



深圳市中装建设集团股份有限公司

审计报告

众环审字（2023）1100021号





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

审计报告

众环审字(2023)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”)财务报表,包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表,2022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2022年12月31日合并及公司的财务状况以及2022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审计报告沟通的关键审计事项。

(一) 建造合同收入及成本确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如财务报表附注四、29及六、47所述,中装建设的装饰及园林工程项目按照《企业会计准则第14号-收入》的规定	(1)了解、评估并测试与建造合同预算编制和收入确认相关的内部控制的有效性; (2)检查公司主营业务收入及主营业务成本的相关的会计核算政策是否符合新收入准则的相关规定; (3)选取建造合同样本,向项目发包方(即客户)



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>按产出法确认收入和成本。履约进度的确定涉及管理层重要的判断及会计估计，包括但不限于合同预计总收入、预计总成本、已转移给客户的商品对于客户的价值、合同风险等，且在合同执行过程中需要持续评估和修订。因此我们将装饰、园林工程收入及成本确认认定为关键审计事项。</p>	<p>函证工程执行情况，包括结算进度情况、回款情况等，对未回函样本进行替代测试；</p> <p>(4)选取建造合同样本，抽样检查主要工程项目的工程资料，包括工程施工合同、中标通知书、成本预算、开工报告、工程量计量表或工程进度表、工程款支付申请表、验收报告、收付款记录等，通过审阅相关支持性文件，判断工程项目承接、进度结算、收付款、完工验收、竣工决算等是否均由公司完成，评估管理层对预计总收入和预计总成本的估计及依据是否充分、合理；</p> <p>(5)对营业收入实施分析性程序，与历史同期、同行业的毛利率进行对比，分析毛利率变动情况，复核收入的合理性；</p> <p>(6)选取建造合同样本，对工程形象进度进行现场查看，通过询问、观察等程序，核实项目形象进度；</p> <p>(7)选取建造合同样本，检查实际工程成本的投入情况，包括但不限于发生工程成本的合同、发票、材料采购入库单、结算单等支持性文件，评估建造合同成本的确认；针对资产负债表日前后确认的实际发生的工程成本核对至材料采购入库单、结算单等支持性文件，以评估实际成本是否在恰当的期间确认；</p> <p>(8)选取本年结算样本，对完工项目的预计总成本与实际成本进行对比分析，评估管理层做出此项判断与估计的经验和能力。</p>

(二) 应收账款及合同资产减值

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注四、10，附注六、4及9所述，中装建设以应收账款及合同资产的可收回性为判断基础确认减值准备。应收账款及合同资产年末账面价值的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其现值，涉及管理层运用重大会计估计和判断，且应收账款及合同资产减值对于财务报表具有重要性。</p>	<p>(1)了解与应收账款（合同资产）减值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；</p> <p>(2)复核以前年度已计提坏账准备的应收账款（合同资产）的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；</p> <p>(3)复核管理层对应收账款（合同资产）进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；对比同行业坏账准备的计提比例，分析中装建设坏账准备计提比例是否明显偏离同行业平均水平。</p> <p>(4)对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款（合同资产），获取并检查管理层对预期现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核</p>



关键审计事项	在审计中如何应对该事项
	<p>对；</p> <p>(5)对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款（合同资产），评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，选样对预期信用损失进行测试，复核坏账准备计提是否充分。</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 2022 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。我们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。



(本页无正文，为深圳市中装建设集团股份有限公司众环审字(2023)1100021号报告的签章页)



中国注册会计师：
(项目合伙人)：



中国注册会计师：



中国·武汉

2023年4月25日



合并资产负债表

2022年12月31日

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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1、	1,338,732,634.07	1,795,876,436.88
交易性金融资产	六、2、	157,194,323.40	210,706,244.77
衍生金融资产			
应收票据	六、3、	41,640,700.19	118,786,314.31
应收账款	六、4、	2,650,019,068.77	2,566,717,249.17
应收款项融资	六、5、	7,047,273.96	10,639,169.59
预付款项	六、6、	48,750,185.58	23,787,493.36
其他应收款	六、7、	195,860,182.19	117,932,660.31
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、8、	471,988,334.13	371,679,613.57
合同资产	六、9、	2,927,388,517.35	2,601,804,741.53
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、10、	41,537,556.73	31,214,473.09
流动资产合计		7,880,128,776.37	7,848,154,396.58
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、11、	3,325,864.74	
长期股权投资	六、12、	84,864,547.94	94,100,838.97
其他权益工具投资	六、13、	9,999,887.00	12,494,587.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、14、	144,167,164.98	115,039,149.87
固定资产	六、15、	322,007,295.21	233,437,452.64
在建工程	六、16、	541,330,814.92	255,411,112.01
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、17、	49,175,469.39	61,848,002.81
无形资产	六、18、	283,940,690.20	312,375,935.55
开发支出	六、19、		
商誉	六、20、	185,483,983.37	93,204,881.13
长期待摊费用	六、21、	7,149,022.36	1,347,246.20
递延所得税资产	六、22、	9,947,674.59	4,425,685.48
其他非流动资产	六、23、	82,317,217.81	163,336,155.17
非流动资产合计		1,723,709,632.51	1,347,021,046.83
资产总计		9,603,838,408.88	9,195,175,443.41

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




合并资产负债表(续)

2022年12月31日

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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、24、	1,680,603,020.50	1,777,916,397.57
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、25、	186,933,723.35	187,078,922.90
应付账款	六、26、	1,445,185,954.13	1,176,926,663.45
预收款项	六、27、	9,132.13	
合同负债	六、28、	142,081,096.70	217,529,210.77
应付职工薪酬	六、29、	72,482,176.43	49,795,151.66
应交税费	六、30、	365,098,982.06	366,268,909.74
其他应付款	六、31、	226,476,997.33	172,926,183.13
其中: 应付利息			
应付股利	六、31、	12,145,086.66	12,145,086.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、32、	72,095,097.46	72,042,155.24
其他流动负债	六、33、	220,479,219.56	230,162,579.45
流动负债合计		4,411,445,381.65	4,250,666,253.91
非流动负债:			
长期借款	六、34、	215,000,036.69	42,505,000.00
应付债券	六、35、	940,865,674.95	898,115,259.04
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、36、	41,210,409.93	48,529,293.22
长期应付款	六、37、	197,199,278.72	195,331,282.31
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、38、	32,979,681.23	7,504,931.26
递延收益	六、39、	2,968,872.93	3,309,502.01
递延所得税负债	六、22、	8,915,578.53	749,983.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,439,139,532.98	1,196,045,250.89
负债合计		5,850,584,914.63	5,446,711,504.80
股东权益:			
股本	六、40、	713,642,031.00	720,541,489.00
其他权益工具	六、41、	227,132,411.47	227,195,789.76
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、42、	1,270,263,525.95	1,300,847,304.85
减: 库存股	六、43、	5,188,849.00	32,479,226.00
其他综合收益	六、44、	3,635,760.61	4,249,903.95
专项储备			
盈余公积	六、45、	159,381,925.31	153,957,939.74
未分配利润	六、46、	1,257,485,812.14	1,265,150,137.97
归属于母公司股东权益合计		3,626,352,617.48	3,639,463,339.27
少数股东权益		126,900,876.77	109,000,599.34
股东权益合计		3,753,253,494.25	3,748,463,938.61
负债和股东权益总计		9,603,838,408.88	9,195,175,443.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


4403530833247

2







合并利润表

2022年度

编制单位: 深圳市中装建设集团股份有限公司

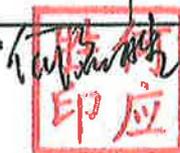
金额单位: 人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业总收入		5,212,020,691.14	6,278,172,603.61
其中: 营业收入	六、47、	5,212,020,691.14	6,278,172,603.61
二、营业总成本		5,097,647,967.83	5,936,745,274.30
其中: 营业成本	六、47、	4,543,783,953.83	5,358,038,465.26
税金及附加	六、48、	17,648,339.96	27,901,989.52
销售费用	六、49、	37,729,404.94	51,679,235.13
管理费用	六、50、	255,409,140.52	211,014,857.19
研发费用	六、51、	129,401,097.61	181,414,227.49
财务费用	六、52、	113,676,030.97	106,696,499.71
其中: 利息费用		87,876,283.42	76,440,781.71
利息收入		14,205,422.53	7,289,976.53
加: 其他收益	六、53、	13,050,540.15	12,271,942.89
投资收益 (损失以“-”号填列)	六、54、	-6,588,884.85	12,597,444.60
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	六、54、	10,258,058.46	12,672,800.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	六、54、	-11,300,737.24	-9,846,726.87
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)	六、55、	2,068,384.67	-31,632.53
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	六、56、	-41,199,981.33	-63,605,976.48
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	六、57、	-35,338,165.80	-122,018,166.41
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	六、58、	2,439,047.29	-21,672.71
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		48,802,563.44	180,559,288.67
加: 营业外收入	六、59、	4,119,973.92	1,848,140.97
减: 营业外支出	六、60、	8,402,598.66	6,076,007.34
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		44,519,938.70	176,331,402.30
减: 所得税费用	六、61、	23,339,197.61	57,373,517.86
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		21,180,741.09	118,957,884.44
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		21,180,741.09	118,957,884.44
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)		11,249,167.96	101,397,108.81
2、少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		9,931,573.13	17,560,775.63
六、其他综合收益的税后净额		-425,208.70	4,249,903.95
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		150,156.66	4,249,903.95
1、不能重分类进损益的其他综合收益		150,156.66	4,249,903.95
(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		-614,143.34	4,249,903.95
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他		764,300.00	
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		-575,365.36	
七、综合收益总额		20,755,532.39	123,207,788.39
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		11,399,324.62	105,647,012.76
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		9,356,207.77	17,560,775.63
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.02	0.14
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.02	0.14

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并现金流量表

2022年度

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	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,192,869,375.08	5,832,619,995.61
收到的税费返还		17,540,955.23	836,394.43
收到其他与经营活动有关的现金	六、62、	311,333,655.71	37,227,003.07
经营活动现金流入小计		5,521,743,986.02	5,870,683,393.11
购买商品、接受劳务支付的现金		4,671,799,267.18	5,551,539,997.74
支付给职工以及为职工支付的现金		446,659,318.20	377,131,822.58
支付的各项税费		144,746,060.19	215,213,800.47
支付其他与经营活动有关的现金	六、62、	469,170,686.10	261,606,622.26
经营活动现金流出小计		5,732,375,331.67	6,406,532,243.05
经营活动产生的现金流量净额	六、63、	-210,631,345.65	-535,848,849.94
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,490,000.00	
取得投资收益收到的现金		25,407,923.30	576,027.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,791,881.67	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、62、	1,299,768,858.92	1,449,094,339.22
投资活动现金流入小计		1,350,458,663.89	1,449,708,366.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		201,142,982.16	230,493,698.36
投资支付的现金			3,502,123.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		64,559,363.80	2,291,432.51
支付其他与投资活动有关的现金	六、62、	1,261,668,534.00	1,641,110,825.56
投资活动现金流出小计		1,527,370,859.96	1,877,398,079.88
投资活动产生的现金流量净额		-176,912,196.07	-427,689,712.90
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,600,000.00	1,144,999,905.66
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,600,000.00	
取得借款收到的现金		2,368,365,628.09	2,306,814,192.49
收到其他与筹资活动有关的现金	六、62、		26,529,776.00
筹资活动现金流入小计		2,370,965,628.09	3,478,343,874.15
偿还债务支付的现金		2,291,950,249.41	1,936,189,268.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		59,488,041.69	106,251,305.66
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			29,255,368.28
支付其他与筹资活动有关的现金	六、62、	81,917,804.38	126,487,679.25
筹资活动现金流出小计		2,433,357,095.48	2,168,928,253.40
筹资活动产生的现金流量净额		-62,391,467.39	1,309,415,620.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		30,066.75	-451.77
五、现金及现金等价物净增加额	六、63、	-449,904,942.36	345,876,606.14
加: 期初现金及现金等价物余额	六、63、	1,444,677,378.43	1,098,800,772.29
六、期末现金及现金等价物余额	六、63、	994,772,436.07	1,444,677,378.43

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:










审计报告
 会计师事务所
 (特殊普通合伙)



合并股东权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项目	本年金额																					
	股本		其他权益工具		资本公积		减：库存股		其他综合收益		专项储备		盈余公积		未分配利润		小计		少数股东权益		股东权益合计	
	优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计										
一、上年年末余额	720,541,489.00		227,195,789.76	1,300,847,304.95	32,479,226.00	4,249,903.95		155,289,167.95	1,287,091,864.39	3,652,736,293.64	109,000,599.24	3,771,736,893.18										
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
同一控制下企业合并																						
其他																						
二、本年年初余额	720,541,489.00		227,195,789.76	1,300,847,304.95	32,479,226.00	4,249,903.95		155,289,167.95	1,287,091,864.39	3,652,736,293.64	109,000,599.24	3,771,736,893.18										
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-6,899,458.00		-63,378.29	-30,583,778.50	-27,290,377.00	-614,143.34		-1,331,228.21	-21,941,726.36	-23,272,954.57		-23,272,954.57										
（一）综合收益总额																						
（二）股东投入和减少资本																						
1、股东投入的普通股																						
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、资本公积转增股本																						
2、盈余公积转增股本																						
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	713,642,031.00		227,132,411.47	1,270,263,526.45	5,188,849.00	3,635,760.61		159,391,925.31	1,257,485,612.14	3,626,952,617.48	126,900,876.77	3,753,253,494.25										

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

已审计会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)



合并股东权益变动表(续)

2022年度

金额单位:人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	721,445,836.00				1,325,252,131.09	73,104,079.81			146,169,927.72	1,226,023,305.30	3,345,786,120.30	110,252,666.51	3,456,038,786.81
加:会计政策变更									-1,270,127.02	-17,020,893.06	-18,291,020.08		-18,291,020.08
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	721,445,836.00				1,325,252,131.09	73,104,079.81			144,898,800.70	1,209,002,412.24	3,327,495,100.22	-110,252,666.51	3,217,242,433.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-904,347.00				-24,404,626.24	-40,624,853.81			9,059,139.04	56,147,725.73	311,368,239.05	-1,252,059.97	310,116,179.08
(一)综合收益总额										4,246,903.95	105,547,042.76	-17,568,775.53	123,207,768.39
(二)股东投入和减少资本	-904,347.00				-24,484,878.10	-40,624,853.81			9,059,139.04	101,397,108.81	242,131,419.37	-17,547,078.70	259,973,497.17
1、股东投入的普通股					277,375.12	24,265,881.19					202,402,936.69		202,300,936.69
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	-904,347.00				-24,762,253.22	-64,890,735.00			9,059,139.04	-45,131,430.84	40,284,817.68	-17,547,078.70	40,128,491.78
(三)利润分配									9,059,139.04	-9,059,139.04	-36,072,291.80	-36,477,875.74	-72,550,167.54
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、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
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	720,541,489.00				1,300,847,504.85	32,479,226.00			153,957,939.74	1,265,150,137.97	3,639,463,339.27	109,000,599.34	3,748,463,938.61

