00
4年至5年	32,768,979.88	25,887,494.11	79.00
5年以上	19,479,209.74	19,479,209.74	100.00
合计	<u>1,082,963,334.83</u>	<u>198,352,984.02</u>	

于2022年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1年以内	878,007,698.74	43,900,384.94	5.00
1年至2年	200,022,547.78	20,002,254.78	10.00
2年至3年	206,359,681.10	61,907,904.33	30.00
3年至4年	66,796,808.07	32,062,467.87	48.00
4年至5年	24,548,128.43	19,393,021.46	79.00
5年以上	12,571,517.29	12,571,517.29	100.00
合计	<u>1,388,306,381.41</u>	<u>189,837,550.67</u>	



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 3. 应收款项融资（续）

#### 应收账款（续）

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）		账面余额	坏账准备
融创中国控股有限公司*	61,719,486.54	34,786,532.30	56.36	资金紧张 或运营困难	62,802,144.44	31,557,932.77
俊发集团有限公司*	27,887,011.78	11,030,593.16	39.55	资金紧张 或运营困难	24,505,719.16	8,528,122.13
金科地产集团股份有限公司*	17,734,105.60	8,867,052.80	50.00	资金紧张 或运营困难	18,166,672.19	5,450,001.66
远大置业集团有限责任公司*	15,859,409.51	4,757,822.85	30.00	资金紧张 或运营困难	15,859,409.51	4,757,822.85
广州合景控股集团有限公司*	10,773,794.85	3,232,138.46	30.00	资金紧张 或运营困难	6,970,935.53	2,091,280.66
阳光城集团股份有限公司*	10,631,210.96	5,482,457.52	51.57	资金紧张 或运营困难	13,759,159.37	6,879,579.69
东原房地产开发集团有限公司*	9,111,991.66	3,351,021.38	36.78	资金紧张 或运营困难	14,530,760.26	4,584,949.56
华夏幸福基业股份有限公司*	6,427,743.93	3,681,723.29	57.28	资金紧张 或运营困难	9,294,401.92	4,647,200.96
花样年集团（中国）有限公司*	5,270,799.27	594,796.93	11.28	资金紧张 或运营困难	6,199,768.06	374,976.81
旭辉集团股份有限公司*	5,217,261.17	1,768,790.27	33.90	资金紧张 或运营困难	8,164,522.84	2,781,960.71
蓝光投资控股集团有限公司*	3,990,883.45	3,990,883.45	100.00	资金紧张 或运营困难	3,032,990.40	1,516,495.20
上海三盛城市建设发展（集团）有限责任公司*	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00	资金紧张 或运营困难	3,848,483.09	3,848,483.09
深圳市东部投资发展股份有限公司*	1,590,979.59	1,590,979.59	100.00	资金紧张 或运营困难	-	-
远洋控股集团（中国）有限公司*	1,221,193.33	610,596.67	50.00	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	100.00	资金紧张 或运营困难	1,201,598.63	1,201,598.63
上坤置业有限公司*	857,020.00	257,106.00	30.00	资金紧张 或运营困难	-	-
领地集团有限公司*	742,818.02	341,088.19	45.92	资金紧张 或运营困难	3,332,195.02	999,658.51
新力控股（集团）有限公司*	149,962.38	149,962.38	100.00	资金紧张 或运营困难	149,962.38	149,962.38
百荣投资控股集团有限公司*	13,564.65	13,564.65	100.00	资金紧张 或运营困难	2,215,970.00	2,215,970.00
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	100.00	资金紧张 或运营困难	1,280,348.74	1,280,348.74
合计	<u>185,520,667.15</u>	<u>90,828,540.35</u>			<u>195,315,041.54</u>	<u>82,866,344.34</u>

\*指该些应收账款均来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的应收账款。



五、 财务报表主要项目注释（续）

3. 应收款项融资（续）

应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
2023年	<u>272,703,895.01</u>	<u>54,087,208.53</u>	<u>(37,609,579.17)</u>	<u>289,181,524.37</u>
合计	<u>272,703,895.01</u>	<u>54,087,208.53</u>	<u>(37,609,579.17)</u>	<u>289,181,524.37</u>

其中，本年坏账准备收回或转回金额重要的款项如下：

	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及合理性
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	(7,218,648.66)	收回工程款	银行存款 银行存款、 保理收款	回收可能性
中国保利集团有限公司	(4,491,002.63)	收回工程款	及以房抵工程款 银行存款、 以房抵工程款	回收可能性
万科企业股份有限公司	(5,946,647.00)	收回工程款	及保理收款 以房抵工程款、	回收可能性
金源百荣投资有限公司	(2,202,405.35)	收回工程款	银行存款	回收可能性
中国铁建股份有限公司	(1,792,080.30)	收回工程款	银行存款	回收可能性
阳光城集团股份有限公司	(1,397,122.16)	收回工程款	以房抵工程款	回收可能性
广州常绿园林工程有限公司	(1,379,293.05)	收回工程款	银行存款	回收可能性
东原房地产开发集团有限公司	<u>(1,233,928.18)</u>	收回工程款	以房抵工程款、 保理收款、 银行存款	回收可能性
合计	<u>(25,661,127.33)</u>			



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 3. 应收款项融资（续）

#### 应收账款（续）

于2023年12月31日，应收账款和合同资产金额前五名如下：

	应收账款 年末余额	合同资产 年末余额	应收账款和合同 资产 年末余额	占应收账款和合 同资产年末余额 合计数的比例 (%)	应收账款坏账准 备和合同资产减 值准备 年末余额
万科企业股份有限公司	154,616,355.86	3,571,538.35	158,187,894.21	11.16	38,175,172.36
中国保利集团有限公司	112,461,098.73	64,035,178.72	176,496,277.45	12.45	16,751,850.81
星河集团控股有限公司	106,201,885.94	2,357,667.08	108,559,553.02	7.66	17,010,339.52
美的置业集团有限公司	74,230,205.42	8,613,008.36	82,843,213.78	5.84	13,005,242.58
招商局集团有限公司	66,575,351.16	3,322,708.75	69,898,059.91	4.93	4,575,903.44
合计	514,084,897.11	81,900,101.26	595,984,998.37	42.04	89,518,508.71

### 4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	1,802,377.75	5,033,460.12
1年至2年	1,282,076.32	23,547.51
2年至3年	21,644.92	7,811.20
3年以上	222,160.64	214,349.44
	3,328,259.63	5,279,168.27
减：预付款项坏账准备	214,349.44	214,349.44
合计	3,113,910.19	5,064,818.83



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 4. 预付款项（续）

于2023年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本公司关系	年末余额	账龄	占预付款项余额合计数的比例（%）
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	673,008.37	2年以内	20.22
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	528,006.93	2年以内	15.86
中建劳务分包（深圳）有限公司	第三方	478,917.95	2年以内	14.39
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	282,573.81	1年以内	8.49
广州市大匠建材有限公司	第三方	<u>111,026.60</u>	1年以内	<u>3.34</u>
合计		<u>2,073,533.66</u>		<u>62.30</u>

于2022年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本公司关系	年末余额	账龄	占预付款项余额合计数的比例（%）
中建劳务分包（深圳）有限公司	第三方	681,336.00	1年以内	12.91
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	670,006.22	1年以内	12.69
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	417,283.33	1年以内	7.90
杭州老板电器股份有限公司	第三方	326,260.47	1年以内	6.18
河南国喜不锈钢制品有限公司	第三方	<u>260,000.00</u>	1年以内	<u>4.93</u>
合计		<u>2,354,886.02</u>		<u>44.61</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	39,507,770.89	48,483,701.06
1年至2年	21,837,360.35	42,964,094.65
2年至3年	24,639,058.12	15,107,493.20
3年至4年	9,262,086.32	4,606,366.38
4年至5年	2,557,141.80	1,324,280.23
5年以上	1,215,032.03	1,602,549.46
	<u>99,018,449.51</u>	<u>114,088,484.98</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>20,148,037.58</u>	<u>18,659,152.94</u>
合计	<u>78,870,411.93</u>	<u>95,429,332.04</u>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
代业主垫付款	46,671,093.67	47,315,003.94
备用金及其他	19,769,520.65	27,744,213.54
应收出售房屋款	16,679,565.63	14,464,612.00
保证金及押金	<u>15,898,269.56</u>	<u>24,564,655.50</u>
合计	<u>99,018,449.51</u>	<u>114,088,484.98</u>



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 5. 其他应收款（续）

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	10,168,168.51	10.27	4,222,331.46	41.52	5,945,837.05
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>88,850,281.00</u>	<u>89.73</u>	<u>15,925,706.12</u>	<u>17.92</u>	<u>72,924,574.88</u>
合计	<u>99,018,449.51</u>	<u>100.00</u>	<u>20,148,037.58</u>		<u>78,870,411.93</u>

2022 年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	11,212,803.70	9.83	4,136,577.30	36.89	7,076,226.40
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>102,875,681.28</u>	<u>90.17</u>	<u>14,522,575.64</u>	<u>14.12</u>	<u>88,353,105.64</u>
合计	<u>114,088,484.98</u>	<u>100.00</u>	<u>18,659,152.94</u>		<u>95,429,332.04</u>

单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
融创中国控股有限公司	4,117,649.17	2,058,824.60	50.00	资金紧张或运营困难	4,257,649.17	2,128,824.59
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	507,002.00	31.23	资金紧张或运营困难	1,623,340.00	106,167.00
俊发集团有限公司	1,173,076.41	351,922.93	30.00	资金紧张或运营困难	1,850,414.82	555,124.44
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	50.31	资金紧张或运营困难	861,637.77	433,523.04
华夏幸福基业股份有限公司	639,048.21	319,524.11	50.00	资金紧张或运营困难	635,048.21	317,524.11
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	30.00	资金紧张或运营困难	629,787.14	188,936.14
上坤置业有限公司	510,645.71	153,193.71	30.00	资金紧张或运营困难	-	-
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	90,936.15	30.00	资金紧张或运营困难	303,120.50	90,936.15
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	50,000.00	50.00	资金紧张或运营困难	100,000.00	30,000.00
百荣投资控股集团有限公司	7,871.00	7,871.00	100.00	资金紧张或运营困难	-	-
远大置业集团有限责任公司	-	-	-	-	600,000.00	180,000.00
领地集团有限公司	-	-	-	-	351,806.09	105,541.83
其他	<u>201,992.60</u>	<u>60,597.78</u>	<u>30.00</u>	资金紧张或运营困难	-	-
合计	<u>10,168,168.51</u>	<u>4,222,331.46</u>			<u>11,212,803.70</u>	<u>4,136,577.30</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例（%）
账龄组合	68,752,431.43	9,039,220.83	13.15
信用账龄组合	<u>20,097,849.57</u>	<u>6,886,485.29</u>	<u>34.26</u>
合计	<u>88,850,281.00</u>	<u>15,925,706.12</u>	

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2023年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用 减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用 减值)	合计
年初余额	13,322,552.10	5,336,600.84	-	18,659,152.94
年初余额在本年阶段转 换	(4,240,505.00)	4,240,505.00	-	-
本年计提	5,514,910.45	2,389,945.43	-	7,904,855.88
本年转回	<u>(5,497,736.72)</u>	<u>(918,234.52)</u>	-	<u>(6,415,971.24)</u>
年末余额	<u>9,099,220.83</u>	<u>11,048,816.75</u>	-	<u>20,148,037.58</u>

