



深圳市中装建设集团股份有限公司  
审 计 报 告  
众环审字（2026）1100021号

# 审计报告

众环审字(2026)1100021号

深圳市中装建设集团股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了深圳市中装建设集团股份有限公司(以下简称“中装建设公司”或“公司”)财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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,公允反映了中装建设公司2025年12月31日合并及公司的财务状况以及2025年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中装建设公司,并履行了职业道德方面的其他责任,我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### (一) 破产重整损益

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
--------	-------------



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注 6.51 及附注 16.1 所述，公司《重整计划》于 2025 年 12 月 30 日执行完毕，所确认重整损益对财务报表影响重大。基于上述原因，我们将破产重整损益的确认认定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 向管理层及重整管理人了解重整计划的执行情况，包括但不限于法院对重整相关事项的裁定情况、债权人申报债权和管理人审核及法院裁定的流程、管理人确认和暂缓确认债权情况、偿债的股份及资金到位情况、重整投资人履约情况等，讨论重整计划执行的重大不确定性因素和消除时点等事项；</p> <p>(2) 获取破产重整相关的法律文件，检查破产重整计划及相关附属协议的主要条款及执行情况，以确认是否按重整计划执行，是否已履行完毕，重大不确定性是否已经消除，以及破产重整损益确认的时点是否准确；</p> <p>(3) 获取管理人提供并经其确认债权明细、主要债权申报材料，与法院裁定文件、公司账面数据等进行核对；</p> <p>(4) 获取管理人账户银行流水，检查投资款入账情况；</p> <p>(5) 获取本次资本公积转增股本的股东会决议或股东大会决议；检查中国证券登记结算有限责任公司关于转增股票、以股抵债的过户登记确认书等，并与账面记录核对；</p> <p>(6) 获取经签署的信托合同、信托产品成立及生效前完成的登记及/或备案相关手续等，判断信托计划是否生效；</p> <p>(7) 获取破产重整损益计算表，根据不同的清偿方式重新计算清偿金额，复核破产重整损益计算的准确性及会计处理准确性。</p>

## (二) 物业管理收入

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注 4.24 及附注 6.44 所述，本年度物业管理收入占营业收入比近 70%，较往年占比大幅上涨。由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。基于上述原因，我们将物业管理收入确认认定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；</p> <p>(3) 对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；</p> <p>(4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；</p> <p>(5) 获取主要客户的合同并将合同内容与账面收</p>



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
	<p>入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；</p> <p>（6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过天眼查等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；</p> <p>（7）选取物业合同样本，向业主方（即客户）函证收入及应收款情况，对未回函样本进行替代测试；</p> <p>（8）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。</p>

#### 四、其他信息

中装建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 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

中装建设公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估中装建设公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中装建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中装建设公司的财务报告过程。

#### 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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对中装建设公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中装建设公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就中装建设公司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（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，



或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：  
(项目合伙人):   
高寄胜

中国注册会计师:   


中国·武汉

2026年4月21日





# 合并资产负债表

2025年12月31日

已审会计报表

中审众环会计师事务所

金额单位：人民币元

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6.1	602,545,515.40	236,892,033.01
交易性金融资产	6.2	44,878,100.29	7,027,978.61
衍生金融资产			
应收票据	6.3	125,988.54	8,839,014.64
应收账款	6.4	120,592,513.85	1,686,234,211.02
应收款项融资	6.5		1,814,216.71
预付款项	6.6	10,395,069.58	9,719,948.06
其他应收款	6.7	47,668,238.03	209,240,310.78
其中：应收利息			
应收股利		3,881,033.12	6,227,474.84
存货	6.8		524,028,316.24
其中：数据资源			
合同资产	6.9	6,160,374.34	1,850,123,577.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.10	13,427,859.27	48,627,963.37
<b>流动资产合计</b>		<b>845,793,659.30</b>	<b>4,582,547,569.58</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.11	54,756,178.10	71,867,681.46
其他权益工具投资	6.12		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6.13	10,738,622.20	112,855,962.21
固定资产	6.14	63,468,435.32	413,994,889.17
在建工程	6.15	288,202,409.22	394,220,342.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6.16		14,183,822.22
无形资产	6.17	149,195,127.42	224,518,601.63
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	6.18	103,286,009.51	140,261,937.68
长期待摊费用	6.19	885,836.52	2,445,743.45
递延所得税资产	6.20	5,978,455.49	11,242,164.03
其他非流动资产	6.21		143,118,055.85
<b>非流动资产合计</b>		<b>676,511,073.78</b>	<b>1,528,709,200.11</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,522,304,733.08</b>	<b>6,111,256,769.69</b>

公司负责人：

石亮

主管会计工作负责人：

赵明

会计机构负责人：

印应





# 合并资产负债表 (续)

2025年12月31日

已审会计报表

中审众环会计师事务所

金额单位:人民币元

编制单位: 深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	6.22	26,258,337.83	1,076,827,375.31
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6.23	83,874,693.16	1,422,278,606.23
预收款项	6.24	330,240.44	279,882.63
合同负债	6.25	19,184,074.72	65,633,948.58
应付职工薪酬	6.26	48,493,654.12	123,878,048.30
应交税费	6.27	12,512,747.08	344,604,009.02
其他应付款	6.28	178,649,611.57	391,031,727.39
其中: 应付利息		13,717,280.45	119,872,749.31
应付股利		29,620,836.66	29,620,836.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.29		334,934,408.12
其他流动负债	6.30	6,443,071.34	94,249,883.05
<b>流动负债合计</b>		<b>375,746,430.26</b>	<b>3,853,717,888.63</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	6.31		195,950,223.87
应付债券	6.32		958,854,257.47
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	6.33		14,457,740.48
长期应付款	6.34	15,032,390.17	14,703,465.21
长期应付职工薪酬			
预计负债	6.35	21,110,000.00	32,635,918.20
递延收益	6.36	2,085,632.36	2,366,841.44
递延所得税负债	6.20	1,519,042.79	6,667,388.38
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>39,747,065.32</b>	<b>1,225,635,835.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>415,493,495.58</b>	<b>5,079,353,723.68</b>
<b>股东权益:</b>			
股本	6.37	1,950,942,200.00	728,232,728.00
其他权益工具	6.38		212,375,776.54
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	6.39	3,488,727,595.48	1,323,246,833.11
减: 库存股	6.4	21,088,996.82	4,996,425.00
其他综合收益	6.41	-730,120.44	-4,980,120.44
专项储备			
盈余公积	6.42	155,941,237.10	155,941,237.10
未分配利润	6.43	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,088,436,734.22</b>	<b>1,094,830,790.13</b>
少数股东权益		18,374,503.28	-62,927,744.12
<b>股东权益合计</b>		<b>1,106,811,237.50</b>	<b>1,031,903,046.01</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,522,304,733.08</b>	<b>6,111,256,769.69</b>

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 合并利润表

2025年1-12月

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		767,220,657.35	2,319,376,821.67
其中：营业收入	6.44	767,220,657.35	2,319,376,821.67
二、营业总成本		1,141,763,450.64	3,461,966,841.24
其中：营业成本	6.44	788,943,353.50	2,971,544,640.84
税金及附加	6.45	10,027,858.73	10,068,031.30
销售费用	6.46	11,153,568.36	18,094,685.95
管理费用	6.47	197,477,608.84	242,148,124.85
研发费用	6.48	4,911,402.59	44,027,931.12
财务费用	6.49	129,249,658.62	176,083,427.18
其中：利息费用		128,442,338.01	176,538,019.19
利息收入		407,560.74	3,149,032.81
加：其他收益	6.50	2,204,551.75	6,252,898.17
投资收益（损失以“-”号填列）	6.51	-2,159,150,511.15	4,778.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,425,196.15	3,036,409.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-4,918.50
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）	6.52	358,297.90	-56,506.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.53	-240,988,383.95	-295,268,479.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.54	-386,125,373.27	-412,745,888.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.55	-2,456,105.49	-2,114,977.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,160,700,317.50	-1,846,518,195.32
加：营业外收入	6.56	1,205,400.75	3,305,559.91
减：营业外支出	6.57	28,350,323.22	5,007,922.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,187,845,239.97	-1,848,220,558.01
减：所得税费用	6.58	13,335,606.38	14,833,112.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-35,814,904.43	-75,868,254.48
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、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			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-35,814,904.43	-75,868,254.48
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.78	-1.05
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.78	-1.05

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所  
 （特殊普通合伙）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2025年1-12月

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

已审会计报表

中审众环会计师事务所  
金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		950,720,365.01	2,368,874,419.95
收到的税费返还		204,115.27	5,711,788.60
收到其他与经营活动有关的现金	6.59	181,775,616.45	222,646,321.24
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,132,700,096.73</b>	<b>2,597,232,529.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		638,411,875.21	2,128,622,412.46
支付给职工以及为职工支付的现金		349,625,784.29	400,556,526.04
支付的各项税费		40,378,095.40	104,255,650.45
支付其他与经营活动有关的现金	6.59	119,577,937.73	171,543,446.58
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,147,993,692.63</b>	<b>2,804,978,035.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-15,293,595.90</b>	<b>-207,745,505.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,373,965.90	16,848,270.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,285,441.32	
收到其他与投资活动有关的现金	6.59	35,749,838.70	10,784,897.73
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>46,409,245.92</b>	<b>27,633,167.87</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,953,875.26	14,778,918.78
投资支付的现金			
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	6.59	65,000,000.00	10,890,050.91
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>67,953,875.26</b>	<b>25,668,969.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	6.59	<b>-21,544,629.34</b>	<b>1,964,198.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		648,957,084.55	
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			6,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>648,957,084.55</b>	<b>6,110,000.00</b>
偿还债务支付的现金		153,447,174.37	62,076,358.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,841,623.25	69,484,240.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		87,306.46	41,857,776.46
支付其他与筹资活动有关的现金	6.59	9,906,769.50	9,567,206.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>188,195,567.12</b>	<b>141,127,804.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>460,761,517.43</b>	<b>-135,017,804.94</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-1,720.93</b>	<b>-20,888.86</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	6.59	<b>423,921,571.26</b>	<b>-340,820,001.36</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6.59	165,002,483.22	505,822,484.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	6.59	<b>588,924,054.48</b>	<b>165,002,483.22</b>

公司负责人：

石亮

主管会计工作负责人：

赵娟

会计机构负责人：

何应



# 合并股东权益变动表

2025年1-12月

已审会计报表

金额单位：人民币元

项	归属于母公司股东权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	小计(挂牌变更前)	少数股东权益	股东权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他						
一、上年年末余额	728,232,728.00		212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44	-1,314,989,239.18	1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	728,232,728.00		212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44	-1,314,989,239.18	1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,222,709,472.00		-212,375,776.54	2,165,480,762.37	16,092,571.82	4,250,000.00	-3,170,365,941.92	-6,394,055.91	81,302,247.40	74,908,191.49
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本	232,845,465.00		-212,375,776.54	3,155,344,769.37	16,092,571.82		-3,165,365,941.92	-3,165,365,941.92	-35,814,904.43	-3,201,180,846.35
1、股东投入的普通股	232,845,465.00		-174,644,538.32	3,117,613,551.15			-3,165,365,941.92	3,159,721,886.01	117,205,351.83	3,276,927,237.84
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)	989,864,007.00			-989,864,007.00		4,250,000.00	-4,250,000.00			
2、盈余公积转增资本(或股本)	989,864,007.00			-989,864,007.00						
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,950,942,200.00		-37,731,218.22	3,488,727,595.48	21,088,996.82	-730,120.44	-750,000.00	1,088,436,734.22	18,374,503.28	1,106,811,237.50

公司负责人：石亮

主管会计工作负责人：王明

会计机构负责人：王明

王明



已审会计报表

中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
金额单位:人民币元

合并股东权益变动表 (续)

2025年1-12月

项 目	2024年度													
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	归属于母公司股东权益		专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			其他综合收益							
一、上年年末余额	713,629,463.00		227,091,073.51		1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10	472,432,358.46	2,814,852,989.99	31,291,808.39	2,846,144,798.38	
加:会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	713,629,463.00		227,091,073.51		1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10	472,432,358.46	2,814,852,989.99	31,291,808.39	2,846,144,798.38	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	14,603,265.00		-14,715,296.97		67,511,429.75					-1,787,421,597.64	-1,720,022,199.86	-94,219,552.51	-1,814,241,752.37	
(一) 综合收益总额										-1,787,185,416.25	-1,787,185,416.25	-75,868,254.48	-1,863,053,670.73	
1、股东投入的普通股	14,603,265.00		-14,715,296.97		67,511,429.75					-16,852,688.20	67,399,397.78	-16,852,688.20	50,546,709.58	
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
(二) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
(三) 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														
(四) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	728,232,728.00		212,375,776.54		1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10	-1,314,989,239.18	1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01	

公司负责人:

石亮

主管会计工作负责人:

赵品

会计机构负责人:

陈何



已审会计报表

中审众环会计师事务所

金额单位：人民币元

# 资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		500,140,408.79	64,000,383.74
交易性金融资产			1,582,572.60
衍生金融资产			
应收票据			8,073,679.89
应收账款	17.1	15,313,153.45	1,485,170,160.11
应收款项融资			
预付款项		101,247.81	242,883.07
其他应收款	17.2	26,136,559.70	630,803,275.71
其中：应收利息			
应收股利		3,881,033.12	38,813,189.13
存货			471,735,136.05
其中：数据资源			
合同资产		6,160,374.34	1,618,292,031.36
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,509,559.30	10,738,336.28
<b>流动资产合计</b>		<b>557,361,303.39</b>	<b>4,290,638,458.81</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	17.3	215,624,069.14	772,273,328.09
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		49,195,779.76	55,403,418.73
在建工程		287,931,933.71	226,744,077.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			911,938.34
无形资产		148,744,858.23	156,322,020.01
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			88,148.18
递延所得税资产			1,122,593.33
其他非流动资产			140,980,979.85
<b>非流动资产合计</b>		<b>701,496,640.84</b>	<b>1,353,846,503.80</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,258,857,944.23</b>	<b>5,644,484,962.61</b>

公司负责人：

 石亮

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





已审会计报表

中审众环会计师事务所

金额单位：人民币元

# 资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			1,020,587,748.54
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		19,053,015.09	1,129,195,668.43
预收款项			
合同负债			33,036,219.08
应付职工薪酬		12,828,093.64	73,876,388.67
应交税费		3,592,393.51	329,271,395.58
其他应付款		30,898,281.92	460,181,633.16
其中：应付利息			96,462,244.83
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			198,761,433.80
其他流动负债			67,094,739.21
<b>流动负债合计</b>		<b>66,371,784.16</b>	<b>3,312,005,226.47</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			958,854,257.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			21,815.47
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			8,823,919.56
递延收益		2,085,632.36	2,366,841.44
递延所得税负债			136,790.75
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,085,632.36</b>	<b>970,203,624.69</b>
<b>负债合计</b>		<b>68,457,416.52</b>	<b>4,282,208,851.16</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		1,950,942,200.00	728,232,728.00
其他权益工具			212,375,776.54
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,515,609,609.06	1,350,128,846.69
减：库存股		4,996,425.00	4,996,425.00
其他综合收益			-4,250,000.00
专项储备			
盈余公积		155,941,237.10	155,941,237.10
未分配利润		-4,427,096,093.45	-1,075,156,051.88
<b>股东权益合计</b>		<b>1,190,400,527.71</b>	<b>1,362,276,111.45</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,258,857,944.23</b>	<b>5,644,484,962.61</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