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:









资产负债表

2022年12月31日

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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		981,244,118.24	1,349,180,138.13
交易性金融资产		100,967,123.40	196,515,375.56
衍生金融资产			
应收票据		29,049,259.35	96,133,580.83
应收账款	十六、1、	2,459,141,870.72	2,418,581,759.96
应收款项融资		6,417,273.96	10,181,895.41
预付款项		11,905,628.64	13,814,100.60
其他应收款	十六、2、	505,486,400.00	567,988,389.42
其中：应收利息			
应收股利	十六、2、	32,800,000.00	32,800,000.00
存货		431,149,519.24	299,203,662.79
合同资产		2,634,401,635.00	2,445,419,551.53
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		340,555.17	
流动资产合计		7,160,103,383.72	7,397,018,434.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3、	804,213,422.84	733,257,535.55
其他权益工具投资		9,999,887.00	12,494,587.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		92,156,081.05	116,021,233.41
在建工程		73,484,705.11	27,980,904.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,951,358.95	6,267,201.79
无形资产		174,453,831.38	183,279,321.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,545,974.29	4,299,879.85
其他非流动资产		77,733,609.59	41,361,641.26
非流动资产合计		1,239,538,870.21	1,124,962,304.64
资产总计		8,399,642,253.93	8,521,980,738.87



法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：



资产负债表(续)

2022年12月31日

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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		1,213,917,091.34	1,351,233,998.41
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		642,649,111.45	593,963,639.23
应付账款		962,834,439.40	995,675,408.99
预收款项			
合同负债		114,089,322.93	189,154,682.26
应付职工薪酬		17,484,615.90	27,161,236.60
应交税费		347,832,359.97	343,493,469.43
其他应付款		263,546,283.83	268,123,690.38
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		48,064,934.51	47,532,185.43
其他流动负债		158,359,383.00	107,062,475.98
流动负债合计		3,768,777,512.33	4,012,300,686.71
非流动负债:			
长期借款		48,646,209.55	10,000,000.00
应付债券		940,865,674.95	898,115,259.04
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		1,796,248.96	1,739,820.12
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		6,707,648.73	7,504,931.26
递延收益		2,968,872.93	3,309,502.01
递延所得税负债		749,983.05	749,983.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,001,734,638.17	921,419,495.48
负债合计		4,770,512,150.50	4,933,720,182.19
股东权益:			
股本		713,642,031.00	720,541,489.00
其他权益工具		227,132,411.47	227,195,789.76
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,281,403,465.39	1,300,847,506.86
减: 库存股		5,188,849.00	32,479,226.00
其他综合收益		4,249,903.95	4,249,903.95
专项储备			
盈余公积		159,381,925.31	153,957,939.74
未分配利润		1,248,509,215.31	1,213,947,153.37
股东权益合计		3,829,130,103.43	3,588,260,556.68
负债和股东权益总计		8,399,642,253.93	8,521,980,738.87

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2022年度

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	本年金额	上年金额
一、营业收入	十六、4、	3,863,012,305.70	5,341,017,214.84
减: 营业成本	十六、4、	3,388,428,482.17	4,611,853,316.43
税金及附加		10,726,313.80	21,224,936.81
销售费用		28,621,666.18	40,810,901.70
管理费用		120,840,287.39	112,500,000.17
研发费用		114,230,493.15	165,690,243.42
财务费用		101,520,297.70	101,438,213.11
其中: 利息费用		84,515,264.08	77,198,326.14
利息收入		11,863,955.98	5,216,778.13
加: 其他收益		5,783,300.58	7,239,638.05
投资收益 (损失以“-”号填列)	十六、5、	-3,705,351.25	45,287,692.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		9,090,755.06	12,441,181.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-3,785,873.64	-6,540,138.10
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)		1,795,744.96	154,566.52
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-17,260,756.28	-89,064,359.07
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-20,392,021.31	-119,664,029.04
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		3,676,217.25	-21,672.71
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		68,541,899.28	131,102,316.01
加: 营业外收入		3,933,010.50	1,117,727.40
减: 营业外支出		7,174,889.59	4,335,605.34
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		65,300,020.17	127,884,438.07
减: 所得税费用		11,824,464.44	37,293,047.67
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		53,475,555.73	90,591,390.40
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		53,475,555.73	90,591,390.40
(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		764,300.00	4,249,903.95
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		764,300.00	4,249,903.95
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			4,249,903.95
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他		764,300.00	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		54,239,855.73	94,841,294.35

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


4403030833247


印应


印新

已审计
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)



现金流量表

2022年度

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	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,618,490,233.54	4,891,661,924.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		233,758,622.55	13,233,514.50
经营活动现金流入小计		3,852,248,856.09	4,904,895,438.87
购买商品、接受劳务支付的现金		3,565,677,003.21	4,863,098,338.83
支付给职工以及为职工支付的现金		155,241,132.62	162,485,420.93
支付的各项税费		81,250,619.14	169,231,842.73
支付其他与经营活动有关的现金		219,837,750.52	399,347,047.99
经营活动现金流出小计		4,022,006,505.49	5,594,162,650.48
经营活动产生的现金流量净额		-169,757,649.40	-689,267,211.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		22,999,813.03	576,027.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,079,981.54	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		746,522,550.00	1,080,195,534.49
投资活动现金流入小计		792,602,344.57	1,080,809,562.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,156,353.76	28,446,082.20
投资支付的现金		81,300,000.00	3,502,123.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			38,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		651,000,000.00	1,358,437,714.18
投资活动现金流出小计		773,456,353.76	1,428,585,919.83
投资活动产生的现金流量净额		19,145,990.81	-347,776,357.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,143,584,905.66
取得借款收到的现金		1,725,891,054.44	1,759,190,695.53
收到其他与筹资活动有关的现金			26,529,776.00
筹资活动现金流入小计		1,725,891,054.44	2,929,305,377.19
偿还债务支付的现金		1,825,987,774.27	1,514,963,270.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		52,517,183.34	77,753,497.97
支付其他与筹资活动有关的现金		43,411,222.85	126,148,550.60
筹资活动现金流出小计		1,921,916,180.46	1,718,865,318.67
筹资活动产生的现金流量净额		-196,025,126.02	1,210,440,058.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		200.03	-303.02
五、现金及现金等价物净增加额		-346,636,584.58	173,396,186.31
加：期初现金及现金等价物余额		1,004,250,417.10	830,854,230.79
六、期末现金及现金等价物余额		657,613,832.52	1,004,250,417.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表

2022年度

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	本年金额				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	720,541,489.00		227,195,789.76		4,249,903.95		155,289,167.95	1,225,928,207.28	3,601,574,838.80
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	720,541,489.00		227,195,789.76		4,249,903.95		155,957,939.74	1,243,947,133.37	3,599,260,555.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-6,899,458.00		-63,378.29	-27,290,377.00	764,300.00		5,423,985.57	-14,253,808.22	-13,095,039.55
(一) 综合收益总额					764,300.00				
(二) 股东投入和减少资本	-6,899,458.00		-63,378.29	-27,290,377.00					
1、股东投入的普通股									
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、资本公积转增股本									
2、盈余公积转增股本									
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	713,642,031.00		227,132,411.47	5,188,849.00	4,249,903.95		159,381,925.31	1,248,509,215.31	3,629,130,103.43

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



股东权益变动表(续)

2022年度

金额单位:人民币元

项目	上年金额				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	721,445,836.00					146,169,927.72	1,179,918,336.98	3,299,681,353.99
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	721,445,836.00							
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-904,347.00							
(一)综合收益总额								
(二)股东投入和减少资本	-904,347.00							
1、股东投入的普通股	-904,347.00							
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								
2、对股东的分配								
3、其他								
(四)股东权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
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	720,541,489.00					153,957,989.74	1,213,947,153.37	3,588,280,556.68

法定代表人:

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

2022 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 713,642,031.00 股，注册资本为 71364.2031 万元，注册地址及总部地址：深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四—五层(仅限办公)，实际控制人为庄重、庄小红及庄展诺。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 25 日决议批准报出。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共 59 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 12 户，减少 4 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、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 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

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

三、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 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 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 2014 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。

四、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，详见本附注四、29“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，请参阅附注四、36“重大会计判断和估计”。

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。

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。

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、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1） 同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产

账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2） 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“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。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集

团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

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。

8、 外币业务和外币报表折算

（1） 外币交易的折算方法

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

（2） 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3） 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

9、 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该

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

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

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

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

（4） 金融负债的终止确认

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

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

（5） 金融资产和金融负债的抵销

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

（6） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(7) 权益工具

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

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

10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自

初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

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

② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

③应收款项融资

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

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

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

④其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
投标保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的投标保证金。
履约及其他保证金组	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

项 目	确定组合的依据
合	金。
账龄组合	本组合以其他往来款项的账龄作为信用风险特征。

11、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

12、存货

（1） 存货的分类

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

（2） 存货取得和发出的计价方法

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

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

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

（3） 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和

销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

13、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四、10、金融资产减值。

14、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四、9“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

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

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

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

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

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

（2） 后续计量及损益确认方法

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

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，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

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

15、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四、22“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前

的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

16、固定资产

(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。

(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
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。

(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四、22“长期资产减值”。

(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够可靠地计量，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。

17、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

18、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。

19、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、33“租赁”。

20、无形资产

(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。具体年限如下：

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

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

(2) 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。

(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四、22“长期资产减值”。

21、长期待摊费用

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

22、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。

23、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。

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

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。

25、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、33“租赁”。

26、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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

27、股份支付

（1） 股份支付的会计处理方法

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

① 以权益结算的股份支付

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

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息

做出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用,并相应调整资本公积。

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付,按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权,在授予日计入相关成本或费用,相应增加负债;如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本集团承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用,相应增加负债。

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内,如果取消了授予的权益工具,本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

28、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具,同时符合以下条件的,作为权益工具:

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方,或在潜在不利条件下与其他方

交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、18“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。

29、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披露如下：

（1）装饰、园林工程业务

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

（2）物业管理业务

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

30、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。

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

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

31、政府补助

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有

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

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

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

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

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

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

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

32、递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规

定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2） 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。

33、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。

(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（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

当期损益或相关资产成本。

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

③ 短期租赁和低价值资产租赁

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

（2） 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。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。

34、其他重要的会计政策和会计估计

（1） 回购股份

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

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

注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 维修基金核算方法

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

35、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释 15 号”)。根据解释 15 号：

A、本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对本集团本年度财务报表无影响。

B、本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对本集团本年度财务报表无影响。

② 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)。根据解释 16 号：

A、本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对本集团本年度财务报表无影响。

B、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份

支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该变更对本集团本年度财务报表无影响。

（2） 会计估计变更

本集团在本报告期内无会计估计变更事项。

36、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：

（1） 收入确认

如本附注四、29、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

（2） 租赁

① 租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，

且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

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

③ 租赁负债

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

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

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

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会

对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

（7）折旧和摊销

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

（8）开发支出

确定资本化的金额时，本集团管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

2022 年 12 月 31 日，本集团自行开发的 DRP 管理系统、智链平台系统在资产负债表中的余额为人民币 8,228,898.77 元。DRP 管理系统主要用于本集团的工程项目管理及 OA 管理，

与本集团的日常经营业务密切相关；智链平台系统主要应用于智付单业务（供应链融资），该业务的前景和目前的发展良好，市场对以该无形资产生产的产品的反应也证实了管理层之前对这一项目预期收入的估计，但是日益增加的竞争也使得管理层重新考虑对市场份额和有关产品的预计毛利等方面的假设。经过全面的检视后，本集团管理层认为即使在产品回报率出现下调的情况下，仍可以全额收回 8,228,898.77 无形资产账面价值。本集团将继续密切检视有关情况，一旦有迹象表明需要调整相关会计估计的假设，本集团将在有关迹象发生的期间作出调整。

（9）所得税

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

（10）预计负债

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

五、税项

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
本公司	15%
惠州市中装新材料有限公司	25%
深圳市中装智链供应链有限公司	25%
上海装连科技有限公司	25%
深圳市中装市政园林工程有限公司	15%
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州中装建筑科技发展有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装建工有限责任公司	25%
深圳市中装智链科技有限公司	15%
深圳市中装云科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广东昇云网络科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广东顺德宽原电子科技有限公司	25%
深圳市中装新能源科技有限公司	25%
运城市中天翱翔风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
闻喜县翱翔风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
河南许鑫风电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
许昌许瑞风力发电有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
韶关市中装新能源科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装智慧能源控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
广州中阳能源管理服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州中装智慧能源有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装建筑科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中贺工程检测有限公司	25%
湖南中装三湘建筑科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
湖南中装三湘电梯工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
中装國際控股有限公司（香港）	16.50%
Zhongzhuang International Engineering Management PteLtd（中装国际工程管理有限公司，新加坡）	17.00%
深圳市中装纳米材料科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
常熟市中装纳米材料科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中装和馨智能科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
中装建投（福建）科技有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市嘉泽特投资有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海预录物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

纳税主体名称	所得税税率
江西深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
惠州市深科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
无锡深科技园物业管理服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科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
陕西深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科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
九江深科物业管理有限责任公司	小型微利企业所得税优惠政策
福州市深科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投资有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深中科技园（中山）有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市东部物业管理有限公司	25%
深圳市友邦机电设备工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市动力电梯有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市五柳田园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市建艺物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

2、 税收优惠及批文

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

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

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

(4) 据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)的执行期限为2019年1月1日至2021年12月31日,即财税〔2019〕13号文件规定的小型微利企业所得税优惠政策适用于2019年至2021年纳税年度,具体如下:对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

据《财政部税务总局公告2021年第12号》的执行期限为2021年1月1日至2022年12月31日,即财税〔2021〕12号文件规定的小型微利企业所得税优惠政策适用于2021年至2022年纳税年度,具体如下:对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)第二条规定的优惠政策基础上,再减半征收企业所得税。

六、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2021年12月31日,“年末”指2022年12月31日,“上年年末”指2021年12月31日,“本年”指2022年度,“上年”指2021年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	1,254,273.68	501,001.01
银行存款	1,093,987,876.12	1,517,440,212.22
其他货币资金	243,490,484.27	277,935,223.65
合计	1,338,732,634.07	1,795,876,436.88
其中:存放在境外的款项总额	326,161.32	296,192.74
其中:存放财务公司的款项总额		

