



深圳中天精装股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 4 月

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人楼峻虎、主管会计工作负责人陶阿萍及会计机构负责人（会计主管人员）陈宝英声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的公司未来发展计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大投资者注意投资风险。

公司已在本报告的“第三节管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分，详细阐述了可能存在的主要风险及应对措施，敬请投资者仔细阅读并注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	42
第五节 环境和社会责任.....	62
第六节 重要事项	64
第七节 股份变动及股东情况	85
第八节 优先股相关情况.....	92
第九节 债券相关情况.....	92
第十节 财务报告	95

备查文件目录

一、载有公司法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；

二、载有公司会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、载有公司法定代表人签名的 2024 年度报告文件原件。

以上备查文件置备于公司证券管理部供投资者查询。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	深圳中天精装股份有限公司
中天精艺	指	深圳中天精艺投资有限公司，系公司的全资子公司
中天精锐	指	深圳中天精锐建设有限公司，系公司的全资子公司
经天伟地	指	深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙），系公司的控股企业
天经地义	指	深圳天经地义企业管理有限公司，系公司的控股子公司
中经科睿	指	东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙），系公司的参股企业
中经芯玑	指	东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙），系公司的参股企业
科睿斯	指	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司，系公司的间接参股公司
创点数科	指	深圳市创点数科技术有限公司，系公司的参股公司
东阳国资办	指	东阳市人民政府国有资产监督管理办公室，系公司的实际控制人
中天荣健	指	宿迁市中天荣健企业管理有限公司，系公司的控股股东
中天安	指	宿迁市中天安汇智技术有限公司（原名为宿迁市中天安企业管理有限公司），系公司的股东
天人和一	指	宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙），系公司的股东
顺其自然	指	宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙），系公司的股东
东阳城同	指	东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙），系公司实际控制人控制的间接持有公司股份的企业
股东大会	指	深圳中天精装股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳中天精装股份有限公司董事会
监事会	指	深圳中天精装股份有限公司监事会
公司章程	指	现行有效的《深圳中天精装股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中登	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《募集说明书》	指	《深圳中天精装股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集说明书》
元/万元	指	人民币元/人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中天精装	股票代码	002989
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳中天精装股份有限公司		
公司的中文简称	中天精装		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Strongteam Decoration Engineering Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	楼峻虎		
注册地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
注册地址的邮政编码	518000		
公司注册地址历史变更情况	<p>1. 2002 年 2 月 5 日，由深圳市福田区彩田路富强花园 4 栋 201 号变更为：深圳市福田区滨河大道皇都广场 A 座 1701 室；</p> <p>2. 2003 年 8 月 26 日，由深圳市福田区滨河大道皇都广场 A 座 1701 室变更为：深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 1415、1416 室；</p> <p>3. 2007 年 7 月 13 日，由深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 1415、1416 室变更为：深圳市福田区车公庙天安科技园大厦 A602（仅限办公）；</p> <p>4. 2013 年 11 月 21 日，由深圳市福田区车公庙天安科技园大厦 A602（仅限办公）变更为：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼；</p> <p>5. 2015 年 8 月 17 日，由深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼变更为：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼。</p>		
办公地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
办公地址的邮政编码	518040		
公司网址	https://www.ztjzgf.net		
电子信箱	ir@ztzs.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	证券时报、巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300724738801E
历次控股股东的变更情况（如有）	公司的原实际控制人乔荣健先生于 2023 年 12 月 13 日与东阳城同签订了《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股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”），乔荣健先生将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613% 的股权转让给东阳城同。截至 2024 年 6 月 12 日，本次协议转让股权交割已完成，公司控制权发生变更，东阳国资办成为公司实际控制人，中天荣健仍为公司控股股东。具体内容详见公司披露的《关于实际控制人间接转让公司股份事项完成工商变更登记暨公司控制权发生变更的公告》（公告编号：2024-040）。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
签字会计师姓名	张春梅、宣德忠、施银

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2024 年	2023 年	本年比上年 增减	2022 年
营业收入（元）	361,673,793.51	822,862,890.35	-56.05%	1,992,753,611.39
归属于上市公司股东的净利润 （元）	-428,364,264.79	8,335,312.67	-5,239.15%	67,349,696.36
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润（元）	-410,119,198.95	-12,307,909.15	-3,232.16%	49,225,564.44
经营活动产生的现金流量净额 （元）	23,640,860.46	-80,133,668.15	129.50%	271,622,737.86

基本每股收益（元/股）	-2.3600	0.05	-4,820.00%	0.4
稀释每股收益（元/股）	-2.3600	0.05	-4,820.00%	0.4
加权平均净资产收益率	-29.42%	0.49%	-29.91%	3.84%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	2,293,686,539.15	2,968,524,990.68	-22.73%	3,623,761,713.58
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,477,688,903.80	1,667,303,171.46	-11.37%	1,763,579,303.60

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	361,673,793.51	822,862,890.35	装饰、设计行业及租赁业务收入之和
营业收入扣除金额（元）	987,847.71	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入
营业收入扣除后金额（元）	360,685,945.80	821,888,641.61	装饰、设计行业，主营业务收入

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	88,580,524.06	101,974,593.80	81,690,392.82	89,428,282.83
归属于上市公司股东的净利润	-7,424,102.53	-38,147,378.87	-63,285,576.34	-319,507,207.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,004,106.51	-35,524,292.90	-59,876,340.37	-302,714,459.17
经营活动产生的现金流量净额	-60,582,651.62	-18,805,533.50	69,828,563.95	33,200,481.63

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-36,604,532.34	-502,579.84	-579,005.21	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,163,650.00	997,782.88	2,489,540.04	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	6,320,178.98	11,450,926.17	10,418,312.37	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				-
委托他人投资或管理资产的损益				-
对外委托贷款取得的损益				-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,202,074.09	12,084,644.82	9,360,907.87	主要为单独减值测试的应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产转回
债务重组损益	-280,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-128,126.02	255,369.29	-367,246.93	
减：所得税影响额	-6,081,688.82	3,642,921.50	3,198,376.22	
少数股东权益影响额（税后）	-0.63			
合计	-18,245,065.84	20,643,221.82	18,124,131.92	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

（一）装饰装修工程业务

1、行业的宏观经济形势

根据国家统计局于 2025 年 2 月 28 日发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，现引用其中相关经济数据如下：

2024 年房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%。其中住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%；办公楼投资 4,160 亿元，下降 9.0%；商业营业用房投资 6,944 亿元，下降 13.9%。全年新建商品房销售面积 97,385 万平方米，二手房交易网签面积 71,812 万平方米，年末新建商品房待售面积 75,327 万平方米，其中商品住宅待售面积 39,088 万平方米。

在房地产行业调整的背景下，建筑装饰行业呈现“大行业、小企业”的典型特征，市场竞争加剧，中小企业加速出清，头部企业亦面临业务收缩与盈利空间收窄的双重压力。在此市场环境下，公司采取审慎经营策略，通过强化现金流管理，严控项目风险评估机制，主动调整整体业务结构。报告期内，公司在巩固装饰装修业务竞争力的同时，战略性布局 FCBGA（ABF）高端载板半导体领域，通过培育新的业务增长点，构建长期稳健发展的多元化业务体系。

2、行业的相关政策

2025 年 3 月，政府工作报告中指出：“持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。

3、行业发展情况及公司表现

报告期内，行业竞争格局进一步分化，客户成本管控趋严，项目毛利率普遍承压。公司作为批量精装修解决方案的领先提供商，坚持审慎经营策略。

风险管控：加强客户资质筛选，重点与国企及优质房企合作，优化应收账款管理；

业务调整：主动收缩高风险项目规模，短期收入下滑但现金流安全性提升；

毛利率压力：受市场价格竞争与客户压价影响，装修业务毛利率同比下降，公司通过供应链优化部分对冲成本压力。

4、公司应对措施与战略布局

在装饰装修业务上，公司将继续秉持“稳中求进，守正创新”方针，持续落实“保质量、保交付、保回款”原则。强化质量管控，不断完善质量管理体系，严格监督施工各环节；加大回款力度，灵活运用多种回款手段，保障资金链稳定。同时，根据市场动态，以付款方式作为判断客户好坏的主要标准，灵活调整客户结构，进一步深化与国企客户的合作，提高市场份额与抗风险能力。

为应对行业调整，公司将持续强化装饰装修业务的精细化运营，重点加强现金流管控与成本优化，提升项目盈利水平，为创新业务的发展提供稳定的资金保障。同时，公司积极推进业务结构优化，于 2024 年 12 月投资全资子公司深圳中天精锐建设有限公司、于 2025 年 2 月投资全资子公司广东中天精筑建设有限公司，通过业务下沉进一步优化资源配置、提升管理效能，理顺管理架构，为拓展创新业务创造空间，全面提升公司整体竞争力。

报告期内，公司实际控制人变更为东阳市人民政府国有资产监督管理委员会，公司依托国资资源，在资金优势、产业整合等方面获得新动能，在深耕公司主业的同时，为公司开拓新业务提供保障。

（二）创新业务

公司依托实际控制人东阳国资办的资源整合优势，以科睿斯项目为先进封装关键切入点涉入半导体行业。科睿斯专注于 FCBGA（ABF）高端载板的研发制造和销售，产品主要应用于 CPU、GPU、AI 及车载等高算力芯片的封装。为完善产业布局，公司于 2024 年 12 月联合设立中经芯玢，并通过该企业于 2025 年 1 月完成三项战略投资：一是合肥鑫丰科技有限公司，该公司是国内首家具备 PoP（Package on Package，异质整合）量产能力的企业，在低功耗多层封装领域、FOPLP 达到国际领先水平；二是深圳远见智存科技有限公司，该公司专注于 HBM 系列产品研发及相关解决方案，其 HBM2/2e 产品突破 TSV 和 CoWoS 两大技术瓶颈，目前正在研发符合 JEDEC 标准的 HBM3/3e 解决方案；三是追加投资科睿斯项目。

上述投资进一步完善了公司在半导体先进封装领域的产业链布局，通过垂直整合提升协同效应，着力打造先进封装领域从 ABF 材料到设计及封装服务的整体解决方案能力，为培育新的业绩增长点打下坚实的基础。下一步，公司将重点以应用场景为牵引，整合半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造以及 AI 算力基础设施的研发与建设等业务资源，强化产业协同，优化资源配置，逐步打造在半导体领域的核心竞争力和市场地位。这些战略举措是公司转型升级的关键步骤，为构建第二增长曲线、实现可持续发展提供新动能。

二、报告期内公司从事的主要业务

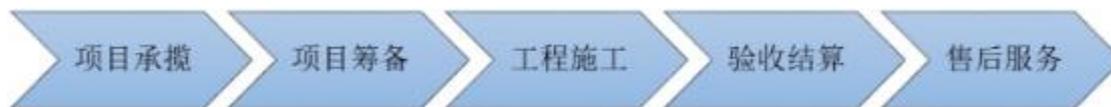
公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中装修装饰业的披露要求

（一）公司的主要业务

公司是国内领先的精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商等提供批量精装修施工和设计服务。批量精装修属于建筑装饰行业的一个新兴的细分市场，自 2007 年起至报告期内，对公司收入贡献比重一直在 99%以上。

（二）公司的经营模式

公司经营模式为自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转包。报告期内，公司的经营模式没有发生重大变化，公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示：



1、项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

(1) 普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系，编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、公司予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法，兼顾市场比较法。普通招投标模式下，公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况，计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤：

1) 信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括：项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2) 组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后，根据投标项目所在地，由公司的相关区域中心内部指定负责人，并组织人员进行投标文件的编制，同时公司资源开发部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，运营管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由资源开发部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人等组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正，报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3) 合同评审、签订合同等手续

项目中标后，公司市场开发部与项目团队组织发起合同，并由公司内部各部门进行会签，之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2) 战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于公司与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与公司签订战略合作协议并确立战略合作关系，并在战略合作协议中约定公司提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位，不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下，初次战略投标定价基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则，同时也会结合过往公司与战略标招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价，在签署战略合作协议后，基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款（如有）与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

2、项目筹备阶段

(1) 组建项目团队

项目承接后，由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理等工作，同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时，公司资源开发部、工程管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员，加强各项目的采购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则，项目管理团队的主要人员均由公司具体委派，其他施工人员由公司具有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求，施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目部人员的安排管理下开展施工工作，确保项目的顺利进行。

（2）制定项目策划

项目团队组建后，一般由项目管理人员联合公司的资源开发部、工程管理部、商务管理部等职能部门，依据业主方的基本要求，对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

3、工程施工阶段

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

（1）组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人，对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中，项目团队按项目策划文件落实施工进度，公司工程管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表，对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域，同时对重点关注事项进行说明。项目团队需向公司总部报送项目营业额月度报表，公司管理层、职能部门对异常项目及时关注并要求整改。

（2）原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中，公司根据实际需要，执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式：

①自主采购

项目开工前，项目部按照合同工程量制定采购计划，经资源开发部、财务管理部审批后由资源开发部负责采购。资源开发部根据已有供应商名单及其他市场信息，通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购，由供应商将材料运送到施工现场，仓管员负责将材料入库处理。公司建立了供应商审核、评估体系，优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。

施工过程中，对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等，如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等，其采购金额较小，一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付，需公司财务部门转账支付，低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

②甲方指定

项目实施过程中，部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲方指定模式。在该模式下，公司与被指定的材料供应商签订合同，约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

③甲方供应

项目实施过程中，部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分原材料自行采购，由装修公司按照需求领用。

4、项目验收及结算

项目基本完工后，部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房，公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后，由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后，项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料，并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料，按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价，业主方收到公司递交的结算资料后进行核实，审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

5、售后服务

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。项目竣工验收后，公司组建售后服务小组，指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右，即满足项目质保期的要求。

（三）公司的内部管理

在房地产市场持续低迷、传统精装修业务面临挑战的情况下，公司一方面坚守阵地，稳步推动现有主营业务的持续发展；另一方面积极求新求变，主动开拓创新业务版图。公司充分依托实际控制人东阳国资办及战略股东的强势资源整合能力，精准捕捉市场趋势，果断布局半导体前沿领域。通过深入的市场调研与专业的团队筹备，逐步涉足半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造等细分领域。此举旨在为公司打造第二增长曲线，降低对单一房地产精装修业务的依赖，提升整体抗风险能力与市场竞争力。

1、装饰装修工程业务

（1）市场维度

报告期内，公司继续聚焦核心城市及稳健型房企，顺应客户自身的布局调整和客户结构的变化，坚守审慎开拓客户和承接订单的原则，在研判评估预计可产生的承接风险后再进行投标，按标段的中标率为 14.10%，按金额的中标率为 8.15%。截至报告期末，公司前五大客户占营业收入的比例之和为 86.32%，公司主动向国企集中，故报告期内国企客户的占比较上年有所提升，国有控股的客户占比超过 78.61%。公司进一步提高了客户的入围标准，对不同风险等级的客户制定了差异化标准。公司高度重视客户的付款安全，以工程款支付的及时性、支付现金比例等支付条件作为选择客户最重要的标准。

鉴于房地产行业新开工面积减少，且房地产客户资金紧缺或要求工程款抵房的合作模式比较普遍且占比较高，出于保证公司现金流的考虑，公司谨慎地与该类企业进行合作；同时，随着市场竞争的加剧，客户对工程的进度和质量标准提出了更为严格的要求。面对整体市场环境的严峻挑战，契约精神遭受挑战，导致报告期内本公司的订单数量出现了明显下降。

（2）收支情况

公司始终坚持收款为先，报告期内，销售商品、提供劳务收到的现金 5.36 亿元，占营业收入的 148.23%。公司应收款项融资和合同资产总额 5.99 亿元，与去年末总额相比减少 4.99 亿元，主要是因公司应收账款的收回及在建项目的减少所致。

公司一贯坚持诚信为本和商业伦理，没有向劳务班组和供应商转移资金压力。报告期内，公司积极响应证券监管部门的号召及时向中小企业支付应付款项，应付票据、应付账款及其他应付款合计较去年末下降 2.79 亿元。

（3）经营维度

本报告期，公司营业收入 36,167.38 万元，较上年同期减少 56.05%；实现归属于上市公司股东的净利润-42,836.43 万元，主要系公司对存在减值迹象的资产计提了减值准备；公司为防范回款风险，加强了对承接项目及客户的甄选力度，主动收缩了业务规模；受市场竞争环境等因素影响，客户对成本管理更趋严格，导致公司项目毛利率下降；公司净资产 150,209.88 万元，经营活动产生的现金流量净额为 2,364.09 万元。公司资产负债率 34.51%，较上年同期下降 9.32 个百分点，进一步保障了公司运营的安全性。

（4）运营维度

报告期内，公司运营较为平稳，没有出现重大进度风险项目或重大质量风险项目。

2、创新业务

在全球数字化与智能化浪潮加速推进的背景下，公司积极把握科技发展机遇，依托实际控制人的资源优势，战略性布局半导体前沿领域，为公司未来发展开辟新的增长空间。在半导体领域，公司重点投资布局了半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造等关键环节，通过委派董事深度参与标的企业经营管理，在战略规划、技术研发、市场拓展和产能建设等关键环节发挥积极作用，确保投资效益最大化。其中，ABF 载板是高端芯片封装的核心材料，先进封测拥有国内顶级的 PoP 堆叠封装技术、车规级封测能力，HBM 技术可以为 AI 与高性能计算提供关键支持，这些都将成为公司带来新的技术优势和商业机会。

创新业务的开展是公司经过审慎研究后作出的战略性决策，不仅有效拓展了公司的业务边界，还能显著提升公司在复杂市场环境中抗风险能力和可持续发展的能力。通过专业化管理和资源整合，公司将稳步推进各项创新业务，为未来业绩增长注入持久动力，努力为股东创造更大价值。

三、核心竞争力分析

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

公司在建筑装饰行业保持稳健的市场竞争力，核心竞争力主要体现在以下几个方面：首先，公司凭借多年深耕行业积累的丰富的业务经验和创新的“1+N”平台化经营管理模式，能够为客户提供专业可靠的装饰装修解决方案；其次，公司建立了完善成熟的标准化、精细化项目管理体系，通过科学的质量管控和流程优化确保项目高质量交付；第三，公司具备显著的采购成本管理优势，通过规模效应和供应链整合有效提升项目效益；第四，公司拥有全国性的业务布局能力，服务网络覆盖国内主要经济区域；第五，公司在业内建立了良好的品牌形象和客户口碑，与众多优质客户保持长期稳定的合作关系；第六，公司注重人才阶梯建设，拥有经验丰富的专业团队，并建立了完善的人才培养机制；最后，公司财务状况稳健，为业务持续发展提供坚实保障。这些优势的核心在于公司始终坚持的精细化管理理念，这也是我们在行业中保持竞争力的重要基础。

报告期内，公司在装饰装修领域的核心竞争力持续巩固。与此同时，为把握产业发展机遇，公司审慎布局半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造等新兴领域，这些战略性布局不仅为公司开拓了新的发展空间，更有助于构建更加多元化的业务生态，进一步增强公司的综合实力和可持续发展能力，为未来长期稳健发展创造更多可能。

四、主营业务分析

1、概述

参见本节“一、报告期内公司所处行业情况”及“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	361,673,793.51	100%	822,862,890.35	100%	-56.05%
分行业					
装饰设计行业	360,685,945.80	99.73%	821,888,641.61	99.88%	-56.11%
租赁收入	987,847.71	0.27%	974,248.74	0.12%	1.40%
分产品					
批量精装修	360,588,496.27	99.70%	821,861,348.37	99.88%	-56.13%
设计收入	97,449.53	0.03%	27,293.24	0.00%	257.05%
租赁收入	987,847.71	0.27%	974,248.74	0.12%	1.40%
分地区					
省内	212,704,920.83	58.81%	271,836,467.52	33.04%	-21.75%
省外	148,968,872.68	41.19%	551,026,422.83	66.96%	-72.97%
分销售模式					

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
装饰设计行业	360,685,945.80	357,747,843.80	0.81%	-56.11%	-51.86%	-8.77%
分产品						
批量精装修	360,588,496.27	357,703,820.71	0.80%	-56.13%	-51.86%	-8.78%
分地区						

省内	212,704,920.83	179,594,493.68	15.57%	-21.75%	-20.93%	-0.87%
省外	148,968,872.68	179,716,480.24	-20.64%	-72.97%	-65.25%	-26.79%
分销售模式						

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

适用 不适用

公司不同业务类型的情况

单位：元

业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
批量精装修	360,588,496.27	357,703,820.71	0.80%
设计业务	97,449.53	44,023.09	54.82%
租赁业务	987,847.71	1,563,130.12	-58.24%

公司是否需通过互联网渠道开展业务

是 否

公司是否需开展境外项目

是 否

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
装饰、设计行业	材料成本	82,083,417.68	22.84%	177,917,864.14	23.90%	-53.86%
装饰、设计行业	人力成本	188,181,126.36	52.37%	403,733,199.12	54.24%	-53.39%
装饰、设计行业	项目其他成本费用	87,483,299.76	24.35%	161,481,255.12	21.70%	-45.82%
租赁业务	其他成本费用	1,563,130.12	0.44%	1,179,029.51	0.16%	32.58%

单位：元

产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
批量精装修	材料成本	82,083,417.68	22.84%	177,917,864.14	23.90%	-53.86%
批量精装修	人力成本	188,137,103.27	52.36%	403,702,977.89	54.24%	-53.40%
批量精装修	项目其他成本费用	87,483,299.76	24.35%	161,478,328.61	21.69%	-45.82%
设计业务	人力成本	44,023.09	0.01%	30,221.23	0.00%	45.67%
设计业务	其他成本费用		0.00%	2,926.51	0.00%	-100.00%
租赁业务	其他成本费用	1,563,130.12	0.44%	1,179,029.51	0.16%	32.58%

说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中装修装饰业的披露要求
主营业务成本构成

单位：元

成本构成	业务类型	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
直接材料	装饰工程业务	82,083,417.68	22.84%	177,917,864.14	23.99%	-1.15%
直接人工	装饰工程业务	188,137,103.27	52.36%	403,702,977.89	54.44%	-2.08%
直接人工	设计业务	44,023.09	0.01%	30,221.23	0.00%	0.01%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	变更原因
深圳中天精艺投资有限公司	投资新设
深圳中天精锐建设有限公司	购买股权
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	购买份额
深圳天经地义企业管理有限公司	购买股权

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	312,206,550.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	86.32%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	209,018,439.83	57.79%
2	第二名	61,113,188.41	16.90%
3	第三名	14,808,651.03	4.09%
4	第四名	14,527,813.70	4.02%
5	第五名	12,738,457.75	3.52%
合计	--	312,206,550.72	86.32%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	183,815,984.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.92%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	105,577,981.90	33.27%
2	第二名	57,844,447.93	18.23%
3	第三名	9,438,943.26	2.97%
4	第四名	5,663,954.84	1.78%
5	第五名	5,290,657.04	1.67%
合计	--	183,815,984.97	57.92%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	4,795,426.47	5,634,345.83	-14.89%	主要系受房地产行业影响，中标减少导致营销费用相应减少所致

管理费用	74,492,202.43	38,248,965.11	94.76%	主要系因对外投资和开拓新业务需求导致中介机构费用和差旅费用的增加；出于社会责任，报告期内的离职补偿等一次性支出费用的增加；新增工抵房导致相关折旧和物管费增加
财务费用	18,919,395.31	11,917,824.68	58.75%	主要系利息收入减少所致
研发费用	12,119,316.69	28,234,904.27	-57.08%	主要系研发投入减少所致

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
建筑装饰设计工程信息化管理系统研发	提高公司的管理效率、加强公司全方位的管理能力、对现场进行可视化管理	完成	降低公司成本	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种应用于室内精装修的纯平龙骨无机复合板隔墙的研发设计与应用	现代室内功能分区复杂多样，不同区域对隔墙性能需求各异。研发适配的无机复合板，集成隔音、隔热、防火等多种功能于一体，旨在满足卧室的静谧需求、厨房与客厅间的防火隔热需求以及对温度控制要求较高的办公区域隔热保温需求等，以一块板材实现多种功能，减少传统多层材料复合带来的空间占用与施工繁琐问题	完成	能大幅缩短施工周期，降低人工成本，还能凭借工业化生产的高精度确保每一道隔墙质量稳定可靠，为室内装修行业迈向高效、规范的工业化道路奠定基础	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种用于格栅吊顶的连接结构的研发设计与应用	本项目旨在研发一种新型的用于格栅吊顶的连接结构，通过创新的设计和先进的技术手段，解决现有连接结构存在的问题，提高格栅吊顶的安装效率、连接稳定性和整体美观度，为建筑装饰行业提供一种更加优质、高效、便捷的格栅吊顶连接解决方案	完成	全面提升格栅吊顶在建筑装饰工程中的整体性能与应用价值	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量（人）	72	172	-58.14%
研发人员数量占比	22.43%	30.39%	-7.96%
研发人员学历结构			
本科	29	86	-66.28%
硕士	1	1	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	18	38	-52.63%
30~40 岁	36	116	-68.97%

公司研发投入情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发投入金额（元）	12,119,316.69	28,234,904.27	-57.08%
研发投入占营业收入比例	3.35%	3.43%	-0.08%

研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	569,828,817.81	1,250,702,786.74	-54.44%
经营活动现金流出小计	546,187,957.35	1,330,836,454.89	-58.96%
经营活动产生的现金流量净额	23,640,860.46	-80,133,668.15	129.50%
投资活动现金流入小计	1,824,615,972.66	572,958,360.92	218.46%
投资活动现金流出小计	1,838,075,605.14	605,929,135.55	203.35%
投资活动产生的现金流量净额	-13,459,632.48	-32,970,774.63	59.18%
筹资活动现金流入小计	66,000,000.00	83,968,138.83	-21.40%
筹资活动现金流出小计	148,371,660.75	314,534,683.60	-52.83%
筹资活动产生的现金流量净额	-82,371,660.75	-230,566,544.77	64.27%
现金及现金等价物净增加额	-72,190,432.77	-343,670,987.55	78.99%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

项目	2024 年	2023 年	同比增减	变动说明
经营活动现金流入小计	569,828,817.81	1,250,702,786.74	-54.44%	主要系本年业务规模下降及客户资金困难，销售商品、提供劳务收到的现金减少所致
经营活动现金流出小计	546,187,957.35	1,330,836,454.89	-58.96%	主要系本年业务规模下降，购买商品、接收劳务支付的现金减少；且员工人数下降，支付给职工以及为职工支付的现金减少所致
经营活动产生的现金流量净额	23,640,860.46	-80,133,668.15	129.50%	主要系本年业务规模下降，购买商品、接收劳务支付的现金减少所致

投资活动现金流入小计	1,824,615,972.66	572,958,360.92	218.46%	主要系报告期内赎回理财产品增加所致
投资活动现金流出小计	1,838,075,605.14	605,929,135.55	203.35%	主要系报告期内支付对外投资款增加及支付购买理财产品增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-13,459,632.48	-32,970,774.63	59.18%	主要系报告期内赎回理财产品增加所致
筹资活动现金流入小计	66,000,000.00	83,968,138.83	-21.40%	主要系去年同期取得银行贷款增加所致
筹资活动现金流出小计	148,371,660.75	314,534,683.60	-52.83%	主要系偿还债务所支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-82,371,660.75	-230,566,544.77	64.27%	主要系偿还债务所支付的现金增加所致
现金及现金等价物净增加额	-72,190,432.77	-343,670,987.55	78.99%	主要系去年同期分配现金股利及本报告期收到工程款减少所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