2022年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用 减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用 减值)	合计
年初余额	2,949,787.47	14,199,792.08	-	17,149,579.55
年初余额在本年阶段转 换	(143,672.91)	143,672.91	-	-
本年计提	11,929,084.09	518,372.36	-	12,447,456.45
本年转回	<u>(1,412,646.55)</u>	<u>(9,525,236.51)</u>	-	<u>(10,937,883.06)</u>
年末余额	<u>13,322,552.10</u>	<u>5,336,600.84</u>	-	<u>18,659,152.94</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动具体如下：

2023年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	合计
年初余额	98,644,413.90	15,444,071.08	-	114,088,484.98
年初余额在本年阶段转换	(28,262,114.37)	28,262,114.37	-	-
本年计提	113,310,684.49	64,832,047.61	-	178,142,732.10
终止确认	(114,740,552.59)	(78,472,214.98)	-	(193,212,767.57)
年末余额	<u>68,952,431.43</u>	<u>30,066,018.08</u>	<u>-</u>	<u>99,018,449.51</u>

2022年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	合计
年初余额	81,132,945.08	108,453,851.18	-	189,586,796.26
年初余额在本年阶段转换	(2,309,858.38)	2,309,858.38	-	-
本年计提	29,517,022.09	10,367,447.15	-	39,884,469.24
终止确认	(9,695,694.89)	(105,687,085.63)	-	(115,382,780.52)
年末余额	<u>98,644,413.90</u>	<u>15,444,071.08</u>	<u>-</u>	<u>114,088,484.98</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
2023年	<u>18,659,152.94</u>	<u>7,904,855.88</u>	<u>(6,415,971.24)</u>	<u>20,148,037.58</u>
合计	<u>18,659,152.94</u>	<u>7,904,855.88</u>	<u>(6,415,971.24)</u>	<u>20,148,037.58</u>



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 5. 其他应收款（续）

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余 额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年末余 额
刘鹏	3,668,744.63	3.71	应收出售房屋款	1年以内	183,437.23
大连世展房地产开发有 限公司	2,789,749.00	2.82	应收出售房屋款	2-3年	836,924.70
大连承川置业有限公司	2,262,690.00	2.29	应收出售房屋款	1-2年	113,134.50
青岛嘉凯城房地产开发 有限公司	2,020,000.00	2.04	应收出售房屋款	2-3年	1,010,000.00
南京悦盛房地产开发有 限公司	2,016,023.14	2.04	应收出售房屋款	1年以内	153,957.38
合计	<u>12,757,206.77</u>	<u>12.90</u>			<u>2,297,453.81</u>

于2022年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余 额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年末余 额
佛山市顺德区聚才房地 产开发有限公司	3,809,037.00	3.34	应收出售房屋款	1-2年	190,451.85
大连世展房地产开发有 限公司	2,789,749.00	2.45	应收出售房屋款	1-2年	836,924.70
大连承川置业有限公司	2,514,100.00	2.20	应收出售房屋款	1年以内	125,705.00
青岛嘉凯城房地产开发 有限公司	2,020,000.00	1.77	应收出售房屋款	1-2年	1,010,000.00
河北和坚房地产开发有 限公司	2,008,386.00	1.76	应收出售房屋款	1年以内	100,419.30
合计	<u>13,141,272.00</u>	<u>11.52</u>			<u>2,263,500.85</u>

### 6. 存货

	2023年			2022年		
	账面余额	跌价准备/ 减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 减值准备	账面价值
原材料	2,093,284.82	-	2,093,284.82	15,488,408.50	-	15,488,408.50
低值易耗品	<u>1,759,096.00</u>	-	<u>1,759,096.00</u>	-	-	-
合计	<u>3,852,380.82</u>	-	<u>3,852,380.82</u>	<u>15,488,408.50</u>	-	<u>15,488,408.50</u>

于2023年12月31日及2022年12月31日，原材料及低值易耗品不存在可变现净值低于账面成本的情形，故无需计提存货跌价准备。



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 7. 合同资产

	2023年			2022年		
	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	111,190,286.99	(9,938,241.06)	101,252,045.93	316,762,324.51	(22,213,659.46)	294,548,665.05
一年内到期的应收质保金	35,025,271.98	(3,888,437.82)	31,136,834.16	40,564,532.91	(4,882,338.63)	35,682,194.28
合计	<u>146,215,558.97</u>	<u>(13,826,678.88)</u>	<u>132,388,880.09</u>	<u>357,326,857.42</u>	<u>(27,095,998.09)</u>	<u>330,230,859.33</u>

本公司向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

本年合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因：

	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	<u>(193,296,619.12)</u>	转入应收账款
合计	<u>(193,296,619.12)</u>	

#### 2023年

	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提减值准备	15,003,373.80	10.26	6,554,488.66	43.69	8,448,885.14
按信用风险特征					
组合计提减值准备	<u>131,212,185.17</u>	<u>89.74</u>	<u>7,272,190.22</u>	<u>5.54</u>	<u>123,939,994.95</u>
合计	<u>146,215,558.97</u>	<u>100.00</u>	<u>13,826,678.88</u>		<u>132,388,880.09</u>

#### 2022 年

	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提减值准备	40,536,964.42	11.34	12,170,364.08	30.02	28,366,600.34
按信用风险特征					
组合计提减值准备	<u>316,789,893.00</u>	<u>88.66</u>	<u>14,925,634.01</u>	<u>4.71</u>	<u>301,864,258.99</u>
合计	<u>357,326,857.42</u>	<u>100.00</u>	<u>27,095,998.09</u>		<u>330,230,859.33</u>



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 7. 合同资产（续）

单项计提减值准备的合同资产情况如下：

	2023年				2022年	
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提理由	账面余额	减值准备
金科地产集团股份 有限公司	7,336,472.02	3,668,236.01	50.00	注	7,196,756.89	2,159,027.07
上坤置业有限公司	4,071,760.35	1,221,528.10	30.00	注	4,117,083.79	1,235,125.14
远洋控股集团（中 国）有限公司	2,298,249.45	1,149,124.73	50.00	注	-	-
领地集团有限公司	664,230.86	199,269.26	30.00	注	-	-
融创中国控股有限 公司	632,661.12	316,330.56	50.00	注	5,669,802.32	2,834,901.16
俊发集团有限公司	-	-	-	注	10,374,392.00	3,112,317.60
旭辉集团股份有限 公司	-	-	-	注	7,152,652.12	2,145,795.63
花样年集团（中 国）有限公司	-	-	-	注	5,068,384.25	204,250.96
蓝光投资控股集团 有限公司	-	-	-	注	957,893.05	478,946.52
合计	<u>15,003,373.80</u>	<u>6,554,488.66</u>			<u>40,536,964.42</u>	<u>12,170,364.08</u>

注：本公司向以上最终业主提供建造服务，这些最终业主由于资金紧张，本公司预计部分合同资产难以收回，因而相应计提减值准备。

于2023年12月31日，组合计提减值准备的合同资产情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
信用风险组合	<u>131,212,185.17</u>	<u>(7,272,190.22)</u>	<u>5.54</u>
合计	<u>131,212,185.17</u>	<u>(7,272,190.22)</u>	



五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 合同资产（续）

合同资产减值准备的变动如下：

2023年

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
已完工未结算资产	22,213,659.46	3,410,884.89	(15,686,303.29)	9,938,241.06
一年内到期的应收质保金	<u>4,882,338.63</u>	<u>3,888,437.82</u>	<u>(4,882,338.63)</u>	<u>3,888,437.82</u>
合计	<u>27,095,998.09</u>	<u>9,936,846.79</u>	<u>(23,206,166.00)</u>	<u>13,826,678.88</u>

2022年

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
已完工未结算资产	27,064,168.13	10,111,631.70	(14,962,140.37)	22,213,659.46
一年内到期的应收质保金	<u>6,587,586.75</u>	<u>1,940,145.96</u>	<u>(3,645,394.08)</u>	<u>4,882,338.63</u>
合计	<u>33,651,754.88</u>	<u>12,051,777.66</u>	<u>(18,607,534.45)</u>	<u>27,095,998.09</u>

其中，本年减值准备收回或转回金额重要的款项如下：

	收回或转回金额	转回或收回原因	确定原减值准备计提比例的依据及合理性
俊发集团有限公司	3,112,317.60	办理工程结算	回收可能性
融创中国控股有限公司	2,518,570.60	办理工程结算	回收可能性
旭辉集团股份有限公司	<u>2,145,795.64</u>	办理工程结算	回收可能性
合计	<u>7,776,683.84</u>		



五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 其他流动资产

	2023年	2022年
待抵扣进项税额	201,901.22	2,663,682.45
预缴企业所得税	<u>6,020,757.60</u>	<u>-</u>
合计	<u>6,222,658.82</u>	<u>2,663,682.45</u>

9. 长期股权投资

2023年

	年初 余额	追加投资	本年变动 权益法下投资损益	年末 余额
联营企业				
深圳市创点数 科技有限 公司（“创 点数科”）	<u>1,412,937.04</u>	<u>-</u>	<u>(228,495.87)</u>	<u>1,184,441.17</u>

2022年

	年初 余额	追加投资	本年变动 权益法下投资损益	年末 余额
联营企业				
创点数科	<u>1,638,292.49</u>	<u>-</u>	<u>(225,355.45)</u>	<u>1,412,937.04</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

房屋及建筑物	2023年	2022年
原价		
年初余额	11,819,409.01	12,063,610.51
固定资产转入（附注五、11）	15,273,056.80	207,850.00
转出至固定资产（附注五、11）	-	(452,051.50)
年末余额	<u>27,092,465.81</u>	<u>11,819,409.01</u>
累计折旧和摊销		
年初余额	(3,701,178.96)	(3,275,482.66)
计提	(1,007,124.22)	(577,933.64)
固定资产转入（附注五、11）	(354,763.22)	(1,645.48)
转出至固定资产（附注五、11）	-	153,882.82
年末余额	<u>(5,063,066.40)</u>	<u>(3,701,178.96)</u>
减值准备		
年初余额	(286,049.98)	(286,049.98)
转入	(98,667.67)	-
计提	(240,570.07)	-
转销	-	-
年末余额	<u>(625,287.72)</u>	<u>(286,049.98)</u>
账面价值		
年末	<u>21,404,111.69</u>	<u>7,832,180.07</u>
年初	<u>7,832,180.07</u>	<u>8,502,077.87</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 投资性房地产（续）

这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、长沙市湘江御景双湾国际车位K-070、K-085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6-9座1017、1018、1019、1020号商铺、无锡雁栖园20-57-1房、11-31-9房、广州中铁建环球中心7号楼24层2407、2408、2409、2410、2419、2420、2421房、厦门集美区园博五里45号等二十四处建筑物，于2023年12月31日账面价值为人民币21,404,111.69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。