已审会计报表

中审众环会计师事务所

(特殊普通合伙) 金额单位: 人民币元

利润表

2025年1-12月

编制单位: 深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	17.4	142,605,587.69	1,467,892,710.95
减: 营业成本	17.4	205,188,170.10	2,197,153,915.78
税金及附加		2,753,141.24	2,563,559.58
销售费用		3,648,809.20	9,766,673.68
管理费用		109,725,374.00	130,825,957.49
研发费用			36,782,724.70
财务费用		95,798,081.62	148,021,772.78
其中: 利息费用		95,765,519.71	148,028,224.16
利息收入		98,481.89	1,523,124.16
加: 其他收益		1,100,194.78	2,547,276.80
投资收益 (损失以“-”号填列)	17.5	-1,847,069,262.25	6,023,147.16
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,227,856.94	2,640,023.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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)		457,297.90	33,493.60
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-327,496,142.41	-326,487,489.20
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-864,930,577.00	-257,763,549.57
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-2,543,047.38	-2,172,464.02
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-3,314,989,524.83	-1,635,041,478.29
加: 营业外收入		281,290.61	983,507.34
减: 营业外支出		21,306,534.05	1,278,984.09
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-3,336,014,768.27	-1,635,336,955.04
减: 所得税费用		10,925,273.30	8,221,256.09
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13

公司负责人:

石亮

主管会计工作负责人:

张明

会计机构负责人:

陈应



# 现金流量表

2025年1-12月

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

已审会计报表  
中审众环会计师事务所  
金额单位：人民币元  
(特殊普通合伙)

项 目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		142,042,537.24	1,116,972,105.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,741,009.73	382,724,496.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>191,783,546.97</b>	<b>1,499,696,601.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		100,745,406.57	1,081,340,438.86
支付给职工以及为职工支付的现金		16,746,757.04	60,424,287.65
支付的各项税费		2,372,329.62	38,026,117.06
支付其他与经营活动有关的现金		71,533,349.47	512,386,267.85
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>191,397,842.70</b>	<b>1,692,177,111.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>385,704.27</b>	<b>-192,480,509.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		167,650.00	10,365.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>167,650.00</b>	<b>10,365.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			950,249.84
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,051,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,051,000.00</b>	<b>950,249.84</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-883,350.00</b>	<b>-939,884.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		654,487,775.06	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>654,487,775.06</b>	
偿还债务支付的现金		152,847,174.37	4,551,910.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,978,792.83	4,679,897.84
支付其他与筹资活动有关的现金		7,620,334.40	1,364,769.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>175,446,301.60</b>	<b>10,596,577.99</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>479,041,473.46</b>	<b>-10,596,577.99</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>13.77</b>	<b>-23,457.52</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>478,543,841.50</b>	<b>-204,040,430.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额		10,886,264.79	214,926,694.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>489,430,106.29</b>	<b>10,886,264.79</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



已审会计报表

中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)

股东权益变动表

2025年1-12月

编制单位: 深圳市中装建设集团股份有限公司

项 目	2025年度				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股					
	优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	728,232,728.00		212,375,776.54		1,350,128,846.69	4,996,425.00	155,941,237.10	-1,075,156,051.88	1,362,276,111.45
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	728,232,728.00		212,375,776.54		1,350,128,846.69	4,996,425.00	155,941,237.10	-1,075,156,051.88	1,362,276,111.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,222,709,472.00		-212,375,776.54		2,165,480,762.37			-3,351,940,041.57	-171,875,583.74
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本	232,845,465.00		-212,375,776.54		3,155,344,769.37			-3,346,940,041.57	-3,346,940,041.57
1、股东投入的普通股	232,845,465.00		-174,644,558.32		3,117,613,551.15				3,175,814,457.83
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
(四) 股东权益内部结转	989,864,007.00		-37,731,218.22		-989,864,007.00			-4,250,000.00	-4,250,000.00
1、资本公积转增资本 (或股本)	989,864,007.00				-989,864,007.00				
2、盈余公积转增资本 (或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	1,950,942,200.00				3,515,609,609.06	4,996,425.00	155,941,237.10	-4,427,096,093.45	1,190,400,527.71

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)  
金额单位:人民币元

股东权益变动表(续)

2025年1-12月

编制单位:深圳市中装建设集团股份有限公司

项目	2024年度				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	股东权益合计
	股本	其他权益工具 永续债	其他	其他权益工具 其他							
一、上年年末余额	713,629,463.00		227,091,073.51		1,281,438,115.14	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	568,402,159.25	2,937,255,623.00
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	713,629,463.00		227,091,073.51		1,281,438,115.14	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	568,402,159.25	2,937,255,623.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	14,603,265.00		-14,715,296.97		68,690,731.55					-1,643,558,211.13	-1,574,979,511.55
(一)综合收益总额											2,937,255,623.00
(二)股东投入和减少资本	14,603,265.00		-14,715,296.97		68,690,731.55						-1,574,979,511.55
1、股东投入的普通股	14,603,265.00		-14,715,296.97		68,690,731.55						-1,574,979,511.55
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三)利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四)股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	728,232,728.00		212,375,776.54		1,350,128,846.69	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,075,156,051.88	1,362,276,111.45

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 深圳市中装建设集团股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

### 1 公司基本情况

深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市福腾设计装饰公司，于 1994 年 4 月经深圳市工商行政管理局批准，由深圳民富实业发展公司出资组建的企业。注册地址及总部地址：深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 21 日决议批准报出。

### 2 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

### 3 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。



## 4 重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注 4.24 “收入” 各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注 4.31 “重大会计判断和估计”。

### 4.1 会计期间

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

### 4.2 营业周期

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

### 4.3 记账本位币

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

### 4.4 重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项/其他应收款	单项计提金额占应收账款坏账准备总额的 10% 以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程项目	单个项目的预算大于 5,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付款项	单项余额占应付账款余额 10% 以上且金额大于 2,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项余额占其他应付款余额 10% 以上且金额大于 2,000 万元
账龄超过 1 年的合同负债	单项余额占合同负债总额的 10% 以上且金额大于 1,000 万元
重要的预计负债	单项预计负债占预计负债总额的 10% 以上且金额大于 1,000 万元
重要的非全资子公司	子公司收入总额或资产总额占集团收入总额或资产总额的 10% 以上
重要的合营或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团资产总额 1% 以上且金额大于 5,000 万元

### 4.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 4.5.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性



的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 4.5.2 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则



解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.6.2 “合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 4.12 “长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

#### **4.6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

##### **4.6.1 控制的判断标准**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

##### **4.6.2 合并财务报表编制的方法**

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并



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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 4.12 “长期股权投资” 或本附注 4.8 “金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发



生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 4.12 “长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 4.7 现金及现金等价物的确定标准

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

#### 4.8 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### 4.8.1 金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### ①以摊余成本计量的金融资产

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

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产



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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 4.8.2 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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



## ②其他金融负债

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

### 4.8.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

### 4.8.4 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确



认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

#### 4.8.5 金融资产和金融负债的抵销

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

#### 4.8.6 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 4.8.7 权益工具

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

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

### 4.9 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其



变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### 4.9.1 减值准备的确认方法

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

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

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

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

#### 4.9.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### 4.9.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

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

#### 4.9.4 金融资产减值的会计处理方法



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

#### 4.9.5 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行；其中承兑人为非6+9银行，与“应收账款”组合划分相同
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

##### ② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。
合同资产：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

##### ③ 其他应收款

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



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

## 4.10 存货

### 4.10.1 存货的分类

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

### 4.10.2 存货取得和发出的计价方法

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

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

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

### 4.10.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现



净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4.10.4 存货的盘存制度为永续盘存制

#### 4.10.5 低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销

### 4.11 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注 4.9 “金融资产减值”。

### 4.12 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注 4.8 “金融工具”。

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

#### 4.12.1 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一



控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

#### 4.12.2 后续计量及损益确认方法

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

##### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权



投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

### ③ 收购少数股权



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

#### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 4.6.2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余



股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

#### 4.13 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外,对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会(或类似机构)作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.19 “长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,本集团以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。



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

#### 4.14 固定资产

##### 4.14.1 固定资产确认条件

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

##### 4.14.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20.00	5.00	4.75
房屋建筑物装修	年限平均法	5.00	-	20.00
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
电力专业设备	年限平均法	5.00-35.00	5.00	3.00-19.00
运输工具	年限平均法	5.00	5.00	19.00
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### 4.14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.19 “长期资产减值”。

##### 4.14.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。



本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 4.15 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产，本集团各类别在建工程结转为固定资产的标准和时点：

类别	转固标准和时间
房屋及建筑物	(1) 主体建筑工程及配套工程已实质上完工；(2) 建筑工程达到预定设计要求，勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 在建工程已实际交付使用但尚未办理竣工决算的，自实际交付使用之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产
机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 生产设备能够在一段时间内稳定的产出合格产品；(4) 设备经过资产管理人员和使用人员验收

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.19 “长期资产减值”。

#### 4.16 借款费用

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

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

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

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

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



## 4.17 无形资产

### 4.17.1 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

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

### 4.17.2 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



③无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 4.17.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.19 “长期资产减值”。

#### 4.18 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### 4.19 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

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

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企



业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 4.20 合同负债

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

#### 4.21 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行



会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

#### 4.22 预计负债

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

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

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

##### 4.22.1 亏损合同

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

##### 4.22.2 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

#### 4.23 优先股、永续债等其他金融工具

##### 4.23.1 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，



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

#### 4.23.2 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注 4.16 “借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

#### 4.24 收入

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

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

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



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

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

#### （1）装饰、园林工程业务

本集团向客户提供装饰、园林工程服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，根据实际测量的完工量占合同预计总工作量的比例确定履约进度；履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### （2）物业管理服务

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

### 4.25 合同成本

本集团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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当



期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 4.26 政府补助

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。



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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 4.27 递延所得税资产/递延所得税负债

##### 4.27.1 当期所得税

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

##### 4.27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（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除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应



纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

#### 4.27.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### 4.27.4 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的



纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 4.28 租赁

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

##### 4.28.1 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

###### ① 初始计量

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

###### ② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注 4.14 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

###### ③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或



其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

#### 4.28.2 本集团作为出租人

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

##### ① 经营租赁

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

##### ② 融资租赁

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

#### 4.29 其他重要的会计政策和会计估计

##### 4.29.1 回购股份

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

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

##### 4.29.2 债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注 4.8.1 “金融工具” 之 “金融资产的分类、确认和计量” 中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。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，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。



本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注 4 中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量）。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）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，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

#### 4.29.3 维修基金核算方法

本集团提供物业管理服务，通过长期应付款科目核算业主委托代为管理的公共维修基金。

### 4.30 重要会计政策、会计估计的变更

#### 4.30.1 会计政策变更

本集团在本报告期内无重要会计政策变更事项。

#### 4.30.2 会计估计变更

本集团在本报告期内无重要会计估计变更事项。

### 4.31 重大会计判断和估计

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

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

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



#### 4.31.1 收入确认

如本附注 4.24“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

#### 4.31.2 租赁

##### ①租赁的识别

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

##### ②租赁的分类

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

##### ③租赁负债

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

#### 4.31.3 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、



技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### 4.31.4 存货跌价准备

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

#### 4.31.5 金融工具公允价值

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

#### 4.31.6 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

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

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来



资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 4.31.7 折旧和摊销

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

#### 4.31.8 所得税

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

#### 4.31.9 预计负债

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

## 5 税项

### 5.1 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 3.00%/5.00%/6.00%/9.00%/13.00%的税率（征收率）计算销项税，一般纳税人按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，小规模纳税人按应税收入与征收率计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1.00%/5.00%/7.00%计缴。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。
企业所得税	详见下表。

存在不同企业所得税税率纳税主体，详情如下：

纳税主体名称	所得税税率



纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
深圳市嘉泽特投资有限公司	25%
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元产业地产策划有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科机电工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
武汉市深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
吉林省深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昆明深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
新疆新能深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昌吉深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
海口深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
福州市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
东莞科苑环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元商务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州深科元绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
成都科苑环境绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
北京北深控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
杭州深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宁波深刻元科技环保有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
保定深科元物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
重庆深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宜宾深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
无锡深科物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
阳江市深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
珠海深科元物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
凉山州深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元投资服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策



纳税主体名称	所得税税率
深圳市东部物业管理有限公司	25%
深圳市友邦机电设备工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市动力电梯有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市建艺物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
威海市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

## 5.2 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局2023年8月2日公告的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）的规定，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。自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加。

## 6 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2025年1月1日，“年末”指2025年12月31日，“上年年末”指2024年12月31日，“本年”指2025年度，“上年”指2024年度。

### 6.1 货币资金

#### 6.1.1 货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
库存现金	231,995.32	146,669.25
银行存款	599,467,177.16	232,973,030.00
其他货币资金	2,846,342.92	3,772,333.76
存放财务公司存款		
合计	602,545,515.40	236,892,033.01
其中：存放在境外的款项总额		337,395.10
其中：存放财务公司存款		

#### 6.1.2 受限制的货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票、保函保证金	2,441,208.94	2,608,668.72
信用保证金	2,489.30	1,987.87



项目	年末余额	年初余额
司法冻结的货币资金	11,177,762.68	68,515,282.95
农民工户		763,610.25
合计	13,621,460.92	71,889,549.79

## 6.2 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	44,878,100.29	7,027,978.61	—
其中：理财产品	34,681,782.69	5,445,406.01	—
股票		1,582,572.60	—
信托受益权份额	10,196,317.60		
合计	44,878,100.29	7,027,978.61	—
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分			—

## 6.3 应收票据

### 6.3.1 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	113,848.93	965,334.75
商业承兑汇票	16,036.17	8,376,255.20
小计	129,885.10	9,341,589.95
减：坏账准备	3,896.56	502,575.31
合计	125,988.54	8,839,014.64

### 6.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	129,885.10	100.00	3,896.56	3.00	125,988.54
其中：银行承兑汇票	113,848.93	87.65	3,415.47	3.00	110,433.46
商业承兑汇票	16,036.17	12.35	481.09	3.00	15,555.08
合计	129,885.10	100.00	3,896.56	3.00	125,988.54

(续)



类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,341,589.95	100.00	502,575.31	5.38	8,839,014.64
其中：银行承兑汇票	965,334.75	10.33			965,334.75
商业承兑汇票	8,376,255.20	89.67	502,575.31	6.00	7,873,679.89
合计	9,341,589.95	100.00	502,575.31	5.38	8,839,014.64

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收票据

项目	年末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	129,885.10	3,896.56	3.00
合计	129,885.10	3,896.56	