2024 年度，公司净利润-42,901.60 万元，经营活动产生的现金净流量 2,364.09 万元，相差-45,265.69 万元，主要原因如下：

- (1) 资产减值、折旧、摊销等非付现因素影响金额为 30,773.50 万元。
- (2) 经营性应收影响金额 9,593.52 万元，主要系本年业务收缩后加速催收工程款回收所致。
- (3) 经营性应付影响金额为-5,203.15 万元，主要系票据支付材料、劳务结算款。
- (4) 合同资产影响金额为 3,086.67 万元，主要系工程结算取得进展。
- (5) 资产处置收益影响金额为 3,660.45 万元，主要系本年处置抵款房产造成损失所致。
- (6) 其他项目如投资收益、财务费用、公允价值变动、递延所得税资产的变动等的影响 3,354.70 万元。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	7,986,382.26	-1.83%	主要系理财产品产生的收益	具有可持续性
公允价值变动损益	-6,128,858.90	1.41%	主要系理财产品产生的公允价值变动	具有可持续性
资产减值	-196,172,891.16	45.05%	主要系计提资产减值	具有可持续性
营业外支出	128,126.02	-0.03%	主要系对外捐赠支出	不具有可持续性
信用减值	-91,755,669.62	21.07%	主要系计提信用减值	具有可持续性

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	640,925,189.07	27.94%	806,897,681.74	27.18%	0.76%	主要系本报告期支付对外投资款增加所致
应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
合同资产	104,506,912.72	4.56%	132,388,880.09	4.46%	0.10%	主要系在建项目减少所致
存货	4,348,536.47	0.19%	3,852,380.82	0.13%	0.06%	无重大变动
投资性房地产	17,399,206.59	0.76%	21,404,111.69	0.72%	0.04%	无重大变动
长期股权投资	201,610,670.59	8.79%	1,184,441.17	0.04%	8.75%	主要系本报告期增加了对外投资所致
固定资产	167,551,054.21	7.30%	208,963,244.97	7.04%	0.26%	主要系固定资产减值增加所致
在建工程					0.00%	
使用权资产	55,586.96	0.00%	10,569.20	0.00%	0.00%	主要系公司承租房产增加所致
短期借款		0.00%	14,439,180.61	0.49%	-0.49%	附有追索权的保理已到期
合同负债	9,455,986.00	0.41%	18,944,139.56	0.64%	-0.23%	主要系按履约进度及交付货物确认收入进而结转合同负债
长期借款				0.00%	0.00%	
租赁负债				0.00%	0.00%	
应收款项融资	494,931,160.80	21.58%	965,630,474.25	32.53%	-10.95%	主要系应收账款收回及坏账计提增加所致
交易性金融资产	241,361,743.84	10.52%	296,490,602.74	9.99%	0.53%	主要系本报告期理财产品赎回增加所致
预付款项	1,452,191.69	0.06%	3,113,910.19	0.10%	-0.04%	主要系预付定金或货款减少所致
其他应收款	58,655,375.34	2.56%	78,870,411.93	2.66%	-0.10%	主要系代垫贴现息收回增加导致余额减少
其他流动资产	1,051,602.33	0.05%	6,222,658.82	0.21%	-0.16%	主要系报告期内各项目预缴企税减少所致
应付票据	81,260,195.23	3.54%	161,140,542.85	5.43%	-1.89%	主要系偿还银行承兑汇票到期增加及新开具银行承兑汇票减少所致
应交税费	9,888,029.30	0.43%	8,696,254.68	0.29%	0.14%	无重大变动
一年内到期的非流动负债	5,006,550.38	0.22%	2,477,985.02	0.08%	0.14%	主要系一年内到期的应付债券利息增加所致

境外资产占比较高

□适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

☑适用 □不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	296,490,602.74	-6,128,858.90			1,581,000,000.00	1,630,000,000.00		241,361,743.84
金融资产小计	296,490,602.74	-6,128,858.90			1,581,000,000.00	1,630,000,000.00		241,361,743.84
应收款项融资	965,630,474.25		8,130,928.36	84,706,902.27	405,235,651.17	799,358,990.71		494,931,160.80
上述合计	1,262,121,076.99	-6,128,858.90	8,130,928.36	84,706,902.27	1,986,235,651.17	2,429,358,990.71		736,292,904.64
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□是 ☑否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,779,905.85	39,779,905.85	见注 1	见注 1	403,316,370.01	403,316,370.01	见注 1	见注 1
应收票据								
存货								

固定资产	4,849,549.00	2,878,787.46	见注 2	见注 2	4,849,549.00	3,109,140.78	见注 2	见注 2
无形资产								
合计	44,629,454.85	42,658,693.31			408,165,919.01	406,425,510.79		

注 1、受限的货币资金

项目	期末余额	期初余额
农民工工资保证金	2,086,520.79	31,410.92
保函保证金	3,919,199.49	2,554,154.93
业务保证金	-	28,410,024.51
专项使用账户	28,374.05	47,566.49
大额存单质押	20,000,000.00	366,000,000.00
冻结资金	2,645,810.52	6,273,213.16
房屋收款共管	11,100,001.00	-
合计	39,779,905.85	403,316,370.01

注 2：（1）于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,878,787.46 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 3,109,140.78 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。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
239,547,582.94	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳中天精艺投资有限公司	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理。（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）	新设	30,000,000.00	100.00%	自有资金	无	无固定期限	不适用	为全资子公司，已完成工商注册登记并取得《营业执照》			否	2024年01月16日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《关于全资子公司完成工商注册登记的公告》（公告编号：2024-003）。
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）	收购	23,349,723.57	61.14%	自有资金	苏州伟成技术服务有限公司、深圳天经地义企业管理有限公司	无固定期限	不适用	为控股企业，已完成工商注册登记并取得《营业执照》			否	2024年11月06日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《关于全资子公司对外投资暨关联交易事项完成相关工商登记的公告》（公告编号：2024-100）。
深圳天经	以自有资金从事投资活动；企业管理。（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）	收购	197,859.37	51.00%	自有	深圳中经大有私募股权	无固定定期	不适用	为控股子公司，已			否	2024年11月06日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

地义企业管理有限公司	准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)				资金	投资基金管理有限公司	限		完成工商注册登记并取得《营业执照》				日	cn) 上刊登的《关于全资子公司对外投资暨关联交易事项完成相关工商登记的公告》(公告编号: 2024-100)。
东阳市中经科睿股权投资合伙企业(有限合伙)	一般项目: 股权投资; 企业管理(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)。	其他	156,000,000.00	52.00%	自有资金	东阳市才智产业发展有限公司、深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司	无固定期限	不适用	为参股企业, 已完成工商注册登记并取得《营业执照》			否	2024年11月06日	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) 上刊登的《关于全资子公司对外投资暨关联交易事项完成相关工商登记的公告》(公告编号: 2024-100)。
深圳中天精锐建设有限公司	园林绿化工程施工; 体育场地设施工程施工; 土石方工程施工; 金属门窗工程施工; 对外承包工程; 建筑材料销售; 以自有资金从事投资活动; 创业投资(限投资未上市企业); 企业管理。(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)。许可经营项目: 建设工程施工; 建设工程设计; 建筑劳务分包; 住宅室内装饰装修。(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)	收购	30,000,000.00	100.00%	自有资金	无	无固定期限	不适用	为全资子公司, 已完成工商注册登记并取得《营业执照》			否	2024年12月18日	详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) 上刊登的《关于对外投资购买股权并增资事项完成工商变更登记的公告》(公告编号: 2024-117)。
合计	--	--	239,547,582.94	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况适用 不适用**4、金融资产投资****(1) 证券投资情况**适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况适用 不适用**(1) 募集资金总体使用情况**适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020年	首次公开发行股票	2020年06月10日	92,808.2	78,180.58	16,696.59 ₁	64,368.38	82.33%	5,136.91	30,809.0 ₉	39.41%	13,812.2	进行现金管理、用于暂时补充流动资金	13,812.2

												或存放于募集资金专户内	
2022 年	公开发行可转换公司债券	2022 年 03 月 24 日	57,700	57,129.48	5,870.91 ²	57,484.88	100.62% ³	603.79	8,701.63	15.23%	0	不适用	0
合计	--	--	150,508.2	135,310.06	22,567.5	121,853.26	90.05%	5,740.7	39,510.72	29.20%	13,812.2	--	13,812.2

募集资金总体使用情况说明

1、2020 年公开发行募集资金使用情况：

①实际募集资金金额及资金到账情况

经中国证券监督管理委员会于 2020 年 4 月 24 日下发的证监许可[2020]793 号文《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》核准同意，公司公开发行 A 股 37,850,000 股，每股发行价格为人民币 24.52 元，募集资金总额为人民币 928,082,000.00 元，扣除应承担的发行上市费用人民币 146,276,225.98 元（不含增值税）后的募集资金净额为人民币 781,805,774.02 元。截至 2020 年 6 月 5 日止，本次发行的保荐机构（主承销商）中信证券股份有限公司已将扣减承销费人民币 130,000,000.00 元（含增值税）后的资金总额计人民币 798,082,000.00 元汇入本公司在招商银行股份有限公司深圳车公庙支行开设的人民币账户 755903864210518 的账户内。上述募集资金已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了《验资报告》（安永华明（2020）验字第 61266367_A01 号）。

②本年度使用金额及当前余额

截至 2024 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 64,368.38 万元，2024 年度使用募集资金人民币 16,696.59 万元，其中因项目结项或终止而永久补流 14,308.61 万元。募集资金余额为人民币 17,016.39 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等），其中募集资金存储账户余额为人民币 201.27 万元，进行现金管理的募集资金为人民币 16,814.99 万元，暂时补充流动资金 0.13 万元。

2、2022 年公开发行可转债募集资金使用情况：

①实际募集资金金额及资金到账情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]3769 号）核准，公司向社会公开发行面值总额人民币 577,000,000.00 元可转换公司债券，本次募集资金总额扣除发行费用人民币 5,705,221.23 元（不含税）后，募集资金净额为人民币 571,294,778.77 元，以上募集资金已由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 2 月 28 日出具的《验资报告》（安永华明（2022）验字第 61266367_A01 号）验证确认。

②本年度使用金额及当前余额

截至 2024 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金人民币 57,484.88 万元，2024 年度使用募集资金人民币 5,870.91 万元，其中因项目结项或终止而永久补流 3,569.85 万元（为银行实际转出金额，包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等），募集资金存储账户已无余额。同时，本次募集资金永久补充流动资金实施完毕后，公司已注销相应的募集资金专项账户。

注：1 含因项目结项或终止而永久补流 14,308.61 万元。

2 含因项目结项或终止而永久补流 3,569.85 万元（为银行实际转出金额，包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等）。

3 因已累计使用募集资金总额中包括累计收到的银行存款利息，扣除银行手续费后已超过募集资金净额。

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
2020年首次公开发行股票	2020年06月10日	首次公开发行股票-信息化建设项目	研发项目	是	6,775.71	9,775.71	3,105.2 ¹	9,775.71	100.00%	2024年10月27日	0	0	不适用	否
2020年首次公开发行股票	2020年06月10日	首次公开发行股票-区域中心建设项目	运营管理	是	32,411.49	24,370.6	6,712.67 ²	24,370.6	100.00%	已终止	0	0	不适用	是
2020年首次公开发行股票	2020年06月10日	首次公开发行股票-总部建设项目	运营管理	是	15,975.7	15,975.7	110.33	2,163.5	13.54%	2025年12月31日	0	0	不适用	否
2020年首次公开发行股票	2020年06月10日	首次公开发行股票-研究院建设项目	研发项目	是	9,752.94	14,793.83	6,768.39 ³	14,793.83	100.00%	2024年10月27日	0	0	不适用	否
2020年首次公开发行股票	2020年06月10日	首次公开发行股票-补充营运资金	补流	否	13,264.74	13,264.74	0	13,264.74	100.00%		0	0	不适用	否
2022年发行可转换公司债券	2022年03月24日	公开发行可转换公司债券-建筑装饰工程项目	生产建设	是	45,329.48	45,329.48	5,870.91 ⁴	45,684.88	100.78% ⁵		0	0	不适用	否
2022年发行可转换公司债券	2022年03月24日	公开发行可转换公司债券-补充营运资金	补流	否	11,800	11,800	0	11,800	100.00%		0	0	不适用	否
承诺投资项目小计				--	135,310.06	135,310.06	22,567.5	121,853.26	--	--	0	0	--	--
超募资金投向														
不适用	2020年06月10日	不适用	否	否	0	0	0	0	0.00%		0	0	否	否

合计	--	135,310.06	135,310.06	22,567.5	121,853.26	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>（1）信息化建设项目：该项目已实施完毕并达到预定可使用状态。（2）区域中心建设项目：受行业影响，公司销售收入及净利润均同比下滑、项目利润率逐渐走低，多个区域中心面临着极大的项目承接压力，难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面，综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况，公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场，将业务集中在少数经济发达城市，不再进行区域中心建设，以节约宝贵资金，维持公司的长期、稳健经营。（3）总部建设项目：受重大突发公共卫生事件的影响，公司总部建设项目工作推进受到了一定阻碍，尤其是项目场地自建工作未能如期开展，致使项目进度未达预期。（4）研究院建设项目：该项目已实施完毕并达到预定可使用状态。以上项目（3）经公司于 2023 年 4 月 26 日召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议、于 2023 年 5 月 22 日召开 2022 年度股东大会，分别审议通过了《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》，将达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。以上项目（1）（2）（4）经公司于 2024 年 10 月 29 日召开的第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议、于 2024 年 11 月 22 日召开 2024 年第五次临时股东大会，分别审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“信息化建设项目”“研究院建设项目”结项、并终止“区域中心建设项目”。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>区域中心建设项目：2024 年上半年，由于受行业影响，房屋新开工面积减少，且房地产开发企业显现出资金紧缺状况，以房产来抵付工程款等现象现实存在，公司销售收入及净利润均同比下滑、项目利润率逐渐走低，多个区域中心面临着极大的项目承接压力，难以达到公司设置区域中心的预期目标。鉴于以上严峻局面，综合考虑募投项目情况及公司实际经营情况，公司经慎重考虑拟选择性地退出部分城市市场，将业务集中在少数经济发达城市，不再进行区域中心建设，以节约宝贵资金，维持公司的长期、稳健经营。并将该项目全部剩余募集资金用于永久补充流动资金。</p>										
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用										
	以前年度发生										
	<p>建筑装饰工程项目： 1、公司于 2022 年 5 月 18 日召开第三届董事会第二十三次会议和第三届监事会第二十一次会议分别审议通过，根据业主方新的年度战略分配调整及装修需求变化，以及结合项目实际施工情况，并经公司与业主方友好协商，同意公司将原募集资金投资项目“龙湖地产精装修工程项目”的子项目“北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同”及“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程”变更为“中海集团精装修工程项目”的子项目“中海云鼎湖居项目公区及户内精装工程一标段”及“中海云鼎湖居项目公区及户内精装工程三标段”。前述变更已分别经 2022 年 5 月 30 日召开的 2021 年度股东大会、2022 年 6 月 15 日召开的 2022 年第一次债券持有人会议审议通过。</p> <p>2、公司于 2023 年 4 月 26 日召开第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议分别审议通过，根据业主方对相关项目的装修需求变化，并结合项目的实际施工情况，公司拟将原募集资金投资项目“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程”及“华润集团精装修工程项目”的子项目“横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段”变更为“华润集团精装修工程项目”的新增子项目“郑州市·郑东万象城·一期二标段 2#楼”以及新增项目“越秀地产精装修工程项目”的子项目“佛山越秀博爱湖地块项目 1-6 栋、13-16 栋、22-24 栋精装修工程”。前述变更已分别经 2023 年 5 月 22 日召开的 2023 年第一次债券持有人会议和 2022 年度股东大会审议通过。</p>										
募集资金投资项目实施方式调整情况	适用										
	以前年度发生										

	<p>1、公司于 2021 年 9 月 22 日召开第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议分别审议通过，同意公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原始计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化；同时，由于公司总部建设项目及研究院建设项目办公场所建设方式由购置及租赁办公楼变更为购置土地自建办公楼，项目建设期间预期将有所延长，同意公司结合募投项目当前实际情况，将上述两个项目延期至 2024 年 12 月 31 日。前述变更已经 2021 年 10 月 13 日召开的 2021 年第二次临时股东大会审议通过。</p> <p>2、公司于 2023 年 4 月 26 日召开第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议分别审议通过，（1）区域中心建设项目：将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，并合理控制项目管理性开支成本；将“区域中心建设项目”中的人民币 3,000.00 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币 5,040.89 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”；根据公司对本募集资金投资建设实施方式的变更，公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。（2）信息化建设项目：将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 3,000.00 万元。（3）研究院建设项目：将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 5,040.89 万元。（4）总部建设项目：将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。前述变更已经 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。</p>
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p style="text-align: center;">适用</p> <p>1、公司于 2020 年 6 月 11 日召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的金额为人民币 82,051,119.45 元。</p> <p>2、公司于 2022 年 3 月 10 日召开第三届董事会第二十一次会议和第三届监事会第十九次会议，审议通过了《关于使用可转债募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用可转债募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金人民币 194,639,933.42 元及已支付不含税发行费用人民币 1,009,941.98 元。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p style="text-align: center;">适用</p> <p>1、2024 年 4 月 25 日，公司召开第四届董事会第九次会议和第四届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 3 亿元的闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金。截止报告期末，公司使用 0.13 万元募集资金暂时补充流动资金。</p> <p>2、2024 年 4 月 25 日，公司召开第四届董事会第九次会议和第四届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用可转债部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 4,000 万元的可转债闲置募集资金暂时补充流动资金。截至 2024 年 11 月 20 日，公司已将用于暂时补充流动资金的闲置募集资金人民币 3,038 万元全部提前归还至募集资金专户，使用期限未超过 12 个月。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p style="text-align: center;">适用</p> <p>1、首次公开发行股票：2024 年 10 月 29 日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并于 2024 年 11 月 22 日召开 2024 年第五次临时股东大会审议通过了上述议案。同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“信息化建设项目”“研究院建设项目”结项、并终止“区域中心建设项目”，并同意将首次公开发行股票节余募集资金 14,308.61 万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 31 日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。</p> <p>2、公开发行可转换公司债券：2024 年 10 月 29 日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，并于 2024 年 11 月 22 日分别召开 2024 年第五次临时股东大会及 2024 年第一次债券持有人会议审议通过了上述议案。同意终止公司可转债募集资金投资项目“建筑装饰工程项目”的子项目“金科集团精装修工程项目”，并同意“建筑装饰工程项目”的其他子项目结项，并同意将可转债节余募集资金 3,566.73 万元（含利息收入并扣除发行费用等，最终以资金转出当日银行结息余额</p>

	为准) 永久补充流动资金。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 31 日披露的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》(公告编号: 2024-096)。
尚未使用的募集资金用途及去向	1、截至 2024 年 12 月 31 日, 公司首次公开发行股票募集资金尚未使用的部分存放于募集资金专项账户、用于临时补充流动资金或进行现金管理, 未来将用于募投项目后续资金支付。 2、截至 2024 年 12 月 31 日, 公开发行可转换公司债券募集资金存储账户已无余额且公司已注销相应的募集资金专项账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司已披露的募集资金使用相关信息及时、真实、准确、完整、不存在募集资金使用和管理违规的情况。

注: 1 含“信息化建设项目”结项而节余募集资金 2,503.66 万元永久补充流动资金。

2 含“区域中心建设项目”终止而节余募集资金 5,136.91 万元永久补充流动资金。

3 含“研究院建设项目”结项而节余募集资金 6,668.04 万元永久补充流动资金。

4 含因项目结项或终止而永久补流 3,569.85 万元(为银行实际转出金额, 包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等)。

5 因已累计使用募集资金总额中包括累计收到的银行存款利息, 扣除银行手续费后已超过募集资金净额。

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

单位: 万元

融资项目名称	募集方式	变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
2020 年首次公开发行股票	首次公开发行	总部建设项目	总部建设项目	15,975.7	110.33	2,163.5	13.54%	2025 年 12 月 31 日	0	不适用	否
2020 年首次公开发行股票	首次公开发行	研究院建设项目	研究院建设项目	14,793.83	6,768.39 ¹	14,793.83	100.00%	2024 年 10 月 27 日	0	不适用	否
2020 年首次公开发行股票	首次公开发行	信息化建设项目	信息化建设项目	9,775.71	3,105.2 ²	9,775.71	100.00%	2024 年 10 月 27 日	0	不适用	否
2020 年首次公开发行股票	首次公开发行	区域中心建设项目	区域中心建设项目	24,370.6	6,712.67 ³	24,370.6	100.00%	已终止	0	不适用	是
2022 年发行可转换公司债券	向不特定对象发行可转换公司债券	建筑装饰工程项目	建筑装饰工程项目	45,329.48	5,870.91 ⁴	45,684.88	100.78%		0	不适用	否

合计	--	--	--	110,245.32	22,567.5	96,788.52	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>1、2021年9月22日，公司召开第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目实施内容变更及延期的议案》：综合考虑公司的长期战略发展需求、实现募集资金配置最优化和效益最大化等因素，公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化，由此也将上述两个项目延期至2024年12月31日。</p> <p>此次变更已于2021年10月13日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。</p> <p>2、2022年5月18日，公司召开第三届董事会第二十三次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》：根据业主方新的年度战略分配调整及装修需求变化，以及结合项目实际施工情况，并经公司与业主方友好协商，公司将“建筑装饰工程项目”中的原募集资金投资项目“龙湖地产精装修工程项目”的子项目“北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同”及“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程”变更为“中海集团精装修工程项目”的子项目“中海云鼎湖居项目公区及户内精装工程一标段”及“中海云鼎湖居项目公区及户内精装工程三标段”。</p> <p>此次变更已于2022年5月30日召开的2021年度股东大会、2022年6月15日召开的2022年第一次债券持有人会议分别审议通过。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。</p> <p>3、2023年4月26日，公司召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》：根据业主方对相关项目的装修需求变化，并结合项目的实际施工情况，公司拟将原募集资金投资项目“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程”及“华润集团精装修工程项目”的子项目“横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段”变更为“华润集团精装修工程项目”的新增子项目“郑州市·郑东万象城·一期二标段 2#楼”以及新增项目“越秀地产精装修工程项目”的子项目“佛山越秀博爱湖地块项目 1-6 栋、13-16 栋、22-24 栋精装修工程”。</p> <p>此次变更已于2023年5月22日召开的2023年第一次债券持有人会议和2022年度股东大会分别审议通过。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。</p> <p>4、2023年4月26日，公司召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》：公司结合公司自身经营情况、战略规划和布局，以及未来经营资金使用需求和资金使用效率，进行持续评估，以股东利益最大化为目标，谨慎决策，合理使用募集资金，对募集项目进行如下变更：</p> <p>（1）区域中心建设项目：将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至2025年12月；调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，并合理控制项目管理性开支成本；将“区域中心建设项目”中的人民币3,000.00万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币5,040.89万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”；根据公司对本募集资金投资项目建设实施方式的变更，公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。</p> <p>（2）信息化建设项目：将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至2025年12月；增加投资人民币3,000.00万元。</p>										

	<p>(3) 研究院建设项目：将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 5,040.89 万元。</p> <p>(4) 总部建设项目：将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。此次变更已于 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告。</p> <p>5、2024 年 10 月 29 日，公司召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》以及《关于可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意公司首次公开发行股票募集资金投资项目“信息化建设项目”“研究院建设项目”结项、并终止“区域中心建设项目”；同意终止公司可转债募集资金投资项目“建筑装饰工程项目”的子项目“金科集团精装修工程项目”，并同意“建筑装饰工程项目”的其他子项目结项；同意将首次公开发行股票节余募集资金 14,308.61 万元（不含利息收入，最终以资金转出当日银行结息余额为准）、可转债节余募集资金 3,566.73 万元（含利息收入并扣除发行费用等，最终以资金转出当日银行结息余额为准）永久补充流动资金。</p>
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

注：1 含“研究院建设项目”结项而节余募集资金 6,668.04 万元永久补充流动资金。

2 含“信息化建设项目”结项而节余募集资金 2,503.66 万元永久补充流动资金。

3 含“区域中心建设项目”终止而节余募集资金 5,136.91 万元永久补充流动资金。

4 含因项目结项或终止而永久补流 3,569.85 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等）。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳中天精艺投资有限公司	子公司	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理。（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）	30,000,000.00	177,060,814.59	177,050,614.59		- 2,496,968.35	- 2,496,968.35
深圳天经地义企业管理有限公司	子公司	以自有资金从事投资活动；企业管理。（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）	371,133.26	371,369.10	367,749.60		-3,383.32	-3,384.69
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司	一般经营项目是：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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），许可经营项目是：无	37,113,321.11	97,005,921.77	97,005,920.16		- 4,392,258.49	- 4,392,260.10

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳中天精艺投资有限公司	新设取得	-2,496,968.35
深圳天经地义企业管理有限公司	继受取得	-3,384.69
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	继受取得	-4,392,260.10
深圳中天精锐建设有限公司	继受取得	0

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

1、装饰装修工程业务

当前，我国房地产行业正处于调整与转型发展的关键阶段。根据 2025 年政府工作报告及十四届全国人大三次会议民生主题记者会可知，要持续推进城市更新，推动城市高质量发展，让城市能够更宜居、更韧性、更智慧，让人民群众能够在城市生活得更方便、更舒心、更美好；要稳住楼市，持续用力推动房地产市场止跌回稳；巩固政策“组合拳”的效果，加大“白名单”贷款投放力度、加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，适应人民群众高品质住房需要，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展。

作为与民生息息相关的支柱产业，建筑装饰行业仍具备长期发展空间。但面对行业调整期的复杂性和不确定性，公司采取审慎稳健的经营策略：一是主动优化业务规模，严格项目筛选标准，重点承接资金保障充分、回款可靠的优质项目；二是强化精细化管理，通过流程再造、成本管控等措施提升运营效率；三是合理配置资源，确保资金使用效益最大化。这一系列举措旨在夯实发展根基，增强抗风险能力，为把握行业转型机遇积蓄力量。

2、创新业务

全球数字化、智能化进程加速推进，AI 大模型的快速迭代对存储和传输能力提出了更高需求。当前半导体产业正经历结构性变革，先进封装技术成为突破摩尔定律限制的关键路径；同时 AI 算力需求呈现指数级增长，催生从芯片级解决方案到数据中心集群的全新市场空间。公司积极推动战略转型，在巩固传统装饰业务优势的基础上，重点布局半导体先进封装、AI 算力中心建设及智能运维服务，并积极探索 AI 应用的模型集成与托管服务领域。

（二）经营计划

1、装饰装修工程业务

在行业调整、竞争激烈的时期，首先，公司将强化现金流管理作为核心战略，秉持“现金为王”理念，制定加强与优质客户合作、强化应收账款回收等举措，以增强抗风险能力，形成良好的业态环境，全面夯实公司经营的稳定性；其次，设立资产管理部，专项推进资产处置，加大盘活公司资产的力度，减少对公司资金的占用，保障公司现金流安全；再次，修炼内功，提升施工质量、提升客户口碑，提高业务的标准化程度、提高公司盈利能力；最后，公司将继续优化内部治理结构、优化人才管理机制，挖潜降本增效管理方式，推进企业信息化管理系统建设，降低公司资源消耗、提高运行效率。

此外，公司依托在装饰行业的深厚积淀，积极探索业务协同创新，通过资源整合与业务联动，借助参投半导体项目的产业链协同效应，积极拓展机电工程业务。未来，公司将持续优化业务结构，深化创新驱动，巩固市场竞争优势，在行业变革中实现高质量发展。

2、创新业务

公司稳步推进战略规划，紧密围绕需求场景展开构建以先进封装为关键切入点，通过整合产业链资源，致力于打造先进封装领域贯通设计、封测、关键材料供应的一站式解决方案，与 AI 算力的基础设施和智能运营形成技术协同优势，进一步提升市场竞争力与行业影响力。

