



深圳市中装建设集团股份有限公司

2025 年半年度财务报告

（未经审计）

2025 年 08 月

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	202,519,165.14	236,892,033.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	6,036,993.27	7,027,978.61
衍生金融资产		
应收票据	69,800.92	8,839,014.64
应收账款	1,492,089,854.54	1,686,234,211.02
应收款项融资	7,406.95	1,814,216.71
预付款项	10,699,314.80	9,719,948.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	233,097,444.56	209,240,310.78
其中：应收利息		
应收股利		6,227,474.84
买入返售金融资产		
存货	638,754,385.75	524,028,316.24
其中：数据资源		
合同资产	1,686,231,308.39	1,850,123,577.14
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	41,946,975.58	48,627,963.37
流动资产合计	4,311,452,649.90	4,582,547,569.58
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	72,374,295.83	71,867,681.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	109,823,519.07	112,855,962.21
固定资产	380,610,603.96	413,994,889.17
在建工程	413,353,661.42	394,220,342.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	13,203,256.76	14,183,822.22
无形资产	212,574,905.36	224,518,601.63
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	137,263,811.67	140,261,937.68
长期待摊费用	1,616,150.07	2,445,743.45
递延所得税资产	11,169,669.90	11,242,164.03
其他非流动资产	132,448,988.05	143,118,055.85
非流动资产合计	1,484,438,862.09	1,528,709,200.11
资产总计	5,795,891,511.99	6,111,256,769.69
流动负债：		
短期借款	1,076,827,275.22	1,076,827,375.31
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,418,048,647.97	1,422,278,606.23
预收款项	625,114.04	279,882.63
合同负债	69,833,454.73	65,633,948.58
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	122,043,938.15	123,878,048.30
应交税费	357,197,203.07	344,604,009.02
其他应付款	488,507,899.18	391,031,727.39
其中：应付利息	187,431,026.90	119,872,749.31
应付股利	29,620,836.66	29,620,836.66
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	315,093,395.22	334,934,408.12
其他流动负债	64,612,627.92	94,249,883.05
流动负债合计	3,912,789,555.50	3,853,717,888.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	209,635,351.33	195,950,223.87
应付债券	946,224,016.75	958,854,257.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	14,623,081.42	14,457,740.48
长期应付款	14,604,438.14	14,703,465.21
长期应付职工薪酬		
预计负债	32,902,450.09	32,635,918.20
递延收益	2,226,236.90	2,366,841.44
递延所得税负债	6,538,521.07	6,667,388.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,226,754,095.70	1,225,635,835.05
负债合计	5,139,543,651.20	5,079,353,723.68
所有者权益：		
股本	734,677,285.00	728,232,728.00
其他权益工具	205,879,583.83	212,375,776.54
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,353,957,147.88	1,323,246,833.11
减：库存股	4,996,425.00	4,996,425.00
其他综合收益	-4,980,120.44	-4,980,120.44
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
一般风险准备		
未分配利润	-1,711,375,265.41	-1,314,989,239.18
归属于母公司所有者权益合计	729,103,442.96	1,094,830,790.13
少数股东权益	-72,755,582.17	-62,927,744.12
所有者权益合计	656,347,860.79	1,031,903,046.01
负债和所有者权益总计	5,795,891,511.99	6,111,256,769.69

法定代表人：庄展诺 主管会计工作负责人：何应胜 会计机构负责人：房新芬

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	65,184,128.24	64,000,383.74
交易性金融资产	1,213,051.80	1,582,572.60

衍生金融资产		
应收票据	69,800.92	8,073,679.89
应收账款	1,341,158,496.20	1,485,170,160.11
应收款项融资		
预付款项	1,138,870.75	242,883.07
其他应收款	516,577,270.20	630,803,275.71
其中：应收利息		
应收股利		38,813,189.13
存货	585,443,379.44	471,735,136.05
其中：数据资源		
合同资产	1,474,647,987.32	1,618,292,031.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,363,138.36	10,738,336.28
流动资产合计	3,993,796,123.23	4,290,638,458.81
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	772,779,942.46	772,273,328.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	52,456,634.07	55,403,418.73
在建工程	236,931,327.16	226,744,077.27
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	180,613.42	911,938.34
无形资产	152,705,375.87	156,322,020.01
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		88,148.18
递延所得税资产	1,093,909.90	1,122,593.33
其他非流动资产	130,311,912.05	140,980,979.85
非流动资产合计	1,346,459,714.93	1,353,846,503.80
资产总计	5,340,255,838.16	5,644,484,962.61
流动负债：		
短期借款	1,020,587,748.54	1,020,587,748.54
交易性金融负债		
衍生金融负债		

应付票据		
应付账款	1,184,117,285.31	1,129,195,668.43
预收款项		
合同负债	37,856,954.73	33,036,219.08
应付职工薪酬	77,342,919.80	73,876,388.67
应交税费	341,998,913.49	329,271,395.58
其他应付款	486,807,048.02	460,181,633.16
其中：应付利息	154,956,969.90	96,462,244.83
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	189,308,165.64	198,761,433.80
其他流动负债	46,937,136.80	67,094,739.21
流动负债合计	3,384,956,172.33	3,312,005,226.47
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	946,224,016.75	958,854,257.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		21,815.47
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	9,812,991.55	8,823,919.56
递延收益	2,226,236.90	2,366,841.44
递延所得税负债	27,092.01	136,790.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	958,290,337.21	970,203,624.69
负债合计	4,343,246,509.54	4,282,208,851.16
所有者权益：		
股本	734,677,285.00	728,232,728.00
其他权益工具	205,879,583.83	212,375,776.54
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,380,839,161.46	1,350,128,846.69
减：库存股	4,996,425.00	4,996,425.00
其他综合收益	-4,250,000.00	-4,250,000.00
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
未分配利润	-1,471,081,513.77	-1,075,156,051.88
所有者权益合计	997,009,328.62	1,362,276,111.45
负债和所有者权益总计	5,340,255,838.16	5,644,484,962.61

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	409,008,497.95	1,291,138,463.86
其中：营业收入	409,008,497.95	1,291,138,463.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	612,578,871.21	1,560,716,781.43
其中：营业成本	421,775,260.66	1,315,771,120.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,112,345.71	3,244,011.94
销售费用	5,363,398.48	8,181,275.65
管理费用	86,309,697.42	127,464,540.57
研发费用	2,882,437.55	27,782,145.66
财务费用	93,135,731.39	78,273,687.28
其中：利息费用	61,338,725.83	54,475,083.31
利息收入	243,365.26	780,446.10
加：其他收益	590,323.74	3,847,795.31
投资收益（损失以“—”号填列）	-10,620,091.96	2,552,206.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	506,614.37	2,459,818.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-94,400.80	-234,455.20
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-87,449,565.16	-79,425,667.59
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-86,416,018.87	-95,605,214.41
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3,890,447.07	-343,262.48
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-391,450,573.38	-438,786,915.74
加：营业外收入	599,029.86	303,908.52
减：营业外支出	1,286,617.04	1,753,604.22
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-392,138,160.56	-440,236,611.44
减：所得税费用	15,281,480.76	2,378,747.80
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-407,419,641.32	-442,615,359.24

（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-407,419,641.32	-442,615,359.24
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）	-396,386,026.23	-444,227,999.29
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-11,033,615.09	1,612,640.05
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-407,419,641.32	-442,615,359.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	-396,386,026.23	-444,227,999.29
归属于少数股东的综合收益总额	-11,033,615.09	1,612,640.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.38	-0.62
（二）稀释每股收益	-0.38	-0.62

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

法定代表人：庄展诺 主管会计工作负责人：何应胜 会计机构负责人：房新芬

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	103,015,233.99	868,348,564.75

减：营业成本	142,119,687.57	950,311,495.49
税金及附加	927,243.27	834,643.65
销售费用	2,145,433.17	3,534,438.05
管理费用	40,239,710.21	73,492,266.49
研发费用		25,229,404.87
财务费用	79,868,387.61	73,437,972.62
其中：利息费用	55,375,320.40	47,647,910.42
利息收入	64,667.34	862,464.01
加：其他收益	244,680.02	2,335,022.02
投资收益（损失以“—”号填列）	2,205,702.13	2,513,552.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	506,614.37	2,459,818.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-94,400.80	-234,455.20
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-133,446,547.13	-89,883,293.18
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-87,839,054.48	-96,169,808.43
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3,889,767.88	-342,862.73
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-385,104,615.98	-440,273,501.34
加：营业外收入	281,290.61	68,894.60
减：营业外支出	530,637.71	1,248,640.56
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-385,353,963.08	-441,453,247.30
减：所得税费用	10,571,498.81	-4,418,360.45
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-395,925,461.89	-437,034,886.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-395,925,461.89	-437,034,886.85
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-395,925,461.89	-437,034,886.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	514,798,873.52	1,469,797,986.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	465,882.40	398,351.02
收到其他与经营活动有关的现金	73,425,310.58	166,857,270.39
经营活动现金流入小计	588,690,066.50	1,637,053,608.33
购买商品、接受劳务支付的现金	353,193,470.09	1,398,861,194.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	153,289,709.69	185,137,088.69
支付的各项税费	23,308,118.71	51,235,138.49
支付其他与经营活动有关的现金	91,467,367.30	235,115,125.79
经营活动现金流出小计	621,258,665.79	1,870,348,547.49
经营活动产生的现金流量净额	-32,568,599.29	-233,294,939.16
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,520,913.21	1,211,815.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,349,241.37	42,932.06
收到其他与投资活动有关的现金	621,464.54	10,112,421.54
投资活动现金流入小计	14,491,619.12	11,367,168.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,406,892.26	10,792,057.18
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,808,640.00
支付其他与投资活动有关的现金	6,000.00	10,005,700.00
投资活动现金流出小计	1,412,892.26	23,606,397.18
投资活动产生的现金流量净额	13,078,726.86	-12,239,228.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		6,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		6,110,000.00
偿还债务支付的现金	625,135.09	61,688,961.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,756,487.50	52,640,389.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	151,124.52	700,379.76
筹资活动现金流出小计	10,532,747.11	115,029,730.90
筹资活动产生的现金流量净额	-10,532,747.11	-108,919,730.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,715.35	1,045.58
五、现金及现金等价物净增加额	-30,027,334.89	-354,452,853.06
加：期初现金及现金等价物余额	165,002,483.22	505,822,484.58
六、期末现金及现金等价物余额	134,975,148.33	151,369,631.52

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	105,512,918.22	920,734,198.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,729,871.21	349,059,265.08
经营活动现金流入小计	110,242,789.43	1,269,793,463.25
购买商品、接受劳务支付的现金	51,756,248.27	1,015,454,895.55
支付给职工以及为职工支付的现金	3,135,085.32	22,066,709.64
支付的各项税费	1,441,491.50	25,392,180.05
支付其他与经营活动有关的现金	46,456,647.83	387,962,449.83
经营活动现金流出小计	102,789,472.92	1,450,876,235.07
经营活动产生的现金流量净额	7,453,316.51	-181,082,771.82
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期	3,540.00	9,215.00

资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,540.00	9,215.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,592,651.93
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		1,592,651.93
投资活动产生的现金流量净额	3,540.00	-1,583,436.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		4,675,847.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,885,231.46
支付其他与筹资活动有关的现金		631,237.96
筹资活动现金流出小计		9,192,316.69
筹资活动产生的现金流量净额		-9,192,316.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.57	23.23
五、现金及现金等价物净增加额	7,456,859.08	-191,858,502.21
加：期初现金及现金等价物余额	10,886,264.79	214,926,694.79
六、期末现金及现金等价物余额	18,343,123.87	23,068,192.58

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	728,232,728.00		212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44			155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	6,444,557.00		-6,496,192.71	30,710,314.77							-39,638,026.23		-36,572,347.17	-9,827,838.05	-37,555,185.22
（一）综合收益总额											-39,638,026.23		-39,638,026.23	-11,033,615.09	-40,741,641.32
（二）所有者投入和减少资本	6,444,557.00		-6,496,192.71	30,710,314.77									30,658,679.06	1,205,777.04	31,864,456.10
1. 所有者投入的普通股	6,444,557.00		-6,496,192.71	30,710,314.77									30,658,679.06		30,658,990.66
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他														1,205,777.04	1,205,777.04
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															