其中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	112,708,701.17	260,085,301.90
信用证保证金	124,700,000.30	16,500,000.00
物业项目履约保证金	944,334.63	1,279,409.63

项目	年末余额	年初余额
司法冻结的货币资金	105,607,161.90	73,334,346.92
合计	343,960,198.00	351,199,058.45

2、交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	157,194,323.40	210,706,244.77
其中：理财产品	151,227,200.00	209,333,419.21
股票	5,967,123.40	1,372,825.56
合计	157,194,323.40	210,706,244.77

3、应收票据

(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	21,677,300.00	48,171,030.50
商业承兑汇票	21,826,787.02	77,160,251.26
小计	43,504,087.02	125,331,281.76
减：坏账准备	1,863,386.83	6,544,967.45
合计	41,640,700.19	118,786,314.31

(2) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	201,981,223.24	13,200,000.00
商业承兑汇票		2,125,000.00
合计	201,981,223.24	15,325,000.00

(3) 按坏账计提方法分类列示

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(%)	
单项计提坏账准备的应收票据	589,127.24	1.35	589,127.24	100.00	
按组合计提坏账准备的应收票据	42,914,959.78	98.65	1,274,259.59	2.97	41,640,700.19
其中：					
商业承兑汇票组合	21,237,659.78	48.82	1,274,259.59	6.00	19,963,400.19
银行承兑汇票组合	21,677,300.00	49.83			21,677,300.00
合计	43,504,087.02	100.00	1,863,386.83	4.28	41,640,700.19

(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(%)	
单项计提坏账准备的应收票据	2,037,608.91	1.63	2,037,608.91	100.00	
按组合计提坏账准备的应收票据	123,293,672.85	98.37	4,507,358.54	3.66	118,786,314.31
其中:					
商业承兑汇票组合	75,122,642.35	59.94	4,507,358.54	6.00	70,615,283.81
银行承兑汇票组合	48,171,030.50	38.43			48,171,030.50
合计	125,331,281.76	100.00	6,544,967.45	5.22	118,786,314.31

① 年末单项计提坏账准备的应收票据

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
商业承兑汇票	589,127.24	589,127.24	100.00	预计无法收回
合计	589,127.24	589,127.24		

② 组合中,按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(%)
商业承兑汇票组合	21,237,659.78	1,274,259.59	6.00
银行承兑汇票组合	21,677,300.00		
合计	42,914,959.78	1,274,259.59	

(4) 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	
单项计提预期信用损失的应收票据	2,037,608.91	589,127.24			-2,037,608.91	589,127.24
按组合计提预期信用损失的应收票据	4,507,358.54	-3,233,098.95				1,274,259.59
其中:商业承兑汇票组合	4,507,358.54	-3,233,098.95				1,274,259.59
银行承兑汇票组合						
合计	6,544,967.45	-2,643,971.71			-2,037,608.91	1,863,386.83

注:其他变动系已全额计提坏账的拒付应收票据本期转入应收账款引起的变动。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	1,244,185,594.86
1-2 年 (含 2 年)	489,785,424.41
2-3 年 (含 3 年)	311,370,392.09
3-4 年 (含 4 年)	588,676,156.20
4-5 年 (含 5 年)	302,985,510.74
5 年以上	200,255,772.76
小 计	3,137,258,851.06
减: 坏账准备	487,239,782.29
合 计	2,650,019,068.77

(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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	6,142,741.15	0.20	4,041,482.52	65.79	2,101,258.63
按组合计提坏账准备的应收账款	3,131,116,109.91	99.80	483,198,299.77	15.43	2,647,917,810.14
其中:					
有合同纠纷组合	618,115,945.53	19.70	331,735,256.78	53.67	286,380,688.75
无合同纠纷组合	2,409,756,731.51	76.81	144,594,074.32	6.00	2,265,162,657.19
账龄组合	103,243,432.87	3.29	6,868,968.67	6.65	96,374,464.20
合 计	3,137,258,851.06	100.00	487,239,782.29	15.53	2,650,019,068.77

(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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,106,787.96	0.07	2,106,787.96	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	3,004,189,384.64	99.93	438,472,135.47	14.60	2,565,717,249.17
其中:					
有合同纠纷组合	540,834,706.02	17.99	289,555,665.13	53.54	251,279,040.89
无合同纠纷组合	2,397,204,072.45	79.74	143,832,244.36	6.00	2,253,371,828.09
账龄组合	66,150,606.17	2.20	5,084,225.98	7.69	61,066,380.19
合 计	3,006,296,172.60	100.00	440,578,923.43	14.66	2,565,717,249.17

① 年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
物业公司客户	6,142,741.15	4,041,482.52	65.79	预计无法收回
合计	6,142,741.15	4,041,482.52	65.79	

② 组合中，按组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
有合同纠纷组合	618,115,945.53	331,735,256.78	53.67
无合同纠纷组合	2,409,756,731.51	144,594,074.32	6.00
账龄组合	103,243,432.87	6,868,968.67	6.65
合计	3,131,116,109.91	483,198,299.77	15.43

(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	
按组合计提坏账准备的应收账款	438,472,135.47	41,917,261.08		821,730.24	3,630,633.46	483,198,299.77
其中：有合同纠纷组合	289,555,665.13	40,963,712.98		821,730.24	2,037,608.91	331,735,256.78
无合同纠纷组合	143,832,244.36	761,829.96				144,594,074.32
账龄组合	5,084,225.98	191,718.14			1,593,024.55	6,868,968.67
单项计提坏账准备的应收账款	2,106,787.96	267,796.47	166,564.08	141,688.04	1,975,150.21	4,041,482.52
合计	440,578,923.43	42,185,057.55	166,564.08	963,418.28	5,605,783.67	487,239,782.29

注：有合同纠纷组合中的其他变动为 2021 年拒付的应收票据在 2022 年转至应收账款科目进行核算的影响；账龄组合及单项计提坏账准备的其他变动为本年非同一控制下合并深圳市东部物业有限公司（下文简称“东部物业”）的影响。

(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	963,418.28

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
遵义南江贸易有限公司	工程款	821,730.24	无法收回	内部流程审批	否
合计		821,730.24			

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
第一名	100,101,552.99	3.19	6,006,093.18
第二名	63,605,853.85	2.03	31,802,926.93
第三名	42,452,279.81	1.35	2,547,136.79
第四名	39,161,403.63	1.25	2,349,684.22
第五名	38,659,158.34	1.23	2,319,549.50
合计	283,980,248.62	9.05	45,025,390.62

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

金融资产转移方式	终止确认的应收账款金额	与终止确认相关的利得或损失
无追索权的应收账款保理	112,545,828.67	-5,336,688.81

5、 应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项目	年末余额	年初余额
应收票据	7,017,273.96	10,639,169.59
合计	7,017,273.96	10,639,169.59

(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	10,639,169.59		-3,621,895.63		7,017,273.96	
应收账款						
合计	10,639,169.59		-3,621,895.63		7,017,273.96	

6、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	47,678,185.13	97.80	23,007,788.45	96.68
1-2年(含2年)	965,123.72	1.98	789,704.91	3.32
2-3年(含3年)	106,876.73	0.22		
3年以上				

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合 计	48,750,185.58	100.00	23,797,493.36	100.00

(2) 按预付对象归集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	16,500,000.00	33.85
第二名	3,353,520.10	6.88
第三名	2,656,545.90	5.45
第四名	1,500,000.00	3.08
第五名	1,233,240.07	2.53
合 计	25,243,306.07	51.79

7、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	195,860,182.19	117,932,660.31
合 计	195,860,182.19	117,932,660.31

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	78,775,932.56
1-2 年 (含 2 年)	71,011,464.46
2-3 年 (含 3 年)	51,181,927.26
3-4 年 (含 4 年)	36,315,658.44
4-5 年 (含 5 年)	7,074,215.85
5 年以上	48,246,035.11
小 计	292,605,233.68
减: 坏账准备	96,745,051.49
合 计	195,860,182.19

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	116,914,145.33	102,444,227.99

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金	20,676,008.36	12,742,865.74
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
押金及其他	149,015,079.99	23,880,387.73
小计	292,605,233.68	145,067,481.46
减：坏账准备	96,745,051.49	27,134,821.15
合计	195,860,182.19	117,932,660.31

注：押金及其他中包含本期新收购子公司东部物业的其他应收款 115,280,274.42 元，其中主要款项为东部物业应收原母公司深圳市东部发展集团有限公司及其关联方的往来款。

③ 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）	
2021 年 12 月 31 日余额	10,122,907.18		17,011,913.97	27,134,821.15
2021 年 12 月 31 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	3,456,879.45		600,000.00	4,056,879.45
本年转回			2,231,419.88	2,231,419.88
本年转销			7,305.00	7,305.00
本年核销				
其他变动	1,775,865.54		66,016,210.23	67,792,075.77
2022 年 12 月 31 日余额	15,355,652.17		81,389,399.32	96,745,051.49

④ 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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	17,011,913.97	607,305.00	2,231,419.88	7,305.00	66,016,210.23	81,396,704.32
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	4,229,157.94	945,297.90				5,174,455.84
账龄组合	5,893,749.24	2,504,276.55			1,775,865.54	10,173,891.33

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	
合计	27,134,821.15	4,056,879.45	2,231,419.88	7,305.00	67,792,075.77	96,745,051.49

注：其他变动为本期收购东部物业并入其坏账准备的金额。

⑤ 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	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
第一名	外部往来	48,923,421.45	1年以内 6,254,973.91、 1-2年 13,946,950.95、 2-3年 28,721,496.59	16.72	24,461,710.73
第二名	保证金	48,660,334.00	1年以内 20,278,534.00、 1-2年 13,594,000.00、 2-3年 2,122,800.00、 3-4年 12,665,000.00	16.63	2,919,620.04
第三名	外部往来	22,545,039.42	5年以上	7.70	22,545,039.42
第四名	反担保金	15,097,636.28	1年以内	5.16	754,881.81
第五名	外部往来	9,727,359.20	1-2年 2,697,304.00、 2-3年 2,059,869.00、 3-4年 3,109,342.08、 4-5年 1,860,844.12	3.32	4,863,679.60
合计		144,953,790.35		49.53	55,544,931.60

8、 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	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	1,737,309.73		1,737,309.73
周转材料	58,351.70		58,351.70
合同履约成本	480,684,578.62	10,832,897.47	469,851,681.15
低值易耗品	285,869.89		285,869.89
合计	482,821,231.60	10,832,897.47	471,988,334.13

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	合同履约成本减值准备	账面价值

项目	年初余额		
	账面余额	合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
库存商品	463,734.92		463,734.92
周转材料	1,729,059.47		1,729,059.47
合同履约成本	387,860,476.24	18,437,272.07	369,423,204.17
低值易耗品	63,615.01		63,615.01
合计	390,116,885.64	18,437,272.07	371,679,613.57

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	18,437,272.07	-7,604,374.60				10,832,897.47
合计	18,437,272.07	-7,604,374.60				10,832,897.47

(3) 本集团年末无用于债务担保的存货。

9、合同资产

(1) 合同资产情况

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	3,291,168,454.03	363,779,936.68	2,927,388,517.35	2,928,753,393.74	326,948,652.21	2,601,804,741.53
合计	3,291,168,454.03	363,779,936.68	2,927,388,517.35	2,928,753,393.74	326,948,652.21	2,601,804,741.53

(2) 本年合同资产计提减值准备情况

项目	本年计提	本年转回	本年转销/核销	原因
建造合同	36,831,284.47			
合计	36,831,284.47			

10、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证进项税	39,755,526.41	31,175,554.60
预缴企业所得税	1,782,030.32	38,918.49
合计	41,537,556.73	31,214,473.09

11、长期应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金	3,325,864.74		3,325,864.74			
减：一年内到期的部分						
合计	3,325,864.74		3,325,864.74			

12、长期股权投资

(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
对联营、合营企业投资	84,864,547.94		84,864,547.94	94,100,838.97		94,100,838.97
合计	84,864,547.94		84,864,547.94	94,100,838.97		94,100,838.97

(2) 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
二、联营企业				
深圳市赛格物业管理有限公司	63,314,029.16			9,303,245.91
深圳南亿科技股份有限公司	19,709,792.76			-359,988.74
深圳周和庄置业有限公司	3,518,614.83			147,497.89
北京深科物业管理有限公司	6,810,935.65			1,173,949.90
深圳市深科元物业管理有限公司	662,510.69			-6,496.14
嘉兴深科园餐饮管理有限公司	25,474.16			-150.36
昆山深开园物业管理有限公司	59,481.72		59,481.72	
小计	94,100,838.97		59,481.72	10,258,058.46
合计	94,100,838.97		59,481.72	10,258,058.46

(续)

被投资单位名称	本年增减变动			
	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
二、联营企业				
深圳市赛格物业管理有限公司			19,434,867.77	
深圳南亿科技股份有限公司				
深圳周和庄置业有限公司				
北京深科物业管理有限公司				

被投资单位名称	本年增减变动			
	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
深圳市深科元物业管理有限公司				
嘉兴深科园餐饮管理有限公司				
昆山深开园物业管理有限公司				
小计			19,434,867.77	
合计			19,434,867.77	

(续)

被投资单位名称	本年增减变动	年末余额	减值准备年末余额
	其他		
二、联营企业			
深圳市赛格物业管理有限公司		53,182,407.30	
深圳南亿科技股份有限公司		19,349,804.02	
深圳周和庄置业有限公司		3,666,112.72	
北京深科物业管理有限公司		7,984,885.55	
深圳市深科元物业管理有限公司		656,014.55	
嘉兴深科园餐饮管理有限公司		25,323.80	
昆山深开园物业管理有限公司			
小计		84,864,547.94	
合计		84,864,547.94	

13、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
非交易性权益工具投资	9,999,887.00	12,494,587.00
合计	9,999,887.00	12,494,587.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司		764,300.00		764,300.00	非交易性，长期持有，管理层指定	处置
上海玳鸽信息技		4,999,887.00			非交易性，长期持	

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
术有限公司					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		5,764,187.00	2,803,821.94	764,300.00		

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	118,558,943.73	118,558,943.73
2、本年增加金额	55,479,347.32	55,479,347.32
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加	55,479,347.32	55,479,347.32
(4) 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	174,038,291.05	174,038,291.05
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	3,519,793.86	3,519,793.86
2、本年增加金额	26,351,332.21	26,351,332.21
(1) 计提或摊销	10,877,237.10	10,877,237.10
(2) 企业合并增加	15,474,095.11	15,474,095.11
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 其他		