在组织建设领域，公司持续推进学习型组织建设，营造浓厚学习氛围，完成关键岗位人才储备，为业务的开展筑牢坚实人力根基，同时不断完善公司组织管理体系，确保内部运营高效流畅，以适配公司战略发展需求。

（三）可能面临的风险和应对措施

1、装饰装修工程业务

（1）宏观经济形势带来的风险

装饰装修行业与房地产行业密切相关。当下，房地产行业深陷深度调整，各地虽推行宽松政策，但市场修复滞后，政策与市场周期错配，民营房企流动性承压。

应对措施：在保持与优质民营房企战略合作的同时，重点拓展国企、央企地产商合作，积极承接保障性住房、人才公寓等政策性项目，提升优质项目占比，以帮助企业规避重大风险；

（2）业绩下滑的风险

现阶段，一方面房地产销售市场低迷带来的房屋新开工面积的减少，公司可承接的订单量可能会减少；另一方面如果市场预期不变，终端销售尚未根本性回暖，可能导致公司订单量减少、营业额下滑。

应对措施：在现行市场环境下，公司坚持“稳中求进，守正创新”的经营策略，积极选取承接优质安全、回款及时有保障的项目，提升运营质效。

（3）应收款项收回的风险

公司主要客户为行业或区域龙头企业，普遍具备较强的经济实力和良好信誉。公司已建立严格的应收账款管理制度，实施差异化的回款策略：对经营状况稳定的优质客户，优先采用现金回款方式；对存在潜在风险的客户，则沟通协商以房产抵付工程款，并完成网签备案手续。然而，当房地产行业处于转型周期内，部分客户仍可能面临资不抵债的风险，可能导致公司应收账款出现坏账，进而对公司经营业绩和资金周转产生不利影响。

应对措施：优先选择具有国资背景或央企控股的优质客户，重点考察其资产负债率、现金流状况等核心财务指标；在坚持现金回款为主的基础上，灵活采用银行保函、商业承兑汇票等多元化收款方式；建立重点客户“白名单”机制，定期评估合作项目的销售去化及资金回笼情况，全面保全公司资产。

（4）工程款抵房收款占用资金流的风险

在当前房地产开发企业普遍面临资金压力的市场环境下，以房抵付工程款等现象已成为行业普遍现象。报告期内，公司因被动接受工程款抵房导致固定资产规模增加、计入预付房款的其他非流动资产上升。这种情况直接造成公司的营运资金被占用，流动性压力加大，公司运营风险上升。

应对措施：密切关注政府出台的房产销售相关政策，加大对公司所持有房产的销售力度，减少房产对公司资金流的占用，同时积极采用多种方式催收延迟支付的工程款，保证公司营运安全。

（5）工抵房资产的市场价格波动及去化风险

受房地产行业调整期影响，商品房市场供需关系变化导致分化加剧，尤其是公司持有的二三线城市非核心区域工抵房面临价格下行压力加大、去化周期延长等挑战。若资产处置进度不及预期，可能对公司利润产生影响，同时增加资产流动性风险。

应对措施：紧密跟踪政府出台的房地产政策及区域经济数据，持续优化企业内部组织管理机制，按月发布各区域市场分析报告，结合数字化销售管理系统精准研判价格走势，动态调整销售策略；针对不同区域特点定制销售方案，制定差异化销售策略，并严格落实执行；整合内外部资源，对内成立专项资产处置领导小组，实行项目负责制并配套考核激励，对外与专业中介机构达成合作，利用其渠道优势加速去化。公司将持续提升工抵房处置效率，最大限度降低资产流动性风险。

（6）市场竞争加剧及成本波动的风险

装饰装修行业市场容量大但集中度低，行业下行压力下，客户成本管控趋严，导致市场竞争加剧。企业为获取订单，在服务、价格与质量等维度展开全方位竞争，盈利空间受到挤压。同时，行业上游原材料价格受供需及宏观经济影响波动较大，叠加劳务成本的不确定性，可能对公司的材料及人工成本控制带来挑战，进而影响项目利润水平。

应对措施：建立动态原材料价格监测机制，通过招标竞价、优化结算方式及供应商数据库精准匹配高性价比合作伙伴，降低采购成本；灵活调整用工策略，平衡劳务成本与效率，提升人工成本可控性；推动精细化管理和技术创新，优化施工流程以降低成本，同时严格把控质量与服务标准；加快业务模式升级，探索及开拓新的业务模式，培育新增长点，增强抗风险能力。

2. 创新业务

（1）开辟创新业务的投资风险

在房地产市场持续低迷、传统精装修业务面临挑战的情况下，公司开辟创新业务渠道，逐步涉足半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造等细分领域。在房地产领域积累的人脉、供应链等资源，难以直接移植到新业务中。

应对措施：公司将实施“产业投资+战略并购”的转型路径，通过直接或间接参股产业链关键环节的优质标的以获取技术准入，并主动参与对被投资公司的生产、经营管理，加强对其产品的研发投入管理，及时关注其自身发展情况及其所处行业态势，将可控风险降到最低。

（2）与经营有关的风险

在日常经营过程中，被投资企业可能会面临着风险，包括但不限于项目建设资金不足、生产及良率未能达到预期、原材料及设备供应风险、市场开拓未达预期、核心人员流失以及管理失当等风险。

应对措施：公司作为资本市场的参与者，将充分发挥自身在信息、资源整合等方面的优势。一方面，充分发挥桥梁纽带作用，帮助被投资企业建立多元化融资渠道，缓解资金压力；另一方面，持续强化投

后管理，通过构建多元供应商体系，降低采购成本与供应风险；打造科学合理的人才激励体系，激发团队活力。以此多管齐下，全方位保障被投资企业业务的稳健开展，确保公司投资预期的实现。

(3) 投资收益不及预期的风险

被投资企业的经营业绩及财务表现将受到多重生产指标波动的直接影响，包括但不限于产品单价的市场波动、产能利用率的周期性变化以及生产良率的技术性波动等关键变量。这些核心运营参数的变动将显著影响企业的营业收入规模与盈利水平，可能导致实际财务成果与投资预期产生重大偏离。

应对措施：公司将建立动态监控与快速响应机制，积极参与被投资企业的经营，对其财务、市场、运营等多维度数据进行及时分析，并基于对数据的精准解读，迅速调整投资策略，灵活运用追加投资、战略指导、资源整合等手段，持续优化被投资企业的运营表现，最大程度挖掘投资潜力，保障投资收益顺利实现，推动投资效益最大化。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 05 月 08 日	线上接待	网络平台 线上交流	其他	参与线上 2023 年度业绩说明会的投资者	详见《投资者关系活动记录表》（编号：2024-001）	详见 2024 年 5 月 8 日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》
2024 年 12 月 12 日	线上接待	网络平台 线上交流	机构、 个人	2024 年度深圳辖区上市公司集体接待日活动	详见《投资者关系活动记录表》（编号：2024-002）	详见 2024 年 12 月 12 日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司治理准则》和其他相关法律法规、规范性文件的要求，建立健全内部控制管理制度，不断提升公司规范运作水平。股东大会、董事会、监事会运作规范，董事会各专业委员会、独立董事专门会议各司其职，持续深入开展公司治理活动，提高公司治理水平。报告期内，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的基本要求。

1、股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，审议董事会、监事会报告，审议公司的年度财务决算、年度报告及其摘要等。公司股东大会均严格按照《上市公司股东大会规则》《公司章程》《股东大会议事规则》等规定公司严格按照有关规定和要求召集、召开股东大会，并采用现场投票与网络投票相结合的方式为股东参与决策提供便利，充分保障了公司股东尤其是中小投资者享有平等权益，使股东较好地履行了自己的合法权利及义务。同时，公司聘请专业律师见证股东大会，确保会议召集召开以及表决程序符合相关法律规定，维护股东的合法权益。

2、董事会

公司董事会是公司的决策机构，按照法律法规和公司章程规定行使公司经营决策权和管理权。报告期内，公司实际控制人变更为东阳国资办，并进行了董事会改选，董事会由 5 名董事改为由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人，占董事总数 1/3，董事会成员构成符合相关法律法规的规定，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，认真出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责。公司在董事会下设立了战略发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，公司董事会及各专门委员会严格按照有关规定和要求运作。独立董事在公司决策中发挥重要作用，公司重视发挥独立董事的作用，并根据《上市公司独立董事管理办法》制订了独立董事专门会议制度，进一步促使并保障独立董事有效地履行其职责。

3、监事会

公司监事会是公司的监督机构，按照法律法规和公司章程规定对公司财务状况、关联交易、重大事项以及公司董事和高级管理人员履职等进行监督。报告期内，公司实际控制人变更为东阳国资办，并进行了监事会成员的改选，公司监事会仍由 3 名监事组成，其人数和人员构成均符合相关法律法规的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司财务状况等重大事项进行有效监督并发表独立意见。

4、总经理

根据业务发展需要，公司设总经理 1 名、联席总经理 1 名，均由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司副经理、财务负责人等高级管理人员由总经理、联席总经理共同提名，董事会聘任。公司修订了《总经理、联席总经理工作制度》，设立了总经理办公会议（领导层会议），讨论有关公司经营、管理、

发展的重大事项。在日常工作中，公司经理层与各项目部、各职能部门保持密切的沟通，按权限职责实施分级管理，保证各规章制度得到有力执行。

5、公司内控

为加强内部控制活动的监督和评价，有效控制风险，保证公司资产的安全与完整，由半数以上独立董事组成的审计委员会，负责全面审查和监督公司的财务报告、内部审计方案及内部控制的有效性，审阅和审查财务、经营、合规、风险管理情况。公司设置审计监察部门，建立了内部审计制度，对审计委员会负责，向审计委员会报告工作。审计监察部负责对公司的财务收支及其有关的经济活动进行审计监督，负责对公司内部控制制度的完备性和有效性进行评审，负责对公司的经营管理和结算情况进行检查，负责监督及检查公司资产管理运作情况。

6、信息披露与管理

公司严格按照相关法律法规的规定，真实、准确、及时、公平、完整地披露信息，切实保障全体股东的合法权益；同时，公司严格执行有关内幕信息管理制度，并按规定做好内幕信息保密及内幕信息知情人登记备案等管理工作，不存在内幕交易等违法行为。

7、投资者关系管理

公司注重与投资者的沟通交流，通过投资者电话专线、专用电子信箱、网上业绩说明会等多种形式认真回复投资者咨询和提问，保障了投资者知情权与参与权，积极维护公司与投资者良好关系，提高公司信息披露的透明度，切实保护投资者特别是中小投资者的合法权益。

8、相关利益者

公司重视商业伦理，充分尊重和维护相关利益者的合法权益，积极与相关利益者交流和合作，实现社会、股东、供应商、顾客、员工等各方利益的均衡，以持续推动公司稳定、健康地发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司控股股东为中天荣健，中天荣健的经营范围为一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。不存在直接或间接控制其他企业的情况。中天荣健通过股东大会依法行使股东的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的行为。报告期内，公司不存在资金被中天荣健占用的情形，也不存在为中天荣健进行违规担保的情形。公司与中天荣健在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力，具体如下：

（一）业务独立

公司从事的主要业务是为国内大型房地产商提供批量精装修服务，并逐步涉足半导体 ABF 载板、先进封装、HBM 设计制造等细分领域。公司拥有独立的决策和执行机构、完整的业务体系，能够独立开展业务。公司自主对外签署合同、自主承揽业务并提供相应服务，与控股股东从事不同的主营业务活动。

（二）人员独立

公司拥有独立的人力资源部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，独立招聘员工。公司总经理、联席总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。公司的财务人员也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司现任董事与高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》及公司的内部相关规章制度的有关规定通过合法程序产生，不存在其他任何企业、个人干扰或影响公司股东大会、董事会已经作出的人事任免决定的情形。

（三）资产独立

公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情形，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

（四）机构独立

公司具有完善的法人治理结构，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事专门会议制度、董事会秘书制度以及总经理、联席总经理工作制度，并在董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会以及战略发展委员会。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，能够独立做出财务决策，具有规范的企业会计制度、财务管理制度和内部控制制度。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共同纳税的情形。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年度股东大会	年度股东大会	66.49%	2024 年 05 月 24 日	2024 年 05 月 25 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2023 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2024-036)
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	59.78%	2024 年 07 月 03 日	2024 年 07 月 04 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2024-052)

2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	60.15%	2024 年 07 月 23 日	2024 年 07 月 24 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第二次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2024-070)
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	59.76%	2024 年 08 月 05 日	2024 年 08 月 06 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第三次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2024-072)
2024 年第四次临时股东大会	临时股东大会	29.36%	2024 年 08 月 29 日	2024 年 08 月 30 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第四次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2024-080)
2024 年第五次临时股东大会	临时股东大会	52.10%	2024 年 11 月 22 日	2024 年 11 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《2024 年第五次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2024-104)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
楼峻虎	男	50	董事、董事长	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
王新杰	男	40	董事、总经理	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
张安	男	55	董事、联席总经理	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	6,724,000	0	1,681,000	0	5,043,000	协议转让
乔荣健	男	54	董事	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	14,496,000	0	0	0	14,496,000	无变动
陶阿萍	女	35	董事、财务负责人	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
杜晨鹏	男	36	董事	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
郜树智	男	64	独立董事	现任	2022年10月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
舒杰敏	男	47	独立董事	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
伍安媛	女	45	独立董事	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
王培录	男	51	监事会主席	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
潘宇欣	女	36	监事	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
王建华	女	45	职工代表监事	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
李丽	女	46	董事会秘书	现任	2024年07月03日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无变动
毛爱军	女	53	董事、财务负责人、董事会秘书	离任	2019年11月01日	2024年07月03日	0	0	0	0	0	无变动
罗鑫	男	47	独立董事	离任	2022年11月17日	2024年07月03日	0	0	0	0	0	无变动
郭年明	男	59	监事会主席	离任	2019年11月01日	2024年07月03日	0	0	0	0	0	无变动

吴华秀	女	54	监事	离任	2022 年 11 月 17 日	2024 年 07 月 03 日	0	0	0	0	0	无变动
合计	--	--	--	--	--	--	21,220,000	0	1,681,000	0	19,539,000	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司虽控股股东未发生变化，但实际控制人已发生变更，公司于 2024 年 7 月 3 日完成第四届董事会、监事会改选并聘任高级管理人员：本次董事会改选后，乔荣健先生不再担任公司董事长，任公司董事；毛爱军女士不再担任公司董事、财务负责人、董事会秘书及公司其他任何职务；罗鑫先生不再担任独立董事及公司其他任何职务；本次监事会改选后，郭年明先生因个人工作原因申请辞去公司监事及监事会主席职务，于监事会改选完成后不再担任公司监事、监事会主席及其他任何职务；吴华秀女士不再担任公司监事及其他任何职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
楼峻虎	董事、董事长	被选举	2024 年 07 月 03 日	改选
王新杰	董事	被选举	2024 年 07 月 03 日	改选
王新杰	总经理	聘任	2024 年 07 月 03 日	聘任
陶阿萍	董事	被选举	2024 年 07 月 03 日	改选
陶阿萍	财务负责人	聘任	2024 年 07 月 03 日	聘任
张安	联席总经理	任免	2024 年 08 月 09 日	工作调动
乔荣健	董事长	离任	2024 年 07 月 03 日	改选
毛爱军	董事	离任	2024 年 07 月 03 日	改选
毛爱军	财务负责人、董事会秘书	解聘	2024 年 07 月 03 日	解聘
罗鑫	独立董事	离任	2024 年 07 月 03 日	改选
郭年明	监事会主席	离任	2024 年 07 月 03 日	个人原因
吴华秀	监事	离任	2024 年 07 月 03 日	改选

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员

1. 楼峻虎先生，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，大学本科学历，管理学学士。历任中国工商银行永康市支行信贷科副科长，永康市支行市场科科长、东阳市支行副行长；上海浦东发展银行金华东阳支行行长，金华永康支行行长、金华分行公司业务营销部副总，金华分行大客户部总经理。2022 年 9 月至今任东阳市国有资产投资有限公司党支部副书记、董事、总经理。现任公司董事、董事长。
2. 王新杰先生，1985 年出生，中国国籍，本科毕业于哈尔滨工业大学。2015 年至 2023 年 5 月任深圳贝格投资管理有限公司执行董事、总经理；2019 年至 2023 年 4 月任深圳优势基石管理咨询有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2022 年 4 月至 2023 年 4 月任海南优势基石投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人；2020 年 10 月至 2023 年 4 月任深圳唯诺信科技发展有限公司执行董事、总经理；2022 年 10 月 11 日至 2024 年 2 月 1 日任深圳市劲拓自动化设备股份有限公司董事；2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 1 日任深圳市劲拓自动化设备股份有限公司董事长；现任公司董事、总经理，深圳中天精艺投资有限公司董事长、经理，浙江中天数算科技有限公司董事长，深圳天经地义企业管理有限公司董事长、经理，科睿斯半导体科技（东阳）有限公司董事，深圳贝和格信息咨询企业（有限合伙）执行事务合伙人，深圳新杰系统数字化发展有限公司执行董事、总经理，东莞捷荣技术股份有限公司董事。
3. 张安先生，1969 年出生，中国国籍，1992 年毕业于浙江大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2014 年获得中欧国际工商学院 EMBA 学位。具有注册一级建造师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事、联席总经理，深圳中天精锐建设有限公司董事，深圳天经地义企业管理有限公司董事，科睿斯半导体科技（东阳）有限公司董事，深圳万物传感科技有限公司董事。1992 年至 1999 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；1999 年至 2000 年，供职于深圳市中海建设监理有限公司，任副总经理；2000 年至 2001 年，供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任董事、副总工程师；于 2001 年加入本公司并一直工作至今，现任公司董事、联席总经理。
4. 乔荣健先生，男，1970 年出生，中国国籍，1992 年毕业于东南大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2012 年获得长江商学院 EMBA 学位。乔先生具有注册一级建造师、注册造价工程师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事。乔先生于 1992 年至 2000 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；乔荣健先生于 2000 年创立本公司，并在工程管理、建筑装饰行业具有超过 20 年的丰富经验。现任公司董事。
5. 陶阿萍女士，1989 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，管理学学士，注册会计师，持有法律职业资格证书。2019 年 1 月-2020 年 7 月，浙江东阳农村商业银行股份有限公司财务工作人员；2020 年 7 月-2022 年 2 月，东阳市金投股权投资管理有限公司财务工作人员；2022 年 2 月至 2024 年 1 月，东阳市金投控股集团有限公司计划财务部副部长（主持工作）。现任公司董事、财务负责人。

6. 杜晨鹏，男，1989 年出生，本科学历。曾有信永中和会计师事务所、安永会计师事务所、中青旅实业发展有限责任公司、当代资本、新疆金控等企业任职经历。在战略规划、项目运营、企业管理等方面拥有丰富的实践经验。现任公司董事，浙江威星智能仪表股份有限公司董事、投资总监，杭州隐锋科技有限责任公司董事，杭州链启未来网络科技有限公司董事。
7. 郜树智先生，1960 年出生，中国国籍，本科学历、硕士学位，教授职称，中国注册会计师资格。郜树智先生于 1984 年至 2000 年供职于江西财经大学，任财政税务系副主任、法律系主任、硕士研究生导师。2000 年至 2020 年供职于深圳市商业银行、平安银行，任深商行总行办公室总经理、政府同业部总经理，平安银行深圳分行支行行长、分行公司业务营销总监。现担任深圳警翼智能科技股份有限公司（非上市）独立董事、广东道氏技术股份有限公司独立董事、公司独立董事。
8. 舒杰敏先生，1977 年出生，中国国籍，毕业于澳洲南昆士兰大学。2000 年 11 月至 2002 年 11 月担任敦吉电子（上海）有限公司现场应用工程师；2002 年 12 月至 2005 年 11 月担任上海源笙科技技术有限公司技术支持工程师；2006 年 2 月至 2009 年 8 月担任上海源笙科技技术有限公司销售经理；2009 年 9 月至 2011 年 12 月担任 Hass Technology Co., (US) 联合创始人；2012 年 2 月至 2014 年 12 月担任灿芯半导体（上海）有限公司区域销售经理；2014 年 12 月至 2018 年 3 月担任灿芯半导体（上海）有限公司区域销售总监；2018 年 4 月至 2019 年 4 月担任合肥芯荣微电子有限公司副总经理；2019 年 4 月至今担任合肥六角形半导体有限公司总经理。现任公司独立董事。
9. 伍安媛女士，1979 年出生，中国国籍，毕业于湖南大学会计专业。持有注册会计师证书、注册税务师证书。曾于 2011 年 1 月至 2013 年 12 月在湖南楚天有限责任会计师事务所担任审计一部主任，于 2014 年 1 月-2016 年 5 月在长沙新河三角洲开发建设有限公司担任计划财务部长，2016 年 6 月-2020 年 12 月在湖南袁创超级稻技术有限公司担任财务副总裁，2021 年 1 月-2021 年 12 月在湖南楚天有限责任会计师事务所担任项目经理。2022 年 1 月至今任职于长沙乐为会计师事务所有限公司，为该事务所合伙人之一。现任公司独立董事。

（二）监事会成员

1. 王培录先生，1974 年出生，中国国籍，毕业于山东大学电子学与信息系统，获学士学位。1997 年 7 月至 2001 年 5 月任职于中信实业银行威海分行/济南分行信息科技部，2001 年 5 月至 2006 年 12 月任职于上海浦东发展银行济南分行信息科技部/个人金融部，2006 年 12 月至 2008 年 5 月任职于上海普天邮通科技股份有限公司，2010 年 10 月至 2014 年 9 月任职于戴尔（中国）有限公司济南分公司/上海分公司，2014 年 9 月至 2022 年 6 月任职于甲骨文（中国）软件系统有限公司上海分公司，2022 年 6 月至今任职于华宇纵横（上海）信息科技有限公司执行董事、财务负责人，2022 年 8 月至今任职于上海华宇纵横企业管理合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人，2015 年 6 月至今任职于上海银达文化传播有限公司法定代表人、执行董事。现任公司监事会主席。
2. 潘宇欣女士，1988 年出生，中国国籍，2019 年 9 月至 2023 年 9 月就职于东阳市国有资产投资有限公司，其中 2020 年 4 月至 2022 年 3 月担任东阳市国有资产投资有限公司董事；2021 年 6 月至 2022 年 10 月担任东阳市城市建设投资集团有限公司董事。2023 年 9 月至今就职于东阳市畅文国有资产投资有限公司，任董事长、经理，2023 年 9 月至今担任东阳市东科数字科技有限公司董事长；2023 年 12 月至今担任东阳市城新控股有限公司董事长、经理，2023 年 12 月至今担任城通（东阳）企业管理有限公司董事长、经理；2024 年 6 月至今担任宿迁市中天荣健企业管理有限公司董事长、总经理。现任公司监事。
3. 王建华女士，女，1979 年出生，中国国籍，本科学历，现任本公司职工代表监事、人力资源部经理。2000 年至 2002 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），

任装饰部职员；2003 年加入本公司并工作至今，历任财务出纳兼办公室职员、综合服务部经理、行政人事部经理、行政事务部经理、人力资源部经理等职务。现任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

1. 王新杰先生：简历参见上述“（一）董事会成员”之“2. 王新杰”。
2. 张安先生：简历参见上述“（一）董事会成员”之“3. 张安”。
3. 陶阿萍女士：简历参见上述“（一）董事会成员”之“5. 陶阿萍”。
4. 李丽女士，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，具有深圳证券交易所董事会秘书资格。曾于深圳赫美集团股份有限公司、深圳掌酷软件有限公司任董事会秘书、副总经理。现任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
楼峻虎	东阳市国有资产投资有限公司	党支部副书记、董事、总经理	2022 年 09 月 09 日		是
潘宇欣	东阳市城新控股有限公司	董事长、经理	2023 年 12 月 07 日		否
潘宇欣	城通（东阳）企业管理有限公司	董事长、经理	2023 年 12 月 11 日		否
潘宇欣	中天荣健	董事长兼总经理	2024 年 06 月 12 日		否
乔荣健	中天荣健	董事	2012 年 11 月 30 日		否
乔荣健	天人和一	执行事务合伙人	2011 年 05 月 03 日		否
张安	中天安	总经理	2012 年 11 月 30 日		否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王新杰	深圳中天精艺投资有限公司	董事长、经理	2024 年 07 月 15 日		否
王新杰	深圳天经地义企业管理有限公司	董事长、经理	2024 年 08 月 13 日		否
王新杰	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	董事	2024 年 09 月 06 日		否
王新杰	深圳贝和格信息咨询企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017 年 12 月 11 日		否
王新杰	深圳新杰系统数字化发展有限公司	执行董事、总经理	2020 年 11 月 04 日		否
王新杰	东莞捷荣技术股份有限公司	董事	2024 年 01 月 29 日		否
张安	深圳中天精艺投资有限公司	董事	2024 年 01 月 12 日		否
张安	深圳中天精艺投资有限公司	总经理	2024 年 01 月 12 日	2024 年 07 月 15 日	否

张安	深圳中天精锐建设有限公司	董事	2024 年 12 月 16 日		否
张安	深圳天经地义企业管理有限公司	董事	2024 年 08 月 13 日		否
张安	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	董事	2024 年 09 月 06 日		否
张安	深圳万物传感科技有限公司	董事	2022 年 11 月 09 日		否
杜晨鹏	浙江威星智能仪表股份有限公司	董事、投资总监	2023 年 06 月 30 日		是
杜晨鹏	杭州隐锋科技有限责任公司	董事	2023 年 06 月 21 日		否
杜晨鹏	杭州链启未来网络科技有限公司	董事	2024 年 11 月 22 日		否
郜树智	深圳警翼智能科技股份有限公司（非上市）	独立董事	2022 年 11 月 12 日		是
郜树智	广东道氏技术股份有限公司	独立董事	2023 年 04 月 19 日		是
舒杰敏	合肥六角形半导体有限公司	总经理	2020 年 01 月 01 日		是
伍安媛	长沙乐为会计师事务所有限公司	合伙人	2022 年 01 月 10 日		是
王培录	华宇纵横（上海）信息科技有限公司	执行董事、财务负责人	2022 年 08 月 24 日		否
王培录	上海华宇纵横企业管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2022 年 08 月 10 日		否
王培录	上海银达文化传播有限公司	法定代表人、执行董事	2015 年 06 月 11 日		否
潘宇欣	东阳市畅文国有资产投资有限公司	董事长、经理	2023 年 09 月 18 日		是
潘宇欣	东阳市东科数字科技有限公司	董事长	2023 年 09 月 05 日		否
陶阿萍	东阳市东控教育科技有限公司	执行董事、经理	2020 年 11 月 25 日		否
陶阿萍	东阳东控数字科技有限公司	董事	2021 年 04 月 09 日		否
陶阿萍	东阳市金投控股集团有限公司	董事	2021 年 02 月 05 日		否
陶阿萍	深圳中天精艺投资有限公司	董事	2024 年 07 月 15 日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

公司于 2025 年 2 月 13 日收到中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的《关于对深圳中天精装股份有限公司及乔荣健、张安、毛爱军采取出具警示函措施的决定》（〔2025〕29 号）及深圳证券交易所出具的《关于对深圳中天精装股份有限公司的监管函》（公司部监管函〔2025〕第 20 号）。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司内部董事（包括 3 名高级管理人员）无额外的董事报酬，根据其在公司的履职情况，由董事会薪酬与考核委员会拟订薪酬方案，经公司董事会审议

通过后即可实施；独立董事与外部监事的报酬由董事会、监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施；公司内部监事无额外的监事报酬，根据其在公司的任职情况领取薪酬。