2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	734,677,285.00			205,879,583.83	1,353,957,147.88	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,711,375,265.41		729,103,442.96	-72,755,582.17	656,347,860.79

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	713,629,463.00			227,091,073.51	1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		472,432,358.46		2,814,852,999.9	31,291,808.39	2,846,144,798.38	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	713,629,463.00			227,091,073.51	1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		472,432,358.46		2,814,852,999.9	31,291,808.39	2,846,144,798.38	

					6							9		8	
三、本期增减变动金额 (减少以 “—”号填 列)	28, 610 .00			-28 ,81 9.0 4	-16 3,8 60. 25							-44 4,2 27, 999 .29	-44 4,3 92, 068 .58	-12 ,84 5,5 71. 13	-45 7,2 37, 639 .71
(一) 综合 收益总额					-29 5,1 36. 99							-44 4,2 27, 999 .29	-44 4,5 23, 136 .28	2,0 39, 418 .87	-44 2,4 83, 717 .41
(二) 所有 者投入和减 少资本	28, 610 .00			-28 ,81 9.0 4	131 ,27 6.7 4								131 ,06 7.7 0	-13 ,71 6,9 90. 00	-13 ,58 5,9 22. 30
1. 所有者投 入的普通股	28, 610 .00			-28 ,81 9.0 4	23, 901 ,17 2.7 4								23, 900 ,96 3.7 0	-13 ,71 6,9 90. 00	10, 183 ,97 3.7 0
2. 其他权益 工具持有者 投入资本															
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额					-23 ,76 9,8 96. 00								-23 ,76 9,8 96. 00		-23 ,76 9,8 96. 00
4. 其他															
(三) 利润 分配														-1, 168 ,00 0.0 0	-1, 168 ,00 0.0 0
1. 提取盈余 公积															
2. 提取一般 风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分 配														-1, 168 ,00 0.0 0	-1, 168 ,00 0.0 0
4. 其他															
(四) 所有 者权益内 部结转															
1. 资本公 积转增资 本(或股 本)															
2. 盈余公 积转增资 本(或股 本)															

3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	713,658,073.00			227,062,254.47	1,255,571,543.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		28,204,359.17		2,370,460,921.41	18,446,237.26	2,388,907,158.67

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,350,128,846.69	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,075,156,051.88		1,362,276,111.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,350,128,846.69	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,075,156,051.88		1,362,276,111.45
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	6,444,557.00			-6,496,192.71	30,710,314.77					-395,925,461.89		-365,266,782.83
(一) 综合										-395,925,461.89		-395,925,461.89

收益总额										925,461.89		925,461.89
(二)所有者投入和减少资本	6,444,557.00			-6,496,192.71	30,710,314.77							30,658,679.06
1. 所有者投入的普通股	6,444,557.00			-6,496,192.71	30,710,314.77							30,658,679.06
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	734,677,285.00			205,879,583.83	1,380,839,161.46	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,471,081,513.77		997,009,328.62

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	713,629,463.00			227,091,073.51	1,281,438,115.14	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	568,402,159.25		2,937,255,623.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	713,629,463.00			227,091,073.51	1,281,438,115.14	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	568,402,159.25		2,937,255,623.00
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	28,610.00			-28,819.04	131,276.74					-437,034,886.85		-436,903,819.15
（一）综合收益总额										-437,034,886.85		-437,034,886.85
（二）所有者投入和减少资本	28,610.00			-28,819.04	131,276.74							131,067.70
1. 所有者投入的普通股	28,610.00			-28,819.04	23,901,172.74							23,900,963.70
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-23,769,896.00							-23,769,896.00
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有												

者权益内部 结转												
1. 资本公积 转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五) 专项 储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期 末余额	713,6 58,07 3.00		227,0 62,25 4.47	1,281 ,569, 391.8 8	4,996 ,425. 00	-4,25 0,000 .00		155,9 41,23 7.10	131,3 67,27 2.40		2,500 ,351, 803.8 5	

三、公司基本情况

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 8 月 27 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、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 40 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

2、持续经营

本公司受债务危机问题的影响，在资金流动性方面出现困难，短期借款逾期 10.77 亿元未能办理展期，长期借款提前到期 1.53 亿元，因部分银行账户被司法冻结，融资能力下降，流动性风险较高。上述事项表明公司的短期财务及经营风险较大，可能导致对本公司持续经营能力产生重大不确定性。

本公司于 2024 年 5 月 24 日被债权人申请重整，并申请启动预重整程序；于 2024 年 7 月 31 日深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）决定对中装建设进行预重整；深圳中院于 2025 年 8 月 19 日裁定中装建设进入重整程序，并指定国浩律师（深圳）事务所担任中装建设重整期间的管理人。

为解决持续经营问题，公司一直积极推进司法重整程序。本公司确信如果公司的重整计划顺利实施完毕，将有利于化解公司债务风险，优化公司资产负债结构，提升公司的持续经营及盈利能力，帮助公司恢复健康发展状态。因此本公司继续按照持续经营假设的基础编制 2025 年半年度财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本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，详见第八节、五、37“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，请参阅第八节、五、43“重要会计政策和会计估计变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2025 年 06 月 30 日的财务状况及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、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。

3、营业周期

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

4、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。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、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（参见本附注第八节、五、7“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注第八节、五、22“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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（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，详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”或本附注第八节、五、11“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”（详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、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，按照本附注第八节、五、22“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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

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）在资产负债表日对外币货币性项目采用的折算方法和汇兑损益的处理方法

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。

11、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。

(2) 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商业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。

(3) 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商业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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

12、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,应与“应收账款”组合划分相同

13、应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“装修装饰业务”的披露要求
坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

14、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。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或

财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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額计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

16、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。

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額计量损失准备。

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額计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

17、存货

（1）存货的分类

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

（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，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）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

18、持有待售资产

（1）持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减

记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益,并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值;已抵减的商誉账面价值,以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时,本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除,并按照以下两者孰低计量:(1)划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;(2)可收回金额。

(2) 终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分:①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益,终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益均作为终止经营损益列报。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款,且未包含重大融资成分的,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。由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款,且包含重大融资成分的,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。

22、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第八节、五、11“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。

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，按本附注第八节、五、7“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、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第八节、五、30“长期资产减值”。

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

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

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

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其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) 折旧方法

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

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

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

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

25、在建工程

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

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

26、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。

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

30、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。

31、长期待摊费用

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

32、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。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

34、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。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

（1）装饰、园林工程业务

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

（2）物业管理业务

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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况。

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

38、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

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

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

39、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（任何符合条件企业均可申请），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。

40、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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

（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。

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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（详见本附注第八节、五、24“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) 作为出租方租赁的会计处理方法

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。

42、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) 债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注第八节、五、11“金融资产的分类、确认和计量”中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。

本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注第八节、五中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量）。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

(3) 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。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

44、其他

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

如本附注第八节、五、37“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；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

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。

(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。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	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	实缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 1.00%/5.00%/7.00%计缴
企业所得税	实缴流转税税额	详见下表
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	按各地政策执行
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	1.20%/12.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
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	25%
惠州中装建筑科技发展有限公司	25%
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	25%
深圳市中装云科技有限公司	25%
广东昇云网络科技有限公司	25%

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	25%
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
深圳市中装城市运营服务有限公司	25%
湖南中装三湘建筑科技有限公司	25%
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	25%
深圳市智兴建设工程有限公司	25%
深圳市嘉泽特投资有限公司	25%
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
惠州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元产业地产策划有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科机电工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
武汉市深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科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
新疆新能深科园物业服务服务有限公司	15%
昌吉深科园物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
海口深科园物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
福州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深中科技园（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
威海市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
东莞科苑环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元商务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州深科元绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
成都科苑环境绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
北京北深控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宁波深刻元科技环保有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

2、税收优惠

2024 年 12 月 26 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：GR202444208655)，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。于 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，企业所得税税率减按 15% 执行。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本年度新疆新能深科园物业服务有限公司按 15% 的税率缴纳所得税。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	159,952.90	146,669.25
银行存款	200,665,891.61	232,973,030.00
其他货币资金	1,693,320.63	3,772,333.76
合计	202,519,165.14	236,892,033.01
其中：存放在境外的款项总额	341,719.77	337,395.10

其他说明

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	531,146.03	2,608,668.72
信用保证金	1,988.37	1,987.87
司法冻结的货币资金	64,553,951.38	68,515,282.95
物业项目履约保证金	1,693,320.63	
农民工户	763,610.40	763,610.25
合计	67,544,016.81	71,889,549.79

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,036,993.27	7,027,978.61

其中：		
理财产品	4,823,941.47	5,445,406.01
股票	1,213,051.80	1,582,572.60
其中：		
合计	6,036,993.27	7,027,978.61

其他说明

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	69,800.92	965,334.75
商业承兑票据		8,376,255.20
商业承兑汇票坏账准备		-502,575.31
合计	69,800.92	8,839,014.64

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	69,800.92	100.00%	0.00	0.00%	69,800.92	9,341,589.95	100.00%	502,575.31	5.38%	8,839,014.64
其中：										
商业承兑汇票组合						8,376,255.20	89.67%	502,575.31	6.00%	7,873,679.89
银行承兑汇票组合	69,800.92	100.00%	0.00	0.00%	69,800.92	965,334.75	10.33%			965,334.75
合计	69,800.92	100.00%	0.00	0.00%	69,800.92	9,341,589.95	100.00%	502,575.31	5.38%	8,839,014.64

按组合计提坏账准备类别名称：商业承兑汇票与银行承兑汇票组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票组合			
银行承兑汇票组合	69,800.92	0.00	0.00%
合计	69,800.92	0.00	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	502,575.31			502,575.31
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-502,575.31			-502,575.31
2025 年 6 月 30 日余额	0.00			0.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	502,575.31	-502,575.31				
银行承兑汇票						
合计	502,575.31	-502,575.31				

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	151,943,839.53	421,100,766.43
1 至 2 年	238,734,222.66	376,665,588.42
2 至 3 年	359,573,160.74	378,728,590.06
3 年以上	1,707,548,187.81	1,386,248,443.06
3 至 4 年	361,527,374.22	304,639,562.94
4 至 5 年	395,831,685.40	210,340,382.71
5 年以上	950,189,128.19	871,268,497.41
合计	2,457,799,410.74	2,562,743,387.97

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	42,307,797.28	1.72%	42,307,797.28	100.00%	0.00	26,092,935.55	1.02%	26,072,174.05	99.92%	20,761.50
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	42,307,797.28	1.72%	42,307,797.28	100.00%	0.00	26,092,935.55	1.02%	26,072,174.05	99.92%	20,761.50
按组合计提坏账准备的应收	2,415,491,613.46	98.28%	923,401,758.92	38.23%	1,492,089,854.54	2,536,650,452.42	98.98%	850,437,002.90	33.53%	1,686,213,449.52

账款										
其中：										
账龄组合	137,517,695.84	5.60%	12,512,727.10	9.10%	125,004,968.74	137,273,823.89	5.36%	10,630,636.17	7.74%	126,643,187.72
有合同纠纷组合	1,595,728,155.57	64.92%	869,954,563.68	54.52%	725,773,591.89	1,439,767,358.33	56.18%	782,213,179.31	54.33%	657,554,179.02
无合同纠纷组合	682,245,762.05	27.76%	40,934,468.14	6.00%	641,311,293.91	959,609,270.20	37.44%	57,593,187.42	6.00%	902,016,082.78
合计	2,457,799,410.74	100.00%	965,709,556.20	39.29%	1,492,089,854.54	2,562,743,387.97	100.00%	876,509,176.95	34.20%	1,686,234,211.02

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备的应收账款	26,092,935.55	26,072,174.05	42,307,797.28	42,307,797.28	100.00%	注销
合计	26,092,935.55	26,072,174.05	42,307,797.28	42,307,797.28		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	96,064,843.77	2,886,652.27	3.00%
1 至 2 年	14,049,264.32	1,404,926.43	10.00%
2 至 3 年	17,550,457.05	3,510,091.41	20.00%
3 至 4 年	6,441,964.10	1,932,589.23	30.00%
4 至 5 年	3,163,494.20	2,530,795.36	80.00%
5 年以上	247,672.40	247,672.40	100.00%
合计	137,517,695.84	12,512,727.10	