项 目	房屋建筑物	合计
4、年末余额	29,871,126.07	29,871,126.07
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	144,167,164.98	144,167,164.98
2、年初账面价值	115,039,149.87	115,039,149.87

(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	34,778,083.83	加建、临建

15、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	322,007,295.21	233,437,452.64
固定资产清理		
合 计	322,007,295.21	233,437,452.64

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公室设备及其他	合计
一、账面原值						
1.年初余额	267,673,601.68	23,580,534.86	41,833,409.18	8,901,608.68	28,819,119.76	370,808,274.16
2.本年增加金额	78,351,344.28		41,136,730.37	3,039,433.43	10,719,420.95	133,246,929.03
(1) 购置	4,236,731.00		1,349,303.40	434,969.80	1,022,605.30	7,043,609.50
(2) 在建工程转入	74,114,613.28		39,787,426.97			113,902,040.25
(3) 企业合并增加				2,604,463.63	9,696,815.65	12,301,279.28
(4) 其他						
3.本年减少金额	17,761,806.25	1,791,680.83	837,520.00	69,500.00	4,882,194.41	25,342,701.49
(1) 处置或报废	17,761,806.25	1,791,680.83	837,520.00	69,500.00	4,882,194.41	25,342,701.49
(2) 其他						
4.年末余额	328,263,139.71	21,788,854.03	82,132,619.55	11,871,542.11	34,656,346.30	478,712,501.70
二、累计折旧						
1.年初余额	69,543,348.79	21,777,419.65	16,004,117.02	7,308,372.02	22,737,564.04	137,370,821.52
2.本年增加金额	13,662,483.27	678,060.46	3,468,126.53	2,961,759.70	8,686,402.96	29,456,832.92
(1) 计提	13,662,483.27	678,060.46	3,468,126.53	653,056.61	2,433,090.22	20,894,817.09
(2) 企业合并增加				2,308,703.09	6,253,312.74	8,562,015.83
3.本年减少金额	4,160,313.04	1,056,991.20	795,650.40	66,025.00	4,043,468.31	10,122,447.95
(1) 处置或报废	4,160,313.04	1,056,991.20	795,650.40	66,025.00	4,043,468.31	10,122,447.95

项 目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公室设备及其他	合计
(2) 其他						
4.年末余额	79,045,519.02	21,398,488.91	18,676,593.15	10,204,106.72	27,380,498.69	156,705,206.49
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) 处置或报废						
(2) 其他						
4.年末余额						
四、账面价值						
1.年末账面价值	249,217,620.69	390,365.12	63,456,026.40	1,667,435.39	7,275,847.61	322,007,295.21
2.年初账面价值	198,130,252.89	1,803,115.21	25,829,292.16	1,593,236.66	6,081,555.72	233,437,452.64

16、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	541,330,814.92	255,411,112.01
工程物资		
合计	541,330,814.92	255,411,112.01

(1) 在建工程

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	73,484,705.11		73,484,705.11	27,980,904.40		27,980,904.40
许昌分散式项目	306,573,690.60		306,573,690.60	156,003,640.05		156,003,640.05
佛山五沙数据中心项目	134,007,106.11		134,007,106.11	63,442,244.99		63,442,244.99
装配式建筑产业基地项目	23,487,741.17		23,487,741.17	7,984,322.57		7,984,322.57
惠州市中装新材料产业园光伏电站	3,777,571.93		3,777,571.93			
合计	541,330,814.92		541,330,814.92	255,411,112.01		255,411,112.01

② 重要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	657,583,500.00	27,980,904.40	45,503,800.71			73,484,705.11
许昌分散式项目	416,000,000.00	156,003,640.05	150,570,050.55			306,573,690.60
佛山五沙数据中心项目	351,263,200.00	63,442,244.99	184,466,901.37	113,902,040.25		134,007,106.11
装配式建筑产业基地项目	570,786,900.00	7,984,322.57	15,503,418.60			23,487,741.17
惠州市中装新材料产业园光伏电站	6,910,000.00		3,777,571.93			3,777,571.93
合计	2,002,543,600.00	255,411,112.01	399,821,743.16	113,902,040.25		541,330,814.92

(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	资金来源
中装总部大厦	11.00	11.00	891,513.15	891,513.15	自筹
许昌分散式项目	73.70	73.70	7,467,910.10	7,467,910.10	融资租赁 借款
佛山五沙数据中心 项目	70.58	70.58	10,138,097.59	9,569,682.16	自有及募 集资金
装配式建筑产业基 地项目	4.00	4.00			自有及募 集资金
惠州市中装新材料 产业园光伏电站	54.67	54.67			自筹
合计			18,497,520.84	17,929,105.41	

17、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	75,664,184.52	75,664,184.52
2.本年增加金额	8,489,240.72	8,489,240.72
(1) 外购	8,489,240.72	8,489,240.72
(2) 转入		
(3) 其他		
3.本年减少金额	10,728,407.25	10,728,407.25
(1) 处置或报废	98,877.69	98,877.69
(2) 转出	6,070,772.10	6,070,772.10
(3) 其他	4,558,757.46	4,558,757.46
4.年末余额	73,425,017.99	73,425,017.99
二、累计折旧		
1.年初余额	13,816,181.71	13,816,181.71
2.本年增加金额	14,441,007.40	14,441,007.40
(1) 计提	14,441,007.40	14,441,007.40
(2) 转入		
(3) 其他		
3.本年减少金额	4,007,640.51	4,007,640.51
(1) 处置或报废	36,864.27	36,864.27
(2) 转出	3,585,421.19	3,585,421.19
(3) 其他	385,355.05	385,355.05

项 目	房屋及建筑物	合计
4.年末余额	24,249,548.60	24,249,548.60
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 合并增加		
(3) 其他		
3.本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并减少		
(3) 其他		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	49,175,469.39	49,175,469.39
2.年初账面价值	61,848,002.81	61,848,002.81

注：其他变动主要为退租减少的原值及相关折旧。

18、无形资产

项 目	土地使用权	专利权	软件	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.年初余额	254,940,601.80	24,000,000.00	21,060,089.46	99,757,490.17	399,758,181.43
2.本年增加金额			2,835,119.54		2,835,119.54
(1) 购置			676,000.14		676,000.14
(2) 内部研发			2,159,119.40		2,159,119.40
(3) 企业合并增加					
(4) 其他					
3.本年减少金额					
(1) 处置					
(2) 失效且终止确认的部分					
(3) 其他					
4.年末余额	254,940,601.80	24,000,000.00	23,895,209.00	99,757,490.17	402,593,300.97
二、累计摊销					
1.年初余额	35,549,534.47	10,000,000.00	9,885,124.45	31,947,586.96	87,382,245.88
2.本年增加金额	7,791,852.12	2,400,000.00	2,818,668.11	18,259,844.66	31,270,364.89
(1) 计提	7,791,852.12	2,400,000.00	2,818,668.11	18,259,844.66	31,270,364.89

项 目	土地使用权	专利权	软件	特许经营权	合计
(2) 其他					
3.本年减少金额					
(1) 处置					
(2) 失效且终止确认的部分					
(3) 其他					
4.年末余额	43,341,386.59	12,400,000.00	12,703,792.56	50,207,431.62	118,652,610.77
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					
4.年末余额					
四、账面价值					
1.年末账面价值	211,599,215.21	11,600,000.00	11,191,416.44	49,550,058.55	283,940,690.20
2.年初账面价值	219,391,067.33	14,000,000.00	11,174,965.01	67,809,903.21	312,375,935.55

19、开发支出

项 目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
智链平台 1.0		2,159,119.40		2,159,119.40		
合 计		2,159,119.40		2,159,119.40		

20、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	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	
深圳市中装市政园林工程有限公司	144,882.75					144,882.75
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00					3,680,000.00
深圳市嘉泽特投资有限公司	75,382,334.09					75,382,334.09
广州中阳能源管理服务服务有限公司	4,710,657.07					4,710,657.07

被投资单位名称或形成商誉的事项	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	
深圳市中贺工程检测有限公司	8,237,704.63					8,237,704.63
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
深圳市中科众创空间科技创投有限公司		435,598.79				435,598.79
合计	93,204,881.13	98,390,358.17				191,595,239.30

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
深圳市中贺工程检测有限公司		6,111,255.93				6,111,255.93
合计		6,111,255.93				6,111,255.93

(3) 商誉减值测试过程

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	深圳市中装市政园林工程有限公司	深圳市中装科技幕墙工程有限公司
资产组或资产组组合的账面价值	13,901,639.21	154,258.19
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	独立产生现金流分摊	独立产生现金流分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	14,120,000.55	3,834,258.19
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是	是

资产组或资产组组合的构成	深圳市嘉泽特投资有限公司	广州中阳能源管理服务有 限公司
资产组或资产组组合的账面价值	9,060,396.33	15,120,777.24
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	独立产生现金流分摊	独立产生现金流分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	141,729,630.42	19,831,434.31
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是	是

资产组或资产组组合的构成	深圳市中贺工程检测有 限公司	新疆新能深科园物业服 务有限公司
资产组或资产组组合的账面价值	3,109,288.99	5,177,401.81

资产组或资产组组合的构成	深圳市中贺工程检测有限公司	新疆新能深科技园物业服务服务有限公司
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	独立产生现金流分摊	独立产生现金流分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	13,406,419.78	7,232,440.18
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是	是

资产组或资产组组合的构成	深圳市东部物业管理有限公司	深圳市中科众创空间科技投资有限公司
资产组或资产组组合的账面价值	6,937,828.10	2,470.50
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	独立产生现金流分摊	独立产生现金流分摊
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	104,892,587.48	438,069.29
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是	是

② 商誉的减值测试过程

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

期末，公司对深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装科技幕墙工程有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司、广州中阳能源管理服务有限公司、新疆新能深科技园物业服务服务有限公司、深圳市东部物业管理有限公司和深圳市中科众创空间科技投资有限公司的商誉进行了减值测试。商誉的可收回金额按照上述公司的预计未来现金流的现值计算，其预计未来现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测适用的折现率为 9.58%-13.87%。根据历史实际经营数据、行业发展趋势、预期收入增长率、毛利率等指标编制预测未来 5 年现金流量，预测期以后的现金流量维持不变。

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

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

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》（北京亚超评报字（2023）第 A105 号），包含商誉的深圳市中装科技幕墙工程有限公司资产组合可收回金额 17,758,567.57 元，高于账面价值 3,834,258.19 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商

誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》(北京亚超评报字(2023)第 A103 号)，包含商誉的深圳市嘉泽特投资有限公司资产组合可收回金额 224,762,455.43 元，高于账面价值 141,729,630.42 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

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

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

根据公司聘请的北京亚超资产评估有限公司出具的《评估报告》(北京亚超评报字(2023)第 A104 号)，包含商誉的深圳市东部物业管理有限公司资产组合可收回金额 118,189,013.50 元，高于账面价值 104,892,587.48 元，根据会计准则相关规定，资产组可收回金额超过包含商誉的资产组的账面价值，表明商誉没有发生减值。

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

B、深圳市中贺工程检测有限公司商誉减值测试的过程与方法、结论

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

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

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

21、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
工程待摊费用		4,840,743.85	1,538,951.49		3,301,792.36
租入房屋装修费	961,153.43	728,485.31	1,024,494.05		665,144.69
其他	386,092.77	2,956,210.72	160,218.18		3,182,085.31
合计	1,347,246.20	8,525,439.88	2,723,663.72		7,149,022.36

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
预计负债	32,979,681.23	7,574,155.44	7,504,931.26	1,125,739.69
存货跌价准备	10,832,897.47	1,672,563.66	18,437,272.07	2,765,590.83
股份支付			3,562,366.40	534,354.96
其他权益工具投资公允价值变动	2,803,821.94	700,955.49		
合计	46,616,400.64	9,947,674.59	29,504,569.73	4,425,685.48

（2）递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	32,662,381.92	8,165,595.48		
其他权益工具投资公允价值变动	4,999,887.00	749,983.05	4,999,887.00	749,983.05
合计	37,662,268.92	8,915,578.53	4,999,887.00	749,983.05

（3）未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	966,572,310.69	819,644,636.31

项目	年末余额	年初余额
递延收益	2,968,872.93	3,309,502.01
可抵扣亏损	61,916,504.33	28,969,706.35
合计	1,031,457,687.95	851,923,844.67

(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
2023 年	733,231.35
2024 年	613,891.14
2025 年	7,997,246.98
2026 年	15,249,519.00
2027 年	34,628,136.98
2028 年	
2029 年	
2030 年	3,798.07
2031 年	2,689,513.54
2032 年	1,167.27
合计	61,916,504.33

23、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
预付工程及设备款	38,002,845.97		38,002,845.97	155,170,740.32		155,170,740.32
商品房(抵工程款)	44,314,371.84		44,314,371.84	8,165,414.85		8,165,414.85
合计	82,317,217.81		82,317,217.81	163,336,155.17		163,336,155.17

24、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款	721,044,432.09	637,000,000.00
信用借款		
银行承兑汇票、信用证贴现	959,558,588.41	1,110,916,397.57
质押+保证借款		30,000,000.00
合计	1,680,603,020.50	1,777,916,397.57

注：保证借款担保情况详见附注十一、4、关联方交易情况（3）关联担保情况。

(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	26,044,432.09	6.25%	20 个月	9.38%
合计	26,044,432.09			

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

25、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	8,494,788.66	7,566,211.48
银行承兑汇票	178,438,934.69	179,512,711.42
合计	186,933,723.35	187,078,922.90

26、应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付材料款	1,037,430,506.79	925,096,290.43
应付劳务款	240,012,876.40	168,748,174.38
应付工程及设备款	116,601,339.12	61,283,595.09
物业、水电及其他	51,141,231.82	21,798,603.55
合计	1,445,185,954.13	1,176,926,663.45

27、预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	9,132.13	
合计	9,132.13	

28、合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收工程及设计款	115,903,564.81	193,047,088.20
预收物业费及其他	26,177,531.89	24,482,122.57

项 目	年末余额	年初余额
减：计入其他非流动负债		
合 计	142,081,096.70	217,529,210.77

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	49,667,231.66	456,119,343.59	434,048,825.22	71,737,750.03
二、离职后福利-设定提存计划		16,035,458.30	16,035,458.30	
三、辞退福利	127,920.00	1,177,368.68	560,860.28	744,428.40
四、一年内到期的其他福利				
合 计	49,795,151.66	473,332,170.57	450,645,143.80	72,482,178.43