2) 董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据：公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定其薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
楼峻虎	男	50	董事、董事长	现任	0	是
王新杰	男	40	董事、总经理	现任	98.33	否
张安	男	55	董事、联席总经理	现任	98.33	否
乔荣健	男	54	董事	现任	61.83	否
陶阿萍	女	35	董事、财务负责人	现任	25	否
杜晨鹏	男	36	董事	现任	7.42	否
郜树智	男	64	独立董事	现任	15	否
舒杰敏	男	47	独立董事	现任	7.42	否
伍安媛	女	45	独立董事	现任	7.42	否
王培录	男	51	监事会主席	现任	5.94	否
潘宇欣	女	36	监事	现任	0	是
王建华	女	45	职工代表监事	现任	70	否
李丽	女	46	董事会秘书	现任	52.88	否
毛爱军	女	53	董事、财务负责人、董事会秘书	离任	230.27	否
罗鑫	男	47	独立董事	离任	7.62	否
郭年明	男	59	监事会主席	离任	6.1	否
吴华秀	女	54	监事	离任	6.1	否
合计	--	--	--	--	699.66	--

其他情况说明

适用 不适用

公司于 2024 年 7 月 3 日完成董事会、监事会改选，并聘任高级管理人员，董事会成员由 5 名变为 9 名，监事会成员未发生变化，高级管理人员由 2 名变为 4 名，人员总数有所增加；同时上述税前报酬总额中包括离职补偿。

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第四届董事会第八次会议	2024年03月11日	2024年03月13日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第八次会议决议公告》(公告编号: 2024-009)
第四届董事会第九次会议	2024年04月25日	2024年04月26日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第九次会议决议公告》(公告编号: 2024-014)
第四届董事会第十次会议	2024年06月17日	2024年06月18日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十次会议决议公告》(公告编号: 2024-041)
第四届董事会第十一次会议	2024年07月03日	2024年07月04日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十一次会议决议公告》(公告编号: 2024-053)
第四届董事会第十二次会议	2024年07月08日	2024年07月09日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十二次会议决议公告》(公告编号: 2024-059)
第四届董事会第十三次会议	2024年07月15日	2024年07月18日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十三次会议决议公告》(公告编号: 2024-064)
第四届董事会第十四次会议	2024年07月22日	2024年07月24日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十四次会议决议公告》(公告编号: 2024-067)
第四届董事会第十五次会议	2024年08月09日	2024年08月10日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号: 2024-073)
第四届董事会第十六次会议	2024年08月29日	2024年08月31日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十六次会议决议公告》(公告编号: 2024-081)
第四届董事会第十七次会议	2024年10月29日	2024年10月31日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十七次会议决议公告》(公告编号: 2024-091)
第四届董事会第十八次会议	2024年12月04日	2024年12月05日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十八次会议决议公告》(公告编号: 2024-112)
第四届董事会第十九次会议	2024年12月23日	2024年12月25日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《第四届董事会第十九次会议决议公告》(公告编号: 2024-118)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
楼峻虎	9	2	7	0	0	否	4
王新杰	9	4	5	0	0	否	4
张安	12	8	4	0	0	否	6

乔荣健	12	8	4	0	0	否	6
陶阿萍	9	6	3	0	0	否	4
杜晨鹏	9	1	8	0	0	否	4
郜树智	12	4	8	0	0	否	6
舒杰敏	9	1	8	0	0	否	4
伍安媛	9	2	7	0	0	否	4
毛爱军	3	3	0	0	0	否	2
罗鑫	3	1	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司董事根据《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》《董事会议事规则》等法律法规和制度的规定，勤勉尽责地履行职责和义务，对提交董事会审议的各项议案，均能深入讨论，形成一致意见，并监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。公司采纳了各位董事对公司的公司治理、制度建设和经营决策等方面提出的专业性意见，这些意见有效提高了公司规范运作和科学决策水平，推动公司持续、稳定、健康发展。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略发展委员会	乔荣健（主任委员） 郜树智 罗鑫	1	2024年04月24日	1)《关于公司向金融机构申请授信额度的议案》 2)《关于公司拟对外出售部分资产的议案》 3)《关于审议公司未来三年（2024年-2026年）股东回报规划的议案》 4)《关于提请股东大会授权董事会办理以简易程序向特定对象发行股票的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用

战略 发展 委员 会	楼峻虎（主 任委员） 舒杰敏 王新杰 乔荣健 张安	4	2024年07 月22日	1) 《关于全资子公司对外投资暨关联交易的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
			2024年10 月09日	对上市公司和房地产行业近期出台的一系列利好政策进行解读；研讨公司转型战略、发展方向定位；根据公司当前业务情况，调整公司员工《调动与轮岗制度》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
			2024年12 月04日	1) 《关于对外投资购买股权并增资的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
			2024年12 月23日	1) 《关于全资子公司参与认购合伙企业份额暨关联交易的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
审计 委员 会	郜树智（主 任委员） 罗鑫 乔荣健	1	2024年04 月24日	1) 《关于公司2023年年度报告及摘要的议案》 2) 《关于公司2023年度财务决算报告的议案》 3) 《关于计提2023年度信用减值损失和资产减值损失的议案》 4) 《关于2023年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 5) 《关于2023年度内部控制自我评价报告的议案》 6) 《关于公司2024年第一季度报告的议案》 7) 《关于董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履行监督职责情况的议案》 8) 《关于会计政策变更的议案》 9) 《关于修订〈内部审计管理制度〉的议案》 10) 《关于制定〈内部控制制度〉的议案》 11) 《关于2024年第一季度募集资金存放与使用情况的专项报告》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
审计 委员 会	伍安媛（主 任委员） 舒杰敏 郜树智 楼峻虎 乔荣健	3	2024年07 月03日	1) 《关于聘任公司高级管理人员的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
			2024年08 月29日	1) 《关于公司2024年半年度报告及其摘要的议案》 2) 《关于公司2024年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 3) 《关于2024年半年度计提减值准备的议案》 4) 《关于公司2024年上半年度内部审计工作报告的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用

				5) 《关于 2024 年第三季度内部审计工作计划的议案》			
			2024 年 10 月 29 日	1) 《关于 2024 年前三季度计提减值准备的议案》 2) 《关于公司 2024 年第三季度报告的议案》 3) 《关于拟变更会计师事务所的议案》 4) 《关于公司 2024 年三季度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 5) 《关于可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》 6) 《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》 7) 《关于公司 2024 年第三季度内部审计工作报告及第四季度审计工作计划的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
提名委员会	罗鑫（主任委员） 张安 郜树智	1	2024 年 06 月 17 日	1) 《关于公司第四届董事会改选部分非独立董事候选人提名的议案》 2) 《关于公司第四届董事会改选部分独立董事候选人提名的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
提名委员会	舒杰敏（主任委员） 伍媛媛 郜树智 王新杰 张安	2	2024 年 07 月 03 日	1) 《关于聘任公司高级管理人员的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
			2024 年 08 月 09 日	1) 《关于聘任公司联席总经理的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用
薪酬与考核委员会	郜树智（主任委员） 舒杰敏 伍媛媛 楼峻虎 张安	1	2024 年 07 月 15 日	1) 《关于公司第四届非独立董事薪酬方案调整的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	321
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	0
报告期末在职员工的数量合计（人）	321
当期领取薪酬员工总人数（人）	321
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	133
销售人员	14
技术人员	124
财务人员	22
行政人员	28
合计	321
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	146
专科及以下	175
合计	321

2、薪酬政策

公司有完备的薪酬考核体系，公司员工薪酬由基本工资、浮动工资、绩效中的补助、绩效中的奖金、以及保险、住房公积金福利等构成，根据员工所处的岗位和工作经验能力决定其基本工资标准，根据实际经营效益、岗位目标实现程度确定绩效与薪酬总体水平。

3、培训计划

公司重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。公司内部设有“中天大讲堂”网络培训平台，提供涵盖行业、业务、公司制度、安全管理等方面必备知识和技能的学习课程；同时针对各个岗位的职责要求，公司为员工个性化定制不同的学习计划并进行专项培训。截至 2024 年底共计上线 514 门（含新增的 17 门）内部开发在线的课程，2024 年平均每个员工现场及在线学时 28.65 小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，公司持续对内部控制体系进行完善，持续提升公司内控执行力，加强对内部制度的宣传和培训，同时加强对内部审计工作的监督，进一步落实内部控制制度的有效执行，确保公司的规范运作。

报告期内，公司内部控制工作开展合理、有效，整体内部控制体系能够满足公司的管理和发展的需要，符合公司及全体股东利益，不存在重大缺陷。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 29 日披露的《关于公司 2024 年度内部控制自我评价报告》。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

报告期内，公司严格按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，对子公司实施管理控制：按照相关法律法规，指导子公司健全法人治理结构、规范运作，完善现代企业制度，修订完善章程等相关制度；督促子公司对关联交易、对外担保等重大事项事前向公司报告；对下属子公司的对外投资、财务资金及担保管理、人事、生产运营等事项进行内部管理或监督。

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上刊登的《关于公司 2024 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>发生以下情形（包括但不限于），认定为财务报告重大缺陷：</p> <p>（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；</p> <p>（2）公司更正已公布的财务报告，且对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响；</p> <p>（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当年财务报告中的重大错报；</p> <p>（4）审计委员会和审计监察部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>出现以下情形的（包括但不限于），认定为“重要缺陷”，以及存在“重要缺陷”的强烈迹象：</p> <p>（1）未依照企业会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>（2）未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>出现以下情形但不限于下列问题的，可考虑是否存在非财务报告内部重大缺陷：</p> <p>（1）缺乏民主决策程序、决策程序不科学，出现重大失误，给公司造成重大财产损失；</p> <p>（2）严重违反国家法律法规；</p> <p>（3）缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；</p> <p>（4）公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改；</p> <p>（5）公司持续或大量出现重要内控缺陷。</p> <p>如果存在包括但不限于下列问题的，考虑是否存在非财务报告内部控制重要缺陷：</p> <p>（1）关键岗位人员流失严重；</p> <p>（2）媒体出现负面新闻，波及局部区域；</p> <p>（3）上年的重要缺陷未得到整改；</p> <p>（4）受到国家政府部门处罚但未达到信息披露标准的。</p> <p>不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。</p>
定量标准	<p>如果一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的错报涉及金额达到或超过上一年度经审计利润总额的 10%，且绝对金额超过 5,000 万元人民币，就应将该缺陷认定为重大缺陷。</p> <p>如果一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的错报金额达到或超过上一年度经审计利润总额的 5%但不超过上一年度经审计利润总额的 10%，且绝对金额在 1,000 万元人民币-5,000 万元人民币之间，就应将该缺陷认定为重要缺陷。</p>	<p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失达到或超过绝对金额 5,000 万元人民币，该缺陷为重大缺陷。</p> <p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失达到或超过绝对金额在 1,000 万元人民币-5,000 万元人民币之间，该缺陷为重要缺陷。</p> <p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失不超过绝对金额 1,000 万元人民币，该缺陷为一般缺陷。</p>

	不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳中天精装公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规要求，严格执行《公司章程》及公司各项基本管理制度，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

经自查，公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。住宅批量精装修具有节能、绿色环保的特点，不属于重污染行业。传统个体装修，往往会产生大量的建筑垃圾污染环境，而集中批量装修能一定程度减少这种污染，项目完工后公司会按照业主方要求对施工现场废料进行统一清理。批量精装修行业，符合政府工作报告明确提出“碳达峰、碳中和”政策。其次公司施工过程中建筑材料的挥发性气体排放量很小，公司及项目委托方、监理单位及其他机构（可能为业主方聘请的检测机构）在项目完工后会进行室内环境质量检测，确保相关检测指标符合要求，同时公司也会贯彻落实相关规定，制定相应措施减少施工过程对环境和施工人员的影响。

二、社会责任情况

公司始终坚持不断为股东创造价值，同时回报社会，承担起一个企业为国家和社会应尽的责任，实现公司和社会和谐及可持续发展。对股东和债券持有人、职工、客户、供应商等利益相关方承担相应的社会责任，实现公司与社会的全面协调、可持续发展。

1. 股东和债券持有人权益保护

公司建立了较为完善的法人治理结构，建立健全了内部控制制度，规范公司运作并不断提高公司治理水平，确保公司各项管理有法可依、有章可循，防范经营风险，切实保障全体股东的合法权益；公司严格按照有关法律法规、规章和有关业务规则来履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、及时、完整和公平；公司重视投资者关系管理，建立了多样化的投资者沟通渠道，包括专线电话、专用邮箱、投资者互动平台等多种形式，加强与投资者的互动交流。

公司奉行稳健、诚信的经营策略，通过降低自身经营风险从而降低财务风险。在追求股东利益最大化的同时，保证财务状况稳定与公司资产、资金安全，兼顾债券持有人的利益，降低债券持有人的投资风险，保护债券持有人的合理权益。

2. 职工权益保护

公司严格执行国家各项法律法规，建立起具有市场竞争力的薪酬、福利保障体系，打造了一支高素质的人才队伍。公司关注员工的职业发展，为员工提供各种职业技能培训，包括新员工入职培训、专业技能培训等，推进公司全员学习，不断提高员工的业务能力和文化素质，使员工与公司共同进步。公司积极打造健康向上的企业文化，重视员工素质提高，并每个月提供活动经费，以便员工组织团建活动等，丰富员工的业余生活。公司工会还坚持开展生活困难职工帮扶及慰问等。

3. 客户权益保护

公司始终坚持客户第一，以客户需求为导向，顺应客户的需求趋势变化，同时，公司制定了一系列严格的产品质量内控标准和制造流程管控制度，确保产品质量符合标准要求，不断提升客户的使用体验。

4. 供应商权益保护

公司尊重并保护供应商合法权益，与之保持诚信共赢、长期稳定的战略合作关系；公司不断完善采购流程与机制，建立公平、公正的评估体系，推动双方更深层次的合作与发展，促进共同进步。

5. 纳税义务

公司把依法纳税作为履行社会责任、回馈社会的最基本要求。自公司成立以来，始终坚持依法经营、诚信纳税，积极履行纳税义务。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

为积极履行社会责任，支持社会公益性事业的发展，公司于 2024 年 4 月对“上海众谷公益青年发展中心”捐赠了 67 台二手电脑。“上海众谷公益青年发展中心”旨在为乡村学校组建电脑教室以及为教师提供办公用电脑，其将在接受本次捐赠后聘请志愿者对二手电脑进行翻新、重置，以使其重新符合相应的使用标准，并将在电脑彻底报废后负责回收，以进一步减少对环境的影响。

公司于 2024 年 6 月对“大别山书声项目”捐赠人民币 10 万元整。“大别山书声项目”是杭州书声助学公益服务中心重点开展的项目，主要围绕大别山地区开展关于阅读推广的公益活动，激发和保持农村学生对世界、对未来的好奇、向往与憧憬，通过软环境的改善缩小城乡青少年发展的差距。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	股份减持承诺	信息披露义务人承诺，本次权益变动完成之日起 18 个月内，不转让持有的中天荣健的股权，不减持上市公司中天精装的股份。本次交易完成后，上市公司控股股东中天荣健、实际控制人东阳国资办将继续履行中天荣健、原实际控制人在上市公司首发上市时自愿做出的与股份锁定、减持有关的相关承诺。	2023 年 12 月 13 日	2024 年 6 月 12 日至 2025 年 12 月 11 日	正常履行
	东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	关于保证上市公司独立性的承诺函	承诺内容：“1、上市公司的独立性不因本次权益变动而发生变化。上市公司将通过完善各项规章制度等措施进一步规范法人治理结构，增强自身的独立性，维护全体股东的利益。本公司将按照有关法律、法规及公司章程的规定，行使股东的权利并履行相应的义务，保障上市公司独立经营、自主决策。2、本次权益变动不影响上市公司的人员独立、资产完整、机构独立、业务独立及财务独立等方面的独立性。3、本次权益变动完成后，上市公司仍然具备独立经营能力，拥有独立法人地位，继续保持管理机构、资产、人员、生产经营、财务等独立或完整。4、若本公司因违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失的，一切损失将由本公司承担。本承诺在本公司控制上市公司期间持续有效且不可变更或撤销。”	2023 年 12 月 13 日	长期	正常履行
	东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	关于避免同业竞争的承诺函	《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：“1、截至本承诺出具日，本公司控制的其他企业与上市公司不存在同业竞争，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司或其所控制的企业构成直接或间接同业竞争的业务或活动。2、如上市公司进一步拓展其业务范围，本公司及本公司控制的其他企业将不与上市公司拓展后的业务相竞争；可能与上市公司拓展后的业务产生竞争的，本公司及本公司控制的其他企业将按照如下方式退出与上市公司的竞争：（1）停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；（2）将相竞争的业务纳入到上市公司来经营；（3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方。3、如本公司及本公司控制的其他企业有任何商业机会可从事任何可能与上市公司的经营运作构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。5、本承诺在本公司控制上	2023 年 12 月 13 日	长期	正常履行

			市公司期间持续有效且不可变更或撤销。”			
东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	关于减少及规范关联交易的承诺函		《关于减少及规范关联交易的承诺函》，具体承诺如下：“1、本公司及本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其控制的企业关联交易；就本公司及本公司控制的其他企业与上市公司及其控制的企业之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。本公司保证本公司及本公司控制的其他企业将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。2、本次交易前，本公司及本公司控制的其他主体与上市公司及上市公司控制的其他主体之间不存在关联交易。本公司保证严格履行本承诺函中的各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。本承诺在本公司控制上市公司期间持续有效且不可变更或撤销。”	2023年12月13日	长期	正常履行
股东乔荣健	股份减持承诺		因本次筹划控制权变更事项，本人乔荣健将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《关于进一步规范股份减持行为有关事项的通知》及其他证券监管部门现行有效的关于股东减持限制、信息披露、减持额度等规定。同时承诺，在乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成后6个月内不减持直接或间接所持有的深圳中天精装股份有限公司的股份。	2023年12月13日	2024年6月12日至2024年12月11日	已履行完成
股东张安	关于认可对上市公司董事会、监事会和高级管理人员改组安排的承诺		在乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》所约定第二次交割完成后，张安认可东阳城同根据上述《股权转让协议》对上市公司董事会、监事会和高级管理人员作出的改组安排，并在相关会议上投赞成票支持该等安排。本承诺函自张安签署本承诺函之日起生效。	2023年12月13日	2024年6月12日至2024年7月12日	已履行完成
股东乔荣健、天人和、张安和中天安	关于不谋求上市公司控股股东地位或实际控制权的承诺		自本承诺函生效之日起18个月内，承诺方不会以谋求上市公司控股股东地位或实际控制权为目的直接或间接方式增持上市公司股份；不会以所持有的上市公司股份单独或共同谋求上市公司的控股股东地位或实际控制权；亦不会以委托、征集投票权、协议、互相联合、联合其他股东以及其他任何方式以单独或共同谋求控股股东地位或上市公司的实际控制权。本承诺函自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》所约定的第二次交割完成之日起生效。	2023年12月13日	2024年6月12日至2025年12月11日	正常履行
股东中天安	关于放弃表决权的承诺		自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成之日起18个月内，承诺方放弃所持有的上市公司1,271.886万股股份（以下简称“弃权股份”，占上市公司股份总数的7%）对应的表决权，以保证张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达10%以上。若东阳城同后续增持上市公司股份或张安后续间接或直接减持上市公司股份，使得张安控制	2023年12月13日	2024年6月12日至2025年12月11日	正常履行

			的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10%以上，则本承诺函自动失效。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	董事、监事、高级管理人员	股份限售承诺	锁定期届满后，在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的 25%，在其离职后半年内不转让其直接或间接持有的发行人股份，在向证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有公司股票总数的比例不超过百分之五十。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	实际控制人东阳国资办及公司控股股东中天荣健	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019 年 03 月 15 日	2020 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 9 日	正常履行
	天人和一	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019 年 03 月 15 日	2020 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 9 日	正常履行
	顺其自然	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	公司	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	(1) 如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购本公司首次公开发行的全部新股。股份回购价格以有关违法事实被有权部门认定之日前一个交易日收盘价及公司首次公开发行股票的发价孰高为原则确定。本公司上市首日至有权主管机构认定上述相关违法事实日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，股份回购价格将相应进行调整。(2) 如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺，将在股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
	中天荣健	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	(1) 如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》(下称《招股说明书》)存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购首次公开发行股票时本公司已转让的原限售股份，回购价格不低于发行价格(期间若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购价格将相应进行调整)并督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。(2) 如《招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红，直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。			
公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺		(1) 如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后依法赔偿投资者实际损失。(2) 本人若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红（如有）及薪酬（如有）或津贴（如有），直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
实际控制人东阳国资办	避免同业竞争的承诺函		1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
控股股东中天荣健	避免同业竞争的承诺函		1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
实际控制人东阳国资办	减少和规范关联交易的承诺		1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人与发行人之间不存在其他关联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
控股股东中天荣健	减少和规范关联交易的承诺		1、本公司确认现时与发行人之间不存在关联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			公允性。4、在发生关联交易的情况下，本公司保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。5、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。			
	公司董事、高级管理人员	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2019年03月15日	长期	正常履行
	控股股东中天荣健、实际控制人东阳国资办	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	在任何情况下，将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2019年03月15日	长期	正常履行
其他对公司中小股东所作承诺	云虎（海南）科技产业发展有限公司	股份减持承诺	云虎（海南）科技产业发展有限公司在协议受让公司股东张安先生及中天安的股份时承诺：在受让本次股份后6个月内不减持本次受让的股份。	2024年10月10日	2024年11月29日至2025年5月28日	正常履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期纳入合并报表的主体较上年末相比，增加 4 户。合并范围变更主体的具体信息详见第十节“财务报告”之“九、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	145
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	张春梅、宣德忠、施银
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

（一）前任会计师事务所情况及上年度审计意见

前任会计师事务所为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙），已连续七年为公司提供审计服务，2023 年度审计意见类型为标准的无保留意见。不存在已委任前任会计师事务所开展部分审计工作后解聘前任会计师事务所的情况。

（二）变更会计师事务所的原因

鉴于安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已连续七年为公司提供审计服务，为保证审计工作的独立性与客观性，并综合考虑公司业务发展和整体审计的需要，经审慎考虑，公司拟聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚”）为公司 2024 年度审计机构。

（三）上市公司与前后任会计师事务所的沟通情况

公司已就拟变更会计师事务所相关事宜与前后任会计师事务所进行了沟通，前后任会计师事务所已明确知悉本次变更会计师事务所事项且无异议，并将按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》的要求，积极做好沟通及配合工作。

（四）公司履行的审议程序

公司于 2024 年 10 月 29 日召开第四届董事会第十七次会议及第四届监事会第十四次会议、于 2024 年 11 月 22 日召开 2024 年第五次临时股东大会，分别审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》，同意变更容诚为公司 2024 年度审计机构。具体内容详见公司披露的《拟变更会计师事务所的公告》（公告编号：2024-095）、《2024 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-104）。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司提供本年度内部控制审计服务，内部控制审计费用 30.00 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
未达到重大披露标准的已结案诉讼、仲裁事项汇总	33,876.44	否	执行阶段	对公司无重大影响	部分案件尚未执行；部分案件已部分执行；部分案件已执行完毕		前述涉案金额已涵盖公司于2024年12月3日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于新增累计诉讼、仲裁情况及已披露诉讼事项进展的公告》（公告编号：2024-110）中所载明的诉讼金额。
未达到重大披露标准的未结案诉讼、仲裁事项汇总	38,020.64	已计提预计负债273.60万元	审理阶段	尚在司法程序，未结案	部分案件已立案，待开庭；部分案件正处在审理中，待出具裁决、判决结果		前述涉案金额已涵盖公司于2024年12月3日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于新增累计诉讼、仲裁情况及已披露诉讼事项进展的公告》（公告编号：2024-110）中所载明的诉讼金额。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☑适用 ☐不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
深圳天经地义企业管理有限公司、深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“深圳中经大有”）、东阳市才智产业发展有限公司（以下简称“东阳才智”）	天经地义为公司董事王新杰先生担任董事的企业，为公司关联法人；深圳中经大有间接持有公司 5%以上股东，为公司的关联法人；东阳才智为东阳市国有资产投资有限公司（以下简称“东阳国投”）全资子公司，公司董事楼峻虎担任东阳国投的董事、总经理，为公司的关联法人。因此，本次交易构成与关联方共同投资的关联交易。	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	科睿斯拟定的主营业务为 FCBGA（ABF）高端载板的生产和销售，其产品主要应用于 CPU、GPU、AI 及车载等高算力芯片的封装。	100,000,000	10,624.57	10,496.88	-756.39
东阳市畅文国有资产发展有限公司（以下简称“东阳畅文”）、海南中经大有企业管理有限公司（以下简称“海南中经大有”）、云虎（海南）科技产业发展有限公司（以下简称“云虎科技”）	海南中经大有为深圳中经大有全资子公司，且深圳中经大有为间接持有公司 5%以上的股东，因此海南中经大有为公司关联法人；东阳畅文为公司实际控制人东阳国资办的控股子公司，公司监事潘宇欣女士担任东阳畅文的法定代表人、董事长、经理，因此东阳畅文为公司的关联法人；云虎科技为过去十二个月内持有公司 5%以上股份的法人（因公司可转债转股导致总股本增加，其持股比例由 5%被动稀释为 4.66%），因此云虎科技为公司的关联法人。本次交易形成与上述关联方共同对外投资，因此本次交易属于关联交易。	东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）	一般项目：企业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务；供应链管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；物联网技术服务；建筑工程机械与设备租赁；机械设备销售；文具用品零售；体育用品及器材批发；日用家电零售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）。	1,151,000,000			
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		正常实施中					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

1、报告期内，公司全资子公司中天精艺以现金方式受让深圳市华育时代科技有限公司（以下简称“华育时代”）持有的天经地义 49%股权、深圳中经大有持有的天经地义 2%股权，并受让天经地义、苏州伟成技术服务有限公司（以下简称“苏州伟成”）分别持有的经天伟地 48.5%、12.1261%财产份额；同时，中天精艺受让深圳中经大有持有的东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中经科睿”）52%财产份额（以下简称“本次交易”）。天经地义、深圳中经大有、东阳才智为公司关联方，公司本次交易构成与上述关联方形成共同对外投资。本次交易完成后，公司间接持有科睿斯 33.3784%股权。

2、报告期内，公司全资子公司中天精艺以货币资金出资方式与东阳畅文、海南中经大有、云虎科技、为盛于斯私募股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）（以下简称“为盛于斯”）及虞城县虞思企业管理有限公司（以下简称“虞思管理”）共同设立中经芯玑。东阳畅文、海南中经大有及云虎科技为公司关联方，本次交易形成与上述关联方共同对外投资，因此本次交易属于关联交易。中经芯玑出资额为 11.51 亿元，其中中天精艺作为有限合伙人以货币资金认缴出资 2 亿元，认缴金额占中经芯玑认缴出资总额的 17.38%。中经芯玑于 2025 年 1 月 9 日完成工商注册登记，并于同月经中经芯玑相关合伙人审议通过并签署了《芯玑（上海）半导体有限公司增资协议》《科睿斯半导体科技（东阳）有限公司与东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）之投资协议》《东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）关于深圳远见智存科技有限公司之 VC 轮投资协议》，对以下标的进行投资：

(1) 芯玑（上海）半导体有限公司（以下简称“上海芯玑”），上海芯玑主要投资标的为合肥鑫丰科技有限公司（以下简称“鑫丰科技”），上海芯玑持有鑫丰科技 69.8918%的股权（具体以最终工商