确定该组合依据的说明：

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合	1,595,728,155.57	869,954,563.68	54.52%
无合同纠纷组合	682,245,762.05	40,934,468.14	6.00%
合计	2,277,973,917.62	910,889,031.82	

确定该组合依据的说明：

有无合同纠纷组合计提坏账准备的应收账款

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	850,437,002.90		26,072,174.05	876,509,176.95
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	73,119,307.84		16,235,623.23	89,354,931.07
本期转回	50,480.46		299,508.56	349,989.02
本期核销	104,071.36			104,071.36
其他变动			299,508.56	299,508.56
2025 年 6 月 30 日余额	923,401,758.92		42,307,797.28	965,709,556.20

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	26,072,174.05	16,235,623.23	-299,508.56		299,508.56	42,307,797.28
账龄组合	10,630,636.17	2,036,642.75	-50,480.46	-104,071.36		12,512,727.10
有合同纠纷组合	782,213,179.31	87,741,384.37				869,954,563.68
无合同纠纷组合	57,593,187.42	-16,658,719.28				40,934,468.14
合计	876,509,176.95	89,354,931.07	-349,989.02	-104,071.36	299,508.56	965,709,556.20

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	104,071.36

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	83,754,638.25	171,955,020.20	255,709,658.45	5.34%	15,342,579.51
第二名	63,605,853.85	42,600,000.00	106,205,853.85	2.22%	84,964,683.08
第三名	14,737,384.04	55,410,375.84	70,147,759.88	1.47%	4,208,865.58
第四名	32,436,022.49	33,425,902.99	65,861,925.48	1.38%	32,407,473.03
第五名	13,279,809.18	44,104,908.45	57,384,717.63	1.20%	3,443,083.06
合计	207,813,707.81	347,496,207.48	555,309,915.29	11.61%	140,366,684.26

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	2,328,140,265.12	641,908,956.73	1,686,231,308.39	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14
合计	2,328,140,265.12	641,908,956.73	1,686,231,308.39	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	15,969,539.39	0.69%	15,969,539.39	100.00%	0.00	5,058,356.33	0.21%	5,058,356.33	100.00%	0.00
其中：										
按单项计提坏	15,969,539.39	0.69%	15,969,539.39	100.00%	0.00	5,058,356.33	0.21%	5,058,356.33	100.00%	0.00

账准备的合同资产										
按组合计提坏账准备	2,312,170,725.73	99.31%	625,939,417.34	27.07%	1,686,231,308.39	2,424,548,291.63	99.79%	574,424,714.49	23.69%	1,850,123,577.14
其中：										
有合同纠纷组合	1,021,495,804.44	43.88%	548,498,921.92	53.70%	472,996,882.52	896,597,930.52	36.90%	482,747,692.83	53.84%	413,850,237.69
无合同纠纷组合	1,290,674,921.29	55.44%	77,440,495.42	6.00%	1,213,234,425.87	1,527,950,361.11	62.89%	91,677,021.66	6.00%	1,436,273,339.45
合计	2,328,140,265.12	100.00%	641,908,956.73	27.57%	1,686,231,308.39	2,429,606,647.96	100.00%	579,483,070.82	23.85%	1,850,123,577.14

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提坏账准备的合同资产

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备的合同资产	5,058,356.33	5,058,356.33	15,969,539.39	15,969,539.39	100.00%	注销
合计	5,058,356.33	5,058,356.33	15,969,539.39	15,969,539.39		

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合	1,021,495,804.44	548,498,921.92	53.70%
无合同纠纷组合	1,290,674,921.29	77,440,495.42	6.00%
合计	2,312,170,725.73	625,939,417.34	

确定该组合依据的说明：

组合中，按有无合同纠纷组合计提坏账准备的合同资产

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	574,424,714.49	0.00	5,058,356.33	579,483,070.82
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	51,514,702.85		10,911,183.06	62,425,885.91
2025 年 6 月 30 日余额	625,939,417.34		15,969,539.39	641,908,956.73

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
单项计提预期信用损失的应收账款	10,911,183.06			
有合同纠纷组合	65,751,229.09			
无合同纠纷组合	-14,236,526.24			
合计	62,425,885.91			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

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

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	7,406.95	1,814,216.71
合计	7,406.95	1,814,216.71

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：						

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
其他说明：				

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
核销说明：					

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额	本年变动	年末余额

	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	1,814,216.71		-1,806,809.76		7,406.95	0.00
应收账款					0.00	0.00
合计	1,814,216.71	0.00	-1,806,809.76	0.00	7,406.95	0.00

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		6,227,474.84
其他应收款	233,097,444.56	203,012,835.94
合计	233,097,444.56	209,240,310.78

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
深圳市赛格物业管理有限公司		6,013,189.13
北京深科物业管理有限公司		214,285.71
合计		6,227,474.84

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	97,245,753.92	99,867,027.59
备用金	9,534,891.61	11,835,203.32
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
往来款项	136,957,717.68	177,365,089.00
押金	6,294,889.19	7,146,542.94
其他	86,653,326.33	16,713,690.11
合计	342,686,578.73	318,927,552.96

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	117,863,627.42	106,376,578.86
1 至 2 年	32,659,124.43	22,452,255.69
2 至 3 年	30,843,104.57	39,538,960.30
3 年以上	161,320,722.31	150,559,758.11
3 至 4 年	40,997,996.09	34,556,170.51
4 至 5 年	34,764,174.20	35,109,232.71
5 年以上	85,558,552.02	80,894,354.89
合计	342,686,578.73	318,927,552.96

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	188,435,830.29	54.99%	97,861,515.43	51.93%	90,574,314.86	188,435,830.29	59.08%	101,643,932.03	53.94%	86,791,898.26
其中：										

单项计提预期信用损失的其他应收款	188,435,830.29	54.99%	97,861,515.43	51.93%	90,574,314.86	188,435,830.29	59.08%	101,643,932.03	53.94%	86,791,898.26
按组合计提坏账准备	154,250,748.44	45.01%	11,727,618.74	7.60%	142,523,129.70	130,491,722.67	40.92%	14,270,784.99	10.94%	116,220,937.68
其中:										
账龄组合	65,051,115.43	18.98%	6,919,755.64	10.64%	58,131,359.79	38,381,655.99	12.03%	9,368,080.20	24.41%	29,013,575.79
投标保证金组合	9,068,581.38	2.65%	0.00	0.00%	9,068,581.38	10,398,320.38	3.26%			10,398,320.38
履约及其他保证金组合	80,131,051.63	23.38%	4,807,863.10	6.00%	75,323,188.53	81,711,746.30	25.63%	4,902,704.79	6.00%	76,809,041.51
合计	342,686,578.73	100.00%	109,589,134.17	31.98%	233,097,444.56	318,927,552.96	100.00%	115,914,717.02	36.35%	203,012,835.94

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提预期信用损失的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提预期信用损失的其他应收款	188,435,830.29	101,643,932.03	188,435,830.29	97,861,515.43	51.93%	
合计	188,435,830.29	101,643,932.03	188,435,830.29	97,861,515.43		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	41,841,712.51	3,189,366.98	7.62%
1 至 2 年	17,545,529.91	1,754,552.98	10.00%
2 至 3 年	3,912,558.56	1,019,220.68	26.05%
3 至 4 年	1,114,925.53	378,040.97	33.91%
4 至 5 年	289,074.46	231,259.57	80.00%
5 年以上	347,314.46	347,314.46	100.00%
合计	65,051,115.43	6,919,755.64	

确定该组合依据的说明：

采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款项

按组合计提坏账准备类别名称：投标保证金、履约及其他保证金组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合	9,068,581.38	0.00	0.00%
履约及其他保证金组合	80,131,051.63	4,807,863.10	6.00%
合计	89,199,633.01	4,807,863.10	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	14,270,784.99		101,643,932.03	115,914,717.02
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-2,543,166.25		-3,782,416.60	-6,325,582.85
2025 年 6 月 30 日余额	11,727,618.74		97,861,515.43	109,589,134.17

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款	101,643,932.03	-3,782,416.60				97,861,515.43
投标保证金组合	0.00	0.00				0.00
履约及其他保证金组合	4,902,704.79	-94,841.69				4,807,863.10
账龄组合	9,368,080.20	-2,448,324.56				6,919,755.64
合计	115,914,717.02	-6,325,582.85				109,589,134.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	其他	79,465,988.07	1年以内	23.19%	0.00
第二名	投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	48,660,334.00	2-5年	14.20%	2,919,620.04
第三名	往来款	38,835,124.83	1-5年以上	11.33%	31,068,099.86
第四名	往来款	19,545,039.42	3-5年以上	5.70%	19,545,039.42
第五名	往来款	9,727,359.20	4-5年	2.84%	9,727,359.20
合计		196,233,845.52		57.26%	63,260,118.52

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	10,028,221.85	93.73%	9,563,666.37	98.39%
1至2年	306,681.07	2.87%	42,021.27	0.43%
2至3年	152,490.00	1.43%	58,524.79	0.60%
3年以上	211,921.88	1.97%	55,735.63	0.58%
合计	10,699,314.80		9,719,948.06	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例(%)
第一名	2,019,350.35	18.87%
第二名	917,154.90	8.57%
第三名	875,666.00	8.18%

第四名	815,714.66	7.62%
第五名	726,504.99	6.79%
合计	5,354,390.90	50.03%

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	55,121.66		55,121.66	55,121.66		55,121.66
库存商品	11,954,896.45		11,954,896.45	10,872,397.54		10,872,397.54
周转材料	47,796.70		47,796.70	47,796.70		47,796.70
合同履约成本	709,213,628.85	82,517,057.91	626,696,570.94	571,579,925.29	58,526,924.95	513,053,000.34
合计	721,271,443.66	82,517,057.91	638,754,385.75	582,555,241.19	58,526,924.95	524,028,316.24

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源 存货	其他方式取得的数据 资源存货	合计

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	58,526,924.95	23,990,132.96				82,517,057.91
合计	58,526,924.95	23,990,132.96				82,517,057.91

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提 比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提 比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待认证、待抵扣进项税	33,589,560.78	38,834,633.25
预缴企业所得税	8,357,414.80	9,793,330.12
合计	41,946,975.58	48,627,963.37

其他说明：

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

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

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利	实际利	到期日	逾期本	面值	票面利	实际利	到期日	逾期本

		率	率		金		率	率		金
--	--	---	---	--	---	--	---	---	--	---

(3) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
上海玳鸽信息技术有限公司					5,000,000.00			非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市东部实业股份有限公司					17,810.34			非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市天地建筑材料有限公司					1,586,011.60			非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市建艺惠州发展有限公司					1,200,000.00			非交易性，长期持有，管理层指

司								定
合计					7,803,821.94			

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市赛格物业管理有 限公司	50,408,200.21				1,851,950.01						52,260,150.22	
深圳南亿科技股份有限公司	12,643,325.51				-457,408.48						12,185,917.03	
深圳周和庄置业有限公司	2,486,707.57				-887,927.16						1,598,780.41	

司												
北京深科物业管理有限公司	6,329,448.17										6,329,448.17	
小计	71,867,681.46				506,614.37						72,374,295.83	
合计	71,867,681.46				506,614.37						72,374,295.83	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	174,038,291.05			174,038,291.05
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转				

出				
4. 期末余额	174,038,291.05			174,038,291.05
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	61,182,328.84			61,182,328.84
2. 本期增加金额	3,032,443.14			3,032,443.14
(1) 计提或摊销	3,032,443.14			3,032,443.14
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	64,214,771.98			64,214,771.98
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	109,823,519.07			109,823,519.07
2. 期初账面价值	112,855,962.21			112,855,962.21

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	4,176,016.41	加建、临建

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	380,607,685.29	413,859,567.43
固定资产清理	2,918.67	135,321.74
合计	380,610,603.96	413,994,889.17

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	电力专用设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	429,273,482.11	19,302,455.08	88,016,024.41	11,010,753.36	28,992,761.61	21,008,372.04	597,603,848.61
2. 本期增加金额						1,084,306.71	1,084,306.71
（1）购置						1,084,306.71	1,084,306.71
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
3. 本期减少金额					27,502,891.64	427,354.09	27,930,245.73
（1）处置或报废						418,654.09	418,654.09
（2）其他					27,502,891.64	8,700.00	27,511,591.64
4. 期末余额	429,273,482.11	19,302,455.08	88,016,024.41	11,010,753.36	1,489,869.97	21,665,324.66	570,757,909.59
二、累计折旧							