6.3.3 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
银行承兑汇票		3,415.47				3,415.47
商业承兑汇票	502,575.31	-502,094.22				481.09
合计	502,575.31	-498,678.75				3,896.56

6.4 应收账款

6.4.1 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	97,790,704.37	421,100,766.43
1 至 2 年	18,703,264.66	376,665,588.42
2 至 3 年	7,681,924.04	378,728,590.06
3 至 4 年	13,282,173.82	304,639,562.94
4 至 5 年	4,082,748.58	210,340,382.71
5 年以上	7,249,919.23	871,268,497.41
小计	148,790,734.70	2,562,743,387.97
减：坏账准备	28,198,220.85	876,509,176.95
合计	120,592,513.85	1,686,234,211.02



## 6.4.2 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	14,620,517.53	9.83	14,620,517.53	100.00	
按组合计提坏账准备	134,170,217.17	90.17	13,577,703.32	10.12	120,592,513.85
其中：账龄组合	117,879,628.39	79.22	12,600,267.99	10.69	105,279,360.40
有合同纠纷组合					
无合同纠纷组合	16,290,588.78	10.95	977,435.33	6.00	15,313,153.45
合计	148,790,734.70	100.00	28,198,220.85	18.95	120,592,513.85

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	26,092,935.55	1.02	26,072,174.05	99.92	20,761.50
按组合计提坏账准备	2,536,650,452.42	98.98	850,437,002.90	33.53	1,686,213,449.52
其中：账龄组合	137,273,823.89	5.36	10,630,636.17	7.74	126,643,187.72
有合同纠纷组合	1,439,767,358.33	56.18	782,213,179.31	54.33	657,554,179.02
无合同纠纷组合	959,609,270.20	37.44	57,593,187.42	6.00	902,016,082.78
合计	2,562,743,387.97	100.00	876,509,176.95	34.20	1,686,234,211.02

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	82,099,861.63	2,462,995.83	3.00	105,013,339.56	3,150,400.27	3.00
1至2年	14,281,098.10	1,428,109.85	10.00	9,087,143.28	908,714.34	10.00
2至3年	4,323,720.50	864,744.08	20.00	16,867,270.11	3,373,454.01	20.00
3至4年	12,543,075.72	3,762,922.73	30.00	3,792,647.33	1,137,794.21	30.00
4至5年	2,751,884.77	2,201,507.83	80.00	2,265,751.21	1,812,600.94	80.00
5年以上	1,879,987.67	1,879,987.67	100.00	247,672.40	247,672.40	100.00
合计	117,879,628.39	12,600,267.99		137,273,823.89	10,630,636.17	

## 6.4.3 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额	年末余额
----	------	--------	------



		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的应收账款	26,072,174.05	11,950,282.20	-908,618.53	-1,213,292.12	-21,280,028.07	14,620,517.53
账龄组合	10,630,636.17	2,399,387.95		-429,756.13		12,600,267.99
有合同纠纷组合	782,213,179.31	264,207,642.11			-1,046,420,821.42	
无合同纠纷组合	57,593,187.42	-35,304,925.73			-21,310,826.36	977,435.33
合计	876,509,176.95	243,252,386.53	-908,618.53	-1,643,048.25	-1,089,011,675.85	28,198,220.85

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

#### 6.4.4 本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,643,048.25
合计	1,643,048.25

#### 6.4.5 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
第一名	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	14.71	1,370,650.71
第二名	8,497,048.52		8,497,048.52	5.47	8,497,048.52
第三名	4,358,046.36		4,358,046.36	2.81	130,741.39
第四名	4,356,695.02		4,356,695.02	2.80	130,700.85
第五名	4,205,419.36		4,205,419.36	2.71	126,162.58
合计	37,707,798.04	6,553,589.72	44,261,387.76	28.50	10,255,304.05

## 6.5 应收款项融资

### 6.5.1 应收款项融资分类列示

项目	年末余额	年初余额
应收票据		1,814,216.71
应收账款		
合计		1,814,216.71

### 6.5.2 应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本年变动	年末余额



	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	1,814,216.71		-1,814,216.71			
应收账款						
合计	1,814,216.71		-1,814,216.71			

## 6.6 预付款项

### 6.6.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
1年以内	10,312,930.15	99.21		9,563,666.37	98.39	
1至2年	21,403.80	0.21		42,021.27	0.43	
2至3年				58,524.79	0.60	
3年以上	60,735.63	0.58		55,735.63	0.58	
合计	10,395,069.58	100.00		9,719,948.06	100.00	

### 6.6.2 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例(%)
第一名	3,872,964.12	37.26
第二名	3,547,308.83	34.12
第三名	797,294.91	7.67
第四名	557,970.37	5.37
第五名	189,670.95	1.82
合计	8,965,209.18	86.24

## 6.7 其他应收款

### 6.7.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	3,881,033.12	6,227,474.84
其他应收款	43,787,204.91	203,012,835.94
合计	47,668,238.03	209,240,310.78

### 6.7.2 应收股利

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



项目	年末余额	年初余额
深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12	6,013,189.13
北京深科物业管理有限公司		214,285.71
小计	3,881,033.12	6,227,474.84
减：坏账准备		
合计	3,881,033.12	6,227,474.84

### 6.7.3 其他应收款

#### 6.7.3.1 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	32,299,444.41	56,384,990.60
1至2年	5,574,132.53	73,701,502.34
2至3年	6,977,302.61	39,538,960.30
3至4年	9,012,739.25	33,298,512.12
4至5年	15,282,294.72	35,109,232.71
5年以上	53,505,026.00	80,894,354.89
小计	122,650,939.52	318,927,552.96
减：坏账准备	78,863,734.61	115,914,717.02
合计	43,787,204.91	203,012,835.94

#### 6.7.3.2 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	7,311,067.22	99,867,027.59
备用金	1,073,942.80	11,835,203.32
诚意金		6,000,000.00
往来款项	104,475,401.41	177,365,089.00
押金	1,736,208.99	7,146,542.94
其他	8,054,319.10	16,713,690.11
小计	122,650,939.52	318,927,552.96
减：坏账准备	78,863,734.61	115,914,717.02
合计	43,787,204.91	203,012,835.94

#### 6.7.3.3 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	97,090,346.06	79.16	74,097,677.75	76.32	22,992,668.31
按组合计提坏账准备	25,560,593.46	20.84	4,766,056.86	18.65	20,794,536.60



类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：账龄组合	18,156,414.84	14.80	4,467,638.83	24.61	13,688,776.01
投标保证金组合	2,430,544.78	1.98			2,430,544.78
履约及其他保证金组合	4,973,633.84	4.06	298,418.03	6.00	4,675,215.81
合计	122,650,939.52	100.00	78,863,734.61	64.30	43,787,204.91

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	188,435,830.29	59.08	101,643,932.03	53.94	86,791,898.26
按组合计提坏账准备	130,491,722.67	40.92	14,270,784.99	10.94	116,220,937.68
其中：账龄组合	38,381,655.99	12.03	9,368,080.20	24.41	29,013,575.79
投标保证金组合	10,398,320.38	3.26			10,398,320.38
履约及其他保证金组合	81,711,746.30	25.62	4,902,704.79	6.00	76,809,041.51
合计	318,927,552.96	100.00	115,914,717.02	36.35	203,012,835.94

## 6.7.3.3.1 年末重要的单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
往来单位一	36,629,550.95	29,303,640.76	28,597,845.33	24,311,416.63	85.00	破产重整中
往来单位二	22,545,039.42	22,545,039.42	22,545,039.42	22,545,039.42	100.00	预计无法收回
合计	59,174,590.37	51,848,680.18	51,142,884.75	46,856,456.05		

## 6.7.3.3.2 组合中，按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,284,610.28	382,476.79	3.72	16,143,352.77	660,711.64	4.09
1至2年	1,513,312.84	151,331.29	10.00	12,780,756.11	1,278,075.63	10.00
2至3年	1,943,604.57	388,720.90	20.00	1,411,188.13	317,342.24	22.49
3至4年	1,005,701.67	301,710.51	30.00	1,048,042.54	349,895.65	33.39
4至5年	828,930.71	663,144.57	80.00	1,181,307.03	945,045.63	80.00
5年以上	2,580,254.77	2,580,254.77	100.00	5,817,009.41	5,817,009.41	100.00
合计	18,156,414.84	4,467,638.83		38,381,655.99	9,368,080.20	



## 6.7.3.4 坏账准备计提情况

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)	
2025年1月1日余额	14,270,784.99		101,643,932.03	115,914,717.02
2025年1月1日在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	6,716,960.89		1,444,870.43	8,161,831.32
本年转回			9,018,536.62	9,018,536.62
本年转销				
本年核销			11,730.06	11,730.06
其他变动	-16,221,689.02		-19,960,858.03	-36,182,547.05
2025年12月31日余额	4,766,056.86		74,097,677.75	78,863,734.61

## 6.7.3.5 其他应收款减值准备表

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的其他应收款	101,643,932.03	1,444,870.43	-9,018,536.62	-11,730.06	-19,960,858.03	74,097,677.75
账龄组合	9,368,080.20	6,815,905.37			-11,716,346.74	4,467,638.83
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	4,902,704.79	-98,944.48			-4,505,342.28	298,418.03
合计	115,914,717.02	8,161,831.32	-9,018,536.62	-11,730.06	-36,182,547.05	78,863,734.61

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

## 6.7.3.6 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	11,730.06

## 6.7.3.7 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	年末余额	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	款项 性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	28,597,845.33	23.32	往来 款项	1-2 年: 2,631,722.40 2-3 年: 2,660,566.87 3-4 年: 7,578,025.58 4-5 年: 13,946,950.95 5 年以上: 1,780,579.53	24,311,416.63
第二名	22,545,039.42	18.38	往来 款项	4-5 年: 8,989.02 5 年以上: 22,536,050.40	22,545,039.42
第三名	17,802,946.82	14.52	往来 款项	1 年以内	
第四名	9,727,359.20	7.93	往来 款项	5 年以上	9,727,359.20
第五名	3,776,567.74	3.08	往来 款项	5 年以上	3,776,567.74
合 计	82,449,758.51	67.23	—	—	60,360,382.99

## 6.8 存货

### 6.8.1 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料			
库存商品			
周转材料			
合同履约成本			
合 计			

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	55,121.66		55,121.66
库存商品	10,872,397.54		10,872,397.54
周转材料	47,796.70		47,796.70



项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
合同履约成本	571,579,925.29	58,526,924.95	513,053,000.34
合计	582,555,241.19	58,526,924.95	524,028,316.24

注：存货账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

### 6.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
合同履约成本	58,526,924.95	75,111,265.52			75,111,265.52
合计	58,526,924.95	75,111,265.52			75,111,265.52

(续)

项目	本期减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
合同履约成本					133,638,190.47	133,638,190.47	
合计					133,638,190.47	133,638,190.47	

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

## 6.9 合同资产

### 6.9.1 合同资产明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14
减：计入其他非流动资产						
合计	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14

注：合同资产账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

### 6.9.2 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					



类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	6,553,589.72	100.00	393,215.38	6.00	6,160,374.34
其中：有合同纠纷组合					
无合同纠纷组合	6,553,589.72	100.00	393,215.38	6.00	6,160,374.34
合计	6,553,589.72	100.00	393,215.38	6.00	6,160,374.34

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,058,356.33	0.21	5,058,356.33	100.00	
按组合计提坏账准备	2,424,548,291.63	99.79	574,424,714.49	23.69	1,850,123,577.14
其中：有合同纠纷组合	896,597,930.52	36.90	482,747,692.83	53.84	413,850,237.69
无合同纠纷组合	1,527,950,361.11	62.89	91,677,021.66	6.00	1,436,273,339.45
合计	2,429,606,647.96	100.00	579,483,070.82	23.85	1,850,123,577.14

## 6.9.3 本年合同资产计提坏账准备情况

项目	年初余额	本年变动金额				年末余额
		本年计提	本年收回或转回	本年转销/核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的合同资产	5,058,356.33	1,668,551.59			-6,726,907.92	
有合同纠纷组合	482,747,692.83	312,983,185.32			-795,730,878.15	
无合同纠纷组合	91,677,021.66	-41,996,130.96			-49,287,675.32	393,215.38
合计	579,483,070.82	272,655,605.95			-851,745,461.39	393,215.38

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

## 6.10 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证、待抵扣进项税	4,335,861.86	38,834,633.25
预缴企业所得税、增值税	9,091,997.41	9,793,330.12
合计	13,427,859.27	48,627,963.37



## 6.11 长期股权投资

### 6.11.1 长期股权投资分类

项 目	年 末			年 初		
	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						
对联营、合营企业投资	54,756,178.10		54,756,178.10	71,867,681.46		71,867,681.46
合 计	54,756,178.10		54,756,178.10	71,867,681.46		71,867,681.46



6.11.2 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	本期增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			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
联营企业												
深圳市赛格物业管理有限公司	50,408,200.21				-1,306,820.99			3,881,033.12			45,220,346.10	
深圳南亿科技股份有限公司	12,643,325.51				-838,051.42					-11,805,274.09		
深圳周和庄置业有限公司	2,486,707.57				-82,984.53						2,403,723.04	
北京深科物业管理有限公司	6,329,448.17				802,660.79						7,132,108.96	
小计	71,867,681.46				-1,425,196.15			3,881,033.12		-11,805,274.09	54,756,178.10	
合计	71,867,681.46				-1,425,196.15			3,881,033.12		-11,805,274.09	54,756,178.10	

注：其他变动系因公司执行《重整计划》引起的变动。



6.12 其他权益工具投资

6.12.1 其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他					
上海玳鸽信息技术有限公司									5,000,000.00	非交易性，长期持有，管理层指定	
深圳市东部实业股份有限公司									17,810.34	非交易性，长期持有，管理层指定	
深圳市天地建筑材料有限公司									1,586,011.60	非交易性，长期持有，管理层指定	
深圳市建艺惠州发展有限公司									1,200,000.00	非交易性，长期持有，管理层指定	
合计									7,803,821.94		

6.12.2 本年存在终止确认的情况说明

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
上海玳鸽信息技术有限公司		5,000,000.00	重整偿债资产
合计		5,000,000.00	



## 6.13 投资性房地产

### 6.13.1 按成本模式进行后续计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	174,038,291.05	174,038,291.05
2、本年增加金额	3,976,756.63	3,976,756.63
(1) 外购	1,412,100.88	1,412,100.88
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	315,864.75	315,864.75
(3) 企业合并增加		
(4) 其他	2,248,791.00	2,248,791.00
3、本年减少金额	118,558,943.73	118,558,943.73
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 其他	118,558,943.73	118,558,943.73
4、年末余额	59,456,103.95	59,456,103.95
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	61,182,328.84	61,182,328.84
2、本年增加金额	13,655,221.65	13,655,221.65
(1) 计提或摊销	13,640,218.05	13,640,218.05
(2) 转入	15,003.60	15,003.60
(3) 其他		
3、本年减少金额	26,120,068.74	26,120,068.74
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 其他	26,120,068.74	26,120,068.74
4、年末余额	48,717,481.75	48,717,481.75
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 其他		
4、年末余额		