登记为准)。鑫丰科技专注于存储领域的封测,在封装与测试一体化服务领域拥有丰富的技术背景,凭借其技术能力和创新性解决方案为客户提供高品质的封装测试服务,广泛用于手机存储芯片和其他领域,在高端封测领域具有较强的竞争力。目前,鑫丰科技主要为客户提供有双倍速率同步动态随机存储器 DDR4、低功耗双倍速率同步动态随机存储器 LPDDR4。

(2)科睿斯半导体科技(东阳)有限公司,拟定的主营业务为FCBGA(ABF)高端载板的生产和销售。公司产品主要应用于CPU、GPU、AI及车载等高算力芯片的封装。科睿斯尚在建设中,未开始生产经营。本次投资完成后,科睿斯的注册资本将变更为23,740万元;中天精艺通过经天伟地间接持有科睿斯的股权将由14.4153%变更为9.5575%,中天精艺通过中经科睿间接持有科睿斯的股权将由18.9632%变更为12.5729%,中天精艺通过中经芯玗间接持有科睿斯的股权将为5.8555%,因此,中天精艺通过经天伟地、中经科睿及中经芯玗合计间接持有科睿斯的股权比例将由33.3784%变更为27.9859%。

(3)深圳远见智存科技有限公司(以下简称“远见智存”),远见智存专注于打造超宽带存储HBM(High Bandwidth Memory)系列芯片,在高端的智能存储芯片领域持续发力。目前,远见智存可提供多类HBM产品及相关解决方案,包括绕开TSV和CoWoS两大技术瓶颈的HBM2e,以及正在研发满足JEDEC标准的HBM3/3e产品,助力我国人工智能及计算类芯片的演进和产业发展。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于全资子公司对外投资暨关联交易的公告(公告编号:2024-068)	2024年07月24日	巨潮资讯网
关于全资子公司参与认购合伙企业份额暨关联交易的公告(公告编号:2024-119)	2024年12月25日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☑适用 ☐不适用

租赁情况说明

(1) 作为出租人

经营租出固定资产，参见财务报表注释 20、投资性房地产。

①经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

项目	2024 年 1-12 月	2023 年 1-12 月
租赁收入	987,847.71	974,248.74

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

账龄	2024 年 1-12 月	2023 年 1-12 月
1 年以内（含 1 年）	1,047,217.48	954,573.12
1 年至 2 年（含 2 年）	1,012,695.37	801,185.11
2 年至 3 年（含 3 年）	621,039.24	788,019.45
3 年至 4 年（含 4 年）	374,629.20	376,899.29
4 年至 5 年（含 5 年）	259,424.75	238,621.11
5 年以上	221,148.00	564,882.00
合计	3,536,154.04	3,724,180.08

经营租出固定资产，参见财务报表注释 20、投资性房地产。

(2) 作为承租人

类别	2024 年 1-12 月
租赁负债利息费用	452.28
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	3,582,625.03
与租赁相关的总现金流出	3,593,584.44

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	13,300	7,300	0	0
银行理财产品	募集资金	27,500	16,800	0	0
合计		40,800	24,100	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
宁波银行	银行	结构性存款	4,000	自有资金	2023年04月24日	2024年01月22日	其他	赎回时收回本息	3.30%	100.1	6.7	98.728767	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	14,300	募集资金	2023年04月28日	2024年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.30%	474.52	144.25	468.021370	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	10,700	募集资金	2023年04月28日	2024年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.30%	355.06	107.93	350.197808	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	700	自有资金	2024年05月29日	2024年06月14日	其他	赎回时收回本息	2.14%	0.66	0.67	0.665075	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	330	自有资金	2024年05月29日	2024年06月21日	其他	赎回时收回本息	2.14%	0.45	0.45	0.450707	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	2,000	自有资金	2024年05月29日	2024年06月25日	其他	赎回时收回本息	2.14%	3.2	3.21	3.206612	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	5,000	自有资金	2024年05月29日	2024年06月26日	其他	赎回时收回本息	2.14%	8.3	8.31	8.313440	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	1,970	自有资金	2024年05月29日	2024年07月01日	其他	赎回时收回本息	2.14%	3.86	3.86	3.860405	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	20,000	募集资金	2024年06月07日	2024年07月08日	其他	赎回时收回本息	2.70%	46.5	45.86	45.863014	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	3,300	自有资金	2024年06月07日	2024年07月16日	其他	赎回时收回本息	2.66%	9.51	6.23	6.227499	0	是	是	-
浦发银行	银行	结构性存款	4,000	募集资金	2024年06月11日	2024年07月11日	其他	赎回时收回本息	2.30%	7.67	7.67	7.666667	0	是	是	-
浦发银行	银行	结构性存款	3,500	募集资金	2024年06月11日	2024年07月11日	其他	赎回时收回本息	2.30%	6.71	6.71	6.708333	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	15,000	募集资金	2024年07月12日	2024年10月15日	其他	赎回时收回本息	2.80%	110.83	109.32	109.315068	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	5,000	募集资金	2024年07月12日	2024年08月12日	其他	赎回时收回本息	2.65%	11.41	11.25	11.253425	0	是	是	-

浦发银行	银行	结构性存款	4,000	募集资金	2024年07月15日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	2.25%	7.75	7.5	7.500000	0	是	是	-
农业银行	银行	理财	1,800	自有资金	2024年07月17日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	2.10%	3.05	2.84	2.835633	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	4,000	自有资金	2024年07月18日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	2.50%	7.78	6.82	6.824958	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	4,000	自有资金	2024年07月18日	2024年09月05日	其他	赎回时收回本息	3.20%	17.42	13.31	13.309077	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	500	自有资金	2024年07月31日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	2.60%	0.54	0.36	0.356827	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	800	自有资金	2024年08月02日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	2.60%	0.75	0.49	0.494800	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	1,000	自有资金	2024年08月02日	2024年08月15日	其他	赎回时收回本息	3.80%	1.37	0.59	0.591496	0	是	是	-
浙商银行	银行	结构性存款	3,500	募集资金	2024年08月16日	2024年08月30日	其他	赎回时收回本息	1.80%	2.45	1.7	1.701389	0	是	是	-
招商银行	银行	结构性存款	3,000	募集资金	2024年08月14日	2024年09月14日	其他	赎回时收回本息	2.20%	5.68	5.61	5.605479	0	是	是	-
浙商银行	银行	结构性存款	4,000	募集资金	2024年08月23日	2024年09月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	7.64	6.76	6.755556	0	是	是	-
浦发银行	银行	结构性存款	500	募集资金	2024年09月02日	2024年09月30日	其他	赎回时收回本息	2.60%	1.01	1.01	1.011111	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	3,500	募集资金	2024年09月03日	2024年10月08日	其他	赎回时收回本息	2.30%	7.83	7.72	7.719178	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	3,000	自有资金	2024年08月30日	2024年09月05日	其他	赎回时收回本息	2.40%	1.2	0.61	0.607470	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	5,000	自有资金	2024年08月30日	2024年09月10日	其他	赎回时收回本息	2.40%	3.67	1.86	1.856159	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	1,000	自有资金	2024年08月30日	2024年09月11日	其他	赎回时收回本息	2.40%	0.8	0.4	0.404980	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	1,800	自有资金	2024年09月13日	2024年09月27日	其他	赎回时收回本息	2.40%	1.68	1.37	1.366465	0	是	是	-
浦发银行	银行	结构性存款	4,000	募集资金	2024年09月29日	2024年10月29日	其他	赎回时收回本息	2.20%	7.33	7.33	7.333333	0	是	是	-
招商银行	银行	结构性存款	3,000	募集资金	2024年09月18日	2024年10月22日	其他	赎回时收回本息	2.20%	6.23	6.15	6.147945	0	是	是	-
宁波银行	银行	理财	2,300	自有资金	2024年09月29日	2024年10月17日	其他	赎回时收回本息	2.20%	2.53	2.23	2.234216	0	是	是	-

浦发银行	银行	结构性存款	500	募集资金	2024年10月08日	2024年10月31日	其他	赎回时收回本息	2.07%	0.66	0.66	0.661250	0	是	是	-
浦发银行	银行	结构性存款	3,500	募集资金	2024年10月08日	2024年10月31日	其他	赎回时收回本息	2.07%	4.63	4.63	4.628750	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	3,500	自有资金	2024年10月22日	2024年10月29日	其他	赎回时收回本息	2.20%	1.5	1.48	1.476712	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	15,000	募集资金	2024年10月18日	2024年11月18日	其他	赎回时收回本息	2.19%	28.3	27.91	27.911580	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	16,800	募集资金	2024年11月29日	2025年03月03日	其他	赎回时收回本息	2.30%	100.89	34.35	0.000000	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	3,500	自有资金	2024年10月29日	2024年11月05日	其他	赎回时收回本息	2.15%	1.46	1.44	1.443151	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	3,500	自有资金	2024年11月05日	2024年11月12日	其他	赎回时收回本息	2.15%	1.46	1.44	1.443151	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	3,500	自有资金	2024年11月12日	2024年11月19日	其他	赎回时收回本息	2.15%	1.46	1.44	1.443151	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2024年11月19日	2024年11月26日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.84	0.82	0.824658	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年11月26日	2024年12月03日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0.29	0.288630	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2024年11月26日	2024年12月03日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.84	0.82	0.824658	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,300	自有资金	2024年12月03日	2024年12月10日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.96	0.95	0.948356	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2024年12月03日	2024年12月10日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.84	0.82	0.824658	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年12月03日	2024年12月10日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0.29	0.288630	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,300	自有资金	2024年12月10日	2024年12月17日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.96	0.95	0.948356	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2024年12月10日	2024年12月17日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.84	0.82	0.824658	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年12月10日	2024年12月17日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0.29	0.288630	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	800	自有资金	2024年12月10日	2024年12月17日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.33	0.33	0.329863	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,300	自有资金	2024年12月17日	2024年12月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.96	0.95	0.948356	0	是	是	-

华商银行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2024年12月17日	2024年12月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.84	0.82	0.824658	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年12月17日	2024年12月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0.29	0.288630	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	800	自有资金	2024年12月17日	2024年12月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.33	0.33	0.329863	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	500	自有资金	2024年12月17日	2024年12月24日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.21	0.21	0.206164	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,300	自有资金	2024年12月24日	2024年12月31日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.96	0.95	0.948356	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年12月24日	2024年12月31日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0.29	0.288630	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	800	自有资金	2024年12月24日	2024年12月31日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.33	0.33	0.329863	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	500	自有资金	2024年12月24日	2024年12月31日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.21	0.21	0.206164	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	2,300	自有资金	2024年12月31日	2025年01月07日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.96	0	0.000000	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	700	自有资金	2024年12月31日	2025年01月07日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.29	0	0.000000	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	800	自有资金	2024年12月31日	2025年01月07日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.33	0	0.000000	0	是	是	-
华商银行	银行	结构性存款	500	自有资金	2024年12月31日	2025年01月07日	其他	赎回时收回本息	2.15%	0.21	0	0.000000	0	是	是	-
中信银行	银行	结构性存款	3,000	自有资金	2024年12月26日	2025年01月09日	其他	赎回时收回本息	2.00%	2.33	0.83	0.000000	0	是	是	-
合计			223,700	--	--	--	--	--	--	1,380.92	622.01	--		--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. “精装转债”付息

根据《募集说明书》的相关规定，公司已于 2024 年 2 月 22 日按期兑付了“精装转债”第一年（2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日）的利息，详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于精装转债 2024 年付息的公告》（公告编号 2024-007）。

2. 公司变更注册资本及修订公司章程

第四届董事会第九次会议、第四届监事会第九次会议和 2023 年度股东大会分别审议通过了《关于变更公司注册资本及章程的议案》，同意变更公司注册资本并对《公司章程》有关条款进行修订。详见公司于 2024 年 6 月 1 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于完成注册资本变更及〈公司章程〉备案登记的公告》（公告编号：2024-038）。

3. 公司实际控制人间接转让公司股份事项完成工商变更登记暨公司控制权发生变更

2023 年 12 月 13 日，公司实际控制人乔荣健先生与东阳城同签订了《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股权转让协议》，乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权转让给东阳城同（以下简称“本次交易”）。

2024 年 6 月 12 日，公司收到中天荣健通知，中天荣健已在宿迁市宿城区行政审批局完成工商变更登记手续并换取《营业执照》，本次交易的第二次交割完成。本次交易完成后，东阳市人民政府国有资产监督管理委员会成为公司实际控制人，中天荣健仍为公司控股股东。

详见公司于 2024 年 6 月 13 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于实际控制人间接转让公司股份事项完成工商变更登记暨公司控制权发生变更的公告》（公告编号：2024-040）。

4. 修订公司章程、公司第四届董事会改选部分非独立董事候选人、部分独立董事候选人及第四届监事会改选非职工代表监事、聘任高级管理人员

公司控股股东虽未发生变化，但实际控制人已发生变更。经第四届董事会第十次会议审议通过了《关于修订公司章程的议案》《关于公司第四届董事会改选部分非独立董事候选人提名的议案》《关于公司第四届董事会改选部分独立董事候选人提名的议案》、第四届监事会第十次会议审议通过了《关于公司第四届监事会改选非职工代表监事的议案》，公司改选了部分董事、监事，详见公司于 2024 年 6 月 18 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于修订公司章程的公告》（公告编号：2024-055）、《关于公司变更部分董事的公告》（公告编号：2024-044）及《关于公司变更部分监事的公告》（公告编号：2024-045）。

上述议案均已经 2024 年 7 月 3 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过，详见公司于 2024 年 7 月 4 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-052）。同日，公司召开了第四届董事会第十一次会议、第四届监事会第十一次会议，选举产生了董事长、董事会各专门委员会委员及监事会主席，并聘任了高级管理人员，详见公司于 2024 年 7 月 4 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于董事会、监事会完成改选并聘任高级管理人员的公告》（公告编号：2024-056）。

5、修订《公司章程》等相关制度

报告期内，根据公司经营发展实际情况及相关法律法规要求，公司对内部管理制度进行了全面梳理及修订，修订后的制度更加符合公司实际情况及规范要求。主要修订制度有：《董事会议事规则》《审计委员会工作制度》《提名委员会工作制度》《薪酬与考核委员会工作制度》《战略委员会工作制度》《内部控制制度》《总经理、联席总经理工作制度》《子公司管理制度》等。

6. 募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金

经第四届董事会第十七次会议、第四届监事会第十四次会议、2024 年第五次临时股东大会及 2024 年第一次债券持有人会议，分别审议通过了《关于首次公开发行股票募集资金部分投资项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》以及《关于可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》。详见公司于 2024 年 10 月 31 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于首次公开发行股票部分募投项目及可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2024-096）。

7. “精装转债”回售情况

经第四届董事会第十七次会议、第四届监事会第十四次会议和 2024 年度第五次临时股东大会和 2024 年第一次债券持有人会议，分别审议通过了《关于可转债募投项目结项、终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》。根据《募集说明书》的约定，“精装转债”的附加回售条款生效，公司赋予可转换公司债券持有人一次回售的权利，本次回售申报数量为 0 张。详见公司于 2024 年 12 月 10 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于精装转债回售结果的公告》（公告编号：2024-116）。

8. 对外投资购买股权并增资事项

经第四届董事会第十八次会议，审议通过了《关于对外投资购买股权并增资的议案》，同意公司受让广东元榕建设工程有限公司持有的顺瑜（深圳）建筑有限公司（以下简称“顺瑜建筑”）100%的股权（对应 1 万元认缴注册资本，尚未履行实缴义务），并对顺瑜建筑进行增资，将顺瑜建筑的注册资

本由人民币 1 万元增加至人民币 3,000 万元，同时对顺瑜建筑的企业名称、法定代表人、经营范围及主要人员等进行变更。详见公司于 2024 年 12 月 5 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于对外投资购买股权并增资的公告》（公告编号：2024-113）。

顺瑜建筑的股权变更及增资的工商登记手续已完成，顺瑜建筑名称变更为“深圳中天精锐建设有限公司”，公司持有其 100% 股权，成为公司的全资子公司。详见公司于 2024 年 12 月 18 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于对外投资购买股权并增资事项完成工商变更登记的公告》（公告编号：2024-117）。

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

1、公司现具备的资质：

- 1) 建筑业企业资质证，资质等级为建筑装修装饰工程专业承包一级资质，有效期至 2028 年 12 月 08 日；
- 2) 工程设计资质证，资质等级为建筑装饰工程设计专项乙级，有效期至 2025 年 7 月 3 日；
- 3) 安全生产许可证，许可范围为建筑施工，有效期至 2026 年 7 月 31 日；
- 4) 质量管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰装修工程专业承包，有效期至 2027 年 9 月 8 日，暂未到期；
- 5) 质量管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计，有效期至 2027 年 9 月 8 日，暂未到期；
- 6) 环境管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计、建筑装饰装修工程专业承包及相关管理活动，有效期至 2027 年 9 月 8 日，暂未到期；
- 7) 职业健康安全管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计、建筑装饰装修工程专业承包及相关管理活动，有效期至 2027 年 9 月 8 日，暂未到期。
- 8) 中天精锐：建筑业企业资质证，资质等级为建筑装修装饰工程专业承包一级资质，有效期至 2027 年 11 月 10 日；
- 9) 施工劳务不分等级，有效期至 2030 年 1 月 16 日。

2、根据《建设工程安全生产管理条例》和《广东省安全生产条例》及现行安全生产相关法律、标准、规范，结合公司实际，公司制定了《安全生产责任制度》，以加强公司的安全生产工作，防止和减少事故，保障人身及财产安全，明确安全责任，确保项目安全文明施工。同时，制定了《安全生产教育培训制度》，针对公司全员，包括主要负责人、项目经理、专职安全管理人员和其他从业人员，要求其在上岗前必须接受学习匹配适用其工作岗位的安全生产教育培训内容，并不定期对其进行考试考核。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

- 1、公司全资子公司中天精艺通过受让科睿斯部分股东股权或财产份额的形式间接持有科睿斯 33.3784%的股权。详见公司于 2024 年 7 月 24 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2024-068）。
- 2、公司全资子公司中天精艺以货币资金出资方式与东阳畅文、海南中经大有、云虎科技、为盛于斯及虞思管理共同设立中经芯玑。中经芯玑出资额为 11.51 亿元，其中中天精艺作为有限合伙人以货币资金认缴出资 2 亿元，认缴金额占中经芯玑认缴出资总额的 17.38%。详见公司于 2024 年 12 月 25 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司参与认购合伙企业份额暨关联交易的公告》（公告编号：2024-119）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	17,595,000	9.68%	0	0	0	-1,680,000	-1,680,000	15,915,000	8.16%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	17,595,000	9.68%	0	0	0	-1,680,000	-1,680,000	15,915,000	8.16%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	17,595,000	9.68%	0	0	0	-1,680,000	-1,680,000	15,915,000	8.16%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	164,103,421	90.32%	0	0	0	15,069,784	15,069,784	179,173,205	91.84%
1、人民币普通股	164,103,421	90.32%	0	0	0	15,069,784	15,069,784	179,173,205	91.84%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	181,698,421	100.00%	0	0	0	13,389,784	13,389,784	195,088,205	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1) 为保持系统数据之间的一致性，本节数据依据中登出具的股本结构表中填写。上表比例计算的尾数差异为四舍五入原因所致。

2) 公司于 2022 年 2 月 22 日公开发行的“精装转债”自 2022 年 8 月 29 日起进入转股期。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，转股数量合计为 13,389,784 股。详见公司分别于 2024 年 4 月 2 日、2024 年 7 月 2 日、2024 年 10 月 9 日、2025 年 1 月 3 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于 2024 年第一季度可转换公司债券转股情况的公告》（公告编号：2024-012）、《关于 2024 年第二季度可转换公司债券转股情况的公告》（公告编号：2024-051）、《关于 2024 年第三季度可转换公司债券转股情况的公告》（公告编号：2024-089）、《关于 2024 年第四季度可转换公司债券转股情况的公告》（公告编号：2025-002）。

3) 特别说明：本报告期的定期报告，凡属与此相关的数据，均按照中登股东结构表中的数据口径进行填列。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响，详见“第二节 公司简介及主要财务指标之四、主要会计数据和财务指标。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加 限售股数	本期解除限售 股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
乔荣健	10,872,000			10,872,000	高管锁定股	因任公司董事、高级管理人员，每年股份解除数量为其持股数额的 25%。
张安	6,723,000		1,680,000	5,043,000	高管锁定股	因任公司董事、高级管理人员，每年股份解除数量为其持股数额的 25%。
合计	17,595,000	0	1,680,000	15,915,000	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

报告期内，受公司发行的可转债转股的影响，本报告期末股份总数及股东结构与期初相比发生一定变化，具体详见本节“一、股份变动情况”。

公司可转债转股会对公司资产和负债结构产生影响，具体情况请参照本报告“第十节‘财务报告’之合并财务报表项目注释”。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,572	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	10,345	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	境内非国有法人	27.06%	52,800,000	0	0	52,800,000	不适用	0
宿迁市中天安企业管理有限公司	境内非国有法人	16.37%	31,940,379	-7,404,594	0	31,940,379	不适用	0
乔荣健	境内自然人	7.43%	14,496,000	0	10,872,000	3,624,000	不适用	0
云虎（海南）科技产业发展有限公司	境内非国有法人	4.66%	9,085,594	9,085,594	0	9,085,594	不适用	0
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.81%	7,434,400	0	0	7,434,400	不适用	0
张安	境内自然人	2.58%	5,043,000	-1,680,000	5,043,000	0	不适用	0
杜新龙	境内自然人	0.63%	1,223,000	1,223,000	0	1,223,000	不适用	0
段娟娟	境内自然人	0.60%	1,167,190	64,190	0	1,167,190	不适用	0
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.52%	1,017,100	0	0	1,017,100	不适用	0
王栋	境内自然人	0.44%	864,600	864,600	0	864,600	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用。							

上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 截至 2024 年 12 月 31 日, 乔荣健通过担任天人和一的普通合伙人从而控制此合伙企业持有的公司股份, 乔荣健、天人和一为一致行动人; (2) 张安持有中天安 99.99% 的股权, 张安、中天安为一致行动人; (3) 公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	股东中天安于 2023 年 12 月 13 日作出关于放弃表决权的承诺: “自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业(有限合伙)签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成之日起 18 个月内, 承诺方放弃所持有的上市公司 1,271.886 万股股份(以下简称“弃权股份”, 占上市公司股份总数的 7%)对应的表决权, 以保证张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10%以上。若东阳城同后续增持上市公司股份或张安后续间接或直接减持上市公司股份, 使得张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10%以上, 则本承诺函自动失效。”		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注 10)	不适用。		
前 10 名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	52,800,000	人民币普通股	52,800,000
宿迁市中天安企业管理有限公司	31,940,379	人民币普通股	31,940,379
云虎(海南)科技产业发展有限公司	9,085,594	人民币普通股	9,085,594
宿迁天人和一企业管理合伙企业(有限合伙)	7,434,400	人民币普通股	7,434,400
乔荣健	3,624,000	人民币普通股	3,624,000
杜新龙	1,223,000	人民币普通股	1,223,000
段娟娟	1,167,190	人民币普通股	1,167,190
宿迁顺其自然企业管理合伙企业(有限合伙)	1,017,100	人民币普通股	1,017,100
王栋	864,600	人民币普通股	864,600
海南峰信投资有限公司	714,400	人民币普通股	714,400
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	(1) 截至 2024 年 12 月 31 日, 乔荣健通过担任天人和一的普通合伙人从而控制此合伙企业持有的公司股份, 乔荣健、天人和一为一致行动人; (2) 张安持有中天安 99.99% 的股权, 张安、中天安为一致行动人; (3) 公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	不适用。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	潘宇欣	2012年11月30日	914403000589924287	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况			不适用。	

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

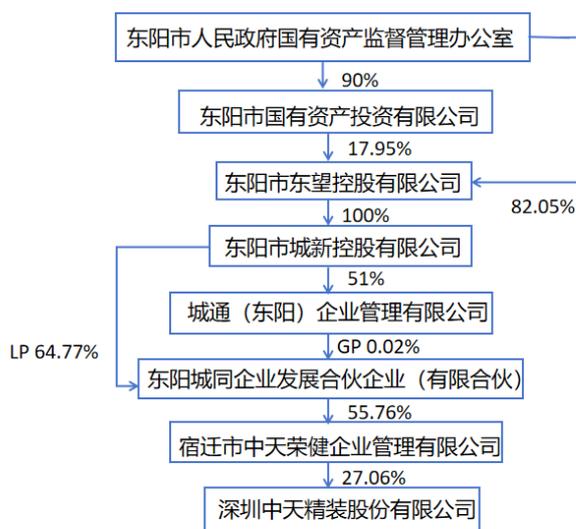
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
东阳市人民政府国有资产监督管理办公室	不适用		11330783MB1674816N	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况			不适用。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

原实际控制人名称	乔荣健
新实际控制人名称	东阳市人民政府国有资产监督管理办公室
变更日期	2024年06月12日
指定网站查询索引	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于实际控制人间接转让公司股份事项完成工商变更登记暨公司控制权发生变更的公告》（公告编号：2024-040）。
指定网站披露日期	2024年06月13日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
宿迁市中天安企业管理有限公司	张安	2012 年 11 月 30 日	3,700,000	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；细胞技术研发和应用；人体干细胞技术开发和应用；医学研究和试验发展；人体基因诊断与治疗技术开发；人工智能应用软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能通用应用系统；人工智能基础资源与技术平台；以自有资金从事投资活动；信息系统集成服务；网络技术服务；信息技术咨询服务；工程管理服务；软件开发；计算机系统服务；信息系统运行维护服务（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）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

1、转股价格历次调整情况

2022 年 6 月 20 日，公司实施完成了 2021 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 23.52 元/股调整为人民币 19.10 元/股。调整后的转股价格自 2022 年 6 月 21 日起生效。详见公司于 2022 年 6 月 16 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转债转股价格调整的公告》（公告编号：2022-059）。

2023 年 6 月 2 日，公司实施完成了 2022 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 19.10 元/股调整为人民币 18.50 元/股。调整后的转股价格自 2023 年 6 月 5 日起生效。详见公司于 2023 年 5 月 30 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转换公司债券转股价格调整的公告》（公告编号：2023-039）。

2、累计转股情况

适用 不适用

转债简称	转股起止日期	发行总量(张)	发行总金额(元)	累计转股金额(元)	累计转股数(股)	转股数量占转股开始日前公司已发行股份总额的比例	尚未转股金额(元)	未转股金额占发行总金额的比例
精装转债	2022-8-29	5,770,000	577,000,000.00	248,070,200.00	13,408,205.00	7.38%	328,894,800.00	57.00%

3、前十名可转债持有人情况

序号	可转债持有人名称	可转债持有人性质	报告期末持有可转债数量(张)	报告期末持有可转债金额(元)	报告期末持有可转债占比
1	MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	299,998	29,999,800.00	9.12%
2	招商银行股份有限公司一博时中证可转债及可交换债券交易型开放式指数证券投资基金	其他	262,900	26,290,000.00	7.99%
3	国融证券股份有限公司	国有法人	170,000	17,000,000.00	5.17%
4	程建斌	境内自然人	152,690	15,269,000.00	4.64%
5	项孟亮	境内自然人	104,330	10,433,000.00	3.17%
6	毛桂嫦	境内自然人	90,480	9,048,000.00	2.75%
7	李洋	境内自然人	89,780	8,978,000.00	2.73%
8	UBS AG	境外法人	63,991	6,399,100.00	1.95%
9	毛连叙	境内自然人	58,650	5,865,000.00	1.78%
10	何明坤	境内自然人	53,290	5,329,000.00	1.62%

4、担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

适用 不适用

5、报告期末公司的负债情况、资信变化情况以及在未来年度还债的现金安排

本报告期末公司的负债情况等相关指标详见本节“八、截止报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标”。