于2023年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
攀枝花阳光花城一期F32地块4-102	704,980.67	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7号楼24层2409	583,815.33	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7号楼24层2407	579,714.51	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7#2420	579,432.01	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7#2421	575,137.17	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7号楼24层2410	570,237.17	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7号楼24层2408	540,829.62	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心7#2419	536,407.96	产权证办理中

于2023年12月31日，本公司无抵押的投资性房地产。



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

2023年

	房屋及建筑物	运输工具	电子办公设备及 其他	合计
原价				
年初余额	185,200,628.06	23,040,335.45	5,515,764.48	213,756,727.99
购置	111,308,917.03	-	-	111,308,917.03
转出至投资性房地产 （附注五、10）	(15,273,056.80)	-	-	(15,273,056.80)
处置或报废	<u>(11,415,338.31)</u>	<u>(7,605,997.10)</u>	<u>(30,089.81)</u>	<u>(19,051,425.22)</u>
年末余额	<u>269,821,149.98</u>	<u>15,434,338.35</u>	<u>5,485,674.67</u>	<u>290,741,163.00</u>
累计折旧				
年初余额	(42,041,121.83)	(17,214,636.80)	(4,124,677.22)	(63,380,435.85)
计提	(12,009,987.14)	(2,116,867.48)	(712,927.99)	(14,839,782.61)
转出至投资性房地产 （附注五、10）	354,763.22	-	-	354,763.22
处置或报废	<u>1,081,180.31</u>	<u>6,512,062.43</u>	<u>16,434.88</u>	<u>7,609,677.62</u>
年末余额	<u>(52,615,165.44)</u>	<u>(12,819,441.85)</u>	<u>(4,821,170.33)</u>	<u>(70,255,777.62)</u>
减值准备				
年初余额	(2,388,474.54)	-	-	(2,388,474.54)
计提	(7,128,686.54)	-	-	(7,128,686.54)
其他非流动资产转入 （附注五、14）	(2,103,647.00)	-	-	(2,103,647.00)
转出至投资性房地产 （附注五、10）	<u>98,667.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,667.67</u>
年末余额	<u>(11,522,140.41)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,522,140.41)</u>
账面价值				
年末	<u>205,683,844.13</u>	<u>2,614,896.50</u>	<u>664,504.34</u>	<u>208,963,244.97</u>
年初	<u>140,771,031.69</u>	<u>5,825,698.65</u>	<u>1,391,087.26</u>	<u>147,987,817.60</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

2022年

	房屋及建筑物	运输工具	电子办公设备及 其他	合计
原价				
年初余额	113,737,865.79	22,101,335.92	5,509,449.29	141,348,651.00
购置	72,823,454.93	1,265,565.48	27,496.45	74,116,516.86
投资性房地产转入（附注五、10）	452,051.50	-	-	452,051.50
转出至投资性房地产（附注五、10）	(207,850.00)	-	-	(207,850.00)
处置或报废	<u>(1,604,894.16)</u>	<u>(326,565.95)</u>	<u>(21,181.26)</u>	<u>(1,952,641.37)</u>
年末余额	<u>185,200,628.06</u>	<u>23,040,335.45</u>	<u>5,515,764.48</u>	<u>213,756,727.99</u>
累计折旧				
年初余额	(35,237,676.96)	(14,388,463.81)	(3,252,389.07)	(52,878,529.84)
计提	(6,783,755.12)	(3,112,433.11)	(890,729.00)	(10,786,917.23)
投资性房地产转入（附注五、10）	(153,882.82)	-	-	(153,882.82)
转出至投资性房地产（附注五、10）	1,645.48	-	-	1,645.48
处置或报废	<u>132,547.59</u>	<u>286,260.12</u>	<u>18,440.85</u>	<u>437,248.56</u>
年末余额	<u>(42,041,121.83)</u>	<u>(17,214,636.80)</u>	<u>(4,124,677.22)</u>	<u>(63,380,435.85)</u>
减值准备				
年初余额	(42,707.67)	-	-	(42,707.67)
计提	<u>(2,345,766.87)</u>	-	-	<u>(2,345,766.87)</u>
年末余额	<u>(2,388,474.54)</u>	-	-	<u>(2,388,474.54)</u>
账面价值				
年末	<u>140,771,031.69</u>	<u>5,825,698.65</u>	<u>1,391,087.26</u>	<u>147,987,817.60</u>
年初	<u>78,457,481.16</u>	<u>7,712,872.11</u>	<u>2,257,060.22</u>	<u>88,427,413.49</u>

于2023年12月31日，本公司账面价值人民币3,109,140.78元（2022年12月31日：人民币3,339,494.20元）的房屋建筑物所有权或使用权受到限制，参见附注五、15。



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

本公司通过以房抵工程款方式取得的固定资产账面价值如下：

房屋及建筑物	2023年12月31日	2022年12月31日
原价	178,133,171.13	93,512,649.21
累计折旧	(10,066,183.54)	(3,856,834.03)
减值准备	<u>(11,522,140.41)</u>	<u>(2,388,474.54)</u>
账面价值	<u>156,544,847.18</u>	<u>87,267,340.64</u>

暂时闲置的固定资产如下：

2023年

	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	179,312,846.13	(10,472,434.37)	(11,522,140.41)	157,318,271.35
运输工具	<u>838,661.44</u>	<u>(736,508.32)</u>	<u>-</u>	<u>102,153.12</u>
合计	<u>180,151,507.57</u>	<u>(11,208,942.69)</u>	<u>(11,522,140.41)</u>	<u>157,420,424.47</u>

2022年

	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	<u>93,512,649.21</u>	<u>(3,856,834.03)</u>	<u>(2,388,474.54)</u>	<u>87,267,340.64</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

经营性租出固定资产如下：

2023年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	2,664,032.00
年末余额	2,664,032.00
累计折旧	
年初余额	(861,229.80)
计提	(126,541.44)
年末余额	(987,771.24)
账面价值	
年末	1,676,260.76
年初	2,632,260.95



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

经营性租出固定资产如下：（续）

2022年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	3,843,707.00
年末余额	3,843,707.00
累计折旧	
年初余额	(1,028,870.01)
计提	(182,576.04)
年末余额	(1,211,446.05)
账面价值	
年末	2,632,260.95
年初	2,814,836.99

注：于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司经营性租出固定资产均为根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购并已出租给本公司员工的人才保障住房。

未办妥产权证书的固定资产如下：

2023年12月31日

	账面价值	未办妥产权证书原因
螺蛳湾一部-螺蛳湾17、18号地块车位380个	16,043,966.90	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾17、18号地块车位103个	6,483,083.94	产权证办理中
济南万科金域华府商铺9#1-215	2,773,309.83	产权证办理中
佛山市星河云颂府2栋1701房	2,435,867.94	产权证办理中
新疆融创江南桃源H35-1-101房	2,133,720.20	产权证办理中
新疆融创江南桃源项目一期1栋H36-1-101	2,133,429.91	产权证办理中



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

未办妥产权证书的固定资产如下：（续）

2023年12月31日（续）

	账面价值	未办妥产权证书原因
新疆融创江南桃源绿城蓝湾小镇 项目一期1栋H35-1-106	2,117,319.24	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	1,709,625.05	产权证办理中
青岛中海海岸雅园项目商品房36- 60	1,358,124.99	产权证办理中
郑州亚新美好书苑3号楼105房	1,329,645.70	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3期-10组团7-1- 2704	1,286,280.41	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3期-10组团7-1- 1705	1,278,992.70	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3期-10组团7-1- 1903	1,264,977.88	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	809,370.38	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	120,776.97	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑15栋16层 1606号房	745,370.55	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑15栋16层 1607号房	744,512.46	产权证办理中
攀枝花阳光花城一期F32地块5- 103	704,445.78	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	653,988.17	产权证办理中
济南复星国际中心A3-1-525房	570,165.10	产权证办理中
济南复星国际中心A3-1-541房	517,787.73	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	568,506.36	产权证办理中
兰州保利领袖山九区13-1-803	460,253.14	产权证办理中
兰州保利领袖山九区13-1-804	452,464.83	产权证办理中



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

未办妥产权证书的固定资产如下：（续）

2023年12月31日（续）

	账面价值	未办妥产权证书原因
贵阳市.东原郎阅.1期11-13#楼3-2-1601房	438,508.22	产权证办理中
平湖坤宜福苑5栋2907房	401,355.34	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2910房	372,112.06	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2909房	372,068.83	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋801房	329,746.92	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋802房	329,708.93	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋804房	321,866.38	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2908房	249,214.19	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋803房	220,840.16	政府人才住房
成都领地悦中心11-2-513	285,557.12	产权证办理中
梅林颂德花园2栋2808房	280,772.28	政府人才住房
梅林颂德花园2栋404房	231,455.69	政府人才住房
郑州亚新美好悦峰2号楼4层0499	196,356.91	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#A161号车位	185,734.45	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#A176号车位	185,734.45	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#A005号车位	183,904.64	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#A327号车位	182,989.65	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#B522号车位	162,860.82	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#B526号车位	161,030.84	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#C008号车位	128,092.65	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#C103号车位	128,092.65	产权证办理中
昆明云上城二期1#5#C383号车位	115,533.51	产权证办理中
江西吉安庐陵府二期南区车位A25	132,617.06	产权证办理中



五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产（续）

未办妥产权证书的固定资产如下：（续）

2023年12月31日（续）

	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙市湘江御景双湾国际车位 M018	102,163.16	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车 位-114	91,286.28	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车 位-1432	83,498.88	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车 位-115	81,023.96	产权证办理中
合计	<u>54,650,112.19</u>	

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本公司于2023年12月31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。



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 无形资产

2023年

	专利权	计算机软件	商标权	合计
原价				
年初余额	333,289.19	15,813,806.08	30,000.00	16,177,095.27
其他	-	2,173,005.43	-	2,173,005.43
年末余额	<u>333,289.19</u>	<u>17,986,811.51</u>	<u>30,000.00</u>	<u>18,350,100.70</u>
累计摊销				
年初余额	(176,694.30)	(6,699,230.36)	(22,500.00)	(6,898,424.66)
计提	<u>(48,490.81)</u>	<u>(1,834,902.81)</u>	<u>(3,000.00)</u>	<u>(1,886,393.62)</u>
年末余额	<u>(225,185.11)</u>	<u>(8,534,133.17)</u>	<u>(25,500.00)</u>	<u>(8,784,818.28)</u>
账面价值				
年末	<u>108,104.08</u>	<u>9,452,678.34</u>	<u>4,500.00</u>	<u>9,565,282.42</u>
年初	<u>156,594.89</u>	<u>9,114,575.72</u>	<u>7,500.00</u>	<u>9,278,670.61</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 无形资产（续）

2022年

	专利权	计算机软件	商标权	合计
原价				
年初余额	333,289.19	13,371,887.46	30,000.00	13,735,176.65
购置	-	2,441,918.62	-	2,441,918.62
年末余额	<u>333,289.19</u>	<u>15,813,806.08</u>	<u>30,000.00</u>	<u>16,177,095.27</u>
累计摊销				
年初余额	(143,364.30)	(5,354,607.90)	(19,500.00)	(5,517,472.20)
计提	(33,330.00)	(1,344,622.46)	(3,000.00)	(1,380,952.46)
年末余额	<u>(176,694.30)</u>	<u>(6,699,230.36)</u>	<u>(22,500.00)</u>	<u>(6,898,424.66)</u>
账面价值				
年末	<u>156,594.89</u>	<u>9,114,575.72</u>	<u>7,500.00</u>	<u>9,278,670.61</u>
年初	<u>189,924.89</u>	<u>8,017,279.56</u>	<u>10,500.00</u>	<u>8,217,704.45</u>