项 目	房屋建筑物	合计
四、账面价值		
1、年末账面价值	10,738,622.20	10,738,622.20
2、年初账面价值	112,855,962.21	112,855,962.21

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

#### 6.13.2 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,772,263.09	加建、临建
房屋建筑物	1,651,437.00	服务合同纠纷案中以物抵债进本集团的房产，对方公司目前处于破产清算阶段，暂不具备办理房产证的条件

### 6.14 固定资产

#### 6.14.1 固定资产分类

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	63,468,435.32	413,859,567.43
固定资产清理		135,321.74
合 计	63,468,435.32	413,994,889.17



## 6.14.2 固定资产

项 目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公设备及其他	电力专用设备	合计
一、账面原值							
1、年初余额	429,273,482.11	19,302,455.08	88,016,024.41	11,010,753.36	21,008,372.04	28,992,761.61	597,603,848.61
2、本年增加金额			650,578.56	154,366.34	611,398.89	864,490.68	2,280,834.47
（1）购置			650,578.56	154,366.34	611,398.89		1,416,343.79
（2）在建工程转入						864,490.68	864,490.68
（3）企业合并增加							
（4）其他							
3、本年减少金额	292,748,019.67		86,011,801.52	2,681,916.16	5,692,045.37	28,992,761.61	416,126,544.33
（1）处置			56,798.90	1,296,244.43	4,934,596.97		6,287,640.30
（2）其他转出						27,502,891.64	27,502,891.64
（3）其他	292,748,019.67		85,955,002.62	1,385,671.73	757,448.40	1,489,869.97	382,336,012.39
4、年末余额	136,525,462.44	19,302,455.08	2,654,801.45	8,483,203.54	15,927,725.56	864,490.68	183,758,138.75
二、累计折旧							
1、年初余额	110,540,816.38	19,302,455.08	17,358,321.79	9,636,524.07	18,714,346.29	8,191,817.57	183,744,281.18
2、本年增加金额	20,418,797.04		8,299,185.51	384,267.60	700,337.87	770,149.28	30,572,737.30
（1）计提	20,418,797.04		8,299,185.51	384,267.60	700,337.87	770,149.28	30,572,737.30
（2）其他							
3、本年减少金额	53,606,444.01		23,735,359.68	2,425,655.18	5,373,172.01	8,886,684.17	94,027,315.05
（1）处置			53,233.58	1,135,127.55	4,686,618.41		5,874,979.54
（2）其他转出						8,618,747.09	8,618,747.09
（3）其他	53,606,444.01		23,682,126.10	1,290,527.63	686,553.60	267,937.08	79,533,588.42
4、年末余额	77,353,169.41	19,302,455.08	1,922,147.62	7,595,136.49	14,041,512.15	75,282.68	120,289,703.43



项 目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公设备及其他	电力专用设备	合计
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本年增加金额							
(1) 计提							
(2) 其他							
3、本年减少金额							
(1) 处置							
(2) 其他转出							
(3) 其他							
4、年末余额							
四、账面价值							
1、年末账面价值	59,172,293.03		732,653.83	888,067.05	1,886,213.41	789,208.00	63,468,435.32
2、年初账面价值	318,732,665.73		70,657,702.62	1,374,229.29	2,294,025.75	20,800,944.04	413,859,567.43

注 1：其他转出变动系本期公司出售子公司（非执行《重整计划》）引起的变动。

注 2：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。



## 6.15 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	288,202,409.22	394,220,342.41
工程物资		
合计	288,202,409.22	394,220,342.41

## 6.15.1 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中装总部大厦	287,931,933.71		287,931,933.71	226,744,077.27		226,744,077.27
装配式建筑产业基地项目				33,017,011.58		33,017,011.58
顺德云数据产业基地 1 号楼				24,460,657.40		24,460,657.40
顺德云数据产业基地 2 号楼				8,532,895.16		8,532,895.16
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目				307,700,397.83	207,528,810.06	100,171,587.77
智建云办公系统开发				287,735.84		287,735.84
智建云网络科技大数据平台				141,886.71		141,886.71
东物大楼装修改造	26,600.00		26,600.00			
紫金数码园项目 3、4 号楼				864,490.68		864,490.68
东物商业大楼九楼办公室装修工程	243,875.51		243,875.51			
合计	288,202,409.22		288,202,409.22	601,749,152.47	207,528,810.06	394,220,342.41

## 6.15.2 重大在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
中装总部大厦	516,951,011.02	226,744,077.27	61,187,856.44			287,931,933.71
装配式建筑产业基地项目	216,374,574.80	33,017,011.58	1,082,411.89		34,099,423.47	
顺德云数据产业基地 1 号楼	375,000,000.00	24,460,657.40	15,619,446.68		40,080,104.08	



项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
顺德云数据产业基地 2 号楼	375,000,000.00	8,532,895.16			8,532,895.16	
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	416,000,000.00	307,700,397.83	23,786,764.49		331,487,162.32	
合计	1,899,325,585.82	600,455,039.24	101,676,479.50		414,199,585.03	287,931,933.71

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
中装总部大厦	94.82	94.82	19,910,048.60	6,143,285.99	4.02	银行借款
装配式建筑产业基地项目	15.76	15.76				自有及募集资金
顺德云数据产业基地 1 号楼	89.64	89.64	19,232,262.86			自有及募集资金
顺德云数据产业基地 2 号楼	2.28	2.28	980,234.89			自有及募集资金
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	79.68	79.68				融资租赁和自有资金
合计			40,122,546.35	6,143,285.99		

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

## 6.15.3 本年计提在建工程减值准备情况

项目	年初余额	本年增加			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	207,528,810.06				
合计	207,528,810.06				

(续)

项目	本年减少					年末余额	计提原因
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目				207,528,810.06	207,528,810.06		
合计				207,528,810.06	207,528,810.06		

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。



## 6.16 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	20,931,266.69	20,931,266.69
2、本年增加金额	934,017.70	934,017.70
(1) 租入	934,017.70	934,017.70
(2) 转入		
(3) 企业合并增加		
(4) 其他		
3、本年减少金额	21,865,284.39	21,865,284.39
(1) 处置	168,287.31	168,287.31
(2) 转租		
(3) 其他	21,696,997.08	21,696,997.08
4、年末余额		
二、累计折旧		
1、年初余额	6,747,444.47	6,747,444.47
2、本年增加金额	2,800,282.07	2,800,282.07
(1) 计提	2,800,282.07	2,800,282.07
(2) 其他		
3、本年减少金额	9,547,726.54	9,547,726.54
(1) 处置	140,239.40	140,239.40
(2) 转租		
(3) 其他	9,407,487.14	9,407,487.14
4、年末余额		
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 转租		
(3) 其他		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值		



项目	房屋及建筑物	合计
2、年初账面价值	14,183,822.22	14,183,822.22

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》及租赁到期引起的变动。

### 6.17 无形资产

项目	知识产权					合计
	土地使用权	专利权	软件	特许经营权	小计	
一、账面原值						
1、年初余额	254,940,601.80	24,010,860.38	15,221,668.37	100,057,490.17	139,290,018.92	394,230,620.72
2、本年增加金额			345,735.84		345,735.84	345,735.84
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 转入			345,735.84		345,735.84	345,735.84
(5) 其他						
3、本年减少金额	52,962,600.00	24,010,860.38	12,596,651.36	100,057,490.17	136,665,001.91	189,627,601.91
(1) 处置			33,000.00		33,000.00	33,000.00
(2) 失效且终止确认的部分						
(3) 转出						
(4) 其他	52,962,600.00	24,010,860.38	12,563,651.36	100,057,490.17	136,632,001.91	189,594,601.91
4、年末余额	201,978,001.80		2,970,752.85		2,970,752.85	204,948,754.65
二、累计摊销						
1、年初余额	58,925,090.83	17,201,538.50	8,398,268.82	85,187,120.94	110,786,928.26	169,712,019.09
2、本年增加金额	7,791,852.12	2,401,086.00	1,321,619.14	9,261,250.35	12,983,955.49	20,775,807.61
(1) 摊销	7,791,852.12	2,401,086.00	1,321,619.14	9,261,250.35	12,983,955.49	20,775,807.61
(2) 转入						
(3) 其他						
3、本年减少金额	13,417,192.00	19,602,624.50	7,266,011.68	94,448,371.29	121,317,007.47	134,734,199.47
(1) 处置			33,000.00		33,000.00	33,000.00
(2) 其他转出						
(3) 转出						



项 目	知识产权					合计
	土地使用权	专利权	软件	特许经营权	小计	
(4) 其他	13,417,192.00	19,602,624.50	7,233,011.68	94,448,371.29	121,284,007.47	134,701,199.47
4、年末余额	53,299,750.95		2,453,876.28		2,453,876.28	55,753,627.23
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 其他						
3、本年减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
(3) 其他						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	148,678,250.85		516,876.57		516,876.57	149,195,127.42
2、年初账面价值	196,015,510.97	6,809,321.88	6,823,399.55	14,870,369.23	28,503,090.66	224,518,601.63

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

## 6.18 商誉

### 6.18.1 商誉账面原值

名称或形成	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
广州中阳能源管理服务有限 公司	4,710,657.07			4,710,657.07		
深圳市中科众创空间科技创 投有限公司	435,598.79					435,598.79
新疆新能深科园物业服务有 限公司	1,049,302.59					1,049,302.59
深圳市东部物业管理有限公 司	97,954,759.38					97,954,759.38
深圳市中装市政园林工程有 限公司	144,882.75				144,882.75	



名称或形成	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00				3,680,000.00	
深圳市嘉泽特投资有限公司	75,382,334.09					75,382,334.09
合计	183,357,534.67			4,710,657.07	3,824,882.75	174,821,994.85

注：其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

#### 6.18.2 商誉减值准备

名称或形成	年初余额	本年增加			合计
		计提	合并增加额	其他原因增加额	
广州中阳能源管理服务有限 公司	1,712,531.06				
深圳市中科众创空间科技创 投有限公司		435,598.79			435,598.79
深圳市东部物业管理有限公 司	3,735,298.76	26,988,493.55			26,988,493.55
深圳市中装科技幕墙工程有 限公司	3,680,000.00				
深圳市嘉泽特投资有限公司	33,967,767.17	6,408,827.07			6,408,827.07
合计	43,095,596.99	33,832,919.41			33,832,919.41

(续)

名称或形成	本年减少					年末余额
	处置	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
广州中阳能源管理服务有限 公司	1,712,531.06				1,712,531.06	
深圳市中科众创空间科技创 投有限公司						435,598.79
深圳市东部物业管理有限公 司						30,723,792.31
深圳市中装科技幕墙工程有 限公司				3,680,000.00	3,680,000.00	
深圳市嘉泽特投资有限公司						40,376,594.24
合计	1,712,531.06			3,680,000.00	5,392,531.06	71,535,985.34

注 1：处置减少额系本期公司出售子公司引起的变动。

注 2：其他原因减少额系本期公司执行《重整计划》引起的变动。



## 6.18.3 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名 称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	固定资产；独立现金流单元	/	是
新疆新能深科技园物业服务有 限公司	固定资产、长期待摊费用；独立现金流 单元	/	是
深圳市东部物业管理有限公司	固定资产、长期待摊费用；独立现金流 单元	/	是
深圳市嘉泽特投资有限公司	固定资产、无形资产、长期待摊费用； 独立现金流单元	/	是

## 6.18.4 可收回金额的具体确定方法



## 6.18.4.1 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	438,069.29		435,598.79	5	收入增长率为 0%；息税前利润率为-11.26% - -0.80%	历史年度平均水平	息税前利润率为-5.95%；税前折现率为 7.89%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
新疆新能深科园物业服务服务有限公司	5,464,742.42	12,696,006.22		5	收入增长率为 0%；息税前利润率为 5.57%-5.73%	历史年度平均水平	息税前利润率为 5.60%；税前折现率为 13.04%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市东部物业管理有限公司	90,570,949.68	63,582,456.13	26,988,493.55	5	收入增长率为 2.00%-4.50%；息税前利润率为 3.78%-4.82%	在手订单、历史年度平均水平	息税前利润率为 4.75%；税前折现率为 12.39%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市嘉泽特投资有限公司	82,685,668.25	71,442,111.99	11,243,556.26	5	收入增长率为 0%；息税前利润率为 3.20%-3.33%	历史年度平均水平	息税前利润率为 3.27%；税前折现率为 13.04%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
合计	179,159,429.64	147,720,574.34	38,667,648.60	—	—	—	—	—



**6.19 长期待摊费用**

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
装修摊销金额	214,446.40		214,446.40		
工程待摊费用	1,212,830.11		680,782.28	270,833.33	261,214.50
其他	1,018,466.94	463,807.54	853,298.65	4,353.81	624,622.02
合计	2,445,743.45	463,807.54	1,748,527.33	275,187.14	885,836.52

**6.20 递延所得税资产/递延所得税负债**

6.20.1 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预计负债	5,277,500.00	21,110,000.00	5,565,493.40	22,603,007.13
其他权益工具投资公允价值变动	700,955.49	2,803,821.94	1,450,955.49	7,803,821.94
租赁负债			4,225,715.14	17,913,730.52
合计	5,978,455.49	23,913,821.94	11,242,164.03	48,320,559.59

6.20.2 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产			3,261,069.35	14,183,822.22
非同一控制下企业合并资产评估增值	1,519,042.79	6,076,171.18	3,406,319.03	13,625,276.13
合计	1,519,042.79	6,076,171.18	6,667,388.38	27,809,098.35

6.20.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
递延收益	2,085,632.36	2,366,841.44
资产减值准备	178,995,052.74	1,904,302,485.17
预计负债		10,032,911.07
可抵扣亏损	3,415,124,701.75	1,719,641,029.50
合计	3,596,205,386.85	3,636,343,267.18

6.20.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额



年 份	年 末 余 额
2026 年	1,016,249.52
2027 年	1,743,568.98
2028 年	368,778,373.79
2029 年	893,414,473.82
2030 年	2,150,172,035.64
合 计	3,415,124,701.75

## 6.21 其他非流动资产

项 目	年 末 余 额			年 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
商品房抵工程款				132,440,431.17	22,741,613.07	109,698,818.10
预付工程及项目款				33,419,237.75		33,419,237.75
减：一年内到期部分						
合 计				165,859,668.92	22,741,613.07	143,118,055.85

注：本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

## 6.22 短期借款

### 6.22.1 短期借款分类

项 目	年 末 余 额	年 初 余 额
保证借款	26,258,337.83	616,198,255.04
银行承兑汇票、信用证贴现		460,629,120.27
合 计	26,258,337.83	1,076,827,375.31

### 6.22.2 已逾期未偿还的短期借款情况

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间	逾期利率
徽商银行股份有限公司深圳分行	26,258,337.83	7.50%	2021/4/25	9.38%
合 计	26,258,337.83	—	—	—