公司可转债资信评级状况：东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司2022年发行的可转换公司债券“精装转债”进行了跟踪评级，并于2024年6月26日公司收到东方金诚出具的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债2024年度跟踪评级报告》，本次评级结果为：东方金诚维持公司主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，同时维持“精装转债”信用等级为AA-。详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债2024年度跟踪评级报告》。

截至本报告披露日，公司生产经营稳定，负债结构合理，资信情况良好，有充裕的资金偿还债券本息。根据《募集说明书》的相关规定，公司已于2023年2月22日按期兑付了“精装转债”第一年（即

计息期间为 2022 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日) 的利息; 已于 2024 年 2 月 22 日按期兑付了“精装转债”第二年(即计息期间为 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日) 的利息; 已于 2025 年 2 月 24 日按期兑付了“精装转债”第三年(即计息期间为 2024 年 2 月 21 日至 2025 年 2 月 21 日) 的利息。详见披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) 上的《关于精装转债 2023 年付息的公告》(公告编号: 2023-006)、《关于精装转债 2024 年付息的公告》(公告编号: 2024-007)、《关于精装转债 2025 年付息的公告》(公告编号: 2025-020)。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位: 万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	3.34	2.95	13.22%
资产负债率	34.51%	43.83%	-9.32%
速动比率	3.11	2.77	12.27%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-41,011.92	-1,230.79	-3,232.16%
EBITDA 全部债务比	-47.36%	0.50%	-47.86%
利息保障倍数	-10.15	-0.30	3,283.33%
现金利息保障倍数	0.61	-2.12	-128.77%
EBITDA 利息保障倍数	-9.60	0.17	-5,747.06%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 25 日
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	容诚审字[2025]518Z0571 号
注册会计师姓名	张春梅、宣德忠、施银

审计报告正文



容诚审字[2025]518Z0571 号

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（以下简称中天精装）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中天精装 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中天精装，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。

• 建造合同收入确认

1、事项描述

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，由于情况的变化，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）。

具体披露信息请参见财务报表附注三、13、22、28 及附注五、37。

2、审计应对

我们对财务报表审计实施的相关程序主要包括：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。

（7）我们复核了收入相关披露的恰当性和充分性。

- 应收款项融资及合同资产坏账准备

1、事项描述

2024 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 59,943.81 万元，占资产总额的 26.13%，对应坏账准备金额合计为人民币 38,473.21 万元。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。

具体披露信息请参见财务报表附注三、9、28 及附注五、3、7。

2、审计应对

我们对财务报表审计实施的相关程序主要包括：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。

（6）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。

- 以房抵工程款形成的资产减值

1、事项描述

2024 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 35,416.15 万元。该部分资产的账面价值占总资产比例为 15.44%，对应减值准备金额合计为人民币 23,102.49 万元。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。

具体披露信息请参见财务报表附注三、15、16、19、28 及附注五、10、11、15。

2、审计应对

在财务报表审计中，我们执行了以下程序：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括中天精装 2024 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，管理层负责评估中天精装的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中天精装、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中天精装的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

行以下工作：

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中天精装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中天精装不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通的事项中，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。

(此页无正文，为中天精装容诚审字[2025]518Z0571 号报告之签字盖章页。)

容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)		中 国 注 册 会 计 师： _____ 张春梅（项目合 伙人） 中 国 注 册 会 计 师： _____ 宣德忠
中国·北京		中 国 注 册 会 计 师： _____ 施银
		2025 年 4 月 25 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳中天精装股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	640,925,189.07	806,897,681.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	241,361,743.84	296,490,602.74
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资	494,931,160.80	965,630,474.25
预付款项	1,452,191.69	3,113,910.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	58,655,375.34	78,870,411.93
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,348,536.47	3,852,380.82
其中：数据资源		
合同资产	104,506,912.72	132,388,880.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,051,602.33	6,222,658.82
流动资产合计	1,547,232,712.26	2,293,467,000.58
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	201,610,670.59	1,184,441.17
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	17,399,206.59	21,404,111.69
固定资产	167,551,054.21	208,963,244.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	55,586.96	10,569.20
无形资产	9,794,536.69	9,565,282.42
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	129,945,963.86	126,922,846.98
其他非流动资产	220,096,807.99	307,007,493.67
非流动资产合计	746,453,826.89	675,057,990.10
资产总计	2,293,686,539.15	2,968,524,990.68
流动负债：		
短期借款		14,439,180.61
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	81,260,195.23	161,140,542.85
应付账款	271,320,081.09	473,194,525.55
预收款项		
合同负债	9,455,986.00	18,944,139.56
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	23,318,814.99	29,119,585.74
应交税费	9,888,029.30	8,696,254.68
其他应付款	35,679,621.83	32,455,569.26
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	5,006,550.38	2,477,985.02
其他流动负债	27,311,384.71	37,468,181.60
流动负债合计	463,240,663.53	777,935,964.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	318,017,777.24	518,467,155.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,193,352.22	3,561,381.84
递延收益	1,135,962.90	1,257,316.98
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	328,347,092.36	523,285,854.35
负债合计	791,587,755.89	1,301,221,819.22
所有者权益：		
股本	195,088,205.00	181,698,421.00
其他权益工具	64,521,785.86	113,118,660.49
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,064,740,969.14	796,349,614.03
减：库存股		
其他综合收益	-5,575,027.64	-10,279,467.00
专项储备	5,840,228.87	4,978,935.58
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
一般风险准备		
未分配利润	61,085,049.42	489,449,314.21
归属于母公司所有者权益合计	1,477,688,903.80	1,667,303,171.46
少数股东权益	24,409,879.46	
所有者权益合计	1,502,098,783.26	1,667,303,171.46
负债和所有者权益总计	2,293,686,539.15	2,968,524,990.68

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	640,922,444.67	806,897,681.74
交易性金融资产	241,361,743.84	296,490,602.74
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资	494,931,160.80	965,630,474.25
预付款项	1,452,191.69	3,113,910.19
其他应收款	58,665,575.34	78,870,411.93
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,348,536.47	3,852,380.82
其中：数据资源		
合同资产	104,506,912.72	132,388,880.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,051,600.25	6,222,658.82
流动资产合计	1,547,240,165.78	2,293,467,000.58
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	180,714,841.56	1,184,441.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	17,399,206.59	21,404,111.69
固定资产	167,551,054.21	208,963,244.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	55,586.96	10,569.20
无形资产	9,794,536.69	9,565,282.42
其中：数据资源		

开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	129,945,963.86	126,922,846.98
其他非流动资产	220,096,807.99	307,007,493.67
非流动资产合计	725,557,997.86	675,057,990.10
资产总计	2,272,798,163.64	2,968,524,990.68
流动负债：		
短期借款		14,439,180.61
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	81,260,195.23	161,140,542.85
应付账款	271,320,081.09	473,194,525.55
预收款项		
合同负债	9,455,986.00	18,944,139.56
应付职工薪酬	23,318,814.99	29,119,585.74
应交税费	9,888,027.69	8,696,254.68
其他应付款	35,679,602.33	32,455,569.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,006,550.38	2,477,985.02
其他流动负债	27,311,384.71	37,468,181.60
流动负债合计	463,240,642.42	777,935,964.87
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	318,017,777.24	518,467,155.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债	9,193,352.22	3,561,381.84
递延收益	1,135,962.90	1,257,316.98
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	328,347,092.36	523,285,854.35
负债合计	791,587,734.78	1,301,221,819.22
所有者权益：		
股本	195,088,205.00	181,698,421.00
其他权益工具	64,521,785.86	113,118,660.49
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,064,740,969.14	796,349,614.03
减：库存股		
其他综合收益	-5,575,027.64	-10,279,467.00
专项储备	5,840,228.87	4,978,935.58
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
未分配利润	64,606,574.48	489,449,314.21
所有者权益合计	1,481,210,428.86	1,667,303,171.46
负债和所有者权益总计	2,272,798,163.64	2,968,524,990.68

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	361,673,793.51	822,862,890.35
其中：营业收入	361,673,793.51	822,862,890.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	474,744,285.59	835,829,775.36
其中：营业成本	359,310,973.92	744,311,347.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,106,970.77	7,482,387.58
销售费用	4,795,426.47	5,634,345.83
管理费用	74,492,202.43	38,248,965.11
研发费用	12,119,316.69	28,234,904.27
财务费用	18,919,395.31	11,917,824.68
其中：利息费用	39,055,399.34	37,838,216.98
利息收入	20,529,862.42	27,231,157.23
加：其他收益	401,237.35	1,301,684.85
投资收益（损失以“-”号填列）	7,986,382.26	6,988,216.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,182,655.62	-228,495.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,128,858.90	4,234,213.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-91,755,669.62	-17,641,913.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-196,172,891.16	-30,818,251.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-36,604,532.34	-502,579.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-435,344,824.49	-49,405,514.27
加：营业外收入		363,442.00
减：营业外支出	128,126.02	108,072.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-435,472,950.51	-49,150,144.98
减：所得税费用	-6,456,928.83	-57,485,457.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-429,016,021.68	8,335,312.67
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-429,016,021.68	8,335,312.67

2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-428,364,264.79	8,335,312.67
2. 少数股东损益	-651,756.89	
六、其他综合收益的税后净额	4,704,439.36	4,539,126.23
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,704,439.36	4,539,126.23
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	4,704,439.36	4,539,126.23
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动	-155,004,874.07	19,727,382.94
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备	159,709,313.43	-15,188,256.71
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-424,311,582.32	12,874,438.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	-423,659,825.43	12,874,438.90
归属于少数股东的综合收益总额	-651,756.89	
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-2.3600	0.05
（二）稀释每股收益	-2.3600	0.05

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

法定代表人：楼峻虎 主管会计工作负责人：陶阿萍 会计机构负责人：陈宝英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	361,673,793.51	822,862,890.35
减：营业成本	359,310,973.92	744,311,347.89
税金及附加	5,099,836.41	7,482,387.58
销售费用	4,795,426.47	5,634,345.83
管理费用	74,492,202.43	38,248,965.11
研发费用	12,119,316.69	28,234,904.27
财务费用	18,918,723.77	11,917,824.68
其中：利息费用	39,055,399.34	37,838,216.98
利息收入	20,529,769.93	27,231,157.23
加：其他收益	401,237.35	1,301,684.85
投资收益（损失以“-”号填列）	12,151,855.33	6,988,216.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,182.55	-228,495.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,128,858.90	4,234,213.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-91,755,669.62	-17,641,913.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-196,172,891.16	-30,818,251.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-36,604,532.34	-502,579.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-431,171,545.52	-49,405,514.27
加：营业外收入		363,442.00
减：营业外支出	128,124.31	108,072.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-431,299,669.83	-49,150,144.98
减：所得税费用	-6,456,930.10	-57,485,457.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-424,842,739.73	8,335,312.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-424,842,739.73	8,335,312.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	4,704,439.36	4,539,126.23
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	4,704,439.36	4,539,126.23
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动	-155,004,874.07	19,727,382.94
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备	159,709,313.43	-15,188,256.71
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-420,138,300.37	12,874,438.90
七、每股收益		
(一) 基本每股收益	-2.3381	0.05
(二) 稀释每股收益	-2.3381	0.05

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	536,097,378.92	1,201,986,869.38
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,731,438.89	48,715,917.36
经营活动现金流入小计	569,828,817.81	1,250,702,786.74
购买商品、接受劳务支付的现金	365,131,222.76	1,038,214,157.46
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	114,122,981.39	182,408,222.21
支付的各项税费	27,429,866.27	53,257,577.63
支付其他与经营活动有关的现金	39,503,886.93	56,956,497.59
经营活动现金流出小计	546,187,957.35	1,330,836,454.89
经营活动产生的现金流量净额	23,640,860.46	-80,133,668.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,630,000,000.00	540,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,449,037.88	7,216,712.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	112,166,934.78	15,741,648.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	70,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,824,615,972.66	572,958,360.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,528,376.29	25,929,135.55
投资支付的现金	1,760,547,228.85	580,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,838,075,605.14	605,929,135.55
投资活动产生的现金流量净额	-13,459,632.48	-32,970,774.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		23,968,138.83
收到其他与筹资活动有关的现金	66,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计	66,000,000.00	83,968,138.83
偿还债务支付的现金	144,317,384.50	72,198,452.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,048,757.45	112,174,817.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,518.80	130,161,413.50
筹资活动现金流出小计	148,371,660.75	314,534,683.60
筹资活动产生的现金流量净额	-82,371,660.75	-230,566,544.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-72,190,432.77	-343,670,987.55
加：期初现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04
六、期末现金及现金等价物余额	158,336,331.72	230,526,764.49

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	536,097,378.92	1,201,986,869.38
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,731,346.40	48,715,917.36
经营活动现金流入小计	569,828,725.32	1,250,702,786.74
购买商品、接受劳务支付的现金	365,131,222.76	1,038,214,157.46
支付给职工以及为职工支付的现金	114,122,981.39	182,408,222.21
支付的各项税费	27,422,729.83	53,257,577.63
支付其他与经营活动有关的现金	39,513,321.19	56,956,497.59
经营活动现金流出小计	546,190,255.17	1,330,836,454.89
经营活动产生的现金流量净额	23,638,470.15	-80,133,668.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,630,000,000.00	540,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,449,037.88	7,216,712.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	112,166,934.78	15,741,648.60

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	70,000,000.00	10,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,824,615,972.66	572,958,360.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,528,376.29	25,929,135.55
投资支付的现金	1,760,547,582.94	580,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,838,075,959.23	605,929,135.55
投资活动产生的现金流量净额	-13,459,986.57	-32,970,774.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	66,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计	66,000,000.00	83,968,138.83
偿还债务支付的现金	144,317,384.50	72,198,452.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,048,757.45	112,174,817.98
支付其他与筹资活动有关的现金	5,518.80	130,161,413.50
筹资活动现金流出小计	148,371,660.75	314,534,683.60
筹资活动产生的现金流量净额	-82,371,660.75	-230,566,544.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-72,193,177.17	-343,670,987.55
加：期初现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04
六、期末现金及现金等价物余额	158,333,587.32	230,526,764.49

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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	1,667,303,171.46
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	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	1,667,303,171.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11		4,704,439.36	861,293.29			-428,364,264.79		-189,614,267.66	24,409,879.46
（一）综合收益总额							4,704,439.36				-428,364,264.79		423,659,825.43	-651,756.89
（二）所有者投入和减少资本	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11								233,184,264.48	25,061,636.35
1. 所有者投入的普通股														

2. 其他权益工具持有者投入资本	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11								233,184,264.48	233,184,264.48
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													25,061,636.35	25,061,636.35
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

6. 其他														
(五) 专项储备							861,293.29					861,293.29		861,293.29
1. 本期提取							7,555,134.58					7,555,134.58		7,555,134.58
2. 本期使用							-					-		-6,693,841.29
(六) 其他														
四、本期期末余额	195,088,205.00			64,521,785.86	1,064,740,969.14		5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15		61,085,049.42	1,477,688,903.80	24,409,879.46	1,502,098,783.26

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有者 权益 合计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利 润	其他	小计		
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	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		1,763,579,303.60
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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		1,763,579,303.60
三、本期增减变动金额（减）	7,929.00			-29,582.12	151,273.10		4,539,126.23	-261,928.02			-100,682,950.33		96,276,132.14		-96,276,132.14

少以“－”号填列)														
(一) 综合收益总额						4,539,126.23				8,335,312.67		12,874,438.90		12,874,438.90
(二) 所有者投入和减少资本	7,929.00			-29,582.12	151,273.10							129,619.98		129,619.98
1. 所有者投入的普通股														
2. 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		129,619.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配										-109,018.263.00		-109,018.263.00		-109,018.263.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-109,018.263.00		-109,018.263.00		-109,018.263.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或														

股本)														
3. 盈余公积 弥补亏损														
4. 设定受益 计划变动额结 转留存收益														
5. 其他综合 收益结转留存 收益														
6. 其他														
(五) 专项储 备							- 261,928 .02					- 261,928.0 2		-261,928.02
1. 本期提取							15,712, 721.02					15,712,72 1.02		15,712,721.02
2. 本期使用							- 15,974, 649.04					- 15,974,64 9.04		-15,974,649.04
(六) 其他														
四、本期期末 余额	181,698,4 21.00			113,118, 660.49	796,349 ,614.03		- 10,279,46 7.00	4,978,9 35.58	91,987,6 93.15		489,449, 314.21	1,667,303 ,171.46		1,667,303,171. 46

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优 先 股	永 续 债	其他								
一、上年期末 余额	181,698,421.00			113,118, 660.49	796,349,6 14.03		-10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15	489,449,314.21		1,667,303,171.46

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11		4,704,439.36	861,293.29		-424,842,739.73	-186,092,742.60
（一）综合收益总额							4,704,439.36			-424,842,739.73	-420,138,300.37
（二）所有者投入和减少资本	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11						233,184,264.48
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本	13,389,784.00			-48,596,874.63	268,391,355.11						233,184,264.48
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者											

权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备							861,293.29					861,293.29
1. 本期提取							7,555,134.58					7,555,134.58
2. 本期使用							-6,693,841.29					-6,693,841.29
（六）其他												
四、本期期末余额	195,088,205.00			64,521,785.86	1,064,740,969.14	-5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15	64,606,574.48			1,481,210,428.86

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,929.00		-29,582.12	151,273.10		4,539,126.23	-261,928.02		-100,682,950.33		-96,276,132.14
（一）综合收益总额						4,539,126.23			8,335,312.67		12,874,438.90
（二）所有者投入和减少资本	7,929.00		-29,582.12	151,273.10							129,619.98
1. 所有者投入的普通股											
2. 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
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									-109,018,263.00		-109,018,263.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-109,018,263.00		-109,018,263.00

3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备								-261,928.02				-261,928.02
1. 本期提取								15,712,721.02				15,712,721.02
2. 本期使用								-15,974,649.04				-15,974,649.04
(六) 其他												
四、本期期末余额	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

三、公司基本情况

深圳中天精装股份有限公司（以下简称本公司或公司），2000 年 9 月成立，取得 91440300724738801E 号营业执照。公司总部的经营地址深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼。

本公司前身为原深圳市金林装饰园林设计工程有限公司（“金林装饰”），于 2013 年 10 月 20 日在该公司基础上改组为股份有限公司。

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 2024 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 195,088,205.00 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。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 25 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，分子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	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 90 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 90 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 90 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 450 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 450 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被

投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

① 子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在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。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为

对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具减值

本公司对于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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

- 预期信用损失的计量

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。

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。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(6) 可转换债券

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

(7) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司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；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

12、应收票据

参照金融工具说明。

13、应收账款

参照金融工具说明。

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

14、应收款项融资

参照金融工具说明。

15、其他应收款

参照金融工具说明。

16、合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

17、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、低值易耗品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③本公司一般按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

参照金融工具说明。

22、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

- ① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

- ② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括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；

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5%	4.75%
运输设备	年限平均法	4-10 年	5%	9.5%-23.75%
电子办公设备及其他	年限平均法	3-10 年	5%	9.50%-31.67%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

25、在建工程

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按取得时的实际成本入账。

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权
计算机软件	3 年-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标、专利权	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、无形资产摊销费用、其他费用等。

(3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A. 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；

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C. 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；

D. 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；

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

30、长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、采用成本模式计量的使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）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。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或

者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31、长期待摊费用

32、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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

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

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

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

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

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

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

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

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

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

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

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

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，在原设定受益计划终止时，本公司在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

- ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

- ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

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

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①建造合同

本公司与客户之间的建造合同包含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在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

②提供服务合同

本公司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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

38、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

39、政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

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

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

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，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 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）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

可弥补亏损和税款抵减

本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司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；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

①租赁的识别

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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

②单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

③本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 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。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

A、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

B、租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；

- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。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。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。本公司取得的与经营租赁有关的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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

42、其他重要的会计政策和会计估计

1. （一）安全生产费用

本公司根据有关规定，按（具体标准）提取安全生产费用。

安全生产费用及维简费于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（二）债务重组

本公司作为债权人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注三、9 所述会计政策确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照附注三、9 的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

1. （三）重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括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。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）估计的不确定性

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

A 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。

B 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。

C 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。

（3）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务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应纳税利润发生的时间和金额，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。

（4）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。

（5）建造合同履约进度的确定方法

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

（6）业务模式

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

（四）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是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。第二层次输入值是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。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	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%、金融服务应税收入 3%
城市维护建设税	流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
个人所得税	应纳税所得额	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳中天精艺投资有限公司（简称中天精艺）	20%
深圳天经地义企业管理有限公司（简称天经地义）	20%
深圳中天精锐建设有限公司（简称中天精锐）	20%

2、税收优惠

依据财政部税务总局公告 2023 年第 12 号规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日，本公司子公司深圳中天精艺投资有限公司、深圳天经地义企业管理有限公司与深圳中天精锐建设有限公司享受上述税收优惠政策。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	634,919,468.79	775,902,091.38
其他货币资金	6,005,720.28	30,995,590.36
合计	640,925,189.07	806,897,681.74

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无存放于境外的货币资金。

于 2024 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 32,808,951.50 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 23,054,547.24 元）。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	241,361,743.84	296,490,602.74
其中：		
银行理财产品	241,361,743.84	296,490,602.74
其中：		
合计	241,361,743.84	296,490,602.74

其他说明：

①截至 2024 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 241,000,000.00 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 290,000,000.00 元），公允价值共计人民币 241,361,743.84 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 296,490,602.74 元）。

②于 2023 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 290,000,000.00 元，已于本年全部收回。

3、衍生金融资产

□适用 □不适用

4、应收票据

□适用 □不适用

5、应收账款

□适用 □不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	93,762,169.03	8,506,813.69	85,255,355.34	111,190,286.99	9,938,241.06	101,252,045.93
一年以内到期的应收质保金	21,586,650.50	2,335,093.12	19,251,557.38	35,025,271.98	3,888,437.82	31,136,834.16
合计	115,348,819.53	10,841,906.81	104,506,912.72	146,215,558.97	13,826,678.88	132,388,880.09

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	-15,996,690.59	2024 年公司收入规模和应收账款大幅度下降，故质保金、已完工未结算资产随之减少。
一年以内到期的应收质保金	-11,885,276.78	2024 年公司收入规模和应收账款大幅度下降，故质保金、已完工未结算资产随之减少。
合计	-27,881,967.37	——

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,636,973.12	9.22%	5,376,061.85	50.54%	5,260,911.27	15,003,373.80	10.26%	6,554,488.66	43.69%	8,448,885.14
其中：										

按组合计提坏账准备	104,711,846.41	90.78%	5,465,844.96	5.22%	99,246,001.45	131,212,185.17	89.74%	7,272,190.22	5.54%	123,939,994.95
其中：										
合计	115,348,819.53	100.00%	10,841,906.81	9.40%	104,506,912.72	146,215,558.97	100.00%	13,826,678.88	9.46%	132,388,880.09

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	632,661.12	316,330.56	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	7,336,472.02	3,668,236.01	6,386,538.00	3,193,269.00	50.00%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	0.00	0.00	105,214.31	52,607.16	50.00%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	0.00	0.00	191,917.63	153,534.10	80.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	664,230.86	199,269.26	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
远洋集团控股有限公司	2,298,249.45	1,149,124.73	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
武汉上坤置业有限公司	4,071,760.35	1,221,528.11	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
深圳市合正房地产集团有限公司			3,953,303.18	1,976,651.59	50.00%	资金紧张或运营困难
合计	15,003,373.80	6,554,488.66	10,636,973.12	5,376,061.85		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	104,711,846.41	5,465,844.96	5.22%
合计	104,711,846.41	5,465,844.96	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用**(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	3,229,864.97	4,661,292.34		
一年以内到期的应收质保金	1,100,968.18	2,654,312.88		
合计	4,330,833.15	7,315,605.22		——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
武汉上坤置业有限公司	1,221,528.11	办理工程结算		回收的可能性
合计	1,221,528.11			

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	494,931,160.80	965,596,907.48
应收票据		33,566.77
合计	494,931,160.80	965,630,474.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	229,378,701.07	26.23%	180,878,622.98	78.86%	48,500,078.09	185,520,667.15	14.62%	90,828,540.35	48.96%	94,692,126.80
其中：										
按组合计提坏账准备	645,017,700.99	73.77%	193,011,590.64	29.92%	452,006,110.35	1,082,999,074.45	85.38%	198,354,771.00	18.32%	884,644,303.45
其中：										
合计	874,396,402.06	100.00%	373,890,213.62	42.76%	500,506,188.44	1,268,519,741.60	100.00%	289,183,311.35		979,336,430.25

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额	期末余额

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	61,719,486.54	34,786,532.30	66,697,099.81	63,015,643.06	94.48%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	27,887,011.78	11,030,593.16	24,685,693.68	16,962,448.54	68.71%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	17,734,105.60	8,867,052.80	10,450,653.89	9,472,821.41	90.64%	资金紧张或运营困难
远大置业集团有限责任公司	15,859,409.51	4,757,822.85	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	10,631,210.96	5,482,457.52	10,631,210.96	8,677,875.26	81.63%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	9,111,991.66	3,351,021.38	7,040,236.86	6,071,460.61	86.24%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	5,217,261.17	1,768,790.27	3,368,114.81	1,992,605.75	59.16%	资金紧张或运营困难
广州合景控股集团有限公司	10,773,794.85	3,232,138.46	8,548,588.72	4,274,294.36	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	6,427,743.93	3,681,723.29	6,422,743.93	6,422,743.93	100.00%	资金紧张或运营困难
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	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	742,818.02	341,088.19	968,016.47	612,288.06	63.25%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团有限公司	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	100.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	13,564.65	13,564.65	13,564.65	13,564.65	100.00%	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	1,192,598.63	1,192,598.63	100.00%	资金紧张或运营困难
新力控股(集团)有限公司	149,962.38	149,962.38	149,962.38	149,962.38	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团(中国)有限公司	5,270,799.27	594,796.93	5,270,799.27	1,105,916.40	20.98%	资金紧张或运营困难,有资产作保证
深圳市东部投资发展股份有限公司	1,590,979.59	1,590,979.59	1,590,979.59	1,590,979.59	100.00%	资金紧张或运营困难
远洋集团控股有限公司	1,221,193.33	610,596.67	4,424,493.69	2,212,246.85	50.00%	资金紧张或运营困难
武汉上坤置业有限公司	857,020.00	257,106.00	5,941,563.73	2,970,781.87	50.00%	资金紧张或运营困难
深圳市合正房地产集团有限公司			6,866,054.30	3,433,027.15	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司			241,812.74	120,906.37	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司			12,902,118.45	6,451,059.23	50.00%	资金紧张或运营困难
上海世茂建设有限公司			39,274.35	39,274.35	100.00%	资金紧张或运营困难
增城市碧桂园物业发展有限公司			727,747.25	727,747.25	100.00%	资金紧张或运营困难
上海复地产业发展集团有限公司			1,172,374.35	1,172,374.35	100.00%	资金紧张或运营困难
金地(集团)股份有限公司			8,605,869.83	5,958,637.97	69.24%	客户长期未回款,公司已诉

						讼
遵义市美云房地产开发有限公司			3,684,048.07	3,684,048.07	100.00%	资金紧张或运营困难
青岛银盛泰房地产有限公司			621,921.55	621,921.55	100.00%	资金紧张或运营困难
陕西建工控股集团有限公司			8,113,136.39	4,056,568.20	50.00%	客户长期未回款,公司已诉讼
万科企业股份有限公司			1,086,381.65	1,086,381.65	100.00%	资金紧张或运营困难
重庆星德房地产开发有限公司			4,938,805.91	4,938,805.91	100.00%	资金紧张或运营困难
雅居乐集团控股有限公司			7,579,820.83	7,579,820.83	100.00%	资金紧张或运营困难
中房万科实业有限公司			1,692,723.01	1,068,280.63	63.11%	资金紧张或运营困难
中航城乡建设(深圳)有限公司			1,421,515.97	1,421,515.97	100.00%	资金紧张或运营困难
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	4,449,408.81	3,940,655.61	88.57%	资金紧张或运营困难
合计	185,520,667.15	90,828,540.35	229,378,701.07	180,878,622.98		