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

于 2023 年 12 月 31 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。



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 13. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2023年		2022年	
	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	289,183,311.35	72,295,827.84	273,030,282.61	40,954,542.39
应收款项融资公允价值变动-其他	13,705,956.00	3,426,489.00	17,433,639.09	2,615,045.86
应付暂估款	91,915,151.38	22,978,787.85	91,480,539.67	13,722,080.95
其他应收款及预付款项坏账准备	20,362,387.02	5,090,596.76	18,873,502.38	2,831,025.36
其他非流动资产减值准备	42,402,246.58	10,600,561.65	7,827,365.79	1,174,104.87
合同资产减值准备	13,826,678.88	3,456,669.72	27,095,998.09	4,064,399.71
固定资产减值准备	11,522,140.41	2,880,535.10	2,388,474.54	358,271.18
应付职工薪酬	6,647,761.68	1,661,940.42	10,375,767.30	1,556,365.10
递延收益	1,257,316.98	314,329.25	1,378,671.06	206,800.66
投资性房地产减值准备	625,287.72	156,321.93	286,049.98	42,907.50
租赁负债	11,012.37	2,753.09	316,279.13	47,441.87
建造合同预计损失准备	3,758.08	939.52	101,632.08	15,244.81
可弥补亏损	21,987,506.85	5,496,876.71	-	-
未决诉讼计提的预计负债	3,557,623.76	889,405.94	-	-
合计	517,008,139.06	129,252,034.78	450,588,201.72	67,588,230.26

	2023年		2022年	
	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
交易性金融资产公允价值	6,490,602.74	1,622,650.69	2,256,388.89	338,458.33
固定资产折旧的税法 and 会计准则差异	2,628,615.41	657,153.85	6,504,782.56	975,717.38
免租期应收租金确认的税法 and 会计准则差异	186,963.84	46,740.96	205,276.96	30,791.54
使用权资产	10,569.20	2,642.30	292,200.69	43,830.10
合计	9,316,751.19	2,329,187.80	9,258,649.10	1,388,797.35

本公司于2021年12月23日取得高新技术企业资格证书，证书有效期为2021年至2023年。由于公司最近3年营业收入下滑财务指标不理想，公司很难有机会重新获取高新技术企业资格证书，本公司也不再享受按照15%缴纳企业所得税的优惠政策。于2023年12月31日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率25%计量。

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2023年		2022年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	2,329,187.80	126,922,846.98	1,388,797.35	66,199,432.91
递延所得税负债	2,329,187.80	-	1,388,797.35	-

本公司就上述未弥补亏损确认了递延所得税资产，根据业务性质和规划，管理层估计未来很可能产生足够的应纳税所得额。



五、 财务报表主要项目注释（续）

13. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异如下：

	2023年	2022年
公益性捐赠支出	100,000.00	-
合计	<u>100,000.00</u>	<u>-</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异将于以下年度到期：

	2023年	2022年
2026年	100,000.00	-
合计	<u>100,000.00</u>	<u>-</u>

于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司均无未确认递延所得税资产的可抵扣亏损。于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司均无未确认递延所得税负债的应纳税暂时性差异。

14. 其他非流动资产

	2023年			2022年		
	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	346,532,364.75	42,263,377.80	304,268,986.95	325,086,331.44	7,280,454.40	317,805,877.04
到期日在一年以上的应 收质保金	2,777,375.50	138,868.78	2,638,506.72	8,342,740.05	546,911.39	7,795,828.66
预付软件款	<u>100,000.00</u>	-	<u>100,000.00</u>	<u>1,600,000.00</u>	-	<u>1,600,000.00</u>
合计	<u>349,409,740.25</u>	<u>42,402,246.58</u>	<u>307,007,493.67</u>	<u>335,029,071.49</u>	<u>7,827,365.79</u>	<u>327,201,705.70</u>

其他非流动资产的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	137,605,479.59	284,985,822.45
1年至2年	177,670,682.82	30,601,673.42
2年至3年	19,481,139.84	12,340,876.60
3年以上	<u>14,652,438.00</u>	<u>7,100,699.02</u>
	349,409,740.25	335,029,071.49
减：减值准备	<u>42,402,246.58</u>	<u>7,827,365.79</u>
合计	<u>307,007,493.67</u>	<u>327,201,705.70</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 其他非流动资产（续）

其他非流动资产减值准备变动如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
年初余额	7,827,365.79	2,708,019.26
本年计提	36,718,313.79	5,119,346.53
转出至固定资产（附注五、11）	(2,103,647.00)	-
本年处置	(39,786.00)	-
年末余额	<u>42,402,246.58</u>	<u>7,827,365.79</u>

于各资产负债表日，账龄大于1年的重要其他非流动资产的明细如下：

2023年12月31日

	年末余额	减值准备	占其他非流动资产年末余额合计数的比例（%）	未及时结算的原因
四会市中易投资开发有限公司	35,250,714.00	907,641.77	10.09	房屋尚未交付
无锡瑞衡置业有限公司	13,538,860.00	1,378,037.46	3.87	房屋尚未交付
广州万达文化旅游城投资有限公司	11,858,298.00	1,317,548.90	3.39	房屋尚未交付
江阴融恒置业有限公司	11,307,920.00	4,574,110.46	3.24	房屋尚未交付
简阳天慧置业有限公司	10,488,917.00	-	3.00	房屋尚未交付
云南瑞玖房地产开发有限公司	8,084,914.00	788,387.96	2.31	房屋尚未交付
美的地产集团	7,946,039.00	709,462.63	2.27	房屋尚未交付
青岛融创游艇产业投资有限公司	6,499,105.00	1,831,080.55	1.86	房屋尚未交付
新疆绿城置业投资有限公司	6,182,927.00	1,931,016.72	1.77	房屋尚未交付
陕西延安融地置业有限公司	5,148,442.00	155,807.46	1.47	房屋尚未交付
无锡雁栖湖开发有限公司	4,754,409.00	1,069,940.14	1.36	房屋尚未交付
其他	90,743,715.66	18,486,577.54	25.97	房屋尚未交付
合计	<u>211,804,260.66</u>	<u>33,149,611.59</u>	<u>60.62</u>	



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 14. 其他非流动资产（续）

于各资产负债表日，账龄大于1年的重要其他非流动资产的明细如下：（续）

2022年12月31日

	年末余额	减值准备	占其他非流动资产年末余额合计数的比例（%）	未及时结算的原因
广州力迅房地产开发有限 公司	4,725,130.00	-	1.41	房屋尚未交付
青岛龙泰博睿置业有限公司	3,733,701.00	-	1.11	房屋尚未交付
广州万达文化旅游城投资 有限公司	3,702,861.00	-	1.11	房屋尚未交付
金源百荣投资有限公司	3,464,214.00	-	1.03	房屋尚未交付
郑州中硕置业有限公司	2,831,762.39	214,827.00	0.85	房屋尚未交付
厦门市滨溪置业有限公司	2,763,881.82	-	0.82	房屋尚未交付
无锡瑞衡置业有限公司	2,685,496.00	-	0.80	房屋尚未交付
南京悦盛房地产开发有限 公司	2,492,064.00	-	0.74	房屋尚未交付
济南泰晖房地产开发有限 公司	2,369,037.00	-	0.71	房屋尚未交付
卓越置业集团重庆两江有 限公司	2,336,929.00	-	0.70	房屋尚未交付
海南和融房地产开发有限 公司	2,001,903.00	-	0.60	房屋尚未交付
其他	16,936,269.83	1,215,609.00	5.06	房屋尚未交付
合计	50,043,249.04	1,430,436.00	14.94	

### 15. 所有权或使用权受到限制的资产

		2023年	2022年
货币资金	注1	403,316,370.01	348,148,874.80
固定资产	注2	3,109,140.78	3,339,494.20
合计		406,425,510.79	351,488,369.00



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 15. 所有权或使用权受到限制的资产（续）

于各资产负债表日，受到限制的货币资金具体明细如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
大额存单质押	366,000,000.00	326,000,000.00
业务保证金	28,410,024.51	2.00
冻结资金	6,273,213.16	1,929,710.87
保函保证金	2,554,154.93	6,654,479.24
专项使用账户	47,566.49	3,684,589.31
农民工工资保证金	31,410.92	9,880,093.38
合计	<u>403,316,370.01</u>	<u>348,148,874.80</u>

注1：于2023年12月31日，本公司已质押的大额存单为人民币366,000,000.00元，用于开立银行承兑汇票人民币51,673,615.18元。参见附注五、17。

于2023年12月31日，本公司人民币28,410,024.51元（2022年12月31日：人民币2.00元）的银行存款因作为应付票据支付业务保证金而被限制用途。

于2023年12月31日，本公司人民币6,273,213.16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。

于2023年12月31日，本公司人民币2,554,154.93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而被限制用途。

于2023年12月31日，本公司人民币17,039.39元（2022年12月31日：无）的银行存款存放于中国银行西宁市胜利支行账户，本公司人民币12,099.50元（2022年12月31日：无）的银行存款存放于招商银行济南黄金时代广场支行账户，本公司人民币6,269.62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6,266.06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5,891.92元的银行存款存放于工商银行合肥城建支行账户（2022年12月31日：无），本公司无（2022年12月31日：人民币3,118,337.66元）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，本公司无（2022年12月31日：人民币620.55元）银行存款存放于长沙银行股份有限公司暮云支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

于2023年12月31日，本公司人民币31,410.92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。



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 所有权或使用权受到限制的资产（续）

注2：于2023年12月31日，账面价值分别为人民币3,109,140.78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。参见附注五、11。

16. 短期借款

	2023年	2022年
未终止确认的有追索权的保理款	<u>14,439,180.61</u>	<u>-</u>

于2023年12月31日，本公司无逾期借款。

于2023年12月31日，本公司附有追索权的应收账款保理为人民币14,439,180.61元，确认短期借款人民币14,439,180.61元。

17. 应付票据

	2023年	2022年
银行承兑汇票	146,373,690.03	296,155,779.90
信用证	<u>14,766,852.82</u>	<u>62,165,452.12</u>
合计	<u>161,140,542.85</u>	<u>358,321,232.02</u>

于2023年12月31日，本公司已质押的大额存单为人民币366,000,000.00元，用于开立银行承兑汇票人民币51,673,615.18元。参见附注五、15。

于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司无到期未付的应付票据。

18. 应付账款

	2023年	2022年
1年以内	316,945,910.11	636,320,281.81
1年至2年	91,011,896.39	94,076,162.63
2年至3年	37,084,419.46	37,519,989.02
3年以上	<u>28,152,299.59</u>	<u>24,527,033.65</u>
合计	<u>473,194,525.55</u>	<u>792,443,467.11</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 应付账款（续）