1. 期初 余额	110,540,816.38	19,302,455.08	17,358,321.79	9,636,524.07	8,191,817.57	18,714,346.29	183,744,281.18
2. 本期 增加金额	10,208,893.08	0.00	4,157,062.40	222,726.95	434,584.00	223,159.81	15,246,426.24
(1) 计提	10,208,893.08		4,157,062.40	222,726.95	434,584.00	223,159.81	15,246,426.24
3. 本期 减少金额					8,434,304.13	406,178.99	8,840,483.12
(1) 处置或报 废						406,178.99	406,178.99
(2) 其他					8,434,304.13		8,434,304.13
4. 期末 余额	120,749,709.46	19,302,455.08	21,515,384.19	9,859,251.02	192,097.44	18,531,327.11	190,150,224.30
三、减值准 备							
1. 期初 余额							
2. 本期 增加金额							
(1) 计提							
3. 本期 减少金额							
(1) 处置或报 废							
4. 期末 余额							
四、账面价 值							
1. 期末 账面价值	308,523,772.65	0.00	66,500,640.22	1,151,502.34	1,297,772.53	3,133,997.55	380,607,685.29
2. 期初 账面价值	318,732,665.73	0.00	70,657,702.62	1,374,229.29	20,800,944.04	2,294,025.75	413,859,567.43

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
五沙（宽原）数据中心 1 号楼房屋建筑物	180,237,686.80	待整体完工后办理

其他说明

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
办公设备及其他	2,918.67	135,321.74
合计	2,918.67	135,321.74

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	413,353,661.42	394,220,342.41
合计	413,353,661.42	394,220,342.41

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中装总部大厦	236,931,327.16		236,931,327.16	226,744,077.27		226,744,077.27
装配式建筑产业基地项目	33,774,103.97		33,774,103.97	33,017,011.58		33,017,011.58
顺德云数据产业基地 1 号楼	33,398,975.12		33,398,975.12	24,460,657.40		24,460,657.40
顺德云数据产业基地 2 号楼	8,532,895.16		8,532,895.16	8,532,895.16		8,532,895.16
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	307,757,547.52	207,528,810.06	100,228,737.46	307,700,397.83	207,528,810.06	100,171,587.77
智建云网络科技大数据平台	487,622.55		487,622.55	429,622.55		429,622.55
紫金数码园项目 3、4 号楼	0.00	0.00	0.00	864,490.68		864,490.68
合计	620,882,471.48	207,528,810.06	413,353,661.42	601,749,152.47	207,528,810.06	394,220,342.41

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	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：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
中装总部大厦	455,605,500.00	226,744,077.27	10,187,249.89			236,931,327.16	96.00%	96%	16,969,392.09	3,202,629.48		金融机构贷款
装配式建筑产业基地项目	216,374,574.80	33,017,011.58	757,092.39			33,774,103.97	15.61%	15.61%				其他
顺德云数据产业基地1号楼	375,000,000.00	24,460,657.40	8,898,178.44			33,398,975.12	85.66%	85.66%	3,284,618.36			其他
顺德云数据产业基地2号楼	375,000,000.00	8,532,895.16				8,532,895.16	2.00%	2%	980,234.89			其他
河南许昌许瑞50MW分散式风电项目	416,000,000.00	307,700,397.83	57,149.69			307,757,547.52	74.00%	74.00%	7,467,910.10			其他
合计	1,837,980,074.80	600,455,039.24	19,899,670.41			620,394,848.93			28,702,155.44	3,202,629.48		

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
河南许昌许瑞50MW分散式风电项目	207,528,810.06			207,528,810.06	
合计	207,528,810.06			207,528,810.06	--

其他说明

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	242,000,523.96	100,171,587.77	141,828,936.19	20 年	成本法	风机塔筒市场价格	风机塔筒最近中标价
合计	242,000,523.96	100,171,587.77	141,828,936.19				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(5) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	20,931,266.69	20,931,266.69
2. 本期增加金额	642,618.89	642,618.89
(1) 租入	642,618.89	642,618.89
3. 本期减少金额	477,491.65	477,491.65
(1) 租赁到期	477,491.65	477,491.65
4. 期末余额	21,096,393.93	21,096,393.93
二、累计折旧		
1. 期初余额	6,747,444.47	6,747,444.47
2. 本期增加金额	1,623,184.35	1,623,184.35
(1) 计提	1,623,184.35	1,623,184.35
3. 本期减少金额	477,491.65	477,491.65
(1) 处置		
(2) 租赁到期	477,491.65	477,491.65
4. 期末余额	7,893,137.17	7,893,137.17
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	13,203,256.76	13,203,256.76
2. 期初账面价值	14,183,822.22	14,183,822.22

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	特许经营权	合计
----	-------	-----	-------	----	-------	----

一、账面原值						
1. 期初余额	254,940,601.80	24,010,860.38		15,221,668.37	100,057,490.17	394,230,620.72
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	254,940,601.80	24,010,860.38		15,221,668.37	100,057,490.17	394,230,620.72
二、累计摊销						
1. 期初余额	58,925,090.83	17,201,538.50		8,398,268.82	85,187,120.94	169,712,019.09
2. 本期增加金额	3,895,926.06	1,200,543.00		656,953.46	6,190,273.75	11,943,696.27
(1) 计提	3,895,926.06	1,200,543.00		656,953.46	6,190,273.75	11,943,696.27
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	62,821,016.89	18,402,081.50		9,055,222.28	91,377,394.69	181,655,715.36
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						

四、账面价值						
1. 期末账面价值	192,119,584.91	5,608,778.88		6,166,446.09	8,680,095.48	212,574,905.36
2. 期初账面价值	196,015,510.97	6,809,321.88		6,823,399.55	14,870,369.23	224,518,601.63

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
广州中阳能源管理服务股份有限公司	4,710,657.07			4,710,657.07		
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	435,598.79					435,598.79
新疆新能深科技园物业服务服务有限公司	1,049,302.59					1,049,302.59
深圳市东部物业管理有限公司	97,954,759.38					97,954,759.38
深圳市中装市政园林工程有限公司	144,882.75					144,882.75
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00					3,680,000.00

深圳市嘉泽特投资有限公司	75,382,334.09					75,382,334.09
合计	183,357,534.67			4,710,657.07		178,646,877.60

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
广州中阳能源管理服务服务有限公司	1,712,531.06			1,712,531.06		
深圳市东部物业管理有限公司	3,735,298.76					3,735,298.76
深圳市嘉泽特投资有限公司	33,967,767.17					33,967,767.17
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00					3,680,000.00
合计	43,095,596.99			1,712,531.06		41,383,065.93

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处	关键参数	关键参数的确
----	------	-------	------	--------	------	--------

				置费用的确定方式		定依据
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	426,821.63	7,641.50	419,180.13	资产基础法	重置成本	市场询价
深圳市中装市政园林工程有限公司	5,508,692.05	11,830,000.00		市场法	交易价格	市场询价
合计	5,935,513.68	11,837,641.50	419,180.13			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	438,069.29	8,945,272.44		5	收入增长率为0%；息税前利润率为65.16%-67.22%	息税前利润率为65.90%；税前折现率为10.25%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
新疆新能源深科园物业服务服务有限公司	6,656,844.58	14,374,092.52		5	收入增长率为0%；息税前利润率为6.50%-6.61%	息税前利润率为6.67%；税前折现率为13.71%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市东部物业管理有限公司	92,302,437.07	100,107,844.20		5	收入增长率为2.51%-7.03%；息税前利润率为4.92%-6.30%	息税前利润率为5.90%；税前折现率为13.07%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市嘉泽特投资有限公司	141,635,488.02	82,042,914.04	59,592,573.98	5	收入增长率为0%；息税前利润率为3.36%-3.91%	收入增长率为0；息税前利润率为3.69%；税前折现率为13.71%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
合计	241,032,838.96	205,470,123.20	59,592,573.98				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修摊销金额	214,446.40		214,446.40		
其他	2,231,297.05	230,185.52	845,332.50		1,616,150.07
合计	2,445,743.45	230,185.52	1,059,778.90		1,616,150.07

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预计负债	21,880,467.03	5,520,853.92	22,603,007.13	5,565,493.40
其他权益工具投资公允价值变动	7,803,821.94	1,450,955.49	7,803,821.94	1,450,955.49
租赁负债	15,214,722.11	4,197,860.49	17,913,730.52	4,225,715.14
合计	44,899,011.08	11,169,669.90	48,320,559.59	11,242,164.03

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	13,625,276.13	3,406,319.03	13,625,276.13	3,406,319.03
使用权资产	15,409,073.32	3,132,202.04	14,183,822.22	3,261,069.35
合计	29,034,349.45	6,538,521.07	27,809,098.35	6,667,388.38

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		11,169,669.90		11,242,164.03
递延所得税负债		6,538,521.07		6,667,388.38

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,119,190,577.72	1,719,641,029.50
递延收益	2,226,236.90	2,366,841.44
资产减值准备	1,990,718,504.04	1,904,302,485.17
预计负债	11,021,983.06	10,032,911.07

合计	4,123,157,301.72	3,636,343,267.18
----	------------------	------------------

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	5,503,077.86		
2026 年	7,850,845.20		
2027 年	21,295,767.57		
2028 年	44,100,867.34		
2029 年	74,498,421.22		
2030 年	6,344,960.98		
2031 年	2,689,513.54		
2032 年			
2033 年	407,225,682.07		
2034 年	1,150,131,893.72		
2035 年	399,549,548.22		
合计	2,119,190,577.72		

其他说明

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程及项目款	33,419,237.75		33,419,237.75	33,419,237.75		33,419,237.75
商品房（抵工程款）	121,771,363.37	22,741,613.07	99,029,750.30	132,440,431.17	22,741,613.07	109,698,818.10
合计	155,190,601.12	22,741,613.07	132,448,988.05	165,859,668.92	22,741,613.07	143,118,055.85

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	67,544,016.81	67,544,016.81	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	71,889,549.79	71,889,549.79	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金
无形资产	201,978,001.80	152,044,550.91	借款抵押	借款抵押	201,978,001.80	155,410,850.97	借款抵押	借款抵押
投资性房地产	25,800,914.93	8,183,963.95	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	8,391,372.73	对外担保抵押	对外担保抵押
在建工程	181,760,197.98	100,171,587.77	设备抵押	设备抵押	181,760,197.98	100,171,587.77	设备抵押	设备抵押
交易性金融	1,213,051	1,213,051	司法冻结	司法冻结	1,582,572	1,582,572	司法冻结	司法冻结

融资产	.80	.80			.60	.60		
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)			借款质押	借款质押	18,479,636.63	18,479,636.63	借款质押	借款质押
子公司净资产份额 (本公司持有子公司深圳市嘉泽特投资有限公司 100%股权)	96,797,430.00	96,797,430.00	司法冻结	司法冻结	89,097,133.68	89,097,133.68	司法冻结	司法冻结
其他应收款	79,465,988.07	79,465,988.07	诉讼划扣、法院代管款项	诉讼划扣、法院代管款项	79,465,988.07	79,465,988.07	诉讼划扣、法院代管款项	诉讼划扣、法院代管款项
合计	654,559,601.39	505,420,589.31			670,053,995.48	524,488,692.24		

其他说明:

公司控股子公司广东顺德宽原电子科技有限公司以所拥有的位于佛山市顺德区大良街道五沙社区甘蔗厂德胜电厂内的佛山宽原云数据产业基地一期项目的收益权为质押,向广东顺德农村商业银行股份有限公司大良联盛支行获取授信额度及借款。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	616,198,154.95	616,198,255.04
银行承兑汇票、信用证贴现	460,629,120.27	460,629,120.27
合计	1,076,827,275.22	1,076,827,375.31

短期借款分类的说明:

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 1,076,827,275.22 元,其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

单位: 元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
珠海华润银行股份有限公司深圳泰然支行	29,939,847.19	4.65%	2024 年 01 月 20 日	6.98%
江苏银行股份有限公司深圳前海支行	19,900,000.00	5.10%	2024 年 08 月 08 日	7.65%