注：徽商银行股份有限公司深圳分行逾期款项名义借款方为东部物业（本集团控股子公司），实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”），且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。2023年2月7日，广东省深圳市罗湖区人民法院出



具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，目前法院尚未发出拍卖通知，处于停滞状态。

### 6.23 应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付材料款	16,602,811.62	1,028,421,910.03
应付劳务款	38,875,250.20	186,564,352.65
应付工程及设备款	2,787,177.97	120,134,865.64
物业、水电及其他	25,609,453.37	87,157,477.91
合计	83,874,693.16	1,422,278,606.23

注：应付账款账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

### 6.24 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租金	330,240.44	279,882.63
合计	330,240.44	279,882.63

### 6.25 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收工程及设计款		46,885,390.93
预收物业费及其他	19,184,074.72	18,748,557.65
减：计入其他非流动负债		
合计	19,184,074.72	65,633,948.58

注：合同负债账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

### 6.26 应付职工薪酬

#### 6.26.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	88,483,380.44	334,744,780.85	383,722,016.41	39,506,144.88
二、离职后福利-设定提存计划	531,182.39	29,766,856.73	29,566,085.14	731,953.98



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利	34,863,485.47	16,128,194.64	42,736,124.85	8,255,555.26
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	123,878,048.30	380,639,832.22	456,024,226.40	48,493,654.12

注：本年减少包含公司执行《重整计划》影响。

#### 6.26.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	87,536,245.99	313,488,824.36	362,533,592.84	38,491,477.51
二、职工福利费		4,449,585.34	4,449,585.34	
三、社会保险费	345,390.58	10,941,370.36	10,946,971.25	339,789.69
其中：1.医疗保险费	284,810.37	9,548,485.25	9,526,493.45	306,802.17
2.工伤保险费	28,991.42	838,206.90	846,191.68	21,006.64
3.生育保险费	31,588.79	554,678.21	574,286.12	11,980.88
4.其他				
四、住房公积金	120,429.75	4,239,849.70	4,225,127.60	135,151.85
五、工会经费和职工教育经费	481,314.12	1,625,151.09	1,566,739.38	539,725.83
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	88,483,380.44	334,744,780.85	383,722,016.41	39,506,144.88

#### 6.26.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	480,519.76	28,828,293.03	28,616,467.59	692,345.20
二、失业保险费	50,662.63	938,563.70	949,617.55	39,608.78
三、企业年金缴费				
合计	531,182.39	29,766,856.73	29,566,085.14	731,953.98

#### 6.27 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	4,002,204.61	6,763,879.78



项目	年末余额	年初余额
个人所得税	676,282.99	1,505,101.99
增值税	4,461,845.22	289,434,059.62
房产税	1,941,353.31	1,464,343.34
土地使用税	22,320.56	23,407.40
印花税	849,898.07	13,676.52
教育费附加	135,281.28	10,906,139.57
城市维护建设税	328,326.35	26,990,261.33
地方教育费附加	84,020.67	7,472,968.93
水利建设基金	9,519.99	7,261.60
环保税		21,494.91
其他	1,694.03	1,414.03
合计	12,512,747.08	344,604,009.02

## 6.28 其他应付款

### 6.28.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息	13,717,280.45	119,872,749.31
应付股利	29,620,836.66	29,620,836.66
其他应付款	135,311,494.46	241,538,141.42
合计	178,649,611.57	391,031,727.39

### 6.28.2 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		8,835,506.84
短期借款应付利息	13,717,280.45	99,979,673.91
长期应付款逾期利息		11,057,568.56
合计	13,717,280.45	119,872,749.31

### 6.28.3 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	29,620,836.66	29,620,836.66
合计	29,620,836.66	29,620,836.66

### 6.28.4 其他应付款



项目	年末余额	年初余额
单位往来	69,154,493.99	95,269,188.77
押金	35,258,718.55	39,852,290.32
应付专利款		7,000,000.00
预提费用及其他	30,898,281.92	99,416,662.33
合计	135,311,494.46	241,538,141.42

### 6.29 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		181,419,865.55
一年内到期的应付债券		43,452,119.36
一年内到期的长期应付款		106,606,433.17
一年内到期的租赁负债		3,455,990.04
合计		334,934,408.12

### 6.30 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
未终止确认的已背书未到期商业承兑汇票		9,131,589.95
待转销项税额	6,443,071.34	85,118,293.10
合计	6,443,071.34	94,249,883.05

### 6.31 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押+保证借款		152,847,174.37
质押+保证借款		220,168,790.87
应付利息		4,354,124.18
减：一年内到期的长期借款		181,419,865.55
合计		195,950,223.87

注：长期借款账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。



## 6.32 应付债券

### 6.32.1 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
可转换公司债券		1,002,306,376.83
小 计		1,002,306,376.83
减：一年内到期部分		43,452,119.36
合 计		958,854,257.47



## 6.32.2 应付债券的具体情况（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年转股	其他减少	年末余额	是否违约
中装转2	1,160,000,000.00		6年	1,160,000,000.00	1,002,306,376.83		5,730,198.29	80,097,117.42	15,763,578.00	891,432,400.00	180,937,714.54		否
小 计					1,002,306,376.83		5,730,198.29	80,097,117.42	15,763,578.00	891,432,400.00	180,937,714.54		
减：一年 内到期部分 年末余额					43,452,119.36								
合 计					958,854,257.47		5,730,198.29	80,097,117.42	15,763,578.00	891,432,400.00	180,937,714.54		

## 6.32.3 可转换公司债券的说明

## 6.32.3.1 可转债发行上市概况

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

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

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

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

2022年1月11日，经公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销2019年部分限制性股票的议案》《关于终止实施2020年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的122,500股与6,828,400股限制性股票予以回购注销



处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.28 元/股调整为人民币 6.31 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 4 月 28 日生效。

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

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

根据 2025 年 5 月 20 日第五届董事会第二十五次会议，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%（即 4.37 元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 5.14 元/股调整为人民币 4.80 元/股，调整后的转股价格于 2025 年 5 月 21 日生效。

根据 2025 年 8 月 8 日第五届董事会第二十九次会议，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%（4.08 元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转 2”的转股价格由 4.80 元/股向下修正为 3.79 元/股，修正后的转股价格自 2025 年 8 月 11 日起生效。

#### 6.32.3.2 可转债转股及股份变动情况

2021 年第四季度，中装转 2 因转股减少 330,900.00 元，转股数量为 52,653 股。2022 年度中装转 2 因转股减少 323,500.00 元，转股数量为 51,442 股。2023 年度，中装转 2 因转股减少 211,000.00 元，转股数量为 41,032 股。2023 年度，中装转 2 因回售减少 1,200.00 元。2024 年度，中装转 2 因转股减少 75,110,800.00 元，转股数量为 14,603,265 股。截至 2024 年 12 月 31 日，中装转 2 剩余金额为 1,084,022,600.00 元。2025 年度，中装转 2 因转股减少 891,432,400.00 元，转股数量为 232,845,465 股。

#### 6.32.3.3 可转债重整情况



根据“中装转 2”2025 年第一次债券持有人会议决议，审议并通过《关于确定“中装转 2”在人民法院裁定受理公司重整后转股期限的议案》、《关于确定“中装转 2”在人民法院裁定受理公司重整后交易期限的议案》。“中装转 2”于 2025 年 9 月 4 日开始停止交易，9 月 3 日为“中装转 2”最后交易日。于 2025 年 9 月 19 日开始停止转股，9 月 18 日为“中装转 2”最后转股日。

转股期限届满后，“中装转 2”剩余余额为 192,590,200.00 元（不含利息）。根据《重整计划》，上述未转股的“中装转 2”持有人均已申报债权，债权性质为普通债权。“中装转 2”所涉依法已经确认的普通债权金额，按照现金、股票以及 B 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿。



**6.33 租赁负债**

项目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
房屋租赁	17,913,730.52	962,554.44	911,717.54		19,788,002.50	
小计	17,913,730.52	962,554.44	911,717.54		19,788,002.50	
减：重分类至一年内到期的非流动负债	3,455,990.04					
合计	14,457,740.48					

**6.34 长期应付款****6.34.1 长期应付款分类**

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	15,032,390.17	14,703,465.21
专项应付款		
合计	15,032,390.17	14,703,465.21

**6.34.2 长期应付款**

项目	年末余额	年初余额
本体维修基金	15,032,390.17	14,703,465.21
应付融资租赁费		106,606,433.17
减：一年内到期部分		106,606,433.17
合计	15,032,390.17	14,703,465.21

**6.35 预计负债**

项目	年末余额	年初余额
对外提供担保	21,110,000.00	21,818,015.00
未决诉讼		10,817,903.20
合计	21,110,000.00	32,635,918.20

注：关于预计负债详细情况的披露详见附注 14 “承诺及或有事项”。

**6.36 递延收益**

项目	年初余额	本年增加	本年减少:计入损益	本年减少:返还	年末余额
政府补助	2,366,841.44		281,209.08		2,085,632.36
合计	2,366,841.44		281,209.08		2,085,632.36



**6.37 股本**

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	728,232,728.00			989,864,007.00	232,845,465.00	1,222,709,472.00	1,950,942,200.00
合计	728,232,728.00			989,864,007.00	232,845,465.00	1,222,709,472.00	1,950,942,200.00

注：2025 年度，“中装转 2”转股数量为 232,845,465 股。

**6.38 其他权益工具**

发行在外的 金融工具	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
中装转 2	10,840,226.00	212,375,776.54			10,840,226.00	212,375,776.54		
合计	10,840,226.00	212,375,776.54			10,840,226.00	212,375,776.54		

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

该债券初始权益部分价值为 227,260,617.81 元，计入其他权益工具。

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

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

2023 年度，公司将 2,110 张“中装转 2”债券转股，转股数量为 41,032 股，对应权益部分价值减少 41,337.96 元。

2024 年度，公司将 751,108 张“中装转 2”债券转股，转股数量为 14,603,265 股，对应权益部分价值减少 14,715,296.97 元。

2025 年度，公司将 8,914,324 张“中装转 2”债券转股，转股数量为 232,845,465 股，对应权益部分价值减少 174,644,558.32 元；由于可转债停止转股，剩余权益部分 37,731,218.22 元转入资本公积。



**6.39 资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,323,246,833.11	3,155,344,769.37	989,864,007.00	3,488,727,595.48
其他资本公积				
合计	1,323,246,833.11	3,155,344,769.37	989,864,007.00	3,488,727,595.48

注 1：2025 年度，“中装转 2”完成转股数量为 232,845,465 股，本期增加资本公积-股本溢价 772,877,137.75 元。

注 2：2025 年度，“中装转 2”停止转股，未转股债券权益部分结转至资本公积，本期增加资本公积-股本溢价 37,731,218.22 元。

注 3：依据《重整计划》，公司以截至 2025 年 9 月 19 日总股本 960,135,993 股（不含 942,200 股库存股）为基数，按照每 10 股转增约 10.31 股的比例实施资本公积金转增股本，共计转增 989,864,007 股股票，本期减少资本公积 989,864,007.00 元。

注 4：依据《重整计划》，转增股票中财务投资人以 1.85 的价格受让 427,864,007 股，本期增加资本公积 791,548,413.40 元。

注 5：依据《重整计划》，转增股票中产业投资人以 1.75 的价格受让 312,000,000 股，本期增加资本公积 545,688,000.00 元。

注 6：依据《重整计划》，转增股票中的 250,000,000 股用于清偿债务，以《重整计划》执行完毕日的收盘价作为公允价值入账，本期增加资本公积 1,007,500,000.00 元。

**6.40 库存股**

项目	年初余额	增加	减少	年末余额
限制性股票回购义务	4,996,425.00			4,996,425.00
子公司持有股票		16,092,571.82		16,092,571.82
合计	4,996,425.00	16,092,571.82		21,088,996.82

注：根据《重整计划》，公司合并报表范围内的关联债权人因获得资本公积转增股份抵偿债务而持有公司股票，上述股票已提存至管理人指定证券账户。



## 6.41 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额	本年所得税前发生额	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	年末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-4,980,120.44				-4,250,000.00		4,250,000.00		-730,120.44
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	-4,980,120.44				-4,250,000.00		4,250,000.00		-730,120.44
4.企业自身信用风险公允价值变动									
5.其他									
其他综合收益合计	-4,980,120.44				-4,250,000.00		4,250,000.00		-730,120.44



**6.42 盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	140,538,819.93			140,538,819.93
任意盈余公积	15,402,417.17			15,402,417.17
合计	155,941,237.10			155,941,237.10

**6.43 未分配利润**

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
加：本年归属于母公司股东的净利润	-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
盈余公积弥补亏损		
其他转入	-5,000,000.00	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		236,181.39
转作股本的普通股股利		
其他减少		
年末未分配利润	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18

**6.44 营业收入、营业成本****6.44.1 营业收入和营业成本情况**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	763,411,539.85	785,744,297.07	2,316,434,706.81	2,968,860,774.41
其他业务	3,809,117.50	3,199,056.43	2,942,114.86	2,683,866.43
合计	767,220,657.35	788,943,353.50	2,319,376,821.67	2,971,544,640.84

**6.44.2 营业收入和营业成本的分解信息**

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业管理及服务	534,769,216.40	464,880,062.39



合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
装饰、园林工程	200,720,100.05	294,451,278.10
设计及其他	31,731,340.90	29,612,013.01
合计	767,220,657.35	788,943,353.50
按经营地区分类		
境内	767,220,657.35	788,943,353.50
境外		
合计	767,220,657.35	788,943,353.50
按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	1,062,396.42	1,049,551.97
在某一时段内转让	766,158,260.93	787,893,801.53
合计	767,220,657.35	788,943,353.50

#### 6.45 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	4,880,827.12	4,305,866.71
土地使用税	374,664.56	372,364.86
印花税	1,005,840.75	1,515,029.29
车船使用税	15,003.07	12,637.12
教育费附加	923,420.64	870,274.66
城市维护建设税	2,166,174.29	2,066,862.15
地方教育费附加	617,736.10	581,136.46
水利建设基金	38,042.61	51,901.88
环保税	2,568.30	57,525.86
其他	3,581.29	234,432.31
合计	10,027,858.73	10,068,031.30

#### 6.46 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	6,318,357.80	10,008,771.85
汽车、差旅费及业务费	4,183,397.36	7,570,307.66
通讯费	23,079.58	21,551.98
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	21,858.48	24,173.85
其他	606,875.14	469,880.61



项目	本年发生额	上年发生额
合计	11,153,568.36	18,094,685.95

**6.47 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	108,103,979.53	129,554,120.03
业务招待费及差旅费	8,267,497.03	13,258,353.11
汽车、维修、劳保费	3,319,635.40	3,015,917.24
办公、通讯及邮费	6,469,141.74	8,136,842.11
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	47,452,158.17	53,577,780.67
会议、协会评审及培训费	76,169.45	97,637.91
律师、咨询及中介费	18,167,782.53	26,557,678.73
租赁及水电费	3,372,086.30	5,591,952.51
投标费用	35,348.45	431,732.74
其他	2,213,810.24	1,926,109.80
合计	197,477,608.84	242,148,124.85