按组合计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	130,891,559.78	6,544,577.99	5.00%
1至2年	174,480,095.54	17,448,009.55	10.00%
2至3年	186,102,441.89	55,830,732.57	30.00%
3至4年	49,604,630.04	23,810,222.42	48.00%
4至5年	69,337,741.09	54,776,815.46	79.00%
5年以上	34,601,232.65	34,601,232.65	100.00%
合计	645,017,700.99	193,011,590.64	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额 在本期				

单位:元

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	289,181,524.37	123,032,674.05	38,323,984.80			373,890,213.62
应收票据	1,786.98		1,786.98			0.00
合计	289,183,311.35	123,032,674.05	38,325,771.78			373,890,213.62

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
万科企业股份有限公司	6,071,905.64	收回工程款		回收可能性
远大置业集团有限责任公司	4,757,822.85	收回工程款		回收可能性
卓越置业集团有限公司	2,583,243.01	收回工程款		回收可能性
华融国际信托有限责任公司	2,226,253.12	收回工程款		回收可能性
中海企业发展集团有限公司	1,900,508.08	收回工程款		回收可能性
中国建筑第二工程局有限公司	1,855,297.14	收回工程款		回收可能性
中国金茂控股集团有限公司	1,698,377.97	收回工程款		回收可能性
中建信和地产有限公司	1,455,004.66	收回工程款		回收可能性
深圳市长发投资有限公司	1,058,420.57	收回工程款		回收可能性
龙湖集团控股有限公司	984,475.98	收回工程款		回收可能性
武汉市江夏经济发展投资集团有限公司	933,012.16	收回工程款		回收可能性
合计	25,524,321.18			

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据：

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

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	58,655,375.34	78,870,411.93
合计	58,655,375.34	78,870,411.93

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

适用 不适用

2) 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

适用 不适用

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其他说明：

(2) 应收股利

□适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	16,763,966.30	15,898,269.56
代业主垫付款	31,715,769.44	46,671,093.67
备用金及其他	26,265,452.71	19,769,520.65
应收出售房屋款	11,106,991.82	16,679,565.63
合计	85,852,180.27	99,018,449.51

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	26,140,207.95	39,507,770.89
1至2年	16,700,585.58	21,837,360.35
2至3年	15,697,801.51	24,639,058.12
3年以上	27,313,585.23	13,034,260.15
3至4年	16,162,433.92	9,262,086.32
4至5年	7,449,822.64	2,557,141.80
5年以上	3,701,328.67	1,215,032.03
合计	85,852,180.27	99,018,449.51

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏	8,312,248.24	9.68%	5,445,434.58	65.51%	2,866,813.66	10,168,168.51	10.27%	4,222,331.46	41.52%	5,945,837.05

账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	77,539,932.03	90.32%	21,751,370.35	28.05%	55,788,561.68	88,850,281.00	89.73%	15,925,706.12	17.92%	72,924,574.88
其中：										
合计	85,852,180.27	100.00%	27,196,804.93	31.68%	58,655,375.34	99,018,449.51	100.00%	20,148,037.58	20.35%	78,870,411.93

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	4,117,649.17	2,058,824.60	2,164,010.67	1,678,309.87	77.56%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	1,173,076.41	351,922.93	886,712.61	443,356.31	50.00%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	50,000.00	246,726.68	246,726.68	100.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	861,637.77	843,523.04	97.90%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	226,362.14	125,199.63	55.31%	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	303,120.50	151,560.25	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	639,048.21	319,524.11	683,381.21	432,674.96	63.31%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	7,871.00	7,871.00	7,871.00	7,871.00	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	507,002.00	1,623,340.00	861,670.00	53.08%	资金紧张或运营困难，有房产做质押
武汉上坤置业有限公司	510,645.71	153,193.71	998,826.01	499,413.01	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司			57,134.02	28,567.01	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司			51,133.03	25,566.52	50.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	60,597.78	201,992.60	100,996.30	50.00%	资金紧张或运营困难
合计	10,168,168.51	4,222,331.46	8,312,248.24	5,445,434.58		

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	45,898,779.65	7,725,411.24	16.83%
信用账龄组合	31,641,152.38	14,025,959.11	44.33%

合计	77,539,932.03	21,751,370.35	
----	---------------	---------------	--

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	9,099,220.83	11,048,816.75		20,148,037.58
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-3,247,464.53	3,247,464.53		0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	3,197,072.49	11,969,580.95		15,166,653.44
本期转回	-2,853,039.59	-5,264,846.50		-8,117,886.09
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2024 年 12 月 31 日余额	6,195,789.20	21,001,015.73		27,196,804.93

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	20,148,037.58	15,166,653.44	8,117,886.09			27,196,804.93
合计	20,148,037.58	15,166,653.44	8,117,886.09			27,196,804.93

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	3,000,000.00	1年以内	3.49%	150,000.00
第二名	应收出售房屋款	2,789,749.00	3-4年	3.25%	1,394,874.50
第三名	代业主垫付款/其他	2,380,084.92	1年以内/4-5年	2.77%	1,550,153.38
第四名	备用金及其他	2,364,602.00	1-2年	2.75%	133,230.10
第五名	应收出售房屋款	2,120,000.00	1年以内	2.47%	106,000.00
合计		12,654,435.92		14.73%	3,334,257.98

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 □不适用

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,426,380.32	98.22%	1,802,377.75	57.88%
1至2年	3,000.00	0.21%	1,282,076.32	41.17%
2至3年	3,600.00	0.25%	21,644.92	0.70%
3年以上	19,211.37	1.32%	7,811.20	0.25%
合计	1,452,191.69		3,113,910.19	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例
第一名	第三方	352,315.39	21.14%
第二名	第三方	349,945.78	21.00%
第三名	第三方	144,472.80	8.67%
第四名	第三方	114,498.81	6.87%
第五名	第三方	86,624.44	5.20%

合计		1,047,857.22	62.88%
----	--	--------------	--------

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	1,237,646.47		1,237,646.47	2,093,284.82		2,093,284.82
低值易耗品	3,110,890.00		3,110,890.00	1,759,096.00		1,759,096.00
合计	4,348,536.47		4,348,536.47	3,852,380.82		3,852,380.82

(2) 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

适用 不适用

于 2024 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。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	201,502.60	201,901.22
预缴企业所得税	850,099.73	6,020,757.60
合计	1,051,602.33	6,222,658.82

其他说明：

14、债权投资

适用 不适用

15、其他债权投资

适用 不适用

16、其他权益工具投资

适用 不适用

17、长期应收款

适用 不适用

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市创点数科技有限公司	1,184,441.17				-17,182.55						1,167,258.62	
东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙）			156,000,000.00		-2,492,496.08		-15,408,500.81				138,099,003.11	
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司					-1,672,976.99		17,920,040.00			46,097,345.85	62,344,408.86	
小计	1,184,441.17		156,000,000.00		-4,182,655.62		2,511,539.19			46,097,345.85	201,610,670.59	
合计	1,184,441.17		156,000,000.00		-4,182,655.62		2,511,539.19			46,097,345.85	201,610,670.59	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

□适用 □不适用

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	27,092,465.81			27,092,465.81
2. 本期增加金额	10,149,670.57			10,149,670.57
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,447,805.54			7,447,805.54
(3) 企业合并增加				
(4) 其他非流动资产转入	2,701,865.03			2,701,865.03
3. 本期减少金额	3,790,086.32			3,790,086.32
(1) 处置	363,767.43			363,767.43
(2) 其他转出	3,426,318.89			3,426,318.89
4. 期末余额	33,452,050.06			33,452,050.06
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	5,063,066.40			5,063,066.40
2. 本期增加金额	2,346,020.00			2,346,020.00
(1) 计提或摊销	1,504,548.89			1,504,548.89
(2) 固定资产转入	841,471.11			841,471.11
3. 本期减少金额	924,418.94			924,418.94
(1) 处置	26,928.41			26,928.41
(2) 其他转出	897,490.53			897,490.53
4. 期末余额	6,484,667.46			6,484,667.46
三、减值准备				
1. 期初余额	625,287.72			625,287.72

2. 本期增加金额	9,123,878.48			9,123,878.48
(1) 计提	7,287,311.78			7,287,311.78
(2) 固定资产转入	994,049.10			994,049.10
(3) 其他非流动资产转入	842,517.60			842,517.60
3. 本期减少金额	180,990.19			180,990.19
(1) 处置				
(2) 其他转出	180,990.19			180,990.19
4. 期末余额	9,568,176.01			9,568,176.01
四、账面价值				
1. 期末账面价值	17,399,206.59			17,399,206.59
2. 期初账面价值	21,404,111.69			21,404,111.69

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房产	13,210,900.00	13,210,900.00	9,568,176.01	市场法-处置费用	不适用	不适用
合计	13,210,900.00	13,210,900.00	9,568,176.01			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

1、 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、厦门集美区园博五里 45 号、佛山时代云图一座 1518 房、佛山力迅城筑北区四套商铺、无锡雁栖园两套房、广州中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2407、2408、2409、2410、2419、2420、2421 房、无锡大塘臻园 12 幢 18-7 号商铺、郑州美景芳华 8-515、1-2108、1-1104、1-1808、1-803、1-1814、江苏镇江中海润江府二期 25 号楼商铺-113 等二十九处建筑物，于 2024 年 12 月 31 日账面价值为人民币 33,452,050.06 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 27,092,465.81 元），均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。这些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

2、 于 2024 年 12 月 31 日，本公司无抵押的投资性房地产及固定资产。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

□适用 □不适用

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
商铺	1,459,300.00	产权证办理中
公寓	1,326,000.00	产权证办理中
合计	2,785,300.00	

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	167,551,054.21	208,963,244.97
固定资产清理		
合计	167,551,054.21	208,963,244.97

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	269,821,149.98	15,434,338.35	5,485,674.67	290,741,163.00
2. 本期增加金额	202,396,748.18		292,210.43	202,688,958.61
(1) 购置	198,970,429.29		292,210.43	199,262,639.72
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 投资性房地产转入	3,426,318.89			3,426,318.89
3. 本期减少金额	143,652,902.18	4,347,463.51	23,881.31	148,024,247.00
(1) 处置或报废	136,205,096.64	4,347,463.51	23,881.31	140,576,441.46
(2) 转至投资性房地产	7,447,805.54			7,447,805.54
4. 期末余额	328,564,995.98	11,086,874.84	5,754,003.79	345,405,874.61
二、累计折旧				
1. 期初余额	52,615,165.44	12,819,441.85	4,821,170.33	70,255,777.62
2. 本期增加金额	16,110,752.86	1,024,802.74	445,919.98	17,581,475.58
(1) 计提	15,213,262.33	1,024,802.74	445,919.98	16,683,985.05
(2) 投资性房地产转入	897,490.53			897,490.53
3. 本期减少金额	8,955,090.34	3,780,935.64	22,687.12	12,758,713.10
(1) 处置或报废	8,113,619.23	3,780,935.64	22,687.12	11,917,241.99
(2) 转至投资性房地产	841,471.11			841,471.11

4. 期末余额	59,770,827.96	10,063,308.95	5,244,403.19	75,078,540.10
三、减值准备				
1. 期初余额	11,522,140.41			11,522,140.41
2. 本期增加金额	105,150,715.19			105,150,715.19
(1) 计提	79,784,915.65			79,784,915.65
(2) 其他非流动资产转入	25,184,809.35			25,184,809.35
(3) 投资性房地产转入	180,990.19			180,990.19
3. 本期减少金额	13,896,575.30			13,896,575.30
(1) 处置或报废	12,902,526.20			12,902,526.20
(2) 转入投资性房地产	994,049.10			994,049.10
4. 期末余额	102,776,280.30			102,776,280.30
四、账面价值				
1. 期末账面价值	166,017,887.72	1,023,565.89	509,600.60	167,551,054.21
2. 期初账面价值	205,683,844.13	2,614,896.50	664,504.34	208,963,244.97

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	239,630,102.13	13,936,016.30	102,776,280.30	122,917,805.53	工抵房及闲置的人才房
运输交通工具	534,336.21	503,096.69		31,239.52	闲置的项目随车
合计	240,164,438.34	14,439,112.99	102,776,280.30	122,949,045.05	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,204,566.70

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
政府人才住房	2,878,787.46	政府人才住房
车位	1,682,091.85	产权证办理中
公寓	3,227,100.00	产权证办理中
商铺	2,701,400.00	产权证办理中
住宅	32,345,900.00	产权证办理中
合计	42,835,279.31	

其他说明：

本公司管理层认为本公司有权合法、有效地占用并使用上述房屋，并且本公司管理层认为上述事项不会对本公司于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房产	121,028,270.76	121,224,800.00	102,776,280.30	市场法-处置费用	不适用	不适用
合计	121,028,270.76	121,224,800.00	102,776,280.30			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(6) 固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

适用 不适用

23、生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产**(1) 使用权资产情况**

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,069,616.13	1,069,616.13
2. 本期增加金额	62,535.34	62,535.34
3. 本期减少金额		

4. 期末余额	1,132,151.47	1,132,151.47
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,059,046.93	1,059,046.93
2. 本期增加金额	17,517.58	17,517.58
(1) 计提	17,517.58	17,517.58
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,076,564.51	1,076,564.51
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	55,586.96	55,586.96
2. 期初账面价值	10,569.20	10,569.20

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额		333,289.19		30,000.00	17,986,811.51	18,350,100.70
2. 本期增加金额					1,829,667.03	1,829,667.03
(1) 购置					1,829,667.03	1,829,667.03
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						

3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额		333,289.19		30,000.00	19,816,478.54	20,179,767.73
二、累计摊销						
1. 期初余额		225,185.11		25,500.00	8,534,133.17	8,784,818.28
2. 本期增加金额		21,691.08		3,000.00	1,575,721.68	1,600,412.76
(1) 计提		21,691.08		3,000.00	1,575,721.68	1,600,412.76
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额		246,876.19		28,500.00	10,109,854.85	10,385,231.04
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值		86,413.00		1,500.00	9,706,623.69	9,794,536.69
2. 期初账面价值		108,104.08		4,500.00	9,452,678.34	9,565,282.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 97.89%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：

①于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

②于 2024 年 12 月 31 日及 2023 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。

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	195,911,698.82	48,977,924.71	21,987,506.85	5,496,876.71
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	325,261,778.44	81,315,444.61	289,183,311.35	72,295,827.84
应收款项融资公允价值变动-其他			13,705,956.00	3,426,489.00
其他非流动资产减值准备			42,402,246.58	10,600,561.65
投资性房地产减值准备			625,287.72	156,321.93
固定资产减值准备			11,522,140.41	2,880,535.10
应付暂估款			91,915,151.38	22,978,787.85
未决诉讼计提的预计负债			3,557,623.76	889,405.94
坏账准备			34,189,065.90	8,547,266.48
应付职工薪酬			6,647,761.68	1,661,940.42
递延收益			1,257,316.98	314,329.25
租赁负债			11,012.37	2,753.09
建造合同预计损失准备			3,758.08	939.52
合计	521,173,477.26	130,293,369.32	517,008,139.06	129,252,034.78

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	878,466.20	219,616.55	2,628,615.41	657,153.85
使用权资产	55,586.96	13,896.74	10,569.20	2,642.30
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	93,824.84	23,456.21	186,963.84	46,740.96
交易性金融资产公允价值	361,743.84	90,435.96	6,490,602.74	1,622,650.69
合计	1,389,621.84	347,405.46	9,316,751.19	2,329,187.80

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	347,405.46	129,945,963.86	2,329,187.80	126,922,846.98
递延所得税负债	347,405.46		2,329,187.80	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	413,279,714.39	
公益性捐赠支出	100,000.00	100,000.00
合计	413,379,714.39	100,000.00

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	334,199,157.43	118,680,402.28	215,518,755.15	346,532,364.75	42,263,377.80	304,268,986.95
预付软件款	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
到期日在一年以上	4,713,739.83	235,686.99	4,478,052.84	2,777,375.50	138,868.78	2,638,506.72

的应收质保金						
合计	339,012,897.26	118,916,089.27	220,096,807.99	349,409,740.25	42,402,246.58	307,007,493.67

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,779,905.85	39,779,905.85	见注 1	见注 1	403,316,370.01	403,316,370.01	见注 1	见注 1
固定资产	4,849,549.00	2,878,787.46	见注 2	见注 2	4,849,549.00	3,109,140.78	见注 2	见注 2
合计	44,629,454.85	42,658,693.31			408,165,919.01	406,425,510.79		

其他说明：

注 1、受限的货币资金

项目	期末余额	期初余额
农民工工资保证金	2,086,520.79	31,410.92
保函保证金	3,919,199.49	2,554,154.93
业务保证金	-	28,410,024.51
专项使用账户	28,374.05	47,566.49
大额存单质押	20,000,000.00	366,000,000.00
冻结资金	2,645,810.52	6,273,213.16
房屋收款共管	11,100,001.00	-
合计	39,779,905.85	403,316,370.01

注 2：于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 2,878,787.46（2023 年 12 月 31 日：人民币 3,109,140.78 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。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的有追索权保理款		14,439,180.61
合计		14,439,180.61

短期借款分类的说明：

①于 2024 年 12 月 31 日，本公司无短期借款。

②于 2023 年 12 月 31 日，本公司短期借款余额 14,439,180.61 元为有追索权保理款。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	22,187,460.75	
银行承兑汇票	31,832,450.29	146,373,690.03
信用证	27,240,284.19	14,766,852.82
合计	81,260,195.23	161,140,542.85

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	121,834,314.08	219,886,042.96
分包工程款	37,387,415.49	55,857,414.61
材料款	29,516,220.63	93,220,047.10
其他	9,764,359.61	12,315,869.50

预计负债	72,817,771.28	91,915,151.38
合计	271,320,081.09	473,194,525.55

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	17,467,103.36	尚未到付款期
第二名	15,693,806.23	尚未到付款期
第三名	14,701,089.12	尚未到付款期
第四名	6,463,011.08	尚未到付款期
第五名	5,256,600.88	尚未到付款期
合计	59,581,610.67	

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	35,679,621.83	32,455,569.26
合计	35,679,621.83	32,455,569.26

(1) 应付利息

适用 不适用

(2) 应付股利

适用 不适用

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,512,368.47	7,233,577.08
预提费用	3,319,098.32	2,444,251.91
处置抵工程款房产的预收定金	7,431,983.33	1,717,460.00
应付中介机构费	1,537,924.53	1,367,924.53
各类押金及保证金	6,752,755.86	7,813,660.14
其他	10,125,491.32	11,878,695.60
合计	35,679,621.83	32,455,569.26

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
0	0.00	0.00

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
	0.00	

单位：元

项目	变动金额	变动原因
	0.00	

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	3,379,062.71	3,100,578.62
建造合同形成的负债	6,076,923.29	15,843,560.94
合计	9,455,986.00	18,944,139.56

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收工程款	2,052,432.94	项目尚未正式结算
合计	2,052,432.94	

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,119,585.74	88,335,496.80	94,870,491.55	22,584,590.99
二、离职后福利-设定提存计划		8,049,488.89	8,049,488.89	
三、辞退福利		11,981,509.47	11,247,285.47	734,224.00
合计	29,119,585.74	108,366,495.16	114,167,265.91	23,318,814.99

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	28,082,200.80	79,153,693.91	85,471,901.91	21,763,992.80
2、职工福利费		598,729.84	598,729.84	
3、社会保险费		3,261,052.74	3,261,052.74	
其中：医疗保险费		2,617,141.70	2,617,141.70	
工伤保险费		382,287.10	382,287.10	
生育保险费		261,623.94	261,623.94	
4、住房公积金		3,891,690.85	3,891,690.85	
5、工会经费和职工教育经费		1,751,307.72	1,647,116.21	104,191.51
6、短期带薪缺勤	1,037,384.94	-320,978.26		716,406.68
合计	29,119,585.74	88,335,496.80	94,870,491.55	22,584,590.99

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		7,636,212.43	7,636,212.43	
2、失业保险费		413,276.46	413,276.46	
合计		8,049,488.89	8,049,488.89	

其他说明：

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,158,949.65	2,300,909.46
个人所得税	5,902,851.01	5,858,566.49
城市维护建设税	333,580.32	157,222.26
教育费附加	142,963.00	67,380.98
地方教育费附加	95,308.63	44,920.65
房产税及其他	254,376.69	267,254.84
合计	9,888,029.30	8,696,254.68

其他说明：

42、持有待售负债

适用 不适用

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	55,700.32	11,012.37
一年内到期的应付债券利息	4,950,850.06	2,466,972.65
合计	5,006,550.38	2,477,985.02

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	27,311,384.71	37,468,181.60
合计	27,311,384.71	37,468,181.60

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

45、长期借款

适用 不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	322,968,627.30	520,934,128.18
其中：一年内到期的应付债券	-4,950,850.06	-2,466,972.65
合计	318,017,777.24	518,467,155.53

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额	是否违约
精装转债 (127055)	577,000.00		2022-2-22	6年	577,000.00	520,934,128.18		5,366,890.41	47,269,421.71	2,883,013.00	247,718,800.00	322,968,627.30	否
合计					577,000.00	520,934,128.18		5,366,890.41	47,269,421.71	2,883,013.00	247,718,800.00	322,968,627.30	—

(3) 可转换公司债券的说明

- ①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%。
- ②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公司股票交易均价和前一交易日公司股票交易均价。
- ③2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 6 日为回售申报期，本次回售价格 100.778 元/张(含息、税)，回售申报数量 0 张，回售金额未人民币 0 元(含息、税)。截至 2024 年 12 月 31 日，“精装转债”累计回售 350 张。
- ④2024 年 1-12 月“精装转债”共转 13,389,784 股。截至 2024 年 12 月 31 日，“精装转债”累计转股 2,408,702 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。
- ⑤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。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,736,017.70	3,557,623.76	
待执行的亏损合同	6,457,334.52	3,758.08	
合计	9,193,352.22	3,561,381.84	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,257,316.98		121,354.08	1,135,962.90	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,257,316.98		121,354.08	1,135,962.90	--

其他说明：

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部企业-购置办公用房支持	1,257,316.98			121,354.08			1,135,962.90	与资产相关

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

52、其他非流动负债

□适用 □不适用

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	181,698,421.00				13,389,784.00	13,389,784.00	195,088,205.00

其他说明：

①2024年1月1日至2024年12月31日期间，“精装转债”共转股13,389,784股。

②截至2024年12月31日，本公司注册资本人民币181,699,015.00元，股本人民币195,088,205.00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。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券	5,766,136.00	113,118,660.49			2,477,188.00	48,596,874.63	3,288,948.00	64,521,785.86
合计	5,766,136.00	113,118,660.49			2,477,188.00	48,596,874.63	3,288,948.00	64,521,785.86

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

①本公司于 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。

②2024 年 1-12 月，回售可转债数量 0.00 张，对应可转债面值人民币 0.00 元；转股数量 13,389,784.00 股，对应可转债数量 2,477,188.00 张，对应可转债面值人民币 247,718,800 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。

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	795,370,990.03	268,391,355.11		1,063,762,345.14
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	796,349,614.03	268,391,355.11		1,064,740,969.14

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2024 年 1-12 月，本公司发行的可转换债券转股累计转股数量 13,389,784.00 股，增加资本公积人民币 268,391,355.11 元。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-10,279,467.00	8,130,928.36			3,426,489.00	4,704,439.36		-5,575,027.64
应收款项融资公允价值变动	-224,460,367.19	-76,575,973.91			78,428,900.16	-155,004,874.07		-379,465,241.26

应收款项融资	214,180,90	84,706,902			-	159,709,31		
损失准备	0.19	.27			75,002,411	3.43		373,890,213.62
					.16			
其他综合收益	-	8,130,928.			3,426,489.	4,704,439.		
合计	10,279,467	36			00	36		-5,575,027.64
	.00							

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	4,978,935.58	7,555,134.58	6,693,841.29	5,840,228.87
合计	4,978,935.58	7,555,134.58	6,693,841.29	5,840,228.87

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司依据财政部、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。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	91,987,693.15			91,987,693.15
合计	91,987,693.15			91,987,693.15

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、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。本公司本年度净利润亏损，故本年度未计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54
调整后期初未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-428,364,264.79	8,335,312.67
应付普通股股利		109,018,263.00
期末未分配利润	61,085,049.42	489,449,314.21

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	360,685,945.80	357,747,843.80	821,888,641.61	743,132,318.38
其他业务	987,847.71	1,563,130.12	974,248.74	1,179,029.51
合计	361,673,793.51	359,310,973.92	822,862,890.35	744,311,347.89

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	361,673,793.51	装饰、设计行业及租赁业务收入之和	822,862,890.35	装饰、设计行业及租赁业务收入之和
营业收入扣除项目合计金额	987,847.71	租赁业务，非主营业务收入	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.27%		0.12%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	987,847.71	租赁业务，非主营业务收入	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入
与主营业务无关的业务收入小计	987,847.71	租赁业务，非主营业务收入	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	不适用	0.00	不适用
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00		0.00	
营业收入扣除后金额	360,685,945.80	装饰、设计行业，主营业务收入	821,888,641.61	装饰、设计行业，主营业务收入

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92
其中：				
批量精装修业务	360,588,496.27	357,703,820.71	360,588,496.27	357,703,820.71
设计业务	97,449.53	44,023.09	97,449.53	44,023.09
租赁业务	987,847.71	1,563,130.12	987,847.71	1,563,130.12

按经营地区分类	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92
其中：				
省内	212,704,920.83	179,594,493.68	212,704,920.83	179,594,493.68
省外	148,968,872.68	179,716,480.24	148,968,872.68	179,716,480.24
合计	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 184,290,980.86 元，其中，176,985,160.58 元预计将于 2025 年度确认收入，5,965,846.98 元预计将于 2026 年度确认收入，1,339,973.30 元预计将于 2027 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

注：财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本，本公司自以前年度提前执行该解释，执行该规定对本公司财务报表无影响。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,139,714.24	2,807,417.28
教育费附加	488,448.96	1,203,178.84
房产税	2,762,454.90	2,217,891.81
土地使用税	57,271.02	45,574.79
车船使用税	33,060.00	59,300.40
印花税	282,649.61	248,508.93
其他	343,372.04	900,515.53
合计	5,106,970.77	7,482,387.58

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,861,303.29	18,430,661.70
折旧及摊销	15,567,954.84	12,965,790.92
咨询及中介机构费	3,875,632.75	1,860,483.11
办公及差旅费	4,857,196.26	2,982,114.95
业务招待费	1,587,695.43	696,529.68
其他	2,742,419.86	1,313,384.75
合计	74,492,202.43	38,248,965.11

其他说明：

本期管理费用金额较上期增长 96.97%，主要系因对外投资和开拓新业务需求导致中介机构费用和差旅费用的增加；出于社会责任，报告期内的离职补偿等一次性支出费用的增加；新增工抵房导致相关折旧和物管费增加。

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,320,540.45	3,771,996.36
办公及差旅费	681,724.22	653,345.50
展览及广告宣传费	71,974.79	475.25
其他	721,187.01	1,208,528.72
合计	4,795,426.47	5,634,345.83

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,669,164.57	13,887,684.92
直接材料	4,481,122.12	12,136,528.10
折旧及摊销	1,958,126.08	2,084,506.37
其他	10,903.92	126,184.88
合计	12,119,316.69	28,234,904.27