交通银行股份有限公司深圳盐田支行	20,000,000.00	4.50%	2024年01月28日	6.75%
民生银行股份有限公司深圳宝安支行	43,368,305.54	4.70%	2024年01月26日	7.05%
中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行	49,964,600.00	4.55%	2024年06月27日	6.68%
中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行	50,000,000.00	4.55%	2024年08月29日	6.53%
中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行	73,000,000.00	4.45%	2024年10月26日	6.15%
渤海银行股份有限公司前海分行	49,302,074.88	4.70%	2024年03月22日	7.05%
兴业银行股份有限公司深圳科技园支行	34,500,000.00	4.20%	2024年06月17日	6.30%
中国银行股份有限公司深圳福民支行	69,983,800.66	5.00%	2024年04月22日	7.50%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	20,000,000.00	4.70%	2024年08月29日	6.11%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	30,000,000.00	4.70%	2024年08月29日	6.11%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	40,000,000.00	4.70%	2024年08月29日	6.11%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	30,000,000.00	4.70%	2024年08月29日	6.11%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	9,985,261.27	4.50%	2024年03月22日	5.85%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	9,995,927.58	4.50%	2024年03月22日	5.85%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	10,000,000.00	4.50%	2024年03月22日	5.85%
徽商银行股份有限公司深圳分行(注1)	26,258,337.83	7.50%	2021年04月25日	9.38%
广发银行深圳东门支行	22,532,917.97		2024年03月04日	18.00%
广发银行深圳东门支行	57,960,000.00		2024年03月18日	18.00%
华夏银行股份有限公司深圳分行高新支行	25,894,957.68		2024年02月29日	18.00%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	35,078,496.92		2024年01月18日	18.00%
平安银行股份有限公司深圳中电支行	52,783,211.23		2024年02月05日	18.00%
中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行	9,963,870.00		2024年04月19日	18.00%
上海浦东发展银行股份有限公司深圳科苑支行	39,761,756.40		2023年12月13日	18.00%
平安银行股份有限公司深圳中电支行	20,000,000.00		2024年02月05日	4.50%

华夏银行股份有限公司深圳分行高新支行	73,999,588.89		2024年03月25日	18.00%
徽商银行股份有限公司深圳南山支行	993,447.26		2024年03月19日	18.00%
徽商银行股份有限公司深圳南山支行	550,000.00		2024年04月12日	18.00%
徽商银行股份有限公司深圳南山支行	1,446,552.74		2024年05月06日	18.00%
兴业银行股份有限公司深圳分行	79,583.57		2024年02月19日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	3,807,763.56		2024年04月18日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	1,416,841.09		2024年04月24日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	650,000.00		2024年05月06日	5.93%
上海浦东发展银行股份有限公司深圳益田支行	27,650,000.00		2023年12月09日	5.10%
兴业银行股份有限公司深圳分行	5,660,196.36		2024年07月18日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	7,300,000.00		2024年08月05日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	9,000,000.00		2024年08月12日	5.93%
兴业银行股份有限公司深圳分行	15,730,000.00		2024年08月15日	5.93%
徽商银行股份有限公司深圳南山支行	16,990,000.00		2024年03月22日	18.00%
中国银行股份有限公司深圳福民支行	28,950,000.00		2024年03月22日	18.00%
民生银行股份有限公司	2,429,936.60		2024年02月01日	5.20%
合计	1,076,827,275.22	--	--	--

其他说明

注 1：徽商银行股份有限公司深圳分行逾期款项名义借款方为东部物业（本集团控股子公司），实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”），且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。2023 年 2 月 7 日，广东省深圳市罗湖区人民法院出具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，目前法院尚未发出拍卖通知，处于停滞状态。

注 2：公司逾期未兑付的应付票据转短期借款，信用期内未约定借款利率。

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	1,028,525,526.61	1,028,421,910.03
应付劳务款	197,855,041.71	186,564,352.65
应付工程及设备款	127,114,381.78	120,134,865.64
物业、水电及其他	64,553,697.87	87,157,477.91
合计	1,418,048,647.97	1,422,278,606.23

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	187,431,026.90	119,872,749.31
应付股利	29,620,836.66	29,620,836.66
其他应付款	271,456,035.62	241,538,141.42
合计	488,507,899.18	391,031,727.39

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期借款逾期利息	12,914,049.47	8,835,506.84
短期借款逾期利息	156,875,790.75	99,979,673.91
长期应付款逾期利息	17,641,186.68	11,057,568.56

合计	187,431,026.90	119,872,749.31
----	----------------	----------------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	29,620,836.66	29,620,836.66
合计	29,620,836.66	29,620,836.66

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
单位往来	113,469,503.10	95,269,188.77
押金	51,828,015.73	39,852,290.32
应付专利款	7,000,000.00	7,000,000.00
预提费用及其他	99,158,516.79	99,416,662.33
合计	271,456,035.62	241,538,141.42

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	625,114.04	279,882.63
合计	625,114.04	279,882.63

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程及设计款	52,187,328.22	46,885,390.93
预收物业费及其他	17,646,126.51	18,748,557.65
合计	69,833,454.73	65,633,948.58

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	88,483,380.44	162,679,448.82	163,099,307.16	88,063,522.10
二、离职后福利-设定提存计划	531,182.39	14,614,406.89	14,627,242.25	518,347.03
三、辞退福利	34,863,485.47	947,825.50	2,349,241.95	33,462,069.02
合计	123,878,048.30	178,241,681.21	180,075,791.36	122,043,938.15

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	87,536,245.99	152,944,421.58	153,428,383.48	87,052,284.09
2、职工福利费		2,006,007.13	1,868,558.13	137,449.00
3、社会保险费	345,390.58	5,419,681.06	5,537,971.09	227,100.55
其中：医疗保险费	284,810.37	4,737,173.38	4,869,210.16	152,773.59
工伤保险费	28,991.42	393,864.37	403,707.89	19,147.90
生育保险费	31,588.79	288,643.31	265,053.04	55,179.06
4、住房公积金	120,429.75	1,955,366.80	1,977,005.40	98,791.15
5、工会经费和职工教育经费	481,314.12	353,972.25	287,389.06	547,897.31

育经费				
合计	88,483,380.44	162,679,448.82	163,099,307.16	88,063,522.10

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	480,519.76	14,140,412.98	14,142,540.19	478,392.55
2、失业保险费	50,662.63	473,993.91	484,702.06	39,954.48
合计	531,182.39	14,614,406.89	14,627,242.25	518,347.03

其他说明

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	292,427,994.17	289,434,059.62
企业所得税	16,409,633.75	6,763,879.78
个人所得税	989,204.69	1,505,101.99
城市维护建设税	26,988,588.98	26,990,261.33
教育费附加	10,902,305.79	10,906,139.57
地方教育费附加	7,489,292.34	7,472,968.93
房产税	1,864,094.42	1,464,343.34
印花税	85,382.36	13,676.52
土地使用税	27,760.20	23,407.40
水利建设基金	2,364.62	7,261.60
环保税	10,581.75	21,494.91
其他		1,414.03
合计	357,197,203.07	344,604,009.02

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	171,265,389.02	181,419,865.55
一年内到期的应付债券	34,168,258.60	43,452,119.36
一年内到期的长期应付款	106,606,433.17	106,606,433.17
一年内到期的租赁负债	3,053,314.43	3,455,990.04
合计	315,093,395.22	334,934,408.12

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的已背书未到期承兑汇票		9,131,589.95
待转销项税额	64,612,627.92	85,118,293.10
合计	64,612,627.92	94,249,883.05

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	152,847,174.37	152,847,174.37
质押+保证借款	219,568,790.87	220,168,790.87
应付利息	8,484,775.11	4,354,124.18
一年内到期的长期借款	-171,265,389.02	-181,419,865.55
合计	209,635,351.33	195,950,223.87

长期借款分类的说明：

已逾期未偿还的长期借款情况（含一年内到期部分）

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间	逾期利率
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	10,000,000.00	3.95%	2024/1/30	5.93%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	38,646,209.55	3.65%-4.25%	2024/1/30	5.48%-6.38%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	37,969,703.71	3.35%-3.95%	2024/1/30	5.03%-5.93%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	10,771,773.87	3.55%-4.15%	2024/1/30	5.33%-6.23%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	15,070,114.81	3.65%-4.25%	2024/1/30	5.48%-6.38%
交通银行股份有限公司深圳盐田支行	40,389,372.43	3.60%-4.20%	2024/1/30	5.40%-6.30%
合计	152,847,174.37	——	——	——

其他说明，包括利率区间：

注 1：抵押、质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注第三节.六.3.“截至报告期末的资产权利受限情况”。

注 2：保证借款担保情况详见附注第十节.十四.5 “关联担保情况”。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	980,392,275.35	1,002,306,376.83
一年内到期部分	-34,168,258.60	-43,452,119.36
合计	946,224,016.75	958,854,257.47

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期转股	期末余额	是否违约
中装转 2	1,160,000.00		2021年04月16日	6年	1,160,000.00	1,002,306,376.83		8,485,833.48	16,022,322.10	16,107,306.94	30,314,950.12	980,392,275.35	否
一年内到期部分年末余额						-43,452,119.36						-34,168,258.60	
合计					1,160,000.00	958,854,257.47		8,485,833.48	16,022,322.10	16,107,306.94	30,314,950.12	946,224,016.75	

(3) 可转换公司债券的说明

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 323,500.00 元，转股数量为 51,442 股。2023 年度，中装转 2 因转股减少 211,000.00 元，转股数量为 41,032 股。2023 年度，中装转 2 因回售减少 1,200.00 元。2024 年度，中装转 2 因转股减少 75,110,800.00 元，转股数量为 14,603,265 股，2025 年上半年，中装转 2 因转股减少 33,158,300 元，转股数量为 6,444,557 股。截至 2025 年 6 月 30 日，中装转 2 剩余金额为 1,050,864,300.00 元。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	17,676,395.85	17,913,730.52
重分类至一年内到期的非流动负债	-3,053,314.43	-3,455,990.04
合计	14,623,081.42	14,457,740.48

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	14,604,438.14	14,703,465.21
合计	14,604,438.14	14,703,465.21

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	14,604,438.14	14,703,465.21
应付融资租赁费	106,606,433.17	106,606,433.17
减：一年内到期部分	106,606,433.17	106,606,433.17
合计	14,604,438.14	14,703,465.21

其他说明：

已逾期未偿还的长期应付款情况（含一年内到期部分）

贷款单位	借款年末金额	借款利率	逾期时间	逾期利率
深圳深高速融资租赁有限公司	106,606,433.17	6.12%	2024/3/2	10.80%
合计	106,606,433.17	——	——	——

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因

对外提供担保	21,818,015.00	21,818,015.00	
未决诉讼	11,084,435.09	10,817,903.20	
合计	32,902,450.09	32,635,918.20	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,366,841.44		140,604.54	2,226,236.90	
合计	2,366,841.44		140,604.54	2,226,236.90	

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	728,232,728.00				6,444,557.00	6,444,557.00	734,677,285.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
中装转 2	10,840,226.00	212,375,776.54			331,583.00	6,496,192.71	10,508,643.00	205,879,583.83
合计	10,840,226.00	212,375,776.54			331,583.00	6,496,192.71	10,508,643.00	205,879,583.83

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

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

该债券初始权益部分价值为227,260,617.81元，计入其他权益工具。

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

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

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

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

2025年上半年，公司将331,583张“中装转2”债券转股，转股数量为6,444,557股，对应权益部分价值减少6,496,192.71元。

截至2025年6月30日，“中装转2”剩余权益部分金额为205,879,583.83元。

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,323,246,833.11	30,710,314.77		1,353,957,147.88
合计	1,323,246,833.11	30,710,314.77		1,353,957,147.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①2025年上半年“中装转2”完成转股数量为6,444,557股，本期增加资本公积-股本溢价30,710,314.77元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	4,996,425.00			4,996,425.00
合计	4,996,425.00			4,996,425.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

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

		税前发生额	入其他综合收益当期转入损益	入其他综合收益当期转入留存收益	费用	于母公司	于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-4,980,120.44							-4,980,120.44
其他权益工具投资公允价值变动	-4,980,120.44							-4,980,120.44
其他综合收益合计	-4,980,120.44							-4,980,120.44