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	48,827,909.88	415,251,929.19	393,421,020.72	70,658,818.35
2、职工福利费		6,222,710.26	6,222,710.26	
3、社会保险费	495,944.00	25,999,831.92	25,839,453.26	656,322.66
其中：医疗保险费	495,944.00	24,962,681.40	24,802,302.74	656,322.66
工伤保险费		576,194.23	576,194.23	
生育保险费		460,956.29	460,956.29	
4、住房公积金	22,673.00	6,573,129.28	6,574,203.28	21,599.00
5、工会经费和职工教育经费	320,704.78	2,071,742.94	1,991,437.70	401,010.02
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	49,667,231.66	456,119,343.59	434,048,825.22	71,737,750.03

(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
1、基本养老保险		15,502,147.44	15,502,147.44	
2、失业保险费		516,137.72	516,137.72	
3、企业年金缴费		17,173.14	17,173.14	
合 计		16,035,458.30	16,035,458.30	

30、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
------	------	------

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	296,469,692.09	286,223,360.81
企业所得税	11,962,764.46	20,388,070.61
个人所得税	4,180,606.72	7,259,302.47
城市维护建设税	30,863,952.15	30,840,036.41
房产税	294,904.02	296,838.28
土地使用税	3,756.85	3,756.85
教育费附加（含地方教育费附加）	21,277,741.34	21,264,830.98
印花税	15,821.25	3,077.96
其他	29,723.18	9,715.37
合计	365,098,962.06	366,288,989.74

31、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	12,145,086.66	12,145,086.66
其他应付款	214,331,910.67	160,781,096.47
合计	226,476,997.33	172,926,183.13

（1）应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	12,145,086.66	12,145,086.66
合计	12,145,086.66	12,145,086.66

（2）其他应付款

项目	年末余额	年初余额
限制性股票回购义务	192,424.00	37,448,554.24
应付专利款	7,000,000.00	7,000,000.00
单位往来	110,627,330.89	76,637,678.81
预提费用及其他	96,512,155.78	39,694,863.42
合计	214,331,910.67	160,781,096.47

32、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	5,144,963.73	
1 年内到期的应付债券	45,103,491.29	43,086,578.51
1 年内到期的长期应付款	13,467,501.65	17,062,500.00
1 年内到期的租赁负债	8,379,140.79	11,893,076.73
合计	72,095,097.46	72,042,155.24

33、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	42,127,498.09	68,211,094.05
待转销项税额	178,351,721.47	161,951,485.40
合计	220,479,219.56	230,162,579.45

注：未终止确认的已背书未到期商业承兑汇票包含未终止确认的已背书未到期金融产品智付单 28,790,400.95 元。

34、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押+保证借款	48,646,209.55	10,000,000.00
质押+保证借款	171,498,790.87	32,505,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,144,963.73	
合计	215,000,036.69	42,505,000.00

注 1：抵押、质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、64、所有权或使用权受限限制的资产。

注 2：保证借款担保情况详见附注十一、4、关联方交易情况（3）关联担保情况。

35、应付债券

（1）应付债券

项目	年末余额	年初余额
可转换公司债券	940,865,674.95	898,115,259.04
合计	940,865,674.95	898,115,259.04

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中装转 2	1,160,000,000.00	2021-4-16	6 年	1,160,000,000.00	941,201,837.55
小计				1,160,000,000.00	941,201,837.55
减：一年内到期部分年末余额					43,086,578.51

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本期转股	年末余额
中装转 2		5,081,672.28	43,487,755.11	3,478,598.70	323,500.00	985,969,166.24
小 计		5,081,672.28	43,487,755.11	3,478,598.70	323,500.00	985,969,166.24
减：一年内到期 部分年末余额						45,103,491.29

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间

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。

② 可转债转股及股份变动情况

2021 年第四季度，中装转 2 因转股减少 330,900.00 元，转股数量为 52,653 股。2022 年度中装转 2 因转股减少 323,500 元，转股数量为 51,442 股，截至 2022 年 12 月 31 日，中装转 2 剩余金额为 1,159,345,600.00 元。

36、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	60,422,369.95	8,559,299.77	2,796,751.87		22,188,870.87	49,589,550.72
减：一年内到期的租赁负债	11,893,076.73					8,379,140.79
合 计	48,529,293.22					41,210,409.93

37、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
本体维修基金	12,793,974.76	2,393,782.31
应付融资租赁费	197,872,805.61	210,000,000.00
减：一年内到期部分	13,467,501.65	17,062,500.00
合 计	197,199,278.72	195,331,282.31

38、预计负债

项 目	年末余额	年初余额
对外提供担保	26,272,032.50	
未决诉讼	6,707,648.73	7,504,931.26
合 计	32,979,681.23	7,504,931.26

注：关于预计负债详细情况的披露详见附注十三、“承诺及或有事项”。

39、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
-----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	3,309,502.01	20,960.00	361,589.08	2,968,872.93
合计	3,309,502.01	20,960.00	361,589.08	2,968,872.93

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
深圳市罗湖区产业转型升级专项资金	3,210,468.68			281,209.08		2,929,259.60	与资产相关
产业转型升级专项资金	99,033.33			59,420.00		39,613.33	与资产相关
垃圾分类设施费及宣传费				11,920.00	11,920.00		与收益相关
合计	3,309,502.01			352,549.08	11,920.00	2,968,872.93	

40、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	720,541,489.00				-6,899,458.00	-6,899,458.00	713,642,031.00

股本变动情况说明：

（1）2022 年度，本公司在 2019 年限制性股票激励计划中，因激励对象不再具备激励资格，回购注销 12.25 万股。截至 2022 年 2 月 28 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司回购注销股份的减资事宜已进行了验资，并于 2022 年 3 月 18 日出具大华验字[2022]000172 号《验资报告》。

（2）2022 年度，本公司终止正在实施的 2020 年限制性股票激励计划，同时，回购并注销 111 名激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票 682.84 万股。截至 2022 年 2 月 28 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司回购注销股份的减资事宜已进行了验资，并于 2022 年 3 月 18 日出具大华验字[2022]000173 号《验资报告》。

（3）2022 年度，“中装转 2”转股数量为 51,442 股。

41、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

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	11,596,691.00	227,195,789.76			3,235.00	63,378.29	11,593,456.00	227,132,411.47
合计	11,596,691.00	227,195,789.76			3,235.00	63,378.29	11,593,456.00	227,132,411.47

其他权益工具情况说明：

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。

截至 2022 年 12 月 31 日，中装转 2 剩余权益部分金额为 227,132,411.47 元。

42、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	1,275,725,434.49	1,482,845.12	30,714,649.67	1,246,493,629.94
其他资本公积	25,121,870.36	2,072,466.33	3,424,440.68	23,769,896.01
合计	1,300,847,304.85	3,555,311.45	34,139,090.35	1,270,263,525.95

(1) 本期增加的说明：

① 2022 年度“中装转 2”完成转股数量为 51,442 股，本期增加资本公积-股本溢价 277,068.08 元。

② 其他资本公积本期增加原因：公司根据 2019 年限制性股票股权激励计划计算本期应分摊金额 2,072,466.33 元。

③ 2022 年度本公司全资子公司深圳市中装智慧能源控股有限公司收购控股子公司深圳市中装新能源科技有限公司的全资子公司广州中阳能源管理有限公司的全部股权，本公司间接持股比例由 60%变更为 100%，属同一控制下的权益性交易，视同收购少数股东股权，相关差额调整资本公积-股本溢价 1,205,777.04 元。

(2) 本期减少的说明：

①2022 年度，本公司在 2019 年限制性股票激励计划中，回购注销 122,500 股，相应冲减资本公积-股本溢价 335,276.59 元。

②2022 年度，本公司终止实施的 2020 年限制性股票激励计划，回购并注销已获授但尚未解除限售的限制性股票 6,828,400 股，相应冲减资本公积-股本溢价 18,033,858.61 元。

③2022 年度，本公司预计以后年度无法达到业绩要求，终止实施的 2020 年限制性股票激励计划，预计以后年度行权的数量为 0，相应冲回已计提资本公积-其他资本公积 3,344,388.82 元。

④2019 年限制性股权激励计划在本年已全部解锁行权，故将以前年度因未来可税前抵扣金额超过等待期内确认的股份支付费用确认的递延所得税资产 80,051.86 元进行冲减，减少资本公积-其他资本公积 80,051.86 元。

⑤2022 年度本公司向控股子公司广东顺德宽原电子科技有限公司增资 4800 万元，稀释了少数股东股权，本公司间接持股比例由 60%变更为 65%，视同收购少数股东股权，相关差额调整资本公积-股本溢价 12,345,514.47 元。

43、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	32,479,226.00	4,996,425.00	32,286,802.00	5,188,849.00
合计	32,479,226.00	4,996,425.00	32,286,802.00	5,188,849.00

库存股情况说明：

(1) 本年增加的说明：

公司于 2022 年 4 月 28 日召开第四届董事会第十二次会议和第四届监事会第十二次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股票方案》的议案，公司于 2022 年 6 月 13 日以集中竞价方式首次实施回购股份，首次回购股份 942,200 股，占公司总股本 0.1320%，最高成交价为 5.35 元/股，最低成交价为 5.24 元/股，支付的总金额为 4,996,425.00 元。

(2) 本年减少的说明：

①2022 年 2 月，公司回购注销 2019 年限制性股票激励计划已离职人员及激励对象因 2020 年度考核结果为“C”和“D”无法解锁部分的股票合计持有 12.25 万股，相应减少金额为 453,250.00 元；

②2022 年 2 月，公司终止实施 2020 年限制性股票激励计划，回购并注销 111 名激励对

象已获授但尚未解除限售的限制性股票合计持有 682.84 万股，相应减少金额为 24,855,376.00 元；

③2022 年 9 月，2019 年股权激励计划限制性股票授予第三个限售期可解除限售的限制性股票数量为 188.44 万股，上市流通日为 2022 年 9 月 20 日，库存股相应减少金额 6,972,280.00 元。

④2022 年 9 月，公司 2019 年股权激励 5 名激励对象 2021 年度考核结果为“C”，其第三个解锁期限制性股票可解锁比例为 90%，4 名激励对象因离职丧失解锁资格，已获授但尚未解除限售的限制性股票合计 53,600 股，因 2019 年、2020 年、2021 年权益分红，分红款可抵扣回购款，库存股相应减少金额 5,896.00 元。

44、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额						年末余额
		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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	4,249,903.95	-821,711.60		764,300.00	-396,502.90	-614,143.34	-575,365.36	3,635,760.61
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	4,249,903.95	-1,586,011.60			-396,502.90	-614,143.34	-575,365.36	3,635,760.61
企业自身信用风险公允价值变动								
处置其他权益工具投资		764,300.00		764,300.00				
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	4,249,903.95	-821,711.60		764,300.00	-396,502.90	-614,143.34	-575,365.36	3,635,760.61

45、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	153,957,939.74	5,423,985.57		159,381,925.31
合计	153,957,939.74	5,423,985.57		159,381,925.31

46、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	1,287,091,864.33	1,226,023,305.30
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-21,941,726.36	-17,020,893.06
调整后年初未分配利润	1,265,150,137.97	1,209,002,412.24
加：本年归属于母公司股东的净利润	11,249,167.96	101,397,108.81
其他综合收益转留存收益	764,300.00	
减：提取法定盈余公积	5,423,985.57	9,059,139.04
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	14,253,808.22	36,072,291.80
转作股本的普通股股利		
其他		117,952.24
年末未分配利润	1,257,485,812.14	1,265,150,137.97

注：本公司由于会计差错更正，调整年初未分配利润共计-21,941,726.36 元，该差错更正本公司已出具专项说明，并经本公司 2023 年 4 月 25 日第四届董事会第二十一次会议审议通过，具体情况详见本财务报表附注十五、1、“前期差错更正”。

47、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,210,730,334.31	4,542,710,548.16	6,278,172,603.61	5,358,038,465.26
其他业务	1,290,356.83	1,073,405.67		
合计	5,212,020,691.14	4,543,783,953.83	6,278,172,603.61	5,358,038,465.26

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	营业收入
按商品类型分类：	
装饰、园林工程	4,408,805,424.87
设计及其他	219,544,939.06

合同分类	营业收入
物业管理及服务	583,670,327.21
合 计	5,212,020,691.14
按经营地区分类:	
境内	5,212,020,691.14
境外	
合 计	5,212,020,691.14
按商品转让的时间分类:	
在某一时点转让	219,544,939.06
在某一时段内转让	4,992,475,752.08
合 计	5,212,020,691.14

48、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	5,842,845.63	9,936,284.62
教育费附加	4,287,449.66	7,273,256.17
房产税	3,092,347.92	3,067,916.39
土地使用税	466,999.54	349,259.40
车船使用税	21,200.01	1,668.00
印花税	2,708,171.68	3,494,850.06
代征个人所得税及其他	1,229,325.52	3,778,754.88
合 计	17,648,339.96	27,901,989.52

49、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	23,197,753.89	31,366,539.68
汽车、差旅费及业务费	12,762,174.60	16,484,025.75
广告及宣传费	930,048.48	2,120,418.68
通讯费及其他	839,427.97	1,708,251.02
合 计	37,729,404.94	51,679,235.13

50、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	118,321,650.15	86,044,529.69
业务招待费及差旅费	11,920,800.75	11,986,450.55

项目	本年发生额	上年发生额
汽车、维修、劳保费	12,629,651.36	15,319,481.57
办公、通讯及邮费	12,281,375.40	12,016,197.78
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	43,534,522.86	43,570,333.56
会议、协会评审及培训费	1,950,958.38	1,514,924.96
律师、咨询及中介费	23,861,633.59	10,623,349.85
租赁及水电费	12,221,671.57	9,636,639.46
股份支付	-1,271,922.49	7,291,429.23
投标费用	4,814,630.11	959,958.42
其他	15,144,168.84	12,051,562.12
合计	255,409,140.52	211,014,857.19

51、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	51,633,096.20	65,141,657.42
直接投入	74,440,767.51	112,428,596.65
折旧及摊销	1,991,594.69	1,708,576.30
业务招待及差旅费	578,580.72	160,831.86
其他	757,058.49	1,974,565.26
合计	129,401,097.61	181,414,227.49

52、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	87,876,283.42	76,440,781.71
减：利息收入	14,205,422.53	7,289,976.53
汇兑损益	-30,066.75	25,320.76
手续费及其他	4,466,942.19	3,839,324.01
票据贴现利息	30,129,166.56	28,126,442.39
保函手续费	3,511,420.21	3,248,288.98
租赁利息	1,927,707.87	2,306,318.39
合计	113,676,030.97	106,696,499.71