其他说明：

本期研发费用较上期下降 57.08%，主要系研发人员减少所致。

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	39,055,399.34	37,838,216.98
减：利息收入	-20,529,862.42	-27,231,157.23
金融机构手续费	393,858.39	1,310,764.93
合计	18,919,395.31	11,917,824.68

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
综合贡献支持		500,000.00
企业研发资助		220,000.00
个人所得税手续费返还	237,587.35	303,901.97
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	121,354.08
失业保险稳岗补贴	42,295.92	156,428.80
合计	401,237.35	1,301,684.85

68、净敞口套期收益

适用 不适用

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-6,128,858.90	4,234,213.85
合计	-6,128,858.90	4,234,213.85

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,182,655.62	-228,495.87
处置交易性金融资产取得的投资收益	12,449,037.88	7,216,712.32
债务重组收益	-280,000.00	
合计	7,986,382.26	6,988,216.45

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-7,048,767.35	-1,488,884.64
应收款项融资坏账损失	-84,706,902.27	-16,153,028.74
合计	-91,755,669.62	-17,641,913.38

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三、投资性房地产减值损失	-7,287,311.78	-339,237.74
四、固定资产减值损失	-79,784,915.65	-9,133,665.87
十一、合同资产减值损失	2,984,772.07	13,269,319.21
十二、其他	-112,085,435.80	-34,614,666.79
合计	-196,172,891.16	-30,818,251.19

其他说明：

本期资产减值损失较上期增长 536.55%，主要系本期工抵房资产减值增加所致。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/损失	-29,846,499.03	287,870.60
投资性房地产处置收益/损失	-137,251.87	
其他非流动资产处置收益/损失	-6,620,781.44	-790,450.44
合计	-36,604,532.34	-502,579.84

74、营业外收入

单位：元

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

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他支出	28,126.02	8,072.71	28,126.02
合计	128,126.02	108,072.71	128,126.02

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-7,322.95	2,426,513.28
递延所得税费用	-6,449,605.88	-59,911,970.93

合计	-6,456,928.83	-57,485,457.65
----	---------------	----------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-435,472,950.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-108,868,237.63
子公司适用不同税率的影响	834,656.14
调整以前期间所得税的影响	-7,324.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	918,322.04
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	101,949,603.74
安全生产费的影响	215,323.32
研发费用加计扣除的影响	-1,711,841.17
归属联营企业的损益	212,569.29
所得税费用	-6,456,928.83

其他说明：

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。2024 年持续按照适用税率 25% 计量递延所得税资产和递延所得税负债。

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。

77、其他综合收益

详见附注 57。

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的押金和保证金	11,096,953.93	22,837,691.28
收到的应收账款保理及票据贴现息	9,358,121.45	6,484,731.34
政府补助	1,042,295.92	876,428.80
利息收入	10,775,458.16	16,218,008.92
租赁收入	899,756.20	992,561.86
其他	558,853.23	1,306,495.16
合计	33,731,438.89	48,715,917.36

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的押金和保证金	12,389,610.01	36,179,155.61
支付的应收账款保理及票据贴息	95,044.79	114,632.90
管理费用	14,077,075.11	6,214,268.52
销售部门	1,474,886.02	1,862,349.47
研发费用	4,492,026.04	12,262,712.98
其他	6,975,244.96	323,378.11
合计	39,503,886.93	56,956,497.59

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的减少	70,000,000.00	10,000,000.00
合计	70,000,000.00	10,000,000.00

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	112,166,934.78	15,741,648.60
持有及处置交易性金融资产的现金流入	1,642,449,037.88	547,216,712.32
三个月以上定期存款的减少	70,000,000.00	
合计	1,824,615,972.66	562,958,360.92

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的增加	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,528,376.29	25,929,135.55
购买交易性金融资产的现金流出	1,581,000,000.00	580,000,000.00
对外股权投资	179,547,228.85	
三个月以上定期存款的增加	50,000,000.00	
合计	1,838,075,605.14	605,929,135.55

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押的大额存单到期收到的现金	66,000,000.00	60,000,000.00
合计	66,000,000.00	60,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
大额存单质押		130,000,000.00
租赁付款	5,518.80	161,413.50
合计	5,518.80	130,161,413.50

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用**(4) 以净额列报现金流量的说明**适用 不适用**(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**

票据背书转让：

项目	本期发生额	上期发生额
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让	-	3,600,000.00
合计	0.00	3,600,000.00

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-429,016,021.68	8,335,312.67
加：资产减值准备	287,928,560.78	48,460,164.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,188,533.94	15,846,906.83
使用权资产折旧	17,517.58	107,589.47
无形资产摊销	1,600,412.76	1,886,393.62
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	36,604,532.34	502,579.84
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,128,858.90	-4,234,213.85
财务费用（收益以“-”号填列）	38,056,830.82	38,642,666.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,986,382.26	-6,988,216.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,023,116.88	-59,911,970.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-496,155.65	11,636,027.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	95,935,236.77	100,011,891.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-52,025,979.69	-445,278,170.86
其他	31,728,032.73	210,849,370.43
经营活动产生的现金流量净额	23,640,860.46	-80,133,668.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	158,336,331.72	230,526,764.49
减：现金的期初余额	230,526,764.49	574,197,752.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-72,190,432.77	-343,670,987.55

（2） 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

（3） 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

（4） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	158,336,331.72	230,526,764.49
可随时用于支付的银行存款	158,336,331.72	230,526,764.49
三、期末现金及现金等价物余额	158,336,331.72	230,526,764.49

（5） 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受到限制的货币资金	39,779,905.85	403,316,370.01	使用权或所有权受限
三个月以上的定期存款	410,000,000.00	150,000,000.00	期限较长
计提但尚不可收取的存款利息	32,808,951.50	23,054,547.24	尚不可收取
合计	482,588,857.35	576,370,917.25	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

适用 不适用

82、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

类别	2024年1-12月
租赁负债利息费用	452.28
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	3,582,625.03
与租赁相关的总现金流出	3,593,584.44

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产	987,847.71	0.00

合计	987,847.71	0.00
----	------------	------

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	1,047,217.48	954,573.12
第二年	1,012,695.37	801,185.11
第三年	621,039.24	788,019.45
第四年	374,629.20	376,899.29
第五年	259,424.75	238,621.11
五年后未折现租赁收款额总额	221,148.00	564,882.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,669,164.57	13,887,684.92
直接材料	4,481,122.12	12,136,528.10
折旧及摊销	1,958,126.08	2,084,506.37
其他	10,903.92	126,184.88
合计	12,119,316.69	28,234,904.27
其中：费用化研发支出	12,119,316.69	28,234,904.27

1、符合资本化条件的研发项目

适用 不适用

2、重要外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

其他说明

报告期内未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

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

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

①新设子公司：本年新设子公司深圳中天精艺投资有限公司，导致合并范围发生变化。

②报告期内发生的不构成业务的企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	注 1	23,349,723.57	61.14%	现金收购	取得控制权	-	- 1,672,946.41	32.19
深圳天经地义企业管理有限公司	注 2	197,859.37	51.00%	现金收购	取得控制权	-	-3,367.19	230.39
深圳中天精锐建设有限公司	注 3	1.00	100%	现金收购	取得控制权	-	0	-

截至购买日，中天精锐未实际经营，暂无财务数据。截至 2024 年 12 月 31 日，公司股权取得成本 1.00 元暂未支付。

注 1：2024 年 7 月，经本公司第四届董事会独立董事专门会议 2024 年第二次会议审议，本公司子公司中天精艺以对价人民币 23,349,723.57 元收购经天伟地（有限合伙）61.14%的财产份额，截至 2024 年 8 月 26 日，收购款已全款支付完毕，并于 2024 年 8 月 31 日完成交接和控制权转移。

经天伟地（有限合伙）在购买日除持有科睿斯半导体的股权之外，仅有银行存款 350.72 元，其资产和负债的组合不构成一项业务，不符合企业会计准则对于企业合并的相关会计处理规定，故公司将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配。

截至期末，经天伟地（有限合伙）除持有科睿斯半导体的股权之外，仅有银行存款 382.91 元，购买日至期末，经天伟地（有限合伙）亏损 1,672,946.41 元。

注 2：2024 年 7 月，经本公司第四届董事会独立董事专门会议 2024 年第二次会议审议，本公司子公司中天精艺以人民币对价 197,859.37 收购天经地义 51.00%的股权，截至 2024 年 8 月 26 日，收购款已全款支付完毕，并于 2024 年 8 月 31 日完成交接和控制权转移。

天经地义在购买日除持有经天伟地（有限合伙）的股权之外，仅有银行存款 3.37 元，其资产和负债的组合不构成一项业务，不符合企业会计准则对于企业合并的相关定义，故公司将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配。

截止期末，天经地义除持有科睿斯半导体的股权之外，仅有银行存款 233.76 元，购买日至期末，天经地义亏损 3,367.19 元。

注 3：公司于 2024 年 12 月 4 日召开第四届董事会第十八次会议，审议通过了《关于对外投资购买股权并增资的议案》，本公司与广东元榕建设工程有限公司签订《股权转让协议》，本公司以 1 元受让广东元榕建设工程有限公司持有的顺瑜（深圳）建筑有限公司 100%的股权，顺瑜（深圳）建筑有限公司更名为深圳中天精锐建设有限公司，并且注册资本由 1.00 万元增加至 3,000.00 万元，上述变更已于 2024 年 12 月 16 日经深圳市市场监督管理局核准，公司取得深圳中天精锐建设有限公司控制权。

深圳中天精锐建设有限公司被收购时尚未实际开展经营，账面无任何资产及负债，不具有投入、加工处理过程和产出能力，不构成一项独立的经营业务。故本公司虽取得深圳中天精锐建设有限公司的控制权，但未按企业合并进行会计处理。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳中天精艺投资有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	股权投资	100.00%		新设
深圳中天精锐建设有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	工程施工	100.00%		不构成业务的购买合并
深圳天经地义企业管理有限公司	371,133.00	深圳	深圳	股权投资		51.00%	不构成业务的购买合并
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	37,113,325.00	深圳	深圳	股权投资		61.14%	不构成业务的购买合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳天经地义企业管理有限公司	49.00%	-1,649.92		180,197.31
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	38.86%	-650,106.97		24,229,682.15

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳天经地义企业管理有限公司	235.84	371,133.26	371,369.10	3,619.50		3,619.50						
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	382.91	97,005,538.86	97,005,921.77	1.61		1.61						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳天经地义企业管理有限公司		-3,367.19	-3,367.19	230.39				
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）		-1,672,946.41	-1,672,946.41	32.19				

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市创点数数技术有限公司	深圳	深圳	计算机软件技术开发	8.42%		权益法
科睿斯半导体科技(东阳)有限公司	东阳	东阳	半导体封测		33.26%	权益法
东阳市中经科睿股权投资合伙企业(有限合伙)	东阳	东阳	股权投资		52.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	科睿斯半导体	
流动资产	36,031,848.38	
非流动资产	395,664,838.93	
资产合计	431,696,687.31	
流动负债	115,931,000.35	

非流动负债		
负债合计	115,931,000.35	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	315,765,686.96	
按持股比例计算的净资产份额	105,017,983.70	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	200,443,411.97	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	365,335.22	
净利润	-17,088,839.66	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-17,088,839.66	
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	

其他说明：

公司通过经天伟地（合伙）持有科睿斯半导体 14.2950%股权，公司通过认购中经科睿合份额间接持有科睿斯半导体 11.4358%，合计持有科睿斯半导体 33.2582%的股权。

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	1,167,258.62	1,184,441.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-17,182.55	-228,495.87
--综合收益总额	-17,182.55	-228,495.87

其他说明：

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

适用 不适用

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
递延收益	1,257,316.98			121,354.08		1,135,962.90	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益	163,650.00	997,782.88
冲减财务费用	1,000,000.00	0.00

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

（1）信用风险

①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。

②已发生信用减值资产的定义

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。

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。

（2）流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的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。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目	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	0.00	-	-			0.00
应付票据	35,807,417.28	15,683,226.63	29,769,551.32			81,260,195.23
应付账款	271,320,081.09	-	-			271,320,081.09
一年内到期的租赁负债		55,700.32				55,700.32
其他应付款中的金融负债	35,679,621.83	-	-			35,679,621.83
应付债券				328,894,800.00		328,894,800.00
应付债券产生的利息		3,288,948.00	0.00	98,058,267.86		101,347,215.86
	342,807,120.20	19,027,874.95	29,769,551.32	426,953,067.86	0.00	818,557,614.33

（3）市场风险

利率风险

本公司面临的市场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 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的长期借款。

2、套期

适用 不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

单位：元

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	69,821,639.55	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		69,821,639.55		

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

单位：元

项目	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	69,821,639.55	432,345.02
合计		69,821,639.55	432,345.02

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

于 2024 年 12 月 31 日，无继续涉入的转移金融资产。

(4) 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 2024 年 12 月 31 日，本公司无贴现给银行用于获取货币资金但未终止确认的商业承兑汇票，不存在其他已转移但未整体终止确认的金融资产（2023 年 12 月 31 日：人民币 14,439,180.61 元）。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		241,361,743.84		241,361,743.84
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		241,361,743.84		241,361,743.84
（1）债务工具投资		241,361,743.84		241,361,743.84
应收款项融资			494,931,160.80	494,931,160.80
持续以公允价值计量的资产总额		241,361,743.84	494,931,160.80	736,292,904.64
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

对于交易性金融资产的公允价值，本公司采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非直接由可观察市场价格或利率支持。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，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。

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

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：

项目	2024 年 12 月 31 日公允价值	2023 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	494,931,160.80	965,630,474.25	现金流量折现法	信用风险

- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳中天精装股份有限公司	深圳	建筑装饰工程	181,699,015.00	100.00%	100.00%

本企业的母公司情况的说明

本企业的母公司情况的说明:2023 年 12 月 13 日,公司原实际控制人乔荣健先生与东阳城同企业发展合伙企业(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股权转让协议》,乔荣健先生将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权转让给东阳城同。

2024 年 6 月 12 日,公司收到中天荣健通知,中天荣健已在宿迁市宿城区行政审批局完成工商变更登记手续并换取《营业执照》。本次交易完成后,东阳市人民政府国有资产监督管理委员会成为公司实际控制人,中天荣健仍为公司控股股东。

本企业最终控制方是东阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明:

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十一-1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十一-3。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市创点数科技术有限公司	本公司联营企业

其他说明:

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	本公司的控股股东
东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
城通（东阳）企业管理有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
东阳市城新控股有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
东阳市东望控股有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
东阳市国有资产投资有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
上海中经大有企业管理有限公司	间接持有本公司 5%以上股权的公司
张安	本公司股东、副总经理
宿迁市中天安企业管理有限公司	本公司股东、副总经理张安控制的公司
乔荣健	本公司股东、董事
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 3.8108%股权的公司
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 0.5214%股权的公司
云虎（海南）科技产业发展有限公司	持有本公司 4.6572%股权的公司

其他说明：

①截至 2024 年 12 月 31 日，天和一持有公司 743.44 万股，占公司总股本的 3.8108%。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和一间接持有本公司股份。天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。

②截至 2024 年 12 月 31 日，顺其自然持有公司 101.71 万股，持股比例 0.5214%。顺其自然为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

（3）关联租赁情况

适用 不适用

（4）关联担保情况

适用 不适用

(5) 关联方资金拆借□适用 不适用**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**□适用 不适用**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事、监事及关键管理人员薪酬	6,996,324.45	4,365,244.78

(8) 其他关联交易**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**□适用 不适用**(2) 应付项目**

单位：元

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

7、关联方承诺

2023年12月13日，公司原实际控制人乔荣健先生与东阳城同企业发展合伙企业（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股权转让协议》，乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权转让给东阳城同。

同时，转让方乔荣健保证，上市公司原有业务板块在本次协议签署后的经审计的连续3次的年度会计报表每次会计年度报表项目中应收账款及房产中的非流动性资产金额（报表项目为应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、其他非流动资产以及本协议签署后从其他非流动资产转入的固定资产）合计大于应付账款（报表项目为应付账款、其他应付款、合同负债），否则转让方应承担差额补足义务，由转让方在披露年度审计报告之日起60日内以现金补偿给上市公司。

8、其他**十五、股份支付****1、股份支付总体情况**□适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况□适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**□适用 不适用**4、本期股份支付费用**□适用 不适用**5、股份支付的修改、终止情况****6、其他****十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对外投资承诺	2,500,000.00	2,500,000.00

(2) 其他承诺事项

详见十四、7 关联方承诺。

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司未结清保函明细如下：

保函种类	保函金额	担保方
履约保函	1,843,388.79	招商银行股份有限公司
履约保函	11,577,651.36	中国银行股份有限公司

投标保函	4,800,000.00	招商银行股份有限公司
投标保函	50,000.00	中国银行股份有限公司
维修保函	262,591.74	中国银行股份有限公司
质量保函	1,630,000.00	招商银行股份有限公司
质量保函	664,075.47	中国银行股份有限公司
小计	20,827,707.36	

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 认购中经芯玑份额对外投资

①参与认购中经芯玑合伙份额

2025年1月9日，经公司2025年第一次临时股东大会决议审核通过，公司的全资子公司中天精艺以货币出资的方式参与认购东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“中经芯玑”）的合伙份额，认缴出资为人民币20,000万元，对应中经芯玑17.38%的合伙份额。2025年1月9日，中经芯玑已完成相关工商注册登记手续，并取得东阳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

中经芯玑的各合伙人份额情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资方式	认缴金额（万元）	认缴比例
1	海南中经大有企业管理有限公司	普通合伙人	货币出资	100.00	0.09%
2	东阳市畅文国有资产发展有限公司	有限合伙人	货币出资	40,000.00	34.75%
3	深圳中天精艺投资有限公司	有限合伙人	货币出资	20,000.00	17.38%
4	云虎（海南）科技产业发展有限公司	有限合伙人	货币出资	45,000.00	39.10%
5	为盛于斯私募股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	货币出资	5,000.00	4.34%
6	虞城县虞思企业管理有限公司	有限合伙人	货币出资	5,000.00	4.34%
合计				115,100.00	100.00%

②投资进展

2025 年 1 月，中天精艺接到中经芯玑《关于对外投资项目的告知函》：经中经芯玑相关合伙人审议通过并签署了《芯玑（上海）半导体有限公司增资协议》《科睿斯半导体科技（东阳）有限公司与东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）之投资协议》《东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）关于深圳远见智存科技有限公司之 VC 轮投资协议》，对以下标的进行投资，具体如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	认购新增资本金额（万元）	计入资本公积金额（万元）
1	芯玑（上海）半导体有限公司	100,000.00	2,333.33	97,666.67
2	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	40,000.00	8,000.00	32,000.00
3	深圳远见智存科技有限公司	15,000.00	520.41	14,479.59
合计		155,000.00	10,853.74	144,146.26

③投资科睿斯进展

2025 年 1 月，中天精艺收到中经芯玑《关于对外投资项目进展的告知函》，其投资标的之一科睿斯半导体已完成与本次投资相关的工商变更登记手续，本次工商变更完成后，科睿斯半导体的基本情况如下：科睿斯的注册资本由 15,740 万元增加至 23,740 万元；中天精艺通过经天伟地（有限合伙）持有科睿斯半导体的股权由 14.4153%变更为 9.5575%，中天精艺通过中经科睿间接持有科睿斯半导体的股权由 18.9632%变更为 12.5729%，中天精艺通过中经芯玑间接持有科睿斯半

导体的股权为 5.8555%，因此，中天精艺通过经天伟地（有限合伙）、中经科睿及中经芯玑合计间接持有科睿斯的股权比例由 33.3784%变更为 27.9859%。

（2）成立合资公司

2025 年 2 月，公司与杭州超维拓扑科技合伙企业（有限合伙）、看未来（海南）企业管理合伙企业（有限合伙）签订《发起股东合作协议》，为实现各方优势互补、共同发展，经友好协商，各方决定共同发起设立一家专业从事算力相关业务的合资公司浙江中天数算科技有限公司，合资公司注册资本 9,000.00 万元，公司持股 51%。中天数算已于 2025 年 3 月 10 日完成工商注册登记手续，并且取得了东阳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

（3）购买子公司

2025 年 1 月 24 日，经公司 2025 年第二次总经理办公会议决议，公司计划通过收购一家具备建筑工程施工总承包二级、机电工程施工总承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级的公司，承接相关资质达到开展相关业务的目的。2025 年 2 月，深圳中天精装股份有限公司与李建增与刘庆珊签署《股权转让合同》，约定以人民币 1 元的价格受让李建增与刘庆珊持有的广东航雅建设工程有限公司（以下简称“广东航雅”）100%的股权（对应 1 万元认缴注册资本，尚未履行实缴义务），股权转让完成后，广东航雅成为公司的全资子公司并纳入公司合并报表范围。2025 年 2 月，公司完成广东航雅工商变更，广东航雅更名为广东中天精筑建设有限公司。

（4）“精装转债”转股及股本变动情况

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 5,770,000.00 张。2025 年第一季度期间，“精装转债”因转股减少人民币 29,092,100.00 元（290,921.00 张），转股数量为 1,572,471.00 股。截至 2025 年 3 月 31 日，“精装转债”剩余可转换公司债券金额为人民币 299,802,700.00 元（2,998,027.00 张）。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

适用 不适用

(2) 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

除建筑装饰业务外，本公司未经营其他对经营成果有重大影响的业务。同时，由于本公司仅于一个地域内经营业务，收入主要来自中国境内，其主要资产亦位于中国境内，因此本公司无需披露分部数据。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

适用 不适用

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	58,665,575.34	78,870,411.93

合计	58,665,575.34	78,870,411.93
----	---------------	---------------

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

适用 不适用

2) 重要逾期利息

适用 不适用

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

适用 不适用

5) 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

(2) 应收股利

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	16,763,966.30	15,898,269.56
代业主垫付款	31,715,769.44	46,671,093.67
备用金及其他	26,275,652.71	19,769,520.65
应收出售房屋款	11,106,991.82	16,679,565.63
合计	85,862,380.27	99,018,449.51

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	26,150,407.95	39,507,770.89
1至2年	16,700,585.58	21,837,360.35
2至3年	15,697,801.51	24,639,058.12
3年以上	27,313,585.23	13,034,260.15

3 至 4 年	16,162,433.92	9,262,086.32
4 至 5 年	7,449,822.64	2,557,141.80
5 年以上	3,701,328.67	1,215,032.03
合计	85,862,380.27	99,018,449.51

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	8,312,248.24	9.68%	5,445,434.58	65.51%	2,866,813.66	10,168,168.51	10.27%	4,222,331.46	41.52%	5,945,837.05
其中：										
按组合计提坏账准备	77,550,132.03	90.32%	21,751,370.35	28.05%	55,798,761.68	88,850,281.00	89.73%	15,925,706.12	17.92%	72,924,574.88
其中：										
合计	85,862,380.27	100.00%	27,196,804.93	31.67%	58,665,575.34	99,018,449.51	100.00%	20,148,037.58	20.35%	78,870,411.93

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	4,117,649.17	2,058,824.60	2,164,010.67	1,678,309.87	77.56%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	1,173,076.41	351,922.93	886,712.61	443,356.31	50.00%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	50,000.00	246,726.68	246,726.68	100.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	861,637.77	843,523.04	97.90%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	226,362.14	125,199.63	55.31%	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	303,120.50	151,560.25	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	639,048.21	319,524.11	683,381.21	432,674.96	63.31%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	7,871.00	7,871.00	7,871.00	7,871.00	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	507,002.00	1,623,340.00	861,670.00	53.08%	资金紧张或运营困难，有房产做质押

武汉上坤置业有限公司	510,645.71	153,193.71	998,826.01	499,413.01	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司			57,134.02	28,567.01	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司			51,133.03	25,566.52	50.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	60,597.78	201,992.60	100,996.30	50.00%	资金紧张或运营困难
合计	10,168,168.51	4,222,331.46	8,312,248.24	5,445,434.58		

按组合计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	45,908,979.65	7,725,411.24	16.83%
信用账龄组合	31,641,152.38	14,025,959.11	44.33%
合计	77,550,132.03	21,751,370.35	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位:元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	9,099,220.83	11,048,816.75		20,148,037.58
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-3,247,464.53	3,247,464.53		0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	3,197,072.49	11,969,580.95		15,166,653.44
本期转回	-2,853,039.59	-5,264,846.50		-8,117,886.09
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2024年12月31日余额	6,195,789.20	21,001,015.73		27,196,804.93

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用**4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位:元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	20,148,037.58	15,166,653.44	8,117,886.09			27,196,804.93
合计	20,148,037.58	15,166,653.44	8,117,886.09			27,196,804.93

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	3,000,000.00	1年以内	3.49%	150,000.00
第二名	应收出售房屋款	2,789,749.00	3-4年	3.25%	1,394,874.50
第三名	代业主垫付款/其他	2,380,084.92	1年以内/4-5年	2.77%	1,550,153.38
第四名	备用金及其他	2,364,602.00	1-2年	2.75%	133,230.10
第五名	应收出售房屋款	2,120,000.00	1年以内	2.47%	106,000.00
合计		12,654,435.92		14.73%	3,334,257.98

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	179,547,582.94	0.00	179,547,582.94	0.00		0.00
对联营、合营企业投资	1,167,258.62	0.00	1,167,258.62	1,184,441.17		1,184,441.17
合计	180,714,841.56	0.00	180,714,841.56	1,184,441.17	0.00	1,184,441.17

(1) 对子公司投资

单位：元

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

			投资	准备			
深圳中天精艺投资有限公司	0.00		179,547,582.94			179,547,582.94	0.00
合计	0.00		179,547,582.94			179,547,582.94	0.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市创点数科技有限公司	1,184,441.17				-17,182.55						1,167,258.62	
小计	1,184,441.17				-17,182.55						1,167,258.62	
合计	1,184,441.17				-17,182.55						1,167,258.62	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	360,685,945.80	357,747,843.80	821,888,641.61	743,132,318.38
其他业务	987,847.71	1,563,130.12	974,248.74	1,179,029.51
合计	361,673,793.51	359,310,973.92	822,862,890.35	744,311,347.89

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

业务类型	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92
其中:				
批量精装修业务	360,588,496.27	357,703,820.71	360,588,496.27	357,703,820.71
设计业务	97,449.53	44,023.09	97,449.53	44,023.09
租赁业务	987,847.71	1,563,130.12	987,847.71	1,563,130.12
按经营地区分类	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92
其中:				
省内	212,704,920.83	179,594,493.68	212,704,920.83	179,594,493.68
省外	148,968,872.68	179,716,480.24	148,968,872.68	179,716,480.24
合计	361,673,793.51	359,310,973.92	361,673,793.51	359,310,973.92

与履约义务相关的信息:

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

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 184,290,980.86 元,其中,176,985,160.58 元预计将于 2025 年度确认收入,5,965,846.98 元预计将于 2026 年度确认收入,1,339,973.30 元预计将于 2027 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-17,182.55	-228,495.87
处置交易性金融资产取得的投资收益	12,449,037.88	7,216,712.32
债务重组收益	-280,000.00	
合计	12,151,855.33	6,988,216.45

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-36,604,532.34	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,163,650.00	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	6,320,178.98	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-
委托他人投资或管理资产的损益		-
对外委托贷款取得的损益		-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,202,074.09	主要为单独减值测试的应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产转回
债务重组损益	-280,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-128,126.02	
减：所得税影响额	-6,081,688.82	
少数股东权益影响额（税后）	-0.63	
合计	-18,245,065.84	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-29.42%	-2.3600	-2.3600
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-28.17%	-2.26	-2.26

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他：无

深圳中天精装股份有限公司

董事会

2025 年 4 月 28 日