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	140,538,819.93			140,538,819.93
任意盈余公积	15,402,417.17			15,402,417.17
合计	155,941,237.10			155,941,237.10

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
调整后期初未分配利润	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-396,386,026.23	-444,227,999.29
期末未分配利润	-1,711,375,265.41	28,204,359.17

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	409,008,497.95	421,775,260.66	1,291,138,463.86	1,315,771,120.33
合计	409,008,497.95	421,775,260.66	1,291,138,463.86	1,315,771,120.33

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	409,008,497.95	421,775,260.66					409,008,497.95	421,775,260.66
其中：								
装饰、园林工程	116,445,456.95	173,926,362.24					116,445,456.95	173,926,362.24
设计及其他	18,189,874.55	19,523,541.65					18,189,874.55	19,523,541.65
物业管理及服务	274,373,166.45	228,325,356.77					274,373,166.45	228,325,356.77
按经营地区分类	409,008,497.95	421,775,260.66					409,008,497.95	421,775,260.66
其中：								
华南	280,513,168.32	281,486,890.93					280,513,168.32	281,486,890.93
华东	23,648,323.96	28,010,951.01					23,648,323.96	28,010,951.01
西南	39,808,859.61	46,228,509.77					39,808,859.61	46,228,509.77
华北	19,561,937.98	23,932,522.38					19,561,937.98	23,932,522.38
西北	19,656,033.17	19,208,222.95					19,656,033.17	19,208,222.95
华中	13,368,836.71	13,468,220.11					13,368,836.71	13,468,220.11
东北	12,451,338.20	9,439,943.51					12,451,338.20	9,439,943.51
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								

按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		749,582.54
城市维护建设税	1,008,795.53	749,730.29
教育费附加	746,725.93	146,611.96
资源税		32,997.36
房产税	1,136,675.22	520,857.11
土地使用税	9,483.08	5,863.12
车船使用税	6,300.00	16,743.73
印花税	124,251.47	859,573.52
其他	80,114.48	162,052.31
合计	3,112,345.71	3,244,011.94

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	43,075,202.80	65,850,494.16

业务招待及差旅费	3,490,105.29	5,107,414.99
汽车、维修、劳保费	1,210,165.06	8,128,142.76
办公、通讯及邮费	4,024,099.04	4,794,984.10
固定资产折旧、无形资产及长期待摊费用摊销	24,310,636.50	27,219,894.12
会议、协会评审及培训费	158,850.58	243,980.50
律师、咨询及中介费	7,157,351.09	11,745,947.79
租赁及水电费	2,119,751.19	2,889,255.78
其他	763,535.87	1,464,455.01
公共设施维护费		19,971.36
合计	86,309,697.42	127,464,540.57

其他说明

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,707,620.53	4,426,597.52
汽车、差旅费及业务费	1,618,962.64	2,710,320.23
广告及宣传费		13,270.68
通讯及其他	36,815.31	1,031,087.22
合计	5,363,398.48	8,181,275.65

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,108,268.94	11,728,273.60
直接投入	737,468.44	15,389,507.53
折旧及摊销	5,180.34	603,436.80
业务招待及差旅费		8,641.79
其他	31,519.83	52,285.94
合计	2,882,437.55	27,782,145.66

其他说明

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	85,846,881.41	76,048,726.00
利息收入	-243,365.26	-1,722,864.02
手续费及其他	539,258.27	539,854.29
票据贴现利息	34,415.00	688,872.26
汇兑损益	-4,715.35	1,045.58
租赁利息	6,963,257.32	2,718,053.17
合计	93,135,731.39	78,273,687.28

其他说明

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	290,922.47	3,459,049.28
个税手续费返还	181,046.22	236,140.10
增值税减免	118,355.05	136,272.60
其他		16,333.33
合计：	590,323.74	3,847,795.31

68、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他说明		

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-94,400.80	-234,455.20
合计	-94,400.80	-234,455.20

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	506,614.37	2,459,818.44
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,127,680.87	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-949.25	
债务重组收益	1,923.79	53,734.16
理财产品投资收益		38,653.60
合计	-10,620,091.96	2,552,206.20

其他说明

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	502,575.31	249,884.53
其他应收款减值损失	1,627,550.67	-1,274,540.47
应收账款减值损失	-89,579,691.14	-78,401,011.65
合计	-87,449,565.16	-79,425,667.59

其他说明

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-23,990,132.96	-37,598,479.98
十一、合同资产减值损失	-62,425,885.91	-58,006,734.43
合计	-86,416,018.87	-95,605,214.41

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	-3,890,447.07	-343,262.48

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	317,739.25	141,034.63	317,739.25
赔偿收入	281,290.61	162,873.89	281,290.61
合计	599,029.86	303,908.52	599,029.86

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金		453,718.02	
其他	1,250,520.49	1,183,825.52	1,250,520.49
非流动资产毁损报废利得	36,096.55	116,060.68	36,096.55
合计	1,286,617.04	1,753,604.22	1,286,617.04

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	15,382,493.42	6,860,258.50
递延所得税费用	-101,012.66	-4,481,510.70
合计	15,281,480.76	2,378,747.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-392,138,160.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-98,034,540.14
子公司适用不同税率的影响	-4,923,609.82
调整以前期间所得税的影响	10,652,514.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-81,015.31
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	107,631,640.74
研发费用加计扣除影响	36,491.17
所得税费用	15,281,480.76

其他说明

77、其他综合收益

详见附注

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	243,360.95	1,722,840.79
收现的其他收益	453,688.47	3,695,942.96
收现的营业外收入	599,028.65	303,908.52
保证金、备用金及其他往来款	72,129,232.51	161,134,578.12
合计	73,425,310.58	166,857,270.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现期间费用	22,776,093.44	47,667,576.90
付现营业外支出	579,992.51	1,666,219.81
保证金、备用金及其他往来款	68,111,281.35	185,781,329.08
合计	91,467,367.30	235,115,125.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收回理财产品及收益	621,464.54	10,112,421.54
合计	621,464.54	10,112,421.54

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	6,000.00	10,005,700.00
合计	6,000.00	10,005,700.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债款	151,124.52	631,237.96
支付融资租赁款		69,141.80
合计	151,124.52	700,379.76

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-407,419,641.32	-442,615,359.24
加: 资产减值准备	86,416,018.87	95,605,214.41
信用减值损失	87,449,565.16	79,425,667.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,438,386.26	18,936,906.69
使用权资产折旧	1,119,342.11	2,691,444.45
无形资产摊销	11,943,696.27	15,141,697.26
长期待摊费用摊销	1,059,778.90	1,748,329.21
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)	3,890,447.07	343,262.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	36,096.55	116,060.68
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	94,400.80	234,455.20
财务费用(收益以“-”号填列)	93,379,096.65	79,455,651.43
投资损失(收益以“-”号填列)	10,620,091.96	-2,552,206.20
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	72,494.13	3,503,875.05
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-128,867.31	-977,635.65
存货的减少(增加以“-”号填列)	-114,726,069.51	-63,095,182.53
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	104,943,977.23	364,772,867.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	79,242,586.89	-386,029,987.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-32,568,599.29	-233,294,939.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	134,975,148.33	151,369,631.52
减: 现金的期初余额	165,002,483.22	505,822,484.58
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-30,027,334.89	-354,452,853.06

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
--	----

其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	4,500,001.00
其中：	
广州中阳能源管理服务有限公司	4,500,000.00
惠州中装智慧能源有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	150,759.63
其中：	
广州中阳能源管理服务有限公司	100,447.43
惠州中装智慧能源有限公司	50,312.20
其中：	
处置子公司收到的现金净额	4,349,241.37

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	134,975,148.33	165,002,483.22
其中：库存现金	159,952.90	146,669.25
可随时用于支付的银行存款	134,815,195.43	164,855,813.97
三、期末现金及现金等价物余额	134,975,148.33	165,002,483.22

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			342,337.63
其中：美元	10,037.84	7.1586	71,856.88
欧元			
港币	146,464.20	0.91195	133,568.03
新加坡元	24,370.80	5.6179	136,912.72
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

82、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入费用	737,468.44	15,389,507.53
人员人工费用	2,108,268.94	11,728,273.60
折旧摊销费用	5,180.34	603,436.80
其他相关费用	31,519.83	60,927.73
合计	2,882,437.55	27,782,145.66
其中：费用化研发支出	2,882,437.55	27,782,145.66

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

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

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

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

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		

货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	

—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入

						享有该子公司净资产份额的差额	账面价值	公允价值	损失	公允价值的确定方法及主要假设	投资损益或留存收益的金额
广州中阳能源管理服务股份有限公司	4,500,000.00	100.00%	出售	2025年04月30日	股权交割并取得股权款	-9,674,727.66					
惠州中装智慧能源有限公司	1.00	100.00%	出售	2025年04月30日	股权交割并取得股权款	-1,452,953.21					

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

①新设子公司

名称	变更原因
宁波深刻元科技环保有限公司	新设子公司

子公司深圳市科技园物业集团有限公司于 2025 年 6 月 3 日成立宁波深刻元科技环保有限公司，注册资本为 50.00 万元，科技园持有 100% 股权且拥有实质控制权，宁波深刻元科技环保有限公司自成立之日起纳入公司合并财务报表范围。

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市中装市政园林工程有限公司	300,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100.00%		设立

惠州市中装新材料有限公司	50,000,000.00	惠州市	惠州市	建筑装饰材料	100.00%		设立
深圳市中装新能源科技有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	新能源开发	60.00%		设立
深圳市中装城市运营服务有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	咨询顾问	100.00%		设立
深圳市中装智慧能源控股有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	新能源投资	100.00%		设立
运城市中天翱翔风力发电有限公司	1,000,000.00	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		51.00%	非同一控制下企业合并
闻喜县翱翔风力发电有限公司	1,000,000.00	运城市	运城市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
河南许鑫风电有限公司	1,000,000.00	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
许昌许瑞风力发电有限公司	1,000,000.00	许昌市	许昌市	电力、热力生产和供应业		100.00%	设立
深圳市中装智链供应链有限公司	30,000,000.00	深圳市	深圳市	批发业	100.00%		设立
上海装连科技有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	软件和信息技术服务业		95.00%	设立
中装国际控股有限公司		香港	香港	投资管理	100.00%		设立
中装国际工程管理有限公司		新加坡	新加坡	建筑工程	100.00%		设立
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	50,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑材料、幕墙	100.00%		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	20,000,000.00	深圳市	深圳市	薄膜产品、光触媒产品	80.00%		设立
深圳市中装智链科技有限公司	30,000,000.00	深圳市	深圳市	计算机软硬件开发	100.00%		设立
深圳市中装云科技有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	网络科技	100.00%		设立
深圳市中装建工有限责任公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	建筑工程	70.00%		非同一控制下企业合并
广东顺德宽原电子科技有限公司	67,142,800.00	佛山市	佛山市	通讯相关业务		65.00%	非同一控制下企业合并
深圳市嘉泽特投资股份有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市深科元环境工程	10,000,000.00	深圳市	深圳市	环境工程		80.00%	非同一控制下企业合并

有限公司							
深圳市科苑绿化工程有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	环境绿化		100.00%	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	1,000,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		70.00%	非同一控制下企业合并
新疆新能深科技园物业服务服务有限公司	6,130,000.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科技园物业集团有限公司	20,600,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		61.38%	非同一控制下企业合并
深圳市深科机电工程有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电工程		100.00%	非同一控制下企业合并
吉林省深科产业园运营管理有限公司	1,000,000.00	长春市	长春市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
上海深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
海口深科技园物业服务服务有限公司	500,000.00	海口市	海口市	物业管理		100.00%	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	500,000.00	贵阳市	贵阳市	物业管理		100.00%	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	500,000.00	深圳市	深圳市	产业地产策划		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉市深科元物业管理有限公司	500,000.00	武汉市	武汉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
昆明深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	昆明市	昆明市	物业管理		100.00%	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	2,000,000.00	江门市	江门市	物业管理		60.00%	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	1,000,000.00	福州市	福州市	物业管理		100.00%	设立
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	1,200,000.00	深圳市	深圳市	创业投资		100.00%	非同一控制下企业合并
深中科技园(中山)有限公司	1,000,000.00	中山市	中山市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市东部物业管理有限公司	15,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市五柳田园物业管	500,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并