53、其他收益

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
政府补助	10,279,933.95	9,789,979.12	10,279,933.95

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
增值税加计抵减	2,234,708.97	1,681,800.28	2,234,708.97
个税手续费返还	221,546.28	800,163.49	221,546.28
增值税减免	314,350.95		314,350.95
合计	13,050,540.15	12,271,942.89	13,050,540.15

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注六、59“营业外收入”。

54、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	10,258,058.46	12,672,860.51
处置长期股权投资产生的投资收益	430,518.25	60,031.92
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		-828,436.27
债务重组收益	-11,950,859.85	
理财产品投资收益	5,973,055.53	9,979,714.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-11,300,757.24	-9,346,725.87
合计	-6,589,984.85	12,537,444.60

55、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	2,068,384.67	-31,632.53
合计	2,068,384.67	-31,632.53

56、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据减值损失	2,643,971.71	-2,077,765.39
应收账款减值损失	-42,018,493.47	-65,864,679.00
其他应收款减值损失	-1,825,459.57	4,336,467.91
合计	-41,199,981.33	-63,605,976.48

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

57、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	7,604,374.60	-11,548,179.42
商誉减值损失	-6,111,255.93	
合同资产减值损失	-36,831,284.47	-110,469,986.99
合计	-35,338,165.80	-122,018,166.41

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

58、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
固定资产处置收益	3,627,599.65	-21,672.71	3,627,599.65
处置租赁	-1,188,552.36		-1,188,552.36
合 计	2,439,047.29	-21,672.71	2,439,047.29

59、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	5,362.64		5,362.64
其中：固定资产	5,362.64		5,362.64
无形资产			
与企业日常活动无关的政府补助	4,000.00		4,000.00
违约赔偿收入	3,940,062.62	1,120,127.38	3,940,062.62
其他	170,548.66	728,013.59	170,548.66
合 计	4,119,973.92	1,848,140.97	4,119,973.92

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额			上期发生金额			与资产相关/与收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
2021 年第三次产业资金科技创新项目（院士工作站扶持）		500,000.00					与收益相关
2021 年区第五次产业转型升级专项资金（研发增长奖）		3,000,000.00					与收益相关
2021 年区第五次产业转型升级专项资金（专利权人扶持项目）		29,400.00					与收益相关
2022 年高新技术企业培育资助		1,000,000.00					与收益相关
鼓励建筑装饰企业做大做强		1,000,000.00			1,000,000.00		与收益相关
企业稳增长奖励资金		93,584.00					与收益相关
退回 2020 年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励		-2,700,000.00			1,350,000.00		与收益相关
建筑业企业防疫消杀补贴		86,000.00					与收益相关
2022 年第五次产业发展专项资金（创新载体扶持）		500,000.00					与收益相关
职工之家阵地建设经费		80,370.00					与收益相关
一次性留工补助		136,270.00					与收益相关
工会经费返还		52,920.00			119,272.08		与收益相关
稳岗补贴		2,256,397.35			247,863.27		与收益相关
生育津贴		382,934.55			284,941.73		与收益相关
财政扶持资金		1,225,832.43					与收益相关
产业转型专项资金		1,078,929.08					与资产相关
高新补贴		200,000.00					与收益相关
社保补贴		29,420.50			2,755.91		与收益相关

补助项目	本期发生金额			上期发生金额			与资产相关/与收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
税费返还		7,702.84					与收益相关
小微企业发展专项资金		5,000.00			10,000.00		与收益相关
专项补贴		1,100,653.20					与收益相关
营利性服务业助企纾困项目补贴		1,600.00					与收益相关
购车补贴款	4,000.00						与收益相关
垃圾分类补助		106,920.00					与收益相关
安全生产标准化达标优先企业评审补助		3,000.00					与收益相关
水费补贴		1,000.00			14,778.06		与资产相关
产业发展专项补贴		100,000.00					与收益相关
收到徐汇财政就业补贴		2,000.00					与收益相关
光伏发电补贴					1,836,660.09		与收益相关
鼓励总部企业管理团队发展					1,200,000.00		与收益相关
企业研究开发资助计划					1,159,000.00		与收益相关
人力资源局培训补贴					471,840.00		与收益相关
退伍军人纳税减免					354,150.00		与收益相关
深圳市罗湖区产业转型升级专项资金					340,629.08		与收益相关
2020 年深圳市高技能人才培训基地重点建设项目资助					200,000.00		与收益相关
高新技术企业培育资助					159,000.00		与收益相关

补助项目	本期发生金额			上期发生金额			与资产相关/与收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
企业适岗培训补贴					148,320.00		与收益相关
粤海街道办事处一次性补贴					55,000.00		与收益相关
增值税税收优惠政策					32,821.57		与收益相关
小规模纳税人减征					28,028.50		与收益相关
2020 年重点人群税收减免（有就业创业证的员工）					14,950.00		与收益相关
以工代训补贴					11,500.00		与收益相关
2020 年国内发明专利资助					10,000.00		与收益相关
贫困人口就业补贴					10,000.00		与收益相关
残保金返还款					7,346.31		与收益相关
专项补助金					5,000.00		与收益相关
深圳市罗湖区公共就业促进					4,000.00		与收益相关
招用湖北籍劳动力补贴					3,000.00		与收益相关
高校毕业生招标补贴发放					3,000.00		与收益相关
高校毕业生社保补贴发放					1,022.52		与收益相关
产业转型升级专利补贴					6,000.00		与收益相关
产业转型升级专项资金-办公用房租金补贴					699,100.00		与收益相关
合计	4,000.00	10,279,933.95			9,789,979.12		

60、营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	199,891.34	119,695.05	199,891.34
其中：固定资产	199,891.34		199,891.34
无形资产			
对外捐赠	1,320,000.00	7,340,000.00	1,320,000.00
未决诉讼预计损失	5,583,913.53	-3,189,956.61	5,583,913.53
罚款支出、违约金、滞纳金	684,515.82	1,729,633.06	684,515.82
其他	614,277.97	76,635.84	614,277.97
合计	8,402,598.66	6,076,007.34	8,402,598.66

61、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	22,890,418.19	57,388,384.22
递延所得税费用	448,779.42	-14,866.36
合计	23,339,197.61	57,373,517.86

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	44,519,938.70	176,331,402.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,677,990.80	26,449,710.35
子公司适用不同税率的影响	1,729,669.14	2,262,569.12
调整以前期间所得税的影响	1,659,108.72	-2,945,825.93
非应税收入的影响	-2,188,495.54	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,874,302.42	34,588,610.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,131,900.22	
本年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	13,022,055.49	5,670,408.68
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化		
研发费用加计扣除影响	-6,303,533.20	-8,651,954.87
所得税费用合计	23,339,197.61	57,373,517.86

62、现金流量表项目**(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	14,205,422.53	7,289,960.37
收到的其他收益	10,139,891.15	11,925,752.39
收现的营业外收入	4,140,888.59	1,848,140.97
保证金、备用金及其他往来款	282,847,453.44	16,163,149.34
合计	311,333,655.71	37,227,003.07

(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	183,534,841.12	199,502,664.43
付现营业外支出	5,444,671.85	11,391,862.91
支付受限资金	83,191,144.77	50,712,094.92
保证金、备用金及其他往来款	197,000,028.36	
合计	469,170,686.10	261,606,622.26

(3) 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	1,299,768,858.92	1,449,094,339.22
合计	1,299,768,858.92	1,449,094,339.22

(4) 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	1,241,390,000.00	1,627,516,825.56
支付的项目投资保证金	20,278,534.00	13,594,000.00
合计	1,261,668,534.00	1,641,110,825.56

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
授予激励性股票		26,529,776.00
合计		26,529,776.00

(6) 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	3,511,420.21	3,248,288.98
回购限制性股票及债转股	33,010,484.43	
代征股息红利个税	1,219,428.48	3,212,639.37
支付租赁负债款	8,766,847.67	8,329,260.70
支付的票据保证金		111,697,490.20
支付融资租赁款	18,759,623.59	

项 目	本年发生额	上年发生额
支付少数股东减资款	150,000.00	
收购少数股东股权支付的现金	16,500,000.00	
合 计	81,917,804.38	126,487,679.25

63、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	21,180,741.09	118,957,884.44
加：资产减值准备	35,338,165.80	122,018,166.41
信用减值损失	41,199,981.33	63,605,976.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,772,054.19	23,727,292.55
使用权资产折旧	13,704,590.45	13,816,181.71
无形资产摊销	31,270,364.89	30,827,581.50
长期待摊费用摊销	2,723,663.72	678,376.02
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）	-2,439,047.29	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	194,528.70	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,068,384.67	31,632.53
财务费用（收益以“-”号填列）	123,344,267.54	110,121,831.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,710,772.39	-21,884,170.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,613,827.15	-14,866.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,245,099.59	749,983.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	-126,802,318.56	-94,657,427.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-606,626,424.91	-847,558,756.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	221,494,575.79	-62,851,396.19
其他	9,423,941.11	6,582,861.74
经营活动产生的现金流量净额	-210,631,345.65	-535,848,849.94
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	994,772,436.07	1,444,677,378.43
减：现金的年初余额	1,444,677,378.43	1,098,800,772.29

补充资料	本年发生额	上年发生额
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	-449,904,942.36	345,876,606.14

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	81,505,680.00
其中：广东昇云网络科技有限公司	
深圳市东部物业管理有限公司	81,105,680.00
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	400,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,946,316.20
其中：广东昇云网络科技有限公司	60,057.01
深圳市东部物业管理有限公司	16,886,259.19
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	
取得子公司支付的现金净额	64,559,363.80

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	994,772,436.07	1,444,677,378.43
其中：库存现金	1,254,273.68	501,001.01
可随时用于支付的银行存款	993,518,154.18	1,444,105,865.30
可随时用于支付的其他货币资金	8.21	70,512.12
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	994,772,436.07	1,444,677,378.43
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		

64、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	343,960,198.00	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	26,913,473.69	对外担保抵押
在建工程	181,760,197.98	设备抵押

项目	年末账面价值	受限原因
无形资产	168,876,051.21	借款抵押
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）	72,066,094.86	借款质押
合计	793,576,015.74	

65、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			328,522.88
-美元	10,290.61	6.9646	71,669.99
-港币	145,234.05	0.8933	129,733.22
-新加坡元	24,525.80	5.1831	127,119.67

66、政府补助

（1）政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2021 年第三次产业资金科技创新项目（院士工作站扶持）	500,000.00	其他收益	500,000.00
2021 年区第五次产业转型升级专项资金（研发增长奖）	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
2021 年区第五次产业转型升级专项资金（专利权人扶持项目）	29,400.00	其他收益	29,400.00
2022 年高新技术企业培育资助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
鼓励建筑装饰企业做大做强	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
产业转型专项资金	742,220.00	其他收益	742,220.00
企业稳增长奖励资金	93,584.00	其他收益	93,584.00
退回 2020 年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励	-2,700,000.00	其他收益	-2,700,000.00
建筑业企业防疫消杀补贴	86,000.00	其他收益	86,000.00
2022 年第五次产业发展专项资金（创新载体扶持）	500,000.00	其他收益	500,000.00
职工之家阵地建设经费	80,370.00	其他收益	80,370.00
一次性留工补助	136,270.00	其他收益	136,270.00
工会经费返还	52,920.00	其他收益	52,920.00
稳岗补贴	2,256,397.35	其他收益	2,256,397.35
生育津贴	382,934.55	其他收益	382,934.55
财政扶持资金	1,225,832.43	其他收益	1,225,832.43
收深圳市科技创新委员会高新补贴	200,000.00	其他收益	200,000.00
社保补贴	29,420.50	其他收益	29,420.50

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费返还	7,702.84	其他收益	7,702.84
扶持小微企业补贴	5,000.00	其他收益	5,000.00
专项补贴	1,100,653.20	其他收益	1,100,653.20
营利性服务业助企纾困项目补贴	1,600.00	其他收益	1,600.00
购车补贴	4,000.00	营业外收入	4,000.00
垃圾分类补助	95,000.00	其他收益	95,000.00
安全生产标准化达标优先企业评审补助	3,000.00	其他收益	3,000.00
水费补贴	1,000.00	其他收益	1,000.00
员工培训	100,000.00	其他收益	100,000.00
税收补贴	2,000.00	其他收益	2,000.00
合计	9,935,304.87		9,935,304.87

(2) 政府补助退回情况

项目	金额	原因
2020 年产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励	2,700,000.00	公司申报“建筑装饰智能化设计平台及产业化应用”项目获得 2020 年度产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励，奖励资金已于 2020 年拨付至公司账户。经复查后因公司不具备申请专项资金奖励的资格，须退回奖励款项 270 万元整，于 2022 年将产业链薄弱环节投资项目专项资金奖励 270 万元整退还至市财政账户。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
广东昇云网络科技有限公司	2022-4-18	0.00	60.00	2022-4-18	取得控制权	12,167,940.62	-1,537,847.21
深圳市东部物业管理有限公司	2022-7-1	81,105,680.00	100.00	2022-7-1	取得控制权	133,067,547.07	8,462,466.92
深圳市中科众创空	2022-5-7	400,000.00	100.00	2022-5-7	取得控制权	650,923.74	622,755.73

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
间科技创新投资有限公司							

(2) 合并成本及商誉

项目	广东昇云网络科技有限公司	深圳市东部物业管理有限公司	深圳市中科众创空间科技投资有限公司
合并成本			
—现金		81,105,680.00	400,000.00
合并成本合计		81,105,680.00	400,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额		-16,849,079.38	-35,598.79
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		97,954,759.38	435,598.79

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	广东昇云网络科技有限公司		深圳市东部物业管理有限公司		深圳市中科众创空间科技投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：			145,924,678.27	108,281,897.99	69,627.51	69,627.51
货币资金			16,886,259.19	16,886,259.19	60,057.01	60,057.01
应收款项			74,510,928.15	74,510,928.15	7,100.00	7,100.00
存货			400,504.33	400,504.33		
固定资产			20,804,705.88	3,736,792.95	2,470.50	2,470.50
无形资产						
其他权益工具投资			1,586,011.60	1,586,011.60		
投资性房地产			22,937,339.28	2,362,471.93		
长期待摊费用			1,979,564.62	1,979,564.62		
递延所得税资产			6,819,365.22	6,819,365.22		
负债：			162,773,757.65	153,363,062.58	105,226.30	105,226.30
借款			27,995,006.45	27,995,006.45		
应付款项			125,368,056.13	125,368,056.13	105,226.30	105,226.30
递延所得税负债			9,410,695.07			
净资产			-16,849,079.38	-45,081,164.59	-35,598.79	-35,598.79