于2023年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	28,040,976.87	尚未到付款期
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	19,398,366.85	尚未到付款期
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	16,505,523.88	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	13,821,216.67	尚未到付款期
温州瑞雄装饰材料有限公司	<u>5,648,147.70</u>	尚未到付款期
合计	<u>83,414,231.97</u>	

于2022年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付余额	未偿还或未结转的原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	19,711,773.32	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	15,312,223.57	尚未到付款期
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	13,512,706.44	尚未到付款期
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	11,102,068.08	尚未到付款期
温州瑞雄装饰材料有限公司	<u>5,675,687.70</u>	尚未到付款期
合计	<u>65,314,459.11</u>	

19. 合同负债

	2023年	2022年
预收工程款	3,100,578.62	14,052,779.85
建造合同形成的负债	<u>15,843,560.94</u>	<u>41,590,593.75</u>
合计	<u>18,944,139.56</u>	<u>55,643,373.60</u>

合同负债本年减少主要为按履约进度及交付货物确认收入进而结转合同负债。



五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 应付职工薪酬

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	66,413,894.42	119,048,696.10	(156,343,004.78)	29,119,585.74
离职后福利（设定提存计划）	-	11,882,283.37	(11,882,283.37)	-
辞退福利	-	327,359.00	(327,359.00)	-
合计	<u>66,413,894.42</u>	<u>131,258,338.47</u>	<u>(168,552,647.15)</u>	<u>29,119,585.74</u>

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	103,644,042.80	230,328,973.33	(267,559,121.71)	66,413,894.42
离职后福利（设定提存计划）	-	20,763,979.17	(20,763,979.17)	-
辞退福利	-	948,499.97	(948,499.97)	-
合计	<u>103,644,042.80</u>	<u>252,041,452.47</u>	<u>(289,271,600.85)</u>	<u>66,413,894.42</u>

短期薪酬如下：

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	66,413,894.42	103,908,788.79	(141,203,097.47)	29,119,585.74
职工福利费	-	978,647.98	(978,647.98)	-
社会保险费	-	6,311,057.23	(6,311,057.23)	-
其中：医疗保险费	-	5,486,974.56	(5,486,974.56)	-
工伤保险费	-	406,192.88	(406,192.88)	-
生育保险费	-	417,889.79	(417,889.79)	-
住房公积金	-	5,071,559.67	(5,071,559.67)	-
工会经费和职工教育经费	-	2,778,642.43	(2,778,642.43)	-
合计	<u>66,413,894.42</u>	<u>119,048,696.10</u>	<u>(156,343,004.78)</u>	<u>29,119,585.74</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下：（续）

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	103,644,042.80	206,139,331.88	(243,369,480.26)	66,413,894.42
职工福利费	-	1,358,158.15	(1,358,158.15)	-
社会保险费	-	11,015,450.12	(11,015,450.12)	-
其中：医疗保险费	-	9,824,492.39	(9,824,492.39)	-
工伤保险费	-	517,750.32	(517,750.32)	-
生育保险费	-	673,207.41	(673,207.41)	-
住房公积金	-	7,418,220.84	(7,418,220.84)	-
工会经费和职工教育经费	-	4,397,812.34	(4,397,812.34)	-
合计	<u>103,644,042.80</u>	<u>230,328,973.33</u>	<u>(267,559,121.71)</u>	<u>66,413,894.42</u>

设定提存计划如下：

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	11,733,310.05	(11,733,310.05)	-
失业保险费	-	148,973.32	(148,973.32)	-
合计	-	<u>11,882,283.37</u>	<u>(11,882,283.37)</u>	-

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	20,481,595.49	(20,481,595.49)	-
失业保险费	-	282,383.68	(282,383.68)	-
合计	-	<u>20,763,979.17</u>	<u>(20,763,979.17)</u>	-



五、 财务报表主要项目注释（续）

21. 应交税费

	2023年	2022年
个人所得税	5,858,566.49	6,216,997.83
增值税	2,300,909.46	3,910,422.34
城市维护建设税	157,222.26	270,143.77
教育费附加	67,380.98	115,522.83
地方教育费附加	44,920.65	77,183.96
企业所得税	-	8,649,618.65
房产税及其他	267,254.84	106,008.57
合计	<u>8,696,254.68</u>	<u>19,345,897.95</u>

22. 其他应付款

	2023年	2022年
其他应付款	<u>32,455,569.26</u>	<u>32,716,563.36</u>
合计	<u>32,455,569.26</u>	<u>32,716,563.36</u>

其他应付款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	14,369,556.94	18,466,262.19
1年至2年	9,624,506.60	9,549,564.50
2年至3年	7,479,593.36	2,949,228.27
3年以上	981,912.36	1,751,508.40
合计	<u>32,455,569.26</u>	<u>32,716,563.36</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 其他应付款（续）

其他应付款按性质分类如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
各类押金及保证金	7,813,660.14	7,631,190.05
往来款	7,233,577.08	7,025,016.26
预提费用	2,444,251.91	4,570,049.81
处置抵工程款房产的预收定金	1,717,460.00	3,037,099.35
应付中介机构费	1,367,924.53	1,367,924.53
其他	11,878,695.60	9,085,283.36
合计	<u>32,455,569.26</u>	<u>32,716,563.36</u>

23. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
一年内到期的应付债券利息（附注五、25）	2,466,972.65	1,479,647.34
一年内到期的租赁负债	11,012.37	288,500.99
合计	<u>2,477,985.02</u>	<u>1,768,148.33</u>

24. 其他流动负债

	2023年	2022年
待转销项税	<u>37,468,181.60</u>	<u>46,602,253.11</u>
合计	<u>37,468,181.60</u>	<u>46,602,253.11</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

25. 应付债券

	2023年	2022年
精装转债	520,934,128.18	486,899,146.14
减：一年内到期的应付债券(附注五、25)	<u>2,466,972.65</u>	<u>1,479,647.34</u>
合计	<u>518,467,155.53</u>	<u>485,419,498.80</u>

于2023年12月31日，应付债券余额列示如下：

	票面利率 面值 (%)	债券 发行日期 期限	发行金额	年初余额	按面值计提利息	折溢价摊销	本年偿还	其他减少	年末余额	是否 违约
精装 转债	577,000,000.00 注	2022年2月22日 六年	<u>577,000,000.00</u>	<u>486,899,146.14</u>	<u>2,717,432.87</u>	<u>33,231,456.73</u>	<u>(1,730,107.56)</u>	<u>(183,800.00)</u>	<u>520,934,128.18</u>	否
合计			<u>577,000,000.00</u>	<u>486,899,146.14</u>	<u>2,717,432.87</u>	<u>33,231,456.73</u>	<u>(1,730,107.56)</u>	<u>(183,800.00)</u>	<u>520,934,128.18</u>	

注：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%。



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 25. 应付债券（续）

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（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。债券每年付息一次，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本公司股票交易均价和前一交易日本公司股票交易均价。

2023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）。截至2023年12月31日，“精装转债”累计回售350张。

2023年度“精装转债”共转股1,508张。截至2023年12月31日，“精装转债”累计转股3,514张。自2023年6月5日起，转股价格由人民币19.10元/股调整为人民币18.50元/股。

由于上述转股权属于本公司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的衍生工具，因此本公司将其作为权益核算。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，并计入股东权益。

### 26. 预计负债

#### 2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	-	3,557,623.76	-	3,557,623.76
待执行亏损合同	101,632.08	-	(97,874.00)	3,758.08
合计	101,632.08	3,557,623.76	(97,874.00)	3,561,381.84

#### 2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
待执行亏损合同	110,907.90	239,307.97	(248,583.79)	101,632.08



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 27. 递延收益

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	1,378,671.06	-	(121,354.08)	1,257,316.98
合计	1,378,671.06	-	(121,354.08)	1,257,316.98

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	1,500,025.14	-	(121,354.08)	1,378,671.06

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

### 28. 股本

2023年

	年初余额	本年增减变动			年末余额
		可转换债券转股	其他	小计	
宿迁市中天荣健企业管理 有限公司（“中天荣 健”）	52,800,000.00	-	-	-	52,800,000.00
宿迁市中天安企业管理 有限公司（“中天 安”）	43,200,000.00	-	(3,855,027.00)	(3,855,027.00)	39,344,973.00
乔荣健	14,496,000.00	-	-	-	14,496,000.00
张安	8,964,000.00	-	(2,240,000.00)	(2,240,000.00)	6,724,000.00
宿迁天人和一企业管理 合伙企业（有限合 伙）（“天人和一”）	9,600,000.00	-	(2,165,600.00)	(2,165,600.00)	7,434,400.00
宿迁顺其自然企业管理 合伙企业（有限合 伙）（“顺其自然”）	4,212,000.00	-	(3,194,900.00)	(3,194,900.00)	1,017,100.00
境内上市的A股	48,418,492.00	7,929.00	11,455,527.00	11,463,456.00	59,881,948.00
合计	181,690,492.00	7,929.00	-	7,929.00	181,698,421.00



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 28. 股本（续）

2023年（续）

注1：2023年1月1日至2023年12月31日期间，“精装转债”共转股7,929股，中天安及其一致行动人张安减持合计6,095,027股，天人和一减持2,165,600股，顺其自然减持3,194,900股。

注2：2023年1月1日至2023年12月31日期间，深圳市中天健投资有限公司更名为宿迁市中天荣健企业管理有限公司，深圳市中天安投资有限公司更名为宿迁市中天安企业管理有限公司，深圳市天人和一投资合伙企业（有限合伙）更名为宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙），深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）更名为宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）。

截至2023年3月31日，“精装转债”累计转股16,635股，于2023年5月30日，公司注册资本变更为人民币181,696,635.00元。截至2023年12月31日，本公司注册资本人民币181,696,635.00元，股本人民币181,698,421.00元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数尚未变更注册资本。

2022年

	年初余额	本年增减变动				年末余额
		资本公积转增	可转换债券转股	其他	小计	
中天荣健	44,000,000.00	8,800,000.00	-	-	8,800,000.00	52,800,000.00
中天安	36,000,000.00	7,200,000.00	-	-	7,200,000.00	43,200,000.00
乔荣健	12,080,000.00	2,416,000.00	-	-	2,416,000.00	14,496,000.00
张安	9,960,000.00	1,943,200.00	-	(2,939,200.00)	(996,000.00)	8,964,000.00
天人和一	8,000,000.00	1,600,000.00	-	-	1,600,000.00	9,600,000.00
顺其自然	3,510,000.00	702,000.00	-	-	702,000.00	4,212,000.00
境内上市的A股	37,850,000.00	7,618,800.00	10,492.00	2,939,200.00	10,568,492.00	48,418,492.00
合计	151,400,000.00	30,280,000.00	10,492.00	-	30,290,492.00	181,690,492.00