理有限公司							
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市动力电梯有限公司	3,500,000.00	深圳市	深圳市	电梯保养与维修		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市建艺物业管理有限公司	6,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	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	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电设备安装工程		100.00%	非同一控制下企业合并
惠州中装建筑科技发展有限公司	40,000,000.00	惠州市	惠州市	金属制品业		100.00%	设立
湖南中装三湘电梯工程有限公司	10,000,000.00	长沙市	长沙市	研究和试验发展		51.00%	设立
湖南中装三湘建筑科技有限公司	10,000,000.00	长沙市	长沙市	建筑装饰、装修和其他建筑业		51.00%	设立
广东昇云网络科技有限公司	10,000,000.00	佛山市	佛山市	互联网数据服务、大数据服务、信息咨询服务		65.00%	非同一控制下企业合并
韶关市中装新能源科技有限公司	1,000,000.00	韶关市	韶关市	新能源开发及管理		100.00%	设立
威海市深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	威海市	威海市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元生活服务有限公司	200,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
东莞科苑环境工程有限公司	500,000.00	东莞市	东莞市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元商务服务有限公司	100,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
惠州深科元绿化工程有限公司	500,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		100.00%	设立
成都科苑环境绿化工程有限公司	500,000.00	成都市	成都市	物业管理		100.00%	设立
深圳市智兴建设工程有限公司	15,000,000.00	深圳市	深圳市	房屋建筑业	100.00%		非同一控制下企业合并
北京北深控股有限公司	1,000,000.00	北京市	北京市	物业管理		51.00%	设立
宁波深刻元科技环保有限公司	500,000.00	宁波市	宁波市	物业管理		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市科技园物业集团有限公司	38.62%	5,441,790.52	0.00	27,020,717.41

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市科技园物业集团有限公司	290,752,933.71	139,690,678.40	430,443,612.11	328,659,002.17	39,891,224.20	368,550,226.37	276,215,152.46	141,260,850.49	417,476,002.95	328,018,263.73	40,712,791.37	368,731,055.10

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市科技园物业集团有限公司	274,731,731.04	13,148,437.89	13,148,437.89	-11,250,885.22	311,680,206.79	15,758,507.45	15,758,507.45	-42,944,130.69

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

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

其他说明

3、在合营企业或联营企业中的权益

- (1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

- (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		

少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	深圳市赛格物业管理有限公司	深圳市赛格物业管理有限公司
流动资产	358,039,527.30	387,194,664.13
非流动资产	83,145,431.81	72,833,859.75
资产合计	441,184,959.11	460,028,523.88
流动负债	251,656,532.32	274,753,588.50
非流动负债	1,683,943.62	2,119,141.78
负债合计	253,340,475.94	276,872,730.28
少数股东权益	29,535,702.53	32,108,187.22
归属于母公司股东权益	158,308,780.64	151,047,606.38
按持股比例计算的净资产份额	46,961,120.79	45,788,948.40
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	52,289,482.15	50,408,200.21
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	353,391,483.79	795,928,988.94

净利润	7,525,127.77	12,605,207.31
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	7,525,127.77	12,605,207.31
本年度收到的来自联营企业的股利	6,013,189.13	

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	2,366,841.44			140,604.54		2,226,236.90	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本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 6 相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(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 2025 年 06 月 30 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注第八节. 五. 10 “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 2025 年 06 月 30 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 599,854,265.82 元（上年末：599,854,365.91 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 389,359,854.37 元（上年末：389,359,854.37 元）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指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。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还到期合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预计的现金流量。

公司存在主要银行账户被冻结、融资逾期的情况，与之业务相关的供应商货款本公司也出现了违约情况，本公司存在一定的流动性风险。

（3）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2025 年 6 月 30 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，最大风险敞口等于这些金融资产的账面价值。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。

本附注第十节、八、50 “预计负债”及本附注第十节、十六 “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。

本附注第十节、八、6 “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，参见本附注第八节、五、11 “金融工具”。

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，参见附注第八节. 五. 13、第十节. 五. 15 和第八节. 五. 16 的披露。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 □不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	---	---	---	---
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,213,051.80		4,823,941.47	6,036,993.27
(4) 股票	1,213,051.80			1,213,051.80
(5) 理财产品			4,823,941.47	4,823,941.47
(六) 应收款项融资			7,406.95	7,406.95
持续以公允价值计量的资产总额	1,213,051.80		4,831,348.42	6,044,400.22
二、非持续的公允价值计量	---	---	---	---

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

交易性金融资产中股票投资期末公允价值是按上海证券交易所、深圳证券交易所公布的 2025 年 6 月 30 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

无。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

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

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。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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。

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是庄重、庄小红及庄展诺。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十节、十、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十节、十、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
深圳市深科元物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
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	本公司之联营企业
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司之联营企业
庄正中	本公司控股子公司之重要股东
新余吉谦文化服务有限公司	本公司控股子公司之重要股东
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	本公司控股子公司之重要股东
深圳市厚德海纳投资合伙企业（有限公司）	本公司控股子公司之重要股东

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳科技工业园（集团）有限公司	停车场支出	405,060.00			300,000.00
深圳周和庄置业有限公司	总部大厦在建工程	1,659,000.00			1,032,500.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
庄小红	房屋					0.00	207,999.60	0.00	26,157.31		

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许昌许瑞风力发电有限公司	121,245,269.29	2021年08月26日	1	否

注：1 注：1 担保到期日为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

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
庄小红、庄重、庄展诺	30,000,000.00	2024年01月21日	2027年01月21日	否
庄小红、庄重、庄展诺	19,990,000.00	2023年04月28日	2027年08月08日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	20,000,000.00	2024年01月28日	2027年01月28日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司	47,500,000.00	2024年01月26日	2027年01月26日	否
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺	173,000,000.00	2024年10月31日	2026年10月31日	否
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	50,000,000.00	2024年03月22日	2027年03月22日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	34,500,000.00	2024年06月17日	2027年06月17日	否
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉	70,000,000.00	2024年04月22日	2027年04月22日	否

泽特投资有限公司				
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	120,000,000.00	2024年07月02日	2027年07月02日	否
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,000,000.00	2024年03月22日	2027年03月22日	否
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,000,000.00	2024年03月22日	2027年03月22日	否
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,000,000.00	2024年03月22日	2027年03月22日	否
周大生珠宝股份有限公司、深圳市科源建设集团股份有限公司	152,847,174.37	2021年07月19日	2031年07月24日	否
深圳市中装云科技有限公司、新余吉谦文化服务有限公司	219,568,790.87	2021年07月15日	2031年07月15日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：	北京深科物业管理有限公司			1,440,000.00	43,200.00
	合计：			1,440,000.00	43,200.00

其他应收款：	庄小红	311,999.40	18,719.96	311,999.40	18,719.96
	庄正中	69,000.00	6,900.00	69,000.00	6,900.00
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	542,664.50	528,701.90	542,664.50	528,701.90
	合 计：	923,663.90	554,321.86	923,663.90	554,321.86
应收股利：	北京深科物业管理有限公司			214,285.71	
	深圳市赛格物业管理有限公司			6,013,189.13	
	合 计：			6,227,474.84	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：	深圳科技工业园（集团）有限公司	1,499,891.70	1,620,131.70
	深圳周和庄置业有限公司	3,374,000.00	1,715,000.00
	北京中深科物业管理有限责任公司	1,728,054.10	1,728,054.10
	合 计：	6,601,945.80	5,063,185.80
其他应付款：	北京深科物业管理有限公司	901,908.36	5,812,931.04
	北京中深科物业管理有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	62,066.50	62,066.50
	新余吉谦文化服务有限公司	1,410,666.67	1,350,666.67
	深圳科技工业园（集团）有限公司	14,830.00	14,830.00
	合 计	4,389,471.53	9,240,494.21
应付股利：	深圳科技工业园（集团）有限公司	27,961,186.90	27,961,186.90
	深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	1,659,649.76	1,659,649.76
	合 计	29,620,836.66	29,620,836.66

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2025 年 06 月 30 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①2025 年 06 月 30 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：

2024 年 2 月 23 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的保全裁定资料，交通银行股份有限公司深圳分行申请诉前财产保全。2024 年 8 月 6 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，起诉本公司要求归还借款本金 15,284.72 万元及利息费用。2025 年 1 月 22 日收到一审判决，公司需归还借款本金 15,284.72 万元及利息。2025 年 7 月 23 日收到二审判决，维持原判。

2024 年 2 月 23 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的保全裁定资料，交通银行股份有限公司深圳分行申请诉前财产保全。2024 年 8 月 6 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，起诉深圳市中装建设集团股份有限公司、庄小红、庄重、庄展诺、祝琳，要求归还借款本金 5,507.85 万元及利息费用。2025 年 4 月 22 日收到一审判决，判决本公司归还本金 5,507.85 万元、相应的罚息及诉讼费。目前仍在二审审理中。

2024 年 7 月，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，于 2024 年 9 月 27 日立案，平安银行股份有限公司深圳分行起诉深圳市中装建设集团股份有限公司、深圳市中装智链供应链有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳，要求偿还借款本金 7,278.32 万元、利息及诉讼费。2025 年 1 月收到一审判决，判决本公司归还借款本金 7,278.32 万元、利息及诉讼费。2025 年 7 月 23 日收到二审判决，维持原判。

2024 年 9 月 29 日，本公司收到南京市建邺区人民法院寄送的案件材料，南京风电科技有限公司起诉深圳市中装新能源科技有限公司，要求支付剩余货款 5,920.04 万元、违约金及诉讼费等。2025 年 7 月 9 日收到一审判决，判决新能源子公司支付货款 5,920.04 万元、违约金、利息及诉讼费等。对方上诉已撤回，案件已结。

2024 年 10 月 10 日，本公司收到深圳市罗湖区人民法院寄送的案件材料，广发银行股份有限公司深圳分行起诉深圳市中装建设集团股份有限公司、庄重、庄小红、庄展诺，要求偿还银行承兑汇票票款本金 8,049.29 万元、利息及诉讼费。2025 年 3 月 3 日收到一审判决，判决本公司偿还银行承兑汇票票款本金 8,049.29 万元、利息及诉讼费。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仍在二审审理中。

2025 年 2 月 7 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，中国光大银行股份有限公司深圳分行就金融借款合同起诉深圳市中装建设集团股份有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司，要求归还借款本金 12,996.39 万元、利息及诉讼费等。2025 年 6 月 18 日收到一审判决，判决本公司归还本金 12,996.39 万元、相应的罚息、诉讼费及律师费用。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仍在二审审理中。

2025 年 2 月 20 日，本公司收到深圳国际仲裁院寄送的案件材料，江苏银行股份有限公司深圳分行就金融借款合同纠纷向深圳国际仲裁院申请仲裁，要求深圳市中装建设集团股份有限公司、庄小红、庄重、庄展诺，要求清偿全部借款本金 1,990.00 万元、利息及仲裁费等。截至 2025 年 6 月 30 日，案件尚未开庭。

2025 年 4 月 4 日，本公司收到深圳国际仲裁院寄送的案件材料，中国工商银行股份有限公司深圳龙岗支行就金融借款合同纠纷向深圳国际仲裁院申请仲裁，要求深圳市中装建设集团股份有限公司、深圳市中装市政园林工程有限公司、庄小红、庄重、庄展诺，要求偿还借款本金 17,296.46 万元、利息及仲裁费等。截至 2025 年 6 月 30 日，案件尚未开庭。

2025 年 4 月 7 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，中国光大银行股份有限公司深圳分行就金融借款合同起诉深圳市中装建工有限责任公司、庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装建设集团股份有限公司，要求归还借款本金 999.59 万元、利息及诉讼费等。2025 年 6 月 30 日收到一审判决，判决本公司归还本金 999.59 万元、相应的罚息、诉讼费及律师费用。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仍在二审审理中。

2025 年 4 月 7 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，中国光大银行股份有限公司深圳分行就金融借款合同起诉深圳市中装新能源科技有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装建设集团股份有限公司，要求归还借款本金 1,000.00 万元、利息及诉讼费等。2025 年 6 月 30 日收到一审判决，判决本公司归还本金 1,000.00 万元、相应的罚息、诉讼费及律师费用。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仍在二审审理中。