项 目	广东昇云网络科技有限公司		深圳市东部物业管理有限公司		深圳市中科众创空间科技 创投有限公司	
	购买日公 允价值	购买日账 面价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公 允价值	购买日账面 价值
减：少数股东权益						
取得的净资产			-16,849,079.38	-45,081,164.59	-35,598.79	-35,598.79

注：东部物业包含 5 家子公司。

2、其他原因的合并范围变动

(1) 新设子公司

名称	变更原因
深圳市中装智慧能源控股有限公司	新设子公司
福州市深科园物业管理有限公司	新设子公司
韶关市中装新能源科技有限公司	新设子公司
惠州中装智慧能源有限公司	新设子公司

公司于 2022 年 5 月 31 日成立中装智慧能源，注册资本为 10,000.00 万元，公司持有中装智慧能源 100% 股权，拥有实质控制权，中装智慧能源自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2022 年 5 月 7 日成立福州市深科园物业管理有限公司，注册资本为 100 万元，深圳市科技园持有福州市深科园 100% 股权，拥有实质控制权，福州市深科园自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市中装新能源科技有限公司于 2022 年 9 月 5 日成立韶关市中装新能源科技有限公司，注册资本为 100 万元，中装新能源持有韶关市中装新能源科技有限公司 100% 股权，拥有实质控制权，韶关市中装新能源科技有限公司自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

子公司深圳市中装智慧能源控股有限公司于 2022 年 6 月 17 日成立惠州中装智慧能源有限公司，注册资本为 100 万元，中装智慧能源持有中装智慧能源 100% 股权，拥有实质控制权，惠州中装智慧能源有限公司自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

(2) 注销子公司

名称	变更原因
海南中装建设产业发展有限公司	于 2022 年 4 月注销
上海中装慧谷国际贸易有限公司	于 2022 年 8 月注销

名称	变更原因
上海中装亚拓建筑科技有限公司	于 2022 年 8 月注销
深圳泛湾建筑科技有限公司	于 2022 年 12 月注销

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
惠州市中装新材料有限公司	惠州市	惠州市	建筑装饰材料	100		设立
深圳市中装市政园林工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100		设立
深圳市中装新能源科技有限公司	深圳市	深圳市	新能源开发	60		设立
深圳市中装建筑科技有限公司	深圳市	深圳市	咨询顾问	100		设立
深圳市中装智慧能源控股有限公司	深圳市	深圳市	新能源投资	100		设立
运城市中天翱翔风力发电有限公司	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		51	非同一控制下企业合并
闻喜县翱翔风力发电有限公司	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		100	设立
河南许鑫风电有限公司	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100	设立
许昌许瑞风力发电有限公司	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100	设立
深圳市中装智链供应链有限公司	深圳市	深圳市	批发业	100		设立
上海装连科技有限公司	上海市	上海市	软件和信息技术服务业		95	设立
中装国际控股有限公司	香港	香港	投资管理	100		设立
中装国际工程管理有限公司	新加坡	新加坡	建筑工程	100		设立
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑材料、幕墙	100		非同一控制下企业合并
深圳市中装纳米材料科技有限公司	深圳市	深圳市	薄膜产品、光触媒产品	80		设立
深圳市中装智链科技有限公司	深圳市	深圳市	计算机软硬件开发	85		设立
深圳市中装云科技有限公司	深圳市	深圳市	网络科技	100		设立
广州中阳能源管理服务服务有限公司	广州市	广州市	能源管理服务		100	非同一控制下企业合并
深圳市中装建工有限责任公司	深圳市	深圳市	建筑工程	70		非同一控制下企业合并
广东顺德宽原电子科技有限公司	顺德市	顺德市	通讯相关业务		65	非同一控制下企业合并
深圳市嘉泽特投资股份有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市深科元环境工程有限公司	深圳市	深圳市	环境工程		51	非同一控制下企业合并
上海预录环境工程有限公司	上海市	上海市	环境工程		60	非同一控制下企业合并
深圳市科苑绿化工程有限公司	深圳市	深圳市	环境绿化		62	非同一控制下企业合并
惠州市深科技园物业管理有限公司	惠州市	惠州市	物业管理		70	非同一控制下企业合并
新疆新能深科技园物业服务有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		51.06	非同一控制下企业合并
深圳市科技园物业集团有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		51.63	非同一控制下企业合并
深圳市深科机电工程有限公司	深圳市	深圳市	机电工程		100	非同一控制下企业合并
长春深科物业服务有限公司	长春市	长春市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
上海深科技园物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
海口深科技园物业服务有限公司	海口市	海口市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
贵阳市深科技园物业管理有限公司	贵阳市	贵阳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市深科元产业地产策划有限公司	深圳市	深圳市	产业地产策划		100	非同一控制下企业合并
武汉市深科元物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
昆明深科技园物业管理有限公司	昆明市	昆明市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
无锡深科技园物业管理服务有限公司	无锡市	无锡市	物业管理		70	非同一控制下企业合并
江门市深科技园物业管理有限公司	江门市	江门市	物业管理		60	非同一控制下企业合并
陕西深科产业园运营管理有限公司	西安市	西安市	产业园运营管理		60	非同一控制下企业合并
九江深科物业管理有限责任公司	九江市	九江市	物业管理		60	非同一控制下企业合并
福州市深科技园物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理		100	设立
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	深圳市	深圳市	创业投资		100	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深中科技园（中山）有限公司	中山市	中山市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市东部物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市五柳田园物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市动力电梯有限公司	深圳市	深圳市	电梯保养与维修		100	非同一控制下企业合并
深圳市建艺物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
深圳市友邦机电设备工程有限公司	深圳市	深圳市	机电设备工程		100	非同一控制下企业合并
深圳市中装和馨智能科技有限公司	深圳市	深圳市	零售业	51		设立
中装建投（福建）科技有限公司	福州市	福州市	科技推广和应用服务业	51		设立
惠州中装建筑科技发展有限公司	惠州市	惠州市	金属制品业		100	设立
湖南中装三湘电梯工程有限公司	长沙市	长沙市	研究和试验发展		51	设立
湖南中装三湘建筑科技有限公司	长沙市	长沙市	建筑装饰、装修和其他建筑业		51	设立
江西深科元生活服务有限公司	九江市	九江市	商务服务业		70	设立
广东昇云网络科技有限公司	佛山市	佛山市	互联网数据服务、大数据服务、信息咨询服务		65	非同一控制下企业合并
韶关市中装新能源科技有限公司	韶关市	韶关市	新能源开发及管理		100	设立
惠州中装智慧能源有限公司	惠州市	惠州市	新能源开发及管理		100	设立
常熟市中装纳米材料科技有限公司	常熟市	常熟市	薄膜产品、光触媒产品		100	设立
深圳中贺工程检测有限公司	深圳市	深圳市	专业技术服务业		90	非同一控制下企业合并

九、金融工具及其风险

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、可转换债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

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。

(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。于 2022 年 12 月 31 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、65“外币货币性项目”。

(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及应付债券等带息债务。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 2022 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 360,145,000.42 元，及以人民币计价的固定利率合同，金额为 581,044,432.09 元。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本年	
	对利润的影响	对股东权益的影响
人民币基准利率增加 25 个基准点	-722,433.43	-722,433.43
人民币基准利率降低 25 个基准点	722,433.43	722,433.43

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

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 2022 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以及本集团承担的财务担保，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，最大风险敞口等于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。

- 本附注六、38“预计负债”及本附注十三、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”中披露的财务担保合同金额。

- 本附注六、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，参见本附注四、10“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。

本公司的主要客户为政府、大型企事业单位等，该等客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

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，参见附注六、4，附注六、7 和附注六、9 的披露。

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。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

十、公允价值的披露

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	5,967,123.40		151,227,200.00	157,194,323.40
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,967,123.40		151,227,200.00	157,194,323.40
（1）债务工具投资				
（2）股票	5,967,123.40			5,967,123.40
（3）理财产品			151,227,200.00	151,227,200.00
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				
（二）应收款项融资			7,017,273.96	7,017,273.96
（1）应收票据			7,017,273.96	7,017,273.96
（2）应收账款				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资			9,999,887.00	9,999,887.00
持续以公允价值计量的资产总额	5,967,123.40		168,244,360.96	174,211,484.36

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 2022 年 12 月 31 日的收盘价确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司第三层次公允价值计量项目包括系公司持有的无控制、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。

应收款项融资系公司持有的银行承兑汇票，鉴于应收款项融资属于流动资产，其剩余期限不长，资金时间价值因素对其公允价值的影响不重大，其公允价值与账面价值相近。

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。

5、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、应付票据、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。

十一、关联方及关联交易

1、本公司实际控制人情况

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

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
祝琳	庄展诺之妻
庄展鑫	庄重、庄小红之子，庄展诺胞弟
周淑娴	庄展鑫之妻
庄展松	庄重、庄小红之子，庄展诺胞弟
庄绪访	庄重弟弟，庄梁父亲
嘉兴深科园餐饮管理有限公司	本公司之联营企业
深圳市深科元物业管理有限公司	本公司之联营企业
青岛嘀嗒空间咖啡有限公司	本公司之联营企业控制之企业
深圳市科技工业园物业管理有限公司工会委员会	本公司控股子公司之重要股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业控制之企业
深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司控股子公司之重要股东
深圳周和庄置业有限公司	本公司参股企业，持股 35%
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司参股企业，持股 24.99%
庄正中	本公司控股子公司之重要股东
佛山市顺德区吉谦文化服务有限公司	本公司控股子公司之重要股东

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	843,234.40	964,851.60
深圳周和庄置业有限公司	总部大厦在建工程	637,264.15	

（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	1,247,996.88	831,998.40	60,408.41		1,592,180.38	

（3）关联担保情况

本集团作为被担保方

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
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	15,000,000.00	2022/2/11	2025/2/10	否
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	35,000,000.00	2022/2/16	2025/2/15	否
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2022/4/13	2025/4/13	否
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2022/4/29	2025/4/29	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	中装科技幕墙	10,000,000.00	2022/9/21	2025/3/20	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	中装建工	10,000,000.00	2022/9/21	2025/3/20	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	中装新能源	10,000,000.00	2022/9/21	2025/3/20	否

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
展诺					
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	本公司	80,000,000.00	2022/9/22	2025/3/21	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2022/10/13	2025/10/12	否
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2022/10/27	2025/1/27	否
中装园林、庄重、庄小红、庄展诺	本公司	30,000,000.00	2022/11/1	2025/5/1	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	100,000,000.00	2022/11/4	2025/11/4	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2022/11/8	2025/11/8	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	25,000,000.00	2022/11/16	2025/11/16	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	80,000,000.00	2022/11/22	2025/11/20	否
庄重、庄展诺、庄小红、祝琳	本公司	48,646,209.55	2021/7/23	2034/7/24	否
中装云科技、佛山市顺德区吉谦文化服务有限公司	顺德宽原	171,498,790.87	2021/7/6	2034/7/14	否
本公司	许昌许瑞风力	300,000,000.00	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	否

(4) 关联方应收应付款项

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
预付款项:				
深圳市深科技园投资合伙企业(有限合伙)	16,500,000.00			
合计	16,500,000.00			
其他应收款:				
庄小红	311,999.40	18,719.96	311,999.40	18,719.96
嘉兴深科技园餐饮管理有限公司			17,083.89	3,416.78
青岛嘀嗒空间咖啡有限公司	150,000.00	4,500.00	310,782.87	45,156.57
深圳市深科技园投资合伙企业(有限合伙)	542,664.50	94,030.45	1,120,755.76	33,622.67
北京深科物业管理有限公司	5,000.00	150.00	3,361,643.39	333,134.05
合计	1,009,663.90	117,400.41	5,122,265.31	434,050.03

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	607,977.70	1,179,594.90
深圳周和庄置业有限公司	280,000.00	
合 计	887,977.70	1,179,594.90
其他应付款：		
北京深科物业管理有限公司	758,368.54	878,612.16
北京中深科物业管理有限责任公司	2,299,342.84	2,368,545.55
深圳市深科元物业管理有限公司	8,102,639.70	8,102,639.70
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	55,566.50	5,461,566.50
佛山市顺德区吉谦文化服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	12,215,917.58	17,811,363.91
应付股利：		
深圳科技工业园（集团）有限公司	10,485,436.90	10,485,436.90
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	1,659,649.76	1,659,649.76
合 计	12,145,086.66	12,145,086.66

（5） 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	752.02 万元	833.30 万元

十二、股份支付

1、 股份支付总体情况

项 目	相关内容
本年授予的各项权益工具总额	
本年行权的各项权益工具总额	1,884,400.00
本年失效的各项权益工具总额	6,950,900.00

2、 以权益结算的股份支付情况

项 目	相关内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	市场价
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据在职激励对象对应的权益工具、2021 年度公司业绩以及激励对象年度考核等级
本年估计与上年估计有重大差异的原因	业绩条件无法满足
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	23,769,896.01
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	-1,271,922.49

3、 股份支付的修改、终止情况

2022 年公司经营所面临的内外部环境与制定股权激励计划时相比发生了较大的变化,导致公司预期经营情况与激励方案考核指标的设定存在偏差,继续实施 2020 年限制性股权激励计划将难以达到预期的激励目的与效果。为了保护广大投资者的合法权益,综合考虑市场环境因素和公司未来发展战略计划,公司董事会于 2022 年 1 月 11 日第四届董事会第九次会议决定终止实施 2020 年限制性股票激励计划。公司预计无法满足第二期、第三期的业绩条件,预计未来能够满足可行权条件的权益工具数量为零,其累计确认的第二期、第三期激励费用为零,故本期冲减 2021 年度确认的第二期及第三期的股权激励合计为 3,344,388.82 元。

十三、承诺及或有事项

1、 重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日,本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

① 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司作为被告,且单项诉讼标的金额大于 1000 万元的未决诉讼如下:

2019 年 5 月 28 日,深圳市中兴合众管理有限公司就工程合同纠纷,向深圳国际仲裁院(华南国际经济贸易仲裁委员会)申请仲裁,标的金额 60,276,453.75 元。截至本报告出具日止,上述案件尚在审理过程中。

2020 年 10 月,本公司收到东莞金誉房地产开发有限公司的起诉状,东莞金誉房地产开发有限公司就工程合同纠纷,向东莞市第一人民法院起诉本公司,标的金额 14,872,000.40 元;2020 年 11 月 20 日,本公司提起反诉,标的金额 3,066,010.19 元。2022 年 11 月 7 日已收到一审判决,本公司需承担 50% 的责任,判决金额为 4,870,025.10 元,已计提预计负债;2022 年 11 月 21 日本公司已寄出上诉状。截至本报告出具日止,上述案件尚在审理过程中。