注：2022年1月1日至2022年12月31日期间，“精装转债”共转股10,492股，张安通过集中竞价交易方式累计减持本公司股份2,939,200股。

根据中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2020]793号），本公司在深圳证券交易所公开发行37,850,000股每股面值人民币1元的普通股股票，发行价为每股人民币24.52元，于未扣除发行费用前的总筹资额人民币928,082,000.00元，扣除应承担的资本化发行上市费用（不含增值税金）人民币139,095,000.03元后的募集资金净额为人民币788,986,999.97元，其中增加股本人民币37,850,000.00元，增加资本公积人民币751,136,999.97元。该等普通股股票于2020年6月10日开始于深圳证券交易所挂牌交易。



## 五、 财务报表主要项目注释（续）

### 28. 股本（续）

2022 年（续）

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。

### 29. 其他权益工具

2023 年

	年初		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
精装转债	5,767,974.00	113,148,242.61	(1,838.00)	(29,582.12)	5,766,136.00	113,118,660.49
合计		113,148,242.61		(29,582.12)		113,118,660.49

2022 年

	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
精装转债	-	-	5,770,000.00	113,187,596.29	(2,026.00)	(39,353.68)	5,767,974.00	113,148,242.61
合计		-		113,187,596.29		(39,353.68)		113,148,242.61

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。2023 年度，回售可转债数量 330 张，对应可转债面值人民币 33,000.00 元，转股数量 7,929 股，对应可转债数量 1,508 张，对应可转债面值人民币 150,800.00 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。



五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 资本公积

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	795,219,716.93	151,273.10	-	795,370,990.03
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
合计	<u>796,198,340.93</u>	<u>151,273.10</u>	<u>-</u>	<u>796,349,614.03</u>

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	825,302,818.56	196,898.37	(30,280,000.00)	795,219,716.93
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
合计	<u>826,281,442.56</u>	<u>196,898.37</u>	<u>(30,280,000.00)</u>	<u>796,198,340.93</u>

2023年，本公司发行的可转换债券转股累计转股1,508张，增加资本公积人民币151,273.10元。参见附注五、25、29。

31. 其他综合收益

2023年

	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
应收款项融资公允价值变动	244,187,750.13	(19,727,382.94)	224,460,367.19
应收款项融资信用减值准备	<u>(229,369,156.90)</u>	<u>15,188,256.71</u>	<u>(214,180,900.19)</u>
合计	<u>14,818,593.23</u>	<u>(4,539,126.23)</u>	<u>10,279,467.00</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

31. 其他综合收益（续）

2022年

	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日
应收款项融资公允价值变动	189,145,277.35	55,042,472.78	244,187,750.13
应收款项融资信用减值准备	<u>(171,524,441.56)</u>	<u>(57,844,715.34)</u>	<u>(229,369,156.90)</u>
合计	<u>17,620,835.79</u>	<u>(2,802,242.56)</u>	<u>14,818,593.23</u>

其他综合收益发生额：

2023年

	税前发生额	减：所得税	税后净额
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动	12,425,345.65	32,152,728.59	(19,727,382.94)
应收款项融资信用减值准备	<u>(16,153,028.74)</u>	<u>(31,341,285.45)</u>	<u>15,188,256.71</u>
合计	<u>(3,727,683.09)</u>	<u>811,443.14</u>	<u>(4,539,126.23)</u>

2022年

	税前发生额	减：所得税	税后净额
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动	64,755,850.32	9,713,377.54	55,042,472.78
应收款项融资信用减值准备	<u>(68,052,606.28)</u>	<u>(10,207,890.94)</u>	<u>(57,844,715.34)</u>
合计	<u>(3,296,755.96)</u>	<u>(494,513.40)</u>	<u>(2,802,242.56)</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

32. 专项储备

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>5,240,863.60</u>	<u>15,712,721.02</u>	<u>(15,974,649.04)</u>	<u>4,978,935.58</u>

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>7,301,207.61</u>	<u>33,019,138.26</u>	<u>(35,079,482.27)</u>	<u>5,240,863.60</u>

本公司依据财政部、应急部制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）的规定按建造安装工程造价的3%提取安全生产费用，并按其规定使用。

33. 盈余公积

2023年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>91,987,693.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91,987,693.15</u>

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>85,252,723.51</u>	<u>6,734,969.64</u>	<u>-</u>	<u>91,987,693.15</u>

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。

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。



五、 财务报表主要项目注释（续）

34. 未分配利润

	2023年	2022年
上年年末未分配利润	590,132,264.54	620,357,537.82
净利润	8,335,312.67	67,349,696.36
减：提取法定盈余公积	-	(6,734,969.64)
应付普通股现金股利	(109,018,263.00)	(90,840,000.00)
年末未分配利润	<u>489,449,314.21</u>	<u>590,132,264.54</u>

注：根据本公司股东于2023年5月29日通过的决议案，同意本公司宣告分配2022年度含税现金股利人民币109,018,263.00元。

35. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	821,888,641.61	743,132,318.38	1,992,028,555.82	1,714,455,812.29
其他业务	974,248.74	1,179,029.51	725,055.57	761,332.56
合计	<u>822,862,890.35</u>	<u>744,311,347.89</u>	<u>1,992,753,611.39</u>	<u>1,715,217,144.85</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

营业收入分解信息如下：

2023年

报告分部	批量精装修	其他	合计
商品类型			
住宅批量精装修业务	836,321,422.22	-	836,321,422.22
非住宅批量精装修业务	(14,460,073.85)	-	(14,460,073.85)
设计业务	-	27,293.24	27,293.24
资产出租	-	974,248.74	974,248.74
合计	<u>821,861,348.37</u>	<u>1,001,541.98</u>	<u>822,862,890.35</u>
经营地区			
中国	<u>821,861,348.37</u>	<u>1,001,541.98</u>	<u>822,862,890.35</u>
商品转让的时间			
在某一时段内转让	<u>821,861,348.37</u>	<u>1,001,541.98</u>	<u>822,862,890.35</u>
合计	<u>821,861,348.37</u>	<u>1,001,541.98</u>	<u>822,862,890.35</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

营业收入分解信息如下：（续）

2022年

报告分部	批量精装修	其他	合计
商品类型			
住宅批量精装修业务	1,972,147,743.33	-	1,972,147,743.33
非住宅批量精装修业务	17,821,786.19	-	17,821,786.19
设计业务	-	2,059,026.30	2,059,026.30
资产出租	-	725,055.57	725,055.57
合计	<u>1,989,969,529.52</u>	<u>2,784,081.87</u>	<u>1,992,753,611.39</u>
经营地区			
中国	<u>1,989,969,529.52</u>	<u>2,784,081.87</u>	<u>1,992,753,611.39</u>
商品转让的时间			
在某一时段内转让	<u>1,989,969,529.52</u>	<u>2,784,081.87</u>	<u>1,992,753,611.39</u>
合计	<u>1,989,969,529.52</u>	<u>2,784,081.87</u>	<u>1,992,753,611.39</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

35. 营业收入和营业成本（续）

本年度营业成本分解信息如下：

报告分部	批量精装修	其他	合计
商品类型			
住宅批量精装修业务	748,955,849.13	-	748,955,849.13
非住宅批量精装修业务	(5,856,678.49)	-	(5,856,678.49)
设计业务	-	33,147.74	33,147.74
资产出租	-	1,179,029.51	1,179,029.51
合计	<u>743,099,170.64</u>	<u>1,212,177.25</u>	<u>744,311,347.89</u>
经营地区			
中国	<u>743,099,170.64</u>	<u>1,212,177.25</u>	<u>744,311,347.89</u>
商品转让的时间			
在某一时段内转让	<u>743,099,170.64</u>	<u>1,212,177.25</u>	<u>744,311,347.89</u>
合计	<u>743,099,170.64</u>	<u>1,212,177.25</u>	<u>744,311,347.89</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
住宅批量精装修业务	37,301,365.20	36,880,216.28
非住宅批量精装修业务	<u>414,110.62</u>	<u>-</u>
合计	<u>37,715,475.82</u>	<u>36,880,216.28</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

	履行履约义务的时间	重要的支付条款	承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	承担的预期将退还给客户的款项	提供的质量保证类型及相关义务
批量精装修业务	在提供服务的时间内履行履约义务	合同价款通常按照合同约定的方式支付	批量精装修服务	是	无	保证类
设计业务	在提供服务的时间内履行履约义务	合同价款通常按照合同约定的方式支付	设计服务	是	无	无



五、 财务报表主要项目注释（续）

36. 税金及附加

	2023年	2022年
城市维护建设税	2,807,417.28	5,670,892.95
教育费附加	1,203,178.84	2,430,382.69
地方教育费附加	802,119.22	1,620,255.13
房产税及其他	2,669,672.24	2,580,735.28
合计	<u>7,482,387.58</u>	<u>12,302,266.05</u>

37. 销售费用

	2023年	2022年
职工薪酬	3,771,996.36	9,225,150.50
办公及差旅费	653,345.50	642,942.95
其他	1,209,003.97	648,413.77
合计	<u>5,634,345.83</u>	<u>10,516,507.22</u>

38. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	18,430,661.70	25,596,801.95
折旧及摊销	12,965,790.92	7,567,927.71
咨询及中介机构费	1,860,483.11	2,192,834.13
办公及差旅费	2,982,114.95	2,782,052.69
业务招待费	696,529.68	1,859,013.98
其他	1,313,384.75	1,636,826.94
合计	<u>38,248,965.11</u>	<u>41,635,457.40</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

39. 研发费用

	2023年	2022年
职工薪酬	13,887,684.92	34,802,421.23
直接材料	12,136,528.10	26,811,644.42
折旧及摊销	2,084,506.37	2,062,098.81
其他	126,184.88	1,304,610.42
合计	<u>28,234,904.27</u>	<u>64,980,774.88</u>

40. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	37,838,216.98	38,158,711.26
减：利息收入	27,231,157.23	28,781,870.10
保理贴息及手续费	114,632.90	690,516.25
金融机构手续费及其他	1,196,132.03	2,580,706.43
合计	<u>11,917,824.68</u>	<u>12,648,063.84</u>

41. 其他收益

	2023年	2022年
综合贡献支持	500,000.00	800,000.00
个人所得税手续费返还	303,901.97	414,815.36
企业研发资助	220,000.00	200,000.00
失业保险稳岗补贴	156,428.80	191,260.96
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	121,354.08
留工培训补贴	-	757,125.00
防护用品支持补助	-	301,300.00
一次性扩岗补助	-	118,500.00
合计	<u>1,301,684.85</u>	<u>2,904,355.40</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

42. 投资收益

	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资损失	(228,495.87)	(225,355.45)
处置交易性金融资产取得的投资收益	<u>7,216,712.32</u>	<u>11,729,006.81</u>
合计	<u>6,988,216.45</u>	<u>11,503,651.36</u>

43. 公允价值变动收益

	2023年	2022年
交易性金融资产公允价值变动	<u>4,234,213.85</u>	<u>(1,310,694.44)</u>
合计	<u>4,234,213.85</u>	<u>(1,310,694.44)</u>

44. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收款项融资坏账损失	16,153,028.74	68,052,606.28
其他应收款坏账损失	<u>1,488,884.64</u>	<u>1,509,573.39</u>
合计	<u>17,641,913.38</u>	<u>69,562,179.67</u>