**6.48 研发费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	4,056,360.88	17,740,884.53
直接投入	758,187.89	15,970,435.16
设计费		8,514,436.49
折旧及摊销	10,360.68	1,097,367.83
业务招待及差旅费	33,783.59	237,813.97
其他	52,709.55	466,993.14
合计	4,911,402.59	44,027,931.12

**6.49 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	128,442,338.01	176,538,019.19
减：利息收入	407,560.74	3,149,032.81
利息净支出	128,034,777.27	173,388,986.38
汇兑损失	13.77	-23,457.52
减：汇兑收益	-1,734.69	-20,866.87



项目	本年发生额	上年发生额
汇兑净损失	1,748.46	-2,590.65
银行手续费	1,118,888.74	1,060,452.85
票据贴现利息	34,415.00	890,045.98
保函手续费	59,829.15	746,532.62
合计	129,249,658.62	176,083,427.18

### 6.50 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,183,547.17	5,595,556.33	1,183,547.17
个税手续费返还	206,901.70	244,031.80	
债务重组收益	645,692.94		645,692.94
增值税减免	168,409.94	413,310.04	
合计	2,204,551.75	6,252,898.17	1,829,240.11

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注 10 “政府补助”。

### 6.51 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,425,196.15	3,036,409.83
处置长期股权投资产生的投资收益	-322,191,490.40	
债务重组收益	974.54	-3,564,816.80
理财产品投资收益	-262,796.23	538,103.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-4,918.50
重整收益	-1,835,272,002.91	
合计	-2,159,150,511.15	4,778.27

### 6.52 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	358,297.90	-56,506.40
合计	358,297.90	-56,506.40

### 6.53 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-242,343,768.00	-281,523,879.94



项目	本年发生额	上年发生额
其他应收款减值损失	856,705.30	-13,798,569.15
应收票据减值损失	498,678.75	53,969.27
合计	-240,988,383.95	-295,268,479.82

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 6.54 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-75,111,265.52	-51,075,849.18
在建工程减值损失		-141,828,936.19
商誉减值损失	-33,832,919.41	-36,099,478.36
合同资产减值损失	-272,655,605.95	-161,000,011.29
其他减值损失	-4,525,582.39	-22,741,613.07
合计	-386,125,373.27	-412,745,888.09

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 6.55 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	-2,456,105.49	-2,114,977.88	-2,456,105.49
合计	-2,456,105.49	-2,114,977.88	-2,456,105.49

#### 6.56 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	3,960.00	1,000.00	3,960.00
其中：固定资产	3,960.00	1,000.00	3,960.00
无形资产			
违约赔偿收入	281,977.57	1,479,037.92	281,977.57
其他	919,463.18	1,825,521.99	919,463.18
合计	1,205,400.75	3,305,559.91	1,205,400.75

#### 6.57 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	374,509.38	1,590,292.60	374,509.38
其中：固定资产	374,509.38	784,884.70	374,509.38



项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
无形资产		805,407.90	
对外捐赠支出	2,500.00	3,000.00	2,500.00
未决诉讼预计损失	-958,015.00	-8,130,404.97	-958,015.00
罚款支出、违约金、滞纳金	23,149,413.29	10,264,631.53	23,149,413.29
其他	5,781,915.55	1,280,403.44	5,781,915.55
合计	28,350,323.22	5,007,922.60	28,350,323.22

## 6.58 所得税费用

### 6.58.1 所得税费用明细表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	14,537,300.21	8,672,361.64
递延所得税费用	-1,201,693.83	6,160,751.08
合计	13,335,606.38	14,833,112.72

### 6.58.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-3,187,845,239.97
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-796,961,310.03
子公司适用不同税率的影响	7,119,640.03
调整以前期间所得税的影响	10,172,930.40
非应税收入的影响	297,282.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,103,025.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-898,317.11
本年末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	905,821,542.26
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	67,684.93
研发费用加计扣除影响	-522,967.03
其他	-133,863,904.95
所得税费用	13,335,606.38

注：其他系合并层面处置子公司的影响额。

## 6.59 现金流量表项目注释

### 6.59.1 与经营活动有关的现金

#### 6.59.1.1 收到其他与经营活动有关的现金



项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	407,560.75	3,149,032.81
收到的其他收益	1,097,542.14	5,839,588.13
收现的营业外收入	286,199.90	549,245.97
保证金、备用金及其他往来款	179,984,313.66	213,108,454.33
合计	181,775,616.45	222,646,321.24

## 6.59.1.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现期间费用	24,689,529.46	30,189,794.84
付现营业外支出	1,325,033.48	3,425,757.73
支付受限资金	4,143,414.34	8,153,585.54
保证金、备用金及其他往来款	89,419,960.45	129,774,308.47
合计	119,577,937.73	171,543,446.58

## 6.59.2 与投资活动有关的现金

## 6.59.2.1 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回理财产品及收益	35,401,827.09	10,784,897.73
取得子公司	348,011.61	
合计	35,749,838.70	10,784,897.73

## 6.59.2.2 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	65,000,000.00	10,000,000.00
处置子公司		890,050.91
合计	65,000,000.00	10,890,050.91

## 6.59.3 与筹资活动有关的现金

## 6.59.3.1 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保函手续费、保理费		719,246.33
支付租赁负债款	1,006,783.10	3,739,822.32
支付少数股东减资款	300,000.00	800,000.00
收购少数股东股权支付的现金		2,808,640.00
支付融资租赁款		1,499,497.70
支付重组相关费用	8,599,986.40	
合计	9,906,769.50	9,567,206.35



**6.60 现金流量表补充资料****6.60.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量**

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
加：资产减值准备	386,125,373.27	412,745,888.09
信用减值损失	240,988,383.95	295,268,479.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	44,212,955.35	46,668,640.81
使用权资产折旧	2,800,282.07	4,757,364.85
无形资产摊销	20,775,807.61	28,842,826.07
长期待摊费用摊销	1,748,527.33	3,530,872.62
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）	2,456,105.49	2,114,977.88
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	370,549.38	1,589,292.60
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-358,297.90	56,506.40
财务费用（收益以“－”号填列）	128,536,582.16	178,174,597.79
投资损失（收益以“－”号填列）	2,159,150,511.15	-4,778.27
递延所得税资产减少（收益以“－”号填列）	902,634.58	9,226,427.73
递延所得税负债增加（收益以“－”号填列）	-2,104,328.41	-3,065,676.65
存货的减少（收益以“－”号填列）	-552,771,383.42	-48,920,183.16
经营性应收项目的减少（收益以“－”号填列）	208,643,283.33	529,379,266.01
经营性应付项目的增加（收益以“－”号填列）	544,410,264.51	194,943,662.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-15,293,595.90	-207,745,505.74
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	588,924,054.48	165,002,483.22
减：现金的年初余额	165,002,483.22	505,822,484.58
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	423,921,571.26	-340,820,001.36

**6.60.2 现金及现金等价物的构成**

项 目	本年余额	上年余额
一、现金	588,924,054.48	165,002,483.22
其中：库存现金	231,995.32	146,669.25
可随时用于支付的银行存款	588,288,914.48	163,694,136.80
可随时用于支付的其他货币资金	403,144.68	1,161,677.17
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	588,924,054.48	165,002,483.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 6.60.3 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	4,500,001.00
其中：广州中阳能源管理服务有限公司	4,500,000.00
惠州中装智慧能源有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	214,559.68
其中：广州中阳能源管理服务有限公司	214,472.18
惠州中装智慧能源有限公司	87.50
处置子公司收到的现金净额	4,285,441.32



**6.61 所有权或使用权受到限制的资产**

项 目	年末				年初			
	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	13,621,460.92	13,621,460.92	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	71,889,549.79	71,889,549.79	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金
投资性房地产	25,800,914.93	4,082,388.47	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	8,391,372.73	对外担保抵押	对外担保抵押
在建工程					181,760,197.98	100,171,587.77	设备抵押	设备抵押
无形资产					201,978,001.80	155,410,850.97	借款抵押	借款抵押
交易性金融资产					1,582,572.60	1,582,572.60	司法冻结	司法冻结
子公司净资产份额(本公司持有子公司深圳市中装云科技有限公司 100%股权)					18,479,636.63	18,479,636.63	借款质押	借款质押
子公司净资产份额(本公司持有子公司深圳市嘉泽特投资有限公司 100%股权)	65,997,472.54	65,997,472.54	司法冻结	司法冻结	89,097,133.68	89,097,133.68	司法冻结	司法冻结
其他应收款					79,465,988.07	79,465,988.07	诉讼划扣、法院代管款项	诉讼划扣、法院代管款项
合 计	105,419,848.39	83,701,321.93			670,053,995.48	524,488,692.24		



## 7 研发支出

项 目	本年发生额	上年发生额
直接投入费用	758,187.89	15,970,435.16
人员人工费用	4,056,360.88	17,740,884.53
折旧摊销费用	10,360.68	182,966.51
自行研发无形资产摊销		914,401.32
新产品设计费等		8,514,436.49
其他相关费用	86,493.14	704,807.11
合 计	4,911,402.59	44,027,931.12
其中：费用化研发支出	4,911,402.59	44,027,931.12
资本化研发支出		

## 8 合并范围的变更

### 8.1 处置子公司

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州中阳能源管理服务有限责任公司	2025年6月30日	4,500,000.00	100.00	出售	股权交割并取得股权款	-4,513,581.37
惠州中装智慧能源有限公司	2025年6月30日	1.00	100.00	出售	股权交割并取得股权款	-1,709,482.81

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
广州中阳能源管理服务有限责任公司						
惠州中装智慧能源有限公司						

### 8.2 其他原因的合并范围变动



## 8.2.1 新设子公司

名称	变更原因
杭州深科元环境工程有限公司	新设子公司
宁波深刻元科技环保有限公司	新设子公司
保定深科元物业服务有限公司	新设子公司
重庆深科元物业管理有限公司	新设子公司
宜宾深科元物业管理有限公司	新设子公司
无锡深科物业服务有限公司	新设子公司
阳江市深科技园物业服务有限公司	新设子公司
珠海深科元物业服务有限公司	新设子公司
凉山州深科技园物业管理有限公司	新设子公司

## 8.2.2 注销子公司

名称	变更原因
深中科技园（中山）有限公司	于 2025 年 7 月注销
深圳市五柳田园物业管理有限公司	于 2025 年 7 月注销

## 8.2.3 因执行《重整计划》导致的合并范围变动

报告期内，因《重整计划》已执行完毕，共有 25 家子公司已经剥离至信托计划，年末不再纳入公司合并报表合并范围。详情如下：

序号	名称	处置日
1	惠州市中装新材料有限公司	2025 年 12 月 30 日
2	深圳市中装市政园林工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
3	深圳市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
4	深圳市中装城市运营服务有限公司	2025 年 12 月 30 日
5	深圳市中装智慧能源控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
6	运城市中天翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
7	闻喜县翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
8	河南许鑫风电有限公司	2025 年 12 月 30 日
9	许昌许瑞风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
10	深圳市中装智链供应链有限公司	2025 年 12 月 30 日
11	上海装连科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
12	中装国际控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
13	中装国际工程管理有限公司	2025 年 12 月 30 日
14	深圳市中装科技幕墙工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
15	深圳市中装纳米材料科技有限公司	2025 年 12 月 30 日



序号	名称	处置日
16	深圳市中装智链科技有限公司	2025年12月30日
17	深圳市中装云科技有限公司	2025年12月30日
18	深圳市中装建工有限责任公司	2025年12月30日
19	广东顺德宽原电子科技有限公司	2025年12月30日
20	广东昇云网络科技有限公司	2025年12月30日
21	惠州中装建筑科技发展有限公司	2025年12月30日
22	湖南中装三湘电梯工程有限公司	2025年12月30日
23	湖南中装三湘建筑科技有限公司	2025年12月30日
24	韶关市中装新能源科技有限公司	2025年12月30日
25	深圳市智兴建设工程有限公司	2025年12月30日

## 9 在其他主体中的权益

### 9.1 在子公司中的权益

#### 9.1.1 本集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
1	深圳市嘉泽特投资有限公司（以下简称“嘉泽特公司”）	深圳市	1000万	深圳市	投资管理	100		非同一控制下企业合并
2	深圳市深科元环境工程有限公司	深圳市	1000万	深圳市	环境工程		80	非同一控制下企业合并
3	深圳市科苑绿化工程有限公司	深圳市	200万	深圳市	环境绿化		100	非同一控制下企业合并
4	惠州市深科园物业管理有限公司	惠州市	100万	惠州市	物业管理		70	非同一控制下企业合并
5	新疆新能深科园物业服务服务有限公司	乌鲁木齐市	613万	乌鲁木齐市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
6	昌吉深科园物业服务服务有限公司	昌吉市	5万	昌吉市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
7	深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）	深圳市	2060万	深圳市	物业管理		61.38	非同一控制下企业合并
8	深圳市深科机电工程有限公司	深圳市	500万	深圳市	机电工程		100	非同一控制下企业合并
9	吉林省深科产业园运营管理有限公司	长春市	100万	长春市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
10	上海深科园物业管理有限公司	上海市	100万	上海市	物业管理		100	非同一控制下企业合并



序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
11	海口深科园物业服务服务有限公司	海口市	50万	海口市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
12	贵阳市深科园物业管理有限公司	贵阳市	50万	贵阳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
13	深圳市深科元产业地产策划有限公司	深圳市	50万	深圳市	产业地产策划		100	非同一控制下企业合并
14	武汉市深科元物业管理有限公司	武汉市	50万	武汉市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
15	昆明深科园物业管理有限公司	昆明市	100万	昆明市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
16	江门市深科园物业管理有限公司	江门市	200万	江门市	物业管理		60	非同一控制下企业合并
17	福州市深科园物业管理有限公司	福州市	100万	福州市	物业管理		51	设立
18	深圳市中科众创空间科技创投有限公司	深圳市	120万	深圳市	创业投资		100	非同一控制下企业合并
19	深圳市东部物业管理有限公司 (以下简称“东部物业”)	深圳市	1500万	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
20	深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	深圳市	1000万	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
21	深圳市动力电梯有限公司	深圳市	350万	深圳市	电梯保养与维修		100	非同一控制下企业合并
22	深圳市建艺物业管理有限公司	深圳市	600万	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
23	深圳市友邦机电设备工程有限公司	深圳市	500万	深圳市	机电设备工程		100	非同一控制下企业合并
24	威海市深科园物业管理有限公司	威海市	100万	威海市	物业管理		100	设立
25	深圳市深科元生活服务有限公司	深圳市	20万	深圳市	物业管理		100	设立
26	东莞科苑环境工程有限公司	东莞市	50万	东莞市	物业管理		100	设立
27	深圳市深科元商务服务有限公司	深圳市	10万	深圳市	物业管理		100	设立
28	惠州深科元绿化工程有限公司	惠州市	50万	惠州市	物业管理		100	设立
29	成都科苑环境绿化工程有限公司	成都市	50万	成都市	物业管理		100	设立
30	北京北深控股有限公司	北京市	100万	北京市	物业管理		51	设立
31	杭州深科元环境工程有限公司	杭州市	20万	杭州市	环保工程		100	设立