2025 年 4 月 7 日，本公司收到深圳市福田区人民法院寄送的案件材料，中国光大银行股份有限公司深圳分行就金融借款合同起诉深圳市中装科技幕墙工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装建设集团股份有限公司，要求归还借款本金 998.54 万元、利息及诉讼费等。2025 年 6 月 30 日收到一审判决，判决本公司归还本金 998.54 万元、相应的罚息、诉讼费及律师费用。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仍在二审审理中。

②截至 2025 年 6 月 30 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：

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 4,507.43 万元。截至 2025 年 6 月 30 日，案件正在审理中。

2023 年 5 月，东部物业就房屋买卖合同纠纷，向深圳国际仲裁院对深圳市东部开发（集团）有限公司提起诉讼，申请房屋变更登记或赔偿损失，标的金额为 2,800.00 万元。截至 2025 年 6 月 30 日，案件仲裁庭已开，待仲裁裁决。

③投资者诉讼

公司因信息披露违法违规事项，产生投资者诉讼，截止报告日，法院受理立案的案件共计 98 件，涉案金额 221.84 万元，均未做出判决。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

2022 年，公司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，抵押房屋存在被优先变卖偿债的可能，已确认预计负债。

(三) 开出保函、信用证

截至 2025 年 06 月 30 日，本公司开出保函 5,856,800.00 元，开出信用证 73,999,588.89 元。除存在上述或有事项外，截至 2025 年 06 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

- ①该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- ②该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	35,364,265.45	252,150,272.95
1 至 2 年	203,828,094.20	357,005,018.02
2 至 3 年	341,329,590.66	368,785,192.93
3 年以上	1,692,742,999.26	1,353,337,822.43
3 至 4 年	364,711,077.38	286,730,300.72
4 至 5 年	386,352,440.87	202,608,608.41
5 年以上	941,679,481.01	863,998,913.30
合计	2,273,264,949.57	2,331,278,306.33

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	27,753,715.94	1.22%	27,753,715.94	100.00%		16,436,520.20	0.70%	16,436,520.20	100.00%	
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	27,753,715.94	1.22%	27,753,715.94	100.00%		16,436,520.20	0.70%	16,436,520.20	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,245,511,233.63	98.78%	904,352,737.43	40.27%	1,341,158,496.20	2,314,841,786.13	99.30%	829,671,626.02	35.84%	1,485,170,160.11

其中：										
有合同纠纷组合	1,585,858,721.78	69.76%	864,773,586.63	54.53%	721,085,135.15	1,429,031,591.21	61.30%	776,523,014.32	54.34%	652,508,576.89
无合同纠纷组合	659,652,511.85	29.02%	39,579,150.80	6.00%	620,073,361.05	885,810,194.92	38.00%	53,148,611.70	6.00%	832,661,583.22
合计	2,273,264,949.57	100.00%	932,106,453.37	41.00%	1,341,158,496.20	2,331,278,306.33	100.00%	846,108,146.22	36.29%	1,485,170,160.11

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备的应收账款	16,436,520.20	16,436,520.20	27,753,715.94	27,753,715.94	100.00%	注销
合计	16,436,520.20	16,436,520.20	27,753,715.94	27,753,715.94		

按组合计提坏账准备类别名称：有无合同纠纷组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合	1,585,858,721.78	864,773,586.63	54.53%
无合同纠纷组合	659,652,511.85	39,579,150.80	6.00%
合计	2,245,511,233.63	904,352,737.43	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	829,671,626.02		16,436,520.20	846,108,146.22
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	74,681,111.41		11,317,195.74	85,998,307.15
本期转回			299,508.56	299,508.56
其他变动			299,508.56	299,508.56
2025 年 6 月 30 日余额	904,352,737.43		27,753,715.94	932,106,453.37

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	16,436,520.20	11,317,195.74	299,508.56		299,508.56	27,753,715.94
有合同纠纷组合	776,523,014.32	88,250,572.31				864,773,586.63
无合同纠纷组合	53,148,611.70	-13,569,460.90				39,579,150.80
合计	846,108,146.22	85,998,307.15	299,508.56		299,508.56	932,106,453.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	73,415,420.63	132,878,070.23	206,293,490.86	4.71%	12,377,609.46
第二名	63,605,853.85	42,600,000.00	106,205,853.85	2.43%	84,964,683.08
第三名	31,246,273.07	33,425,902.99	64,672,176.06	1.48%	32,336,088.06
第四名	57,852,150.85	0.00	57,852,150.85	1.32%	3,471,129.05
第五名	13,279,809.18	44,104,908.45	57,384,717.63	1.31%	3,443,083.06
合计	239,399,507.58	253,008,881.67	492,408,389.25	11.25%	136,592,592.71

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		38,813,189.13
其他应收款	516,577,270.20	591,990,086.58
合计	516,577,270.20	630,803,275.71

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市嘉泽特投资股份有限公司		32,800,000.00
深圳市赛格物业管理有限公司		6,013,189.13
合计		38,813,189.13

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部单位往来	564,434,093.59	589,696,652.69
押金	5,445,516.00	5,538,676.00
备用金	7,252,957.83	7,553,801.98
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	37,997,248.12	39,503,177.40
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
其他	85,866,945.04	85,866,945.04
合计	706,996,760.58	734,159,253.11

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	148,820,351.12	183,794,649.04
1 至 2 年	134,710,836.61	284,502,373.76
2 至 3 年	238,333,939.97	125,866,332.10
3 年以上	185,131,632.88	139,995,898.21
3 至 4 年	117,074,756.19	108,071,360.51
4 至 5 年	37,762,968.35	7,707,108.49
5 年以上	30,293,908.34	24,217,429.21
合计	706,996,760.58	734,159,253.11

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	99,618,408.78	14.09%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07	99,618,408.78	13.57%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07
其中：										
单项计提预期信用损失的其他应收款	99,618,408.78	14.09%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07	99,618,408.78	13.57%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07
按组合计提坏账准备	607,378,351.80	85.91%	170,267,069.67	28.03%	437,111,282.13	634,540,844.33	86.43%	122,016,745.82	19.23%	512,524,098.51

其中：										
投标保证金组合	8,086,000.00	1.14%	0.00	0.00%	8,086,000.00	8,486,000.00	1.15%			8,486,000.00
履约及其他保证金组合	22,061,127.21	3.12%	1,323,667.63	6.00%	20,737,459.58	23,260,216.49	3.17%	1,395,612.99	6.00%	21,864,603.50
账龄组合	577,231,224.59	81.65%	168,943,402.04	29.27%	408,287,822.55	602,794,627.84	82.11%	120,621,132.83	20.01%	482,173,495.01
合计	706,996,760.58	100.00%	190,419,490.38	26.93%	516,577,270.20	734,159,253.11	100.00%	142,169,166.53	19.36%	591,990,086.58

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提预期信用损失的其他应收款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提预期信用损失的其他应收款	99,618,408.78	20,152,420.71	99,618,408.78	20,152,420.71	20.23%	
合计	99,618,408.78	20,152,420.71	99,618,408.78	20,152,420.71		

按组合计提坏账准备类别名称：投标保证金、履约及其他保证金组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合	8,086,000.00	0.00	0.00%
履约及其他保证金组合	22,061,127.21	1,323,667.63	6.00%
合计	30,147,127.21	1,323,667.63	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	65,981,218.51	3,299,060.93	5.00%
1 至 2 年	132,225,310.30	13,222,531.03	10.00%
2 至 3 年	234,410,464.65	70,323,139.40	30.00%
3 至 4 年	112,176,292.24	56,088,146.12	50.00%
4 至 5 年	32,137,071.64	25,709,657.31	80.00%
5 年以上	300,867.25	300,867.25	100.00%
合计	577,231,224.59	168,943,402.04	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	122,016,745.82		20,152,420.71	142,169,166.53

2025 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	48,250,323.85			48,250,323.85
2025 年 6 月 30 日余额	170,267,069.67		20,152,420.71	190,419,490.38

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款	20,152,420.71	0.00				20,152,420.71
履约及其他保证金组合	1,395,612.99	-71,945.36				1,323,667.63
账龄组合	120,621,132.83	48,322,269.21				168,943,402.04
合计	142,169,166.53	48,250,323.85				190,419,490.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	内部单位往来	248,927,739.72	1-4 年	35.21%	98,866,840.40

第二名	内部单位往来	195,123,635.10	1-3 年	27.60%	49,134,420.49
第三名	其他	79,465,988.07	1 年以内	11.24%	0.00
第四名	内部单位往来	60,235,968.57	1-3 年	8.52%	16,244,222.63
第五名	内部单位往来	45,312,467.29	1 年以内	6.41%	2,265,623.37
合计		629,065,798.75		88.98%	166,511,106.89

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	731,378,294.80	24,643,200.00	706,735,094.80	731,378,294.80	24,643,200.00	706,735,094.80
对联营、合营企业投资	66,044,847.66		66,044,847.66	65,538,233.29		65,538,233.29
合计	797,423,142.46	24,643,200.00	772,779,942.46	796,916,528.09	24,643,200.00	772,273,328.09

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市中装市政园林工程有限公司	290,995,747.81						290,995,747.81	
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	0.00	6,000,000.00					0.00	6,000,000.00
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	0.00	3,643,200.00					0.00	3,643,200.00
深圳市中装云科技有限公司	116,200,000.00						116,200,000.00	
深圳市中装智链科技有限公司	28,600,000.00						28,600,000.00	
深圳市嘉	166,320,000.00						166,320,000.00	

泽特投资有限公司	00.00								00.00	
深圳市中装建工有限责任公司	0.00	14,700,000.00							0.00	14,700,000.00
深圳市中装智链供应链有限公司	29,700,000.00								29,700,000.00	
深圳市中装智慧能源控股有限公司	19,800,000.00								19,800,000.00	
深圳市智兴建设工程有限公司	0.00	300,000.00							0.00	300,000.00
深圳市中装城市运营服务有限公司	5,119,346.99								5,119,346.99	
合计	706,735,094.80	24,643,200.00							706,735,094.80	24,643,200.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市赛格物业管理有限公	50,408,200.21				1,881,281.94						52,289,482.15	
深圳南亿科技股份有限公司	12,643,325.51				-457,408.48						12,185,917.03	
深圳周和庄置业有限公司	2,486,707.57				-917,259.09						1,569,448.48	

司												
小计	65,538,233.29				506,614.37						66,044,847.66	
合计	65,538,233.29				506,614.37						66,044,847.66	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	93,193,050.90	132,718,700.37	858,002,837.95	942,558,028.38
其他业务	9,822,183.09	9,400,987.20	10,345,726.80	7,753,467.11
合计	103,015,233.99	142,119,687.57	868,348,564.75	950,311,495.49

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	103,015,233.99	142,119,687.57					103,015,233.99	142,119,687.57
其中：								
装饰、园林工程	87,210,050.29	127,446,267.44					87,210,050.29	127,446,267.44
设计及其他	15,805,183.70	14,673,420.13					15,805,183.70	14,673,420.13
按经营地区分类	103,015,233.99	142,119,687.57					103,015,233.99	142,119,687.57
其中：								
华南	88,762,730.57	103,838,861.95					88,762,730.57	103,838,861.95
华东	5,407,053.96	11,128,406.46					5,407,053.96	11,128,406.46
西南	2,989,372.79	8,689,238.31					2,989,372.79	8,689,238.31
华北	4,931,990.46	12,807,838.24					4,931,990.46	12,807,838.24
西北	254,867.93	4,254,617.48					254,867.93	4,254,617.48
华中	669,218.2	1,400,725					669,218.2	1,400,725

	8	.13					8	.13
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元, 其中, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

5、投资收益

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	506,614.37	2,459,818.44
债务重组收益	1,923.79	53,734.16
处置交易性金融资产取得的投资收益	-949.25	
其他	1,698,113.22	
合计	2,205,702.13	2,513,552.60

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-15,018,127.94	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	513,335.98	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-94,400.80	
债务重组损益	1,923.79	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-687,587.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,987.76	
减：所得税影响额	-3,826,040.21	
少数股东权益影响额(税后)	-139,059.06	
合计	-11,242,769.12	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	-43.31%	-0.38	-0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-42.08%	-0.38	-0.38

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他