45. 资产减值损失

	2023年	2022年
合同资产减值损失	(13,269,319.21)	(6,555,756.79)
投资性房地产减值损失	339,237.74	-
固定资产减值损失	9,133,665.87	2,345,766.87
其他非流动资产减值损失	<u>34,614,666.79</u>	<u>5,119,346.53</u>
合计	<u>30,818,251.19</u>	<u>909,356.61</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

46. 资产处置收益

	2023年	2022年
固定资产处置损益	287,870.60	(196,597.66)
其他非流动资产处置损失	<u>(790,450.44)</u>	<u>(382,407.55)</u>
合计	<u><u>(502,579.84)</u></u>	<u><u>(579,005.21)</u></u>

47. 营业外收入

	2023年	2022年
无需退还的款项	<u>363,442.00</u>	<u>-</u>
合计	<u><u>363,442.00</u></u>	<u><u>-</u></u>

48. 营业外支出

	2023年	2022年	计入2023年非经常性损益
公益性捐赠支出	100,000.00	-	100,000.00
赔偿款及各种罚款等	<u>8,072.71</u>	<u>367,246.93</u>	<u>8,072.71</u>
合计	<u><u>108,072.71</u></u>	<u><u>367,246.93</u></u>	<u><u>108,072.71</u></u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

49. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	2,426,513.28	20,771,321.47
递延所得税费用	<u>(59,911,970.93)</u>	<u>(10,988,096.78)</u>
合计	<u>(57,485,457.65)</u>	<u>9,783,224.69</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
(亏损)/利润总额	(49,150,144.98)	77,132,921.05
按法定税率25%计算的所得税费用	(12,287,536.25)	19,283,230.26
税率变动对期初递延所得税余额的影响 注	(43,695,957.55)	-
优惠税率的影响	-	(6,521,817.42)
调整以前期间所得税的影响	466,963.97	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	25,000.00	-
研发费用加计扣除的影响	(2,637,854.08)	(3,430,492.98)
安全生产费的影响	(65,482.01)	(515,086.00)
不可抵扣的费用	652,284.30	911,051.97
归属于联营企业的损益	<u>57,123.97</u>	<u>56,338.86</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>(57,485,457.65)</u>	<u>9,783,224.69</u>

注：本公司于2021年12月23日取得高新技术企业资格证书，证书有效期为2021年至2023年。由于公司最近3年营业收入下滑财务指标不理想，公司很难有机会重新获取高新技术企业资格证书，本公司也不再享受按照15%缴纳企业所得税的优惠政策。于2023年12月31日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率25%计量。

本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。



五、 财务报表主要项目注释（续）

50. 每股收益

	2023年 元/股	2022年 元/股
基本每股收益		
持续经营	0.05	0.40
稀释每股收益		
持续经营	0.05	0.40

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2023年	2022年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期 净利润		
持续经营	8,335,312.67	67,349,696.36
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均 数（注）	181,697,549.75	166,540,713.25

注：2023年度，本公司可转换债券陆续转股共计7,929股，故应当以调整后的股数重新计算列报期间的每股收益。参见附注五、28。

由于本公司发行在外的可转换债券具有反稀释性，因此未就稀释性对2023年度和2022年度的基本每股收益进行调整。



五、 财务报表主要项目注释（续）

51. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

	2023年	2022年
收到其他与经营活动有关的现金		
收回的押金和保证金	22,837,691.28	80,712,654.78
收到的应收账款保理及应收票据		
贴现息	6,484,731.34	22,475,541.06
政府补助	876,428.80	2,807,333.83
利息收入	16,218,008.92	20,246,130.99
租赁收入	992,561.86	727,728.74
其他	1,306,495.16	-
合计	<u>48,715,917.36</u>	<u>126,969,389.40</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付的押金和保证金	36,179,155.61	22,225,290.00
支付的应收账款保理及应收票据		
贴现息	114,632.90	20,586,491.33
管理费用	6,214,268.52	11,573,734.70
销售费用	1,862,349.47	1,295,826.72
研发费用	12,262,712.98	28,116,254.84
其他	323,378.11	584,744.01
合计	<u>56,956,497.59</u>	<u>84,382,341.60</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

51. 现金流量表项目注释（续）

(2) 与投资活动有关的现金

	2023年	2022年
收到重要的投资活动有关的现金		
处置固定资产、无形资产和其他		
长期资产收到的现金	15,741,648.60	3,268,093.18
持有及处置交易性金融资产的现		
金流入	<u>547,216,712.32</u>	<u>1,191,729,006.81</u>
合计	<u>562,958,360.92</u>	<u>1,194,997,099.99</u>
支付重要的投资活动有关的现金		
购建固定资产、无形资产和其他		
长期资产支付的现金	25,929,135.55	20,812,586.25
购买交易性金融资产的现金流出	<u>580,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>
合计	<u>605,929,135.55</u>	<u>1,020,812,586.25</u>
收到其他与投资活动有关的现金		
三个月以上定期存款的减少	<u>10,000,000.00</u>	-
合计	<u>10,000,000.00</u>	-
支付其他与投资活动有关的现金		
三个月以上定期存款的增加	<u>-</u>	<u>120,000,000.00</u>
合计	<u>-</u>	<u>120,000,000.00</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

51. 现金流量表项目注释（续）

（3） 与筹资活动有关的现金

	2023年	2022年
收到其他与筹资活动有关的现金		
质押的大额存单到期收到的现金	60,000,000.00	-
分红退款收到的现金	-	1,397,960.58
合计	<u>60,000,000.00</u>	<u>1,397,960.58</u>
支付其他与筹资活动有关的现金		
大额存单质押	130,000,000.00	276,000,000.00
可转换债券发行费用	-	4,648,296.00
租赁付款	161,413.50	397,706.68
其他	-	638,310.58
合计	<u>130,161,413.50</u>	<u>281,684,313.26</u>

（4） 不涉及当期现金收支的重大活动

票据背书转让：

	2023年	2022年
销售商品、提供劳务收到的银行承 兑汇票背书转让	<u>3,600,000.00</u>	<u>1,500,000.00</u>

本公司不涉及现金收支的重大投资和筹资活动参见附注五、52(1)。



五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	8,335,312.67	67,349,696.36
加：资产减值损失	30,818,251.19	909,356.61
信用减值损失	17,641,913.38	69,562,179.67
固定资产折旧	14,839,782.61	10,786,917.23
使用权资产折旧	107,589.47	383,158.98
无形资产摊销	1,886,393.62	1,380,952.46
投资性房地产折旧	1,007,124.22	577,933.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	502,579.84	579,005.21
公允价值变动收益	(4,234,213.85)	1,310,694.44
财务费用	38,642,666.99	39,274,571.01
投资收益	(6,988,216.45)	(11,503,651.36)
递延所得税资产增加	(59,911,970.93)	(10,988,096.78)
存货的减少	11,636,027.68	5,493,364.70
专项储备的增加	(261,928.02)	(2,060,344.01)
合同资产的减少	211,111,298.45	215,685,078.81
经营性应收项目的减少/（增加）	100,011,891.84	(158,559,310.08)
经营性应付项目的（减少）/增加	(445,278,170.86)	41,441,230.97
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	<u>(80,133,668.15)</u>	<u>271,622,737.86</u>

现金及现金等价物净变动：

	2023年	2022年
现金及现金等价物的年末余额	230,526,764.49	574,197,752.04
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>574,197,752.04</u>	<u>397,742,557.65</u>
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(343,670,987.55)</u>	<u>176,455,194.39</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

52. 现金流量表补充资料（续）

(1) 现金流量表补充资料（续）

不涉及现金的重大投资活动：

	2023年	2022年
以房抵工程款减少的应收款项	<u>119,501,870.18</u>	<u>314,299,138.12</u>

不涉及现金的重大筹资活动：

	2023年	2022年
国内信用证付款（注1）	<u>14,766,852.82</u>	<u>62,165,452.12</u>
合计	<u>14,766,852.82</u>	<u>62,165,452.12</u>

注1：本公司向银行申请占用本公司授信额度向应付账款供应商开展信用证付款业务，由本公司支付议付利息及手续费。该业务发生时，减少应付账款并确认等额应付国内信用证，导致出现不涉及现金的筹资活动。

(2) 现金及现金等价物的构成

	2023年	2022年
现金	230,526,764.49	574,197,752.04
其中：可随时用于支付的银行存款	<u>230,526,764.49</u>	<u>574,197,752.04</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>230,526,764.49</u>	<u>574,197,752.04</u>

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

	2023年	2022年	理由
受到限制的货币资金	403,316,370.01	348,148,874.80	使用权
三个月以上的定期存款	150,000,000.00	130,000,000.00	或所有权受限
计提但尚不可收取的存款			属于投资项目
利息	<u>23,054,547.24</u>	<u>12,041,398.93</u>	尚不可收取
合计	<u>576,370,917.25</u>	<u>490,190,273.73</u>	



五、 财务报表主要项目注释（续）

53. 租赁

(1) 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	4,964.03	21,012.82
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	7,209,281.22	10,391,095.66
与租赁相关的总现金流出	7,393,826.19	14,102,744.43

(2) 作为出租人

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁收入	<u>974,248.74</u>	<u>725,055.57</u>

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	954,573.12	574,103.52
1年至2年（含2年）	801,185.11	591,624.72
2年至3年（含3年）	788,019.45	614,982.24
3年至4年（含4年）	376,899.29	641,891.51
4年至5年（含5年）	238,621.11	173,376.00
5年以上	<u>564,882.00</u>	<u>749,262.00</u>
合计	<u>3,724,180.08</u>	<u>3,345,239.99</u>

经营租出固定资产，参见附注五、11。



## 六、 研发支出

按性质分类如下：

	2023年	2022年
职工薪酬	13,887,684.92	34,802,421.23
直接材料	12,136,528.10	26,811,644.42
折旧及摊销	2,084,506.37	2,062,098.81
其他	126,184.88	1,304,610.42
合计	<u>28,234,904.27</u>	<u>64,980,774.88</u>
其中：费用化研发支出	28,234,904.27	64,980,774.88

## 七、 在联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		会计处理
					直接	间接	
联营企业							
创点数科	深圳市	深圳市	计算机软件 技术开发	12,024,295.00	8.4175	-	权益法

依据创点数科的公司章程中有关议事规则相关的规定，以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。

下表列示了对本公司不重要的联营企业的汇总财务信息：

	2023年	2022年
联营企业		
投资账面价值合计	1,184,441.17	1,412,937.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	<u>(228,495.87)</u>	<u>(225,355.45)</u>
综合收益总额	<u>(228,495.87)</u>	<u>(225,355.45)</u>



## 八、 政府补助

于2023年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年计入其他收益	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	<u>1,378,671.06</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,257,316.98</u>	与资产相关
合计	<u>1,378,671.06</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,257,316.98</u>	

计入当期损益的政府补助如下：

	2023年	2022年
与资产相关的政府补助 计入其他收益	121,354.08	121,354.08
与收益相关的政府补助 计入其他收益	876,428.80	2,368,185.96
合计	<u>997,782.88</u>	<u>2,489,540.04</u>