序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
32	宁波深刻元科技环保有限公司	宁波市	50万	宁波市	物业管理		100	设立
33	保定深科元物业服务服务有限公司	保定市	10万	保定市	物业管理		100	设立
34	重庆深科元物业管理有限公司	重庆市	10万	重庆市	物业管理		100	设立
35	宜宾深科元物业管理有限公司	宜宾市	10万	宜宾市	物业管理		100	设立
36	无锡深科物业服务服务有限公司	无锡市	10万	无锡市	物业管理		100	设立
37	阳江市深科技园物业服务服务有限公司	阳江市	10万	阳江市	物业管理		100	设立
38	珠海深科元物业服务服务有限公司	珠海市	10万	珠海市	物业管理		100	设立
39	凉山州深科技园物业管理有限公司	西昌市	10万	西昌市	物业管理		100	设立
40	深圳市深科元投资服务有限公司	深圳市	10万	深圳市	咨询服务		100	非同一控制下企业合并

#### 9.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益 (万元)	本年向少数股东分派的股利 (万元)	年末少数股东权益余额 (万元)
深圳市科技园物业集团有限公司	38.62	103.72	8.82	448.15



## 9.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额（万元）						年初余额（万元）					
	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
深圳市科技园物业集团有限公司	27,903.65	10,800.87	38,704.52	31,044.45	3,766.14	34,810.59	27,621.52	14,126.09	41,747.60	32,801.83	4,071.28	36,873.11

(续)

子公司名称	本年发生额（万元）				上年发生额（万元）			
	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
深圳市科技园物业集团有限公司	54,178.46	-971.74	-971.74	2,583.55	61,349.81	723.81	723.81	351.60



## 9.2 在联营企业中的权益

### 9.2.1 重要联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市赛格物业管理有 限公司	深圳市	深圳市	物业管理	25.00		权益法

### 9.2.2 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	深圳市赛格物业管理有 限公司	深圳市赛格物业管理有 限公司
流动资产	325,372,177.35	387,194,664.13
非流动资产	101,868,523.78	72,833,859.75
资产合计	427,240,701.13	460,028,523.88
流动负债	265,517,521.53	274,753,588.50
非流动负债	1,238,802.46	2,119,141.78
负债合计	266,756,323.99	276,872,730.28
少数股东权益	28,647,168.19	32,108,187.22
归属于母公司股东权益	131,837,208.95	151,047,606.38
营业收入	691,578,504.37	795,928,988.94
净利润	-2,390,845.77	12,605,207.31
其他综合收益		
综合收益总额	-2,390,845.77	12,605,207.31
本年收到的来自联营企业的股利	6,013,189.13	

## 10 政府补助

### 10.1 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	2,366,841.44			281,209.08		2,085,632.36	
合计	2,366,841.44			281,209.08		2,085,632.36	

### 10.2 计入本年损益的政府补助

类 型	本年发生额	上年发生额
稳岗、就业、残疾人、脱贫劳力补贴	415,663.90	426,707.10
工会经费返还	4,410.00	52,920.00



类 型	本年发生额	上年发生额
生育、社保补贴	223,283.69	247,163.73
产业转型升级专项资金	281,209.08	281,209.08
产业发展专项补贴	150,000.00	2,180,000.00
专利授权资助		1,500.00
产业项目资金		1,052,700.00
优质项目奖励	25,000.00	200,000.00
国高认定扶持		100,000.00
财政扶持资金		903,956.42
优秀物业管理项目资助		80,000.00
专项资助项目款		9,400.00
垃圾分类补贴	83,980.50	50,000.00
安全文明小区经费		10,000.00
合 计	1,183,547.17	5,595,556.33

## 11 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注 6 相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

### 11.1 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

#### 11.1.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的主要经营业务位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的



外汇变动市场风险不重大。

### 11.1.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 0.00 元（上年末：599,854,365.91 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 26,258,337.83 元（上年末：389,359,854.37 元）。本公司所承担的利率风险不重大。

## 11.2 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

- 本附注 6.9 “合同资产”中披露的合同资产金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注 4.9 “金融资产减值”。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用有无合同纠纷、账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，有无合同纠纷、账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。



本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注 6.4、附注 6.7 和附注 6.9 的披露。

### 11.3 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。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2025 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	26,258,337.83			26,258,337.83
应付账款	65,023,182.24	18,851,510.92		83,874,693.16
其他应付款	178,649,611.57			178,649,611.57
长期应付款（含一年内到期）		15,032,390.17		15,032,390.17

## 12 公允价值的披露

### 12.1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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			44,878,100.29	44,878,100.29
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			44,878,100.29	44,878,100.29
（1）债务工具投资				
（2）股票				
（3）理财产品			34,681,782.69	34,681,782.69
（4）信托受益权份额			10,196,317.60	10,196,317.60
2、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				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				



项 目	年末公允价值			
	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
(二) 应收款项融资				
(1) 应收票据				
(2) 应收账款				
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			44,878,100.29	44,878,100.29

### 12.2 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

交易性金融资产中股票投资期末公允价值是按上海证券交易所、深圳证券交易所公布的2025年12月31日的收盘价确定。

### 12.3 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

本公司第三层次公允价值计量项目包括公司持有的无控制、共同控制和重大影响的权益投资，根据被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等情况，公司合理估计公允价值并进行计量。

期末理财产品按照理财产品类型及收益率预测未来现金流量作为公允价值。

信托受益权份额结合底层资产的相关信息，合理估计公允价值。

### 12.4 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

合并财务报表年末余额中不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、短期借款、应付账款和其他应付款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

## 13 关联方关系及其交易

### 13.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持 股比例 (%)	母公司对本公司的表决 权比例 (%)
上海恒涔企业管理 咨询有限公司	上海市	咨询服 务	21900	16.00	16.00

注：本报告期内，因《重整计划》的执行导致公司控股股东由庄小红女士变更为上海恒



涔企业管理咨询有限公司，公司实际控制人由庄重先生、庄小红女士、庄展诺先生变更为龙吉生先生。

### 13.2 本公司的子公司情况

详见附注 9.1 “在子公司中的权益”。

### 13.3 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
庄小红	本公司原控股股东、历任董事长
庄正中	本公司原控股子公司之重要股东
祝琳	本公司原实控人庄展诺先生之妻
新余吉谦文化服务有限公司	本公司原控股子公司之重要股东
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	本公司控股子公司之重要股东
深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司控股子公司之重要股东
深圳周和庄置业有限公司	本公司之联营企业
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业控制之企业
周大生珠宝股份有限公司	本公司联营企业之重要股东
三穗康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
上海虹蟠环保发展有限公司	受同一实控人控制企业
陆良康恒环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波明州环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
台州黄岩康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波绿信环境服务有限公司	受同一实控人控制企业
顺平县康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	受同一实控人控制企业
宜宾康润环保发电有限公司	受同一实控人控制企业
广水市康恒新能源有限公司	受同一实控人控制企业

### 13.4 关联方交易情况

#### 13.4.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 13.4.1.1 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳科技工业园（集团）有限公司	停车场支出	210,120.00	229,381.66
深圳周和庄置业有限公司	总部大厦在建工程	2,419,464.52	1,304,245.25



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京深科物业管理有限公司	服务费	600,000.00	
北京中深科物业管理有限责任公司	服务费	2,629,021.06	1,630,239.72

## 13.4.1.2 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京深科物业管理有限公司	顾问服务费	454,407.07	1,358,490.58
三穗康恒再生能源有限公司	物业服务费	177,060.47	
上海虹蟠环保发展有限公司	物业服务费	120,000.00	
陆良康恒环境能源有限公司	物业服务费	409,046.20	
宁波明州环境能源有限公司	物业服务费	983,309.72	
台州黄岩康恒再生能源有限公司	物业服务费	792,846.53	
宁波绿信环境服务有限公司	物业服务费	69,602.73	
顺平县康恒再生能源有限公司	物业服务费	737,920.78	
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	物业服务费	416,793.98	
宜宾康润环保发电有限公司	物业服务费	456,180.68	
广水市康恒新能源有限公司	物业服务费	316,894.84	

## 13.4.2 关联租赁情况

本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
庄小红	房屋	63,936.00	207,999.60	2,402.47	26,157.31		1,221,840.29

## 13.4.3 关联担保情况

## 13.4.3.1 本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许昌许瑞风力发电有限公司	140,705,235.02	2021/8/26	承租人的全部股权转让予买受人指定或同意的其他第三方之日	是

注：相关债权人已向管理人申报债权，按照《重整计划》获得清偿。

## 13.4.3.2 本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
庄小红、庄重、庄展诺	33,275,333.30	2024/1/21	2027/1/21	是



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
庄小红、庄重、庄展诺	21,795,950.15	2023/4/28	2027/8/8	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	67,316,681.78	2024/1/28	2027/1/28	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司	50,870,419.87	2024/1/26	2027/1/26	是
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺	185,909,299.05	2024/10/31	2026/10/31	是
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	53,997,107.03	2024/3/22	2027/3/22	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	40,988,407.47	2024/6/17	2027/6/17	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司	114,527,319.45	2024/4/22	2027/4/22	是（注 2）
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	143,076,278.75	2024/7/2	2027/7/2	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,784,202.33	2024/3/22	2027/3/22	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,795,511.32	2024/3/22	2027/3/22	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,802,612.29	2024/3/22	2027/3/22	是
周大生珠宝股份有限公司、深圳市科源建设集团股份有限公司	167,742,305.71	2021/7/19	2031/7/24	是

注 1：相关债权人已向管理人申报债权，按照《重整计划》获得清偿。

注 2：2023 年 11 月 16 日，嘉泽特公司为本公司向中国银行深圳市中心支行借款提供了连带责任担保，后由于公司因经营恶化没能按期支付本息，中国银行深圳市中心支行向深圳市福田区人民法院提起诉讼并胜诉，嘉泽特公司需履行担保责任。

2025 年 12 月 11 日，福田法院出具《执行裁定书》【案号：（2025）粤 0304 执 25908 号】，拟拍卖嘉泽特公司持有的科技园物业公司 61.3791% 股权。

2025 年 12 月 18 日，深圳中院作出《民事裁定书》【案号：（2025）粤 03 破 652 号之一】，裁定批准中装公司《重整计划》。根据《重整计划》，该普通债权将通过现金、股票以及 B 类信托受益权相结合的方式进行了 100% 清偿。

2025 年 12 月 19 日，中装公司及中装公司管理人就上述执行案件提出执行异议，要求终结股权拍卖程序，目前执行异议案件已立案【案号：（2025）粤 0304 执调 27345 号】。



2025年12月30日，管理人出具《关于<深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划>执行情况的监督报告》。经管理人审查，根据《重整计划》规定应当向债权人分配的用于清偿债务的现金、股票已经提存/预留至管理人账户，中装公司与信托机构签订信托合同，重整计划已执行完毕。债权人可通过受领提存的现金、股票、信托受益权获得全额清偿。

2026年3月6日，科技园物业公司就上述执行案件损害其合法权益为由，以案外人身份提出执行异议，要求终结股权拍卖程序，目前执行异议案件已立案【案号：（2026）粤0304执调3973号】。

#### 13.4.4 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	437.40 万元	690.80 万元

### 13.5 应收、应付关联方等未结算项目情况

#### 13.5.1 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京深科物业管理有限公司	481,671.50	14,450.15	1,440,000.00	43,200.00
三穗康恒再生能源有限公司	180,316.74	1,889.63		
上海虹蟠环保发展有限公司	127,200.00	38,160.00		
陆良康恒环境能源有限公司	148,678.00	44,603.40		
宁波明州环境能源有限公司	146,715.40	44,014.62		
台州黄岩康恒再生能源有限公司	133,462.50	40,038.75		
宁波绿信环境服务有限公司	23,620.60	7,086.18		
顺平县康恒再生能源有限公司	372,550.00	111,765.00		
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	98,711.11	29,613.33		
宜宾康润环保发电有限公司	115,185.62	34,555.69		
广水市康恒新能源有限公司	158,451.69	47,535.51		
合计	1,986,563.16	413,712.26	1,440,000.00	43,200.00
其他应收款：				
庄小红			311,999.40	18,719.96
庄正中			69,000.00	6,900.00
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）			542,664.50	528,701.90
合计			923,663.90	554,321.86
应收股利：				



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京深科物业管理有限公司			214,285.71	
深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12		6,013,189.13	
合计	3,881,033.12		6,227,474.84	

### 13.5.2 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
深圳科技工业园（集团）有限公司	2,430,251.70	1,620,131.70
北京中深科物业管理有限责任公司	4,404,073.26	1,728,054.10
深圳周和庄置业有限公司	420,000.00	
合计	7,254,324.96	3,348,185.80
其他应付款：		
北京深科物业管理有限公司	901,908.36	5,812,931.04
北京中深科物业管理有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）		62,066.50
新余吉谦文化服务有限公司		1,350,666.67
深圳科技工业园（集团）有限公司	14,830.00	14,830.00
合计	2,916,738.36	9,240,494.21
应付股利：		
深圳科技工业园（集团）有限公司	27,961,186.90	27,961,186.90
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	1,659,649.76	1,659,649.76
合计	29,620,836.66	29,620,836.66

## 14 承诺及或有事项

### 14.1 重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

### 14.2 或有事项

#### 14.2.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

依据《中华人民共和国企业破产法》的规定，公司作为债务人且相关债务事实发生在 2025 年 8 月 19 日之前的诉讼案件，债权人可根据法律规定及相关法院的生效判决，依照《重整计划》中同类债权的清偿方案获得清偿。不会对重整后公司的经营和损益产生影响。

截至 2025 年 12 月 31 日，尚未发生相关债务事实发生在 2025 年 8 月 19 日之后的重



大未决诉讼。

#### 14.2.2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

2022 年，子公司科技园物业通过法拍方式收购了东部物业，东部物业的部分房屋建筑物已被深圳市东部开发（集团）有限公司（与东部物业原属同一控制方）抵押给华润银行（华润银行已将债权转让给了广州资产管理有限公司），东部物业以抵押资产为限承担非连带责任担保。2021 年 12 月 24 日，相关诉讼一审已判，抵押房屋存在被优先变卖偿债的可能，已确认预计负债。

## 15 资产负债表日后事项

本集团无需要披露的重大的资产负债表日后事项。

## 16 其他重要事项

### 16.1 破产重整事项

2025 年 8 月 19 日，公司收到广东省深圳市中级人民法院送达的《民事裁定书》【（2024）粤 03 破申 547 号】，深圳中院裁定受理东莞市铭尚贸易有限公司对公司的重整申请。

2025 年 11 月 22 日，公司披露重整计划草案。

2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳市中级人民法院送达的《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。深圳中院裁定批准公司重整计划后，公司进入重整计划执行阶段。