2021 年 4 月,本公司收到天津新正建筑钢结构有限公司的起诉状,天津新正建筑钢结构有限公司就安装工程合同纠纷,向北京市顺义区人民法院起诉本公司,标的金额为 17,783,745.00 元;截至本报告出具日止,上述案件尚在审理过程中。

2021 年 10 月,本公司收到南京禹阳东房地产开发有限公司的起诉状,南京禹阳东房地产开发有限公司就装饰装修合同纠纷,向南京市江宁区人民法院起诉本公司,标的金额为

20,978,787.41 元；2021 年 11 月，本公司提起反诉，标的金额 10,324,655.04 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 1 月，本公司收到王树松的仲裁通知书，王树松就劳务施工合同纠纷，向深圳国际仲裁院提出仲裁申请，标的金额为 14,216,857.24 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 9 月，本公司收到镇江东尼置业有限公司的仲裁通知书，镇江东尼置业有限公司就建设工程施工合同纠纷，向镇江仲裁委员提出仲裁申请，标的金额为 13,918,638.25 元；截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

② 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司作为原告，且单项诉讼标的金额大于 1000 万元的未决诉讼如下：

2020 年 10 月，本公司就工程合同纠纷，向丽江市中级人民法院起诉康美健康小镇投资（丽江）有限公司，标的金额 23,419,976.66 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2021 年 3 月，本公司就工程合同纠纷，向河北省香河县人民法院起诉香河天成房地产开发有限公司、香河县城镇房地产综合开发有限公司，标的金额为 12,400,136.24 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 4 月，本公司就工程合同纠纷，向三亚市城郊人民法院对海南建丰旅业开发有限公司提起诉讼，标的金额为 14,061,432.79 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 5 月，本公司就工程合同纠纷，向沈阳市沈河区人民法院对沈阳泰盛投资有限公司、深圳托吉斯产业管理有限公司提起诉讼，标的金额为 19,792,191.55 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 6 月，本公司就工程合同纠纷，向深圳市南山区人民法院对深圳鸿业装饰有限公司、宝能城有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼，标的金额为 45,074,261.95 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向深圳市福田区人民法院对深圳建业工程集团股份有限公司及宝能地产股份有限公司提起诉讼，标的金额为 22,873,242.91 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向桂林市七星区人民法院对桂林祺昌置业发展有限公司提起诉讼，标的金额为 15,657,140.92 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

2022 年 7 月，本公司就工程合同纠纷，向武陵源区人民法院对张家界桃花溪谷旅游开发有限公司提起诉讼，标的金额为 10,291,287.21 元。截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

(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

①本年通过法拍方式收购了东部物业，东部物业子公司深圳市建艺物业管理有限公司为非关联方深圳市大众物业管理有限公司（与东部物业原属同一控制方）向交通银行深圳分行的借款提供了房屋抵押担保，目前深圳市大众物业管理有限公司无法还清债务，相关诉讼已于 2022 年 10 月 24 日二审判决，已查封了深圳市建艺物业管理有限公司的三处房产，已确认预计负债。

②本年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，非连带责任担保，以抵押资产为限。华润银行已将债权转让给了广州资产管理有限公司；2021 年 12 月 24 日，相关诉讼一审已判，抵押房屋是否会被优先变卖偿债，目前无法确认，已确认预计负债。

(3) 开出保函、信用证

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司开出保函 363,343,641.52 元，开出信用证 263,650,000.00 元。

除存在上述或有事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日事项。

十五、其他重要事项

1、前期差错更正

(1) 前期会计差错更正的内容、批准处理情况。

本公司对 2018 年-2021 年度的财务报表进行前期会计差错更正，并出具了前期差错更正的专项说明，经本公司 2023 年 4 月 25 日第四届董事会第二十一次会议审议通过。

(2) 追溯重述法

受影响的比较期间报表项目名称和影响数如下：

单位：元

受影响的各个比较期间报表项目名称	更正后金额	累积影响数
其他应付款	172,926,183.13	23,272,954.57
盈余公积	153,957,939.74	-1,331,228.21
未分配利润	1,265,150,137.97	-21,941,726.36
归属于母公司所有者权益合计	3,639,463,339.27	-23,272,954.57
管理费用	211,014,857.19	4,981,934.49
净利润	118,957,884.44	-4,981,934.49
归属于母公司所有者的净利润	101,397,108.81	-4,981,934.49

2、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司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。

本公司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。

本公司主要为承建装修装饰工程，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

3、 租赁

(1) 本集团作为承租人

① 使用权资产、租赁负债情况

使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、17、36。

② 计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	1,927,707.87

③ 与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	8,766,847.67
合计		8,766,847.67

十六、母公司会计报表的主要项目附注

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	1,091,530,129.42
1-2 年 (含 2 年)	453,487,690.91
2-3 年 (含 3 年)	301,602,397.81
3-4 年 (含 4 年)	582,389,683.51
4-5 年 (含 5 年)	299,191,921.67
5 年以上	196,637,751.18
小 计	2,924,839,574.50
减: 坏账准备	465,697,703.78
合 计	2,459,141,870.72

(2) 按坏账计提方法分类列示

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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					

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(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,924,839,574.50	100.00	465,697,703.78	15.92	2,459,141,870.72
其中:					
有合同纠纷组合	608,755,288.01	20.81	326,732,646.59	53.67	282,022,641.42
无合同纠纷组合	2,316,084,286.49	79.19	138,965,057.19	6.00	2,177,119,229.30
合计	2,924,839,574.50	100.00	465,697,703.78	15.92	2,459,141,870.72

(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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,842,970,160.26	100.00	424,388,400.30	14.93	2,418,581,759.96
其中:					
有合同纠纷组合	534,077,636.30	18.79	285,854,848.86	53.52	248,222,787.44
无合同纠纷组合	2,308,892,523.96	81.21	138,533,551.44	6.00	2,170,358,972.52
合计	2,842,970,160.26	100.00	424,388,400.30	14.93	2,418,581,759.96

(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	
按组合计提坏账准备的应收账款	424,388,400.30	40,093,424.81		821,730.24	2,037,608.91	465,697,703.78
其中: 有合同纠纷组合	285,854,848.86	39,661,919.06		821,730.24	2,037,608.91	326,732,646.59
无合同纠纷组合	138,533,551.44	431,505.75				138,965,057.19
单项计提坏账准备的应收账款						
合计	424,388,400.30	40,093,424.81		821,730.24	2,037,608.91	465,697,703.78

(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	821,730.24

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
第一名	73,041,615.99	2.50	4,382,496.96
第二名	63,605,853.85	2.17	31,802,926.93
第三名	58,964,633.97	2.02	3,537,878.04
第四名	39,161,403.63	1.34	2,349,684.22
第五名	38,659,158.34	1.32	2,319,549.50
合计	273,432,665.78	9.35	44,392,535.65

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

金融资产转移方式	终止确认的应收账款金额	与终止确认相关的利得或损失
无追索权的应收账款保理	112,545,828.67	-5,336,688.81

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	32,800,000.00	32,800,000.00
其他应收款	472,686,400.00	535,188,369.42
合计	505,486,400.00	567,988,369.42

(1) 应收股利

项目 (或被投资单位)	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	32,800,000.00
小计	32,800,000.00	32,800,000.00
减: 坏账准备		
合计	32,800,000.00	32,800,000.00

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内 (含1年)	264,542,234.38
1-2年 (含2年)	183,937,769.39
2-3年 (含3年)	44,425,459.46
3-4年 (含4年)	35,044,060.31

账 龄	年末余额
4-5 年（含 5 年）	3,851,920.16
5 年以上	11,379,976.00
小 计	543,181,419.70
减：坏账准备	70,495,019.70
合 计	472,686,400.00

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	54,902,060.99	62,595,781.36
备用金	18,253,347.78	11,780,634.31
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
押金及其他	24,434,573.84	9,488,165.44
合并范围内关联方往来	439,591,437.09	536,675,776.70
小 计	543,181,419.70	626,540,357.81
减：坏账准备	70,495,019.70	91,351,988.39
合 计	472,686,400.00	535,188,369.42

③ 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）	
2021 年 12 月 31 日余额	74,340,074.42		17,011,913.97	91,351,988.39
2021 年 12 月 31 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	-21,456,968.69		600,000.00	-20,856,968.69
本年转回				
本年转销				
本年核销				
2022 年 12 月 31 日余额	52,883,105.73		17,611,913.97	70,495,019.70

④ 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	

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	
单项计提预期信用损失的其他应收款	17,011,913.97	600,000.00				17,611,913.97
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	2,016,827.96	-53,791.35				1,963,036.61
账龄组合	72,323,246.46	-21,403,177.34				50,920,069.12
合计	91,351,988.39	-20,856,968.69				70,495,019.70

⑤ 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	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
第一名	内部往来	228,531,002.80	1年以内 83,013,546.17 元； 1-2 年 90,327,888.62 元； 2-3 年 33,053,446.28 元； 3-4 年 22,136,121.73 元	42.07	34,167,560.92
第二名	内部往来	99,143,373.73	1年以内 36,510,800.35 元； 1-2 年 62,632,573.38 元	18.25	8,088,797.36
第三名	内部往来	50,546,866.93	1 年以内	9.31	2,527,343.35
第四名	内部往来	19,934,304.23	1 年以内 3,388,564.37 元； 1-2 年 16,545,739.86 元	3.67	1,824,002.20
第五名	内部往来	16,279,994.07	1 年以内	3.00	813,999.70
合计		414,435,541.76		76.30	47,421,703.53

3、长期股权投资

(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	728,015,098.80		728,015,098.80	646,715,098.80		646,715,098.80
对联营、合营企业投资	76,198,324.04		76,198,324.04	86,542,436.75		86,542,436.75
合计	804,213,422.84		804,213,422.84	733,257,535.55		733,257,535.55

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
深圳市中装园林建设工程有限公司	293,935,098.80			293,935,098.80		
惠州市中装新材料有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
深圳市中装新能源科技有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00			3,680,000.00		
深圳市中装云科技有限公司	68,200,000.00	48,000,000.00		116,200,000.00		
深圳市中装智链科技有限公司	12,200,000.00	13,300,000.00		25,500,000.00		
深圳市嘉泽特投资有限公司	168,000,000.00			168,000,000.00		
深圳市中装建工有限责任公司	14,700,000.00			14,700,000.00		
深圳市中装智链供应链有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市中装智慧能源控股有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
合计	646,715,098.80	81,300,000.00		728,015,098.80		

(3) 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
二、联营企业				
深圳市赛格物业管理有限公司	63,314,029.16			9,303,245.91
深圳南亿科技股份有限公司	19,709,792.76			-359,988.74
深圳周和庄置业有限公司	3,518,614.83			147,497.89
小计	86,542,436.75			9,090,755.06
合计	86,542,436.75			9,090,755.06

(续)

被投资单位名称	本年增减变动			
	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
二、联营企业				
深圳市赛格物业管理有限公司			19,434,867.77	

被投资单位名称	本年增减变动			
	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
深圳南亿科技股份有限公司				
深圳周和庄置业有限公司				
小计			19,434,867.77	
合计			19,434,867.77	

(续)

被投资单位名称	本年增减变动		年末余额	减值准备年末余额
	其他			
二、联营企业				
深圳市赛格物业管理有限公司			53,182,407.30	
深圳南亿科技股份有限公司			19,349,804.02	
深圳周和庄置业有限公司			3,666,112.72	
小计			76,198,324.04	
合计			76,198,324.04	

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,803,473,220.35	3,332,398,241.66	5,336,204,199.59	4,611,853,316.43
其他业务	59,539,085.35	56,030,240.51	4,813,015.25	
合计	3,863,012,305.70	3,388,428,482.17	5,341,017,214.84	4,611,853,316.43

(1) 本年合同产生的收入情况

合同分类	营业收入
按商品类型分类：	
装饰、园林工程	3,670,910,081.70
设计及其他	192,102,224.00
合计	3,863,012,305.70
按经营地区分类：	
境内	3,863,012,305.70
境外	
合计	3,863,012,305.70
按商品转让的时间分类：	
在某一时点转让	192,102,224.00

合同分类	营业收入
在某一时段内转让	3,670,910,081.70
合 计	3,863,012,305.70

5、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	9,090,755.06	12,141,181.98
处置长期股权投资产生的投资收益	-614,318.08	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		-828,436.27
债务重组收益	-11,950,859.85	
理财产品处置收益	3,564,945.26	7,695,084.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,795,873.64	-6,540,138.10
按成本法核算的被投资单位宣告分派的利润		32,800,000.00
合 计	-3,705,351.25	45,267,692.10

十七、补充资料

1、本年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	2,675,036.85	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	2,549,059.92	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	10,283,933.95	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本集团取得子公司、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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	-11,950,859.85	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金	8,041,440.20	

项 目	金 额	说 明
融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,397,983.96	
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-4,092,096.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	13,970,502.09	
小 计	23,875,001.08	
所得税影响额	4,355,554.91	
少数股东权益影响额（税后）	3,956,759.73	
合 计	15,562,686.44	

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。

2、公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目

项 目	涉及金额	原 因
其他符合非经常性损益定义的损益项目	13,748,955.81	与债务重组相关的应收款项终止确认，导致按组合计提坏账转回的影响

3、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	0.31	0.02	0.02
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-0.12	-0.01	-0.01

(本页无正文，为深圳市中装建设集团股份有限公司众环审字(2023)1100021 号报告的附注签章页)

公司名称：深圳市中装建设集团股份有限公司



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



1912



姓名 高寄胜

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1986-11-11

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
430124198611110579



年度检验合格
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: 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

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.

2022年度年检合格



2018年 3月 23日

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.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 12月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年 12月 30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



姓名	刘珊珊
Full name	刘珊珊
性别	女
Sex	女
出生日期	1988-12-04
Date of birth	1988-12-04
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)湖南分所
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	430722198812044563
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.

2022年度年检合格



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



证书序号: 0010577

说明

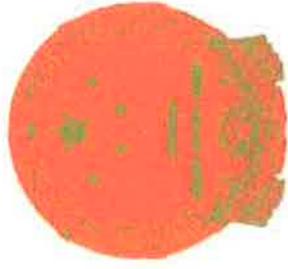
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 湖北省财政厅

二〇一三年九月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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



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)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 肆仟万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



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、清算等审计业务；受托代理记账、纳税申报；法律、行政法规规定的其他审计业务；经国务院有关部门核准，接受委托从事资产评估、咨询及相关业务；接受委托办理其他会计事务。



登记机关

2023年1月7日