## 九、与金融工具相关的风险

### 1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计人民币296,490,602.74元（2022年12月31日：人民币252,256,388.89元），主要列示于交易性金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计人民币965,630,474.25元（2022年12月31日：人民币1,298,035,253.15元），主要列示于应收款项融资；以摊余成本计量的金融资产合计人民币885,768,093.67元（2022年12月31日：人民币1,159,817,357.81元），主要列示于货币资金和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计人民币1,199,696,973.80元（2022年12月31日：人民币1,668,900,761.29元），主要列示于应付账款、应付债券、应付票据、短期借款及其他应付款。

### 2. 金融工具风险

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。本公司对此的风险管理政策概述如下。

#### 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。

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应收款项融资、交易性金融资产及其他应收款，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价值。

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。于2023年12月31日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的12.19%及40.53%（2022年12月31日：15.84%及44.47%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本公司致力通过持续拓展其于中国其他城市的业务网络、开发新客户、多元化客户基础等策略拓展本公司客户基础，预期可于日后降低依赖现有客户的程度。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。



## 九、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（续）

##### 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。本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

##### 已发生信用减值资产的定义

本公司判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本公司也会将其视为已发生信用减值。

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。

#### 流动性风险

本公司的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2023年

	即期	1至3个月	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
短期借款	14,439,180.61	-	-	-	-	14,439,180.61
应付票据	41,079,293.89	10,594,321.29	109,466,927.67	-	-	161,140,542.85
应付账款	473,194,525.55	-	-	-	-	473,194,525.55
其他应付款中的金融负债	32,455,569.26	-	-	-	-	32,455,569.26
一年内到期的租赁负债	-	11,100.00	-	-	-	11,100.00
应付债券	-	-	-	576,613,600.00	-	576,613,600.00
应付债券产生的利息	-	2,883,190.38	-	112,439,652.00	-	115,322,842.38
合计	<u>561,168,569.31</u>	<u>13,488,611.67</u>	<u>109,466,927.67</u>	<u>689,053,252.00</u>	-	<u>1,373,177,360.65</u>

#### 2022年

	即期	1至3个月	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
应付票据	6,072,694.02	-	352,248,538.00	-	-	358,321,232.02
应付账款	792,443,467.11	-	-	-	-	792,443,467.11
其他应付款中的金融负债	32,716,563.36	-	-	-	-	32,716,563.36
租赁负债	-	-	-	27,778.14	-	27,778.14
一年内到期的租赁负债	-	71,640.95	216,860.04	-	-	288,500.99
应付债券	-	-	-	-	576,797,400.00	576,797,400.00
应付债券产生的利息	-	1,731,000.00	-	28,850,000.00	86,550,000.00	117,131,000.00
合计	<u>831,232,724.49</u>	<u>1,802,640.95</u>	<u>352,465,398.04</u>	<u>28,877,778.14</u>	<u>663,347,400.00</u>	<u>1,877,725,941.62</u>



## 九、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 市场风险

#### 利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司主要通过定期审阅并监督维持适当的固定和浮动利率组合以管理利率风险。借款及货币资金按摊余成本计量，并无作定期重估计量。浮动利率利息收入及支出均于发生时计入当期损益。

于2023年12月31日及2022年12月31日，本公司无浮动利率的长期借款。

### 3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2023年度及2022年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和资本加净负债的比率。净负债包括所有借款款项、应付账款、租赁负债以及其他应付款等抵减货币资金后的净额。资本指股东权益，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2023年	2022年
短期借款	14,439,180.61	-
应付账款	473,194,525.55	792,443,467.11
其他应付款中的金融负债	32,455,569.26	32,716,563.36
一年内到期的非流动负债	2,477,985.02	1,768,148.33
租赁负债	-	27,778.14
应付债券	518,467,155.53	485,419,498.80
减：货币资金	<u>(806,897,681.74)</u>	<u>(1,064,388,025.77)</u>
净负债	234,136,734.23	247,987,429.97
股东权益	<u>1,667,303,171.46</u>	<u>1,763,579,303.60</u>
资本和净负债	<u>1,901,439,905.69</u>	<u>2,011,566,733.57</u>
杠杆比率	12.31%	12.33%



九、 与金融工具相关的风险（续）

4. 金融资产转移

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
保理	应收账款	14,439,180.61	未终止确认	保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险
保理	应收账款	<u>335,460,739.03</u>	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		<u>349,899,919.64</u>		

于2023年12月31日，因转移而终止确认的金融资产如下：

金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收账款 保理	<u>335,460,739.03</u>	<u>1,032,129.85</u>
合计	<u>335,460,739.03</u>	<u>1,032,129.85</u>

于2023年12月31日，继续涉入的转移金融资产如下：

资产转移方式	继续涉入形成的资产金额	继续涉入形成的负债金额
应收账款 保理	<u>14,439,180.61</u>	<u>14,439,180.61</u>
合计	<u>14,439,180.61</u>	<u>14,439,180.61</u>

已转移但未整体终止确认的金融资产

作为日常业务的一部分，本公司和银行达成了应收账款保理安排并将某些应收账款转让给银行。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司被要求偿还款项。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于2023年12月31日，在该安排下转移但尚未结算的应收账款的原账面价值为人民币14,439,180.61元（2022年12月31日：无）。于2023年12月31日，本公司因继续涉入确认的资产的账面价值为人民币14,439,180.61元（2022年12月31日：无），与之相关的负债为人民币14,439,180.61元（2022年12月31日：无），分别计入应收账款和短期借款。



## 九、与金融工具相关的风险（续）

### 4. 金融资产转移（续）

#### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2023年12月31日，作为日常业务的一部分，本公司和银行或第三方保理公司达成了应收账款的保理安排，并将账面价值为人民币335,460,739.03元（2022年12月31日：人民币484,726,096.59元）的应收账款转让给银行或第三方保理公司。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司无须支付任何利息损失。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认与之相关的应收账款。

## 十、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债

2023年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	-	296,490,602.74	-	296,490,602.74
应收款项融资	-	-	965,630,474.25	965,630,474.25
合计	-	296,490,602.74	965,630,474.25	1,262,121,076.99

2022年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	-	252,256,388.89	-	252,256,388.89
应收款项融资	-	-	1,298,035,253.15	1,298,035,253.15
合计	-	252,256,388.89	1,298,035,253.15	1,550,291,642.04

### 2. 第二层次公允价值计量

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



## 十、公允价值的披露（续）

### 3. 第三层次公允价值计量

本公司的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。

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

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：

	2023年末公允价值	2022年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	965,630,474.25	1,298,035,253.15	现金流量折现法	信用风险

## 十一、关联方关系及其交易

### 1. 最终控制人

本公司的最终控制人为自然人乔荣健。

截至2023年12月31日，乔荣健直接持有本公司7.9781%股权，通过中天荣健间接持有本公司29.0591%股权，通过担任天人和一的执行事务合伙人间接持有本公司4.0916%股权，通过顺其自然间接持有本公司0.0191%股权，共计持有本公司41.1479%股权。

### 2. 联营企业

联营企业详见附注七。



十一、关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

		关联方关系
中天荣健		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
中天安		本公司股东、总经理张安控制的公司
天人和一	注1	持有本公司4.0916%股权的公司
顺其自然	注2	持有本公司0.5598%股权的公司
曹秀萍		最终控制人乔荣健之配偶

注1：截至2023年12月31日，天人和一持有公司743.44万股，占公司总股本的4.0916%。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和一间接持有本公司股份。天人和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。

注2：截至2023年12月31日，顺其自然持有公司101.71万股，持股比例0.5598%。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。

4. 本公司与关联方的主要交易

(1) 其他关联方交易

	2023年	2022年
董事、监事及关键管理人员薪酬	4,365,244.78	5,820,772.69

5. 关联方应付款项余额

(1) 其他应付款

	2023年	2022年
创点数科	27,128.45	27,128.45

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。



## 十二、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

	2023年	2022年
资本承诺	<u>2,500,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>
合计	<u>2,500,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>

### 2. 或有事项

于资产负债表日，本公司并无须作披露的重要或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

本公司于2023年12月12日召开第四届董事会第七次会议、第四届监事会第七次会议，审议通过了《关于投资设立全资子公司的议案》，同意公司投资设立全资子公司深圳中天精艺投资有限公司（简称“中天精艺”）。上述全资子公司已于2024年01月12日完成相关工商注册登记手续，并取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。



#### 十四、其他重要事项

##### 1. 分部报告

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。

##### 主要客户信息

于2023年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币162,703,752.34元及人民币87,625,417.03元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于2022年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币249,738,947.03元及人民币215,882,943.19元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

##### 2. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司实际控制人乔荣健先生于2023年12月13日与东阳城同企业发展管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣健企业管理有限公司之转股协议》，东阳城同受让乔荣健先生持有的公司控股股东中天荣健55.7613%的股权，股权转让分两次交割。2023年，乔荣健先生向东阳城同转让中天荣健31.8636%的股权，并于2024年向东阳城同转让中天荣健23.8977%的股权。2023年12月25日，股权转让的第一次交割完成。两次交割完成后，中天荣健持有本公司的股份不变，仍为公司控股股东；公司实际控制人将由乔荣健先生变更为东阳市人民政府国有资产监督管理办公室。具体事项详见本公司于2023年12月14日发布的《深圳中天精装股份有限公司关于实际控制人签署股权转让协议暨控制权拟发生变更的提示性公告》。



1、非经常性损益明细表

	2023年	2022年
固定资产和无形资产处置损益	287,870.60	(196,597.66)
其他非流动资产处置损益	(790,450.44)	(382,407.55)
计入当期损益的政府补助	997,782.88	2,489,540.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	255,369.29	(367,246.93)
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,216,712.32	11,729,006.81
交易性金融资产公允价值变动	4,234,213.85	(1,310,694.44)
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	12,084,644.82	9,360,907.87
	<u>24,286,143.32</u>	<u>21,322,508.14</u>
所得税影响数	<u>(3,642,921.50)</u>	<u>(3,198,376.22)</u>
非经常性损益净影响额	<u>20,643,221.82</u>	<u>18,124,131.92</u>



## 2、净资产收益率和每股收益

2023年

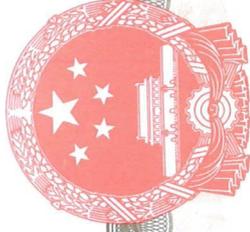
	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净 利润	0.49	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	(0.72)	(0.07)	(0.07)

2022年

	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净 利润	3.84	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	2.81	0.30	0.30

以上加权平均净资产收益率和每股收益按中国证券监督管理委员会证监会会计字[2009]2号《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》（2010年修订）所载之计算公式计算。





# 营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051121390A



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验“一网通办”服务。



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 人民币元 10000

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号  
大楼17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。  
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2024年04月12日

证书序号: 0004095

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 中华人民共和国财政部  
 日期: 二〇一二年七月二十九日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 毛鞍宁  
 主任会计师: 毛鞍宁  
 经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业  
 执业证书编号: 11000243  
 批准执业文号: 财会函 (2012) 35号  
 批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日





### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000514213904	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	9111000059649382G	11002941	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	11010148	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000699131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703291222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896449376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592351581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	910000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569UD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

按照会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。

本表会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们



主办单位: 中华人民共和国财政部

技术支持: 财政部信息中心

京公网安备11010202000006号

中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源