2025 年 12 月 30 日，公司的《重整计划》已执行完毕，管理人出具了《关于<深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划>执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所就公司重整计划执行工作出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，公司披露了《关于公司重整计划执行完毕的公告》（公告编号：2025-159）。

### 16.2 分部信息

#### 16.2.1 报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本集团的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；



②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

③能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本集团以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

①该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；

②该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

### 16.2.2 报告分部的财务信息

项 目	装饰工程	物业服务	分部间抵销	合计
一.营业收入	226,016,439.82	541,784,570.88	-580,353.35	767,220,657.35
对外营业收入	226,016,439.82	541,204,217.53		767,220,657.35
分部间交易收入		580,353.35	-580,353.35	
二.折旧费和摊销费	58,024,421.44	11,513,150.92		69,537,572.36
三.对联营企业和合营企业的投资收益	-2,227,856.94	802,660.79		-1,425,196.15
四.信用减值损失	-239,461,287.77	-1,527,096.18		-240,988,383.95
五.资产减值损失	-358,701,280.93	-27,424,092.34		-386,125,373.27
六.利润总额（亏损）	-3,144,493,649.88	-43,351,590.09		-3,187,845,239.97
七.资产总额	1,090,857,944.23	447,575,902.18	-16,129,113.33	1,522,304,733.08
八.负债总额	68,457,416.52	347,072,620.57	-36,541.51	415,493,495.58
九.对联营企业和合营企业的长期股权投资	47,624,069.14	7,132,108.96		54,756,178.10

## 17 母公司财务报表主要项目注释

### 17.1 应收账款

#### 17.1.1 应收账款按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	16,290,588.78	252,150,272.95
1 至 2 年		357,005,018.02
2 至 3 年		368,785,192.93
3 至 4 年		286,730,300.72
4 至 5 年		202,608,608.41
5 年以上		863,998,913.30



账龄	年末余额	年初余额
小计	16,290,588.78	2,331,278,306.33
减：坏账准备	977,435.33	846,108,146.22
合计	15,313,153.45	1,485,170,160.11

## 17.1.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,290,588.78	100.00	977,435.33	6.00	15,313,153.45
其中：账龄组合					
有合同纠纷组合					
无合同纠纷组合	16,290,588.78	100.00	977,435.33	6.00	15,313,153.45
合计	16,290,588.78	100.00	977,435.33	6.00	15,313,153.45

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	16,436,520.20	0.70	16,436,520.20	100.00	
按组合计提坏账准备	2,314,841,786.13	99.30	829,671,626.02	35.84	1,485,170,160.11
其中：账龄组合					
有合同纠纷组合	1,429,031,591.21	61.30	776,523,014.32	54.34	652,508,576.89
无合同纠纷组合	885,810,194.92	38.00	53,148,611.70	6.00	832,661,583.22
合计	2,331,278,306.33	100.00	846,108,146.22	36.29	1,485,170,160.11

## 17.1.3 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的应收账款	16,436,520.20	5,743,016.43	-899,508.56		-21,280,028.07	
账龄组合						
有合同纠纷组合	776,523,014.32	288,198,135.43			-1,064,721,149.75	
无合同纠纷组合	53,148,611.70	-32,449,382.40			-19,721,793.97	977,435.33
合计	846,108,146.22	261,491,769.46	-899,508.56		-1,105,722,971.79	977,435.33



## 17.1.4 按欠款方归集的年末应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款年末余额	合同资产年末余额	应收账款和合同资产年末余额	占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
第一名	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	100.00	1,370,650.71
合计	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	100.00	1,370,650.71

## 17.2 其他应收款

## 17.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	3,881,033.12	38,813,189.13
其他应收款	22,255,526.58	591,990,086.58
合计	26,136,559.70	630,803,275.71

## 17.2.2 应收股利

项目	年末余额	年初余额
深圳市嘉泽特投资股份有限公司		32,800,000.00
深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12	6,013,189.13
小计	3,881,033.12	38,813,189.13
减：坏账准备		
合计	3,881,033.12	38,813,189.13

## 17.2.3 其他应收款

## 17.2.3.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	22,352,848.43	183,794,649.04
1至2年	39,600.00	284,502,373.76
2至3年		125,866,332.10
3至4年		108,071,360.51
4至5年		7,707,108.49
5年以上	53,511.00	24,217,429.21
小计	22,445,959.43	734,159,253.11
减：坏账准备	190,432.85	142,169,166.53
合计	22,255,526.58	591,990,086.58

## 17.2.3.2 其他应收款按款项性质分类情况



款项性质	年末余额	年初余额
内部单位往来		589,696,652.69
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金		39,503,177.40
备用金	187,923.82	7,553,801.98
诚意金		6,000,000.00
押金	93,111.00	5,538,676.00
往来款项及其他	22,164,924.61	85,866,945.04
小计	22,445,959.43	734,159,253.11
减：坏账准备	190,432.85	142,169,166.53
合计	22,255,526.58	591,990,086.58

## 17.2.3.3 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	18,655,924.61	83.11			18,655,924.61
按组合计提坏账准备	3,790,034.82	16.89	190,432.85	5.02	3,599,601.97
其中：账龄组合	3,696,923.82	16.48	184,846.19	5.00	3,512,077.63
投标保证金组合					
履约及其他保证金组合	93,111.00	0.41	5,586.66	6.00	87,524.34
合计	22,445,959.43	100.00	190,432.85	0.85	22,255,526.58

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	99,618,408.78	13.57	20,152,420.71	20.23	79,465,988.07
按组合计提坏账准备	634,540,844.33	86.43	122,016,745.82	19.23	512,524,098.51
其中：账龄组合	602,794,627.84	82.11	120,621,132.83	20.01	482,173,495.01
投标保证金组合	8,486,000.00	1.15			8,486,000.00
履约及其他保证金组合	23,260,216.49	3.17	1,395,612.99	6.00	21,864,603.50
合计	734,159,253.11	100.00	142,169,166.53	19.36	591,990,086.58

## 组合中，按账龄组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,696,923.82	184,846.19	5
合计	3,696,923.82	184,846.19	



## 17.2.3.4 坏账准备计提情况

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）	
2025年1月1日余额	122,016,745.82		20,152,420.71	142,169,166.53
2025年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	66,698,510.94			66,698,510.94
本年转回			191,562.68	191,562.68
本年转销				
本年核销				
其他变动	-188,524,823.91		-19,960,858.03	-208,485,681.94
2025年12月31日余额	190,432.85			190,432.85

## 17.2.3.5 其他应收款坏账准备计提情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的其他应收款	20,152,420.71		-191,562.68		-19,960,858.03	
账龄组合	120,621,132.83	66,811,488.23			-187,247,774.87	184,846.19
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	1,395,612.99	-112,977.29			-1,277,049.04	5,586.66
合计	142,169,166.53	66,698,510.94	-191,562.68		-208,485,681.94	190,432.85

## 17.2.3.6 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
第一名	17,752,631.82	79.09	往来款项	1年以内	
第二名	3,500,000.00	15.59	往来款项	1年以内	175,000.00
第三名	903,292.79	4.02	往来款项	1年以内	
第四名	187,923.82	0.84	备用金	1年以内	9,396.19



单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
第五名	53,511.00	0.24	押金	5 年以上	3,210.66
合计	22,397,359.43	99.78	—	—	187,606.85

### 17.3 长期股权投资

#### 17.3.1 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	168,000,000.00		168,000,000.00	731,378,294.80	24,643,200.00	706,735,094.80
对联营、合营企业投资	47,624,069.14		47,624,069.14	65,538,233.29		65,538,233.29
合计	215,624,069.14		215,624,069.14	796,916,528.09	24,643,200.00	772,273,328.09



17.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额
			追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他		
深圳市中装科技幕墙工程有限公司		3,643,200.00	49,500,000.00		-49,500,000.00			
深圳市中装云科技有限公司	116,200,000.00				-116,200,000.00			
深圳市中装智链科技有限公司	28,600,000.00				-8,023,766.30	-20,576,233.70		
深圳市嘉泽特投资有限公司	166,320,000.00		1,680,000.00				168,000,000.00	
深圳市中装城市运营服务有限公司	5,119,346.99		99,000,000.00	-1,979,998.00	-94,465,984.78	-7,673,364.21		
惠州市中装新材料有限公司	50,000,000.00					-50,000,000.00		
深圳市中装智慧能源控股有限公司	19,800,000.00				-9,686,931.55	-10,113,068.45		
深圳市中装市政园林工程有限公司	290,995,747.81				-132,450,872.75	-158,544,875.06		
深圳市中装新能源科技有限公司		6,000,000.00						
深圳市中装智链供应链有限公司	29,700,000.00		300,000.00		-30,000,000.00			
深圳市中装建工有限责任公司		14,700,000.00	70,000,000.00		-70,000,000.00			
深圳市智兴建设工程有限公司		300,000.00						
深圳市中升泰富企业管理有限公司			1,000,000.00			-1,000,000.00		
深圳恒智成企业管理有限公司			51,000.00			-51,000.00		
合计	706,735,094.80	24,643,200.00	221,531,000.00	-1,979,998.00	-510,327,555.38	-247,958,541.42	168,000,000.00	



17.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	减值准备 年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
			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		
联营企业												
深圳市赛格物业管理 有限公司	50,408,200.21				-1,306,820.99				3,881,033.12			45,220,346.10
深圳南亿科技股 份有限公司	12,643,325.51				-838,051.42					-11,805,274.09		
深圳周和庄置业 有限公司	2,486,707.57				-82,984.53							2,403,723.04
小 计	65,538,233.29				-2,227,856.94				3,881,033.12	-11,805,274.09		47,624,069.14
合 计	65,538,233.29				-2,227,856.94				3,881,033.12	-11,805,274.09		47,624,069.14



**17.4 营业收入、营业成本****17.4.1 营业收入和营业成本情况**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	131,797,141.76	195,787,182.90	1,455,741,053.92	2,186,326,932.21
其他业务	10,808,445.93	9,400,987.20	12,151,657.03	10,826,983.57
合计	142,605,587.69	205,188,170.10	1,467,892,710.95	2,197,153,915.78

**17.4.2 营业收入和营业成本的分解信息**

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业管理及服务		
装饰、园林工程	125,698,620.40	190,505,473.14
设计及其他	16,906,967.29	14,682,696.96
合计	142,605,587.69	205,188,170.10
按经营地区分类		
境内	142,605,587.69	205,188,170.10
境外		
合计	142,605,587.69	205,188,170.10
按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	9,400,987.20	9,400,987.20
在某一时段内转让	133,204,600.49	195,787,182.90
合计	142,605,587.69	205,188,170.10

**17.5 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,227,856.94	2,640,023.29
处置长期股权投资产生的投资收益	-48,027,398.96	1.00
债务重组收益	974.54	-12,003.84
重整收益	-1,800,211,207.33	
其他	3,396,226.44	3,395,126.71
合计	-1,847,069,262.25	6,023,147.16

**18 补充资料****18.1 非经常性损益明细表**

项 目	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	-325,018,145.27	
计入当期损益的政府补助，但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	1,183,547.17	
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	95,501.67	
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,927,155.15	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-1,834,625,335.43	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,774,373.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-2,175,211,649.80	
减：所得税影响额	4,447.54	
少数股东权益影响额（税后）	-2,255,480.75	
合 计	-2,172,960,616.59	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。



18.2 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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.85	-1.78	-1.78
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-1.21	-0.56	-0.56

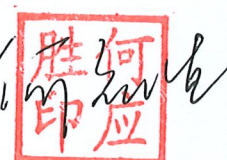
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



深圳市中装建设集团股份有限公司

2026 年 4 月 21 日





# 营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



扫描二维码登录“国家  
企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。

(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 肆仟壹佰玖拾万圆人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月6日

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

登记机关



2025年 11月 18日



# 会计师事务所

# 执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道  
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

## 说明

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

发证机关：



二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制

19/10



姓名 高奇胜  
 Full name 高奇胜  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1988-11-11  
 Date of birth 1988-11-11  
 工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 Working unit 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
 身份证号码 430124198611110579  
 Identity card No. 430124198611110579



高奇胜 110101700002

年度检验 登记 3.2  
 Annual Renewal Registration 年度任职资格检查  
 合格专用章

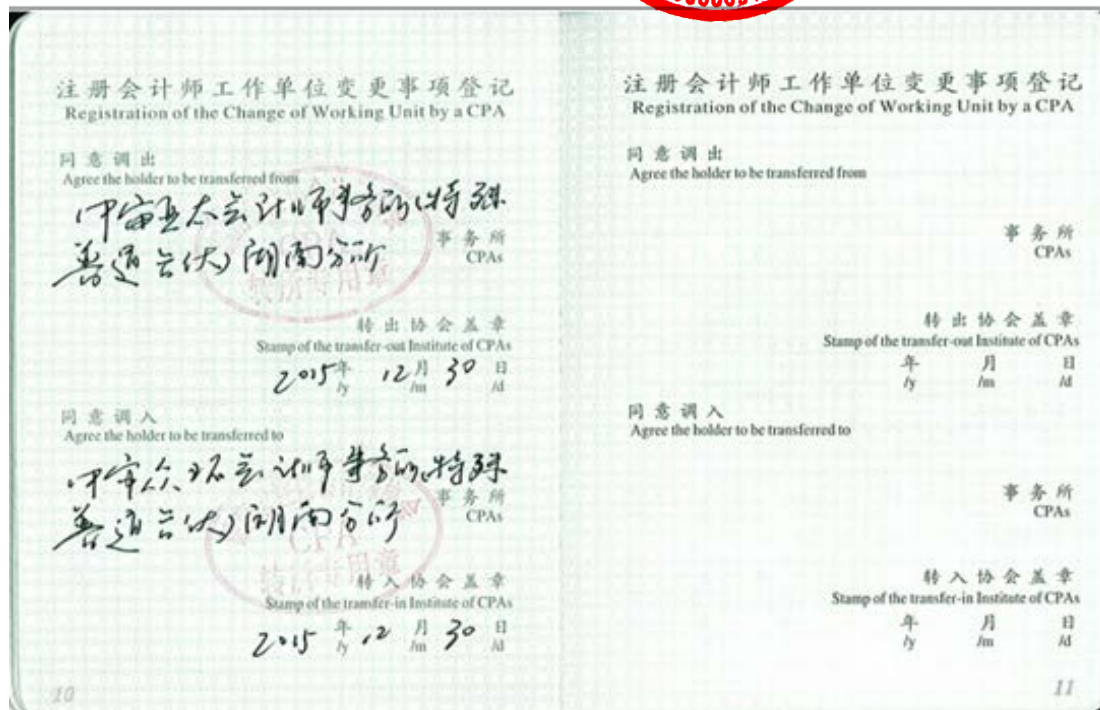
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101700002  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 07 月 23 日  
 Date of Issuance





姓名 Full name 刘珊珊  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1988-12-04  
工作单位 Working unit 中审众环会计师事务所(特  
殊普通合伙)湖南分所  
身份证号码 Identity card No. 430722198812044563



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号: 420100050652  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 12 月 28 日  
Date of Issuance

